

伊勢原市民文化会館改修事業の サウンディング型市場調査の結果公表について

令和6年2月9日
伊勢原市民文化会館担当

伊勢原市民文化会館改修事業（以下、本事業という。）の実施に向けて、民間事業者の参入意向等を把握するとともに、事業条件等を精査し円滑に事業を実施することを目的として、サウンディング型市場調査（以下、本調査という。）を実施し、民間事業者と対話しましたので、その結果を公表します。

なお、対話の内容について、参加事業者のアイデア及びノウハウに関わる内容は記載していません。また、本調査への参加実績は、本事業公募時における評価の対象とはなりません。

1 実施スケジュール

本調査は、以下のとおり実施した。

実施内容	日程
調査実施の公表・申込受付開始	令和5年11月22日（水）
現地見学会の実施（希望者のみ）	令和5年12月5日（火）
質問シートの回答公表	令和5年12月13日（水）
対話の実施（4日間）	令和5年12月19日（火） ～12月22日（金）

2 サウンディングの参加者

(1) 現地見学会参加者（16社）

設計事業者：3社
建設事業者：6社
維持管理事業者：3社
運営事業者：4社

(2) 対話参加者（14社）

設計事業者：3社
建設事業者：4社※
維持管理事業者：3社
運営事業者：4社
※現地見学会参加後、2社辞退

項目	回答数
参入を強く希望する	4
参入を希望する	5
参入に興味あり	3
事業内容による	2

3 サウンディング結果の概要

(1)改修工事について	
① 「伊勢原市民文化会館改修の基本的な考え方(案)」に対する意見・提案等	<ul style="list-style-type: none"> ・改修後20年以上は使用できるように、経年劣化した設備は、可能な限り更新・改修を実施すべき。 ・民間活力の積極的導入 ・他機能との集約による、全体的な効率化
② 浴室・シャワー室の活用について	<ul style="list-style-type: none"> ・シャワー室は公演の内容により要望があるため、シャワーユニットに変更 ・浴室・シャワー室ともに撤去して楽屋や多目的トイレ等に転用
③ バリアフリー化の方策	<ul style="list-style-type: none"> ・座席の配置や間隔、足元照明、トイレの洋式化 ・多目的トイレの設置 ・階段に手すり、スロープの設置 ・誘導ブロックや案内サインの設置
④ 改修費削減の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・舞台三設備は、使用頻度等を考慮して、更新可否を検討 ・現況を把握した上で、改修項目の優先順位を精査することで削減可能
(2)発注方式	
① 発注方式の希望	<ul style="list-style-type: none"> ・DBO 方式又は PFI(RO)方式の場合、運営を見据えた設計・建設が可能。ただし、設計・建築企業と運営会社との SPC 組成が成立しない場合は、参加できないという参入障壁がある。 ・PFI 方式による SPC 組成に関わる業務を考慮すると、DB 方式の方がより現場業務に注力でき、安定化を図ることができると思う。 ・建設費が高騰しているため、公共施工や DB(設計・施工一括発注)方式のように、設計・施工、運営・維持管理を適切なタイミングでの発注を希望
(3)維持管理・運営	
① 改修後のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ・座席は、幅を広げることや千鳥配置により余裕を持たすことができるが、座席数を減らしすぎないようにする必要がある。 ・インターネット環境の整備・充実 ・市民文化会館だけでなく、行政センター地区内に立地する図書館や子ども科学館との一体的な活用が望ましい。
② 自主事業提案	<ul style="list-style-type: none"> ・ワークショップや各種講座の実施 ・鑑賞型は買取・制作共に多額なコストがかかり採算性が低い。 ・一過性の鑑賞のみに終わらない、参加創造型と普及啓発・育成に注力すべき。 ・諸室を活用した各種講座やワークショップ等の実施
③ 利便性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・キャッシュレス決済や外部のチケット発券システムの導入 ・ホームページや SNS の活用による情報発信 ・施設予約システムの改善

④ ラウンジスペースの利活用
<ul style="list-style-type: none"> ・フリースペース又はコワーキングスペースとして活用 ・喫茶、軽食の提供 ・市民活動サポートセンター機能の移転先
⑤ 広場の活用
<ul style="list-style-type: none"> ・定期的なマルシェ開催、フリーマーケットの展開、キッチンカー ・施設と連携したフェスティバル等の実施
⑥ コスト縮減・効率化の可能性
<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理しやすい機器の選定をすることで管理を効率化 ・照明のLED化による電気代の縮減 ・事業者独自のネットワークによる自主事業の実施 ・指定管理者制度の導入による一体的な管理運営
⑦ 事業スケジュールへの意見
<ul style="list-style-type: none"> ・建設業において2024年4月から適用される時間外労働の上限規制への配慮 ・開業準備期間を十分に確保する必要
(4)リスク、課題等
<ul style="list-style-type: none"> ・建築資材価格の高騰等による改修費用の増大 ・光熱水費の高騰など、不可抗力による物価変動リスク ・設備機器や建築資材等の調達に一定の時間を要することに伴う工期延長のリスク ・施設の「安全性」や「遵法性」が最優先された改修により、市民が改修効果を実感できない可能性
(5)その他、希望、要望等
<ul style="list-style-type: none"> ・時間外労働の上限規制に配慮した工期の設定 ・地元企業、又は地域経済への配慮 ・運営期間(指定管理期間)中の修繕が発生した場合のリスク分担 ・要求水準に見合う適正な予算確保

4 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングでは、民間事業者の皆様から本事業の実施に向けたご意見・ご提案やその他アイデアをお示しいただきました。

今後、本調査の結果を踏まえ、民間活力の活用を含めて、施設改修の事業手法及び効果的かつ効率的な管理運営手法の検討や改修範囲の精査を進めるとともに、事業者公募条件の整理・検討を進めます。