

厚木市文化会館改修事業に関するアンケート調査
調査結果概要について

1. アンケート調査の実施概要

項目	調査の概要
調査目的	本市では現在、築 42 年が経過した厚木市文化会館について改修事業を検討しており、民間の資金とノウハウを活用した事業実施を目指しています。 本調査は、本事業の公募条件及び公募に向けた課題等の検討を進めるに当たり、民間事業者の本事業に対する意見・要望等を把握し、事業実施に反映することを目的とします。
調査方法	①ホームページにて調査の実施要領公表および参加企業を公募 ②令和元年度サウンディング調査対象企業にメールでアンケート調査を案内 ③アンケート調査に参加を希望した企業にメールで事業概要書・調査票を送付 ④アンケート調査の調査回答書をメールで受領 ⑤アンケート調査内容の個別確認
実施時期	令和 3 年 5 月 21 日（金）～令和 3 年 7 月 20 日（火）
調査内容	①参入意向に関して ②参加形態に関して ③事業期間に関して ④事業範囲に関して ⑤改修工事に関して ⑥維持管理に関して ⑦リスク分担に関して ⑧利用者利便施設に関して ⑨本事業の課題に関して

2. 調査参加企業数（業種別・主たる担当業務を元に分類）

業種	参加社数
設計会社	1
建設会社	4
施設維持管理会社	3
合計	8

3. 調査結果概要

(1) 本事業への参入意向

	①参入を強く希望する	②参入を希望する	③参入に興味あり	④参入を希望しない	⑤その他	合計
回答数	5	3	0	0	0	8

(2) 参加希望形態（複数回答可）

	①単独の企業等で参加	②複数の企業等で参加（グループの代表として）	③複数の企業等で参加（グループの構成員として）	④その他	合計
回答数	0	3	6	0	9

(3) 参加希望業務範囲（複数回答可）

	① 施設改修設計 （全体）	② 施設改修設計 （一部）	③ 施設改修工事 （全体）	④ 施設改修工事 （一部）	⑤ 施設工事 監理
回答数	3	0	4	0	3

	⑥ 施設維持管理 （全体）	⑦ 施設維持管理 （一部）	⑧ その他	合計
回答数	4	1	0	15

(4) 設計・改修期間（1年6か月）についての意見

	①概ね適当	②短い	③長い	④その他 （無回答含む）	合計
回答数	3	3	0	2	8

回答	理由等
①概ね適当	・改修工事期間中は休館となることを前提に、設計・改修期間は1年6ヶ月程度で、概ね適当と考えます。類似施設改修PFIにおきましても、1年6ヶ月程度で設計・改修を終えています。改修内容によっては工期が変動する可能性もあります。 ・製作納期に時間を要する工事内容が想定されることから、実施工程に合わせて発注指示、内容確認、承認等のご対応についてご協力を

	お願いします。 ・同種先行事例より、実施設計期間としては6ヶ月程度が見込まれます。ただし、施工段階での見直し等に伴う設計変更発生の可能性もあると考えられます。
②短い	・敢えて設計・改修期間を示すとすれば、22カ月が適切かと考えます。 ・施工期間としては1年程度を見込んでおりますが、設計期間としてはもう少し期間を頂けたらと思います。 ・設計段階では不確定要素が大きいことから、基本設計期間については貴市にて実施して頂くことが望ましいと考えています。

(5) 設計・改修期間短縮の工夫について

	①可能	②困難	③わからない	合計
回答数	4	1	3	8

回答	理由等
①可能	・積算終了後入札公告と同時に工事に着手できれば2か月は短縮できるのではないかと思います。 ・工事期間(約13ヵ月)は全館閉館として頂く事で施工効率が向上します。 ・開館中(設計期間)においても、事前調査を認めて頂くことで更なる工期短縮の検討が可能となります。 ・先行して足場をかけることにより外壁の調査やそれに伴うレンガ材の発注など設計施工型のメリットが活かせるかと思います。 ・現場事務所設営、外部足場等の仮設工事部分を前倒しすることは可能と考えます。
②困難	・一般的には、設計図書作成・各種許認可取得・市の設計承認が完了しないと、工事着手は難しいものと考えます。

(6) 開館準備期間（3か月）についての意見

	①概ね適当	②短い	③長い	④その他 (無回答含む)	合計
回答数	6	0	0	2	8

回答	理由等
①概ね適当	・工事 13 ヶ月の確保が担保されるならば、その後の3ヶ月間で開館準備は可能だと考えます。 ・類似施設改修 PFI と同等期間であり、概ね適当と考えます。 ・県内自治体発注の同種工事事例と比較しても、想定されている業務範囲から妥当な期間だと考えます。 ・新規の準備ではないため概ね妥当であると思われます。 ・弊社の実績として、開業準備期間には各種書類の届出・マニュアル作成・スタッフ研修および設備機器・舞台装置等の改修工事後の習熟研修期間は約3か月間で問題なく実施できています。 ・他施設事例でも3か月程度であることが多いため、概ね適当であると考えられますが、可能であれば、4～6か月程度あると、余裕を持った十分な開業準備が可能です。

(7) 事業範囲についての意見

回答
・什器・備品等の調達業務は事業者の業務範囲から除外して欲しいと考えています。 ・物価変動に対する工事費の増減に対する配慮をお願いしたいと思います。 ・民間事業者が提案する利用者利便施設の運営業務について、利便施設の需要はホール利用者に限られ、加えて新型コロナの影響も踏まえますと、利便施設運営者の誘致・参画のハードルが高いため、当該業務は事業者の業務範囲から除外頂きたいと考えます。 ・外壁改修工事について、工法、改修範囲について、現在計画されている内容についてご説明願います。施工計画、工法、費用の検討にあたり、重要な要素となります。 ・修繕・更新業務について、別途必要に応じて発注されるという認識でよろしいでしょうか。その場合、修繕・更新となる事象と建築物保守管理業務の業務範囲を要求水準書へ明記していただけますと幸いです。 ・大規模修繕は SPC 業務範囲に含めないという認識で宜しいでしょうか。 ・指定管理者と事業者との関係性が不明瞭なため、明確にしていきたいと思います。 ・基本設計について、どの段階で開示頂けるか情報を頂きたいと思います。 ・ピアノ保守業務について、コンサート前の調律等で演奏者と直接かわるため、運営側の実施が望ましく、事業者の業務範囲から除外していただきたいと考えます。 ・舞台操作運営管理業務および映像設備保守点検業務清掃業務について、業務内容の詳細を明らかにしていただきたいと思います。 ・ピアノ保守点検業務、舞台機構保守点検業務、舞台照明設備保守点検業務、舞台

回答
音響設備保守点検業務、劇場用椅子保守点検業務については、事業者の業務範囲とすることも可能ですが、運営業務と連動することも多いため、貴市業務（指定管理者業務）に含めることも可能と思われます。

(8) リスク分担について

回答
・物価変動の上昇に伴う事業費増大リスクについて配慮をお願いしたいと思います。 ・警備・清掃・駐車場管理業務等の労務比率の高い業務については、厚生労働省の賃金構造基本統計調査をベースとして物価上昇や社会情勢変化等のリスクを考慮した内容としていただけますようお願いいたします。 ・維持管理段階における物価変動率リスクについて、常駐設備員や清掃員、警備員など現地に従事するスタッフの人件費について、指標は、企業向けサービス価格指数ではなく、神奈川県 lowest賃金としていただけないでしょうか。 ・「既存施設の詳細図面や改修履歴等の事前情報公開」や「複数回の現地調査の機会」を設けて頂くことで、既存施設について既知の情報が増え、事業者決定後、リスク所在が不明確となるケースが減少するものと考えます。 ・提案時の公表資料や初期調査からでは想定し得ない既存施設の劣化等により、予期せぬ事業コストの増大が生じることが想定されます。その場合のリスクは原則官側の負担として頂き、状況によっては官民で協議を行える建付けをご検討頂きたいと考えます。 ・維持管理期間中の瑕疵の発生時に、原因が改修した部位か、または改修範囲外の既設の不具合によるものかが、明確とならない場合が想定されるため、当該費用負担については官民の協議事項とさせて頂きたいと考えます。 ・パンデミック対策に伴う増加費用の補填も加味していただけますようお願いいたします。 ・維持管理段階における技術革新リスクについて、全て貴市負担としていただけないでしょうか。昨今、デジタル・IT・IoT等の技術革新のスピードはめまぐるしく、10年という事業期間では、大きく状況が変わることが想定され、事業期間における変化の予測が難しいと思われます。

(9) 利用者利便施設について

	①希望する	②希望しない	無回答	合計
回答数	1	5	2	8

理由等
・ 周辺の飲食店舗の進出状況や、現状の飲食提携形態が自販機での対応となっていることを鑑みて、飲食物販の運営を必須とすることは難しいと思われます。 ・ 施設用途に合った利便施設の提案は考えられますが、事業としての収支が成り立つかの検証は必要かと考えております。 ・ 現在のコロナのような事態に陥った場合、運営自体が立ち行かなくなるため、慎重に検討する必要があると考えています。 ・ 本施設は、地域に根差した文化施設としての魅力度向上を図る方向性が望ましいと考えられるため、例えば、行政サービス窓口、図書館分室、カフェ機能を兼ね備えたコミュニティサロンの設置など、市民サービス、コミュニティ拠点としての施設再整備の方向性が考えられるが、収益事業としての利便施設設置の可能性は低いものと推察されます。

(10) 市に対する希望・要望

回答
・ 提案書提出までに、民間ヒアリング・現地調査等の機会を確保頂きたいと思います。 ・ 物価変動については、事業契約に建設物価指数の変動に応じて確実に建設費を改定できる計算式を規定する等、適切な官民リスク負担となる建付けを検討頂きたいと考えます。 ・ 基本設計先行型の事業となりますので、設計変更への可能性や審査基準を明確に位置付けていただけますと、事業者側の提案内容にも創意工夫の余地が望めると考えます。 ・ 利用者利便施設の運営については、実施有無の選択も含めて、経済情勢などの変化に応じて柔軟にご対応いただきたいと思います。 ・ 事業者選定においては、地元企業参画を高く評価する発注方針をとっていただくことを望みます。 ・ 事前に指定管理業者との面談の場を設けて頂きたいと思います。 ・ 新築時竣工図、前回改修時の竣工図を開示して頂きたいと考えています。 ・ SPC 設立は提案の中の選択肢の一つとして頂きたいと思います。 ・ リスク分担に記載の「上記以外」について想定している事例があれば明示頂けますでしょうか。 ・ コロナのような感染症等におけるリスクの分担に関する市の考え方を明示頂けますでしょうか。 ・ 現時点の基本設計の状況をご教示頂けますでしょうか。 ・ 物価変動リスク、価格変動リスクに対する考え方をご教示頂けますでしょうか。 ・ 改修に係る予算について、前回の概要書では75%を竣工時払い、残りを割賦払いとありましたが、支払い方法についてご教示頂けますでしょうか。

回答
・実施方針策定に向けた対話、意見交換の機会を複数回設けて頂けますでしょうか。 ・公募に際しては、竣工図書、修繕履歴、直近の劣化診断調査資料の公表と併せ、現地調査の機会を複数回設けて頂けますでしょうか。