

サウンディング型市場調査の概要について

1 調査について

平成27年7月に芸術文化創造センター建設工事の入札を実施したが、結果は不調となった。この結果を受けて、芸術文化創造センター整備の今後の方針として、延期、設計見直し、分割工事、事業提案の4つを選択肢として挙げたが、方針を検討するに当たり、民間事業者との対話を通じて、整備の可能性を調査する「小田原市芸術文化創造センター整備に係るサウンディング型市場調査」を実施した。

2 目的と効果

この調査は、民間事業者の事業手法等に関する柔軟かつ優れたアイデアを収集することを目的とし、行政から現況を提示して対話をすることで、効果として、民間事業者の自由な発想やノウハウを整備に生かすことが期待できると考えている。

3 実施スケジュール等

(1) 対象者

芸術文化創造センター整備等を実施する意向を有する法人または法人のグループ。

(2) 調査の流れ

- ・実施の公表【10月6日(火)】
- ・事業説明会及び現地見学会の開催【10月20日(火)～10月23日(金)】
- ・資料(提案の概要)提出期限【10月30日(金)】
- ・対話の実施【11月2日(月)～11月13日(金)】
- ・結果の概要の公表【11月17日(火)】

4 結果

(1) 参加事業者

4 業者

：事業者別内訳

サービス業 1社

建設業 3社

(2) 実施結果概要

今後の整備方針や事業手法について、次のとおり提案があった。

ア A社(サービス業)

設計施工・運営管理一括やPFI方式での事業提案が可能である。

イ B社(建設業)

事業提案で、市が予算の範囲内で整備出来る諸施設を建設して、整備出来なかった施設は収益施設と合わせて民間が建設する。

ウ C社(建設業)

小ホールを除いた分割工事が現実的である。

エ D社(建設業)

小ホールを除いた分割工事も有力ではあるが、条件によっては、設計施工を含めた事業提案も考えられる。

(3) 対話の内容

ア A社(サービス業)

入札不調の原因

・大手ゼネコンに確認したところ、市の予算は、施設規模から想定される建設費とかげ離れたものではない。

・しかし、実施設計のデザインは、予算内に収まらないものであった。

今後の整備方針や事業手法についての考え

・実施設計のデザインをもとにした設計見直しでは、予算内で収めることは不可能である。

・小ホールを除いた分割工事では、一見、ランニングコストを低減できるように見えるが、大ホールを小ホールの的に使うことは、大ホールの市民占有が増えて興行が減り、収入減のリスクが高まるため、ランニングコストの大きな低減には必ずしもならないものである。

・運営上、興行面からも大ホールと小ホールの両方とも必要ではないか。

・当社は独立会社なので、企業グループに関わらず、いずれの大手ゼネコン並びに運営系企業ともコンソーシアムを組成して、設計施工・運営管理一括やPFI方式での事業提案が可能である。

・整備まで相当の期間を要するが、施設整備と運営・管理を含めた総事業費としてのコストパフォーマンスを考慮すれば、現在の計画を見直して、PFI方式が望ましいと考える。

イ B社（建設業）

入札不調の原因

・東京オリンピック・パラリンピックを控え、需給バランスが崩れており、人件費や資材費が積算よりも高騰している。

・実施設計では、コンクリートでデザインの特徴を出しているため、施工がしづらく、現在特に不足している型枠職人を多く確保しなければならず、コンクリート打ち放しは、積算以上に建設コストを押し上げている。

今後の整備方針や事業手法についての考え

・実施設計をもとにした設計見直しでは、到底予算内で収めることは出来ない。

・小ホールを除いた分割工事でも、予算内に収まることは難しいであろう。

・事業提案で、予算内での設計施工との意見は、他社からも出てくるであろう。

・しかし、当社の考えでは、市が予算の範囲内で整備出来る諸施設を建設して、整備出来なかった諸施設は収益施設と合わせて民間が建設する事業提案も可能性はある。

・この場合、民間で整備した諸施設について、市では民間に賃料を支払う必要がある。

・一方、民間は収益施設のテナントからの賃料が入り、市には地代を支払うので、市が負担するランニングコストの低減に寄与することも考えられる。

・事業提案とした場合に参加するかどうかは、収益施設の採算性が重要であるため、柔軟な提案条件を求めるとともに、採算性を精査したうえで、対応を決めていくこととなる。

ウ C社（建設業）

入札不調の原因

・一番の原因は、現場作業員の人手不足であり、現場作業員確保のために人件費が高騰していることが、積算以上に建設コストを押し上げている。

今後の整備方針や事業手法についての考え

・小ホールを先送りする分割工事が最も早期に整備が出来る。

・分割工事以外の選択肢では、新たに多額の設計料を要することになる。

・設計見直しで大幅に設計を見直しても、予算内に収まるかは、予想の範囲内ではない。

・事業提案のPFIでは、その手続きにかなりの期間がかかるため、市民会館の改修を迫られることもあり得る。

・事業提案の設計施工では、市民の意見を反映できるのは条件（要求水準）作成までであるので、機能重視の施設には向いているが、シンボリック施設には向いていない。

・よって、ここまで市民との合意を重ねてきた実施設計を生かした分割工事が現実的である。施設整備実現に向けて、予算内に収まるよう設計事務所が中心となり設計見直しをすることが必要である。

エ D社（建設業）

入札不調の原因

- ・まず、市の積算単価と実勢価格がかけ離れていることが考えられる。
- ・また、仕様の検討などが必ずしも十分ではなかったのではないかと。

今後の整備方針や事業手法についての考え

- ・設計を見直すとしても、仕上げの変更では、建物はコンクリート打ち放しであるため、建設費を大幅に低減できない。
- ・実施設計を生かした E（技術提案）で仕様変更しても、予算内で収めることは出来ない。
- ・そこで、実施設計を生かして建設費を低減するのならば、分割して小ホールを後施工とすることも有力な選択肢の一つである。
- ・この場合にも、Eを取り入れることが前提となる。
- ・しかし、小ホールを除いた分割工事で予算内に収まるかは、自社で積算をしない限り、明確にすることは出来ない。ただし自社で積算するにしてもかなりの費用が掛かる。
- ・事業提案ならば、設計施工として予算内での提案が出てくる可能性はある。
- ・一般的に、設計施工のホールは全国数多くあり、ホールで一番大切な質も問題無いと思われる。
- ・事業提案では、提案の条件（要求水準）をどの様に設定するのかが重要であり、基本計画の諸室やスペックなどの全ての整備を目指して要求水準を厳しくすると、予算内での提案は出来ないと見ている。
- ・また、要求水準の作成及び提出された提案の査定には、中立の立場の専門業者を関与させることも考えられる。
- ・要求水準の作成に基本計画をベースで取り組めば、整備の遅れを最小限に抑えることが出来る。
- ・事業提案とした場合に参加するかどうかは、要求水準次第である。