

旧文化会館等跡地活用に係る  
公募型プロポーザル募集要項

2024年（令和6年）12月

川西市資産マネジメント部資産活用課

# 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	募集内容	1
1-4	事務局	1
1-5	用語の定義について	2
1-6	募集スケジュール	3
第2章	事業対象地の概要	4
2-1	事業対象地の位置図	4
2-2	事業対象地の概要	5
第3章	土地の利用条件	6
3-1	土地利用に係る基本的な考え方	6
3-2	土地利用の制限	7
3-3	導入施設・機能に関する条件等	7
3-4	設計及び施工に関する事項	9
3-5	土地の貸付条件	11
3-6	その他の条件	12
第4章	事業者の募集に関する事項	14
4-1	募集方式	14
4-2	申込者の資格	14
4-3	募集要項の公表	15
4-4	現地見学会	15
4-5	募集要項に関する質問及び回答	16
4-6	参加申込に関する手続き	16
4-7	事業提案書の提出	18
4-8	申込みに関する留意事項	18
第5章	事業者の選定に関する事項	20
5-1	審査委員会の設置	20
5-2	優先交渉権者等の決定等	20
5-3	選定方法	20
5-4	申込資格の喪失	20
5-5	審査方針及び審査項目	21
5-6	選定結果の通知	23
5-7	選定結果の公表	23
第6章	定期借地契約に関する事項	24
6-1	契約等について	24
6-2	事業予定者との協議が整わない場合の措置	25
6-3	事業推進上の留意点	25
6-4	定期借地契約を締結するまでの間の事業対象地の利用	25
6-5	事前承諾事項	25
6-6	第三者賃借人の扱い	26
6-7	届出義務	26

6-8 契約解除及び損害賠償など .....	26
第7章 特記事項 .....	27
7-1 土地利用 .....	27
7-2 法規制等 .....	27
7-3 供給処理施設等 .....	28
7-4 開発及び保全 .....	28
7-5 現状有姿による土地の引渡し .....	29
7-6 既存建物等におけるアスベストの使用について .....	30
7-7 その他 .....	30
7-8 地区計画等 .....	31

# 第1章 公募型プロポーザルの概要

## 1-1 募集の趣旨

これまで本市では、現在利用されていない市所有の土地・建物（以下、「未利用財産」という。）を今後のまちづくりの手段の一つに加えながら、住民メリット創出の視点を持ち合わせた地域活性化策を検討してきた。

そこで、令和6年3月に「川西市未利用財産活用方針」及び「川西市未利用財産データベース」を策定し、それらの内容に沿いながら、同年8月には市中心市街地周辺に位置する5つの未利用財産を対象に「中心市街地周辺におけるサウンディング型市場調査」を実施するとともに、同じく10月には「未利用地の有効活用に係る市民アンケート（キセラ川西周辺）」を実施し、それらの結果を踏まえ、対象地ごとのエリアコンセプトを設定したところである。

そのような経過から、市場性・市民ニーズがともに高かった「旧文化会館等」「川西警察署前市有地」に関して先行的に土地利用を図ることとし、その手法として、民間事業者から広く企画提案を募集する「公募型プロポーザル方式」により貸付先を決定しようとするものである。

## 1-2 募集要項の位置付け

本募集要項は、未利用財産のうち「旧文化会館等」「川西警察署前市有地」に係る公募型プロポーザルを先行実施するに当たり、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する。

## 1-3 募集内容

今回、提案募集する事業対象地（「旧文化会館等」「川西警察署前市有地」）のエリアコンセプトは、8月に実施したサウンディング型市場調査結果と10月に実施した市民アンケート結果を踏まえ、「子育て・賑わいエリア」と設定する。

「川西市中心市街地活性化基本計画」では、「恒常的な賑わいが生まれる持続可能なまちの創造」を方針として掲げ、当該エリアは「キセラ川西整備事業」を経て、周辺には多くのファミリー層が流入している。そのような背景から、中高生を含め、子ども・子育て世代が「楽しく充実した日常」を過ごせるよう「わくわく感・幸福感」を醸成し、その効果が中心市街地周辺地域はもとより、まち全体の賑わい創出に好影響を及ぼすような民間施設・付帯サービスの提案を募集する。

## 1-4 事務局

〒666-8501 川西市中央町12番1号

川西市資産マネジメント部資産活用課

担当：山本・池田・原

TEL：072-740-1403（直通） / FAX：072-740-1317

E-mail:kawa0208@city.kawanishi.lg.jp

## 1-5 用語の定義について

- (1) **事業対象地**  
「旧文化会館等」及び「川西警察署前市有地」をいう。
- (2) **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。
- (3) **事業者**  
市と定期借地権設定合意書を締結し、事業対象地において事業を行う者をいう。
- (4) **既存建物等**  
「旧文化会館等」において残置されている「旧文化会館」「旧生涯学習センター」及びそれらの付属施設をいう。
- (5) **事業期間**  
貸付期間の提案における建物等の建設及び解体工事期間を除く事業の営業期間をいう。
- (6) **貸付期間**  
貸付期間の提案における建物等の建設及び解体工事期間を含む本市との契約期間をいう。
- (7) **定期借地合意書**  
事業用定期借地権設定合意書をいう。
- (8) **定期借地契約**  
事業用定期借地権設定契約書（公正証書）をいう。
- (9) **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。
- (10) **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。
- (11) **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。
- (12) **協力企業**  
共同企業体のうち、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。
- (13) **申込資料**  
申込書類及び事業提案書をいう。
- (14) **審査委員会**  
「旧文化会館等跡地活用に係る公募型プロポーザル審査委員会」をいう。
- (15) **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。
- (16) **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。
- (17) **商業・業務施設**  
事業提案書に記載した事業に基づく施設をいう。
- (18) **出店事業者**  
事業者の提案する商業・業務施設において出店、営業する事業者（テナント）をいう。

## 1-6 募集スケジュール

### 【募集要項の公表から優先交渉権者決定までの流れ】

募集要項の公表	令和6年12月19日(木)
現地見学会の参加申込期限	令和6年12月27日(金)
現地見学会	令和7年1月14日(火)～令和7年1月15日(水)
質問受付	令和6年12月19日(木)～令和7年1月17日(金)
質疑回答	令和7年1月下旬
参加申込書類受付期限	令和7年2月14日(金)
参加資格確認結果の通知	令和7年2月下旬
事業提案書受付期限	令和7年3月14日(金)
プレゼンテーション審査	令和7年3月下旬
優先交渉権者の決定	令和7年3月下旬
基本協定の締結	令和7年4月上旬
定期借地契約に向けた合意書締結	令和7年5月上旬
定期借地権設定契約(公正証書)	令和7年5月中旬
事業着手	令和7年6月上旬

## 第2章 事業対象地の概要

### 2-1 事業対象地の位置図



## 2-2 事業対象地の概要

旧文化会館等				
所在地	川西市丸の内町 1-20			
土地面積	8,592.42 m <sup>2</sup>			
用途地域	近隣商業地域			
建蔽率	80%			
容積率	300%			
区域指定等	土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域指定予定			
周辺道路	南東側道路 県道 12 号川西篠山線 北側道路 市道 45 号線			
土地所有者	川西市			
現況	旧文化会館・中央公民館及び旧生涯学習センターの建物が存置 事業者による建物の解体を想定 【旧文化会館・中央公民館】 構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造地下 1 階付 4 階建 延床面積：6,370.39 m <sup>2</sup> 築 年：1973 年(昭和 48 年) 【旧生涯学習センター】 構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造 3 階建 延床面積：1,527.63 m <sup>2</sup> 築 年：1973 年(昭和 48 年)			
インフラ	上水道	市営水道	ガス	大阪ガス
	下水道	公共下水	電気	関西電力

川西警察署前市有地				
所在地	川西市火打 1 丁目 1207 外 6 筆			
土地面積	3,552.69 m <sup>2</sup>			
用途地域	近隣商業地域			
建蔽率	80%			
容積率	300%			
区域指定等	中央地区 地区計画「集客サービス地区 A」 土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域指定済み			
周辺道路	北西側道路 県道 12 号川西篠山線 南側道路 市道 2070 号線			
土地所有者	川西市			
現況	更地			
インフラ	上水道	市営水道	ガス	大阪ガス
	下水道	公共下水	電気	関西電力

### 第3章 土地の利用条件

#### 3-1 土地利用に係る基本的な考え方

「1-1 募集の趣旨」を踏まえ、対象地の土地利用に係るエリアコンセプトの基本的な考え方を以下に示す。

##### (1) 子育て・賑わいの視点

「川西市中心市街地活性化基本計画」では、「恒常的な賑わいが生まれる持続可能なまちの創造」を方針として掲げ、当該エリアは「キセラ川西整備事業」を経て、周辺には多くのファミリー層が流入している。そのような背景から、中高生を含め、子ども・子育て世代が「楽しく充実した日常」を過ごせるような生活環境を整え、商業施設等を誘致することで中心市街地周辺地域はもとより、まち全体の賑わい創出をめざす。

対象地周辺に立地する川西北小学校等の公共施設との連携を生かした集客交流機能の向上  
商業施設等を誘致し、地域の賑わいを創出

阪急川西能勢口駅周辺を中心とする都心核の回遊拠点の形成

##### (2) 防災防犯・環境配慮・地域活動の視点

災害発生時における防災機能を有し、平時は施設の一部を地域へ開放できる施設の整備をめざす。また、環境にも配慮し、周辺の住環境に適合した景観と脱炭素化に向けた省エネルギー等の導入をめざす。

災害発生時における地域への施設開放等の防災への協力

周辺の住環境に適合した景観と脱炭素化に向けた省エネルギー設備導入等の環境への配慮  
地域特性を生かした新たな交流・活動拠点の創出

図3.1.1 民間事業者から提案のあった業態と地域貢献(付帯)サービス

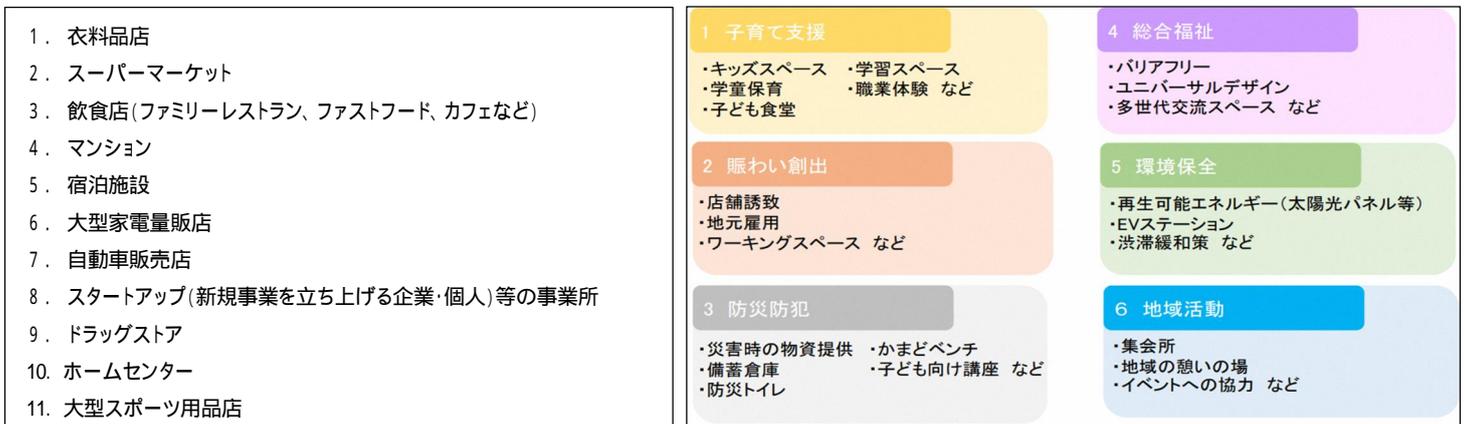
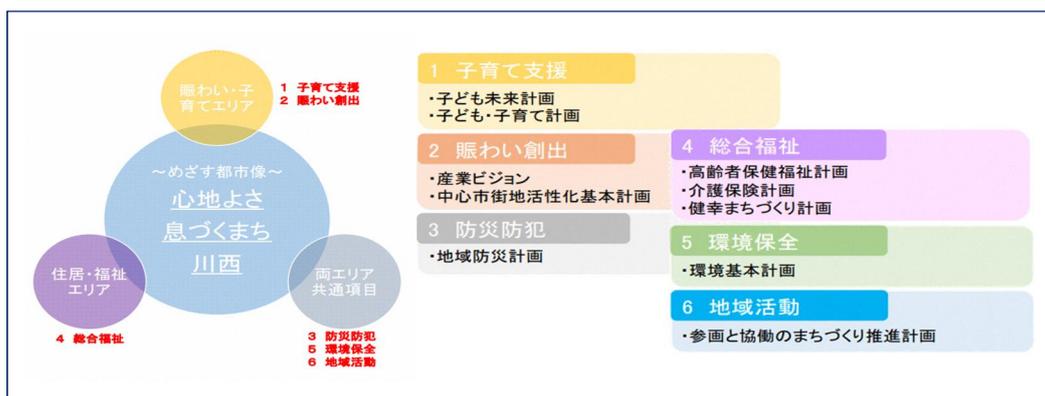


図3.1.2 6つのコンセプトと総合計画・個別計画の紐づけ



## 3-2 土地利用の制限

### (1) 用途の制限

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。

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。

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。

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。

## 3-3 導入施設・機能に関する条件等

「3-1 土地利用に係る基本的な考え方」を踏まえ、導入する施設・機能等については、事業対象地及び事業対象地それぞれに、以下に記載する内容を満たす提案を行うこと。なお、民設民営を基本とし、市による施設所有や管理運営は想定していない。

### (1) 子育て・賑わい支援施設に関する要求水準

次の内容について配慮すること。

- ・市民アンケート結果について配慮すること。
- ・計画する商業・業務施設には、子ども・子育て世代を対象とした「子育て支援施設」や「中高生が利用できる施設」を導入するものとする。施設利用に関して、有料・無料は問わない。
- ・施設整備に当たっては、周辺の景観や住環境に配慮するとともに、賑わいの創出や魅力の向上を図り、地域住民等が活用できるものとする。

【参考資料】未利用地（キセラ川西周辺）の有効活用に係る市民アンケート結果

図 3.1.3 民間事業者に対して期待する業種

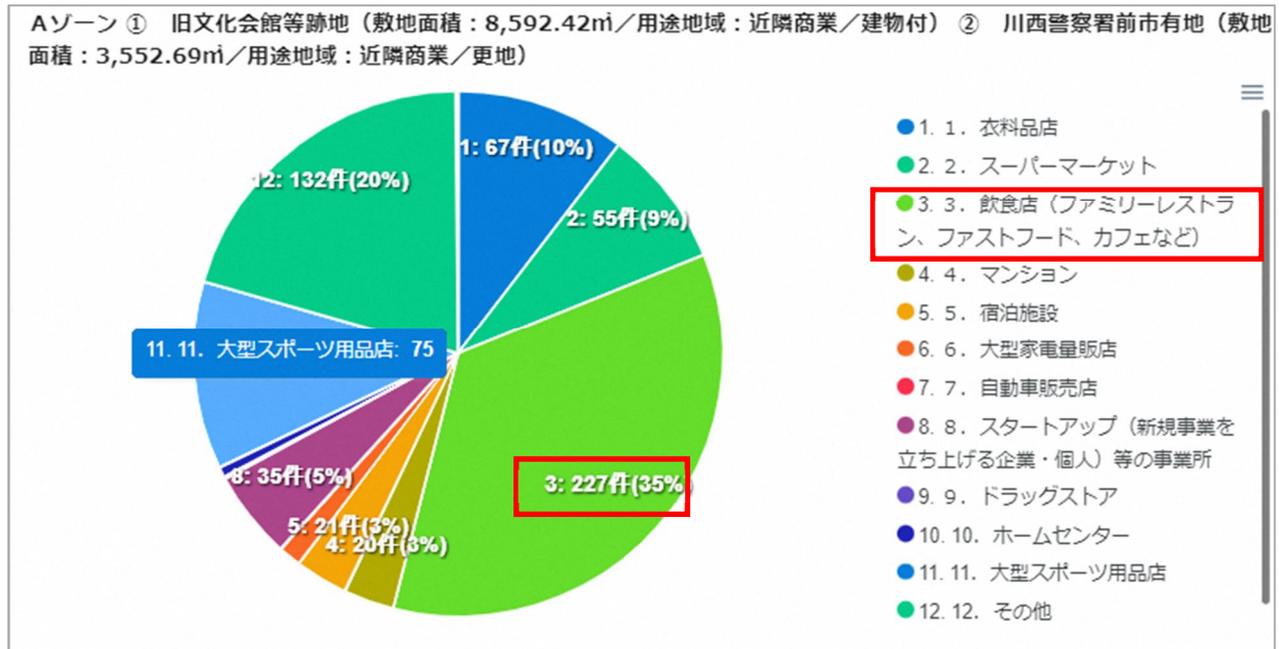
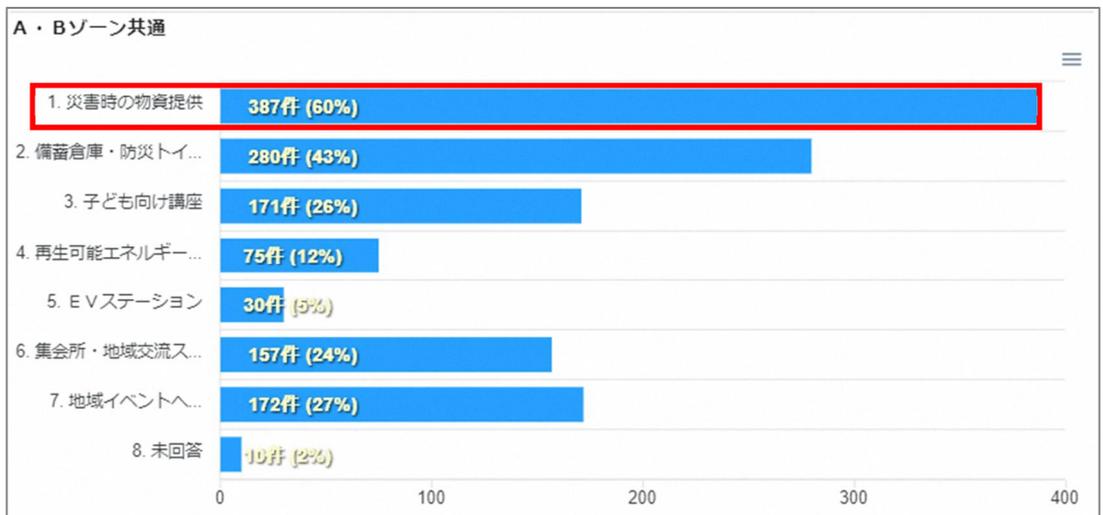
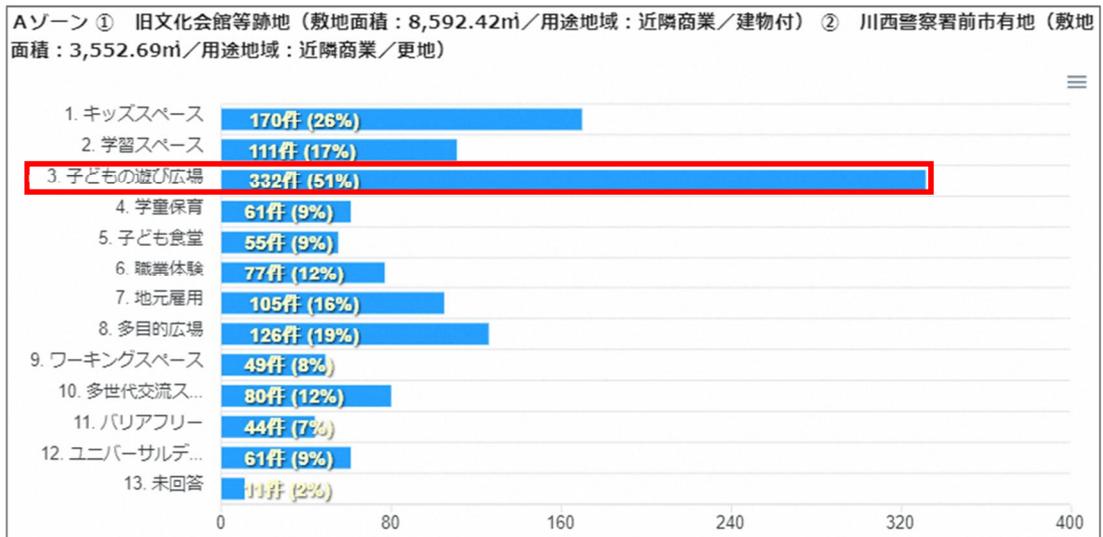


図 3.3.2 民間事業者に対して期待する地域貢献 (付帯サービス)



(2) 事業全体に関する要求水準

次の内容について配慮すること。

基本性能	説明
交通安全	交通渋滞対策をはじめ、川西北小学校の通学路及び川西北こども園、周辺住宅に配慮した安全で円滑な交通環境とすること。
防災防犯	地震、雪害、風水害及び火災等の各種災害に対して本施設利用者のみならず周辺住民の安全性確保に配慮した施設計画とすること。
環境配慮	ゼロカーボンシティの実現に向けた取組に配慮すること。 建物、看板の意匠及び緑化等、景観について周辺との調和がとれていること。(例)再エネ設備導入、ZEB化、EVの充電設備の設置など。
地域活動	地域特性を活かした新たな交流・活動拠点創出に配慮した計画とすること。(例)地域交流スペースの設置、地域イベントへの協力など。

(3) 運営・管理体制に関する要求水準

次の内容について配慮すること。

施設の劣化等による施設利用者、通行人等への事故等を防ぐよう適切に維持管理を行う体制を確保すること。

(4) その他独自提案

その他独自提案についても大いに受け付けることとする。

3-4 設計及び施工に関する事項

(1) 建設計画の確認

事業者は市との基本協定締結後、提案書の内容に沿って基本設計を行い、以下の項目を基本として建設計画について、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、基本設計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、基本設計に当たっては、周辺環境等に十分配慮すること。

建設計画	・計画概要書 ・建物概要 ・建築物配置計画 ・動線計画	・平面・断面・立面計画 ・外観デザイン計画(パース等含む) ・基礎杭等の種別・仕様 ・基礎杭等の設置位置確認用座標値
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	・概算工事工程表
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	・その他構造物や土壌・地盤改良等を示す図面

## (2) 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。

## (3) 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。

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。

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。

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。

## (4) 建設業務及び既存建築物の解体

建築物の新設及び既存建築物の解体に当たっては、以下の点に留意すること。

関係法令等を遵守すること。

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。

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。

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。

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。

施設の建設に当たり、適切な保険を付保すること。

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。

### 3-5 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	事業用定期借地権設定契約（借地借家法第23条第1項又は第2項） 既存建物等については、解体・撤去を前提とし、新規建物所有を目的とした事業用定期借地権設定契約														
貸付期間	事業期間は原則25年から30年とし、既存建物の解体及び新規建物の建設・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	<p>年間最低貸付料は次のとおりとする。以下の点に留意し、貸付料を提案すること。貸付料は、事業対象地及び事業対象地の合計とする。</p> <p>年間最低貸付料（解体費差引後）は、「a市が設定する年間貸付料」から「b市が設定する既存建物等の解体費予定価格」を差引いたものとする。</p> <p>差引く方法は「3-5(4)既存建物等の解体費相当額に係る貸付料からの差引について」を確認すること。</p> <p>a市が設定する年間貸付料 43,731,000円（解体費差引前）</p> <p>b市が設定する既存建物等の解体予定価格 940,280,000円</p> <p>解体費は「様式11」を用いて予定価格以下の提案を行うこと。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>事業期間</th> <th>年間最低貸付料（解体費差引後）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25年</td> <td>6,119,800円</td> </tr> <tr> <td>26年</td> <td>7,566,385円</td> </tr> <tr> <td>27年</td> <td>8,905,815円</td> </tr> <tr> <td>28年</td> <td>10,149,571円</td> </tr> <tr> <td>29年</td> <td>11,307,552円</td> </tr> <tr> <td>30年</td> <td>12,388,333円</td> </tr> </tbody> </table> <p>「a-b」が上表の金額を上回る提案を行うこと。 但し、「b」は解体費相当額を提案事業期間で除した額とする。</p>	事業期間	年間最低貸付料（解体費差引後）	25年	6,119,800円	26年	7,566,385円	27年	8,905,815円	28年	10,149,571円	29年	11,307,552円	30年	12,388,333円
事業期間	年間最低貸付料（解体費差引後）														
25年	6,119,800円														
26年	7,566,385円														
27年	8,905,815円														
28年	10,149,571円														
29年	11,307,552円														
30年	12,388,333円														
契約保証金	（解体費を差引く前の）提案貸付料の6か月分														
用途	商業・業務施設とし、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	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。 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。 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	契約期間のうち当初10年間は、契約当事者間において不解約特約を付すものとする。 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**

対象地 には建物等が残置しており、耐震性が低く老朽化が著しいことから、市と事業者との間で解体撤去を前提とした事業用定期借地権設定契約を締結の上、地下工作物の全撤去を条件に事業者が建物の解体撤去工事を実施することとする。

また、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当該解体撤去費用の見積りに含まないこととし、それらの残置物は市の負担で撤去する。

その他土壌汚染対策工事費や予期せぬ地中埋設物の存在が判明した場合は、市と協議するものとする。

**(3) 既存建物の解体・撤去に係る費用見積について**

対象地に存置する建物等に係る解体・撤去工事費用について、「解体設計書(金額抜き)(様式11)」に、項目ごとに金額を記入したものを解体・撤去工事見積書として提出すること。

**【解体・撤去を条件とする建物】** 倉庫等の付帯施設・地下工作物を含む。

施設名	旧文化会館	旧生涯学習センター
構造	SRC 造 (地上4階・地下1階)	RC 造(地上3階)
延床面積	6,370.39 m <sup>2</sup>	1,527.63 m <sup>2</sup>
建築年	1973年(昭和48年)	1973年(昭和48年)
アスベスト調査 平成29年	外壁・内装建材から検出あり	外壁・内装建材から検出あり

解体撤去の作業過程で市職員が適宜検査を行うこととし、施工完了後に報告書を提出すること。

**(4) 既存建物等の解体費相当額に係る貸付料からの差引について**

既存建物等の解体費相当額については、以下の方法により貸付料から差引くこととする。

$$\left[ \begin{array}{l} \text{年間貸付料} - (\text{解体費相当額} \div \text{提案事業期間}) = \text{市へ支払う貸付料(年額)} \\ \text{(例) } 5,000 \text{ 万円/年} - (10 \text{ 億円} \div 25 \text{ 年}) = 1,000 \text{ 万円/年} \end{array} \right]$$

**3-6 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契約に基づく権利を他に譲渡してはならない。  
但し、あらかじめ市の承諾を得た場合はこの限りではない。

**(2) 土地の引渡し及び施設の整備、運営・維持管理について**

土地の引渡し及び施設建設の着手時期

土地の引渡しは令和7年6月頃を予定しており、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、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。

施設の運営体制

施設完成後の適切な運営体制を確保すること。

施設建物の維持管理計画

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。

**(3) 地元説明会の実施**

事業者は、事業着手前に、事業計画について地域への説明会を開催すること。

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。

## 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事業用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

申込者は、単独の法人又は共同企業体とする。

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。

代表企業、構成企業及び協力企業の役割分担を明確にすること。

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。

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。

商業・業務施設の建設に伴う技術、経営に必要な資格及び資力並びに信用を有する者であること。

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。

既存建物の解体・撤去工事完了から5年以内に事業提案書の施設計画に沿って各種関係法令等に適合した商業・業務施設を建設し、それが完了した後自ら営業し、又は第三者に営業させることができる者であること。

周辺に公害を及ぼす恐れのない商業・業務施設を建設し、営業しようとする者であること。

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。

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。

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。

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。

定期借地契約の締結に際し、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。

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。  
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。  
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。  
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。  
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（様式集等）は川西市資産マネジメント部資産活用課ホームページ（<https://www.city.kawanishi.hyogo.jp/business/nyusatsu/shiyuti/1019494.html>）（以下「市ホームページ」という。）において公表する。

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。

なお、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「1-4 事務局」に記載の窓口まで申し出ること。

##### (2) 公表日時

令和6年12月19日（木）

#### 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6年12月27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1月14日（火）及び1月15日（水）

##### (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 法人につき、参加人数は原則4名までです。

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。

見学会当日は、原則として質疑応答は行わない。

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。

複数の参加者で一斉に見学会を行うこととする。

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6年12月19日(木)から令和7年1月17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1月下旬を予定している。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、「1-4 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7年2月14日(金)17時00分まで

(3) 申込書類

申込者は、以下の書類を提出すること。また、提出に当たっては「4-8(2)申込みに当たっての留意事項」を参照すること。

内容	部数
参加申込書【様式3-1】又は【様式3-2】	1部
委任状(共同企業体での申込みの場合)【様式4】	1部
法人概要・事業経歴書【様式5】	1部
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
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
定款(複写可)	1部
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

<p>法人の経営状況等を説明する書類</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>c 前3事業年度の事業報告又はこれらに相当する書類</p> <p>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</p> <p>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）</p> <p>f 勘定科目内訳書（法人税申告書添付）</p>	各1部
<p>納税を証明する書類等</p> <p>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。）</p> <p>b 消費税及び地方消費税</p> <p>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。</p>	各1部
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12】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。

#### (9) 費用の負担

参加申込に要する一切の費用は申込者の負担とする。

## 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。

### (2) 提出期間

審査結果通知書に記載する期間内に提出すること。

### (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。なお、提出に当たっては「4-8 申込みに関する留意事項」を参照すること。

内容	部数
事業提案書(表紙)【様式 8】	15 部
事業提案書【様式 9】	15 部
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 ・ 想定事業スケジュール ・ 事業収支計画書 ・ 出店意向表明書等(テナント)	各 15 部
価格提案書【様式 10】	15 部
解体設計書(金額抜き)【様式 11】	15 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

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。

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。

申込資料は、A4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) 申込みにあたっての留意事項

複数提案の禁止

申込提案資料は、1申込者1提案とする。

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。

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。

#### 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。

#### 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。但し、誤字などの修正はこの限りではない。

#### 出店事業者の複数事業者への出店意向について

出店事業者の複数事業者への出店意向について、良識の範囲内で妨げないものとする。但し、申込事業者においては、提案する施設計画における出店事業者の出店意向表明書の提出を必須とする。

## 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、個人情報保護の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と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

申込資料を基に、以下の手順に沿って審査を行う。

#### (1) プレゼンテーション審査

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）。

#### (2) 審査委員会の委員等への評価に関する接触の禁止等

本募集要項の公募開始以降、申込者は審査委員会の委員、本事業に従事する市職員に対して接触することを禁止する。接触の事実が認められた場合は失格とする。

また、提案内容や審査内容等に関する問合せ等には一切応じないこととする。

### 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) 事業提案書を申込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、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 (%)
目的・テーマ	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業実施方針</li> <li>コンセプト</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業の背景（市の課題）目的、総合計画や関連個別計画で掲げる基本理念等を理解した提案か。</li> <li>提案内容が、中心市街地周辺エリアや市の将来像にどのように結びついているか。</li> <li>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。</li> <li>特筆すべき独自性や新規性のある提案か。</li> </ul>	20
	<ul style="list-style-type: none"> <li>業種業態</li> <li>整備内容</li> <li>導入機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民の要望する施設に合致しているか。</li> <li>多様性があり魅力的なテナント構成か。</li> <li>子ども、子育て世代をはじめ、幅広い世代が楽しいと感じ、ワクワクするような提案か。</li> <li>市民アンケートの内容に寄与する提案か。</li> <li>導入機能同士の連携が図られ、相乗効果が得られるような提案か。</li> <li>周辺の既存商業施設との共存共栄に配慮した提案か。</li> </ul>	30
施設計画	交通安全	交通渋滞対策、通学路への安全配慮等がされているか。	5
	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災防犯</li> <li>環境配慮</li> <li>地域活動</li> <li>その他提案</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域連携により防災防犯、地域活性化に寄与しているか。</li> <li>省エネ設備導入や環境問題への取り組みがされているか。</li> <li>建物、看板の意匠及び緑化等、景観について周辺との調和がとれているか。</li> <li>その他本市のまちづくりに寄与できる提案があるか。</li> </ul> <p>(例) SDGs の取り組み、地元雇用 等</p>	10
	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業体制</li> <li>運営管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業実現可能な体制となっているか。</li> <li>類似出店実績があるか。</li> <li>自治会及び既存商業施設等、周辺地域との連携・エリアマネジメントの提案があるか。</li> </ul>	5
事業性	事業実現性	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期的に事業を実施するため、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。</li> <li>事業スケジュールは適正か。</li> <li>テナントの意向確認書等の提示があるか。</li> <li>子育て・賑わい支援施設として継続性があるか。</li> </ul>	10
合計			80

価格	年額 提案貸付料 (差引後)	<p>【貸付料の計算方法】</p> $\text{年間提案貸付料(差引後)} = \frac{\text{年間提案貸付料(差引前)} - (\text{既存建物等解体費用} \div \text{提案事業期間})}{\text{最高提案価格を満点とし、他の申込者については次の式により算定。}} \times 20$ $20 \times (\text{年間提案貸付料(差引後)}) / (\text{最高提案貸付料(差引後)})$ <p>既存建物等解体費用は【様式 11】の解体設計書（金額抜き）に金額を入力の上、提出すること。</p>	20
	合計		20

### 【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) 目的・テーマ、 施設計画、 事業性について、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（480 点満点）に、 価格審査点（120 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、最高得点と評価した委員が多いものを優先して決定する。

#### 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。

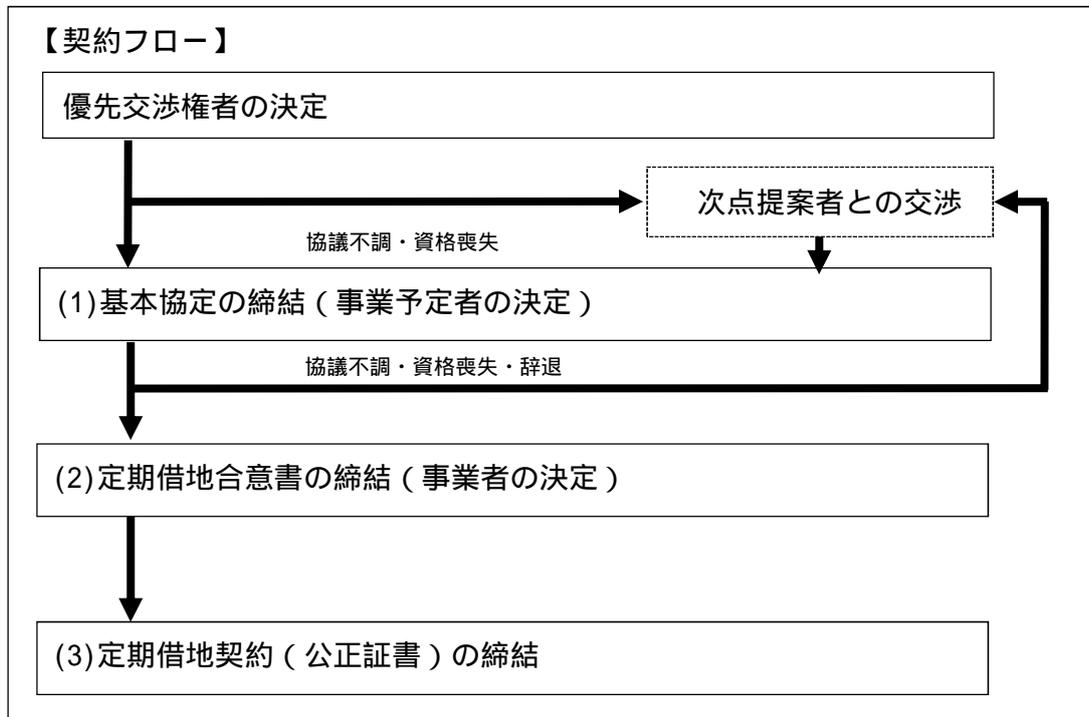
#### 5-7 選定結果の公表

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) 契約方法

##### 定期借地契約の締結

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、事業用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。

a 借地権利は賃借権とする。

b 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。

c 契約期間は原則 25 年以上 30 年以内の範囲とし、市との協議を踏まえて決定した期間とする。

d 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。

e 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。

f 貸付期間満了時には、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。

g 市は、土地の引渡日から 2 年間、契約不適合責任を負うものとする。

- h 事業者は、市が示すエリアコンセプトに基づき提案した施設計画を遵守することとし、出店事業者の入替えにおいてもエリアコンセプトと相違しない出店事業者の構成とすること。エリアコンセプトの趣旨に沿う出店事業者の撤退により当該区画が空室となった場合、エリアコンセプトに合致する後継出店事業者を誘致するための営業努力を行わなければならない。また、事業者は、市へその旨を通知しなければならない。事業者が相当期間（3か月程度）営業を行ったにも関わらず、後継出店事業者が決まらない場合、事業者は市へその旨通知するとともに協議を行うものとする。
- 市と事業者が協議した上で、市がやむを得ないと判断した場合、事業者はエリアコンセプトに合致しない出店事業者の入居について検討することができるものとする。
- 後継出店事業者が確定した場合、出店事業者との契約前に市へ通知し、市の承諾を受けた上で出店事業者と契約を締結すること。

## **6-2 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事業用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時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。

## **6-3 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。

## **6-4 定期借地契約を締結するまでの間の事業対象地の利用**

定期借地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。但し、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。

## **6-5 事前承諾事項**

契約期間内に以下の行為をする場合は、本契約に基づき、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。
- (5) 施設を建替え、又は増改築しようとするとき。

- (6) 業務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) 事業対象地 においては既存建物の解体撤去完了から、事業対象地 においては土地の引渡日から5年以内に商業・業務施設の建設が完了しないとき。

#### **6-6 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「当該建物が事業用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。

#### **6-7 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。

#### **6-8 契約解除及び損害賠償など**

- (1) 市は事業者が定期借地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、商業・業務施設の建設計画・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。

なお、事業対象地に接道する県道12号川西篠山線は、川西北小学校の通学路に指定されているとともに川西北こども園が近接している。したがって、土地利用に当たっては交通渋滞対策はもとより、児童等の通行に十分配慮した計画とすること。

### 7-2 法規制等

土地の形質変更や商業・業務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) 建築物の用途制限等について

事業対象地 については、阪急川西能勢口駅前を含む中心市街地としてキセラ川西（旧中央北地区）の賑わい形成及び都心アメニティの形成をめざし、地域環境の改善や中心市街地における都市間競争力を高めるとともに、住宅都市川西としての価値向上を図ることを目標として地区計画・地区整備計画が定められていることから、建築物等に関する制限については「7-8 地区計画」を確認すること。

#### (2) 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、川西市都市政策部建築指導課へ問い合わせること。

#### (3) 公害防止について

業務施設の建設・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。

#### (4) 屋外広告物の掲示について

屋外広告物の設置に関して、「兵庫県屋外広告物条例」が定められているため、地区計画及び当該条例等を遵守して、周辺環境と調和した色彩、デザインとなるよう配慮すること。

#### (5) 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。

#### (6) 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) 土壌等について

事業対象地 については令和3年度に土壌汚染調査を行っている。詳細については資料集「土壌汚染調査報告書」を確認すること。

なお、事業対象地 については「形質変更時要届出区域」に指定されている。

【事業対象地 】 区域指定予定

【事業対象地 】 区域指定済み（一般管理区域）

### (3) 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。

但し、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。

### (4) 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。

### (5) 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。

### (6) 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、兵庫県・川西市道路管理者と協議の上で決定すること。

また、歩道切り下げを行うに当たり、設置位置や切下げ幅については、県・市との協議、バス停への影響がある場合は関係交通機関との協議が必要となる場合がある。

なお、県道12号川西篠山線は川西北小学校の通学路に指定されているとともに、川西北こども園が近接している。

したがって、土地利用に当たっては交通渋滞対策はもとより、児童等の通行に十分配慮した計画とすること。歩道及び車両とも交通量が多いため、工事期間中の工事用車両及び操業中の輸送車両や従業員の通勤のための車両の通行については、十分な安全対策を講じること。

### (7) 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。なお、駐車場等が不足した場合は事業者において解決すること。

**(8) 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。

**(9) 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。

**(10) 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。

**(11) 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も、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。

**(12) 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。

**(13) 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。

**(14) 埋蔵文化財保蔵地**

文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当していない。

## **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。商業・業務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。

**(1) 敷地内の工作物について**

事業対象地 においては、一般市民等の侵入を防ぐため、事業対象地をフェンスで囲っており、工事着手の際は、必要に応じて不要な個所を撤去すること（撤去費用は事業者負担とする）。また、工事完了後におけるフェンスについても、事業者負担により撤去すること。

## 7-6 既存建物等におけるアスベストの使用について

事業対象地の既存建物等におけるアスベスト調査については、平成29年度に市において実施しており、調査結果は以下のとおり。

詳細は資料集「アスベスト分析結果報告書」を確認すること。

【旧文化会館】外壁・内装建材から検出あり

【旧生涯学習センター】外壁・内装建材から検出あり

## 7-7 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) 商業・業務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

事業計画、施工計画及び工場における操業内容等について周辺施設及び住民等に対して十分に説明するとともに、事業者の商業・業務施設の建設（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。

また、周辺住民へ配慮し、日曜・祝日・早朝・夜間の工事は行わないこと。

なお、事業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。

現場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。

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。

道路構造物等公共施設を破損させないこと。

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。

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) 境界杭等の維持管理について

境界杭は重要なものであるため、次の点に留意して厳重に管理すること。

事業対象地の引渡し後、境界の再明示は行わないため、常にその所在が明らかになっているよう事業者の責任において維持管理すること。

境界杭等の紛失、移動は隣地とのトラブルの原因になるため、塀、擁壁等の工事において境界付近を掘削するときは、境界杭が動く恐れがあることを想定し、事前に関係地主に連絡・相談すること。万が一、境界杭を誤って破損・紛失した場合、又は無断で移動させた場合は、関係地主と立会いの上、事業者の費用と責任で原状回復すること。

塀・擁壁等で境界杭を埋没させないようにすること。

工事のために境界杭を一時的に撤去する必要がある場合は、事前に関係地主と相談の上で立会いを行うこと。

### (5) 物件調書について

別添資料9物件調書に記載されている事項について遵守すること。

## 7-8 地区計画等

### (1) 地区計画（川西警察署前市有地）

#### 中央地区地区計画

平成10年12月25日決定  
 平成22年7月30日（方針の変更）  
 平成24年11月30日（地区整備計画区域の決定）  
 平成28年7月28日（地区の追加等）  
 平成30年3月27日（地区の変更等）  
 令和3年1月29日（町名変更）  
 令和5年3月30日（地区の変更）

#### ■地区の概要

名称	中央地区地区計画
位置	川西市火打1丁目、中央町及び日高町の各一部
区域	計画図表示のとおり
面積	約32.0ヘクタール（地区整備計画の区域面積 約22.3ヘクタール）

#### ■区域の整備・開発及び保全に関する方針

地区計画の目標	<p>本地区は、川西能勢口駅周辺と一体となって都心核を形成し、川西猪名川線、火打滝山線、小花滝山線に挟まれる立地にある。本地区の北側部分には、時代の流れに伴う産業構造転換により、皮革工場等の転廃業事業が展開され、地区内には多くの未利用地が存在するとともに、次なる世代に引き継ぐべき都市基盤の早急な整備が大きな課題となっている。</p> <p>こうした中で、公共施設整備に併せて、工場跡地等を活用して、都心核としての賑わいのある都市環境と水と緑が豊かで低炭素社会に配慮した生活環境を創造し、駅に近い地区ポテンシャルを最大限に活かした計画的な土地利用を誘導すべく、土地区画整理事業等を実施している。</p> <p>本計画は、当地区の土地利用転換にあたって、川西能勢口駅前を含む中心市街地としてキセラ川西（中央北地区）の賑わい形成及び都心アメニティの形成を目指し、地域環境の改善や中心市街地における都市間競争力を高めて、住宅都市川西としての価値向上を図ることを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>本地区は、都心核としての立地条件を活かし、賑わいのある集客施設、公益施設及び地区のシンボルとなる水と緑を活かした公共施設の適切な配置により、新しい時代のニーズに合ったコンパクトで効率的な低炭素型の居住環境の形成を目指し、土地利用の方針を次のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 駅隣接地区 川西能勢口駅周辺の都心核としての立地条件を活かして、住宅・商業・業務等の多様な都市機能が複合した、川西能勢口駅周辺と一体となる土地利用の形成を図る。</li> <li>2. 住宅・公共公益地区 周辺環境と調和した住宅、生活支援施設及び公共公益施設等による土地利用の形成を図る。</li> <li>3. 集客サービス地区 賑わいを創出する集客機能のほか、幹線道路に面した立地条件を活かした沿道サービス機能等による土地利用の形成を図る。</li> <li>4. 産業・業務地区 周辺の住環境と調和した産業・業務機能等による土地利用の形成を図る。</li> </ol>
地区施設の整備の方針	土地区画整理事業等により整備される道路・公園の地区施設機能の維持・保全を図る。
建築物等の整備の方針	<p>本地区は、都心核としての立地条件を活かし、新しい時代のニーズに合った低炭素型の居住環境の形成を目指し、建築物等の整備の方針を次のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 駅隣接地区 幹線道路に面しては、都心核にふさわしい賑わいを創出する商業施設等の配置や快適な都市空間、都市景観の形成に向けた誘導を図る。</li> <li>2. 住宅・公共公益地区 周辺環境と調和した、魅力ある住宅、生活支援施設及び公共公益施設等の街並みを形成するため、建築物等の規制・誘導を図る。 特に、せせらぎ遊歩道に面しては、隣接する中央公園と連携させ、地区のシンボルにふさわしい景観形成の誘導を図る。</li> <li>3. 集客サービス地区 まちなかの賑わいを創出する集客施設の街並みを形成するため、建築物等の規制・誘導を図る。また、幹線道路沿いでは、立地条件を活かしながら周辺の住環境と調和した沿道サービス施設等の街並みを形成するため、建築物等の規制・誘導を図る。 特に、せせらぎ遊歩道に面しては、地区のシンボルにふさわしい景観形成の誘導を図る。</li> <li>4. 産業・業務地区 周辺の住環境と調和した産業・業務施設等の街並みを形成するため、建築物等の規制・誘導を図る。</li> </ol>

■地区整備計画

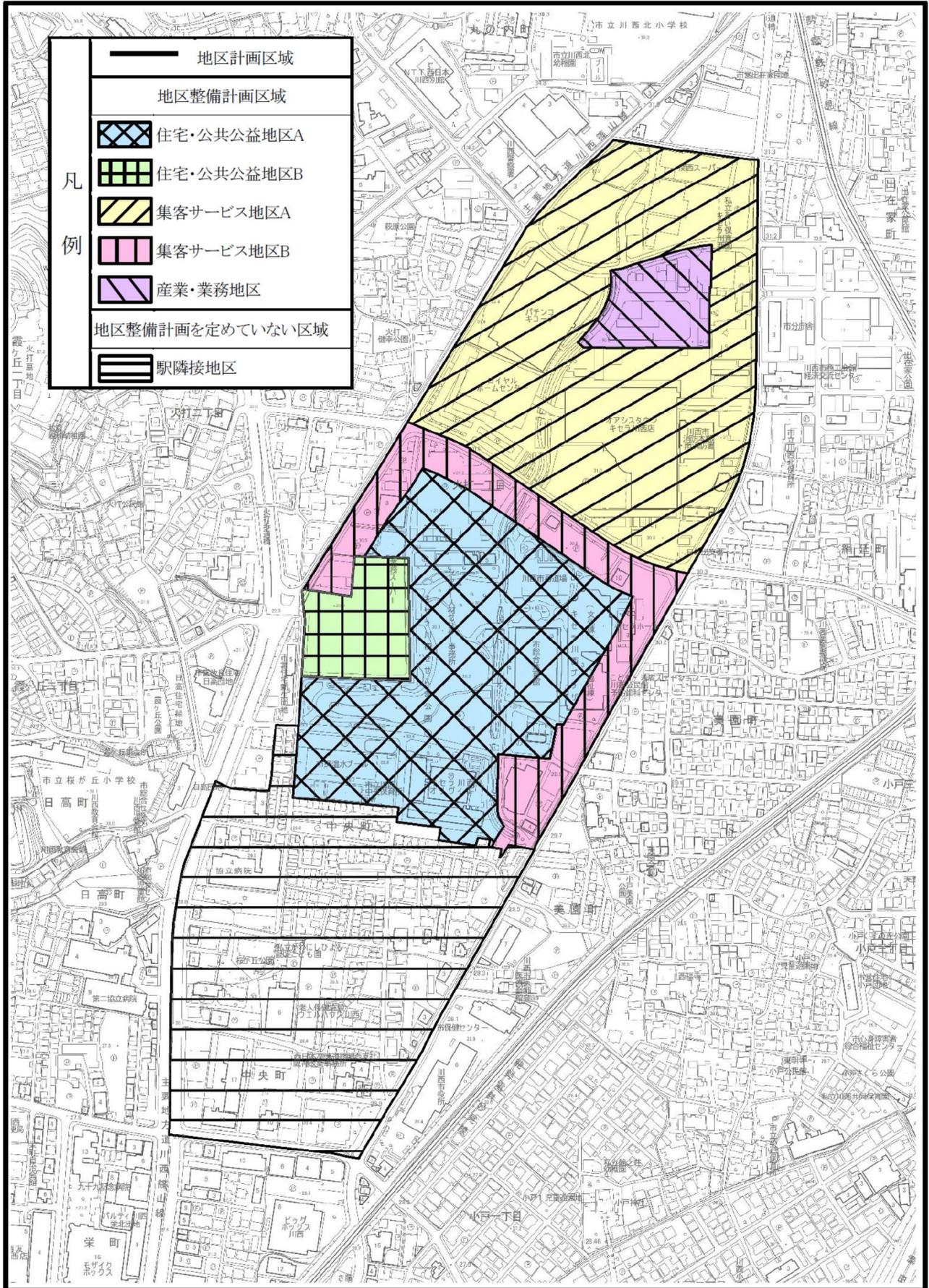
地区の細区分 (計画図表示のとおり)	名称	住宅・公共公益地 A	住宅・公共公益地 B	集客サービス地区 A	集客サービス地区 B	産業・業務地区	
	面積	約7.1ヘクタール	約1.0ヘクタール	約9.8ヘクタール	約3.3ヘクタール	約1.1ヘクタール	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所 (2)カラオケボックスその他これに類するもの		次に掲げる建築物は建築してはならない。 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所	次に掲げる建築物は建築してはならない。 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所		
	建築物の容積率の最高限度	10分の20 ただし、10分の30を限度として、別表に定める数値とすることができる。					
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根、外壁等の形態、意匠及び色彩については、周辺との調和に配慮したものとする。					
	かき又はさくの構造の制限	防犯上及び安全上支障がなく、周辺との調和に配慮したものとする。					

【別表】

延べ面積の2分の1以上を共同住宅の用途(自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設の用途に供する部分を除く。)に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途(以下「生活支援施設」という。)を含むもので、建築面積が200㎡以上の建築物の容積率の最高限度は、生活支援施設の用途に供する部分の床面積の敷地面積に対する割合に2を乗じて得たものを10分の20に加えた数値。

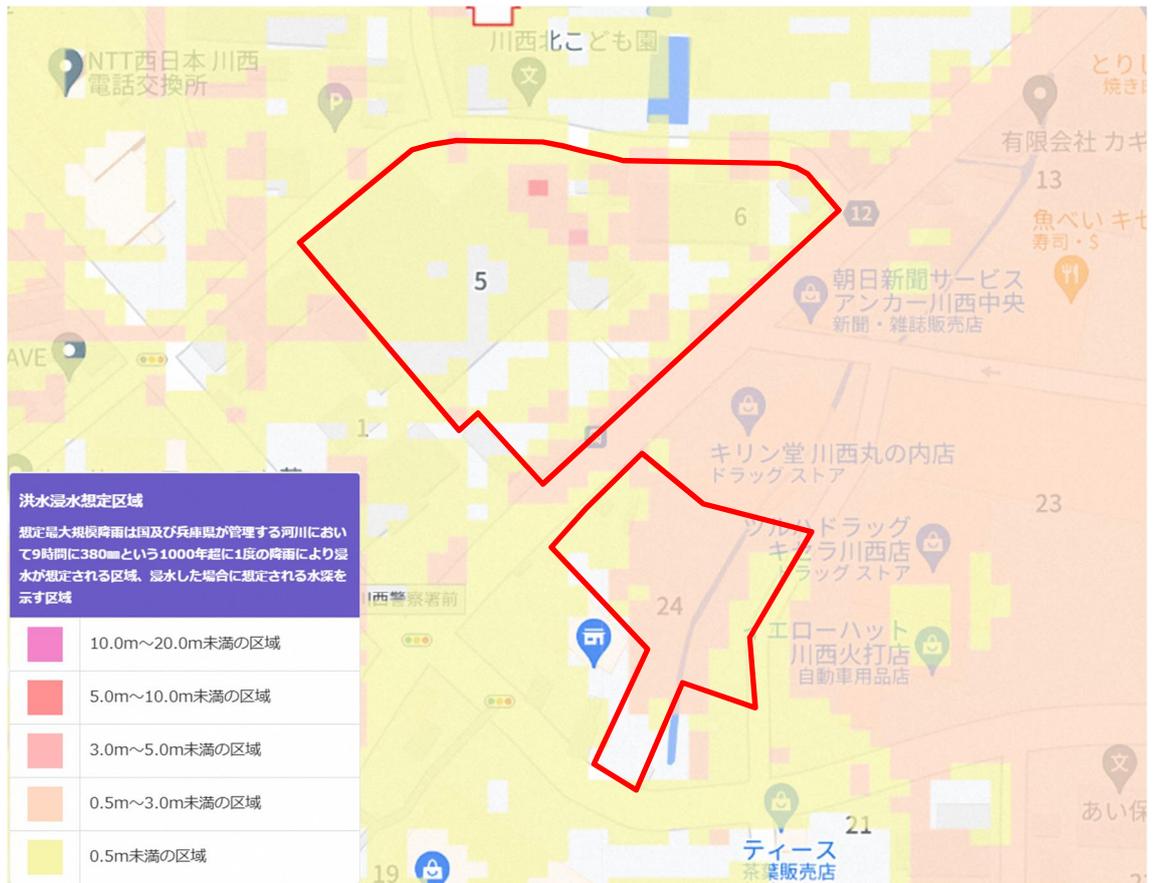
- (1)日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- (2)理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (3)学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- (4)美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房
- (5)学校、図書館その他これらに類するもの
- (6)集会場
- (7)老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- (8)診療所、病院
- (9)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
- (10)物品販売業を営む店舗又は飲食店
- (11)銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (12)博物館、美術館

■ 計画図



## (2) ハザードマップ(ウェブ版川西市防災マップより)

### 洪水



### 内水



## 【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	解体設計書（金額抜き）
様式 12	参加辞退届

### < 資料集 >

資料 1	登記簿謄本
資料 2	地積測量図等
資料 3	エリアコンセプト
資料 4	市民アンケート集計結果
資料 5	既存建物図面
資料 6	アスベスト分析結果報告書
資料 7	土壌汚染調査結果報告書
資料 8	基本協定書（案）
資料 9	物件調書