

長崎県動物愛護管理センター（仮称）に関するサウンディング型市場調査  
（対話）（第2回）  
結果の公表について

令和5年12月7日

長崎県県民生活環境部生活衛生課

1. サウンディング実施の経緯

本県では、動物愛護に関する普及啓発及び収容動物の譲渡を推進し、「人と動物が共生する住みよい社会」の実現に寄与することを目的とした「長崎県動物愛護管理センター（仮称）」の整備について検討を進めているところです。

今後の事業化に当たり、民間事業者等と連携した施設の設置・運営のあり方について、幅広いご意見・ご提案をいただきたく調査を実施しました。

関係事業者に対するサウンディング調査の結果についてお知らせいたします。

2. サウンディングの実施スケジュール

実施事項	日程
サウンディング実施要領の公表	令和5年9月8日
サウンディングの実施	令和5年10月3日、4日、6日、10日、13日
サウンディング結果の公表	令和5年12月

3. サウンディングの参加者：計9社 ※（ ）内は業種

- ・（株）環境デザイン研究所（設計）
- ・（株）住建設計（設計）
- ・九州乳業（株）（運営・維持管理）
- ・（株）クリーン工房（運営・維持管理）
- ・（株）第一ビルサービス（維持管理）
- ・九州建設（株）（建設）
- ・大和リース（株）長崎支店（建設・その他）
- ・老犬ホーム晴（サービス業）
- ・NEC キャピタルソリューション（株）（ファイナンス）

4. サウンディング項目

ご意見・ご提案を求めた内容	（1）事業評価 ・ 事業の参画可能性と条件、可能性のない理由 ・ PFI 導入時の参画の可能性、参画時の条件 ・ 事業期間に対するご意見 ・ 整備の考え方へのご意見 ・ 事業規模についてのご意見 ・ 新センターへの提案、アイデア等
---------------	---

	<p>(2) 新センターでの取り組み内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在、実施している事業あるいは運営を新センターで取り組める可能性</li> <li>・ ドッグラン運営への可能性</li> <li>・ カフェ・ペットホテル等の運営への可能性</li> <li>・ その他（収益事業等）運営への可能性</li> </ul>
--	---

## 5. サウンディング結果概要

### (1) 事業評価

ご意見
<p><b>【事業の参画可能性と条件、可能性のない理由】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業の参画可能性がある。</li> <li>・ 予算規模により判断したい。</li> </ul> <p><b>【PFI 導入時の参画の可能性、参画時の条件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 可能性あり。</li> <li>・ 代表企業、建設企業としての参画を検討中である。</li> <li>・ 参加したいが、基本協定書における独占禁止法違反等による違約金の連帯負担規程については、事業者の過度なリスクとなるため、帰責性を有する企業間で連帯して違約金を負担する建付けとしていただきたい。</li> <li>・ PFI の場合、運営事業者・付帯施設事業者等との組成ができれば参画可能と考える。</li> </ul> <p><b>【事業期間に対するご意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業期間は 15 年を希望する。建物の大規模修繕時期は竣工してから 15 年程度である為、事業期間は 15 年が良いと考える。</li> <li>・ PFI 事業の場合、SPC の経費やプロジェクトファイナンスの金利等が事業費に上乗せされ、経費負担が大きくなることから 10 年から 15 年が妥当である。</li> <li>・ 現状より余裕のある期間を設定頂きたい。</li> </ul> <p><b>【整備の考え方へのご意見】</b></p> <p>(駐車場に関するご意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画地のエリアには、車での来場が多いと予想でき、駐車場の規模、付帯施設、近隣の施設との連携も、今後の状況を踏まえた検討が必要である。</li> <li>・ 駐車場は、立地条件からかなり広くする必要があり、敷地が足りなくなる恐れもある。駐車スペースは確保願いたい。</li> </ul> <p>(建物に関するご意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 来客の動線、動物の区画、職員の執務スペース等を考慮されれば良い施設になる。</li> <li>・ 保護犬の特性等をふまえ、室内犬舎、野外運動スペースが繋がった構造であること、犬舎に基本一匹ずつ収容できる部屋と数頭を一緒に入れられる両方の部屋があるとよい。</li> </ul>

## ご意見

- ・ 建築はデザイン性より機能性を重視する方がよい。

(その他)

- ・ 資材費・人件費がかなり高騰している。ある程度公募の段階で物価スライドについては、指標や計算ロジックを示しておいた方がお互いにとってよい。
- ・ 愛好者の方に対して発信力を高めるという意味では、ただの譲渡施設からより膨らませていける方が望ましい。
- ・ 日陰が必要。
- ・ 野外運動スペースも一匹で出す場所と性格や性質を踏まえ、他の犬とコミュニケーションを取れる広いスペース 15m×10m程（長方形がおすすめ）に出せるとよい。
- ・ 訓練段階、年齢、性質において完全室内かつ展示も同時に行えるような飼育スペースを設置するとよい。
- ・ 犬猫のみに焦点を当てられがちだが近年のペットブームで多種多様な種のペットがいる。県外では犬猫以外の動物種の収容事例も多く、それらが遺棄されることが多いので収容の可能性も視野にいれて施設スペース設計を行っていいのではと思う。
- ・ 予定敷地場所は利便性もいい。
- ・ 物価の高騰を踏まえ現実的な予算にしていきたい。

### 【事業規模についてのご意見】

- ・ 事業規模に関わらず、与条件を整理し、最良のものを計画する。
- ・ 必要最低限のものを作りこむというのが大事である。

(事業費に関するご意見)

- ・ 事業規模が 10 億円以下の場合は、SPC 設立、管理運営に係る費用が発生する BT0-PFI 方式よりも、従来方式や DB0 方式の方が VFM を見込まれると考える。
- ・ 物価の高騰などを踏まえ現実的な予算にして頂きたい。
- ・ 総事業費については最低でも、単独施工 5 億円以上として、建設費の倍程度である 10 億円を想定している。これより規模が大きくなった場合にローカルファーストで JV を組むことにより地元企業も参画しやすいと考える。

(工期に関するご意見)

- ・ 来年 4 月からの働き方改革施行を考慮し、余裕のある工事期間にしていきたい。
- ・ 働き方改革で工期が今までよりも伸びてくる。工期が伸びるということは労務費や現場の管理費など、資材高騰以外のコストを上げる要因になるので、建設費のコストの検証は十分に考慮してほしい。

(その他)

- ・ 現状の規模と、将来的な見通しを基に十分な協議を希望する。
- ・ 愛好者の方に対して発信力を高めるという意味では、ただの譲渡施設からより膨らませていける方が望ましい。

## ご意見

### 【事業手法】

(PFI 手法の是非)

- ・ 予算規模を考えて PFI か DBO かを検討した方がよい。
- ・ PFI でも DBO でも意思決定に影響はない。
- ・ BOT 方式であれば参加したい。
- ・ BOT、DBO の方が取り組みやすい。

(PFI 手法について)

- ・ 規模が小さい PFI であればローカルファーストであるべきと考える。
- ・ 設計事務所が付けば地元企業でも建築は可能と思われるが、DB+O となり、オペレーションがつくということになると PFI と同じようにノウハウを持った企業の参画が必要と考える。

### 【新センターへの提案、アイデア等】

(連携に関するアイデア)

- ・ 専門学校や商業施設、ペット火葬場等との地域連携がある。
- ・ 動物飼育に係る民間収益施設（ペットショップ、病院等）との連携がある。

## (2) 新センターでの取り組み内容

## ご意見

### 【現在、実施している事業あるいは運営を新センターで取り組める可能性】

(維持管理等全般に取り組める可能性)

- ・ 現状既存施設では施設の維持管理をしているので可能である。
- ・ 施設の維持管理の中で、建築物（内外）・建築設備（電気・機械）・外構・備品における保守点検・軽微修繕・修繕・部分更新等の対応が可能である。

(動物に関する取り組める可能性)

- ・ 普及・啓発など、抑留等はできないことはない。
- ・ 飼育管理等でのアドバイスなら可能である。

(建設に関する取り組める可能性)

- ・ 対応可能である。

### 【ドッグラン運営への可能性】

(運営の可能性)

- ・ ドッグラン運営の可能性はある。運営ができればよい。
- ・ ドッグランは、運営企業によるが、必要だと予想される。
- ・ ネーミングライツも行っていることから、長崎でもお話があれば同じようなやり方にしたい。

## ご意見

(その他)

- ・単独で収益を期待できる事業ではないため、整備費については県負担としていただくことや、行政財産使用料の減免などが必要である。

【カフェ・ペットホテル等の運営への可能性】

(カフェ運営の可能性)

- ・カフェの誘致は、本施設との合築等により、施設整備費を県負担としていただけると、誘致しやすいと思われる。
- ・カフェ・ペットホテルの運営ができればよい。
- ・ドッグカフェができればいいなと思う。ただし、犬がたくさん集まる場所と、犬やペットとはかかわりのないお客様を分別することが課題である。

(ペットホテル運営の可能性)

- ・ホテル誘致はハードルが高い。しっかりした建物を建てるので、減価償却していくのにPFIで期間15年としたとしても事業費をペイできない、初期投資を回収できないと思われる。
- ・ペットホテルは24時間だと、人材不足の折、なかなか進めていくのは難しい。
- ・ペットホテル、トレーニングなど、総合的な動物のケアが可能である。

【その他（収益事業等）運営への可能性】

(収益施設等の運営の可能性)

- ・商業施設との連携が可能である。
- ・譲渡会などのイベント時にキッチンカーの運営などの可能性はある。
- ・集客事業をして採算にあうかというのは疑問である。

## 6. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今後、今回のサウンディング結果を踏まえ、基本計画の策定に向けて引き続き事業方式等の整理・検討を進めてまいります。