

**富士見公園再編整備事業**  
**入札説明書等に関する個別対話への回答**

**令和4年5月**

**川崎市**

富士見公園再編整備事業 入札説明書に対する議題

No.	該当箇所 (頁・番号)	項目	議題	回答案
1	15頁. 2. (ア)	統括管理業務	複数社で実施する場合は、統括する企業を置く必要がありますか。	統括管理業務においても複数の統括管理企業で業務を実施する場合は、統括する統括管理業務を置いてください。
2	16頁. (オ)	建設物の建設業務を行うもの	他市での公共施設施工実績が要綱に該当するかの確認をしたい。	公共施設の新築・増築又は改築であれば、工作物含め本市内の実績である必要はなく、実績要綱に該当します。
3	17頁. 2. (キ). c	建築物の工事監理業務を行う者	公共工事の監理実績とはPFI事業に関する実績でも認められますか。	公園及び建築物の工事監理に関する実績については、PFI事業における公園及び建築物の工事監理を含むものとします。
4	30頁. 第7. 2. (3). イ	納付金	現指定管理者の管理期間が終了し、指定管理業務による利用料金施設の運営を行うことができるのは令和7年4月からとにかいしておりますが、令和5, 6年の納付金支払いのための収益源となる事業をご教授ください。	令和5, 6年に供用開始する各公園施設からの利用料収入を想定しています。

富士見公園再編整備事業 要求水準書に対する議題

No.	該当箇所 (頁・番号)	項目	議題	回答案
1	14頁.1.(5).エ.表4	任意提案施設	PFI事業とP-PFI事業の任意提案施設は提案する場合は事前に市と協議を行うものとありますが、事業者側で判断の付くものは協議不要としてもよろしいでしょうか。	事業者側で判断のつく内容であっても、原則市と事前に協議をお願いします。
2	22頁.表3 本事業の整備対象施設の構成	パークセンター	パークセンターの施設構成として、多様な市民活動を受け入れるスペースを計画しても良いでしょうか。	お見込みのとおりです。
3	30頁.3.(1).イ	自転車動線	公園園路の自転車通行について、市の考えをお聞かせください。通行可とする場合のルールがありますか。	要求水準書P.29にお示した「動線等の整備方針図」の自転車動線とした場所以外については、園内進入禁止、または降りて押すことにしていただきたいと考えています。
4	30頁.3.(1).イ.b.(c)	北側の動線	北側エリア西端に現在ある南北をつなぐ動線は、整備期間中は閉鎖してもよいでしょうか。それとも地元に通行人可能な状態を保つよう約束などされていますでしょうか。	北側エリア西端の歩行者の南北動線は工事期間中も可能な限り通行できるように計画してください。
5	30頁.3.(1).イ.b.(c)	北側の動線	上記の道路の国道との交差部の歩道は切り開く必要はありますか。同様に北側の市道との歩道交差部は切り開く必要はありますか。	カルッツ側に切り下げ箇所があるため、そこから緊急車両が入ることを想定していますが、提案により切り下げをすることは可能です。
6	34頁 3.(1)、 オ、(ウ)、c	津波避難施設	富士見公園地域の津波浸水予想は最大0.8mと考えれば宜しいでしょうか。 電源も0.8mを想定すればいいか。	お見込みのとおりです。 高潮浸水想定区域（神奈川県）により、電源施設は3mを想定しています。上げられない場合は、防水対応でも可能です。
7	37頁.3.(1).カ.(ウ).c	設備	雨水污水排水の広域流域区画割図をご提示ください。	流域区画割図及び下水道流量計算表を閲覧資料に追加します。
8	37頁.3.(1).カ.(ウ).c	設備	本事業の雨水流出抑制について、建築行為はその対象となっています。 改修公園の扱いについて、雨水流出抑制について対象となるかご提示ください。	事業区域の面積が1,000㎡以上の建築行為については雨水流出抑制施設の対象となりますので設置に関する協議を行ってください。 なお現状において長方形球技場に雨水流出抑制施設があり、施設概要は閲覧資料5を確認してください。

富士見公園再編整備事業 要求水準書に対する議題

No.	該当箇所 (頁・番号)	項目	議題	回答案
9	41頁. d. (b). ii)	照明	ESCO事業の契約期限後の管理方法は未定とのことでしたが、仮に事業者管理へと移行する場合、ESCO事業に係る保守費用は本事業費とは別に貴市から事業者へ支払われるという認識でよろしいでしょうか。	事業者に移行する場合は、お見込みのとおりです。
10	43頁. f. (d)	時計	設置に当たりアナログ/デジタルの指定はありますでしょうか。	指定はありません。
11	46頁. 3. (2). ア	エントランス・プロムナード	メタセコイアについて、樹種選定された理由をお聞かせください。変更提案も可能でしょうか。	主要園路との視覚的な連続性からメタセコイアを選定しており、要求水準のとおりとします。
12	49頁. 3. (2). c	東側広場	労働会館とのデザインの調和を図る、とありますが、新労働会館であるという認識でよろしいでしょうか。また事前に新労働会館のイメージは共有していただけますか。東側広場に隣接する労働会館改築にあたり外装や高さに変更はありますでしょうか。	令和3年3月1日に「川崎市立労働会館及び川崎市教育文化会館再編整備基本計画」を策定しています。令和4年1月27日に総務委員会資料「(仮称)川崎市民館・労働会館 管理運営計画に関する中間とりまとめ」について公表されています。詳細は川崎市ホームページを参照ください。
13	57頁. (h). 3	その他	「農地や水田など、一般来園者の進入を想定しない場所には」とありますが、イベント時のみの開放も可能という認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
14	58頁. 3. (2). ア	エントランス・プロムナード	野球場のフェンスの仕様について、撤去新設ではなく増設(高さ14.9m)でよろしいでしょうか。	撤去新設でお願いします。
15	59頁. 3. (2). a7. (7). a	エントランス広場	競輪場側でスケートボード、BMXが遊べる広場をつくらせました。位置や規模、開園時間、費用等についてご教示いただけますでしょうか。	現時点においては詳細については検討中です。詳細が決まり次第、ホームページ等により情報共有をさせていただきます。
16	59頁. 3. (2). a7. (7). i. (C). x)	球技場周辺スペースの環境整備	球技場周辺スペースの整備をするにあたり、モニュメントがあることで整備が出来ない場合、別位置への移設を提案することは可能でしょうか。	モニュメントは既存の基礎を利用するため、現状位置にて計画をしてください。

富士見公園再編整備事業 要求水準書に対する議題

No.	該当箇所 (頁・番号)	項目	議題	回答案
17	64頁. 3. (3). a 7. (ウ). n. (b). ii)	駐輪場	駐輪場用地として1000台分設ければ、1台分ごとにライン等で明確に区分する必要はないという理解でよろしいでしょうか。	「川崎市自転車等駐車場の附置等に関する条例」では1台分ごとの区画は定められていませんが、駐輪場の位置が分かるように外枠をライン等で区画して表示するよう対応をお願いします。
18	65頁. 3. (2). a7. (ウ). o	立体駐車場	立体駐車場を都市公園区域境界ぎりぎりに設置するために、施工中の施設（仮囲い等）、地下埋設物（建物基礎、設備配管等）が同じ市の施設である競輪場側に一部越境することは認められますでしょうか。	本事業区域内に納めてください。
19	65頁. 3. (2). ア	駐車場	北側テニスコートの駐車場出入口の滞留長の確保が必要になると思われますが、警察協議は今まで行われていますか。	警察との正式な協議は行っていません。今後具体的な計画が決まり次第、警察と調整が必要と考えています。なお、バス優先道路であるので滞留しないよう指導されています。
20	65頁. 3. (2). ア	駐車場	駐車場について、EV対応の仕様は特になしと考えてよろしいでしょうか。	特に規定はしていません。提案とします。
21	65頁. 3. (2). ア	駐車場	立体駐車場について、必要台数以外にカーシェアスペースなどを入れてもよろしいでしょうか。	公園利用者用の施設とは判断しがたいため、設置することは困難と考えます。
22	66頁. 3. (2). a. イ. (ア)	既存建築施設の改修	「(かわQホール等の既存建築施設の改修整備を含む)を行う場合には、建築施設整備に関わる要求水準の対象施設とする」とありますが、パークセンター同様の扱い (=全修繕対象施設) という理解でよろしいでしょうか。	任意提案施設において、建築物を新築した場合は、全修繕対象施設とします。要求水準書を修正します。
23	72頁. 3. (3). a4. (ウ). b	相撲場	日本相撲連盟規程集は2021年に更新されております。最新版に準じて整備することでよろしいでしょうか。2017年版に準じる場合、内容をお教えいただけますでしょうか。	日本相撲連盟規定集は2021年版に準じて整備してください。
24	76頁. 3. (2). ア	相撲場	相撲場について、活用方法を幅広く検討したいと考えますが、観客席数や規模は提案してよろしいでしょうか。	要求水準を満たしており、相撲の利用に支障の無いような提案であれば構いません。

富士見公園再編整備事業 要求水準書に対する議題

No.	該当箇所 (頁・番号)	項目	議題	回答案
25	76頁. 3. (3). aI. (オ). c	パークセンター	クラブハウスと同仕様とのことですが、パークセンターも2階建が必須条件でしょうか。	パークセンターの階数については2階建てが必須条件ではありません。
26	88頁. 4. (3). ウ. (ア). iii	近隣への説明	近隣への説明とは会場を借りた大規模な工事説明会を想定されていますか、それとも、近隣への工事のお知らせ(チラシの配布/公園への事前掲示)程度のどちらで想定されていますか。また、説明範囲のご指示ありますか。	利用者団体への説明は個別に説明を行いますが、地域へは説明会を予定しています。また、説明範囲は近隣町会を想定しています。
27	88頁. 4. (3). ウ. (ア). iv	建築確認申請	本事業の敷地境界がわかる資料をご提示ください。	添付資料14をご確認ください。
28	90頁 4. (3)、 (イ)、iv)	撤去・解体業務	「杭の撤去も合わせて実施すること」とありますが、環境省の「第12回再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース(令和3年7月2日開催)を踏まえた廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用に係る解釈の明確化について(通知)」を踏まえ、杭を撤去しないという判断は可能でしょうか。	基礎杭等の工作物については、原則撤去ですが、周辺環境への悪影響を及ぼすなど撤去することによる影響が大きい場合には協議となります。
29	90頁	撤去・解体業務	PCB一時保管について、市の利用されていない建物での管理は可能でしょうか	PCBの一時保管については市との協議が必要となります。また、廃棄物指導課に保管等の手続きが必要です。なお、現段階で富士見公園内のPCBについて本市が把握しているものは今年度中に処理する予定になってます。
30	91頁. 4. (3). エ. (カ)	建築確認申請	確認申請に必要な既存建築の諸元をご提示ください。	閲覧資料を追加します。
31	95頁. 5. (2). i	施設・設備の保守管理業務	施設の補修・更新を行う期間中、施設の利用が制限されることを踏まえ、納付金の調整を行わせていただけますでしょうか。	利用が制限される施設の制限期間中の納付金は、事業開始後の協議対象とします。なお、提案時点においては納付金の調整を行わないことを前提として提案ください。
32	111頁. 5. (2)キ. (イ)	全修繕負担施設	災害など不可抗力による施設損壊の場合も事業者の全負担でしょうか。その場合は別途協議でしょうか。	不可抗力が発生した場合の対応は、事業契約約款第13章に示すとおりです。

富士見公園再編整備事業 要求水準書に対する議題

No.	該当箇所 (頁・番号)	項目	議題	回答案
33	120頁. b. (a). i)	施設管理業務	危険防止、盗難防止及び広場内秩序維持のための、広場内の見回りの必要頻度はどのくらいが想定されますでしょうか。市民ボランティアによる巡回も可能でしょうか。	前段：毎日を想定しています。 後段：本業務は、維持管理運営業務ですので、その実施主体は維持管理運営企業となります。維持管理運営企業が、市民ボランティアと協働して巡回等に取り組むことは可能です。
34	121頁. b. (b). i)	イベント運営業務	火を使用した調理イベントの実施は可能でしょうか。	イベントの内容により承認の可能性がありますのでその都度市と協議してください。
35	121頁. b. (c). i)	ボランティア活動マネジメント業務	市民ボランティア募集方法の規制はありますか。	特にありませんが、多くの方に参加していただきたいと考えていますので、周知方法や周知期間への配慮をお願いします。
36	127頁. 6. (2). ア	各種イベント及び取組	条例に定められているもの以外のイベント料金等については、受託者で設定してよろしいでしょうか。	要求水準書 6-(1)-イ-vii) を参照ください。
37	128頁. 6. (2). エ	イベントプール等の設置・運営	躯体は仮設、浄化槽や循環機も必要と理解します。仮設プールの設置箇所は特定されていますか。	提案によります。特に指定していません。
38	資料5	事業スケジュール表・工事区分図	第三期工事の期間中、同中学校の公園に面する出入口は閉鎖し、生徒の出入りはしないという理解でよろしいでしょうか。または、工事期間中も公園の北側または南側へ抜ける連絡路を設けて、生徒の出入りができるようにする必要がありますでしょうか。	第三期工事期間中も中学校東側出入口は給食の搬入や登下校等に必要のため出入りができるように配慮してください。
39	資料7	インフラ現況図	北側公園区域の給水引き込み位置は、公園区域外となっていますが、公園単独か、あるいは共用の引き込みでしょうか。	公園区域に直接引き込んでいるものを活用ください。
40	資料11	解体・移設等の予定	競輪場の改修計画（範囲、時期、内容）についてお教えいただけますでしょうか。	競輪場の今後の改修予定ですが、東サイドスタンド撤去及びバンク改修工事を令和4年から令和5年度で予定しています。

富士見公園再編整備事業 要求水準書に対する議題

No.	該当箇所 (頁・番号)	項目	議題	回答案
41	資料13	建ぺい率	建ぺい率などは、北エリアと南エリア（拡大区域を含む）の一団地として扱うことでよろしいでしょうか。	公園の建蔽率は都市公園区域全体で判断します。
42	資料30	全修繕負担施設の修繕内容	要求水準書に係る新旧対照表No53の内容と異なりますが誤記でしょうか。 「程度」の表記はなくなったと考えてよろしいでしょうか。	新旧対照表が正です。資料30を修正し公表しましたので、資料30を改めてご確認ください。
43	資料30	全修繕負担施設の修繕内容	「立体駐車場：外装鋼板パネル全面更新」とあるが、劣化した部位のみの更新でもよろしいでしょうか。	事業期間中に全面更新する計画としてください。
44	資料32	各施設の利用料の状況	現行指定管理者が設定している利用料金よりも高い金額を提案することで審査において不利となりえるでしょうか。然るべき理由があれば問題ありませんでしょうか。	提案は可能です。なお、評価基準については、落札者決定基準を参照ください。
45	—	—	球場南側の道路との敷地境界は擁壁となっておりますが、その設置理由について、地盤高の調整のためなのか、水位防災上など、他の理由があるのかをお聞かせください。	地盤高調整のためと考えられます。
46	—	—	公園工事担当の監理技術者または主任技術者現場担当者が第四期など建築工事しかしていない期間があれば、その期間においては他の公共工事などの現場代理人を一時的に務めることは可能でしょうか。	可能ですが、法令等に遵守してください。
47	—	—	現場代理人及び監理技術者は工事期間中に変更可能でしょうか	可能ですが、事前に市と協議を行ってください。
48	—	—	隣接施設者：競輪場、学校等と入札前にヒアリング可能でしょうか	各施設管理者に問い合わせたいことがあれば、事前に市と調整を行ってください。

富士見公園再編整備事業 落札者決定基準に対する議題

No.	該当箇所 (頁・番号)	項目	議題	回答案
1	別紙2.1.(3)	スケジュール	供用開始日は、貴市が設定した供用開始日以前に前倒して提案することができるかと記載がありますが、前倒すことで加点対象となりますでしょうか。	スケジュールの加点の考え方については、落札者決定基準（別紙2）のとおりです。
2	別紙2.1.(5).①②	任意提案施設	①②各項目の配点は20点ですが、複数施設を提案したとしても、上限20点の中で評価さ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。

富士見公園再編整備事業 様式集に対する議題

No.	該当箇所 (頁・番号)	項目	議題	回答案
1	基本事項. (2). ⑤	その他	副本分については、企業名を匿名としますが、構成企業A等がどの企業を指すかの一覧表を提出する必要はないですか。	正本に一覧表の添付をお願いします。
2	B-9	任意提案施設	各1枚の意味について、例えばPFI事業任意提案施設が2施設あり、Park-PFI追加提案施設として公募対象公園施設が2施設あり、特定公園施設が2施設ある場合は計6枚ということになりますか。それとも、PFI事業任意提案施設として1枚、Park-PFI事業追加提案施設（公募対象公園施設、特定公園施設いずれも含む）として1枚ということでしょうか。任意提案施設及び追加提案施設がない場合は、様式の提出は不要でしょうか。それとも「なし」と記載して提出でしょうか。	前段：1施設1枚を上限とします。（お問合せの場合の枚数制限は6枚となります。） 後段：任意提案施設及び追加提案施設がない場合は、「なし」と記載して提出してください。
3	H-3	ゾーン別詳細平面図	緑豊かなスポーツ・活動ゾーンは、公園北側と南側に分かれています。それぞれ分けて図面を作成してよろしいでしょうか。	構いませんが、規定枚数以内に収めてください。
4	I-1	事業スケジュール表	スケジュール表はどこまで記載するのか。	事業契約締結から供用開始まで、及び、事業期間終了時について記載してください。様式集を追加します。
5	J-1	資金収支計画表	この様式に記載する数値は、提案時における事業計画であり、それを上回った際に追加還元が発生すると理解しています。その場合、営業費用にある「その他の収益還元の見込み額」について記載できないと考えますが、何か意図はございますでしょうか。	提案時点で、運営収入（利用料収入）の一部を収益還元額として提案する場合は「その他の収益還元の見込み額」に記載してください。ただし、提案時点で「その他の収益還元の見込み額」を提案する場合は、指定管理納付金と当該提案金額をあわせた額を指定管理納付金として納めていただきます。
6	J-1	資金収支計画表	運営費、維持管理費を北側と南側で分けて記載する等、必要に応じて加工加筆してもよろしいでしょうか。	シートを分けることは不可ですが、行追加により内訳を追記することは可能です。
7	J-1	資金収支計画表	自主事業を代表企業等が行う場合は、自主事業についての収支は、どう書けばよろしいでしょうか。	SPCが実施する場合とSPC以外（代表企業、構成企業、協力企業）が実施する場合とで、記載を分けてください。様式集を修正します。

富士見公園再編整備事業 様式集に対する議題

No.	該当箇所 (頁・番号)	項目	議題	回答案
8	J-1	資金収支計画表	様式J-1工事費の支出の項目がありませんが、どのように記載すればよいでしょうか。	様式集を修正します。
9	L-2	資金収支計画表	※8にて、Park-PFI事業者が複数いる場合を想定されていますが、具体的にどのような場合を指していますか。	2件以上の公募対象公園施設を設置し、それぞれ別のPark-PFI事業者がPark-PFI事業を行うことを想定しています。

富士見公園再編整備事業 仮事業契約書（案）に対する議題

No.	該当箇所 (頁・番号)	項目	議題	回答案
1	23頁.53条.3項	指定管理納付金	大幅な乖離とは、増減いずれも含む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。
2	28頁.62条.4項	費用負担及び収入	使用料は指定管理者の収入になるという理解でよろしいでしょうか。	自主事業のうち任意提案事業の実施のために本施設の一部を使用する場合の使用料は、市の収入となります。

富士見公園再編整備事業 実施協定書（案）に対する議題

No.	該当箇所 (頁・番号)	項目	議題	回答案
1	16頁. 47条. 2項	許可の取り消し等	都市公園法その他関係法令の規定に従うとありますが、基本的に市の負担という理解でよろしいですか。具体的にお示し頂けますでしょうか。	市の事由による場合は、原則市の負担となります。具体的想定としては、下記が考えられます。 ・都市公園の保全又は公衆の都市公園の利用に著しい支障が生じた場合（都市公園法27条2項2号） ・都市公園の管理上の理由以外の理由に基づく公益上やむを得ない必要が生じた場合（都市公園法27条2項3号）
2	21頁. 54条	公募対象公園施設の管理運営	55条では公募対象公園施設の設置許可期間は許可の日から10年とのことですが、工事着手時期によっては、設置許可期間と65条の事業期間にずれが生じますが、どちらが優先されますか。	この場合の10年とは、最大10年を指しており、Park-PFI事業の事業期間が優先されます。 実施協定書（案）第55条第3項を修正（「最大」を追加）します。
3	26頁. 70条73条. 3. (1)	不可抗力による損害等 法令等の変更による損害等	機能をできる限り維持することを前提に、提案内容の一部を変更することにより、追加費用の発生を回避することについて協議の余地はありますか。	実施協定書（案）第70条第1項及び第73条第1項のとおりです（協議の余地あり）。
4	26頁. 70条～74条	不可抗力による損害等 法令等の変更による損害等	不可抗力及び法令変更により、事業の継続のために要する費用について、71条1項及び74条1項では「市とPark-PFI事業者との間で協議するもの」となっています。 一方で、70条3項及び73条3項では「全てPark-PFI事業者の負担」となっています。 各条項の関係性についてどのように解釈すればよろしいでしょうか。	実施協定書（案）第71条第1項及び74条第1項を修正（「事業の継続に追加の費用を要する場合も同様とする」を削除）します。 第70条第3項及び第74条第3項は事業継続する場合で協議が整わなかった場合の費用負担であり、第71条及び第74条では事業継続不能で協定の解除の場合です。
5	29頁. 79条. 1項. (4) (10)	市の解除権	テナントが撤退して次のテナントが決まるまでの期間は、(4) (10)に該当しますか。	次期テナントの募集を行っているなど事業を放棄したと認められない状態にあれば、(4)には該当しません。撤退後、次のテナントが決定せず6箇月以上閉鎖状態にある場合、(10)に該当します。
6	33頁. 83条. 5項	解除に伴う賠償等	本条では、解除時に要した費用は各自が負担となっていますが、71条及び74条との関係性についてどのように解釈すればよろしいでしょうか。	実施協定書（案）に係る項別対話回答No. 4をご参照ください。
7	43頁. 別紙6. 1	使用料の支払い方法	事業期間中、使用料を市に支払うこととなっていますが、使用料の発生はP-PFIの工事着工以降と考えてよろしいでしょうか。また、工事範囲の占用料は発生しないと考えてよろしいでしょうか。	本事業の工事着手前までに許可を得てください。使用料は工事着工日から発生します。工事範囲（仮囲い等）は別途占用許可を申請してください。公募対象公園施設については、その際の占用料は免除となりますが、利便増進施設については工事範囲を含め占用料が発生します。