

門真市庁舎エリア整備事業に関する
サウンディング型市場調査
実施結果概要

令和5年3月

門真市

1 調査の実施概要

(1) 事業の概要

門真市（以下、本市という。）では、現在の門真市役所を中心とするエリア（以下、庁舎エリアという。）において、新庁舎と防災機能を有する広場の一体的整備を検討しており、庁舎エリア整備基本構想の策定に取り組んでいる。

この庁舎エリアは、「庁舎機能」「公園・広場機能」「防災機能」が連携し『一体的に機能を発揮できる拠点』、多様な人や活動を招き入れ「周辺エリア」と連携した『新たなまちづくりを創造し、情報を発信・動きを波及させる拠点』、暮らし・産業・市民活動等に関する情報を集約するとともに、内外に発信する『門真の魅力エントランス拠点』の実現をめざし、『みんなで描き、みんなでつなぐ、このまちがキャンパスに』をメインコンセプトに定め、「多様な利用を促す開かれた拠点」「新たな働き方と公民連携」「防災・持続可能性」「周辺との連携・波及」の4つの視点による事業展開を検討している。

本事業は、現時点において、民間活力やノウハウを導入した事業として実施することを想定していることに加え、特に庁舎エリアの整備にあたっては、計画段階から、維持管理運営者のアイデアやノウハウを活かすことができるスキームの採用をめざしている。

(2) 調査の目的

「門真市庁舎エリア整備事業に関するサウンディング型市場調査（以下、サウンディングという。）」においては、計画・設計と維持管理・運営が密接に関係した、公民連携による実効性の高い事業スキームの導入可能性の検証や、庁舎エリアの整備及び維持管理運営に関する民間事業者が有する技術やノウハウ等を用いたアイデアを募集することを目的とするとともに、サウンディングを通じて、事業スキームやアイデアを実現するために必要な条件設定や支援策についても検討することを目的としている。

(3) 募集内容

メインコンセプトである「みんなで描き、みんなでつなぐ、このまちがキャンパスに」の実現に向け、計画・設計と運営が密接に関係した公民連携による実効性の高い事業スキームの導入可能性の検証や、庁舎エリアの整備及び維持管理運営に関する民間事業者が有する技術やノウハウ等を用いたアイデアを募集した。

(4) スケジュール

実施要領の公表	令和4年12月12日(月)
実施要領に関する質問の受付	令和4年12月12日(月)から令和4年12月19日(月)
実施要領に関する質問の回答及び公表	令和4年12月23日(金)
申込書等の受付	令和4年12月26日(月)から令和5年1月10日(火)
意見及び提案書の受付	令和5年1月11日(水)から令和5年2月1日(水)
サウンディングの実施	令和5年2月6日(月)から令和5年2月10日(金)

2 募集の結果

募集の結果、下表のとおり16者からの提案があった。

総合建設事業者(ゼネコン)	5者
総合開発事業者(デベロッパー)	1者
設計事業者	4者
施設運営等事業者	4者
ワークプレイス・チェンジマネジメント等事業者	2者
合計	16者

※業種については、代表企業で分類。

3 サウンディングの結果概要

(1) 事業スキームや公募条件について

- 設計事業者及び施設運営等事業者からは、運営者のアイデアを生かすことができる手法であるといった理由から、DO(Design & Operate)方式に賛同する意見が多い。
- 総合建設事業者からは、施工性の確保や整備コスト縮減の観点から、DB(Design & Build)方式やDBO(Design, Build & Operate)方式、といった設計段階から施工者が関わる事業スキームを推奨する意見や、同じく設計段階から施工者が関わるスキームとしてDO方式に加え、ECI(Early Constructor Involvement)方式を導入するといった提案が多い。
- DB方式やDBO方式、PFIなど建設も含めた一括発注では、事業費の大部分を占める施工者の意向が強く働き、運営者の意向が十分に反映されない恐れがあることや、建設も含めた一括発注を行う場合は、施設運営に係る財源を分離するなどの措置が必要との意見があった。
- 施設運営等事業者のうち主に「市庁舎」等の維持管理に関心のある事業者からは、運営者の視点だけでなく、メンテナンスの視点も施設設計に反映する必要があるとの意見があった。
- 「市庁舎」等の維持管理業務期間は、大規模修繕などの施設のライフサイクルコストを勘案した事業期間の設定が望ましいとの意見があった。

(2) 基本計画等の策定主体について

- 設計事業者及び施設運営等事業者からは、計画と設計の一貫性の確保や運営事業者の意見を計画に反映できる点で、設計と運営だけでなく、基本計画の策定についても、設計事業者及び施設運営等事業者が関与することで、より民間のノウハウを生かすことができるとの意見があった。
- 長期にわたる事業全体をコントロールし、市の意向が反映できるようにプロジェクトマネージャー等の設置を求める意見があった。

(3) 市庁舎における ZEB (Net Zero Energy Building) 等の導入について

- 総合建設事業者及び「市庁舎」等の維持管理に関心のある事業者からは、ZEB 化にあたり、施工やビルメンテナンスに係る知見を設計段階で反映させることで、より高い性能の確保やライフサイクルコストの削減を図ることができるとの意見があった。

(4) 賑わい施設 (民間収益施設) 等のあり方について

- 賑わい施設 (民間収益施設) については、単なる収益施設ではなく、防災をはじめとした公益機能を有することが望ましい旨の意見があった。
- 公益機能を有する施設とする場合は、施設整備については市で負担することが望ましいとの意見があった。
- 市が土地を貸付けることで、民間事業者が収益施設を整備する可能性があるとの意見があった。
- 広場等の一部に屋根を設置するなど、全天候型のスペースが必要との意見があった。