

三島市新庁舎整備に関するサウンディング型市場調査 結果概要

■サウンディング実施概要

○サウンディングの内容

「新庁舎の事業手法等について」「庁舎等の跡地の利活用について」

○サウンディングのスケジュール



○参加者数

13社(建設関係 6社、コンサル・不動産関係 5社、その他 2社)

■サウンディングの結果

○新庁舎の事業手法等について

北田町(現在地)	<ul style="list-style-type: none">敷地面積が狭いため、民間収益施設の余地が少なくPFIの導入は厳しいが、BOT方式であれば可能性がある。仮設庁舎の規模を縮小する上で、早い段階で工業者が関わることは有効である。現庁舎の一部を利用しながら工事を行うのであればDB方式やEPC方式は有効である。
南二日町広場	<ul style="list-style-type: none">敷地的には余剰があるので、比較的規模の大きい民間収益施設との併設が可能である。国道1号線からのアクセスが可能であれば、PFIの導入の可能性が高くなる。庁舎と道の駅を併設したPFIによる事業の具体例もある。仮設庁舎が必要ではないため、コストや工期の面で有利である。

○庁舎等の跡地の利活用について

北田町(現在地)	<ul style="list-style-type: none">中心市街地に隣接しているため、商業用・住宅用としての市場性が高い。市民交流や子育て支援の場を作り易い。観光機能(観光バスターミナルなど)、市民交流施設としての活用が考えられる。1つの事業者が複数の敷地を関連付け、一体的に開発する事業形態があっている。
南二日町広場	<ul style="list-style-type: none">国道1号線からの動線が確保できれば、商業用としての市場性は高くなる。中心市街地から離れているためマンション用地としての市場性は高くない。
中央町別館	<ul style="list-style-type: none">中心市街地に位置しているため、商業用・住宅用としての市場性が高い。メイン道路に対して間口が狭いため、ボリューム検討が必要となる。1つの事業者が複数の敷地を関連付け、一体的に開発する事業形態があっている。

■サウンディングの結果

○庁舎等の跡地の利活用について(続き)

大社町別館	<ul style="list-style-type: none">・ 中心市街地に隣接しているため、商業用、住宅用としての市場性はあるが、敷地面積が狭いため、事業化のハードルは高い。・ 施設が比較的新しいことから再利用の可能性がある。・ 1つの事業体が複数の敷地を関連付け、一体的に開発する事業形態があっている。
高齢者生きがいセンター	<ul style="list-style-type: none">・ 住宅用としての市場性はあるが、敷地面積が狭いため、事業規模は小さくなる。
社会福祉会館	<ul style="list-style-type: none">・ 中心市街地に隣接しているため、商業用、住宅用としての市場性はあるが、敷地面積が狭いため、事業規模は小さくなる。・ 1つの事業体が複数の敷地を関連付け、一体的に開発する事業形態があっている。
西地区コミュニティ防災センター	<ul style="list-style-type: none">・ 住宅用としての市場性はあるが、敷地面積が狭いため、事業規模は小さくなる。

○その他の意見について

- ・ DB方式におけるCM業務の導入は有効である。
- ・ CM業務によって10%程度コスト削減ができることもある。
- ・ CM業務におけるPFS方式の導入は、過度なコストダウンにつながる可能性がある。
- ・ ZEB化することで10~30%のコストアップとなる。
- ・ 庁舎主体のPFIでは投資回収が困難である。
- ・ 民間収益施設は独立採算性や撤退リスクを考えると別棟がよい。
- ・ 採算性の確保が困難な民間施設を導入する場合には、飲食店等の調理場や商品陳列場所以外は使用料の減免が必要である。
- ・ 南二日町は河川が近いため防災拠点としては対策を講じる必要があり不利である。
- ・ 将来、余剰となった床面積は別用途で活用できるように建設時に工夫が必要である。
- ・ 行政機能がコンパクトに集約されたとしても、それをつなぐモビリティやIoTなどの技術があれば、偏りのない市民サービスの提供が可能である。
- ・ 工事は市内業者と大手ゼネコンでJVを組むことが現実的である。

まとめ

【新庁舎の事業手法等について】

（北田町）

- ・敷地規模が限られているため、PFI事業により大規模な民間施設を併設することは難しいとの意見が多いが、想定規模の庁舎建設は可能と考えられることから建物の用途を庁舎、食堂等の必要最低に限定した上で、建設後すぐに市が買取り、事業者に債務を生じさせない方式のPFI事業であれば可能性がある。
- ・事業者の技術力やノウハウによって、必要な仮設庁舎の規模を縮小できる可能性がある。
- ・早い段階で工事業者が関わるDB方式やECI方式は、できるだけ現庁舎を使いながら工事を行うなど、綿密な仮設計画を必要とする北田町では効果が高いといった意見が多い。

（南二日町）

- ・PFIの導入は、敷地規模に余裕のある南二日町で効果が期待できるといった意見が多い。
- ・南二日町でのPFIの導入の可能性は国道1号線からのアクセス性によって意見に幅がある。

【庁舎等の跡地の利活用について】

（中心市街地）

- ・北田町、中央町、大社町は、意見にばらつきはあるものの、商業用としての市場性はあるが、規模や形状によって活用の幅が限られてしまうといった意見が多い。また、住宅用としての市場性を評価する意見も多くあった。
- ・市街地では1つの事業者が複数の敷地を関連付け、一体的に開発する事業形態がっていると意見もあった。

（南二日町）

- ・南二日町は国道から乗り入れが可能であれば商業施設を中心に活用の幅は広がるが、一方で、比較的求めやすい戸建住宅が市場にある中で、市街地から離れた場所でのマンションは、市場性が低いとの意見もあった。

（その他の敷地）

- ・敷地規模が小さいため、高齢者生きがいセンターや、西地区コミュニティ防災センターについては活用方法が宅地分譲に限定されるといった意見が多い。

【その他の意見について】

- ・CM業務の導入は事業手法によってはコスト削減効果が期待できる。
- ・地球温暖化対策を積極的に実施して行く必要がある中で、ZEB化などの対策は不可欠となるが、一方で建設コストの増加要因となる。
- ・市民ニーズに合わせた民間施設の導入は採算性を確保することが難しいケースも多く、事業者の採算性を確保するために使用料の減免などを求める意見が多くあった。
- ・南二日町は想定最大規模（千年に1度の確率による降雨で1.4m程度の浸水）の洪水浸水想定区域のため、対策を講じる必要がある。
- ・計画段階から将来を見据えた設計等の工夫が必要である。
- ・地元業者からは、工事については地元業者での実施を望むが、規模的に大手ゼネコンとのJVによる実施が現実的との意見が多い。

用語の説明

PFI (Private Finance Initiative)	公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法。なお事業の選定は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律に基づき実施される。
BT0方式 (Build Transfer Operate)	PFIの中の一つの方式で、民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に公共側に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営等を行う方式。
DB方式 (Design Build)	設計施工一括発注方式。基本設計の段階からによるものと、実施設計の段階からによるものがある。
ECI方式 (Early Contractor Involvement)	プロジェクトの設計段階から施工者の技術力を設計内容に反映させることで「コスト縮減」や「工期短縮」を目的とした方式。
CM方式 (Construction Management)	発注者の補助者・代行者であるコンストラクションマネージャー (CMR) が、技術的な中立性を保ちつつ、発注者の側に立って、設計・発注・施工の各段階において設計の検討や工事発注方式の検討、工程管理、品質管理、法令遵守などの各種マネジメント業務の全部又は一部を行う方式。
PFS方式 (Pay For Success)	成果連動型民間委託契約方式 (PFS) とは、委託事業について、その事業によって解決を目指す行政課題に対応した成果指標を設定し、委託に係る費用を、当該成果指標の改善状況に連動させる事業方式。
ZEB (Net Zero Energy Building)	快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次消費エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のこと。
IoT (Internet of Things)	様々なものがインターネットに接続され、情報交換をすることにより相互に制御する仕組み。それによるデジタル社会の実現を指す。
JV (Joint Venture)	建設企業が、単独で受注及び施工を行う通常の場合と異なり、複数の建設企業が、一つの建設工事を受注、施工することを目的として形成する事業組織体をいう。ジョイントベンチャー (共同企業体)