産業建設常任委員協議会資料

令和６（２０２４）年５月２７日
都市整備部都市計画課

旧庁舎跡地利活用事業の事業手法の変更について（報告）

１　事業実施概要

⑴　**概　　況**　敷地面積１４，６２０㎡

⑵　**整備方針**　（仮称）柏崎セントラルガーデンのコンセプトのもと、中央地区コミュニティセンターと屋根付き多目的広場、多世代交流センターを核とする公共施設として整備

⑶　**事業方式等**　令和４（２０２２）年度に官民連携手法のＤＢＯ（Design Build Operate）方式による事業実施を決定
【事業期間】設計･建設：約３年、管理･運営：約１５年

２　令和５（２０２３）年度の経過

令和８（２０２６）年４月開業を目指し、８月４日から事業者選定の公募型プロポーザルを開始したが、１１月２日付けで参加辞退届の提出があり、中止となった。

実施時期・期間	実施項目
８月　４日	公募型プロポーザルの開始
９月２２日	参加申込・資格審査書類の受付　※１企業グループ（６者）
１１月　２日	申込事業者から辞退届の提出（受理）
１１月　７日	公募型プロポーザルの中止（公表）
１２月　８日～１月１１日	申込事業者等へのヒアリング
１２月２０日	補正予算の議決（継続費、債務負担行為の廃止）

３　申込事業者の辞退理由

要求水準を満たす事業を実施した場合、サービス対価Ａ（設計・建設）、サービス対価Ｂ（管理・運営）とも市が設定した提案上限額に収まらないため

（税込み）

	サービス対価Ａ（設計・建設）	サービス対価Ｂ（管理・運営）	合　計
公募時の提案上限額	3,294,104,000 円	1,684,331,000 円	4,978,435,000 円

４　申込事業者等へのヒアリング結果について

⑴　サービス対価Ａ（設計・建設）に関する主な意見

・昨今の物価や労務費等の高騰に伴い、リスクを踏まえた安全側の積算となった。

・環境性能の要件を達成するために過大な設備設計が必要となり、工事費が増大した。

・提案書の提出期限までに内容を精査し、調整できなかった。
（ただし、調整しても上限額に収めるのが困難であった。）

⑵　サービス対価Ｂ（管理・運営）に関する主な意見

・管理実績のない新規施設のため、光熱水費、除雪費、人件費等の設定については将来予測が難しくリスクが高いことから、安全側の積算となり限度額に収まらなかった。

※【参考】過年度本事業に興味を示していた県内建設企業３者へのヒアリング結果

３者ともに、現在は官民連携事業に取り組んでおらず、再公募をしても参加はしないとの回答があった。

５　事業手法の変更について

⑴　変更の理由

・昨今の物価や労務費等の高騰に加え、働き方改革による工期の延伸、令和６年能登半島地震の復興事業に伴う資材・人材の不足など、先行き不透明な状況が続いていくと考えられることから、ＤＢＯ方式では安全側の積算となり再度不調となるリスクがある。

・本事業をＤＢＯ方式で再公募した場合、ヒアリング結果からも他企業の参加が期待できない。

⑵　変更の方針

・事業手法を「ＤＢＯ方式」から「従来方式（個別発注方式）」に変更する。

・令和６（２０２４）年度は、６月補正予算を上程し、「基本設計業務」により施設規模や配置等の検討を行い、当初の事業費（設計・建設）を目安に設計を取りまとめ、令和７（２０２５）年度の実施設計へと進めたい。

６　今後のスケジュール（予定）について

令和６（２０２４）年５月	委員協議会報告、地元等説明
６月	補正予算の上程（基本設計業務委託費）
７月～８月	公募型プロポーザルにより設計者を選定
９月～令和７（２０２５）年５月	基本設計　（令和７（２０２５）年度へ繰越予定）
令和７（２０２５）年６月～令和８（２０２６）年３月	実施設計
令和８（２０２６）年度　～令和９（２０２７）年度	建設工事
令和１０（２０２８）年４月	施設開館

※開館年度は、当初予定から２年遅れとなる。