

高知市文化プラザの有効活用に係るサウンディング型市場調査の結果の公表について

1 サウンディング型市場調査実施の経緯

高知市文化プラザは建設後17年を経過し、大規模修繕や機器等の更新工事を必要とする時期を迎え、今後、長期に渡り文化プラザを安全かつ機能的に活用していくための施設整備（長寿命化や利便性・機能性の向上）や、整備によるサービス水準及び集客力の向上について、公民連携による様々な可能性を調査・把握したいと考えており、効果的・効率的な発注を検討するため、民間事業者の皆様と直接対話（サウンディング型市場調査）を実施するものです。

2 サウンディング型市場調査の実施スケジュール

平成30年10月24日	サウンディング型市場調査実施要領の公表
平成30年12月19日～21日	サウンディング型市場調査の実施
平成31年3月6日	サウンディング型市場調査の結果概要の公表

3 サウンディング型市場調査の参加者

9者（設備（舞台設備含む）関係6者 設計・建築関係 3者）

4 サウンディング型市場調査の結果の概要

（1）改修及び設備更新内容については以下のような提案・意見がありました。

対話の項目	対話概要
ア 長寿命化のための整備内容について	○既設設備はメンテナンスを計画通り実施すれば長期間使える。 ○長寿命化のためには防水工事と電気設備工事を最優先で行うことが望ましい。設備は計画に基づき、一定期間で更新していくことがランニングコストの削減につながる。 ○事後保全や最小限の更新では長寿命化にならない。計画に基づきメンテナンスしていくのが重要である。
イ コストの縮減（最小化）が可能と思われる導入機器選定や施工方法	○長寿命化のためには適切な投資が必要。実施済み修繕や更新予定をデータベース化し、随時更新を行うことで常に最新の修繕計画とすることができる。 ○施設の使用方法にパターンがあれば、それに合わせた提案ができ、コスト削減になる。

（2）整備期間等については以下のような提案・意見がありました。

対話の項目	対話概要
ア 想定される工期（整備スケジュール）	○休館期間や実施内容等が決定すれば、それに合わせた具体案を提示できる。 ○工事時期は東京オリンピック後だが、大阪万博もあるので時間的に余裕を持ったスケジュール設定が必要である（建築資材・部品の調達等）。

対話の項目	対話概要
イ 運営に配慮した整備方法	○事務所等の引越しを伴わない工事を提案できる。

(3) 整備手法及び総事業費の最小化については以下のような提案・意見がありました。

対話の項目	対話概要
ア イニシャルコスト削減の方策・アイデア	<p>○ホールの方向性、性格が細かく分かれば、それに合わせた提案ができる。</p> <p>○開館から17年経過し、設備の寿命から考えても一括更新が良い。競争原理が働き、コストの削減になると思われる。</p> <p>○PFIは財政負担が平準化されるが、SPC（特定目的会社）組成経費が必要になる。DB（設計施工一括発注）は財政負担の平準化は見込めないが、PFIと比べると事業費を抑えられる。</p> <p>○設備更新が主であれば、PFIでなく従来発注で設計時に細かな価値分析したほうがコスト削減になると考える。PFIは初期費用を抑えられるが、総コストは高くなる可能性がある。</p>
イ 維持管理・運営（修繕、光熱費、定期点検等）に係る費用の最小化	<p>○PFIを導入すれば、運営管理に合わせた施工や将来のメンテナンスを含め、予防保全等効率的な管理が可能である。</p> <p>○維持管理経費についてはPFIを導入しても現状と大差ないが、高知市が実施している改修工事や設備更新については、PFIで長期的な対応の方が予算獲得の影響を受けず、適切な更新が可能になるため有効であると考えられる。</p> <p>○運営側からみると「DB+事業者が策定する改修計画に基づく改修・更新」というスキームが成立できればそれが望ましい。</p> <p>○事業者の立場であれば改修を事業範囲とするとリスクが大きい。</p>

(4) 公募条件等については以下のような提案・意見がありました。

対話の項目	対話概要
ア 応募に向けて必要な検討期間（準備期間）	<p>○PFI手法を採用するのであれば、2019年中に業者選定作業が必要と考える。（SPC組成4ヶ月、方針4ヶ月、入札公告）</p> <p>○公告から提案提出まで4ヶ月以上欲しい</p> <p>○優先交渉権者決定から基本協定締結まで3週間以上欲しい</p> <p>○基本協定締結から事業契約仮契約締結まで1ヶ月以上欲しい</p>
イ 応募に向けて必要な資料（市から提供するもの）	<p>○長期保全計画（保守点検とは別に）</p> <p>○完成図、構造計算図、設備概要・仕様書他</p> <p>○竣工図、完成図、建築図、保守点検年次報告書等</p>
ウ 参加資格（市内納入業者の参入可能性、コンソーシアム組成の考え方等）	○改修なので、設計・施工・運営をどのように関連させ、かつ、それぞれの責任をどう明確化するのかを考慮することが必要。特に運営者（指定管理者）の意見をどのように反映するかが重要である。

対話の項目	対話概要
エ 自由提案の考え方	○分割発注なら事業毎の提案型プロポーザルが望ましい。
オ 事業化に当たっての留意事項・懸念事項・リスク等	<p>○事前調査は従来方式でもPFIでも必要。市側の基本構想（方向性、実施内容等）がないと提案しづらい。</p> <p>○改修の場合は分割発注の方がやりやすい。</p> <p>○これまでの運営に関するノウハウをどうやって今回の改修に生かすのか。発注前の改修計画の策定、要求水準の作成などのプロセスに運営者と協議してもらいたい。発注後も、要求水準から乖離せず、事業者のリスクにならない範囲で運営者の意見を取り入れることは大切。専門のコンサルタントが入れば交通整理をしてもらえる。</p>

(5) 事業実施全般に関する提案・課題・問題点については以下のような提案・意見がありました。

対話概要
<p>○分割発注でなく一括発注を選択してもらいたい。</p> <p>○新築または建築の改修を伴う大規模設備改修ならPFIも考えられるが、一部の設備だけの改修の場合は改修後に不具合・故障が発生した際の原因が、新設時・改修時いずれによるかの判断が難しく、リスク分担を設定しづらい。</p> <p>○維持管理はPFIに含めた場合、修繕業務は事業範囲外にした方が良い。改修の場合はリスク分担が難しい。維持管理はPFIに含めないほうが良いと考える。</p> <p>○今後の文化プラザのあり方と改修の目的を明確にする必要がある。目的を達成するためには設計・施工・運営のトータルな視点での事業化が不可欠である。</p>

(6) その他については以下のような提案・意見がありました。

対話概要
<p>○金額ありきの考え方でなく、工期や品質、人材や資材の調達等、トータルで判断してもらいたい。</p> <p>○改修事業のみのPFIを考えている。なるべく早く高知市の考え方を明確にしてもらいたい。</p> <p>○従来方式をとらない場合、事業化に当たって様々なコンサルタント業務が必要になる。</p>

5 結果を踏まえた今後の方針

高知市文化プラザの大規模改修や機器等の整備については、平成31年度に基本的な方針を決定する予定としております。その検討の中で、今回のサウンディング型市場調査でいただいた民間事業者のご提案・ご意見等を活かし、整備費用や維持管理費用の最小化と市民サービスの向上を目指した事業手法の検討をしていきたいと考えております。