

はつかいち文化ホール改修における官民連携手法導入可能性にかかる サウンディング型市場調査

調査結果に関する報告

1. 調査目的

はつかいち文化ホールは、平成9(1997)年4月の開館から 28 年が経過し、経年劣化による施設・設備(舞台設備を含む。)の改修や特定天井の耐震対策の必要がある状況に加え、施設のバリアフリー化やユニバーサルデザイン導入の必要があるなど課題を抱えております。

市では、これを踏まえて「はつかいち文化ホール特定天井等改修方針(案)(以下「改修方針案」という。)」を作成して部分改修を基本に進めていくこととしており、現在、改修の具体化にあたって「はつかいち文化ホール特定天井等改修工事基本設計業務」を進めております。

また、「はつかいち文化ホール改修における官民連携手法導入可能性調査業務」を通じて、改修にあたって財政負担の平準化とともに、質の高い持続可能な施設運営を推進し、より市民に愛される施設を実現するという目標を達成するための官民連携手法導入についても検討を進めております。

この度、改修にあたって施設の効用を高めるためのアイデアやその事業手法に係る意見を募集することを目的として、サウンディング型市場調査を実施しました。

2. 対象施設

(1) 名称

はつかいち文化ホール(愛称: ウッドワンさくらびあ)

(2) 所在地

廿日市市下平良一丁目11番1号

(3) 敷地面積

21,922.53 m²(廿日市市役所庁舎等含む)

(4) 延床面積

7,598.59 m²(市民ホール部分 1,266.53 m²を含む)(建物全体: 24,364.00 m²)

(5) 構造

鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造

地上4階、地下1階

(6) 竣工年月日

平成9年1月31日

(7)施設内容

- ・大ホール(1,095 席:1階席 747 席、2階席 348 席)
※間仕切り使用時 807 席、オーケストラピット使用時 979 席
- ・小ホール(296 席)
- ・楽屋8室(大ホール:楽屋1～5、小ホール:楽屋6～8)
- ・会議室1室
- ・リハーサル室1室
- ・練習室3室(28 m²、26 m²、13 m²)

(8)運営

指定管理者制度の活用:公益財団法人廿日市市芸術文化振興事業団
契約期間:令和6年4月1日から令和11年3月31日まで

3. 調査概要

調査にあたっての実施経過及び各参加状況は、次のとおりである。

内容		実施経過・参加状況
募集期間		令和7年2月17日(月)から2月28日(金)
対話の実施	実施日	令和7年3月4日(火)～11日(火)
	参加者数	12社(うち県内8社、県外4社)
	意見書提出のみ	2社(うち県内1社、県外1社)

4. 調査結果

提出された意見の概要を以下にまとめる。

(1) 本事業への関心について

(ア) 自社の役割

- ・ 建設分野(設計・建設)10社
 - ・ 維持管理・運営分野(維持管理・運営・その他)5社
- ※重複回答あり

(イ) 参加時の役割について

- ・ 発注される業務内容や事業スキームにより異なるものの、各社代表企業、構成員、協力企業、それぞれの参加時の役割を担う可能性について意見が示された。

(ウ) 関連実績について

- 建設分野においては、ホール改修、ホール以外の特定天井改修、維持管理・運営分野においてはホール運営、改修型の PFI 事業等の関連実績が示された。

(2) 改修工事に対する意見

(ア) 改修方針について

- 改修方針にかかる含めるべき業務については、建設分野においては照明設備の LED 化、将来的なデジタル機器への対応、稼働率の高い練習室の増設等の意見が示された。維持管理・運営分野においては維持管理・運営段階を見据えた改修計画の作成や、高効率機器の導入等についての意見が示された。

(イ) 効用を高める工夫

- 改修を通じて施設の効用を高める工夫・アイデアについては、音響設備・システム、照明設備・システムのハイグレード化や IoT 技術の活用、また、ユニバーサルデザインにかかる車椅子スペースの増設、バリアフリー動線の確保等の意見が示された。

(ウ) VECD の可能性について

- 改修工事にかかる VECD の可能性について汎用品の使用、空調設備のパッケージ化、可変吸音パネルの導入、CO2 センサー連動型空調、LED 照明の導入等の意見が示された。
- 他方、複数の企業より既存ホールの改修事業という特性から、VECD にかかる提案は新築事業と比べて提案が難しいという意見が示された。

(エ) 望ましい発注時期・工期について

- 望ましい発注時期・工期について、建設市況における人員不足、物価高騰等の影響により発注時期の調整、余裕をもった工期設定を求める意見が示された。
- また、複数の企業から、市が想定する令和8年度～令和9年度にかけての1年半の工期の想定及び令和10年度初頭のリニューアルオープンについては、事前に施工体制を確保できるよう、早めの情報提供を求める意見が示された。

(3) 管理運営の改善方策に対する意見

(ア) 稼働率向上の可能性について

- 改修工事後の稼働率向上の可能性について、ロビー・ホワイエ等共用部の多用途利用や新規利用者の利用向上、貸出備品の充実等の意見が示された。

- 他方、練習室等の貸室は既に高稼働で運用されているため、稼働率の向上の可能性は限定的であるという意見も示された。

(イ) ランニングコスト削減の方策について

- 改修後のランニングコスト削減の方策については、複数の企業より LED 化等の省エネ機器の採用、高効率機器の導入等の方策が示された。
- システムの導入によるエネルギーマネジメントによって、エネルギー削減・CO2 削減が期待できるという意見も示された。

(4) 事業スキームに対する意見

(ア) 設計・工事業務における事業スキームについて

- 設計・工事業務における事業スキームについては、建設分野の参加者より、従来方式または DB 方式が望ましいとする意見が多く示された。
- DB 方式については、従来方式に比べ、設計期間において予め施工体制の確保が可能となること、自由度の高い提案が可能となることについての利点が示された。
- ECI方式については、発注者・受注者双方の人的負担が大きい一方で、既存ホールの改修事業という特性を踏まえると、効果はそれほど期待できないという意見が示された。

(イ) 管理運営業務を含めた場合の事業スキームについて

- 管理運営業務を含めた場合の事業スキームについては、設計・建設業務と維持管理・運営業務を包括発注することによる維持管理・運営段階を見据えた設計が可能となる PFI(RO 型)、または DBO 方式が望ましいとする意見が複数社より示された。
- 他方、昨今の建設市況を踏まえて、建設業務を別途発注とする D+O 方式に対する関心も示された。

(5) その他

- その他、今後の検討にあたって施設の利用状況や改修計画の内容について情報提供を求める意見が示された。