

大師地区複合施設・田島地区複合施設整備等事業に伴う事業者等との
「対話」（サウンディング調査）（第3回）の結果について

大師地区複合施設・田島地区複合施設整備等事業（以下「本事業」といいます。）は、「大師地区複合施設・田島地区複合施設整備・運営基本計画」（令和4（2022）年8月策定）に基づき、川崎区役所 大師支所及び同田島支所を、こども文化センター・老人いこいの家等と複合化して、それぞれ整備することとしています。

取組にあたっては、事業者等の有するノウハウを最大限活用していくこととしており、本年1月にサウンディング調査（2回目）を実施し、施設整備に関する基本的な事項について意見を伺いました。より優れた提案がなされるよう、前回の調査結果を踏まえて作成した「入札説明書の主な内容（案）」等を示したうえで、環境配慮に関する具体的な整備内容等について改めて意見を伺うこととし、次のとおりサウンディング調査（3回目）を実施しましたので、その結果を公表します。

1 実施概要

（1）実施日程：令和5（2023）年8月21日（月）、22日（火）、24日（木）

（2）参加事業者：11者

＜業種内訳＞ 建設関係6者（2者）、設計等2者（2者）、什器備品1者、施設管理2者

※カッコ内はうち市内業者

※複数事業者によるグループでの参加は代表者の業種

2 対話概要

本事業への参画意向を有する単独の事業者又は複数の事業者から構成されたグループを対象として、本市が対話を効果的に実施するために、仮に想定した本事業の入札説明書の主な内容等について、次の6つの対話項目を中心に対話を行い、別紙のとおり御意見をいただき、今後の検討の方向性を整理しました。なお、対話は事業者等のアイデア及びノウハウ保護のため、個別に行いました。

対話項目

1. 物価変動への対応について
2. 保守管理業務における修繕・更新について
3. 施設の利用イメージと諸室性能表について
4. 環境配慮について
5. 構成企業について
6. その他、本事業全般に関する御意見、御提案全般について

3 結果概要

別紙のとおり

4 今後の予定

本事業の事業者募集に向けて、本対話の結果を踏まえ検討を進めます。なお、事業者募集の開始については、令和6（2024）年3月末頃を予定しています。本事業の進捗状況については、適時、市ホームページ等でお知らせします。

以上

大師地区複合施設・田島地区複合施設整備等事業に関する対話の結果概要について

■ 対話の参加事業者

建設関係 6 者（うち市内事業者 2 者）、設計 2 者（うち市内業者 2 者）、什器備品 1 者、
施設管理 2 者 計 11 者

※複数事業者によるグループでの参加は代表者の業種

■ 対話結果の概要

1 対話における主な御意見等

大師地区複合施設・田島地区複合施設整備等事業について、各対話項目に関する主な御意見等は次のとおりでした。※参加事業者が公表可とした意見等を掲載しています。

対話項目	主な御意見等
1. 物価変動への対応について	<ul style="list-style-type: none"> ・物価変動がある場合に協議ができるのは良い。 ・急激な物価変動に伴うリスク分担は、行政負担又は協議事項が好ましいと考える。近年の物価上昇傾向を見込み、応募者が金額を高め設定すると最終的な入札価格が高止まりする可能性がある。また、今後の情勢による物価上昇を着実に見込んだ応募者が、見込みの甘い他の応募者に価格差を付けられるリスクもある。 ・近年は、想定以上の物価上昇となっている。想定しえないリスクを考え、安全を見込むと入札価格は高くなる。物価変動が生じた場合に協議をする際の基準は妥当なものと考えている。他の事業でも同じような設定と認識している。 ・3パーセントの変動については、近年の傾向としてよく目にする。 ・事業期間が長くなるため物価変動を考慮してほしい。施設整備については100分の1の変動があった際に協議することとできないか。エネルギー関連のコストの高騰が特に厳しく、電気もガソリンも運送コストも上がっている。職人が減り、高齢化も進んでおり、人を集めるのに労務賃金を上げざるを得ない。 ・施設整備の物価変動時の協議について、市の工事請負約款が100分の1の変動があった場合となっているため、それに合わせてほしい。保守管理も同様。 ・物価変動における改定の考え方について、建設工事費デフレーター等は全国指数であり、建設物価調査会の資料では都市間別の差が示されているため、参考してほしい。 ・物価変動の基準日は、入札提出の月となっているが、見積もりは公募時から作成するため、整備、保守管理とも、入札公告の月としてほしい。 ・物価変動基準日は予定価格の算出時としてほしい。以前、数カ月の間に建築費が倍近い価格で高騰したことがあった。今のところは1.5%の物価変動が生じた際に協議するということが良い。 ・実績ベースの予算となると近年の物価上昇で合わないところが出るため、そこを考慮しなければ事業者の参加状況に影響があるものとする。 ・近年の状況では建築の価格が読みづらく、インフレライドを導入してほしい。設計に関しては大きな影響はないが、施工に関しては必要になる。
2. 保守管理業務における修繕・更新について	<p>【長期修繕計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・60年間の修繕計画の作成については、15年の計画を作成すれば、それを延長して作成することは可能。

	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでの経験から、積み上げることで60年の計画やコストは作成することはできる。60年の計画策定の有無により事業の参画に影響することはない。 ・一般的にライフサイクルコスト全体の中に占める維持費（保守、修繕、等）は、建物を建てる費用の3～4倍かかると言われている。設計段階から保守性の高い建物を計画すべきと考える。 ・これまで60年間を見据えての修繕計画を作成した経験はない。 ・修繕について、15年くらいまではよほどのことがなければ問題はない。一方で、10年ごとに大規模修繕をすると劣化具合は全く違う。早め早めに対応しておく、きれいな状態を長く保つことができる。 ・15年間の間に更新が必要な設備機器まで修繕で対応していくのは難しいかもしれない。 ・公表のスケジュール上、維持管理における指定管理期間は15年程度とあるが、60年間の長期修繕計画を作成した場合、残りの45年間の長期修繕計画はどのように運用するか十分な検討が必要。どこまでを保守管理期間の15年で行い、残り45年の中で何をするのかは、ある程度のルールが必要ではないかと考えている。 <p>【ライフサイクルコスト、ライフサイクルCO2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保守管理の修繕コストや二酸化炭素の削減については、導入される機器にもよる。自動制御の機能があるもの等があると良い。年度ごとの修繕・更新の実施状況について確認を行い、対応できそうな調整（計画変更等）があれば実施することもできる。 ・耐久性の高い建材や設備の導入、ランニングコストを抑える設備、太陽光パネルの設置なども検討すべきと考える。 ・施設の保守管理については、良い設備を導入してイニシャルコストをかけてランニングコストを抑えるか、通常の設備を入れてイニシャルコストを抑えてランニングコストをかけて対応するかの考え方がある。 <p>【修繕費】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・250万円以下の修繕については事業者の負担とあるが高額に感じる。一般的には10万円から50万円のものが多くという印象である。事業者にとって大きなプレッシャーとなり、事業の参画に影響するのではないか。 ・修繕について、250万円以下のものは事業者が負担することについては懸念事項である。事業者によって修繕の考え方も異なり、事業者によっては事業の参画に影響するものと考えられる。 ・250万円以下の修繕を事業者が対応するというのは、これまでの経験からは大きな金額と感じている。事業参画の障壁になる恐れがあり、この施設規模であれば100万円程度ではないか。それを見込むがゆえに入札価格が高くなってしまふことがある。
<p>3. 施設の利用イメージと諸室性能表について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「調理スペース」の使い方として、環境に優しい調理方法を学ぶ場としての使い方が考えられる。 ・施設の利用については、キッチンが有効に活用できると考えている。キッチンを活用して商品開発や文化的な交流もできると考える。川崎区は外国人も多いので語学教室なども検討できる。地域の人を巻き込んだ参加型活動、多世代交流、マルシェ、木育講座などのソフトも含めた検討が行えれば。 ・OAフロア、防音室等、建築的な仕様の必要がある場合は条件を整理してほしい。 ・高齢者と子どもの施設であり、多世代の人が利用する施設であるため、什器は誰にも使いやすいユニバーサルデザインに配慮したものが望ましい。また、安全性に配慮した角がない家具や教育現場での家具なども検討できる。

	<ul style="list-style-type: none"> ・目的はなくてもふらっと施設に来た利用者がゆっくりできるスペースがあるとよい。同じ団体ばかりが諸室を使っている状況にならないように公平性のある予約方法が必要である。スペース利用の予約管理については、スマートフォンのアプリで予約することやスマートロックで施錠するようなシステムもある。最近、高齢者もスマートフォンを使っている。 ・「まちのリビング」というネーミングはよい。大きなリビングがあり、各部屋がついている。庁舎というよりコミュニティセンターとして、くつろぎの部分があってもよいのではないか。建物と外部のグラデーションをうまく作ることで、施設に入りたいと思えるようにすることが重要である。噴水を使ったり、緑を配置したり、木をふんだんに使うような施設が考えられる。緑をたくさん使うことで雰囲気はかなり変わる。
<p>4. 環境配慮について</p>	<p>【ZEB、省エネ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ZEB Ready を必要基準とするのは望ましい。 ・ZEB Ready 以上の認証基準を満たすことが求められているが、このためには「可能な限り電化が必要である」と誤解されるケースが見受けられる。 ・ZEB Ready は、省エネだけで対応できるため、今回の施設でも取得に特に問題はないと考える。多少、建築コストは上がるので、その分の上乗せは必要。10%の上乗せがあれば対応できるだろう。 ・ZEB Ready によるコスト増加については、10%程度が想定できる。 ・ZEB プランナーを配置することで、適切な助言により問題なく ZEB を取得できるようになり、高い質が担保できる。他都市では、ZEB プランナーを配置することで加点される案件もある。 ・ZEB Ready とすることで光熱水費は下がると思うが、初期投資に対して何年程度で回収できるか、試算をすることは難しい。 ・高騰する電気料金への縮減効果も考えれば、最もエネルギーを消費する空調と照明の省エネの工夫が必須。電気にすべてを頼らない設備設置の工夫がライフサイクルコストに大きく反映される。 <p>【ライフサイクル CO2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・CO2 の算定の経験はない。 ・CO2 の計算について、解体であればしっかりとした図面があれば排出量の計算はできる。また、躯体材料の耐用年数で置き換えて算出するなどはあるかもしれないが、独自の考え方で算定しても根拠としては使いにくいのではないかと。 ・ライフサイクル CO2 については CASBEE の中で算定できるが、カーボンゼロを取得する場合は ZEB 取得が必要で、CO2 吸収量の計算ができない。 ・竣工後の消費エネルギーの算出について、電気・ガス・ガソリン・油などが考えられるが、手動による CO2 換算での算出は作業増となる。更に正確な数値を把握する場合はシステム等を用いて積算する必要がある。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自家用発電設備について、太陽光や風力は天候の影響が大きい「天候に関わらず」と表現するのが良い。 ・自家用発電機器の運転に必要な燃料について、LP ガスは劣化しにくく、LP ガスを活用するシステムを導入すれば燃料の入れ替えの手間を省くことができる。また、LP ガスと空気を混合するシステムを利用することで、平常時には都市ガスで運転する機器を都市ガス供給停止時にも活用できる。 ・環境配慮事項に関し、木材利用を推進する川崎市として、木造・木質によるカーボンストックの取組なども推奨した方がより効果的と考える。

	<ul style="list-style-type: none"> ・カーボンニュートラル宣言から木材利用が増えてきており、ZEB の導入や環境対応の「見える化」等も盛んになってきている。少し前までは建築物の木材活用は公共のものが多い印象であったが、最近では民間の会社でも木材を活用することが多くなってきた。本事業においても、木材を活用することで良いアピールになるのではないか。 ・脱炭素については、効率的な設備を導入するハードの考え方と、環境対策の「見える化」などの運用対応のソフトの考え方がある。 ・太陽光発電と蓄電池、EV の V2B を含めた一体システムの検討となっているが、蓄電池について災害時の利用も想定すると、蓄電容量なども変わってくる。 ・太陽光パネル、蓄電池、EV 充電施設などは徐々に普及が進んでいる。
<p>5. 構成企業について</p>	<p>【保守管理企業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2,000 m²以上の保守管理とあるが、参加企業が限られ大手のみしか参加できなくなるのではないか。 ・保守管理は 15 年となるため、施設整備と保守管理の契約を別にするのは、対応しやすい。 <p>【什器備品企業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・什器備品設置については、建設業務の中に含まれているものが多い。 ・什器備品企業については構成企業として入る場合と事業者が選定されてから下請けとして入る場合が考えられる。 ・什器備品設置企業の要件について、公共団体が設置した不特定多数が利用する市民利用施設の什器備品の調達設置とあるが、商業施設、病院、オフィスも対象としてほしい。商業施設等での設置経験があるほうが、より良い提案ができる場合がある。 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営と保守管理が一体のスキームはよく目にするが、分けるパターンは珍しい ・地域社会を支える市内建設業の発展や、このような施設整備の技術を市内業者に蓄積するために、建設企業は市内業者としてほしい。また、市内業者参画への加算点も検討してほしい。 ・代表企業が市内企業か、市外企業かによって評価が変わらないようにしてほしい。市内企業が入っている場合に加点するとした場合は、構成員として入っていれば良いものとしてほしい。 ・役割分担については概ね問題ないと思う。 ・参加企業体のうち、1 社を市内業者とするのはよいと思う。
<p>6. その他、本事業全般に関する御意見、御提案全般について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・災害発生時に空調が利用できるようにすることは重要である。特に夏は熱中症等から守るために、停電時においても運転可能な空調設備をある程度設置する必要がある。 ・本契約の締結から現市庁舎解体、設計、新施設の完成まで長期にわたる事業になるため、それらを踏まえた事業費としてほしい。

2 今後の検討の方向性

本対話の結果を踏まえ、主に次の方向性で検討し、入札説明書等へ反映します。

- ① 物価変動への対応については、他の事例を参考として、基準日の設定や分担割合等について検討します。
- ② 効率的・効果的な施設の保守管理に向けて、修繕・更新の考え方や実施水準、修繕費の分担等について検討します。
- ③ 身近な活動の場や地域の居場所を住民に提供し、親しみを持ってもらえる施設となるよう、施設の利用イメージを反映します。
- ④ 公共施設の脱炭素化に向けて、実現可能性を踏まえた上で、環境配慮に関する事項を設定します。
- ⑤ 構成企業については、事業を着実に進めることができるとともに、多くの事業者が参画しやすい条件等について検討します。