

令和8年度総合文化センター等跡地活用事業に係る公募型サウンディング調査 実施結果

1. サウンディング調査の目的

本調査は、今後予定する民間事業者の募集・選定に先立ち、民間事業者の皆様から、本事業に対する意見・提案のほか、事業への参加意向や事業条件、事業手法等について幅広く意見を伺い、それらを今後の事業推進に反映させることを目的として実施しました。以下にその結果を公表します。

2. サウンディング調査のスケジュール

実施要領の公表	2026 年（令和 8 年）5 月 11 日（月）
サウンディング調査の参加申込期限	2026 年（令和 8 年）5 月 22 日（金）
サウンディング事前調査票の提出期限	2026 年（令和 8 年）5 月 29 日（金）
サウンディング調査（個別対話）の実施	2026 年（令和 8 年）6 月 8 日（月）～ 2026 年（令和 8 年）6 月 11 日（木）

3. 参加事業者

サウンディング調査に参加した事業者は以下の通りです。

区分	参加者数
建設	4 社
維持管理	2 社
運営	3 社
マンションデベロッパー	6 社
合計	15 社

4. サウンディング個別対話における主な意見概要

サウンディング個別対話では、応募・参入条件、事業スケジュール、リスク分担、事業費・採算性、運營業務、事業範囲について確認及び意見交換を実施しました。以下に主な意見概要を掲載します。

(1) 応募・参入条件に関する事項

1) 参加資格要件について
・設計企業及び建設企業で求めている「公共施設実績 2,000 ㎡以上」や運営企業及び維持管理企業に求める「1 年以上の複合公共施設の運営実績」は要件が厳しく、参入障壁が高いため、一定規模の民間施設や類似施設の実績も評価対象としていただきたい。 ・元請実績に限定した条件により参入可能な事業者が限定されることから、実績要件の柔軟化を検討していただきたい。 ・維持管理運營業務について、複合公共施設全体を要件として定めた場合、指定管理と直営の業務範囲が混在する施設となるため、参加資格に該当するか判断が難しい。
2) 設計技術者要件について
・特定資格や実績を厳格に求める場合、対象となる技術者が限られるため、配置可能な人材の確保が困難となる。担当する技術者要件の排除もしくは、専任配置条件・実績条件・資格要件は現実的な運用に合わせて緩和していただきたい。
3) 地元企業の評価について
・地元企業の参画は重要であるが、「参画の有無」のみならず、工事請負額割合、担当業務、維持管理運営への関与等、実質的な貢献度に応じた評価が必要。 ・本社（本店）の所在地や地域における公共工事・維持管理の実績、継続的な関与状況等を評価に反映していただきたい。 ・直近 5 年程度の実績を問うなど、関与実績の新規性を評価すべきである。 ・地元企業要件や加点割合が高すぎる場合、本事業への参入意欲が低下する可能性がある。
4) JV 構成・役割分担について
・DBO スキームについては、契約期間が長期に及ぶことにより、設計・建設段階の事業者が維持管理・運営期間にわたるリスクを負う構造は望ましくない。そのため、業務ごとの分離契約や段階的な契約形態への見直し、または役割分担を検討いただきたい。

(2) 事業スケジュールに関する事項

1) 全体スケジュールについて
・公共施設と民間収益施設の同時供用開始の場合、各業務工程に余裕がなく実現が困難であり、設計期間および建設期間の延伸が必要。
2) 事業期間について
・開業準備（運営体制構築や条例制定等）の期間確保が必要であるため、施設引き渡し後の当該業務着手では準備期間が不十分である。
3) 工程・供用開始について
・公共施設と民間収益施設の同時供用開始は困難である。段階的供用や柔軟なスケジュール設定を要し、施工ヤードや動線、安全性の確保、さらには合築・別棟条件を踏まえた工程調整が必要である。
4) 外的要因について
・補助金手続き、許認可、庁内調整、議会对応等により工程が延伸する可能性がある。 ・資材価格の高騰や納期遅延、人員不足等の外部環境により工程が遅延する可能性がある。

(3) リスク分担・契約条件に関する事項

1) 光熱水費について
・光熱水費を指定管理料に定額で含める場合、事業者は安全側に見積もる必要があり、結果として適正な積算が難しくなる可能性がある。そのため、市による実費精算としていただきたい。 ・光熱水費の支払い、基準額を設定したうえで、実績が一定割合を超えて変動した場合に差額を精算する方法も考えられる。
2) 想定外事象の対応について
・想定外事象の定義および対応方法（費用負担、工期変更、協議開始条件等）について、契約条件としてあらかじめ明確にしてほしい。 ・建築費指数と実勢価格の乖離を考慮したスライド条件の設定をしていただきたい。
3) 備品調達について
・備品の数量・仕様・範囲が不明確な場合、事業者は安全側に見積もる必要があり、結果として適正な積算が難しくなる可能性がある。そのため、備品調達リストの提示は必須である。 ・備品調達を DBO に含める場合、価格競争の公平性を確保するためには、市が必要備品の水準を定めたうえで、事業者が調達・管理する範囲を明確化する必要がある。
4) 修繕・更新業務について
・修繕区分（小規模・中規模・大規模）および費用負担の区分が不明確であることから、事業者の対応範囲を明確にしてほしい。費用上限や大規模修繕の取扱いについてもあわせて整理が必要である。 ・躯体、主要設備、大規模更新、用途変更を伴う改修等は、施設所有者である市に負担していただきたい。 ・供用後数年と事業完了間近では修繕費の発生状況が異なるため、定期的な見直しや段階的な協議の仕組みも必要である。
5) 指定管理料について
・指定管理料を固定した場合、人件費や物価上昇の影響を事業者が負うこととなり、長期運営上のリスクが大きいため、人件費・物価・エネルギー価格に連動した指定管理料の改定が必要である。 ・運営業務や清掃業務など人件費比率が高い業務では、最低賃金の上昇が直接的に影響するため、適正な指数及び改定時期を検討いただきたい。

(4) 事業費・採算性に関する事項

1) 事業費について
・要求水準が不明確な場合には事業者側でリスクを見込んだ積算とならざるを得ず、結果として事業費の上昇につながる可能性があるため、施設内容や条件を具体的に示してほしい。 ・複数業務が含まれる事業では、設計・建設・維持管理・運営等の費用区分が不明確な場合、事業者側で採算性を判断しにくい。業務別の予定価格を示すことで、提案内容の精度が高まり、過度なリスク見込みを避けることができる。
2) 民間収益事業について
※民間収益事業については、独立採算事業を予定しており、事業者から得られた回答は民間事業者のノウハウとなるため、公表を控える。

(5) 運営業務に関する事項

1) 運営業務内容について
・民間ノウハウを活かすため、過度な仕様発注は避けるべきであるが、自由度が高すぎると評価の公平性が損なわれるため、一定の条件設定とのバランスが必要である。
2) 運営人員について
・開館日、開館時間、業務範囲、子育て支援機能の内容、専門資格者の要否等が不明確なため、必要人員を算定できない。運営条件を明示していただきたい。 ・類似施設の運営実績を踏まえ、フルタイム・パートタイムを含む一定規模の人員配置が必要である。
3) イベントについて
・イベントの規模、頻度、講師料、出演料、スタッフの配置条件により必要経費が大きく変動する。地域交流活動支援業務や子育て支援事業を要求水準に含める場合は、指定管理料に事業費を組み込む必要がある。

(6) 事業範囲について

1) 官民の役割分担について
・市民センター、観光案内所、更生保護サポートセンター等の市直営機能と、指定管理者が担う運営業務の範囲が不明確である。事業者ごとに解釈が異なる恐れがあるため、運営業務範囲を明確にしてほしい。 ・公共施設と民間収益施設を一体的に整備する場合、区分所有、共用部、外構、駐車場、施工監理、安全対策等の責任範囲を明確にする必要がある。
2) 自主事業について
・公共性の高い自主事業については、使用料減免など、柔軟な制度設計が望ましい。

(7) その他

・一体整備の効果を最大化するためには、公共施設と民間収益施設の連携を踏まえた利用促進の仕組みが重要である。 ・外構やオープンスペース、外観デザインについては、一体的な整備により工夫の余地がある。
