

【所管事務の調査（報告）】

川崎市堤根余熱利用市民施設整備事業の取組について

資料 1 川崎市堤根余熱利用市民施設整備事業の取組について

参考資料 1 堤根余熱利用市民施設整備事業 実施方針

参考資料 2 堤根余熱利用市民施設整備事業 要求水準書（案）



Colors, Future!

川崎市

# 川崎市堤根余熱利用市民施設整備事業の取組について

環境局

# 1 令和5年度の取組内容について

## 令和5年

5月

川崎市堤根余熱利用市民施設整備基本計画 策定

6/7 環境委員会

7~8月

民間事業者との対話 (24社)

10月17日

(PFI事業の選定)  
民間活用調整委員会

10月19日

(要求水準書案等の審議)  
民間活用事業者選定評価委員会

10月27日

実施方針・要求水準書案 公表

## 令和6年

~1月

民間事業者との対話

11/9 環境委員会

2月

(特定事業及び公告内容等の審議)  
民間活用事業者選定評価委員会

2月

特定事業の選定及び公表

予算議会

3月末

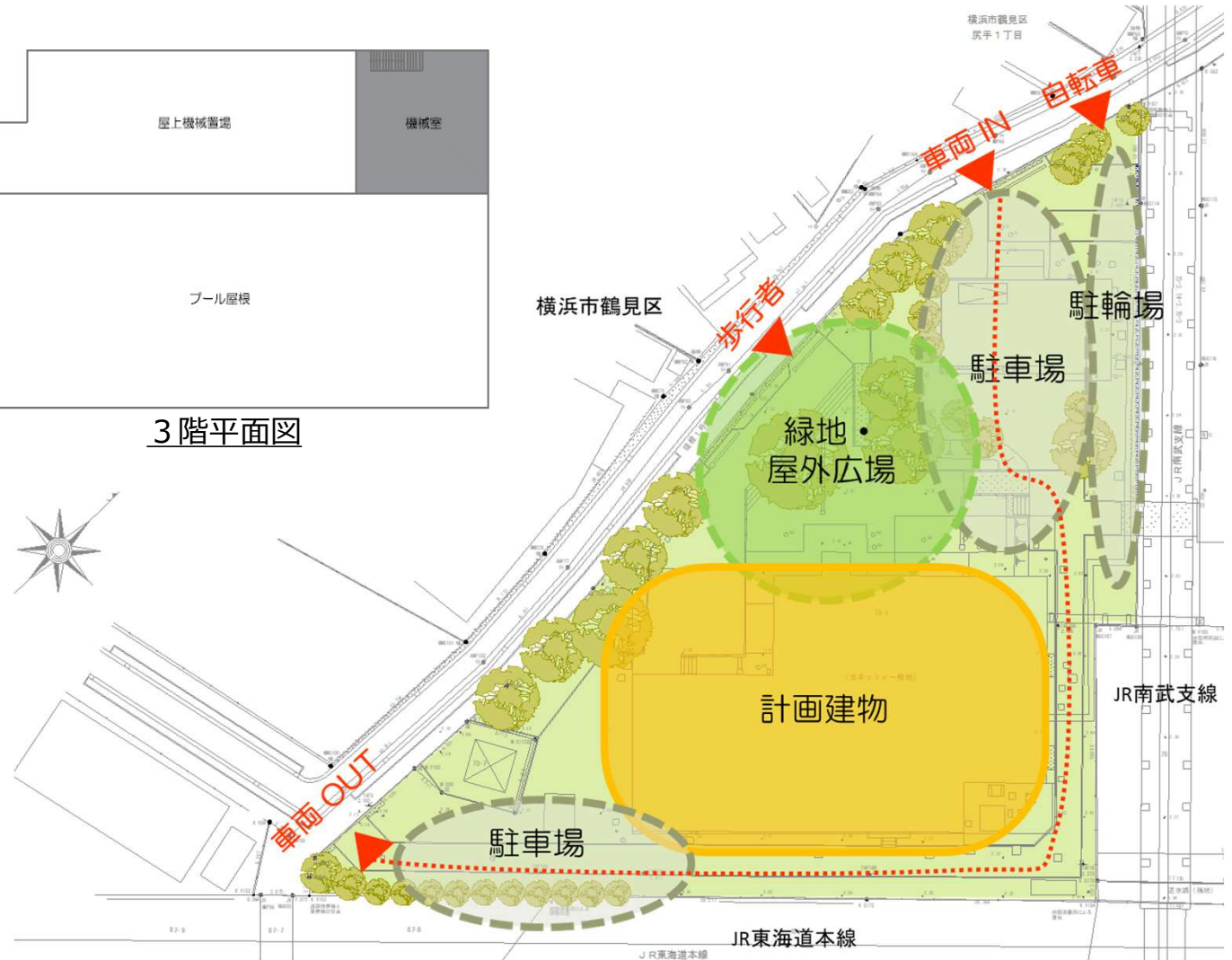
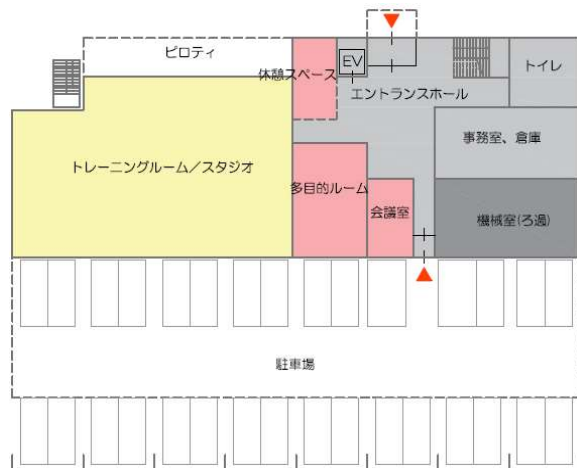
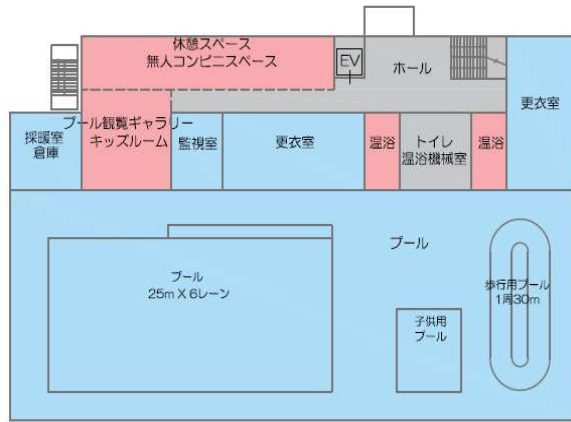
事業者公募開始

実施方針・要求水準書案等の検討

# 2 川崎市堤根余熱利用市民施設整備基本計画の概要

## (1) 基本計画図 (イメージ)

令和5年5月に策定した整備基本計画の基本計画図 (イメージ) は以下のとおりとなります。



<基本計画図 (イメージ)> ※イメージであり、事業者提案により変更となります。

# 2 川崎市堤根余熱利用市民施設整備基本計画の概要

## (2) 導入機能

整備基本計画で決定した、新施設に導入する機能は以下の①から④となります。

機能	諸室等	規模(m <sup>2</sup> )	諸室概要
①温水プール機能	2.5mプール	1,200	現状と同等程度の規模とする 6コース+スロープ
	歩行用プール		既存施設利用者の要望により、全長30~50m程度
	子供用プール		現状と同等の機能維持とする
	監視室、採暖室、倉庫		運営に必要な機能と規模を確保する
	更衣室		他機能利用者と併用も可とする
②トレーニング機能	トレーニングルーム	400	合計400m <sup>2</sup> 程度とする
	スタジオ		
③コミュニティ機能	多目的ルーム	140	多目的に利用できるよう防音仕様とする
	会議室		市民が利用できるものとする
	温浴施設	多様な世代が使用し、ユニバーサルに配慮された温浴施設（ジャグジー、足湯、サウナ等） ※ジャグジーは温水プール機能に含めて配置することも可とする	
	プール観覧ギャラリー	200	25mプールが見渡せる位置に設ける
	キッズルーム又はキッズコーナー		プール観覧ギャラリーに併設する
	無人コンビニスペース		授乳室を設ける
	休憩スペース		自動販売機程度 飲食スペース等
④管理運営機能	事務室	適宜	受付を設け、運営に必要な規模とする
	倉庫等	適宜	倉庫のほか運営に必要な諸室を整備
	機械室	適宜	浸水地域を考慮した設置位置とする 必要規模は設備仕様により変動
	共用部	適宜	エントランス、ホール、廊下、階段、エレベーター、トイレ等
合計		2,700	※駐車場やピロティなどは除く

# 3 実施方針について

実施方針：事業内容や選定方法など**事業者が参加するための情報を記載**したもの

## (1) 実施方針の構成

項目	主な内容	本事業における内容
1 特定事業の選定	・事業の基本方針 ・実施方式 【PFI(BTO方式)等の選定】	・「誰もが生き生きと過ごせる健“幸”のたまり場」をコンセプトとした施設を整備 ・BTO方式による事業の実施
2 事業者の募集及び選定	・ <u>入札参加資格要件…①</u> ・ <u>事業スケジュール…②</u>	・令和6年3月下旬公募開始以降、契約までのスケジュール ・設計、解体・建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務にあたる事業者の資格要件
3 事業の適正かつ確実な実施の確保	・ <u>リスク分担の考え方…③</u> ・市のモニタリング実施方法	・予想されるリスクについて、市と事業者の責任分担及び費用負担等を規定 ・施設整備時から維持管理及び運営時までの各段階における市のモニタリング実施方法
4 立地、規模及び配置	・事業計画地立地条件 ・施設の概要（敷地面積等）	・施設の立地条件（用途地域、建蔽率、容積率等） ・旧施設の概要及び新施設に求める整備概要
5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置	市と事業者間の協議や紛争に関する措置等	・事業契約における疑義が生じた場合、協議を行うことや、事業契約に関する紛争が生じた場合の管轄裁判所
6 事業の継続が困難となった場合の措置	事業契約の解除や損害賠償に関する事項	・実施する業務が要求水準を下回った場合などには市が事業者に対して改善勧告を行い、事業者が改善策の提出及び実施
7 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	法制上及び税制上の措置や財政上の支援等	・市が事業者に対して、必要な支援を実施
8 その他	議会の議決、特定目的会社（SPC）との契約等	・本事業の債務負担行為の設定に関する議決を令和6年3月に、事業契約に関する議決を令和7年3月定例会議に提出予定 ・議会の議決により、本事業を実施する事業者を決定

# 3 実施方針について

## (2) 事業者との意見交換について①

### 【①入札参加資格要件】

#### <市の考え（当初案）>

- ・ 建設企業に下記入札参加資格要件（案）を設け、市が施設に求める要求水準を確保しつつ、市内事業者の参加を求めます。

「平成21年4月1日以降の25m以上の屋内温水プール施設の施工実績、又は延床面積2,700㎡以上の公共施設の整備の施工実績を有していること。」

#### <事業者意見>

- ・ 25m屋内温水プールの性能を確保するには、**設計（特に設備設計）が重要であり、建設企業は設計図があれば施工が可能である。**
- ・ 25m以上の屋内温水プール施工実績を求めると、**市内事業者の参加が困難**ではないか。

#### <市の対応>

設計企業、工事監理企業に「25m以上の屋内温水プールの実績」を求めているため、市が求める要求水準の確保は可能と考え、建設企業の資格要件として「**25m以上の屋内温水プール施設の施工実績**」の条件を削除することにより、市内事業者の参加をしやすくします。（当初案から変更）

# 3 実施方針について

## (2) 事業者との意見交換について②

### 【②事業スケジュールについて】

#### <市の考え（当初案）>

・ 鉄道近接などの立地特性や、週休二日制の導入、資材不足等を踏まえ、施設整備スケジュールを4年間（令和7年度～令和10年度）とします。

年度	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	...	R16	R17
堤根処理センター		稼働		休止●					建設・解体工事					●稼働
ヨネッティー堤根		蒸気利用		余熱供給停止							ボイラー利用		余熱供給開始	蒸気利用
		運営	休館●	土質調査	事業者選定	設計・解体・建設工事(開業準備含む)				●稼働				

#### <事業者意見>

鉄道近接などの立地特性や、週休二日制の導入等を考えると4年間の施設整備スケジュールは適正と考える。

#### <市の対応>

当初案のとおり、施設整備スケジュールを4年間とします。



# 3 実施方針について

## (2) 事業者との意見交換について③

### 【③リスク分担の考え方】

#### <市の考え（当初案）>

・近年の物価高騰が著しく、入札不調を防ぐために物価変動リスクには配慮が必要と考えます。

#### リスク分担表（案）抜粋

リスクの種類	リスクの内容	市	民間事業者
不可抗力リスク	戦争、風水害、地震等その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲を超えるもの（ただし一定の範囲内のみ）	○	△※
物価変動リスク	物価変動によるもの	○	△※

※一定の範囲内は事業者が負担

#### <事業者意見>

・近年の物価高騰は著しく、**上昇分をどの程度市が負担するか心配**である。

#### <市の対応>

・物価高騰の懸念に対応する**リスク分担表を実施方針で公表し、具体的な内容（責任分担の程度等）は入札公告時に明らかに**します。

# 4 要求水準書案について

要求水準書：市が要求する施設整備水準やサービス水準を示したものの

## (1) 要求水準書案の構成について

	主な業務名	主な内容
施設整備	設計業務（基本設計及び実施設計）	基本・実施設計業務、申請等業務
	解体・建設工事業務・工事監理業務	解体・撤去工事、建設工事、工事監理業務、各種検査
開業準備	開業準備業務	運営体制の確立及び業務担当者の教育訓練
	供用開始前の広報活動業務・予約受付業務	ホームページの開設、パンフレットの作成、受付の準備・開始
	開館式典、内覧会等の実施業務	開館式典、内覧会、開館記念イベントの実施
運営業務	利用受付業務	案内業務、 <u>利用料金…①</u> 、 <u>営業時間…②</u> 、備品等の貸出・管理業務
	プール・トレーニング・コミュニティ・スポーツ教室機能運営業務	安全管理、衛生管理、水質管理、 <u>ボイラ管理…③</u> 、薬品管理 利用に関する支援、安全管理業務、多目的ルーム・温浴施設等の運営、 スポーツ教室及び教養等講座の実施
	物品・飲食物等販売業務	スポーツ用品等の販売、自動販売機の設置
	災害時初動対応業務	災害時発生時の施設利用者の安全確保及び帰宅困難者の受入対応
	自主事業（任意）	—
維持管理業務	建築物保守管理業務	建物の躯体、屋根、外壁、建具、天井、内壁、床及び階段等各部位の保守管理
	駐車場及び駐輪場管理業務	駐車場及び駐輪場の利用者へのサービス提供、料金徴収

# 4 要求水準書案について

## (2) 事業者との意見交換について①

### 【①利用料金について】

#### <市の考え（当初案）>

市の**使用料・手数料の設定基準に基づく利用料金**の上限額を提示しました。

- ・温水プール（1時間利用）：大人330円、子ども110円
- ・トレーニングルーム（1回3時間）：大人330円、子ども110円

#### <事業者意見>

- ・民間のスポーツ施設と比べると低料金であるが、処理センターの余熱を活用した公共施設の利用料金としては適正と考える。

#### <市の対応>

当初案のとおり、**利用料金の上限額は、温水プール（1時間利用）大人330円等で設定**します。

機能	【参考】ヨネッティーの利用料金	
	旧堤根	王禅寺
温水プール （1時間利用）	大人 220円 子ども 50円	大人 330円 子ども110円
トレーニングルーム （1回3時間利用）	—	大人 330円 子ども110円

# 4 要求水準書案について

## (2) 事業者との意見交換について②

### 【②営業時間について】

#### <市の考え（当初案）>

営業時間については、**利用者にわかりやすく、近隣住民の理解も得られるよう、旧ヨネッティー堤根およびヨネッティー王禅寺を基に営業時間を提示しました。**

- ・ 温水プール : 10時～21時（夏季9時～21時）
- ・ トレーニングルーム : 9時～21時

#### <事業者意見>

近隣の苦情等を避けるため、建替え前やヨネッティー王禅寺と同様の時間帯が適正と考える。

#### <市の対応>

当初案のとおり、旧ヨネッティー堤根およびヨネッティー王禅寺の営業時間で設定します。

機能	【参考】ヨネッティーの営業時間	
	旧堤根	王禅寺
温水プール	10時～21時 (夏季9時～21時)	10時～21時 (夏季9時～21時)
トレーニングルーム	—	9時～21時

# 4 要求水準書案について

## (2) 事業者との意見交換について③

### 【③余熱供給前のボイラ使用について】

#### <市の考え（当初案）>

市民の早期再開を望む意見を踏まえ、ボイラを設置し処理センター稼働前から運営を開始、処理センター稼働後は定期的な焼却炉整備等に伴う蒸気停止の際にボイラを使用することで、休館することなく運営が可能となり市民サービスの向上につながります。

年度	R11	R12	...	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26
堤根処理センター		建設・解体工事			●稼働									
ヨネッティ堤根					余熱供給開始									
		ボイラ利用			蒸気利用									
	●稼働													R26.3月 事業期間終了

#### <事業者意見>

- ・安定した運営が可能となり、利用料収入の増加と利用者サービスの向上となる。

#### <市の対応>

当初案のとおり、堤根処理センター建替中においてもボイラにて再開することとします。

## 5 落札者決定基準の考え方について

本事業地の立地特性や施設機能等を踏まえ、落札者決定基準における主な考え方を以下に示します。詳細な基準は令和6年2月に予定する「民間活用事業者選定評価委員会」で決定してまいります。

主な項目	主な考え方
施設計画	<u>立地特性</u> （前面道路一方通行、鉄道近接） <u>を考慮した施工計画</u> 、 <u>効率的な運営管理を考慮した施設配置</u> に関する優れた提案を重視します。
環境配慮	脱炭素の取組として、「川崎市地球温暖化対策推進基本計画」等を踏まえ、本施設においても <u>要求水準以上のさらなる省エネルギー・創エネルギーの環境負荷低減</u> について、効果的な提案を重視します。
運営方針 施設利用の考え方 安全・衛生管理	施設の基本コンセプトを実現するために、 <u>多世代の利用者を想定した各機能</u> についての優れた提案、 <u>利用者の安全確保</u> のための優れた提案を重視します。
地域経済への配慮	<u>市内事業者の参加を審査における評価の加点対象とし、地域経済への配慮</u> を行います。

# 6 公募開始後のスケジュールについて

