

第二小学校/高松児童館/曙学童保育所複合施設の検討に関する サウンディング型市場調査の結果概要

1. 調査概要

市は、立川市前期施設整備計画に基づき、第二小学校/高松児童館/曙学童保育所複合施設（以下「複合施設」という。）の整備に向けた検討を進めています。複合施設は「小学校で担う教育機能、特別支援教育機能に子育て支援機能を集約し、子どもたちが主役となる拠点」という整備方針の実現と市の財政負担の最小化を目指しています。複合施設の整備にあたっては、民間事業者のノウハウや意向を踏まえた PFI 手法等の民間活力の導入を視野に入れた検討をすることとしています。

そこで、複合施設の新設に向けて、事業参画を希望する法人の皆さまとの「対話」を通じて、事業手法の検討や財政負担の最小化、効率的な管理・運営の検討など、公募資料等に反映すべき事項等の整理を行うために、サウンディング型市場調査を実施しました。

2. 調査の経過

実施要領公表	令和3年2月25日（木）
参加受付	令和3年3月26日（金）まで
調査実施	令和3年4月5日（月）～令和3年4月12日（月）

3. 参加状況

参加事業者：6 団体

4. 調査内容と事業者からの主な意見

調査内容	事業者からの主な意見
（１）コストに関すること	【A 社】 ・単なる価格競争ではなく、提案を重視した総合評価となれば事業への参入意欲は高まると考える。 【B 社】 ・設計・建設を一括発注する場合は、事業者は費用を抑える意図が働くため、要求水準を満たしているかを第三者がモニタリングをしていく必要がある。 ・DB のメリットは、工期が短縮されることにより経費の中で多くを占める人件費が圧縮できることと一括発注のスケールメリットにより、VFM がでる。 【C 社】 ・住宅密集地が影響し、工事の時間に制約が出ることがあれば、整備費も膨らむ可能性がある。 ・PFI の場合は SPC を運営するコストがかかるが、DBO であれば SPC のコストをかけないことが可能と考える。

	・PFI 又は DBO という設計・建設からオペレーションまで一体となった事業手法にすることで、施設竣工後の運営・維持管理・修繕を見据えた設計・施工になりランニングコスト削減の可能性が広がると考える。 ・ノウハウが生かせる点は、設備について先を見据えた修繕計画やマネジメントの部分になるため、現在の施設維持管理に係る経費に加えマネジメントに係る経費が$+\alpha$が必要となる。 ・PFI 等の手法を取り入れる際には上限金額のみ設定いただき、建設費や維持管理業務費などの内訳については民間事業者に一任いただきたい。 【D 社】 ・PFI 手法の場合でも事業規模を考えると SPC 設立は必要ないと考える。 ・設計・施工・維持管理・運営の一括発注により、施工時に無駄をなくし整備費の削減が期待できる。また、維持管理のしやすい施設整備をすることにより、ランニングコストの削減も図れると考える。 【E 社】 ・性能発注、一括発注、長期的な契約とすることによりコストの削減の可能性があると考ええる。 ・学校施設の PFI 事業は多いが、学校での業務範囲は限定的であり、VFM が出にくい場合がある。 【F 社】 ・建物整備、維持管理は一括発注が理想。コストの削減が見込めると考える。 ・BIM システム（施工管理システム）の導入により、どの部位にどのような使用材料が使われたかを一括して管理することで、予防保全を適切に実施し、ランニングコスト、修繕費を削減できると考える。また、そうすることで、20,30 年後の大規模修繕のコストもある程度平準化できる。
(2) 事業手法に関すること	【A 社】 ・先進的な技術を取り入れつつ、建設コストの削減が図れ、セキュリティ面を重視した DB による整備が良いと考える。 ・例えば体育館に学童と児童館を付けることで、セキュリティ面を充実させるという手法も考えられる。 ・学校施設で一番非効率な施設と言われているプールにつ

	いては、屋内プールを含めた体育館を校内に民間施設として建設・運営し、地域の方の健康増進のために活用していく手法も考えられる。 ・学校施設において運営の部分は、電球交換、清掃等限定的であると考え。運営を付けるのであれば学童やプール等を民間に運営してもらい、そこから地代を取る手法は考えられる。 【B 社】 ・PFI 手法を検討する場合、令和 3 年度に基本計画とあわせて導入可能性調査を実施する必要がある、基本計画を踏まえた VFM の算出を行うことになる。 ・導入可能性調査でコストや工期の面で効果が認められた場合は、令和 4 年度から令和 5 年度にかけて要求水準、募集要項等の作成になる。DB の場合も、同程度の期間となる。 ・複合施設の性質からすれば、運営の部分は維持管理に限られるため、PFI に限らず DB も考えられる。その場合は要求水準、募集要項等の作成は 1 年以内で可能と考える。 ・PFI/PPP 手法のメリットとしては、跡施設の一体的な活用を検討できることもある。 ・導入可能性調査に学校仕様標準の内容は影響しない。 ・民間提案が生かせるメリットとしては、工期短縮と仮設を含めての一括管理を一事業者に責任をもって任せられるという点があると考え。また、窓口が一本化されることで、近隣対応、学校関係者などとの協議・調整はスムーズになる。 ・複合施設のセキュリティ確保については、フロア分けは必要なく、廊下で繋がっていて電子錠等で管理区分を分けるという形になると考える。 【C 社】 ・可能な限り管理区分を分離し、来館者の動線を学校、児童館、学童で分けることでセキュリティが確保できる。また、設備関係についても給水や空調などの系統を用途施設ごとに分離することで、施設にかかるコストも明確になると考える。施設全体に関するコストについては各用途面積に応じて負担するのが良いと考える。 ・事業者としては業務規模が大きいと参入意欲が高まるため、他市では DBO の付帯事業として他の施設の包括管理を行う事例もある。例えば、複合施設の整備に他の学校の
--	--

	包括管理を付けるという手法もある。 【D 社】 ・仮設校舎の建設が事業に含まれれば、参画の可能性が高まる。 ・設計から維持管理までを一括にして発注いただくことは必須だと考える。運営の部分は市の考え方もあるため、直営が考えられる。 ・標準仕様を含む基本計画の段階で配置図などは必要ない。むしろ、図があると、それに縛られてしまい民間のノウハウを生かしきれない。基本計画では、文章で概略を示す程度であれば、アイデアを示しやすい。 ・事業期間は 15 年間程度を想定している。 【E 社】 ・導入可能性調査の結果で PFI 手法の導入を見送った事例はある。理由は、VFM が出ないことなどである。 【F 社】 ・基本計画及び要求水準の内容は、詳細な内容は決めずに、ある程度自由な提案ができるようすべきと考える。
(3) スケジュールに関すること	【A 社】 ・学校標準仕様が決まっているのであれば一般競争入札の方が良いと思うが、工期を短縮するのであれば、設計・施工を一括で行なう方が効果が高い。 ・授業中は音の出る工事ができないなどの制約があると工期に影響が出る可能性があり、仮設校舎は別敷地が望ましい。 ・設計・施工というスケジュールからすると令和 9 年度の供用開始は余裕がある。民間提案を求める場合であっても学校標準仕様が固まっていて提案できる内容が少なければ、要求水準が出た 1 年後には工事をスタートすることはできると考える。 【B 社】 ・供用開始時期は令和 9 年度当初の供用開始は少し難しいが、設計・建設を一括発注することで工期の短縮が見込めるため、令和 9 年度中の供用開始は可能と考える。 ・基本計画の策定にあたっては関係者の合意形成に一定の時間がかかるため、基本計画と導入可能性調査を同時に行った場合でも 1 年程度はかかる。 ・解体・建設工事の期間は、同敷地内に仮設校舎を建てた場合は 2 年半を想定するが、別敷地で建てられるのであれば

	ば工期は短くできる。また、仮設校舎前提の工事となる場合は、工事期間中のグラウンド・プールを別敷地にて確保する必要がある。 ・仮に令和 3 年 9 月スタートとすれば令和 4 年 9 月まで基本計画の策定と導入可能性調査に充てることになり、令和 5 年度中に事業者選定までは可能と考える。 【D 社】 ・整備期間の短縮については、一括発注することによる年度毎の分割発注する事務期間の短縮により、従来方式より短縮を見込める。 ・庁舎や学校等、施設整備費の比重の高い事業については、導入検討期間及び自治体の事務負担を大幅に削減する簡易化手続きを内閣府で示しているため、今回のケースは、当該簡易化検討が該当し、大幅に事業スケジュールを短縮できる。 【E 社】 ・PFI 手法で実施した場合でも、現在想定している令和 9 年度中の供用開始は間に合うと考える。 ・導入可能性調査と基本計画の内容で約 1 年程度の期間を要する ・事業者選定に 1.5 年と示したが、余裕を見ており、条件を整えば 1 年程度でできると考える。例えば、事業者の提案検討の期間の確保などの配慮は必要である。 【F 社】 ・建設部材を事前に手配することで、建設工期を適正化できる。 ・仮設校舎を別敷地に建設できれば、整備を安全かつ早く進められ、仮設の解体期間などで 3 か月以上短縮できると考える。 ・解体はアスベストなどの対応を考えると短縮は難しく 1 年程度はかかると考える。建設は順調にいけば 1 年。設計を解体期間に進めることができれば、最短で 2 年程度で整備ができる。余裕をみて 3 年程度あるといい。事業期間が長くなればそれだけ経費がかさむ。
(4) 跡施設に関すること	【A 社】 ・高松児童館の跡施設利用については、リノベーション等することで、例えば塾や福祉関係の施設といった、今までのも子ども中心の使い方に馴染む利用方法も考えられる。 ・曙学童保育所跡地は敷地面積が小さく使い勝手が良くな

	いため、売却して戸建てか学校に来る方の駐車場としての活用に限られるのではないかな。 【B 社】 ・曙学童保育所の跡施設利用は解体して宅地として売却程度しかないと考える。高松児童館跡地は商業的な利用は難しいが、子ども関係、福祉関係での利用であれば考えられる。 【C 社】 ・高松児童館、曙学童保育所の跡施設は、早い段階で行政・事業者主体で用途や活用方法を決めるよりも、検討を進める中で近隣住民等の意見を取り入れつつ複合施設の付帯施設や民間事業者等による活用を模索していくのが良いのではないかな。 【D 社】 ・健康会館の空きスペースに高松会館を移動し、機能がなくなった高松会館の用地を民間に貸し出す等、活用を図るのはどうか。 ・曙学童保育所は、規模的に民間活用は難しいため、宅地として売却が考えられる。 【E 社】 ・曙学童保育所跡地の単体での民間活用は可能性が低い。また、第二小学校複合施設と連携した活用提案の可能性については事業者の意向を確認する必要があるが、一体の事業とすることによりリスクととられることも想定される。 【F 社】 ・跡施設について、50 年定期借地か売却が選択肢となる。曙学童保育所は図書スペースなど学校整備との一体化した活用が考えられる。 単独で考えると民間の活力は見込めないため、公共的な要素が含まれていた方がよいのではないかな。 ・児童館のあった高松会館建物は改修であると、空きスペースの民間活用は難しい。建物を一度解体してボリュームを増やして新しい施設での活用は考えられる。
(5) その他	【A 社】 ・コストや送迎といった課題はあるが、プールについては何校かを集約化して屋内プールを建設した上で、民間に運営させ、空いた時間は市民利用ということも可能であり提案したい。

	・校庭に仮設校舎を建てることはできるが、防災広場が確保できないという課題はある。 【B 社】 ・今回の敷地は道路付けが一部狭いところもあるが、平坦で一定の広さがあり工事のしやすさという面では厳しいとは考えていない。 【C 社】 ・複合施設のみでは事業規模は小さいと考えている。 ・市が事業者を選定する際には施設のセキュリティ面と修繕を含む実質的なランニングコストをどう考えているかが大きなポイントになるのではないかと。 ・複合施設内の一部に指定管理が入っている場合の切り分けは、建物に付随するハードの部分は全体で管理し、指定管理が入っている部分の運営や清掃は指定管理者の負担で行うということになる。 【D 社】 ・維持管理・運營業務も事業に含める等、民間事業者が長期的に関わる事業とすることで、地域交流等、地域の方に向けた提案も盛り込まれることが期待できる。 ・指定管理部分について事業から切り離すことは可能ではあるが、コンソーシアムに組み込んだ方が連携はしやすい。 【E 社】 ・事業者選定にあたり、審査の基準として、ハード（設計・建設）とソフト（維持管理運営）にどう配点するか、市の方針を踏まえ整理する必要がある。 ・類似の整備事業であれば、二小、三小、三中、五中を合同で事業化することも可能と考える。 ・地元事業者の参画については、審査において地元経済への貢献等を評価対象とすることや内閣府の推奨する「PPP/PFI 地域プラットフォーム」などを活用して、地元企業の情報収集や PPP/PFI ノウハウの習得を促し、参加の機運を醸成していくことが考えられる。 【F 社】 ・学校、学童、児童館の複合化にあたり、セキュリティ区分の明確化をはかる必要がある。セキュリティカードなどの技術を導入することで安全性を高められる。 ・プールが道路を隔てたところにあるため、南に配置した方が良いと考える。
--	--

	・教育のワンストップとして期待出来、にぎわいの創出が生まれると考える。ただし、周囲の住宅地に配慮が必要である。 ・地元事業者の参画の観点では「コレクティブインパクトリスト」として、地元事業者に募集をかける手法が良いと考える。意欲のある事業者が参加できる。これによる全体の事業スケジュールに影響はない。 ・「コレクティブインパクトリスト」の募集の時期は、導入可能性調査でやることが判明した段階と考える。募集期間は切らずに、事業者が決定してからでも参画できるとよい。 ・体育館・プールを民間運営とすることで、収益化できると考える。学校の授業で使用する際に支障がないようにすることで、授業以外の時間で、地域が利用でき、無駄がなくなる。
--	---

5. 今後について

今回の調査で大変貴重なご意見をお聞きすることができましたので、この調査結果を踏まえ、整備方針の実現と市の財政負担の最小化に向け、PFI 手法等の民間活力の導入を含む事業手法の検討を進めます。なお、今後のスケジュールについては、6月下旬頃に公表予定です。