

等々力緑地再編整備・運営等事業 実施方針

令和4年3月

川崎市

はじめに

川崎市（以下、「市」という。）は、等々力緑地再編整備・運営等事業（以下、「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、民間と行政のパートナーシップのもとで、本事業を効果的・効率的に推進するため、「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 号最終改正平成 30 年法律第 60 号。以下、「P F I 法」という。）に基づく事業として実施することを検討している。

P F I 法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者の選定にあたり、P F I 法第 5 条第 1 項及び「川崎市等々力緑地の球技場等の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例」（令和 4 年川崎市条例第 11 号。以下、「実施方針条例」という。）の定めるところにより実施方針を定め、P F I 法第 5 条第 3 項に基づき、次のとおり公表する。

令和 4 年 3 月 28 日

川崎市長 福田 紀彦

—目 次—

| | |
|--|-----------|
| 1 特定事業の選定に関する事項 | 1 |
| (1) 事業内容に関する事項..... | 1 |
| (2) 特定事業の選定方法等に関する事項..... | 13 |
| 2 事業者の募集及び選定に関する事項 | 13 |
| (1) 募集及び選定の方法..... | 13 |
| (2) 選定の手順及びスケジュール..... | 14 |
| (3) 選定手続等..... | 14 |
| (4) 入札参加者の備えるべき参加資格要件..... | 17 |
| (5) 審査及び選定に関する事項..... | 24 |
| (6) 審査結果及び評価の公表方法..... | 25 |
| (7) 提出書類の取扱い..... | 25 |
| 3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 | 25 |
| (1) リスク分担の考え方..... | 25 |
| (2) 要求する性能等..... | 26 |
| (3) 市による事業の実施状況のモニタリング..... | 26 |
| 4 事業者の権利義務等に関する制限及び手続 | 27 |
| (1) 事業者の保有する運営権の譲渡..... | 27 |
| (2) 事業者の株式の新規発行及び処分..... | 27 |
| 5 立地並びに規模及び配置に関する事項 | 28 |
| (1) 施設の概要..... | 28 |
| (2) 施設の立地条件..... | 29 |
| 6 事業契約に定めようとする事項並びに事業計画及び事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項 | 30 |
| (1) 事業契約に定めようとする事項..... | 30 |
| (2) 疑義が生じた場合の措置..... | 30 |
| 7 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項 | 30 |
| (1) 基本的な考え方..... | 30 |
| (2) 本事業の継続が困難となった場合の措置..... | 30 |
| (3) 金融機関と市との協議..... | 31 |
| 8 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項 | 31 |
| (1) 法制上及び税制上の措置に関する事項..... | 31 |
| (2) 財政上及び金融上の支援に関する事項..... | 31 |
| (3) その他の支援に関する事項..... | 31 |
| 9 その他特定事業の実施に関し必要な事項 | 32 |
| (1) 議会の議決に係るスケジュール..... | 32 |
| (2) 情報公開及び情報提供..... | 32 |
| (3) 入札に伴う費用負担..... | 32 |
| (4) 特定工事請負契約及び特定業務委託契約の準用..... | 32 |
| 10 問い合わせ先 | 32 |

添付資料1 リスク分担表(案)

添付資料2 プロフィットシェアリングの考え方

様式1 意見書

本資料において使用する用語の定義は次のとおりとする。

| 用語 | 定義 |
|-----------|---|
| 本事業 | 「等々力緑地再編整備・運営等事業」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。 |
| 構成企業 | 事業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。 |
| 協力企業 | 構成企業以外の者であって、事業者から業務を受託し又は請け負う者をいう。 |
| 入札参加者 | 施設の設計、解体・撤去、改修、建設及び維持管理運営等の能力を有し、本事業に参加する複数企業からなるグループをいう。 |
| 資格審査通過者 | 入札の参加表明し、資格審査を通過した入札参加者をいう。 |
| 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。 |
| 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、市が設置している学識経験者等で構成される川崎市民間活用推進委員会等々力緑地再整備に関する民間事業者選定部会をいう。 |
| 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要求水準書(案)等をいう。 |
| 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、P F I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」(令和4年2月改定)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をいう。 |
| 自由提案施設 | 事業者が、「等々力緑地再編整備実施計画」(令和4年2月改定)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単独の施設をいう。 |
| 増築等 | 事業者が、「等々力緑地再編整備実施計画」(令和4年2月改定)の趣旨に反しない限りにおいて、任意投資により要求水準を上回る公共施設の増築、内装の増設、仕様の改善等の部分をいう。 |

1 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業内容に関する事項

ア 事業名称

等々力緑地再編整備・運営等事業

イ 事業の対象となる施設

(ア) 名称 等々力緑地

(イ) 種類 都市公園

ウ 公共施設の管理者

川崎市長 福田 紀彦

エ 事業の背景及び目的

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。

緑地は、昭和 32(1957)年に用地買収を開始し、昭和 37(1962)年から緑地内の整備を進めてきたが、陸上競技場や硬式野球場などの運動施設の老朽化に伴う課題が顕在化していた。また、緑地の最寄り駅の一つである武蔵小杉駅周辺では、工場跡地を中心に大規模な市街地再開発事業が展開され、都市型住宅の建設や大規模な商業施設の開業が進み、周辺人口や来街者が増加するなど、魅力あるまちづくりが進められている。

こうした中、平成 20(2008)年 10 月に「等々力緑地再編整備検討委員会」を組織し、広域的なまちづくりと緑地のあり方や、等々力緑地全体の再編整備について総合的に検討を進めてきた。

平成 21(2009)年 5 月「等々力緑地再編整備方針」(以下、「整備方針」という。)、平成 22(2010)年 2 月「等々力緑地再編整備基本構想」、平成 22(2010)年 10 月「等々力緑地再編整備基本計画」を策定し、さらに、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」(以下、「実施計画」という。)として平成 23(2011)年 3 月にとりまとめ、陸上競技場メインスタンド、正面広場、等々力球場の整備を行ってきた。

一方で、平成 29(2017)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、日本で初めて公園の再編整備事業に関して P F I 法に基づく民間提案の提出を受け、同提案の審査から P F I 事業としての妥当性を確認するとともに、事業化にあたっては、官民連携による検討が必要とされた。また、令和元年東日本台風により緑地内の施設に大きな浸水被害が発生するなど、緑地を取り巻く状況に大きな変化が生じた。

こうした課題などに対応するため、令和 2(2020)年 2 月に、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て実施計画の改定作業に着手し、官民連携協定に基づく検討体制を整えるとともに、学識経験者や公募市民などにより構成する「等々力緑地再編整備計画推進委員会」において検討を進め、新たな等々力緑地の目指すべき将来像の実現に向け、「等々力緑地再編整備実施計画」(以下、「実施計画」という)としてとりまとめた。

「等々力緑地再編整備実施計画」(令和 4 年 2 月改定)(Web ページ)

(<https://www.city.kawasaki.jp/530/page/0000137065.html>)

本事業は、実施計画に示す等々力緑地が目指すべき将来像の実現のため、等々力緑地の再編整備と管理運営を含めた一体の事業として、P F I 法に基づく事業手法を活用して実施するものである。

オ 本事業の基本方針

実施計画では、整備方針における「まちづくりと連携し多様な協働・交流による市民が誇れる緑の拠点づくり」を進めることを基本的な考え方とした、「整備に向けた 5 つの方向性」を継承し、社会環境、市民の意識、ライフスタイルの変化等の「新たに考慮すべき整備の方向性」を踏まえ、これまでの概念にとらわれない新たな「等々力緑地の目指すべき将来像」を以下のとおり整理した。

- 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

上記の将来像の実現に向けて、実施計画における再編整備の区域やランドスケープを見直し、浸水対策などの防災機能の強化、新型コロナ危機において再認識された緑の価値を踏まえ、施設の再編を柔軟に進め、緑やスポーツの拠点としての役割をさらに高める。

事業の実施にあたっては、「川崎市民間活用(川崎版 PPP)推進方針(令和 2(2020)年 3 月)」に基づき、事業者のノウハウやアイデアを最大限活かし、施設の有効活用による魅力向上や新たな公園サービスの提供、収益還元等による財政負担の削減に加え、「地域課題解

決への貢献／豊かな市民生活の実現」、「地域経済の活性化」といった効果を見込むことが可能な事業手法により持続可能な公園経営を実現するものとする。

なお、事業者は、等々力緑地及び緑地内の各施設が、市民等や地域とともに育んでいく「公共財産」であることを踏まえ、計画の実現に向けて協働を支える人材育成等に取り組むとともに、市民、スポーツパートナーを含む利用者団体など多様な主体と連携して公園を柔軟に活用することで将来像の実現を目指すものとする。

カ 事業方式

本事業は、P F I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、維持管理運営業務を行う方式（B T O (Build Transfer Operate)）、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（R O (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施設については、P F I法第2条第6項に定める公共施設等運営事業として、市が事業者に対して公共施設等運営権を設定し、事業者が自ら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）無償で事業者を使用させるものとする。

また、自由提案施設及び増築等については、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。

キ 本事業の対象

本事業の主な対象施設は、次の表を基本とするが、実施計画の策定における検討を踏まえた将来的な公園のイメージを基に整理したものであり、各施設の配置規模等については、別途示す要求水準書を満たすことを条件にP F I法に基づく事業者公募において、提案を求め事業を進めるものとする。

なお、各施設に求める機能他詳細については、入札説明書等にて提示するが、提案にあたって等々力緑地のランドスケープの基盤となる緑と水の再編については、ふるさとの森や四季園などのまとまりのある緑の保全、釣池が有する水辺空間を保全するとともに、緑のオープンスペースの創出、外周の緑の充実、水辺や並木の整備による緑と水の連続性を創出することを前提とする。

表の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、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、事業者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。

自由提案施設は、実施計画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、実施計画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。

〈実施計画で示している民間提案に求める施設機能の例示〉

- ・ 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
- ・ 日常的な賑わいを創出する機能

| | 施設名称 | 配置※1,※2 | 事業手法 ※3 (整備、維持管理・運営) | | 利用 料金 | 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サイドバックスタンド） | 現位置を基本とする | 増 築、 改 築、 移 転 ・ 新 築 | 指 定 管 理 者 制 度 （ 3 0 年 間 ） | 公共施設等 運営事業 | 有 | 市 ※ 6 | 市・事業者 ※7 |
| | (新)等々力陸上競技場（現等々力補助競技場） | | | | 有 | | | |
| | 釣池（栈橋、管理棟 等を含む） ※4 | | | | 有 | | | |
| | 子どもの遊び場 | 任意 | | | — | 有 | | |
| | 催し物広場 | | | | 有 | | | |
| | テニスコート（クラブハウス含む） | | | | 有 | | | |
| | 第1、第2サッカー場（更衣室含む） | | | | 有 | | | |
| | ふるさとの森※4 | 現位置を基本とする | | | — | 有 | | |
| | 四季園、21世紀の森、桜の園※5 | | | | 有 | | | |
| | 駐車場（南駐車場を除く） | 任意 | | | 公共施設等 運営事業 | 有 | | |
| | 運動広場 | | | | — | 有 | | |
| | 多目的広場 | | | | 公共施設等 運営事業 | 有 | | |
| | (新)とどろきアリーナ（現とどろきアリーナ） | | | | 有 | | | |
| | スポーツセンター（現とどろきアリーナ） | | | | 有 | | | |
| | バスロータリー | | | | — | 有 | | |
| | トイレ | | | | — | 有 | | |
| | 駐輪場 | | | | — | 有 | | |
| 園路 | — | | 有 | | | | | |
| 植栽※5 | — | | 有 | | | | | |
| 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） | — | | 有 | | | | | |
| B 新設する 施設 | 芝生広場 | 任意 | 新築 | — | — | 有 | 市 ※ 6 | 市・事業者 ※7 |
| | 中央広場 | | | | 有 | | | |
| | プール | | | | 有 | | | |
| | 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） | | | | 有 | | | |
| | 屋内遊戯施設 | | | | — | 有 | | |
| | ランニングコース | | | | — | 有 | | |
| | 魅力ある園路（カナルと並木） | | | | — | 有 | | |
| | ピクニックセンター | | | | — | 有 | | |
| | 情報通信設備（施設管理用カメラ、Wi-Fi、放送設備 等） | | | | — | 有 | | |
| | 多摩川との連絡路等 | | | | 市が指定する | — | | |
| 外周園路 | — | 有 | | | | | | |
| C 既存のまま とする施設 | 球技専用スタジアム（現等々力陸上競技場メインスタンド） | 現位置を基本とする | — | — | 公共施設等 運営事業 | 有 | — | — |
| | 等々力球場 | | | | 有 | | | |
| | 正面広場 | | | | 有 | | | |
| | 駐車場（現南駐車場） | | | | 有 | | | |
| 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 ・日常的な賑わいを創出する機能 | 任意 | 独立採算 | | — | 事業者 | 事業者 | |
| | | | 設置管理許可 | | — | 事業者 | 事業者 | |
| E 解体・撤去 する施設 | 市民ミュージアム | — | 解体・ 撤去 | — | — | — | 市 ※ 6 | — |
| | 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、土木費等も市が設定した上限金額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、事業者の提案による配置替えを妨げない。ただし、配置替えに伴う費用を市は負担しない。

- ※2 事業者の提案により、複数施設の複合化を行うことも可能とする。ただし、重複する機能（諸室）の統合にあたっては、既存施設における利用状況を踏まえつつ、各施設で多数の利用者が同時に利用する場合、施設（機能）配置が緑地内で偏っている場合、施設の営業時間が異なる場合など様々な状況を想定し、利用や運営に影響が無いように十分に検証したうえで計画すること。
- ※3 整備期間中においても、既存施設の機能を提供することを基本とする。ただし、各利用者団体と調整した上で、一定期間施設の利用を停止することも可能とする。
また、公共施設に事業者の投資による観戦環境の向上や賑わいの創出に向けた増築等を行うことも可能とする。
- ※4 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。
- ※5 現行の樹林地、植栽等については、現状以上の面積、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。
- ※6 費用負担が「市」となっているものは、市が設定した上限の範囲内で市がその費用を負担する。なお、自主事業に供する施設・設備のうち、公共施設の増築等部分の躯体等の整備も、市が設定した上限の範囲内で市がその費用を負担するが、内装や什器備品等は事業者負担とする。
- ※7 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。運営権設定対象施設については、利用料金等収入で維持管理運営を賄うことを想定している。

ク 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、それぞれの期間は以下を予定している。

- (ア) 指定管理期間：令和5年4月から令和35年3月までの30年間
- (イ) 設置管理許可の設定期間：確認申請から令和35年3月まで
- (ウ) 運営権の存続期間（設定時期及び終期）：各対象施設の供用開始から令和35年3月まで

なお、事業者が市に対して事業期間の延長を申し出た場合の取り扱いについては検討中である。詳細は、入札説明書等において提示する。

【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 |
| C 既存のままとする施設 | 維持管理・運営 | |
| A 再整備する施設 (解体するまで) | 維持管理・運営 | |
| A 再整備する施設 B 新たに導入する施設等 D 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 |
| E 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。

ケ 事業範囲

事業者が、PFI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。

(7) 統括管理業務

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

(イ) 整備業務

- a 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
- b 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
- c 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
- d 建設業務
 - ・建設工事業務
 - ・什器・備品等の調査業務
 - ・什器・備品等の移転支援業務
 - ・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

(ウ) 維持管理業務

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務
- c 公園基盤施設保守管理業務
- d 什器・備品等保守管理業務
- e 公園施設保守管理業務
- f 外構施設保守管理業務
- g 修繕等業務
- h 環境衛生管理業務
- i 清掃業務
- j 植栽管理業務
- k 警備業務
- l 駐車場及び駐輪場管理業務
- m その他維持管理業務において必要な業務

(イ) 運営業務

- a 開業準備業務
- b グランドオープンに係る式典業務
- c 施設運営業務
- d 広報業務
- e 総合案内業務
- f 防災・緊急時対応業務
- g 事業期間終了時の引継ぎ業務
- h その他運営業務において必要な業務

(イ) 自主事業

- a 基本の供用時間外における施設の供用に関すること
- b 教室等の自主運営事業（市の施策として実施するものを除く。）
- c 物販事業
- d 広告誘致業務
- e 市民やかわさきスポーツパートナー、地元と協働した魅力づくり業務
- f ネーミングライツ業務
- g 球技専用スタジアムの観戦環境の向上等に関する事業
- h その他事業者の提案により実施する事業

※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。

※本事業に資する事業区域外での事業の提案を拒むものではない。ただし、実施にあたっては市と事前に協議を行い、事業者の責任において必要な許認可を取得すること。

(ロ) その他

- a 事業開始に必要な什器・備品等の移動
- b 施設ごとの供用開始に伴う式典

※事業者には、行為許可権限は付与しない。

コ 市の業務

本事業において、以下の業務は市が実施する。

- (ア) 什器・備品等の調達業務
- (イ) 什器・備品等の移転業務

サ 施設の利用形態

施設の利用形態については、特別承認利用、専用利用（団体・個人）及び個人利用を想定している。利用形態の詳細や利用条件、利用料金設定の考え方等は、要求水準書（案）を参照すること。

シ 施設の利用許可等に関する基準について

既存施設の利用許可や制限等の詳細については、現設置条例及び同条例施行規則に基づくものとする。再整備及び新設する施設は、新たに制定及び改正する設置条例及び同条例施行規則に定める予定である。

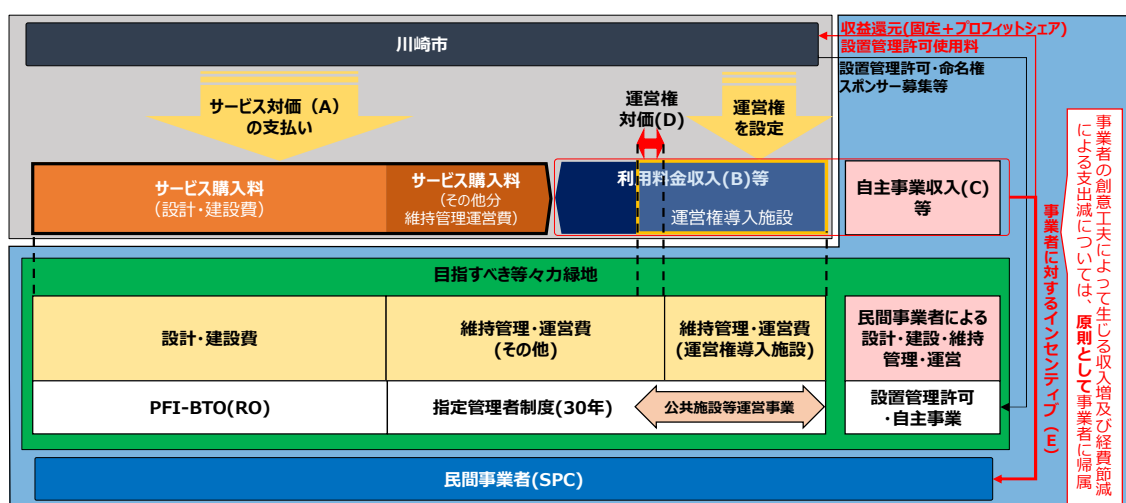
ス 個人情報の保護について

事業者が個人情報を取り扱う場合は、川崎市個人情報保護条例（昭和 60 年川崎市条例第 26 号）に基づき、その取り扱いに十分留意し、情報の漏洩、滅失及び毀損の防止その他の個人情報の適切な管理に努め、個人情報を保護するために必要な措置を講じること。

セ 事業者の収入等

事業者の収入については、下図のとおり想定している。

事業スキームと事業者の収入の対応イメージ図



(7) 市が支払うサービス対価 (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・建設期間中に出来高で支払い、その残額を維持管理運営期間中において毎年度支払うものとする。支払い方法の詳細については、入札説明書等において提示する。

(イ) 施設利用者から得る利用料金等の収入 (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利用料金を設定し、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、事業者がその金額の範囲内で利用料金を定める予定である。

ただし、球技専用スタジアム、(新) とどろきアリーナの興行利用における利用料金については、提案を求めたうえで、市が条例を制定又は改正し、事業者がその金額の範囲内で利用料金を定める予定である。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、事業者がその金額の範囲内で利用料金を定める予定である。

(ウ) 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の 50%については、市への納付を求める予定である。

(エ) 運営権対価 (D)

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想定している。詳細については、入札説明書等において提示する。

(オ) 事業者に対するインセンティブ (E)

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利益が得られた場合に、その利益の一部を市に支払う）を導入する予定である。添付資料 2 を参照のこと。

ソ 事業スケジュール

(7) 事業期間 (予定)

| | |
|-----------|------------------------|
| ① 設計・建設期間 | 令和 5 年 4 月～令和 12 年 3 月 |
|-----------|------------------------|

| | | |
|------------------|------------------------|---|
| ② 既存施設の解体・撤去 | 令和 8 年 4 月～令和 12 年 3 月 | |
| ③ 供用開始（グラントオープン） | 令和 12 年 4 月（予定） | |
| ④ 維持管理・運営期間 | | |
| | 既存のままとする施設 | 令和 5 年 4 月～令和 35 年 3 月 |
| | 既存施設（再整備等対象） | 令和 5 年 4 月～令和 12 年 3 月※ ※再整備完了次第、維持管理・運営開始 |
| | 再整備する施設 | 再整備完了次第～令和 35 年 3 月 |
| | 新設する施設 | 所有権移転次第～令和 35 年 3 月 |

(イ) 事業契約の締結（予定）

| | |
|---------|-------------|
| ① 事業仮契約 | 令和 4 年 12 月 |
| ② 事業契約 | 令和 5 年 3 月 |

タ 事業に必要と想定される根拠法令等

本事業を行うにあたり必要とされる関係法令、関係条例及び関連施行令・規則等を遵守すること。

チ 事業開始時

事業開始直後から適切な業務の実施が可能となるように、現在の指定管理者、川崎市公園緑地協会、その他委託業者等との間で十分な引継ぎを行うこと。

ツ 事業期間中

事業者は当該事業期間中の維持管理業務を適切に行うことにより、当該施設を入札説明書等に示す良好な状態を保持すること。

テ 事業期間終了時

事業者は、事業期間終了時に事業区域から速やかに退去するものとする。

事業期間終了に際しては、事業運営者による適切な業務実施が可能となるように、事業期間終了後の事業運営者との間で十分な引継ぎを行うこと。

自由提案施設及び事業者により追加で整備した施設は、事業期間終了時に原則、原状回復するものとする。ただし、事業者が市の事前の承認を得た上で、該当施設の全部又は一部を市に譲渡する場合は、この限りではない。なお、詳細は入札説明書等において提示する。

(2) 特定事業の選定方法等に関する事項

ア 選定基準

市は、業務の質が担保され、かつ市民サービスの向上が図られることを前提とした上で、従来型の手法により実施した場合に比べて、P F I 事業として実施することで事業期間を通じた市の財政支出額の縮減が期待できる（見込まれる）場合には、特定事業として選定する。

イ 選定方法・手順

市は、財政支出見込み額の算定にあたり、事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政支出額の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。なお、市が提供を受けるサービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- (ア) コスト算出による定量的評価（ただし、定量的評価が困難な場合は客観性を確保した上で定性的評価を行う。）
- (イ) 事業者に移転されるリスクの検討
- (ウ) P F I 事業として実施することの定性的評価
- (エ) 上記(ア)～(ウ)までに掲げる事項の総合的評価

ウ 選定結果の公表方法

上記ア及びイの選定方法等に従い本事業を特定事業と選定した場合は、その結果を評価の内容と併せて市のホームページ等への掲載により速やかに公表する。また、特定事業の選定を行わなかった場合においても、同様に公表する。

2 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 募集及び選定の方法

事業者の募集及び選定の方法は、総合評価一般競争入札（地方自治法施行令第167条の10

の2)によるものとする。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) 選定の手順及びスケジュール

選定にあたっての手順及びスケジュールは、次のとおりとする。

| 日 程 (予定) | | 内 容 |
|------------|------------|-----------------------|
| 令和4年 | 3 月 | ① 実施方針等の公表 |
| | 4 月 | ② 実施方針等に対する意見受付 |
| | | ③ 特定事業の選定 |
| | | ④ 入札公告、入札説明書等の公表 |
| | | ⑤ 入札説明書等に関する説明会 |
| | | ⑥ 現地見学会の開催 |
| | | ⑦ 第1回入札説明書等に関する質問受付 |
| | 5 月 | ⑧ 第1回入札説明書等に関する質問回答公表 |
| | 6 月 | ⑨ 参加表明、資格確認申請の受付 |
| | | ⑩ 資格審査結果の通知 |
| | 7 月 | ⑪ 競争的対話の実施 |
| | | ⑫ 第2回入札説明書等に関する質問受付 |
| | 8 月 | ⑬ 第2回入札説明書等に関する質問回答公表 |
| ⑭ 事業提案書の受付 | | |
| 9 月 | ⑮ 提案審査 | |
| | ⑯ 落札者の決定 | |
| 10 月 | ⑰ 基本協定の締結 | |
| 11 月 | ⑱ 事業仮契約の締結 | |
| 12 月 | | |
| 令和5年 | 3 月 | ⑲ 事業契約の締結 |

(3) 選定手続等

（「(2) 選定の手順及びスケジュール」を参照）

ア 実施方針等の公表（①）

実施方針等を以下のとおり公表する。

| | |
|------|--|
| 公表日 | 令和4年3月28日（月） |
| 公表方法 | 以下のホームページで公表する。 https://www.city.kawasaki.jp/530/page/0000138872.html |

イ 実施方針等に対する意見受付（②）

実施方針等に対する意見及び具体的な提案の受付については、次のとおりとする。

| | |
|-------|--|
| 受付期限 | 令和4年4月6日（水）17時必着 |
| 提出方法 | ・実施方針等に対する意見・具体的提案を意見書（様式1）に記入の上、電子メールでのファイル添付にて提出のこと。 ・ファイルはMicrosoft Excel形式とすること |
| 提出先 | 川崎市建設緑政局等々力緑地再編整備室 電 話 044-200-2408（直通） 電子メール 53todose@city.kawasaki.jp |
| 公表 | 提出のあった意見・提案は、公表しない。 |
| ヒアリング | 事業者等から提出のあった意見・提案等のうち、市が必要と判断した意見等については、直接ヒアリングを行う。 |

なお、意見の内容を考慮して、本実施方針等の内容を変更する場合もある。

ウ 特定事業の選定（③）

市は、実施方針等に対する意見等を踏まえ、本事業がPFI事業として実施すべき事業か否かの評価を行う。PFI事業として実施することが適切であると判断した場合には、本事業を特定事業として選定し、その結果を市のホームページ等への掲載により速やかに公表する。また、特定事業の選定を行わなかった場合も同様に公表する。

エ 入札公告、入札説明書等の公表（④）

入札公告にあわせて、入札説明書等を市のホームページ等への掲載により公表する。

オ 入札説明書等に関する説明会（⑤）

入札説明書等に関する説明会を緑地内施設において開催する（令和4年4月28日予定）。なお詳細については、入札説明書等において提示する。

カ 現地見学会の開催 (⑥)

現地見学会を開催する(入札説明書等に関する説明会と同日)。なお、詳細については、入札説明書等において提示する。

キ 第1回入札説明書等に関する質問受付 (⑦)、質問回答公表 (⑧)

1回目の入札説明書等に関する内容について質問回答を行う。具体的な日程及び質問回答公表方法は、入札説明書等において提示する。

ク 参加表明、資格確認申請の受付 (⑨)、資格審査結果の通知 (⑩)

入札参加者に参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出(資格確認申請)を求める。資格審査の結果は、入札参加者に通知する。なお、参加表明書の提出方法・時期、資格審査に必要な書類の詳細等については、入札説明書等において提示する。

ケ 競争的対話の実施 (⑪)

資格審査通過者を対象に対話を実施する。具体的な方法、日程等については、入札説明書等において提示する。

コ 第2回入札説明書等に関する質問受付 (⑫)、質問回答公表 (⑬)

2回目の入札説明書等に関する内容について質問回答を行う。具体的な日程及び質問回答公表方法は、入札説明書等において提示する。

サ 事業提案書の受付 (⑭)、提案審査 (⑮)

資格審査通過者に対し、事業計画の提案内容を記載した事業提案書の提出を求める。選定部会は、資格審査通過者に対してヒアリング及び事業提案書の審査を行う。なお、事業提案書の提出方法・時期、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書等において提示する。

シ 落札者の決定 (⑯)

市は、選定部会の審査結果を基に落札者を決定し、入札参加者に当落の通知を行い、市のホームページ等への掲載により公表する。なお、落札者がいない場合も同様に公表する。

ス 基本協定の締結 (17)、事業仮契約の締結 (18)、事業契約の締結 (19)

市と落札者は基本協定を締結し、その後、落札者の構成企業により設立された特別目的会社（SPC）と事業仮契約を締結する。事業仮契約は、議会の議決を経たときに本契約となる。

(4) 入札参加者の備えるべき参加資格要件

ア 入札参加者の要件等

(7) 入札参加者の定義

入札参加者は、統括管理業務を行う者、建築物の設計業務を行う者、公園の設計業務を行う者、建築物の工事監理業務を行う者、公園の工事監理業務を行う者、建築物の建設業務を行う者、公園の建設業務を行う者、解体・撤去業務を行う者、維持管理運営業務を行う者等で構成されるグループとする。

(イ) 重複参加の禁止

入札参加者の構成企業及び協力企業は、他の入札参加者の構成企業又は協力企業として入札に参加することはできない。

(ロ) 入札参加者の構成

入札参加者は、参加表明書の提出時に構成企業の中から「代表企業」を定め、必ず代表企業が応募手続きを行うこと。代表企業は、川崎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。また、参加表明書には、構成企業及び協力企業の名称及び携わる業務を明記しなければならない。なお、維持管理業務を行う者は、協力企業を全て入札参加者に含めなくてもよい。

(ハ) 入札参加者の構成の変更

参加表明書に明記した入札参加者の構成企業及び協力企業の変更は原則として認めない。ただし、代表企業以外の構成企業及び協力企業については、事業契約締結前であれば、資格・能力上支障がないと市が判断する場合には、変更を認めるものとする。なお、事業契約締結後の事業者の構成企業及び協力企業の変更については、事業契約書に定め

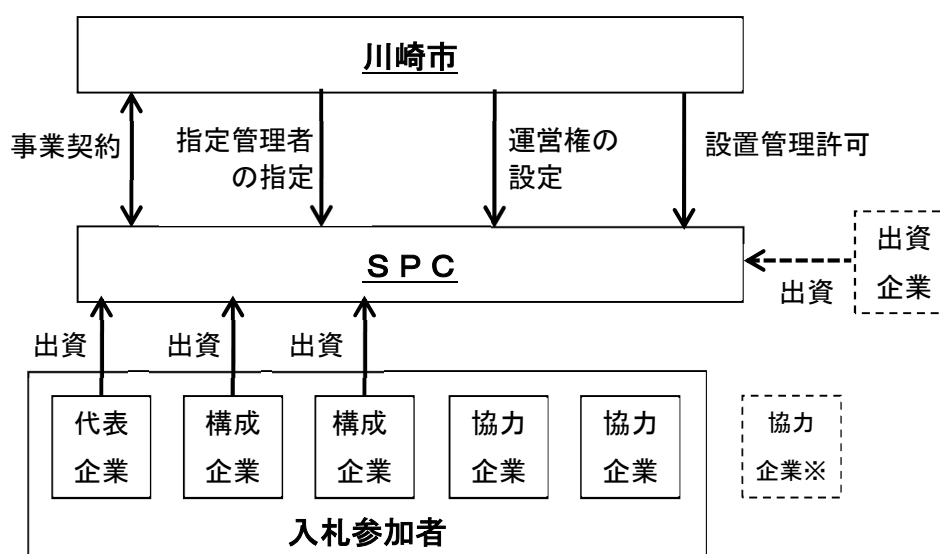
るものとする。

イ 特別目的会社（SPC）の設立等

SPC設立にあたっての要件は次のとおりとする。

- (ア) SPCは、会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社とすること。
- (イ) SPCは、川崎市内に設立すること。
- (ロ) SPCの所在地は、事業期間終了まで川崎市内に置くこと。
- (エ) SPCは、本事業以外の事業を実施できないものとする。
- (オ) 構成企業は必ずSPCに出資すること。
- (カ) 代表企業については、事業期間を通じて、SPCに出資する全ての者の中で最大の出資比率及び議決権割合となるようにすること。
- (キ) SPCから業務を受託する構成企業以外の者がSPCに出資することは可能であるが、全事業期間を通じた出資比率は、出資額全体の100分の50未満とする。なお、SPCに出資のみを予定する企業のうち議決権付株式に該当しない株式による出資者は、入札参加者に含まれないものとする。
- (ク) 構成企業は、SPCの株式について譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行わないこと。ただし、市の書面による事前の承諾がある場合は、この限りではない。
- (ケ) SPCは、事業仮契約締結までに設立すること。

入札参加者の関係イメージ図



※維持管理業務を行う者の協力企業は全て入札参加者に含めなくてもよい。

ウ 入札参加者の参加資格要件

入札参加者の構成企業及び協力企業は、以下の参加資格要件を満たす法人であること。

- (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。
- (ロ) 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。
- (ハ) 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。ただし、指名停止期間が1か月以内のものである場合は、この限りではない。
- (ニ) 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
- (ホ) 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
- (ヘ) 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。）
- (ニ) 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
- (ク) 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。
- (ク) 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。

(リ) 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、「資本面若しくは人事面において関連がある」とは、会社法第2条第3号又は第4号に規定する親会社・子会社の関係がある場合をいう。

- a 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、等々力緑地再編整備計画推進委員会、及び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

エ 入札参加者等の失格等

入札参加者の構成員又は協力企業のいずれかが、参加表明書提出時から事業契約締結時までに参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該入札参加者は失格又は落札を取り消す。ただし、代表企業以外の構成員又は協力企業が参加資格要件を欠くに至った場合は、ア（エ）のとおりとすることができる。

オ 各業務を行う者の参加要件

入札参加者の構成企業及び協力企業は、本事業において行う予定の業務について、令和3・4年度川崎市競争入札参加資格名簿に登録されており、次の(ア)から(ク)までの要件を満たすこと。

なお、複数の業務についての要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することができることとし、また、同一業務を複数の者で実施する場合はその業務を行う者がそれぞれの業務について、全ての要件を満たすこと。

ただし、建設業務と工事監理業務を行う者を兼ねることはできない。これらの業務を行う

者が親会社（会社法第 2 条第 4 号に規定される親会社をいう。）と子会社（同法第 2 条第 3 号に規定される子会社をいう。以下同じ。）若しくは関連会社（会社計算規則第 2 条第 3 項第 21 号に規定される関連会社をいう。以下同じ。）の関係にある場合又は相互に同一の会社の子会社若しくは関連会社の関係にある場合も同様とする。

また、入札参加者の代表企業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（ウ（ツ）に定義。）は、都市公園や運動施設等の公共施設の運営について実績を有していること。

(7) 建築物の設計業務を行う者

建築物の設計業務を行う者は、以下の a から d までの要件を満たすこと。複数の設計企業で業務を実施する場合は、a 及び b の要件はすべての者が満たし、c 及び d の要件はいずれかの 1 者が満たすものとする。

- a 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b 市の令和 3・4 年度業務委託有資格業者名簿において、業種「建築設計」に登録されていること。
- c 平成 18 年 4 月 1 日以降に完了している設計業務で、元請けとして、陸上競技場、野球場、サッカー場、ラグビー場等を含む客席 15,000 席以上かつ延床面積 20,000 m² 以上の屋外体育施設（新築）の設計業務の実績を有すること。
- d 平成 18 年 4 月 1 日以降に完了している設計業務で、元請けとして、収容人数（座席数）5,000 人以上かつ延床面積 5,000 m² 以上の屋内体育施設（新築）の設計業務の実績を有すること。

(イ) 公園の設計業務を行う者

公園の設計業務を行う者は、以下の a から c までの要件を満たすこと。複数の設計企業で業務を実施する場合は、a 及び b の要件はすべての者が満たし、c の要件はいずれかの 1 者が満たすものとする。

- a 建設コンサルタント登録規定（昭和 52 年建設省告示第 717 号）第 2 条の規定に基づく建設コンサルタント登録（造園部門）を行っていること。
- b 市の令和 3・4 年度業務委託有資格業者名簿において、業種「建設コンサルタント」種目「造園部門」に登録されていること。
- c 平成 18 年 4 月 1 日以降に完了している都市計画法施行規則第 7 条第 5 項に規定される公園（街区公園を除く）の設計業務の実績（新設又は全面改修）を有すること。

(ウ) 建築物の工事監理業務を行う者

建築物の工事監理業務を行う者は、以下の a から d までの要件を満たすこと。複数の工事監理企業で業務を実施する場合は、a 及び b の要件はすべての者が満たし、c 及び d の要件はいずれか 1 者が満たすものとする。

- a 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b 市の令和 3・4 年度業務委託有資格業者名簿において、業種「建築設計」に登録されていること。
- c 平成 18 年 4 月 1 日以降に完了している設計業務で、元請けとして、陸上競技場、野球場、サッカー場、ラグビー場等を含む客席 15,000 席以上かつ延床面積 20,000 m² 以上の屋外体育施設（新築）の工事監理業務の実績を有すること。
- d 平成 18 年 4 月 1 日以降に完了している設計業務で、元請けとして、収容人数（座席数）5,000 人以上かつ延床面積 5,000 m² 以上の屋内体育施設（新築）の工事監理業務の実績を有すること。

(イ) 公園の工事監理業務を行う者

公園の工事監理業務を行う者は、以下の a から c までの要件を満たすこと。複数の工事監理企業で業務を実施する場合は、a 及び b の要件はすべての者が満たし、c の要件はいずれか 1 者が満たすものとする。

- a 建設コンサルタント登録規定（昭和 52 年建設省告示第 717 号）第 2 条に基づく建設コンサルタント登録（造園部門）を行っていること。
- b 市の令和 3・4 年度業務委託有資格業者名簿において、業種「建設コンサルタント」種目「造園部門」に登録されていること。
- c 平成 18 年 4 月 1 日以降に完了している都市計画法施行規則第 7 条第 5 項に規定される公園（街区公園を除く）の設計業務または工事監理業務の実績（新設又は全面改修）を有すること。

(オ) 建築物の建設業務を行う者

建築物の建設業務を行う者は、以下の a から e までの要件を満たすこと。複数の建設企業で業務を実施する場合は、a 及び b の要件はすべての者が満たし、c から e の要件はそれぞれいずれか 1 者が満たすものとする。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事の特定建設業の許可を有していること。

- b 市の令和3・4年度工事請負有資格業者名簿において、業種「建築」種目「一般建築」に登録されていること。
- c 平成18年4月1日以降に完了している新築工事で、元請けとして、陸上競技場、野球場、サッカー場、ラグビー場等を含む客席15,000席以上かつ延床面積20,000㎡以上の屋外体育施設（新築）の施工実績を有すること。ただし、共同企業体の構成企業としての実績は、出資比率が100分の20以上のものに限る。
- d 平成18年4月1日以降に完了している新築工事で、元請けとして、収容人数（座席数）5,000人以上かつ延床面積5,000㎡以上の屋内体育施設（新築）の施工実績を有すること。ただし、共同企業体の構成企業としての実績は、出資比率が100分の20以上のものに限る。
- e 令和3・4年度川崎市競争入札参加資格申請時における経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書の「建築一式」の総合評定値が1,100点以上であること。

(カ) 公園の建設業務を行う者

公園の建設業務を行う者は、以下のaからdまでの要件を満たすこと。複数の建設企業で業務を実施する場合は、a及びbの要件はすべての者が満たし、c及びdの要件はそれぞれいずれか1者が満たすものとする。

- a 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、土木一式工事の特定建設業の許可を有していること。
- b 市の令和3・4年度工事請負有資格業者名簿において、業種「土木」種目「一般土木」に登録されていること。
- c 都市公園又は都市公園と類似した公園の施工実績を有すること。ただし、共同企業体の構成企業としての実績は、出資比率が100分の20以上のものに限る。
- d 令和3・4年度川崎市競争入札参加資格申請時における経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書の「土木」の総合評定値が920点以上であること。

(キ) 解体・撤去業務を行う者

解体・撤去業務を行う者は、以下のa及びbの要件を満たすこと。

- a 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、特定建設業の許可を有していること。
- b 市の令和3・4年度工事請負有資格業者名簿において、業種「解体」種目「解体」に登録されていること。

(ク) 維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。複数の維持管理企業で業務を実施する場合は、a の要件はすべての者が満たし、b 及び c の要件はそれぞれいずれか1者が満たすものとする。なお、維持管理に係る個別業務を行う協力企業を全て入札参加者に含める必要はなく、要件を満たす者を1者以上、入札参加者とする。

- a 市の令和3・4年度業務委託有資格業者名簿に登録されていること。
- b 平成18年4月1日以降に都市計画法施行規則第7条第5項に規定される公園（街区公園を除く）の維持管理業務の実績を有していること。
- c 平成18年4月1日以降に運動施設（公共施設に限らず、民間施設も含む）の維持管理業務の実績を有していること。

※ 令和3・4年度川崎市競争入札参加資格名簿に登録されていない者は、インターネットを利用し、市ホームページの電子申請業者登録システムにより、参加資格確認基準日までに登録申請を完了させておくこと。

カ 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、別に定めるものを除き、参加表明、資格確認申請の締切日とし、令和4年6月頃を予定している。詳細は、入札説明書等において提示する。

(5) 審査及び選定に関する事項

ア 審査に関する基本的な考え方

審査は資格審査と提案審査の二段階で行う。

選定部会は、提案審査における評価項目の検討を行うとともに、資格審査通過者に対して、ヒアリング及び事業提案書の審査を行う。評価項目の詳細については、落札者決定基準として入札説明書等において提示する。

市は、選定部会の審査結果を踏まえ、落札者を決定する。

イ 審査手順に関する事項

(7) 資格審査

市の競争入札参加資格者であることや一定の実績を有すること等の確認を行う。

(4) 提案審査

資格審査を通過した入札参加者から、本事業に関する提案を受け、提案審査を行う。提案審査では、「基礎審査」及び「加点審査」を行う。

ウ 事業者の決定

市は、審査結果を基に落札者を決定し、当該落札者が設立したSPCを事業者として、事業契約書（案）に基づき契約手続を行う。

(6) 審査結果及び評価の公表方法

審査の結果及び評価については、市のホームページ等への掲載により公表する。なお、落札者がいない場合も同様に公表する。

(7) 提出書類の取扱い

ア 著作権

入札に係る提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。

ただし、本事業において公表、及びその他市が必要と認めるときには、市は当該提出書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案については、市が事業者選定過程等を説明する以外の目的には使用しないものとする。なお、当該提出書類は入札参加者に返却しない。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、入札参加者が負うものとする。

3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

(1) リスク分担の考え方

リスク分担の考え方については、「PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン

(令和3年6月18日改正)」(内閣府)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すものである。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。

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。

市と事業者のリスク分担は、原則として添付資料1「リスク分担表(案)」によるものとし、詳細については、入札説明書に添付される事業契約書(案)にて提示する。

(2) 要求する性能等

事業者は、入札説明書等及び提案内容に基づく諸条件を踏まえて、施設の機能が十分発揮できるように、施設の設計、建設、維持管理及び運営を行うものとする。

市は、本業務において実施する業務の詳細な要求性能等について、要求水準書に定めるものとする。

(3) 市による事業の実施状況のモニタリング

ア モニタリングの実施

市は、要求水準の達成状況や事業者が提供するサービス内容、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、実績を評価する等のモニタリングを行う。詳細については、入札説明書等において提示する。

イ モニタリングの時期

- (ア) 設計時
- (イ) 工事施工時
- (ウ) 工事完成・施設引渡し時
- (エ) 施設供用開始後(維持管理・運営段階)

ウ モニタリングの費用の負担

市が実施するモニタリングに係る費用は、市の負担とする。

エ モニタリング結果に対する措置

モニタリングの結果、事業契約書で定められた要求水準が維持されていないことが明らかになった場合、市は、事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求めることができる。しかし、市が改善勧告を行ったにもかかわらず、当該勧告対象となった事項が改善されない場合、市は事業者に対し、サービスの対価の支払の延期や減額のほか、契約解除等の措置を取ることができる。これらの措置の考え方や内容については、入札説明書等において提示し、最終的には事業契約にて規定する。

4 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

事業者は、市の事前の承諾を得ることなく、本事業について市との間で締結した一切の契約上の地位及びこれらの契約に基づく権利及び義務について、譲渡、担保提供その他の方法による処分ができないものとする。ただし、事業者が、PFI法第26条第2項に基づく市の許可をあらかじめ得た場合には、運営権を譲渡することができる。なお、市は、当該許可を行おうとするときは、PFI法第26条第4項に基づき、あらかじめ議会議決を得たうえでこれを行うものとする。

(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、入札説明書等において提示する。

5 立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 施設の概要

現状の施設の概要は以下のとおり。

| 施設名 | 内容 | 面積 (平方メートル) |
|-------------------|--|----------------|
| 等々力 陸上競技場 | 1種公認全天候トラック 400メートル×8レーン フィールド（サッカー等併用） 大型映像装置 6.3メートル×20.0メートル×1基 大型映像装置 7.66メートル×18.0メートル×1基 スタンド収容人員 27,495人 夜間照明2基、LED投光器300台 | 43,893 |
| 等々力球場 | 両翼100メートル センター122メートル スタンド収容人員 9,279人 フルカラーLEDスコアボード 21.8メートル×7.3メートル×1基 LEDナイター照明 6基 屋内ブルペン、屋内野球練習場 299.6平方メートル | 13,616 |
| テニスコート | 砂入り人工芝10面、スタンド収容人員600人、夜間照明 11基 | 8,172 |
| 第1、第2 サッカー場 | クレーコート1面 8,880平方メートル 人工芝コート1面 9,440平方メートル | 18,320 |
| 釣池 | フィッシングコーナー 釣場延長 520メートル、 浮き桟橋 140メートル、レストハウス（池脇） | 33,000 |
| 四季園 | 池、流れ、水車小屋、四阿 | 4,300 |
| ふるさとの森 | 寄贈樹木その他により植栽された森、園路、野外卓、ネット遊具 コンビネーション遊具ほか | 15,200 |
| 21世紀の森 | 寄贈樹木その他により植栽された森 市民ミュージアムへの道（彫刻展示10点） | 6,900 |
| 正面広場 | 彫像（健康美） ※競技場等での大型イベント開催時の臨時バス折り返し所 | 7,800 |
| 催し物広場 | 広場、健康遊具 | 5,500 |
| 子どもの遊び場 | 4カ所 ブランコ、滑り台、砂場、コンビネーション遊具ほか | 6,900 |
| 花の散策路 | 四季の草花や花木 延長約1,000メートル | 25,000 |
| 市民ミュージアム （休館中） | 映像ホール、グラフィック、写真、漫画展示室 考古・歴史・民族展示室ほか | 8,386 |
| とどろき アリーナ | メインアリーナ、サブアリーナ、トレーニング室ほか | 8,993 |
| 駐車場 | 3カ所（南：100台、東：158台、ミュージアム前：323台） 収容台数 合計581台 | 10,980 |
| 中央 グラウンド | 補助競技場 3種公認全天候トラック 400メートル×6レーン（直走路のみ8レーン）、運動広場 1面、管理棟、多目的広場 1面 | 40,608 |

(2) 施設の立地条件

| | 現状 | 備考 |
|----------------------------|---|--|
| 事業予定地 | 川崎市中原区等々力1番地ほか | |
| 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)から市が借地する予定 |

※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。

※その他の施設の概要及び立地条件については、「要求水準書(案)」を参照すること。

6 事業契約に定めようとする事項並びに事業計画及び事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

(1) 事業契約に定めようとする事項

事業契約については、P F I 法第 22 条第 1 項に基づく公共施設等運営権に関する事項を含めた事項を規定する。詳細は、事業契約書（案）において提示する。

(2) 疑義が生じた場合の措置

事業計画及び事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に規定する具体的措置に従う。

なお、事業計画及び事業契約に関する紛争については、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

7 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

(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、その発生事由ごとに事業契約書の規定に従い次の措置をとるものとする。詳細は、入札説明書等において提示する。

ア 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、改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求めることができる。しかし、市が改善勧告を行ったにもかかわらず、当該勧告対象となった事項が改善されない場合、市は、事業者に対し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。

イ 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事業の継続が困難となった場合、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。

ウ 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。

8 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

本事業に関する財政上及び金融上の支援等は想定していない。

(3) その他の支援に関する事項

その他の支援について、次のとおり。

ア 事業実施に必要な許認可等に関し、市は、必要に応じて協力を行う。

イ 法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、市と事業者で協議を行う。

9 その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 議会の議決に係るスケジュール

| 日程 | 内容 |
|--------|--|
| 令和4年3月 | 債務負担行為の設定 |
| 令和5年3月 | 事業契約の締結に関する議案の上程 |
| | 指定管理者の指定に関する議案の上程 |
| | 整備する施設に関する条例の制定又は改正の議案の上程 (施設の供用開始によって異なる) 運営権設定の議案の上程 (各運営権設定対象施設の供用開始によって異なる) |

※ その他、提案に基づき条例の制定又は改正が必要となった場合には、別途関係議案を提出する予定。

(2) 情報公開及び情報提供

市は、市ホームページ等を通じて適宜、本事業に関する情報を提供する。

(3) 入札に伴う費用負担

入札に伴う費用については、全て入札参加者の負担とする。

(4) 特定工事請負契約及び特定業務委託契約の準用

市とSPCとの間で締結する事業契約は、川崎市契約条例第7条第1項に定める特定工事請負契約及び特定業務委託契約に準じた扱いとする。本事業の事業契約書には、特定工事請負契約及び特定業務委託契約に準じて、作業報酬の支払いについて、川崎市契約条例第8条各号に掲げる事項を定める。

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
〒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