

生田緑地ばら苑管理運営整備事業及び新たなミュージアム整備運営事業に係る  
民間活力導入可能性調査業務委託  
仕様書

1 委託業務名称

生田緑地ばら苑管理運営整備事業及び新たなミュージアム整備運営事業に係る民間活力導入可能性調査業務委託

2 契約期間

契約締結日から令和7年11月28日まで

3 履行場所

川崎市多摩区長尾2丁目地内ほか

4 委託業務の概要・目的等

本市は令和6年5月に「生田緑地ビジョン」(以下「ビジョン」という。)を改定し、ばら苑及びばら苑周辺区域(7.4ha)(以下「本エリア」という。)については、花と緑の拠点として生田緑地ばら苑を再整備するとともに、「新たなミュージアムに関する基本構想」(以下「基本構想」という。)により建設されるミュージアムが当該地となった際には、これを交流の場とし、生田緑地及び周辺まちづくりをつなげる場とするなどとしている。

また、本エリアを含む東地区の整備の考え方としては、大半が未供用である東地区において、ばら苑の再整備、新たなミュージアム構想、向ヶ丘遊園跡地利用計画などの多様な魅力が自然の輪の中で融合し、生田緑地の価値・魅力の向上を目指すとしている。

「生田緑地ばら苑管理運営整備事業及び新たなミュージアム整備運営事業に係る民間活力導入可能性調査業務」(以下「本業務」という。)は、現在、本市が検討を進めている「生田緑地ばら苑管理運営整備方針」(以下「整備方針」という。)や「新たなミュージアムに関する基本計画(案)」(以下「基本計画」という。)を踏まえ、一体的な検討を進めるとともに、施設の整備及び管理運営について、民間の資金、経営能力等のノウハウを活用する事業手法を比較検討することで、民間活力の導入可能性を調査することを目的とする。

※「整備方針」(令和6年11月22日川崎市議会まちづくり委員会資料)、「基本計画」(令和6年11月21日川崎市議会文教委員会資料)

■ 導入可能性調査範囲

■ 生田緑地ビジョン（基本理念）〔約180ha〕  
『豊かな自然・文化・人・まちが共に息づき みどりがつなげる持続可能な生田緑地の実現』

■ 生田緑地東地区（向ヶ丘遊園跡地他）の考え方  
『花と緑の憩い・賑わい・交流ゾーン』

■ 生田緑地ばら苑及びばら苑周辺区域〔約7.4ha〕

■ 保全緑地	■ 駐車場	■ 再整備エリア〔約3.5ha〕	
生田緑地ばら苑管理運営整備方針（R8.3策定予定）		新たなミュージアム基本計画（R7.3策定予定） ・管理運営計画（R8.3策定予定）	
樹林地	もみじ谷 駐車場60 台	■ 花と緑の拠点	■ 憩い・賑 わい・防災 機能として のオープ ンスペース
		■ 生田緑地ばら苑 （コンセプト） 「魅力が溢れ、誰もが好 きになる」ばら苑の実現	
		■ 様々な交流の場	
		■ 新たなミュージアム（使命） 市民とともに、川崎の「これまで」をたどり、 「これから」のあたらしい川崎を彩る	

■ 現状の生田緑地ばら苑の主な項目※整備内容については、検討中

面積	（ばら苑1.2ha、管理ヤード）	
ばらの 品種	800品種3,300株（秋は620品種2,900株）	
構成 する 主な 施設	植栽	バラ、サクラ、マツ、シラカシ、ツツジ、芝生等
	園路・ 広場等	中央苑路、中央西苑路、東苑路、西苑路、南苑路、 芝生広場、第2イベント広場、カナル跡通路
	建築物	・ローズガーデンハウス160㎡、温室、コンテナ トイレ（男子・女子各1基）、管理棟、作業小屋 （ボランティア休憩スペース含む）、プレハブ倉庫
	工作物	・大パーゴラ、ベンチ ・白亜の彫刻（「白鳥と子供」「母と子」、 「花の女神フローラ像」等）

■ 新たなミュージアムの主な項目

面積	想定延べ床面積 9,500~11,500㎡	
主な 諸室	収蔵・保管ス ペース	搬入ヤード、燻蒸室、 収蔵庫、公開型収蔵庫など
	調査研究・デ ジタル化 スペース	資料整理室、研究室、 デジタル・スタジオなど
	修復スペース	保存修復室、修復公開ス ペースなど
	展示スペース	常設展示室、展示準備室など
	活動スペース	多目的・イベントスペース、 市民活動室、創作スペース等
	ユニバーサル スペース	情報コーナー、カフェ・レス トラン、ショップ、センサ リールームなど
	バックヤード スペース	会議室、倉庫、事務室、 守衛室、機械室など

5 業務内容

(1) 前提条件の整理

これまでの本市における検討経緯を収集・分析し、本業務の前提条件を整理する。具体的には、ビジョンや基本構想、現在検討中の整備方針や基本計画の内容を踏まえ、事業の位置付け、建設予定地の現況、施設計画、維持管理・運営計画、体制等の主要データを整理する。なお、本業務に際して以下の情報を貸与することを想定しているが、必要に応じてその他情報についても適宜提供することとする。

- 生田緑地ビジョン
- 生田緑地ばら苑管理運営整備方針の検討に関わる資料
- 生田緑地ばら苑管理運営整備事業における民間活用手法導入に係る簡易な検討結果及び検討資料

- 新たなミュージアムに関する基本構想
- 新たなミュージアムに関する基本計画（案）
- 新たなミュージアムに係る民間活力導入可能性簡易調査結果及び検討資料

## （２） 事業手法の検討・整理

### （ア）事例調査及び関係法令等の整理

本事業の参考となる事例を調査するとともに事業化に向けて関係法令等を整理する。

### （イ）事業スキーム、事業期間、民間活力導入範囲の検討

- ① 事業スキーム：想定される事業手法を抽出し、範囲及び類型を踏まえつつ事業の枠組みを検討する。なお、事業スキームの検討に際しては、各施設の特徴を踏まえ整理することを想定し、設計・整備から維持管理運営まで一括したものを含め広く検討するものを想定している。
- ② 事業期間：民間活力を導入する期間を検討し整理する。
- ③ 民間活力導入範囲の検討：民間に委ねる業務の範囲を検討し公民の業務分担を整理する。

### （ウ）リスク分析及びリスク分担の整理

本事業で想定される公民に関わるリスクを抽出するとともに、リスク分担を整理する。

## （３） 民間活力導入可能性の検討

### （ア）モデルプランの更新

整備方針及び基本計画において本市が作成しているモデルプラン（植栽のコンセプトや各室諸元等）を検証し、必要に応じて本市と協議のうえ図面を更新する。また、整備費用及び事業費（ライフサイクルコスト）についても検証し、必要に応じて市と協議のうえ更新すること。

### （イ）民間事業者の参画意向調査（マーケットサウンディング）

本事業に係るサウンディング型市場調査の実施を支援し、事業者の参画意向を踏まえて民間活力導入に向けた条件の精緻化を図る。

### （ウ）民間活力導入手法の定性的評価

事業手法ごとに民間活力導入に関する定性的評価を実施する。なお、事業手法には少なくとも以下を含めるとともに、各施設の特徴を踏まえ、設計・整備・維持管理運営について最適な組み合わせを検討すること。

- 市直営による事業の実施（以下「従来型手法」という。）
- PFI 手法
- DBO 手法
- 指定管理者制度に基づく管理運営手法

### （エ）従来手法及び民間活力導入手法との定量比較

事業手法ごとに民間活力導入に伴う効果を算定し定量的に評価する（VFM 算定）。

### （オ）民間活力導入に係る総合的評価

定性的評価及び定量的評価を踏まえて、本事業における民間活力導入の可能性検討の結果を評価する。

(4) 事業化に向けた課題の整理及びスケジュール案の作成

事業化に向けて解消すべき課題を整理するとともに、各種手続きに必要な期間等を反映した詳細なスケジュール案を作成する。

(5) 調査報告書の作成

(1)～(4)について調査報告書としてとりまとめる。

## 6 業務連携

本業務に並行して、本市は「生田緑地ばら苑管理運営整備方針」や「新たなミュージアムに関する管理運営計画」の検討のほか、「生田緑地ばら苑再整備検討業務」の検討を行うことから、本業務受託者は、本市を介してこれらの業務受託者と十分に連携すること。

## 7 成果物の提出

(1) 令和6年度末までを期限とする業務

- ・(1) 前提条件の整理
- ・(2) 事業手法の検討・整理
- ・(3) 民間活力導入可能性の検討(ア)モデルプランの更新に関する業務

本業務受託者は上記業務を完了したときは、令和7年3月31日までに、「7 成果物の提出(3) 成果物の提出内容・方法」で定める成果物として取りまとめた電子データ(上記業務分)及び一部完了届を本市に提出し、本市の検査を受けるものとする。

(2) 本契約の契約期間を期限とする業務

- ・(3) 民間活力導入可能性の検討(イ)民間事業者の参画意向調査(マーケットサウンディング)
- ・(3) 民間活力導入可能性の検討(ウ)民間活力導入手法の定性的評価
- ・(3) 民間活力導入可能性の検討(エ)従来手法及び民間活力導入手法との定量比較
- ・(3) 民間活力導入可能性の検討(オ)民間活力導入に係る総合的評価
- ・(4) 事業化に向けた課題の整理及びスケジュール案の作成
- ・(5) 調査報告書の作成

本業務受託者は上記業務を完了したときは、契約期間までに、「7 成果物の提出(3) 成果物の提出内容・方法」で定める成果物及び完了届を本市に提出し、本市の検査を受けるものとする。

(3) 成果物の提出内容・方法

下記成果物を納入する。

- ・報告書(A4版、ファイル綴じ) 2部
- ・報告書電子データ 1式(正・副2部)

※Microsoft Word、Microsoft Excel、Power Point など編集可能ないずれかのファイル形式及びPDF形式でCD-RやDVD-R等の媒体で提出するものとする。

成果物は電子データ(CD-R等)で納品する。電子データは「川崎市電子納品要領」により作成し、正・副2部提出する。ただし、川崎市電子納品要領に従い納品されたデータの内容を確認するため、電子納品されたデータを印刷し報告書として提出すること。

また、受託者は業務の完了後であっても、内容に誤りが発見された場合、本市の請求により直ちに成果品の修正を行わなければならない。

#### 8 その他留意事項

- (1) 利用者の個人情報、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）等の法令の規定を遵守し、適正に管理すること。
- (2) 本業務において得られた情報は、委託者に帰属するものとし、受託者は知り得た情報の一切に対して守秘義務を負うものとする。
- (3) 本業務の成果については、委託者に帰属するものとする。
- (4) 本仕様書に記載のない事項、その他疑義が生じた事項については、委託者及び受託者双方の協議の上、決定する。