

泉佐野市庁舎周辺整備事業への
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5(2023)年11月



泉佐野市庁舎周辺整備事業への 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

現在の泉佐野市庁舎は、庁舎本館、庁舎別館及びプレハブ棟で構成されており、来庁者用駐車場及び公用車用駐車場については、庁舎の位置する敷地内の他、道路を挟んで北側と南側の敷地を利用して分散配置されています。

本市では、老朽化の進んだ庁舎別館を解体し、新たに庁舎新館と立体駐車場を整備することを計画しています。令和4年度に基本計画を策定し、令和5年度現在は基本設計を進めています。

サウンディング型市場調査（以下、「本調査」という。）は、（仮称）泉佐野市庁舎周辺整備事業における、施設整備及び維持管理に係る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を求め、対話を通じて、より望ましく実現性のある事業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 対象施設概要

事業の対象となる施設を以下に示します。

① 新築…新たに整備を予定する施設			
	延べ面積	構造	階数
庁舎新館	約 6,606 m ²	未定	地上 6 階
	※導入機能：危機管理センター、健診センター、子育て支援機能、こども図書館、展望ホール、市民ギャラリー、会議室・多目的室機能 など		
立体駐車場	約 6,000 m ²	未定	未定
その他附属施設	※来庁者用駐輪場（約 30 m ² ）、屋根付き大型車両駐車場（約 200 m ² ）など		

※ 現時点の想定であり、今後変更となる可能性があります。

② 改修…改修工事を予定する既存施設			
	延べ面積	構造	階数
庁舎本館	約 10,352.40 m ²	SRC 造	地上 6 階、地下 1 階
	※内、約 1,000 m ² の内装改修を予定。		
プレハブ	約 842.34 m ²	軽量 S 造	地上 2 階
	※増築、内装改修及び屋上・外壁改修を予定。		

※ 現時点の想定であり、今後変更となる可能性があります。

③ 解体…解体工事を予定する既存施設			
	延べ面積	構造	階数
庁舎別館	約 2,440.44 m ²	S 造	地上 2 階
その他附属施設	計：約 616.81 m ²	S 造 他	地上 1 階
	※駐輪場・倉庫など約 19 棟		

※ 現時点の想定であり、今後変更となる可能性があります。

3 敷地概要

事業の対象となる敷地の概要を以下に示します。なお、消防署跡地エリアについては、現在一部を駐車場として利用していますが、立体駐車場の整備後はこれを廃止し、新たな土地有効活用方を検討中です。

< 敷地の基本情報及び主な法規制等 >

項目	庁舎敷地エリア※ ¹	消防署跡地エリア※ ¹
所在地	大阪府泉佐野市市場東 1 丁目 1-1	大阪府泉佐野市市場東 3 丁目 1
敷地面積	約 15,000 m ²	約 3,200 m ²
用途地域	第一種住居地域 (変更予定) ※ ²	
建ぺい率	60% (※角地緩和により 70%)	地区計画により 50%
容積率	200%	地区計画により 最低限度 100%、最高限度 300%
防火地域	22 条対象区域 (変更予定) ※ ³	準防火地域
地区計画	市場東地区 (B 地区)	市場東地区 (A 地区) ※ ⁴
埋蔵文化財	檀波羅遺跡	
その他規制	○宅地造成工事規制区域 ○屋外広告物規制区域 (国道 26 号 : 路線型表示制限)	

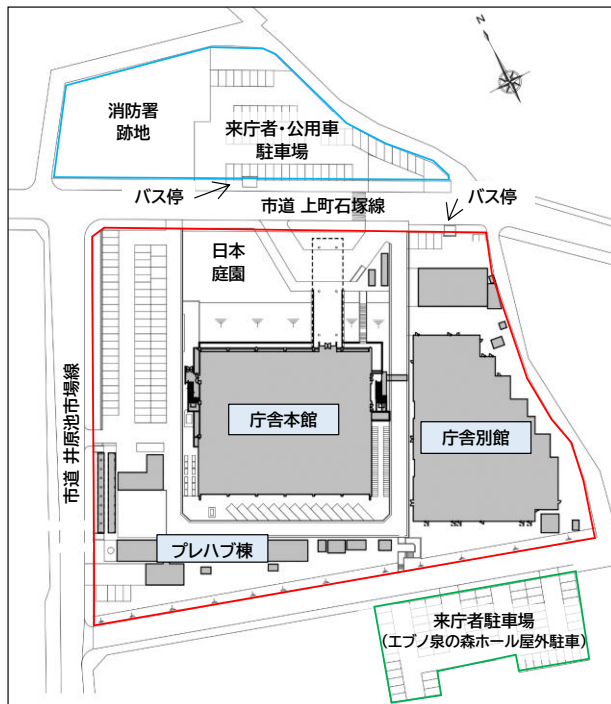
※¹ 庁舎敷地エリア : 下図赤枠内、消防署跡地エリア : 下図青枠内

※² 用途地域による制限緩和にむけて協議を進めています。

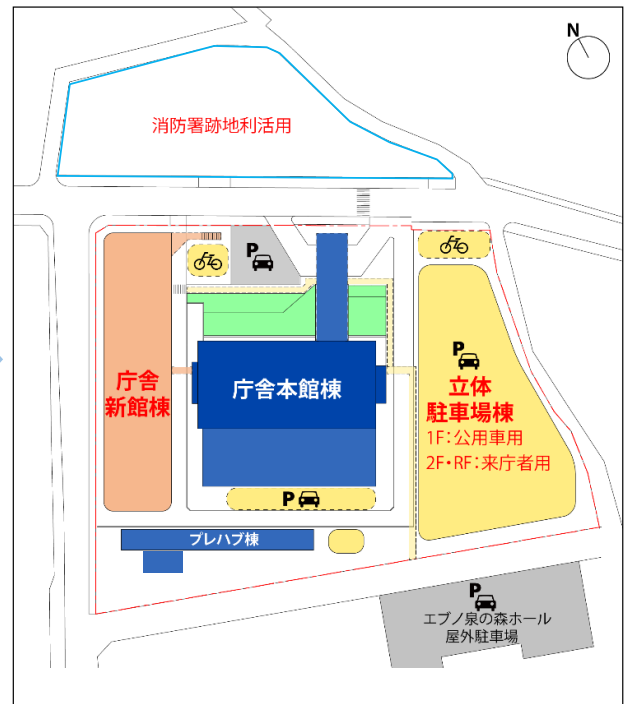
※³ 用途地域変更に伴い、準防火地域へと変更予定です。

※⁴ 建築面積の最低限度が 500 平方メートルと定められています。

既存施設配置図



土地利用計画図



※ 現時点の想定であり、今後変更となる可能性があります。

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、以下に示す通りです。

<サウンディング調査実施スケジュール>

実施要領等の公表	令和5年7月18日(火)
サウンディング参加申込及び調査票の提出期限	令和5年8月4日(金)
対話日程の通知	令和5年8月9日(水)
対話の実施	令和5年8月22日(火)、24日(木)、25日(金)

(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>

① 事業への関心・参加意向	本事業への関心の程度、また、今後事業に応募する際の役割について
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や、業務実施上の留意点について
④ 事業期間	事業手法や範囲等に応じた、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縮減の可能性、事業費の目安について
⑦ 事業提案の評価	価格点/提案点の割合や、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

幅広い分野からの意見を伺うために、本事業に関して実施の意向がある民間事業者（民間企業又はグループ）を調査対象として募集しました。

参加事業者の概要は以下に示す通りです。

<参加事業者>

業 種	事業者数
建設企業	6者
維持管理企業	3者
駐車場建設(運営)企業	3者

※事業者数は複数の役割を担う企業を含む

5 サウンディング調査結果の概要

サウンディング調査項目ごとの主な意見やその傾向は、以下に示すとおりです。

① 事業への関心・参加意向

項目	主な意見・傾向
関心の有無	<ul style="list-style-type: none"> 事業への関心については、どの事業者も高い。 大阪・関西万博開催などによる人材確保の難しさや他事業のスケジュールとの兼ね合いがあるため、条件が合えば参加したいとの意見が見られた。
応募時の役割	<ul style="list-style-type: none"> 建設企業は、代表企業もしくは構成員としての参加を検討しているとの回答が多かった。 維持管理企業及び立体駐車場建設(運営)企業は、構成員または協力企業として参加を想定しているとの意見が多かった。 代表企業として事業マネジメント等の業務を担うとの回答もあった。

② 事業手法

項目	主な意見・傾向
総括	<ul style="list-style-type: none"> 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。 どの事業手法でも参加検討が可能であるとの回答もあった。 供用開始時期が最も早い従来手法が望ましいとの意見も見られた。また従来方式でも、維持管理・運営企業を早期に決定することで、維持管理・運営企業の意見を反映できるとの回答もあった。 従来方式では、設計・建設企業的意思疎通が図れないとの意見があった。 基本設計先行型の事業は、その他 PPP 事業と比較すると事業費算定の精度が上がるため、建設企業の不安は軽減されるとのこと。
DB 方式	<ul style="list-style-type: none"> 建設企業、維持管理企業、立体駐車場建設(運営)企業が参画検討可能と回答した手法。 基本設計先行型のため、設計建設のみで VFM を出すことや企業間で差別化を図ることが難しいとの意見も見られた。
DBO 方式	<ul style="list-style-type: none"> 建設企業、維持管理企業、立体駐車場建設(運営)企業が参画検討可能と回答した手法。 運営企業と維持管理企業が加わる為、コンソーシアム組成のハードルが上がるとの意見があった。 自社の強み・ノウハウが活用できるという観点から、維持管理等を含む事業スキームを望む意見もあった。
PFI 方式	<ul style="list-style-type: none"> 建設企業、維持管理企業が参画検討可能と回答した手法。 資金調達、SPC 設立などが必要となるため、他の方式よりさらにハードルが上がるとの意見があった。 立体駐車場は庁舎の利用者がメインであるため、独立採算での運営は難しく、PFI にそぐわないとの意見もあった。

③ 事業範囲 特に業務範囲内/外とした方がよいと考える業務や、業務実施上の留意点など

項目	主な意見・傾向
施設整備	<ul style="list-style-type: none"> • アスベスト調査、土壌汚染調査、地質調査等の各種調査は、市による事前調査を希望する意見が見られた。 • インフラ現況図・盛替え計画、既存改修範囲とその内容、解体範囲など事業条件の明確化を求める意見もあった。 • 工事監理業務は、基本設計先行型では事業範囲外としている事例が多いが、事業範囲内でも対応可能であるとのこと。 • 備品調達業務は、備品メーカーとの調整が難しいことや地元企業との兼ね合いから、事業範囲外を希望する意見が多かった。 • 立体駐車場は、設計段階から運用を視野に入れた検討が必要であるとの意見もあった。
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> • 既存庁舎との切り分けが難しいため、新築部分のみを業務範囲とするのが望ましいとの意見が多かった。 • 従来手法として、既存庁舎・新庁舎を一括で委託する方がコスト削減や市職員の省力化につながるとの意見もあった。 • 10年以上先の費用を見込むのは困難であるため、大規模修繕は事業範囲外を望む意見があった。
運営	<ul style="list-style-type: none"> • 図書館運営は実績がある企業が限られることから事業範囲外を希望する声があった。 • 新庁舎は多くの機能が複合化しており、業務内容が多岐にわたることから、事業範囲外を希望する意見が多かった。 • カフェに関しては、小規模であるため事業者誘致が難しく、独立採算の運営は難しいとの意見があった。 • 立体駐車場の管理運営は事業範囲内としても対応可能とのこと。
跡地利活用	<ul style="list-style-type: none"> • 採算確保の難しさや敷地・立地条件（地区計画等）の厳しさ、借地料の条件、将来の事業を確約できないこと等から、事業範囲外を希望する意見が多かった。 • 消防署跡地エリアは、地域活性化・賑わいの創出を視野に入れた検討が必要との回答があった。 • 事業範囲内とする場合は、消防署跡地エリアの利活用は先の話となるため、事業期間中の検討を可としてほしいとの意見もあった。 • リーシングマネジメント、定期建物賃貸借、別途公共施設との移転建替え等、利活用方法についての意見があった。
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> • PFIを希望する企業、どの事業手法でも対応可能と回答した企業は、事業範囲内としても問題ないとのこと。 • 参画のハードルが上がるため、事業範囲外を希望する意見が見られた。

④ 事業期間

項目	主な意見・傾向
PFI・DBOにおける事業期間	<ul style="list-style-type: none"> 15~20年間が一般的であるが、大規模修繕を含まない15年間を希望する意見が多かった。
施設整備期間	<ul style="list-style-type: none"> 概ね基本計画の想定スケジュール（実施設計+新築工事+解体工事の計42か月）では工期が厳しいため、ゆとりをもっと工期を望む意見が多かった。 地盤状況や既存施設の状況（既存杭、アスベスト除去工事の有無）、大阪・関西万博・IR事業の影響による資材・人材不足等の影響を懸念する意見も見られた。 PPP手法を採用することで、先のスケジュールが組みやすく、人材が確保しやすいとの意見もあった。 立体駐車場の工期は、構造・階数、内容によって大きく変わるとの意見もあった。

⑤ リスク分担

項目	主な意見・傾向
不可抗力	<ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルス等の感染症を不可抗力に含めてほしいとの意見があった。 官民の分担範囲の規定方法に関する意見が見られた。
物価変動	<ul style="list-style-type: none"> 近年の物価上昇傾向を踏まえたリスク分担を望む意見が多かった。 物価変動の官民負担割合、スライド適用の基準日、適切な事業条件・予算の設定に関する意見も見られた。
修繕更新	<ul style="list-style-type: none"> 修繕更新に係るリスク分担・費用負担の明確化を求める意見があった。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 大阪・関西万博等による資材・人材不足の影響に拠るリスクへの意見が見られた。 技術者の配置に関するリスク、土地リスク、法令変更、消費税変更等に関するリスクへの意見が得られた。

⑥ 創意工夫・コスト削減の可能性、事業費の目安

項目	主な意見・傾向
創意工夫の可能性	<ul style="list-style-type: none"> 実施設計から建設企業や立体駐車場建設（運営）企業が意見・提案できることによる工夫しろ、メリットは大きいとの意見があった。 設計段階から維持管理企業と連携することにより、省エネルギー化、維持管理コストの低減が図れるとのこと。 長期の事業をトータルでマネジメントできることで、創意工夫の可能性があるとの意見もあった。 基本設計先行型では民間ノウハウの発揮は限定されるが、基本設計図からのVE提案により創意工夫の可能性があるとのこと。 従来発注の場合、実施設計完了時など早期に維持管理業者を決定することで、維持管理の観点からの懸念点を解消できるとの意見もあった。
コスト削減の可能性	<ul style="list-style-type: none"> 基本設計図からのVE提案などにより、コスト削減の可能性はあるとの意見が多かった。 物価上昇傾向であること、また仕様が決まっていないことから、現段階では具体的な削減率を示すことが難しいとの回答も見られた。
事業費の目安	<ul style="list-style-type: none"> 基本計画に示された平面図等の諸条件から、概算の新庁舎建設費、立体駐車場建設費、解体工事費、維持管理費などの回答が得られた。 物価上昇傾向であること、また仕様が決まっていないことから、事業費を示すことが難しいとの回答もあった。

⑦ 事業提案時の評価

項目	主な意見・傾向
価格点/定性点の割合	<ul style="list-style-type: none"> • 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を望んでいた。割合としては3：7以上を希望する意見が多かった。
重視してほしい評価ポイント	<ul style="list-style-type: none"> • ZEB-Ready等の環境配慮 • 施工計画（工程管理、工事期間中の安全管理・騒音対策等） • 地元企業の活用、類似施設の施工実績、事業の継続性等 • 立体駐車場のデザイン及び他施設との接続性・利便性

⑧ その他

項目	主な意見・傾向
意見・要望	<ul style="list-style-type: none"> • 地元企業の活用に関する意見（活用・評価方法等） • 立体駐車場の整備計画・申請スケジュールに関する意見 • 事業方式及びスケジュールの早期公表 • 消防署跡地エリアの有効活用に関する意見 • 歩車分離、周辺住宅地への光害の配慮など計画上の留意点

6 サウンディング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いただきました。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。