

江戸川区立日光林間学校の再建に係る サウンディング型市場調査 結果概要

1 応募者について

応募総数： 9 社
現地見学会参加者： 9 社
個別対話参加者： 9 社

2 サウンディング結果

(1) 事業スキーム

DB¹方式・DBO²方式の事業手法について

【利点】

- ・発注が1回で済むため、効率が良い。
- ・コスト削減や工期短縮に大きく寄与するため良い。
- ・設計施工分離方式(従来方式)に比べ、設計中に準備工や前倒しして施工できるため、工期短縮が見込める。
- ・DBO方式の場合は他分野に対して責任が取りにくいいため、設計施工と運営・維持管理で別契約にしてほしい。
- ・自社ですべて一貫して行えるため、強みを活かすことができる。
- ・設計時に施工業者も決まるため直前の不調リスクが無くなる。
- ・設計時点から建設業者との検討が行えるため、コストや修繕方法などの先を見据えた行動が可能になる。
- ・現在電気工事や設備工事などを行うサブ・コントラクター³が全国的に不足しているため、DB方式やDBO方式を採用することで全体スケジュールを見通しやすくなる。
- ・従来方式では設計業者がこだわりをもって設計する傾向があり、施工業者が施工しにくいことがあるが、DB方式にはそれが無い。
- ・早い段階で資材ボリュームが判明するため、早期発注や人員の確保が可能となる。
- ・責任が一元化するため、問題発生時に迅速な対応ができる。
- ・DBOであれば、運営業者とともに設計が進められるため、運営に対する細やかな配慮をくみ入れることができる。

【課題】

- ・ DB 業者としては、建築工事費が増大するほど利益が向上するため、建物の肥大化や仕様過剰化のおそれがある。適正な規模仕様とするためには、第三者視点からの監視が効果的である。
- ・ 施工業者が設計会社を選ぶことが多く施工者が主体となりやすいため、監理機能が薄れてしまいがちである。
- ・ 方向性をどこまで示すかによってプロポーザルでの提案内容に大きな影響を及ぼすことが想定されるため、示し方についてはよく検討すべきである。
- ・ 施工者の要求に合わせがちであり、設計の自由度が低くなる。
- ・ 手上げ業者が少なく、競争性が低くなりがちである。
- ・ 発注者の関与が薄れ、結果二重が反映されない場合がある。
- ・ DBO 方式は性質の違うものをまとめて契約するため、契約内容が複雑になりがちである。
- ・ 設計業者や施工業者のリスクが高まる。また運営を含めた場合、さらなるリスク管理が必要と考える。
- ・ 工事の合理性に寄りすぎる性質があるため、細やかな要求水準書づくりと定期的なモニタリングが必要である。

【その他に考えられる事業手法があるか】

- ・ BT⁴方式、BT⁵O方式
- ・ 買取型⁶方式
- ・ PFI⁷方式
- ・ 事業用定期借地権⁸

DB 方式・DBO 方式を採用した場合の事業スケジュールについて

【36 か月程度と想定しているが適正か】

- ・ 35～40 か月程度と想定している。
- ・ DB 方式を採用すれば問題ない。
- ・ 開発行為になるかによってスケジュールは大きく変動する。基本計画時の前裁きが上手くいけば間に合わない工期ではないと思われるが、建設期間については施工業者へのヒアリング等を通じて今後随時精査が必要と考える。
- ・ 設計期間については、プロポーザルからしばらく時間を空けるのではなく、前倒して開始できるようにすると検討時間が増えて良い。
- ・ 降雪地域であること等を考慮すると、タイトなスケジュールである。
- ・ 質の高い施設を計画し、長期にわたって存続させるためにはあまりにも短い期間であるという印象である。

【設計施工分離方式に比べてどれだけの短縮につながるか】

- ・ 1～8 か月程度（全体意見まとめ）

DB 方式・DBO 方式を採用した場合の事業費について

【6,500 m²程度で建設した場合の大まかな想定事業費】

- ・ 40～60 億円程度（全体意見まとめ）
- ・ 開発行為の有無や擁壁のやり替えによって大きく変動するため、現状で事業費を示すことは難しい。

【設計施工分離方式に比べてどれだけの事業費削減につながるか】

- ・ 3～10%程度の削減（全体意見まとめ）

指定管理について

【適正期間】

- ・ 5～20 年（全体意見まとめ）

【運営費】

- ・ 人件費、光熱水費、指定管理者の利益分（食材・調理は別）で 1～1.5 億円は必要になると考える。

【その他】

- ・ 施設コンセプトを決め、優先順位を明確化することでサービス内容が変わる。

（２）施設に対するアイデア

- ・ 維持管理や経年劣化の観点から上履き利用の方が良い。
- ・ 下水を繋ぐためには事前調整や工事が複雑なため、浄化槽での検討が良い。
- ・ 地域産材の提案などはこれから多々あると思うが、外部に使用すると劣化が激しいため控えた方が良い。
- ・ 建設単価が高騰しているため、動線などを効率的にして延床面積を縮めた方が良い。
- ・ 一般の宿泊客も考慮すると、屋内運動場は別棟にした方が良い。
- ・ エントランスホールに集合できない場合を鑑み、屋内運動場を近くに配置した方が良い。
- ・ 林間学校としての性質が強くなると、ホテルとしては使い勝手が悪い。
- ・ 林間学校を主とした施設では先がない。
- ・ 施設利用者の安全上、車の動線と人の動線を分けた方が良い。
- ・ 運営事業者は皆車で通勤するため、従業員駐車場を 10 台以上設けた方が良い。
- ・ 風通しが良く、光が優しく差し込み、自然が感じられる空間を演出することで都心との違いが感じられる。
- ・ キャンプ利用にも対応できると良い。
- ・ 霧降高原はヤマツツジが有名なので、区の花であるツツジと結びつけてはいいかがか。

- ・可動式のパーティションや多機能家具を採用することで、迅速なレイアウト変更ができる。
- ・施設全体に自然光が差し込み、内外装には日光の自然や文化が反映された設えを取り入れることで、地域の魅力や施設独自の癒しを感じられる空間になるのではないか。
- ・大人数の客室を作るのではなく、2～4人部屋をたくさん設けた方がホテルとしての需要がある。どうしても8人部屋を望む場合はコネクティングルームにしたらどうか。
- ・ICT機器の導入により、例えば各エリアの情報を瞬時に取得できる仕組みを整えたらどうか。
- ・エントランスは道路からの視認性に配慮し、現状と環境を変えない形にすると良い。
- ・客室は分散させずまとめることで、子ども達の様子がわかりやすく、維持管理も容易になる。
- ・周囲の景観を生かした計画とすることで、特別感が得られる。
- ・客室から食堂、浴室、活動の場と明快な動線で計画してはどうか。
- ・地産材を利用し、温もりのある建物にしてはどうか。
- ・運動施設を整備すると、スポーツ団体の利用が取り込める。
- ・森林エリアは自然観察等ができるが、ヤマビル対策や倒木対策のため事前に間伐した方が良い。
- ・間伐材を館内表示や建具、炊事薪として利用してはどうか。
- ・BBQ場は常設型ではなく、様々な形態に対応できるように移動式の既製品を利用すると良い。

(3) その他

【事業参画の可能性】

あり：8社

条件次第であり：1社

【CM⁹の必要性】

- ・擁壁のチェック、開発の有無、事業方式・発注方式の検討、工期設定、事業費試算、要求水準書の作成、DB業者へのサウンディング、設計・施工時のスケジュール、コスト、品質管理など、事業の実現のために必要である。
 - ・様々なリスクを最小限に抑えるためのノウハウがあるため、CM委託をした方が良い。
 - ・DB方式などのプロポーザルを行うにあたり、方向性の示し方について業者へのサウンディング調査を行う必要があり、どれだけ正確な意見を聞き取れたかによって施設の稼働率に影響を及ぼすため、必要であると考え。
 - ・民間利用も含めた高い稼働率を実現するための事業方式を支援するために必要と考える。
 - ・基本計画時に様々な観点から事業の形を作り上げていく必要があるが、その検討素材を効率的に提供するために必要と考える。
-
- ・一般的に開発行為となる場合は、設計・許認可取得に1年程度の時間を要することが想定される。
 - ・基本計画時点から日光市と協議を進めていく必要があり、専門性が高いことから、事業スケジュールの適正なコントロールを図ることを目的に、建物・開発について一体的な検討が可能なCMを入れるべきである。

- ・法的条件の整理には必要不可欠である。
- ・所在地が日光市であり、設計時の市役所とのやりとりや施工時の検査など、頻繁に通うことは難しいため必要と考える。
- ・設計・施工業者から見ると、設計施工時の CM は不要である。
- ・設計時点や施工時点の CM は第三者性の担保の意味合いがあるが、それゆえに公共の様式に合わせた内訳などを求められる傾向が強くなる。実際は業務が煩雑になり、せっかく落とした分のコストを費やす形になってしまうため不要である。
- ・DB 方式や DBO 方式を採用する場合は事業者の提案内容が履行されているか、要求水準書の内容が網羅されているか第三者の目で確認する必要があるため、CM は重要と考える。
- ・建設費の高騰に伴う事業費の増額が発生する可能性があり、協議を円滑に進めるために重要と考える。
- ・要件整理や工期・コスト管理の最適化、リスク管理、区の体制補完のためには必要と考える。
- ・自社の強みや意向が十分に反映されないリスクがあるため不要。
- ・区の思いを確実にする施設整備・運営を踏まえると、細やかで柔軟な提案を引き出せる要求水準書を作成する必要があるため必要である。

【事業全般に関する課題】

- ・既存の擁壁が法令上問題ないかを検証する必要がある。
- ・既存の擁壁が法令上問題無かったとしても、良い施設をつくるためにやり替えることも検討する必要がある。
- ・開発行為になるかどうかでスケジュールに影響を及ぼす可能性がある。
- ・良い施設をつくるために開発行為を前提条件にしていくことも視野に入れた方が良い。
- ・特殊要件が多々あり、コスト増になる可能性がある。
- ・DB 方式を採用する場合、公共発注の様式（特に内訳書の体裁）は無駄な労力が増え、結果コストが上がってしまう原因となる。
- ・建設単価の高騰、協力業者の高齢化、資材不足などで需給バランスが崩れており、プロポーザル時や施工時に社会情勢がどうなっているか予想することが困難な状態となっている。
- ・自社の特徴であるチェーンメリットを最大限活かすためには双方の歩み寄りが大切である。
- ・人手不足等の理由により途中で計画が頓挫する可能性もあるため、極力リスクを減らした方が良い。
- ・冬季の稼働率の向上や一般客の集客方法、維持管理コストの設定が課題である。
- ・外国人観光客の取り込みを予約システム、館内表示、接客対応などの観点からどうするか。
- ・学校利用と一般利用のサービスの差は人員に大きく影響を及ぼすため、運営方法をよく検討しなければならない。
- ・非線引き区域のため、基本計画時に調査が必要である。
- ・教育施設なのか、宿泊施設なのか用途を明確にする必要がある。
- ・計画地周辺は様々な民間施設が多く、しのぎを削るエリアである。

【その他】

- ・観光客は2023年で1,000万人、うち宿泊者は300万人の実績があり、栃木県内の宿泊需要は今後も伸びると考える。
- ・子どもたち及び一般利用者の思い出になる食事（地元食材を活用したメニューやビッフェ方式の導入）や体験を提供出来る施設にはいかがが。

3 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査により、民間事業者の方々から様々なご意見・ご提案をいただくことができました。

今後、この調査結果を踏まえつつ、日光林間学校の再建に向けて全体計画の整理・検討を進めてまいります。

4 さいごに

ご応募いただきました各事業者の皆様には、多大なるご協力に厚く御礼申し上げます。

- 1 Design Build の略。設計施工一括発注方式。
- 2 Design Build Operate の略。DB 方式に加え、運営等も一括して発注する方式。
- 3 建設工事に付随する設備工事を担う事業者。
- 4 Build Transfer の略。PFI 事業の一種。民間事業者が施設を建設し、完成後に所有権を移転する方式。
- 5 Build Transfer Operate の略。PFI 事業の一種。所有権移転後に民間事業者が運営等を行う方式。
- 6 民間事業者が自らの費用で設計・施工・工事監理を行い、完成した建物を買取る方式。
- 7 Private Finance Initiative の略。公共施設等の設計・施工・運営等を民間の資金や経営能力、技術能力を活用して行う事業手法。
- 8 定期借地権の一種。事業用建物の所有を目的に、存続期間を10～50年として設定する借地権。
- 9 Construction Management の略。建設プロジェクトの各段階で発注者側に立って効率的に管理・支援を行う手法。