

新八戸市体育館整備等事業に関する市場調査 調査結果の公表

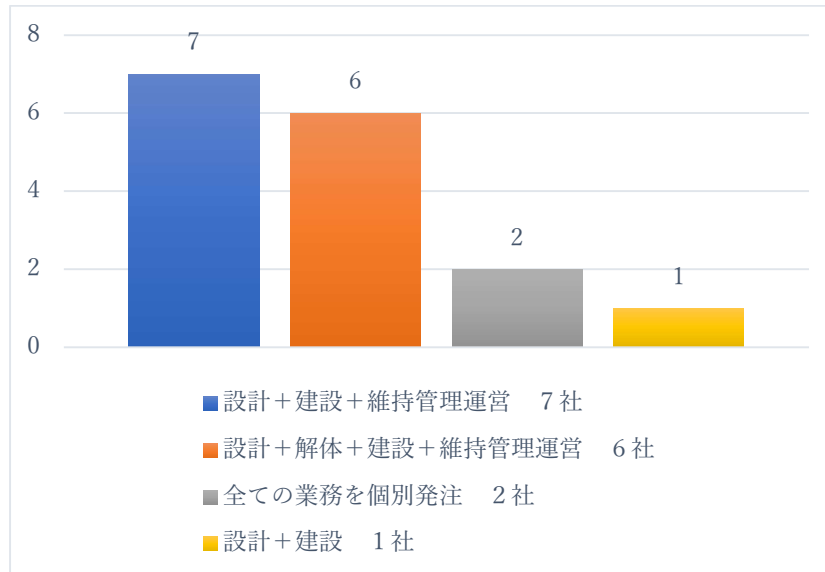
令和 8 年 1 月に実施した市場調査の調査結果は以下のとおりでした。

概要

- | | |
|----------|--|
| 1. 実施期間 | 令和 8 年 1 月 2 2 日（木）～令和 8 年 1 月 3 0 日（金） |
| 2. 参加事業者 | 1 3 社 |
| 3. 事業者内訳 | 設計企業 2 者、建設企業 6 者、維持管理運営企業 4 者、その他企業 1 者 |
| 4. 実施方法 | 対面または WEB による個別対話 |
| 5. 調査内容 | (1)業務範囲について（一括発注の削減効果について）
(2)設計業務について（基本設計の先行実施について）
(3)解体及び建設業務について（解体業務の先行実施について）
(4)維持管理及び運営業務について（設計・解体・建設業務との関連について）
(5)概算事業費について（市の想定に対する御意見について） |

○アンケート及び個別対話の定量的な回答一覧

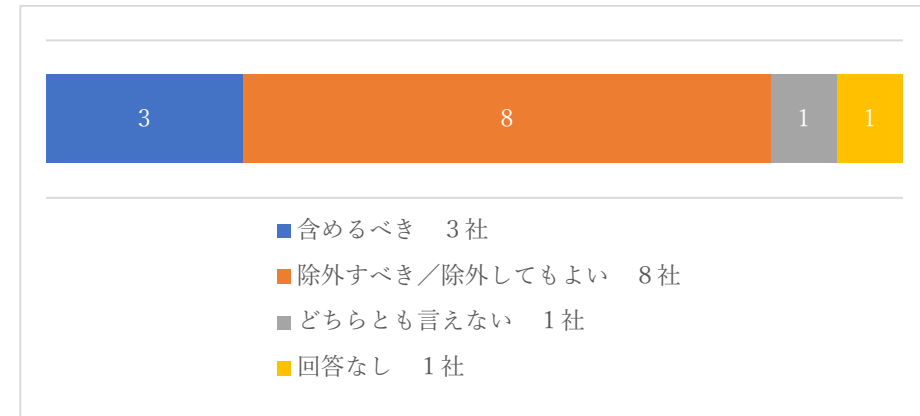
- 一括して実施することで削減効果が見込まれ、事業者としても参画しやすい業務の組み合わせをお聞かせください。（複数選択可）



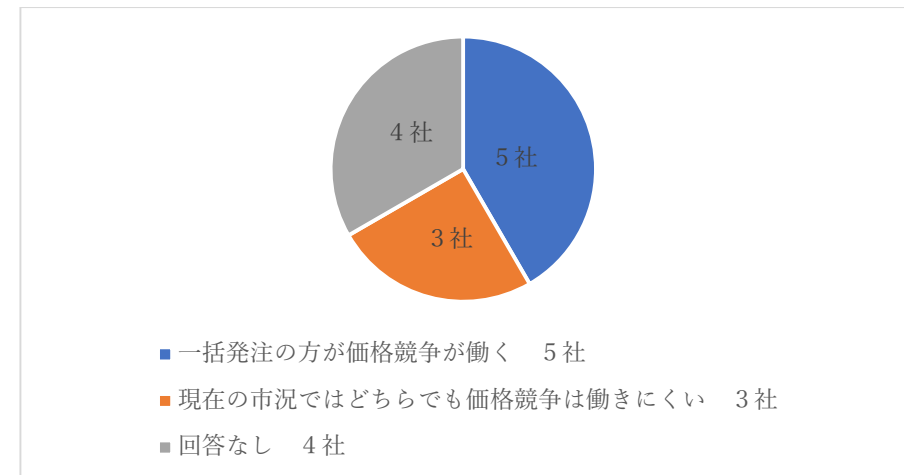
- 基本設計をPFI事業の業務範囲に含めるべきかお聞かせください。※市場調査（個別対話）時の回答を含む。



- 解体をPFI事業の業務範囲に含めるべきかお聞かせください。※市場調査（個別対話）時の回答を含む。



- 現在の市況において、PFI事業により一括して発注した場合と、従来手法によりそれぞれ個別に発注した場合とで、競争性がどのように変化すると考えるかお聞かせください。



○個別対話における主要意見

◆ 業務範囲について

※基本設計、解体業務を PFI 事業から切り離して先行実施とした場合、事業者の参画意欲に影響があるか

項目	各社意見
基本設計について	○基本設計業務は<u>事業範囲に含めるべき</u>である。（11社） ・維持管理運営の視点を設計段階から取り入れることで、<u>全体の費用が削減でき、利用者が使いやすい施設になる。</u> ・<u>実施設計以降は設計の自由度や提案の自由度が下がる</u>ため参加意欲は低下する。 ・2度プロポーザルを出すことは経費等の観点から現実的ではないため、<u>PFIでも従来方式でも良いが、基本設計と実施設計は一度に発注してほしい。</u>基本設計先行型の場合価格が重視されるため、<u>価格と性能のバランスを検討するのであれば基本設計から行いたい。</u>
解体について	○解体業務は事業範囲に含めるべきである。（3社） ・<u>地下埋設物や杭の残置等について施工者とともに合理的に検討でき、コスト削減が見込める。</u> ・別発注とすると<u>さらに時間がかかり、全体の整備費もより上がる</u>ことが懸念される。
	○解体業務は事業範囲から除外すべきである、もしくは除外しても良い。（8社） ・<u>市側で別発注として問題ない。</u> ・解体費用が見込めず、想定以上にコストがとられることで<u>整備費に十分なお金が回らなくなることを懸念する</u>ため、別発注としてほしい。
	○どちらとも言えない。（1社） ・解体業者の切り離しについては<u>建設企業の意向による。</u>

その他	○<u>従来発注</u>が望ましい。（2社） ・コンソーシアム組成のコスト負担が大きく検討事項も多いため、従来方式の方が参画しやすい。 ・従来型にて地元発注を行う形を希望する。一方で、一括発注が最も合理的であると感じているが、具体的にどの程度費用が削減されるかは不明である。従来発注の場合でも責任をもって事業に取り組むため基本設計を一体的にすべきである。
	○下記業務は事業範囲から除外されることが望ましい。 ・<u>既存施設の維持管理運営は不確定要素が多くコスト増の要因となるため</u>、事業範囲から除いてほしい。 ・<u>東口園路は体育館整備と紐づく部分が少なく</u>、事業範囲から除いてほしい。

◆ 各種業務について

項目	質問	各社意見
設計業務	基本設計先行型の場合、基本設計者に対してその後のPFI事業への参加を制限すべきか。	・基本設計者が優位になるため、<u>基本設計者と組めない企業が参加を辞退する可能性が高くなる</u>。 ・基本設計者の<u>参加を制限すべき</u>。
	基本設計のみとなった場合、参画意向はあるか。	・関心は継続してあるが、<u>その後の事業に参加ができなくなると厳しい</u>。あくまでも実施設計と同時に発注されることが望ましい。 ・<u>基本設計のみでは参加の意欲は下がる</u>。
解体／建設業務	市側で解体業務を別発注する場合、コスト平準化に伴う長期化の可能性はあるが、懸念はあるか。	・<u>利用者ニーズおよび建設コストの上昇</u>を考慮すると早めに進めてほしい。 ・各社別件の状況もあるため<u>スケジュールが示されないと検討が難しくなる</u>。
維持管理 運営業務	従来方式となり、指定管理制度で実施する場合、参画意向はあるか。	・<u>指定管理料によって改めて参画の可否を判断することになる</u>。 ・興味は継続してあるが、<u>現在協議を進めている運営企業の意向にもよる</u>。短期だと良い人材の確保が難しくなる可能性がある。 ・PFI事業のメリットがあることを評価していたため、<u>参加意欲は低下する</u>。 ・市内/県内の事業者ではないことによる<u>参画の制限がなければ検討する</u>。一方で、仙台に拠点があるため、<u>指定管理では準備期間が不十分になる懸念</u>がある。

◆ 概算事業費について

質問	各社意見
PFI事業（一括発注）と、従来手法（個別発注）ではどちらの方が競争性が働くか。	・ <u>コンソーシアムで取り組むことでお互いのけん制機能が発揮されるため、一括発注の方が働く。</u> ・ <u>価格のみであれば変わらない。</u>（性能面でより良い施設となる。）
現状の想定建築単価は妥当な金額と考えられるか。	・ <u>一般的な体育館の単価として妥当な金額</u>と認識している。 ・ <u>確実に取り組めるとは言えない。</u> 現在の実勢単価より低い印象である。 ・ この金額であれば取り組める。削減率10%も条件によっては検討する。 ・ 杭を残置する条件かつ条件が明確になれば検討できる金額である。
事業費を削減するためのアイデアはあるか。	各社ノウハウの保護のため記載なし