

# 中央公民館等複合施設整備に関するサウンディング型 市場調査の結果概要について

令和5年3月20日  
三木市総務部経営管理課

中央公民館等複合施設の整備に当たり、民間事業者との「対話」を通じ、事業手法や民間事業者が担う役割などについて広く意見や提案をお聴きするため、サウンディング型市場調査を実施しました。

本調査の結果を取りまとめましたので、その概要を公表します。

## 1 実施スケジュール

内 容	日 程
実施要領の公表	令和4年12月20日（火）
参加申込期間	令和4年12月21日（水）～ 令和5年1月31日（火）
サウンディングの実施	令和5年2月10日（金）～ 2月28日（火）

## 2 参加事業者数

9者

（建設・不動産・設計コンサルタント等：6者、  
建物管理・運営：3者）

### 3 対話内容の概要

参加した事業者から下表のような提案・意見がありました。

対話項目	対話概要
(1) 事業スキーム	
① 事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"><li>・従来型方式と PPP/PFI 方式のいずれの場合でも、供用開始時期はほぼ変わらないと考えられる。</li><li>・設計と建設工事で約 3 年の工期が必要となってくると思われる。</li><li>・現在の進捗状況から、供用開始は令和 9 年度以降となると想定する。</li></ul>
② 事業手法 (PPP/PFI の可能性、課題など) ※施設の設計・建設、建設後の所有形態・維持管理手法など	<ul style="list-style-type: none"><li>・一括発注方式（設計、建設及び維持管理のセット発注）であれば、事業者間での創意工夫によりコストメリットが出せると思う。</li><li>・集約を検討している各施設は、現在、市直営又は入居団体が運営していることから、建設後は維持管理のみを事業に含むことがよいと考える。</li><li>・DB+0 方式の場合、建設会社と維持管理・運営会社の関係が薄くなるため、PFI (BT0 方式)か DB0 方式がよいと考える。</li><li>・民間事業者が市から土地を借り受け、民間事業者が施設を整備・所有し、市は公共施設部分にテナントとして入居又は区分所有する事業手法がある。</li></ul> <p>【参考】</p> <p><u>DB+0 方式</u></p> <p>民間事業者に公共施設等の設計、建設を一括して発注し、施設完成後に維持管理・運営を発注する方式。資金調達及び施設所有は公共が担う。</p>

	<p><b>PFI (BTO 方式)</b></p> <p>民間事業者が自ら調達した資金により公共施設等を設計・建設し、施設完成後に公共側に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営等を行う方式。</p> <p><b>DBO 方式</b></p> <p>民間事業者が公共施設等の設計、建設、維持管理・運営を一括して発注する方式。資金調達及び施設所有は公共が担う。</p>
<p>③ 事業費</p> <p>※ PPP/PFI の事業手法を導入する可能性があると考えられる場合は、従来型手法に比べてどの程度の事業費削減が可能であるかなど</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ PPP/PFI 手法の場合、一般的に従来型手法と比較して一定の事業費削減が可能と考えるが、現時点では事業の全体概要が決定していないため、具体的な削減額は明示できない。</li> </ul>
<p>④ 事業期間</p> <p>※ 施設運営も考えられる場合は、その期間</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業に維持管理・運営を含める場合は、おおむね 15 年程度が妥当と考える。</li> <li>・ 施設の整備等を含め、事業運営期間は 20 ～ 30 年を検討している。</li> </ul>
<p>⑤ 駐車場計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共交通機関が近く、利便性は高い。利用者数及び職員数を考慮し、問題がなければ平面駐車場でもよいと考える。</li> <li>・ 民間収益施設として店舗が立地することとなれば、一般的には平面駐車場が適している。</li> <li>・ 立体駐車場の設置検討について、事業終了後に市が原状回復を望むのであれば、撤去費を見込まなければならず、事業者</li> </ul>

	としては建設にリスクがある。
<b>(2) 民間提案施設</b>	
①施設利用者の利便性の向上や施設周辺地域のにぎわい創出及び活性化に貢献できるアイデア等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小規模な物販店舗が立地する可能性はある。</li> <li>・カフェを併設した屋外の子ども多目的広場を設置してはどうかと考える。</li> <li>・産業振興の観点から、行政主導によるチャレンジショップ事業の展開を提案する。</li> <li>・ワーキングスペースやキッズスペースを設けることで、多世代が集う施設を実現できると考える。</li> </ul>
②ホテル、コンベンションホール、スーパーマーケット、ギャラリー等の可能性	<p><b>【ホテル】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業敷地に対する施設規模と稼働率の見込にもよるが、立地は難しいと考える。</li> <li>・一般的な考え方であるが、ホテルの敷地としては狭いのではないかと考える。</li> <li>・ホテルとしての出店が複合施設の構想と一致するものがあれば、継続して協議したい。</li> </ul> <p><b>【コンベンションホール】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業敷地に附帯施設として整備することは、敷地の規模を考えると難しいのではないかと想定する。</li> <li>・ある程度の稼働率が見込めないと難しい。</li> </ul> <p><b>【スーパーマーケット】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大型のスーパーマーケットの誘致は難しいと考えるが、小規模店舗の立地の可能性はある。</li> </ul> <p><b>【ギャラリー】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・独立採算的なものは難しいと考える。</li> </ul>

	<p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・河川敷というロケーションを生かし、市民の憩いの空間を創出できるのではないか。</li> </ul>
(3) その他	
事業全般に関する課題及び事業参画の可能性など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公募スケジュールをはじめ、案でよいので実施方針、要求水準書を早い段階で公表してほしい。</li> <li>・本事業の基本計画の策定などをコンサルタント会社に介入してもらうことで、市の意向と民間事業者の考えをマッチングしやすくなると考える。</li> </ul>

#### 4 今後の予定

民間事業者の意見や提案を参考に、今後、市の財政負担を最大限軽減できる事業手法を検討していくとともに、三木商工会議所との調整も進めながら、基本計画を策定していく予定です。