

第 6 回 福知山市新文化ホール基本計画再検討委員会 資料

【日時】 令和 7 年 5 月 2 7 日（火）
1 3 : 0 0 ~ 1 6 : 0 0

【場所】 福知山市厚生会館 中会場

本日の再検討委員会では以下を議題として検討を行います

本日の議題

1. サウンディング型市場調査について
2. 固定席と可動席について
3. 駐車場について

1. サウンディング型市場調査について

4月26日に、福知山市新文化ホール整備事業の検討に関するサウンディング型市場調査を実施しました

サウンディング型市場調査概要

日時	■ 令和7年4月26日（土） 9:30～13:00（開場時間9:00）
場所	■ ハピネスふくちやま4階市民ホール（京都府福知山市字内記 100 番地）
目的	■ 施設の規模及び建設候補地をはじめ、具体的な整備手法や公民連携手法の導入可能性、課題、その他市場性などを把握することを目的として、民間事業者等から幅広く意見・提案を募るサウンディング型市場調査を実施した
サウンディング 項目	■ 建設候補地について ・ 事業参画する上で、民間事業者等から見た建設候補地のポテンシャルや課題 ・ 施設整備による地域への波及効果 ・ 本市提案の建設候補地以外の候補地の提案 ■ 事業実施に関する提案等について ・ 整備する施設のコンセプトや相乗効果を得られる民間機能（交流施設、収益施設等）に関する提案 ・ 想定される施設規模、事業方式及び事業期間に関する提案 ・ 整備費、維持管理費等を削減するための提案と課題 ■ その他、事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項
サウンディング 当日の対話	■ 会場に傍聴者（市民等）を入れて公開により行う ■ 1事業者60分（質疑・準備等の時間を含む）を持ち時間として、入れ替え方式により行う ■ 参加事業者名は匿名（非公表）とする ■ 対話は、事前に提出していただいた事前ヒアリングシートの内容に基づき行う ■ 事務局及び基本計画再検討委員会の委員が、各事業者に対して質問等を行う ■ 会場の傍聴者からの質問等は不可

参考資料

専門用語集

用語	意味
従来型	設計、建設、維持管理、運営という各業務を分割し、年度ごとに発注する手法。
PPP手法（Public Private Partnership）	公共施設の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財源資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。
PFI手法（Private Finance Initiative） ※PPP手法のうちの一つ	PFI法に基づき、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手法。
BOT方式（Build Operate Transfer = 建設・運営・移転） ※PFI手法のうちの一つ	民間が施設を建設・維持管理・運営し、契約期間終了後に公共へ所有権を移転する方式。
BTO方式（Build Transfer Operate = 建設・移転・運営） ※PFI手法のうちの一つ	建設・資金調達を民間が担って、完成後は所有権を公共に移転し、その後は一定期間、運営を同一の民間に委ねる方式。
EOI方式（Early-Contractor-Involvement = 技術提案・交渉方式）	運営事業者を先行決定し、その者を参画させることを条件に設計・施工者を選定、事業契約を締結する手法。
DBO方式（Design Build Operate = 建設・設計・運用維持管理）	行政が国の交付金や公債等を活用し、施設建設資金を低金利で調達し、民間事業者に施設の設計・建設・運営を一括で委ねる方式。
O先行型のDB方式	運用維持管理を担う民間事業者を先に選定してから、DB（建設・設計）を担う民間事業者を募集すること。
SPC（Special Purpose Company = 特別目的会社）	PFI事業を実施するための特別目的会社であり、その対象とするPFI事業以外の事業を実施することができないことを会社定款に定める。

サウンディング型市場調査には合計10社にご参加いただきました

現地参加 3社

- | | |
|------------|----|
| ・経営コンサルタント | 1社 |
| ・ビルメンテナンス | 1社 |
| ・一般土木建築工事業 | 1社 |

書面参加 7社

- | | |
|------------|----|
| ・一般土木建築工事業 | 3社 |
| ・土木建築サービス | 2社 |
| ・民生用機器卸 | 1社 |
| ・物品賃貸 | 1社 |

4月26日に開催されたサウンディング調査に参加いただいた事業者3社の提案を、下記に整理しました

①全体のまとめ

	項目	まとめ	
1	建設候補地について	- 事業実施の効果が高いと想定される候補地としては、福知山駅から徒歩15分圏内の市街地や福知山城付近の城下町エリア、車でのアクセスが容易な三段池公園の意見があり、事業者ごとに意見が異なっていた 【市街地エリア】 - 街中エリアなどを対象に、特定の場所が多くの人で賑わっている印象をつくることを狙うべき - 公共機関や駐車場へのアクセスが良好で、多くの市民や広域の集客が期待できる - 歴史と文化を組み合わせることで地域ブランディングを強化 - 施工が数年にわたるため、市街地エリアでの建設工事は交通状況に支障をきたす恐れがある 【郊外エリア】 - ホールには主に京都府北部の方が来ることが予想されるため、駐車台数確保の観点から三段池が適切	
2	事業実施に関する提案について	ホールの規模	市民が利用しやすい300～500席前後、500～700席前後のホールを設置し、他の都市よりも稼働率を上げるべきという意見や、市民利用（200～300席）や興行（800～1200席）など用途ごとに複数ホールを設ける意見もあり、事業者ごとに意見が異なっていた
		求められる機能	ホールと他の施設を複合化することによって魅力を向上し人を呼び込む提案がある一方で、複合化した施設の売り上げを文化ホールの運営費に充てる案については難しいとの指摘もあり、事業者ごとに意見が異なっていた
		公民連携手法	3事業者による事業手法の提案には公民連携手法の様々な方式が含まれていた。 - PFIの導入の際には、コストカットのしわ寄せが運営を担うイベント企業に及ばないよう、仕様書で事業費のために残しておくべき金額を定める、運営を担う企業を先に決めてから設計・建設企業を決めておくなどの工夫が必要 - PFIは参加企業が出資しあって目的会社をつくることになるため、倒産リスクから事業を隔離できる - コンセッションの導入は難しいため、PFI事業やDB先行型の従来方式等での整備を推奨する
3	行政に期待する支援や配慮事項について	- 建設費が高騰しているため、建設が一年遅延すると建設費は億単位で変動する - 公民連携手法を入れる場合、民間事業者が動きやすい環境を整える柔軟な対応が求められる - 募集要項に地元企業を構成員に参画させる必要がある旨を記載する	

事業者1へのヒアリング結果の詳細を下記に整理しました

②事業者1(経営コンサルタント)へのヒアリング結果詳細

	項目	ヒアリング結果	
1	建設候補地について	・ 駅周辺もしくは、遠くても駅から徒歩15分圏内を推奨する ・ 街中エリアなどを対象に、特定の場所が多くの人で賑わっている印象をつくることを狙うべき。地域に同じ人数の出入りがあったとしても、薄く広い人の流れでは、賑わいが生まれない ・ コスト削減をするなら、市民交流プラザなど一部機能が重複する施設の近隣（隣接してなくてもよい）に建設することが有効 ・ 立地に恵まれていないホールは収益確保が難しく、結局市が事業費を負担することになるケースがほとんどである	
2	事業実施に関する提案について	ホールの規模	・ 市民が利用しやすい300～500席前後、500～700席前後のホールを設置し、他の都市よりも稼働率を上げる ・ 都市部でリアルイベントを行い、その様子をオンラインで全国のファンへ配信する形式が増えていることから、興行中心の大型ホールの開館は全国的に控える方向にある ・ 1000席の運営を成功させるには事業費が何千万単位でかかる。また1000席となれば、日常利用よりも大規模なイベントのための利用が中心となるため、一過性のにぎわいが中心となる。賑わいに波があるエリアでは安定した収益が得られないことから飲食店も建設されない ・ ホールを日常利用できる仕組みを作り、エリア一帯を人のたまり場とすることが大切。街にお金が落ちるようになる
		求められる機能	・ ホテルとホールを合築し、PFI方式によってホテルの売り上げで文化ホールを運営する案については、おそらく不可能である。なぜなら、現在はインバウンド需要によりホテルの建設ラッシュがある中で、福知山で建設ラッシュが起こっていないことは、民間企業が福知山にホテルを建てても収益が上がらないと判断しているということだからである
		公民連携手法	・ コンセッションはPFI法に基づいたもの（独立採算で運営してもらうもの、イメージは空港）とスモールコンセッション（法律に関係なく今ある施設を改変していくもの）がある。建設費用が高くなることを考えるとコンセッションの導入は難しいと考えられる ・ PFIは建設、設計、運営などを複数企業に一括で発注することになるので、数千万程度ではあるが費用を減らせる一方で、立場の弱い企業にコストカットのしわ寄せが発生する恐れもある。ゼネコンが建設費を削減しなかった場合、運営を担うイベント企業がコストカットをすることになり、肝心の運営が満足に行えないということである。これを防ぐために仕様書で事業費のために残しておくべき金額を定めたり、運営を担う企業を先に決めてから設計・建設企業を決めたりするパターン（O先行DB）が増えてきている
3	行政に期待する支援や配慮事項について	・ ハコを作りたいのか、文化を核とした市民交流を行いたいのかを精査してハードとソフトのどちらを重視するか決めるべき ・ 建設費が高騰しているため、建設が一年遅延すると建設費は億単位で変動する	

事業者2へのヒアリング結果の詳細を下記に整理しました

②事業者2(ビルメンテナンス)へのヒアリング結果詳細

項目		ヒアリング結果	
1	建設候補地について	・ 福知山城やその城下町周辺に建設し、歴史と文化を組み合わせることで地域ブランディングを強化し、遠方からの観光客を誘致できる ・ 遠方の方、市民ともにアクセスが良好 ・ 福知山城やその城下町周辺の未活用の公有地などを利用して、商業施設や市民交流スペースとも複合開発が可能であり、ホール利用の少ない平日でも安定した収益モデルを構築できる ・ ホールによる集客が周辺の店舗や宿泊施設に影響を与える ・ 再開発と一体に考えることは非常に有効な手段である ・ 市街地エリアの課題として、用地確保の難易度が高いことや交通混雑、騒音問題が挙げられる	
2	事業実施に関する提案について	ホールの規模	・ 興行・観光用の800～1200席の中規模ホールと市民利用の200～300席の小規模ホールの2つを建設する案を提案する。この2つは同じ敷地内にある必要はなく、両施設の距離が多少離れている場合でも、用途の明確な棲み分けが可能であるため支障ないとする
		求められる機能	・ 可動席の導入や舞台設備の柔軟性を持たせることで、市民参加型のイベントにも興行にも対応できるようにする ・ 市民利用だけではなく、インバウンドや県外からの集客を図るためには観光と一体になるような仕組みが必要だと考える。ある程度観光客が見込めるホールを建てることで、相乗効果を狙える
		公民連携手法	・ PFIに参加する要件として地元企業も含めるようにと定めることで、設計や運営に地域住民の声を反映したり関われるようにして、地域住民でホールを育てていくような仕組みをつくる ・ PFIを行うにあたっては、事業の安定化を図るためにPFIの参加企業が出資しあって目的会社をつくることになるため、運営会社の倒産リスクから事業を隔離できる ・ 目的会社をつくることで、収益が上がらないから撤退するということできないように縛りを設けられる。多少収益が計画通りできなくても、契約期間中は何とか収益化できるよう努めることが約束されている ・ コンセッションは投資の早期回収能力に長けた商社系企業の独壇場になる可能性が高いため、PFI事業やDB先行型の従来方式等での整備を推奨する
3	行政に期待する支援や配慮事項について	・ ホールを2つ建設するとなると、建設費は大きくなる。しかし、完成した後の集客と地域の魅力の向上につながる先行投資だと考えることもできるため、多少のコストは許容する必要がある ・ 周辺道路や公共交通網の整備を優先し、アクセス向上を図るべき。福知山城周辺は多言語化も重要	

事業者3へのヒアリング結果の詳細を下記に整理しました

②事業者3(一般土木建築工事業)へのヒアリング結果詳細

	項目	ヒアリング結果	
1	建設候補地について	- 拠点の集積化、既存顧客を含めた新たな魅力開発のため三段池エリアを推奨する - ホールには主に京都府北部の方が来ることが予想される。その場合、電車で来るより車で移動される方がほとんどだと考えられるため、駐車台数確保の観点から三段池の方が適切である。 - 施工が数年にわたるため、市街地エリアでの建設工事は交通状況に支障をきたす恐れがある	
2	事業実施に関する提案について	ホールの規模	現状と同程度の1000席規模などが想定されるが、明確な根拠は無い
		求められる機能	- 再生可能エネルギーの利用促進や省エネルギーなど建物性能を考慮する必要がある。ガラス張りで空調費が莫大にかかったり、非効率な維持管理を必要とする構造は避けねばならない - ホールは毎日集客する機能を有しておらず、大規模イベント等の開催にも限りがあるので、子どもが遊べる施設や飲食を含む商業施設との併設して魅力を向上させることを推奨する
		公民連携手法	① DB方式 施設の設計と施工を一括して発注する。設計者と施工者が互いにノウハウを共有することで、施設の品質やコスト削減が期待できる。設計時と施工時に社会状況により建設費が高騰する場合があるため、スピード感をもって事業を実施できる。 ② PFI方式（BTO） 民間事業者が資金調達を行い、施設を建設した後、直ちに施設の所有権を発注者に移転し、その後、民間事業者が施設の維持管理・運営を行う ③ PFI方式（BOT） 民間事業者が資金調達を行い、施設を建設（Built）した後、一定の事業期間にわたって施設の維持管理（Operate）を行い、事業期間終了時に施設の所有権を発注者に移転（Transfer）する ④ PPP方式 企画立案、設計、施工、運営まで一括して発注する
3	行政に期待する支援や配慮事項について	- 行政側も共同実践者としての立場で内部調整を図る必要がある。行政と民間の関係は発注者・受注者といった上下関係ではなく、場合によっては条例を変更するなど民間事業者が動きやすい環境を整える柔軟な姿勢が必要 - 本施設はまだ概要が固まっていないが、市民の意見を集約して作り上げている側面がある。重要な施設であるため、設計、建設、運営においても地元業者が関われるように条件を設定すべき - 様々な手法の可能性があるが、それらによって発注した後、事業者を評価・決定するときには、しかるべき専門家を招聘し審査すべきである。専門知識がない大学教授や実践経験のない評論家では、新しい手法を用いた場合のリスクを含めて正當に評価ができない	

ヒアリングシートにのみご協力いただいた7社の提案を、下記に整理しました

①全体のまとめ

	項目	まとめ	
1	建設候補地について	建設候補地を回答いただいた事業者（3社）すべてが「市街地」を推奨する結果になった 【市街地エリア】 ・ 観光（歴史）施設との周遊があれば相乗効果はある ・ 都心部や府外からのアクセスをなるべく確保する必要があるため、駅付近が良い ・ 市内の方は車を使用する方が多いと推察されるため、市街地であっても駐車場はある程度必要 【郊外エリア】 ・ 子育て世代が多く住むエリアであれば、子育て環境を整えることにより居住者の満足度を引き上げる可能性がある ・ 建設に使用する土地が広く確保できる方が、建物、駐車場、その他の建物計画に幅が広がる ・ 駐車場の確保等が市街地と比べて容易。公共交通が不足している分は、駐車台数の確保でカバーできる可能性もある ・ 市街地エリアに比べると集客力は劣る	
2	事業実施に関する提案について	ホールの規模	・ 2社より「400～600席」、「800席程度」との提案があった。 ・ 1,000 席規模は大規模施設・大規模運営となり事業者が参入しづらくなるため、座席数を減らして運営の幅を広げることが良い ・ 経費の掛からない運営が可能な、省エネの観点に基づいた小さい建物にすべき ・ 運営者にインセンティブ（例えば自主事業による利用料金の収益等）が付与されるスキームであれば、多くの席が望まれる
		求められる機能	・ 3社より「複合施設」の提案があった。 ・ カフェなどはニーズがあるが収益性が低い。必ず人が訪れる図書館等の公共施設の併設は集客に有効。また、集客力の高いイベントを実施することで、周囲の施設にも効果が波及する
		公民連携手法	・ 3社より「BTO方式」の提案があった ・ 設計、建設、維持管理から運営業務を一括して発注することで、ホール運営会社の意見を設計に反映することができ、運営・維持管理の業務効率、各種コスト削減も踏まえた総合的な提案を行うことができる ・ 適正規模のホールならPFI手法は成立する
3	行政に期待する支援や配慮事項について	・ PFI 手法やDBO 方式、その他の事業方式を採用した場合も、事業計画立案から工事着工まで長い期間を要する。その間の物価上昇に伴う、物価スライドを認めてほしい。予定価格に満たない案件には民間の応札意欲が薄れ、優先度が下がる ・ 設計会社としては、従来型の方が、DB方式やDBO方式、PFI手法よりも会社選定に参加しやすい ・ 最終的にどのような建物を建て、どのような目的で来館者を求めるのか等のビジョンを明確にしてほしい ・ 事業者選定は、事業提案内容と収益の妥当性を強化できる公募型プロポーザル方式が良い	

事業者4へのヒアリング結果を下記に整理しました

②事業者4(一般土木建築工事業)へのヒアリング結果

	項目	ヒアリング結果	
1	建設候補地について	- 公共交通手段に限りがあるため、車移動がメインと想定される - 相当の駐車場台数が必要だが、ホールの座席数に応じて考慮する方向が良い - 多目的ホールと想定するなら、学校や公共施設が近隣にある場所が良い - イベント次第だが、地域への波及効果は期待できる	
2	事業実施に関する提案について	ホールの規模	【800席前後】 運営者にインセンティブ（例えば自主事業による利用料金の収益等）が付与されるスキームであれば、座席数も多めのホールが必要になる
		求められる機能	【複合型商業施設】 - ホールなので大空間建設について技術面での提案は必要だが、費用削減に結び付けるのは難しい - 他市ではお祭りや隣接公園での行事を組み合わせるホールを活用している事例もある。また、1,000席の多目的ホールと別の公共施設が合築されている例もあり、市民や来庁者への波及効果は大きいと想定される
		公民連携手法	【BTO方式（サービス購入型）またはDBO方式】 - 事前のマーケティング調査が無く、運営リスクが想定しにくいため、BTO方式またはDBO方式になると考えられる - 自主事業の余地があれば、創意工夫も発揮されるかと想定する - 初期投資にかかる費用は行政が用意することが必要
3	行政に期待する支援や配慮事項について	- 必要な初期投資費の確保が重要 - 昨年度も自治体の案件に応札しているが、予定価格に届かない案件も散見される。このような案件については民間の応札意欲が薄れ、優先度が下がる。営業の熱意だけでは解決できない - 適正な官民リスク分担についても柔軟な対応をお願いしたい。コロナ禍での施設運営も経験したことから、不可抗力等での救済ができるようにしてもらえると嬉しいと考える	

事業者5へのヒアリング結果を下記に整理しました

②事業者5(民生用機器卸)へのヒアリング結果

項目		ヒアリング結果	
1	建設候補地について	【市街地エリア】 - 他の観光（歴史）施設との周遊があれば相乗効果はある 【郊外エリア】 - 子育て世代が多く住むエリアであれば、ホールに子育て環境を整えることにより居住者の満足度を引き上げる可能性がある	
2	事業実施に関する提案について	ホールの規模	－
		求められる機能	【屋内子どもの遊び場（トランポリン、ブランコ、デジタルボール遊び、砂浜等）】 - イベント等がない際に、子どもの遊び場として活用することで施設の稼働率を上げ、地域の交流の場となる期待できる - 恒常的な利用により、イベント等も周知され更なる利用者や顧客の確保にも繋がる - 京都市外でこういった空間で遊べる施設はほとんどない。幅広い活用ができる特徴のある施設となりえる - 福井県では「子どもの遊び場整備」として、県から全市町に一定規模の補助が出ており、全天候型室内の遊び場整備が進められている - こどもの健全な育成や安心して子育てができる環境の充実化や中心市街地の活性化を図る取り組みが行われている
		公民連携手法	－
3	行政に期待する支援や配慮事項について	－	

事業者6へのヒアリング結果を下記に整理しました

②事業者6(一般土木建築工事業)へのヒアリング結果

項目		ヒアリング結果	
1	建設候補地について	【駅付近（福知山市以外からの来館を目的とする場合）】 - 駅付近の候補地であれば多くの集客を見込むことができる - 都心部や市外からの集客は、地域活性・賑わいの創出につながる（市街地） - 都心部や府外からのアクセスをなるべく確保する必要があるため、駅付近が良い - 市内の方は車を使用する方が多いと推察されるため、市街地であっても駐車場はある程度必要（郊外） - 建設に使用する土地が広く確保できる方が、建物、駐車場、その他の建物計画に幅が広がる - 交通渋滞等のリスクが抑えられる - 車を未所持の方や都心部からの集客は市街地エリアより下がるのではないかと - 市民利用が中心となると思われるため、地域のつながりが増え、より良い街づくりへと繋がる - 老若男女問わず使用できる憩いの場として、地域に根付く施設になる	
2	事業実施に関する提案について	ホールの規模	【400～600席】 1,000 席規模のホールとなるとかなり大規模施設・大規模運営となり事業者が参入しづらくなるため、座席数を減らして運営の幅を広げる方が良い
		求められる機能	- 複合化について、民間事業者による運営が必要となる業態については、独立採算や参入の観点からみて難易度が高い - 複合化を検討するのであれば、官公庁施設を導入し、市民が普段から来館する機会がある形式にすることが望ましい
		公民連携手法	【PFI手法】 - 適正規模のホールならPFI手法は成立する - 施設規模・運営内容によっては、運営企業を含むSPC組成が困難となり、参加する業者が少なくなることも想定される
3	行政に期待する支援や配慮事項について	- PFI 手法やDBO 方式、その他の事業方式を採用した場合も、事業計画立案から工事着工まで長い期間を要する。その間の物価上昇に伴う物価スライドを認めてほしい - 最終的にどのような建物を建て、どのような目的で来館者を求めるのか等のビジョンを明確にしてほしい - 施工的な観点で検討するためにも、今後より詳細な情報を明示していただきたい	

事業者7へのヒアリング結果を下記に整理しました

②事業者7(一般土木建築工事業)へのヒアリング結果

項目		ヒアリング結果	
1	建設候補地について	－	
2	事業実施に関する提案について	ホールの規模	－
		求められる機能	・ カフェなどのニーズは一定見込める。ただし、公演前の短時間利用が多いため、飲食施設としての収益性が高いとは言えず、独立採算での事業実施は困難と想定される ・ 地盤の良い計画地を選定することで、基礎工事を削減できる ・ 地下階は設置しない（工事費と工期が掛かる）※有事に備えて市民を守るシェルターを造る等の方針を採択する場合は除く ・ 可能な限り平屋建ての構造にすることで工事費を削減できる ・ 線路に近接したエリアでの工事を行う場合、工事時間の制限等が掛かる可能性がある ・ 職人の手配が大阪市内等大都市圏に比べて困難であると思われ、職人の交通費が過分に要する可能性がある
		公民連携手法	【BTO方式】 ・ 設計から運営業務を一括して発注することで、ホール運営会社の意見を設計に反映することができ、運営・維持管理の業務効率、各種コスト削減も踏まえた総合的な提案を行うことができる ・ DBO方式でも可能ではあるが、BTO手法の採用により、施設整備費の割賦払い方式が可能となる ・ 市とSPCとの契約が一つになること、設計から運営において変更が生じた場合にも事業契約変更のみの対応でき、倒産リスクを回避することが可能 ・ ホール運営のPFI事業においては、運営会社を先に選定するEOI方式も考えられ、その場合には、要求水準に運営者の要求内容等を反映することで実施可能と考えるが、運営会社の要望内容を要求水準に細かく規定すればするほど提案者の創意工夫が生かせなくなる一方で、要求水準内容を細かく規定しない場合には、運営会社の意向に沿わない提案内容になってしまうことも考えられることから、BTO手法で、運営業務も含めた各業務を一括で発注の方が望ましい
3	行政に期待する支援や配慮事項について	・ 市の広報物（市民だより、市の公式SNS）で個別事業を掲載することで集客力の強化が望める（紙面に専用枠を設ける等） ・ 舞台照明設備、舞台音響設備の修繕費については、提案当初の想定以上の費用を要することが多い（事業者側で修繕費を見込むことが困難である。）	

事業者8へのヒアリング結果を下記に整理しました

②事業者8(土木建築サービス)へのヒアリング結果

	項目	ヒアリング結果	
1	建設候補地について	【市街地エリア】 • 多くの方に利用していただくため、市街地エリアを建設候補地とした方が良い • イベント等における音の発生等に対して、郊外の住宅隣接地より市街地の方が対応が容易だと想定する • 行政関係施設と駐車場の供用が可能であれば、利用時間帯が異なるので、利用効率のアップが望める • 地盤の高さによっては、水害対策が必要となる。市街地エリアなら施設の地盤高のみを高くすることは困難と思われるので、雨水貯留などの対策を検討しておくことが重要 (郊外エリア) • 市街地エリアに比べると集客力は劣る • 駐車場の確保等が市街地と比べて容易。公共交通が不足している分は、駐車台数の確保でカバーできる可能性もある • 水災害対策として地盤高を高くするなどについては、市街地エリアと比べれば対策が容易といえる • イベント時の食事提供についてはキッチンカーを用いるなどの対策が必要	
2	事業実施に関する提案について	ホールの規模	• 適正な建物規模にすること • 経費の掛からない運営が可能な、省エネの観点に基づいた小さい建物にすべき
		求められる機能	【図書館分館、展示場など】 • 集客力の高いイベントを実施することで、周囲の施設にも効果が波及する • ホールでのイベントは週末が中心と思われるため、平日の活用を検討する必要がある • 工作室（アトリエ）、音楽練習室、体育館などを複合する例も多い
		公民連携手法	－
3	行政に期待する支援や配慮事項について	• 従来方式での発注では、プロポーザル等によって設計者が選定され、設計完了後に施工者が積算を行い入札等で決定される。工事発注の際に積算用の図面をアップするため、比較的リーズナブルな工事費になると考えらるが、設計と工事を分けて発注することになる • DBO方式では一度の発注で設計と工事を一度に契約できるメリットがある。一方、プロポーザルの段階で工事費までの見積もりが必要であることにより、設計発注時に高いレベルでの要求水準書が求められる。音響性能も客席空間によって大きな差が発生するので、この性能に対しても要求水準書に盛り込む必要がある • DBO方式は公告から事業者選定の短い期間中に、設計から積算まで行うため、工事費にはリスク回避の経費を見込まざるを得ず、入札金額としては高止まりする傾向がある	

事業者9へのヒアリング結果を下記に整理しました

②事業者9(物品賃貸)へのヒアリング結果

	項目	ヒアリング結果	
1	建設候補地について	－	
2	事業実施に関する提案について	ホールの規模	－
		求められる機能	【ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）化】 維持管理では、建物の設計と維持管理・運営を同一の主体が担うことで、エネルギー消費量の削減を明確化・長期的な削減が見込める
		公民連携手法	【BTO方式】 - 当事業の事業者選定にあたっては事業性や収益性の観点からの実現性だけでなく、高度で専門的な技術が求められる業務であることから、事業提案内容と収益の妥当性を評価できる公募型プロポーザル方式がよい - 本事業は設計、施工、維持管理の業務が含まれるため、工事費では無く、買収費として予算計上が可能であり、原則 1 / 2 負担割合が見込める可能性がある
3	行政に期待する支援や配慮事項について	－	

事業者10のへのヒアリング結果を下記に整理しました

③事業者10(土木建築サービス)へのヒアリング結果

	項目	ヒアリング結果	
1	建設候補地について	－	
2	事業実施に関する提案について	ホールの規模	－
		求められる機能	－
		公民連携手法	－
3	行政に期待する支援や配慮事項について	- 設計会社としては、従来型の方が、DB方式やDBO方式、PFI手法よりも会社選定に参加しやすい - 会社の実績を重視してほしい	

2. 固定席と可動席について

全て固定席または可動席で構成されるホールの事例を下記に整理しました

全席固定席/可動席のみ

ホール名	三田市総合文化センター 郷の音ホール
場所	兵庫県三田市
席数	984席
席の種類	- 大ホール：固定席974席、車いす10席 - 小ホール：固定席358席、車いす3席
概要	（大ホール）集会や式典、文化祭や発表会などの催しから、舞台芸術や本格的なコンサートまで、さまざまなニーズに応えることのできる高い機能と設備を備えた、プロセニウム形式の多目的ホール （小ホール）室内楽、コーラスなどの小編成のクラシック音楽を最適の音響特性で演奏・鑑賞できる音楽主目的のホールです。舞台発表や集会も出来るように、プロセニウム形式またはエンドステージ形式に舞台形状を変えることができます



大ホール



小ホール

出所： <https://sanda-bunka.jp/hall/>

ホール名	中日ホール
場所	愛知県名古屋市
席数	650席（シアター仕様）
席の種類	移動観覧席330席、スタッキングチェア320席
概要	- MUSIC等の電子音楽を中心に、落語、演劇、ミュージカル、プロレス等のエンターテインメント創出の拠点として利用可能 - 立食パーティーやスクール形式にレイアウトの変更も可能



大ホール



平土間

出所： https://chunichi-hall.jp/about_basic.html

固定席と可動席を組み合わせたホールの事例を下記に整理しました

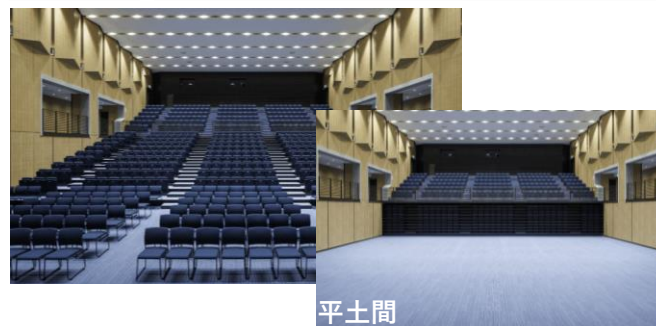
固定席 + 可動席

ホール名	新宮市文化複合施設 丹鶴ホール
場所	和歌山県新宮市
席数	801席（立見席を含むと1,142席）
席の種類	1階席→移動観覧席316席、ワゴン席286席、スタッキングチェア6席、車いす5席 2,3階席→固定席188席
概要	- 移動観覧席は、多機能なホールを実現するために「前方移動式」を採用。規模の小さな催しでも見やすい客席を創り出すことができる - 移動観覧席をホール中央まで移動させると、移動観覧席が間仕切の役割を果たし、ホールを2分割することができる - ホール後方のスライディングウォールを開くと、ホワイエとホールがひとつづきになる。開放感のあるスペースとなり、オープンな展示会などのイベントに最適な空間に変わる



出所： <https://www.kotobuki-seating.co.jp/projects/list/detail.html?pdid1=01272>

ホール名	石井町中央公民館
場所	徳島県名西郡石井町
席数	664席
席の種類	1階席→スタッキングチェア138席、移動観覧席270席 2階席→固定席192席
概要	- 移動観覧席は階段状の客席を電動・フルオートで展開収納可能 - 展開時は式典や子供たちの発表会などの観覧席に、収納して軽運動やさまざまなイベントにも多目的に活用できる - 災害時には平土間を避難所として利用することもできる - ホールの座席はデザイン性と座り心地を重視している



出所： <https://www.kotobuki-seating.co.jp/projects/list/detail.html?pdid1=01265>

ホール名	氷見市芸術文化館
場所	富山県氷見市
席数	800席
席の種類	1階席→ワゴン席496席、車いす4席 2階席→固定席288席、多目的席12席
概要	12のブロックごとに床面からの空気圧で座席を移動できるエア浮上式ワゴン席を採用 - シューボックス型に優れた音響性能のホール - 浸水被害対策として高さ5mのピロティ方式としホールを2階に配置



出所： <https://www.himi-bunka.or.jp/info/>

固定席と可動席の違いについて整理をしました

固定席と可動席の概要

座席の種類			概要	イメージ図		出所
座席	固定席	—	床に完全に固定されている座席			https://www.axona-aichi.com/projects/archives/59
	可動席	移動観覧席	手動または電動で展開・収納が可能な座席 ・ 収納式：ホールの壁面や端、床下に収納できる ・ 移動式：収納ができることに加えて、座席全体を前後に移動できる			https://www.kotobuki-seating.co.jp/rollback_chair_stand/rcs.html
		スタッキングチェア	パイプ椅子のような手動で設置する座席			https://www.kotobuki-seating.co.jp/projects/list/detail.html?pdid1=00938
		ワゴン席	複数の座席と共にワゴンに固定された座席 ・ エア-浮上式：床面との間に薄い膜を発生させ、持ち上げて移動させる ・ レール式：レールを設置し、車輪で移動させる			https://www.sanken-eng.co.jp/

※手動・電動で動かせる座席すべてを可動席とする

可動席と固定席について事業者へのヒアリングを実施しました

ヒアリング内容まとめ

ヒアリング先	概要
A社	・ 移動観覧席における座席のグレードを上げることで、固定席に近い座り心地が実現可能 ・ 移動観覧席は500席以下での導入のケースが多い。1000席以上は減多にない 【イニシャルコスト】 ・ 移動観覧席（手動・電動）：20万～60万程度（60万はほぼ固定席と変わらないレベルの座席） 【ランニングコスト】 ・ 移動観覧席は一年に一回50万程度の保守点検費用が発生 ・ 固定席は毎年の点検費用は発生しない ・ 修理交換のタイミングは稼働率に依存するが、平均20年程度（高稼働の場合10年程度）
B社	・ 同じ移動観覧席でも、壁面収納型と移動型で費用は変動する ・ 1000席規模で移動観覧席を導入する事例は少ない ・ 移動観覧席と可動席を組み合わせるパターンが多く、固定席と組み合わせる事例は少ない ・ 1席4平米程度必要 【イニシャルコスト】 ・ 移動観覧席（電動）：50万程度（固定席に比べて1席当たり2～3倍くらい高い） ・ 固定席：25万程度 ・ スタッキングチェア：10万程度 【ランニングコスト】 稼働率がわからないため、判断不可
C社	・ 可動席で一番問題になってくるのは収納スペース。必ずしも可動席にすることがいいとは限らない ・ 多目的ホールは使いにくいという声もあり、専門的に振り切るホールも増えてきている ・ 1000席規模では1割弱くらいの可動席を導入するケースが一番多い ・ 席は基本的にすべて同じグレードにしている 【イニシャルコスト】 ・ 移動観覧席（手動）：20万程度（固定席に比べて1席あたり1.3倍くらい高い） ・ 固定席：15万程度 ・ スタッキングチェア：10万程度

可動席（移動観覧席）と固定席について事業者へのヒアリングを実施しました

その他のヒアリング

質問	回答企業	回答内容
同じ敷地でも可動席・固定席で収容人数が変わるのか？	A社	- 固定席と可動席を同様の仕様にすることも可能なため、可動席だから同じ席数でも広い敷地が必要などはない - 一方で、移動観覧席で席を収納するスペースは必要になるため、状況により、多目的に使うスペースがほんの僅か小さくなることはある
	B社	基本的には変わりはない※可動席を検討される場合は、可動席を収納する収納場所等の別途検討が必要 - 固定席の設置（奥行寸法）に関しても、ピッチ寸法にはあまり変わらないが、固定席のテーブルも設置を検討されるなら多少の差異はある
	C社	可動席だと固定席より収容人数が少なくなることはない - 一般的な市民ホールの計画は自治体側で希望する収容人数があり、それに合わせて施設の設計を行う方法を取っておりその中で椅子のサイズをいくつにすれば収容人数を満たすことができるのかという事が計画、設計段階では重要 - 敷地面積で収容人数が決まるというよりは施設の建設面積の方が収容人数に影響する
修理期間はどのくらい要するのか？（順番待ちも含めて）	A社	- 自社の場合想定しない故障で、部品製造から対応が必要なケースであっても1か月程度で復旧可能なケースがほとんど - 業者によりそのスピード感は異なることも想定されるが、3年などは想定されにくい ※可動席を提供しているメーカーが昔より減っており、サービス提供が終わったケースで故障が発生した場合は、復旧までに時間を要するケースも想定される ※現状で、可動席の商品を提供しているメーカーであれば、それほど時間がかかるケースは想定されない
	B社	- 標準的な使用により想定される部品交換や修理については、施設様と御相談の上、運営に支障が出ないような範囲で対応等の日程の調整は可能 ※想定外の破損が発生している場合、又、大規模な修理等の場合は、部材の作成期間や作業内容により都度のご相談及び、対応になる - 修理待ちについては、事象の状況によって変わるため安易な回答は差し控える
	C社	席数にもよるが点検であれば3日間ぐらい、点検結果後の修理作業は内容によるが1～2週間程度 - ホールの場合、椅子以外の設備機器を定期的にメンテナンスする必要があるため、ある程度まとまった期間、休館にする事がある - 椅子の修理についてですが全体のメンテナンスであれば、その期間に合わせて対応する - 椅子の個別修理については基本都度、対応し作業は休館日に行う※修理する部品にもよりますが部品の手配、製作で2～3ヶ月はかかる - 修理待ちについては、事象の状況によって変わるため安易な回答は差し控える

固定席のみと固定席＋可動席の場合、2パターンの参考価格として下記に整理しました

座席費用イメージ

Aパターン：固定席のみ（1000席）

舞台	1F	2F
	固定席 600席	固定席 400席

初期費用	250,000,000円
保守点検費用	—

Bパターン：固定席（400席）＋可動席（600席）

舞台	1F	2F
	スタッキング チェア100席 移動観覧席 500席	固定席 400席

標準グレード *1	初期費用	335,000,000円
	保守点検費用*2	420,000円/年
ハイグレード *1	初期費用	450,000,000円
	保守点検費用*2	498,000円/年

※移動観覧席は管理負荷を考慮し、概算では電動を想定した費用を採用
※建築の条件によって移動観覧席の条件は変動する

(*1)移動観覧席のグレードが異なる。ハイグレードが固定席と変わらない席のクオリティ

(*2)

- ・1年間の保守点検契約にかかる概算費用
- ・点検に伴う修理・部品・交換作業等は別途必要

備考

- ・納入時の価格変動は見込んでいない

固定席・可動席のそれぞれの評価については、過去整理結果から大きな認識相違はないとの回答が多い状況です

ホール形式－ホール形式の種別

- ・ 一般にホールの客席には客席が建設に階段状に固定された「固定席」の形式と、客席を収納してホール空間を一体の平土間として利用可能な「可動席」の形式がある。
- ・ 固定席は鑑賞条件に優れるがホールの可変性はない。可動席は鑑賞条件の確保にコストがかかるが、ホールの可変性に優れる。

◎：最も優位性がある ○：条件によっては優位である △：優位性がない

		固定席	可動席	特性
鑑賞環境	座席の座り心地	◎	○	・ 固定席は椅子が据え置き型で段床も建築的に固定されるため、揺れや軋みが少なく鑑賞環境がよい ・ 可動席の場合椅子と段床が可動のため、鑑賞環境が悪くなりやすく、歩行音が大きいため公演への影響が固定の段床に比べて大きい。（コストをかけることで固定席に近い鑑賞環境とすることも可能）
	段床の品質	◎	○	
実演芸術以外の用途への対応		△	◎	・ 固定席はパーティや展示などの利用に対応できない ・ 可動席はパーティや展示など多用途に利用できる
設置の容易さ		◎	○	・ 固定席は客席設置不要 ・ 可動席の場合、機械式とすることで客席設置は容易になる。
コスト		○	△	・ 可動席は固定席に比べ、段床や客席の機構が必要になるため、イニシャルコスト、ランニングコスト共に大きくなる傾向がある

3. 駐車場について

全国の文化ホールにおける駐車場台数を整理しました

駐車場確保の状況

≪ 駐車場検索条件 ≫

・2005年～2025年開館 ・席数800席～1200席

駐車場台数 (台)	駅からの距離			小計
	15分未満	15分以上30分未満	30分以上	
0	4	0	0	4
1-99	3	4	0	7
100-199	11	3	1	15
200-299	7	3	2	12
300-	6	5	5	16
				54

検討のポイント

- ・ 駐車場の確保状況については施設により様々である
- ・ 駅から徒歩15分圏内においては、100台から199台を確保した施設が最も多いが、100台未満とした施設も約2割強存在する
- ・ 駅から15分以上の距離を要する場合は、駐車場台数を一定確保する施設が増加していく

参考資料

【参考】 内閣府では各事業手法における効果等を以下のように整理しています。

事業手法の比較検討

※下記は一例であり、事業の内容や状況に応じ、評価項目や評価内容は修正が必要です。

事業手法	従来方式	DB方式	DBO方式	BTO方式	リース方式
事業の効率性	設計・施工、維持管理を分離して発注	設計・施工を一括発注するため、従来方式と比較し、施工の効率化が可能	設計・施工、維持管理を一括発注するため、従来方式と比較し、施工や維持管理の効率化、質の向上を見据えた設計が可能		
発注者の負担の軽減	契約単位での個別調整が必要であり、調整負担が大きい	設計・施工を一括発注するため、従来方式と比較すると一定程度負担が軽減される	設計・施工、維持管理期間を通じ、受注者の窓口が一本化され、発注者の負担が軽減される		
サービス水準の向上	設計・施工、維持管理を分離して発注	- 設計・施工一括発注のため発注手続き等を短縮できる - 設計・施工を一括で発注することにより設計・施工に要する期間が短縮されることが期待される	設計・施工、維持管理を一括発注するため、質の向上を見据えた設計が期待される。また、設計・施工、維持管理期間を通じて同一企業等に性能保証を求めることが可能		
事業スケジュール	一般的に、PFI事業に比べ、短い期間での発注手続きが可能（ただし、分離発注のため業務毎に発注手続きが必要）	- 設計・施工一括発注のため発注手続き等を短縮できる。 - 設計・施工を一括で発注することにより設計・施工に要する期間が短縮されることが期待される	設計・施工を一括で発注することにより設計・施工に要する期間が短縮されることが期待される		- 一般的に、PFI事業に比べ、短い期間での発注手続きが可能 - 設計・施工を一括で発注することにより設計・施工に要する期間が短縮されることが期待される
財政負担	補助金が活用できる		- 従来方式に比較し、事業期間にわたり、財政支出の平準化が可能 - 補助金が活用できる	- 従来方式に比較し、事業期間にわたり、財政支出の平準化が可能 - 補助金が活用できない	