

大師地区複合施設整備等事業

審査講評

令和 6（2024）年 12 月

川崎市民間活用推進委員会

大師地区複合施設整備に関する民間事業者選定部会

川崎市民間活用推進委員会 大師地区複合施設整備に関する民間事業者選定部会（以下、「選定部会」という。）は、大師地区複合施設整備等事業（以下、「本事業」という。）に関して、落札者決定基準（令和6年4月10日公表）に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和6年12月27日

川崎市民間活用推進委員会 大師地区複合施設整備に関する民間事業者選定部会
部会長 稲生 信男

目 次

1	選定部会の構成	1
2	選定部会の開催経過	1
3	最優秀提案者選定の概要	1
4	審査結果	3
(1)	一次審査の結果	3
(2)	二次審査の結果	3
5	審査講評	8
(1)	提案内容に対する講評	8
(2)	総評	11

1 選定部会の構成

選定部会の構成は、次の6名です（敬称略）。

部会長	稲生 信男	早稲田大学社会科学総合学術院教授
委員	朝日 ちさと	東京都立大学都市環境学部都市政策科学科
委員	浦野 一吉	川崎市連合町内会会長
委員	小林 俊子	神奈川社会福祉専門学校講師
委員	田中 友章	明治大学理工学部建築学科教授
委員	前川 友太	前 川崎市子ども会連盟ジュニアリーダー養成委員会委員

2 選定部会の開催経過

選定部会の開催経過は、次のとおりです。

回数	日程	主な議事
第1回	令和5年12月25日	・ 部会長の選出 ・ 本事業等の概要 ・ 入札説明書、業務要求水準書、審査の進め方、落札者決定基準の審議
第2回	令和6年10月24日	・ 入札参加資格審査及び入札状況 ・ 基礎審査結果 ・ 事業者提案内容の確認 ・ 意見交換
第3回	令和6年11月21日	・ 基礎審査結果 ・ 入札参加者プレゼンテーション、ヒアリング ・ 意見交換 ・ 最終評価 ・ 最優秀提案者の選定 ・ 審査講評

3 最優秀提案者選定の概要

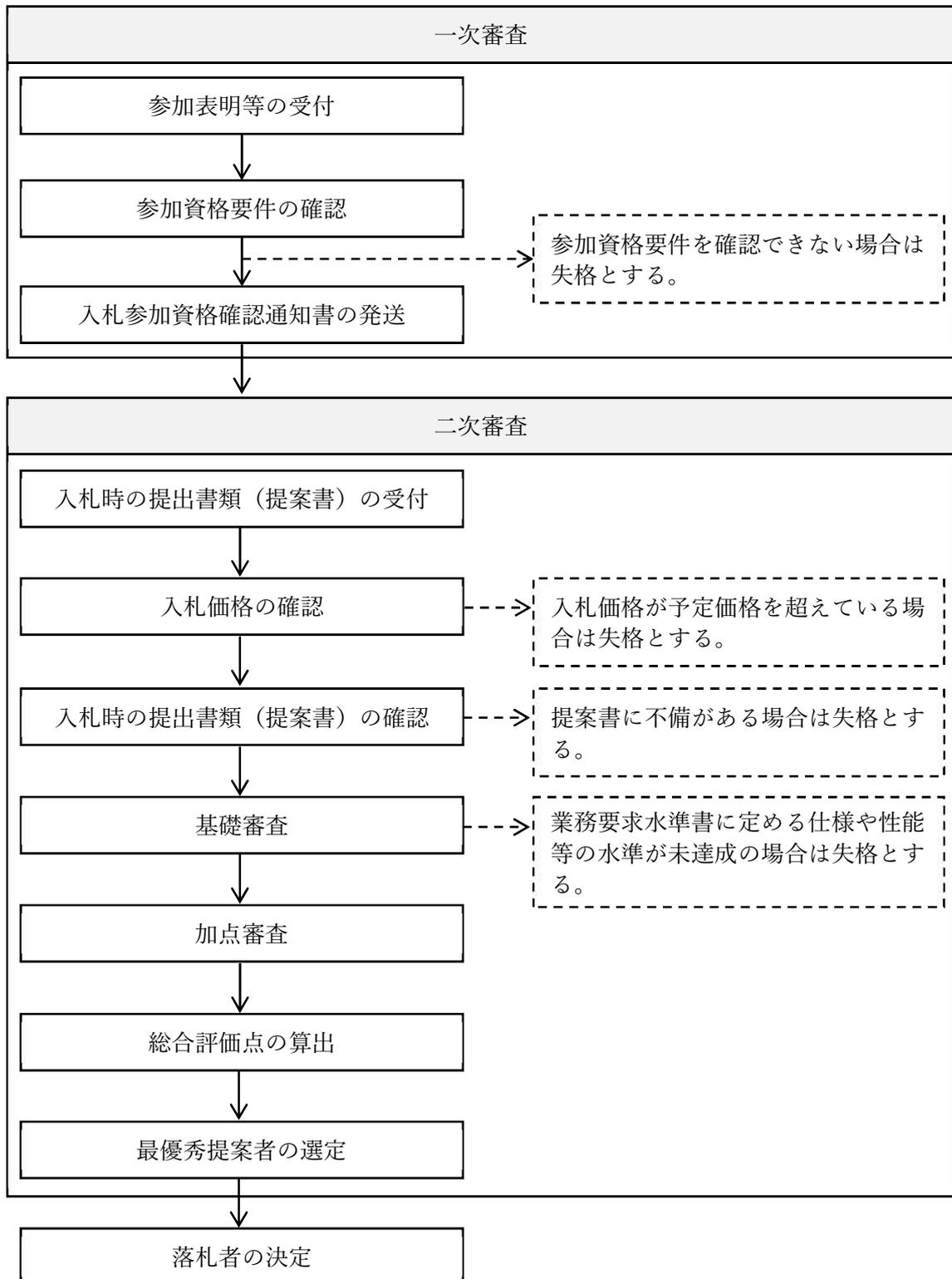
審査は、一次審査（入札参加資格審査）と二次審査（入札価格と提案審査の総合評価）により、実施しました。

一次審査では、参加表明書等により、市は、入札参加希望者が入札説明書に示す参加資格要件を満たしているかを確認しました。

二次審査では、市は、入札参加者より提出された入札書に記載された入札価格が、予定価格以下であることを確認しました。さらに、市は、基礎審査として、提案書に記載された提案内容が、業務要求水準書に示された計画条件に基づいて要求水準を満たせるような計画提案内容であること、入札説明書に示された契約条件に則っていることを確認しました。

選定部会は、基礎審査を通過した入札参加者の提案内容を評価し、最優秀提案者を選定しました。

図 最優秀提案者決定までの流れ



4 審査結果

(1) 一次審査の結果

令和6年5月31日に、4グループから参加表明書及び一次審査資料の提出がありました。
参加要件等の確認審査を行った結果、市は3グループが入札参加資格を有することを確認し、入札参加資格確認通知書を発送しました。

その後、1グループについて入札参加資格を欠く事態が生じたため、市は、当該グループを失格としました。

表 入札参加希望者一覧（受付順）

入札参加者名	入札参加資格確認結果
ジェクト・大藪・秋山共同企業体	有り
株式会社 興建	有り（失格）
KAWASAKI ローカルパートナーズ	有り
KYTT グループ	無し

(2) 二次審査の結果

一次審査を通過した2グループから、令和6年9月6日に入札書及び二次審査資料が提出されました。

加点審査において、客観性及び公平性を確保することを目的に、入札参加者名、企業名を伏せることとし、対象グループを識別記号で呼称することしました。

表 入札参加者一覧

識別記号	入札参加者名
A グループ	ジェクト・大藪・秋山共同企業体
B グループ	KAWASAKI ローカルパートナーズ

ア 入札価格の確認（開札）

市は、令和6年9月9日に入札参加者立会いの下、開札を行い、2グループとも入札価格が予定価格を越えていないことを確認しました。

イ 提案書の確認

市は、入札参加者から提出された提案書を確認し、2グループとも提案書類がすべて揃っていることを確認しました。

ウ 基礎審査の結果

市は、2グループから提出された提案書における計画提案について、業務要求水準書に示された計画条件に基づいて要求水準を満たす計画提案内容であるか、また、入札説明書に示された契約条件に則っているか確認を行いました。

市は、事業者から提出された書類だけでは十分な確認が行えない項目や記載内容に疑義がある項目について確認を行うため、令和6年9月24日に2グループに対し質問書を送付し、それぞれ回答書の内容を確認しました。このうちBグループに対しては、さらに確認が必要であったため、令和6年10月28日に2回目の質問書、令和6年11月8日に3回目の質問書を送付し、それぞれ回答内容を確認しました。この結果、Bグループの計画提案については、延床面積及び外階段に関する計画条件を満たしていないことが認められたため、令和6年11月13日に不合格とし、その旨を通知しました。

なお、令和6年10月24日に開催した第2回部会においては、当該グループの基礎審査に係る疑義事項の確認中であったため、Bグループを含む2グループの提案書について「提案内容の確認」及び「意見交換」を実施しました。

市は、基礎審査の結果、Aグループについて、業務要求水準書に示された計画条件を満たす計画提案であり、入札説明書に示された契約条件に則っていることを確認し、当該グループを加点審査の対象としました。

エ 加点審査の方法

選定部会において、入札参加者から提出された提案書に記載された提案内容について加点審査を行い、以下に示す加点審査項目について、加点基準に応じて得点を付与しました。加点審査において、提案内容を確認するための入札参加者に対して質問書を送付し、その回答書は提案内容に含むものとして審査を行いました。また、提案内容に関するヒアリング（入札参加者によるプレゼンテーション、質疑応答等）を実施したうえで、加点審査を行いました。

表 加点審査項目

審査項目（大項目）		配点
提案内容の評価点		700点
1 事業計画に関する項目		150点
2 施設整備に関する項目		450点
3 施設保守管理に関する項目		100点
入札価格の評価点		300点
総合評価点	合計（700点+300点）	1,000点

1 事業計画に関する項目

項目		配点	評価の視点
1	実施体制・計画	50点	<ul style="list-style-type: none"> ・着実に事業を進めるための適切な設計・工事工程と管理が計画されているか。 ・構成企業等の事業に関わる企業について、役割分担が明確化され、事業を安定的かつ円滑に推進するための体制が構築されているか。 ・効率的・効果的な運営やライフサイクルコストの縮減へ向けて、保守管理事業者や運営事業者と調整し、設計へ反映させる手順や方法が提案されているか。
2	市民意見の反映	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・設計段階で地域住民の意見を反映するための適切な工夫や方法が提案されているか。
3	地域貢献	70点	<ul style="list-style-type: none"> ・市内企業の参画について地域経済の活性化に寄与する提案であるか。

2 施設整備に関する項目

項目		配点	評価の視点
1	外構・配置計画	50点	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲に住んでいる人たちや通りすがりの人、大師公園の利用者が気軽に立ち寄れる、外部に開かれた外構や建物配置、外観になっているか。 ・歩行者、自転車、車両の動線を分離した安全な動線計画になっているか。
2	諸室配置・動線計画	70点	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な機能から構成される複合施設として、各室の利用方法や関係性に配慮した適切な配置計画になっているか。 ・各機能の動線が機能的に整理され、施設利用者にとって分かりやすく利用しやすい動線計画になっているか。 ・外観や内装に統一感があり、地域の居場所として住民から好感の持てる建物になっているか。
3	管理のしやすさへの配慮	50点	<ul style="list-style-type: none"> ・支所と運営事業者の事業内容や運営時間、セキュリティを踏まえた配置計画になっているか。 ・子どもだけの利用があることも考慮し、利用者の把握や目の行き届きやすい配置計画になっているか。
4	「まちのリビング」について	90点	<ul style="list-style-type: none"> ・身近な活動の場や地域の居場所として、誰もが気軽に立ち寄ることができ、居心地がよく親しみのある空間となっているか。 ・室の形状や什器等について、さまざまな使い方やイベントを想定した使いやすく調整の効く提案になっているか。
5	維持管理を踏まえた計画	70点	<ul style="list-style-type: none"> ・内外装の材料や什器について、補修工事のしやすい形状としたり、耐久性の高いものを採用する等、修繕・更新費を抑える提案になっているか。 ・構造計画について、将来のニーズの変化への対応や長寿命化に配慮した計画になっているか。 ・設備計画について、更新がしやすく、また修繕・維持管理費用の低減に配慮した計画になっているか。
6	設備計画	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・各諸室の用途や運営形態を踏まえた、快適で効果的な設備計画になっているか。 ・光熱水費の削減が見込める具体的な計画になっているか。

7	環境計画(1)	30点	<ul style="list-style-type: none"> ・ ZEB Ready 以上のランクを取得するものとし、エネルギー消費量の削減に有効な施設や設備の仕様が具体的に提案されているか。 ・ 環境技術の見える化や、木質化を効果的に見せる工夫等、施設の整備・運営を通じて脱炭素の普及啓発につながる提案がされているか。
8	環境計画(2)	60点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 太陽光発電設備について 10kW を超えて積極的に設置しているか。

3 施設保守管理に関する項目

項目		配点	評価の視点
1	施設管理の方針	50点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設における保守管理の内容が十分に把握され、適切な実施方針、業務体制が提案されているか。 ・ 保守管理の質の維持・向上を図るための適切なセルフモニタリングの方策が提案されているか。
2	修繕計画	50点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設の機能や性能水準を維持するのに必要な点検、設備管理、修繕内容の検討や発注者との調整等について具体的な提案がなされているか。 ・ 長期修繕計画（60年）について、内外装や設備を適切に把握した上で、中長期的な視点の下、本施設の機能が効果的に維持されるための工夫や提案がなされているか。

表 加点基準

評価	評価内容	得点化方法	備考
A	秀でて優れている	配点×1.00	要求水準を上回り、秀でて優れた提案と認められる場合
B	優れている	配点×0.75	要求水準を上回り、優れた提案と認められる場合
C	いくつかの優れている点を認める	配点×0.50	要求水準を満たした上で、更にいくつかの優れた点が認められる場合
D	わずかに優れている点を認める	配点×0.25	要求水準を満たした上で、更にわずかに優れている点が認められる場合
E	要求水準を満たしている	配点×0.00	要求水準を満たしている提案と認められる場合

※審査項目のうち、事業計画に関する項目の「3 地域貢献」については以下によるものとし、提案書の中で示される、構成企業ごとの価格で評価を行った

評価	予定価格のうち市内業者の占める割合
A	90%以上
B	60%以上 90%未満
C	30%以上 60%未満
D	0%を超え 30%未満
E	0%

※審査項目のうち、施設整備に関する項目の8環境計画(2)の評価については以下による

評価	太陽光発電設備の容量
A	50kW 以上
B	40kW 以上 50kW 未満
C	30kW 以上 40kW 未満
D	20kW 以上 30kW 未満
E	10kW 以上 20kW 未満

入札価格は、次のとおり得点化（300点満点）しました。

$\text{入札価格の評価点} = (\text{最も低い入札価格} \div \text{当該入札参加者の入札価格}) \times 300 \text{ 点}$

オ 加点審査の結果

Aグループに対し、令和6年9月24日に1回目の質問書、令和6年10月28日に2回目の質問書を送付し、それぞれについて回答を受けました。また、令和6年11月21日に計画提案に関するヒアリング（入札参加者によるプレゼンテーション、質疑応答等）を実施しました。これらを踏まえ、提案評価点を採点しました。

加点審査の結果は以下のとおりです。

審査項目	Aグループ
提案内容の評価点	458.5000 点
1 事業計画に関する項目	126.0000 点
1 実施体制・計画	35.0000 点
2 市民意見の反映	21.0000 点
3 地域貢献	70.0000 点
2 施設整備に関する項目	280.0000 点
1 外構・配置計画	27.5000 点
2 諸室配置・動線計画	38.5000 点
3 管理のしやすさへの配慮	25.0000 点
4 「まちのリビング」について	49.5000 点
5 維持管理を踏まえた計画	42.0000 点
6 設備計画	16.5000 点
7 環境計画(1)	21.0000 点
8 環境計画(2)	60.0000 点
3 施設保守管理に関する項目	52.5000 点
施設管理の方針	27.5000 点
修繕計画	25.0000 点
入札価格の評価点	300.0000 点
総合評価点	758.5000 点

※項目ごとに各委員の平均点を算出し、小数点以下第5位を切り捨てている。

カ 最優秀提案者の選定

前項の審査結果に基づき、Aグループ（「ジェクト・大藪・秋山共同企業体」）の提案を最優秀提案者として選定しました。

表 最優秀提案者のグループ構成

グループ名 (識別記号)	構成企業	企業名
ジェクト・大藪・秋山共同企業体 (Aグループ)	代表企業 (施設整備事業管理業務を行う者)	ジェクト株式会社
	設計業務を行う者	株式会社大藪元宏建築研究所
	監理業務を行う者	株式会社大藪元宏建築研究所
	建設業務を行う者	ジェクト株式会社
	解体撤去業務を行う者	ジェクト株式会社
	施設保守管理業務を行う者	秋山商事株式会社

入札価格は以下のとおりです。

最優秀提案者（グループ名）	入札価格（税抜）
ジェクト・大藪・秋山共同企業体（Aグループ）	2,178,158,500 円

5 審査講評

(1) 提案内容に対する講評

最優秀提案者の提案内容については、評価項目ごとに次のとおり評価されました。

ア 事業計画等に関する事項

(ア) 実施体制・計画

評価された点
<ul style="list-style-type: none"> ・設計(基本・実施)・監理、積算、施工(解体・施工)の工程とともに各工程の進捗に準じたワークショップ説明会や発注者等との定例打合せの時期等が明示されている点が評価されました。 ・実施体制表が示され、代表企業／構成企業の役割・担当者の配置体制とともに、協力企業としてさまざまな専門性を持つ企業(a社～g社)の役割も含めて図示され、関係を明示されている点が評価されました。 ・設計段階から設計・施工・保守管理の3社が関わることで、施工時の品質管理や竣工後のメンテナンス等の視点を設計内容に反映する点が評価されました。

(イ) 市民意見の反映

評価された点
<ul style="list-style-type: none"> ・基本設計、実施設計、施工の各段階におけるワークショップや住民説明会、現場説明会等の開催、さらに完成後のアフターフォローワークショップ等が実施時期のイメージと

合わせて具体的に提案され、市民意見を反映する積極的な姿勢が評価されました。

(ウ) 地域貢献

評価された点

- ・市内事業者の占める割合が100%である点が高く評価されました。

イ 施設整備に関する項目

(ア) 外構・配置計画

評価された点

- ・円形状の建物で、建物外観としてのシンボル性を持っており、大師公園に向けて連続的で開放的な建物配置、ファサードやテラス等が設けられ、大師公園から建物への人の流れを自然に誘導する動線を可能とする点が評価されました。
- ・計画地東側には車路、駐車場等を配置、隣接する住宅との間に植栽帯を設ける等、住環境や日照や建物の圧迫感に配慮した提案であることが評価されました。

(イ) 諸室配置・動線計画

評価された点

- ・エントランス及び吹抜空間と合わせた縦動線を建物中央に配置、平面的には南北、立体的には階層ごとにゾーニングを可能とし、吹抜を中心として「まちのリビング」を立体的に構成し、相互の活動シーンを「見る・見られる」の関係とすることで、利用者にはわかりやすく、機能が融合できる空間提案であることが評価されました。
- ・1階のフロアレベルを国交省浸水ナビによる最大浸水高さ（93cm）よりも高く設定していることや、執務空間を浸水しない2階に、防災倉庫、電気・機械室等は3階に配置し、災害に強い計画であることが評価されました。

(ウ) 管理のしやすさへの配慮

評価された点

- ・各ゾーンをつなぐ役割をはたす中央の接続リングを中心としたセキュリティラインを設定し、ゾーニングにより管理する計画が評価されました。
- ・各階に運営事業者の執務空間を分散配置することで、目の届きやすい計画としたことが評価されました。

(エ) 「まちのリビング」について

評価された点

- ・2つのリビング空間とストリート空間の組み合わせがうまく組み合わされていることが評価されました。
- ・まちから建物へ空間が連続するような「みちばた空間」により、開放的で気軽に立ち寄れる場所とする点が評価されました。

(オ) 維持管理を踏まえた計画

評価された点
・利用する材料や部材の処理方法等が明確に記載され、維持管理の考え方も具体的であることが評価されました。

(カ) 設備計画

評価された点
・吹抜空間のエネルギー効率を高めるため、効率の高い、地下水を利用した地熱交換型の空調システムを提案されていることが評価されました。

(キ) 環境計画(1)

評価された点
・ZEB Ready の実現に向けて、円形形状を活かし、壁面に沿って風が流れる効果等により、卓越風による自然換気・重力換気の効果を発揮する等、具体的な負荷低減策が提案されていることが評価されました。
・「木育キッズスペース」の設置など効果的な木材の使用や、太陽光発電の出力の見える化を行うことで、脱炭素の普及啓発を図る点が評価されました

(ク) 環境計画(2)

評価された点
・50kw 以上の太陽光発電設備を設置する点が高く評価されました。

ウ 施設整備に関する項目

(ア) 施設管理の方針

評価された点
・保守管理業務の具体的な実施箇所や頻度、支所との調整用法、体制等が具体的に提案されていることが評価されました。

(イ) 修繕計画

評価された点
・点検・診断、運転、保守、清掃、保安、修繕・更新の項目について、メンテナンス容易化の具体案を明示している点が評価されました。

(2) 総評

本事業は、施設設計、建設、施設保守管理を一体的に実施し、民間事業者の経験やノウハウ、創意工夫を活かし、市民、地域のニーズに応える質の高い複合施設の整備を目指すものです。

提案書を提出した2グループは、いずれも市内事業者で構成され、地域住民だけでなく、市内事業者としても関心度（注目度）の高い事業であることが確認できました。

なお、Bグループについては基礎審査において、要求水準を満たしていないと判断されたことから、Aグループのみを加点審査対象としましたが、両グループの提案とも、本事業の特性・コンセプトを十分理解し、反映された提案であり、研究と努力を重ねた誠意が十分に伝わってくる内容でした。

「ジェクト・大藪・秋山共同企業体」（Aグループ）の提案は、隣接する公園に向けて開放的で連続性のある配置計画や地域のシンボルとなる建物形状、環境に配慮した設備計画、市民意見を反映するための具体的な取組等が評価されました。

最優秀提案者に選定された「ジェクト・大藪・秋山共同企業体」は要求水準書、提案書、ヒアリングで示した内容を確実に履行するのみならず、市や今後選定される指定管理者との協議等の内容も踏まえ、提案内容を修正、詳細化し、さらに優れた計画とすることを強く期待します。

本事業をさらによいものとするために、特に次の点について配慮することを要望します。

- 複雑な形状の中央の吹き抜け空間について、各ゾーンの分断とならないように見通しを確保することや、保守管理のしやすさについて、十分に検討を行い、設計・施工において必要な対応をしていただきたい。
- 子ども、高齢者をはじめとしたさまざまな利用者が多目的に利用できる施設として、ニーズをふまえ、それぞれの利用者がある程度自由に利用でき、居心地の良いスペースを作るために、異なる利用者属性への配慮や遮音性能等について十分な検討をしていただきたい。
- 円形形状であることについて、管理や修繕の実施、諸室の分割利用、什器配置や選定等において非効率部分や可変性が制限される可能性に対して、十分な検証及び必要に応じ一部見直しを含めた検討、対応をしていただきたい。
- 駐車場動線については、通学路や周辺環境にも配慮し、敷地内車路を一方通行とする可能性も含めて改めて検討していただきたい。
- 住民説明会等については、可能な限り早期に行い、聴取した意見については、十分な検討を行い、設計に反映する等の対応をしていただきたい。
- 長期的な修繕については、設計・施工の実施状況をふまえ、より具体的な計画立案を行い、必要な性能及び機能を維持するための施設保守管理を実施していただきたい。

最後に、選定部会として、提案書作成にあたって応募グループの熱意、努力に深く感謝申し上げます。そして、「ジェクト・大藪・秋山共同企業体」においては、各構成企業・協力企業の相互連携を図りつつ、各社の豊富なノウハウを活用し、意欲的に事業を推進していただくことで、大師地区の魅力をさらに高め、地域住民に長く親しまれる施設が実現することを心より願います。

(参考資料)

最優秀提案者の提案概要

(建物概要)

階 数 地上 3 階
建築面積 1,087.02 m²
延べ面積 1,954.90 m²
建物高さ 12.55m
構 造 鉄骨造

【外観】



【内観（1階南側：まちのリビング）】



【内観（1階北側：まちのリビング）】



【内観（3階中央：まちのリビング）】



※建物概要及びイメージ図は提案資料として提出されたものであり、実際の整備とは異なる場合があります。