

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でいただいた事業者の御意見・御提案を踏まえ、事業者募集開始に向けて資料の加筆や修正を行っていきます。

なお、本資料においては、意見募集のため、大師地区複合施設と田島地区複合施設の両方の案件を記載していますが、実際の発注はそれぞれ別に行うことを予定しています。

令和 5（2023）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

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を対象に交付するものであり、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している。

1 公告日

大師地区複合施設	令和6年3月25日(月)
田島地区複合施設	令和6年10月15日(火)

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」
- 子供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（BTM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・工事監理・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、消耗品の補充 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。

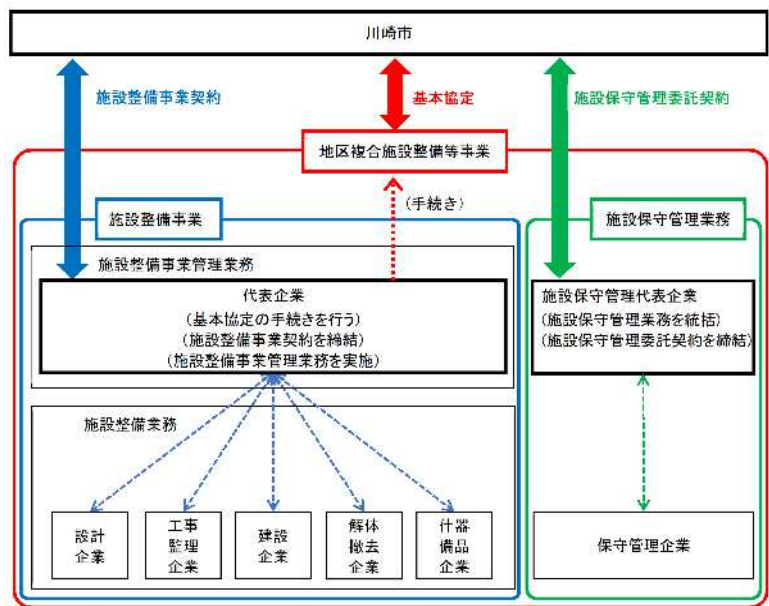
(4) 事業期間

大師地区複合施設	令和 7(2025)年 3 月頃（本契約）から令和 25(2043)年 3 月 31 日まで ただし、令和 9 年度後半に新施設を完成
田島地区複合施設	令和 7(2025)年 9 月頃（本契約）から令和 25(2043)年 3 月 31 日まで ただし、令和 10 年度前半に新施設を完成

(5) 基本協定の締結

本市と事業者（全ての構成企業）との間で「基本協定」を締結する。協定は、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定め、その後の「施設整備事業契約」、「施設保守管理委託契約」へ向けた各事業者の協力を目的としており、期間は各事業契約の締結までとする。

<協定及び契約締結イメージ図>



(6) 事業の実施に関する契約の締結

基本協定の定めるところにより本市と事業者との間で「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	施設整備費のうち新施設整備費を支払う際に事業者を支払う。
施設整備費	新施設整備費（設計費、工事監理費、建設費、什器備品等設置費）は、新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領後 30 日以内に支払う。 また、解体撤去費については、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領後 30 日以内に支払う。
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。 新施設の引渡期限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、事業者が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。 なお、第 1 回目の支払については、新施設の引渡期限日から最初の半期末までの期間を支払対象期間とする。

(8) 物価変動への対応

①施設整備費の改定

- ・施設整備費については、入札提出書類の提出締切日が属する月の物価変動の指標と、建設工事着工日が属する月の前 12 カ月分の物価変動の指標（12 カ月分の平均値）とを比較し、1.5% を超える変動（消費税等の税率の変更による影響を除く。）があった場合、1.5% を超える変動部分について改定を行う。
- ・費用の改定は、新施設整備費のうち建設費に対して行い、費用の改定の請求及び協議は、新施設の建設工事着工日以後 3 カ月以内に行うものとする。改定後のサービス購入料の 1 円未満の部分は切り捨てとする。
- ・物価指数は「建設工事費デフレーター：工事種別「非住宅（非木造）」－国土交通省建設統計月報」を用いることとする。ただし、当該指数の内容が見直されるなどにより本事業の実態に整合しなくなった場合、若しくはその他必要が生じた場合には、その後の対応方法について本市と事業者で協議を行うものとする。

②施設保守管理費の改定

- ・施設保守管理費については、以下の物価変動により増減が生じた場合は、市及び事業者は施設保守管理に係る費用の増減分の負担方法について協議を行うものとする。
- ・協議を行う物価変動率は、当該年度の前年 10 月から当該年度 9 月の「企業向けサービス価格指数：日本銀行調査統計局」の平均値を用い、前回改定年度（初回の改定時に対しては入札提出書類の提出締切日が属する月の数値を用いる）の前年 10 月から前回改定年度 9 月までの指数の平均値と比較して 3.0% 以上の差が生じた場合又は初回若しくは前回改定年度から累積で 3.0% 以上の変動（消費税等の税率の変更による影響を除く。）が生じた場合に次年度分からの施設保守管理業務に係る費用について協議を行うものとする。
- ・施設保守管理費のうち警備費については「消費税を除く企業向けサービス価格指数」－警備、

それ以外については「消費税を除く企業向けサービス価格指数」－建物サービスの指標を用い、物価変動の確認は毎年度1回（12月上旬頃）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

日程	手続等
令和6（2024）年3月25日（月）	入札公告
令和6（2024）年3月25日（月）～ 令和6（2024）年5月17日（金）	参加表明書及び一次審査資料の受付期間
令和6（2024）年3月25日（月）～ 令和6（2024）年4月19日（金）	本入札説明書に関する質問（第1回）の受付期間
令和6（2024）年5月10日（金）	本入札説明書に関する質問（第1回）への回答公表
令和6（2024）年5月17日（金）	本件入札参加資格確認基準日
令和6（2024）年5月30日（木）	第一次審査結果の通知
令和6（2024）年5月30日（木）～ 令和6（2024）年6月14日（金）	本入札説明書に関する質問（第2回）の受付期間
令和6（2024）年6月28日（金）	本入札説明書に関する質問（第2回）に対する回答公表
令和6（2024）年5月30日（木）～ 令和6（2024）年8月30日（金）	入札書及び第二次審査資料の提出期限
令和6（2024）年9月2日（月）	開札日
令和6（2024）年10月下旬	第二次審査資料に関する書類審査
	第二次審査プレゼンテーション
令和6（2024）年12月上旬	落札者の公表
令和6（2024）年12月下旬	基本協定の締結
令和7（2025）年1月下旬	契約（仮契約）の締結
令和7（2025）年3月下旬	本契約の締結
令和9年度後半	新施設の完成及び譲渡期限、施設保守管理業務開始 施設（全体）供用開始
令和25（2043）年3月31日	新施設の施設保守管理業務期限

(2) 田島地区複合施設

日程	手続等
令和6（2024）年10月15日（火）	入札公告
令和6（2024）年10月15日（火）～ 令和6（2024）年12月6日（金）	参加表明書及び一次審査資料の受付期間
令和6（2024）年10月15日（火）～ 令和6（2024）年11月8日（金）	本入札説明書に関する質問（第1回）の受付期間
令和6（2024）年11月29日（金）	本入札説明書に関する質問（第1回）への回答公表
令和6（2024）年12月6日（金）	本件入札参加資格確認基準日
令和6（2024）年12月20日（金）	第一次審査結果の通知
令和6（2024）年12月20日（金）～ 令和7（2025）年1月17日（金）	本入札説明書に関する質問（第2回）の受付期間
令和7（2025）年1月31日（金）	本入札説明書に関する質問（第2回）に対する回答公表
令和6（2024）年12月20日（金）～ 令和7（2025）年3月21日（金）	入札書及び第二次審査資料の提出期限
令和7（2025）年3月24日（月）	開札日
令和7（2025）年5月上旬	第二次審査資料に関する書類審査

日程	手続等
	第二次審査プレゼンテーション
令和 7 (2025) 年7 月上旬	落札者の公表
令和 7 (2025) 年7 月上旬	基本協定の締結
令和 7 (2025) 年 8 月上旬	契約（仮契約）の締結
令和 7 (2025) 年 9 月下旬	本契約の締結
令和 10 年度前半	新施設の完成及び譲渡期限、施設保守管理業務開始 施設（全体）供用開始
令和 25 (2043) 年3 月31 日	新施設の施設保守管理業務期限

5 入札参加資格

(1) 入札参加者の構成

①本件入札に参加する民間事業者は、本事業における次のアからウの全ての業務を実施する複数の民間事業者（以下「構成企業」という。）から構成されるものとする。

ア 施設整備事業管理業務

イ 施設整備業務

ウ 施設保守管理業務

なお、アの施設整備事業管理業務は、本件入札に係る手続を代表して行う構成企業（以下「代表企業」という。）が一者で実施するものとし、複数の構成企業が施設整備事業管理業務を分担することはできないものとする。イの施設整備業務とウの施設保守管理業務は、業務範囲を明確にした上で各業務を複数の構成企業で分担して実施することは差し支えないものとする。

②事業者は、本件入札の手続において落札者となった場合には、代表企業が本市との間で基本協定の締結手続きを行うものとする。

③施設整備事業管理業務は、後に示す要件を満たす代表企業一者が実施する。代表企業は、施設整備事業管理業務及び施設整備業務を担う構成企業を代表し、本市との間で基本協定に基づく施設整備事業契約を締結するものとする。

④施設整備業務は、設計、工事監理、建設、解体撤去、什器備品等設置の業務から成り、各業務を行う者は後に示す要件を満たさなければならない。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができ、要件を満たす代表企業や保守管理業務を実施する企業が兼ねることもできる。ただし、建設企業は、工事監理企業を兼ねることはできないものとする。

⑤施設保守管理業務は、業務範囲を明確にした上で、後に示す要件を満たす複数の構成企業が分担して実施することができる。複数の構成企業が当該業務を担う場合は、統括する構成企業（以下「施設保守管理代表企業」という。）を一者選定する。施設保守管理代表企業が本市との間で基本協定に基づく施設保守管理委託契約を締結するものとし、要件を満たす代表企業や施設整備業務を実施する企業が兼ねることもできる。

(2) 構成企業の入札参加資格要件

①共通の要件

川崎市契約規則（昭和 39 年川崎市規則第 28 号）第 3 条第 1 項に定める有資格者名簿（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者であること。

②代表企業に関する要件

代表企業は施設整備事業管理業務を一者で行うとともに、2 階建て以上で延面積 2,000 m²以

上の規模を有する施設の譲渡に関する実績があること。

③施設整備事業管理企業に関する要件

代表企業が一者で行うものとする

④設計企業に関する要件

施設整備業務のうち新施設の設計業務を実施する構成企業は、次の要件を全て満たすものとする。

ア 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。

イ 2 階建て以上で延面積 2,000 m²以上の規模を有する施設の設計の実績を有する者であること。

ウ 公共団体の庁舎及び公共団体が設置した不特定多数が利用する市民利用施設の設計の実績を有する者であること。

⑤工事監理企業に関する要件

施設整備業務のうち新施設の工事監理業務を実施する構成企業は、次の要件を全て満たすものとする。

ア 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。

イ 2 階建て以上で延面積 2,000 m²以上の規模を有する施設の工事監理の実績を有する者であること。

ウ 公共団体の庁舎及び公共団体が設置した不特定多数が利用する市民利用施設の工事監理の実績を有する者であること。

⑥建設企業に関する要件

施設整備業務のうち新施設の建設業務を実施する構成企業は、次の要件を全て満たすものとする。

ア 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事について特定建設業の許可を受けた者であること。

イ 2 階建て以上で延面積 2,000 m²以上の規模を有する施設の新築施工実績を有する者であること。なお、当該実績は、元請人として受注し、かつ、1 の契約によりなされたものとし、共同企業体の構成員としての実績の場合は、当該共同企業体の経営形態は、共同施工方式によるもので、当該共同企業体の構成員としての出資比率が 2 分の 1 以上であるものに限る。

⑦解体企業に関する要件

施設整備業務のうち既存施設の解体撤去業務を実施する構成企業は、次の要件を全て満たすものとする。

ア 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事について特定建設業の許可を受けた者であること。

イ 2 階建て以上で延面積 2,000 m²以上の規模を有する施設の解体施工実績を有する者であること。なお、当該実績は、元請人として受注し、かつ、1 の契約によりなされたものとし、共同企業体の構成員としての実績の場合は、当該共同企業体の経営形態は、共同施工方式によるもので、当該共同企業体の構成員としての出資比率が 2 分の 1 以上であるものに限る。

⑧什器備品等設置企業に関する要件

施設整備業務のうち新施設の什器備品等の調達及び設置業務を実施する構成企業は、次の要件を満たすものとする。

ア 2階建て以上で延面積 2,000 m²以上の規模を有する公共団体が設置した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者であること。

⑨ 施設保守管理企業に関する要件

新施設の施設保守管理業務を実施する構成企業（以下「施設保守管理企業」という。）は、次の要件を満たすものとする。ただし、イ、ウについては、複数の企業が施設保守管理企業として参加する場合、複数の企業により要件をすべて満たしていればよいものとするが、いずれの要件も満たさない企業の参加は認めないものとする。

ア 川崎市契約規則（昭和 39 年川崎市規則第 28 号）第 3 条第 1 項に定める有資格者名簿（令和 5・6 年度競争入札参加資格有資格者名簿）において、施設維持管理の入札参加資格を有する者であること。

イ 施設保守管理業務を実施するにあたって必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。

ウ 2階建て以上で延面積 2,000 m²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者であること。なお、共同企業体による指定管理者等の実績の場合は、施設保守管理業務を担当するものであること。

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	〒210-8577 神奈川県川崎市川崎区宮本町 1 番地
電話	044-200-2023
F A X	044-200-3800
E-mail	25kusei@city.kawasaki.jp
URL	http://www.city.kawasaki.jp

7 入札参加資格の確認（第一次審査）等

8 本入札説明書に関する質問

9 競争資格が無いと認めた者に対する理由の説明

10 入札書及び第二次審査資料の提出

11 入札方法等（入札方法、辞退、公正な入札の確保、予定価格等）

12 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（新施設取扱説明書等）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。

13 落札者の決定方法等

14 基本契約の締結

15 事業の実施に関する契約の締結

16 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