

広陵中央公民館整備事業に関するサウンディング型市場調査

実施日 8月13日（水）～14日（木）、19日（火）～22日（金）

参加事業者数 5社

1 町との役割分担に対する要望

- ・運営面では、光熱水費を町負担とすること、第2ステップ移行後も元気村の民間収益施設が継続できるよう調整して欲しいと要望された。はしお元気村とグリーンパレスの契約を1本化する際に、所管課が複数になっていると事務が複雑になるため、連絡体制を整理することを求められた。また、ピアノ及び陶芸釜等の移転については、本事業の範囲に含めても差し支えないとの意見があった。また、予約システム及び支払方法の利便性向上については、関係者間で協議を進めるよう求められた。
- ・施設面では、駐車場の増設が必要との意見があった。
- ・資金調達の方法についても、今後の計画の中で詳細を明らかにしてもらいたいとの意見があった。
- ・事業方式については、現運営事業者と協議して進めやすい、DBO方式（DB+O）が望ましいとの意見が示された。
- ・また、2施設を同時に改修する場合、労働基準監督署で現場監督者を1名とすることが可能かについて、事前に確認しておいて欲しいとの意見があった。
- ・リスク面では、民間収益施設が出店した場合、疫病や災害等による撤退が生じた場合の対応について、あらかじめ検討しておく必要があるとの意見があった。

2 自主事業（住民向け文化活動支援）の方針と可能性

- ・グリーンパレスについては、単体での運営とすると利用者が困惑する恐れがあるため、元気村と併せた一括運営を予定している。今後は、運営者を確保の上、施設運営を委ねる形で進めていきたいとの意見があった。
- ・事業の進め方については、現在の運営体制を踏襲する形で実施したいとの意見があった。また、生涯学習プログラムの内容を、事業者選定時の仕様とすると、事業者選定上不利となる可能性もあるため、慎重に対応する必要があるとの意見があった。
- ・今後、現在の運営事業者と相談し、可能な範囲で既存の運営内容を踏襲できるよう調整するとの意見があった。

3 自主事業（元気村の収益事業）の方針と可能性

- ・育成クラブについては、当該団体が前年度から施設予約を行うことが可能となる点を踏まえ、運用方法を検討する必要がある。今後は、運営者を確保した上で、施設の運営を委ねる形で実施する予定であるとの意見があった。
- ・今後、箸尾工業団地を対象とした新たな店舗が他に出来た場合、元気村への来訪者の減少も想定されることから、こうした状況を踏まえた適切な検討を行う必要があるとの意見があった。
- ・飲食スペースについては、既存の配置にとらわれず、諸室の一部を活用して受け入れることも含め、柔軟に検討を進めたいとの意見があった。
- ・事業全体としては、現行の運営内容を基本的に踏襲する形で進めて行きたいと考えているとの意見があった。さらに、キッチンカーの誘致による食関連のイベントの開催を検討するとともに、店舗賃貸業の機能を担うことも視野に入れたいとの意見があった。
- ・今後は、現在の運営事業者と相談し、可能な範囲で既存の運営内容を踏襲できるよう調整するとの意見があった。

4 手法等としてのPFI（RO）または、R+Oの選択、SPCの組成への意向

- ・JVを組成する場合、運営上のポイントを設計・施工段階で反映できるメリットがある一方で、関係者間の利害調整が複雑化する懸念があるとの意見があった。
- ・2施設のRO改修と複合施設の運営を同一オペレーションとすることで、予約システム等の活用が効率的に行えるとの意見があった。
- ・事業方式については、R+Oの方がROより実現可能性が高いとの見解があり、O事業者にとっては一体管理のメリットがあるものの、建設事業者としては、第1・第2ステップで工事内容や規模が異なるため、一体実施によるメリットは限定的であるとの意見があった。
- ・他事業でPFI（RO方式）の経験はあるが、本事業は規模や性質が異なり、同様の適用は難しいとの意見があった。また、別事業ではSPCを組成した事例はあるが、本事業では、DBとOを分けて実施する方が良いとの意見があった。
- ・町が一括で支払いのできるのであれば改修工事として対応することも可能であり、また、分割であっても、PFIではなくDB若しくはR+Oの可能性としては高いとの意見があった。
- ・運営については、現行の指定管理者が既に安定運営を行っていることから、現体制を踏襲することが望ましいとの意見があった。一方で、既存指定管理者が他事業者とコンソーシアムを組成した場合は、応募が難しくなる可能性があるとの意見があった。
- ・Oの事業者を新たに確保するにはスケジュールがタイトで、民間事業者についても、年明けの公募からでは、ナショナルチェーンの出店などは難しいとの意見があった。

広陵中央公民館整備事業に関するサウンディング型市場調査

5 改修工事（改修単価の想定、運営を継続しての工事の可能性、令和9年度供用開始の可能性）

- ・元気村ホールの防音対策については、施工方法を含めて検討が必要であるとの意見があった。
- ・グリーンパレスの建物躯体については、引き続き一定期間の活用が可能と考えられるが、5階部分の布クロス等については張り替えが必要との意見があった。
- ・工期については、職人の確保やコスト面を踏まえ、1施設ごとに工事を行うことが望ましい。また、両施設で合計6ヶ月（1施設で3ヶ月）程度の工期でないと採算がとれないとの意見があった。一方で、共用部分の内装改修程度であれば、1週間程度の休館で対応可能との意見があった。
- ・運営事業者として改修工事そのものは実施できないが、運営に当たっての意見提出は可能との意見があった。
- ・改修工事費について、少額であっても対応は可能であるとの意見があった。
- ・改修内容については、大枠や設備改修、性能面などを仕様書に明記して欲しいとの要望があった。改修期間については、要求水準によって変動するとの意見があった。

6 運営事業にかかる人員数・配置予定

- ・はしお元気村に管理者を配置し、グリーンパレスに2名、元気村に3名のスタッフを配置する想定をしているとの意見があった。また、管理者については社員とし、スタッフについては現地で人員を確保する方針であるとの意見があった。
- ・スタッフは現状の従事者を再雇用する形は望ましく、現状の人員配置や経費状況を把握しておく必要があるとの意見があった。また、現在の運営事業者と協議を行い、現行の人員数を確保できるよう調整を図る方針であるとの意見があった。

7 全体スケジュール（おおむね10年間）の希望

- ・10年後の施設運営については、未確定要素が多いため、優先交渉権者に対して、社会事情に応じた調整（物価上昇時の市場価格を予定価格へ反映する対応等）が必要との意見があった。
- ・施設の老朽化を考慮すると、10年間の運営期間は妥当と考えられる。10年後の施設のあり方（備品等の償却・除却など）についても明記する必要があるとのこと。
- ・第2ステップの期間までというのは、かける費用によると思うとの意見があった。
- ・指定管理のみであれば、5年程度で回収可能とされる一方、民間投資が必要な場合は期間の設定が必要との意見があった。
- ・ステップ1とステップ2を一体のものとして、複合施設も視野に入れ、改修と運営を一括受注する方向で検討するとの意見があった。
- ・施設運営に当たり、民間事業者のテナントとROの部分は分けて発注して欲しいとの意見があった。
- ・募集から提案書完成までには最低でも3ヶ月、可能であればそれ以上の期間を確保することが望ましい。また、具体的な事業費や仕様書が明らかになった時点で、再度サウンディングを行うことが望ましいとの意見があった。
- ・飲食施設については、7年間を目安に元気村及びグリーンパレスの運営を継続できるよう配慮する必要があるとの意見があった。また、民間投資による店舗設置は、10年間では採算が難しいが、キッチンカー等で対応は可能である。行政財産使用許可を活用し、20年間の対応も可能性として考えられるとの意見があった。

8 ステップ2事業者選定手続でのインセンティブ（こちらからは聞かないが要望が出れば承る）

- ・第1ステップのオペレーションを前提として、第2ステップに進める方が効果的であると考えられるとの意見があった。しかしながら、10年後の未確定要素が多い状況において、第1ステップで建設の優先交渉権者になった場合でも、第2ステップでの複合施設建設への対応は困難であるとの意見があった。
- ・第1ステップの応募事業者については、第2ステップ応募時に加点措置を設けることが望ましいとの意見がある一方、10年後の事業なので、十分なインセンティブが働くとは考えにくいとの意見もあった。また、第2ステップはエリア全体の整備として検討することも可能であるとの意見があった。

9 企業コンソーシアムの組成状況

- ・本事業については、収益面の課題があるため、現時点で結論を出すことは困難であるとの意見があった。
- ・改修よりも継続的な運営の重要性が高く、既存運営事業者と連携せざるを得ない状況であり、他のパートナー企業も見つけることは困難であると考えられるとの意見があった。
- ・オペレーションについては、パートナー候補への打診を行っているが、現状として正式な回答は得られていない状況であるとの意見があった。
- ・本事業については、他社とコンソーシアムを組んで行う予定であり、代表企業としての役割を担うとともに、民間事業者の誘致も可能との意見があった。

広陵中央公民館整備事業に関するサウンディング型市場調査

10 その他

- ・費用対効果の観点から、投資は可能な限り抑えるべきであるとの意見があった。
- ・民間投資を促す場合は、駐車場だけでなく、館内での商品販売なども検討可能であるとの意見があった。
- ・契約から着工までの期間については、設計段階で3ヶ月程度を確保することが望ましいとの意見があった。
- ・グリーンパレス及び元気村の建物は、現状でも使用可能であることから、改修方法について工夫する必要があるとの意見があった。また、ながら工事については、仮設バリアー設置等により対応可能であるとの意見があった。
- ・予約システムのデジタル化は運営費で計上可能である一方、予算枠と工事内容が完全に合致するかは確約できないが、可能な範囲で対応することは可能との意見があった。