

地場企業参画型の公民連携事業について

平田建築設計株式会社
代表取締役社長 平田裕之

目次

1. PPP/PFI事業へ参画したきっかけ
2. PPP/PFIに参画する意義
3. コンソーシアムでの各社の役割
4. 西宮市におけるPFI等の発注状況
5. 事例紹介
6. 今後のPPP/PFI事業への取組み
7. 今後の課題1
8. 今後の課題2

著作権(C)HIRATA ARCHITECTS & ENGINEERS Inc. 2015
当資料は、平田建築設計株式会社により作成されたものです。

当資料に記載された内容は、現時点において一般に認識されている経済・社会等の情勢および当社が合理的と判断した一定の前提に基づき作成されております。また、ここに記載されている内容は、経営環境の変化等の事由により、予告なしに変更される可能性があります。

当社の承諾なしに、本資料(添付資料を含む)の全部または一部を引用または複製することを禁じます。



弊社概要

- ▶ 商号: 平田建築設計株式会社
- ▶ 本社: 兵庫県西宮市戸田町5番16号西宮ビル7階
- ▶ 創業: 昭和48年10月1日
- ▶ 従業員数: 15名 (H28年2月1日現在)
- ▶ 資本金: 1,000万円
- ▶ 主な営業内容
 - 各種建築物の調査・企画・設計・監理
 - 各種建物の技術鑑定業務
 - マンションに関する業務・コンサルタント業務全般
(マンション管理士事務所)



1 . PPP/PFI事業へ参画したきっかけ

- ▶ 社会の変化を受けて新しい発注方式に挑戦
- ▶ 地域貢献への取り組み
- ▶ 地元企業の強みの活用

2.PPP/PFIに参画する意義

- ▶ 経営方針の一環・・・変化する社会への対応、自社の強みの発見
- ▶ 新しいことへの挑戦 コスト負担大(=社員教育)
- ▶ 「設計JV」の組成 ネットワーク、コミュニケーション
- ▶ “次”に繋がる実績作り



3. コンソーシアムでの各社の役割

- ▶ コンソーシアムの組成
- ▶ 応募手続きにおける各社の役割
- ▶ 契約締結後(業務開始後)の業務の進め方



4 . 西宮市におけるPFI等の発注状況

- 「西宮市営甲子園九番町団地第1期建替事業」(PFI方式)
- 「西宮市営甲子園九番町団地第2期建替事業」(PFI方式)
- 「西宮市学校施設耐震補強事業」(PFI方式)
- 「西宮市立中学校施設空調設備整備」(PFI方式)



西宮市におけるPFI等の発注状況

- ▶ 西宮市営甲子園九番町団地第1期建替事業(PFI方式) 平成 21 年 10 月

代表企業	代表企業以外の構成企業	担当業務
東急建設株式会社	市浦ハウジング&プランニング	設計・工事監理
	大喜建設株式会社	建設

- ▶ 西宮市営甲子園九番町団地第2期建替事業(PFI方式) 平成 22 年 6 月

代表企業	代表企業以外の構成企業	担当業務
東急建設株式会社	市浦ハウジング&プランニング	設計・工事監理
	大喜建設株式会社	建設



西宮市におけるPFI等の発注状況

- ▶ 西宮市学校施設耐震補強事業(PFI方式) 平成 24 年 1 月

代表企業	代表企業以外の構成企業	担当業務
東急建設株式会社	あい設計グループ	設計・工事監理
	株式会社エイダブリュ-エンジニアリング 新井組	建設

- ▶ 西宮市立中学校施設空調設備整備事業(PFI方式) 平成 24 年 12 月

代表企業	代表企業以外の構成企業	担当業務
株式会社 三晃空調 神戸支店(施工)	株式会社 黒田建築設計事務所	設計・工事監理
	日世産業 株式会社	維持管理



5 . 事例紹介

「市営石在町団地整備事業」(PFI方式)

「西宮市児童発達支援センター等施設整備事業」(DB方式)

「西宮市立南甲子園小学校校舎等改築工事」(DB方式)

「高浜町1番住宅等大規模集約事業」(PFI方式)



事例紹介 「市営石在町団地整備事業」 (PFI方式)

- ▶ 契約期間:平成24年8月～平成27年6月
- ▶ 事業の概要
 - ・ S25年に建設された特別賃貸住宅東町団地内にある56戸の共同住宅等が老朽化が進んでいたたかじょうがきめ、既存住宅等を解体・撤去し、市営石在町団地として新たに67戸の市営住宅を整備



(完成イメージ図)

- ▶ 参画の経緯
 - ・ **「オール西宮」でPFIに挑戦**

- ▶ コンソーシアム

代表企業	代表企業以外の構成企業	担当業務
株式会社松田組	平田建築設計株式会社	設計・工事監理
	住田建設株式会社	建設(管工事)

- ▶ 提案書作成のための勉強会の実施

事例紹介 「市営石在町団地整備事業」 (PFI方式)

▶ 結果 — 価格点での勝利

提案受付番号	加算点	価格点	総合評価値	順位
5	48.35	171.93	220.28	2
7(当社グループ)	48.33	200.00	248.33	1
9	32.99	171.72	204.71	3

▶ 評価された点等

【事業実施計画等】

- ・ 地元の活性化や地元企業の技術力発展が期待(地元企業3社で組成)
- ・ 基礎工事において具体的な工法によるコスト削減

【施設計画】

- ・ 近隣の良い住環境をもっとも活かしたプラン
景観を意識した児童遊園や集会所の配置等
- ・ 地域の景観形成に資する設計
酒蔵を連想させる妻側ファサード等



事例紹介 「市営石在町団地整備事業」 (PFI方式)

- ▶ 竣工日:平成27年6月30日
- ▶ 竣工・引渡を終えて
 - 事業のコンソーシアムが明確なため、事業開始(受注時)がスムーズ
 - 設計施工一括発注方式でもあるため、問題が発生した場合でも技術面・コスト面等多角的で迅速に対応。
 - 宮水保護への対策が強く求められる地域ではあったが、地元での経験、理解力をもって取り組んだ結果、設計時・施工時において適切に対応。
 - 構造適合性判定や各協議等の前に詳細な指導内容が確認しづらい申請工程や、現場で発生する地中障害物の撤去等、想定外の事態に苦慮した面も多い。



(竣工写真)



事例紹介 「市営石在町団地整備事業」 (PFI方式)

▶ 今後の課題

- ソフト面・ハード面ともに各種リスクは事業者側負担となることが多いが、受注前の軽微な法令調査や現状調査だけでは全てを想定することが極めて困難。
- 発注者の要求事項は全て書面のため、意図を詳細に理解することが困難。
(事前ヒアリングや質疑回答の機会があるものの、公表があってから早期の段階のみで実施されていることが多く、公表資料等を十分に理解する為の時間が少ないのが現状。それら殆どが事業者のリスクに直結する。)
- 物価変更等増減については契約上精算の対象となることが多いが、認められる上でのハードルは高く、かつ協議期間も長期に渡ることが多い。



事例紹介 「市営石在町団地整備事業」 (PFI方式)

- ▶ 課題のクリアに向けて
 - 発注者においては、入念な調査・準備期間を持った余裕のあるスケジュール管理や、予算編成を組む
 - 事業者においては、高い先見性、予見性、柔軟性、調査力をもって臨む
 - 事業関係者が多くなる為、自身の役割や関係者それぞれの立場を正確に理解し、密にコミュニケーションを取る



事業を円滑に進め、かつ、
リスクを最小限に抑えるための近道



事例紹介 「西宮市児童発達支援センター等施設整備事業」 (DB方式)

▶ 契約期間:平成25年9月～平成27年8月

▶ 事業の概要

- ・ 市が老朽化した「西宮市立わかば園(肢体不自由児通園施設)」の建て替えに伴い、発達に課題のある子どもの中核的な支援施設「児童発達支援センター」として移転・再整備を計画、公募型プロポーザルを実施



(完成イメージ図)

▶ **コンソーシアム組成: 関西の企業で結成、ネットワークの広域化**

代表企業	代表企業以外の構成企業
東レ建設株式会社	株式会社アール・アイ・エー
	平田建築設計株式会社
	株式会社松田組



事例紹介 「西宮市児童発達支援センター等施設整備事業」 (DB方式)

▶ 結果：提案に高い評価

入札参加者	定性的評価点	価格点	総合評価点	順位
A(当社グループ)	60.88	36.48	97.36	1
B	33.28	37.03	70.31	2
C	49.36	9.04	58.40	3

▶ 評価された点等

【基本方針及び実施体制】

- ・ 障害児施設の特徴をよく把握し、具体的な目標が定められている。【施設計画】各所に障害児の生活に関する細やかな配慮がなされている。

【総合性・独創性に関する事項】

- ・ 障害児施設という視点に立って細部が設計され、利用者(児童、保護者、職員)へのきめ細やかな配慮が各所に感じられる。

【総評】

- ・ 本施設が発達等に様々な課題のある児童のための施設であることについて深い理解を示していたこと、及び単なる理念の提言にとどまらず、それらをそれぞれの提案項目に具体的に反映させていたことを高く評価した。



事例紹介 「西宮市児童発達支援センター等施設整備事業」 (DB方式)



(竣工写真)

事例紹介 「西宮市立南甲子園小学校校舎等改築工事」 (DB方式)

- ▶ 契約期間:平成26年1月～平成28年10月
- ▶ 事業の概要
 - ・老朽化した南甲子園小学校の改築に際し、学校運営を継続しながら仮設校舎の設定、既存校舎の解体等の対応が必要であったため、設計・施工、改築工事・解体工事・仮設校舎設置等を一括して発注



(完成イメージ図)

▶ **コンソーシアム組成:東京の企業と結成、ネットワークのさらなる広域化**

代表企業		担当業務
株式会社巴コーポレーション	株式会社松田組	建設
	株式会社長大	設計
	平田建築設計株式会社	設計

事例紹介 「西宮市立南甲子園小学校校舎等改築工事」 (DB方式)

▶ 結果：提案に高い評価

提案受付番号	定性的評価点	価格点	総合評価値	順位
5	54.7	3.9	58.6	2
7	37.0	1.2	38.2	3
9(当社グループ)	62.6	2.1	64.7	1

▶ 評価された点等

【基本方針及び実施体制】

- 基本設計書で示されている学校づくりの方針に沿い、市が重要と考える事項を踏まえている
- リスクを適切に分析し、リスクの未然防止策やリスク顕在時の対応を具体的に明示している

【施設計画】

- 豊かな学習空間を実現 ランチスペース、オープンスペースの機能面での工夫
- 甲子園浜に近いという立地を考慮した提案 浜風による塩害対策等



事例紹介 「高浜町1番住宅等大規模集約事業」 (PFI方式)

- ▶ 契約期間:平成27年8月～平成27年6月
- ▶ 事業の概要
 - ・ 老朽化した既存6団地を集約し、住宅350戸及び集会所等の付帯施設の整備、消防高浜分署の移設、及び社会福祉施設用地の確保を行う。また、既存団地入居者の移転支援、事業用地の余剰地・市営住宅跡地の活用を行う。



(完成イメージ図)

▶ コンソーシアム組成:近隣市で余剰地活用付きの参画

代表企業	代表企業以外の構成企業	担当業務
東レ建設株式会社 (建設・設計・移転支援)	株式会社石本建築事務所 大阪支所	設計・工事監理
	平田建築設計株式会社	設計
	株式会社松田組	建設・移転支援
	東洋コミュニティーサービス株式会社	移転支援
	関電不動産株式会社	余剰地等活用

事例紹介 「高浜町1番住宅等大規模集約事業」 (PFI方式)

▶ 結果：提案に高い評価

提案受付番号	定性的評価点	価格点	総合評価値	順位
1(当社グループ)	74.70	100.00	174.70	1
2	50.60	93.34	143.94	2

▶ 建物概要

- 合計22,120m²
- 公営住宅 : 約20,600m² ・ RC造 ・ 5階建 ・ 350戸
- 集会所 : 約 220m² ・ RC造 ・ 平屋建
- 消防高浜分署 : 約 1,300m² ・ RC造 ・ 3階建

事例紹介 「高浜町1番住宅等大規模集約事業」 (PFI方式)

▶ 評価された点等

【基本方針及び実施体制】

- ・ 兵庫県と連動したプログラムの提供、自然な交流を生み出す事業計画、環境保全活動等、地域貢献への取り組みへの具体性

【施設計画・建築計画】

- ・ 住宅・消防施設・社会福祉施設の余裕を持った敷地面積を確保する提案
- ・ ゾーニングの考え方を明確にし、全ての施設が効果的に連携できるよう構成

【入居者移転支援】

- ・ 地域の既存組織体制をベースにした支援とする提案

【活用対象跡地】

- ・ 若者から高齢者までの多様な世代をターゲットとした提案

6. 今後のPPP/PFI事業への取り組み

- ▶ 地域外案件参入への課題
- ▶ 管理・運營業務付案件への挑戦
- ▶ 地域への貢献



7. 今後の課題 1

- ▶ 地元事業者の育成
- ▶ 提案書の簡素化
- ▶ 合理的なリスク分担(地中障害物)
- ▶ 性能点と価格点の適切な割合
- ▶ 提案チーム数の減少
- ▶ 地元事業者への実績考慮
- ▶ 選定委員のPFIに対する理解
- ▶ プロジェクトチームの創設



8. 今後の課題 2

- ▶ S P C の設立 出資の問題
- ▶ デザインビルド 適合判定などの変更に対する費用問題
- ▶ デフレーター等 景気に対応が必要
- ▶ 市営住宅 維持管理の問題



ご清聴ありがとうございました。

