

等々力緑地再編整備事業に関する
基本的な考え方

令和3年11月

川崎市

目 次

基本的な考え方	5
第1 事業の概要	2
1. 事業方式	2
2. 事業予定地	3
3. 対象施設	4
4. 事業期間	6
5. 事業の範囲	6
6. 事業者の収入に関する事項	11
7. 事業者	12
第2 要求水準	12
第3 市と事業者のリスク分担の基本的な考え方	13
第4 事業の実施状況についてのモニタリング	13
第5 事業者の権利義務等に関する制限及び手続	13
1. 事業者の保有する運営権の譲渡	13
2. 事業者の株式の新規発行及び処分	13
第6 事業者の募集及び選定に関する事項	14
1. 事業者選定の方法	14
2. 審査に関する基本的な考え方	14
第7 応募者等の資格	14
1. 応募者の参加要件等	14
2. 各業務にあたる者の参加要件	16
第8 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	16
1. 基本的な考え方	16
2. 本事業の継続が困難となった場合の措置	16
3. 金融機関と市との協議	17
第9 スケジュール	17
第10 問い合わせ先	18

(別紙) リスク分担案

本資料において使用する用語の定義は次の通りとする。

用語	定義
本事業	「等々力緑地再編整備事業」をいう。
事業者	本事業の実施に際して市と事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
応募者	施設の設計、解体・撤去、改修、建設及び維持管理・運営の能力を有し、本事業に参加する企業又は複数企業からなるグループをいう。
構成員	応募者を構成する企業のうち、特別目的会社に出資する者をいう。
資格審査通過者	参加表明のあった応募者のうち、資格審査を通過した応募者をいう。
入札参加者	資格審査通過者のうち、本事業に係る入札書及び事業提案書を期限内に提出した者をいう。
落札者	川崎市民間活用推進委員会等々力緑地再編整備に関する民間事業者選定部会から最優秀提案者の選定を受けて、事業契約の締結を予定する者として市が決定した者をいう。
川崎市民間活用推進委員会等々力緑地再編整備に関する民間事業者選定部会	P F I 法に基づく事業実施に必要な事項の検討及び事業提案書の審査を行う目的で、市が設置する学識経験者等で構成される組織をいう。
特別目的会社	本事業の実施のみを目的として落札者により設立される会社をいう。S P C (Special Purpose Company) ともいう。
実施方針等	実施方針の公表の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には実施方針及び別紙をいう。
入札説明書等	入札公告の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、事業契約書案、基本協定書案、様式集等をいう。
事業提案書	資格審査通過者が入札説明書等に基づき作成し、期限内に提出される書類及び図書をいう。
サービス対価	本事業に係るサービスの対価として、市が事業者に対して支払う料金をいう。
モニタリング	事業期間にわたり、事業者が提供する公共サービスの水準を市が検査・確認する行為をいう。
セルフモニタリング	事業者が要求水準等を満足するサービス提供をできているか自ら監視・確認する行為をいう。

特定事業	公共施設等の整備等に関する事業で、PFI事業として実施することにより効率的かつ効果的に実施されるものをいう。
自主事業	事業者が、「等々力緑地再編整備実施計画改定（案）」の趣旨に反しない限りにおいて独立採算で実施する事業
自由提案施設	事業者が、「等々力緑地再編整備実施計画改定（案）」の趣旨に反しない限りにおいて独立採算で実施する事業に供する施設
インフォメーション・パッケージ	本事業の基本的な情報（施設の利用状況、施設状態等）についてとりまとめたもの

基本的な考え方

等々力緑地は、緑と水のうるおいの空間を有し、良好な都市環境を形成するための重要な役割を担うとともに、多数の運動施設、市民の憩いの場など多面的な機能を有する貴重な地域資源として、市民の方々に親しまれている総合公園である。

平成 20 年頃には、主要施設の老朽化の問題や、武蔵小杉駅周辺の大規模な市街地再開発による周辺人口及び来街者の増加といった、緑地の環境変化が顕在化していた。そこで、再編整備の検討に着手し、平成 23 年 3 月には、緑地内の緑と水、安全・安心の場、動線の再整備、緑地へのアクセス改善など、緑地全体の再整備の方向性とともに、陸上競技場や硬式野球場をはじめとした主要施設の整備の方向と配置、整備手順・スケジュールについて、「等々力緑地再編整備実施計画」としてとりまとめた。

一方で、平成 29 年の都市公園法の改正を契機とした民間活力導入に向けた取組を進める中で、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、等々力緑地の再編整備に関する民間提案の提出を受け、従前の計画の見直しが必要になったことに加え、令和元年東日本台風により施設に大きな浸水被害が発生する等、緑地を取り巻く大きな状況の変化が生じた。こうした課題に対応するため、令和 2 年 2 月から、安全・安心で魅力あふれる公園や効率的・効果的な施設運営等の実現に向けた検討を行い、令和 3 年 11 月に「等々力緑地再編整備実施計画改定（案）」（以下、「改定案」という。）を公表した。

改定案において、従前の計画から継承すべき役割と、新たに考慮すべき整備の方向性を整理し、これらを踏まえて、等々力緑地が目指すべき将来像として、以下の 6 つの項目を策定した。

- ① 誰もが心地よく過ごせる等々力緑地
- ② みどりをつなぎ、活かす等々力緑地
- ③ 誰もが成長できる等々力緑地
- ④ 安全・安心を支える等々力緑地
- ⑤ スポーツがひと・まちを元気にする等々力緑地
- ⑥ ひとがつながり、まちとつながる等々力緑地

改定案に示す目指すべき将来像や再編整備の方向性は、官民連携事業として具現化する考えである。そして、当該事業は、PFI 法に基づく BTO 方式及び RO 方式により実施することを想定している。また、新たに整備する球技専用スタジアム、新とどろきアリーナ、駐車場の維持管理・運営については、市が事業者に対して公共施設等運営権を設定することを想定している。

公共施設等運営権を設定する施設については、民間の追加投資や創意工夫により、プロスポーツにふさわしい観戦環境の向上と日常的な賑わいの創出を図り、地域のシンボリックな施設となることを目指している。また、稼働率向上や収益向上が図られることによって、

財政負担の縮減に資することも期待している。

本書は、BTO 方式、RO 方式及び公共施設等運営権方式の導入に係る PFI 法第 5 条及び第 18 条による実施方針の公表に先立ち、再編整備事業に関する本市の考え方を整理し、本事業の実施を周知することを目的としている。

第 1 事業の概要

1. 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき、事業者が自らの提案をもとに整備業務にかかる設計・建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間を通じて、事業者が維持管理運営業務を行う方式（BTO（Build Transfer Operate））、事業者が自らの提案をもとに施設を改修し、維持管理運営業務を行う方式（RO（Rehabilitate Operate））とする。

維持管理運営業務については、市が事業者を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に基づく指定管理者として指定する予定である。さらに、球技専用スタジアム、(新)とどろきアリーナ、駐車場の 3 施設の維持管理運営業務については、市が PFI 法第 2 条第 6 項に定める公共施設等運営権方式により、公共施設等運営権を設定し、事業者が自らの追加投資や創意工夫により、利用者や観客に対して多様なサービスを提供することを想定する。

事業者が、事業区域内の土地を使用する場合は、原則有償とする。ただし、本事業の施設整備に供する土地は、設計及び建設期間中（市に所有権を移転するまでの期間）無償で事業者の使用させるものとする。

また、自由提案施設については、市は都市公園法第 5 条第 1 項の許可を与える予定である。

2. 事業予定地

事業予定地は、下表に示す通り。

	現状	備考
事業予定地	川崎市中原区等々力1-1	
事業区域面積	面積 約36.6ha	現在都市公園として供用開始の告示をしている 約36.6haに加え、約6.9haを追加整備し、約43.5haとする予定
用途地域 容積率/建蔽率	第一種中高層住居専用地域 200%/60%	第二種住居地域に変更予定 200%/60%
高度地区	第2種高度地区	第3種高度地区に変更予定
防火地域・準防火地域	なし	準防火地域に変更予定
風致地区	多摩川風致地区(一部区域外)	
地区計画もしくは 特別用途地区	なし	指定(観覧場、駐車場等の用途緩和等)の予定
都市施設	緑地	公園に変更予定
	等々力下水処理場(一部)	等々力水処理センターのこと。同施設の一部が等々力緑地内の地下にある(地上に管理施設部分あり)。現在施工中であり令和6年度に完成する予定のため、完成後に地上部分を利用可能
日影規制	3h 2h 4m	4h 2.5h 4mに変更予定
都市公園条例に基づく 建蔽率	現状11.02%(上限12%)	都市公園として供用を予定している約43.5haに対して、20%を上限に緩和予定
都市公園条例に基づく 運動施設の敷地面積の総計	都市公園の敷地面積の50%以内	
接道条件	国道409号、市道宮内58号線、市道宮内104号線、市道宮内105号線、市道等々力13号線、市道等々力19号線、市道小杉御殿町11号線、主要地方道幸多摩線	
敷地所有者及び管理者	川崎市、東海旅客鉄道(株)	中央新幹線非常口上部区域約0.6haについては、東海旅客鉄道(株)から借地する予定

※用途地域等の都市計画を変更する区域と事業区域は一致しない場合がある。

3. 対象施設

本事業の主な対象施設は、次の通りである。

(1) 再整備する施設

等々力緑地の目指すべき将来像の実現に向けて、公園全体の再編や施設の更新・改修時期を踏まえ、次のとおり再整備（増築、改築、移転・新築）を行うこととする。

- ・球技専用スタジアム（現等々力陸上競技場）
- ・(新) 等々力陸上競技場（現等々力補助競技場）
- ・釣池（栈橋、管理棟 等含む）
- ・子どもの遊び場
- ・催し物広場
- ・テニスコート（クラブハウス含む）
- ・第1、第2サッカー場（更衣室含む）
- ・ふるさとの森
- ・四季園、21世紀の森、桜の園
- ・駐車場（南駐車場を除く）
- ・運動広場・多目的広場
- ・(新) とどろきアリーナ（現とどろきアリーナのメインアリーナの機能）
- ・スポーツセンター（現とどろきアリーナのサブアリーナ、体育室等の機能）
- ・バスロータリー
- ・トイレ
- ・駐輪場
- ・園路
- ・植栽
- ・その他公園施設（四阿、ベンチ、水飲み場、案内板、公園灯、時計 等）

(2) 新たに導入する施設等

以下の施設は、民間事業者のアイデアや他都市の整備事例等を踏まえ、これまでの概念にとらわれない柔軟な発想を取り入れ、整備を行うこととする。

- ・芝生広場
- ・中央広場
- ・プール
- ・ストリートスポーツ広場（スケートボード、バスケットゴール 等）
- ・屋内遊戯施設
- ・多摩川との連絡路等
- ・ランニングコース

- ・魅力ある園路（カナルと並木）
- ・ビジターセンター
- ・情報通信設備（施設管理用カメラ、Wi-Fi、放送設備 等）
- ・外周園路

（３） 既存のままとする施設

以下の施設は、等々力緑地の既存施設であって、本事業において、行政負担による再整備は行わないこととするが、民間負担による増築、改築の提案を可能とする。

- ・等々力陸上競技場メインスタンド
- ・等々力球場
- ・正面広場
- ・駐車場（現南駐車場）

（４） 自由提案施設

自由提案施設は、改定案の民間提案に求める施設機能に基づき、これまでの概念にとらわれない柔軟な発想を取り入れた飲食・物販、スポーツ、市民活動、生涯学習、趣味、学び、体験、文化など多様なニーズに対応する提案を求める。なお、改定案に示された目指すべき将来像の実現に向けて、本事業の価値を高め、特定事業に連携するものとして、相乗効果が期待できる事業であって、都市公園法上認められるものに限る。また、提案にあたっては、周辺地域の環境や都市基盤への影響を考慮したものとなるよう求める。

- ・オープンスペースを活用した新たな公園機能
- ・誰もが自由に快適に過ごせる機能
- ・公園利用者に新たな体験を提供できる機能
- ・日常的な賑わいの創出となる機能

（５） 解体・撤去する施設

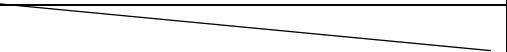
次の施設は、解体・撤去を行う。

- ・市民ミュージアム
- ・レストハウス
- ・旧中部公園事務所
- ・その他再整備に伴って解体・撤去が必要となる施設

4. 事業期間

本事業の事業期間は、令和5年4月から令和35年3月までの30年間とする。
 なお、事業期間は現時点での予定であり、今後変更される可能性がある。

【参考】事業期間の考え方

対象施設	事業期間 30 年間	
	▼R5.4	▼R11 年度中 ▼R35.3
(3)既存のままとする施設	維持管理・運営	
(1)再整備する施設 (解体するまで)	維持管理・運営	
(1) 再整備する施設 (2)新たに導入する施設等 (4)自由提案施設	環境影響評価 設計・建設 解体・撤去	維持管理・運営
(5)解体・撤去する施設		

※環境影響評価、設計・建設、及び解体・撤去に係る期間については、7 年間程度を想定しており、工事完了した施設から順次、維持管理・運営を開始することとする。全ての施設の工事完了時期については、令和11年度中を予定している。

5. 事業の範囲

事業者が、P F I 法に基づき、以下に示すとおり、施設の整備を行い、対象施設の維持管理運営を遂行することを事業の範囲とする。また、具体的な業務内容については、実施方針等及び入札説明書等において示す。

(1) 統括管理業務

- ・統括マネジメント業務
- ・総務・経理業務
- ・セルフモニタリング業務
- ・その他統括管理業務において必要な業務

(2) 整備業務

ア. 環境影響評価業務

イ. 設計業務

- ・事前調査業務
- ・設計業務
- ・各種申請等業務
- ・その他設計業務において必要な業務

ウ. 工事監理業務

- ・ 工事監理業務
- ・ 各種申請等業務
- ・ その他工事監理業務において必要な業務

エ. 解体・撤去業務

- ・ 解体・撤去にかかる事前調査業務
- ・ 解体・撤去にかかる設計業務
- ・ 解体・撤去工事業務
- ・ 各種申請等業務
- ・ その他解体・撤去業務において必要な業務

オ. 建設業務

- ・ 建設工事業務
- ・ 什器・備品等の調査業務
- ・ 移転支援業務
- ・ 施設の引渡し業務
- ・ 各種申請等業務
- ・ その他建設業務において必要な業務

(3) 維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 公園施設保守管理業務
- ・ 什器備品等保守管理業務
- ・ 外構施設保守管理業務
- ・ 修繕等業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 警備業務
- ・ 駐車場管理業務
- ・ その他維持管理業務において必要な業務

(4) 運営業務

- ・ 開業準備業務
- ・ 完成式典業務
- ・ 施設運営業務
- ・ 広報業務
- ・ 総合案内業務

- ・防災・緊急時対応業務
- ・事業期間終了時の引継ぎ業務
- ・その他運營業務において必要な業務

(5) 自主事業

- ・基本の供用時間外の施設の供用に関すること
- ・教室等の自主運營業業（市の施策として実施するものを除く。）
- ・物販事業
- ・広告誘致業務
- ・自由提案施設により実施する事業
- ・市民やスポーツパートナー、地元と協働した魅力づくり業務
- ・ネーミングライツ業務
- ・球技専用スタジアムの観戦環境の向上等に関する事業
- ・その他事業者の提案により実施する事業

※ 自主事業とは、事業者が提案に基づき事業者の独立採算において行う事業である。自主事業には、提案を必須とする自主事業（義務的な自主事業）と提案を任意とする自主事業を設ける予定である。

※ 事業者が、自主事業の実施にあたって自由提案施設を設置する場合は、川崎市都市公園条例及び同条例施行規則に定める、設置管理許可使用料を市に支払うものとする。なお、設置管理許可使用料は 200 円/㎡・月程度とすることを想定している。

【参考】施設と費用負担、配置についての想定

本事業においては、以下、A～Eに示す施設の整備と維持管理運営、及び解体・撤去を行う。

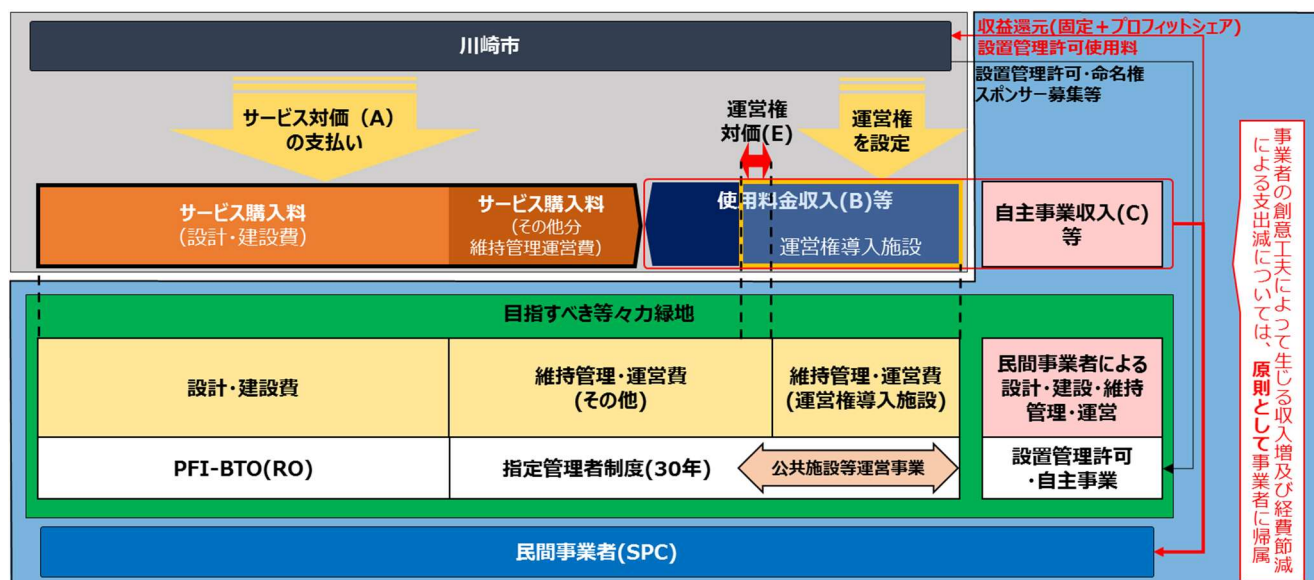
	施設名称	配置※1,※2	費用負担	
			整備	維持管理運営
A 再整備する施設	球技専用スタジアム（現等々力陸上競技場）	現位置を基本とする	市	市・事業者※5
	(新)等々力陸上競技場（現等々力補助競技場）	任意		
	釣池（栈橋、管理棟 等を含む）※3	現位置を基本とする		
	子どもの遊び場	任意		
	催し物広場			
	テニスコート（クラブハウス含む）			
	第1、第2サッカー場（更衣室含む）			
	ふるさとの森※4			
	四季園、21世紀の森、桜の園※4	現位置を基本とする		
	駐車場（南駐車場を除く）	任意		
	運動広場・多目的広場			
	(新)とどろきアリーナ（現とどろきアリーナ）			
	スポーツセンター（現とどろきアリーナ）			
	バスロータリー			
	トイレ			
	駐輪場			
	園路			
	植栽※4			
	その他公園施設 （四阿、ベンチ、水飲み場、案内板、公園灯、時計 等）			
B 新設する施設	芝生広場			
	中央広場			
	プール			
	ストリートスポーツ広場（スケートボード、バスケットゴール等）			
	屋内遊戯施設			
	多摩川との連絡路等			
	ランニングコース			
	魅力ある園路（カナルと並木）			
	ビジターセンター			
	情報通信設備（施設管理用カメラ、Wi-Fi、放送設備 等）			
	外周園路	市が指定する		
	C 既存のままとする施設	等々力陸上競技場メインスタンド	現位置を基本とする	—
等々力球場				
正面広場				
駐車場（現南駐車場）				
D 自由提案施設	・オープンスペースを活用した新たな公園機能 ・誰もが自由に快適に過ごせる機能 ・公園利用者に新たな体験を提供できる機能 ・日常的な賑わいの創出となる機能	任意	事業者	事業者
E 解体・撤去する施設	市民ミュージアム	—	市	—
	レストハウス			
	旧中部公園事務所			
	その他再整備に伴い撤去が必要となる施設			

- ※1 「任意」の施設については、配置を提案するものとする。提案に基づく配置替えに伴う解体・撤去費、土木費等も上限の範囲内で市が負担する。なお、「現位置を基本とする」施設については、配置替えに伴う費用を市は負担しないが、事業者の発案による配置替えを妨げるものではない。
 - ※2 配置替えを行う場合にも、既存施設の機能を滞りなく提供することを基本とする。
 - ※3 釣池は現位置を基本とし、栈橋、管理棟 等は任意の配置とする。
 - ※4 現行の樹林地、植栽等については、市が基準を示し、現行以上の面積、量を確保することを想定している。また、移設等を行う場合は、自然環境に対する負荷が少ない提案を行うこととする。
 - ※5 費用負担が「市・事業者」となっているものは、事業者が利用料金収入と市から支払われるサービス対価により維持管理運営費用を賄う。ただし、運営権設定対象施設については、利用料金収入のみで維持管理運営を賄うことを想定している。
- A,B については、事業者が再整備又は新設を行うこととし、上限の範囲内で市がその費用を負担する。C については、事業者の発案があれば、増築、改築を行うことも可能であるが、市はその費用を負担しない。
- D については、民間の費用負担とリスク分担において整備を求めるものであるが、利用者の利便増進に資する施設として、その内容を市が指定する場合がある。
- 各施設に求める機能他詳細については、実施方針等及び入札説明書等にて記載する。

6. 事業者の収入に関する事項

事業者の収入については、市は現時点において次の通り想定しており、民間事業者の提案により次のような収支となることを期待している。

事業スキームと事業者の収入の対応イメージ図



(1) サービス対価 (A)

市は、事業者が行う統括管理業務、整備業務、維持管理業務、運営業務に関する費用について、市が設定した上限金額の範囲内で事業者が提案した金額をもとに決定した金額をサービス対価として事業者に支払うものとする。

なお、市は、整備業務にかかる対価のうち、一定割合を設計・建設期間中に支払い、その残額を維持管理運営期間中において毎年度均等に支払うものとする。

(2) 利用料金収入 (B)

事業者は、川崎市都市公園条例及び同条例施行規則、とどろきアリーナ条例の定める範囲内で市の承認等を得たうえで事業者が設定し、自らの収入として収受することを想定している。

既存施設の利用料金の額については、現在の条例に基づくものとするが、新設及び再整備する施設の利用料金の額については、近隣他都市の類似施設の料金水準等を踏まえて、市が条例を新たに制定及び改正し、定めることを想定している。

ただし、球技専用スタジアム、(新) とどろきアリーナについては、興行利用における利用料金の提案を求めたうえで、市が条例を制定又は改正し、定めることを想定している。また、駐車場については、稼働状況と周辺駐車場の料金水準等を踏まえた利用料金の提案を求めたうえで、市が条例を制定又は改正し、定める予定である。

(3) 自主事業収入 (C)

事業者は、自主事業の収入を自らの収入として得ることができる。

ただし、ネーミングライツ収入及び球技専用スタジアムの観戦環境の向上等に関する事業収入の一部については、市への納付を求める予定である。

(4) 事業者に対するインセンティブ (D)

事業者の創意工夫によって生じる収入増及び経費節減による支出減については、原則として事業者に帰属させることを想定している。

なお、プロフィットシェア（入札時に提出する計画以上の収益が得られた場合に、その収益の一部を市に支払う）を導入する予定である。詳細については、今後、実施方針等及び入札説明書等公表時において示す。

(5) 運営権対価 (E)

運営権対価としての支払いは求めない。ただし、公共施設等運営事業による運営権対価相当額を各年度のサービス対価から減じることを予定している。詳細については、今後、実施方針等及び入札説明書等公表時において示す。

7. 事業者

事業者は、単体企業又は複数の企業によって構成される企業グループにより設立された特別目的会社（SPC）とする。特別目的会社の法人格は、会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社を想定している。なお、特別目的会社は、川崎市内に設立するものとする。

詳細については、今後、実施方針等及び入札説明書等公表時において示す。

第2 要求水準

市は、特定事業として事業者に実施を求める内容について要求水準として定める。実施を求める各業務の詳細な要求性能等については、今後、実施方針等及び入札説明書等公表時において示す。

第3 市と事業者のリスク分担の基本的な考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、「PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」に示された、「想定されるリスクをできる限り明確化した上で、リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担するとの考え方」に基づき、事業にかかる総リスクを低減し、より質の高いサービスの提供を目指そうとするものである。事業者が担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が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。予想されるリスク及び市と事業者の責任分担の詳細については、今後、実施方針等及び入札説明書等公表時において示す。現時点のリスク分担案について、別紙に示す。

なお、事業契約書等の各条項の解釈について疑義が生じたとき又は事業契約書に特別の定めのない事項について疑義が生じたときは、市及び事業者は、誠実に協議のうえ、リスク分担を決定するものとする。

第4 事業の実施状況についてのモニタリング

要求水準の達成状況や事業者が提供するサービス内容や財務状況を把握するために、事業者によるセルフモニタリングの結果の確認の他に、市は実績評価等のモニタリングを行うことを想定している。詳細については、今後、実施方針等及び入札説明書等公表時において示す。

第5 事業者の権利義務等に関する制限及び手続

1. 事業者の保有する運営権の譲渡

事業者が、自らの保有する運営権を第三者に譲渡する場合には、あらかじめ市の許可を得るものとする。市は、事業者から譲渡の許可の申請があった場合、別途定める基準に従って、これを判断し、議会の議決を経て承認する。当該基準については、今後、実施方針等及び入札説明書等において示す。

2. 事業者の株式の新規発行及び処分

事業者は、議決権を有する株式（一定の条件で議決権を有することとなる株式及び取得請求権付株式又は取得条項付株式で議決権を有する株式が取得の対価として発行される可能性のある株式を含む。）並びに議決権付株式に該当しない株式（以下、「完全無議決権株式」

という。)を発行することができる。

株式の発行及び処分に係る条件及び承認手続きの詳細については、今後、実施方針等及び入札説明書等において示す。

第6 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者選定の方法

事業者の募集及び選定の方法は、総合評価一般競争入札方式を採用するものとする。なお、本事業は平成6年4月15日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定(WTO政府調達協定)の対象事業であり、調達手続きには、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」(平成7年政令372号)が適用される。

2. 審査に関する基本的な考え方

「川崎市民間活用推進委員会(仮称)等々力緑地再編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、提案審査における評価項目の詳細にかかる検討及び入札参加者から提出された事業提案書の審査を行う。市が定める審査基準は、入札説明書等において示す。

また、市は、選定部会の審査結果を踏まえ、落札者を決定する。なお、市又は選定部会が必要であると判断した場合は、応募者に対してヒアリングを行うことがある。

第7 応募者等の資格

1. 応募者の参加要件等

応募者の構成員及び協力会社となる企業は、参加表明及び参加資格確認に必要な書類の提出期限時点において、以下の要件を満たすこと。また応募者の構成員及び協力会社は、他の応募者の構成員又は協力会社として入札に参加することはできないものとする。

応募者は、参加表明書提出時に代表企業(川崎市市契約規則による競争入札参加資格名簿に登録されている者とする。)の名称を明記し、必ず当該代表企業が応募手続きを行わなければならない。

応募に当たっては、応募者の構成員及び協力会社の名称及び携わる業務を、それぞれ参加表明書に明記しなければならない。

- (ア) PFI法第9条の規定に該当しない者であること。
- (イ) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当しない者であること。
- (ウ) 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でないこと。

- (エ) 入札公告の日から落札者決定までの間に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の措置を受けていない者
- (オ) 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ない者
- (カ) 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ない者
- (キ) 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ない者（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。）
- (ク) 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。）でないこと。
- (ケ) 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ない者（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 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条による破産の申立てを含む。）
- (コ) 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処分を受けている者及び経営状態が著しく不健全である法人
- (サ) 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ないこと。
- (シ) 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人でないこと。
 - 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もの

- (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でないこと。
- (セ) 子会社又は親会社が（カ）から（ス）に該当すること。
- (ソ) 以下に示す者でないこと。又は、これらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又はその出資総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。

- a 選定部会、川崎市民間活用推進委員会、等々力緑地再編整備計画推進委員会、等々力緑地再編整備計画推進委員会事業手法検討部会の委員、又は当該委員が属する企業
- b 株式会社日本経済研究所
- c 長島・大野・常松法律事務所
- d 株式会社サトウファシリティーズコンサルタンツ

2. 各業務にあたる者の参加要件

本事業の各業務にあたる者に関する参加要件の詳細については、今後、実施方針等及び入札説明書等において示す。なお、参加要件には、各業務に関する実績を考慮する。

第 8 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1. 基本的な考え方

事業者によって提供されるサービスの安定的・継続的な供給を確保するため、事業契約書において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

2. 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、発生事由ごとに事業契約書の規定に従い（１）から（３）の措置をとるものとする。なお、詳細は、実施方針等及び入札説明書等において示す。

（１） 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

事業者の提供するサービスが事業契約に規定する要求水準を満たさない場合、その他事業契約で規定する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、市は事業者に対し、一定期間に改善を図るように勧告し、改善方策の提出・実施を求め

ることができるものとする。また、このような勧告にもかかわらず改善が認められない場合、市は、事業契約を解除することができる。

この場合、事業者は市に生じた損害を賠償するものとする。

（２） 市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

事業契約に規定する市の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、事業者は、事業契約を解除することができるものとする。この場合、市は事業者が生じた損害を賠償するものとする。

（３） その他事由により本事業の継続が困難となった場合

不可抗力等、その他市及び事業者の責めに帰すことができない事由により事業の継続が困難となった場合、市及び事業者は、事業継続の可否について協議を行うものとする。

３．金融機関と市との協議

事業の継続性を確保する目的で、市は、事業者に対し資金供給を行う金融機関等の融資機関（融資団）と協議を行い、当該融資機関と直接協定（ダイレクトアグリーメント）を締結する場合がある。

第９ スケジュール

今後は、以下のスケジュールを予定している。

インフォメーション・パッケージの公表	令和３年１２月
インフォメーション・パッケージに対する質問書・意見書の受付	令和３年１２月
民間事業者との対話	令和４年１月
インフォメーション・パッケージに対する質問への回答	令和４年１月
実施方針等の公表	令和４年３月
実施方針への意見書の提出	令和４年４月
特定事業の選定	令和４年４月
入札説明書等公表	令和４年４月
落札者決定	令和４年１０月
基本協定締結	令和４年１１月
事業仮契約締結	令和４年１２月
事業契約締結	令和５年３月
事業開始	令和５年４月

第 10 問い合わせ先

川崎市建設緑政局等々力緑地再編整備室事業推進担当

〒210-0007 川崎市川崎区駅前本町 12 番地 1

電 話 044-200-2408 (直通)

FAX 044-200-3973

電子メール 53todose@city.kawasaki.jp

(別紙) リスク分担案

リスク分担の案を示す。詳細は、今後実施方針等及び入札説明書等の公表時に示す。

(1) 共通事項

段階	リスクの種類	リスクの内容	市	事業者
共通	計画変更	市の指示による事業内容・用途の変更に関するもの	○	
	施策変更	市の施策の変更（本事業に影響を及ぼすもの）によるもの	○	
	公募書類	入札説明書等の誤りによるもの	○	
	資金調達	市が必要な資金を調達できない場合	○	
		事業者が必要な資金を調達できない場合		○
	法令変更	本事業に直接関係する法令の新設・変更（税制度を除く）によるもの	○	
		上記以外の法令の新設・変更（税制度を除く）によるもの		○
	税制度の変更	法人税の変更によるもの		○
		本事業に直接関係する法令に基づく税制度の変更によるもの	○	
		消費税の変更によるもの	○	
		本施設の取得（民間収益施設を除く）及び所有に関する税制度の変更によるもの	○	
	許認可の遅延等	選定事業者の責めによらない許認可取得の遅延に関するもの	○	
		上記以外の選定事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの		○
	住民対応	本事業を行政サービスとして実施すること及び市からの提示条件（民間収益施設を除く。）に関する住民運動等	○	
		上記以外の調査・工事等の選定事業者の業務に関する住民運動等		○
	金利変動リスク	事業契約締結から最初の基準金利決定日までの金利変動による費用の増加等	○	
		基準金利決定日以降の金利変動による費用の増加等		○
	契約締結	市の責めにより事業契約が締結できない場合	○	
		選定事業者の責めにより事業契約が締結できない場合		○
		上記以外により事業契約が締結できない場合	△	△
	不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、落盤、火災、騒乱、暴動その他の市又は選定事業者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象をいう。）に伴い、設計又は工期の変更、設備の修復等による、選定事業者の経費の増加及び事業契約の履行不能	△	△
	公園利用者への損害リスク	市の責めに帰すべき事由による場合	○	
		選定事業者の責めに帰すべき事由による場合		○

※リスク負担者が市及び選定事業者の両方となっているリスク（△）については、それぞれの具体的な負担割合を事業契約書(案)で示す予定（以下、同様の箇所について同じ）。

(2) 設計・建設段階

段階	リスクの種類	リスクの内容	市	事業者
設計 建設	測量・調査	市が行った調査の不備、誤り等によるもの	○	
		選定事業者が行った調査の不備、誤り等によるもの		○
	土壌汚染	市が事前に公表した資料に明示されているもの		○
		市が事前に公表した資料からは予見できない土壌汚染が発見された場合	○	
	埋蔵文化財発見	市が事前に公表した資料に明示されているもの		○
		市が事前に公表した資料からは 予見できない埋蔵文化財が発見された場合	○	
	用地	市が事前に公表した資料に明示されているもの		○
		市が事前に公表した資料からは 予見できない地中障害物等が発見された場合	○	
	設計	設計の不備、誤り等によるもの		○
	設計変更	市の責めに帰すべき事由（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による設計変更に伴うもの	○	
		上記以外の事由による設計変更に伴うもの		○
	建設工事の遅延・未完工	市の責めに帰すべき事由（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による 建設工事の遅延や未完工	○	
		不可抗力による建設工事の遅延や未完工	△	△
		上記以外の事由による工程変更に伴うもの		○
	物価変動	設計・建設期間中のインフレ・デフレ	△	△
	建設工事費	市の責めに帰すべき事由（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による建設工事費の増大	○	
		不可抗力による建設工事費の増大	△	△
		上記以外の要因による建設工事費の増大		○
	工事監理	本工事の監理の不備、誤り等		○
	第三者賠償	建設工事に伴う騒音、振動等の発生による賠償		○

(3) 維持管理・運営段階

段階	リスクの種類	リスクの内容	市	事業者
維持 管理 運営	施設の契約不 適合	選定事業者が整備していない箇所	○	
		選定事業者が整備した箇所		○
	性能	市の要求する性能に達しないために必要となる改善、 その他損害に関するもの		○
	物価変動	運営・維持管理期間中のインフレ・デフレ	△	△
	需要変動（収 入及び業務 費）	市の責めによる事業内容・用途の変更等に起因する収 入や業務費の	○	
		不可抗力に起因するもの	△	△
		上記、陸上競技場の認定基準等変更によるもの、及び Ｊリーグ等のプロスポーツ規約等の変更によるもの、 以外によるもの		○
	光熱水費変動	物価変動以外の要因による光熱水費の変動	△	△
	自主事業	民間収益施設の維持管理運営、自主事業の実施に係る すべてのリスク		○
	施設・備品の 損傷・盗難等	不可抗力に起因する損傷等	△	△
		選定事業者が管理者の注意義務を怠ったことによる第 三者の責めによる損傷等		○
		上記以外の要因による損傷等	○	
	債務不履行	サービス水準の未達その他の選定事業者の債務不履行 による事業契約の解除による損害		○
		支払債務の不履行その他の市の債務不履行による事業 契約の解除による損害	○	
	支払遅延・不 能	市の事由による支払遅延・不能によるもの	○	
	第三者等への 賠償選定	選定事業者が管理者の注意義務を怠ったことによる騒 音、振動、臭気等の発生による賠償		○
		上記以外に起因する事故等の発生による賠償	○	
	施設明渡	施設移管手続きに伴う諸費用の発生、事業会社の清算 手続きに伴う損益等		○
		事業期間終了時における要求水準の保持		○
	その他	陸上競技場の認定基準等変更による需要変動及び維持 管理運営費用変動	△	△
		プロスポーツリーグ規約等の変更による需要変動及び 維持管理運営費用変動	△	△