

堤根余熱利用市民施設整備事業
実施方針

令和5年10月27日

川 崎 市

目次

第1 特定事業の選定に関する事項	1
1 事業内容に関する事項	1
2 特定事業の選定及び公表に関する事項	4
第2 事業者の募集及び選定に関する事項	5
1 事業者選定に関する基本的事項	5
2 事業者の募集及び選定の手順に関する事項	6
3 入札参加者の備えるべき参加資格の要件	9
4 提案書類の取扱い	14
5 特別目的会社との契約手続	14
第3 選定事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	16
1 基本的な考え方	16
2 予想されるリスクと責任分担	16
3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	16
4 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）	16
5 事業終了後の措置	17
第4 立地、規模及び配置に関する事項	18
1 基本条件	18
2 現況施設概要	18
3 整備施設概要	19
第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	20
1 基本的な考え方	20
2 管轄裁判所の指定	20
第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	21
1 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	21
2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合	21
第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項	22
1 法制上及び税制上の措置に関する事項	22
2 財政上及び金融上の支援に関する事項	22
3 その他の支援に関する事項	22
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	23
1 議会の議決	23
2 指定管理者の指定	23
3 応募に伴う費用負担	23
4 問合せ先	23
別紙1 リスク分担表（案）	24
別紙2 事業用地位置図	26

様式1	実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会及び見学会参加申込書	26
様式2	実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書	27
様式3	実施方針及び要求水準書（案）に関する意見及び提案書	28

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

堤根余熱利用市民施設整備事業

(2) 公共施設等の管理者の名称

川崎市長 福田紀彦

(3) 事業の目的

川崎市（以下、「市」という。）において、昭和57年に運用を開始した、ヨネッティー堤根（堤根余熱利用市民施設。以下「本施設」という。）は、市民の健康増進・文化振興及び余熱の有効利用を図るとともに、地域住民に余熱利用市民施設として強く根付いており、コロナ禍の令和4年度においても、年間約9.1万人が利用されている。一方、令和5年4月時点で築42年が経過し施設の老朽化が顕著になってきており、施設機能の維持、保全や修繕等の施設管理の問題が生じているほか、余熱の供給元である堤根処理センターについても、昭和54年に稼働を開始し、令和5年4月時点で築44年が経過しており、本施設と同様に施設の老朽化が顕著になっている。堤根処理センターは、令和5年度に稼働を停止し、「今後のごみ焼却処理施設の整備方針（平成23年10月）」に基づき建替工事を実施する予定であり、再稼働までの約11年間は本施設において余熱利用ができない状況となる。

これらの背景より、市では、地域住民に求められる余熱利用市民施設を目指し、本施設の整備及び管理運営については、次のコンセプト及び基本方針を掲げ、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき整備を実施する。

川崎市堤根余熱利用市民施設整備基本計画による施設の整備方針

【コンセプト】

誰もが生き生きと過ごせる健“幸”のたまり場

【基本方針】

- 1 健康増進・体力向上のための施設
- 2 生きがいを感じられる地域の交流拠点としての施設
- 3 環境に配慮した施設
- 4 民間活力を導入した魅力ある施設

(4) 事業方式

堤根余熱利用市民施設整備事業（以下「本事業」という。）は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は施設整備業務を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において維持管理及び運營業務を実施するBTO方式（Build Transfer Operate）とする。

(5) 事業範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりとする。ただし、業務範囲の詳細については、要求水準書で明らかにする。

ア 施設整備業務

- (ア) 事前調査業務
- (イ) 家屋調査業務（事前・事後）
- (ウ) 設計業務（基本設計及び実施設計）
- (エ) 解体・建設工事業務
- (オ) 工事監理業務
- (カ) 備品等調達及び設置業務
- (キ) 施設引渡業務
- (ク) 近隣住民対応業務（住民説明会対応、陳情対応）
- (ケ) その他施設整備上必要な業務

イ 開業準備業務

- (ア) 開館準備業務
- (イ) 供用開始前の広報活動業務
- (ウ) 供用開始前の予約受付業務
- (エ) 開館式典、内覧会等の実施業務

ウ 運営業務

- (ア) 統括管理業務
- (イ) 利用受付業務
- (ウ) プール機能運営業務
- (エ) トレーニング機能運営業務
- (オ) コミュニティ機能運営業務
- (カ) スポーツ教室等運営業務
- (キ) 総務業務
- (ク) 物品・飲食物等販売等業務
- (ケ) 災害時初動対応業務
- (コ) 什器備品等保守管理業務
- (サ) 自主事業（任意）

エ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 外構等保守管理業務
- (エ) 環境衛生管理業務
- (オ) 清掃業務
- (カ) 施設保安業務
- (キ) 駐車場及び駐輪場管理業務

(ク) 修繕及び更新業務

(6) 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、次のとおりとする。

ア 施設整備業務の対価

市は、選定事業者が実施する施設整備業務の対価については、市への所有権移転後、P F I 法第 14 条第 1 項に基づき、市と選定事業者の間で締結する事業契約で定める額を一括で支払う。

イ 開業準備業務の対価

市は、選定事業者が実施する開業準備業務の対価について、開業準備業務終了後、事業契約に定める額を一括で支払う。

ウ 維持管理及び運営業務の対価

市は、選定事業者が実施する維持管理及び運営業務の対価について、市への所有権移転後、事業期間の終了までの間に事業契約に定める額を支払う。

エ その他の収入

施設利用料、スポーツ教室等運営業務、物品・飲食物販売等業務、自主事業に係る収入は、選定事業者の収入とする。

(7) 事業スケジュール（予定）

事業スケジュール（予定）は、次のとおりとする。

基本協定の締結	令和 6 年 11 月
特定事業仮契約の締結	令和 6 年 12 月
特定事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）	令和 7 年 3 月
施設整備期間	令和 7 年 4 月～令和 10 年 12 月
開業準備期間	令和 11 年 1 月～3 月
開館式典	令和 11 年 3 月下旬 (土日・祝日の内、一日を想定)
維持管理及び運営期間	令和 11 年 4 月～令和 26 年 3 月
余熱供用開始	令和 17 年 10 月（予定）
本事業の終了	令和 26 年 3 月

(8) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等

本事業の実施に当たり、選定事業者は関連する関係法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考とすること。

2 特定事業の選定及び公表に関する事項

(1) 選定基準

市は、本事業を自ら実施する従来型の事業として実施した場合とPFI事業として実施した場合を比較して、本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合又は市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できると判断した場合にPFI法第7条に基づき本事業を特定事業に選定する。

(2) 選定方法

市の財政負担額の算定に当たっては、将来の費用及び見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

(3) 選定手順

市は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

ア コスト算出による定量的評価

イ 事業者に移転されるリスクの検討

ウ PFI事業として本事業を実施することの定性的評価

エ 上記の結果を踏まえた総合的評価

(4) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せて速やかに市ホームページにより公表する。事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないとした場合も、同様に公表する。

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定に関する基本的事項

(1) 基本的な考え方

本事業は、施設整備段階から維持管理及び運営段階の各業務を通じて、民間事業者の効率的かつ効果的なサービス及び安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力及びノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定に当たっては、市の負担額及び提案されるサービス内容をはじめ、設計内容、建設能力、維持管理能力、運営能力及び資金調達能力等を総合的に評価することとする。

(2) 選定の方法

本事業における事業者の募集及び選定については、競争性及び透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札により行うものとする。

(3) 審査の方法

審査は、資格審査及び提案審査の二段階で実施する。なお、提案書類の提出方法等については、入札公告時に明らかにする。

ア 資格審査

入札参加者に対し、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。

イ 提案審査

資格審査通過者に対し、提案内容を記載した提案書類の提出を求める。

(4) P F I 事業者選定評価委員会の審査

市は川崎市附属機関設置条例(平成27年3月23日条例第1号)に基づき設置された、川崎市環境局民間事業者選定評価委員会(以下「選定評価委員会」という。)で提案審査を実施する。選定評価委員会は、本事業の公募に参加する者から提出された提案書類を、入札公告時に合わせて公表する評価基準に基づいて評価、得点化し、提案された価格により換算した価格評価点と合算し、最も合計点が高い参加者を最優秀提案者として決定し、その結果を市に報告する。

選定評価委員会は、以下の6名により構成される。(敬称略)

	種別	所属/役職	氏名	備考
1	学識経験者	東海大学 体育学部 教授	恩田 哲也	
2		神奈川社会福祉専門学校 非常勤講師	小林 俊子	
3		杉山美紀税理士事務所 税理士	杉山 美紀	
4		有限会社オイコス計画研究所 代表取締役 一級建築士	笹原 克	臨時委員
5		西村あさひ法律事務所・外国法共同事業 弁護士	野本 修	臨時委員
6		嘉悦大学 経営経済学部 教授	真鍋 雅史	臨時委員

参加者が、最優秀提案者決定までに各委員に対し、民間事業者選定に関して自己の有利になる目的のために接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

(5) 入札の中止等

競争入札妨害若しくは談合行為の疑い又は不正若しくは不誠実な行為等により入札を公正に執行できないと認められるとき又は競争性を確保し得ないと認められるときは、執行延期、再公告、審査の取りやめ等の対処を図る場合がある。

(6) 落札者を選定しない場合

事業者の募集、評価及び選定の過程において、入札参加者がいない又はいずれの入札参加者提案も市の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

2 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

(1) 事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）

事業者の募集及び選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

実施方針・要求水準書（案）の公表	令和5年10月27日（金）
実施方針・要求水準書（案）に関する説明会及び現地見学会	令和5年11月16日（木）
実施方針・要求水準書（案）に関する質問及び意見の受付	令和5年11月16日（木） ～11月24日（金）
実施方針に関する質問及び意見への回答公表	令和5年12月22日（金）
要求水準書（案）に関する質問及び意見への回答公表	令和6年2月8日（木）
特定事業の選定及び公表	令和6年2月中旬
入札公告（入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書（案）及び事業契約書（案）の公表）	令和6年3月下旬
入札説明書等に関する質問（第1回）の受付	令和6年4月上旬
入札説明書等に関する質問（第1回）の回答	令和6年4月下旬
資格審査の受付	令和6年5月下旬
資格審査の公表	令和6年6月中旬
入札説明書等に関する質問（第2回）の受付	令和6年6月中旬
入札説明書等に関する対話の実施 （※入札参加資格審査通過者のみ）	令和6年6月下旬

入札説明書等に関する質問（第2回）の回答	令和6年7月中旬
入札及び提案書類の受付	令和6年8月上旬
落札者の決定及び公表	令和6年10月下旬
基本協定の締結	令和6年11月下旬
特定事業仮契約の締結	令和6年12月下旬
事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）	令和7年3月中旬

(2) 実施方針及び要求水準書（案）の公表

本事業の実施方針及び要求水準書（案）を市ホームページで公表する。

(3) 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会及び見学会について

実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会及び見学会の実施については、次のとおりとする。

ア 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会及び見学会

(ア) 説明会

- a 日 時 令和5年11月16日（木）午前10時00分から正午まで
- b 場 所 川崎市役所本庁舎復元棟201会議室（住所：川崎区宮本町1番地）
- c 参加者 1社最大2名まで

(イ) 見学会

- a 日 時 令和5年11月16日（木）午後2時00分から午後4時00分まで
- b 場 所 ヨネッティ一堤根（住所：川崎区堤根73番1）
- c 参加者 1社最大5名まで

(ウ) 申込期限 令和5年11月13日（月）午後5時まで

(エ) 申込先 川崎市環境局 施設部 施設建設課

メールアドレス 30yonetu@city.kawasaki.jp

電話 (044) 200-2554

(オ) 申込方法 実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会及び見学会参加申込書（様式1）に必要事項を記載の上、電子メールで提出すること。電子メールの件名には【応募者名】〔説明会及び見学会参加申込書〕と記載すること。なお、参加申込書の受領確認のため、提出した旨を必ず電話で連絡すること。

(カ) その他 参加に当たっては、市ホームページから実施方針等をダウンロードして持参すること。

(4) 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見の受付

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見の受付は、次のとおりとする。

ア 質問及び意見の受付方法

質問及び意見は、実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書（様式2）及び実施方針及び要求水準書（案）に関する意見及び提案書（様式3）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールで送信すること。電子メールの件名には【応募者名】〔質問及び意見書〕と記載すること。なお、質問書等の受領確認のため、提出した旨を必ず電話で連絡すること。

イ 受付期間 令和5年11月16日（木）から令和5年11月24日（金）午後3時まで
受付期間を経過した後の質問及び意見には対応しません。また、原則1社につき1回の提出としてください。

ウ 受付先 川崎市環境局 施設部 施設建設課

メールアドレス 30yonetu@city.kawasaki.jp

(5) 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見に対する回答の公表

質問及び意見に対する回答は、市ホームページで随時公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない。なお、市は、提出のあった質問及び意見のうち、内容の確認が必要と判断した場合は、提出者に直接ヒアリングを行うことがある。

(6) 特定事業の選定及び公表

市は、本事業がPFI法に基づく事業として実施すべき事業か否かを評価し、PFI法に基づく事業として実施することが適当であると判断した場合には、PFI法第7条に規定する特定事業の選定を行い、その結果を公表する。

(7) 入札公告

市は、入札公告、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準書、基本協定書（案）、事業契約書（案）等を市ホームページで公表する。

(8) 入札に関する説明会の開催（予定）

市は、入札説明書等の内容について、説明会を開催する。なお、説明会の日程等は入札公告時に提示する。

(9) 入札説明書等に関する質問の受付及び回答

入札説明書等に記載した内容に対する質疑回答を行う。なお、質問の提出方法、提出期間等は入札公告時に提示する。

(10) 資格審査の受付

参加希望者は、参加表明書及び資格確認に必要な書類を提出すること。資格確認の結果は、参加資格の確認を受けた参加希望者に通知する。なお、参加表明書等の提出方法、提出期間等は入札公告時に提示する。

(11) 入札参加資格審査通過者との対話の実施（予定）

参加資格者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する理解を深め、市の意図と提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、対面方

式による意見交換会の場を設けることを予定している。

対話の内容については、特殊な技術、ノウハウ等に関わり、参加資格者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものを除き、市ホームページで公表する予定である。なお、対話の日程等は入札公告時に提示する。

(12) 落札者の決定及び公表

令和6年10月下旬に落札者を決定し、市ホームページ上で公表する。

(13) 基本協定の締結、仮契約の締結

市は、落札者と令和6年11月下旬に基本協定を締結し、令和6年12月下旬までに仮契約を締結する。

3 入札参加者の備えるべき参加資格の要件

(1) 入札参加者の構成等

ア 入札参加者の構成

(ア) 入札に参加する者は、本事業の設計に当たる者、解体撤去業務に当たる者、建設業務に当たる者、工事監理業務に当たる者、維持管理業務に当たる者、運営業務に当たる者及びその他業務に当たる者の複数の企業で構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とすること。

(イ) 参加グループは、特別目的会社に出資する企業で特別目的会社から直接業務を請け負う者（以下「構成員」という。）及び特別目的会社に出資しない企業で特別目的会社から直接業務を請け負う者（以下「協力企業」という。）で構成すること。参加グループは、構成員のみとすることも可能とする。

(ウ) 構成員及び協力企業は、特別目的会社から請け負った業務の一部について、第三者に委託し、又は下請人を使用することができるが、その際は、当該委託又は請負に係る契約の締結後速やかに市に通知すること。

イ 構成員、協力企業及び代表企業の選定

参加グループを構成する企業は、資格審査の申請時に構成員又は協力企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。この場合において、構成員の中から代表企業を定め、代表企業が資格審査の申請及び入札手続を行うこと。

ウ 複数業務の禁止

同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、解体撤去業務又は建設業務と工事監理業務を同一の者又は資本面若しくは人事面で関係のある者^{*1}が兼ねてはならない。

^{*1} 資本面若しくは人事面で関係のある者とは

資本面において関係のある者とは、総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている者をいい、人事面において関係のある者とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。

エ 複数提案の禁止

参加グループの構成員、協力企業及びこれらの企業と資本面若しくは人事面におい

て関係のある者は、他の参加グループの構成員及び協力企業になることができない。

(2) 入札参加者の参加資格要件

ア 入札参加者の参加資格要件（共通）

構成員及び協力企業は、次の全てに該当する者とする。

(ア) 本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること。

(イ) 本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。

イ 入札参加者の参加資格要件（業務別）

設計、解体撤去、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務に当たる者は、上記アの要件の他にそれぞれ次の資格要件を満たすこと。

(ア) 設計業務に当たる者

設計業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、a から d の要件を満たすこと。ただし、設計業務に当たる者が複数である場合は、全ての企業は a 及び b の要件を満たし、c の要件を満たすものを 1 者以上、d の要件を満たすものを 1 者以上入れること。1 者で a から d の要件を満たすことでも良い。

a 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

b 市の令和 5・6 年度競争入札参加資格者名簿に建築設計として登録され、かつ、建築設計の業種登録がされていること。

c 平成 21 年 4 月 1 日以降に、25m 以上の屋内温水プール施設の整備に係る新築又は改築（一部を除く。）の基本設計業務又は実施設計業務を元請として受託し、かつ、履行した実績を有していること。

d 平成 21 年 4 月 1 日以降に、延床面積 2,700 m²以上の公共施設の整備に係る新築又は改築（一部を除く。）又は増築（別棟増築に限る）の基本設計業務又は実施設計業務を元請として受託し、かつ、履行した実績を有していること。

(イ) 解体撤去業務に当たる者

解体撤去業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、a から c の要件を満たすこと。ただし、解体撤去業務に当たる者が複数である場合は、全ての企業は a 及び b の要件を満たし、a から c の要件を満たす者を 1 者以上入れること。

a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けていること。

b 市の令和 5・6 年度競争入札参加資格者名簿において、業種「解体」種目「解体」として登録されていること。

c 平成 21 年 4 月 1 日以降に、延床面積 1,300 m²以上の公共施設の解体撤去に係る工事の施工実績を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として有していること。ただし、共同企業体の構成企業としての実績は、出資比率が 100 分の 20 以上のものに限る。

(ウ) 建設業務に当たる者

建設業務に当たる者は構成員とし、a から d の要件を満たすこと。ただし、建設

業務に当たる者が複数である場合は、全ての企業は a 及び b の要件を満たし、a から d の要件を満たす者を 1 者以上入れること。なお、a から d の要件を満たす構成員を 1 者含むことで、他の者は協力企業とすることも可能とする。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けていること。
- b 市の令和 5・6 年度競争入札参加資格者名簿において、業種「建築」種目「一般建築」として登録されていること。
- c 市の令和 5・6 年度競争入札参加資格者名簿に建築一式工事の業種登録があり、かつ、経営事項審査の総合評定値が 920 点以上の者であること。
- d 平成 21 年 4 月 1 日以降に、延床面積 2,700 m²以上の公共施設の整備に係る新築又は改築工事（一部を除く。）又は増築（別棟増築に限る）の施工実績を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として有していること。ただし、共同企業体の構成企業としての実績は、出資比率が 100 分の 20 以上のものに限る。

(エ) 工事監理業務に当たる者

工事監理業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、a から d の要件を満たすこと。ただし、工事監理業務に当たる者が複数である場合は、全ての企業は a 及び b の要件を満たし、c の要件を満たすものを 1 者以上、d の要件を満たすものを 1 者以上入れること。1 者で a から d の要件を満たすことでも良い。

- a 建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b 市の令和 5・6 年度競争入札参加資格者名簿に建築設計として登録され、かつ、建築設計の業種登録がされていること。
- c 平成 21 年 4 月 1 日以降に、25m 以上の屋内温水プール施設の整備に係る新築又は改築（一部を除く。）又は増築（別棟増築に限る）の工事監理業務を元請として受託し、かつ、履行した実績を有していること。
- d 平成 21 年 4 月 1 日以降に、延床面積 2,700 m²以上の公共施設の整備に係る新築又は改築（一部を除く。）又は増築（別棟増築に限る）の工事監理業務を元請として受託し、かつ、履行した実績を有していること。

(オ) 維持管理業務に当たる者

維持管理業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、a から c の要件を満たすこと。ただし、維持管理業務に当たる者が複数である場合は、全ての企業は a 及び b の要件を満たし、c の要件を満たすものを 1 者以上入れること。

- a 維持管理業務の遂行において、担当する業務に必要な資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。
- b 市の令和 5・6 年度業務委託有資格業者名簿に登録されていること。
- c 平成 21 年 4 月 1 日以降に、屋内温水プールまたは、屋内温水プールを含むスポーツ施設に係る 2 年以上の維持管理実績を有すること。

(カ) 運営業務に当たる者

運営業務に当たる者は構成員又は協力企業とし、a から c の要件を満たすこと。

ただし、運營業務に当たる者が複数である場合は、全ての企業は a 及び b の要件を満たし、c の要件を満たすものを 1 者以上入れること。

- a 運營業務の遂行において、担当する業務に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。
- b 市の令和 5・6 年度業務委託有資格業者名簿に登録されていること。
- c 平成 21 年 4 月 1 日以降に、屋内温水プールまたは、屋内温水プールを含むスポーツ施設に係る 2 年以上の運営実績を有すること。

(キ) その他業務に当たる者

その他業務に当たる者は、構成員又は協力企業とし、a の要件を満たすこと。

- a 市の令和 5・6 年度業務委託有資格業者名簿に登録されていること。

ウ 市の入札参加資格を有さない者の参加

市の令和 5・6 年度競争入札参加資格者名簿に登録されていない者で、新たに登録を希望する者は、入札参加資格審査資料の提出期限までに登録認定を受けていること。登録を認められなかった場合は、入札の参加資格を欠くものとする。

エ 入札参加者の制限

以下のいずれかに該当する者は、入札参加者となることはできない。

- (ア) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に規定する者に該当する者。
- (イ) 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号に該当する事実があった後 3 年を経過しない者（当該事実と同一の事由により川崎市競争入札参加資格者指名停止等要綱に基づく指名停止（以下「指名停止」という。）を受けている者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者。
- (ウ) 入札の公告日から契約締結日までの期間において、川崎市競争入札参加資格者指名停止等要綱（昭和 63 年 9 月川崎市要綱）による指名停止等の措置を受けている者。ただし、指名停止期間が 1 か月以内のものである場合は、この限りではない。
- (エ) 直近事業年度の法人税、法人住民税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者。
- (オ) 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条の規定による特別清算開始の申立てがなされている者。
- (カ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立てがなされている者（同法附則第 2 条の規定により、なお従前の例によることとされる更生事件にかかる同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更生手続きの申立てを含む。）
- (キ) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（同法に基づく再生手続開始の決定後、市競争入札参加資格の認定を受けている者を除く。）。
- (ク) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条による破産の申立てがなさ

- れている者（同法附則第3条の規定により、なお従前の例によることとされる破産事件にかかる同法による廃止前の破産法（大正11年律第71号）第132条又は第133条による破産の申立てを含む。）。
- (ケ) 手形交換所における取引停止処分を受けている者、主要な取引先から取引停止を受けている者及び経営状態が著しく不健全である者。
- (コ) 債務不履行により所有する資産に対し、仮差押命令、差押命令、保全差押又は競売手続の開始決定がなされている者。
- (ク) 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2条第2号に規定する暴力団である者。
- (ク) 役員のうち次のいずれかに該当する者がいる法人。
- a 成年被後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者
 - b 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
 - c 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者
 - d 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2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
 - e 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人がaからdまでのいずれかに該当する者
- (ス) 暴力団員等が出資、融資、取引その他の関係を通じて、その事業活動に支配的影響力がある法人。
- (セ) 選定評価委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連のある者。
- (ソ) PFI法第9条に示す欠格事由に該当する者であること。
- (タ) 参加グループの構成員が、他の参加グループの構成員と資本関係^{※2}又は人的関係^{※3}にある者。

※2 資本関係とは

親会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による。）と子会社（会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による。）の関係にある場合をいう。

※3 人的関係とは

- ・一方の会社の代表権を持つ役員が他方の会社の代表権を持つ役員を現に兼ねている場合をいう。
- ・一方の会社の役員が他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合をいう。

- ・令和5・6年度川崎市入札参加資格者名簿において、一方の会社の契約締結権者が、他方の会社の契約締結権者を現に兼ねている場合をいう。

(チ) 市が本事業について、アドバイザー業務を委託した次の者と資本面又は人事面において関連のある者。

- ・パシフィックコンサルタンツ株式会社
- ・イー・トップ株式会社
- ・日比谷パーク法律事務所

オ 入札参加資格要件の確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書、資格審査書類を受付した日とする。

ただし、参加資格を確認後、落札者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。また、事業契約締結日までの間に、代表企業が資格要件を欠くこととなった場合には、事業契約を締結しない場合がある。

カ 入札参加者の変更

参加表明書の提出後は、入札参加者の構成を変更又は追加することを原則として認めないものとする。ただし、やむを得ない事情により入札参加者の構成を変更又は追加する必要が生じた場合、市が承諾した場合に限り、これを認めるが、この場合であっても代表企業の変更は認めないものとする。

4 提案書類の取扱い

(1) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業の実施に当たって、公表等が必要と認められるときは、市は事業提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。ただし、契約に至らなかった事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

(2) 特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法、運営方法等を使用した結果、生じた責任は、原則として入札参加者が負うものとする。

5 特別目的会社との契約手続

(1) 契約手続

市は落札者と協議を行い、基本協定を締結する。基本協定に従い、落札者は特定事業仮契約締結までに本事業を実施する特別目的会社を設立し、市は特別目的会社と事業契約を締結する。この場合において、当該特別目的会社を選定事業者とする。

(2) 特別目的会社の設立等の要件

落札者は、本事業を実施するため、特定事業仮契約の締結前までに、会社法に定める株式会社として特別目的会社を市内に設立すること。

なお、参加グループの構成員は、特別目的会社に対して必ず出資するものとし、構成

員による特別目的会社への出資比率が50%を超えるものとする。代表企業の特別目的会社への出資比率は出資者の中で最大とすること。

また、全ての出資者は、事業契約が終了するまで特別目的会社の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

第3 選定事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 基本的な考え方

本事業における本施設の施設整備、維持管理、運営等における業務遂行上の責任は、原則として選定事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

2 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と選定事業者の責任分担は、原則としてリスク分担表（案）（別紙1）に定めるものとし、責任分担の程度及び具体的な内容については、入札公告時に明らかにする。

3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市及び事業者のいずれかの責めに帰するリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその帰責者が全額負担することとする。また、いずれの責めにも帰さないリスクが顕在化した場合に生じる費用については、市と事業者が共同又は分担して負担することとし、その負担方法については事業契約書（案）を前提とし、詳細については入札説明書等公表時に示す。なお、市及び事業者は、いかなる場合でも、費用の増加、サービス提供の遅延、サービス水準の低下等を最小限に留めるよう相互に協力し、努力するものとする。

4 市による事業の実施状況の監視（モニタリング）

市は、選定事業者が事業契約等で規定された業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否かについて確認するため、モニタリングを行う。

(1) 施設整備段階

市は、選定事業者が実施する施設整備業務が市の定める要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。また、選定事業者の経営及び財務状況について定期的に報告を求め、確認を行う。詳細なモニタリングの方法及び内容等については、入札公告時に明らかにする。

(2) 施設引渡段階

市は、建設工事の完成時に選定事業者から施設の譲渡を受けるに当たり、選定事業者により建設された施設等が契約に定める性能基準を満たしているか完成検査を行う。詳細なモニタリングの方法及び内容等については、入札公告時に明らかにする。

(3) 開業準備段階

市は、選定事業者の実施する開業準備業務について、定期的に確認を行う。また、選定事業者の経営及び財務状況について定期的に報告を求め、確認を行う。詳細なモニタリングの方法及び内容等については、入札公告時に明らかにする。

(4) 維持管理及び運営段階

市は、選定事業者の実施する維持管理業務及び運営業務について、定期的に確認を行う。また、選定事業者の経営及び財務状況について定期的に報告を求め、確認を行う。詳細なモニタリングの方法及び内容等については、入札公告時に明らかにする。

(5) モニタリングの費用負担

モニタリングに係る費用は、市に生じるものは市の負担とし、選定事業者の書類作成等に係る費用は選定事業者の負担とする。

(6) モニタリングの結果に対する対応

市によるモニタリングの結果、選定事業者が実施する業務が市の要求水準を満たしていないと判明した場合は、市は選定事業者にも業務内容の速やかな改善を求めるとともに、業務の未達成の度合いに応じてサービス購入料の減額等を行う。選定事業者は市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。詳細なモニタリングの方法及び内容等については、入札公告時に明らかにする。

5 事業終了後の措置

選定事業者は、事業期間の終了時に本施設を市の定める要求水準を満たす状態で、市に引き継ぐものとする。

第4 立地、規模及び配置に関する事項

1 基本条件

住所	川崎市川崎区堤根 73 番 1、73 番 7	
敷地面積	事業用地：5,575.76 m ² 整備用地：5,572.46 m ²	
地域区分	市街化区域	
用途地域	準工業地域	
建蔽率	60%	
容積率	200%	
防火地域	準防火地域	
高度地区	第3種高度地区：真北 10m + 1.25/1 高さ 20m	
日影規制	5 h / 3 h GL + 4.0m	
前面道路	堤根 1 号線	
建築基準法上の種類	42 条 1 項 1 号	
	幅員	6.0m
	一方通行	北から南
交通アクセス	JR 線 川崎駅から徒歩約 17 分 JR 線 尻手駅から徒歩約 12 分 京急線 八丁畷駅から徒歩約 7 分	

2 現況施設概要

施設名称	堤根余熱利用市民施設（ヨネッティー堤根）	
	ヨネッティー堤根	老人休養施設
構造規模	鉄骨造 2階建	鉄骨造 平屋建
面積	1,383.46 m ²	243.42 m ²
竣工年月	昭和 57 年 3 月	昭和 57 年 3 月
機能	プール 25m × 6 レーン（深さ 1.1～1.3 m） 幼児用プール（深さ 0.2～0.4m） ギャラリー 更衣室 機械室	大広間（28 帖＋ステージ） 浴室（男女計 22.3 m ² ） 和室（6 帖） ロビー
駐車場	13 台	
その他外構	フェンス、物置、駐輪場、植栽等	

3 整備施設概要

機能	諸室等	規模 (m ²)	諸室概要
①温水 プール 機能	25mプール	1,200	現状と同等程度の規模とする 6コース+スロープ
	歩行用プール		既存施設利用者の要望により、全長 30～50 m程度
	子供用プール		現状と同等の機能維持とする
	監視室、採暖室、倉庫		運営に必要な機能と規模を確保する
	更衣室		他機能利用者と併用も可とする
②トレ ニング 機能	トレーニングルーム	400	各種トレーニング等の運動ができる諸室と する。
	スタジオ		音響装置を備えるものとする
③コミュ ニティ 機能	多目的ルーム	140	多目的に利用できるよう防音仕様とする
	会議室		市民が利用できるものとする
	温浴施設		多様な世代が使用し、ユニバーサルに配慮さ れた温浴施設(ジャグジー、足湯、サウナ等) ※ジャグジーは温水プール機能に含めて配 置することも可とする
	プール観覧ギャラリー	200	25mプールが見渡せる位置に設ける
	キッズルーム又は キッズコーナー		プール観覧ギャラリーに併設する 授乳室を設ける
	無人コンビニスペース		自動販売機程度
	休憩スペース		飲食スペース等
④管理 運営 機能他	事務室	適宜	受付を設け、運営に必要な規模とする
	倉庫等	適宜	倉庫のほか運営に必要な諸室を整備
	機械室	適宜	浸水地域を考慮した設置位置とする 必要規模は設備仕様により変動
	共用部	適宜	エントランス、ホール、廊下、階段、エレベ ーター、トイレ等
合計		2,700	※駐車場やピロティなどは除く

第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1 基本的な考え方

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と選定事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合は、事業契約に規定する具体的措置に従うものとする。

2 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

1 選定事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

選定事業者が実施する業務が事業契約に定める市の要求水準を下回る場合その他事業契約で定める選定事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合は、市は選定事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出及び実施を求める。

2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従う。

第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

選定事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

選定事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を選定事業者が受けることができるよう努めるものとする。

3 その他の支援に関する事項

市は選定事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

市は債務負担行為の設定に関する議決については、令和6年3月定例会議に、事業契約に関する議決については、令和7年3月定例会議に提出する予定である。

2 指定管理者の指定

市は、本施設を地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の規定による公の施設とし、選定事業者を、同法第244条の2第3項に規定にする指定管理者として指定する予定である。

3 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て入札参加者の負担とする。

4 問合せ先

川崎市環境局 施設部 施設建設課

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地 川崎市役所

電話 (044) 200-2554 F A X (044) 200-3923

メールアドレス 30yonetu@city.kawasaki.jp

別紙1 リスク分担表（案）

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細については、事業契約書（案）で明らかにする。ただし、事業契約書（案）と重複する箇所については事業契約書（案）の規定が優先する。

負担者：○主分担、△従分担

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	民間事業者
共通	募集リスク	募集要項等の誤り及び内容の変更に関するもの等	○	
	応募費用リスク	応募手続きに係る費用の負担		○
	契約リスク※1	契約締結の中止	○	○
	政策変更リスク	市の政策方針や事業計画の変更によるもの	○	
	法制度リスク	本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの(税制度を除く)	○	
		上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの(税制度を除く)		○
	税制度リスク	事業者利益に課される税制度の新設・変更に関するもの		○
		上記以外の税制度の新設・変更に関するもの	○	
	許認可リスク	市の事由による許認可の取得遅延	○	
		上記以外による許認可の取得遅延		○
	住民対応リスク	本事業の実施に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合	○	
		上記以外に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合		○
	第三者賠償リスク	市の事由による事故によるもの	○	
		上記以外の事由による事故によるもの		○
	不可抗力リスク	戦争、風水害、地震等その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見込可能な範囲を超えるもの	○	△※2
	環境リスク	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩や騒音・振動・光・臭気に関するもの		○
	金利リスク	建中金利の変動に関するもの		○
	用地リスク	市があらかじめ提示した事業用地の情報・資料から合理的に想定できる地質障害、地中障害物等		○
		上記以外の地質障害、地中障害物等	○	
	物価変動リスク	物価変動によるもの	○	△※2
事業の中止・延期・遅延リスク	市の事由による事業の中止・延期・遅延	○		
	上記以外の事業の中止・延期・遅延		○	
性能リスク	要求水準未達によるもの(施工不良を含む)		○	
資金調達リスク	必要投資額の調達に関するもの		○	
設計・建設	測量・調査リスク	市が提示した測量・調査の不備	○	
		上記以外の事由による測量・調査の不備		○
	設計遅延・設計費の増大リスク	市の事由による設計の完了遅延・設計費の増大	○	
		上記以外の事由による設計の完了遅延・設計費の増大		○
	設計変更リスク	市の事由による大幅な計画・設計変更等	○	
		上記以外の事由による大幅な計画・設計変更等		○
工事遅延・工事費の増大リスク	市の事由による工事遅延、工事費の増大	○		
	上記以外の事由による工事遅延、工事費の増大		○	

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	民間事業者
維持管理・運営	遅延リスク	市の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの	○	
		上記以外の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの		○
	什器・備品管理リスク	市の事由による什器・備品等の破損・紛失・盗難	○	
		上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の破損・紛失・盗難		○
	什器・備品更新リスク	市の事由による業務に関する什器・備品等の更新	○	
		上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の更新		○
	施設瑕疵リスク	事業契約に規定する契約不適合期間中に見つかった施設の瑕疵		○
		事業契約に規定する契約不適合期間後に見つかった施設の瑕疵	○	
	施設損傷・劣化リスク	事業者の責(適切な維持管理業務を怠ったこと等)に帰すべき事由による施設の損傷・劣化に関するもの		○
		上記以外の事由によるもの	○	
	業務内容変更リスク	市の事由による業務内容変更	○	
		上記以外の事由による業務内容変更によるもの		○
	情報流出リスク	市の事由による個人情報の流出	○	
		上記以外の事由による個人情報の流出		○
	維持管理費・運営費の増大リスク	市の事由による維持管理費・運営費の増大	○	
		上記以外の事由による維持管理費・運営費の増大		○
需要変動リスク	運營業務における利用者数等の増減に関するもの		○	
余熱供給リスク	余熱供給の停止及び市の施工した余熱配管トラブル等に関するもの	○		
	事業者の施工した余熱配管及びバックアップ設備のトラブル等に関するもの		○	

※1:不正行為によるものを除き事由の如何を問わず、市又は事業者は自らに発生する費用を負担する。

※2:一定の範囲内は事業者が負担する。

堤根余熱利用市民施設整備事業
事業用地位置図



出典：(c) InfraNet に加筆して作成

実施方針及び要求水準書（案）に関する説明会及び見学会
参加申込書

会社名			
所在地			
部署名			
担当者名			
電話			
E-mail			
説明会参加者名 (最大2人)			
見学会への参加	参加を希望する		参加を希望しない
見学会参加者名 (最大5人)			
			/

説明会参加者名簿の公表について

説明会参加者の社名を市ホームページに公表する予定です。社名公表の可否を御回答ください。

(選択肢に○をつける、望まない選択肢を削除する、等でお知らせください。)

社名公表	公表を可とする	公表を不可とする
------	---------	----------

※ 参加者名簿については、事業機会の創出のため公表するものです。

※ 実施方針及び要求水準書（案）は各自持参してください。当日の配付はありません。

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書

堤根余熱利用市民施設整備事業に関する実施方針及び要求水準書（案）について、次のとおり質問がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	F A X	
	E-mail	
提出質問数		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容
1							
2							
...							
(例)	実施方針	1	第1	1	(1)	事業名称	

※ Microsoft 社製 Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください。

実施方針及び要求水準書（案）に関する意見及び提案書

堤根余熱利用市民施設整備事業に関する実施方針及び要求水準書（案）について、次のとおり意見及び提案等がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	F A X	
	E-mail	
提出意見及び提案数		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見及び提案等の内容
1							
2							
...							
(例)	実施方針	1	第1	1	(1)	事業名称	

※ Microsoft 社製 Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください。