

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（オープン型）実施結果

1 調査の名称

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
（※オープン型）

2 調査の目的

福知山市では、令和5年7月に策定した福知山市新文化ホール基本計画について、令和4年12月に策定した基本構想に定めた『人をつなぐ、活動をつなぐ、時をつなぐ～新たな福知山市の魅力を築く文化振興の拠点～』という基本理念は大切にしつつ、市民説明会や市民懇談会で出された意見を踏まえて、令和6年9月に設置された福知山市新文化ホール基本計画再検討委員会において、機能、規模、場所、スケジュールなど、基本計画のすべてについて、議論し見直しを行ってきました。

この度、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ました。

3 建設候補地・施設の概要

（1）建設候補地

建設候補地の詳細は、「建設候補地の概要一覧（実施要領 別紙1）」、「建設候補地位置図（実施要領 別紙2）」のとおりです。

（2）施設の概要

ア 機能・規模

鑑賞の機会及び体験の機会を提供するための機能を有した、1,000席程度のホールを備えた施設を想定しています。

イ 整備諸室等

整備する諸室等の詳細は未定です。※基本計画の内容を参考

4 実施スケジュール

令和7年3月27日（木）	実施要領の公表
令和7年4月9日（水）	エントリーシートの受付締切
令和7年4月26日（土）	サウンディングの実施

5 サウンディング参加事業者（合計10社）

《現地参加》 計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》 計 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

6 サウンディング結果（現地参加分）

（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等について

①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。

②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。

③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に、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。

7 サウンディング結果（書面回答分）

(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等について

①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方が良い。
- ・ 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。

②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。

③公民連携手法

- ・ 3 社より「BT0 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 DB0 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 DB0 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。

8 今後の対応

サウンディング型市場調査でいただいたご意見や提案を踏まえて再検討を進めてまいります。

9 その他

サウンディング型市場調査における詳細なご意見や提案については、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 1)※ をご参照ください。

※掲載ページ(福知山市オフィシャルホームページ)

<https://www.city.fukuchiyama.lg.jp/soshiki/7/69007.html>



以上