

令和4年11月25日

# 建設緑政局関係議案資料 (その4)

議案第195号

富士見公園の指定管理者の指定について

建設緑政局

## 1 管理を行わせる公の施設の概要

(1) 名称	富士見公園
(2) 所在地	川崎市川崎区富士見1丁目、2丁目地内
(3) 設置条例	川崎市都市公園条例
(4) 設置目的	都市住民全般の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする
(5) 施設の事業内容	富士見公園の管理運営に関すること
(6) 現在の管理者	株式会社川崎フロンターレ・東急コミュニティー共同事業体
(7) 現在の管理運営費	—（利用料金制及び指定管理納付金制を採用）

## 2 指定管理者となる団体の概要

名 称	富士見パークマネジメント株式会社
所在地	川崎市高津区末長4丁目8番52号
代表者名	山田 直弘
設立	令和4年10月18日
資本の額	2,000万円
設立目的	(1) 川崎市と締結する「富士見公園再編整備事業」契約に関する当該施設の設計、建設、工事監理、運営及び維持管理 (2) 前号に付帯関連する一切の事業
出資者	株式会社川崎フロンターレ、フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社、株式会社松尾工務店、株式会社山根工務店

## 構成員

名 称	株式会社川崎フロンターレ
所在地	神奈川県川崎市高津区末長四丁目8番52号
代表者名	代表取締役社長 吉田 明宏
設立年月日	平成8年11月21日
資本の額	3億4937万5000円
従業員数	215人
設立目的	(1) サッカー等のスポーツ競技の興行、並びにプロサッカークラブの運営 (2) サッカー等のスポーツ競技の技術指導 (3) 宣伝広告及びテレビ放映等に関する事業

	<p>(4) 運動用具、衣料品、印刷物及びキャラクターグッズに関する企画、デザイン、製造、販売ならびにインターネットを利用した通信販売</p> <p>(5) 競技場、体育館等のスポーツ施設の管理運営</p> <p>(6) 各種イベントの企画、運営</p> <p>(7) 不動産、設備、機器及びこれらの使用权の賃貸借事業</p> <p>(8) 飲食業</p> <p>(9) 酒類の販売 他</p>																														
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サッカー等スポーツ競技の興行及びプロサッカークラブの運営</li> <li>・競技場、体育館等のスポーツ施設の管理運営 (富士見公園指定管理者)</li> <li>・各種イベントの企画、運営</li> </ul>																														
決算 (令和3年度)	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">①</td> <td style="width: 70%;">売上総利益</td> <td style="width: 25%; text-align: right;">2,962,404,959 円</td> </tr> <tr> <td>②</td> <td>販売費及び一般管理費</td> <td style="text-align: right;">2,405,821,308 円</td> </tr> <tr> <td>③</td> <td>営業利益 (①-②)</td> <td style="text-align: right;">556,583,651 円</td> </tr> <tr> <td>④</td> <td>営業外利益</td> <td style="text-align: right;">39,334,366 円</td> </tr> <tr> <td>⑤</td> <td>営業外費用</td> <td style="text-align: right;">483,683 円</td> </tr> <tr> <td>⑥</td> <td>経常利益 (③+④-⑤)</td> <td style="text-align: right;">595,434,334 円</td> </tr> <tr> <td>⑦</td> <td>特別利益</td> <td style="text-align: right;">0 円</td> </tr> <tr> <td>⑧</td> <td>特別損失</td> <td style="text-align: right;">0 円</td> </tr> <tr> <td>⑨</td> <td>法人税等</td> <td style="text-align: right;">149,193,963 円</td> </tr> <tr> <td>⑩</td> <td>当期純利益 (⑥+⑦-⑧-⑨)</td> <td style="text-align: right;">446,240,371 円</td> </tr> </table>	①	売上総利益	2,962,404,959 円	②	販売費及び一般管理費	2,405,821,308 円	③	営業利益 (①-②)	556,583,651 円	④	営業外利益	39,334,366 円	⑤	営業外費用	483,683 円	⑥	経常利益 (③+④-⑤)	595,434,334 円	⑦	特別利益	0 円	⑧	特別損失	0 円	⑨	法人税等	149,193,963 円	⑩	当期純利益 (⑥+⑦-⑧-⑨)	446,240,371 円
①	売上総利益	2,962,404,959 円																													
②	販売費及び一般管理費	2,405,821,308 円																													
③	営業利益 (①-②)	556,583,651 円																													
④	営業外利益	39,334,366 円																													
⑤	営業外費用	483,683 円																													
⑥	経常利益 (③+④-⑤)	595,434,334 円																													
⑦	特別利益	0 円																													
⑧	特別損失	0 円																													
⑨	法人税等	149,193,963 円																													
⑩	当期純利益 (⑥+⑦-⑧-⑨)	446,240,371 円																													

名 称	フロンティアコンストラクション&パートナーズ株式会社
所在地	東京都港区芝五丁目33番1号
代表者名	代表取締役 松村 力
設立年月日	平成13年4月10日
資本の額	3,300万円
従業員数	216人
設立目的	<p>(1) 土木ならびに建築工事の企画、設計、施工、監理、請負及びコンサルティング業務</p> <p>(2) 土地、建物の有効利用に関する企画、調査、コンサルティング業務</p> <p>(3) 建築物等の法定検査、定期検査、調査業務</p> <p>(4) 店舗の企画、運営、管理業務</p> <p>(5) ネットワークシステム、WEBコンテンツの企画、制作、メン</p>

	<p>テナンス及びコンサルティング業務</p> <p>(6) 公共施設およびそれに準ずる施設ならびに民間施設の維持管理</p> <p>(7) 官民連携事業における施設の保有、運営</p> <p>(8) 官民連携事業における食料品、酒類、清涼飲料水、インテリア用品、ペット用品、雑貨、植物の販売</p> <p>(9) 官民連携事業における飲食店業 他</p>																				
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築技術サービス（建築・設計等のコンサルティング等）</li> <li>・ PPP/PFI事業（PFI実績8件、指定管理実績1件）</li> </ul>																				
決算 (令和3年度)	<table border="0"> <tr> <td>① 売上総利益</td> <td>541,055,276 円</td> </tr> <tr> <td>② 販売費及び一般管理費</td> <td>406,431,653 円</td> </tr> <tr> <td>③ 営業利益 (①-②)</td> <td>134,623,623 円</td> </tr> <tr> <td>④ 営業外利益</td> <td>39,103,622 円</td> </tr> <tr> <td>⑤ 営業外費用</td> <td>27,996,874 円</td> </tr> <tr> <td>⑥ 経常利益 (③+④-⑤)</td> <td>145,730,371 円</td> </tr> <tr> <td>⑦ 特別利益</td> <td>0 円</td> </tr> <tr> <td>⑧ 特別損失</td> <td>0 円</td> </tr> <tr> <td>⑨ 法人税等</td> <td>43,952,760 円</td> </tr> <tr> <td>⑩ 当期純利益 (⑥+⑦-⑧-⑨)</td> <td>101,777,611 円</td> </tr> </table>	① 売上総利益	541,055,276 円	② 販売費及び一般管理費	406,431,653 円	③ 営業利益 (①-②)	134,623,623 円	④ 営業外利益	39,103,622 円	⑤ 営業外費用	27,996,874 円	⑥ 経常利益 (③+④-⑤)	145,730,371 円	⑦ 特別利益	0 円	⑧ 特別損失	0 円	⑨ 法人税等	43,952,760 円	⑩ 当期純利益 (⑥+⑦-⑧-⑨)	101,777,611 円
① 売上総利益	541,055,276 円																				
② 販売費及び一般管理費	406,431,653 円																				
③ 営業利益 (①-②)	134,623,623 円																				
④ 営業外利益	39,103,622 円																				
⑤ 営業外費用	27,996,874 円																				
⑥ 経常利益 (③+④-⑤)	145,730,371 円																				
⑦ 特別利益	0 円																				
⑧ 特別損失	0 円																				
⑨ 法人税等	43,952,760 円																				
⑩ 当期純利益 (⑥+⑦-⑧-⑨)	101,777,611 円																				

名 称	株式会社松尾工務店
所在地	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央四丁目38番35号
代表者名	代表取締役社長 松本 文明
設立年月日	昭和23年6月12日
資本の額	6億1857万3600円
従業員数	318人
設立目的	<p>(1) 土木建築請負業</p> <p>(2) 飲食店の経営 他</p>
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国及び地方公共団体からの建築・土木工事の請負</li> <li>・ 社会福祉法人、医療法人からの福祉関連施設工事の請負</li> <li>・ 民間発注者からの住宅、共同住宅、オフィス工事の請負及びメンテナンス工事</li> <li>・ 各メーカーからの工場の新設及びメンテナンスの工事の請負</li> <li>・ マンション、戸建ての分譲</li> </ul>
決算	① 売上総利益 2,092,772,000 円

(令和3年度)	② 販売費及び一般管理費	1,139,733,000 円
	③ 営業利益 (①-②)	953,039,000 円
	④ 営業外利益	125,674,000 円
	⑤ 営業外費用	158,132,000 円
	⑥ 経常利益 (③+④-⑤)	920,581,000 円
	⑦ 特別利益	32,285,000 円
	⑧ 特別損失	7,737,000 円
	⑨ 法人税等	314,027,000 円
	⑩ 当期純利益 (⑥+⑦-⑧-⑨)	631,102,000 円

名 称	株式会社山根工務店	
所在地	神奈川県川崎市川崎区本町二丁目7番地1	
代表者名	代表取締役 山根 崇	
設立年月日	昭和12年3月11日	
資本の額	8,800万円	
従業員数	32人	
設立目的	(1) 土木建築請負並びに設計及び工事監理 (2) 土木建築材料の販売 (3) 太陽光を利用した発電装置の設置及び販売 (4) 太陽光発電事業 (5) 再生エネルギー関連事業 他	
事業概要	・建設工事業、とび・土工工事業、鋼構造物工事業等	
決算 (令和3年度)	① 売上総利益	532,309,800 円
	② 販売費及び一般管理費	368,910,392 円
	③ 営業利益 (①-②)	163,399,408 円
	④ 営業外利益	34,330,573 円
	⑤ 営業外費用	11,829,973 円
	⑥ 経常利益 (③+④-⑤)	185,900,008 円
	⑦ 特別利益	0 円
	⑧ 特別損失	148,835,613 円
	⑨ 法人税等	9,538,600 円
	⑩ 当期純利益 (⑥+⑦-⑧-⑨)	27,525,795 円

### 3 指定期間

令和5年4月1日から令和25年3月31日

※なお、公園南側は、令和7年3月31日までは現指定管理者である株式会社川崎フロンターレ・東急コミュニティー共同事業体の指定管理期間であるが、段階的に新指定管理者の指定管理範囲となるため、現指定管理者の指定管理範囲は合わせて縮小していく。

### 4 選定結果

別紙のとおり

### 5 事業計画

項目	事業内容
統括管理業務	<ul style="list-style-type: none"><li>・実施方針</li><li>1 PF事業とPark-PFI事業の司令塔としてトータルマネジメントの遂行</li><li>2 計画通りの円滑な事業推進とコンプライアンス遵守</li><li>3 市の方針と事業方針に沿った事業推進による公園ストックの価値最大化</li><li>・市との連絡協議会を3か月に1回実施し、市との緊密な連携を図る</li><li>・5段階によるセルフモニタリングの実施し、PDCAサイクルの連続により、持続体に業務の質を高める</li><li>・本事業の実施効果の評価として、6つの項目について、目標、KPI指標、測定・評価手法の提案する</li></ul>
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"><li>・実施方針</li><li>1 安全、安心、快適で安定した利用環境を保つ維持管理の実践</li><li>2 高いホスピタリティ精神をもって美しい公園の維持</li><li>3 環境配慮と省エネを意識した持続可能な維持管理の遂行</li><li>・適正な人員配置など合理的かつ効率的な業務の実施等による維持管理及び修繕費用の負担軽減</li><li>・樹木医など専門的な知識や経験を持つ協力企業のスタッフが配慮の行き届いた植栽管理を実施</li><li>・秩序規律の維持、犯罪防止、災害防止、財産保全の各観点からの警備保安体制を整える</li><li>・国土交通省監修の「建物のライフサイクルコスト」をベー</li></ul>

	<p>スに長期修繕計画を策定し、施設の長寿命化とLCC低減を両立する綿密な計画とする</p>
運營業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営方針</li> <li>1 活気ある公園に多様な「ひと」が集う運営の遂行</li> <li>2 多様な利用者を受け容れるインクルーシブな運営の実践</li> <li>3 多世代交流や市民参加による持続可能なまちづくりに貢献」</li> <li>・Park-PFI事業と一体的に実施するメリットを極大化する運営体制の構築</li> <li>・本公園の利用者数を令和7年度実績比20%増を目標</li> <li>・スタッフの定期的な研修と高齢者や障がい者雇用を推進</li> <li>・セルフモニタリングの実施</li> <li>・分担と連携による日常巡回業務</li> <li>・誰もが安全で快適に利用するための公園ルールを策定</li> <li>・大会運営における円滑な運営に係る利用調整</li> <li>・現行料金体系と減免対象を基本として、利用者に配慮した利用しやすい料金体系</li> <li>・「農と自然を体感する広場」を「開かれた農園ゾーン」と「子どもの冒険ゾーン」の2カ所に整備し管理運営を実施</li> <li>・利用者が心地よい接遇や研修等によるサービスレベルの持続的成長によるホスピタリティの向上</li> <li>・ホームページやSNS,アナログ（紙）媒体など活用する媒体を適切に選択することで、本公園での取り組みを効果的に発信し、利用促進を図る</li> </ul>
自主事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取組方針</li> <li>1 多様なニーズを的確に捉え、最高のスポーツ・レクリエーション環境を提供</li> <li>2 健康教室を通して市民のQOL（生活の質）向上に寄与</li> <li>3 公園の賑わい創出と回遊性を向上する大規模イベントを施局的に開催</li> <li>・セルフモニタリングの実施</li> <li>・スポーツフェスタの拡充やパークフェスタの実施</li> <li>・芝生広場に可動式の図書ラック「ふじみ移動図書館」設置</li> <li>・「健康教室」プログラムの更なる充実</li> <li>・多世代が参加できるテニス教室を定期、短期にて開催</li> <li>・パラスポーツの普及促進イベントの実施</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オンライン予約システムの継続利用</li> <li>・サウナやビアガーデンなど夜間イベントの企画</li> <li>・Park-PFI 事業における公募対象公園施設との、夜間イベント等での積極的な協力連携</li> <li>・親子で楽しめるバリエーションに富むイベントプール設置</li> </ul>
--	--

## 6 収支計画（税抜き、千円）

項目	収入		支出		合計
	利用料収入	その他収入	維持管理料等	納付金	
令和4年度	0	0	1,500	0	-1,500
令和5年度	23,000	0	18,500	5,000	-500
令和6年度	150,800	0	121,800	26,000	3,000
令和7年度	256,900	0	232,900	23,000	1,000
令和8年度	256,900	0	232,900	23,000	1,000
令和9年度	266,900	0	231,900	34,000	1,000
令和10年度	266,900	0	231,900	34,000	1,000
令和11年度	266,900	0	231,900	34,000	1,000
令和12年度	266,900	0	231,900	34,000	1,000
令和13年度	266,900	0	231,900	34,000	1,000
令和14年度	266,900	0	231,900	34,000	1,000
令和15年度	266,900	0	231,900	34,000	1,000
令和16年度	266,900	0	231,900	34,000	1,000
令和17年度	266,900	0	231,900	34,000	1,000
令和18年度	266,900	0	231,900	34,000	1,000
令和19年度	266,900	0	231,900	34,000	1,000
令和20年度	266,900	0	231,900	34,000	1,000
令和21年度	266,900	0	231,900	34,000	1,000
令和22年度	266,900	0	231,900	34,000	1,000
令和23年度	266,900	0	231,900	34,000	1,000
令和24年度	266,900	0	231,900	34,000	1,000

別紙

富士見公園再編整備事業 事業者の選定結果について

1 応募状況

参加表明：2 団体

事業提案書提出：2 団体

2 川崎市公募対象公園施設設置等予定者選定委員会

(委員長) 柳野 良明 前 中央大学研究開発機構 機構教授

(委員) 大沢 昌玄 日本大学理工学部土木工学科 教授

志村 恵美子 公認会計士

水庭 千鶴子 東京農業大学地域環境科学部造園科学科 教授

川崎 一泰 中央大学総合政策学部 教授

難波 悠 東洋大学大学院経済学研究科 教授

3 選定理由

フロンターレ・フロンティアグループ（現富士見パークマネジメント株式会社）は、事業の安定性・実現性の面でより優れていた点、公園利用者の利便性向上及び各施設機能と連携した公園の魅力向上に資する点、本公園と「まち」が一体となって成長できる地域経済・地域社会の活性化に資する点が高く評価された。

上記の理由から選定委員会は、フロンターレ・フロンティアグループを最優秀提案者に選定し、この結果を踏まえて市は同グループの構成員が設立した富士見パークマネジメント株式会社を指定管理予定者に選定した。

4 審査結果

(1) 加点審査（性能評価点）

加点審査項目	配点	フロンターレ・フロンティアグループ	富士見パークイノベーション共同事業体
共通項目 (PFI 事業及び Park-PFI 事業)	240 点	175.6 点	154.5 点
1 事業計画等に関する事項	240 点	175.6 点	154.5 点
PFI 事業	410 点	284.5 点	265.6 点
2 統括管理業務等に関する事項	90 点	67.1 点	56.6 点
3 設計業務に関する事項	170 点	119.0 点	112.9 点
4 建設・工事監理業務に関する事項	40 点	24.0 点	26.0 点
5 維持管理・運營業務に関する事項	110 点	74.4 点	70.1 点

Park-PFI 事業	150 点	106.3 点	87.7 点
6 Park-PFI 事業に関する事項	150 点	106.3 点	87.7 点
合計	800 点	566.4 点	507.8 点

(2) 価格審査

グループ名	フロンターレ・フロンティア グループ	富士見パークイノベーション 共同事業体
入札価格 (税抜)	4,797,700,000 円	4,312,000,000 円
価格評価点 (配点：200 点)	179.8 点	200.0 点

(3) 総合評価点

	配点	各グループの得点	
		フロンターレ・フロンティア グループ	富士見パークイノベーション 共同事業体
性能評価点	800	566.4 点	507.8 点
価格評価点	200	179.8 点	200.0 点
総合評価点	1,000	746.2 点	707.8 点
順位		1 位	2 位

5 提案額

市への納付予定額 621,000,000 円 (20 年間総額)