

令和5（2023）年3月

川崎市市民文化局コミュニティ推進部区政推進課

大師地区複合施設・田島地区複合施設整備等事業に伴う「対話」（サウンディング調査）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について企業等の皆さまとの「対話」（サウンディング調査）の実施結果を公表します。

大師地区複合施設・田島地区複合施設整備等事業は、「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、現在検討中の入札説明書の主な内容等について、事業者等の御意見や御提案をお伺いし入札説明書等に反映させるなど、より効果的、効率的な事業の推進に役立てるために、事業者等との対話を次のとおり実施しましたので、その結果をお知らせします。

## 1. 実施概要

- (1) 実施日程：令和5（2023）年1月23日（月）～1月27日（金）
- (2) 参加事業者：6者

＜業種内訳＞建設関係4者（2者）、設計等1者、施設管理1者

※カッコ内はうち市内業者

## 2. 対話概要

大師地区・田島地区複合施設整備等事業（以下「本事業」といいます。）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7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. 事業費の支払いについて
2. 入札参加資格について
3. 「まちのリビング」や諸室等に関する事項について
4. 環境配慮や構造形式について
5. 落札者決定基準について
6. 市民意見交換会について
7. その他

#### 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5（2023）年度末頃を予定していますが、効果的・効率的な事業の実施に向けて、令和5（2023）年度の夏頃に公募資料（入札説明書、要求水準書、契約書、落札者決定基準等）の案について、事業者等の御意見を伺う予定です。

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

■ 対話の参加事業者

6事業者（建設関係4者（うち2者は市内事業者）、設計等1者、施設管理1者）

■ 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以下のとおりでした。

対話項目	主な御意見等
<p><b>1. 事業費の支払いについて</b></p>	<p><b>【施設整備業務に係る費用】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設の引渡し時に一括払いがよい。</li> <li>・設計完了時、解体完了時、整備完了時の支払いがよい。</li> <li>・分割(着工時+完成時 or 着工時+上棟時+完成時)での支払いが望ましい。</li> <li>・民間資金を活用し、サービス購入料として事業期間内の分割が望ましい。</li> </ul> <p><b>【施設保守管理費に係る費用】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「入札説明書の主な内容」の記載のとおりでよい。</li> <li>・保守管理期間内での分割が望ましい。</li> <li>・保守管理基本計画を作成して年度毎に精算し、緊急・突発的な事象については、見積書提出の当該事案毎の精算とする支払いが望ましい。</li> </ul> <p><b>【物価変動について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス対価の変更への対応は必須。</li> <li>・インフレスライド制度の導入が必要。</li> <li>・物価変動や感染症流行、自然災害によるサービス対価の変動については十分な検討が必要。</li> <li>・物価変動基準日をいつに設定するかが論点となる。一般的には入札公告時であるが、できれば市の予定価格算出時が望ましい。また、物価変動率を当初から想定することが難しいため、事業者から協議を申し出ることができればよい。</li> </ul>
<p><b>2. 入札参加資格について</b></p>	<p><b>【市内事業者について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市内事業者活用の観点から、「入札説明書の主な内容」の記載のとおり「構成企業に一者以上の市内企業を含む」という条件が妥当。</li> <li>・入札参加者の構成員について、市内事業者が1者以上参画することを条件とするのではなく、加点とすることが望ましい。</li> <li>・施設規模だけを踏まえると、施工業者は一者にて施工可能。そのため、施</li> </ul>

対話項目	主な御意見等
	<p>工業者を市内事業者に限定することで、今後の川崎市における建設業界の発展及び技術力の向上に資すると考える。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市内事業者を構成企業には含めずとも、委託先として市内事業者を活用する場合の加点評価形式も考えられる。</li> </ul> <p><b>【代表企業・構成企業について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>代表企業については、事業全体のマネジメント能力が求められるため、川崎市入札参加資格の「設計」「建設」に登録している事業者が望ましい。</li> <li>設計に関しては、技術・創造の観点から、広く豊富な提案を募る方が望ましい。</li> </ul> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>経営事項審査の下限点数制限を設けることも一つの案ではないか。</li> <li>具体的な参加資格や工事工程が早い段階で明示されれば、適当な技術者を確保することが出来る。</li> </ul>
<p><b>3. 「まちのリビング」や諸室等に関する事項について</b></p>	<p><b>【整備計画について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「まちのリビング」の空間づくりには、人々が集いたくなる使い勝手や快適性に配慮した設備の導入、いざというときにも頼ることのできるレジリエンス性を備えた環境の整備が必要である。例えば、酷暑の夏や寒い冬でも快適に過ごすことができる冷暖房設備(床暖房等)が整備されていれば人々はおのずと通いたくなる。また、災害時でも稼働する設備があればなお市民の安全や命を守ることにもつながる。よって、そうした観点も踏まえた設備導入が望ましい。</li> <li>各諸室は限定的な規模・用途にせず、移動式パーティション等でその都度必要な空間を造作できる計画が望ましい。</li> <li>子育て層と高齢者が集い合うコミュニティを目指す施設として、参加型のキッチン設備を設けることで料理教室を開催でき、多世代市民の交流を促すことができる。食は人々をつなぐ大事な要素であると同時に、災害時にも食事を提供できる施設があることは、市民の安全や命を守る上で非常に重要である。フレイル予防、健康づくりの場としての活用も期待できる。</li> <li>川崎市内でも大師・田島地区は外国人住民が多い地域であり、特に大師については、キングスカイフロントの形成や多摩川スカイブリッジの架設による今後の人口増加を考慮した計画が必要。</li> <li>子どもと高齢者が同じ施設を利用することにより、市民意見交換会では不安の声もあったように思うが、施設条例が制定されるのであれば、条例に合わせた設計を行わなければならない。</li> </ul> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>環境配慮の観点を取り入れた施設とするのであれば、SDGs についても学べる施設にすると近年の潮流に沿った施設になると考える。</li> <li>老若男女問わず利用する施設にするためには、バリアフリー面の検討、周</li> </ul>

対話項目	主な御意見等
	<p>辺施設からのアクセス状況や周辺住民の動線、日常の利用状況などを把握している事業者の参画が必要。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備事業者と施設運営事業者を設計期間中に連携させる考えがあるようだが、軽微な変更でも建設費に影響があるものについての対応は難しい。</li> </ul>
<p><b>4. 環境配慮や構造形式について</b></p>	<p><b>【環境配慮について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「ZEB Ready」以上とすることは必須。</li> <li>「ZEB Ready」を求めているが、設備類は通常の価格の中に収まらない。</li> <li>「ZEB Ready」以上の施設となると総工費は高くなるが、2050年までのカーボンゼロ目標達成のため、また、建物の長寿命化を図るうえでは必要。</li> <li>ZEBプランナーが業務に携わる事を条件とすることが望ましい。</li> <li>エネルギー使用の低減、CO2の削減、省コストのためには、設備単体の省エネ性能だけではなく、実際の稼働状況に合わせて設備の運転をコントロールできる仕組みの整備が非常に重要。</li> <li>「ZEB Ready」以上の認証基準を満たすとあるが、建物のエネルギーの約半分を占める冷暖房においては、電気式もガス式も試算上は同等である。認証基準にとらわれすぎず、実稼働時の経済性、防災性等の価値を総合的に判断し設備を検討することが望ましい。</li> </ul> <p><b>【構造形式について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本施設の目標耐用年数60年を鑑みると、構造形式は鉄筋コンクリート造が適していると考ええる。</li> </ul> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>災害時に建物は壊れないような設計は必須だが、建物内の全ての機能が継続できるかは別の話。自家用発電機等の設置の対応が必要。</li> <li>公共施設であるため、環境やLGBTQへの配慮、バリアフリーなどについては十分な検討が必要。</li> <li>木材利用促進について、単なる木材家具や什器の導入にとどめるよりは、災害時にも機能するものを検討することが望ましい。</li> </ul>
<p><b>5. 落札者決定基準について</b></p>	<p><b>【事業者選定について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市民の方々をはじめとする利用者が安心・安全に利用するためには、入札価格だけでなく、事業者の実績や提案内容の評価を十分に加味することが必要。例えば、新築の公共施設立上げ業務に携わった実績があるかなど。</li> <li>建築計画や事業への取組の評価を優先することで、より効果的な提案が出来るようになる。例えば、価格の評価割合を2割や3割とするなど。</li> </ul> <p><b>【評価項目について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各配点を明確にすることが重要。</li> <li>川崎市登録業者のうち、Aクラスの建築業者に対して評価することが望ましい。</li> <li>経営事項審査におけるランク分けを活用することも一つの案ではないか。</li> </ul>

対話項目	主な御意見等
<p><b>6. 市民意見交換会について</b></p>	<p><b>【市民意見の反映について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民意見については可能な限り反映したいと考えるが、そのためにも評価項目の明確化が重要。</li> <li>・ 様々なニーズが吸い上げられているため、限られた空間の中でどれを優先して実現させていくかが重要。</li> <li>・ 意見交換会の内容を踏まえ、フリースペースの構築や、外部の運動スペースやドッグランなどの整備も考えられる。</li> </ul> <p><b>【市民への共有について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者が提案した内容が、市民意見を踏まえた提案になっているか、選定されてから市民に確認する場を持てるとよい。</li> </ul>
<p><b>7. その他</b></p>	<p><b>【契約について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本協定に基づき、施設整備と保守管理を2つの契約とするのはよいが、施設整備が完了した後の施設整備企業と施設保守管理企業との関係性を明確にすることが必要。</li> <li>・ 特定目的会社（SPC）を組成せず、基本協定に基づき、整備業務は整備の代表企業と市が、保守管理業務は保守管理の代表企業と市が、契約をそれぞれ締結するということであるが、契約形態の整理が必要。</li> <li>・ 市と事業者によるリスク分担表を示すことが必要。</li> </ul> <p><b>【施設整備について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設整備を進めるにあたって、地域にどのような課題があり、課題に対してどのようなコンテンツが望ましいのかを考えることが必要。</li> <li>・ 停電対策について、必要な電力供給範囲への72時間の電力供給が可能な非常用発電設備等を整備とあるが、課題として燃料備蓄の量やそれらの維持管理に関する手間とコストがあげられる。よって、手間やコストの低減に配慮した設備仕様の検討が望ましい。</li> <li>・ 施設の性質を考えると、洗濯機や乾燥機の設置が必要と考える。</li> </ul> <p><b>【施設保守管理について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般的に竣工後10年で大規模修繕が発生するが、施設保守管理期間終了後に市が大規模修繕を実施するのであれば、15年間の保守管理は可能と考える。</li> <li>・ 施設保守管理業務における修繕について、1件あたり250万円以下は、軽微な修繕としては金額が高いと考える。</li> <li>・ 更新時期にある設備を修繕で対応することは難しい。</li> </ul>

## 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 物価変動等に対し、価格の基準日の設定や協議事項等について検討します。
- ② 本事業に多くの事業者が参加できるよう、広く事業者を募集しますが、市内事業者が参画しやすいよう、市内経済波及効果等を踏まえた落札者決定基準を検討します。
- ③ 総合評価により事業者を選定していくことから、提案内容及び価格により落札者を決定しますが、提案内容の評価を重視した落札者決定基準や配点を検討します。
- ④ 市民意見を反映した提案内容を評価する落札者決定基準や配点を検討します。
- ⑤ 予定価格について、公共施設の類似事例等から構造や階数、導入する環境配慮設備等を想定し、適正な価格を設定します。