

西原町中央公民館再整備に向けたサウンディング調査 結果概要

西原町では、老朽化が進む中央公民館（隣接施設を含む。）の再整備に向けた検討を行っています。新たな施設では、これまでの生涯学習拠点としての公共機能に加え、「学び」「健康」「交流」など町民や地域の利用意向を実現できる民間機能の導入を目指し、より多くの交流や賑わいを創出できる施設となるよう、現在、「西原町中央公民館再整備基本計画（仮称）」の策定に向けた作業を進めています。

この度、施設整備や運営に関する民間事業者の皆様との対話（意見交換・提案等）を行い、基本計画に反映することを目的としたサウンディング（官民対話）調査を実施しましたので、その結果を公表します。

1 実施概要

参加事業者の募集	<ul style="list-style-type: none">町ホームページに実施概要を掲載し、参加事業者を公募公募期間：令和 5 年 5 月 19 日（金）～6 月 1 日（木）
実施方法	<ul style="list-style-type: none">事前に対話項目を送付の上、当日は対面又はオンラインにて実施1 事業者ごとに町（基本計画策定の委託先含む）との個別対話形式で実施
実施期間	<ul style="list-style-type: none">令和 5 年 6 月 5 日（月）～6 月 19 日（月）

2 参加事業者

計 21 者

（業種別：建設・不動産 11、管理運営 4、フィットネス 2、設計 1、その他 3）

3 結果概要（主なご意見）

（1）事業参画について

- 実績要件は PPP 全般を広く認めることが望ましい
- 町内企業の参画は重要
- 過度な地元企業縛りは参画のハードルが上がるため加点要件とすることが望ましい
- 県内企業の多くはコンソーシアム組成に課題を感じている
- 公募期間は 4～6 か月程度が望ましい

(2) 施設計画について

- ・ 生涯学習や社会教育の企画運営を事業者が（部分的に）担うことは可能
- ・ 屋外広場・子どもの遊び場は利活用内容を想定して電気・水道・ガス等のインフラを整備する必要がある
- ・ 防災機能については、町が要件を明確にしないと事業者に提案を求めるのは困難
- ・ フィットネス事業を初期投資まで含む完全民間独立採算で実施するのは困難
- ・ 町内の各地区を巡回するバスの運行を事業者が担うのは採算が合わない
- ・ その他、環境配慮や介護予防事業、子育て支援機能に関するご意見など

(3) 事業スキーム・期間・事業費について

- ・ PFI 方式は資金調達、SPC の設立等の観点から懸念を示す事業者が多く、DBO 方式の方が望ましい
- ・ 設計期間は 1～1.5 年、建設期間は 1.5～2 年程度
- ・ 既存施設の解体に要する期間は 6 か月程度が標準であるものの、アスベスト等の状況により大きく左右される
- ・ 既存施設の継続利用の有無や期間により、解体や整備の期間も左右される
- ・ 管理運営期間は 15 年程度が妥当
- ・ 近年の建設コストの高騰を十分に反映する必要がある

(4) 民間収益施設について

- ・ 敷地に高低差があり視認性に課題がある
- ・ 20 年以上の定期借地とすることが望ましい
- ・ 公共施設と別棟で整備するパターン、合築とするパターンの双方に対する意見あり
- ・ 前面道路から敷地への進入路は 2 か所あった方がよい
- ・ 駐車場確保や敷地の有効活用の観点から、中央の緑地帯は除却が望ましい
- ・ その他、導入機能に関するアイデアなど

(5) その他

- ・ 敷地高低差の解消には多額のコストを要し、民間収益施設の収益で回収することは困難
- ・ 周辺の道路改良工事による本事業への影響が大きいため、公募にあたり町は詳細な情報を提示する必要がある
- ・ 周辺の道路改良工事の影響による計画変更等のリスクは町が負担する必要がある

4 今後の進め方

今回のサウンディング調査で事業者の皆様からいただいた貴重なご意見は、基本計画の策定に反映させていただきます。

基本計画は令和 5 年 11 月頃の策定を見込んでおり、同計画内で今後の事業スケジュール等をお示しする予定です。