

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
実施要領

令和7年7月21日

広陵町

1 調査の目的等

(1) はじめに

本実施要領は、広陵町（以下「本町」という。）が広陵中央公民館整備事業（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、民間事業者のノウハウを活用するため、民間事業者との対話を通じてアイデアや意見、市場性等を調査する際の必要事項を定めるものです。本実施要領をご確認の上、本サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）に積極的にご参加ください。

(2) 事業の経緯

本町では、広陵中央公民館（以下「中央公民館」という。）の機能を尊重しつつ、老朽化による安全性への懸念及び町全体の公共施設の縮減を目指す「広陵町公共施設等総合管理計画」の趣旨に基づき、中央公民館再整備を継続的に検討し、令和 6（2024）年度には、広陵中央公民館整備事業基本計画策定支援業務報告書（以下「報告書」という。）を策定しました。報告書では、住民の文化活動に利用可能な複数の町営施設の間で機能を分担し全体として文化活動を持続発展させていく「集約再編」を行うこととしました。

報告書における具体的な工程（案）は、以下のとおりです。

- ① 速やかに実施するステップ 1 として、町有施設であるはしお元気村（指定管理）、広陵町ふるさと会館グリーンパレス（以下「グリーンパレス」という。）（町営）、総合保健福祉会館さわやかホール（以下「さわやかホール」という。）（町営）の施設を必要に応じて改修し、中央公民館の機能を移転するとともに、現在の中央公民館の使用を停止します。
- ② 中期的（おおむね 10 年）に実施するステップ 2 として、住民の活動を含めて多目的に使える複合施設の建設などを検討します。

サウンディングは、主にステップ 1 を対象として実施するものです。

(3) 事業の原則

報告書では、本事業遂行のための原則を以下の通り設定しています。

① 機能維持の原則

ステップ 2 はもちろん、ステップ 1 でも、現在行われているすべての活動はいずれかの施設で実施できるようにする。また、今後発生する多様な住民ニーズにできるだけ応えられるよう多目的に使えるスペースを確保します。

② 公平な負担原則

活動のために必要な改修等は、不動産の所有者である町の責任、動産である用具類の内、利用者所有分は利用者の責任で管理するようにします。

③ 民間活用の原則

費用対効果が少しでも優れている方法によって財政的な持続可能性を高めるため PPP/PFI 手法を採用します。

④ 迅速性の原則

本件は、中央公民館に安全性の懸念があることが発端となっているため、速やかに安全を確保するべくできるだけ迅速に進めます。

⑤ 方向性の原則

民間の自由提案を認める際は、町として、何らかの方向性を示すことで民間の発意を容易にするとともに、それを加算要素とすることで町として望ましい方向に誘導します。

⑤に関しては、例えば、災害発生時には避難所として機能するとともに、平常時にも町民に広く利用されるような機能とすることで、平常時に使い慣れた施設をそのまま災害発生時にもスムーズに機能させる発想（フェーズフリー）などを想定しています。

(4) 調査の目的

事業内容や事業スキーム等について、直接対話を行うことにより民間事業者の意見や新たな提案の把握を行い、民間事業者の参入条件及びより効果的な事業実施に向けたアイデア等の情報収集を目的とします。

(5) 調査の内容

サウンディングでは、民間事業者の皆様に、報告書及び本実施要領に関する質疑応答のほか、次の内容について対話を行い、いただいた意見等を実施方針や入札公告に反映させる予定です。

- ① 各施設で果たしうる又は果たすべき機能、そのために必要な設計・改修工事の内容、一体的な運営方法
- ② ライフサイクルコストを抑えるとともに、収入を得るための工夫
- ③ 上記を実現するための町への要望

なお、サウンディングは自由な対話を行う場であり、民間事業者の皆様に、組織としての意見表明や資料の作成・提出を求めるものではありません。

2 対象地区・立地施設の概要

(1) 対象施設

中央公民館及び中央公民館の機能を分担する施設は以下の通りです。

	中央公民館	元気村	グリーンパレス	さわやかホール
設置条例上の住所	笠382番地1	弁財天295番地3	笠168番地	笠161番地2
用途地域	市街化調整区域	第1種住居地域	市街化調整区域	市街化調整区域
土地面積(㎡)	6,593.75	6,050.19	3,668.00	8,895.98
うち町所有(㎡)	6,593.75	3,763.43	3,204.00	7,373.68
うち借地(㎡)	0	2,286.76	464.00	1,522.30
建築年	1973年	1997年	1990年	2001年
構造	鉄筋コンクリート	鉄骨コンクリート	鉄骨造	鉄筋コンクリート
耐用年数	50年	38年	38年	47年
階数	地上2階	地上1階	地上5階	地上4階
延床面積(㎡)	2,066.00	1,928.00	2,792.00	6,478.00
耐震性	旧耐震のため耐震診断済み。改修済。	有り(新耐震)	有り(新耐震)	有り(新耐震)
電気	関西電力供給区域内			
ガス	大阪ガスネットワーク(株)、大和ガス(株)の2社が都市ガス事業者となっている。元気村は大和ガス(株)の供給区域内。			
水道	奈良県広域水道企業団			
下水道	大和都市計画下水道事業 広陵町流域関連公共下水道			
用途	公民館	健康・福祉	社会教育	健康・福祉
根拠となる条例	広陵町公民館条例	はしお元気村条例	広陵町ふるさと会館条例 広陵町働く婦人の家条例	広陵町総合保健福祉会館 設置条例
機能	ホール(固定席404席) 多目的室 工作室 調理実習室 会議室(大) 会議室(小) 研修室 和室(大) 和室(小) 茶室 陶芸室・陶芸炉	多目的ホール(平土間) 会議室1 会議室2 会議室3 音楽室 和室A 和室B 和室C 小ホール 浴室(現在不使用)	大ホール(平土間) 和室(4) 中研修室 洋室(2) 軽運動室(現在、事務所利用) 調理実習室 宿泊室(6)(現在不使用)	大会議室 中会議室 小会議室 ボランティア室 カラオケ室 大広間A 大広間B 教養娯楽室 生活相談室・茶室 他に事務所、保健センター(検診室)、浴室等有

※各施設の延床面積については、固定資産台帳及び竣工時の図面を基に記載しており、登記簿等と異なる場合があります。



各施設の町内での配置は施設配置図のとおりです。町は、面積16.30平方キロメートル(南北5.5km/東西4.5km)とコンパクトであり、車での移動は比較的容易です。現在の中央公民館から元気村、グリーンパレス、さわやかホールへの移動距離は、いずれも車で10分以内の場所にあります。

施設ごとの特徴は以下の通りです。

① 中央公民館

中央公民館は昭和 48（1973）年に竣工し、平成 6（1994）年に大集会室をホールに改修しました。延床面積は 2,066 m²、機能としてはホールのほか、多目的室、工作室、調理実習室、会議室（大）、会議室（小）、研修室、和室（大）、和室（小）、茶室、陶芸室・陶芸炉が設置されています。すでに 50 年以上経過しており、耐震診断により耐震補強工事を実施したが、経年劣化に伴う劣化改修は行っており、目視によっても全体として劣化していること等から、現在の施設が果たしている機能を他の施設に移転した上で使用停止し、将来解体撤去する方針としています。現在、中央公民館では、育成クラブなどの住民団体による文化芸術活動が盛んに行われています。

② はしお元気村

はしお元気村は、平成 9（1997）年に建設された新耐震施設です。安全性に問題はありませんが、一定の内装改修等は必要だと考えています。もともとは、国の施設として建設され、同施設に増築する形で町の施設が整備されましたが、その後、国の部分が町に移管されて以降は一体的に町が所有管理しています。延床面積は 1,928 m²、機能としては、多目的ホール（平土間）、会議室（3）、音楽室、和室（3）、小ホール、マルシェ、浴室（現在不使用）があります。運営は指定管理者が行っており、自主事業として、自主講座、マルシェが運営されています。

③ グリーンパレス

グリーンパレスは平成 2（1990）年に開設された新耐震施設です。安全性に問題はありませんが、一定の内装改修等は必要だと考えています。延床面積は 2,792 m²、5 階：大ホール（平土間）、4 階：和室（1）、中研修室、宿泊室（洋室 3：現在、不使用、和室 3）・浴室（現在不使用）、3 階：調理実習室、和室（3）があります。1、2 階は、事務所、コワーキングスペース、民間保育所等として利用中で、本事業の対象外となっています。

④ さわやかホール

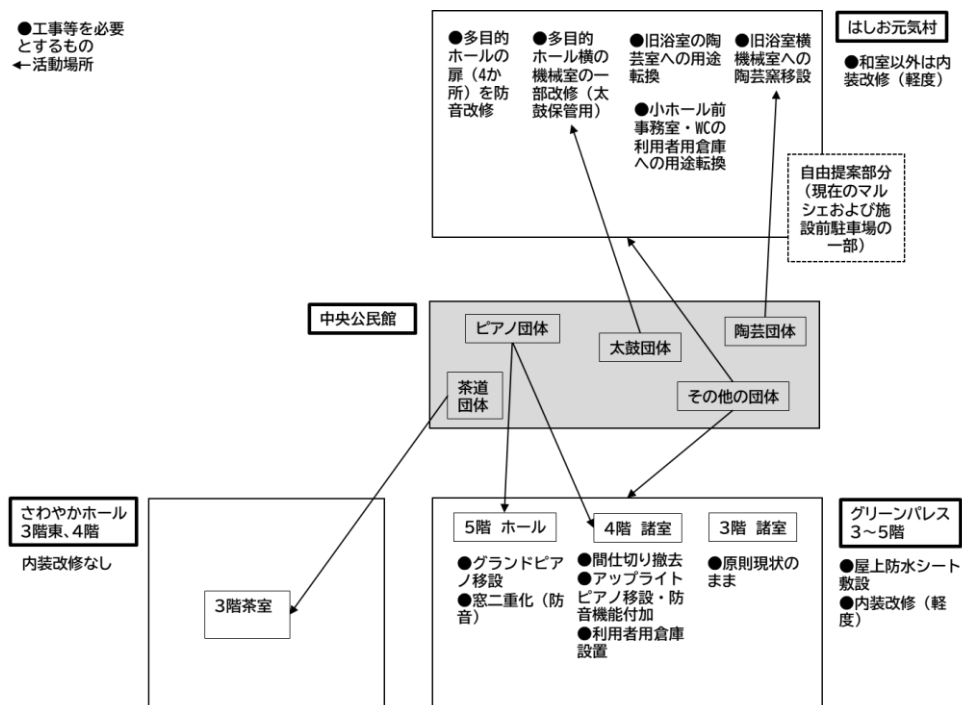
さわやかホールは、平成 13（2001）年に開設された新耐震施設です。4 階：大会議室、中会議室、小会議室、3 階（東）：茶室、生活相談室、視聴覚室、教養娯楽室、図書室、大広間が住民利用が可能な施設です。著しい劣化は確認されておらず、改修の予定はありません。1、2 階及び 3 階（西）は、事務所、保健センター、浴室等に使用であり本事業対象外です。

(2) 機能移転の方針

現在、中央公民館で活動している住民団体のうち特別な施設を必要とする活動の場合は、その活動をいずれの施設で実現できるか、そのためにどのような改修を行うべきかがポイントとなります。特別な施設を必要とする活動は次の通りです。

活動分野	活動状況	機能移転の際の必要事項
陶芸	陶芸室および陶芸炉を使用している。	陶芸室は一般的な仕様で対応できるが、陶芸炉は必須である。現在中央公民館にある陶芸炉を移転する必要がある。
茶室	茶室を使用している。	茶室のある施設での活動が必要である。
ピアノ	ホール（グランドピアノ1台）、多目的室（アップライトピアノ1台）を使用している。	ピアノを移設するとともに、設置場所の防音性を確保する必要がある。
太鼓	ホール（主にステージ部分）を使用している。また、外部での活動も多いため、その都度利用者自身により移動させている。日常の保管は、ホールのステージおよび通路にて行っている。	一定の広さを有するホール上の施設での活動が必要である。また、外部での活動のために楽器類を移動しやすい場所であるとともに、日常の保管場所が必要である。
その他の活動	ホール、多目的室、和室などを使用している。	特別な仕様は必要としない。さらに、今後の新たなニーズが発生することを考えると、できるだけ多様なニーズに対応できるような一般的な仕様にする必要がある。

町では、こうした活動を持続できるように次のように機能を移転し、必要な施設改修を行う予定です。



(3) 役割分担

町と民間事業者との全体の役割分担は以下の通り想定しています。機能移転の方針、利用団体との調整は町で行う以外は、原則として民間事業者の役割とします。ただし、維持管理（点検、日常修繕、清掃）は他の施設と一体的に包括民間委託を実施中であり、この形態を継続する予定です。

	町	民間
機能移転の方針、利用団体との調整	◎	—
設計（基本設計、実施設計）	—	◎
施工	—	◎
維持管理（点検、日常修繕、清掃）	◎（他の施設と一体的に別契約で包括委託を実施中）	—（不備ある場合は包括事業者に連絡）
修繕	基本的に、期間中は大規模修繕、中規模修繕とも行わない	
運営（予約管理システムの開発・運営、利用者からの申し込み受け付け、利用許可、利用料金の徴収、予約情報の提供、利用前後の点検など）	—（町として利用する場合の申請を行う）	◎
運営（自主事業）	—	◎
災害発生など緊急時の対応	◎	○

(4) 契約形態等

現時点で想定している契約形態等は以下の通りです。

手法としては、PFI法に基づく RO もしくは R+O（事業者は一体として選定するが契約は R と O で別々に行う。）の予定です。はしお元気村、グリーンパレスに関しては、改修工

PPP手法	R0 (Rehabilitate Operate) またはR+O
施設に対する権原	元気村、グリーンパレスに関しては、改修工事完了後指定管理者として指定する予定。さわやかホールの住民利用可能施設の予約管理業務は業務委託する予定。
自主事業	住民向けの文化活動支援 ・自主講座の企画運営 元気村の一定部分の収益事業 ・マルシェ部分（マルシェとしての機能の維持拡充） ・駐車場の一部（飲食施設など近隣の工業団地従業員を含めた一般利用を想定）
収支構造	サービス購入 自主事業部分は独立採算
契約期間	概ね10年間
想定提案主体	全事業を実施できる企業コンソーシアム
ステップ2	別途事業者選定手続きを行う

事完了後指定管理者として指定する予定です。さわやかホールの一部の運営は、別途業務委託を行う予定です。

自主事業は、住民向け文化活動支援としての自主講座の企画運営、また、収益事業として、はしお元気村のマルシェ部分、駐車場の一部を利用する事業（飲食施設など近隣の工業団地従業員を含めた一般利用）を想定しています。

収支構造は、自主事業以外の部分はサービス購入型として指定管理料等を町から支払います。自主事業は独立採算とします。

契約期間は、ステップ2に着手する直前までのおおむね10年間とします。ステップ2では別途事業者選定手続きを行う予定です。

3 スケジュール

サウンディングおよび中央公民館整備事業（ステップ1）のスケジュールは以下の通りです。

サウンディングのスケジュール	
サウンディング実施要領公表	令和7年7月21日（月）
サウンディング参加募集締切	令和7年8月8日（金）午後5時まで
サウンディング型市場調査	令和7年8月13日・14日・15日
中央公民館整備事業（ステップ1）のスケジュール	
実施方針、入札公告	令和7年10月初旬
提案書提出締切	令和7年12月上旬
優先交渉権者選定	令和7年12月下旬
契約	令和8年3月
改修工事後供用開始	令和9年4月

4 参加条件等

(1) 対象

本事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。

本事業全体のノウハウを有している事業者のほか、報告書に記載する機能の一部でも担うことのできる事業者であれば参加可能です（例えば、設計業務、自主講座の企画運営業務、自主事業のマルシェや飲食機能の運営業務）。

なお、中央公民館整備事業（ステップ1）においては、提案内容のすべてを実施できる事業者（単独企業もしくは企業体の別を問わない）による提案を前提とします。町は、機能の一部のみを担う事業者とすべてを実施できる事業者の間のマッチング等はいたしません。

(2) 参加条件

次の条件に該当している場合は、サウンディングに参加することができません。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規程に該当する者
- イ サウンディングへの参加申込時点で、本町の指名競争入札の指名停止等の措置を受けている者。ただし、事業者選定プロセスの時点で指名停止等の措置が解除される見込みがある場合を除きます。
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条に規定する暴力団または本市暴力団排除条例に該当する者
- オ 町税等を滞納している者
- カ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

5 現地見学会・サウンディングの実施

(1) 概要

以下のとおり開催します。内容は同一ですので、いずれかにご参加いただければ結構です。

現地見学会	開催日時	令和7年8月13日（水） 10:00～12:00 令和7年8月14日（木） 10:00～12:00
	見学施設	中央公民館、はしお元気村、グリーンパレス さわやかホール 施設間の移動は町が準備する車両にて行います。
サウンディング	開催日時	令和7年8月13日（水） 13:00～13:50、14:00～14:50、15:00～15:50 16:00～16:50 令和7年8月14日（木） 13:00～13:50、14:00～14:50、15:00～15:50 16:00～16:50 令和7年8月15日（金） 9:00～9:50、10:00～10:50、11:00～11:50
	実施場所	広陵町役場会議室

(2) 申込方法

申込担当者氏名、会社名、部署・役職名、連絡先（電話番号、電子メールアドレス）並びに現地見学会及びサウンディングの希望日時（サウンディングは第1から第3希望まで）を、6（2）連絡先まで電子メールにてお知らせいただくか、以下の申込フォームよりお申し込みください。

なお、電子メールの場合は、件名を【サウンディング参加申込】としていただき、電子メール及び申込フォームのいずれの場合も送信後必ず電話にて受信確認をしてください。

現地見学会、サウンディングはいずれか片方のみの申し込みも可能です。

【申込フォーム】

<https://logofarm.jp/form/GQTm/1023014>

現地見学会、サウンディングとも随時開催しますので、日程が合わない場合は、連絡先までお知らせください。

また、本町が本事業実施の参考にするため、申込者の了解を得て、実施期間中若しくは実施期間前後に申込者の事業所においてサウンディングを実施することがあります。

(3) 申込期限

令和7年8月8日（金） 午後5時まで

(4) 結果公表

現地説明会・サウンディングの実施結果は町の公式HPに掲載します。参加者数、参加企

業名、質問内容等に関しては公表いたしません。

(5)実施方法

町及び広陵中央公民館整備事業 PPP/PFI 導入可能性調査の受託者と、参加事業者で個別に行います。

参加事業者のアイデア及びノウハウは保護の上、厳重に管理し、本事業の目的以外には使用しません。

6 その他

(1)参考資料

町の HP に以下の情報を掲載しています。

・「広陵町公共施設等総合管理計画」<https://www.town.koryo.nara.jp/0000005525.html>

(2)連絡先

〒635-8515 奈良県北葛城郡広陵町大字笠 3 8 2 番地 1

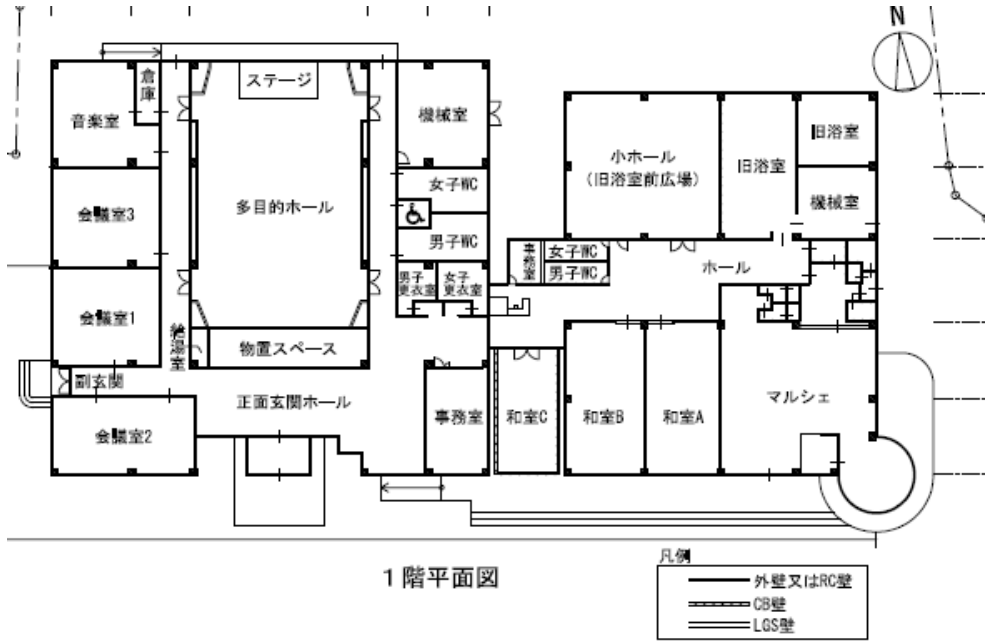
広陵町教育振興部中央公民館 岸本、細見

電話番号 0745-55-1181

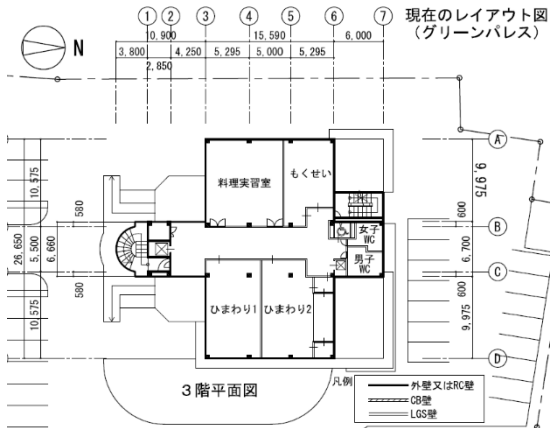
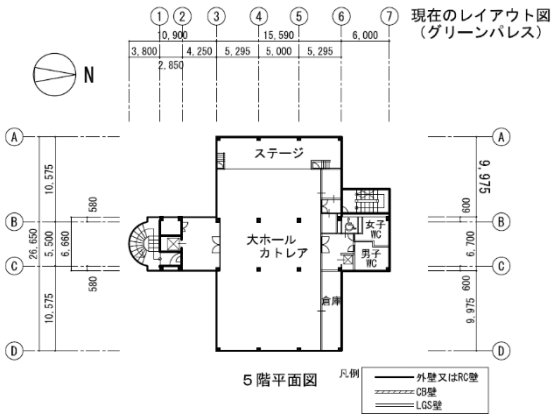
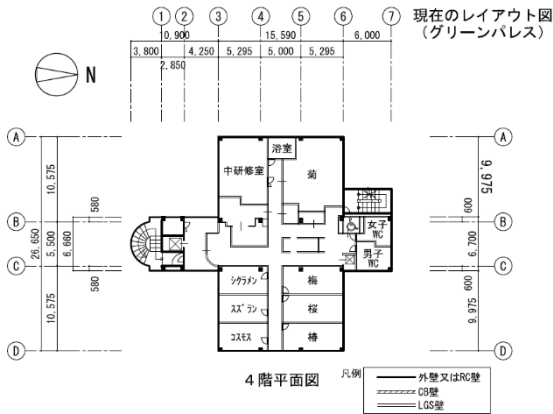
電子メールアドレス shospoka@town.nara-koryo.lg.jp

参考 現施設レイアウト図

はしお元気村

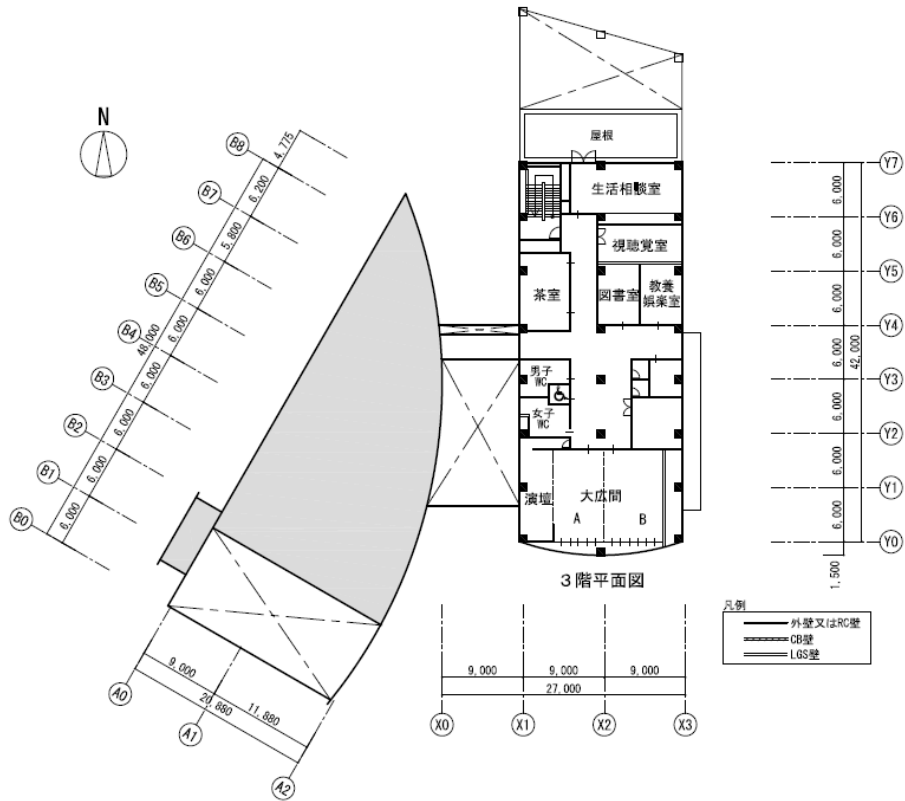


グリーンパレス



さわやかホール

現在のレイアウト図（さわやかホール）



現在のレイアウト図（さわやかホール）

