

# 大師地区複合施設整備等事業及び田島地区複合施設整備等事業

## 入札説明書の主な内容（案）

「入札説明書の主な内容（案）」はあくまで現時点における想定項目であり、今回のサウンディング調査等を通じて、事業者の御意見・御提案をお伺いしながら事業者募集開始に向けて資料の加筆や修正を行ってまいります。

令和4（2022）年12月

川崎市市民文化局コミュニティ推進部区政推進課

入札説明書は、大師地区複合施設整備等事業・田島地区複合施設整備等事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、本事業を実施する事業者を入札公告に基づく総合評価一般競争入札により募集、選定するため、入札に参加しようとする者に対象に交付するもので、入札参加者が関係法令に定めるものと併せて、熟知し、かつ、遵守しなければいけない一般的事項を明らかにするもの。

### 1 公告日 ※新本庁舎新築工事の工期延長期間等が確定した段階でスケジュールを見直します。

大師地区複合施設	令和5年6月
田島地区複合施設	令和5年12月

### 2 発注者

川崎市長 福田紀彦

### 3 事業概要

#### (1) 対象施設・事業場所

大師地区複合施設	川崎市川崎区東門前 2-1-1
田島地区複合施設	川崎市川崎区鋼管通 2-3-7

#### (2) 事業内容

##### ① 事業目的

川崎市（以下「本市」という。）では、支所、こども文化センター、老人いこいの家等の機能を集約した大師地区複合施設及び田島地区複合施設（以下、「新施設」という。）の整備に向けて、新施設がもつ機能や整備するスペース、運営の考え方、事業の進め方やスケジュール等を明らかにするため、令和4年8月に「大師地区複合施設・田島地区複合施設 整備・運営基本計画（以下、「基本計画」という。）」を策定した。

基本計画では、新施設の整備と運営のめざすべき方向性を「新施設の基本方針」として次の5つの柱に整理した。

- 地域に親しまれ、誰もが気軽に立ち寄りたくなる「地域のシンボルとなる拠点」
- 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」
- 子どもが健やかに成長できる、誰もが元気でいられる「笑顔の拠点」
- 交流や学びから、新たな価値が生まれる「つながりの拠点」
- 世代を超えて承継される「地域で受け継がれる拠点」

本事業は新施設の基本方針実現のため、事業者が持つ柔軟な発想や専門的なノウハウを活かした新施設整備及び保守管理業務を一体の事業として実施する。

##### ② 事業手法（B T M 方式）

- ・ 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、什器備品設置）、施設保守管理（15年間程度）（PFI法は適用しない）を一括して性能発注する。
- ・ 新施設の本市が担う業務以外の運営業務を担う指定管理者は本市が別途指定するが、事業者は、円滑かつ合理的な施設運営が実施される施設となるよう、設計及び施工の際に本市が別途指定する指定管理者と施設整備に関する協議を実施する。

### ③ 業務内容

施設整備事業管理業務	・ 整備用地の借受者としての敷地管理 ・ 建築主としての施設整備業務の管理・総合調整 など
施設整備業務	・ 新施設の設計・建設・什器備品の調達及び設置 ・ 既存支所庁舎の解体撤去 など
施設保守管理業務	・ 建物・建築設備保守管理（修繕業務含む）、屋外施設等保守管理（修繕業務含む）、清掃、警備業務 など

### (3) 要求水準

事業者は、本市が要求する施設整備事業管理業務、施設整備業務、施設保守管理業務に関するサービス水準、その他の事項（以下、「要求水準」という。）を満たすものとする。

### (4) 事業期間 ※新本庁舎新築工事の工期延長期間等が確定した段階でスケジュールを見直します。

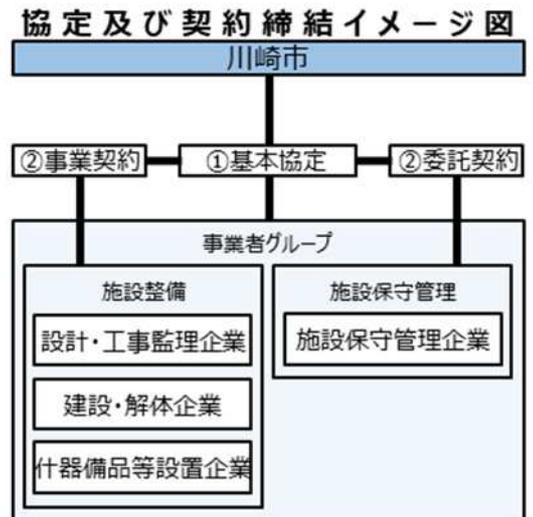
大師地区複合施設	令和 6 (2024)年 6 月頃（議会の議決後）から令和 24(2042)年 3 月 31 日まで ただし、令和 9 (2027)年 3 月までに本施設を完成
田島地区複合施設	令和 6 (2024)年 12 月頃（議会の議決後）から令和 24(2042)年 3 月 31 日まで ただし、令和 9 (2027)年 9 月までに本施設を完成

### (5) 基本協定の締結

本市と事業者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。

### (6) 事業の実施に関する契約の締結

本市と事業者との間で基本協定の定めるところにより、「施設整備事業契約」、「施設保守管理委託契約」を締結する。ただし、川崎市議会において契約の本契約についての議決が得られるまでは仮契約とし、川崎市議会の議決が得られることにより本契約が締結されたことになるものとする。



### (7) 事業費の支払等

施設整備事業管理費	施設整備費に係る費用を支払う際に事業者を支払う
施設整備費	本施設整備費（設計費、工事監理費、工事費、什器備品等設置費）は、本施設の引渡しを受けた後に、事業者が業務報告書を本市に提出し、本市における履行確認後、事業者からの適法な請求書を受理後 30 日以内に支払うものとする。 また、解体撤去費に係る費用については、既存の支所庁舎の解体撤去が完了した後に、事業者が解体撤去に係る業務報告書を本市に提出し、本市における履行確認後、事業者からの適法な請求書を受理後 30 日以内に支払うものとする。
施設保守管理費	事業期間（供用開始から約 15 年間）において、次のとおり事業者を支払う。 本施設の引渡日の翌日から事業期間の終了日までの期間を支払対象期間とし、原則として各事業年度における半期別に、それぞれの半期の末日以降、事

	業者は半期における業務報告書を本市に提出し、本市における履行確認後、事業者からの適法な請求書を受領後 30 日以内に支払うものとする。なお、第 1 回目の支払については、本施設の引渡日から最初の半期末までの期間を支払対象期間とする。
--	--

※施設保守管理業務期間中の物価の変動に基づくサービス対価の変更については、日本銀行調査統計局が毎年公表する最新の確報値を改定の基準とする指標とし、この指標がこの契約の締結時の指標（サービス対価の変更が既に行われた場合にあっては、前回の改定の際に基準とした指標）から 100 分の 3 以上変動した場合においては、別に定める算定式により、施設保守管理に係るサービス対価の変更を請求することができるものとする。

#### 4 事業者募集等のスケジュール

##### (1) 大師地区複合施設 ※新本庁舎新築工事の工期延長期間等が確定した段階でスケジュールを見直します。

日程	内容
令和 5 年 6 月下旬	入札公告
令和 5 年 7 月中旬	入札参加資格確認基準日
令和 5 年 12 月中旬	入札書及び第二次審査資料の提出期限
令和 6 年 2 月下旬	第二次審査資料に関する書類審査
令和 6 年 3 月上旬	第二次審査資料に関するヒアリング
令和 6 年 3 月下旬	落札者の決定
令和 6 年 4 月上旬	基本協定の締結
令和 6 年 5 月下旬	契約（仮契約）の締結
令和 6 年 6 月下旬	契約の締結に関する議決（予定）
令和 9 年 3 月	施設譲渡日、施設保守管理業務開始
令和 9 年 4 月中旬	施設の一部（支所機能）供用開始
令和 9 年 5 月上旬	施設の全体供用開始
令和 24 年 3 月 31 日	施設保守管理業務期限

##### (2) 田島地区複合施設 ※新本庁舎新築工事の工期延長期間等が確定した段階でスケジュールを見直します。

日程	内容
令和 5 年 12 月中旬	入札公告
令和 6 年 1 月中旬	入札参加資格確認基準日
令和 6 年 6 月中旬	入札書及び第二次審査資料の提出期限
令和 6 年 7 月下旬	第二次審査資料に関する書類審査
令和 6 年 8 月上旬	第二次審査資料に関するヒアリング
令和 6 年 9 月上旬	落札者の決定
令和 6 年 10 月下旬	基本協定の締結
令和 6 年 11 月上旬	契約（仮契約）の締結
令和 6 年 12 月中旬	契約の締結に関する議決（予定）
令和 9 年 9 月	施設譲渡日、施設保守管理業務開始
令和 10 年 1 月上旬	施設の一部（支所機能）供用開始
令和 10 年 2 月上旬	施設の全体供用開始
令和 24 年 3 月 31 日	施設保守管理業務期限

## 5 入札参加資格

### (1) 入札参加資格者の構成

- ①入札参加者は、施設整備事業管理業務、施設整備業務、施設保守管理業務を担う一者又は複数の事業者で構成する。
- ②入札参加者を代表し、入札に係る手続を行う企業を代表企業として一者選定することとし、代表企業は基本協定締結の手続を行う。
- ③代表企業は、施設整備事業管理業務を行う。
- ④施設整備業務を複数の事業者で実施する場合、施設整備代表企業を一者選定することとし、施設整備代表企業が本市と施設整備事業契約を締結する。
- ⑤施設保守管理業務を複数の事業者で実施する場合、施設保守管理代表企業を一者選定することとし、施設保守管理代表企業が本市と施設保守管理委託契約を締結する。
- ⑥入札参加者は、本店の所在地が本市内にある構成企業を一者以上含むものとする。

### (2) 構成企業の入札参加資格要件

- ①共通事項  
令和5・6年度競争入札参加資格有資格者名簿において登録を認められていること及びその他の要件を満たす者
- ②代表企業の入札参加資格要件  
施設整備事業管理業務を実施するとともに、③～⑥のいずれかの要件を満たす者
- ③設計及び工事監理企業の要件  
2階建て以上で延面積 2,000 m<sup>2</sup>以上の規模を有する施設、公共団体の庁舎、不特定多数が利用する市民利用施設の設計・工事監理の実績を有すること及びその他の要件を満たす者
- ④建設及び解体企業の入札参加資格要件  
2階建て以上で延面積 2,000 m<sup>2</sup>以上の規模を有する施設の施工実績を有すること及びその他の要件を満たす者
- ⑤什器備品等設置企業の入札参加資格要件  
公共団体の庁舎及び不特定多数が利用する市民利用施設の什器備品等の調達設置を実施した実績を有すること及びその他の要件を満たす者
- ⑥施設保守管理企業の入札参加資格要件  
2階建て以上で延面積 2,000 m<sup>2</sup>以上の規模を有する施設の施設保守管理業務を3年以上実施した実績を有すること及びその他の要件を満たす者

## 6 担当部署

担当	川崎市市民文化局コミュニティ推進部区政推進課
所在地	〒210-8570 神奈川県川崎市川崎区駅前本町 11-2 川崎フロンティアビル 7階
電話	044-200-2023
F A X	044-200-3800
E-mail	25kusei@city.kawasaki.jp
URL	<a href="http://www.city.kawasaki.jp">http://www.city.kawasaki.jp</a>

## 7 入札参加資格の確認（第一次審査）等

## 8 現場説明会

## 9 本入札説明書に関する質問

## 10 競争的対話

**11 競争資格が無いと認めた者に対する理由の説明**

**12 入札書及び第二次審査資料の提出**

**13 入札方法等（入札方法、辞退、公正な入札の確保、予定価格等）**

**14 計画提案**

計画提案の構成は、計画提案概要、施設整備計画提案（施設整備事業管理業務計画、施設整備業務計画、意匠計画、構造計画、設備計画等）、施設保守管理計画提案（本施設取扱説明書等）とし、記載要領に従い作成する。計画提案の作成及び提出に係る費用は、入札参加者の負担とする。

**15 落札者の決定方法等**

**16 基本契約の締結**

**17 事業の実施に関する契約の締結**

**18 その他**

**【入札説明書に添付する資料】**

要求水準書、基本協定書（案）、各契約書（案）、落札者決定基準、提出書類記載要領、入札手続に係る様式集