



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市

## 「川崎市総合自治会館跡地等活用の検討に関する サウンディング調査」の結果をまとめました

川崎市総合自治会館は、令和2年7月以降に移転することから、同年2月に総合自治会館跡地等の活用に係る土地利用方針を策定しました。この土地利用方針に基づき、7月以降に予定している公募による民間事業者の募集開始に向けて、公募条件の整理等を行うことが重要であることから、民間事業者に対し現在検討中の公募要項素案等を示した上、広くオープンな形でサウンディング調査を実施しましたので、その結果を公表します。

### 実施概要

#### 1 概要

現地見学会、対話を次のとおり実施し、計16団体25の民間事業者<sup>※</sup>にご参加いただきました。

※5団体はグループでの参加

#### 2 現地見学会

開催日：令和2年3月16日（月）

開催場所：川崎市総合自治会館

参加者数：12団体

#### 3 対話

開催日：令和2年3月23日（月）～4月2日（木）

開催場所：川崎市役所第4庁舎内会議室など

参加者数：12団体

### 対話概要

川崎市総合自治会館跡地等（以下「跡地等」という。）への事業参画可能性のある法人又は法人のグループから、跡地等の有効活用策や本市が本サウンディング型市場調査に向けて設定した公募条件等について別紙のとおり、ご意見及びご提案をいただきました。なお、対話は民間事業者のアイデア及びノウハウ保護のために個別に行いました。

### 今後の予定

いただいたご意見及びご提案を参考に検討を進め、令和2（2020）年7月を目途に民間事業者の募集の開始、令和2年度中の事業者決定、令和3年度中の整備工事等に着手、令和4年度中の跡地等の運用の開始を目指します。なお、跡地等の活用に関する検討状況については、適時、市ホームページ等でお知らせします。

※対話の実施要領等については、市ホームページでご確認ください。

<http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000115412.html>

別紙 川崎市総合自治会館跡地等活用の検討に関するサウンディング調査の結果について

■ 対話の参加事業者等

16団体25の民間事業者※

※5団体はグループでの参加

■ 調査結果の概要

①本市が質問した内容に対する事業者からの主なご意見等と、②事業者からの主なご質問等とそれらに対する市の現時点での考え方は以下のとおりです。

川崎市では、これらのご意見等を参考に公募条件等の検討を進めてまいります。

①本市が質問した内容に対する事業者からの主なご意見等

本市が質問した内容	事業者からの主なご意見等
想定される事業内容について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て支援施設、コワーキング、カフェ等の複合施設を整備し、居心地の良く、地域の憩いの場となる広場を創出</li> <li>・飲食・子育て支援施設等の複合施設を整備し、農業体験などができ、地域の交流を生み出す広場を創出</li> <li>・教育研修施設、保育施設、飲食施設、地域交流機能を併有する複合型の施設と教育研修機能等、複合型施設と連携した機能を有する広場を創出</li> <li>・地域交流機能を有する多世代交流施設と様々な地域イベント等も開催できる広場を創出</li> <li>・スポーツ施設とカフェ等の商業施設、府中街道とニケ領用水を繋ぐまちの核となる親水パブリックスペースを創出</li> <li>・複合カフェ業態（ベーカリーカフェや本屋併設カフェなど）の施設を整備し、広場では定期的なイベント等を開催</li> <li>・スポーツ&amp;教育、フード&amp;ショップ、コワーキング&amp;オフィス、保育、フリースペースからなる地域交流拠点</li> <li>・健康維持・介護予防、子育て支援、生活利便施設、地域コミュニティなどからなる複合サービス拠点の整備</li> <li>・店舗（物販・飲食）、保育・教育機能による複合施設</li> <li>・飲食店、医療保育施設、物販施設など</li> <li>・スポーツ・教育コンテンツを活用した市民の賑わいの場</li> </ul>
建物高さや建築面積の規模等に関する条件について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広場空間やニケ領用水等と一体となり、日常時は休憩のスペース、災害時に一時避難場所等の防災面への寄与が期待できる半屋外空間を整備した方がよりよい空間になると思慮</li> </ul>

	<p>するが、現在の条件では、当該施設や施設の部分等も建築面積に算入されてしまい、主たる収益施設が小規模となり、よい提案を行いつらい。地域への貢献も図れる広場空間等と一体となった半屋外空間の施設や施設の部分等は、建築面積の条件から除いた方がよい提案が可能と思われる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広場空間や二ヶ領用水等と一体となり、日常時は市民がスポーツ等で利用できて、災害時には一時避難場所等の防災面への寄与が期待できる屋根付きのスポーツコートのような施設を整備した方がよりよい空間になると思慮するが、現在の条件では、当該施設等も建築面積に算入されてしまい、主たる収益施設が小規模となり、よい提案を行いつらい。地域への貢献も図れる広場空間等と一体となった屋根付きの施設等は、建築面積の条件から除いた方がよい提案が可能と思われる。</li> <li>・現状の建築面積の条件では、日常時、災害時ともに雨の日対策がとれなくなるため、条件の緩和をした方がよい提案が可能。</li> <li>・広場に賑わいをもたらすために、広場側にも別棟を建てられる条件にして欲しい。</li> </ul>
<p>誰もが集い活動することができる機能や多世代交流、多様なつながり、居場所づくりに資する機能の導入可能性について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・複数のエリアを作ることで、様々な世代が集い、交流が生まれると考えている。</li> <li>・広場部分の活用の幅をもたせることで実現可能性は十分にあると考えられるが、建築面積の条件があるため、広場での建築により収益施設の賃貸部分が減ると事業成立性が厳しい。多世代交流施設の面積等によって、借地料の控除をするなどのインセンティブ付与を考えていただくと事業者側の導入メリットが大きくなり、実現可能性が高まる。</li> <li>・エリアマネジメント事業として多世代交流の可能なイベントプロデュースに注力していきたいと思いますが、川崎市からのバックアップ（広報活動、補助金、人あっせん）を求めたい。</li> </ul>
<p>土地の貸付料等について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状の貸付料等で、条件にあった事業提案を行うことは可能と思われる。</li> <li>・いまの賃料では参画しづらい。一部、公共が負担を行う、条件面の改善等が必要。</li> <li>・価格点の配点が高く、価格勝負となってしまう、跡地等活</li> </ul>

	<p>用の提案の質が落ちてしまうため、配点を見直すべき。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・価格で競わないのであれば、最低入札価格と価格点で評価するのではなく、固定額とし、価格は評価点から除く方がよいのではないか。</li> </ul>
新型コロナウイルスの影響について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居するテナントの種類によっては、前向きに検討しづらい面もあるが、事業開始予定時期が令和4年度と2年後のため、大勢に影響はない。</li> <li>・想定している主たるテナントが強い影響を受ける可能性があるため、今後の感染状況等によっては時期を見直していただいた方がよいかもしれない。</li> </ul>

## ②事業者からの主なご質問等とそれらに対する市の現時点での考え方

分類	事業者からの主なご質問等	市の現時点での考え方
条件 (参加資格)	募集要項素案P.14、事業者の参加資格要件に「⑧建設業務を行う企業」が含まれているが、応募時の参加が難しい場合が考えられる。要件から外すことは可能か。	本事業においては、施設や広場の整備を前提としているため、本要件を外すことは難しいと考えております。
	今回の公募に当たっては、川崎市、神奈川県の入札参加資格は不要との認識でよいか。	代表企業、構成員企業のいずれも入札参加資格がない場合でも応募は可能です。
条件 (提案等の変更)	優先交渉権者になったあと、設計段階でどこまで変更が可能か。軽微な変更の範囲について市側と事業者側で判断が異なることがあるため、一定の目安があるとよい。また、出来る限り柔軟に変更できるようにしてほしい。	事業者の審査結果の公表以降の変更については、用途が異なるなど提案内容に大きく影響する変更は不可と考えます。なお、その場合は事業者からの申し出を受け、市が提案内容への影響の有無を判断します。

	<p>参加表明書類提出後の構成員の変更は可能か。</p>	<p>事業の実現性の観点等から、応募以降の構成員の変更はしないことを想定しております。</p> <p>事業者の参加表明から審査結果の公表までの期間中については、提案内容に大きく影響する変更は不可と考えます。なお、その場合は事業者からの申し出を受け、市が提案内容への影響の有無を判断します。</p> <p>優先交渉権者決定後は、基本協定等の内容とあわせて協議を行うものとなります。</p>
<p>条件 (類似業務実績)</p>	<p>類似業務とは、官民連携事業の実績か。</p> <p>共同事業体の場合、代表企業以外の実績でもよいか。</p>	<p>官民連携、公有地活用、事業運営の実績等を想定していますが、必ずしも対象施設に行政機能を含む必要はありません。共同事業体の場合は、代表企業以外の実績でもよいと考えております。</p> <p>なお、設計及び建設業務を行う企業は、同種同程度の設計、施工実績を有する必要があります。</p>
	<p>募集要項素案 P.14、事業者の参加資格要件に関して、設計業務及び建設業務の実績について「提案内容と同等規模以上の実績」とあるが、条件が厳しい。同等程度などにしていただきたい。</p>	<p>ご意見を参考に修正を検討します。</p>

条件 (規模)	<p>・広場空間や二ヶ領用水等と一体となり、日常時は市民がスポーツ等で利用できて、災害時には一時避難場所等の防災面への寄与が期待できる屋根付きのスポーツコートのような施設を整備した方がよりよい空間になると思慮するが、現在の条件では、当該施設等も建築面積に算入されてしまい、主たる収益施設が小規模となり、よい提案を行いつらい。地域への貢献も図れる広場空間等と一体となった屋根付きの施設等は、建築面積の条件から除いた方がよい提案が可能と思われる。</p>	<p>よりよい提案を促すため土地利用方針、本サウンディング調査でのご意見等を踏まえ、建築面積の考え方について再整理し、記載方法の見直しを検討します。</p>
	<p>現状の建築面積の条件では、日常時、災害時ともに雨の日対策がとれなくなるため、条件の緩和をした方がよい提案が可能。</p>	
	<p>無料で使える地域交流スペースを建築面積の上限に含めないで欲しい。</p>	
	<p>要求水準書素案 P.2、「建築面積は、817.83 m<sup>2</sup>以下とすること」とあるが、幅広い運用方法を考えると、条件が厳しいため、緩和することは可能か。</p>	
	<p>半屋外空間の屋根を上限建築面積に含めないことで、広場で提案しようとしている用途で、雨風が防げる場となることから、有用である。ただし、常設でないタープなどでも対応が可能なので、必須ではない。</p>	

条件 (事業スキーム※)	<p>Cパターンについて、地震等により建築物が全壊した場合、目的物がなくなるため、契約等の取扱いはどのようなになるのか。</p>	<p>目的物がなくなるため、契約は一旦解除とします。自然災害等、市・事業者どちらの責任でもない事情の場合は、事業の継続の可否、再建築の有無、費用負担等について協議し、必要に応じて新しい建物に対して再度契約を結ぶことが考えられます。</p>
	<p>Cパターンについて、例えば改修により耐震壁を設けた場合、増築した場合の所有権はどのようなになるのか。</p>	<p>本事業の一部で改修、築造したものは、既存の建築物と一体で分離することができないものとみなし、所有権は全て市に帰属することとします。</p>
	<p>Cパターンについて、大震災が起き、建物の一部が損壊し、人命を損なった場合、事業者がリスクを負うということか。契約書上で特記として記載していても、所有権が市にある以上、市がリスクを全く負わないことは不可能ではないのか。</p>	<p>事業者は施設、機器等の整備や管理運営を適切に行う義務があり、その瑕疵によって利用者に被害があった場合は、事業者が責任を負うものです。しかし、事業者の瑕疵によらないものについては、所有者である市が責任を負うと考えます。</p>
	<p>Cパターンについて、計画通知で取得している建物で、賃借して改修する際、確認申請が必要か、計画通知になるのか。その際の手続きは事業者が行うのか。</p>	<p>建築物は市の所有のため、計画通知を想定しており、建築審査課等と調整を行います。事業者は、書類等の作成支援を行うものとします。</p>
条件 (その他)	<p>アスベストが、調査報告書に記載している以上に含有していた場合、増加分の費用負担をお願いしたい。費用負担が難しい場合、提案内容の変更が可能となるようにしていただきたい。</p>	<p>増加分の費用負担は基本的にできません。ただし、調査報告書に記載しているアスベストの状況と著しく異なる場合等については、市と協議に基づき、提案内容の変更が可能となる等の対応ができるよう、今後検討します。</p>
	<p>事業満了時、契約更新または再契約ができるのか。</p>	<p>契約更新はないものとしますが、事業期間満了前に事業者又は市から希望があった場合は、再契約及び建物の取り扱いについて事業者と市で協議して決定します。</p>

	一部建物を残して有効に活用する、AパターンとBパターンの間のような案で、経済条件をAに近づけることができれば、もっと地域にとってメリットが多い事業にできるのではないか。しかし、減築する部分にも建物売却費が発生するなど、非合理的になることに対して疑問に思う。	ご意見を参考に、減築の提案について検討した結果、建物売却費等を減免することは難しいと考えます。Bパターンの範囲内で減築設計を提案することは可能です。
審査	建物の構造や仕上げについて、川崎市の進める木材利用推進やSDGsの視点から「木造化・木質化」の推奨を行うべき。	構造や仕上げについて限定はしませんが、特別の配慮がみられる提案は「建築計画の環境配慮」及び「市政への貢献」で評価する方向で検討します。
	緑地計画や緑地維持管理を適切に誘導できるよう、要求水準項目の設定や評価対象に加えることや、具体的に誘導すべき緑化の基準等を明示することを提案する。	要求水準に基準を示すことはせず、提案事項として事業者の工夫に期待します。また、緑化計画、維持管理の詳細を審査事項とするかは、今後、検討を行います。
	審査事項の点数の配分が、ハードや空間面を重視しており、ソフトの企画性の部分の比重が少ないように感じる。	審査事項等はサウンディング調査時点での案であり、点数配分及び審査項目については変更する可能性があります。ご意見を参考に、今後、検討を行います。
	審査時点で会社名を出すと、無名の企業が不利ではないか。	サウンディング調査に参加した事業者のうち、社名の公表について了承した法人等のみ公表するとともに、サウンディング調査への参加の有無が事業の審査に影響することはないため、不公平ではないと考えております。 また、事業提案にあたっては、選定委員会の審査は社名を伏せた状態で評価を行います。
	モニタリングでテナントに対して求める事項があれば早期に教えて欲しい。	事務局で検討を行い、優先交渉権者との基本協定等の協議の際に詳細を提示することとします。



	市内優先業者への優先発注とは、建設（設計及び施工）に限らず、建設から運営まで事業全体の範囲と考えてよいか。	ご理解のとおりです。
	地域経済活性化の項目で、解体・建築工事の市内事業者を優先発注することと、20年間の運営等に市内事業者を活用するので、評価ポイントを変えるのか。市内業者を活用するという面で同等に捉えて欲しい。	ご意見等を参考に、審査基準を検討します。
工作物等の扱い	中原消防署跡地周辺の河川管理用通路上にあると思われる木、電柱は撤去不要でよいか。	河川管理用通路上にあるため、撤去不要です。
	中原消防跡地周辺の河川管理用通路上にある木が、中原消防署跡地に越境しているが、どのような扱いか。	跡地活用事業に安全上等に支障のないよう、関係局と協力して対応を行っています。
	工作物の撤去で、中原消防署跡地周辺の塀等の扱いを教えてください	借地範囲にある工作物は、石碑を除き、撤去を基本と考えています。
道路予定地の活用 (国道409号)	工作物の撤去で409号沿いのフェンス、塀等の扱いを教えてください。	歩道幅員 2.5mを確保する範囲までは、市がフェンス、塀等の撤去を行う方向で検討を進めています。
	409号線の拡張道路工事の場所の運用の仕方の条件をもう少し詳しく教えてください。	現在、関係課と調整を行っています。
	409号の歩道整備費用について市負担にしてほしい。	歩道幅員 2.5mを確保する範囲までは、市がアスファルト舗装を行う方向で検討を進めています。
	占用料の考え方を教えてください。アートスペースや看板を置くスペース等で検討を進めている。	現在、関係課と調整を行っています。

その他	全体敷地の測量図を取得したい。	中原消防署跡地の測量図は、参考資料として提供可能です。全体の測量については、今後測量予定であり、優先交渉権者との契約協議時点までには完了予定です。
	要求水準書素案 P.6-7、基本設計その他の欄に、確認申請及び関係条例とあるが、事前協議議事録などの確認との認識でよいか。	ご理解のとおりです。「確認申請」は建築計画概要書、添付図面等、「関係条例」は本事業の建築物に該当する関係条例等への適合の有無、申請書類、事前協議議事録等を想定しています。
	実施設計その他の欄に、確認申請及び関係条例の記載がないが、確認の必要はないか。	記載の誤りのため、修正します。該当項目を「基本設計」から削除し、「実施設計」に移動します。
	募集要項等の公表後に、現地内覧の機会はあるか。(解体見積のための現地調査を想定)	現地確認ができるよう、調整します。
	現自治会館の水道光熱費の実績額を知りたい。	管理運営を行っている「公益財団法人川崎市市民自治財団」のホームページの決算報告において公開されております。 参考 HP : <a href="https://www.jichizaidan.or.jp/about-us/disclosure/">https://www.jichizaidan.or.jp/about-us/disclosure/</a>
	自治会館において開催されている花見市の概要について教えてほしい。	協同組合武蔵小杉商店街等により構成されるこすぎ名物花見市実行委員会により、これまで42回開催されており、例年4月の週末1日総合自治会館、広場、二ヶ領用水、渋川周辺で行っております。 2020年、第43回は新型コロナウイルス感染拡大防止のため、中止となりました。 参考 HP : <a href="https://musashikosugi.info/1823">https://musashikosugi.info/1823</a>

	<p>跡地活用について、周辺住民の理解は得られているのか。ある程度の音や臭いが出ても大丈夫か。</p>	<p>付近の町会の方等と意見交換会を行い、土地利用方針に係る説明は行っています。 工事やイベントに係る音や臭いについては、付近の住民から配慮するようご意見をいただいているため、提案する際は配慮をお願いいたします。</p>
	<p>現総合自治会館のそれぞれの施設（会議室やホール等）の稼働率はどれくらいか。</p>	<p>管理運営を行っている「公益財団法人川崎市市民自治財団」のホームページの決算報告において公開されております。 参考 HP : <a href="https://www.jichizaidan.or.jp/aboutus/disclosure/">https://www.jichizaidan.or.jp/aboutus/disclosure/</a></p>
	<p>新型コロナウイルス感染拡大の影響により、入居テナント等との調整が難しい状況にある。流行が一定程度落ち着いてから公募を開始してほしい。</p>	<p>新型コロナウイルス感染拡大の影響を鑑み、公募スケジュールを2ヶ月程度延期しました。今後の状況によって、更にスケジュールを見直す場合は、再度ホームページ等で周知します。</p>

※サウンディング調査等からのご意見を踏まえて改めて検討した結果、Cパターンは、本事業の目的及び土地利用方針の考え方に沿わないと考え、削除する方向で検討を進めています。