

県プール整備運営事業に関するサウンディング型市場調査 実施要領

1 調査の目的

宮崎県では、令和8年度に本県で開催予定の「第81回国民スポーツ大会・第26回全国障害者スポーツ大会」に向けて、プール整備を進めています。整備に当たっては、PFI手法の導入を検討しており、令和2年3月末に実施方針等を公表する予定としています。

この実施方針等の公表に先立ち、事業方式や事業条件等(主に余剰地部分)の整理を行うとともに、実現性の高いより良い提案が検討されることを期待し、サウンディング型市場調査を実施します。

(1) 事業対象地について

本事業の対象地の概要は以下のとおりです。

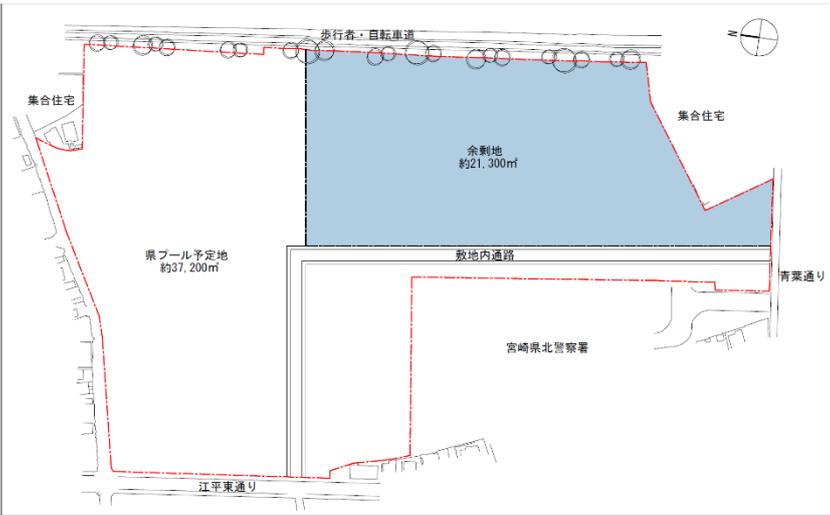
項目	内容	計画地立地状況
所在地	宮崎県宮崎市錦本町 19-1 他	
敷地面積	58,577 m ²	
用途地域	第二種住居地域	
建ぺい率	60%	
容積率	200%	
高さ制限 (道路斜線)	係数 1.25 (適用距離 20m)	
高さ制限 (隣地斜線)	係数 1.25 (立ち上がり高さ 20m)	
洪水浸水 想定	0.5~1.0m未満	

※プール敷地については、用途変更等の対応を予定。

(2) 余剰地活用事業について

余剰地活用事業の概要は、以下のとおりです。

契約形態	事業用定期借地契約 ※民間収益施設を対象敷地内に整備し、対象敷地を分筆し有償定借 ※プール施設との合築は認めない。
借地期間	20年以上50年未満で事業者の提案により決定 開始時期: 民間収益事業者が提案した土地の使用を開始する日 終了時期: 民間収益事業者が提案した借地期間満了日。 なお、借地期間には解体撤去・原状回復期間を含むものとする。
最低土地貸付料	入札公告時に提示予定

<p>求める機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・プールと一体的に整備することで相乗的な効果が期待できる施設 ・下記①～④に示す視点を踏まえた施設 ①商業機能を核とした集客ではなく、駅や中心市街地とつながることで賑わいを持たせる機能 ②スポーツ・健康・文化などの要素を取り入れた機能 ③実用と安らぎを兼ね備えた若者にとって魅力ある機能 ④防災・交通など周辺環境への配慮 <p>※上記の機能を備えた用途の例 オフィス(貸会議室、コワーキングスペース等)、飲食施設、宿泊施設、クリニック、温浴施設、文化交流施設(カルチャーセンター等)、教育施設及びこれらの複合施設</p>
<p>禁止用途</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅施設(老人ホーム含む) ・周辺の風紀の維持及び宮崎市中心市街地活性化基本計画との観点でふさわしくない施設 <p>※上記の施設例</p> <p>ア 風営法第2条に規定される風俗営業や性風俗関連特殊営業に供する施設 イ 公営競技関連施設(場外馬券売り場等) ウ 射幸心を刺激する娯楽を目的とする施設 エ 商業機能を核とした集客施設</p>
<p>事業スケジュール</p>	<p>令和2年～令和3年6月:事業者選定手続き 令和3年9月 :事業用定期借地契約締結 令和3年10月以降 :設計・建設期間 ※工事着手は令和4年4月以降 令和7年4月まで :開業※開業時期は提案による</p>
<p>対象敷地</p>	<p>敷地面積:約 21,300 m²</p> 

2 サウンディング型市場調査の概要

(1) 対話の内容

サウンディング型市場調査では、事前に対話希望をいただいた議題について、個別に対話を行う予定としております。なお対話における議題は以下のとおりです。

<p>①</p>	<p>■本事業への関心に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・PFI事業と一体で提案を募集する余剰地活用事業への応募の可能性について教えてください。応募が難しい場合はその支障となっている条件や当該条件の改善案等をご提案ください。
----------	--

②	<p>■期待される機能に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ プールと一体的に整備することで相乗的な効果が期待される施設についてご提案ください。 ・ 例示した施設（オフィス（貸会議室、コワーキングスペース等）、飲食施設、宿泊施設、クリニック、温浴施設、文化交流施設（カルチャーセンター等）、教育施設及びこれらの複合施設）の可能性や課題についてご提案ください。また認めてもらいたい施設・機能があればご提案ください。
③	<p>■事業スキームに関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 想定する契約形態（事業用定期借地契約）についてご意見ください。 ・ 望ましい借地期間についてご意見ください。 ・ 前提条件として対象敷地は分筆し、プール施設との合築を認めないこととしておりますが、このことについてご意見ください。 ・ その他、PFI事業との一体発注について、民間事業者が参入しやすいスキームづくりに関してご提案ください。
④	<p>■配置計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 下記「(参考) 対象敷地」のとおり北側にプールを配置し、南側を余剰地とすることで検討しておりますが、この配置についてご意見ください。 ・ アクセス性の向上に向けた動線、通路の整備に関してご提案ください。
⑤	<p>■その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI事業において自由提案事業として実施することが期待される事業（プール施設内を活用して実施する事業）についてご提案ください。 ・ プールの設計・建設期間（令和3年10月から令和6年12月）についてご意見ください。 ・ プールの維持管理期間を15年又は20年間で検討しておりますが、各期間に関してご意見ください。 ・ 50mプールにおける可動壁・可動床の必要性についてご意見ください。 ・ 応募資格条件についてご意見ください。 ・ その他、県として早急に決定すべき事項、開示が必要な資料についてご意見ください。

(2) 対話の実施及び参加申込手続き

① 対話の実施

- ・ 日 時 令和2年1月27日(月曜日)～令和2年1月31日(金曜日)
※具体的な日時は、参加希望者に事前に連絡します。
- ・ 場 所 宮崎県庁会議室
※具体的な場所は、参加希望者に事前に連絡します。
- ・ 対象者 本事業の内容を理解し、かつ提案する意向を有する団体・法人または団体・法人のグループ

② 参加申込手続き

対話への参加を希望される場合は、以下の要領で申し込んでください。

- ・ 申込方法 別紙1「サウンディング型市場調査参加申込書」、別紙2「意見書」に必要事項を記入の上、「下記 5」の参加申込先までメールにて提出してください。
提出時は、件名を「【県プール市場調査】参加申込」としてください。
- ・ 申込期日 令和2年1月17日(金曜日)17時まで
- ・ 追加対話 本対話への参加者を対象に、具体的な事業アイデアを受け付ける追加対話(任意参加)を予定(2月頃)しております。

3 留意事項

- ・ 対話に参加できる人数は1グループ 6名までとします。
- ・ 所要時間は1グループ 30分～90分を目安とします。対話をさせていただくテーマ数、参加希望者数を踏まえ、調整させていただきます。
- ・ 参加者のアイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に非公開で行います。
- ・ 参加者の名称は非公表とします。また、参加者のノウハウを保護するために、具体的な意見・提案等についても非公表とします。
- ・ 本調査の実施結果については、県ホームページ等において概要を公表する予定としています。なお公表にあたっては、あらかじめ参加者に内容の確認を行います。
- ・ 対話参加に要する費用(書類作成、参加費用、報酬など)は、参加者の負担となります。
- ・ サウンディング型市場調査への参加実績、意見の内容、提案の内容はその妥当性を踏まえて事業条件に反映することを予定しておりますが、そのものが事業者決定段階で優位性を持つものではありません。
- ・ 県及び参加者ともに、対話での発言はその時点での想定によるものとし、何ら約束するものではありません。
- ・ 本調査に参加するグループは、事業者募集段階でのグループを拘束するものではありません。
- ・ 対話の際には、県から実施方針等策定支援業務を受託している「みずほ総合研究所株式会社」「株式会社俊設計」が同席します。
- ・ 宮崎県暴力団排除条例(平成23年宮崎県条例第18号)第2条第1号に規定する暴力団、又は代表者及び役員が同条第4号に規定する暴力団関係者である者は対話に参加することができません。

4 今後のスケジュール

本調査を踏まえて、PFI事業と余剰地活用事業を一体で行う場合のスケジュールについては、以下を予定しております。ただし、このスケジュールは現時点での想定であり、今後の検討状況によっては変更になる可能性があります。

令和元年 12月		令和2年 1月		令和2年 3月		令和2年 5月		令和2年 10月
① 本調査公募	⇒	② 本調査対話実施	⇒	③ 実施方針等の公表	⇒	④ 質問回答 ⑤ 意見交換会の開催	⇒	⑥ 入札公告

5 参加申込・問合せ先

〒880-8501 宮崎県宮崎市橘通東2丁目 10番1号 県庁本館3階

宮崎県総合政策部国民スポーツ大会準備課施設整備担当

TEL 0985-26-0084 FAX 0985-24-1723

E-mail kokuspo-jyunbi@pref.miyazaki.lg.jp

(参考) 県プール整備運営事業 (PFI事業) について

PFI事業として実施予定の県プール整備運営事業において想定する事業手法、施設概要、事業スケジュールは以下のとおりです。

手 法	PFI手法(BTO方式/混合型)			
(PFI事業者の) 業務項目	<ul style="list-style-type: none"> ・県プールの設計・建設業務 ・県プールの運營業務 ※自由提案事業含む ・県プールの維持管理業務 			
施設概要	施設規模	建築面積	7,850 m ² 程度	
		延べ床面積	13,460 m ² 程度	
		階数	地上3階地下1階	
	導入施設	50m プール	<ul style="list-style-type: none"> ・長水路(50m)、短水路(25m)(兼用)の公認プール ・長水路、短水路でそれぞれタッチ板を設置 ・10レーン ・水深2.00m以上 ・可動床、可動壁などのフレキシブルな利用促進機能を検討 	
		25m プール	<ul style="list-style-type: none"> ・短水路の公認プール、幅16.40m以上 ・8レーン ・水深1.35m以上 	
		観客席	<ul style="list-style-type: none"> ・2,500席程度(仮設含む) 	
諸室等	<ul style="list-style-type: none"> ・更衣室、監視員室、救護室、役員室、放送・記録室、審判控室、計時機器室、会議室(100人程度収容可能)、ドーピング検査室等を設置 ・トレーニング室や多目的スペースの機能、確保を検討 ・シャワー室、トイレは男女2ヶ所以上で、車椅子に対応できるものを設置 ・大規模災害対応の備蓄倉庫を設置 ・幼児プール、ジャグジープール等の設置を検討 			
事業スケジュール	令和2年～令和3年6月 : 事業者選定手続き 令和3年9月 : 事業契約締結 令和3年10月～令和6年12月 : 設計・建設期間(約3年間) 令和7年1月～令和7年3月 : 開業準備期間(3か月) 令和7年4月～令和22年3月 : 運営・維持管理期間 ※15年間で想定した場合			
対象敷地	敷地面積: 約37,200 m ² 