

旧川西市立緑保育所跡地活用に係る 公募型プロポーザル募集要項（案）

2025 年（令和 7 年）10 月

川西市都市政策部住宅政策課

目次

第1章	公募型プロポーザルの概要.....	1
1-1	募集の趣旨.....	1
1-2	募集要項の位置付け.....	1
1-3	事務局.....	1
1-4	用語の定義について.....	2
1-5	募集スケジュール.....	3
第2章	事業対象地域及び事業対象地の概要.....	4
2-1	事業対象地域の概要.....	4
2-2	事業対象地の概要.....	5
第3章	事業対象地の利用条件.....	6
3-1	土地利用に係る基本的な考え方.....	6
3-2	導入施設・機能に関する条件等.....	6
3-3	土地の貸付条件.....	7
3-4	土地利用の制限.....	8
3-5	その他の条件.....	8
第4章	事業者の募集に関する事項.....	10
4-1	募集方式.....	10
4-2	申込者の資格.....	10
4-3	募集要項の公表.....	11
4-4	現地見学会.....	11
4-5	募集要項に関する質問及び回答.....	11
4-6	参加申込に関する手続き.....	11
4-7	事業提案書の提出.....	13
4-8	申込みに関する留意事項.....	13
第5章	事業者の選定に関する事項.....	15
5-1	審査委員会の設置.....	15
5-2	優先交渉権者等の決定等.....	15
5-3	選定方法.....	15
5-4	申込資格の喪失.....	15
5-5	審査方針及び審査項目.....	16
5-6	選定結果の通知.....	17
5-7	選定結果の公表.....	17
第6章	定期借地契約に関する事項.....	18
6-1	契約等について.....	18
6-2	基本協定締結後の手続き等に関する事項.....	19
6-3	事業予定者との協議が整わない場合の措置.....	19
6-4	事業推進上の留意点.....	19
6-5	定期借地権設定契約を締結するまでの間の事業対象地の利用.....	20
6-6	事前承諾事項.....	20
6-7	第三者賃借人の扱い.....	20
6-8	届出義務.....	20
6-9	契約解除及び損害賠償など.....	20

第7章 特記事項.....	21
7-1 土地利用.....	21
7-2 法規制等.....	21
7-3 供給処理施設等.....	21
7-4 開発及び保全.....	22
7-5 現状有姿による土地の引渡し.....	23
7-6 その他.....	23

第1章 公募型プロポーザルの概要

1-1 募集の趣旨

本市は、昭和40年代から市の中部から北部にかけてニュータウンの開発が進むことで、住宅都市として急成長を遂げてきました。市の全人口の約4割を占めるニュータウンは、現在においても良好な住環境を有し、豊かな自然と大阪への交通利便性の良さは住宅地として魅力が高く、市にとっても市民にとっても大切な場所となっています。

一方で、50年以上前にニュータウンを形成した住宅都市には課題もあります。建物やインフラなど公共施設の老朽化などのほか、特に人口構造に関して、住民の高齢化と同時に今後数十年にわたって人口減少が続くことは避けられません。量を増やすことや拡大を志向したまちづくりから、人口減少を受け入れ、持続可能なまちづくりをめざす必要があります。

現在、本市では、市の北部から、阪急川西能勢口駅前など中心市街地の高層マンション等へ転居する動きがみられます。これは、単身又は夫婦のみとなった高齢世帯が、買い物や交通、サービスなどの利便性を求めたことが要因であると分析しています。

逆に、ニュータウンでの日常生活に不便を感じているものの、住み慣れた土地を離れたいという声が聞かれます。ニュータウンには、利便性の高い駅前などに引っ越しできる賃貸住宅が少ないことを理由に、そのまま住み続けている高齢者がいると分析しています。

そこで、本市ニュータウンの一つである大和地区において、旧川西市立緑保育所跡地の立地を活かし、住み慣れた土地を離れずに、利便性の向上や世帯人員に合わせた住み替えを図るなど新たな住まい方の提案ができる施設を整備することによって、高齢世帯の住み替えを促し、結果として、既存住居や土地の市場流通や若年世帯の転入が期待され、また空き家対策にも寄与することをもって、大和地区における持続可能なまちづくりを進めていきたいと考えています。

なお、本事業は、市と事業者が互いに協力することで、ニュータウンにおける持続可能なモデルとして確立し、他のニュータウンへの横展開を目指します。

1-2 募集要項の位置付け

本募集要項は、「旧川西市立緑保育所跡地の活用に係る公募型プロポーザル」を実施するに当たり、市が事業者を選定するために必要な事項を定めるとともに、添付資料として様式集、資料集を別で設けることとします。

なお、本要項と本要項に関する質問に対する回答に相違がある場合は、その回答を優先するものとします。また、募集要項及び様式集、資料集については、本公募の目的以外には使用できません。

1-3 事務局

〒666-8501 川西市中央町12番1号

川西市都市政策部住宅政策課（担当：梅本・角谷・藤田）

TEL：072-740-1205（直通）

E-mail:kawa0207@city.kawanishi.lg.jp

1-4 用語の定義について

- (1) **事業対象地域**
「大和地区（住所表記：川西市大和西及び大和東）及びその周辺地域」をいう。
- (2) **事業対象地**
「旧川西市立緑保育所跡地」をいう。
- (3) **事業予定者**
審査において優先交渉権者として決定され、基本協定を締結した者をいう。
- (4) **事業者**
市と定期借地権設定合意書を締結し、本事業を行う者をいう。
- (5) **既存建物等**
事業対象地において残置されている園舎及びその他付属施設をいう。
- (6) **共同企業体**
本募集において、複数の異なる企業が共同で事業を行う組織をいう。
- (7) **代表企業**
共同企業体のうち、申込手続きを行い、市との契約・協議等の窓口となる企業をいう。
- (8) **構成企業**
共同企業体のうち、代表企業とともに事業に連帯して責任を負う企業をいう。
- (9) **協力企業**
本市と直接契約を締結する権利がなく、代表企業又は構成企業から業務を請け負うなど、事業協力を行う企業をいう。
- (10) **申込資料**
申込書類及び事業提案書をいう。
- (11) **審査委員会**
「旧川西市立緑保育所跡地活用に係る公募型プロポーザル審査委員会」をいう。
- (12) **優先交渉権者**
審査委員会による事業提案の審査により、最優秀提案者として選定され、市により優先交渉者に決定された者をいう。
- (13) **次点交渉権者**
審査委員会による事業提案の審査により、次点提案者として選定され、市により次点交渉者に決定された者をいう。
- (14) **事業施設**
事業提案書に記載した事業に基づく施設をいう。

1-5 募集スケジュール

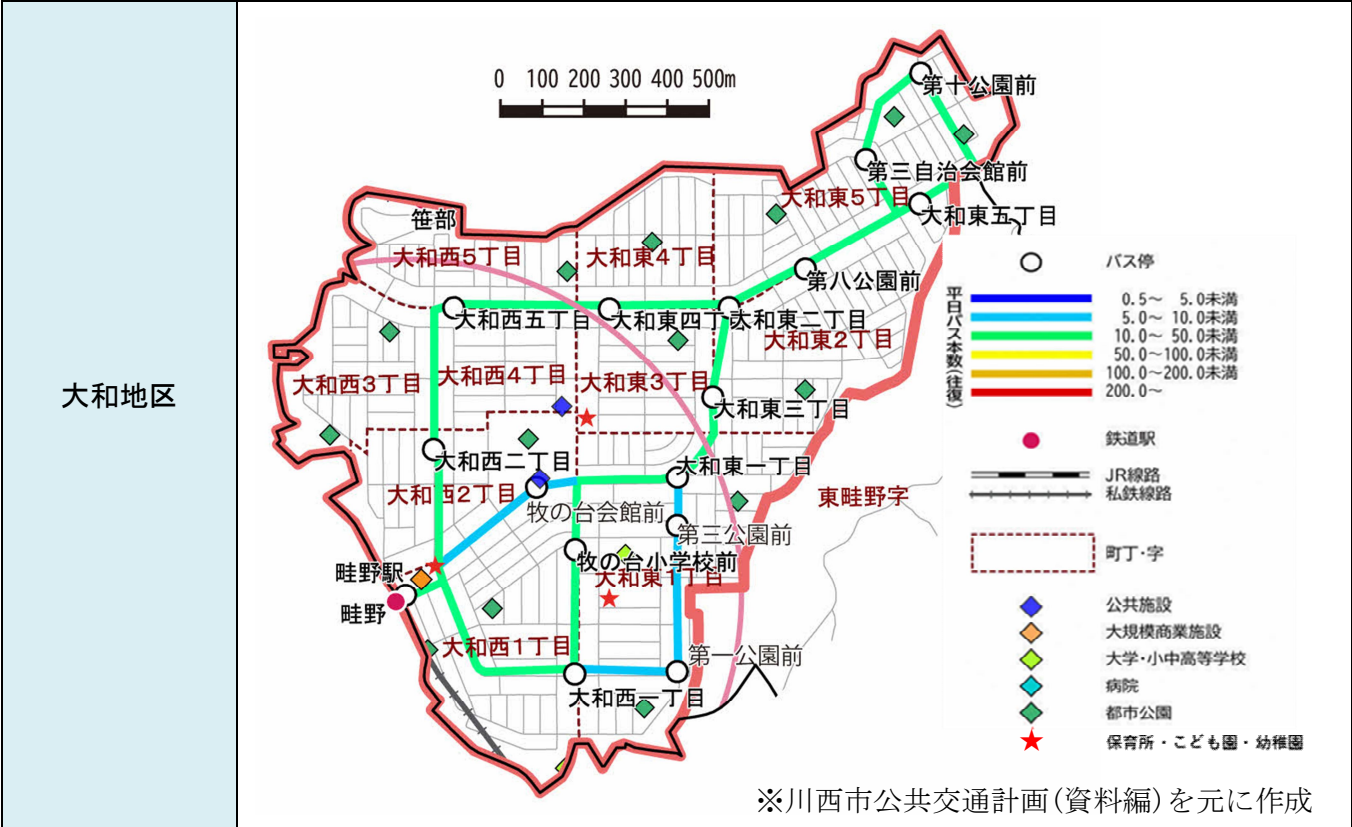
募集要項の公表	令和7年10月1日(水)
↓	
現地見学会の参加申込期限	令和7年10月10日(金)
↓	
現地見学会	令和7年10月16日(木)～令和7年10月17日(金)
↓	
質問受付	令和7年10月1日(水)～令和7年10月31日(金)
↓	
質疑回答	令和7年11月14日頃
↓	
参加申込書類受付期限	令和8年1月9日(金)
↓	
参加資格確認結果の通知	令和8年1月中旬
↓	
事業提案書提出期限	令和8年1月28日(水)
↓	
プレゼンテーション審査	令和8年2月上旬
↓	
優先交渉権者の決定	令和8年2月上旬
↓	
基本協定の締結	令和8年3月上旬
↓	
定期借地合意書締結	令和8年4月上旬
↓	
定期借地権設定契約(公正証書)	令和8年4月下旬



事業着手(※着工前に地域への説明会を実施すること。)

第2章 事業対象地域及び事業対象地の概要

2-1 事業対象地域の概要



開発主体	民間事業者
事業年度	昭和 41 年～
販売開始	昭和 43 年～
開発面積	172.8 ha
計画戸数	4,441 戸
開発手法	土地区画整理事業
住所表示	大和西 / 大和東
アクセス	畦野駅(能勢電鉄)～大阪梅田駅(阪急電鉄)まで約 40 分
人 口	10,557 人 (令和 7 年 3 月末現在)
世 帯 数	4,801 世帯 (令和 7 年 3 月末現在)
高齢化率	38.8 % (令和 7 年 3 月末現在)
年少人口比率	12.3 % (令和 7 年 3 月末現在)
賃貸戸数	16 棟 45 戸 (川西市税所管提供情報より作成・令和 6 年 1 月 1 日現在) ※「新耐震 (S56 年 6 月以降に建築したもの)」かつ「建物の延べ面積が 55 ㎡以上のもの」に限る
保育施設	川西市立 牧の台みどりこども園 (他、民間認可保育所 2 施設)
小学校区	川西市立 牧の台小学校
中学校区	川西市立 東谷中学校
空き家率	4.68 % (令和 6 年度実施 川西市空き家実態調査より)
特記事項	・主な住民組織として、牧の台コミュニティ協議会、大和自治会が活動している。 ・事業対象地域は上記の大和地区を中心として、その周辺地域を含むものとする。

2-2 事業対象地の概要



土地所有者	川西市	
財産区分	普通財産	
所在地	川西市大和西2丁目23番6	
地目	宅地	
土地面積	1393.94 m ²	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
建蔽率/容積率	50% / 100%	
高さ制限	10 m	
周辺道路	北側道路 市道 710 号 / 東側道路 市道 729 号	
アクセス	能勢電鉄畦野駅から徒歩約 5 分	
インフラ	上水道	市営水道
	下水道	公共下水
	ガス	都市ガス
現況	事業者により解体が必要な既存建物等あり 【旧緑保育所】 構 造：RC 造 2 階建 延床面積：330.52 m² 築 年：昭和 49 年 ※建物の他、プール、遊具（登り棒、ブランコ、滑り台、鉄棒、ジャングルジム等）、倉庫等の工作物等あり。	
特記事項	・その他、「資料1 物件調書」をご確認ください。 ・図面等と相違がある場合は現状を優先します。	

第3章 事業対象地の利用条件

3-1 土地利用に係る基本的な考え方

施設を整備することにより次の①②を図り、結果として既存住居や土地の市場流通、若年・子育て世帯の転入を促進し、事業対象地域の持続可能なまちづくりを行うことを目的とする。

①高齢者の地域内での住み替え

事業対象地域内の高齢者が駅に近く利便性の高い賃貸住宅に住替えることにより、住み慣れた土地を離れずに、利便性の向上や世帯人員に合わせた住み替えを図るなどニュータウンにおける新たな住まい方を提案し、結果として、事業対象地域における既存住居や土地の市場流通を期待するものの。

②若年者のお試し居住

大和地区内に賃貸住宅が少ないため、地域外からの若年・子育て世帯の転入先としての受け皿となる賃貸住宅を整備し、その後の施設周辺での土地購入による定住を期待するもの。

3-2 導入施設・機能に関する条件等

(1) 施設計画（事業対象地における事業提案）【必須】

①整備住居

主に次の世帯向けの賃貸住宅を整備する。

なお、全住戸の内、過半数は「1. 事業対象地域内に持ち家を所有する高齢世帯の住み替え先となる賃貸住宅」とすること

1. 事業対象地域内に持ち家を所有する高齢世帯の住み替え先となる賃貸住宅
(高齢夫婦、又は単身世帯で、それぞれに適した間取りを想定)

2. 若年世帯の地域への流入を促進するための賃貸住宅
(若年夫婦、単身世帯又は子育て世帯で、概ね1LDK以下の広さを想定)

※ いずれも一般的な世帯が入居できる賃料とし、必要な範囲で入居者用の駐車場を設けること。

②施設の魅力・導入機能

住み替え先としての魅力となる機能を整備する。

1. 外観デザインについて
周辺の住宅と調和がとれたものであり、地域のモデルとなるデザインを採用すること。

2. 魅力となる機能について
事業者において事業対象地域の状況等を分析し、入居者が「住み替えたい」「住んでみたい」と思えるような機能や事業対象地域に求められる機能を提案すること。

(2) その他提案（事業対象地域における事業提案）【任意】

事業対象地域内での既存住居、土地の市場流通にかかる施策、その他持続可能なまちづくりに関する取り組みの提案を可能とし、加点の対象とします。

3-3 土地の貸付条件

(1) 土地の貸付

土地の貸付条件は、以下のとおりとする。

財産区分	普通財産
契約形態	一般定期借地権設定契約（借地借家法第 22 条） ※既存建物等については、解体・撤去を前提とし、新規建物の所有を目的とした、一般定期借地権設定契約
貸付期間	50 年間とし、既存建物等の解体及び事業施設の建設、原状回復時の解体工事等に係る期間を加えることを可とする。 ※最終的な貸付期間については、優先交渉権者との協議により決定。
貸付料	年間最低貸付料 1,101,600 円 / 年 ※既存建物等の解体後、事業施設の建設工事着工時から原状回復の履行完了時まで貸付料が発生する。
契約保証金	提案貸付料の 2 年分 ※「6-9 契約解除及び損害賠償など」に抵触する事案がない限り、契約終了後に全額返還する。なお、返還する保証金に利息は付さない。
用途	事業者は、本事業の用途以外で事業対象地を使用することはできない。
権利等	①市の承諾を得ずに、事業対象地の借地権を譲渡・転貸することはできない。 ②市の承諾を得ずに、事業対象地の定期借地権に担保権を設定することはできない。 ③事業対象地の借地権は賃借権とし、地上権は設定しない。
その他の契約条件	①契約期間のうち当初 10 年間は、事業者都合による解約はできないものとする。 ②特別目的会社（SPC）を設立して契約することも可能とする。

(2) 既存建物等の解体・撤去について

事業対象地には建物等が残置しており、耐震性が低く老朽化していることから、市と事業者との間で解体撤去を前提とした定期借地権設定契約を締結の上、地下工作物も含め、事業者が事業者の負担で既存建物等の解体撤去工事を実施すること。

アスベストについては、令和 6 年度に市が実施した調査結果も参考にし、関係法令に従い事業者の負担と責任において適切に処理すること。

なお、年間最低貸付料の算定に当たっては、既存建物等の解体・撤去を事業者が事業者負担で行うことを考慮した上で算定しているため、事業者による提案貸付料についても同様に既存建物等の解体・撤去の事業者負担分を考慮した上で提案すること。

既存建物内に残置されている備品等の残置物については、市の負担で撤去する。その他、予期せぬ地中埋設物等の存在が判明した場合は、市と協議するものとする。

【解体・撤去を条件とする建物】 ※倉庫等の付帯施設を含む。

施設名	旧川西市立緑保育所
構造	RC 造 2 階建
延床面積	330.52 m ²
建築年	昭和 49 年
アスベスト調査（令和 6 年度実施）	検出あり ※詳細は「資料 8 石綿分析結果報告書」を参照

3-4 土地利用の制限

(1) 用途の制限

- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項から第 4 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する業種に供してはならない。
- ② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する利用をしてはならない。
- ③ 換金性のある遊技場その他これらに類する施設の用に供してはならない。
- ④ 宗教法人法（昭和 26 年法律第 126 号）第 3 条に規定する境内建物の用に供する施設その他これらに類する施設の用に供してはならない。

(2) 法令等の遵守

提案内容については、関係法令及び川西市条例等を遵守すること。

(3) 都市計画上の制限

建築物の用途、建蔽率、容積率、高さ等については、現行の都市計画の制限に基づき計画すること。なお、建築基準法第 48 条ただし書き許可が必要な提案をする場合は、あらかじめ、建築指導課と調整し、実現可能な提案とすること。

(4) 事業提案書の遵守

事業者は事業提案書の内容に沿って土地を利用すること。

3-5 その他の条件

(1) 権利の譲渡等の禁止

基本協定、定期借地合意書及び定期借地権設定契約に基づく権利を他に譲渡してはならない。ただし、市の承諾を得た場合はこの限りではない。

(2) 補助金の有無

本事業は民間活力によるニュータウンにおける持続可能な施設の整備、他のニュータウンへの横展開を目指すものであり、市は、事業施設の整備、運営に関して、特別な補助は行わない。

(3) 土地の引渡し及び施設の整備、運営・維持管理について

- ① 土地の引渡し及び施設建設の着手時期
土地の引渡し日及び対象地に存置する既存建物等解体撤去の時期については、事業施設建設の着手時期等を踏まえ、市との協議により決定する。
- ② 施設の運営体制
事業施設完成後の適切な運営体制を確保すること。
- ③ 施設建物の維持管理計画
事業施設建物の維持管理に係る適切な計画を策定し、必要な体制を構築すること。

(4) 申請業務等

事業者は、本事業に伴って必要となる各種申請を行い、必要な調査、図書等の作成を行うこととする。また、協議、手続き、調整及び近隣説明等の全ての業務を行うこととする。

(5) 地元説明会の実施

事業者は、事業着手前に、事業実施計画について地域への説明会を行うこと。
これに伴う費用等については事業者の負担とし、日時や開催場所等については事前に市と協議すること。なお、地元説明会には、原則として、市の担当者も同席する。

(6) 工事監理

工事監理者は、建築基準法及び建築士法に規定する建築士とし、以下の点に留意すること。

- ① 工事監理者は、自らの責任により実施計画図書を管理すること。
- ② 工事監理者は、市があらかじめ定めた時期において工事の進捗状況を報告するほか、市から要請があった場合には適時報告・説明等を行うこと。
- ③ 事業者は、必要な各種申請、検査等の申請に伴う作業等を行うこと。

(7) 建設業務及び既存建築物・工作物等の解体

建築物の新設及び既存建築物・工作物等の解体に当たっては、以下の点に留意すること。

- ① 関係法令等を遵守すること。
- ② 市及び関係機関と必要な調整を行った上で着手すること。
- ③ 近隣住民や工事関係者の安全を確保し、騒音、振動、臭気、光害、電波障害、粉じん等の発生及び交通渋滞、その他の環境保全に十分配慮すること。
- ④ 近隣住民との調整や関係機関との調整を十分に行い、工事の円滑な進行のため、安全監視員等を配置するなど安全を確保すること。
- ⑤ 工事や工程等の工夫により、工期の順守と短縮を図るとともに、適時近隣住民へ作業時間等の周知を図ること。
- ⑥ 施設の建設に当たり、適切な保険を付保すること。
- ⑦ 既存建物等の解体に当たり、解体工事完了報告書を市へ提出すること。

(8) モニタリングについて

① 事業実施報告

市は、毎年度ごとに、事業実施計画に基づいて土地利用されていることを確認する。

事業者は、毎年度ごとに、市と協議のうえ事業実施計画に基づく土地利用がなされていることを自らの責任で確認し、確認の結果を、入居者数、入居者の世帯構成、地域住民の活用状況、その他市が必要と認める事項と合わせて書面により市に報告しなければならない。

② 事業の有効性の検証

市と事業者は、本事業の有効性を検証するため、事業施設の運営開始から5年間、互いに協力して本事業のモニタリングを行うこととする。

事業者は、半期ごとに、入居者数、入居者の世帯構成、入居者の入居前の居住地域、住み替えた高齢者の住み替え元の住居の流通状況、若年世帯の入居者のうち事業対象地域への定住につながった件数、地域住民の活用状況、その他市が必要と認める事項を、毎年度ごとに、市と協議のうえ事業者が実施する本事業の有効性に関する自己評価、事業の収支、次年度の取組み計画、その他市が必要と認める事項を、書面により市に報告しなければならない。

なお、この間、市及び事業者は本公募要項の趣旨の実現のため、事業施設の用途の一部の変更等について積極的に協力するものとし、必要に応じて次年度の取組み計画や事業実施計画に反映させるものとする。また、両者が協議のうえ、継続して有効性の検証を実施する必要があると認める場合は、6年目以降も引き続き有効性の検証を実施するものとする。

(9) 成果等の公表

事業者は、市がモニタリングの内容、本事業の成果及び内容等を公表することに協力することとする。

第4章 事業者の募集に関する事項

4-1 募集方式

本事業は、市が事業対象地を事業者へ一般定期借地権設定契約により貸付し、事業者の自主事業として、「3-1 土地利用に係る基本的な考え方」に沿った施設・機能に係る事業提案を広く募集し、事業の透明性及び公平性の確保に十分留意しながら優先交渉権者の選定を行う。

4-2 申込者の資格

(1) 申込者の構成

- ① 申込者は、単独の法人又は共同企業体とする。
- ② 共同企業体は、構成企業との調整を行うとともに、代表企業を定めること。
- ③ 代表企業、構成企業の役割分担を明確にすること。
- ④ 共同企業体を構成する法人は単独で申込みすることはできない。
また、他の申込者の共同企業体の代表企業となることもできない。

(2) 申込者の資格要件

申込者は、以下の要件を全て満たさなければならない。

- ① 国内法によって設置された国内に本店又は主たる事務所を有する法人であること。
- ② 事業施設の建設及び経営に必要な資力並びに信用を有する者であること。
- ③ 貸付料及び保証金、その他募集要項に記載する必要となる費用を確実に支払うことができる者であること。
- ④ 土地の引き渡し日から2年以内に各種関係法令等に適合した事業施設を建設し、それが完了した後自ら運営し、又は第三者に運営させることができる者であること。
- ⑤ 周辺に公害を及ぼす恐れのない事業施設を建設し、運営しようとする者であること。
- ⑥ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者。但し、その事実があった後3年を経過した者については、この限りではない。
- ⑦ 会社更生法（平成14年法律第154号）による更生手続き開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）による再生手続き開始の申立てがなされている者（計画認可決定後の者は除く。）など経営状態が著しく不健全でない者。
- ⑧ 市区町村税、法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納していない者。
- ⑨ 不法な行為を行い、若しくは行う恐れがある団体若しくは法人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体若しくは法人でないこと。
- ⑩ 定期借地権設定契約の締結に際し、市が「犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22号）」に準じて行う本人確認に応じることができる者であること。
- ⑪ 反社会的勢力及び次のaからdに該当する者（以下、反社会的勢力と併せて「反社会的勢力等」という。）でないこと。
 - a 自己、自社又は第三者の不正の利益を計る目的若しくは第三者に損害を加える目的を持って反社会的勢力を利用する者。
 - b 反社会的勢力に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力している者。
 - c 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有している者。
 - d 反社会的勢力であることを知りながらこれを不当に利用している者。
- ⑫ 役員（業務を執行する役員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力等でないこと。
- ⑬ 反社会的勢力等の事務所その他これらに類するものの用に供しようとしている者でないこと。
- ⑭ 反社会的勢力等に自己又は自社の名義を利用させている者でないこと。
- ⑮ 自ら又は第三者を利用して次の行為をしようとしている者でないこと。
 - a 脅迫的な言動又は暴力を用いる行為。
 - b 偽計又は威力を用いて業務を妨害し、又は信用を毀損する行為。

4-3 募集要項の公表

(1) 公表方法

募集要項及び添付資料（様式集）は川西市ホームページにおいて公表する。

なお、添付資料（資料集）については収録したDVDの貸与を可能とし、希望者は「1-3 事務局」に記載の窓口まで申し出ること。

募集要項及び添付資料については、本公募の目的以外には使用しないこと。

(2) 公表日時

令和7年10月1日（水）

4-4 現地見学会

以下の日程で現地見学会を開催するが、参加は任意とする。

参加希望者はE-mailで現地見学会参加申込書（様式1）を提出すること。

(1) 参加申込期限

令和7年10月10日（金）17時00分まで

(2) 申込受付方法

現地見学会参加申込書（様式1）をE-mailで提出すること。

なお、件名を「現地見学会申込（事業者名）」とし、ファイルを添付して送付すること。

(3) 開催日時

令和7年10月16日（木）及び10月17日（金）

(4) 集合場所

申込みのあった希望日程を取りまとめた後、日時を含め、別途E-mailで通知する。

(5) その他留意事項

- ① 当該申込みは現地見学会に対する申込みであり、公募型プロポーザルへの参加については、別途申込みすること。
- ② 見学会当日は、原則として質疑応答は行わない。
- ③ 施設特性に鑑み、指定された場所以外の写真撮影は禁止とする。
- ④ 車で来場する場合は、事前に連絡すること。

4-5 募集要項に関する質問及び回答

(1) 質問受付期間

令和7年10月1日（水）から令和7年10月31日（金）17時00分まで

(2) 質問受付方法

公募型プロポーザル募集に関する質問書（様式2）に記入の上、E-mailにより提出すること。

なお、メールの件名を「募集要項に関する質問書（事業者名）」とし、ファイルを添付して送付すること。

(3) 回答の公表

質問に関する回答は市ホームページで公表し、令和7年11月中旬を予定している。また、回答の公表をもって、本募集要項の追加、修正及び解釈に関する補足等を行うこととする。

なお、質問の際、事業者名の記載がない場合や意見表明と解されるものについては回答しないことがあるほか、質問を行った事業者名等は公表しない。

4-6 参加申込に関する手続き

(1) 申込方法

参加申込みを予定する単独の法人又は共同企業体は、以下(3)に示す申込書類を郵送又は事務局まで持参すること。郵送の場合、「1-3 事務局」に記載する宛先まで受付期限必着で送付すること。なお、この申込者のみが事業提案書を提出できることとする。

(2) 参加申込受付期間

令和8年1月9日（金）17時00分まで（必着）

(3) 申込書類

申込者は、以下の書類を提出すること。

内容	部数
① 参加申込書【様式3-1】又は【様式3-2】	1部
② 委任状（共同企業体での申込みの場合）【様式4】	1部
③ 法人概要・事業経歴書【様式5】	1部
④ 法人登記履歴事項全部証明書 発行後3か月以内の原本に限る。	1部
⑤ 印鑑証明書 代表者の印など法務局に届出がされた印鑑の証明書で、発行後3か月以内の原本に限る。	1部
⑥ 定款（複写可）	1部
⑦ 申込者（共同企業体の場合は代表企業及び構成企業）に係る法人案内書又はこれらに相当する書類（パンフレット可）	1部
⑧ 法人の経営状況等を説明する書類 a 前3事業年度の会社法に定める計算書類及び連結計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表）並びに附属明細書又はこれらに相当する書類 b 上記に加え、キャッシュフロー計算書を作成している法人は前3期分の計算書 c 前3事業年度の事業報告又はこれらに相当する書類 d 有価証券報告書（上場企業の場合）又はこれらに相当する書類 e 前3事業年度の税務申告書（修正申告がある場合は修正申告書を含む） f 勘定科目内訳書（法人税申告書添付）	各1部
⑨ 納税を証明する書類等 a 市区町村税の納税証明書 本募集要項の公募開始日以降に発行された、課税されている全ての項目について未納がない旨の証明書（契約の権限を委任しない場合は本店、委任する場合は受任者となる支店等の所在地の市区町村が発行する納税証明書。所在地が市の場合は、市が発行する「納税証明書（指名願）」とする。） b 消費税及び地方消費税 c 法人税 本募集要項の公募開始日以降に発行された、未納がない旨の証明書（その3の3）（本店所在地を所管する税務署が発行する納税証明書） ※納税義務がない場合は、その旨を記載した申立書【様式6】を提出すること。	各1部
⑩ 反社会的勢力の排除に関する誓約書【様式7】	1部

(4) 申込書類の受理

事務局は申込書類を受理したことを証するため、申込書に押印し、受付番号を記載の上、書類持参者にその複写を交付する。

(5) 申込者の資格審査

資格審査は、提出された申込書類について、「4-2 申込者の資格」に示す申込者の資格を満たしていることを事務局が確認する。

申込者が資格を満たしていないことが明らかになった場合は、本公募に係る審査を受ける資格を喪失するものとする。

なお、提出された書類において、当該申込者が申込資格を満たしていると判断しがたい場合は、当該申込者に確認を求める場合がある。

(6) 申込者の変更

参加申込書に記載された申込者及び共同企業体における代表企業を含む構成企業の変更は、原則として認めない。

(7) 参加申込後の辞退

申込を辞退しようとする場合は、参加辞退届【様式 11】を事務局に届け出るものとする。

(8) 申込者の扱い

申込者名は一切公表しない。

4-7 事業提案書の提出

(1) 提出方法

資格審査終了後、申込者に審査結果を通知するとともに、資格審査通過者に対して事業提案書の提出を要請する。なお、提出に当たっては、事前に事務局に連絡し、持参日時の承諾を得ること。

(2) 提出期間

審査結果通知書にて通知する。

なお、提出の〆切は、令和 8 年 1 月 28 日（水）17 時 00 分までとする。

(3) 事業提案書

事業提案書は、以下の書類を提出すること。また、各様式の記載方法及び内容等については、「様式集」を参照すること。

内容	部数
① 事業提案書(表紙)【様式 8】	11 部
② 事業提案書【様式 9】	11 部
③ その他添付書類【任意様式】 ・配置計画図 ・立面図 ・外観パース図 ・各階平面図 ・想定事業スケジュール(土地引渡しから原状回復まで) ・事業収支計画書(事業施設の運営開始から運営終了まで)	各 11 部
④ 価格提案書【様式 10】	11 部

4-8 申込みに関する留意事項

(1) 申込資料に関する留意事項

- ① 押印が必要となる書類で提出部数が複数の場合、1 部は押印されたもの（原本）とし、残りは押印を含んだ複写で可とする。
- ② 提出書類に押印する印鑑は、全て印鑑証明書と同一のものに限る。
- ③ 申込資料は、A 4 ファイルに綴じ込んで提出すること。なお、審査の過程で必要に応じて事務局で複写して使用するため、複写しやすい仕様にする。

(2) 申込みに当たっての留意事項

- ① 複数提案の禁止
申込提案資料は、1 申込者 1 提案とする。
- ② 費用の負担
事業提案に要する一切の費用は、申込者の負担とする。
- ③ 使用言語及び単位
事業提案に際して使用する言語は日本語、使用する単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨は円を使用することとする。
- ④ 禁止事項
事務局に属する職員及び審査委員会の委員から協力、助言等（以下、「協力等」という。）を受けることは一切できない。
- ⑤ 申込資料などの取扱い
 - a 著作権は申込者に帰属する。
 - b 申込書類を含めて、市（審査委員会を含む）が知り得た事項のうち、審査結果の公表やその他市が必要と認める場合を除き、原則としてその内容を他に漏らさないものとする。
 - c 申込者から提出されたものは、一切返却しない。
 - d 提出後の申込提案資料などの変更は原則として認めない。ただし、誤字などの修正はこの限りではない。
- ⑥ その他
提案者が判明するロゴや商標は使用しないこと。

第5章 事業者の選定に関する事項

5-1 審査委員会の設置

市は最も優れた事業提案を選定するため、外部委員で構成する審査委員会を設置する。審査委員会は事業提案の審査を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。

また、申込者が1者であっても審査委員会を開催することとし、審査の結果「優先交渉権者なし」「次点交渉権者なし」とする場合がある。

審査委員会の委員名は、公正な審査に影響を与える行為を防止するため、審査結果の公表までは明らかにしない。なお、個人情報保護を観点から委員名を非公開とすることができるとともに、申込者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から審査委員会の運営及び議事内容は非公開とする。

5-2 優先交渉権者等の決定等

市は審査委員会の選定を受け、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

市は優先交渉権者との交渉が整わない場合や優先交渉権者がその資格を喪失した場合は、次点交渉権者と交渉する。

5-3 選定方法

事業提案書に基づいてプレゼンテーション審査を実施し、審査項目に基づき審査・採点を行う。

また、プレゼンテーション審査までの期間中、提案内容について個別質問や補足資料の提出を求められる場合がある。なお、開催日などの実施要領については別途通知する。

実施時間は、各事業提案書 50 分（提案 25 分、質疑 25 分）以内を目安とし、出席者は説明者を含めて原則 5 人以内とする。

スクリーン及びプロジェクターは市で準備するが、パソコンその他の必要な機器は提案者で準備すること（スクリーン及びプロジェクターの持込みも可）。

5-4 申込資格の喪失

次の事項のいずれかに該当していることが判明した場合、その時点で市は申込者の資格を喪失させるものとする。

- (1) 事業提案書を提出期間内に提出しなかった場合
- (2) 申込資料に虚偽の記載がある場合
- (3) 企画、資金調達、設計、建設、工事監理並びに経営及び管理運営等の業務を遂行するに当たって支障をきたす事実等が判明した場合
- (4) 申込みに当たり、事務局に属する職員及び審査委員会の委員から協力等を受けていることが判明した場合
- (5) 他の申込者の提案を妨害するなど、公正な審査や手続きの遂行に支障をきたす行為があった場合
- (6) その他公正な審査に影響を与える行為があった場合など、信頼関係を損なった場合

5-5 審査方針及び審査項目

事業提案書の内容について、次の審査項目等に基づき、審査委員会において審査を行う。

なお、本募集要項に規定する諸条件に合致しない提案や前項の申込資格を喪失した者の提案は審査対象としない。

(1) 審査方針

審査は次のプレゼンテーション審査の全ての審査項目について、実現性・継続性も考慮した総合評価で審査する。

(2) プレゼンテーション審査の審査項目及び審査の視点

審査項目		主な審査の視点	配点割合 (%)
①	事業実施方針	- 市のコンセプトに定める理念や方針の実現に寄与する提案か。 - 他のニュータウンのモデルとなる、独自性や新規性があるか。	20
②	施設計画	整備住居 - 事業対象地域の高齢者のニーズに応えた間取り、しつらえ等となっているか - 若年、子育て世帯のニーズに応えた間取り、しつらえ等となっているか	30
	施設の魅力・導入機能	- 周辺との調和がとれた、地域のシンボルとなる外観であるか。 - 事業対象地域の状況を分析し、地域住民及び入居者にとって魅力的な機能の提案があるか。	20
③	その他提案 (任意)	事業対象地域における既存の住まいや土地の市場流通に関する取組みなど、事業対象地域における持続可能なまちづくりに関する取組みの提案があるか。	10
④	事業実現性	- 事業実現可能な体制や実績などがあるか。 - 資金計画及び事業収支が矛盾なく根拠のあるものとなっているか。 - 事業スケジュールは適正か。	15
合計			95

審査項目		主な審査の視点	配点割合 (%)
⑤	価格 (提案貸付料)	最高提案貸付料を満点とし、他の申込者については次の式により算定。 $5 \text{ 点} \times (\text{年間提案貸付料}) / (\text{最高提案貸付料})$	5
合計			5

【提案内容審査評価項目の採点基準】

評価	評内容	評価係数
A	提案内容が特に優れている。	1.0
B	提案内容が優れている。	0.8
C	適切な提案がされている。	0.6
D	提案内容がやや劣っている。	0.3
E	提案に優れている点が認められない。	0.0

(3) プレゼンテーション審査の審査方法

各委員が前記(2)①～④について、提案内容審査評価項目の採点基準に基づき評価を行い、委員全員による評価の合計点数（570 点満点）に、⑤価格審査点（30 点満点）を加算した合計点（600 点満点）で審査を行う。

審査項目に基づく評価の最低基準点について、価格審査点を除く委員による評価の合計点が満点の6割以上であることとする。審査の結果は、合計点が最も高いものを優先交渉権者とする。

また、次に合計点が高いものを次点交渉権者とし、優先交渉権者が辞退した場合は優先して交渉する。

なお、合計点が同点の場合は、会長が最高点をつけた者に決定することとする。

5-6 選定結果の通知

審査終了後、選定結果については、各申込者に通知する。

なお、選定理由・結果に対する問合せ及び異議等については一切応じないこととする。

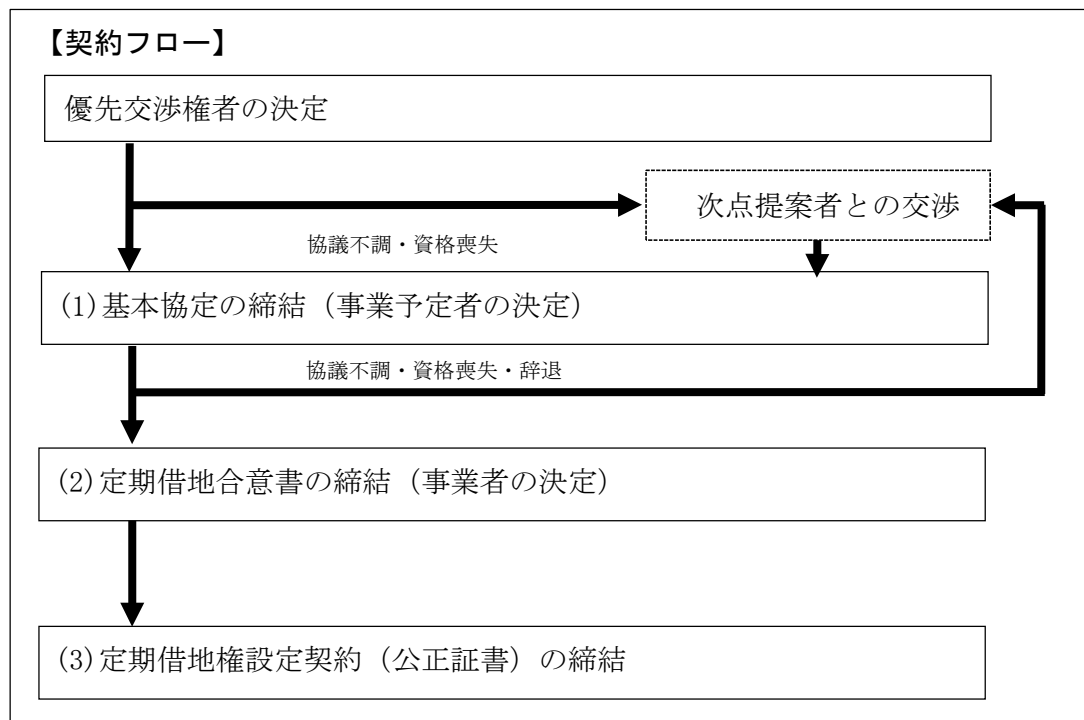
5-7 選定結果の公表

選定結果（優先交渉権者及び次点交渉権者）は市ホームページで公表する。

第6章 定期借地契約に関する事項

6-1 契約等について

市と事業者が締結する契約は、以下の(1)から(3)を予定している。



(1) 基本協定の締結

市は、優先交渉権者と事業化に係る内容について協議を行い、事業実施に向けて必要な事項等を定めた基本協定を締結することにより、事業予定者を決定する。

基本協定の締結時期は、優先交渉権者決定後、速やかに行うことを予定している。なお、優先交渉権者との協議が不調となった場合などにおいては、次点交渉権者と協議する場合がある。

(2) 定期借地合意書の締結

市は、事業予定者と定期借地契約に係る契約内容について協議を行い、定期借地合意書の締結をもって優先交渉権者を事業者として決定する。なお、定期借地合意書が締結された時点で、市は次点交渉権者に対し文書で通知を行い、次点交渉権者はその地位を喪失するものとする。

(3) 定期借地権設定契約の締結

市と事業者は、定期借地合意書の締結後、既存建物等解体工事の着工までに必要な手続きを経た上で、定期借地権設定契約を締結する。主な内容は、以下のとおりとする。

- 借地権利は賃借権とする。
- 土地の面積は「2-2 事業対象地の概要」に記載のとおりとする。
- 契約期間は原則 50 年とし、市との協議を踏まえて決定した期間とする。
- 土地の貸付料は事業者の提案に基づき、市との協議により決定した金額とする。
- 契約締結後の土地の貸付料については、総務省統計局の消費者物価指数（全国平均・総合指数）の変動率が基準年（2025 年）と比較して 5 %以上増減した場合、市との協議の上で改定するものとする。
- 貸付期間満了又はその他の事由により契約が終了する日までに、事業対象地上の全ての建築物及び付属物を解体・撤去し、更地として返還すること。なお、事業者が更地にした上で市に事業対象地を返還しなかった場合、市は事業者に代わって事業対象地を更地にすることができる。この場合において、事業者は事業施設その他事業対象地に附属させた一切の物に対する所有権を放棄したものとみなし、市が更地にすること及び残置された物を処分することについて異議を申し出ることができず、その一切の費用は、事業者の負担とする。

g 市は、土地の引渡後、契約不適合責任を負わないものとする。

h 事業者は、市が示すコンセプトに基づき提案した事業提案書を遵守することとする。

6-2 基本協定締結後の手続き等に関する事項

(1) 事業実施計画の確認

事業者は市との基本協定締結後、事業提案書の内容に沿って以下の項目を基本とした事業実施計画を策定し、市の確認を受けることとする。

なお、市が必要と認めた場合、事業実施計画の内容の一部を変更することについて、事業者と協議することができるものとする。また、事業実施計画の策定に当たっては、周辺環境等に十分配慮すること。

事業計画	・ 事業概要書	・ 事業運営計画（運営体制等を含む）
解体計画	・ 計画概要書	・ 概略工事工程表
建設計画	・ 計画概要書 ・ 建物概要 ・ 建築物配置計画	・ 平面・断面・立面計画 ・ 外観デザイン計画（パース等含む） ・ 動線計画
外構計画	・ 外構設備計画書	・ 舗装・植栽計画
施工計画	・ 計画概要書	・ 概略工事工程表
その他	・ 現況の宅盤高を変更する場合はその変更を示す図面	

6-3 事業予定者との協議が整わない場合の措置

(1) 協議が不調の場合

市がやむを得ないと認める場合を除き、基本協定の締結からその期間内に事業予定者との協議が整わず定期借地合意書が締結できない場合は、基本協定で定めた期間の経過をもって定期借地権設定契約の締結に向けた交渉を終了し、市は事業予定者の地位を一方的に喪失させることができるものとする。

このほか、定期借地契約締結までの間に事業予定者が「5-4 申込資格の喪失」に示す申込資格の喪失に示すいずれかの事項に該当した場合、事業予定者の地位は喪失するものとする。

(2) 事業予定者が自ら辞退した場合

事業予定者自らが辞退した場合は、事業予定者の地位を喪失し、地位の譲渡はできないものとする。

なお、共同企業体の代表企業又は構成企業から辞退の申し出があり、市が残る構成企業で事業を履行できないと認める場合には、事業予定者の地位を一方的に喪失させる場合がある。

(3) 次点交渉権者との協議

上記(1)(2)のいずれかの事由により事業予定者がその地位を喪失した場合、市は次点交渉権者と事業予定者決定に関する協定書の締結に係る協議を行う。

6-4 事業推進上の留意点

事業の推進に向けて必要な調整及び諸手続きについては、事業（予定）者の責任と費用で行う。

また、調整等に当たっては、近隣住民等と良好な関係を保つように努め、紛争が生じた場合は、事業（予定）者の責任において処理するものとする。

6-5 定期借地権設定契約を締結するまでの間の事業対象地の利用

定期借地権設定契約を締結するまでの間、事業（予定）者は事業対象地を一切使用することはできない。ただし、測量、ボーリング調査等、土地の区画形質に重大な変更を与えない一時的な使用行為であるなど、現在の土地利用に支障を与えず、市が必要と認めた場合はこの限りではない。

6-6 事前承諾事項

定期借地権設定契約期間内に以下の行為をする場合は、定期借地権設定契約に基づき、事前に市の承諾を得なければならない。

- (1) 借地権等を譲渡又は事業対象地を転貸しようとするとき。
- (2) 施設建設に伴い、通常必要とされる程度を超えて事業対象地の現状を改変しようとするとき。
- (3) 申込時に提出した事業提案書に記載する内容と異なる整備を行おうとするとき。
- (4) 施設を事業提案書に記載した用途以外の用途に供しようとするとき。
ただし、市が地域に意見を聞く必要があると判断したときは、事業者は事前に地域の同意を得ることとする。
- (5) 施設を建替え、又は増改築しようとするとき。
- (6) 施設の一部又は全部について所有権を移転し、又は質権若しくは抵当権その他の担保を目的とする権利、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転しようとするとき。
- (7) 市に対する保証金返還請求権を譲渡し、又は質入れその他の担保の用に供しようとするとき。
- (8) 土地の引渡日から2年以内に施設の建設が完了しないとき。

6-7 第三者賃借人の扱い

事業者は、事業対象地内の建物を第三者賃借人（市を除く）へ賃貸しようとするときは、第三者賃借人の名称などを市に通知するものとし、当該第三者賃借人と締結する契約は「当該建物が一般定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該定期借地権は定期借地権設定契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了する旨」を定めなければならない。

6-8 届出義務

事業者は、会社更生法に基づく更生手続開始や民事再生法に基づく再生手続開始などの申立てがあった場合のほか、称号、住所又は代表者等に変更が生じたときは直ちに市へ届け出ることとする。

6-9 契約解除及び損害賠償など

- (1) 市は事業者が定期借地権設定契約に定める条項に違反し、市が相当の期間を定めて催告したにも関わらず当該期間内に是正されないときは、保証金相当額を違約金として徴収することができ、併せて定期借地権設定契約を解除できるものとする。この場合、事業者は、定期借地権設定契約の解除により発生する損失を市に対して請求することはできない。
- (2) 事業者から任意に解約を申し入れた場合及び天変地異等の不可抗力により事業継続が困難となった場合等における扱いは、定期借地権設定契約により定めるものとする。
- (3) 事業者は事業者の責めに帰すべき事由により事業対象地を損傷し、又は定期借地権設定契約に違反して市に損害を与えた時は、当該損害を賠償しなければならない。

第7章 特記事項

7-1 土地利用

事業対象地に当たっては、関係諸法令等の規定に適合した適正な土地利用を行うものとする。

また、市では、開発行為等の適切な規制・誘導を行うため、必要な基準を定めることにより、良好な都市環境の形成と円滑な都市機能の向上を図り、もって安全で安心かつ快適な住環境の実現に資することを目的として川西市開発行為等指導要綱が定められているため、事業施設の建設計画・設計に当たっては、本募集要項の主旨に沿った計画とすること。

7-2 法規制等

土地の形質変更や事業施設の建設等に当たっては、以下の規制を含め建築基準法等の法的規制を受けるため、詳しくは関係行政機関へ問い合わせること。

また、「2-2 事業対象地の概要」に記載の法規制等を確認の上で法的規制を遵守した施設設計を行うこと。

(1) 川西市開発事業等に関する指導要綱

市では開発事業等に関する指導要綱が定められており、その内容を遵守すること。

詳細については、川西市建築指導課へ問い合わせること。

(2) 公害防止について

事業施設の建設・操業に当たっては、周辺住民の健康を保護し、地区の快適な生活環境を保全し、自然環境の保護を図るため、事業活動において発生する公害の防止について、公害関連諸法令に定める公害防止策を講じること。

なお、市においては、「川西市環境保全条例」により水質・騒音・振動等について環境基準が定められているため、遵守すること。

(3) 景観法・川西市景観条例

景観法・川西市景観条例により、景観に影響を与える恐れのある一定規模を超える建築物の建築等、工作物の建設等、開発行為、土地形質の変更及び物件の堆積行為については、景観法に基づく届出が必要となるため留意すること。

(4) バリアフリー化について

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）及び兵庫県福祉のまちづくり条例（平成 30 年兵庫県条例第 27 号）を遵守し、ユニバーサルデザインの視点に立ったバリアフリー化を推進すること。

7-3 供給処理施設等

(1) 供給処理施設の引込みについて

事業対象地内には、上下水道・電気・ガスの引き込み管が敷設されている箇所があるため、詳しくは関係部署へ確認すること。また、供給容量や引き込みの可否を事業者において十分に確認すること。事業者が計画される施設への供給に係る引き込み工事等については、全て事業者において行うこととなるため、重ねて留意すること。

(2) 電気の引き込みについて

電力（高圧線・特別高圧線を含む。）の供給には、供給申込や引込みに関する諸手続き及び引込み費用が事業者の負担において必要になるとともに、供給に係る引込み工事等に期間を要するため、なるべく早く電気事業者と協議し、申込み等を行うこと。

(3) 雨水・排水計画について

事業対象地の雨水・汚水については、下水道管理者、道路管理者と協議・調整を行い、その指示・指導等に従い、適切な雨水・排水計画を策定すること。

7-4 開発及び保全

(1) 基礎工事について

建築物の基礎工事の設計に当たっては、地盤の強度が場所ごとに異なるため、地盤・地質等を十分調査し、適切な基礎工事を行うこと。なお、地盤調査の結果に関わらず、市は宅地の地盤改良等に要する費用負担や地盤改良工事を行わない。

(2) 宅地地盤高の変更等について

原則として、事業対象地の地盤高及び雨水・汚水排水区域の変更はできない。

ただし、事業者において兵庫県及び市等各関係機関と協議等の上で許可等を得た場合は、事業者において、許可条件等に基づき変更を行うこと。また、地盤高の変更等により宅地防災施設等の設置等が必要となった場合は、事業者において設置及び撤去等の対応を行うこと。

(3) 残土処分について

敷地内外への土の搬出入が生じる場合は、事業者において適切に処理を行うこと。

(4) 隣地への雨水等の流入について

雨水の流出入に係るトラブルが発生しないよう、事業者において必要に応じ敷地内に側溝を設置する等の措置を行うこと。

(5) 車両等出入口（事業対象地への進入路）の設置について

車両出入口の設置位置及び構造については、視距を十分確保すると共に前面道路の通行車両、歩行者の安全性に十分配慮し、川西市道路管理者と協議の上で決定すること。

(6) 駐車場、駐輪場等の確保について

駐車場、駐輪場の台数については、周辺道路での不法駐車・放置自転車を回避するため、十分な台数の駐車場・駐輪場を確保すること。

(7) 消防施設について

消防水利については、事業者において、川西市消防本部警防課と協議すること。なお、協議の結果、防火水槽等の設置の必要性が生じた場合は、事業者において設置等を行うこと。

(8) 宅地の形状変更及び擁壁等の設置について

宅地の形状変更や擁壁及びその他の構造物を新設する場合は、関係法令等による許可の必要の有無に関わらず、事業者において災害の発生する恐れのないよう設計上十分配慮し、安全な構造のものを設置すること。

なお、これによって災害が発生した場合や隣接者等との間で争いが生じた場合においても、当事者間で解決することとし、市は一切の責任を負わない。

また、隣接地に面して擁壁等の構造物を設置する場合は、水抜き穴からの排水が隣地へ流出しないよう敷地内で側溝を設置するなどの措置を行うこと。

(9) 浸透水等の処理について

建設工事時（建築物基礎、外構工事等）において地下水等が見られた場合や擁壁の水抜き穴等の排水処理が十分でない場合には、建設工事完了後に宅地地盤や擁壁背面等の地盤内に浸透水や地下水が滞留し、宅地内の低い地盤面で湧水が長く発生することがあるため、必要に応じて碎石・暗渠等による排水処理対策を事業者において行うこと。

(10) 工事公害、電波障害、風害等の対策について

建築物を建設する際、工事に伴う騒音や振動、ほこり等の工事公害や建築物を建設したこと起因する電波障害や風害、日影等の周辺への影響については事業者において対応すること。

なお、電波障害については、事前の調査も含めた対策とすること。また、施設開業後において、深夜照明や騒音（室外機・駐車車両等）、臭気等の対策・抑制に努めること。

(11) 境界について

当該地の境界は確定しており、必要に応じて資料集で確認すること。

(12) 敷地の緑化について

川西市開発行為等指導要綱等に沿い、適切な緑化を推進すること。

7-5 現状有姿による土地の引渡し

事業対象地の引渡しについては、事業対象地引渡し時における現状有姿（既存建物等、地中埋設物等土地に付着する全てを含む。）とする。あらかじめ現地及び資料集を閲覧した上で現地を十分見学・調査すること。

なお、図面等と相違がある場合は現状を優先する。事業施設の設計における宅盤高、形状及び寸法を保証するものではないため、必要に応じ、事業者において現況測量等を実施すること。

7-6 その他

(1) 事業対象地の補修管理等について

土地の引渡し後は、事業者にて善良なる管理者の注意をもって維持管理を行うこと。また、経年変化等による構造物（境界杭、事業者が施工したものを含む。）の破損、劣化、汚れ等は事業者で維持管理・補修すること。

また、建設工事等により、道路等の公共物を破損・汚損等させた場合は、事業者において速やかに対処し、良好な環境の維持に努めること。

(2) 事業施設の内容及び施設建設に係る周辺施設及び住民等への説明について

事業実施計画について周辺住民等に対して十分に説明するとともに、事業者の事業施設の建設（造成工事を含む）に際し、工事に伴う騒音、振動等の工事公害及び施設を建設した事に起因する騒音、振動、電波障害、日影等、周辺への影響については、事業者において対策・対応・解決すること。苦情等があった場合には事業者が自ら誠実かつ責任をもって対応すること。

なお、事業実施計画の実施に当たり開発許可が必要な場合は、川西市開発行為等指導要綱に基づき、当該開発事業の関係する自治会及び利害関係者に対して十分理解と協力を得られるよう積極的に説明を行い、特に必要な事項については、覚書を締結するなど合意の形成を図るよう努めること。また、建設工事期間中は以下の点に注意すること。

- ① 現場周辺での不法駐車禁止及び工事関係車両の安全運行に努めること。
- ② 造成・建設工事に伴い発生する土砂やセメントを道路に落とさないこと及び下水管に流入させないこと。
- ③ 道路構造物等公共施設を破損させないこと。
- ④ 周辺自治会及び住民等と協議し、良好な関係を築き、理解を得ながら進めるよう留意すること。
- ⑤ ゴミ等を始末すること。

なお、建設工事等により境界杭の欠損や道路の破損等を行った場合は、事業者において速やかに対処し、良好な環境を保持すること。

(3) 報告協力について

市が事業対象地の使用に関して調査をし、又は報告を求めたときは協力すること。

(4) ハザードマップ

① 洪水・土砂災害（区域外）



② 内水浸水害（区域外）



(5) 物件調書について

別添資料1 物件調書に記載されている事項について遵守すること。

【様式集・資料集】

＜様式集＞

様式 1	現地見学会参加申込書
様式 2	質問書
様式 3－1	申込書（単独用）
様式 3－2	申込書（共同企業体用）
様式 4	委任状（共同企業体用）
様式 5	法人概要・事業経歴書
様式 6	納税義務に関する申立書
様式 7	反社会的勢力の排除に関する誓約書
様式 8	事業提案書（表紙）
様式 9	事業提案書
様式 10	価格提案書
様式 11	参加辞退届

＜資料集＞

資料 1	物件調書
資料 2	登記全部事項証明書
資料 3	地図の写し
資料 4	一筆図形
資料 5	現況測量図面一式
資料 6	スクリーウェイト貫入試験報告書
資料 7	既存建物図面一式
資料 8	石綿分析結果報告書
資料 9	インフラ現況図（下水）
資料 10	インフラ現況図（上水）
資料 11	地域別構想（14 コミュニティ集約版）一部抜粋
資料 12	大和福祉ネットワーク会議資料
資料 13	北部地域のまちづくり方針
資料 14	基本協定（案）