

**富士見公園再編整備事業
実施方針に関する質問及び意見への回答**

令和3年12月

川崎市

実施方針に関する質問への回答

No.	頁	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
1	4	1	(2)	ケ	(イ)			特定公園施設	特定公園施設の整備費について、Park-PFI事業者の負担割合はどの程度を予定していますか？また、市は交付金の活用を見込んでいますか？	Park-PFI事業における特定公園施設の整備費について、市の負担は想定していません。したがって、交付金の活用も想定していません。
2	4	1	(2)	ケ	(イ)			Park-PFI 事業による整備対象施設	Park-PFI 事業による整備対象施設について、設置場所の制限などはありますでしょうか。	北側エリアは、クラブハウスに近接させてカフェ・レストランを、南側エリアは、芝生広場にカフェ・レストランを設けることとしています。その他は事業者の提案によるものとしますが、県立図書館跡地への公募対象公園施設の設置は認めない方向で考えています。ただし、多目的広場の拡大又は多目的広場と一体利用が見込まれる施設については協議の対象とします。詳細は入札説明書等において示します。
3	4	1	(2)	ケ	(イ)			Park-PFI 事業による整備対象施設	特定公園施設の整備時期は決定していますでしょうか？第三期と考えてよいでしょうか。	特定公園施設の整備時期は第三期を予定しています。
4	5	1	(2)	サ		d	(a)		維持管理業務①～⑤について、供用準備期間の一期～五期のそれぞれの期間中、どのエリアをどの程度まで維持管理を行うのでしょうか。要求水準をお示しください。また、本期間中の現行指定管理者との業務区分や利用料金収入の帰属施設について教えてください。	維持管理業務の業務開始日は、各施設の引渡し日を予定しており、引渡し日から供用開始日の前日までの供用準備期間の業務内容については、要求水準書にて示します。なお、指定管理者の指定期間の始期から引渡し日の前日までは、工事期間中のため、施工者による善管注意義務が発生します。また、現行の指定管理者とは、指定管理の対象区域によって業務区分を行う想定です。それぞれの指定管理区域内の施設における利用料金収入が、各指定管理者の収入となります。
5	6	1	(2)	サ	(イ)	c		利便増進施設	利便増進施設として広告塔を設置した場合、一般広告により収入を得ることについて市の屋外広告条例上問題ないという理解でよろしいでしょうか？	看板や広告塔は、周辺環境に調和したものとし、設置にあたっては、川崎市屋外広告物条例に基づく屋外広告物許可及び川崎市都市公園条例に基づく占用許可を受ける必要があります。広告から収入を得ることについては問題はありませんが、内容については、地域における情報提供の看板とする必要があり、その仕様等についてはそれぞれの許可を受ける必要がありますのでご注意ください。
6	6	1	(2)	シ	(ア)	a		サービスの対価	「本市への所有権移転ごとに、事業者に対し～を一時に支払う。」とありますが所有権移転時期の目安は、P. 8ス事業スケジュールの設計・建設期間の引渡し日と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
7	6	1	(2)	シ	(ア)	a		サービス対価	各工事期ごとに完成引き渡し時に支払われるという理解でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。

No.	頁	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
8	6	1	(2)	シ	(ア)	a		サービス対価	事業契約書にて定めるサービス対価について、貴市による事業者提案金額が適正価格であるかの査定等は実施される予定でしょうか。また、実施される場合はどのタイミングで行われるのでしょうか。	提案審査の段階で、要求水準を満たしていること、予定価格以下であることを確認します。
9	6			シ	((7))	b		利用料金制度	料金設定は新たに設定するのか、または現在の料金に準拠するのでしょうか。料金設定も提案に含めることは可能でしょうか。	利用料金は、川崎市都市公園条例で、その上限額を規定しています。事業者は、都市公園条例で定めた金額の範囲内で、実際の利用料金を提案することが可能です。なお、都市公園条例の利用料金（上限額）の設定については、再編整備に伴い、新規設置施設及び既存施設（今後、利用料金制に移行する施設）共に、市として適切な金額を算出し、令和4年3月議会において、都市公園条例改正を行う予定です。
10	7		(2)	シ	(ア)	d		指定管理納付金	世に言うインフレスライドが考慮されるものなのでしょうか。	著しい物価変動に関しては考慮する想定です。詳細は入札説明書等において示します。
11	7			シ	((7))	d		指定管理納付金	“また、納付後に生じた利益については、その100分の50以上を本市に追加納付するか、施設改修や地域向けイベント等の地元還元等の支出に利益還元として活用するものとする。”→この部分についてもう少し補足説明をお願いします。	利用料収入により得られた利益から、指定管理納付金をお納めいただき、指定管理納付金を支払った後に残った利益については100分の50以上を本市に還元（追加納付または施設改修やイベント等を行う）を想定していますが、詳細は入札説明書等において示します。
12	8	1	(2)	ス				事業スケジュール	第二期工事期間の駐車場整備時のテニスコート利用者の駐車場は、南側で賄う想定でしょうか。	本市としては、第二期整備時にテニスコートと北側の駐車場を同時に整備する想定ですが、北側の駐車場を整備している間に、テニスコートを供用する場合には、南側の駐車場を使用していただくことになると考えます。
13	8	1	(2)	ス				事業スケジュール	北側クラブハウスの配置に際して、インフラ施設の制限などはありますか。	インフラ設備は原則として全て更新することとしておりますので、インフラ供給業者と協議のうえ、適切に設置してください。
14	8	1	(2)	ス				事業スケジュール	第三期工事において、川崎球場、川崎球技場の閉鎖期間の時期は決まっていますでしょうか。	富士見球場、川崎富士見球技場は閉鎖期間は設けておりません。ただし、工事の際には、本市及び現指定管理者と施工期間範囲等の調整が必要です。
15	8	1	(2)	ス				事業スケジュール	五期工事部分の工期が遅れた場合、遅れた期間分の収入見込みの補填等がありますでしょうか。	遅れた期間分の収入見込みの補填等はいりませんが、事業者の責めによらない場合の工期の遅延である場合、納付金の額の変更等により合理的な範囲で調整を行う予定です。

No.	頁	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
16	12	2	(1)	イ	(オ)			参加表明書及び資格審査書類の受付	資格書類審査について審査の結果、構成企業に欠格があった場合は再度資格を有する企業を構成員として追加することは可能でしょうか。	構成企業が資格審査で欠格となったことで、参加資格が認められなかった場合、新たな企業を追加して再度資格審査を行うことはできません。
17	13	2	(3)	ア	(ク)			Park-PFI	公募対象公園施設の建物を登記することは可能ですか？その場合の名義はPark-PFI担当企業に限定されますか？	可能です。 原則Park-PFI担当企業です。
18	13	2	(3)	ア	(ケ)			運営協力企業	参加表明書に記載した運営協力企業や、確定していない場合に記載した想定する施設の業種・業態が事業開始までに何らかの理由で変更となった場合でもペナルティ等はありませんか？	原則として変更は認めません。詳細は入札説明書等において示します。
19	15	2	(3)	イ	(イ)～(キ)			設計・建設	パークセンターや立体駐車場、アメニティ施設（特定公園施設）、スタジアム、相撲場の設計・建設・監理業務は公園または建築物のどちらに含まれますか？ 建築物の設計・建設・監理業務とは、公募対象公園施設及び特定公園施設を含みますか？	パークセンター、立体駐車場、相撲場は「建築物」に、スタジアム（川崎富士見球技場）は「公園」に含まれ、特定公園施設は、その提案内容により、「公園」又は「建築物」のいずれかとして、要求水準の設計業務、建設・工事監理業務の対象となります。
20	16	1	(3)	イ	(オ)			建築物の建設業務を行う者	川崎市条例「川崎市中小企業活性化のための成長戦略に関する条例」第19条の対象工事と考えてよろしいでしょうか。	本事業に係る入札は、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第1条に規定する協定その他の国際約束の適用を受ける予定（いわゆる「WTO案件」）のため、対象工事ではありません。なお、同条例の観点は、落札者決定基準における加点審査項目において配慮します。
21	16	1	(3)	イ	(オ)			建築物の建設業務を行う者	「統括する建設企業置くものとし」というのは、安全管理仮設近隣住民対応などを各社を代表して対応する窓口として考えてよろしいでしょうか。	実施方針に記載のあるとおり、複数の建設企業で業務を実施する場合に統括して置く建設企業であり、建設業務全般の進捗管理や工事間の調整、各企業間の調整や管理を行うとともに、本市との建設に係る対応主体となることが想定されますが、建設に携わる企業間の業務の役割分担に応じてその内容は変わるかと思います。

No.	頁	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
22	26	9	(2)					議会の議決	落札者選定後、議会において否決された場合のリスクについては貴市または事業者どちらのリスクとなりますでしょうか。	資料3 リスク分担表のNo.5に記載するとおりですが、議会において否決された事由によります。
23	資料1							旧東京電力中島変電所グラウンド	設計するにあたり、当該敷地との境界の設えに指定はありますか？	指定はありませんが、一体的な利用を想定し、当該境界に設置されている万年塀の撤去は、本事業において事業者が行ってください。
24	資料3	39～41						測量・調査リスク	通常想定される規模の埋設物などの地中障害物が市の実施した測量・調査で発見されていなかった場合は、市のリスク負担という理解でよろしいでしょうか？	通常想定される規模であれば、事業者の負担となります。
25	資料3	68						施設備品損害リスク	指定管理者の維持管理業務において、修繕費は全額指定管理者の負担となりますか？それとも一定額以上は市の負担となりますか？	修繕費については、事業期間内に発生する全ての修繕更新を事業者の負担において行う「全修繕負担施設」と、1件あたり250万円（税込）（年間限度額は500万円を基準とする）の範囲内の修繕更新を事業者の負担により実施する「全修繕負担施設以外の施設」とにわけて整理する予定です。なお、全修繕負担施設は、パークセンター・クラブハウス、立体駐車場、テニスコート、相撲場、多目的広場、人工芝の広場、屋外倉庫、アメニティ施設（特定公園施設）を予定しています。詳細は入札説明書等において示します。
26	資料3	72						設備劣化リスク	提案時に、長期修繕計画を提出し、その費用を見込んだ価格提案になりますか？	本事業における維持管理・運営業務は利用料収入により実施していただくため、修繕費は入札価格提案（サービスの対価）には含みません。詳細は、入札説明書等において示します。
27	資料3	76						事業の終了手続きリスク	次の事業者との住民での交渉の上、合理的である場合には、原状回復を必要としない可能性もあるという理解でよろしいでしょうか？	資料3 リスク分担表は、PFI事業におけるリスク分担を示しており、住民での交渉で決まるものではありません。
28	資料4	設計・建設						芝生広場	一部を人工芝とする目的をご教示ください。	①車椅子利用者が利用可能な芝生広場とすること、②キッチンカー等の乗り入れが可能なスペースとすること、③ゲートボール等の利用を可能とすることが目的です
29	資料4	設計・建設						東側広場	労働会館との調和を図った計画が求められていますが、労働会館の再編整備後の図面等は提示いただけますか？提示される場合はいつ頃提示いただけますか？	労働会館は現在設計中です。提供可能な資料は、入札公告時に提示します。

No.	頁	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
30	資料4	設計・建設						メインエントランス	現在エントランス広場横に喫煙所がありますが、整備後も必要でしょうか？全面禁煙とするのでしょうか？	全面禁煙とするかは規定していません。また、喫煙所を設けるかどうかについては事業者提案としたいと考えています。
31	資料4	維持管理・運営						コミュニティガーデン	現存するはぐくみの里は閉鎖するという理解でよろしいでしょうか？現在利用している方へのご説明についてどのようにお考えかご教示ください。	はぐくみの里は「農と自然を体感する広場」として再整備し、運営を市民ボランティアからPFI事業者が主体となるよう位置付けてまいります。既存の農園及び水田については、再整備し、すべての来園者が気軽に農を体感できるように配慮した整備や、体験講座や活動を行い、農や園芸を通じた交流の場としても活用していくこととしています。また、既存団体には、運営の主体を指定管理者が担い、市民ボランティアは日常的な維持管理やイベント開催の手伝いなどを行っていただく旨を事前に説明しています。
32	資料4	維持管理・運営						全体	公園内での火気の使用は可能ですか？	川崎市都市公園条例第4条第1項にて、指定された場所以外の場所で火気を使用することは禁止しています。指定管理者が自主事業などイベントで使用する場合（指定管理者が使用許可を与えて使用する場合は含む）は、別途（その都度）川崎市と協議をしてください。
33	資料4							1設計・建設に関する民活導入の考え	各施設の詳細な仕様（例えば、芝生の植栽基盤や各運動施設の舗装仕様など）は入札説明書の公表時に要求水準書等でお示しされるのでしょうか。それとも事業者提案の範疇となりますか。	本市で指定のある事項については、要求水準書の中で規定することを予定しています。なお、公募開始前に要求水準書の案の公表を検討しており、その際に示したいと考えています。
34	資料4							3工事ステップ	整備期間中の富士見中学校の通学ルートについて整備期間中も公園側の動線の必要がありますでしょうか。	整備期間中も公園側の動線は必要です。詳細は、要求水準書において示します。
35	資料4							富士見公園再編整備基本計画（案）に基づく民活導入の考え方	再編整備基本計画に関してパブリックコメントを実施されていますが、市民意見の反映等による計画の変更予定時期を教えてくださいませんか。	富士見公園再編整備計画は、1月下旬に策定予定です。
36	資料4							富士見公園再編整備基本計画（案）に基づく民活導入の考え方	富士見球場裏側の遊歩道については、再整備等の方向性は決まっていますでしょうか？	富士見球場裏側の遊歩道については、整備せずに現状を活かす方向で考えていますが、提案は可能です。
37	資料4							富士見公園再編整備基本計画（案）に基づく民活導入の考え方	球場、球技場、ボール遊び場において、ナイター利用の想定時間はありますか？	富士見球場、ボール遊びコーナーは、ナイター利用の想定はありません。川崎富士見球技場のナイター利用は、現状と同じ利用時間を想定しています。

No.	頁	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
38	—							平面駐車場	現状、大型車は23台に対し、基本計画では約5台と大幅に減少する計画になっている理由は何でしょうか。	富士見公園として必要となる機能（広場機能・緑地機能等）を整理した結果を踏まえて、大型車については5台の確保が妥当であるとしています。なお、事業者の提案により台数を増やすことは可能ですが、一般車の駐車スペースが減るなど、他の施設に影響の無いようにしてください。
39	—							立体駐車場からの動線について	立体駐車場から球技場及び富士見球場までは距離があるが、動線は市民広場及びプロムナードを通るイメージでしょうか。また駐車場から球技場までの最短距離を確保するための専用動線を設けることは可能でしょうか。	市民広場及びプロムナード又は南側の園路を通ることを想定しています。 芝生広場が確保されているなど基本計画や要求水準書を踏まえた提案であれば可能です。
40	—							富士見球技場の大型映像装置の整備について	御市側で設置する認識でしたが、先日の現地説明会では事業者側が設置をするといった趣旨の説明だったと記憶しています。費用負担も含めて計画案を再度ご提示いただけると助かります。	大型映像装置は、PFI事業にて設置していただきます。設置費用はPFI事業の設計、建設・工事監理業務のサービスの対価に含みます。具体的な仕様等は、今後公表する要求水準書を御確認ください。
41	—							スケートボードエリアについて	検討資料では記述のあったスケートボードパークがなく、なっているのは、何か理由があるのでしょうか。パーク設置がないとなると逃げ場がなく、公園内で無秩序にスケボーが氾濫する可能性もあります。その場合のスケボーに対する対応はどのようなものになるのでしょうか（現状かなり悩まされています）	スケートボードパークについては騒音等について課題があることから、本市としては富士見公園内に常設のスケートボードパークを設けない計画としました。 本市としては、騒音等の課題がクリアされれば、設置の提案は可能と考えます。また、常設ではなく、スポーツイベントの1つとしてスケートボードの利用を行うことも可能と考えます。

実施方針に関する意見への回答

No.	頁	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	意見内容	回答
1	4	1	(2)	ケ	(ア)			植栽の整備	既存の樹木にも根上りが多くみられており、整備には費用が掛かることを配慮し、整備費用を設定頂きたい。	既存樹木の状況も踏まえて整備費の算出をしています。
2	6			シ	(ア)	b		利用料金	川崎市都市公園条例で駐車場の利用料金について定められているのですが、本整備にあたり駐車場部分に関しては許可制度を適応して、利用料金制の廃止をお願い致します。	本整備における駐車場は、都市公園条例に基づき利用料金制を適用します。なお、駐車場の利用料金制を都市公園条例から除外することは検討しておりません。
3	6	1	(2)	シ	(ア)	a		民間事業者の収入等	本市への所有権移転ごとに、事業者に対し、交付金や地方債によって一時に支払うとあります。本事業は整備も長期に亘るため、「一時」の時期（例：前期末、後期末等）を教えてくださいたく存じます。	各工期毎に、引渡しを受けた後、整備費用を支払うことを想定しています。
4	7	1	(2)	シ	(ア)	d		利益還元	事業期間が長期に及ぶことから、事業者としては一定のリスクヘッジが必要となります。利益を単年で還元するのではなく、一部は剰余金として事業悪化といった事態に備えることについても認めて頂きたい。	御意見として承ります。
5	8	ス						スケジュール	本整備計画のスケジュールについてですが、立体駐車場後に富士見公園東側駐車場を整備していく形ですが、その期間大型車の受入が出来なくなってくるので、富士見公園東側駐車場の整備後、立体駐車場の整備の方が市にとって有益になると思います。	一期から三期工事は、令和5年4月1日以降で応募者の提案により着工可能なスケジュールとしていますので、富士見公園東側駐車場を先行して整備することは事業者の提案によります。
6	15	2	(3)	イ	(ア)			統括管理業務	本事業は複雑であり、相応のマネジメント力が必要となることから、統括管理業務の資格要件にPFI事業におけるSPC管理などの実績を付加することを検討頂きたい。	御意見として承ります。
7	22	4	(4)					契約保証金の納付等	履行保証金の詳細については入札説明書にてご提示いただけたことですが、概算規模等を現状の想定で構いませんのでご教示いただけないでしょうか。また、こちらの保証金についてはSPCとしての納付を想定されておりますか。企業としては本事業の検討材料として、事前に把握しておきたい項目でございます。	設計・建設期間中の契約保証金の額は、「設計及び建設・工事監理業務のサービス対価」のうち「施設費」に相当する金額及び当該額に係る消費税等の額の合計額の10分の1以上を想定しています。 また、保証については、①契約保証金の納付、②契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供、③金融機関もしくは保証事業会社の保証、③履行保証保険契約の締結のいずれかの保証を付していただく予定です。 維持管理・運営期間中の契約保証に関しては、検討中です。

No.	頁	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	意見内容	回答
8	資料3	9・10						税制変更リスク	税制変更は市への納付金等についても影響を及ぼしますが、そのリスクは市の負担として頂きたい。	御意見として承ります。
9	資料3	29						不可抗力リスク	本件は利用料金制度に基づく指定管理であるため、指定管理業務については、感染症等による損害は、全面的に市のリスク負担として頂きたい。 また、公募対象公園施設の営業については、市の要請により営業を停止する場合には、市のリスク負担を検討頂きたい。	御意見として承ります。
10	資料3	33						物価変動リスク	現在鉄骨の価格が高騰していることを踏まえて、事業者がそれを見込んでの建設価格となることを想定して予定価格を設定頂きたい。	御意見として承ります。なお、事業期間中の建設物価の変動については、物価変動に応じサービス対価を改定する対応を予定しています。
11	資料3	34						物価変動リスク	提案時において、事業者として最低賃金の上昇率を踏まえて指定管理業務の person 費を算出することを想定して事業収支計画の提案ができるよう配慮頂きたい。	御意見として承ります。
12	資料3							リスク分担表	急激な物価変動（インフレ・デフレ）は貴市と事業者の両者負担となっておりますが、昨今、木材単価や合材単価など建築資材の高騰が見受けられます。このような需給ひっ迫に起因するものについては、発注者である貴市の負担としていただけないでしょうか。	御意見として承ります。なお、事業期間中の建設物価の変動については、物価変動に応じサービス対価を改定する対応を予定しています。
13	資料4	設計・建設						建物の木造木質化	木造とすることで、耐火被覆によりむしろ木質感が失われることやコストアップになる可能性もあることなども踏まえて、要求水準における制約を緩和して「環境に配慮した建物」程度に留めて頂きたい。	パークセンター、クラブハウス、屋外倉庫は、木造・木質化を行うことを想定しています。木造化については原則実施することとしますが、利用形態から木造化にそぐわない施設については、部分的な木造も可能とする予定です。なお、アメニティ施設については、木造化又は木質化を図ることとする予定です。
14	資料4	設計・建設						芝生広場	鑑賞目的ではなく、使える芝生広場として粗放的な管理に耐え得る芝生として頂きたい。	鑑賞目的ではなく、①誰もが柔軟に活用でき、②創意工夫で多様に活用できる遊びの広場となる芝生広場を目指したいと考えています。
15	資料4	設計・建設						環境教育	市内の学校団体へ利用促進のためのパンフレット配布などのアプローチを試みる際に、担当課に対して行政としての協力をお願いしたい。	本事業に必要な協力は行います。

No.	頁	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	意見内容	回答
16	資料4	設計・建設						インクルーシブな遊具	市のモデルパークとして充実したインクルーシブ遊具を取り揃えた遊びの広場とするため、十分な予定価格を見込んで頂きたい。	インクルーシブ遊具の設置を踏まえて整備費の算出をしています。
17	資料4	設計・建設						利便増進施設	提案内容の評価に当たり、利便増進施設の設置の有無についての配点を明確にして頂きたい。	入札説明書等において示します。
18	資料4	維持管理・運営						ナイター利用	必要人数や人員シフトを加味した労務費を想定した上で提案できるよう、納付金の金額設定の際に配慮頂きたい。	御意見として承ります。
19	資料4							富士見公園再編整備基本計画（案）に基づく民活導入の考え方	工期がかなり早くなっているため、事前に検討を行うための基礎図面を提供いただくことは可能でしょうか。	公募開始前に要求水準書の案の公表を検討しており、その際に図面についてもお示ししたいと考えています。
20								大型車	市を活性化する為、コロナ収束後はインバウンドの取込みも視野に入れていく必要があると思います。その為、川崎駅周辺には大型車の受入先が本整備エリア以外には、1台しかありません。その為、最低でも15台程度は必要と感じておりますので、大型車を受入先の拡大を要望致します。	富士見公園として必要となる機能（広場機能・緑地機能等）を整理した結果を踏まえて、大型車については5台の確保が妥当であるとしています。なお、事業者の提案により台数を増やすことは可能ですが、一般車の駐車スペースが減るなど、他の施設に影響の無いようにしてください。
21								加入を求める保険について	現在の想定で構いませんので、事業者やSPCに加入を求める保険についてご教示いただけないでしょうか。	工事契約履行保証保険、請負業者賠償責任保険、建設工事保険などを想定しています。