

川崎市八ヶ岳少年自然の家再編整備基本計画策定支援等業務委託仕様書

I 業務概要

1 件名 川崎市八ヶ岳少年自然の家再編整備基本計画策定支援等業務委託

2 業務目的

川崎市（以下「市」という。）では、恵まれた自然環境の中で、団体宿泊生活を通じて、心身を鍛錬し、もって健全な少年の育成を図るため、長野県諏訪郡に川崎市八ヶ岳少年自然の家（以下「本施設」といい、建物だけでなく屋外附帯施設等を含む。）を設置している。本施設内の建築物には、築年数が40年程度経過した木造建築物等が多くあり、また、厳しい自然環境下にあるため、施設及び設備の老朽化が進行している状況にある。

本業務は、本施設の老朽化状況、施設利用状況、一般利用に関する利活用等を踏まえて、本施設の再編整備基本計画策定作業の支援等を目的とする。

また、再編整備の実施にあたり、民間事業者の資力、ノウハウ活用の視点から、市の財政支出の負担軽減及び公共サービスの向上に寄与すると考えられる民間活用の導入による事業手法を整理するほか、様々な手法を比較検討し、最適な事業スキームの選定作業の支援等を目的とする。

3 契約条件等

- | | |
|-----------|---|
| (1) 契約期間 | 契約締結日から令和6（2024）年3月28日 |
| (2) 履行場所 | 川崎市内、長野県諏訪郡富士見町 |
| (3) 契約の種類 | 委託契約 |
| (4) 契約方法 | 公募型プロポーザル方式による随意契約
(地方自治法施行令第167条の2第1項第2号) |

4 計画施設の概要

- | | | | |
|-----------|--------------------------|---------------------------------------|--|
| (1) 施設名称 | 川崎市八ヶ岳少年自然の家 | | |
| (2) 敷地の場所 | 長野県諏訪郡富士見町境字広原 12067-482 | | |
| (3) 敷地の条件 | 敷地の面積 | 約 350,000 m ² | |
| | 用途地域 | 市街化調整区域 | |
| (4) 施設の条件 | 施設の延べ面積 | 約 9,900 m ² | |
| | 建物概要 | 別紙1～3による | |
| | 設備概要 | 電気・通信設備、給排水衛生設備、空気調和設備、
昇降機設備、防災設備 | |
| | 屋外附帯施設 | 別紙1～3による | |

5 貸与資料

- (1) 既存図、構造計算書、保守点検報告書、劣化調査結果等の資料
- (2) その他本業務に必要な資料

Ⅱ 業務内容

1 施設状況の現状と上位計画等の把握

(1) 施設状況の把握

本施設の現状について、調査等を行い、以下の項目について把握・整理を行い、課題等を分析する。なお、把握・整理にあたっては、過年度に実施した劣化調査等の結果と併せて行うこと。

- ア 現地調査による本施設の建築、設備、屋外附帯設備、緑地の状況
- イ 本施設の維持管理及び運営に係る費用
- ウ 本施設の指定管理者等にヒアリング等を行い、本施設の建築、設備、屋外附帯設備、緑地に係る課題、維持管理・運営に係る課題

(2) 上位計画等の把握

本施設の整備にあたっての、以下の項目の把握・整理を行い、分析する。

- ア 上位計画、関連施策
- イ 本市の人口動向
- ウ 本施設の周辺施設状況
- エ 他都市の少年自然の家の施設規模、料金体系等

2 施設整備の検討

(1) 施設整備条件の整理

本施設の施設整備にあたっての基本的条件について、以下の項目について整理する。

- ア 施設整備に係る法令、許認可手続き等
- イ 学校利用における必要機能・諸室構成と規模（屋外附帯施設、緑地含む）
- ウ 一般利用や多世代利用等が可能となる施設の必要機能・諸室構成と規模（屋外附帯施設、緑地含む）
- エ 本施設の立地を活かした新たな利活用機能（収益性の向上が見込める付加価値機能）
- オ ゾーニング、動線計画の整備条件
- カ 構造、設備に係る整備条件
- キ 供給処理施設に係る整備条件
- ク 敷地内造成に係る整備条件

(2) 維持管理・運営条件の整理

- ア 維持管理業務
- イ 運営業務
- ウ 年間の施設運営スケジュール

(3) 施設整備の考え方の検討

上記1及び2(1)・(2)を踏まえて、以下の項目について、施設整備を行う上での考え方の検討を行う。

- ア 改善が必要な事項への対応
- イ 必要機能と規模、導入機能と規模
- ウ 本施設の各建物の改築・改修・解体の判定

エ 改築・改修内容

オ ゾーニング・施設配置・緑地計画

(4) 建築基本計画図の検討

上記(3)を踏まえ、建築基本計画図の検討を行う。検討にあたっては複数案（3案程度）を作成し、それぞれ配置図、平面図、面積表を作成し、課題等をまとめる。

(5) 緑地基本計画図の検討

上記(4)で検討した複数案について、緑地基本計画図を作成し、課題等をまとめる。

(6) 概算事業費の検討

上記(4)・(5)で検討した複数案について、施設整備、維持管理、運営に係る事業費を検討する。

(7) 段階的整備の検討

上記(4)・(5)で検討した複数案について、本施設の利用を継続した段階的整備に係る整備手順を検討する。

3 民間活用導入可能性調査

民間活用導入に向け以下の項目を検討し、整理を行う。

(1) 前提条件の整理

ア 運用中の指定管理者制度に係る条件（事業実施時期等）

イ 補助金、起債等の活用可能性及び条件の整理

ウ 民間事業者の事業範囲、業務範囲の検討

エ 段階整備に係る条件の整理

オ 想定される法的制約条件の整理

カ 想定される事業方式の整理

(2) 民間活用導入により期待したい事項の整理

ア 民間活用の導入により期待できる成果の検討

イ 類似施設における民間活用導入事例の整理

(3) 事業スキームの検討

2及び3(1)・(2)を踏まえ、導入が想定される事業スキームを複数構築し、各事業スキームの特性を踏まえ比較評価する。なお、各事業スキームでは、事業形態、事業期間、リスク分担について検討すること。

(4) 市場調査の実施

ア 市場調査の実施

事業内容、事業スキームを踏まえて参画が期待できそうな業種・企業を抽出し、市場調査を実施する。なお、実施にあたっては、事業内容等をまとめた事業概要書（案）を作成すること。

イ 調査結果の整理

結果について整理・分析を行い、事業実施に向けた整理を行う。

(5) 公募型サウンディング調査の実施

市が実施する公募型サウンディング調査において、以下について行う。

ア サウンディング調査実施に必要な書類（実施要領等）の作成

イ サウンディング調査（個別対話等）に同席し、実施にあたってのアドバイス

ウ サウンディング調査結果のまとめ、整理・分析を行い、事業スキームへの反映

(6) VFM の検討

事業スキーム、概算事業費（施設整備費、維持管理費及び運営費）、資金調達条件等を設定し、従来方式及び民活方式で実施した場合の事業期間を通じて必要となる公共の財政負担額を算定・比較し、VFM（バリュー・フォー・マネー）を試算・評価する。

(7) 民間活用の適性評価

これまでの検討を踏まえ、民間活用の適性について、定量面及び定性面の効果を整理し、総合的に評価した上で最適な事業スキームを検討する。また、民間活用での課題や留意点、事業スケジュール等について整理する。

4 再編整備基本計画（案）の作成

これまでの検討を踏まえ、本施設における再編整備基本計画（案）を作成する。なお、再編整備基本計画（案）には、以下の項目についてまとめること。

- ・ 事業内容
- ・ 施設構成・施設規模・配置・設備概要
- ・ 再編整備基本計画図（配置図、平面図、立面図、面積表、外構図、パース）
- ・ 段階整備における工事ステップ図
- ・ 業務計画
- ・ 概算事業費の算定
- ・ 事業スケジュール
- ・ その他、検討結果により必要と認める項目

5 その他の業務

庁内会議用資料として、検討状況を取りまとめた資料を作成する（４回程度）。作成時期は監督員の指示による。

Ⅲ 業務仕様

1 現場代理人等の資格

現場代理人等の資格要件は次による。なお、プロポーザル手続の提案書により提案された履行体制により、当該業務を履行すること。

	資格要件
現場代理人	民間活用（PPP／PFI）の導入可能性調査業務の業務経験を有する者
担当者	・ 一級建築士免許を有する者 ・ 構造設計一級建築士免許を有する者 ・ 建築士法第2条第5項に規定する建築設備士、建築士法第10条の2の2に規定する設備設計一級建築士、又は同程度の能力（業務経験10年以上）を有する者（電気設備） ・ 建築士法第2条第5項に規定する建築設備士、建築士法第10条の2の2に規定する設備設計一級建築士、又は同程度の能力（業務経験10年以上）を有する者（機械設備）

2 業務計画書

業務実施にあたり、次の内容を記載した業務計画書を提出し、監督員の承諾を受けるものとする。また、業務計画書の重要な内容を変更する場合は、理由を明確にした上、その都度変更業務計画書を提出し、監督員の承諾を受けるものとする。

(1) 業務概要

業務の意図及び目的、実施する調査、計画、作業項目などを簡潔に記載する。

(2) 業務実施方針

各種法令及び基準等を整理した上で、調査、計画における作業項目及び発注者や施設管理者等との打合せ方法などを検討し、具体的に記載する。

(3) 業務工程計画

業務の流れが明確に把握できるよう、業務の作業手順を工程表として示すと共に、照査の節目や打合せ時期についても明示する。

(4) 照査計画

照査を行う業務の節目、時期、内容等を記載する。

(5) 業務実施体制

現場代理人及び担当者、照査技術者を組織図として記載する。業務を再委託する場合は、再委託者の住所、商号、氏名、再委託する業務の範囲、その必要性及び契約金額等を記載する。なお、業務の全部を一括して又は主要な部分を再委託してはならない。また、複数の者に再委託する場合で、自らが調整、指揮、監督又は検査等の総合管理を行う場合、それぞれの役割及び体制を記載する。なお、必要に応じて実績等がわかる書類を添えること。

(6) その他監督員が指示する事項を記載する。

3 適用基準等

業務実施は次の基準等に基づき履行する。

- ・ 都市計画法、建築基準法ほか関係法令・条例等
- ・ 川崎市福祉のまちづくり条例
- ・ 川崎市公共建築物等における木材の利用促進に関する方針
- ・ その他監督員が指示するもの

4 成果品の作成及び提出

本業務の成果品及び提出時期は次による。

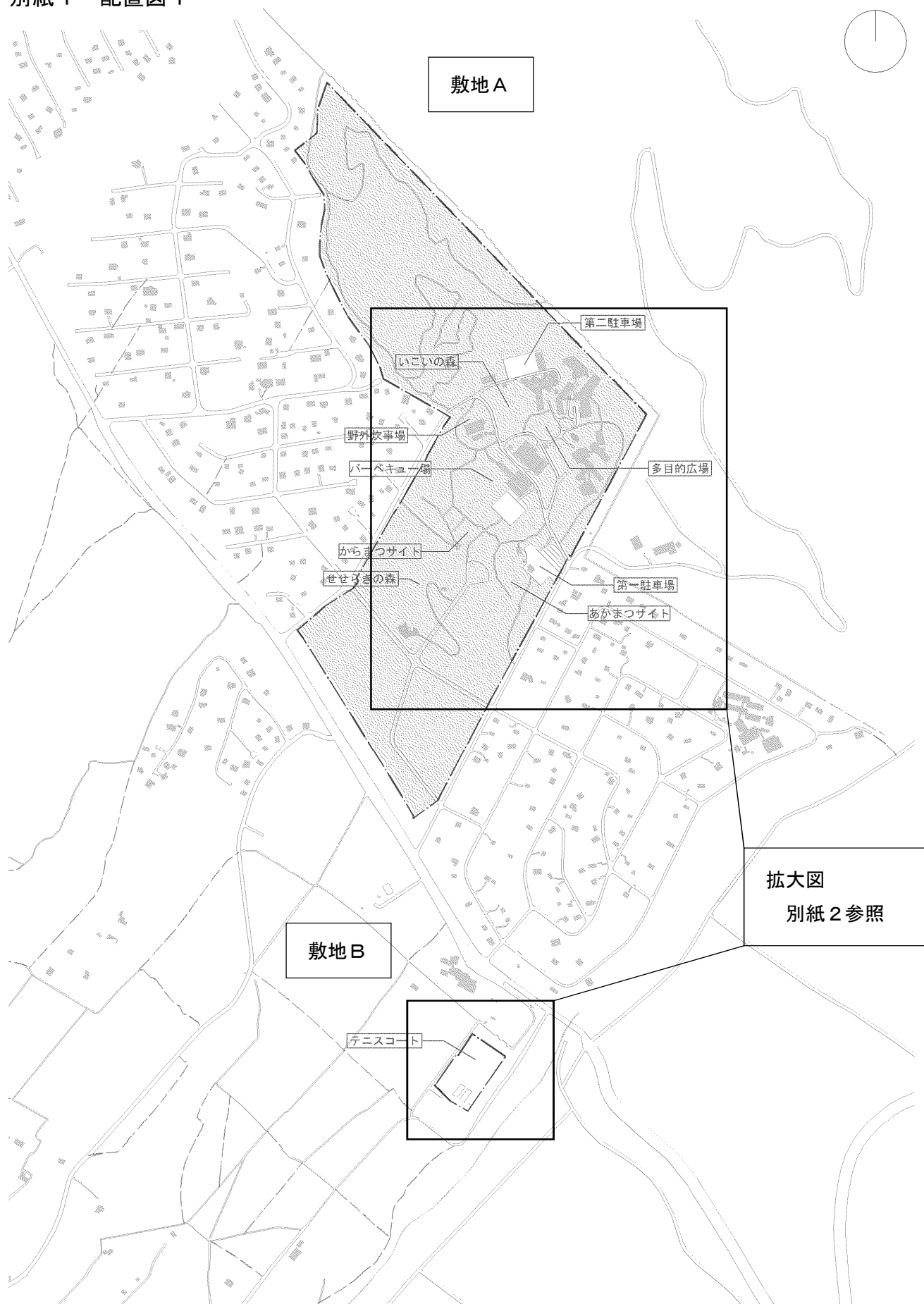
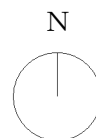
名称	様式	数量	提出時期	備考
業務計画書	A4	2 部	契約後	
業務内容報告書	A4 パイプ式 ファイル	3 部	完成時	表紙、背表紙に委託件名等を 記載
再編整備基本計画 本編	A4	30 部		製本
概要版	A3	30 部		ホッチキスとめ
パース図	A4	1 部	完成時	3 カット
その他資料	A4 パイプ式 ファイル	3 部	完成時	表紙、背表紙に委託件名等を 記載
電子データ ※	CD-R 又は DVD-R	2 部	完成時	データ形式は原則編集可能な データ及び PDF とする。その 他市が求める形式

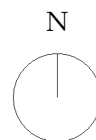
※については、ウィルスチェックの上、ウィルスチェック証明書（任意様式）とともに納品すること。

5 その他注意事項

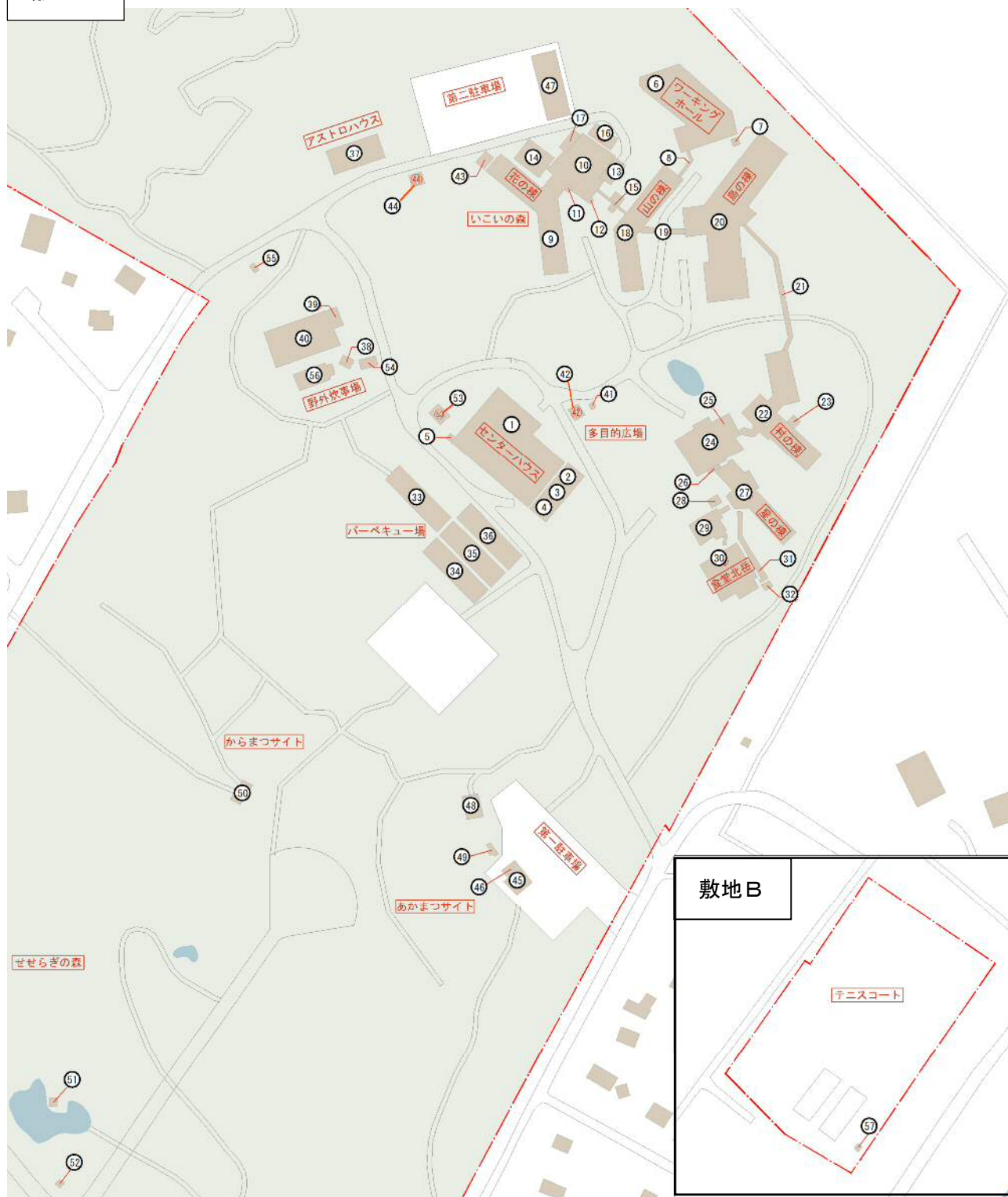
- (1) 本業務にかかる印刷物及びその他の著作権は、市に帰属する。
- (2) 川崎市個人情報保護条例等を遵守し、業務上知り得た個人情報等の秘密を他人に漏らしてはならない。なお、業務完了後も同様とする。
- (3) 本仕様に定めのない事項や本業務に疑義が生じた場合、市・受託者との間で協議の上、その指示に従うものとする。

別紙 1 配置図 1





敷地 A



別紙3 建物一覧

建物番号	建物名	構造	階数	築年月日	延面積 (㎡)
1	1-1 センターハウス 1F	RC	2	1977年7月	1442.16
	1-2 センターハウス 2F	S			
2	センターハウス 食堂増築	S	2	1989年1月	160.00
3	センターハウス クラフトルーム (ピロティ屋内化)	-	1	1991年1月	102.20
4	センターハウス 物品収納庫 (ピロティ屋内化)	-	1	1988年11月	23.25
5	センターハウス プロパン小屋	CB	1	1977年7月	4.80
6	6-1 ワーキングホール棟 (ホール棟)	RC	2	1979年9月	370.57
	6-2 ワーキングホール棟 (アリーナ棟)	SRC	1	1979年9月	487.98
7	ワーキングホール ボイラー室	RC	1	1989年8月	24.00
8	ワーキングホール 渡り廊下	W	1	1989年8月	33.36
9	花の棟 (A棟)	W	1	1977年7月	592.68
10	10-1 花の棟 集会室棟	S	1	1977年7月	200.13
	10-2 花の棟 第一浴室棟	RC			129.21
11	花の棟 保健室	W	1	1987年7月	15.82
12	花の棟 放送室	W	1	1987年12月	17.00
13	花の棟 作業スペース	S	1	1979年12月	54.18
14	花の棟 第二浴室棟+渡り廊下	S	2	1992年3月	200.16
15	花の棟 指導員室等	W	1	1977年7月	80.19
17	花の棟 増築倉庫	S	1	—	53.65
18	山の棟 (B棟)	W	1	1977年7月	547.04
19	鳥の棟 屋内渡り廊下	S	1	1989年7月	69.30
20	鳥の棟 (C棟)	S	2	1989年7月	1808.55
21	鳥の棟 屋外渡り廊下	W	1	1997年7月	129.60
22	22-1 村の棟 (D棟)	W	1	1979年8月	585.83
	22-2 村の棟 玄関	S	1	1979年8月	152.40
23	村の棟 リーダー室	W	1	1981年9月	19.70
24	24-1 星の棟 玄関 1F	S	B1, 1	1979年8月	618.95
	24-2 星の棟 玄関B1F	RC			
25	星の棟 玄関 事務室増築	S	1	1997年2月	48.10
26	星の棟 玄関 地下増築	RC	B1	1987年7月	10.00
27	星の棟 (E棟)	W	2	1979年8月	571.29
28	星の棟 プロパン小屋	CB	1	1979年8月	6.30
29	星の棟 グループ室	RC	1	1979年8月	121.69
30	食堂北岳	S	1	1984年8月	302.05
31	食堂北岳 渡り廊下	S	1	1984年8月	100.14
32	食堂北岳 倉庫	S	1	1984年8月	8.75
33	バーベキュー場1	W	1	1988年7月	262.08
34	バーベキュー場2	W	1	1994年7月	174.90
35	バーベキュー場3	S	1	2013年4月	135.00
36	バーベキュー場4	S	1	2008年3月	139.32
37	アストロハウス	S	1	1992年7月	108.00
38	野外炊事場 トイレ	W	1	1982年9月	26.16
39	野外炊事場 炊飯用具庫	W	1	1988年11月	15.46
40	野外炊事場	W	1	1987年7月	480.00
42	多目的広場 水車小屋	W	1	1987年7月	6.67
43	いこいの森 トイレ	W	1	1993年3月	27.43
44	いこいの森 多目的トイレ	W	1	1994年7月	7.10
45	第一駐車場 車庫	S	1	1979年12月	105.60
46	第一駐車場 乗務員休憩室	S	1	1987年7月	34.50
47	第二駐車場 屋根付き駐車場	S	1	1990年7月	60.03
48	あかまつサイト キャンプセンター	W	2	1993年7月	51.52
49	あかまつサイト トイレ	W	1	1977年8月	17.05
50	からまつサイト トイレ	W	1	1989年3月	24.02
51	せせらぎの森 あずまや	S	1	1989年3月	21.16
52	せせらぎの森 トイレ	W	1	1998年12月	7.26
53	従業員室	W	1	1982年10月	32.30
54	ごみステーション	CB	1	—	22.34
55	ポンプ小屋	CB	1	1992年3月	9.76
56	浄化槽	RC	1	—	80.00
57	テニスコート 休憩所	LS	1	1980年9月	8.82