令和３年度　藤井寺市　複合施設整備に関するサウンディング型市場調査

【結果概要】

1　調査の実施概要

本市では、耐震性の不足や老朽化などの課題を抱える本市の市民総合体育館と図書館について、複合化による再整備の可能性を検討しています。その中で、民間活用事業として実施する場合の市場性や事業条件等に関する意見を広く募り、検討の参考とするため、サウンディング調査を実施しました。

（１）実施概要

参加事業者数	14 事業者
実　施　日　程	令和３年 10 月 18 日～11 月 10 日の間で実施
対　話　内　容	１．敷地の設定、機能配置について ・民間活用用地の立地環境や用地規模に対する評価 ・立地等から見た、民間収益事業のポテンシャル ・事業手順（現体育館除却後の用地活用開始）における課題 ・借地料の水準 ２．施設の所有形態について ・体育館を含めた民間所有方式（リース、テナント入居等）のメリット・課題 ・図書館を民間複合施設に含める場合の課題 ３．施設の機能、管理運営方法について ・体育館、図書館の整備内容、管理運営方法に対する意見 ・市内の他のグラウンド等を含めた指定管理導入の可能性、課題 ４．事業期間について ・長期の事業期間を設定する場合の課題、事業への参画意欲 ・事業化の時期について ５．その他 ・事業全般についてのアイデア等

（２）事業用地の概要

北側敷地 （市民総合体育館、青少年運動広場）	・準工業地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）、準防火地域 ※準工業地域は大阪外環状線から 150mの範囲内 ・第一種住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）、準防火地域 ※第一種住居地域内では体育館の床面積や観覧席設置に制約があるため、用途制限の緩和措置が必要となる。 ・敷地の東側が、埋蔵文化財包蔵地（船橋遺跡）に含まれる
南側敷地 （図書館、スポーツセンター）	・準工業地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）、準防火地域

（３）対象施設の概要

■体育館、図書館

施設		建築年	延床面積	備考
市民総合体育館	本館（アリーナ 1,516 ㎡、観覧席 762 席、多目的室、卓球場、トレーニング室）	昭和 51 年（1976 年）	4,845.58 ㎡	旧耐震（改修未実施）
	心技館（武道場、会議室）	平成 7 年（1995 年）	2,463.26 ㎡	新耐震
	市民プール（屋外 25mプール、ファミリー用変形プール）	昭和 51 年（1976 年）	–	
図書館	展示室(１F) 開架・閲覧室(２F)	昭和 56 年（1981 年）	2,254.17 ㎡	旧耐震（改修未実施）

■グラウンド、テニスコート

施設		利用種目	備考
スポーツセンター	グラウンド 2 面	少年軟式野球、ソフトボール、サッカー等	夜間照明付
青少年運動広場	グラウンド 2 面	少年軟式野球、ソフトボール、サッカー、グラウンドゴルフ等	
大井テニスコート	砂入人工芝コート 4 面	テニス	

■駐車場

市民総合体育館	70 台（臨時駐車場を含めると約 150 台）
図書館	19 台
スポーツセンター	50 台

市民総合体育館(アリーナ)

市民プール

大井テニスコート

グラウンド(青少年運動広場)

2　実施結果（頂いた意見の概要）

1．敷地の設定、機能配置について

（民間活用のポテンシャル、事業用地に関する評価など）

・周辺人口の張り付きで見ると、北側敷地の方が良い。国道からの視認性の面では南側敷地に劣るものの、民間施設のテナント誘致は可能。
・外環状線に面している方が望ましいが、北側敷地が奥まっているからといって何もできない、という訳ではない。立地に合わせて何らかの施設はできると思う。
・南側敷地は中央分離帯があり、出入の方向が限定されることや、高低差があって開発費用が発生することがネック。
・スーパーマーケットについては、北側敷地の東側に既に出店しており、商圏がバッティングしてしまうことが課題。
・図書館と民間施設との複合を考えるのであれば、日常必需品を扱う店との親和性が高いのではないか。
・事業者提案の場合は除き、採算性の低い飲食（常設のカフェやレストラン）を必須とすることは避けるべき。
・フィットネス施設は目的型の施設であるため、幹線道路に横付けでなくても問題ない。
・フィットネス施設はプールを含めない形であれば出店検討の候補は増えるが、プールを含めると数は限られてくる。

（施設の除却・移転など、事業手順の考え方）

・現体育館の跡地を民間事業用地とするならば、開発は公募時点よりもさらに数年先となり、すぐには出店の判断ができない可能性がある。
・1 期目（体育館）、2 期目（図書館複合施設）といった区分をするのではなく、一括公募の方が様々な工夫・アイデアを盛り込むことができるため、理想である。
・一括公募のメリットは、2 期目（図書館複合施設）の内容がある程度担保できる点である。2 期目の事業への事業者参画の見込みが立つかどうかが判断のポイントである。
・体育館と図書館複合施設を一体的に公募するのであれば、両事業は別契約とし、リスクを切り離す必要がある。

2．施設の所有形態について

（体育館を含めた民間所有方式（リース、テナント入居等）のメリット・課題）

・施設整備費の観点だと、民間所有の方が抑制できると思われる。公共仕様の体育館の場合、性能発注にしたとしても、各種共通仕様や準拠基準などが入ってきて割高になりがちである。PFI の事例を見ても、要求水準を細かくしすぎている事例がある。要求水準の未達は許されないため、細かくなればなるほど過剰な設計になりやすい。
・体育館、図書館ともに定期借地・建物賃貸借による民設民営方式を考えてはどうか。
・民間所有方式による公共施設は、あまり事例がないため、メリット・課題については、不明な部分が多いが、運営については、市からの指定管理料も含めた利用料金制であれば事業としての魅力は感じる。
・体育館については PFI（BTO）としていただくのが取り組みやすいと考えている。施設利用料及び指定管理料を事業者収入として、事業者の創意工夫により収益性の向上も見込めるスキームが望ましい。
・リース方式は財政の平準化につながるが、30 年～40 年の長期が難しく、20 年程度での提案が望ましい。課題として、民間と行政の施設管理に対する認識の齟齬や、リース期間の長期化による想定以上の支出などがあげられる。

（図書館を民間複合施設に含める場合の課題）

・一般的に商業・流通系の施設は 20 年の期間設定が多いが、30 年の設定も可能である。

・建物を 30 年間で使い切るのか、あるいは残して継続利用も想定するのかで賃料等の条件も変わってくる。30 年目以降も残して使うとなれば、期間中の修繕工事等のグレードも変わってくるので、結果的に賃料条件に跳ね返ることになる。また、公共建築の営繕仕様に合わせると割高になるため、民間仕様で良いのか等によっても変わってくる。

３．施設の機能、管理運営方法について

（体育館の整備内容、管理運営方法について）

・サブアリーナでの自主事業について、現状の稼働率が高いため、自主事業が大きく伸ばせる見込みは低い。また、一般的にスクール事業は曜日を固定しないと利用客がつかないため、そのあたりもポイントになると思われる。

・サブアリーナを作らない場合、諸室のレイアウトを工夫し、小分けに利用できるようにしておくことが望ましい。

・市民利用中心のアリーナであれば、固定の観覧席でなくとも、立ち見スペースとして確保されていれば良いのではないか。固定席はマストではないと思われる。

（図書館の整備内容、管理運営方法について）

・10 万冊の開架であれば 1500 ㎡は必要ではないか。

・図書館の電子化は非来館型のサービスが基本となっており、図書館に来てタブレット端末を使って閲覧するようなニーズは少ない。公立図書館の役割・存在意義としては、郷土資料のアーカイブや情報発信といった部分が大きくなっていくと思われる。

・ロボットの活用によるセルフサービスの拡大も考えられる。清掃ロボットも導入している施設もある。ロボット化で人の配置も変わり、管理コストにも影響する。

・図書館の貸出業務についてもセルフ化できればカウンタースペースが縮小でき、省スペース化にもつながる。

４．事業期間について

（長期の事業期間を設定する場合の課題、事業への参画意欲）

・体育館は 15 年から 20 年の期間で大規模修繕を含めない形とすることが一般的。図書館については民間との複合を想定するのであれば、20 年または 30 年で提案に委ねることも考えられる。

・15 年でも相当いろいろな状況が変わるため、変化に対応できるやり方が必要。

・PFI の初動期に事業期間 30 年で実施している例もあるが、変化に対応するのが難しい。

・30 年間が無理と言う訳ではなく、リスク分担が期間に見合った適正な内容になっているかが重要である。

・長期になると政治的なリスク（市側のリスク）も懸念される。市長の交代によって、事業中でも方向性が急転することもありうる。

・銀行側が 30 年で事業を組めるのかも判断材料である。プロジェクトファイナンスが成立するかどうかは、市と銀行間での直接協定において、最終的に銀行が市の与信をどう見るかによる。

・修繕費用を先払いでもらったとしても、資金の留保ができないため、大規模修繕は市側での対応になる方法が望ま

しい。
・新型コロナの影響で公共施設（特に指定管理者）では閉鎖や利用者減少により指定管理者等の収入が圧迫されている。自治体より人件費を含む固定経費分相当を補填していただくことが多いが人材の確保など、事業運営が不安定になっている場合もある。よって、緊急事態時などの保証、補填につき事前に明確なガイドラインを設定していただきたい。
・長期の事業を設定する際には、民間側の投資回収期間の長期化やＳＰＣ運営経費等でデメリットが生じる為、あまりにも長期にわたる事業は避けた方がいいと思われる。代表企業か、構成企業かなど立場によっても変わってくるが、やはり 30 年となるとリスクが大きいので、20 年程度が望ましい。特に代表企業の場合は、30 年となると社内のハードルが上がる。

（事業化の時期について）

・2025 年の大阪万博、IR 誘致等による人手不足による工事費高騰が予想される。コストを抑える観点では、事業化のタイミングを見極めた方が良い。
・事業費は上限を決めた中で、性能や具体の仕様については柔軟に対応できる方法が望ましい。2025 年万博に向けて物価上昇が見込まれるため、工事費と性能や仕様のバランスに留意することが重要と思われる。
・材料については、鉄骨や鉄筋の値段がかなり上昇している。木材については一時的な上昇で落ち着きつつあるが、万博会場に相当量の木材を使用することもあり、再び不足が生じることもありうる。
・2025 年の大阪万博でも様々なイノベーション提案が想定され、その後の変化に柔軟に対応できるようにしておくことが望ましい。
・事業化の時期については 2025 年の大阪万博・IR 誘致によって東京オリンピック同様に資材等の価格がある程度上昇する可能性や、公募のタイミングが重なれば参画が難しくなる場合もあるため検討が必要。

５．その他

（事業全般についてのアイデア等）

・国の標準仕様などを適用するとどうしても割高になる。コストを抑えて良いものを作るのであれば、仕様の考え方は柔軟にすれば良いのではないか。
・大手金融機関の場合、PFI のファイナンス参画の判断基準となる事業規模のロットが大きいため、本事業の規模からすると、地銀の意向把握が重要。
・維持管理の機械化対応について、ランニングコストの規模によっては多少イニシャルコストをかけてでも導入すべきと考える。特にこれからは人手不足による人件費のさらなる上昇も見込まれ、ランニングの面ではリスクとなる。
・運営における人件費の負担は大きいため、機械による自動化や省人化を想定しておく方が良い。
・省エネ技術については、導入時のコストがかかったとしても、維持管理コストの低減により元が取れる場合もあるため、自由に提案できる余地を設けておいてはどうか。