

**富士見公園再編整備事業
実施方針に関する個別対話への回答**

令和4年1月

川崎市

富士見公園再編整備事業 実施方針に係る個別対話への回答

No.	該当箇所 (頁・項目)	項目	議題	回答
1	P2 1(2)オ	整備方針	設計時の検討参考のため、5つの整備方針のうち「防災機能」について、現時点で貴市が想定または希望する機能をご開示いただけますでしょうか。	本市では、本事業により整備・確保する主な防災機能として、地域防災計画により指定されている機能の向上、既存のマンホールトイレや防災倉庫等の継続利用に加え、①停電時においても照明やトイレが稼働できるための蓄電池設備を整備すること、②まとまったオープンスペースが確保できるよう配慮すること、③延焼防止の観点から、樹木の保全や緑化の推進に努めること。の3点を想定しています。
2	P6 1(2)シ(ア)a	サービスの対価	維持管理・運営期間中におけるサービス対価は工事期間中である令和6年1月1日～令和9年3月31日までにおいても発生しない想定でしょうか。工事等において利用に制限があるなか、利用料収入で維持管理・運営に関わる費用を賄うという想定でしょうか。	維持管理運営期間における維持管理運営に係るサービスの対価は、工事期間中であっても、本市が支払うことはありません。施設の供用開始後の利用料収入によって維持管理運営費用を賄っていただくことを想定しています。 なお、維持管理・運営業務の業務開始日は、指定管理者の指定期間の始期によらず、各施設の引渡し日を予定しています。
3	P6 1.(2) シ(ア)b	—	先のコロナウイルス感染症の蔓延などによる緊急事態宣言の発令など不測の事態により公園が閉鎖された場合に利用料収入が見込めない場合、市から運営にかかる費用の補填はあるのか。	市内の指定管理者制度の導入施設全体の方針に従い協議を行うこととなります。
4	P6 1(2)シ(ア)d	指定管理納付金	納付金の額は一期工事～五期工事の期間において変動する想定でしょうか。また、各期間および五期工事終了後の納付金の想定金額があればご提示ください。	工期によって利用料収入及び維持管理運営費用が異なるため、それに応じて年度毎の納付金を設定する想定です。年度ごとの納付金については、入札説明書等において示します。
5	P6 1(2)シ(ア)d	指定管理納付金	事業者の収入および支出に不可抗力等の事業者ではコントロールできない事象により事業者収支が想定より乖離が生じた場合、納付金を協議のうえ変更可能でしょうか。	不可抗力については、両者協議が前提です。基本的に納付金の変更は想定していませんが、本市内の他の指定管理者制度導入施設にも影響が及んでいる事項については、全市的に協議・調整を行うこともあるため、その状況を踏まえ、必要に応じて納付金の調整等協議を行う可能性があります。

No.	該当箇所 (頁・項目)	項目	議題	回答
6	P6	利用料収入	「公園条例で定める額の範囲内」とありますが、駐車場料金やテニスコート利用料などを改訂する余地があるか確認したい。	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。
7	P7	納付金	・納付金の想定額(固定額)および納付後に生じた利益の考え方について確認したい。 ・現指定管理期間終了までの還元額についての考え方を確認したい。	前段:入札説明書等において示します。 後段:事業者の指定管理の範囲に応じ、納付金の金額を変動して設定する予定です。詳細は、入札説明書等において示します。
8	P7	設置管理許可 使用料等	使用料等は公募設置等指針にて示すとなっておりますが、現条例等によるものから大きく変わる可能性があるか確認したい。	川崎市都市公園条例に基づく使用料等の設定は、本事業の提案書の提出時点までに変更する予定はありません。なお、設置管理許可使用料は、条例で定める額を下限として提案していただきます。事業期間中、条例改正により使用料が変更となった場合は、変更後の金額が使用料の下限となります。
9	P9	維持管理・運営期間	一期・二期工事部分の維持管理・運営がパークセンターを含む三期工事完成より前に開始となりますが、常駐スタッフの拠点はどのようになりますか。	維持管理・運営業務の開始日は、各工事部分の引渡し日からとなります。維持管理・運営業務の開始日以前に、本市から、維持管理・運営業務に係るスタッフの常駐を求めることはありません。
10	P11 2(1)	募集及び選定方法	PFI事業とPark-PFI事業が一体となった事業における各事業もしくは一体の事業として選定するための評価方法・評価基準・配点をお示しください。	入札方式については入札価格と提案内容を総合的に評価して落札者を決定する、総合評価一般競争入札方式とします。本事業は、PFI事業とPark-PFI事業を一体的に実施するものですので、事業者の選定にあたっては、PFI事業とPark-PFI事業を一体的に評価・選定することとしています。 詳細な評価方法や評価基準、配点等については、落札者決定基準において示します。

No.	該当箇所 (頁・項目)	項目	議題	回答
11	P13	SPCの設立等	SPCの資本金についての考え方を確認したい。	資本金の目安については特に定めておりません。会社を安定的に運営できる規模としてください。
12	P13	維持管理・運営期間	PFI事業の代表企業は、Park-PFI事業について、テナントの撤退等を含め一切の責任を負わないという理解でよろしいでしょうか？また、その責任はPark-PFI担当企業のみが負うこととなりますか。	PFI事業を行うSPCと、Park-PFI事業を行うPark-PFI事業者は、それぞれ別の主体となるため、双方の業務内容についての法的な責任を負うことはありません。 ただ、本事業はPFI事業とPark-PFI事業を併用して実施するものであるため、PFI事業者は、統括管理業務としてPFI事業とPark-PFI事業それぞれの業務を確実に履行することができるよう各業務・事業を統括し、セルフモニタリングを通じ、必要に応じて指導監督支援を行うことを求めています。また、Park-PFI事業者と協力連携し、公募対象公園施設の開業までのマネジメントを行うとともに、Park-PFI事業破綻時には、代替企業やテナント等の確保に努めることとしています。 詳細は入札説明書等において示します。
13	P19		SPCにて金融機関からの資金調達が必要となる場合に、市と金融機関との間で直接協定(ダイレクトアグリーメント)を締結して頂くことは可能と考えてよろしいでしょうか？	直接協定を締結する必要性が確認できれば、可能です。
14	P21 3(2)	選定方法	納付金の額は評価対象になるのでしょうか。	納付金の額は事業者提案とはしない想定です。ただし、実施方針P.7に記載の追加納付等については、その具体的な収益還元方法等は提案事項にすることも検討しています。
15	P22 4(3)	リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	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、事業者でリスクを調整することが困難であるため、原則、市の負担として検討いただけないでしょうか。	いずれの責めにも帰さないリスクについては、両者協議とします。基本的には本市が主負担とし、一部を事業者にも負担して頂くことを想定しています。詳細は、入札説明書等において示します。

No.	該当箇所 (頁・項目)	項目	議題	回答
16	P22 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るのですが、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。	前段: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、維持管理・運営期間中の契約保証に関しては、検討中です。詳細は、事業契約書において示します。 後段:契約保証金を納付する場合、SPCとしての納付です。
17	資料3・P2	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。	物価変動リスクについては、一定のルールを定め、本市と事業者で分担して負担することを想定しています。詳細は、入札説明書等において示します。
18	資料3 No.66～68	修繕費	修繕費に関して、事業者が負担する金額についての考え方を確認したい。	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」とに分けて整理する予定です。 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、アメニティ施設(特定公園施設)を対象とする予定です。 詳細は、要求水準書等において示します。
19	資料3	リスク分担表	No9およびNo10の税制変更リスクは両者負担となっておりますが、具体的にはどのような負担割合とする予定でしょうか。事業者で調整ができない事象のため、市の負担として頂けないでしょうか。	税制変更リスクについては、一定のルールを定め、本市と事業者で分担して負担することを想定しています。詳細は、入札説明書等において示します。
20	資料3	リスク分担表	No33およびNo34物価変動リスクは具体的にはどのような負担割合や基準とするかお示してください。	物価変動リスクについては、一定のルールを定め、本市と事業者で分担して負担することを想定しています。詳細は、入札説明書等において示します。

No.	該当箇所 (頁・項目)	項目	議題	回答
21	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	段階的な施工にあたって、現在引き込まれているインフラの情報や、指定管理者以外のP-PFI事業者との一次切り分け方法等について、ご教示いただけますでしょうか。	<p>前段:既設インフラの状況については、要求水準書の添付資料として示します。</p> <p>後段:本事業におけるPFI事業とP-PFI事業者との一次切り分け方法については、以下を想定しています。詳細は、要求水準書において示します。</p> <p>① 電気、給排水、電話、ガス等の使用量は、公募対象公園施設・利便増進施設とそれ以外が別々に計量できるようにすること。</p> <p>② 公募対象公園施設、特定公園施設、利便増進施設に必要なインフラ設備は、公募設置等指針に従い、Park-PFI事業者の負担で整備すること。なお、これら施設の設置のため、新たにインフラを引込むことは原則として認められないため、公園内のインフラから分岐して接続するようにすること。</p>
22	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	工事工程については、どの程度の提案の自由度があるのでしょうか。	工期区分は、実施方針の「資料2 事業スケジュール表・工期区分図」を基本条件としてください。それぞれの工期区分のエリア内であれば、エリア全体を同時に施工することも、エリア内をいくつかの小エリアに区分して段階的に工事を行うことも可能です。

No.	該当箇所 (頁・項目)	項目	議題	回答
23	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	施工を見据えた設計を行うにあたって、施工ヤードの有無や、工事期間も継続な使用が必要な施設(仮設等を使って対応)をご教示いただけますでしょうか。 合わせて、隣接の工事工程を共有いただけますでしょうか。	前段: 施工ヤードについては、公園内の仮囲いの中を利用してください。 継続使用が必要な施設としては、下記のとおりですので、それぞれ必要な配慮をお願いします。 ①立体駐車場供用開始までの間は富士見第1駐車場、第2駐車場の継続使用が必要です。 ②川崎富士見球技場(周辺施設等を含む)・かわQホール(現指定管理者が令和6年度末まで運営する)、富士見球場(中学校のグラウンド機能の継続が必須。防球ネットの更新期間は一時的に野球利用を停止する想定。)、スタジアム管理事務所(現指定管理者が令和6年度末まで使用する)は使用し続けるため、そこに至るまでの園路やインフラ等は継続使用が必要です。 ③競輪場は営業を続けるため、競輪場入場門及び駐輪場までの動線、バスロータリー機能等について、継続使用が必要です。 ④富士見中学校東側出入り口は給食の搬入や生徒の登下校等に必要のため、その前の園路は継続使用が必要です。 ⑤北側・南側、それぞれ歩行者の南北動線は必要と考えます。 後段: 隣接の工事が予定されているのは、競輪場(令和4年～5年頃。東側スタンド除却等の工事を予定。)、労働会館(令和5年度当初～令和6年度までを想定)、教育文化会館(令和6年度の労働会館への機能移転等、施設の終了後から1年半程度の解体期間を想定)を予定しています。 スケジュールが明確になった段階で、順次、公表していく予定です。
24	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	第3期にエントランス部(現駐車場)を整備する際、競輪場の出入口は別に設ける予定でしょうか？また、競輪場は休業期間なしという認識でよろしいでしょうか。	前段:競輪場の出入口は現状を維持します。 後段:本事業の実施に伴う競輪場の休業期間はありません。
25	資料4	—	緑化フェアの開催を見据えた事業スケジュールについてご相談したい。	緑化フェアの取組については現在検討しておりますので、内容については随時公表します。

No.	該当箇所 (頁・項目)	項目	議題	回答
26	資料4	—	川崎富士見球技場のグラウンドや観客席の人工芝は、本事業での張替えは不要でしょうか。 また、整備段階での張替えを行わない場合、事業期間中、全面張替えが必要になると思いますが、それは事業範囲(事業者の業務範囲)に含まれるのでしょうか。	前段:お見込みのとおり、本事業における整備段階で、川崎富士見球技場のグラウンドや観客席の人工芝の張替えは計画していません。 後段:事業期間中の修繕業務に関し、川崎富士見球技場については、1件あたり250万円(税込)の範囲内の修繕・更新を事業者の負担により実施していただく想定です(ただし、1事業年度中の事業者の負担額が500万円(税込)を標準とします)。なお、川崎富士見球技場における前述の金額を超える修繕については、市の負担として実施する予定です。
27	資料4	Park-PFI	必須となっている2つの飲食施設の場所は一定の範囲内で場所を変更することは可能か確認したい。	富士見通り北側については、テニスコートのクラブハウスに隣接していることとしておりますが、テニスコート周辺であれば問題はありません。 富士見通り南側については、芝生広場であれば問題はありません。
28	資料4	設計・建設	富士見通り側の道路切り下げ可能範囲について確認したい。	可能範囲については、本市HPで公開している「歩道切下げ工事承認基準」を満たす範囲について可能と考えています。
29	資料4	設計・建設	東側広場の東側民有地についての利活用についての考え方を確認したい。	推進計画にて整理した内容を踏まえて、公園との親和性に配慮した空間整備となるよう土地所有者と協議を進めていきます。
30	資料4	設計・建設	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すか。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すか。	前段:芝生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。 後段:要求水準書に示す各施設の機能や利便性・安全性が阻害されない範囲であれば可能です。
31	資料4	設計・建設	大型映像装置を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教示いただきたい。	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まれます。具体的な仕様等は、今後公表する要求水準書をご確認ください。

No.	該当箇所 (頁・項目)	項目	議題	回答
32	資料4	維持管理・運営	夜間利用の想定されている時間帯があれば確認したい。	具体的に想定している時間はなく、事業者の提案によることを想定していますが、近隣住民等の理解を得ることができる時間設定を提案してください。
33	資料4	駐車場条例	駐車場を建設・運営するにあたり、条例の扱いについて確認したい。	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。
34	—	—	公募対象公園施設のための駐車場は、設置可能でしょうか。また、別途不可の場合、公募対象公園施設の利用者が立体駐車場を使用することになることも想定されますが、利用促進のため、駐車場の減免等は可能でしょうか。	公募対象公園施設のための駐車場の設置は不可です。事業者の提案によりますが、利用料金の範囲内であれば、割引等のサービスは可能です。
35	—	—	親水施設やビオトープ池が計画されているようですが、インフラへの接続条件、給排水に係る水質等の条件があれば、教えてください。	親水施設の給水については、原則水道水を使用してください。ビオトープ池の給水については、親水施設での利用水や雨水等を活用してください。排水については、原則汚水となります。なお、水道水を活用する場合の水質に係る条件はありません。
36	—	—	芝生広場の利用ルールについては、市側で設定する予定でしょうか。	公園内での禁止事項等については、本市ホームページに基本ルールを掲載しています。 https://www.city.kawasaki.jp/templates/faq/category/351013.html 富士見公園に関する利用ルールについては、事業者の提案をもとに、本市と協議する想定です。
37	—	—	改修後の労働会館内には、飲食等、公募対象公園施設と競合する可能性のある施設の導入の想定はありますでしょうか。	労働会館の改修に係る基本計画においては、売店・飲食スペースの計画を示していますが、今後、管理運営計画の策定作業や実施設計の中で詳細に検討を進める予定です。

No.	該当箇所 (頁・項目)	項目	議題	回答
38	—	—	「富士見公園再編基本計画」に対し、どの程度の提案の自由度があるのでしょうか。	基本計画の中でも、将来像、整備目標、整備の基本方針、ゾーニングとそれに基づく施設の配置は踏襲していただくことを想定していますが、PFI事業とPark-PFI事業との一体的に募集・実施する事業となるため、基本計画を踏まえ、魅力的な提案を期待しています。提案にあたっての条件等は、要求水準書において示します。
39	—	近隣対応について	本事業に関して、近隣住民や既存団体とはご調整を重ねていただいていることかと存じます。整備基本方針に記載されていないような運営上の留意する点等ございましたらご教示いただけないでしょうか。	無秩序なボール遊びやスケートボード等の騒音、犬の放し飼いや地域猫等の課題に対し、運営上留意が必要であると考えています。
40	その他	その他	富士見公園の現指定管理者の運営イメージが非常に強い印象があるが、新しく事業募集するにあたっての公園運営の考え方について市のご意見をお聞きしたい。	実施方針(案)の添付資料である、「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」において示したとおり、維持管理運営業務及び自主事業(スポーツ教室、各種イベント、夜間利用等)を通して、利用促進や賑わい創出を行い、富士見公園をより魅力的な公園としていただくようなご提案を期待しております。また、これまでの指定管理者制度とは異なり、PFI事業とPark-PFI事業とを一体的に実施する事業であること、20年という長期間の事業であることを踏まえ、富士見公園だけでなく、富士見地区全体、ひいては、本市全体の都市のイメージを高める提案を期待しています。
41	その他	駐車場	駐車場の利用料金は、条例で定められている範囲内で設定することになると思いますが、利用料金の見直しに伴う条例改訂の可能性はありますでしょうか。	市内駐車場の利用状況や社会情勢を踏まえた料金設定としています。今後、状況に応じた適切な料金設定を行う観点から、条例改訂の可能性はあります。