

文 教 委 員 会 資 料

令和 8 年第 1 回定例会提出予定議案の説明

議案第 3 8 号

川崎市立小中学校空調設備更新整備等事業の契約の変更について

資	料
---	---

 川崎市立小中学校空調設備更新整備等事業の契約の変更について

参考資料

 川崎市立小中学校空調設備更新整備等事業における事業進捗状況について

令 和 8 年 2 月 9 日

川崎市立小中学校空調設備更新整備等事業の契約の変更について

1 サービス対価の仕組み

本事業は、P F I 事業手法を用いて、空調設備等の設計、施工、工事監理、所有権移転、維持管理及び移設等並びにこれらに付随し関連する一切の業務を実施しています。

本事業における業務ごとのサービス対価の構成は、次のとおりです。

【サービス対価の構成】

サービス対価	業 務	支払時期	改 定
サービス対価A	設計・施工等	空調設備等（各施工年度ごと・対象校ごと）の引渡しを受けてから、当該事業年度の半期ごとに支払う。	改定あり
サービス対価B	維持管理	空調設備等の供用開始以降、維持管理期間中に行われた新設等設備、更新対象設備及び更新対象外設備の維持管理業務等に係る費用として、半期ごとに支払う。	改定あり

本事業においては、対象室数の増減及び物価変動があった場合、対象となる費用の改定を行うこととしているほか、法令変更及び技術進歩があった場合には、リスク分担に基づく費用負担を行うこととしていることから、これらに基づく改定を実施し、契約の一部を変更するものです。

2 サービス対価の改定

(1) 対象室数の変更に伴う改定

本事業で更新や新設を予定していた室の中で、工事着手前に故障等の理由により更新が必要になり、市側で更新を行った場合や、児童生徒数の増加等の理由により市側で教室転用工事と併せて新設した場合など、本事業における対象室数の変更が生じることから、サービス対価の改定を行う必要があります。

【サービス対価A】 対象室の変動により、設計・施工等を行う室数に変更となることから、サービス対価を改定します。

設計・施工の対象室	変更前（令和7年3月）	変更後	増減室数
更新対象室	4,483 室	4,461 室	△22 室
新設対象室	476 室	492 室	16 室

サービス対価A (設計・施工等)	変更前（税抜） (令和7年3月)	変更後（税抜）	減額分（税抜）
	17,194,435,123 円	17,139,297,942 円	△55,137,181 円

【サービス対価B】 対象室の変動により、維持管理を行う室数に変更となることから、サービス対価を改定します。

維持管理の対象室	変更前（令和7年3月）	変更後	増減室数
更新対象室	4,483 室	4,461 室	△22 室
新設対象室	476 室	492 室	16 室
維持管理対象室	2,853 室	2,993 室	140 室

サービス対価B (維持管理)	変更前（税抜） (令和7年3月)	変更後（税抜）	増額分（税抜）
	7,504,781,803 円	7,564,820,403 円	60,038,600 円

【対象室区分】

更新対象室 既設の空調機器が更新時期を迎えており、本事業において機器の更新と性能保証を含めた維持管理を行う対象室

新設対象室 空調機器が整備されておらず、本事業において機器の新設と性能保証を含めた維持管理を行う対象室

維持管理対象室 既存の空調機器が更新時期を迎えておらず、本事業において性能保証を含まない維持管理のみ行う対象室

(2) 物価変動に基づく改定

ア 物価変動の指標値

【サービス対価 A】

サービス対価 A（設計・施工等）については、「建設物価」（一般財団法人建設物価調査会）の建築費指標における「標準指数 No.16 学校 S c h o o l R C」の「空調」の着工前に改定が行われた際の指標値と改定する年度の前年度の 11 月の指標値（各年 12 月下旬頃に公表された暫定値）を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合に改定することとしており、**1.5%を超える変動が認められるため、改定するものです。**

項目	指標	令和 6 年 11 月 指標値 (a)	令和 7 年 11 月 指標値 (b)	変動率 ((b/a) -1)*100	令和 8 年度 改 定
サービス対価 A (設計・施工等)	「建設物価」（一般財団法人建設物価調査会発行「標準指数 No.16 学校 S c h o o l R C」 「空調」)	120.5	125.4	4.06%	改定あり

【サービス対価 B】

サービス対価 B（維持管理）については、「消費税を除く企業向けサービス価格指数」ー建物サービスー（物価指数統計月報・日本銀行調査統計局）を使用し、前回改定時の指標の平均値と、前々年 12 月から前年 11 月までの指標の年平均値を比較し、1.5%を超える変動がある場合に改定することとしており、**1.5%を超える変動が認められるため、改定するものです。**

項目	指標	令和 5 年 12 月～ 令和 6 年 11 月 指標の年平均値 (a)	令和 6 年 12 月～ 令和 7 年 11 月 指標の年平均値 (b)	変動率 ((b/a) -1)*100	令和 8 年度 改 定
サービス対価 B (維持管理)	「消費税を除く企業向けサービス価格指数」ー建物サービスー（物価指数統計月報・日本銀行調査統計局）	106.2	109.9	3.48%	改定あり

イ 改定対象費用

物価変動に基づく改定に当たっては、物価変動の影響を適切に反映させるため、「令和 6 年度物価変動改定前の改定対象費用」から、(1) の「対象室の変更に伴う改定分」及び「令和 6、7 年度支払分」の費用を加減した後、令和 6 年度改定率を乗じて算定します。

項目	令和 6 年度物価変動改定前の改定対象費用（税抜） (A)	対象室の変更に伴う改定分 (税抜) (B)	令和 6、7 年度支払分 (税抜) (C)	影響除外後の物価変動改定前の改定対象費用（税抜） (D = A + B - C)	令和 6 年度物価変動改定率 (E)	令和 7 年度改定対象費用 (税抜) (F = D × E)
サービス対価 A (設計・施工等)	15,339,163,265 円	△55,137,181 円	3,189,898,216 円	12,094,127,867 円	1.045	12,638,363,621 円
サービス対価 B (維持管理)	7,340,113,600 円	60,038,600 円	388,303,794 円	7,011,848,406 円	1.023	7,173,120,919 円

※各項目の小数点以下の端数処理により合計値と内訳の合計が一致しない場合があります。

ウ 物価変動改定の計算方法

物価上昇時における改定後の各サービス対価については、次の計算式より算出します。

【サービス対価 A】

改定後のサービス対価 A = 改定後の改定対象費用 + 改定対象外費用 + 令和 6、7 年度支払額

改定後の改定対象費用 = 令和 7 年度改定対象費用 × 令和 7 年度改定率 (令和 7 年 11 月の指標値 / 令和 6 年 11 月の指標値 - 0.015)

※サービス対価 A の改定率については、変動率から 0.015 を引いて算出することとしています。

【サービス対価 B】

改定後のサービス対価 B = 改定後の改定対象費用 + 改定対象外費用 + 令和 6、7 年度支払額

改定後の改定対象費用 = 令和 7 年度改定対象費用 × 令和 7 年度改定率 (令和 6 年 12 月～令和 7 年 11 月の指標の年平均値 / 令和 5 年 12 月～令和 6 年 11 月の指標の年平均値)

計算式に基づく改定後のサービス対価は次のとおりです。

【サービス対価A】

改定後のサービス対価A＝改定後の改定対象費用（H）＋改定対象外費用（K）＋令和6、7年度支払額（L）

改定後の改定対象費用（H）＝令和7年度改定対象費用（F）×令和7年度改定率（G）（令和7年11月の指標値／令和6年11月の指標値－0.015）

項目	令和7年度改定対象費用 （税抜）（F）	令和7年度改定率（G）	改定後の改定対象費用 （税抜）（H＝F×G）	令和7年度対象室変更に伴う 物価改定増減額分（税抜） （I＝B×（1－E））
サービス対価A （設計・施工等）	12,638,363,621 円	1.026 (125.4／120.5－0.015) 小数第4位以下四捨五入	12,966,961,075 円	△2,481,173 円
	改定対象外費用（税抜） （K）	令和6、7年度支払額 （税抜）（L）	改定後のサービス対価A （税抜）（M＝H＋K＋L）	物価変動影響額（税抜） （J＝H－F＋I）
	705,469,512 円	3,792,983,636 円	17,465,414,223 円	326,116,281 円

【サービス対価B】

改定後のサービス対価B＝改定後の改定対象費用（O）＋改定対象外費用（R）＋令和6、7年度支払額（S）

改定後の改定対象費用（O）＝令和7年度改定対象費用（F）×令和7年度改定率（N）（令和6年12月～令和7年11月の指標の年平均値／令和5年12月～令和6年11月の指標の年平均値）

項目	令和7年度改定対象費用 （税抜）（F）	令和7年度改定率（N）	改定後の改定対象費用 （税抜）（O＝F×N）	令和7年度対象室変更に伴う 物価改定増減額分（税抜） （P＝B×（1－E））
サービス対価B （維持管理）	7,173,120,919 円	1.035 (109.9／106.2) 小数第4位以下四捨五入	7,424,180,151 円	1,380,888 円
	改定対象外費用（税抜） （R）	令和6、7年度支払額 （税抜）（S）	改定後のサービス対価B （税抜）（T＝O＋R＋S）	物価変動影響額（税抜） （Q＝O－F＋P）
	—	393,080,372 円	7,817,260,523 円	252,440,120 円

(3) 法令変更及び技術進歩に伴う改定

本事業の実施に当たり、エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（以下「省エネ法」という。）に基づく特定エネルギー消費機器変圧器判断基準の改正への対応及びフロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（以下「フロン排出抑制法」という。）に基づく指定製品制度への対応が必要となることから、次のとおり対応します。

ア 省エネ法特定エネルギー消費機器変圧器判断基準の改正への対応

本事業では要求水準書において、トッランナー変圧器の導入を求めています。令和5年10月に変圧器における新しい省エネ基準等が定められ、令和8年4月から新しい基準を満たしたトッランナー変圧器を導入する必要があることから、川崎市立小中学校空調設備更新整備等事業 実施方針別紙1 リスク分担表の「技術進歩リスク」及び「法令変更リスク」等に基づき、合理的な金額を市にて負担します。

イ フロン排出抑制法指定製品制度への対応

フロン排出抑制法に基づく指定製品制度により、フロン類使用製品の製造業者に対して、環境影響度低減の目標値、目標年度が定められており、製造業者は、従来のR410冷媒を使用する機器から、新たにR32冷媒（新冷媒）を使用する機器へと製造を転換しています。令和8年度整備対象校については、新冷媒を使用する機器を導入する必要があることから、川崎市立小中学校空調設備更新整備等事業 実施方針別紙1 リスク分担表の「技術進歩リスク」及び「法令変更リスク」等に基づき、合理的な金額を市にて負担します。

項目	省エネ法特定エネルギー消費機器変圧器 判断基準の改正への対応（税抜）	フロン排出抑制法指定製品 制度への対応（税抜）	改定額合計（税抜）（U）
サービス対価A （設計・施工等）	79,541,540 円	106,398,000 円	185,939,540 円
サービス対価B （維持管理）	—	10,410,400 円	10,410,400 円
合計	79,541,540 円	116,808,400 円	196,349,940 円

3 改定後のサービス対価及び契約金額

項目	改定前のサービス対価	改定後のサービス対価※ (サービス対価A=M+U) (サービス対価B=T+U)	改定額 (サービス対価A=B+J+U) (サービス対価B=B+Q+U)
サービス対価A (設計・施工等)	17,194,435,123 円	17,651,353,763 円	456,918,640 円
サービス対価B (維持管理)	7,504,781,803 円	7,827,670,923 円	322,889,120 円
小計	24,699,216,926 円	25,479,024,686 円	779,807,760 円
消費税及び地方消費税相当額	2,469,921,692 円	2,547,902,468 円	77,980,776 円
合計 (契約金額)	27,169,138,618 円	28,026,927,154 円	857,788,536 円

別紙1 リスク分担表（※1）

リスク項目	No	リスク内容	リスク分担	
			本市	事業者
入札説明書等リスク	1	入札説明書等の各種公表書類（参考図書を除く。）の誤りや本市の理由による変更に関すること。	○	—
制度関連 リスク	法令変更 リスク	2	○ ※2	—
		3	—	○
	税制変更 リスク	4	○	—
		5	○	—
		6	—	○
	許認可等 リスク	7	○	—
		8	—	○
	政策変更 リスク	9	○ ※3	—
社会リスク	住民対応 リスク	10	○	—
		11	—	○
	環境リスク	12	—	○
	第三者賠償 リスク	13	—	○
		14	○	—
不可抗力リスク	15	計画段階で想定していない（想定以上の）暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害、戦争、暴動その他の人為的な事象による設備等の損害及び疫病や感染症等や維持管理業	○ ※4	△ ※4

リスク項目		No	リスク内容	リスク分担	
				本市	事業者
			務の変更に関すること。		
経済リスク	資金調達 リスク	16	事業に必要な資金の確保に関する こと。	—	○
	物価変動 リスク	17	設計・施工段階の物価変動（空調 設備等の整備費に関するもの）に 関すること。	△ ※5	○ ※5
		18	維持管理段階の物価変動（空調設 備等の維持管理費に関するもの） に關すること。	△ ※5	○ ※5
測量・調査リスク		19	選定事業者が実施した測量、調査 等の不備に関すること。	—	○
		20	当初想定ができず、選定事業者が 実施した測量、調査により発見さ れた、既存校舎の構造等の重大な 欠陥に關すること。	○	—
計画リスク	設計リスク	21	選定事業者が実施した設計の不備 に關すること。	—	○
	計画変更 リスク	22	本市の要望による設計条件の変更 等に関すること。	○	—
工事リスク	工事費増加 リスク	23	選定事業者の責めに帰すべき事由 による工事費の増加に關すること。	—	○
		24	本市の責めに帰すべき事由による 工事費の増加に關すること。	○	—
	工事遅延 リスク	25	選定事業者の責めに帰すべき事由 による、事業契約で定められた整 備期限の遅延に關すること。	—	○
		26	本市の責めに帰すべき事由による 、事業契約で定められた整備期 限の遅延に關すること。	○	—
	設備損傷 リスク	27	工事による新設等設備、更新対象 外設備及びその他の設備の損傷に 關すること。	—	○
	施設損傷 リスク	28	工事による施設の損傷に關すること。	—	○
	工事監理リスク		29	工事監理の不備により発生した工 事内容、工期等の不具合に關する こと。	—
設備性能リスク （空調環境提供開始前）		30	工事完了後、本市の確認で発見さ れた空調設備等の事業契約書に定 める性能への未達に關すること。 （隠ぺい部の既存の配管を用いた ことに起因する場合を除く。）	—	○
技術進歩リスク		31	計画・施工段階における技術進歩 に伴う、空調設備等の内容の変更 に關すること。	○	—
維持管理 リスク	要求水準未達 リスク	32	選定事業者の行う維持管理業務の 事業契約書に定めるサービス水準	—	○

リスク項目		No	リスク内容	リスク分担	
				本市	事業者
			への未達に関すること。		
	設備性能 リスク (空調環境提 供開始後)	33	本市が本事業とは別に行った工事等に伴う性能の低下等、本市の責めに帰すべき事由による性能の低下に関すること。	○	—
		34	新設等設備の通常劣化等による性能の低下。	—	○
		35	既存の配管を用いたことによる性能の低下（隠ぺい部の既存の配管を用いたことに起因する場合を除く。）。	—	○
	設備契約 不適合リスク	36	事業期間中に、本事業の工事による新設等設備、更新対象外設備及びその他の設備の契約不適合が発見された場合。	—	○
		37	事業期間中に、本事業の工事によらない更新対象外設備の契約不適合が発見された場合。	○	—
	維持管理費 増加リスク	38	本市の要因（業務内容、対象範囲の変更指示等）による維持管理費の増加に関すること。	○	—
		39	本市の要因以外の要因による維持管理費の増加（不可抗力、物価変動等、他のリスク分担項目に含まれるものを除く。）に関すること。	—	○
	設備損傷 リスク	40	空調設備等の劣化に対して、事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する設備の損傷に関すること。	—	○
		41	本市の責めに帰すべき事由による空調設備等の損傷に関すること。	○ ※6	—
		42	選定事業者の責めに帰すべき事由による空調設備等の損傷に関すること。	—	○
	施設損傷 リスク	43	本市の責めに帰すべき事由による施設の損傷に関すること。	○ ※6	—
44		選定事業者の責めに帰すべき事由による施設の損傷に関すること。	—	○	
エネルギーコスト変動リスク		45	エネルギーの単価が変動することによるエネルギーコストの増加に関すること。	○	—
		46	空調設備等の使用時間、使用方法が変動することによるエネルギーコストの増加に関すること。	○	—
		47	空調設備等の性能未達によるエネルギーコストの増加等に関すること。	—	○ ※7

(凡例 ○：主たるリスクの負担者、△：従たるリスクの負担者)

- ※1 リスク分担は現段階での案であり、実施方針への質問及び回答や本市内部での検討を踏まえて調整を行った後、入札公告の際に入札説明書とあわせて公表する事業契約書（案）により、リスク分担に関する条件を明確化するものであることに留意すること。
- ※2 環境関連の基準変更によって導入機器への要求水準が変更となった場合等、本事業に直接関係する法令の改正等については、基本的に本市が負担しますが、選定事業者においても、変更後の要求水準に適合させるための一定の努力を義務づけるものとする。
- ※3 本市の政策変更（事業の取りやめ、学校統廃合、その他）等による事業への影響により、事業者追加費用が発生した場合、その費用は本市が負担する。ただし、当該事由により、整備及び維持管理の内容又は対象範囲が変更される場合は、変更の内容に応じて、本市が選定事業者を支払う設計・施工等及び維持管理のサービス対価を改定することを条件とする。
- ※4 不可抗力事由により、選定事業者、機器の修繕・再調達、工期の変更、その他による追加費用等の損害が発生した場合には、一定の金額は選定事業者の負担、それを超えるものについては本市が負担する。
- ※5 事業契約書で定める一定の範囲を超えて、整備費及び維持管理費に関する物価変動があった場合には、事業契約書に定める方法に基づいてサービス対価の変更を行う。
- ※6 「本市の責めに帰すべき事由」には、本市の職員、児童生徒、教職員、児童生徒の保護者、本市が訪問を許可した業者（選定事業者及び関連業者を除く。）等、学校の通常利用者によるものも含む。
- ※7 事業期間中に、空調設備等の性能が、選定事業者の責めに帰すべき事由により、選定事業者が提案した性能を下回ったことに起因して本市が負担したエネルギーコストについては、本市は合理的な範囲で選定事業者当該費用の負担を求めることができるものとし、選定事業者はこれを負担しなければならないものとする。