

荏田町新庁舎建設事業への  
PPP 手法導入に係るサウンディング型市場調査

結果概要



令和 6 年 12 月

荏田町

# 荊田町新庁舎建設事業への 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

荊田町では、新庁舎整備に向けて令和 5 年度に「荊田町新庁舎建設基本構想」を策定し、現庁舎敷地内に新庁舎を建設することを示しました。

令和 6 年度は、より具体的な内容となる新庁舎の機能や規模、配置計画、事業手法やスケジュールをはじめとする事業計画等を示す基本計画の策定に向けて、検討を進めています。

本調査は、荊田町新庁舎建設事業における事業手法の検討にあたり、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事業内容、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。

以降に、調査結果の概要を示します。

## 2 新築対象施設概要

本事業で新たに建設することを予定する施設の概要は以下のとおりです。新庁舎は庁舎機能と複合化機能によって構成されます。

| 機能    | 施設内容                                                                      | 床面積                     |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 庁舎機能  | 執務室（窓口含む）、待合スペース、会議室、書庫・倉庫、議場 等                                           | 約 8,200 m <sup>2</sup>  |
| 複合化機能 | 活動支援機能（地域・町民活動スペース 等）<br>魅力発信機能（文化・歴史等展示スペース 等）<br>地域福祉支援機能（ボランティア・団体室 等） | 約 1,800 m <sup>2</sup>  |
| 合 計   |                                                                           | 約 10,000 m <sup>2</sup> |

※ 上記のほか、駐車場（約 400 台）、駐輪場（約 30 台）の整備を予定しています。

※ 調査実施時点の想定であり、その後の検討により施設計画が変更となっている場合があります。

### 3 敷地・既存施設概要

本事業の対象となる敷地及び敷地内の既存施設の概要を以下に示します。本事業では、既存の本庁舎の機能を維持したまま同敷地内で新庁舎を建設し、新庁舎の運用開始後に既存の本庁舎を解体することを予定しています。なお、本庁舎以外の解体の要否・時期等は下表に示すとおりです。

< 敷地・既存施設配置図 >



< 敷地条件 >

|             |                                                                                        |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地         | 荻田町富久町 1 丁目 19-1                                                                       |
| 敷地面積        | 約 16,500 m <sup>2</sup> （史跡区域を除く）                                                      |
| 都市計画区域・用途地域 | 市街化区域・第一種住居地域                                                                          |
| 指定建ぺい率・容積率  | 60%/200%                                                                               |
| 日影規制        | 対象建物：高さが 10m を超える建築物<br>平均地盤面からの高さ：4m<br>5h（敷地境界から 10m 以内） - 3h（敷地境界から 10m 超）          |
| 道路斜線制限      | 勾配：1.25 適用距離：20m                                                                       |
| 隣地斜線制限      | 勾配：1.25 立上り：20m                                                                        |
| 北側斜線制限      | 適用なし                                                                                   |
| 前面道路        | 北側：町道（幅員約 8m）<br>東側：町道（幅員約 10m）<br>西側：町道（幅員約 16m）                                      |
| その他         | 埋蔵文化財包蔵地（令和 6 年度現在試掘調査実施中）<br>敷地西側地盤高に対して東側は 3m 程度低い<br>高潮浸水想定：西側 0.5～1m 未満、東側 3～5m 未満 |

< 既存施設概要 >

| 名称        | 床面積                     | 構造   | 階数               | 建設年                          | 備考（予定）     |
|-----------|-------------------------|------|------------------|------------------------------|------------|
| 本庁舎       | 5,975.77 m <sup>2</sup> | RC 造 | 地上 6 階<br>PH 1 階 | 昭和 46 年 5 月<br>平成元年・12 年増築   | 新庁舎運用開始後解体 |
| プロパン庫     | 2.31 m <sup>2</sup>     | CB 造 | 平屋建て             | 昭和 46 年 5 月                  | 新庁舎運用開始後解体 |
| 車庫棟       | 445.00 m <sup>2</sup>   | S 造  | 平屋建て             | 昭和 46 年 5 月<br>昭和 57 年 9 月増築 | 新庁舎運用開始後解体 |
| 倉庫        | 397.00 m <sup>2</sup>   | S 造  | 地上 2 階           | 昭和 46 年 5 月<br>増築年不明         | 新庁舎運用開始後解体 |
| 土地区画整理事務所 | 276.82 m <sup>2</sup>   | LS 造 | 地上 2 階           | 平成 22 年 7 月                  | 機能維持       |
| 三原文化会館    | 1,718.00 m <sup>2</sup> | RC 造 | 地上 2 階           | 昭和 46 年 1 月                  | 先行して解体     |
| 歴史資料館     | 191.00 m <sup>2</sup>   | RC 造 | 平屋建て             | 昭和 50 年 6 月                  | 先行して解体     |

## 4 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。

#### < 調査実施スケジュール >

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| 実施要領等の公表              | 令和6年8月9日(金)               |
| サウンディング参加申込及び調査票の提出期限 | 令和6年8月28日(水)              |
| 対話日程の通知               | 令和6年8月30日(金)              |
| 対話の実施                 | 令和6年9月9日(月)、10日(火)、11日(水) |

### (2) 調査項目

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。

#### < 調査項目 >

| 項 目                     | 主な内容                             |
|-------------------------|----------------------------------|
| ① 事業への関心・参加意向           | 本事業への関心の有無、応募する場合の役割など           |
| ② 事業手法                  | 本事業を実施するのに望ましい事業手法について           |
| ③ 事業範囲                  | 特に事業範囲内/外とした方がよいと考える業務、業務実施上の留意点 |
| ④ 事業期間                  | 望ましい事業期間、望ましい施設整備期間、維持管理期間について   |
| 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について |
| ⑥ 創意工夫・コスト削減の可能性、事業費の目安 | 一括発注による創意工夫やコスト削減の可能性について        |
| ⑦ 事業提案時の評価              | 価格点/定性点の割合、特に重視してほしい評価ポイントについて   |
| ⑧ その他                   | 事業に関する意見や要望など                    |

### (3) 参加者

参加事業者の概要は、以下に示すとおりです。

#### < 参加事業者 >

| 業 種     | 事業者数 |
|---------|------|
| 設計      | 2 者  |
| 建設・その他  | 4 者  |
| 維持管理・運営 | 2 者  |

## 5 調査結果の概要

調査項目ごとの調査項目ごとの回答の傾向と主な意見概要は、以下に示すとおりです。

### ① 事業への関心・参加意向

| 項 目        | 回答の傾向・主な意見                                                                                                                                                                   |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 関心の有無・参加意向 | <ul style="list-style-type: none"> <li>事業への関心については、整備する施設用途と実績を主な理由として、どの事業者も概ね高い。</li> <li>事業への参加意向については、人材確保の一定の難しさはあるが、繁忙状況や発注方法、事業詳細を踏まえて、条件が合えば参加したいとの意見が多い。</li> </ul> |
| 応募時の役割     | <ul style="list-style-type: none"> <li>事業手法や SPC 設立の有無にもよるが、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。</li> </ul>                                                                    |

### ② 事業手法

| 項 目        | 回答の傾向・主な意見                                                                                                                                                                                                |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 想定される事業手法  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>                                                                                                                   |
| DB方式       | <ul style="list-style-type: none"> <li>主に建設企業にとって参画しやすく望ましいと考えられる傾向がある。</li> <li>行政側の事務負担の軽減、事業者側の効率的な事業実施や資機材の調達難に対する一定のリスク低減を図ることが可能。</li> <li>従来方式と比較すると、JV 組成等公告以前から動きだす必要がある点に一定のハードルがある。</li> </ul> |
| DBO方式      | <ul style="list-style-type: none"> <li>主に維持管理・運営企業にとって望ましいと考えられる傾向がある。</li> <li>設計段階から維持管理を見据えた無駄のない庁舎整備が可能。</li> <li>SPC 設立が必要な場合、諸手続きの煩雑さ、管理費用の必要性等、メリット以上の負担がある。</li> </ul>                            |
| PFI(BTO)方式 | <ul style="list-style-type: none"> <li>一括発注による人員・事務負担の軽減や町民サービスの向上が図れる。</li> <li>資金調達やコンソーシアム組成等、他社との連携がハードルとなる。</li> <li>金利上昇から行政側の総コスト増加に繋がる方式と認識。</li> </ul>                                           |
| 従来方式       | <ul style="list-style-type: none"> <li>不調による大幅なスケジュール変更を避け、事業を円滑に進める観点から望ましい。</li> <li>発注者及び関係者・住民等の要望の取入れや柔軟な物価変動への対応が可能。</li> <li>従来の仕様発注では情勢にあわせた VE・CD 案の提案が難しい。</li> </ul>                           |
| 全体         | <ul style="list-style-type: none"> <li>単年度でどのくらいの支出が可能かという視点で事業スキームを決定するのが良いのではないかと。</li> </ul>                                                                                                           |

### ③ 事業範囲

| 項 目  | 回答の傾向・主な意見                                                                                                                                                                           |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 施設整備 | <ul style="list-style-type: none"> <li>地盤調査、アスベスト調査、土壌汚染調査等の各種調査は事前に自治体側で実施し、公告時に公表してほしい。</li> <li>備品調達はあるが、一括発注の範囲外とする方が良い。含める場合においても、町内部の各部署調整や取り決めは早期の段階から実施することが望ましい。</li> </ul> |
| 維持管理 | <ul style="list-style-type: none"> <li>大規模修繕は実施判断が難しく、リスクが大きいため、事業範囲外としてほしい。</li> <li>什器備品維持管理は利用者の使い方によるため、事業範囲外としてほしい。</li> </ul>                                                  |
| 資金調達 | <ul style="list-style-type: none"> <li>特に問題ないが、金利状況から町による資金調達の方が良い。</li> </ul>                                                                                                       |

### ④ 事業期間

| 項 目                | 回答の傾向・主な意見                                                                                                                                                       |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 施設整備期間             | <ul style="list-style-type: none"> <li>設計期間については、1.5 年～2 年程度の間で回答が見られる。</li> <li>建設期間について、新築工事期間は 2 年程度との回答が見られる。ローリング等を含めて 3.5 年程度想定する工程で大きなずれはない印象。</li> </ul> |
| DBO・PFI における維持管理期間 | <ul style="list-style-type: none"> <li>15 年～20 年程度が一般的との回答が多い。</li> <li>大規模修繕を事業範囲外とすることや複合化機能の用途変更も想定した考え方から、15 年が望ましい。</li> </ul>                              |

### ⑤ リスク分担

| 項 目          | 回答の傾向・主な意見                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 想定されるリスク     | <ul style="list-style-type: none"> <li>物価変動に対するリスク軽減を望む回答が多い。</li> </ul>                                                                                                                                                  |
| 不可抗力         | <ul style="list-style-type: none"> <li>不可抗力は、民間側が負担するものではないと考える。</li> </ul>                                                                                                                                               |
| 物価変動<br>物価上昇 | <ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備期間における物価変動リスクの軽減策として、物価スライドの基準日を入札公告時点、もしくは債務負担設定時とすることが望ましい。</li> <li>発注時点である程度の物価上昇を見込んだ予算設定とし、見直しを行うことが重要。</li> <li>維持管理期間における物価上昇に対して、業種ごとの適切な物価変動指数を設定することが必要。</li> </ul> |
| 用地           | <ul style="list-style-type: none"> <li>埋蔵文化財に関する情報は事前に調査したうえで明確に示すべき。契約後の遅延は人員確保等の観点からリスクが大きい。</li> </ul>                                                                                                                 |
| 修繕更新         | <ul style="list-style-type: none"> <li>大規模修繕を含める場合、民間側のリスクが大きくなるが、修繕計画の立案は可能。</li> </ul>                                                                                                                                  |
| その他          | <ul style="list-style-type: none"> <li>事業者でコントロールできない部分であるため、維持管理期間における光熱水費は行政側の負担が望ましい。</li> </ul>                                                                                                                       |

## ⑥ 創意工夫・コスト削減の可能性、事業費の目安

| 項 目       | 回答の傾向・主な意見                                                                                                                                                                                                |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 創意工夫の可能性  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 施工や維持管理・運営（地域連携）を見据えた施設計画</li> <li>• 施設利用者の安全性及び施工性に留意したローリング工事</li> <li>• 複合化した既存施設の余剰地活用</li> </ul>                                                            |
| コスト削減の可能性 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 昨今の物価上昇、人件費高騰、金利上昇等から、コスト削減効果を大きく期待することは難しい。</li> <li>• 要求水準のレベルによってはコスト削減に苦慮する。</li> <li>• 設計施工一気通貫の整備や維持管理費軽減や利便性を加味した工法・デザイン・施設計画とすることで一定の削減は見込める。</li> </ul> |
| 事業費の目安    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 現時点の物価で類似施設を基に概算や単価を示す回答もあるが、対象範囲がそれぞれ異なり一様な整理が困難。</li> </ul>                                                                                                    |

## ⑦ 事業提案時の評価

| 項 目               | 回答の傾向・主な意見                                                                                                                                        |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 価格点／定性点の割合        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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（価格点を最小とする評価）を望む。割合としては価格点：定性点＝3：7程度。</li> </ul>                           |
| 特に重視してほしい評価ポイントなど | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 実績や実施体制</li> <li>• 庁舎機能（防災対策、環境配慮、持続可能性等）</li> <li>• 居ながら施工となることによるローリング計画</li> <li>• 適切な修繕計画</li> </ul> |

## ⑧ その他

| 項 目           | 回答の傾向・主な意見                                                                                                                                                                                                              |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業に対する意見・要望など | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 民間事業者の理解とより良い提案のため、庁舎機能及び複合化機能それぞれに求められる事項や事業のテーマ設定を明示してほしい。</li> <li>• 良い提案が引き出せるよう、引続き情報交換を行いながら、民間ノウハウが最大限発揮されるような事業条件設定を検討してほしい。</li> <li>• 不調とならないよう、留意・検討が必要。</li> </ul> |

# 6 サウンディング型市場調査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多くの意見を頂きました。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つながるよう事業者募集・選定に向けての検討を進めます。