

下妻市複合防災施設等整備官民連携事業に関する サウンディング型市場調査の結果を公表します

本市では、下妻市複合防災施設等及び余剰地活用民間施設の整備・運営に関して官民連携（PPP）手法を導入することを検討しており、PPP手法による事業の実現可能性等を検証するために、民間事業者様との対話によるサウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表します。

1. サウンディングの経過

平成 30 年 10 月 31 日(水)	実施要領の公表
平成 30 年 11 月 13 日(火)	質問に対する回答公表
平成 30 年 11 月 16 日(金)	参加申込の締切
平成 30 年 11 月 28 日(水)・29 日(木)	サウンディングの実施【参加：6 事業者】

2. 主な対話項目

事業の範囲・区分について

PPP手法を導入する場合の事業スキーム・契約形態について

施設整備の手順について

維持管理・運営業務の効率化について

事業期間について

新複合庁舎・地域交流センターへの民間収益施設併設の可能性について

地域交流センターの運営におけるコンセッション方式の導入の可能性について

余剰地活用について

3. サウンディング結果の概要

事業の範囲・区分について

本事業では、新複合庁舎・地域交流センター・余剰地活用民間施設の3施設を整備する予定です。

【前提条件】新複合庁舎の完成を最優先とし、既存施設解体後の敷地に新施設を整備するホールディング式の整備手順で、現庁舎敷地を余剰地として活用する。

それぞれの施設を一体で整備する場合と、個別事業として区分する場合のメリット・デメリット等について対話を行った結果は、以下のとおりでした。

- 区分としては、主に以下の三つの案が望ましいという意見が、多くありました。
 - (a) 3施設を一体の事業とする。
 - (b) 新複合庁舎のみを別事業とし、地域交流センターと余剰地活用を一体とする。
 - (c) 3施設それぞれを別事業とする。

PPP手法を導入する場合の事業スキーム・契約形態について

3施設の整備・運営を事業化するにあたり、相応しいと考える事業手法について対話を行った結果は、以下のとおりでした。

- 新複合庁舎については、DB方式かDBO方式が適正との意見がほとんどでした。
- 地域交流センターについては、DBO方式かBTO方式が適正との意見がほとんどでした。
- 余剰地活用事業における土地の取り扱いについては、売却が望ましいが、定期借地でも活用できる可能性はあるとの意見が聞かれました。

施設整備の手順について

- 参加したほとんどの事業者が、事業概要書(案)に示した手順が妥当との意見でした。

維持管理・運營業務の効率化について

新複合庁舎及び地域交流センターの維持管理・運營業務を効率的に実施するためのアイデアや意見について対話を行った結果は、以下のとおりでした。

- 新複合庁舎と地域交流センターの維持管理業務を一体で実施すれば、共通経費が削減できる。
- 地域交流センターには、指定管理者制度を導入したほうがよい。
- 長期間の業務委託にすることにより、業務品質が向上し、雇用の安定化が図れる。

事業期間について

基本構想で示した公共施設の規模等を参考に、新複合庁舎と地域交流センターの整備期間と運営期間、ならびに余剰地活用の借地期間等について対話を行った結果は、以下のとおりでした。

- 新複合庁舎・地域交流センターともに同規模なので、整備期間（設計・建設）は、概ね24～30ヶ月が適正との意見でした。
- 新複合庁舎・地域交流センターともに運営期間は、概ね10～20年が適正との意見でした。
- 余剰地活用事業における借地期間については、10年以内の短期から20年以上の長期まで、様々な意見が聞かれました。

新複合庁舎・地域交流センターへの民間収益施設併設の可能性について

食堂・カフェ・売店等の便益施設を公共施設内に設ける場合の設置場所や導入機能について対話を行った結果は、以下のとおりでした。

- 新複合庁舎と地域交流センターで共用できる便益施設は、どちらか1箇所に設けるべき。
- 独立採算で運営する場合、規模や運営形態などを充分検討する必要がある。

地域交流センターの運営におけるコンセッション方式の導入の可能性について

地域交流センター運営にコンセッション方式を導入できる可能性について対話を行った結果は、以下のとおりでした。

- 現状の市民会館や公民館の収支状況を考慮すると、民間ノウハウを導入しても運営権対価を支払うことが困難と思われるため、コンセッション方式の導入は難しい。

- 多少の市の支援策があったとしても大幅な収支の改善は見込めないため、コンセッション方式の導入は困難。

余剰地活用について

余剰地活用事業で立地が想定される施設用途等について対話を行った結果は、以下のとおりでした。

- 短期借地契約を更新する契約形態で、地元小売店舗等を誘致したほうがよい。
- 飲食・物販店舗の立地の可能性はある。

4. 今 後 に つ い て

今回の調査で、参加いただいた民間事業者様から貴重なご意見等をお聞きすることができました。本市といたしましては、この調査結果を参考に、今後策定する本事業の基本計画を始めとして、事業内容等を十分に検討し、市民や事業を実施していただく民間事業者にとってお互いに有意義な事業となるよう努めて参ります。