

**(仮称)田尻町総合文化センター整備等事業への
PPP手法導入に係るサウンディング型市場調査**

実施要領

令和 4(2022)年 8 月



目次

I	調査概要	1
1	サウンディング調査の目的.....	1
II	整備概要	1
1	敷地条件.....	1
2	施設整備概要.....	2
III	管理運営方針	4
1	管理運営の基本方針(案).....	4
2	運営事業形態.....	4
3	自主事業の概要.....	5
IV	事業スケジュール	5
V	PPP手法導入想定	6
1	事業手法.....	6
2	事業範囲.....	6
VI	サウンディングの内容	7
1	サウンディングの対象.....	7
2	サウンディングの項目.....	7
3	サウンディングのスケジュール.....	7
4	サウンディングの手続き.....	8
VII	留意事項	9
1	事業者公募時の取り扱い.....	9
2	費用負担.....	9
3	追加対話への協力.....	9
VIII	申込先・問合せ先	9

I 調査概要

1 サウンディング調査の目的

田尻町（以下「本町」という。）では、昭和 57 年に建設され、老朽化が進んでいる田尻町公民館に替わる施設として、子どもから高齢者まで各世代が集い、生涯学習、図書サービス、文化・芸術等機能を有する複合的施設（（仮称）田尻町総合文化センター）を新たに田尻町駅上広場に整備することを予定しています。

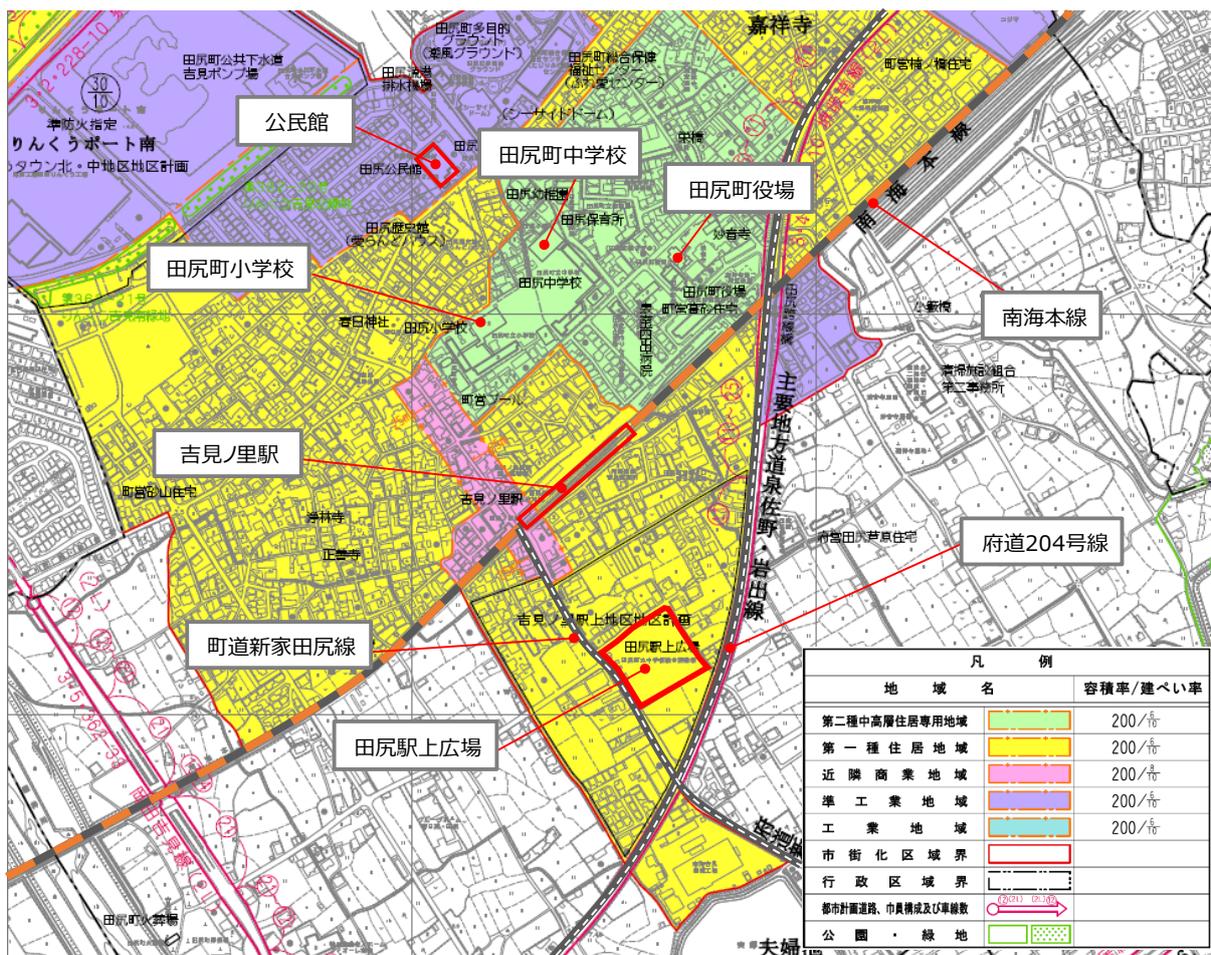
本調査は、（仮称）田尻町総合文化センター（以下「総合文化センター」という。）の整備・維持管理及び運營業務に係る PPP 手法導入の可能性について、民間事業者の皆様から広く意見・提案を求め、対話を通じてより良い整備計画、実現性のある公募条件等を把握することを目的に実施するものです。

II 整備概要

1 敷地条件

総合文化センターの整備予定地である田尻町駅上広場の敷地周辺図、敷地条件及び法的規制を以下に示します。

<敷地周辺図>



<敷地概要及び法的規制>

項目	内容
所在地	大阪府泉南郡田尻町吉見 425 番 1
敷地面積	8,096.65 m ²
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率・容積率	60%（角地による緩和なし）・200%
周辺道路	北側：町道三十六線（幅員約 4.0m） 西側：町道新家田尻線（幅員約 12m（歩道含む）） 東側：町道三十六線（幅員約 4.0～5.5m）
日影規制	測定面：地盤面から 4m 4h（隣地境界から 5～10m） - 2.5 h（隣地境界から 10m 超） ※建築物高さ 10m を超える建物に適用
北側斜線制限	第一種住居地域のため適用外
道路斜線制限	H < 1.25L（適用距離 20m）
隣地斜線制限	H < 20m + 1.25L
その他	○埋蔵文化財包蔵地の指定あり ○吉見の里駅上 地区計画区域内に位置 ○大阪府自然環境保全条例 ○大阪府福祉のまちづくり条例

2 施設整備概要

① 施設整備のコンセプト・基本方針

<基本構想において設定した施設整備のコンセプト及び基本方針>

～人が集い、文化を醸成する拠点づくり～

各世代がふれあい、ともに学び、文化を育む総合文化センター

■ 多様な世代が利用しやすい場づくり

- 子どもから高齢者まで、幅広い層の方に日常的に利用していただくために、使いやすく、参加したくなるような場づくりを目指し、この場での活動を通じて様々な交流の機会を提供していきます。
- 住民の関心の高い図書機能を充実させ、総合文化センターを知る・訪れる機会を増やすことで、新たな交流が生まれるような利用しやすい場を提供します。

■ 各種活動を支援し、新たに発見・挑戦できる場づくり

- 多様な社会教育活動・生涯学習活動を支援し、時代ごとに変化するニーズを読み取りながら、新たな活動、文化との出会い、喜びの発見をしていけるような場づくりを目指します。
- 柔軟に講座や企画、イベント等に対応できるような拠点づくりを進めます。
- 新たな拠点は単独で完結するものではなく、周辺施設と連携しつつ、相互作用の促進を図り、様々な文化との波及効果を効率的かつ効果的に広げられるよう一体的に活用できる整備を目指します。

■ 文化を醸成する場づくり

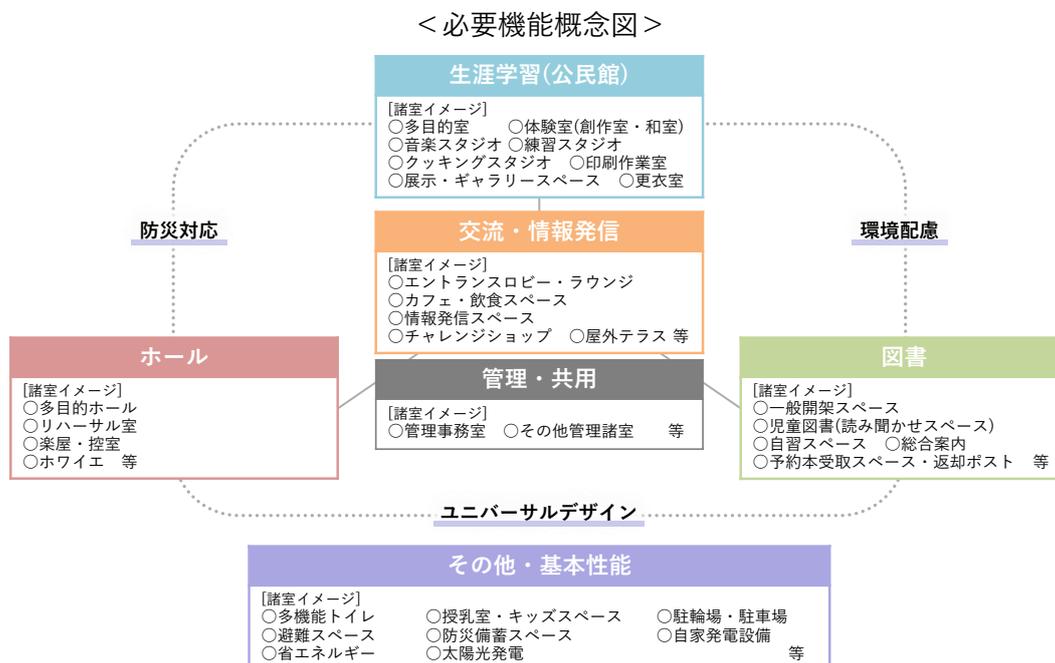
- 田尻町独自の文化を模索し、創造していくための取り組みの充実を図り、新たな文化活動を展開していく拠点づくりを目指します。

■ 災害に強く、安心・安全に長く使える場づくり

- 住民に安心・安全に利用していただけるよう、非常時に対応した防災機能の導入や避難所としての機能の確保等、防災・減災に資する施設の整備を目指します。
- 施設をより長く利用していただくためにも、効率的な維持保全を図れるような整備を図ります。

② 施設概要

基本構想・基本計画において定めた、必要機能の概念図及び各機能の主な諸室と設定面積を以下に示します。なお、設定面積は計画段階の数値であり、今後の検討状況に応じて、適宜検討を行います。



＜必要機能と規模＞

機能(部門)	主な諸室	設定面積
ホール機能	客席スペース(収納式座席、約 250 席) ホワイエ リハーサル室・楽屋	約 800 m ²
図書機能	一般開架スペース、児童図書スペース 総合案内カウンター 図書事務室	約 900 m ²
生涯学習(公民館)機能	多目的室 体験室(創作室、和室) 音楽スタジオ、練習スタジオ クッキングスタジオ	約 600 m ²
交流・情報発信機能	エントランスホール(ロビー)・ラウンジ カフェ・飲食スペース 情報発信スペース チャレンジショップ	約 600 m ²
管理・共用機能	管理事務室 災害対応諸室 交通・設備スペース	約 1,400 m ²
全体規模(延床面積)		約 4,300 m ²

＜駐車場・駐輪場規模＞

スペース	設定規模
駐車場	75 台 (利用者用・身体障がい者用・管理用・その他追加分含む)
駐輪場	50 台

※現時点での想定であり、今後の検討により変更する可能性があります

III 管理運営方針

1 管理運営の基本方針(案)

総合文化センターにおける管理運営に係る5つの基本方針を以下に示します。なお、以下の内容は現時点での案であり、今後の検討において変更する可能性があります。

<管理運営の基本方針(案)>

- **より多くの人が立ち寄りたくなる仕掛けを組込む**
 - ・ 身近に楽しめる事業展開など、多くの人々がふらっと気軽に立ち寄り、過ごし、文化や生涯学習に触れ、新たな出会いが生まれるような仕掛けを管理運営に組み込みます。
 - ・ 田尻町独自の取り組みを行うなど、町内に限らず、町外からもわざわざ訪れてみたいくなるような事業展開・管理運営を行います。
- **全ての人にとって、利用しやすい仕組みをつくる**
 - ・ ソフト面においてもバリアフリー化を図り、子どもから高齢者まで幅広い層の方が日常的に利用しやすいと感じられるような管理運営を行います。
 - ・ 多様なニーズに対応できる予約システムとするとともに、施設の利用等に関することを気軽に尋ねられる環境づくり等を行います。
 - ・ 施設利用者の声を調査し、利用者ニーズを取り込んだ事業計画を行うなど、住民の声を反映する柔軟な管理運営を行います。
- **各種活動を支援し、田尻町の魅力・文化・活動をまちにひろげる**
 - ・ 住民主体の活動を支援・協力するとともに、複合施設ならではの連携を図ることで、新たな学習・活動・交流の場や機会を提供します。
 - ・ 継続的な文化芸術・創造活動に向けて、文化芸術を担う人材の発掘・育成を図ります。
 - ・ 田尻町独自の文化を模索し、創造していくための取り組みの充実を図り、新たな文化活動を展開することで、田尻町の文化を醸成します。
 - ・ 取組活動の情報を多様な手段で発信していくとともに、周辺施設と連携してイベントを開催するなど、田尻町内外とつながり、まち全体に賑わいを創出します。
- **災害時にも安心安全に、ながく使える管理運営を行う**
 - ・ 指定避難所として、災害時には迅速な機能転換を行うなど、環境の変化に柔軟に対応します。
 - ・ 再生可能エネルギー・省エネルギー技術の活用などにより、環境負荷に配慮し、長期的に持続可能な管理運営を行います。
- **サービス向上やコストを配慮した、効率的・効果的な管理運営を行う**
 - ・ 民間活力を有効に活用し、効率的な管理運営とサービスや利便性の向上を図ります。
 - ・ 将来負担の軽減や町の財政に配慮した管理運営を行います。

2 運営事業形態

総合文化センターで実施される事業は、以下に示すとおり2つの形態に区分されます。

<運営事業形態>

事業分類	考え方・内容
自主事業	施設独自の事業として、運営者が関わって実施する事業 主催：運営者単独の費用・責任・収益負担により実施する方法 共催：他団体との費用・責任・収益分担により実施する方法
貸館事業 (貸館業務)	一定の利用料金を設定し、施設を利用したい希望者に多目的ホール等を貸出し、利用してもらう事業 例：団体等の取組発表の場として多目的ホールを貸し出す バンド練習のためにスタジオを貸し出す 等

3 自主事業の概要

自主事業に関して、現在想定している内容を以下に示します。

< 自主事業の概要 >

機能	事業分類	内容
ホール	芸術鑑賞事業	幅広い世代が質の高い舞台芸術に触れるための事業
		幅広い世代が質の高いアートに触れるための事業
	芸術普及事業	今まで触れてこなかった人たちに文化芸術を身近に感じてもらうための事業
		舞台芸術に気軽にどんな時でも触れられる事業
		舞台芸術に対する関心や理解を深めるための事業
	芸術参加事業	文化芸術活動へ参加する機会を提供するための事業
自らが考え表現する機会を提供するための事業		
図書	図書普及事業	幅広い世代に読書への興味を持ってもらうための事業
	活用支援事業	学習・情報の拠点として利用者の課題解決を支援する事業、上手な活用支援のための事業
(公民館) 生涯学習	生涯学習事業	各世代にあわせた講座実施・生涯学習事業
	連携支援事業	公民館利用団体との連携事業
	創造支援事業	住民の企画・イベントを支援する事業
	人材育成事業	施設運営サポーター育成のための事業
情報発信 交流・	交流事業	今まで交流のなかった人たちとの出会いのきっかけをつくる事業
全館	賑わい創出事業	複合施設として全館連携による賑わい創出の事業
	まちなか事業	周辺施設との連携や施設を飛び出して企画・イベントを実施、まちの賑わいを創出する事業

※現時点での想定であり、今後の検討により変更する可能性があります

IV 事業スケジュール

< 事業スケジュール (予定) >

ステップ	R2年度 (2020年)	R3年度 (2021年)	R4年度 (2022年)	R5年度 (2023年)	R6年度 (2024年)	R7年度 (2025年)	R8年度 (2026年)	R9年度 (2027年)	
基本構想	基本構想								
基本計画		基本計画							
事業計画			事業計画						
その他土地関係			調査	調査					
事業手法別 ◆ケース1 分離発注の場合	設計、建設、管理運営を別々に発注			基本・実施設計	工事発注	建設工事	指定管理 募集選定	開館 準備	供用開始
◆ケース2 一括発注の場合	例：PFIやDBO（設計・施工、管理運営を一体的に発注）			ハードとソフトが一体となった魅力ある施設づくりと継続的なサービスの提供が期待できる	民間事業者 募集選定	設計→施工 (並行して管理運営の準備)	開館 準備	供用開始	

※現時点での想定であり、今後の検討により変更する可能性があります

V PPP手法導入想定

1 事業手法

現時点で想定している事業手法（PPP手法）は、DB方式、DBO方式、PFI(BTO)方式です。
 また、DBO方式、PFI(BTO)方式の場合における事業期間は、15年～20年間を想定しています。
 なお、事業手法及び事業期間は現時点での想定であり、これ以外の提案を妨げるものではありません。

<検討対象となるPPP手法比較>

項目	手法 ① 従来方式	PPP手法		
		② DB方式	③ DBO方式	④ PFI(BTO)方式
設計/D	個別発注	一括発注	一括発注 ※維持管理・運営は 指定管理者制度を想定	一括発注 ※維持管理・運営は 指定管理者制度を想定
建設/B	個別発注			
維持管理/M	指定管理者制度を想定	指定管理者制度を想定		
運営/O				
資金調達	公共	公共	公共	民間
施設の所有	公共	公共	公共	公共
発注形態	仕様発注 分割発注	性能発注 設計・施工一括発注	性能発注 一括発注	性能発注 一括発注
契約形態	分割	包括	長期包括	長期包括

2 事業範囲

現時点で PPP 手法の導入を想定する事業範囲は以下のとおりです。なお、事業範囲や業務内容は現時点での想定であり、これ以外の提案を妨げるものではありません。

<業務範囲（案）>

業務区分	内容
施設整備 業務	<ul style="list-style-type: none"> ○各種調査業務（周辺家屋・電波障害・その他必要に応じて） ○設計業務（基本設計・実施設計・各種申請） ○工事監理業務 ○建設業務（施設建設工事・備品調達整備）
維持管理 業務	<ul style="list-style-type: none"> ○建物等保守管理業務（建築物の点検・保守 ※法定点検含む 等） ○設備等保守管理業務（電気、機械、昇降機設備等の点検・保守 ※法定点検含む 等） ○環境衛生管理業務（水質、空気、作業環境等の検査・測定 等） ○什器・備品保守管理業務（一般備品や舞台備品等の点検・保守 等） ○修繕更新業務（事業期間内において施設・設備に係る必要な修繕・更新） ○清掃業務（日常清掃、定期清掃、特別清掃、ごみ収集 等） ○警備業務（有人警備（巡回・常駐）、開館時間外による機械警備 等） ○外構保守管理業務（舗装・通路・屋外付帯設備等の点検・保守、植栽管理 等）
運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ○全体・総括業務（総括管理、関係機関等との調整、会計管理、契約・労務等管理 等） ○総合案内業務（総合案内窓口対応、施設全体の案内・情報提供、利用者支援 等） ○事業企画・実施業務（ホール、図書、生涯学習(公民館)、交流機能、全館における事業企画・実施） ○貸館業務（貸館対象施設の利用受付・貸出、利用案内、事前相談 等） ○図書館運営業務（図書選定・調達・管理、貸出・レファレンス等対応、図書システム運用 等） ○カフェ等運営業務（エントランス、カフェ・飲食スペース等オープンスペースにおける運営） ○広報宣伝業務（施設 HP 運用、パンフレット作成、SNS 活用、情報発信 等） ○開館準備業務（利用規則等設定、予約システム構築、事前予約受付、イベント実施 等）

VI サウンディングの内容

1 サウンディングの対象

本事業に関して実施の意向がある民間事業者・NPO 法人等（以下、「法人等」という。）、または、複数の法人等が構成するグループ（業種・業態を問いません）とします。

なお、サウンディングでは、事前に調査票を提出いただいた後、個別のヒアリング形式で対話を行いますが、応募者多数の場合、調査票の提案内容の熟度等に応じて、対話を行う事業者の絞り込みを行う場合があります。予めご了承ください。

2 サウンディングの項目

本調査では、民間事業者の皆様からの幅広い提案を期待しています。

下表の項目に沿って、可能な範囲でサウンディング調査票（別紙様式 2）にご意見・ご提案を記入の上、提出してください。調査票の提出は必須とします。

また、対話の際には、当該項目に沿って応募者のご意見を確認する予定です。なお、回答にあたっては、「VII.留意事項」もご確認ください。

①	事業への関心・参加意向
	本事業への関心の程度、また、今後事業に応募する際の役割について記載してください。
②	事業手法について
	本事業を実施するのに望ましい事業手法を記載してください。PFI 手法を想定される場合は事業類型も記載してください。
③	事業範囲について
	特に事業範囲内/外とした方がよいと考える業務や、業務実施上の留意点などを記載してください。
④	事業期間
	DBO 手法、PFI 手法を想定される場合、事業期間を記載してください。
⑤	リスク分担
	不可抗力、物価変動、大規模修繕、その他留意が必要なリスクを記載してください。
⑥	コスト削減・創意工夫の可能性、事業費概算、工期
	コスト削減が期待できる費用や要因、事業費の目安、工期などを記載してください。
⑦	事業提案の評価
	価格点/提案点の割合や、特に重視してほしい評価ポイントなどを記載してください。
⑧	その他
	施設利用促進の方策や、事業化に向けた課題、町に配慮を望む事項等、その他の要望がありましたら記載してください。

3 サウンディングのスケジュール

実施要領等の公表	令和 4 年 8 月 25 日(木)
サウンディング参加申込及び調査票の提出期限	令和 4 年 9 月 15 日(木)
対話日程の通知	令和 4 年 9 月 22 日(木)
対話の実施	令和 4 年 9 月 28 日(水)~30 日(金)
実施結果概要の公表	令和 4 年 11 月上旬頃

4 サウンディングの手続き

① サウンディングの参加申込

■ 申込方法

別紙様式1の「エントリーシート」に必要事項を記入し、申込期限内に電子メールで「VIII 申込先・問合せ先」へご提出ください。なお、送付の際の件名は【総合文化センター・サウンディング申込】としてください。

■ 申込期限

令和4年9月15日（木）17時まで

② 調査票の提出（※調査票の提出は必須とします）

■ 提出方法

別紙様式2の「調査票」に提案事項等を記入し、申込期限内に電子メールで「VIII 申込先・問合せ先」へご提出ください。なお、送付の際の件名は【総合文化センター・サウンディング調査票提出】としてください。

■ 提出期限

令和4年9月15日（木）17時まで

③ 対話日程の通知

対話日程の通知は、以下の期限までに、応募のあった全ての事業者に対して行います。なお、「VI-1 サウンディングの対象」で示したとおり、対話事業者の絞り込みを行う場合がありますので、予めご了承ください。

■ 通知期限

令和4年9月22日（木）まで

④ 対話による調査の実施

■ 日時

令和4年9月28日（水）～9月30日（金）で1時間程度（申込後、個別に調整）

■ 場所

田尻町教育センター内会議室（申込後、個別に調整）又はオンライン方式

■ 実施方法

参加申込のあった民間事業者と、1事業者（グループ）あたり1時間程度を目安に対話を行います。対話に出席する人数は、1事業者（グループ）につき3名以内を原則とします。

■ 新型コロナウイルスの影響に伴うオンライン方式での対話について

新型コロナウイルス感染再拡大の状況を踏まえ、対話は応募事業者の希望により、直接対面式の他、オンライン方式も選択可能とします。使用するシステムについては、応募事業者と個別に調整を行う予定です。

⑤ サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果については、概要の公表を予定しています。なお、公表にあたっては、参加事業者の名称及び調査票そのものは公表せず、参加事業者のノウハウに配慮し、事前に参加事業者へ公表内容を確認の上、公表させていただきます。

VII 留意事項

1 事業者公募時の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。また、提案の内容については、必ずしも本事業に反映されるとは限りません。

2 費用負担

本調査に要する費用（調査票作成、対話時の交通費等）は、参加事業者の負担とします。

3 追加対話への協力

本サウンディング調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

VIII 申込先・問合せ先

申込み及び調査票の提出は、下記をお願いいたします。

申込先・ 問合せ先	田尻町教育委員会事務局 社会教育課 住所： 〒598-0091 大阪府泉南郡田尻町嘉祥寺 409 番 6 電話： 072-466-5029 FAX： 072-466-5095 E-mail： shakyo@town.tajiri.osaka.jp
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------