

## 市庁舎等の設備更新に関するサウンディング型市場調査要旨

実施日時	実施期間：令和3年3月1日（月）～3月19日（金）
参加者	5者
次第	1 挨拶・市職員紹介 2 事業者プレゼンテーション 3 意見交換 4 その他

◆事業者 ●甲府市

### （1）民間事業者等から見た本事業の市場性、有効性及び実現可能性。

#### Q1 ファイナンスが課題

- ◆本事業は対象施設の規模が小さく、かつ照明と空調に限定されているため、事業規模が比較的小さく、市場としての魅力度も低いいため、ファイナンスを含めた BTO 事業の実施は難しい。
- 本サウンディングでは、手法を特定せず、民間事業者から意見聴取することを目的としている。  
ファイナンスを含めることは必須としない。  
PFI 法に定める BTO 方式に拘らず、複数の手法を組み合わせる等、より広義な視点から、本事業にとって最適な手法を提案いただきたい。  
また、事業規模、チーム構成、対象施設などの当該条件等を踏まえながら、民間事業者間で事業参入へのプロジェクト体制が構築されることを期待している。

#### Q2 市が期待する内容

- ◆事業の有効性、実現可能性については、市が何を期待しているのかによって、民間の提案内容は大きく変わる。
- 要領に記載しているとおり、市として本案件に期待することは、①初期費用の平準化、②事務量・コスト低減、③省エネ・省 CO2 化、④地域活性化である。  
本案件は、本市にとって公民連携における新たな事業スキームの構築を目指すものであり、特に④地域活性化効果の視点から、地元事業者間の連携による事業参入には大きな期待を寄せている。

#### Q3 事業の市場性

- ◆事業目的の優先順位付けが必要。
- 本事業は、要領に示している通り、①の設備改修に伴うインシヤルコストの平準化、②設備の設計、施工、修繕、点検費用の削減、光熱費の削減及び事務量の軽減、③省エネルギー対策及び再生可能エネルギーの活用及び④地元の電気事業者や管工事事業者の新たな事業スキームの創出による地域活性化を期待するもの。  
優先順位としては、設備の更新が最大の目的であるほか、その他については、どこまで要件に含めることができるのかを本サウンディングで聴取したい。

#### Q4 条件設定の明示

- ◆事業目的を「必要条件」と「十分条件」に分類できないか。  
また、「十分条件」の実施範囲は事業者の自主性に任した方が良いのではないか。
- 要領では、5つの課題と4つの期待する効果を掲げており、本サウンディングの聴取結果により、条件分けするか否か判断していきたいと考えているが、可能な限り、要領に掲載している課題と期待する効果に応じていただきたいと考えている。

## Q5 事業の有効性

- ◆達成度を総合的に評価できるコンペ方式、プロポーザル方式の採用が望ましい。
- 本事業は単なる設備更新だけでなく、管理・運営コストの抑制、環境負荷の低減、レジリエンス対策及び地球温暖化対策についての提案を求める性能発注で、プロポーザルによる事業者選定を想定している。  
今のところ一般競争入札は考えていない。

## Q6 事業の実現可能性

- ◆維持管理を含めたスケールメリットの拡大が必要。
- 本事業は、要領に記載しているとおり、設備改修と管理運営を包括した複数年にわたる発注方式を想定するもの。

## (2) 現行事業の問題点の指摘（事業参入しやすい条件設定等への意見）

### Q7 既存設備の使用可否

- ◆コスト低減策として、既存設備を利用し、配線とソケット、安定器のみを交換する方法や、公共照明の指定器具以外からも選定可とすること如何。
- 既存の設備の活用は可能だが、契約期間中に発生する不具合は民間事業者側の責任で対応いただくことになる。  
本案件は設備更新と維持管理を含め、10年以上の契約期間における性能発注を想定している。  
また、既存設備の残置及び公共仕様の機器に限定することは想定していない。

### Q8 既設機器の残置

- ◆空調方式を変更して整備する場合、既存機器は残置とし、新設設置としても良いか。
- 基本撤去・処分してもらうことを想定。なお、各施設の運用に支障をきたさないものであれば残置は可。

### Q9 既設配管の取り扱い

- ◆設備更新に伴い、空調ダクト等の配管や配線のやり替えは今回の更新で実施する考えか。
- 空調ダクト等の配管や配線のやり替えを含む。  
現ダクト等を利用するか否かは、民間判断に委ねる。  
ただし、本業務期間中に不具合が発生した場合の対応は民間対応となる。

### Q10 PPS 事業

- ◆PPS 事業を含めた事業について、事業参入への難易度につながる可能性がある。
- PPS への切り替えによる電気料の削減効果を本事業のコストメリットとして事業化したいと考えている。  
ご指摘のとおり、本事業の対象施設以外にも市立図書館や市民会館等の該当施設が多数あるため、事業化の際には他の施設を含めた PPS 契約の締結も含んでいくことを想定している。  
また、エンジニアリング、管理運用における省エネルギー効果等を含め、本事業の参入に向けては、民間事業者側で、より良いプロジェクト体制が構築されることを期待している。

### Q11 VFM の緩和

- ◆必要条件に、LED 化、空調更新 PPS 切替え以外の業務を含めるのであれば、目標とする VFM を緩和してほしい。  
VFM の目標値 15%の事業費だと、事業者の参入は厳しいものになるのではないか。
- VFM の試算にあたっては、LED 化、空調更新 PPS 切替えによる効果と、その他業務に係る費用は分けて試算いただくものだと認識している。他の自治体実績をみても概ね 10～15%とあるので、機器更新に係る VFM を緩和することは考えていない。また、要領で示した金額の範囲内で自由提案を求めたいと考えている。

### **(3) 事業内容（金額や水準）・事業期間の質疑応答や意見収集**

#### **Q12 事業費**

- ◆現在要領に掲載されている金額の内訳は。  
点検料は入っているのか。  
また、現在、フロン点検は有料で行っているのか。
- 要領に掲載しているのは設計費と施工費のみで、点検料は入っていない。  
GHP点検は委託している。  
EHP等は清掃委託の範囲でフィルター清掃を実施している。

#### **Q13 ランニングコストの開示**

- ◆事業者選定の際には、設備更新に係るイニシャルコストのみならず、過去 10 年間分のランニングコストの内訳を開示してほしい。
- 直近 1 年間の電気・ガス料金は既にホームページで公開している。  
令和元年以前の西庁舎は、低未利用であったため過年度データは参考とにならない。  
公開している料金と事業期間年数の積で試算いただきたい。
- 市民センターの電気・ガス等利用量及び利用料金は、別添参照。

#### **Q14 維持管理の現状**

- ◆既存設備の維持管理の頻度及び内容を教えて欲しい。
- 【西庁舎】  
空調設備（EHP）は、エアコンフィルター清掃（業務委託）年 2 回（約 30 千円）。  
照明設備 蛍光灯ランプ交換は職員対応。照明不点灯等の不具合はスポット対応。  
職員・業者による調査（照明器具 1 台漏電） 1 回。
- 【南庁舎】  
空調設備 GHP 点検（業務委託・故障時調査見積り含む）は年 1 回（約 40 千円）。  
空調設備 EHP のエアコンフィルター清掃（業務委託）年 2 回（約 41 千円）。  
蛍光灯ランプ交換は職員対応。
- 【東部市民センター】  
空調設備（白灯油）点検は、冷暖房装置の切り替え時の点検清掃業務委託（約 195 千円）で実施。  
蛍光灯ランプ交換は職員が対応。
- 【西部市民センター】  
空調設備は、本業務の対象外。  
蛍光灯ランプ交換は職員が対応。  
ロビー等の天井が高い部分については清掃業者に依頼。
- 【南部市民センター】  
空調設備（GHP）は、空調設備保守点検業務委託。（約 787 千円）  
GHP 室外機ユニット保守及び点検（オーバーホール年 1 回、点検年 1 回）、室内機ユニット保守及び点検年 2 回。  
蛍光灯ランプ交換は職員が対応。大ホール等の天井が高い部分については清掃業者に依頼。
- 【中央部市民センター】  
空調設備（GHP）は、空調等保守点検業務委託。（約 523 千円）

GHP 室外機ユニット保守及び点検（オーバーホール年 1 回、点検年 1 回）、室内機ユニット保守及び点検年 2 回  
蛍光灯ランプ交換は職員が対応。

●【南西部市民センター】

空調設備は、本業務の対象外。

蛍光灯ランプ交換は職員が対応

大ホールはすでに LED ランプの為交換等はなし

●【北東部市民センター】

蛍光灯ランプ交換は職員が対応。

**Q15 発注方法**

◆提案は施設毎に内容と金額を提示する必要があるのか。

また、採用される事業者は施設ごとに異なるのか。

●施設毎の内容や金額の提示は可能であればお願いしたい。

本業務契約は複数施設の LED 化と空調設備の更新とを一括で行うことを想定している。

**Q16 点灯管理と照度設定の見直し**

◆器具更新による省エネルギー効果を増やすには、人感センサー、明るさセンサー、タイマー等の併用による点灯管理と照度設定の見直しが必要。

●照明については、既存設備の設置当時に比べ今はかなり技術が上がっているため同じ台数を同じ所につけても、逆に明る過ぎになる箇所があることも認識している。

台数を減らし、各部屋の広さや天井高で、機器の設置数を減らすという考えはありがたい。

**Q17 LED 化対象施設の追加**

◆ スケールメリットの観点から LED 化の施設数を増やした方がよい。

● 今後、事業公募の際には、西庁舎及び南庁舎の体育館等、LED 化の対象施設を追加することを検討する。

**(4) 応募要件、選定方式、役割分担の質疑応答や意見収集**

**Q18 空調設備更新の考え方**

◆既存設備は GHP・EHP・吸収式冷温水発生器が施設毎に異なるが、空調設備更新は、既存設備と同方式での更新を行う必要があるか。

●要領に掲載している「従来方式」での概算整備額 495,686 千円は、既存と同設備を想定。

既存設備より金額や熱効率の観点から、有効なものがあれば当該方式に拘らない。

**Q19 契約形式**

◆ 契約は、複数者契約でよいか。

● 契約方法は一括契約を想定している。事務コストの低減からより有効な方法をご教示いただきたい。

**Q20 建設役割企業の資格要件**

◆ 建設役割企業の総合評定値は、1,200 点以上でよいか。

● 特に定めていない、また、定める予定もない。