

「豊実保育園・倉田保育園建替事業に係るサウンディング型市場調査」  
結果概要の公表について

令和4年5月19日

鳥取市 健康こども部 こども家庭課

豊実保育園・倉田保育園は、建築から40年以上が経過し、老朽化が進んでいることから、現在地での建替えを検討しています。

両園ともに耐震性の低い建物であることもわかっており、早期の建替えが急務であるため、事業実施に当たっては工期の短縮はもとより、品質の確保やコストの縮減等を目指して、設計・施工業務を一括して発注すること（デザインビルド方式）を検討しています。

デザインビルド方式による公募条件を検討するにあたり、事業者様の意見をお聞きするため、サウンディング型市場調査を実施しました。

参加事業者との直接対話により得た意見をまとめましたので、その結果概要を公表します。

■サウンディング型市場調査の経過

内容	時期
調査の公表	令和4年2月7日
参加受付	令和4年2月7日から3月14日まで
現地見学会	令和4年2月24日から3月7日まで
対話の実施	令和4年3月22日から3月24日まで

■参加状況

業種	参加事業者数
建設・設計グループ	6
設備業グループ	1
建設業単独	2
計	9

■意見交換結果の概要

対話テーマ1 事業化に向けた条件について									
デザインビルド方式前提での事業実施について市場性の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市場性に問題はないが、提案内容に対する評価を重視するなど、過度な価格競争により品質が低下しないように工夫が必要。</li> <li>・受注者を施工業者としていただければ、同種工事の実績として完成工事高を獲得することができる。</li> <li>・デザインビルド方式はコストの削減に有効な面が多いと思われるが、過度のコスト優先により建物本来の品質レベルが下がる危険もある。バランスをどのように判断していくのか明確になれば事業の有益性が認知される。</li> <li>・地域における適正価格や地元企業の育成発展面で、プロポーザル参加を市内業者に限定することで、さらに市場性は高まる。</li> <li>・PFI方式のような市の監督職員を置かないデザインビルド方式の方が、民間の幅広いアイデアを取り入れることができると考える。</li> <li>・工事費部分の評価はいたずらに低価格競争となる可能性があり、品質、性能等が削減される方向となってしまうため、評価の方法に工夫が必要。</li> <li>・公共建築物の発注が少なくなり、2年間で1件も鳥取市の公共工事を受注できない会社がある中で、保育園のような小規模建築までコスト管理の難しいプロポーザルとしないで欲しい。</li> </ul>								
二園を一括発注する場合と個別に発注する場合の考え方	<p>【一括発注について】 3者希望</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">メリット</th> <th style="width: 50%;">デメリット</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・意匠等の共通化で建物品質の均一化が図られる。</li> <li>・工事材料の調達において、昨今の建築材料等の納期遅延を鑑みても二園一括による発注のほうがスムーズになる。</li> <li>・二園一括発注のほうが効率的に提案書を作成できる。</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・受注者側は、二園同時進行に対応できる人員を確保する必要がある</li> <li>・一括発注の場合、作業ボリュームが大きくなるため、プロポーザルの公表から提案書の提出期限までを長く設定する必要がある。</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> <p>【個別発注について】 3者希望</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">メリット</th> <th style="width: 50%;">デメリット</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共工事の発注が少なくなっている状況であり、市内事業者の受注機会確保を図るため、個別発注としてほしい。</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・片方だけの応募に限定した場合、どちらかの園に応募が偏る可能性がある。</li> <li>・個別発注の場合、施設ごとに設備等の仕様やメーカーが異なる可能性もあり、将来のメンテナンス等に支障が生じることが考えられる。</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	メリット	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・意匠等の共通化で建物品質の均一化が図られる。</li> <li>・工事材料の調達において、昨今の建築材料等の納期遅延を鑑みても二園一括による発注のほうがスムーズになる。</li> <li>・二園一括発注のほうが効率的に提案書を作成できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・受注者側は、二園同時進行に対応できる人員を確保する必要がある</li> <li>・一括発注の場合、作業ボリュームが大きくなるため、プロポーザルの公表から提案書の提出期限までを長く設定する必要がある。</li> </ul>	メリット	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共工事の発注が少なくなっている状況であり、市内事業者の受注機会確保を図るため、個別発注としてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・片方だけの応募に限定した場合、どちらかの園に応募が偏る可能性がある。</li> <li>・個別発注の場合、施設ごとに設備等の仕様やメーカーが異なる可能性もあり、将来のメンテナンス等に支障が生じることが考えられる。</li> </ul>
メリット	デメリット								
<ul style="list-style-type: none"> <li>・意匠等の共通化で建物品質の均一化が図られる。</li> <li>・工事材料の調達において、昨今の建築材料等の納期遅延を鑑みても二園一括による発注のほうがスムーズになる。</li> <li>・二園一括発注のほうが効率的に提案書を作成できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・受注者側は、二園同時進行に対応できる人員を確保する必要がある</li> <li>・一括発注の場合、作業ボリュームが大きくなるため、プロポーザルの公表から提案書の提出期限までを長く設定する必要がある。</li> </ul>								
メリット	デメリット								
<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共工事の発注が少なくなっている状況であり、市内事業者の受注機会確保を図るため、個別発注としてほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・片方だけの応募に限定した場合、どちらかの園に応募が偏る可能性がある。</li> <li>・個別発注の場合、施設ごとに設備等の仕様やメーカーが異なる可能性もあり、将来のメンテナンス等に支障が生じることが考えられる。</li> </ul>								
事業化に向けたスケジュール（プロポーザル公表から契約ま	<ul style="list-style-type: none"> <li>・想定スケジュールで問題ない。</li> <li>・二園一括発注の場合、提案書作成期間を長く設定する必要がある。(4か月)</li> <li>・提案する課題を絞り込んでいただき、公募から提出までの期間を短期間としてほしい。</li> </ul>								

で)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在のスケジュールで問題ないが、機械設備、電気設備としても調査検討期間として1か月程度追加してほしい。</li> </ul>
対話テーマ2 事業内容等について	
敷地内のレイアウト（豊実保育園では、西側の進入路と駐車場の確保についてを含む）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両園ともに市の整備案が妥当と考える。</li> <li>・（倉田）市の整備案では、新園舎の日当たり条件が現状より悪くなることが想定される。</li> <li>・（倉田）敷地内への出入りが一か所のため、工事期間中は送迎用通路と工事用通路を確保することが必要。</li> </ul>
建物内のレイアウト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業者決定後に施設利用者等の意見によってプランが変更される場合、事業費に影響するような大きな変更がないようにしてほしい。</li> </ul>
構造、階層等（保育の実施や維持管理面で平家建を基本に検討中）	<p>（構造）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・木材、鉄骨ともに価格が上昇傾向であるため、状況により提案してほしい。</li> <li>・構造は要求水準書で指定せず、提案に任せてほしい。</li> </ul> <p>（階層）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・階層を指定せず、提案の幅を持たせてほしい。</li> <li>・平家建指定しておくほうが、提案書作成時の負担が軽減される。</li> <li>・園児が利用しない部屋などを2階へ配置する案も考えられる。</li> </ul>
設計及び施工のスケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計期間は、地域等の調整を考えると6～8か月では短い。</li> <li>・想定スケジュールで妥当。材料調達の遅れで部分的に遅れる可能性はあるが、全体スケジュールの中で調整可能と考える。</li> <li>・昨今の社会情勢を鑑みると、材料費、労務費の高騰、資材不足の懸念により、もう少し余裕が欲しい。</li> </ul>
事業費に関する考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・二園一括発注であればコスト削減が図られるが、社会情勢の変化による材料費、労務費等の高騰が懸念される。</li> <li>・賃金、物価の変動に基づく請負金額の変更に対応してほしい。</li> </ul>
ライフサイクルコストを縮減するための方策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・初期投資で断熱性能を上げることが、光熱費の削減に有用。</li> <li>・高耐久資材を仕上げ材として活用する。</li> <li>・サッシ等は既製品を利用することでコスト削減できる。</li> <li>・太陽光パネルの設置。</li> </ul>
想定される課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・（倉田）新築工事期間中の既存園舎の保育環境の悪化の懸念。（仮囲い設置による採光不良）</li> <li>・社会情勢の変化による事業費の高騰や材料の納期遅延</li> <li>・新型コロナウイルス感染症対策</li> <li>・契約後の設計要求条件の変更が困難</li> </ul>
対話テーマ3 募集（公募）要件等について	
応募にあたっての必要事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同種工事の実績として入札参加の申請等に活用したり、完成工事高を獲得するため、受注者は施工業者としてほしい。</li> <li>・プロポーザルの参加要件を市内の建築A級と設計業務A級としてほしい。</li> <li>・参加要件を市内事業者等に限定せず、広く参加できるようにしてほしい。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計は県外事業者も参加可能としてほしい。</li> <li>・協力企業として、県外事業者も参加可能としてほしい。</li> <li>・電気、機械設備企業を構成員に加えなければ応募出来ない要件にして頂きたい。(設備施工企業の参加拡大の為)</li> <li>・企業体構成を、建築・設計・機械・電気の4工種(何れも市内Aクラス)での発注が望ましい。</li> <li>・電気、機械設備企業を構成員として入れると、複数の建設会社とつながりのある設備業者が、どの建設会社と組むのかといった選択を迫られることになり、結果的に参加事業者が減ってしまうおそれがある。</li> <li>・要求水準書で建物の性能等を細かく設定することで、提案書作成の負担が軽減され、過度な価格競争になりにくくなる。</li> <li>・価格競争になった場合の品質担保として最低制限価格または低入札価格調査基準価格を設定してほしい。</li> </ul>
事業実施にあたって、本市に期待する支援や配慮してほしい事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・評価項目の中で、金額面のウエイトを低くしてほしい。</li> <li>・前払い、出来高部分払いを可能としてほしい。</li> <li>・提案時の提出書類作成に係る負担をできるだけ抑えてほしい。</li> <li>・提案書のひな型を提示してほしい。</li> <li>・設計者と工事監理者は別業者でも参加可能としてほしい。</li> <li>・受注者は、以後の鳥取市総合評価競争入札等に参加できない等、受注減点を採用してほしい。</li> <li>・工事現場に於ける新型コロナ感染対策経費を計上してほしい。</li> </ul>
対話テーマ4 自由提案	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・要求水準書の作成を保育園設計の実績があるコンサルタント会社へ依頼してはどうか。(アドバイザー契約)</li> </ul>
対話テーマ5 その他	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施工中の検査や発注者の関与が過剰にならないようにしてほしい。</li> <li>・デザインビルド(プロポーザル)方式の問題点として、良い提案が増えるほど工事費は上がる場合が多いが、それに応じて工事費を上げると受注できないので、強引に下げると受注後に問題が生じることがある。</li> <li>・公告までの情報の公平性を確保すること。(要求水準等を作成する段階で特定の事業者に協力を依頼するなどないように)</li> <li>・審査の公平性を確保すること。</li> </ul>

#### ■ 意見交換結果を踏まえた今後の方針

今回の意見交換により、デザインビルド方式による発注の注意点など様々なご意見をいただき、デザインビルド方式についての市場性を確認することができました。

個別発注か一括発注かについては、それぞれのメリットやデメリット、そのデメリットを解消するための方策、公共建築工事の発注数の減少などを勘案し、適切に判断することとします。

今後は、意見交換結果を踏まえ、事業者公募の実施(募集要項や要求水準書等の公表)に向けて検討します。