

始良市加治木総合支所庁舎及び蒲生総合支所庁舎建設に係る サウンディング型市場調査結果報告書

1 調査の目的

始良市では、加治木・蒲生両総合支所庁舎を整備するにあたり、市民の交流と活動を支える地域の拠点となる施設とすべく、民間事業者の創意工夫やノウハウを活かした民間活力の導入を検討するため、公募によるサウンディング型市場調査※¹を実施しました。

この調査は、民間活力導入による施設整備に際して、市場性の有無や公募事業の成立の可否などを確認することを目的とします。

2 調査の実施概要

本調査は、多様な民間事業者の参入を促進するため、始良市公式ホームページ（以下、「市ホームページ」という。）で参加者を募集し、「アンケート調査」及び「聞き取り調査」を実施しました。

アンケート調査及び聞き取り調査の実施概要を、以下に示します。

(1) アンケート調査の実施概要

調査期間	令和2年2月3日（月）～令和2年2月17日（月）
調査方法	市ホームページに実施要領や事業概要等を掲載し、本調査への参加を希望する民間事業者に対してアンケート調査票を配付する。
参加事業者数	5社（設計企業、建設企業、維持管理企業など）

(2) 聞き取り調査の実施概要

調査期間	令和2年3月2日（月）～令和2年3月19日（木）
調査方法	アンケート回答票に基づき、本事業に対して関心を示した企業に対し、アンケート内容等について対話形式で聞き取りを行う。
参加事業者数	4社（設計企業、建設企業、維持管理企業など）

※アンケート参加者5社のうち1社は、『本事業への参加は難しい』との回答があり、聞き取り調査の対象外とした。

※1 サウンディング型市場調査： 事業発案段階や事業化段階において、事業内容や事業計画等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法のこと。

3 調査結果の概要

アンケート調査及び聞き取り調査の調査結果概要を、以下に示します。

項目	調査結果概要
建設工事費の削減	・ PPP※²手法により事業を行った場合、「5%程度削減可能」と回答した企業が3社と最も多かった。また、「15%程度の削減が可能である」と回答した企業もあった。 ・ 建設工事費の削減については、「PPP手法は、通常の入札プロセスが簡略化されるため、建設期間の短縮にもつながり、コストが抑えられる」、「庁舎建設に係る PPP 事業の先進事例から、コスト削減は5%程度が妥当」といった意見が出された。
設計・建設スケジュール	・ 設計期間については、最長で21か月、最短で10か月と回答した企業があったが、半数程度の回答は15か月であった。 ・ 建設期間については、最短で12か月と回答する企業もあったが、15か月と回答する企業が最も多かった。 ・ 加治木総合支所庁舎については、北側の敷地を活用することで、「施設の移転費を削減できる」、「低コストでの施設整備ができる」といった意見が出された。 ・ 蒲生総合支所庁舎については、敷地が狭いため、「既存庁舎を取り壊した後で建設したほうが良い」、「他の公共施設への仮移転を想定した建替計画を立案することでコスト抑制を図ることができる」といった意見が出された。
維持管理費の削減	・ PPP手法により事業を行った場合、「10%程度削減可能」と回答した企業があったほか、「わからない」と回答した企業があった。 ・ 「民間機能（収益施設）を導入し、その収益をランニングコストの財源に充てることが可能」といった意見が出された。
民間機能の導入	・ 民間機能導入の可能性については、「条件によっては可能」と回答した企業が最も多かった。 ・ 導入する機能としては、「売店（コンビニ）」や「カフェ」、「食堂」のほか、「銀行ATM」等の来庁者の利便性向上のための機能について回答があった。 ・ 民間機能導入事業と本事業を一体化することに対しては、「民間機能と庁舎機能それぞれの動線・セキュリティの検討が必要」、「官民の所有区分や事業期間等の前提条件の整理が必要」といった意見が出された。

※2 PPP： 公民が連携して公共サービスの提供を行う事業計画の総称。（Public Private Partnership；公民連携）PPPの代表的な手法のひとつにPFI※³がある。

PPPの中には、PFI、指定管理者制度、公設民営方式、包括的民間委託、自治体業務の外部委託等も含まれる。

※3 PFI： PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る考え方のこと。（Private Finance Initiativeの略）

項目	調査結果概要
加治木・蒲生 両総合支所庁舎建設事業の 一体化	・両総合支所庁舎の建設を一体的に実施することについては、「望ましい」、「条件により望ましい」という回答がそれぞれ半数程度であった。 ・「望ましい」と回答した企業からは、「事業の一体化によって、建設資材の共通化等による建設工事費用及び維持管理費用の縮減と工期の短縮が見込める」といった意見が出された。 ・「条件により望ましい」と回答した企業からは、「建設業界の人手不足について懸念がある」といった意見が出された。
既存施設の 解体業務	・既存施設の解体業務については、「事業には含めないことが望ましい」と回答した企業が最も多かった。 ・「事業には含めないことが望ましい」と回答した企業からは、「土壌汚染や地中障害物など想定外の事象が発生することが懸念され、工期延長や、工事費増のリスクを伴う」といった意見が出された。 ・「事業に含めて一体的に実施することが望ましい」と回答した企業からは、「解体業務を含めた検討により、事業の効率化が図られ、整備期間を短縮することが可能」といった意見が出された。
事業範囲	・PPP手法による事業範囲については、「地盤調査等の事前調査業務は市で実施してほしい」、「光熱水費の負担や大規模修繕は、コスト増のリスクが高く、事業範囲外としたい」といった意見が出された。
事業期間・ 事業方式・ 参加意欲等	・事業期間については、「15年程度」、「20年程度」が望ましいと回答した企業がそれぞれ半数程度であった。 ・望まれる事業方式は、「PFI」が最も多く、次に「DBO※4」との結果となり、多くの企業が維持管理業務を含めた事業方式を回答した。 ・本事業に「積極的に参加したい」と回答した企業は3社であった。 ・多くの企業が「地元企業との連携」によって事業の実施体制をつくるとの回答であった。
再生可能 エネルギーの 活用	・導入が考えられる再生可能エネルギーについては、「太陽光発電」、「蓄電池システム」、「地中熱ヒートポンプ空調機」、「バイオマス熱発電施設」といった意見が出された。 ・再生可能エネルギー設備の導入にあたっては、「導入に際して維持管理費を検討すること」「利用場所を限定すること」、「補助金の活用」、「水害対策等の検討」などの意見が出された。
その他	・構造形式については、「両総合支所庁舎を2階建てで計画する場合には、免震構造ではなく、耐震構造でも問題ない考える」といった意見が出された。

※4 DBO： 公共サービスの提供において、民間事業者が施設の「設計」「建設」及び「運営」を一括して行う事業方式。（Design Build and Operate の略）

4 調査結果

アンケート調査及び聞き取り調査の調査結果を、(1)～(9)に示します。

(1) 建設工事費の削減について

■PPP（公民連携）による事業方式で行った場合の削減率の見込み

		加治木	蒲生
1	0%～	0	0
2	5%～	3	3
3	10%～	1	1
4	15%～	1	1
5	20%～	0	0
6	わからない	0	0
回答数		5	5

【主な意見】

- ・ 通常の基本設計・実施設計・工事の入札プロセスが簡略化されるため、建設期間の短縮にもつながり、コストを抑えることができる。
- ・ 全国での庁舎建設に係る PPP 事業の事例では、5%程度の削減効果が多く、近い数値となるのではないかと考える。

(2) 設計・建設スケジュールについて

■想定する設計期間

		設計期間	
		加治木	蒲生
1	15 ヶ月	2	2
2	18 ヶ月	1	1
3	21 ヶ月	1	1
4	その他	1	1
		(10 ヶ月)	(10 ヶ月)
回答数		5	5

■想定する建設期間

		建設期間	
		加治木	蒲生
1	15 ヶ月	4	4
2	18 ヶ月	0	0
3	21 ヶ月	0	0
4	その他	1	1
		(12 ヶ月)	(12 ヶ月)
回答数		5	5

【主な意見】

- ・ 令和 6 年度中の竣工を目指すためには、PPP 事業によって総合支所庁舎の建設を進めるのがよいと考える。
- ・ 設計・建設期間はそれぞれ 15 ヶ月でも対応可能であるが、スケジュールに余裕が持たせられるのであれば、より良い提案や事業費の削減効果を期待できると考える。

■建替え計画についての意見

【主な意見】

- ・加治木総合支所庁舎については、北側の敷地を活用することで、旧施設からの移転費削減や低コストでの施設整備ができる。
- ・蒲生総合支所庁舎については、敷地が狭いため、既存庁舎を取り壊した後で建設したほうが良い。また、他の公共施設への仮移転を想定した建替計画を立案することでコスト抑制を図ることができる。
- ・防災拠点として求められる機能により、耐震性能や一時避難の受入れ等の要求水準の明記が必要である。

(3) 維持管理費の削減について

■PPP（公民連携）による事業方式で行った場合の削減率の見込み

		加治木	蒲生
1	0%～	0	0
2	5%～	0	0
3	10%～	1	1
4	15%～	0	0
5	20%～	0	0
6	わからない	1	1
回答数		2	2

【主な意見】

- ・収益施設の設置により、ランニングコストの財源とすることが可能。
- ・光熱水費は、使用料金増加等のリスクが高いことから、事業範囲外もしくは出来高精算としたい。
- ・修繕費は、上限金額を設定するなどの条件でなければ、リスクが高く、コストが増加する。

(4) 民間機能の導入について

■付帯事業としての民間機能導入の可能性

		共通
1	可能	0
2	条件によっては可能	3
3	難しい	1
4	わからない	1
回答数		5

【主な意見】

- ・地域住民の立ち寄りやすさが重要であるため、建設工事費・維持管理費の低減を図り、利用料等を抑えることが必要である。

■付帯事業としての民間機能導入の条件

【主な意見】

- ・利用者の利便性や、市民憩いの場を目的とした飲食や自動販売機等の可能性はあるが、賃料や納付金の一定の条件緩和が必要である。
- ・提供サービスや金額、営業時間等を民間事業者が自由に設定できる必要がある。

■付帯事業として導入が可能とされる施設機能

	共通
1 売店	3
2 カフェ	3
3 食堂	2
4 その他	4
回答数	4

※複数回答あり

その他の回答内容

- ・銀行 ATM
- ・来庁者が有効に利活用できる施設・機能
- ・周辺をマーケティングしたうえで提案
- ・現時点では定まっていない

■民間機能における事業を、本事業と一体事業化することに対する意見

【主な意見】

- ・民間機能を導入することで、来庁者の利便性の向上やランニングコストの縮減に繋がる。
- ・権利関係や事業期間の違い等、公共部分との調整事項が多数発生し、民間事業者だけでなく、行政側へのリスクの発生が懸念されるため、事業化検討の段階で前提条件の整理が重要である。
- ・土日や夜間の営業等、民間機能と庁舎機能とで運営時間が異なることも考えられるため、それぞれの動線・セキュリティの検討が必要である。

(5) 加治木・蒲生両総合支所庁舎建設事業の一体化について

■加治木・蒲生両総合支所庁舎建設事業の一体化に対する意見

	共通
1 望ましい	2
2 条件により望ましい	2
3 望ましくない	0
4 わからない	1
回答数	5

【主な意見】

「望ましい」 事業の一体化を行うことで、建物仕様の共通化、建設工事費用及び維持管理費用の縮減と工期の短縮が見込める。

「条件により望ましい」 建設業界の全国的な人手不足の影響の懸念はあるが、事業を一体化するメリットとして、建設資材の共通化等により、建設コストやメンテナンス費用の縮減が期待できる。

(6) 既存施設の解体業務について

■既存施設の解体業務を含む事業範囲の設定についての意見

		加治木	蒲生
1	事業には含めないことが望ましい	3	3
2	事業に含めて一体的に実施することが望ましい	1	2
3	わからない	1	0
回答数		5	5

【主な意見】

「事業には含めないことが望ましい」 既存施設の解体業務は、土壌汚染や地中障害物など想定外の事象が発生することが懸念され、工期延長や工事費増のリスクを伴う。

「事業に含めて一体的に実施することが望ましい」 一体的に事業を実施し、提案段階から解体を含めた検討をしたほうが、事業の効率化が図れ、整備期間の短縮に繋げることが可能になると考える。

(7) 事業範囲について

■PPP(公民連携)による事業方式で行った場合の事業範囲についての意見

【主な意見】

- ・市民広場の整備が都市計画法第 29 条に規定する開発行為許可が必要となる場合、着工までに計画や審査等の期間を要する。
- ・事業契約締結後の事業費変動のリスクを回避するため、地盤調査等の事前調査業務は、市が実施していただきたい。
- ・光熱水費は、使用料金増加等のリスクが高いことから、事業範囲外もしくは出来高精算としたい。
- ・修繕業務は、大規模修繕に関する業務を民間事業者の業務から外していただきたい。

(8) 事業期間・事業方式・参加意欲等について

■望ましいと考える事業期間

		共通
1	10 年程度	0
2	15 年程度	3
3	20 年程度	3
4	わからない	0
回答数		6

※複数回答あり

■望まれる事業方式の形態

		共通
1	DB（基本設計除く）	1
2	DB（基本設計含む）	1
3	PFI	4
4	DBO	3
5	ECI	0
6	その他	1
回答数		10

※複数回答あり

■本事業への参加について

		共通
1	積極的に参加したい	3
2	参加したい	0
3	参加は難しい	1
4	参加できない	0
5	その他	1
回答数		5

■地元（県内・市内）企業との協力体制づくりについての意見

【主な意見】

- ・ 県内・市内の設計・施工業者、ビル管理等について地元企業との協力体制をとることは可能である。
- ・ 設計・監理企業、施設整備企業、維持管理企業、運営企業、マネジメント企業等地元企業のみで構成するチームを組織することを想定している。

(9) 再生可能エネルギーの活用について

■導入が考えられる再生可能エネルギー設備の概要

【主な意見】

- ・ 自家消費、災害対策用として、屋上利用の太陽光発電、蓄電池システム方式が有効であると考えられる。
- ・ 地中熱ヒートポンプ空調機の導入が考えられる。
- ・ バイオマスボイラ、木質バイオマス熱電施設の導入にあたっては、維持管理経費を十分に検討する必要がある。また、木材の安定的な確保や保管場所が必要となることに留意が必要である。

■上記設備の導入にあたっての条件（補助金の活用やバイオマス燃料の確保など）

【主な意見】

- ・ 太陽光発電は発電量が天候に左右されるため、発電電力は施設内の限定された場所での活用が望まれる。
- ・ 補助金の活用が必要である。

■上記設備を停電時にも活用可能な工夫の概要

【主な意見】

- ・ 通電エリアは限られるが、太陽光パネルの電源を非常用電源とすることで停電時も活用可能である。また、蓄電池を併用することでより長時間非常電源として稼働させることが可能である。