

中央区役所周辺の公共施設再編事業に関するサウンディング型市場調査 結果概要

令和6年1月18日

さいたま市 まちづくり総務課

本市では「与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープラン」に基づくプロジェクト「中央区役所周辺の公共施設再編と空間のリニューアル」を推進しており、中央区役所周辺の公共施設の更新や複合化等による再編を図り、公共サービスの質の向上や拠点にふさわしいまちづくりを進めています。

「中央区役所周辺の公共施設再編事業に関するサウンディング型市場調査」は、中央区役所周辺の公共施設再編事業における、実施方針（案）及び要求水準書（案）の作成に必要な事項を確認することを目的とし、民間事業者へのアンケート調査を実施したため、その結果を公表します。

1. スケジュール

項目	日程
実施要領の公表	令和5年10月2日(月)
参加申込期間	令和5年10月2日(月)～令和5年10月16日(月)
詳細資料の送付	令和5年10月2日(月)～令和5年10月17日(火)
サウンディングの実施 (アンケート方式)	令和5年10月2日(月)～令和5年10月20日(金)

2. 参加者

サウンディング参加社数は34社。担当業務区分（現在想定）ごとの参加者数は下記の通り。

担当業務区分	申込数(※重複あり)
設計	8社
建設・解体	10社
運営	14社
維持管理	10社

3. 主な意見

項目	主な意見
1. 参加資格について	
全般	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多種の複合施設である点を踏まえ、実績要件(面積・施設等・対象期間)を配慮して頂きたい。 ・ 地元企業のコンソーシアム参加について、要件等に含まれるか明確にして頂きたい。
2. 施設整備について	
設計・建設期間の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨今の資材不足、調達・納期遅れ、2024年度以降の週休2日制の開始、ZEB化(認証取得)、アスベスト・地盤への懸念を総合的に考慮して設定して頂きたい。
配置計画や複合化等の検討の自由度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 配置計画や複合化等の検討の余地はある。 ・ 各機能を停止させずに整備する場合、配置計画が限定的となる。
3. 維持管理について	
業務範囲の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般的なPFI事業における維持管理業務範囲であり、違和感はない。 ・ 修繕・更新業務のうち大規模修繕は事業の負担となるため、PFI事業の業務対象外とすることが望ましい。
4. 運営業務について	
業務範囲の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 図書館運営を担える企業は限られるため、PFI事業の範囲に含めると参入障壁になる懸念がある。 ・ 老人福祉センターと児童センター等の特殊機能の運営業務については、コンソーシアム組成の懸念がある。
有資格者の配置等に関する懸念事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存の施設のうち、産業文化センターに配置する有資格者の必要資格「舞台機構調整技能士」となっているが、他市・他案件と比較して厳しい条件になっている点を配慮していただきたい。
運営費・利用料金制に関する懸念事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用が増えることによる運営費の上昇分については、行政で負担頂きたい。 ・ 広場、駐車場、憩い・交流スペース(エントランス)については需要変動リスクを事業者側で負担することが難しい。 ・ 物価上昇に伴う契約変更については検討して頂きたい。
5. 利便施設について	
全般	<ul style="list-style-type: none"> ・ テナント誘致の条件にもなるため、提案時は面積の増減を許容して頂きたい。 ・ 社会情勢や周辺相場を配慮した貸付料の設定をして頂きたい。
カフェ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入札から開業まで期間が空くため、カフェ運営事業者がコンソーシアムに入ることは困難である。 ・ 現時点では判断が難しいが、見立てとして独立採算は厳しいと想定するため、任意事業として、途中撤退を可能として頂きたい。
コンビニ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業地の近くにコンビニが立地していること、コロナ禍以降の社会情勢も踏まえ、条件を緩和していただきたい。
自動販売機	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設置可能上限台数と設置不可の場所をお示し頂きたい。
6. 提案事業	
エリアマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ・ エリアマネジメント活動資金及び活動体制の充実度合いによって実際の業務実施可否や業務内容が変わる。 ・ 今後の検討課題ではあるが、様々な業務・取組が想定できる。
DX	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一部の事業者のみがノウハウを独占する内容でない限り、競争を阻害する等の懸念はない。 ・ 入退室管理およびワンストップ窓口の採用について、様々なレベルでの対応が可能である。

	<ul style="list-style-type: none"> ・当該施設のみが対象ではなく、全庁的・抜本的な取組についてはPFI事業とは別途提案を求めることが良いのではないかと。 ・行政関連DXは市の判断によるものなので業務対象外が望ましい。 ・数年で大きく技術革新が起こることがあるような内容については、入札から技術の導入まで期間が空くため、PFI事業に馴染みにくい。
脱炭素	<ul style="list-style-type: none"> ・対象施設全てにおいてZEB Ready取得を要求水準とすることはハードルが高い。(特に、ホール、エントランス、プール、温浴施設) ・ZEB Readyの取得については、複数敷地・複数等にわたる複合施設の全体が一括で対象とされるのか、棟別等の部分的なZEB化も許容されるのかが明確にしていきたい。

4. 今後の対応

民間事業者の皆様からいただいたご意見を参考に、中央区役所周辺の公共施設再編事業における、実施方針及び要求水準書（案）の検討及び作成を行います。

実施方針については、令和5年度末の公表を予定しています。

5. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

◆事業に関するお問い合わせ

さいたま市 都市局 まちづくり推進部まちづくり総務課 中央区公共施設再編係（武田、加藤、織戸）

TEL : 048-829-1445

FAX : 048-829-1976

E-mail : machidukuri-soumu@city.saitama.lg.jp

◆調査に関するお問い合わせ

PwCアドバイザリー合同会社 インフラ・PPP部門（星野、梅村、山下）

E-mail : jp_saitama-city_chuo@pwc.com