

大師地区・田島地区複合施設の整備等事業・運営事業に関する発注支援業務委託 仕様書

1 業務名

大師地区・田島地区複合施設の整備等事業・運営事業に関する発注支援業務委託

2 目的

本業務は、大師地区複合施設並びに田島地区複合施設の整備等事業（以下「整備等事業^{※1}」という。）及び同複合施設の運営事業（以下「運営事業^{※2}」という。）、支所仮庁舎の設置を官民連携により効果的・効率的に実施するために必要な検討や資料作成等、各種支援を行うことを目的とする。

※1 現支所庁舎の解体（設計、工事）及び新施設の整備（設計、建設、工事監理、備品設置、維持管理を含む事業

※2 指定管理者が複合施設を一体的に管理・運営する事業

3 履行場所

市民文化局区政推進課ほか

4 委託期間

契約締結日から令和5年3月31日（金）まで

5 整備等敷地の概要

(1) 大師地区複合施設

① 整備敷地

所在地：川崎区東門前 2-1-1（現・大師支所敷地）

敷地面積：2,323.76 m²

地域地区：第2種住居地域（60/200）、第3種高度地区、準防火地域

② 仮庁舎敷地

所在地：川崎区台町 26-7（旧・大師分室敷地）

敷地面積：991.73 m²

地域地区：第2種住居地域（60/200）、第3種高度地区、準防火地域

(2) 田島地区複合施設

① 整備敷地

所在地：川崎区鋼管通 2-3-7（現・田島支所敷地）

敷地面積：2,375.74 m²

地域地区：第2種住居地域（60/200）、第3種高度地区、準防火地域
一部、近隣商業地域（80/300）、準防火地域

② 仮庁舎敷地

所在地：川崎区田島町 20-23（現・田島こども文化センター等敷地の一画、既存建物有）

敷地面積：1,683.7 m²の一部

地域地区：第2種住居地域（60/200）、第3種高度地区、準防火地域

6 複合化する機能が存する現在の施設の概要

(1) 大師地区複合施設

① 大師支所

所在地 : 川崎区東門前 2-1-1

床面積 : 2,588.34 m² (複合化しない機能を含む)

② 大師こども文化センター (③との合築施設)

所在地 : 川崎区大師公園 1-4 (大師公園内)

床面積 : 358.17 m²

③ 大師老人いこいの家 309.6 m² (②との合築施設)

所在地 : 川崎区大師公園 1-4 (大師公園内)

床面積 : 309.6 m²

④ 大師一般環境大気測定局

所在地 : 川崎区東門前 2-1-1 (大師支所内)

床面積 : 大師支所の一室 約 31 m²

(2) 田島地区複合施設

① 田島支所

所在地 : 川崎区鋼管通 2-3-7

床面積 : 2,644.32 m² (複合化しない機能を含む)

② 田島こども文化センター (③との合築施設)

所在地 : 川崎区田島町 20-23

床面積 : 324.1 m²

③ 田島老人いこいの家 (②との合築施設)

所在地 : 川崎区田島町 20-23

床面積 : 333.57 m²

7 業務内容

本業務は、次の(1)～(6)について、令和3年度に実施した「(仮称) 大師支所・田島支所複合施設整備基本計画策定業務委託」(別添1参照)における検討内容に基づき実施する。(検討内容等を反映した「大師支所・田島支所複合施設整備・運営基本計画」は、本年4年5月頃に案の公表、8月頃に策定を予定している。)

各複合施設は、延床面積 2,000 m²程度、発注方式は「BTM (Build-Transfer-Maintenance) +0 (Operation)」^{※3}とし、整備等事業の入札公告は令和5年度(大師:上半期、田島:下半期)、運営事業の入札公告は令和6年度を想定している。(別添2参照)

また、整備中の支所機能を継続させるため、整備等事業とは別途発注として仮庁舎をリース方式により調達する。なお、それぞれの仮庁舎の床面積は、大師支所 700 m²程度、田島支所 600 m²程度を想定している。

※3 BT0: 現支所庁舎の解体(設計・工事)及び新施設の整備(設計、建設、工事監理、備品設置、維持管理(15年間程度))(PFI法は適用しない)と0:運営事業(5年間程度)を施設ごとに発注する。

(1) 整備等事業・運営事業の発注に向けた各種検討

発注に向けて整理が必要な事項^{※4}を洗い出し、効果的・効率的な事業となるようその内容を検討する。検討にあたっては、過年度に実施したサウンディング調査等の結果や、(3)アで聴取する市民意見、(4)で検討・整理する施設の基本的な運営方針を踏まえるものとする。なお、整備等事業に関する事業費及び運営事業に関する事業費（指定管理料）については、令和4年8月末までに概算費用を算出し、令和5年2月までに精査すること。

※4 事業の内容・範囲、要求水準、スケジュール（全体、詳細）、関係法令、リスク分担、入札参加資格要件、事業者選定基準、事業費（予定価格）、VFM算定等

(2) 発注に必要な資料（案）の作成（令和5年2月末まで）

(1)の検討を基に、入札公告をする際に必要となる次の資料（案）を作成する。作成にあたっては、官民連携事業の検討実績を有する弁護士による確認、助言等を受けるとともに、適宜、実施条件等を公表し、サウンディング調査や質問書受付等により、事業者等からの意見を得ること。

① 現庁舎の解体及び新施設の整備等事業に関する資料等（各複合施設）

- ア 入札説明書
- イ 要求水準書
- ウ 落札者決定基準
- エ 事業契約書
- オ 各種様式集
- カ その他必要となる書類

② 新施設等^{※3}の運営事業に関する資料等（各複合施設）

- ア 指定管理者募集要項
- イ 指定管理業務仕様書
- ウ 落札者決定基準
- エ 協定書
- オ 各種様式集
- カ その他必要となる書類

※3 大師地区複合施設には大師小学校及び四谷小学校、田島地区複合施設には渡田小学校に設置しているわくわくプラザ（放課後児童クラブ）事業の運営を含むものとする。なお、わくわくプラザは、現在もこども文化センターの指定管理者が運営している。

(3) 市民意見聴取等に関する支援

整備等事業及び運営事業の効果的な実施に向けて、ワークショップ等による市民意見の把握及び広報に関する支援を行うこと。

ア ワークショップ等の企画・運営（令和4年9月末まで）

整備等事業者が要求水準書に基づき検討する施設計画に地域住民等の意見を反映させるため、利用方法等に関するワークショップを各複合施設1、2回程度実施し、市民意見を整理する。効果が認められる場合には、監督員との協議により両施設を一体的に実施することも可能とする。実施時期や人数、内容等は、広くかつ効果的に意見聴取ができるよう検討し、参加者の全部または一部は公募により行うこと。

イ 広報物の作成

アのワークショップ等の実施結果の他、整備等事業の取組の進捗状況を周知するためのニ

ユーザーを1回以上作成・印刷（10,000部程度）する。

(4) 複合施設の運営方法の検討・整理（令和4年9月末まで）

運営方針については、次に示す「施設の基本方針（案）」及び「施設の基本方針実現に向けた具体的な取組（案）」を踏まえ、①～③の視点で検討すること。

施設の基本方針（案）	
1	地域に親しまれ、誰もが気軽に立ち寄りたくなる地域の拠点
2	普段も、いざという時も頼りになる安全安心な暮らしの拠点
3	こどもが健やかに成長できる、高齢者が元気でいられる笑顔の拠点
4	交流や学びから、新たな価値が生まれるつながりの拠点
5	世代を超えて受け継がれる地域のシンボルとなる拠点

施設の基本方針実現に向けた具体的な取組（案）	
1	<p>地域に親しまれ、誰もが気軽に立ち寄りたくなる地域の拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明るく、温かく、誰もが入りやすい建物とします ・誰もが思い思いにくつろいで過ごせる、まちのリビングとなるような共用空間を設けます ・誰もが快適に安心して利用できるユニバーサルデザインを取り入れます
2	<p>普段も、いざという時も頼りになる安全安心な暮らしの拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・すべての施設利用者のための総合受付を設置し、分かりやすい動線を確認します ・会議や選挙の期日前投票などの行政利用のほか、地域団体等の利用ニーズを踏まえた会議室を設置します ・日常生活の困りごとの相談や区役所とつなぐオンライン相談に利用する相談室を設置します ・いざという時にも、施設機能が維持できる災害に強い建物とします ・災害時に必要となる備品を保管できる倉庫を整備します ・情報管理を徹底できるエリアごとのセキュリティを確認します
3	<p>こどもが安心できる、高齢者が元気でいられる笑顔の拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・これまでのこども文化センター、老人いこいの家での活動を安心して継続できる諸室を設置します ・ルールにより、こども・高齢者それぞれの居場所を確保しつつ、交流も可能な空間とします ・乳幼児連れの家族や高齢者が安心して利用できるしつらえや設備とします
4	<p>交流や学びから、新たな価値が生まれるつながりの拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・支所職員と施設運営事業者が連携しやすい執務空間とします ・活動内容や規模に応じて利用しやすい部屋や備品を整備します ・利用者同士が交流しやすく、お互いの活動が見え、情報が発信・受信できる空間やしかけづくりを行います ・様々な地域活動に使える調理スペース・設備を設置します
5	<p>世代を超えて受け継がれる地域のシンボルとなる拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多目的に使い、状況の変化にも柔軟に対応できる、長期に渡って使いやすい建物とします ・未来のこどもたちにも誇れるような環境負荷を低減する建物とします ・地域の方々に整備の過程で参加してもらい、愛着の持てる建物とします

① 受付等業務の運営

複合施設で必要となる受付業務等について、窓口の一元化により業務の効率化を図るとともに、利用者の利便性を向上させるための方策や受付手順等を検討・整理する。

② 各複合施設内の機能連携

複合化の効果を高めるため、これまでの利用者や新たな利用者の交流促進に向けた機能連携策を検討・整理する。

③ 地域との連携

支所職員・施設運営事業者間の適切な役割分担のもと、機能連携を図りながら複合化による相乗効果を発揮するためのコーディネート機能や、地域へのアウトリーチによる地域資源（場所・人等）の発掘、施設における様々な活動や利用の創出に向けた方策を検討・整理する。

(5) 複合施設の設置条例等に関する検討（令和4年9月末まで）

施設の設置条例について、制定の必要性について整理するとともに、制定する場合においては、関係部署との調整結果や他の複合施設条例等を参考に条例の構成を整理する。

(6) 支所仮庁舎の発注仕様書等（案）の作成（令和4年12月末まで）

整備中の支所機能を継続するためにリース方式により調達する仮庁舎（大師支所については大師一般環境大気測定局を含む）の発注に向け、基本設計（案）、契約書及び仕様書（案）等の作成並びに調達費用の算出を行う。なお、調達費用は令和4年8月末までに概算費用を算出すること。

8 資料等の貸与

業務の実施にあたって、次の資料を貸与する。貸与を受ける際には、借用書を作成し、作業終了後には速やかに返却すること。また、取扱いに十分注意すること。

- (1) 土地・建物に関する資料（登記簿、公図、各施設の現況平面図等）
- (2) 「(仮称) 大師支所・田島支所複合施設整備基本計画策定支援業務委託報告書」（令和3年度実施）
- (3) その他、本業務を実施するにあたって必要な本市所有の資料等

9 業務の履行及び業務管理

(1) 業務計画書等の提出

受注者は、契約締結後、速やかに業務履行のための実施体制を整え、以下の項目について、業務計画書として市に提出しなければならない。

- ① 業務工程表
- ② 業務実施体制
- ③ その他必要な事項

(2) 受注者の人員体制

受注者は、本業務の円滑な遂行において必要な人員体制を整えなければならない。

10 成果品

(1) 本業務の成果品は、次のとおりとする。

- ① 報告書 3部（簡易製本）
- ② 報告書データを収めたCD-R又はDVD-R 1枚
- ③ 7(3)に関する資料、印刷物（納品時期は協議による）

(2) (1)イは、ウィルスチェックの上、ウィルスチェック証明書（任意様式）とともに納品すること。また、データのうち文書、表計算及びCADデータは、MSワード、MSエクセル及びdxf形式）

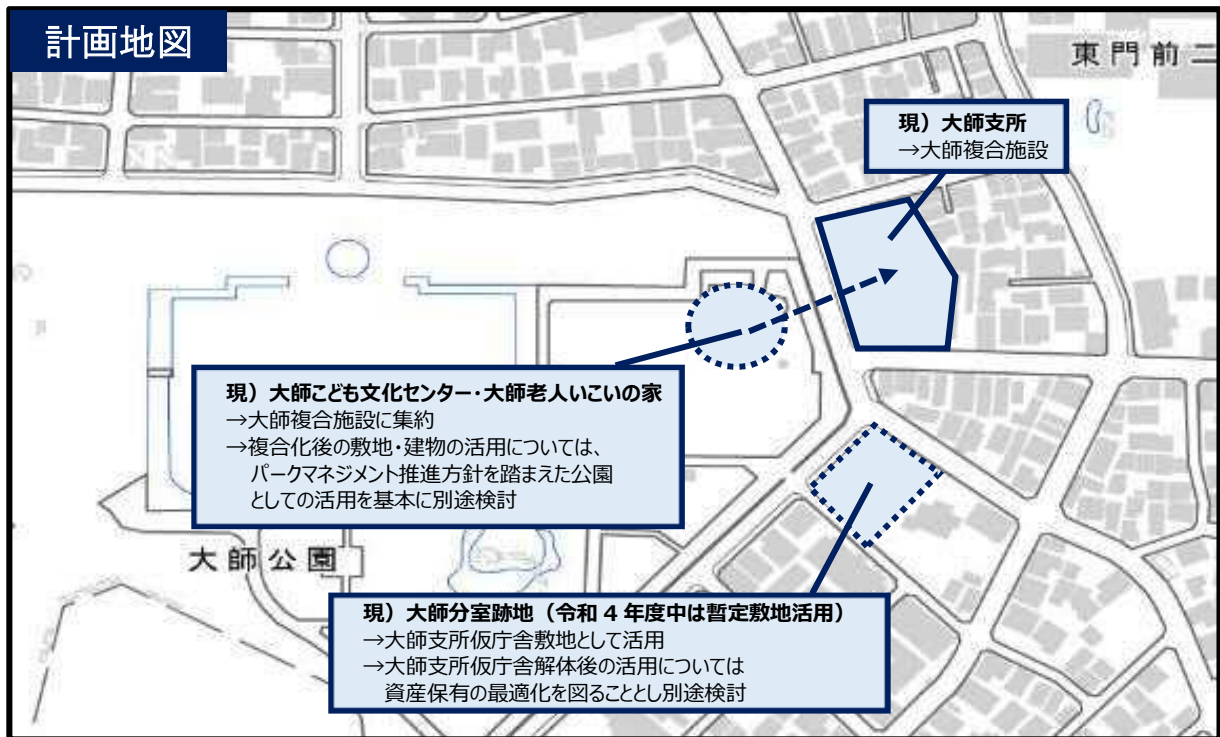
で作成し、元データも収めること。

11 その他

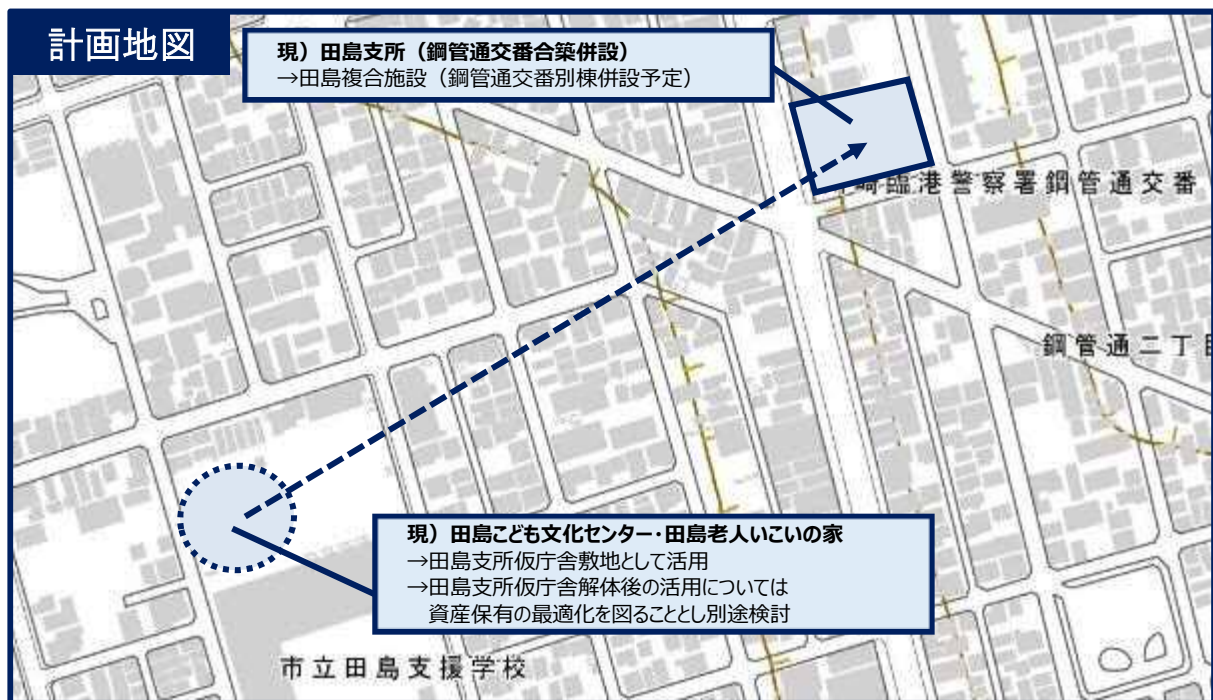
- (1) 本業務遂行中に知り得た情報等については他に漏らしてはならない。
- (2) 受託者は本市と事前に協議することなく、成果品を貸与し、又は使用してはならない。
- (3) 本業務における成果品等は全て川崎市の帰属とする。
- (4) 作業中に事故が発生した場合、速やかに監督員に連絡し、誠意を持って適切な措置を講ずること。また、発生した損害に関する一切の賠償は受託者の責任において行うこと。
- (5) 本業務において法令等に基づく申請等が必要となる場合には、すべて受託者の負担において受託者が当該申請等を行うこと。
- (6) この仕様書に定めのない事項及びこの仕様書について疑義が生じた場合は、その都度監督員と協議の上、解決を図ること。

【参考】複合化する施設（既存）の位置図

1 大師支所、大師分室、大師こども文化センター・大師老人いこいの家



2 田島支所、田島こども文化センター・田島老人いこいの家



（仮称）大師支所・田島支所複合施設整備基本計画策定支援業務委託 仕様書

1 業務名称

（仮称）大師支所・田島支所複合施設整備基本計画策定支援業務委託

2 目的

本業務は、本市が令和3年2月に案を公表し、令和3年5月に策定予定の「川崎区役所及び支所の機能・体制等に関する実施方針」（以下「実施方針」という。）を踏まえて建替え・移転により合築整備する（仮称）大師支所・田島支所複合施設について、設計等を進めていく上での整備の方向性を取りまとめた「（仮称）大師支所・田島支所複合施設整備基本計画（案）」（以下「基本計画（案）」という。）を作成することを目的とする。

3 履行場所

市民文化局区政推進課ほか

4 履行期限

契約の日から令和4年3月15日まで

5 複合化する施設（既存）の諸元

（1）（仮称）大師支所複合施設

①大師支所

所在地：川崎区東門前 2-1-1

床面積：2,588.34 m²（複合化しない機能を含む）

②大師子ども文化センター、③大師老人いこいの家（②③合築施設）

所在地：川崎区大師公園 1-4（大師公園内）

床面積：②358.17 m²、③309.6 m²

④大師一般環境大気測定局

所在地：川崎区東門前 2-1-1（大師支所内）

床面積：大師支所の一室 約 31 m²

（2）（仮称）田島支所複合施設

①田島支所

所在地：川崎区鋼管通 2-3-7

床面積：2,644.32 m²（複合化しない機能を含む）

②田島子ども文化センター、③田島老人いこいの家（②③合築施設）

所在地：川崎区田島町 20-23

床面積：②324.1 m²、③333.57 m²

6 建設敷地の概要（本設・仮設）

（1）（仮称）大師支所複合施設

①本設敷地

所在地：川崎市東門前 2-1-1（現・大師支所敷地）

敷地面積：2,323.76 m²

地域地区：第2種住居地域（60/200）、第3種高度地区、準防火地域

②仮設庁舎敷地

所在地：川崎市台町 26-7（現・大師分室敷地、令和3年度中に既存建物解体）

敷地面積：991.73 m²

地域地区：第2種住居地域（60/200）、第3種高度地区、準防火地域

(2) (仮称) 田島支所複合施設

①本設敷地

所在地：川崎市鋼管通 2-3-7（現・田島支所敷地）

敷地面積：2,375.74 m²

地域地区：第2種住居地域（60/200）、第3種高度地区、準防火地域
一部、近隣商業地域（80/300）、準防火地域

②仮設庁舎敷地

所在地：川崎市田島町 20-23（現・田島こども文化センター等敷地の一部、既存建物有）

敷地面積：1,683.7 m²の一部

地域地区：第2種住居地域（60/200）、第3種高度地区、準防火地域

7 業務委託の内容

(1) 計画条件の整理検討

①実施方針のほか、監督員が提示する与条件等を踏まえ、(仮称) 大師支所・田島支所複合施設整備事業を進める上で必要な次の事項について、各項目に記載された期日までを目途に整理検討する。なお、整理検討に当たっては、複数案の比較検討を行うものとする。

ア 整備方針（コンセプト）【令和3年10月末】

新支所複合施設整備の目的を十分に理解した上で、本市の上位計画を踏まえ、市民に分かりやすい言葉でまとめること。

イ 管理運営計画【令和3年10月末】

新支所複合施設における機能を効果的に連携させるための各施設全体を対象とした管理運営計画（体制、管理運営概要、方法等）を整理検討する。

なお、「身近な活動の場」や「地域の居場所」として新支所複合施設が効果的に機能するよう、既存施設の利用状況や課題等も踏まえること。

ウ 土地利用計画【令和3年10月末】

敷地条件を踏まえ、新支所複合施設建設にあたっての土地利用について検討する。

エ 施設計画（規模・階数、諸室等の構成・面積、動線・配置計画、ユニバーサル対応・セキュリティの考え方）【令和3年10月末】

同一建物に異なる施設の諸室が設置されることのメリットを生かし、新支所複合施設が効果的に機能するよう、整理検討する。

オ 屋外計画【令和3年10月末】

イベントや災害時など多目的に活用が可能なスペース及び駐車場・駐輪場（施設利用者、公用）の必要台数等について整理検討する。

カ 防災計画【令和3年10月末】

新支所複合施設が災害時に求められる機能を満たすように、必要な設備や備蓄用品等について整理検討する。

キ 環境配慮計画【令和4年1月末】

環境配慮に関する各種法令や施策をまとめ、新支所複合施設の機能や規模等を踏まえ、配慮すべき事項及び導入する環境技術等について整理検討する。

ク 構造計画【令和4年1月末】

長期にわたって安心・安全で使いやすい建物とするための建物構造（耐震形式等を含む）について、新支所複合施設の機能や規模を踏まえ、ライフサイクルコスト、可変性等も考慮し、効率的・効果的な構造計画を整理検討する。

ケ 平面計画（ブロックプラン）【令和4年1月末】

景観や隣接地や周辺地域を考慮した上で、上記ア～クを満たす平面計画を作成する。

コ 仮設庁舎調達計画【令和3年8月中旬】

既存の支所庁舎の解体にあたって機能継続のために設置する仮設庁舎（大師一般大気測定局を含む）について、発注条件（敷地条件、仮設庁舎の規模、利用条件、調達工程及び調達方法等）を整理検討する。なお、必要な支所機能は、機能再編後の機能とする。

サ 発注手法【令和3年12月末】

PPPの視点による民間事業者の参入可能性も含め、本市によるサウンディング型市場調査等の実施を支援し、発注方式・契約方式を整理検討する。

シ 事業スケジュール【令和4年1月末】

現支所庁舎及び仮設支所庁舎解体や新支所複合施設の外構等の関連工事を含む、新庁舎設計着手以後の想定スケジュールを作成する。なお、支所庁舎を除く既存施設の解体については、検討の対象外とする。

ス 概算事業費（年度別）【令和4年1月末】

本体工事、附帯・外構工事、解体工事、管理運営費等、全体の概算事業費の算出と想定年割事業費の試算をする。なお、支所庁舎を除く既存施設の解体については、検討の対象外とする。

セ その他、整備事業の推進に必要な事項

②上記①の検討にあたっては、各種法令や国及び以下に示す本市の基準等、公的な基準等（最新版）を適用し、適用基準等がない事項については、監督員と十分協議すること。また、別委託により実施する市民意見聴取の内容を踏まえることとし、監督員の求めに応じて、会合等に同席すること。

- ・ 建築構造設計基準（令和2年7月川崎市まちづくり局施設整備部）
- ・ 川崎市公共建築物等における木材の利用促進に関する方針（平成26年10月川崎市）
- ・ 川崎市福祉のまちづくり条例整備マニュアル＜平成21年度改定版＞（平成21年10月川

崎市まちづくり局総務部企画課)

- ・公共空間景観形成ガイドライン（平成 26 年 4 月川崎市まちづくり局計画部景観・まちづくり支援課）
- ・川崎市建築基準法関係取扱基準集（平成 30 年 4 月版川崎市まちづくり局）

③現在、田島支所庁舎に入居している臨港警察署鋼管通交番（47.38 m²）については、設置について協議中であることから、設置しない場合、複合化で設置する場合、敷地内に併設する場合のパターンを検討し、計画条件への反映方法は、監督員の指示により検討すること。

(2) 基本計画（案）の作成

これまでの本市での検討内容や、上記（1）で検討した内容を基に、基本計画（案）としてとりまとめる。なお、原則として、(仮称) 大師支所複合施設、(仮称) 田島支所複合施設ともに1つの計画にまとめることとし、計画の内容及び構成については、監督員と十分協議すること。

(3) 庁内調整支援

受注者は、基本計画の策定に関わる庁内調整が円滑に進むよう、発注者の質問や資料要求等に対し、参考事例の収集及び紹介、説明資料の作成等、専門的知見に基づき支援する。

(4) 報告書の作成

上記（1）、（3）について、報告書にまとめる。報告書には、打合せ・各種協議記録等を含む。

8 資料等の貸与

業務の実施にあたっては、次の資料（紙またはPDF形式）を貸与する。貸与を受ける際には、借用書を作成し、作業終了後には速やかに返却すること。また、取扱に十分注意すること。

- ① 複合化する施設（既存）や建設敷地の図面等一式
- ② 「大師・田島支所庁舎建替えに関する事業化方策検討業務報告書」（令和元年度委託）
- ③ 「川崎区全体の機能再編に向けた大師・田島支所庁舎整備に関する基礎調査報告書」（平成30年度委託）
- ④ その他、本業務を実施するにあたって必要な書類（既存のもの）

9 成果品

(1) 本業務の成果品は、次のとおりとする。

- ① 報告書（上記6（4）でまとめたもの） A4縦判 3部（簡易製本）
- ② 基本計画（案）（上記6（2）） A4縦判 3部（簡易製本）
- ③ 報告書データを収めたCD-R 1枚

(2) 上記（1）①の報告書の策定にあたっては、体裁等について監督員と協議すること。

(3) 上記（1）②のCD-Rは、ウイルスチェックの上、ウイルスチェック証明書（任意様式）とともに納品すること。また、データのうち文書、表計算及びCADデータは、ワード、エ

クセル及びCAD（d x f形式）ファイル等の汎用性のあるデータにより収めること。

10 その他

- (1) 受託者は、契約後速やかに担当者名簿、業務計画書、業務工程表を市に提出しなければならない。また、提出後に変更を生じた場合は、直ちに変更内容を届けるものとする。
- (2) 本業務遂行中に知り得た情報等については他に漏らしてはならない。
- (3) 受託者は市と事前に協議することなく、成果品を貸与し、又は使用してはならない。
- (4) 本業務における成果品等は全て市の帰属とする。
- (5) 作業中に事故が発生した場合、速やかに監督員に連絡し、誠意を持って適切な措置を講ずること。また、発生した損害に関する一切の賠償は受託者の責任において行うこと。
- (6) 本業務において法令等に基づく申請等が必要となる場合には、すべて受託者の負担において受託者が当該申請等を行うこと。
- (7) この仕様書に定めのない事項及びこの仕様書について疑義を生じた場合は、その都度監督員と協議の上解決を図ること。

【参考】複合化する施設（既存）の位置図

1 大師支所、大師分室、大師子ども文化センター・大師老人いこいの家



2 田島支所、田島子ども文化センター・田島老人いこいの家



<今後のスケジュール>

