



Colors, Future!

川崎市

川崎市堤根余熱利用市民施設整備事業における 民間活力の導入



1 旧余熱利用市民施設（ヨネッティー堤根）の概要（1）

1 設置の目的

- 市民の健康の増進と文化の振興を図り、もってその福祉の向上に寄与するため、処理センターのごみ焼却に伴う**余熱（蒸気）を有効利用**し、川崎市堤根余熱利用市民施設（ヨネッティー堤根）を設置。

2 旧施設概要

【運用期間】昭和57年3月～令和5年3月

【内容】温水プール(競泳プール25m 6コース、幼児プール)、
老人休養施設(入浴施設、休養施設)、駐車場

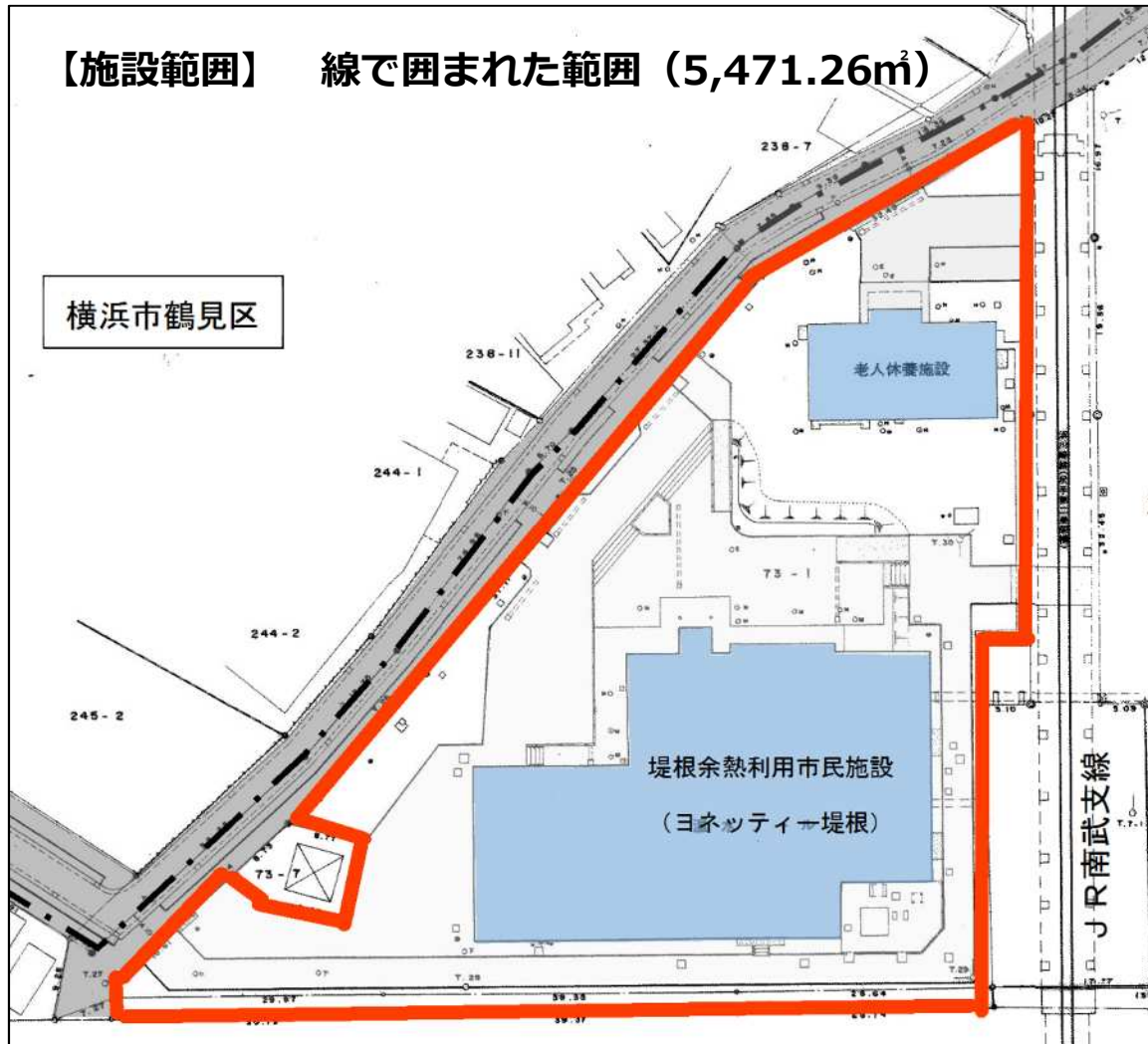
【営業時間】温水プール：午前10時～午後9時
老人休養施設：午前9時～午後4時

【運営方式】指定管理制度
指定管理者：東急スポーツ・東急コミュニティー共同事業体

【利用者数】温水プール：約12万人 老人休養施設：約4万人

【駐車場台数】15台

1 旧余熱利用市民施設（ヨネッティー一堤根）の概要（2）



【住所】

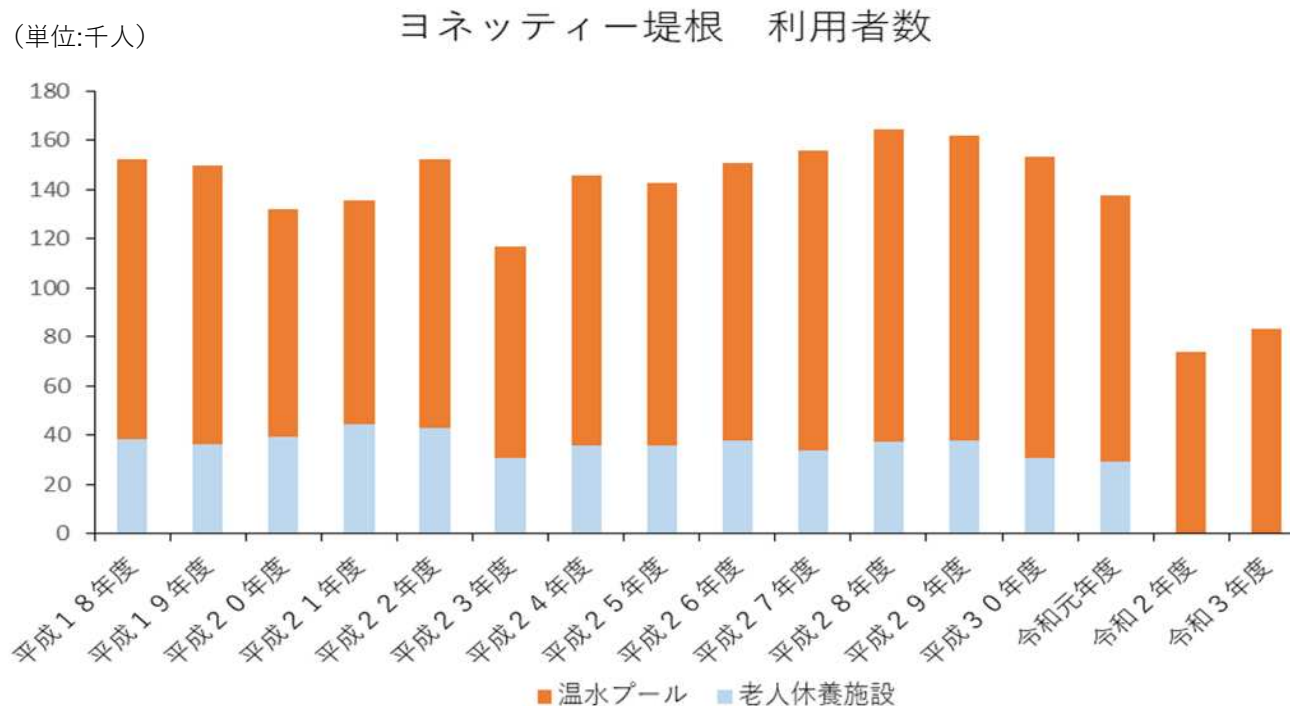
川崎市川崎区堤根73番 1

【アクセス】

- ・JR川崎駅から徒歩約17分
- ・JR尻手駅から徒歩約12分
- ・JR八丁綴駅から徒歩約7分

2 旧ヨネッティー堤根の利用状況と施設整備基本計画策定

- 旧ヨネッティー堤根は、市民の健康増進・文化振興及び余熱の有効利用を図るとともに、地域住民に余熱利用市民施設として強く根付いていました。
- コロナ禍の令和3年度においても、年間約8.3万人に利用されていました。



利用者数の詳細（川崎市指定管理者評価資料）<https://www.city.kawasaki.jp/300/page/0000046894.html>

- 施設の老朽化に伴い令和5年3月に休館しました。新施設のあり方を整理するとともに、広く市民に求められる余熱利用市民施設を目指し、施設の建替え及び維持管理・運営について令和5年5月に基本計画を策定しました。

整備基本計画（川崎市報道発表）<https://www.city.kawasaki.jp/templates/press/300/0000151710.html>

3 施設整備のコンセプト

『誰もが生き生きと過ごせる健“幸”のたまり場』

基本方針 1 **健康増進・体力向上のための施設**

プール以外の運動機能を付加することで、各世代のライフステージに合わせた健康増進・体力向上が可能な施設を目指します。

基本方針 2 **生きがいを感じられる地域の交流拠点としての施設**

子育て世代・親子連れから高齢者、障害者まで誰もが気軽に利用でき、日常生活に生きがいや憩いを提供できる地域拠点施設を目指します。

基本方針 3 **環境に配慮した施設**

ごみ焼却時の余熱や発電した電気、太陽光等の再生可能エネルギーを積極的に活用し、地球環境に配慮した施設を目指します。

基本方針 4 **民間活力を導入した魅力ある施設**

民間活力の導入により事業者のノウハウを活用し、運営の効率化、サービス向上を行い、施設利用者にとって使いやすく魅力ある施設を目指します。

4 施設整備のコンセプトを踏まえた導入機能の検討

- 施設コンセプトに基づき、健康増進・体力向上に寄与し地域の交流拠点施設として、これまで施設を利用したことのない、様々な年代の多くの人に利用してもらうために、どのような機能が適切かサウンディング調査等を行い検討しました。
- 余熱を利用した施設として、本施設は4つの機能で構成するものとします。
- 各機能の具体的な内容については、民間事業者の提案を踏まえて決定します。

①温水プール機能

健康増進等を目的とした温水プール

②トレーニング機能

スタジオを併設したトレーニングルーム

③コミュニティ機能

地域の交流拠点施設として多目的ルームや温浴施設等

④管理運営機能

継続的に運営するために必要な諸室等



5 施設整備のコンセプトを踏まえた導入機能（1）

機能		想定規模（㎡）※1	備考
①温水プール機能	25mプール	1,020	現状と同等の規模とする（6コース+車いす用スロープ）
	歩行用プール		1周30～50m程度
	子供用プール		現状と同等の機能維持とし、水深40cm程度
	監視室、採暖室、倉庫		運営に必要な機能と規模を確保する
	更衣室	180	トレーニング機能利用者と共用とする
②トレーニング機能	トレーニングルーム ※2	400	類似施設を参考に、合計400㎡程度とする
	スタジオ ※2		
③コミュニティ機能	多目的ルーム	140	多目的に利用できるよう防音仕様とする
	会議室		市民が利用できるものとする
	温浴施設 ※2		ジャグジー、足湯等（具体的内容は事業者提案を踏まえ決定）
	プール観覧ギャラリー	200	プールが見渡せる位置に設ける
	キッズルーム		授乳室を併設する
	無人コンビニスペース		自動販売機程度
	休憩スペース		飲食スペース等
④管理運営機能	共用部	適宜	エントランス、ホール、廊下、階段、エレベーター、トイレ等
	事務室	60	受付、運営者用6～8席程度の規模
	倉庫等	適宜	倉庫のほか運営に必要な諸室を整備
	機械室	280	浸水地域を考慮した設置位置とする 必要規模は設備仕様により変動
合計		約2,700㎡（2,280㎡+@（共用部等））	

※1 想定規模（㎡）は行政案の面積算定となりますので、事業者提案により面積変動があります。

※2 トレーニングルーム、スタジオは新たに導入する機能であり、温浴施設は事業者提案を受けたい機能になります。

5 施設整備のコンセプトを踏まえた導入機能（2）

【屋外機能】	
緑地	敷地面積の20%以上を確保する
屋外広場	緑地を確保しつつ、平面広場を設ける
駐車場	現状では不足しているため、増設の方針とする
駐輪場	現状台数同等以上とする
太陽光パネル等の設置	環境に配慮し、再生可能エネルギーを導入する

【ユニバーサルデザイン】	
●ユニバーサルデザインの導入により、全ての利用者が快適・安全に利用できる十分な性能の確保できる施設とします。 ●「川崎市福祉のまちづくり条例」の整備基準を遵守する他、多目的更衣室や屋根のある駐車場等を整備し、障害者や高齢者等も利用しやすいバリアフリーの施設とします。 ●障害者や高齢者、外国人にも配慮したサイン計画等により、全ての利用者にとってわかりやすい施設を整備します。	

6 施設配置計画

＜主な検討における配慮事項＞

前面道路	接道している北側前面道路が一方通行であることを踏まえ、車利用者と自転車・歩行者の動線ができる限り交錯しないよう配慮した計画とします。
住宅地への配慮	北側の住宅地に圧迫感を与えないよう、建物は敷地の南側に寄せた計画とします。 住宅地側に対面する開口部は、視線が通らないようその位置や仕様に配慮した計画とします。
余熱供給	敷地東側に隣接する堤根処理センターの稼働までは余熱供給がないため、補助ボイラの熱源により運営しますが、堤根処理センター竣工後に余熱供給を受けるための接続工事が発生することを考慮した計画とします。

＜現況図＞



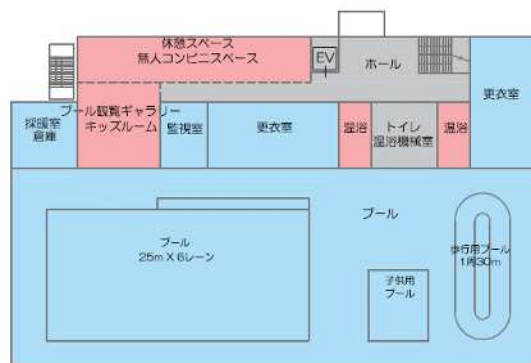
7 施設イメージ（1）

		施設イメージ
階数		地上 3 階建
建築面積		約1,650m ²
延べ床面積		約2,700m ² (ピロティ、駐車場を除く)
駐車台数		50台程度
各階構成	3 階	機械室
	2 階	プール、プールギャラリー、コミュニティ機能等
	1 階	エントランス、管理運営機能、トレーニング機能、駐車場等

※施設イメージであり、事業者提案によります。

7 施設イメージ（2）

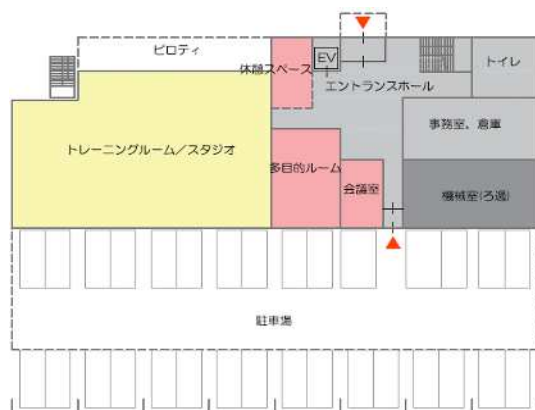
＜基本計画図（イメージ）＞



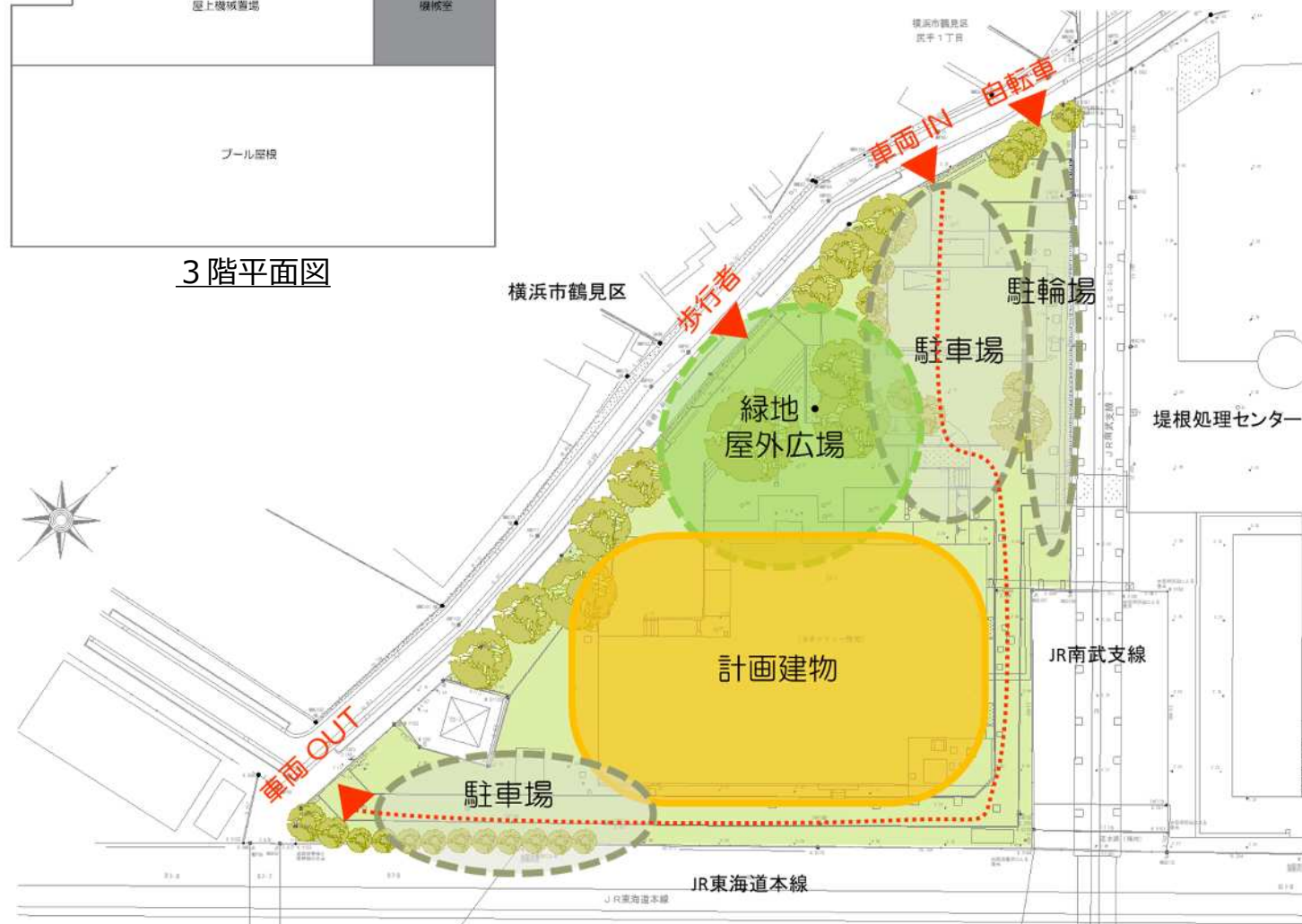
2 階平面図



3 階平面図



1 階平面図



※基本計画図はイメージであり、事業者提案によります。

8 施設管理運営計画（1）

項目	内容
基本方針	● 誰もが快適に利用できるよう、専門知識や資格を持った人員を配置し、施設の衛生・安全を遵守した管理・運営を行います。 ● 市民の運動習慣のきっかけの場を提供するとともに、コミュニティ機能をととして、誰もが生き生きと過ごせる場を提供します。 ● 災害時に利用者や帰宅困難者、近隣住民等の安全が確保できるよう、施設の耐震性能等について検討します。 ● 災害時対応に関する官民の役割分担については民間事業者の募集までに検討します。 ● 民間ノウハウを生かした効率的な運営を行うとともに、利用者ニーズや社会情勢にあわせた魅力的なサービスを提供します。

8 施設管理運営計画（2）

項目		内容
利用方法	営業時間	「川崎市余熱利用市民施設条例」を原則とし、利用者の利便性や近隣住民へ配慮した計画となるよう今後検討を進めます。
	利用料金	「使用料・手数料の設定基準」を踏まえて、適正な料金に設定したいと考えています。
運営体制		「プールの安全標準指針」等を満たした運営体制とし、体制・人数については民間事業者の提案を踏まえて決定します。
災害対策		災害時の施設利用者や地域住民、帰宅困難者等の安全確保のため、必要に応じて災害対応を行います。

9 事業手法(1)

本施設を整備・運営するにあたって想定される主な事業手法としては、「公設民営」、「民設民営」に整理できます。

<主な事業手法>

事業手法 (建設＋維持管理・運営)		発注区分	運営主体	施設所有権		
				建設期間	運営期間	事業終了後
公設民営	従来手法 (建設＋指定管理)	建設／運営 分離	民間	公共	公共	公共
	D B O	建設／運営 一括	民間	公共	公共	公共
民設民営	P F I (B T O)	建設／運営 一括	民間	民間	公共	公共

<公設民営(市が建設し、維持管理、運営を民間事業者へ発注する方式)>

- ・従来手法 …設計、建設をそれぞれ性能発注し、別途、維持管理・運営を発注する手法。
- ・D B O …設計、建設、維持管理、運営を一括して性能発注する手法。

<民設民営>

- ・PFI(BTO) …設計、建設、維持管理、運営を一括して性能発注する手法。
建設後、施設の所有権が行政に移転され、維持管理、運営は民間が実施。

9 事業手法(2)

事業手法を比較検討した結果、設計、建設、維持管理、運営を一括発注し、民設民営の事業手法とした場合に期待できる効果は次のとおりです。

期待できる効果	内容
効果的・効率的な施設整備	● 設計、建設を一括発注することで、施設整備で民間ノウハウの発揮が期待できます。 ● 同一事業者が設計、建設、維持管理、運営を一貫して行うことで、運営期間を見据えた視点により、事業費削減が期待できます。
運営面での地域還元	● 民設民営による先行類似事例が多数存在しており、民間事業者ノウハウが蓄積されているため、運営面で民間ノウハウの発揮が期待でき、地域還元が期待できます。
事業の安定性	● 設計、建設を一括して発注するため、資材調達や業務遂行等で状況に応じた対応が可能となり、確実な事業推進が期待できます。 ● 運営期間を見据えた視点で設計建設及び計画的な維持管理を行うことで、安定的な稼働が期待できます。

本事業は民設民営によるP F I（B T O）方式で実施することが適当であると考えられます。

10 事業スケジュール（予定）

年度	H30	H31 (R1)	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	...	R16	R17
堤根処理センター	稼働					休止●		解体・建設工事								●稼働
					↓ 余熱供給停止											↓ 余熱供給開始
ヨネッティー堤根	蒸気利用					土壌調査						ボイラー利用				蒸気利用
	運営					休館●	事業者選定	設計・解体・建設工事（開業準備含む）				●稼働				

1 1 民間事業者の業務範囲(案)(1)

民間事業者様に実施していただこうと思っている業務は下記内容を想定しています。

業務名		主な内容
施設整備業務	設計業務（基本設計及び実施設計）	調査業務等、基本・実施設計業務、申請等業務
	解体・建設工事業務	解体・撤去工事、建設工事
	施設引渡業務	施設の引渡、完成図書の提出
	工事監理業務	工事監理業務、各種検査
	備品等調達及び設置業務	-
開業準備業務	開業準備業務	各種マニュアルの整備、運営体制の確立及び業務担当者の教育訓練
	供用開始前の広報活動業務	インターネットホームページの開設、パンフレットの作成
	供用開始前の予約受付業務	予約受付の準備、開始
	開館式典、内覧会等の実施業務	開館式典、内覧会、開館記念イベントの実施
運営業務	統括管理業務	統括マネジメント、セルフモニタリング
	利用受付業務	案内業務、利用料金の収受及び還付業務、施設利用管理業務、備品等の貸出・管理業務
	プール機能運営業務	安全管理、衛生管理、水質管理、薬品管理
	トレーニング機能運営業務	利用に関する支援、安全管理業務
	コミュニティ機能運営業務	多目的ルーム、温浴施設等の運営

1 1 民間事業者の業務範囲(案)(2)

民間事業者様に実施していただこうと思っている業務は下記内容を想定しています。

業務名		主な内容
運営業務	スポーツ教室等運営業務	スポーツ教室及び教養等講座の実施
	総務業務	施設管理業務、広報業務、問い合わせ対応、遺失物の管理、環境啓発等業務、利用スケジュール調整、地域との連携に関する業務
	物品・飲食物等販売業務	スポーツ用品等の販売、自動販売機の設置（飲み物及び軽食）
	災害時初動対応業務	災害時発生時の施設利用者の安全確保及び帰宅困難者の受入対応
	自主事業（任意）	-
維持管理業務	建築物保守管理業務	-
	建築設備保守管理業務	-
	什器備品等保守管理業務	-
	外構等保守管理業務	-
	環境衛生管理業務	-
	清掃業務	-
	施設保安業務	-
	駐車場及び駐輪場管理業務	-
	修繕及び更新業務	-

12 リスク分担（案）（1）

リスク分担（案）については下記内容（抜粋）を想定しています。

段階	リスクの種類	リスクの内容	市	民間事業者
共通	契約リスク	契約締結の中止※1	○	○
	法制度リスク	本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの（税制度を除く）	○	
		上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの（税制度を除く）		○
	税制度リスク	事業者利益に課される税制度の新設・変更に関するもの		○
		上記以外の税制度の新設・変更に関するもの	○	
	不可抗力リスク	戦争、風水害、地震等その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見可能な範囲を超えるもの（ただし一定の範囲内のみ）	○	△ ※2
	住民対応リスク	本事業の実施に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合	○	
		上記以外に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合		○
	環境リスク	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩や騒音・振動・光・臭気に関するもの		○
	用地リスク	市があらかじめ提示した事業用地の情報・資料から合理的に想定できる地質障害、地中障害物等		○
		上記以外の地質障害、地中障害物等	○	
	物価変動リスク	物価変動によるもの	○	△ ※2

※1 不正行為によるものを除き事由の如何を問わず、市又は事業者は自らに発生する費用を負担する。

※2 一定の範囲内は事業者が負担する。

12 リスク分担（案）（2）

リスク分担（案）については下記内容（抜粋）を想定しています。

段階	リスクの種類	リスクの内容	市	民間事業者
設計・建設	測量・調査リスク	市が提示した測量・調査の不備	○	
		上記以外の事由による測量・調査の不備		○
維持管理・運営	施設瑕疵リスク	事業契約に規定する契約不適合期間中に見つかった施設の瑕疵		○
		事業契約に規定する契約不適合期間後に見つかった施設の瑕疵	○	
	施設損傷・劣化リスク	事業者の責（適切な維持管理業務を怠ったこと等）に帰すべき事由による施設の損傷・劣化に関するもの		○
		上記以外の事由によるもの	○	
	情報流出リスク	市の事由による個人情報の流出	○	
		上記以外の事由による個人情報の流出		○
	需要変動リスク	運営業務における利用者数等の増減に関するもの		○
	余熱供給リスク	余熱供給の停止、バックアップ設備のトラブル等に関するもの	○	

1 3 ご意見・ご提案をお聴きしたい事項（1）

○業務範囲

- ・民間事業者の業務範囲（案）において、事業者にて実施が難しい内容の有無について
- ・その他事業全般における必要な業務役割分担の確認について

○参加資格要件

- ・参加資格要件で設定しようとしている各実績要件について

○施設計画内容

- ・本施設の配置計画及び動線計画について（駐車場配置・堤根処理センターとの境界等）
- ・本施設の立地を踏まえた施工上の課題について（前面道路が一方通行、JR線路に隣接）
- ・本施設におけるZEB認証取得、及び想定されるランクについて
- ・EV充電器の取り扱い、及び将来的な追加設置について
- ・余熱供給開始前約6年間はボイラーにて熱源を確保し、余熱供給開始後は余熱供給停止時（年間約30日程度）の運転を想定していることについて

○災害対策・災害時対応

- ・類似実績を踏まえた本施設での災害対応に係る整備内容について
- ・帰宅困難者対応における民間事業者の業務範囲や条件について

○運営・維持管理

- ・立地や類似実績を踏まえた営業時間の延長・短縮等について
- ・スポーツ教室運営事業実施条件（場所、時間、料金設定、インストラクターの控室要否等）について

1 3 ご意見・ご提案をお聴きしたい事項（2）

○事業費

- ・ P F I（B T O）方式で行う場合の施設整備費平米単価（解体・建築・外構）の想定について
- ・ P F I（B T O）方式で行う場合の維持管理・運営費及び利用料金等の収入想定について

○工事スケジュール

- ・ 土日祝を休工、また施設立地を踏まえ、市が想定している工期での実施可能性について
- ・ 更なる短縮可能性、及び短縮できる場合の設計・建設期間について

○自主事業

- ・ 想定する自主事業の有無、内容について

○その他

- ・ 民間ノウハウを最大限発揮するための事業条件等について
- ・ リスク分担（案）について

【お問い合わせ先】

環境局減量推進課 担当 遠山、安藤
施設建設課 担当 北村、金子
E-mail : 30yonetu@city.kawasaki.jp
T E L : 044-200-2605（減量推進課）
044-200-2554（施設建設課）

貴社の専門分野
の項目を中心に
お聴かせ下さい。



かわさき3R推進キャラクター
「かわるん」