

令和元年度
藤沢市民会館等再整備事業
サウンディング型市場調査結果報告書

2020年（令和2年）5月

生涯学習部文化芸術課

企画政策部企画政策課

令和元年度 藤沢市民会館等再整備事業 サウンディング型市場調査結果報告書

1 目的

市民会館等再整備事業に係るサウンディング型市場調査については、事業発案段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、民間事業者との直接の対話により、意見や新たな提案の把握等を行うことで、事業の検討を進展させるための情報を収集するとともに、事業発案段階で広く対外的に情報を提供することにより、事業への民間事業者の参入意欲向上を目的として実施しました。

本報告書は、令和元年度に実施したサウンディング型市場調査の結果をまとめ、令和2年度に予定する基本構想の策定に向け、参考資料となるよう作成したものです。

2 調査内容と結果

(1) 市独自のサウンディング型市場調査

藤沢市が単独で主催した調査で、ホームページ等で参加を募り、2019年（令和元年）11月12日から15日及び21日に開催した対話（意見交換会）には26社の応募があり、最終的には25社の参加を得て、民間事業者の意見や提案等を受けました。調査結果は資料1のとおりです。

（本調査に係る事務は生涯学習部文化芸術課が担当）

(2) 国主催[※]のサウンディング型市場調査

本調査は国が主催（2019年（令和元年）12月5日開催）したもので、設計コンサルティング会社、ゼネコン（総合建設業）、ホール又は図書館等の運業者等11社と意見交換を行いました。ここでは、事業手法やホールの規模等の意見がありました。調査結果は資料2のとおりです。

（本調査に係る事務は企画政策部企画政策課が担当）

3 結果の公表

調査の結果は、調査終了後に市のホームページで公開しました。対話内容の公開（本報告書の資料を含む）にあたっては、各事業者の知的財産に該当することに配慮し、表現を調整しています。

※ 国主催：内閣府と国土交通省では、平成27年度から全国を9つのブロックに分け、官民連携事業に関する情報・ノウハウの共有・習得、関係者間の連携強化、具体的な案件形成を図るための産官学金の協議の場（ブロックプラットフォーム）を設置し、情報・ノウハウの横展開を図っており、当該活動の一環として、地方公共団体の有する案件の事業構想や公募案件等について、民間事業者から提案、意見をいただくサウンディングの場を平成29年度から設置しています。

市独自のサウンディング型市場調査の結果

1 開催日 2019年（令和元年）11月12日から15日，21日

2 会場 藤沢市役所本庁舎，藤沢市民会館

3 参加者 25社

4 対話方式 閉鎖型（参加者と市による1対1の非公開方式）

5 対話の内容等

対象事項	対話の内容等
ホールの施設や規模	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 500席未満の規模は，稼働率の点では優れるものの収益性は低い。 ▪ 800～1,000席程度が，市民利用中心とする場合の適正規模ではないか。 ▪ 1,200～1,500席の規模が市民利用と興行のバランスをとる場合の最低限の座席数。 ▪ 2,000席以上は興行者としては収益を期待できる。 ▪ 近隣自治体との差別化による利用率の向上を図るべきである。 ▪ 中ホールの可能性を検討すべきである。 ▪ 複雑な舞台装置は不要と考える。 ▪ ホールへの搬入動線の確実な確保が重要である
公共施設機能の複合化	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 事業者から提案があった公共施設機能 図書館，文書館，市民ギャラリー，奥田公園，公共駐車場，生涯学習施設，高齢者福祉施設，子育て支援施設など ▪ ホールと図書館を併設する場合には，ホールやリハーサル室等の音が図書館へ干渉しないよう構造上の配慮が必要と考える。
付帯事業	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 事業者から提案があった付帯事業 カフェ，レストラン，コンビニエンスストア，医療モール，民間福祉施設など ▪ 再整備事業をPFI^{※1}手法で行う場合は，契約形態が異なる付帯施設などの機能は別棟とすることが妥当と考える。 ▪ 大きく収益を上げられる施設は難しい。

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 飲食店は一定の収益が見込める。 ▪ コンビニエンスストアがあると利便性が向上する。 ▪ 子ども向け施設があると他の公共施設との相乗効果が期待できる。
防災対策	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ピロティ形式（2階建以上の建物で1階部分が柱のみの外構空間となっている建築物）が推奨できる。 ▪ 基礎を堅固にし、浸水に備えて設備や配置を工夫する。 ▪ 既存のペデストリアンデッキとホールエントランス（ホール入り口）を同じ高さとする。 ▪ 電気室等の上階配置が必要である。
資格要件	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 競争性をきちんと担保すること。特定事業者や団体が事業体に参加することが必須要件にならないこと。 ▪ 実績だけにとらわれない、柔軟な資格要件を設定すること。 ▪ 施設管理の一部再委託を認めること。
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 建設・運営・維持管理を含むPFI手法が適当である。 ▪ 運営・維持管理においては、指定管理者制度の適用が妥当である。 ▪ DB方式^{※2}とし、運営は指定管理者制度を活用する。
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 再整備事業をPFI事業で行う場合 <ul style="list-style-type: none"> ✓音響や空調設備等の更新を考慮する場合は10年間 ✓大規模改修を含めない期間として、15年間または20年間 ▪ 再整備事業を指定管理制度併用で行う場合 <ul style="list-style-type: none"> ✓指定管理期間は5年間が一つの目安
リスク分担	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 再整備事業をPFI手法で行う場合は、公示後に建物の仕様や機能の大幅な変更が発生した場合は市のリスクとすること。 ▪ 要求水準を変更する場合は、サービス対価の変更を伴うこと。 ▪ 設計の自由度を許容する設計条件を設定すること。
事業の課題	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 市民会館には市民の日常生活に取り込まれるような機能を持たせるべきである。 ▪ 付帯事業^{※3}は、人目に付く国道467号沿いでの展開できるようにするべきである。 ▪ 建設業務や運営業務などで行われる複数の業務を効率よく連携するため、総括業務責任者を設置したほうが良い。

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 施設の建設に重きを置くのではなく、その後の維持管理・運営を重視する事業とすることを望む。 ▪ 再整備中に市民会館の機能を止めない施工方法を検討すべきである。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 旧近藤邸は活用しながら保存し、市民会館と一体的に運営することが望ましい。 ▪ 旧近藤邸は現在の位置から移設したほうがいい。 ▪ 市民会館と奥田公園は一体的に利用できる事業にすべきである。 ▪ 奥田公園を含む一体的整備や運営は事業として魅力がある。 ▪ P F I 手法の場合、公募から提案までの期間は6か月以上確保したほうが、応募事業者が増えるとともに良い提案につながる。 ▪ 基本構想と基本計画の期間は短縮が可能と考える。

※1 PFI (Private Finance Initiative) : 民間資金を活用した社会資本整備。地方自治体が基本的な事業計画を作り、資金やノウハウを提供する民間事業者を入札等で募る手法

※2 DB 方式 (Design-Build) : 建築物の設計と工事を単一の企業に一括して発注する方式

※3 付帯事業 : PFI 手法を導入した公共施設整備において、公共施設以外に PFI 事業者が自らの提案に基づき収益施設等を整備・運営する事業

国主催のサウンディング型市場調査の結果

- 1 開催日 2019年（令和元年）12月5日
- 2 会場 TKP東京駅日本橋カンファレンスセンター
- 3 参加者 11社
- 4 対話方式 開放型（参加者全員・市・傍聴者による公開方式）
- 5 対話の内容等 （凡例 ◆：参加者 →：藤沢市）

対象事項	対話の内容等
事業手法等	<p>◆指定管理者制度を考えているのか。 →指定管理者制度に限らず、民間企業が参入しやすい手法を検討したい。</p> <p>◆公園や駐車場を含めた一括運営等も視野に入れているか。 →エリアマネジメントのように一体的な運営でエリア全体を考慮した整備やイベントの開催等、魅力ある地域になることを期待している。</p> <p>◆立地的にも参入する魅力のある事業だと考える。</p>
複合施設	<p>◆ホール・図書館・ギャラリーの運営はそれぞれ専門性が要求されるのでコンソーシアム^{*1}が複雑になる。公募等では適正な競争ができるような配慮が必要である。</p> <p>◆複合化することでコストダウンや利便性の向上は期待できるが、多すぎるとコンソーシアムの組成が難しくなる恐れがある。</p>
周辺の公共施設	<p>◆周辺公共施設の一体的な維持管理運営事業は魅力がある。</p> <p>◆奥田公園の活用について具体的なイメージはあるか。 →手法としてはPark-PFI^{*2}も考えられる。ハード面では、現在、市民会館と高低差があり分断されているので、公園と一体性のある整備を検討したい。</p> <p>◆旧近藤邸を改修し、民間によるカフェ等の運営は可能か。 →移設や改修をし、民間企業に運営してもらうこともあり得るが、現在、障がい者の就労移行支援事業を実施する場所として使用しているため、旧近藤邸の運営方法は未確定である。</p>

事業スケジュール	<p>◆導入可能性調査を実施するタイミングは、基本計画策定後にするなど、定量的評価が可能な時期に実施したほうがよい。</p> <p>◆事業着手までの期間が長い理由はあるのか。 →市民や関係団体、議会に対して丁寧な説明をするとともに、意見交換の時間を確保したい。</p> <p>◆供用開始までの期間が長いため、事業参入を検討するのはリスクが高い。</p>
事業費	<p>◆様々な公共施設を複合化し、洪水浸水対策が必要となると想定事業費120億円は厳しい印象がある。 →床面積の縮減や事業費の削減は今後の課題である。複合する施設の跡地売却等も併せて検討していく。</p> <p>◆ホールは特殊設備が多いので、仕様によって事業費は大きく変動する。</p>
市民会館のホール	<p>◆大ホール1, 400席程度を想定した理由は何か。 →現状の席数と同等とした。最終的には市民や関係団体の意見を集約し、専門家の見解を踏まえて決定する。</p> <p>◆市民利用を優先するとはどのような条件になるか。 →興行による収益を得ることを優先せず、利用主体は市民とすることを前提にするということである。</p> <p>◆近隣市と同等規模にせず、さらに大規模なホールにすると差別化になると思われる。 →他市との差別化を図ることもよいが、市民が最も利用しやすいホールの規模にすることを優先したい。</p> <p>◆1, 400席程度であれば、藤沢市の立地等を考えると十分収益を得られると考える。</p> <p>◆移動観覧席を設置する方法もあるが、音響性能は低下する恐れがある。</p>
その他	<p>◆災害対策に関する提案が重要な要素になる。</p> <p>◆被災時のリスク分担を明確にしておくことよい。</p>

※1 PFI 事業に係るコンソーシアム：公共団体が募集する PFI 事業の選定事業者に応募するために結成された民間企業のグループ

※2 Park-PFI：飲食店や売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度