

(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 結果概要

1 サウンディング型市場調査について

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。

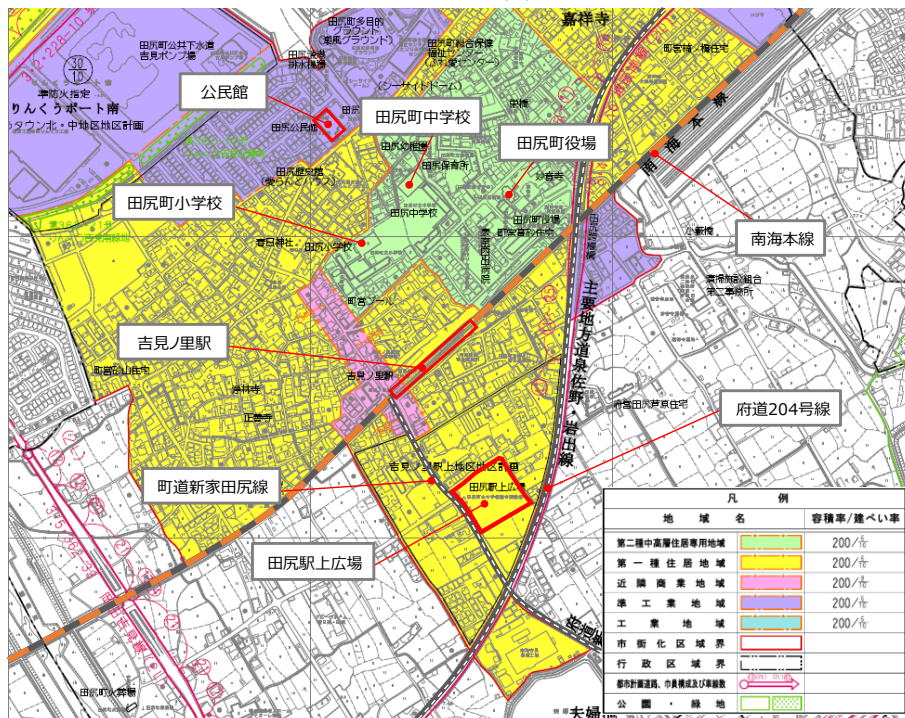
サウンディング型市場調査（以下「本調査」という。）は、(仮称)田尻町総合文化センター（以下「総合文化センター」という。）の整備・維持管理及び運營業務に係る PPP 手法導入の可能性について、民間事業者の皆様から広く意見・提案を求め、対話を通じてより良い整備計画、実現性のある公募条件等を把握することを目的に実施したものです。

以降に、調査結果の概要を示します。

2 サウンディング対象

(1) 敷地概要

＜敷地周辺図＞

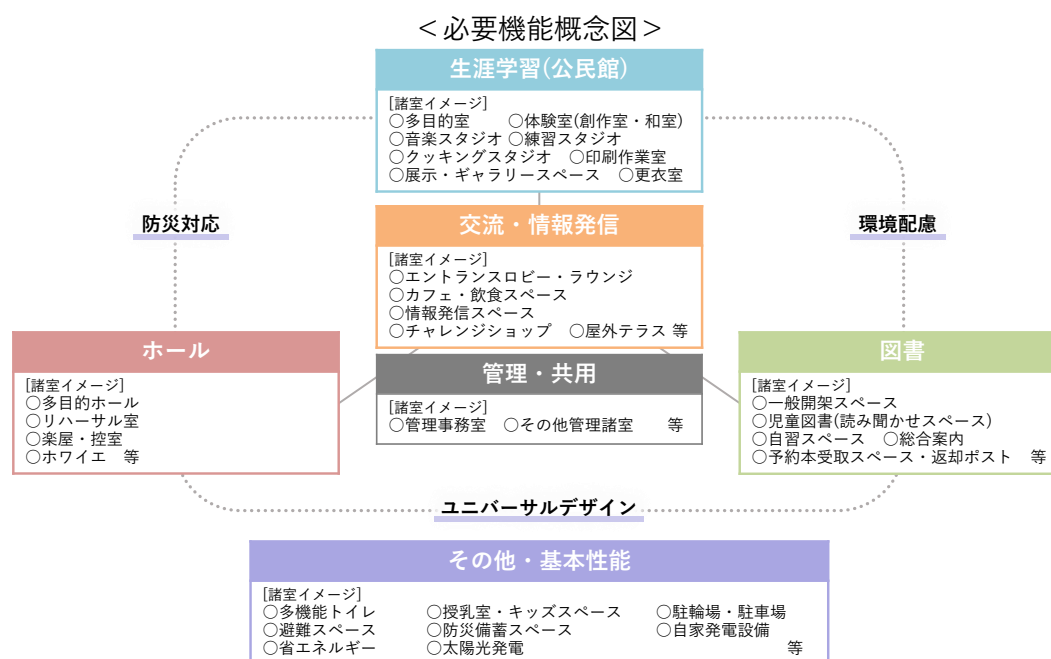


＜敷地概要及び法的規制＞

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 ㎡
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）

項目	内容
日影規制	測定面：地盤面から4m 4h（隣地境界から5~10m） - 2.5h（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



＜必要機能と規模＞

機能(部門)	設定面積	合計
ホール機能	約 800 m ²	延床面積 約 4,300 m ²
図書機能	約 900 m ²	
生涯学習(公民館)機能	約 600 m ²	
交流・情報発信機能	約 600 m ²	
管理・共用機能	約 1,400 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となる場合があります。

3 調査の実施概要

(1) 調査実施スケジュール

サウンディング調査の実施スケジュールは、以下に示すとおりです。

<サウンディング調査実施スケジュール>

実施要領等の公表	令和4年8月25日(木)
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)

(2) 調査項目

ヒアリングの調査項目は、以下に示すとおりです。参加された各事業者の分野に応じて、回答が可能な項目を中心に意見聴取・対話を行いました。

<サウンディング項目>

サウンディング項目	概要
①事業への関心・参加意向	本事業への関心の有無、参画時の役割の考え方
②事業手法	DB/DBO/PFI、PFIにおける事業類型、その他の手法
③事業範囲	施設整備、維持管理、運営（自主事業企画実施、カフェ等の運営含む）における事業範囲、実施上の留意点等
④事業期間	DBO/PFI、その他維持管理・運営を事業範囲に含む手法における事業期間の考え方
⑤リスク分担	不可抗力、施設整備費の変動、維持管理・運営費の変動、大規模修繕、その他留意が必要なリスクなど
⑥コスト削減・創意工夫の可能性、事業費概算、工期	コストの削減率・創意工夫の可能性に関する考え方、規模単価、工期短縮の可能性など
⑦事業提案の評価	価格点：提案点の割合、重視してほしい評価項目など
⑧その他	施設利用促進の方策、本事業に対する要望、留意点等

(3) 参加者

幅広い分野からの意見を伺うために、本事業に関して実施の意向がある民間事業者・NPO法人等（業種・業態を問わない）を調査対象として募集しました。

参加事業者の概要は、以下に示すとおりです。

<参加事業者>

分野	事業者数
設計・建設その他	6者
維持管理・運営	4者

4 サウンディング調査結果の概要

サウンディング項目ごとの主な意見や意見の傾向は、以下に示すとおりです。

① 事業への関心・参加意向

項目	主な意見・傾向
関心の有無	<ul style="list-style-type: none"> 事業への関心については、整備する用途や地域性を主な理由として、どの事業者も概ね高い。 大阪万博開催による物価上昇や人材確保の難しさ等もあるが、予算や業務内容等の参加条件が合えば参加したいとの意見が多い。
応募時の役割	<ul style="list-style-type: none"> 事業手法によるが、代表企業や各分野を担う構成員、協力企業のいずれかでの回答が得られた。

② 事業手法について

項目	主な意見・傾向
想定される事業手法	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の特徴や各事業者の立場から参画しやすいと考えられる手法が挙げられた。
DB方式	<ul style="list-style-type: none"> 主に建設企業にとって参画しやすい印象。 運営企業との組成・連携に係る期間・調整を要しない。 図書機能等需要予測が困難な機能により長期間の運営契約が難しい。 本事業は運営が重要であるため、DB方式は避けるべき。
DBO方式	<ul style="list-style-type: none"> コンソーシアム組成にハードルがあるものの、PFIよりは参加検討がしやすい。 運営内容を設計に反映できる点、まちづくりに貢献することを考慮に入れ、維持管理運営を含む事業手法が良い。 PFIと比べて、資金調達に係るリスクやSPC設立等に係る費用が軽減されるため、進めやすい印象。
PFI(BTO)方式 ※事業類型も含む	<ul style="list-style-type: none"> 他の手法に比べてハードルが上がるが、条件によって参加検討が判断される。 VFM次第だが、初期費用軽減、財政の平準化等の利点がある。 SPC設立や社内協議を含む調整期間を要し、参加が難しくなる。 事業類型は、施設全体を対象として、サービス購入型+指定管理による利用料金制度で問題ない。
DO方式	<ul style="list-style-type: none"> 主に運営企業において望まれる手法。 設計に維持管理運営の内容を反映できるメリットがある。
従来方式	<ul style="list-style-type: none"> 物価上昇の影響が最小に抑えられる点、企業単体で考えた場合の参画のしやすさ等の理由から、一定数意見が見られる。

③ 事業範囲について

項目	主な意見・傾向
施設整備	<ul style="list-style-type: none"> 各種調査関係（埋蔵文化財や土壌汚染調査）について、別途町による実施を予定しているため、問題ない。
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 特に問題ないとの意見が見られる。

項目	主な意見・傾向
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 大規模修繕が業務に含まれる場合、大きなリスクとなる。日々の修繕を十分に行えるような予算設定が重要。
運営	<ul style="list-style-type: none"> カフェ等運営に関して、店舗による運営は難しいとの意見が多い。 カフェ等運営を含めた事業提案が必須となると参加が厳しく、別途町による公募を望む。 対面接客を要しないセルフ式や店舗型に限らない住民参加型の事業形態であれば、工夫次第で可能性が出てくる。 カフェ等運営を事業に含める場合、独立採算としないこと、営業時間・曜日設定の自由、賃料の減免措置等、柔軟な要件設定を望む。
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> 特に問題ない。

④ 事業期間について

項目	主な意見・傾向
想定される事業期間 (15年、20年など)	<ul style="list-style-type: none"> DBO、PFI(BTO)方式では、概ね15年～20年で問題なく、10年～20年での意見が得られた。 事業期間が長期となる場合においても、予算や管理運営内容について5年程度ごとの見直し期間を設ける等の柔軟な対応が望まれる。
15年又は短期	<ul style="list-style-type: none"> 大規模修繕を事業者もしくは自治体を実施する場合、望ましい。 将来的な技術革新や需要変動の観点から、運営内容の見直しが必要。 新規施設において、管理運営内容が初期段階で見通しにくく長期の場合ハードルがあがる。
20年又は長期	<ul style="list-style-type: none"> 優秀な人材の確保の観点では、事業期間が長い方が適している。 運営終了時の施設状態を明確に規定すること、大規模修繕ではなく事業期間内に必要な修繕を実施する考え方であれば、可能。

⑤ リスク分担について

項目	主な意見・傾向
不可抗力	<ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルス等の不可抗力扱い 感染防止対策のための自治体方針(臨時休館等)による収入機会の減少への協議・補填対応
物価変動 物価上昇	<ul style="list-style-type: none"> 大阪万博やIR事業の実施等により物価上昇は続き、予測困難。 スライド条項の適用など、施設整備段階における対応 発注時点である程度の物価上昇を見込んだ予算設定 公告時から応札時、事業契約から工事着手までの間における物価上昇リスクへの配慮 運営費の適切な指標に基づく変動の検討
需要変動	<ul style="list-style-type: none"> 需要変動の運営リスクの軽減 図書機能における電子書籍化の進展などによる需要変動
光熱水費変動	<ul style="list-style-type: none"> 新規施設は特に開館当初における光熱水費の想定が困難。 開館当初から数年は町の負担、若しくは実費精算とするなどのリスク軽減策

項目	主な意見・傾向
修繕更新	<ul style="list-style-type: none"> 工事の必要性や実施の優先順位を含めて事業者に一任する方が効果的 費用負担者の基準の明確化、修繕更新に充てられる予算総額の提示
その他	<ul style="list-style-type: none"> 大阪万博や IR 事業による職人不足への対応として、人材確保・調整のための期間確保を念頭に置いた対応（事業手法検討、事業スケジュールの早期提示など）

⑥ コスト削減・創意工夫の可能性等について

項目	主な意見・傾向
コスト削減の可能性	<ul style="list-style-type: none"> 物価上昇が著しく、現段階で具体的な削減率を示すことが困難。 物価上昇への対応、予算設定次第で、設計・施工一括での実施により、一定の削減は見込める。 事業規模の観点から、運営における人員配置の工夫によるコスト削減はあまり見込めない。
特にコスト削減が期待される費用、期待できない費用とその原因	<p>【コスト削減が期待される費用・原因】</p> <ul style="list-style-type: none"> 設計・施工一括での実施や工法・特許技術等、民間ノウハウの活用 図書機能での IC システム活用による運営費(対面サービスとの比較) <p>【コスト削減が期待できない費用・原因】</p> <ul style="list-style-type: none"> 大阪万博や IR 建設の影響による人件費、資材の高騰 大規模な施設と比べた場合の削減余地の少なさ、読み間かせ等対面サービスが必須となる機能を含むことによる大幅な人件費削減
工事費、維持管理・運営費の目安	<ul style="list-style-type: none"> 工事費について、物価上昇の影響により具体的な数値は提示困難。 物価上昇の影響を無視した場合、基本計画に示す概算費は妥当。 維持管理・運営費については、事業内容（人員配置や取組の規模など）により変わるため、条件設定次第となる。
整備期間、開館準備期間	<ul style="list-style-type: none"> 建設期間は 1 年半～2 年程度、PPP 手法の設計・施工一気通貫による多少の工期短縮（1～2 か月程度）の想定。 トータルの整備期間（事業者選定から供用開始までの期間）は、設計約 1 年、建設約 2 年の計 3 年程度の想定。 資材高騰時における工期短縮に向けた構造種別の自由化 開館準備期間は、施設引渡しから供用開始まで 3 か月程度が目安。 人材教育は 2 か月程度を見込む想定。

⑦ 事業提案の評価について

項目	主な意見・傾向
価格点/定性点の割合	<ul style="list-style-type: none"> どの事業者もより良い提案を行うために、定性点に重きを置く評価を望む。割合としては 3 : 7 以上。
特に重視してほしい評価ポイントなど	<ul style="list-style-type: none"> コンセプト・基本方針を実現するための施設計画 施設のあり方やエリアマネジメント、地域活性化を含めた提案 事業の継続性や実績、取組内容 災害対応への取組 など

⑧ その他

項目	主な意見・傾向
施設利用促進の方策	<ul style="list-style-type: none">• 賑わいの中心となり、広い世代に利用されるプラン、滞在したくなるスペースの確保、訪れやすい施設配置等の設計段階における方策• 様々な媒体(SNS等)の活用による周知等、建設・竣工後における方策• 住民を巻き込んだワークショップ・事業実施等、運営段階における方策
事業に対する要望など	<ul style="list-style-type: none">• 事業者募集時や事業期間中における町との綿密な情報交換、対話機会• 可能な限り早い段階での事業スケジュール提示• 余裕を持った提案期間の設定

5 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング調査により、PPP手法導入可能性検討に係るたくさんのご意見を頂きました。

今後、本調査結果を踏まえて、事業スケジュールや事業スキームの検討、公募条件等、より良い事業実施に繋がるよう事業者募集・選定に向けての検討を進めます。