

【荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）整備・運営事業】 再公募にあたっての市の考えについて

荒尾市では、PFI方式による事業推進を目指す「荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）」について、2022年1月に募集要項を公表し、事業を実施する事業者の公募を行いました。受付期間内に応募者がありませんでした。

そこで、募集要項等に関する質問を提出した事業者や、昨年度実施したサウンディング型市場調査の参加事業者等を対象として、ヒアリングを行い、事業者の参加に至らなかった原因究明を進めてきました。

その結果、不安定な経済社会情勢やコロナ禍を背景とした、道の駅の施設使用料に対する負担感や、物価変動に対するリスク分担に関することへの懸念が、主な原因と判断しました。

参加に至らなかった主な原因について、事業者からの主な意見と、それに対する市の考えは、以下のとおりです。

※「市の考え」を踏まえた再公募資料の案については、後日公表する「募集要項（変更案）」及び「要求水準書（変更案）」を参照してください。

※「市の考え」及び上記の（変更案）は、現時点のものであり、確定したものではありません。民間事業者との対話を踏まえ、正式な再公募手続きを進める予定です。

1) 参加に至らなかった主な原因（事業者からの主な意見）

①道の駅の施設使用料に関すること

- 不安定な経済社会情勢やコロナ禍など、先行きが不透明な状況の中、経営が安定しない開業初年度から、道の駅の施設使用料を支払うことの負担が重い。

※ 本件PFI事業では、年間約2千万円の施設使用料に加えて、売り上げの1%以上を、PFI事業者が市に支払うことを要件としていた。

②物価変動のリスク分担に関すること

- 昨今の急激な物価高騰により、予定価格以内で収まるかの不安感がある。
- 物価変動にあたり、適切な官民リスク分担を希望する。

2) 上記に対する市の考え

①道の駅の施設使用料の要件緩和

- 使用料は固定ではなく、売上に応じて使用料が変動する変動型とします。
- 経営が安定するまでの一定期間は、使用料を免除する提案も妨げないこととします。

②物価変動リスクに対する対応

- 現在の募集要項において、例えば設計・建設費については、事業契約締結の日から設計業務の完了後（完了2ヶ月前まで）に、物価変動により不相当となった場合は、当該時点と提案書提出日との指数を比較して、1.5%を超える部分は改定するとしており、官民でリスク分担を講じています。
- また改定は、サービス対価変更を行った後、当該サービス対価変更の基準日から12ヶ月経過した後に、再度行うことができます。
- 改定に用いる指標については、設計・建設費の改定に用いる指標の設定についても、契約時に、事業者との協議に応じることとします。
 - ✓ 従前の募集要項では、維持管理・運営費のうち、例えば人件費は改定に用いる指標を「毎月勤労統計調査／実質賃金指数（厚生労働省）」と設定していますが、契約時に、事業者の提案を踏まえて市との協議により変更することも可能としていました。
 - ✓ 設計・建設費の改定に用いる指標についても同様に、「国土交通省総合政策局情報政策課建設経済統計調査室：建設工事費デフレーター（非住宅建築・非木造）」と設定していますが、事業者の提案を踏まえて市との協議により変更することも可能とします。

※その他のご意見と市の考えについては、次頁をご参照下さい。

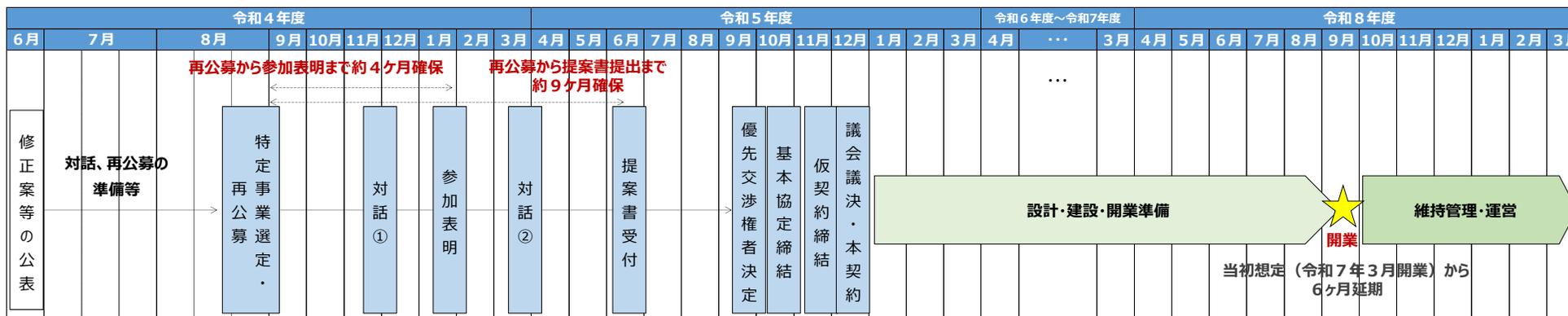
■ その他、寄せられた主な意見と市の考え

| No. | 区分 | 主な意見 | 市の考え |
|-----|--------------------------|---|--|
| 1 | 道の駅の 飲食・物販の モニタリング | <ul style="list-style-type: none"> 飲食・物販施設のモニタリングにおいて、荒尾市産の農水産物をどの程度活用できるのかが不透明な中、目標値を下回った場合のペナルティに不安を感じている。 | <ul style="list-style-type: none"> 飲食・物販施設のモニタリングは、あくまで荒尾市産の食材の活用促進を図ることを目的とするものであり、ペナルティを目的としたものではありません。 よって、ペナルティの規定は削除し、モニタリングの場では、官民双方の目標の共有及び進捗管理を行うものであるという趣旨を明記します。 |
| 2 | 保福子施設の 機能配置 | <ul style="list-style-type: none"> 要求水準書において、一部の機能について配置の指定があること（例：〇〇と〇〇は隣接して配置すること）により、配置プランが固定され、提案の自由度が妨げられる。 | <ul style="list-style-type: none"> 保福子施設は、保健・福祉・子育てに関する相談や行政サービスをワンストップで提供することや、親子や多世代で交流できることを設置目的としています。 民間ノウハウを活用して、より良いサービスを提供すること、また道の駅との複合化メリットの最大化を図ることを目的として、一部諸室の構成を見直すこととします。 |
| 3 | 資材調達の 遅延に伴う 工期への影響 | <ul style="list-style-type: none"> 昨今の経済社会情勢により資材調達に遅延が生じ、工期遅延が懸念される。 | <ul style="list-style-type: none"> 例えば、事業者において予見困難な資材調達の遅延など、急激な社会情勢の変化に伴う本事業への影響については、事業契約書に基づき、協議に応じることを想定しています。 令和4年1月に公表した事業契約書（案）においても、例えば工期の変更であれば、第33条（工期の変更）に、事業者の責めに帰すことのできない事由により工期を遵守できないことを理由として、工期の変更を請求した場合、市は協議に応じる旨を記載しています。 |
| 4 | コロナ禍 | <ul style="list-style-type: none"> コロナ禍等の外的要因で売上に影響がある場合は、負担軽減など柔軟な対応を希望する。 | <ul style="list-style-type: none"> 例えば、感染症のまん延等が、公衆衛生上の事態として不可抗力と判断される場合は、事業契約書に基づき、損害の費用負担を含め協議に応じることを想定しています。 令和4年1月に公表した事業契約書（案）においても、例えば第89条（不可抗力による増加費用・損害等の扱い）に、上記の趣旨を記載しています。 |
| 5 | 周辺開発動向 | <ul style="list-style-type: none"> 対象地周辺の今後の開発動向が不透明である。 | <ul style="list-style-type: none"> 対象地周辺の情報は、引き続き市HPで情報発信してまいります。 <p>参考HP：あらお海陽スマートタウン https://www.city.arao.lg.jp/smarttown-tokusetsu/3116.html</p> |

■今後のスケジュールについて（予定）

再公募後のスケジュールについては、下記を予定しています。

表 再公募後のスケジュール（案）



※本スケジュールは現時点の予定であり、確定したものではありません。