

**大師地区複合施設等及び田島地区複合施設等
指定管理者募集要項の主な内容（案）**

「募集要項の主な内容（案）」はあくまで現時点における主な想定項目であり、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います。

令和5（2023）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

1 募集の目的

① 施設整備の方針

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」

② 施設整備・保守管理の手法

新施設の整備・保守管理にあたっては、別途、総合評価一般競争入札により選定された事業者が、本市から借り受ける事業場所の用地において、既存建物の解体撤去を行い、新施設である大師・田島地区複合施設を建築し整備して建築主及び原始取得者となり、同施設を未使用のまま本市に譲渡し、譲渡後の同施設の施設保守管理を一定期間実施（通算約15年間）する、BTM（Build-Transfer-Maintenance）方式を採用している。

※BTM方式（Build-Transfer-Maintenance）

「BTM」は、発注者と事業者が施設整備に関する事業契約及び施設の保守管理等に関する委託契約を締結し、事業者が、自らの責任と費用負担により、既存施設の解体撤去を行い、新施設を建築し整備して建築主及び原始取得者となり、新施設を未使用のまま発注者に譲渡し、発注者との約定に基づき事業者が譲渡後の新施設の施設保守管理を実施する方式。

③ 施設運営の手法

新施設の市民利用機能提供スペース等の運営業務については、地方自治法第244条の2第3項に定める指定管理者制度を採用し、1者による一体的な運営とする。ただし、運営事業者（以下「指定管理者」という）は、大師地区複合施設と田島地区複合施設でそれぞれ別に募集する（新施設の条例は令和6年第1回川崎市議会定例会に議案を提出予定）。

新施設においては、民間事業者が持つ柔軟な発想や専門的なノウハウを活用することにより、「新施設の基本方針」を実現する施設運営を行う指定管理者を募集する。

なお、新施設の指定管理者の業務には、大師地区複合施設では、大師小学校わくわくプラザ事業及び四谷小学校わくわくプラザに関する業務を含み、田島地区複合施設では、渡田小学校わくわくプラザ事業に関する業務を含むものとする。

2 施設の概要

(1) 大師複合施設等

公募時は整備事業の計画案に更新

<大師地区複合施設>

施設名称	大師地区複合施設 ※愛称を募集する予定です。	
所在地	川崎市川崎区東門前2丁目1-1	
敷地面積	敷地面積：2,323.76 m ²	
建物概要	構造	未定
	階数	未定（2階または3階）
	延床面積	1,800～2,000 m ²
施設内容 (斜体は本市が運営する施設)	<p><支所行政機能提供スペース> <u>相談室</u>、待合スペース★、<u>会議室</u>、<u>防災備蓄倉庫</u></p> <p><市民利用機能提供スペース> 市民活動コーナー（作業室）、市民活動コーナー（打合せ等スペース）★、 多目的活動・飲食スペース★、図書スペース★、共用スペース（廊下等）★、 動的活動スペース（運動等）、動的活動スペース（音楽等）、静的活動スペース、 乳幼児室・授乳室、共用スペース（廊下等）★</p> <p><施設運営等スペース> <u>執務室（支所職員）</u>、執務室（運営事業者職員）、<u>倉庫（支所）</u>、トイレ、<u>大師一般環境大気測定局</u>、<u>機械室</u>、電気室、倉庫（市民利用）、トイレ</p> <p><屋外・屋上> 屋外広場、屋上広場</p> <p><駐車台数> 駐車場7台（うち1台は車いす使用者用）※その他、公用車駐車場2台分</p> <p><駐輪台数> 来館者用80台程度</p>	

★：「まちのリビング」：「地域の居場所」として、誰もが気軽に立ち寄り、思い思いに利用しつろげる共有空間とする。市民同士・市民と職員の日常的な交流やイベントなど、地域活動や地域交流を促進するスペースとして多目的に利用できる。

<大師小学校わくわくプラザ>

名称	大師小学校わくわくプラザ
所在地	川崎区東門前2-6-1（大師小学校敷地内）
構造	プレハブ 2階建
延床面積	231.68 m ²

<四谷小学校わくわくプラザ>

名称	四谷小学校わくわくプラザ
所在地	川崎区四谷下町4-1（四谷小学校敷地内）
構造	プレハブ 1階建

延床面積	172.52 m ²
------	-----------------------

(2) 田島複合施設等

公募時は整備事業の計画案に更新

<田島地区複合施設>

施設名称	田島地区複合施設 ※愛称は施設開設準備期間中に募集し、決定する予定です。	
所在地	川崎市川崎区鋼管通2丁目3-7	
敷地面積	敷地面積： 2,375.74 m ²	
建物概要	構造	未定
	階数	未定（2階または3階）
	延床面積	1,800～2,000 m ²
施設内容 (斜体は本市が運営する施設)	<p><支所行政機能提供スペース> <u>相談室</u>、待合スペース★、<u>会議室</u>、<u>防災備蓄倉庫</u></p> <p><市民利用機能提供スペース> 市民活動コーナー（作業室）、市民活動コーナー（打合せ等スペース）★、多目的活動・飲食スペース★、図書スペース★、共用スペース（廊下等）★、動的活動スペース（運動等）、動的活動スペース（音楽等）、静的活動スペース、乳幼児室・授乳室、共用スペース（廊下等）★</p> <p><施設運営等スペース> <u>執務室（支所職員）</u>、執務室（運営事業者職員）、<u>倉庫（支所）</u>、トイレ 機械室、電気室、倉庫（市民利用）、トイレ</p> <p><屋外・屋上> ・屋外広場、屋上広場</p> <p><駐車台数> 駐車場7台（うち1台は車いす使用者用） ※その他、公用車駐車場2台分</p> <p><駐輪台数> 来館者用80台程度</p>	

★：「まちのリビング」：「地域の居場所」として、誰もが気軽に立ち寄り、思い思いに利用しつろげる共有空間とする。市民同士・市民と職員の日常的な交流やイベントなど、地域活動や地域交流を促進するスペースとして多目的に利用できる。

<渡田小学校わくわくプラザ>

名称	渡田小学校わくわくプラザ
所在地	川崎区田島町14-1（渡田小学校敷地内）
構造	プレハブ 2階建
延床面積	201.90 m ²

3 施設の運営日、運営時間及び休館日

新施設の運営日、運営時間及び休館日は次のとおりとする。ただし、指定管理者は、必要と認めるときはあらかじめ本市の承認を得て、運営時間を変更し、又は臨時に開館し、若しくは

休館することができる。

公募時は整備事業の計画案に更新する

<大師地区複合施設／田島地区複合施設>

(ア) 屋内施設

空間	指定管理対象	運営日	運営時間	備考
支所行政機能提供スペース（待合スペースを除く）	—	—	8時30分～17時	市直営
支所行政機能提供スペース（待合スペース）	○	月～日	8時30分～21時	
市民利用機能提供スペース	○	月～日	9時～21時	
施設運営等スペース	○※	月～日※	8時30分～21時	

※支所職員の執務室及び支所の倉庫は除く

(イ) 屋外施設

空間	指定管理対象	運営日	運営時間	備考
屋外広場、屋上広場	○	月～日	9時～21時	
駐車場	○※	月～日	8時30分～21時	
駐輪場	○	月～日	8時30分～21時	

※駐車場のうち、公用車用2台分は除く

(ウ) 休館日

年未年始（12月29日から1月3日まで）

<大師小学校わくわくプラザ、四谷小学校わくわくプラザ／渡田小学校わくわくプラザ>

利用時間	各小学校の授業終了時から18時まで（学校課業日） 8時30分から18時まで（土曜日） 8時から18時まで（長期休業日等）（※）
休館日	日曜日・祝日、12月29日から翌年の1月3日まで

（※）川崎市立小学校及び中学校の管理運営に関する規則（昭和35年4月30日教委規則第5号）第3条第1項第3号から第7号まで及び第4条に規定する学校の休業日のうち、土曜日を除く日をいう。

4 指定期間

大師地区複合施設等：令和10年3月から令和16年3月31日まで

田島地区複合施設等：令和10年9月から令和16年3月31日まで

ただし、施設整備の状況等により変更の場合がある。

なお、指定管理者に管理を継続させることが適当でないと本市が認める場合や指定管理者の違約、債務不履行がある場合、また、施設の規模や機能等に大きな変更があった場合には、指定管理者の指定を取り消すことがある。

5 指定管理者が行わなければならない業務

指定管理者は、次の業務（以下「運営業務」という。）を行わなければならないものとする。運営業務の詳細については、別途定める指定管理運営業務要求水準書等で示す。

- ア 新施設の利用等に関する業務
- イ 交流の促進、地区の様々な活動の創出等に関する業務
- ウ 児童の健全な育成を図るための取組及び児童の健全な育成を行う地域組織の育成及び活動の支援に関する業務
- エ 高齢者の心身の健康の増進を図るための取組に関する業務
- オ 支所等の行政機関との連携・協力に関する業務
- カ 運営協議会及び地域との連携
- キ わくわくプラザ事業に関する業務
- ク 広報の実施
- ケ その他施設等の運営のために必要な業務

6 指定管理者が行う自主事業

指定管理者は、要求水準書に基づく運営業務以外に、本市の承認を得た上で、新施設の目的に合致し、かつ指定管理業務の実施範囲を妨げない範囲において自主事業を行うことができる。なお、自主事業は、指定管理者が自己の責任と費用負担において行う事業であり、指定管理料から経費を充当することはできない。自主事業による事業収入は、原則として指定管理者の収入となる。

7 指定管理業務に関する経費

- (1) 指定管理料（基本経費）…検討中。ただし、以下の職員体制を想定している。

<大師地区複合施設等>

・館長（常勤・児童の遊びを指導する者）	1名
・常勤職員（児童の遊びを指導する者、主に新施設勤務）	2名
・常勤職員（放課後児童支援員、主にわくわく勤務）	3名
・常勤職員（新施設勤務）	3名
・非常勤職員 A（新施設勤務、常勤に準ずる）	延べ 3,590 時間程度
・非常勤職員 B（わくわく、放課後児童支援員、常勤に準ずる）	延べ 4,320 時間程度
・非常勤職員 C（新施設勤務、児童担当）	延べ 2,820 時間程度
・非常勤職員 D（わくわく勤務）	延べ 9,790 時間程度
・非常勤職員 E（新施設勤務、受付担当）	延べ 3,380 時間程度

※開設時間配置人数 新施設：3～6名、大師小学校わくわくプラザ：2～5名、
四谷小学校わくわくプラザ：2～5名

<田島地区複合施設等>

・館長（常勤・児童の遊びを指導する者）	1名
・常勤職員（児童の遊びを指導する者、主に新施設勤務）	2名
・常勤職員（放課後児童支援員、主にわくわく勤務）	2名
・常勤職員（新施設勤務）	3名
・非常勤職員 A（新施設勤務、常勤に準ずる）	延べ 3,590 時間程度
・非常勤職員 B（わくわく、放課後児童支援員、常勤に準ずる）	延べ 5,860 時間程度
・非常勤職員 C（新施設勤務、児童担当）	延べ 2,820 時間程度
・非常勤職員 D（わくわく勤務）	延べ 6,860 時間程度
・非常勤職員 E（新施設勤務、受付担当）	延べ 3,380 時間程度

※開設時間配置人数 新施設：3～6名、渡田小学校わくわくプラザ：3～7名

(2) 指定管理料（追加経費）

放課後児童健全育成事業実施要綱（令和5年4月12日成環第5号）に定める事業を実施した場合においては、所定の金額を追加委託料として支払う。

(3) 指定管理料の精算

指定管理業務を本市が示した基準どおりに実施する中で、コストの削減等、指定管理者の経営努力により生み出された剰余金は、原則として精算による返還を求めない。他方、指定管理料に不足が生じた場合の補填は行わない。

ただし、予測不可能な原材料費の高騰や災害等による大規模な損害等赤字の原因が指定管理者にない場合は、別途協議により精算可能とする。他方、協定時に見込まれていない特段の事情の変更が生じた場合等、当初の協定金額どおり支払うことが合理的でない場合については、協議の上、精算による返還を求める場合がある。

8 募集及び選定のスケジュール

(1) 大師複合施設等

募集公告	令和7年3月
募集要項等の配布	令和7年3月
現地見学会・説明会の参加申込	令和7年4月
現地見学会・説明会	平成7年4月
募集要項等に関する質問の受付期間	令和7年4月
募集要項等に関する質問への回答	令和7年5月
応募書類の受付	令和7年6月
民間活用事業者選定評価委員会による審査	令和7年8月 ※プレゼンテーション・ヒアリング
選定結果の通知	令和7年10月
指定管理者の指定	令和7年12月
協定書の締結	令和8年1月

(2) 田島複合施設等

募集公告	令和7年10月
募集要項等の配布	令和7年10月
現地見学会・説明会の参加申込	令和7年11月
現地見学会・説明会	平成7年11月
募集要項等に関する質問の受付期間	令和7年11月
募集要項等に関する質問への回答	令和7年12月
応募書類の受付	令和7年12月
民間活用事業者選定評価委員会による審査	令和8年2月 ※プレゼンテーション・ヒアリング
選定結果の通知	令和8年4月
指定管理者の指定	令和8年6月
協定書の締結	令和8年7月

9 募集要件

(1) 応募資格

次の条件を満たす法人その他の団体（以下「団体」という。）が応募することができる（法人格の有無は問いません）。また、同一団体による複数の応募はできない。

複数の団体がグループで応募することができる。グループで応募する場合は、その構成員全員が応募資格を要するものとする。

ア 団体及びその代表者が契約を締結する能力を有する者。

イ 消費税の適格請求書等保存方式（以下「インボイス制度」という。）における適格請求書

- 発行事業者として登録を受けた者
- ウ 本市から指名停止措置を受けていない者
- エ 団体又はその代表者が都道府県税、市町村税、法人税、消費税及び地方消費税を滞納していない者
- オ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申立てをしていない者、その申立てを受けていない者。民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申立てをしていない者、その申立てを受けていない者。破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続き開始の申立てをしていない者、その申立てを受けていない者。保全処分、強制執行、滞納処分を受けていない者。
- カ 本市と神奈川県警察との間で締結する「指定管理者制度における暴力団排除に関する合意書」において、次に掲げる排除措置の対象者とされていない者
- (ア)法人等の役員等経営に関与する者（以下「役員等」という。）に、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過していない者（以下「暴力団員等」という。）が含まれている場合
- (イ)法人等又は役員等が暴力団又は暴力団員等を使用している場合
- (ウ)法人等又は役員等が暴力団又は暴力団員等に対して、金銭、物品その他財産上の利益を供与している場合
- (エ)法人等又は役員等が暴力団又は暴力団員等と密接な交際をしている場合
- (オ)法人等又は役員等が暴力団又は暴力団員等が実質的に支配している法人その他の団体を利用している場合
- キ 次に示す者と資本面又は人事面において関連のある者でないこと。なお、資本面又は人事面において関連のある者とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える普通株式を有している者、又はその出資の総額の 100 分の 50 以上の出資をしている者又は当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者とします。
- (ア)本市が本募集要項に関する検討を委託している者である株式会社浜銀総合研究所及び株式会社浜銀総合研究所から本検討の業務の一部を委託されているもの。
- (イ)指定管理予定者の審査に係る民間活用事業者選定評価委員会の委員又は委員が属する企業又は団体。

(2) グループの構成員（代表となる団体を含む）に関する条件

- ア 応募書類の提出後、指定管理者に指定された場合は当該指定管理者の債務の履行終了まで、指定管理者とならなかった場合は選定結果の通知を得るまで、グループの代表者及び構成員の変更は原則として認めない。ただし、やむを得ない事情等により事前に本市の承認を受けた場合はこの限りではない。
- イ 指定管理者に指定された場合は、グループの構成団体は指定管理者としての運營業務の遂行及び業務の遂行に伴う債務の履行に関し、連帯して責任を負うこと。
- ウ グループの構成員となった団体は、その団体単独又は異なるグループの構成員として応募を行うことはできない。

10 応募の手続き

(省略)

11 指定管理予定者の選定に関する事項

(省略)

12 協定に関する事項

(省略)

13 市と指定管理者のリスク分担

本市、BTM方式により新施設の建物・設備（什器を除く）の保守管理を行う事業者（以下「施設保守管理事業者」とする。）、指定管理者のリスク分担の基本的な考え方については、次の表のとおりとするが、詳細は協定締結時に定めるものとする。

表 新施設のリスク分担一覧表

リスクの種類	内容	負担者		
		本市	施設保守管理事業者	指定管理者
指定議案の否決	市議会により指定管理者指定議案が否決された場合			○
施策や法令等の変更による事業変更	施策や法令等の変更により、施設の運営・管理業務に影響を及ぼす場合、指定管理業務の継続に支障が生じた場合又は指定管理業務の内容変更を余儀なくされた場合の経費及びその後の当該事情による経費の増（予見の有無や影響の多寡を考慮）	○		○
不可抗力	台風、地震、火災、暴動等甲又は乙のいずれの責めにも帰すことのできない自然的、人為的要因による復旧経費及び指定管理業務の変更、中止、延期	○		○
運営費の増大	指定管理者の要因による運営費の増大			○
施設競合	他施設との競合による利用者減、収入減			○
需要変動	当初の需要見込と異なる状況の発生			○
サービスの提供	施設運営の内容及びサービス水準の変動			○
金利、物価変動	金利、物価変動に伴う経費の増			○
	予測不可能な金利物価の変動により指定管理業務継続が困難となり、利用者へのサービスを中断せざるを得ない場合	○		○
施設、設備の修繕	指定管理者の故意又は重大な過失による			○

	損傷			
	施設保守管理事業者の故意又は重大な過失による損傷		○	
	本市の故意又は重大な過失による損傷	○		
	施設利用者の行為による損傷	○		○
	天災、第三者の行為による損傷	○	○	
	上記以外の経年劣化、第三者の行為による損傷で、相手方が特定できない損傷（1件130万円以下の修繕、工事）		○	
	上記以外の経年劣化、第三者の行為による損傷で、相手方が特定できない損傷（1件130万円を超える修繕、工事）	○		
什器の修繕等	指定管理者の故意又は重大な過失による損傷			○
	施設保守管理事業者の故意又は重大な過失による損傷		○	
	本市の故意又は重大な過失による損傷	○		
	施設利用者の行為による損傷	○		○
	天災、第三者の行為による損傷	○		
	上記以外の経年劣化、第三者の行為による損傷で、相手方が特定できない損傷（1件50万円以下の修繕等（買い替えを含む））			○
	上記以外の経年劣化、第三者の行為による損傷で、相手方が特定できない損傷（1件50万円を超える修繕等（買い替えを含む））	○		
管理上のかしによる損害、事故、火災等	指定管理者の管理上のかしによる損害、火災、事故等			○
管理・運営実施計画	管理・運営の実施計画の不備等に関するリスク			○
損害賠償	指定管理者のかしに起因する損害			○
	施設保守管理事業者のかしに起因する損害		○	
	本市のかしに起因する損害	○		
	第三者のかしに起因する損害	○	○	○
事業終了時の費用	指定期間終了時又は中途における業務の廃止若しくは指定取消しによる乙の撤収費用及び引継ぎ費用			○

※ 2者又は3者負担となっている項目については、協議を行うこととする。

※ 建物、設備が復旧困難な被害を受けた場合、業務の全部の停止を命ずることがある。

※ 第三者の行為による損傷については、一時的に本市及び施設保守管理事業者又は指定管理者で協議の上、施設保守管理事業者又は指定管理者が修繕を実施し、本市が事後的に当該第三者に対して修繕に要した費用等の求償を行っていくこととする。

※ 上表に定める事項で疑義がある場合又は定めがないリスクが発生した場合は、本市と指定管理者が協議の上、リスク分担を決定するものとする。

表 わくわくプラザのリスク分担一覧表

リスク種類	内容	負担	
		本市	指定管理者
サービスの提供	施設運営の内容及びサービス水準の変動		○
利用者見込みの変動	当初の利用者見込みと異なる状況の発生		○
管理・運営計画	管理・運営の実施計画の不備等		○
維持管理	良好な施設状態の維持管理		○
施設や設備の修繕等	施設・設備の修繕（1件30万円以下[税込]）		○
	施設・設備の修繕（1件30万円超[税込]）	○	
	運営事業者の責めに帰すべき理由がある場合の修繕等		○
	※運営事業者が修繕等を行おうとする場合で、費用負担と責任に関し、疑義がある場合は、その都度、市と指定管理者で協議するものとする。		
管理上の瑕疵による損害、事故、火災等	運営事業者の瑕疵による損害・事故・火災等		○
不可抗力	自然災害（地震・台風等）による業務の変更、中止、延期	○	○
法令等の変更	施設の管理運営業務の影響を及ぼす法令等(税制を含む)の変更	○	○
物価・金利変動	物価・金利の変動に伴う経費増加		○
	予測不可能な物価・金利の変動により事業者の業務継続が困難となり、利用者へのサービスを中断せざるを得ない場合	○	○
債務不履行	運営事業者による業務又は協定内容の不履行		○
	市の協定内容の不履行	○	
第三者賠償	運営事業者が行う管理の瑕疵による事故により第三者に与えた損害		○
	市の責めに帰すべき理由による事故により第三者に与えた損害	○	
事業終了時の費用	指定管理終了後、又は期間途中における業務の停止、若しくは指定取消による運営事業者の撤収費用及び引継ぎに要する費用		○

※ 自然災害等不可抗力への対応

- ・施設、設備が復旧困難な被害を受けた場合、業務の全部停止を命じることがある。
- ・復旧が可能な場合、その復旧に要する経費は本市と指定管理者が協議を行うこととする。

※ 双方負担となっている項目については、協議を行うこととする。

14 モニタリング・評価等の実施

(省略)

15 運營業務の準備及び引継ぎに関すること

(1) 指定期間開始前の準備

指定管理者は、指定管理の始期（大師：令和10年3月、田島：令和10年9月）から、円滑に事業が実施できるよう準備を行うものとする。設備・備品、帳簿等に関する業務の引継ぎについては、指定管理者が、新施設にあっては現指定管理者、整備事業者、保守管理事業者及び本市から、わくわくプラザにあっては、現指定管理者から確実に引継ぎを行うこと。指定期間開始前までに引継ぎを終了するものとする。

引継ぎ準備に関する期間、日程及びその方法等については、指定管理者と本市が協議して定める。なお、当該業務については、別途委託契約を締結するものとする。

(2) 新施設の整備等に関する調整業務

指定管理者は、協定書の締結後、新施設の整備事業者、新施設の保守管理事業者及び本市と連携し、新施設の施設整備、保守管理、運営を効果的・効率的なものとするために、設計、施工、保守管理、運営の業務に関する調整業務を行うものとする。なお、当該業務については、別途委託契約を締結するものとする。

16 運營業務の継続が困難になった場合の措置

(省略)

17 指定管理者制度に関する留意事項

(省略)

18 問い合わせ先

(省略)