

2023年度第6回川崎市PPPプラットフォーム意見交換会

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新における民間活力の導入について意見交換を実施しましたので、その結果を公表します。

1 実施日時

令和6年3月28日（木）および3月29日（金）

2 実施概要

(1) 事業者数 12 社

(2) 意見交換会での主な意見

事業手法・契約方法

【事業実施について】

- ・ 事業期間が長い。
- ・ 現時点では長期事業のため、市場整備と余剰地活用は別事業の方が望ましい。
- ・ 一体事業として実施する場合は、デベロッパー単独として参画することは難しいため、コンソーシアムに入る必要がある。
- ・ 敷地が限られており、別発注になるとローリングが実施しにくいいため、一体事業として実施したほうがいいと考える。
- ・ 余剰地と市場を分離するとデメリットが大きい、建設が目的ではなく、敷地を一体として活用することが重要で、市場のオペレーションをどのようにするか、価値をどのように生み出すかが必要。
- ・ 余剰地と市場整備の一体発注について、経済条件について時点修正ができるなら取り組み可能。
- ・ 建築費の高騰、人手不足、働き方改革による工期の問題などがあり、これをどのように克服するのが提案の根幹となる。
- ・ 現在の計画は、公共工事的な視点で書かれている。どこまで民間に自由度があるかが不明。民間からの提案に市場の運営を含めて自由度を持たせてほしい。また、余剰地の位置も自由にしてほしい。
- ・ 条件の設定は必要であるが、その中で提案できるようにある程度の幅を持たせてほしい。
- ・ 大規模修繕は PFI の事業期間から外したほうが入札価格の定量評価において公平となるのでよい。

【施設整備期間】

- ・ ローリングに 8 年かかることが問題である。短いほうがいい。
- ・ 市場整備もアセスを挟むので、契約のタイミングが重要と思われる。
- ・ 環境アセスだけでも、先行して実施することはできないのか。
- ・ 環境アセスが 3.5～4 年かかるということであるが、もっと短くならないか。
- ・ 市場整備と余剰地活用の時期が異なるため、一体として実施しなくても良いとは考えら

れないか。 ・本事業は完成までに 12 年もあるため、効率の良い新しい設備が開発され、取り入れるとなった場合は変更することとなるかもしれないので、打合せをしながら変更していくことになるのではないか。
【建設費や物価等の変動】
・物価変動が激しいので、スライドの起点に配慮してほしい。 ・物価変動リスクについて、スライドを適用するのは、棟ごとの算定とし、足切りを設定しないでほしい。 ・建築費の上昇、物価の高騰が著しく、8年後の着工となるため、一般的なスライド条項ではなく、その都度の見積もりのやり直しをするなどが必要と考える。 ・近年の建設費の上昇等の状況では、1年後でさえも読めないため、価格も含めた余剰地の内容を決めきれない。10年後の状況は算定不能であり、手を挙げることができない。 ・2015 年から建築資材の単価は4割増加している。設備が関わってくる施設はもっと上がっている状況である。また、労務費も高騰しているため、事業費について、適正な金額を見込んでほしい。 ・施設構造について、民間の安全基準で提案可能であればコスト低減を図ることができる。 ・入札から着工までの物価変動の調整が難しく、ゼネコンを捕まえにくい懸念がある。行政と民間でマスタープランを作るという考え方（南城市事例）があり採用を検討してほしい。 ・維持管理の支払いは、都度払いの方が余計なコストを見込まなくて済む。
【リスク分担】
・場内事業者との対話やそれに基づくリスクは、市がコントロールすることが前提となる。 ・市場関係者のリスクは市が負担してほしい。 ・設計時、市場関係者との対応で仕様変更する可能性があるため、要求水準だけではなく、事業のポイントごとに市と合意した内容を変更する場合はリスク負担してほしい。 ・都市計画のリスク分担、場内事業者との協議リスクの分担、採択されたプランについての合意リスクに懸念がある。 ・リスク分担については、公募書類でより具体的に開示してほしい。 ・補助金が出なかった場合において、計画の見直しに関するリスクは受け入れられない。
【余剰地活用】
・余剰地の場所は東側がいい。西側は敷地が分断される。 ・余剰地を活用できる時期が 10 年以上先となると候補となるテナントや高騰する建設コストの見通しを立てることが出来ないため、提案時点で借地の金額を確定させることが難しい。提案時点では余剰地活用のコンセプトを提案し具体的な内容、契約及び地代についてはその時点で行うなど、柔軟な対応をして欲しい。 ・余剰地活用が事業者決定から 12 年後になるため、提案した基本的なコンセプトは守りつつも、経済情勢や社会情勢に合わせて、協議により変更できるようにしてほしい。 ・余剰地における用途を食品流通等に限定されると難しい。

・デベロッパーとしては株主に対して説明する責任があるため、収益が見込めない用途は受け入れられないと思う。 ・用途として許容される基準の明示が必要。 ・市場関係者との合意形成や意見、余剰地を賃借するニーズがあれば開示してほしい。 ・市場が極めて流動的なため、10年以上先の経済条件を明確に示すことが難しい。 ・実際の余剰地の供用開始は13年後となる。テナントヒアリングは現時点ではできないので、見込みで提案することになる。 ・デベロッパーからすると、余剰地活用ができるのが12年後となるのは厳しいと思う。 ・余剰地施設について、グループ内のリートや第三者への売却を可能としてほしい。
【借地期間】
・高速道路インターチェンジからアクセスが良く、また、立地も良いため、借地期間は50年ではなく、もっと長い方がいい、もしくは建物譲渡特約付借地が良い。 ・借地期間は70年にしてほしい。 ・定借50年と一体はハードルが高い。SPC出資者としては50年間のリスクは負えないので、PFI事業期間終了後の21年目以降SPCは清算したい。 ・リーシングリスク等もあるため、地代のスライドは協議可能としてほしい。

スケジュール
【公募期間について】
・スケジュールは、かなりタイト。 ・公募スケジュールは極端に短くはないが、事業規模の割には短い。 ・入札公告から年末年始を挟むので5か月は長いようで短い。 ・6月の実施方針公表時にどの程度の内容が示されているかによる。本日の要望がどの程度反映されているかによって参加できるかが決まる。 ・これから事業を実施していくうえでクリアしていく課題が多いので、6月下旬に実施方針を公表することは難しいのではないと思う。 ・入札に際して積算を行う業界がマンパワー不足になっているため、提案期間をできるだけ長く確保してほしい。 ・実施方針から落札者決定までの期間はもう少し長い方がいい。 ・的外れな提案を避けるため、競争的対話を複数回設定することが望ましい。 ・ゼネコン側でのスケジュールが気になる（サブコンの対応など）。
【その他】
・数年後の工事費を今コミットさせるのは困難で今時点で建設の見積が取れない。リスク回避の方法を官民で知恵を絞る必要がある。 ・設計についても、見積図を作成する人手が確保できず、過去事例に倣って、精度の高い図面を求められると対応困難。 ・グループとして提案するため、ゼネコンなどにとって事業費が見合ったものなのかということが重要になる。

	・既存建物を活用しながら再整備をするので、整備途中の様々なリスク検討が必要。 ・曖昧な内容の実施方針だと応募できない。
--	--

参加資格要件

- ・経営事項審査の点数は問題なし。
- ・代表企業の総合評定値が 975 点は低いと思う。資金力や与信力を考えると 1,200 点ぐらいが多いと思う。
- ・大規模プロジェクトであり、経営事項審査の総合評定値は高めに設定すべきではないか。
- ・工期が長いため、同様の実績のある工事監理者を専任とされると技術者の確保が難しい。
- ・建物の建設自体は難しくないが、ローリングが難しいので、建設業務は、ある程度実績のある企業を求めるべきだと思う。
- ・資格要件の人的関係、資本関係について関連がある会社（会社法に定める関連会社）がそれぞれ提案を出せるように配慮してほしい。
- ・川崎市の指名登録については公募までの対応で良しとしてほしい。
- ・よい維持管理のための条件設定は経験が必要、経験の差は大きい。

業務範囲

- ・災害時の支援物資の拠点は、市場敷地側につくるべきだと思う。協力することはできるが、テナントの賃貸部分を強制的に提供することは困難である。外部スペースを提供する場合でも、どこまでのまとまった場所を提供する必要があるのか示してほしい。
- ・完成式典、内覧会の規模や参加対象については事業費に関連するため、要求水準書で提示してほしい。
- ・自動販売機等の設置運営業務は収益を見込めるため、業務範囲に含んでいるほうがいい。
- ・交通協議は事業者主体であっても市のサポートをお願いしたい。
- ・説明会対応は事業自体の説明会と工事に関する説明会との区別はあるか。
- ・土壌汚染対策は、事前情報とどこまでの対処が必要になるか要求水準に示してほしい。
- ・場内事業者との調整をすることは負担が大きいため、公募段階で明確に条件設定をしてほしい。
- ・場内調整の負担は厳しい。板ばさみとならないように市で調整してほしい。
- ・都市計画手続きは、行政側で行い民間はサポートという理解である。

その他の主な御意見

【市場施設整備について】

- ・配置や機能などの要求水準において、市場関係者の要望を聞き入れることは重要だが、市として譲れないところは、はっきりと線引きしてほしい。
- ・市場関係者との合意形成、ローリングについて、市場関係者が最低限許容していることは開示してほしい。
- ・要求水準（仕様）だけでなく、それと紐づく使用料についても併せて市場関係者と調整・合

意してほしい。

- ・非常用電源設備の内容については、要求水準書で提示してほしい。
- ・施設の損傷リスクで帰責者不明なものは、市場関係者への求償の交渉がなかなか難しいので、市のリスクとしたい。重機での移動が多い施設のため懸念がある。
- ・擁壁の建築確認関係の書類は事前に確認した方がよい。杭の残置についても同様。
- ・不可抗力について、事業規模が大きいため従来の１％ルールだと負担額も大きい。
- ・デフレータは実勢との乖離が大きいので、価格スライドの指標はどうするのかなどの論点がある。着工時点で再見積が望ましい。
- ・維持管理費のスライドは、賃金指数が実態との乖離が大きい。日銀の指数でも実態とは乖離がある。最低賃金との連動が一番よい。
- ・評価の考え方について、価格より提案内容重視としてほしい。

【余剰地について】

- ・余剰地については、東側に整形地として取れることが良い。
- ・都市施設が解除できないと、余剰地に建てられる建物も卸売市場とみなされる。用途に制限があり、入れたいテナントを入れることができないため、デベロッパーとして問題となる。
- ・高さ制限の緩和について、どこまでの確約があるのか示してほしい。
- ・災害時の支援物資の拠点について、有事の際にテナントに明け渡してくれということはいえない。せめて市場敷地と半分ずつにならないか。
- ・官民双方に価値があり、営業努力によって収入の拡大や費用削減につながる施策の展開余地を作してほしい。

※上記内容については、参加者の承諾を得られたもののみを公表しています。

3 今後の対応

今回の意見交換会でいただいた御意見を参考に、引き続き有効活用策の検討を進めてまいります。

問い合わせ先

川崎市経済労働局中央卸売市場北部市場 柿崎

電話 044-975-2225