

# 大師地区複合施設・田島地区複合施設整備等事業に関する

## サウンディング調査（3回目）

### 実施要領

令和5年8月

川崎市市民文化局コミュニティ推進部区政推進課

## 1 サウンディング調査の実施目的

川崎区役所では、福祉や医療の専門職員による多職種連携体制の強化等により、行政サービスの質・量の向上を図るため、区役所管内、支所管内（大師・田島）の3つの管区に分けて行政サービスを提供している現在の窓口体制を見直すこととしており、この見直しにより現在の支所で取り扱っている窓口業務は、一部を除き、川崎区役所に統合する予定です。

また、区役所・支所の窓口体制見直し後の支所は、「共に支え合う地域づくりを推進する身近な地域の拠点」として、地域振興業務をはじめとした地域に密着した業務を行い、各支所近隣のこども文化センターや老人いこいの家の機能を複合化して建て替えることとしています。

令和4（2022）年8月には、大師地区に整備する複合施設（以下「大師地区複合施設」といいます。）及び田島地区に整備する複合施設（以下「田島地区複合施設」といいます。）がもつ機能や整備するスペース、運営の考え方、スケジュール等について検討した内容をまとめた「大師地区複合施設・田島地区複合施設 整備・運営基本計画」を策定しました。

(<https://www.city.kawasaki.jp/templates/press/250/0000142662.html>)

この基本計画では、民間事業者の有するノウハウを最大限活用できるよう、新施設整備・運営等に関する事業手法を「BTM+O 方式※」とし、大師地区複合施設については令和9（2027）年度後半、田島地区複合施設については令和10（2028）年度前半の供用開始に向けて取組を進めることとしています。

令和4年度に実施したサウンディング調査では、事業費の支払い方法や環境配慮などの基本的な事項について対話を実施しました。今回のサウンディング調査では、保守管理業務における修繕更新の内容や施設の利用イメージなどのより詳細な事項について対話を実施し、令和5（2023）年度末の施設整備等にかかる事業者の募集開始に向けて、広く民間事業者の皆さまの御意見・御提案をお伺いし、より多くの事業者が入札に参加し、優れた提案がなされるような公募資料の作成に役立てていくことを目的に実施します。

※BTM+O（Build-Transfer-Maintenance+Operation の略）：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）の発注と、O（Operation の略）：川崎市が担う機能以外の運営業務（5年間程度）の発注（施設整備とは別の事業者を指定管理者として指定）に分けて施設ごとに発注。

## 2 対象事業の概要等

### (1) 整備する施設の概要

	大師地区複合施設	田島地区複合施設
整備位置	川崎区東門前 2-1-1	川崎区鋼管通 2-3-7
複合化する施設	○大師支所 (川崎区東門前 2-1-1) ○大師こども文化センター (川崎区大師公園 1-4) ○大師老人いこいの家 (川崎区大師公園 1-4) ○大師一般環境大気測定局 (大師支所内)	○田島支所 (川崎区鋼管通 2-3-7) ○田島こども文化センター (川崎区田島町 20-23) ○田島老人いこいの家 (川崎区田島町 20-23)
敷地面積	2323.76 m <sup>2</sup> (公簿)	2375.74 m <sup>2</sup> (公簿)
延床面積	1,800~2,000 m <sup>2</sup> 程度	1,800~2,000 m <sup>2</sup> 程度
用途地域	第二種住居地域、準防火地域	(沿道 25m) 近隣商業地域、準防火地域 (その他) 第二種住居地域、準防火地域

### (2) 大師地区複合施設・田島地区複合施設 整備・運営基本計画 【(概要版)資料 2-1, (本編)資料 2-2】(令和 4 (2022) 年 8 月策定)

本計画では、大師地区複合施設及び田島地区複合施設の施設整備計画、施設運営計画、施設整備等の進め方、今後のスケジュール等を示しています。概要版及び本編を添付しますので、サウンディング調査への参加にあたって御参照ください。

### (3) 入札説明書の主な内容 (案) 【資料 3】

### (4) 要求水準書の主な内容 (案) 【資料 4】

本市で検討中の入札説明書及び要求水準書の主な内容 (案) を示しています。なお、主な内容 (案) はあくまで現時点における想定であり、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修正を行っていきます。

### (5) 市民意見交換会「大師地区・田島地区の新しい拠点をデザインしよう！」報告書 【(概要版)資料 5-1, (本編)資料 5-2】(令和 4 (2022) 年 9~10 月実施)

市民意見を設計に反映できるようにすることを目指し、ワークショップ形式の意見交換会を開催したものです。

### 3 サウンディング調査の進め方

#### (1) 申込について

<b>対象者</b>	<p>本事業への参画意向がある単独の民間事業者又は複数の民間事業者で構成するグループを対象とします（ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。）。</p> <p>①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者 ②参加申込書提出時点で、本市から指名停止を受けている者 ③会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者 ④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 22 条第 2 号に規定する暴力団又は川崎市暴力団排除条例第 7 条に該当する者 ⑤神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している者 ⑥国税及び地方税を滞納している者</p>
<b>申込期間</b>	<p><b>令和 5 年 7 月 24 日（月）～令和 5 年 8 月 10 日（木）17 時</b> ※期間中申込は随時受け付けていますが、日程調整等の都合上、早目の申込に御協力ください。</p>
<b>申込方法</b>	<p>必要事項を記入したエントリーシート【様式 1】を添付して電子メールで申込 ◆送信先メールアドレス(=連絡先に記載したメールアドレス) ・件名は「サウンディング調査申込」としてください。 ・エントリーシートに記載した御意見等に関連する資料等を提供いただける場合は、併せてメールに添付してください。</p>
<b>日程調整</b>	<p>対話の日程・会場は、エントリーシートに記入いただいた希望日時を踏まえて、調整の上決定し、電子メールで返信します。</p>
<b>連絡先 (担当者)</b>	<p>川崎市市民文化局コミュニティ推進部区政推進課 担当（吉田・白石） メールアドレス <a href="mailto:25kusei@city.kawasaki.jp">25kusei@city.kawasaki.jp</a>（エントリーシート送信先） 電話番号 044-200-2023</p>

## (2) 対話の実施について

日時	令和5年8月21日（月）、22日（火）、24日（木）、25日（金）の4日間 ※原則、9時から17時までの間の概ね1時間程度
会場	川崎市市民文化局会議室（川崎市川崎区駅前本町11-2川崎フロンティアビル9階） ※会場が変更になる場合がありますが、その場合も川崎駅周辺で実施します。
資料提出	・ エントリー時に添付していただいた資料以外の資料がある場合には、対話前日の正午(対話日が8月21日（月）の場合は、8月18日（金）正午）までに連絡先メールアドレスに送付してください（件名は「サウンディング調査資料提出」としてください）。 ・ 対話当日は川崎市への提出分として資料を1部御持参ください。
対話方法	・ 単独の民間事業者又は複数の民間事業者で構成するグループごとに個別実施 ・ 「川崎市市民文化局コミュニティ推進部区政推進課」のほか、支所再編に関する庁内部署、本事業の整理・検討等に係る支援業務を委託している「株式会社浜銀総合研究所」が対話に参加します。
対話内容	・ 「4 対話項目」に記載した事項に関する御意見・御提案 ・ エントリーシート記載内容等に関する意見交換 など
対話結果の公表等	・ 対話の実施結果の概要は、市ホームページで公表します（9月下旬を予定）。 ・ 参加された民間事業者には、結果を公表する前に内容の確認を行います。 ・ いただいた御意見・御提案も踏まえ、施設整備等に関する検討の結果を入札説明書や要求水準書等の公募資料に反映させていきます。
その他	・ 本サウンディング調査への参加実績は、今後の事業者選定等に際しての優位性を持つものではありません。 ・ 追加対話をお願いする場合がありますので、御協力をお願いします。
資料	・ 「大師地区複合施設・田島地区複合施設 整備・運営基本計画」（概要版）[資料 2-1] ・ 「大師地区複合施設・田島地区複合施設 整備・運営基本計画」（本編）[資料 2-2] ・ 入札説明書の主な内容（案）[資料 3] ・ 要求水準書の主な内容（案）[資料 4] ・ 市民意見交換会報告書「大師地区・田島地区の新しい拠点をデザインしよう！」（概要版）[資料 5-1] ・ 市民意見交換会報告書（本編）[資料 5-2]  <参考資料> <b>御要望があれば対話申込後、対話までの間に提供します。</b> ・ 大師支所・田島支所敷地現況測量図（令和4年度） ・ 大師支所・田島支所現況図（平成24年度改修工事） ・ 大師支所・田島支所地質調査報告書（昭和46年） ・ 大師支所・田島支所耐震補強結果報告書（平成20年）

#### 4 対話項目

<b>1 物価変動への対応について</b>	入札説明書の主な内容（案）P3 「(8)物価変動への対応」
<p>① 施設整備業務に関する物価の変動に基づくサービス対価の変更について検討を進めています。御意見・御提案等があればお聞かせください。</p> <p>② 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検討を進めています。御意見・御提案等があればお聞かせください。</p>	
<b>2 保守管理業務における修繕・更新について</b>	要求水準書の主な内容（案）P11 「(2)修繕・更新業務」
<p>◆本件の保守管理業務で行う修繕・更新等業務については、施設の計画・設計段階から保守管理事業者も加わることで、また、新設後15年程度であれば、修繕内容の見通しが立てやすいと考えられることから、事業者の裁量や工夫の余地を十分にとって、維持管理を効率的に実施し、施設が安定して運営されることを期待しています。</p> <p>① 計画提案の中で、施設の耐用期限である60年間の長期修繕計画を作成して頂くとともに、保守管理業務期間中においては、提案に含まれる修繕・更新等（大規模修繕を含む）について、保守管理業務の中で実施することで検討を進めています。計画の段階から保守管理を想定し、ライフサイクルコストの縮減を踏まえた提案を期待するものです。御意見・御提案等があればお聞かせください。</p> <p>② 長期修繕計画に記載したもの以外に、経年劣化や耐用期限等により通常発生する修繕や更新については、250万円以下の範囲であれば保守管理業務の中で実施して頂き、250万円を超えるものについては市で実施することとしています。また、通常の運営とは異なる起因による損傷や劣化等（天災など）については、リスク分担に基づき、その都度市と協議して修繕等を行う方向で検討を進めています。御意見・御提案等があればお聞かせください。</p>	

### 3 施設の利用イメージと 諸室性能表について

要求水準書の主な内容（案）P4  
「(4)施設整備業務に関する事項」

- ◆本施設は、身近な活動の場や、地域の居場所を住民に提供し、「共に支え合う地域づくり」を目指すものです。現在の支所、こども文化センター、老人いこいの家の機能を複合化することにより、1つの建物内での機能や利用方法がさらに広がり、これまでと異なるさまざまな活動をきっかけとして地域の交流を生み出し、市民創発に貢献することを期待しています。施設運営にあたっては、利用者の目的に応じて諸室をさまざまな用途で柔軟に利用しつつ、まちのリビングに代表される共用部などで、交流の場を提供していくこととしています。一方で、ふらっと立ち寄った方が安心して過ごせる場としても提供していきます。
- ① 施設の利用イメージを踏まえた上で、諸室性能表や諸室の要求水準等について、わかりづらいところ、気になる点など、御意見又は御提案があればお聞かせください。

### 4 環境配慮について

要求水準書の主な内容（案）P9  
「⑤設備に関する事項【太陽光発電設備等】、  
【自家用発電設備】」

- ◆本市では、「脱炭素戦略（かわさきカーボンゼロチャレンジ 2050）」を策定し、公共施設の脱炭素化に向けた取組を推進しています。
- ① 環境配慮に関する項目として、太陽光発電設備の設置と、蓄電池、公用車EVによるV2Bを含めた一体のシステム導入の検討を進めています。実現の可能性や効果を高める仕様、高騰する電気料金への縮減効果などについて、御意見・御提案等があればお聞かせください。
- ② 契約後、実施設計においてライフサイクルCO<sub>2</sub>を算定して頂くことを検討しています。実現の可能性や技術的な課題など、御意見・御提案等があればお聞かせください。

### 5 構成企業について

入札説明書の主な内容（案）P2「(5)基本協定の締結」、P5「5入札参加資格」、要求水準書の主な内容（案）P2「(2)各事業者と本市の役割分担」

- ① 構成企業の条件や契約形態について御意見・御提案等があればお聞かせください。
- ② 施設整備、保守管理、運営に関する業務の分けを分担表に整理しました。御意見・御提案等があればお聞かせください。

### 6 その他、本事業全般に関する御意見・御提案全般について