

福知山市新文化ホール整備に係る サウンディング型市場調査（クローズ方式）実施結果

1 調査の名称

福知山市新文化ホール整備に係るサウンディング型市場調査
（クローズ方式）

2 調査の目的

福知山市新文化ホールの建設候補地、事業スキーム、事業実施方式等を再検討するにあたり、民間事業者から幅広く意見・提案を募ることを目的とします。

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（実施要領 別紙1）」、「建設候補地の位置図（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段床固定席で1,000席を基準としたホールを備えた施設を想定しています。また、基本計画では単独施設としていますが、人が集い交流し、日常的な場として、まちづくりの視点や賑わい創出の視点を踏まえた複合施設についても検討しています。

イ 整備諸室等 整備する諸室等の詳細は未定です。

4 実施スケジュール

令和8年5月25日（月）	実施要領の公表
令和8年6月26日（金）	エントリーシートの受付締切
令和8年7月13日（月）	
～7月17日（金）	サウンディングの実施
令和8年8月3日（月）	
～8月6日（木）	追加対話の実施

5 サウンディング参加事業者（合計 18 者）

(1) 業種内訳

《単独参加》 計 17 者

・建設業	7 者
・建築設計業	2 者
・公共施設等の運営	2 者
・ビルメンテナンス業	2 者
・小売業	1 者
・コンサルタント業	1 者
・サービス業	1 者
・不動産業	1 者

《グループ参加》 計 1 者

・広告業 /建築設計業	1 者
----------------	-----

(2) 事業所所在地

・市内事業者	4 者（グループ参加企業 1 者含む）
・市外事業者	14 者

6 サウンディング結果

(1) 事業手法についての意見

- ・設計と工事を一括発注する DB 等の公民連携手法を有効な手段とする意見が多い一方で、PFI 手法を推奨する意見は少数であった。
- ・PFI 手法を推奨しない理由は、近年の金利上昇により民間が資金を調達するコストが増加傾向にあること、SPC 組成に時間や費用を要すること、SPC が破綻した場合には構成法人が出資金以上に責任を負担しないことなど複数の要因が挙げられた。

手法	件数	特徴
DB	8	竣工まで速い一方で、運営や利用者意見が反映しづらい。
指定管理	8	DB とセットでの意見が多い。
DBO	6	竣工まで速い一方で、競争性が低下。
運営先行（E0I）	5	運営者目線の内容を設計に反映。
BT0（PFI）	4	SPC が運営期間も責任をもつ。金利上昇でメリット減。

※複数回答可のため、参加事業者数と合計は合致しません。

(2) 賑わいを創出する機能についての意見

- 新文化ホールに複合化する機能について、子育てに関連する機能と親和性が高いという意見が最も多かった。また、図書館や教育施設についても人の流れを作り出す施設で親和性が高いとの意見があった。
- 民間施設との複合化については、飲食店やホテルなどとの複合化提案はあったものの、大規模商業施設との複合化についての提案はほとんどなかった。なお、商業機能を設ける場合は、御霊公園・厚生会館ゾーンよりも駅北ゾーンのほうが親和性が高いとの意見があった。

機能名	件数	提案候補地
子育て支援・子どもの遊び場	1 2	駅北ゾーン、 <u>御霊公園・厚生会館ゾーン</u>
飲食（カフェ等）	1 1	<u>駅北ゾーン</u> 、御霊公園・厚生会館ゾーン
図書館	9	<u>駅北ゾーン</u> 、御霊公園・厚生会館ゾーン
教育施設	5	駅北ゾーン、 <u>御霊公園・厚生会館ゾーン</u>
公園・芝生・広場	4	駅北ゾーン、 <u>御霊公園・厚生会館ゾーン</u>
宿泊（ホテル）	4	駅北ゾーン

※複数回答可のため、参加事業者数と合計は合致しません。

※意見が多かった提案候補地に下線を引いています。

(3) 建設候補地についての意見

- 複数の事業者から意見のあった建設候補地とその内容は以下のとおりです。

対象ゾーン	候補地	強み	課題	備考
駅北	①市所有 貸付土地	・ 利便性の高さ ・ 複合化する場合商業系施設との親和性の高さ	・ 周辺エリアの駐車場数減 ・ 賃料収入減 ・ 土地所有者との合意形成	・ 民間との大規模複合化提案 1 件のみ
	②プラザ 駐車場	・ プラザとの一体活用 ・ 市有地	・ 座席数 1000 席確保が困難 ・ 周辺エリアの駐車場数減	・ プラザとの合築や駐車場の併設をすると建設コストが大幅に増加
御霊公園・厚生会館	③厚生会館 隣接民地	・ 敷地規模 ・ 場所の認知度	・ 土地所有者との合意形成 ・ 稼働率を高める工夫が必要	・ 建設費に加え、土地取得費又は賃借料発生

(4) その他に複数の事業者からいただいた意見

- 物価高騰により、建設単価は年々上昇しており、今後も上がる見通しであるとの意見が多く、事業者からあった。
- 民間活力導入可能性調査を実施した上で公民連携手法を導入すべきという意見が4者からあった。
- 車での来館者と搬入トラックの動線を分ける必要があるとの意見が4者からあった。
- 地方都市で1,000席を超える規模の施設は集客が見込みづらく、1,000席規模でも事業収支が成り立ちにくいとの意見が6者からあった。

7 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、建設候補地、事業スキーム、事業実施方式等の再検討を進めてまいります。

以上

[用語説明]

- DBとは「デザイン・ビルド」の略で、設計と建設を一括発注する手法を指す
- DBOとは「デザイン・ビルド・オペレーション」の略で、設計、建設、運営を一括発注する手法を指す
- PFIとは「プライベート・ファイナンス・イニチアチブ」の略で、民間資金を利用した建設手法を指す
- BOTとは「ビルド・トレード・オペレーション」の略で、民間資金を利用した建設手法で設計、建設後に所有権を自治体に移転してから継続して民間事業者が運営する手法を指す
- 運営先行（EOI）とは、運営事業者を先行して選定し、設計に運営事業者の意向を反映する手法（PPPの一種）を指す
- 指定管理者制度とは、自治体が所有する公共施設の管理運営を民間企業等に代行させる制度を指す
- SPCとは「特定目的会社」のことであり、特定の事業や資産管理・運用を行うためだけに設立する法人を指す