

資料1 単純集計表及び個別の意見

※記述回答については事業者の了解を得て掲載しています

項目	意見 (回答数)
①PPP/PFI 事業へのこれまでの取組み	採択実績 ある(21) ない(6) 提案事例 ある(21) ない(6)
②本事業への関心	ある(24) ない(1) まだわからない(2) ※理由(別記②参照)
③関心のある事業範囲 ※複数回答	施設整備(16) 維持管理(11) 企画運営(13) 付帯事業(10) その他(4) 無回答(1) ※内容(別記③参照)
④適切と考えられる整備手法 ※複数回答	直接発注(8) ・設計・施工分離(7) 設計・施工一括(1) その他(0) PFI(19) ・BT0(16) BOT(2) 定期借地(4) リース(2) その他(1) 無回答(4) <再掲> 直接発注とPFI どちらでも可(4) ※理由(別記④参照)
⑤概算事業費	妥当(11) 妥当でない(4) 無回答(12) ※理由(別記⑤参照)
⑥事業類型 ※複数回答	サービス購入型(9) 混合型(13) 独立採算型(1) 無回答(7)
⑦事業期間 ※複数回答	15年(12) 20年(5) 25年(1) 30年(3) その他(1) 無回答(9) ※意見(別記⑦参照)
⑧設計期間	1年(2) 1年半(11) 2年(4) その他(3) 無回答(7)
⑨建設期間	2年(8) 2年半(9) 3年(0) その他(3) 無回答(7)
⑩駐車場の台数と確保の考え方	台数 450台程度(10) 450台以上(6) その他(2) 無回答(9) 方法 屋外で確保すべき(10) 一部立体化すべき(5) 無回答(9) ※意見(別記⑩参照)
⑪コスト削減や創意工夫の可能性、利用率向上、増収につながるアイデア	ある(21) わからない(5) ない(0) 無回答(1) ※内容(別記⑪参照)
⑫施設内や敷地内で相乗効果が発揮できる民間事業の成立可能性	ある(11) わからない(13) ない(1) 無回答(2) 商業系(8) オフィス系(3) 住居系(2) 福祉系(2) 娯楽系(2) 公共系(5) 無回答(18) ※理由(別記⑫参照)
⑬参入する際の条件や提案の評価基準についての要望	※別記⑬参照
⑭事業範囲に含めたい業務や事業範囲から除外を希望する業務	※別記⑭参照
⑮地元企業の参画を促進する方策や地域経済への配慮等に対する評価方法等	・地元業者への配慮の必要性 ある(22) わからない(2) ない(1) 無回答(2) 内容(別記⑮参照)
⑯リスク分担についてのご意見	別記⑯参照
⑰統合を予定する施設の跡地利用意見	別記⑰参照

【各項目における記述内容】

② 本事業への関心

- ・本事業の施設規模や事業内容に関心があるが、実際の取組みは今後公表される与条件次第
- ・本施設の基本理念、事業コンセプトに共感をしている (2)
- ・施設規模・用途・建設地等から当社のノウハウを活かした提案できると考えている (2)
- ・公共文化施設管理運営に取り組んでおり案件として魅力がある
- ・自社グループの技術を生かし地域や社会が抱える課題解決に役立ちたい (2)
- ・新技術を活用した省エネで快適な次世代型冷暖房方式を提案したい
- ・苫小牧市において中心的施設となるよう協力や提案をして行きたい
- ・道内都市での文化ホール事業として先駆的な取組みであり、高い関心を持っている
- ・PPP/PFI の実績やノウハウを活かせると思うから (7)
- ・新たな公民連携への期待
- ・市民の芸術文化活動のニーズに対応するサービス内容が、ホール設計上の課題になると思う
- ・公共施設の管理運営に関する経験がない上に、コンソーシアム (共同事業体)・SPC (特別目的会社) の組成にはハードルが高い
- ・自動販売機設置等の事業に興味があるから
- ・複合的な施設を核に交流人口と人の流れをつくり出す
- ・民間視点に基づく運営と事務所機能を移転したプログラムの展開
- ・地元企業であるため (2)
- ・苫小牧市初の PFI 実施の可能性に対し、弊社の実績を活かしたい
- ・市民が愛着を持てる施設とすることは勿論、市民の生活や活動の中心となり、市民生活を豊かにすると共に、まちの魅力や価値を高めていく施設とすることが重要。また、利用するだけの施設ではなく、市民と一緒に施設を育てていくことも重要
- ・市民のコミュニティ形成を目的として施設を集約し、更なる市民活動の実施を促す施設整備を行うというコンセプトは適切であると考えられるから
- ・本事業の立地環境や事業内容からみて、苫小牧市のまちづくり、特に中心市街地の活性化という観点で非常に重要な事業であると思うから
- ・建築設計や都市開発を起点にまちづくりを提案しており、周辺敷地や中心市街地全体の活性化に寄与できるような本事業施設の計画・設計にご協力したい。苫小牧市の概況を踏まえつつ、中心市街地活性化という観点から、当敷地のみならず周辺敷地や他の公共施設 (体育館等) も含めた再編のシナリオ案を作成したので説明したい

③ 関心のある事業範囲

- ・本業である建設を中心に、代表企業としての参画を検討したい
- ・劇場・ホールの調査・計画段階から完成後の管理運営まで、施設・運営両面に関するあらゆる業務を一貫して行っており、そのノウハウ・実績を活かし、開館までの取り組みや開館後の運営についても配慮しながら、ハード、ソフトの両面から本施設建設のお手伝いが可能と考えている
- ・他都市での事業実績、設計ノウハウを本事業に活用したい (3)
- ・管理運営業務全般 (運営実務、事業企画制作、維持管理、飲食添付経営など) 施設完成後のあらゆる実務を検討したい
- ・設備設計提案・施工・保守・運営
- ・基本設計、実施設計、企画提案、工事費算定 (4)

- ・自主事業としてのイベントや定期講座の開催（おとな大学等）
- ・移転集約後の跡地の利活用（病院の移転先候補）
- ・積雪寒冷地でのノウハウを活かした業務実施
- ・施設の設備管理・清掃・環境など維持管理業務（2）
- ・融資面での関わり
- ・プロジェクトマネジメント（PM）業務、金融機関からの融資条件等の調整を行うフィナンシャルアドバイザー（FA）業務も可能
- ・テナント出店
- ・エネルギーの最適運用と、関連する設備の運転及び整備による維持管理を提案したい
- ・市民ホール運営との共同事業展開によって、施設利用の向上、食、展示、会議、情報機能による付加価値向上を目指したい
- ・複合化事業として魅力があるため

④適切と考えられる整備手法

- ・包括委託により市の意向を反映した施設整備が可能であり、又運営面において市の方針に基づき、民間のノウハウを活かしたサービスを提供できる。包括的な事業の実施には民間のノウハウが必須
- ・PFI 事業では、総合的なコストダウンが可能（利用料金収入増による市の予算削減、設計に建設情報を先取りすることで建設費を削減、運営企業の意向を取り入れた施設設計により運営費を削減、維持管理企業の工夫や意見を取り入れた施設計画により維持管理費を削減、LCC（ライフサイクルコスト）の抑制を目指した総合的な提案が可能）、直営方式に比べ選定期間と工事期間を短縮、入札条件にて市内企業の参加を規定し、地域貢献への評価を高く設定する例もある
- ・設計・建設企業と共同し効率的な維持管理提案が可能。所有権を民間が保有する方式はメリットが少ない（固定資産税・不動産取得税がかかるだけ）
- ・施設完成後のあらゆる業務を担当可能であるが、PFI 手法のほうが一般的に事業期間が長く、長期的な取り組みが可能となる
- ・事業手法はPFI方式が望ましいと考える。PFI方式を採用することにより、支出の平準化が可能になるとともに、設計・建設、維持管理・運営の一括発注により相互のノウハウ活用が可能になる。
- ・PFI方式の類型はBOTが望ましいと考える。所有権を公共側が持つことで、固定資産税等の税負担がなくなるため、事業費抑制につながると考える
- ・施設整備・維持管理・運営を一体で公募することで、維持管理・運営の考え方を反映した使い勝手の良い施設を整備可能。なお、BOTは、事業者が固定資産税・都市計画税等を負担するため、事業者はその分のリスクを見込む必要があり、その結果コストが高止まりするので、BOTが適切と考える
- ・PFI方式は、基本計画との相乗効果が得られやすい
- ・多岐に亘る業務を一体的に運営するメリットが大きいと予測されることから、PFI事業が適切と思われる。BOT方式は実態としてさほどメリットがないと思われる
- ・運営面に於ける事業者の自由度が高く、事業性確保のインセンティブ（動機付け）となり創意工夫に繋がる。
- ・当社はあらゆる事業手法に対応可能
- ・DBOによる場合は、民間事業者が資金調達を行うに比べ、金利の安い起債等を活用でき、全体的なコスト削減の観点からも、より高いVFM数値が期待できる
- ・分離分割発注は地元業者が対応可能な整備手法と考える。
- ・PFIの場合、要求水準を細かく設定しないと設計時に必要な機能が抜けたり、コストの関係でVE（バリューエンジニアリング）されてしまうことがある（例えば使い勝手よりもコスト削減の視点が強く

なるという意味)

- ・直接発注の場合、設計者の自由な発想やアイデアがハード・ソフト両面において、提案に盛り込まれ、その施設ならではの特徴が出しやすい場合が多い。また、PFI と異なり、設計事務所単独の参加が可能のため、応募の枠が広がり、様々な提案が可能となる
- ・民間事業者が強い成功意識を持ちづらいため事業リスクを小さくする為には、設計施工分離方式が望ましいのではないかと。民間の創意工夫の可能性が比較的小さいと思われる
- ・PFI 事業で期待される施設整備費や維持管理コスト削減については、PFI 事業での事例が多くなるにつれ、コスト削減ノウハウが汎用化しつつあり、従来型の直接発注でも当該ノウハウを活用することができている。また、当分市場環境が厳しい時期が続くため、設計と施工を分離した方が、適正な工事費を評価するなどコストコントロールしやすいと考える
- ・市が直接発注のうえ建設し、指定管理者制度によることが、地元企業の活用として望ましいと思われる。しかし、初期投資や将来負担等の財政面、及び事業運営者の人材育成などの点から PFI 事業方式で SPC の設立による事業管理面で優れる点もあり PFI による整備手法の検討は一方策と考える。
- ・PFI 方式による租税公課の負担では、BOT 方式の場合は特例措置による負担軽減措置が有るものの BOT 方式の方が長期間に亘る負担軽減は大きいものと思われる。また、SPC の資金調達面においても BOT 方式が負担軽減効果も大きい
- ・PFI は、施設を利用する企業を含む市民が時代のニーズに合せた管理運営。長期的・安定的な維持・管理が可能
- ・事業規模が大きく民間活力を活かせる。プロジェクトファイナンス（ある特定のプロジェクトに対して行う融資で、その返済原資を対象となるプロジェクトの資金収支に限定したもの）としては規模が大きいためリースでの対応は難しいと考える
- ・どの方式も可能性があり、また各々、一長一短がある
- ・PFI の場合は実績のある企業が限られることから、特に道内では地元企業の参画ハードルがあがることに加えて、参入企業の少なさから価額の競争圧力が働きづらいためという点が懸念される。当アンケートをはじめ、民間企業の参画可能性を見極めることがポイントである
- ・PFI や DB の場合、従来方式よりも早期に計画設計条件を要求水準書等としてとりまとめる必要があり、その後の仕様変更は困難になる。本事業の場合には、計画・設計検討の過程で市民参加が期待されるほか、ホールの仕様決定に時間を要することも想定され、早期に設計条件を全てとりまとめる事務局サイドの負担が大きくなることも懸念される。綿密なスケジュール・コントロールもポイントになる

⑤概算事業費

- | | |
|-----------|---|
| 妥当 (11) | <ul style="list-style-type: none">・概算事業費を目標値に造りこむべき・事業費に合った提案をしたい |
| 妥当でない (4) | <ul style="list-style-type: none">・施設の解体工事費・外構費が不透明・機能面と費用対効果が算定要素にない・昨今の資材高騰、労働者不足を考慮しているかが不明・現在の建設市況を鑑みると、安価であると思われる |
| 無回答 (12) | <ul style="list-style-type: none">・施設整備費は担当でないため回答不可(2)・現時点では判断できない(3) |

⑥事業類型

- ・現状の基本計画ではどのような事業類型を導入することが適切なのかが不明確な点が多く、施設の特

性上から判断をすると、当該施設は利用料金収入及び事業者の自主事業や新たな事業展開などで事業収入の増加が図れることと行政のサービス購入型を組み合わせることが事業運営の安定に繋がるものと考えられる。このことから混合型を検討することが適切と思われる(2)

- ・コンセプトをしっかりと検討し、収入を増やす取り組みを行うことで独立採算を指向したい

⑦事業期間

- ・開館 20 年を迎えると大規模改修の時期となるので、その前に事業期間を終えた方がコストを抑えられるメリットがある (2)。
- ・事業期間に関わりなく大規模改修を含まないほうが良い
- ・10 年で設備交換すべきものもある
- ・定期借地による民間施設の事業期間は 20 年から 30 年となる

⑩駐車場の台数と確保の考え方

- ・現市民会館駐車場は 192 台で新市民ホールは 450 台程度を予定しているようだが、これ以上の確保は必要ない。むしろ空間は他の事業に活用すべき。
- ・除雪の問題もあって、一部立体化すべき。
- ・450 台を超える部分は立体で確保(場合によって 1,000 台) (2)
- ・車利用が多い地域性も考慮すると 600 台分程度あっても良い
- ・一定時間以上の駐車は有料とすることも整備を回収する方法の一つ
- ・駐車場の立体化は建設費や維持管理費が重荷になる可能性がある

⑪コスト削減や創意工夫の可能性、利用率向上、増収につながるアイデア

- ・コスト削減においては、機能重視とし、デザインにコストをかけない方針とすることが重要
- ・市民の皆さまが日常的に使用できる小規模な練習室を、多く計画することで利用率が上がり、増収となると考える
- ・維持管理総合管理による人件費削減(効率化)
- ・充実した広報計画(広告代理店、会員特典、魅力ある自主事業)
- ・運営管理に関しては様々なアイデアを保有している
- ・1 年目の光熱水費を事業費から除くことで、過大な事業費となるのを避けられる。変動要素を実費精算にする方法も検討すべき
- ・劇場設備の IoT 化(ネットワークにつながる考え方)によって、効率的な運用と市民サービスの向上を図る提案が可能
- ・工事費圧縮に寄与する設計手法(具体的内容は企業ノウハウ)
- ・テナント入居ゾーンの確保
- ・市民の公共広場として、空調完備の図書館、書店、レストラン
- ・PFI 事業においては、設計・建設、維持管理・運営の一括発注により相互のノウハウ活用が可能になり、効率化・合理化による LCC 低減が可能になる
- ・性能発注とすることで、建設会社の独自技術等の活用により、コスト削減が可能になる。
- ・利用率向上、増収につながるアイデアについては、運営企業にノウハウがある
- ・可動席を採用し平土間利用可能な設えとすることで様々なイベントに対応でき、利用率向上が期待できる。一方で、プロのクラシックコンサート利用レベルを想定する場合には固定席が必須となる。舞台設備を原則持ち込み対応とすることにより、初期コストを削減可能。一方で、市民利用をメインに想定する場合には、舞台設備をホール側で用意する必要がある。ホールの利用目的がコストに影響す

るので明確にすべき

- ・楽屋にリハーサルや練習ができるような設備を設けるのであれば、活動室を代用することでコスト削減や利用向上につながる。
- ・「事業期間終了後2～3年は修繕等が発生しないようにすること」という主旨の要件水準が示されると事業者はリスクを多めに見込む必要があり、結果としてコストの高止まりにつながるため要求水準設定に配慮が必要
- ・付帯事業については、事業性勘案の上、PFI事業に含めるか否かを決定するとPFI事業全体の実現性が高まる
- ・施設整備面では建物床面積の縮小・効率化、維持管理・運営面では無料イベント・講座などによる集客などが考えられる
- ・施設、利用者の安全を確保する上からは生火利用は控えることとする。施設設備のメンテナンスが容易で、かつ管理が容易な場所への設置とすることでコスト削減になる
- ・冷暖房システムは電気・ガスの集中冷暖システムの配置。また室外器などはメンテナンスが容易にできる場所への設置や塩害対策を施した仕様の検討を要する
- ・給湯の利用はそれほど多くはないことから、個別に安全な仕様の器具の配置。楽屋にはシャワー設備の配置。給湯設備は個別配置
- ・建物の規模、階数が不明確であるが、給水のための高架水槽などの受水槽設備を不要とすることが望ましい
- ・電気の最大電力監視装置を設置する。
- ・現市民会館会議室の利用は市内外の企業、その協力団体、政治、宗教、その他の団体等の会議、資格取得講習会、総会等々様々な活動場所として多くの利用が有るので、市民ホールでもそれぞれの団体の利用を担保する事が肝要だ。

また、現文化会館は、文化、芸術、教育の振興を図るための施設であることからそれらの団体の活動拠点として担保されることも必要だと考える。

以上の事から、新しく整備される市民ホールは地域社会の文化、芸術、教養、教育の向上、振興及び社会福祉の増進に資する必要な施設を配置し、かつ利用率向上ならびに増収対策を検討することが求められると考える。

また、現市民会館多目的小ホールは多様な使われ方をされており稼働率も比較的高いことから、単に複数の活動室を組み合わせるだけでは現在の多目的小ホール機能の代替とはならない。常設の多目的ホールとすることは不可欠と考える。

- ・活動室の部屋の形状として利用者の利便を考慮すると、ほぼ正方形とすることを検討いただきたい
- ・ホールの席数については、市民利用メインの考え方は理解できるものの、1,200席程度では興行場所としての魅力が無くそもそも選ばれない。例えば後席を数列増やすなどであれば建物の面積や事業費が大きく変わらず、一方で興行を誘致できる可能性も広がるので、事業者の整備費や維持管理費に対する考えによって柔軟な席数の設定を認めてほしい(2)
- ・苫小牧は機材をフェリーで運ぶ立地条件に優れており、全国ツアーを企画する立場から考えると「もう1回」公演を行う場所として注目されてきている。今後試算する必要はあるが、1,500席程度まで拡大できれば市民に多様なコンテンツを提供できるホールになると思う
- ・コラボスペース1,000㎡の活用策については、音楽系の練習室、ダンス、バレエ、フラダンス等の練習室に80㎡1室、50～60㎡2室程度の配置、及び調理実習室、音楽系講習室、美術陶芸室、工作室、キッズルームなどの配置が望まれる。しかし、近隣の公共施設（文化交流センター、市民活動センター、高齢者福祉センター）には調理実習室、美術陶芸室・工芸室等同様の施設配置がされているので、配置には検討を要すると思われる

- ・除雪の問題を考えた場合、多くの駐車スペースが無駄になる事から、ボイラーの排熱などを利用したロードヒーティングが有効であり、冬場でも屋外での催し物が開催でき利用率が上がるのではないかと
- ・ロードヒーティングは経費がかかり、他市施設では結局使っていない。便利かもしれないがお金がかかるのでよく考えたほうがいい
- ・一定時間以上の駐車は有料とすることも整備費を回収する点で検討できる
- ・5つの事業コンセプトに基づく各スペースや収益的施設の考え方を整理すべき
- ・公共的団体等の入居による交流入口の増加と施設利用率の向上
- ・要求水準の出し方による。自由度が高いと細かなことに対応できる
- ・運営管理のコスト低減策については、市民ボランティア等を活用する形で人件費の圧縮を行うことが望ましい。その場合、PPPでの民間運営ではなく公共主導による運営管理が適切だと考えられる
- ・建築工事費削減のポイントとしては、リーズナブルに施工できるシンプルな建築とすることや、施工者選定には価額競争の圧力が最大限機能するような方式とすること、などが挙げられる

⑫施設内や敷地内で相乗効果が発揮できる民間事業の成立可能性

- ・自治体が方向性を示すことが望ましい。
- ・冬や雨の日でも親子が屋内で過ごせる空間も苫小牧には必要だと思う。専用施設ではなくとも、計画にある範囲で実現できるアイデアを民間事業者に求めることも有効だと思う
- ・民間収益事業を判断するには、慎重な検討・調査が必要
- ・市民ホールの利用者は現4施設の年間利用者で35万人程度と想定できる。さらに科学センターを敷地内に移築すると45万人、さらに敷地内緑地公園を訪れる市民を含めると年間50万人を超える皆さんが周辺を訪れることを考慮すると、コンビニを敷地内に配置することの検討も可能と思われる
- ・利用率拡大のカギは平日の午前・午後の少ない稼働率の拡大方法にある。「幼児+親」「定年退職者」「専業主婦(夫)」を対象とした事業構成などのアイデアを持っている。また、駐車場等のスペースを活用した屋外イベント、苫小牧駅からの100円バス、シャワー、低料金での食事、防災機能の拠点として市民に親しまれる施設づくりが必要
- ・ホテルは可能性あるが、住居系は馴染まない
- ・高い収益を上げる店舗区画の誘致は困難と思われ、カフェ・レストラン・コンビニ程度が適切な店舗ボリュームだと考えられる
- ・例えば体育館など他の公共施設とも合築して公共施設の集客性をさらに高めることで、周辺(民間企業敷地含む)への民間企業の参入(PFI付帯事業や借地方式等)を促すというシナリオが考えられるのではないかと。敷地単体ではなく、エリア全体として事業化することで、民間事業としての可能性が広がるのではないかと。それが、中心市街地再生の一角を担うエリアになることにつながることを期待する
- ・日常的に人が集まる用途としては商業系が望ましいと考えるが、商業系事業者は国道沿い等への出店を優先すると考えられ、本計画地への誘致は困難であるという印象を持っている
- ・サードプレイスの補完機能として、カフェ・レストラン・子育て支援施設等の設置は検討可能と考えますが、柔軟な賃料設定(売上に応じた金額設定等)や、テナント入れ替え・事業期間中の撤退に伴うペナルティを設定しない等参入障壁を下げてくださいとすることが望ましい
- ・民間収益事業ではないが、図書館機能の併設により、集客力の向上に寄与できるのではないかと
- ・民間運営図書館と食、公共的団体のオフィス入居、産学官金の交流場

⑬参入する際の条件や提案の評価基準についての要望

- ・提案重視の評価基準として頂く方が民間のノウハウを活かした提案が出て、市やサービスを受ける市

民にとって望ましい。評価点の配分について、企画提案の配分を多く、事業費の提案については少なく設定頂きたい (6)

- ・要求水準に見合った事業費の予算確保をお願いしたい(2)
- ・類似施設(同規模以上)の管理実績(過去何年以内)
- ・地元活用を適切に評価してもらう仕組みや、事業主体が地元企業の場合は加点評価する。(地元に着した運営の実現) (4)
- ・管理運營業務に関して当該事業者の出自(地域性)にとらわれない、あくまでも提案内容や実績できちんと評価できる明確な基準の設定
- ・地域や特定の事業者と利害関係のない選定委員の選出
- ・SPC 設立を前提条件とした公募を行わない
- ・設計内容に重点を置く「コンペ(設計競技)方式」を採用する
- ・文化ホールは発注件数が比較的少ない用途であるため、設計実績においては、広く文化施設全般を参加資格要件とすることで、多くの事業者が参加できるものとする
- ・基本構想・基本計画にある市民の活発な自主活動を実現するためには、過度な収入を期待するような評価基準は望ましくない
- ・基本計画において、専門人材の配置に言及があるが、豊富な経験・ノウハウを有する優秀な人材配置及び育成を実現するために、適正な予算確保(特に人件費)をお願いしたい
- ・働き方改革(週休2日制・時間外労働上限規制等)を踏まえた適正な工期の設定
- ・カフェ・レストラン事業については提案時の利用見込みと事業開始後の利用実態に乖離が生じ、付帯事業の成立が困難と考えられる場合には、運営方法の見直し等に関する協議に柔軟に応じてほしい
- ・ホールが高稼働状態であっても、実際にはイベント・興行の準備期間等が含まれており、カフェ・レストランの利用者が見込める時間帯が限られるため、付帯事業の運営は安定しないことが少なくない。付帯事業の実現性を高めるため、常設店舗を設けずイベントや興行時にスポット販売を行うといった運営形態や事業者に対する賃料・光熱水費の減免措置を検討してほしい
- ・自主事業に対して過大な要求をすると、事業者としての取組みが困難になる場合がある。事業者の提案内容がより適正に評価されるよう、価格点より定性点の評価(数値で表現することができない部分の評価)を大きくすべき
- ・要求水準上で施設配置・諸室配置・動線計画・構造・内装部材の仕様等が厳密に定められてしまうと、提案内容に関する評価で差が付きにくくなるため、要求水準設定にあたっては、事業者の創意工夫の余地を残し、提案内容で評価に差がつく形とすべき
- ・PPP/PFI 事業に出件する場合、提案書作成に多大な労力を要することから、事業者選定においては、価格ではなく提案内容を重視・評価する建て付けをぜひとも確保してほしい(最低でも、価格：提案=3:7又は2:8など) (3)
- ・過度な見込みによる利用料金制度はリスクが課題となるためやめてほしい
- ・企画提案型による発注が望ましい。収支計画など持続可能性も含めた提案を評価すべき
- ・中心市街地再生に向けた提案や工夫といった点も考慮してはどうか

⑭事業範囲に含めたい業務や事業範囲から除外を希望する業務

- ・計画修繕は含めるが、大規模修繕は想定が難しいため業務範囲外とすべき。修繕や設備更新などの不明確な部分は別途規定することが望ましい(4)
- ・大規模修繕業務は、必要となる時期や金額等に不確定要素が多いことから、業務範囲に含めることは必ずしも発注者側にメリットはないと思われる。光熱水費の管理を事業者側とする建付けは、地元中小企業の参入障壁となる可能性がある

- ・基本計画において、「これまでのノウハウを生かしながら新たな組織体制を構築し、一つの施設としての管理運営を進める」とあり、既存施設の運営者の取扱いによって民間の参画意欲が左右されることが想定される。運営希望者の声を反映した業務範囲としていただきたい
- ・自動販売機の設置・管理を任せてもらいたい(2)
- ・自主事業などの施設の設置目的を推進するソフト事業を事業範囲に含めて予算計上願いたい
- ・ソフト事業等の事業費を別途予算づけすることで、提案の幅が広がる
- ・備品管理で新規調達分の修繕・更新は事業者、市調達分(既存物品)は市負担
- ・企画運営は市が行うことも検討すべき
- ・資金調達の除外を希望する
- ・光熱水費の支払については、利用者増が必ずしも収入増につながらないこと、新しい使われ方が想定されていることにより既存施設のトラックレコード(過去の実績)からの推定が難しいこと等により、事業範囲外とするか、実費精算としていただきたい(2)
- ・交通安全センター、労働福祉センターの固有の運営は事業範囲外としてほしい
- ・コンセプトのすべては実現不可能。空間構想も整理が必要
- ・ホールの自主事業については過度な要求水準による規定はやめてほしい
- ・立地条件や施設利用状況・利用者層等から考えると、民間営利事業は難しいものと考えられる

⑮ 地元企業の参画を促進する方策や地域経済への配慮等に対する評価方法等

- ・地元企業の活用や地域経済への貢献の考え方を評価すべき
- ・建設業務の下請等、地元業者の採用が考えられるが、詳細検討前の現時点では具体的な回答は難しい
- ・地元企業について、入札参加資格での配慮と評価基準での加点
- ・WTO 基準(貿易に関連する様々な国際ルール)などを考慮すると参加資格に地元企業の参画を入れ込むことは実際困難な面もあるので、地元活用、雇用、発注に対して配点を配慮すべき
- ・地域に根差した施設であり、すぐ対応できる安心感も地元の強み。地元企業の活用に関する考え方を評価すべき。地元企業とのコンソーシアムも視野に検討したい
- ・地元企業の参加割合を定めたコンソーシアムによる提案形式
- ・JV(共同企業体)構成員という立場に限定せず、再委託も含めて評価すると様々な地元企業の参画可能性がより高まる
- ・PFI 等の方式では実績などの面から、地元企業の参入が難しくなる点があるかと思う
- ・多グループの参画のため魅力ある事業づくり(適正な予算、リスク)
- ・地元への発注率(金額)、発注の仕組みの評価
- ・「地元でできることは、地元で行う」をいつも考えて事業計画を提案しているので、地域経済点での配慮をお願いしたい
- ・複数企業による参画の場合、地元企業の構成割合をあらかじめ規定する
- ・地元植生する樹木の木材を使い、建設工事による経済波及効果を広げる
- ・過度の地元優先は避けて頂きたい。北海道に支店のある企業はOKとして欲しい
- ・ワークショップや講座等により、地元で劇場の専門家を養成する事業の開催
- ・管理運営業務に関しては配慮の必要性はないと考える
- ・運営面での民間ノウハウ活用については、苫小牧市の規模から、大企業を誘致するより、指定管理の方がやりやすいだろうと思われる(地元の雇用を創出)
- ・従来から、地元企業との協働をテーマに PPP/PFI 事業に取り組んでおり、地元建設企業との JV 組成はもちろんのこと、維持管理・運営といった業務についても、地元企業による業務適応性・即応性を重視し、大手企業に偏らないコンソーシアムを組成している。PFI の主眼である民間資金の活用に関

しても、地元金融機関からの融資を第一に、出資金の拠出に止まらない支援体制（SPC への役員派遣、事業モニタリング（業績監視）への関与など）を構築することに注力している

- ・PFI 導入により事業を進める場合には、原則的には SPC に出資のうえ事業に参画することとなる。しかし、PFI 導入では複数の事業者によるプロポーザル方式等での事業者選定となるものと思われ、地元企業としてどの事業者に参画することが受託のチャンスがあるか選択は困難である。場合によっては、地元企業が全く参画できない事象も起こり得ると思われる。そのような事象を避ける方法として、地元企業に事前に各分野毎に参画事業者を募集し、事業候補者を選定のうえ、SPC 事業候補者決定後、当該事業候補者に出資し事業を受託する方策等を検討すべきと考える
- ・ファイナンス部門における地元金融機関によるシンジケート団（金融業者の引受団体）の形成

⑯ リスク分担についてのご意見

- ・施設整備費については、建設労務単価が高騰している状況から、入札後、施設整備期間中における工事材料及び労務単価の見直しが出来規定を置くべき。着工時及び着工 12 ヶ月後の物価変動による見直しと、全体スライド、単品スライド、インフレスライドに係る条項を盛り込んでほしい(2)
- ・PFI 事業は、従来型の公共事業とは異なり提案～契約～着工までの期間が長期に渡るため、提案～契約までの物価スライドが適用されるような契約上の規定を設けるべき
- ・建設物価については、最近の建設需要の高まりや働き方改革の促進のため、上昇傾向となっている。今後の物価変動(建設資材、人件費、運営費、維持管理費等)が読みにくい環境の中で、民間の意見を出来る限り反映した内容が望ましい。最低賃金指数や官公庁指数(日銀)なども考慮(2)
- ・物価変動、光熱水費変動の両リスクとも何らかの形でセーフティーネットが必要である（フロア・キャップなど）
- ・要求水準書に見合った事業費の設定や、長期にわたる施設整備期間に鑑み、適切な物価スライド（全体スライド、単品スライド、インフレスライド）の仕組みを採用してほしい(2)
- ・市民の使い方により発展していく施設という性格上、事業期間に渡り光熱水費を想定することは困難なため、事業範囲外としていただくか実費精算とすることで、事業者のリスクが軽減される(3)
- ・光熱水費を事業費に含めた場合には、特に電気料金で基本料金や価格に改定があった場合には、速やかに価格の改定を支払われる事業費に反映させてほしい（基本的には原油価格や為替に左右されるために、事業費には含めないでほしい）
- ・維持管理・運営費(光熱水費の支払いが業務に含まれる場合は光熱水費)については、供用開始時点及び年 1 回の物価変動による見直しを希望する(2)
- ・物価変動に関しては、フレキシブルな料金設定と免除等に対する予算措置
- ・変動リスクについては 2 年毎に見直すなどが望ましい
- ・これまでの事例を参考とし、民間事業者との対話で確認することが望ましい
- ・モニタリングが不平等になりやすいので市と事業者が対等の立場である意識を持って頂きたい
- ・提案時の利用見込みと事業開始後の利用実態に乖離が生じた場合には、運営方法や要求水準の見直し等に関する協議に柔軟に応じてほしい
- ・光熱水費の負担については、市と事業者の双方にメリットのある仕組みを設けてほしい
- ・不可抗力に対するリスク分担を事業者に求められる場合、維持管理・運営において不可抗力をカバーする保険がないため、事業者はリスクを見込む必要があり結果としてコストの高止まりにつながるため、不可抗力に対するリスク分担は除外してほしい(2)
- ・基本協定書については、事業契約に至らなかった場合に事業者が違約金を課せられるのは、本事業に関する独占禁止法および贈収賄があった場合に限定してほしい。事業契約に至らない場合の原因として、事業者の指名停止による資格喪失が考えられるが、不慮の労災事故や、入札手続きの不備で指名

停止処分を受けることもあり、このようなリスクを完全に排除できない。応募グループ内では、一般的に「帰責者責任」を合意するため、本事業の場合、概算事業費から多額の違約金が想定されることから。企業規模の小さな地元企業にとっては参加意欲を削ぐことになりかねない

- ・エネルギー事業においては、高温水や蒸気など使用した分の従量料金となっているが、ガスや電気などの使用が不可欠であり、その費用は国際状況等で大きく変動することがあるので、その熱量費については変動リスクとして、取り決めが必要である
- ・再生可能エネルギーと水素発電モデルによる一部活用、自然エネルギー等を活用しイニシャル（初期費用）とランニング（運用費用）のコストの低減も提案検討したい(2)
- ・工事費については、基本設計により、早期に予算をグリップする（しっかり把握する）こととしてはどうか

⑰統合を予定する施設の跡地利用意見

- ・文化会館跡地などカルチャーストリートの沿道は、本事業と併せて賑わいを高めていくことがふさわしいエリアと考えられる。商業的な土地利用のほか、例えば中心市街地の居住人口、特に若い世代の人口回復に寄与するリーズナブルな民間賃貸住宅や分譲住宅なども期待される
- ・敷地を隔てる道路（市道旭町2条通線）の活用もポイント
- ・敷地の一体化。市場性のある茶店やマルシェのスペース
- ・大学などの学校や研究機関と地元企業や事業者、関係機関などが参画する「モノづくりを含む地域経済のネットワーク拠点」施設
- ・土地売却による事業費充当、民間資本による開発誘導
- ・イベント広場、公園
- ・臨時駐車場として利用し、当面様子を見た上であらためて活用を検討しても良いかもしれない(2)
- ・(仮称)市民ホールの第2・第3有料駐車場としての活用
- ・戸建住宅、駐車場等
- ・時間貸し駐車場等(2)
- ・PFI(BTO・サービス購入型)による市営住宅の新築移転
- ・駐車台数の確保については、市民ホール西側に300台程度、現市民会館跡地に150~200台程度、計450~500台程度(科学センター移転後台数を含む)確保でそれ以上の台数増は不要と考える。そのうえで、現市民会館跡地西側を駐車場とする。空きスペースを現科学センターの移転先としてはどうか。市民ホールとの相乗効果として賑わいをさらに向上させることが出来るものと思われる。更に空きスペースを、現科学センター移転後の跡地、市民会館前庭緑地を含めカルチャーストリートエリアと市民ホール南側のオープンスペースと一体となる緑地公園として、家族で、友人同士等多くの市民の憩いの場として中心市街地の約10,000㎡の緑地公園として活用することが出来るものと思われる。なお、冬期間も楽しめるスペースの確保も合わせ検討を要する(市民会館敷地面積12,700㎡。駐車場面積150~200台3,500~4,600㎡、科学センター移転先5,000㎡、緑地公園スペース3,000㎡。現科学センター敷地面積4,400㎡、市民会館前庭敷地2,500㎡)
- ・現文化会館の跡地利用については、あさひ児童センターの移改築用地として確保することが適切ではないか。現あさひ児童センターは旭町公営住宅(旭町2-3-24、7階高層耐火)の1階部分にあるが、苫小牧市公営住宅整備計画において、2027年度に解体計画が示されている。公共施設白書によると現あさひ児童センターは昭和48年建築で、耐震対策が必要で、かつ総合評価でも最優先となっている。また、現施設は敷地面積1,117㎡、建築面積637㎡であり、文化会館跡地で移改築可能と思われる

以上