

富士見公園再編整備事業における Park-PFI 事業

公募設置等指針（案）

令和 4 年 1 月

川 崎 市


目 次

1 事業概要	1
(1) 名称	1
(2) 公募設置等指針の位置づけ	1
(3) 本事業の目的及び基本方針	1
(4) 富士見公園の概要	1
(5) 事業概要	1
ア 事業方式	1
イ Park-PFI 事業における事業範囲	2
ウ 費用負担及び役割分担	2
(6) 事業スケジュール等	3
ア 事業スケジュール	3
イ 事業期間	4
ウ 事業の流れ	4
エ 事業終了時の措置	5
オ 事業破綻時の措置	5
2 事業の実施条件等	6
(1) 共通事項	6
ア 基本事項	6
イ 公募対象公園施設、特定公園施設、利便増進施設の整備範囲	6
ウ 駐車場、自転車駐輪場の整備	6
エ 敷地のインフラ整備	6
オ 設計、建設段階での事業者との調整	6
カ 事業者（指定管理者）との協力・連携	6
(2) 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務に係る事項	6
ア 公募対象公園施設の種類	6
イ 公募対象公園施設の設置	7
ウ 公募対象公園施設の建築面積	7
エ 公募対象公園施設の設置許可の期間	7
オ 公募対象公園施設の使用料の額	8
カ 公募対象公園施設の設置及び管理運営に関する条件	8

(3) 特定公園施設の整備に係る事項	11
ア 特定公園施設の整備内容	11
イ 特定公園施設の設置範囲	11
ウ 特定公園施設の整備に要する費用	11
エ 特定公園施設の譲渡	11
オ 特定公園施設の整備に係る条件	11
(4) 利便増進施設の設置及び管理運営に係る事項	13
ア 看板または広告塔	13
イ 自転車駐車場	13
(5) 都市公園の環境の維持及び向上措置	14
3 公募の実施及び手続きに関する事項等	15
(1) 公募手続き、参加資格等	15
(2) リスク分担	15
(3) 提出書類	15

別紙 リスク分担表（案）

■用語の定義

<p>Park-PFI</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成 29 年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。 都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」と呼称。 <p style="text-align: center;">＜Park-PFI のイメージ＞</p>  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="background-color: #ADD8E6;">カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)</td> <td style="background-color: #FFB6C1;">広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #333; color: white;">従前</td> <td style="background-color: #ADD8E6;">民間資金</td> <td style="background-color: #FFB6C1;">公的資金</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #000080; color: white;">新制度</td> <td style="background-color: #ADD8E6;">民間資金</td> <td style="background-color: #000080; color: white;">収益を充当</td> </tr> </table>		カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)	従前	民間資金	公的資金	新制度	民間資金	収益を充当
	カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)								
従前	民間資金	公的資金								
新制度	民間資金	収益を充当								
<p>公募対象公園施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第 5 条の 2 第 1 項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第 5 条第 1 項の許可の申請を行うことができるものを公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。 <p>例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等</p>									
<p>特定公園施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第 5 条の 2 第 2 項第 5 号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。 									
<p>利便増進施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第 5 条の 2 第 2 項第 6 号に規定する「利便増進施設」のこと。Park-PFI により選定された者が占有物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔 									
<p>公募設置等指針</p>	<ul style="list-style-type: none"> Park-PFI の公募に当たり、都市公園法第 5 条の 2 の規定に基づき、地方公共団体が各種募集条件等を定めたもの。 									

公募設置等計画	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の3の規定に基づき、Park-PFI事業に応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。なお、富士見公園再編整備事業では、PFI事業とPark-PFI事業とを一体的に募集・実施するため、公募設置等計画は、本事業全体の「提案書」の一部として、そこに含まれるものとする。
公募設置等予定者	<ul style="list-style-type: none"> 審査・評価により、最も適切であると認められた公募設置等計画を提出した者。なお、本事業では、公募設置等計画を含む本事業全体に係る提案書を市が審査し、選定された落札者グループにおけるPark-PFI担当企業を、公募設置等予定者とする。
認定計画提出者	<ul style="list-style-type: none"> 公園管理者が、都市公園法第5条の5の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した者。なお、本事業では、本事業の入札説明書の「Park-PFI事業者」と同義とする。
設置許可	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条第1項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設置及び管理することについて、公園管理者が与える許可。
管理許可	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条第1項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園内の公園施設を管理することについて、公園管理者が与える許可。

1 事業概要

(1) 名称

富士見公園再編整備事業における Park-PFI 事業

(2) 公募設置等指針の位置づけ

富士見公園再編整備事業（以下、「本事業」という。）は、富士見公園の再編整備とその維持管理・運営を行う PFI 事業（以下、「PFI 事業」という。）と、民間事業者による飲食・物販施設等の民間収益施設の設置管理を行う Park-PFI 事業（以下、「Park-PFI 事業」という。）を一体的に実施するものである。

この公募設置等指針は、本事業のうち、Park-PFI 事業の実施に関し、必要な事項等を定めたものである。本事業全体及び PFI 事業の実施については、入札説明書及び要求水準書等を参照すること。

(3) 本事業の目的及び基本方針

本事業の目的及び基本方針は、入札説明書に記載のとおりである。

(4) 富士見公園の概要

富士見公園の概要は、入札説明書及び要求水準書等に示す。

(5) 事業概要

ア 事業方式

本事業は、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、民間事業者の創意工夫やノウハウ等を活用する「PFI（BTO 方式）」を導入して富士見公園再編整備を行うとともに、都市公園法に基づき、民間事業者が富士見公園の賑わいと活力・魅力の向上を図るため民間収益施設（以下、公募対象公園施設）を設置し、当該施設から生じる収益を活用して、公募対象公園施設との一体的な整備により魅力向上が期待される公園施設（以下、特定公園施設）の整備等を一体的に行う「公募設置管理制度（以下、Park-PFI）」を併用して実施するものとする。

なお、PFI 事業は、事業者が富士見公園の再編整備に係る設計及び建設・工事監理業務を行い、市に所有権を移転するとともに、事業契約書に定める事業期間中、指定管理者として富士見公園の維持管理・運営業務を行うものとする。

一方、Park-PFI 事業は、認定計画提出者が公募対象公園施設の設置・管理運営を行うとともに、特定公園施設の整備を行うものとする。特定公園施設は、市に無償譲渡するものとし、譲渡後の特定公園施設は、PFI 事業の対象として、事業者が維持管理・運営を実施するものとする。

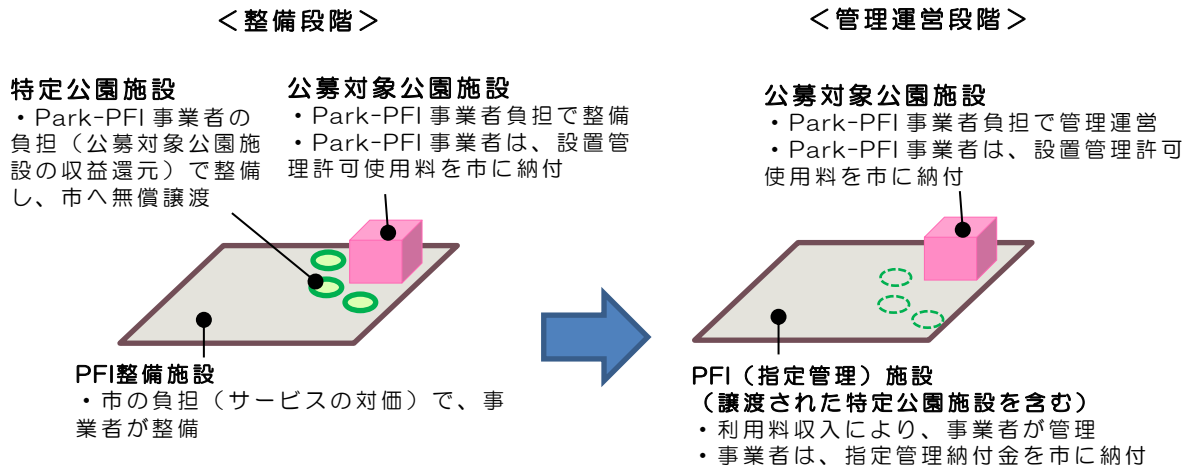


図 1 本事業の事業方針の概要

イ Park-PFI 事業における事業範囲

本事業のうち、Park-PFI 事業として認定計画提出者が実施する業務は、以下のとおりとする。

- ・ 公募対象公園施設の設置及び管理運營業務
- ・ 特定公園施設の設計、整備及び市への引渡し業務
- ・ 利便増進施設の設置及び管理業務（※任意提案）
- ・ 各種申請等業務
- ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 費用負担及び役割分担

Park-PFI 事業における市と認定計画提出者との費用負担及び役割分担等については、次頁の表のとおりとする。

表 1 費用負担及び役割分担

項目		公募対象公園施設	特定公園施設	利便増進施設
設計、 整備	実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者
	費用負担	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者
	官民の 関係	実施協定により認定計画提出者が設置許可を受けて整備	実施協定により認定計画提出者が設置許可を受けて整備（※） 特定公園施設建設譲渡契約により認定計画提出者が整備したものを市へ無償譲渡	実施協定により認定計画提出者が占有許可を受けて整備
管理 運営	実施主体	認定計画提出者	譲渡後の特定公園施設は、PFI事業（維持管理・運営業務）の対象として、事業者が維持管理・運営を実施	認定計画提出者
	費用負担	認定計画提出者		認定計画提出者
	官民の 関係	実施協定により認定計画提出者が設置許可を受けて管理・運営		実施協定により認定計画提出者が占有許可を受けて管理・運営
施設の所有		認定計画提出者	市	認定計画提出者

※市へ無償譲渡することを条件に、特定公園施設の設置許可使用料は免除する。

(6) 事業スケジュール等

ア 事業スケジュール

Park-PFI 事業の事業スケジュールを以下に示す。なお、本事業全体のスケジュールは、入札説明書及び要求水準書等を参照すること。

表 2 Park-PFI 事業の事業スケジュール

基本協定の締結	令和 4 年 10 月中旬
事業契約等の締結	令和 4 年 12 月 ※事業契約の締結（PFI 事業） ※公募設置等計画の認定・実施協定の締結（Park-PFI 事業）
事業期間	事業契約等締結日～令和 25 年 3 月 31 日
公募設置等計画の 認定有効期間	令和 5 年 4 月 1 日～令和 25 年 3 月 31 日
設計・建設期間 （公募対象公園施設、特定公園施設、利便増進施設（※任意提案））	事業契約等締結日～令和 6 年 9 月 15 日 ※着工予定日は令和 5 年 4 月 1 日以後で入札参加者の提案とする。 ※特定公園施設の市への引渡し（譲渡）を含むものとする。当該引渡し予定日を早める場合は、PFI 事業者及び市と調整すること。
供用準備期間	引渡し日～令和 6 年 9 月 30 日
維持管理・運営期間 （公募対象公園施設、利便増進施設（※任意提案））	令和 6 年 10 月 1 日～令和 25 年 3 月 31 日 ※入札参加者の提案により、公募対象公園施設、利便増進施設の供用開始日を早めることも可とする。 ※事業終了前の解体・原状復旧に要する期間を含む。

イ 事業期間

(ア) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約等締結日（PFI 事業に係る事業契約の締結日、公募設置等計画の認定・実施協定の締結日）から令和 25 年 3 月 31 日までとする。

(イ) 公募設置等計画の認定の有効期間

公募設置等計画の認定の有効期間（以下、「認定有効期間」という。）は、令和 5 年 4 月 1 日から令和 25 年 3 月 31 日までの 20 年間とする。

なお、認定有効期間には、事業終了前の公募対象公園施設の解体・原状復旧に要する期間を含むものとする。

ウ 事業の流れ

(ア) 公募設置等予定者の選定

市は、本事業への入札参加グループが提出した提案書（公募設置等計画を含む）の審査を行い、落札者グループを選定する。当該落札者グループにおける Park-PFI 担当企業を、公募設置等予定者として選定する。

(イ) 基本協定の締結

市は、公募設置等予定者を含む落札者グループとの間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた「基本協定」を締結する。

(ウ) 公募設置等計画の認定

市は、公募設置等予定者の提出した公募設置等計画について、公募対象公園施設の場所を指定して、当該公募設置等計画が適当である旨を認定する。また、市は、当該認定をした日、認定の有効期間及び公募対象公園施設の場所を公示する。

公募設置等計画の認定後、公募設置等予定者は認定計画提出者となる。

なお、審査・選定段階での意見等を踏まえて、必要に応じ、公募設置等予定者との協議により、当該公募設置等計画を一部変更したうえで認定する場合がある。

(エ) 実施協定の締結

市は、公募設置等計画に基づき、認定計画提出者との間で協議のうえ、Park-PFI 事業に係る事業実施条件や認定計画提出者の権利・義務等を定めた「実施協定」を締結する。

なお、本事業のうち、PFI 事業に関しては、市は、(イ)に示す基本協定に基づき、事業者との間で協議の上、PFI 事業に係る仮事業契約を締結し、川崎市議会の議決をもって本契約を締結する。PFI 事業に係る本契約の締結日と、Park-PFI 事業に係る公募設置等計画の認定日、及び Park-PFI 事業に係る実施協定の締結日は、同日とすることを予定している。

(オ) 公募対象公園施設の設置、管理運営

認定計画提出者は、都市公園法第5条第1項に基づく設置許可により、公募対象公園施設の設計・整備工事、管理・運営を行う。

(カ) 特定公園施設の設計・整備工事、市への譲渡

特定公園施設に係る設計・整備工事は、認定計画提出者の負担において実施し、市の完了検査により、特定公園施設が設計図書等に従って整備されたと確認された場合において、市へ譲渡（無償）する。

なお、認定計画提出者は、特定公園施設の整備工事期間中、都市公園法第5条第1項に基づき設置許可を得る必要があるが、当該整備期間中の設置許可使用料は、当該特定公園施設の市への無償譲渡を条件に全額免除する。

(キ) 特定公園施設の維持管理・運営

特定公園施設は、認定計画提出者による市への引渡し（上記(カ) に記載の譲渡）の後、PFI事業を実施する事業者（指定管理者）が、その維持管理・運営を行う。

(ク) 利便増進施設の設置、管理運営（任意提案）

認定計画提出者は、都市公園法第6条第1項に基づく占用許可により、利便増進施設の設計・整備工事、維持管理・運営を行う。

エ 事業終了時の措置

Park-PFI事業を終了するときには、認定計画提出者は自己の負担において、公募対象公園施設の用地を原状回復するものとする。

ただし、市は、必要に応じて公募対象公園施設の全部または一部を無償で譲渡するよう認定計画提出者に請求することができるものとし、この場合、認定計画提出者は譲渡する部分に係る原状回復義務を負わないものとする。

オ 事業破綻時の措置

認定された公募設置等計画の有効期間内に認定計画提出者による提案事業が破綻した場合、都市公園法第5条の8に基づき、認定計画提出者は、基本協定に基づき、PFI事業を行う事業者との協議を行った上で、市の承認を得て、別の民間事業者が事業を承継させるか、認定計画提出者の負担により公募対象公園施設を撤去し、公募対象公園施設の用地を原状回復して返還するものとする。

なお、認定計画提出者が公募対象公園施設の撤去・原状回復を行わない場合、市が認定計画提出者に代わり撤去・原状回復工事を行い、その費用を認定計画提出者へ請求することとする。

2 事業の実施条件等

(1) 共通事項

ア 基本事項

公募対象公園施設、特定公園施設、利便増進施設は、Park-PFI 事業が、PFI 事業とともに本事業を構成する要素であることを踏まえ、本事業全体のコンセプトや公園全体計画との整合が図られ、富士見公園の魅力や利便性の向上、利用促進に資する施設を提案すること。

イ 公募対象公園施設、特定公園施設、利便増進施設の整備範囲

公募対象公園施設、特定公園施設、利便増進施設の整備範囲は、要求水準書の「資料4 事業区域図」に示す事業区域内において、入札参加者の提案によるものとする。

ウ 駐車場、自転車駐輪場の整備

Park-PFI 事業の中で駐車場や自転車駐輪場を整備することは、利用者用、従業者、搬出入用を含め、原則、認めないものとする。

エ 敷地のインフラ整備

公募対象公園施設、特定公園施設、利便増進施設の設置にあたり、必要となる既存施設の解体・撤去、インフラ（電気、給排水、ガス、通信等）の整備、既存樹木の伐採・伐根・処分は、認定計画提出者が実施するものとする。

オ 設計、建設段階での事業者との調整

設計、建設段階における PFI 事業者との調整事項（設計段階：敷地、インフラ、計画の取り合い部分等の調整、建設段階：工事計画、工事取り合い、変更事項部分等の調整）について密に調整を行い、全体で整合した計画、建設を行うこと。

カ 事業者（指定管理者）との協力・連携

事業区域内は、事業者（指定管理者）が維持管理・運営を行うものであり、公募対象公園施設の運営にあたっては、事業者と協力・連携し、良好な管理運営に努めるものとする。

(2) 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務に係る事項

ア 公募対象公園施設の種類

公募対象公園施設は、都市公園法第5条の2第1項及び都市公園法施行規則第3条の3に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会所であって、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の整備に要する費用に充てることができると認められるものとし、公園施設に該当しない施設や、利用者が極端に限定される施設は認められない。

なお、市では、PFI 事業及び Park-PFI 事業を一体となつて行うことによる連携

や相乗効果により、富士見公園の利便性の向上や富士見公園を中心とした富士見周辺地区の賑わい・交流の創出、本市全体のイメージアップに繋がる魅力的な施設の提案を期待している。

イ 公募対象公園施設の設置

本事業においては、イ及びウに示す条件を満たしていれば、本事業区域内において、民間事業者のアイデアやノウハウ等による様々な公募対象公園施設を自由に提案できるものとする。

公募対象公園施設の設置数に上限は設けないが、富士見通りの北側、南側のそれぞれのエリアに、以下の施設を設置することを必須条件とする。

なお、公募対象公園施設を他の公園施設と合築することは認めないものとする。

(ア) 富士見通り北側エリア

テニスコート周辺に、富士見公園及び周辺施設の利用者の憩いの場となるカフェ・レストラン等の飲食施設を設置すること。

(イ) 富士見通り南側エリア

芝生広場に、憩い・ふれあいの拠点となるテイクアウト利用もできるカフェ・レストラン等の飲食施設を設置すること。また、富士見公園の夜間利用の取組みとの相乗効果を考慮した配置とすること。

ウ 公募対象公園施設の建築面積

公募対象公園施設の建築面積は、都市計画法の用途地域等の制限に従うとともに、川崎市都市公園条例により定められる建ぺい率を超えないことが条件となることから、PFI 事業による公園施設整備との調整を図り、富士見公園における建築可能面積内とすること。

なお、富士見公園の公園施設の建ぺい率・建築面積の現状及び建ぺい率の上限（川崎市都市公園条例改正による建ぺい率の上限の変更を予定している）は、要求水準書に示す。

エ 公募対象公園施設の設置許可の期間

(ア) 認定有効期間中の設置許可の期間

公募対象公園施設の設置許可の期間は、公募対象公園施設の着工日（ただし、令和 5 年 4 月 1 日以降で入札参加者が提案した日）から認定有効期間の終了日（令和 25 年 3 月 31 日）までとする。

また、設置許可開始から 10 年目に、認定計画提出者からの申請により、設置許可を更新するものとする。

(イ) 認定有効期間を超える設置許可の更新

認定有効期間を超える設置許可の更新は認めないものとする。

オ 公募対象公園施設の使用料の額

認定計画提出者は、公募対象公園施設として使用する土地の面積（以下、「設置許可面積」という。）に対し、設置許可使用料単価を乗じた額を、設置に係る使用料として市に支払う。設置に係る使用料の下限額は以下のとおりとし、認定計画提出者の提案する使用料単価に設置許可面積を乗じて算定するものとする。

設置許可面積には建築物の範囲以外に、有料の屋外遊戯施設や、カフェを設置した際のオープンテラスなど公募対象公園施設の利用者しか利用できない屋外部分の面積も含まれるものとし、設置許可面積の決定にあたっては、設計協議を経て、設置等予定者から最終的な計画内容の提出を受け、市が精査確認する。

設置許可使用料の下限は以下に示す金額とするが、川崎市都市公園条例の改正により金額が変更になる場合がある。

■ 設置許可使用料単価の下限額：100円／月・㎡（消費税及び地方消費税を含む。）

カ 公募対象公園施設の設置及び管理運営に関する条件

(ア) 公募対象公園施設の設置に関する条件

- a 公募対象公園施設は、都市公園法第 2 条に規定される公園施設であるため、公園施設の整備であることを十分に理解し、公園利用の増進や公園利用者等の利便性の向上に資する施設を提案すること。
- b 公園施設に該当しない施設、公園への設置がふさわしくない施設の提案は認めない。
- c 公募対象公園施設の設置に関し、その敷地設定にあたっては、要求水準書の「資料 14 敷地区分図」にある前願の申請にて確定している敷地を考慮して設定すること。
- d 市が必須条件としている公募対象公園施設以外の公募対象公園施設を設置する場合、県立図書館跡地には設置することは不可とする。ただし、PFI 整備施設の多目的広場との一体利用が見込まれる施設については、当該跡地への設置の可否について、協議の対象とする。また、PFI 整備施設の各広場内に設置する場合には、広場利用を妨げない配置とすることを条件とする。公募対象公園施設の追加提案を行う場合は、事前に（提案書の提出前に）本市と協議の上、公募対象公園施設の設置場所の確認を行うこと。
- e 公募対象公園施設の設置許可面積は、「公募対象公園施設の建築面積」と「公募対象公園施設の利用者のみを対象とした屋外部分」、「建設後に認定計画提出者が独占的に使用する外構等の面積」を合計したものとす。
- f カフェのオープンテラスなど、建築面積が発生しない公募対象公園施設についての面積の上限はないが、富士見公園が一般公衆の自由な利用に供される公共施設（公園）であることに鑑みた規模の提案とすること。

- g 施設のデザインや高さ、配置、素材、色彩等は、富士見公園の景観や周辺環境との調和に配慮したものにするとともに、施設における木造・木質化への取り組みに努めること。
 - h 施設や夜間照明等の配置については、死角や暗がりをつくらないように、公園利用者等の安全性に配慮すること。
 - i 再生可能エネルギーの活用など環境負荷低減や、建設リサイクル等の環境保全に配慮した提案とすること。
 - j ユニバーサルデザインに配慮し、「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン（平成24年3月、国土交通省）」や「川崎市福祉のまちづくり条例」など各種法令等を遵守した設計とすること。
 - k 公募対象公園施設の設置に伴い、新たに必要となるインフラ（電気、給排水、ガス、通信等）は、認定計画提出者の負担で整備すること。公募対象公園施設の設置のため、新たにインフラを引き込むことは原則として認められないため、公園内の既存インフラから分岐して接続すること。その際、各種使用量を特定公園施設や他の公園施設と別々に計量できるよう整備すること。
 - l 上記kの記載にかかわらず、公募対象公園施設の整備に伴い新たな引込み等を行う際は、認定計画提出者が各インフラ管理者と協議を行い、負担金等が必要となる場合は、認定計画提出者が当該負担金等を負担するものとする。
 - m 認定計画提出者は、公募対象公園施設の設計図書、工事工程表を市に提出し、確認を受けること。設計の内容が提案内容と相違する場合、市は認定計画提出者に修正を求める場合がある。
 - n 認定計画提出者は、選定された設計・デザイン等を施工段階でやむを得ず変更する場合は、市と協議すること。提案内容からの大幅な変更は認めない。
 - o 認定計画提出者は、市に確認を受けた設計図書及び工事工程表に基づき、公募対象公園施設の整備工事を実施する。なお、公園利用者等の安全上、危険と判断される場合は、市が認定計画提出者に対して是正を求める場合がある。
 - p 認定計画提出者は、工事着手前に工事現場の運営・管理等を行う工事責任者を設置し、市に報告すること。
 - q 認定計画提出者は、施設が設計図書に従い建設されていることを確認する社内検査を実施すること。
 - r 認定計画提出者は、公募対象公園施設の工事の完成検査を実施する際、市に対し立ち会いを求め、市は、当該完成検査に立ち会うものとする。
- (イ) 公募対象公園施設の管理運営に関する条件
- a 公募対象公園施設は、認定計画提出者が設置し、設置後も所有するものとする。

- b 公募対象公園施設の管理運営は、認定計画提出者の責任で実施し、管理運営に係る費用は認定計画提出者の負担とする。
- c 施設の運営に必要なインフラ（電気、給排水、ガス、通信等）の使用料は、認定計画提出者の負担とする。
- d 公募対象公園施設の管理運営にあたっては、市からの公園管理に係る指導、指示等に従うこと。
- e 公園利用者等が利用しやすく、安全・安心に配慮した管理運営を行うものとし、持続的に運営可能な事業計画を提案すること。
- f 公園利用者等の利便性を考慮し、原則通年営業とすること。
- g 営業時の音や振動、照明の照度、営業時間等については、周辺の環境に配慮すること。なお、原則営業時間については制限しない。
- h アルコール類やタバコの販売は可能とするが、自動販売機によるアルコール類やタバコの販売は認めない。
- i 年間を通じ、円滑な管理運営が可能な従業員の配置体制を提案すること。
- j 地震・火災等の災害発生時の危機管理に対応した管理運営が可能な従業員の配置体制及び連絡体制を提案すること。
- k 環境負荷低減、周辺の環境保全等、環境に配慮した管理運営内容を提案すること。
- l 公園内や周辺道路において通行利用者などへの支障とならないように対策を行うこと。
(支障の例)
 - ・施設利用者が使用する自転車の周辺道路等への放置
 - ・販売又は頒布した物品の広場や道路への投げ捨て
- m 公募対象公園施設の運営事業の内容は、以下に該当するものは認めない。
 - (a) 政治的又は宗教的な用途で、勧誘活動及び公園利用者等が対象となることが予想される普及宣伝活動等
 - (b) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条に該当する業
 - (c) 青少年等に有害な営業を与える物販、サービス提供等
 - (d) 騒音や悪臭など、著しく周辺環境を損なう事が予想される行為
 - (e) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する団体（以下「暴力団」という）及びその利益となる活動を行う者の活動
 - (f) 上記の他、公園利用と関連性が低く、市が不相当と判断する行為

(3) 特定公園施設の整備に係る事項

ア 特定公園施設の整備内容

特定公園施設の整備内容は、入札参加者が提案する公募対象公園施設や PFI 整備施設との連携や相乗効果を目的としたアメニティ施設とする。

また、アメニティ施設に加え、ベンチやパーゴラ等の休憩施設、遊具等を追加で提案することも可能とする（以下、「追加提案施設」という。）。市では、民間事業者の創意工夫のある追加提案施設の整備により、富士見公園の魅力や楽しさ、居心地の良さが高まることを期待している。

イ 特定公園施設の設置範囲

(ア) アメニティ施設（必須）

多くの公園利用者の利便性向上のため、芝生広場または芝生広場に近接して設置すること。

(イ) 追加提案施設（任意）

本事業区域のうち、公募対象公園施設の設置許可範囲外に設置することとし、種類、数量、配置等については、入札参加者の提案に委ねるものとする。

ウ 特定公園施設の整備に要する費用

認定計画提出者の負担により整備するものとし、市は負担しない。

エ 特定公園施設の譲渡

令和 6 年 9 月 15 日までに、整備を完了し、市の完了検査を経て、市へ無償譲渡するものとする。

オ 特定公園施設の整備に係る条件

特定公園施設の整備にあたっては、次の点を考慮して提案すること。

(ア) アメニティ施設

- a アメニティ施設は、芝生広場に設置する公募対象公園施設（カフェ・レストラン）と一体的に計画すること（ただし、合築ではなく、別棟とすること。近接することを想定しているが、必ずしもその限りではない。）。
- b アメニティ施設の意匠は、屋外空間との景観の連続性に配慮したデザイン性に優れたものとする。また、施設における木造・木質化を行うこと。
- c アメニティ施設は、LED 照明を用いるとともに、屋上に太陽光発電設備を設けること。
- d アメニティ施設は、インクルーシブな公園利用を可能にするため、多機能トイレ、オストメイト、おむつ交換台の設置など、障害者、乳幼児・子ども等、誰もがインクルーシブに利用できる施設とすること。

- e アメニティ施設の出入口等には、施設の保安管理に必要な施設管理用カメラを設置すること。
- (イ) 追加提案施設
- a 追加提案施設は、Park-PFI 事業者が整備したのち、本市に引渡し（譲渡）を行い、PFI 事業の維持管理・運營業務の対象となるものであり、無料施設として運営することを前提とすること。
 - b 本事業区域の法的規制条件や本事業の目的との整合性、公園施設としての本市の関連施策との整合性の観点から実施の可否及び実施可能な範囲について制約のある場合があるため、追加提案施設について提案する場合は、事前に（提案書の提出前に）提案内容について本市と協議を行うこと。
- (ウ) 特定公園施設共通
- a 特定公園施設のデザインや大きさ・高さ、配置、素材、色彩等は、富士見公園の景観や周辺環境との調和に配慮したものとすること。
 - b 特定公園施設の設計にあたってはユニバーサルデザインに配慮し、「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン（平成 24 年 3 月国土交通省）」や「川崎市福祉のまちづくり条例」など各種法令等を遵守した設計とすること。
 - c 環境負荷低減、建設リサイクル等の環境保全に配慮した提案とすること。
 - d 認定計画提出者は、特定公園施設の設計図書、工事工程表を市に提出し、確認を受けること。設計の内容が提案内容と相違する場合は、市は認定計画提出者に修正を求める場合がある。なお、設計図書の内容が公募設置等指針に示す条件に満たないと判断した場合は、認定計画提出者の責任及び費用において、修正することを求めることができるものとする。
 - e 認定計画提出者は、選定された設計・デザイン等を施工段階でやむを得ず変更する場合は、市と協議すること。提案内容からの大幅な変更は認めない。
 - f 認定計画提出者は、市に確認を受けた設計図書及び工事工程表に基づき、特定公園施設の整備工事を実施する。なお、公園利用者の安全上、危険と判断される場合は、市が認定計画提出者に対して是正を求める場合がある。
 - g 認定計画提出者は、工事着手前に工事現場の運営・管理等を行う工事責任者を設置し、市に報告すること。
 - h 認定計画提出者は、施設が設計図書に従い建設されていることを確認する社内検査を実施すること。
 - i 認定計画提出者は、原則として、公募対象公園施設の工事完了日までに特定公園施設の整備工事を完了すること。ただし、PFI 事業における工程管理上、特定公園施設の整備工事を完了させることが適当でない場合は、市と協議すること。工事完了及び社内検査終了後、市に報告し、市の完了検査を受けること。完了検査に合格した場合、別途特定公園施設譲渡契約を締結し、市に特定公園施設を譲渡すること。

- j 特定公園施設は、市に譲渡され、市所有の公共施設となることから、認定計画提出者は、上記に加え、要求水準書における特定公園施設に係る規定を遵守し、その整備を行うこと（アメニティ施設については、アメニティ施設に係る要求水準の規定を含む）。

(4) 利便増進施設の設置及び管理運営に係る事項

ア 看板または広告塔

認定計画提出者は、事業区域内に、地域における催しに関する情報提供のための看板・広告塔（以下、「看板等」という。）を、任意提案により設置することができる。

なお、上記の看板等から得られる収入は、認定計画提出者の収入とすることができるものとする。

また、看板等は、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る。占用料は以下に示す金額とするが、川崎市都市公園条例の改正により金額が変更になる場合がある。

■ 占用料（看板）：表示面積 1 m²あたり 300 円／月（消費税及び地方消費税を含む。）

■ 占用料（広告塔）：表示面積 1 m²あたり 1,400 円／月（消費税及び地方消費税を含む。）

※看板等の設置にあたっては、別途川崎市屋外広告物許可申請に係る許可手数料が必要となる。

イ 自転車駐車場

自転車駐車場の設置が、地域の活性化に資するものであり、事業を進める段階で関係機関等との協議が整った場合については、事業区域内にレンタサイクルポート（コミュニティサイクル含む。）等の公園利用者に限定しない自転車駐車場を、認定計画提出者の任意提案により設置することができる。

なお、上記の自転車駐車場から得られる収入は、認定計画提出者の収入とすることができるものとする。

また、上記の自転車駐車場の設置にあたっては、川崎市都市公園条例に基づく都市公園占用許可を受ける必要がある。占用料は以下に示す金額とするが、川崎市都市公園条例の改正により金額が変更になる場合がある。

■ 占用料：土地の価額×0.0025/m²・月（消費税及び地方消費税を含む。）

※土地の価額は設置場所によって異なるため、詳細な金額については建設緑政局緑政部みどりの管理課に問合せること。

(5) 都市公園の環境の維持及び向上措置

認定計画提出者が整備した特定公園施設は、市に無償譲渡し、譲渡後の特定公園施設は、PFI事業の対象として、PFI事業者が指定管理者として維持管理・運営を実施するものとする。

認定計画提出者は、公募対象公園施設に係る設置管理許可を受けた区域や利便増進施設に係る占有許可を受けた区域の維持管理・運営を行うとともに、PFI事業者との連携を図りながら、富士見公園が利用者にとって常に快適な空間となるよう努めるものとする。

3 公募の実施及び手続きに関する事項等

(1) 公募手続き、参加資格等

本事業は、総合評価一般競争入札方式により、落札者グループを決定するものとし、市は、落札者グループの Park-PFI 担当企業を、設置等予定者として決定する。

本事業を実施する事業者及び認定計画提出者の募集及び選定について、その募集手続き、参加資格要件、審査及び選定方法は入札説明書に、提出された提案書（公募設置等計画を含む）の評価の基準は落札者決定基準に、記載のとおりとする。

(2) リスク分担

Park-PFI 事業の実施における市と認定計画提出者のリスク分担の考え方は、別紙に示す「リスク分担表（案）」の通りである。詳細は、入札説明書等の公表時に、基本協定書（案）及び実施協定書（案）において示す。

(3) 提出書類

参加表明書の提出、及び提案書の提出時の提出書類は、「様式集（入札参加資格確認審査に係る提出書類）」及び「様式集（提案審査に係る提出書類）」の作成要領を参照すること。

別紙 リスク分担表（案）

リスクの種類	内容	負担者	
		市	認定計画提出者
法制度変更リスク	Park-PFI 事業に直接関連する法制度新設の変更等（許認可・公的支援制度の新設・変更等を含む）		○
	上記以外の法令の変更		○
税制リスク	消費税の範囲及び税率の変更に関するもの		○
	Park-PFI 事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの		○
	上記以外の税制の変更		○
第三者賠償リスク	認定計画提出者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償		○
	市の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	○	
物価変動リスク	物価変動に伴う認定計画提出者の費用の増減		○
金利変動リスク	金利変動に伴う認定計画提出者の費用の増減		○
不可抗力リスク	市及び認定計画提出者のいずれの責にも帰すことができず、また提案段階において想定しえない暴風・豪雨・洪水・高潮・地震・地滑り・落盤・落雷などの自然災害、戦争・暴動その他の人為的な事象による施設の損害及び疾病や感染症等による損害		○
インフラ供給	認定計画提出者の事由によるもの		○
	市の事由によるもの（市が供給元の場合を含む）	○	
	供給元等の第三者的な事由によるもの		○
資金調達リスク	認定計画提出者が調達する必要な資金の確保に関するもの		○
	市が調達する必要な資金の確保に関するもの	○	
住民対応リスク	Park-PFI 事業の実施自体に関する近隣住民の反対運動、訴訟、要望等への対応とそれに伴う計画遅延、条件変更、費用の増大等	○	
	上記以外及び認定計画提出者が実施する業務に起因する近隣住民の反対運動、訴訟、要望、苦情などへの対応とそれに伴う計画遅延、条件変更、費用の増大等		○
事業の中止・延期・遅延リスク	認定計画提出者の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延		○
	市の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延	○	
	法令変更等、両者の事由によらない事業中断に伴う損害		○
測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に不備があった場合	○	
	認定計画提出者が実施した測量・調査に不備があった場合		○

リスクの種類	内容	負担者	
		市	認定計画提出者
設計リスク	市の提示条件・指示の不備・要望による、設計・施工条件の変更によるもの	○	
	認定計画提出者の提案内容、判断の不備若しくは設計に係る契約不適合による費用の増大、認定計画提出者による開発の影響によるもの		○
用地リスク	計画地の土壌汚染・地中障害物などによる、計画変更及び工期延長、追加費用等（調査資料等で予見できることに関するもの）		○
	計画地の土壌汚染・地中障害物などによる、計画変更及び工期延長、追加費用等（予め想定し得ない地下埋設物の顕在化や土壌汚染等）	○	
申請リスク	申請に係る諸費用		○
引継リスク	施設運営の引継ぎに係る諸費用		○
施設競合リスク	競合施設による利用者減、収入減		○
需要変動	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維持管理運営費の変動	○	
	不可抗力に起因するもの		○
	上記以外によるもの		○
設備劣化リスク	施設・設備の損傷		○
債務不履行リスク	市の債務不履行による中断・中止	○	
	認定計画提出者の債務不履行による中断・中止		○
要求性能未達リスク	認定計画提出者の実施する Park-PFI 事業の各業務の性能未達や、契約の不適合に関するもの		○
損害リスク	施設、設備等の不備によるもの		○
	施設管理上の瑕疵によるもの		○
警備リスク	認定計画提出者の警備不備によるもの		○
運営リスク	施設、設備等の不備又は、施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休業等に伴う運営リスク		○
情報の安全管理	市の責めに帰すべき事由による個人情報の漏洩による賠償責任	○	
	認定計画提出者の責めに帰すべき事由による個人情報の漏洩による賠償責任		○
事業の終了手続きリスク	事業区域内の原状回復に関するもの		○
	事業の終了手続きの不備による損害（別の民間事業者に Park-PFI 事業を承継させる場合を含む）		○