

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 実施結果

1 対話の目的

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る。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る。

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た。

2 調査の経過

実施要領の公表	令和元年12月25日(水)
調査の実施	令和2年1月27日(月)～1月31日(金)
実施結果の公表	令和2年2月25日(火)

3 参加企業

16グループ19社
(建設会社9社、設計会社3社、運営会社3社、維持管理会社2社、その他2社)

4 対話内容

各項目の対話結果及び意見等は以下のとおり。

① 本事業への関心に関する事項

- 本事業の事業規模や社会的意義などから関心が高いことが確認できた。
- PFI事業と民間収益事業の一括発注の場合、コンソーシアムの組成が難しいことや社内理解が得られにくい等の理由から事業参入には課題があるとの意見が複数社からあった一方、事業成立可能性について積極的に検討を行いたいとの意見も複数社からあった。
- 一括発注の場合、「PFI事業と民間収益事業の評価割合」「民間収益事業における地代の評価割合」等の条件が参加可否に影響するため、評価に関する県の考え方を早期に示して欲しいとの要望が複数社からあった。
- 民間収益事業の事業性を検討するため、地代に関する県の考え方を早期に示して欲しいとの要望が複数社からあった。

② 期待される機能に関する事項

- プールと相乗効果が期待される民間収益施設の具体的な事業イメージは確認できなかった。

○余剰地面積が広すぎるため、活用する面積を民間事業者の提案に委ねて欲しいとの意見が複数社からあった。

○民間収益事業の検討に当たって、主に以下のような要望があった。

【禁止用途の緩和】

・収益性を求めるのであれば商業機能や住居機能を認めて欲しい。

【地代減免】

・導入機能に応じて地代を減免して欲しい。

③事業スキームに関する事項

○PFI 事業と民間収益事業を別々に発注した方がいずれも最適な提案が可能になるとの意見があった一方、波及効果を生むためには一体整備が望ましいとの意見もあった。

○リスク分散や参加機会の拡大等の観点から、以下のような意見等があった。

【別契約】

・PFI 事業と民間収益事業は、リスク分離の観点から別契約が望ましい。

【民間収益事業の任意提案】

・民間収益事業は、任意提案として欲しい。

【民間収益事業の事業期間】

・契約方法は、事業用定期借地権設定契約で問題ないが、借地期間は提案内容によりことなることから、一定の幅の中で提案を行える条件にして欲しい。

④配置計画

○敷地内での動線、敷地外からのアクセスについて、以下のような意見等があった。

【敷地内の配置等】

・一般的に道路付けが良く、駅にも近い南側に民間収益施設を配置するのが望ましいと考えられるため、現状の配置で問題ない。

・敷地内の配置は可能な範囲で民間の提案に委ねて欲しい。

・一般動線と大会関係者動線を分離した計画とする必要がある。

・隣接する警察署への配慮事項があれば教えて欲しい。

【アクセス】

・青葉通りから右折で出入りできる方が望ましい。

・警察との協議結果があれば、事前に示してほしい。

・大型バスのアクセスは確保してほしい。

【駐車場】

・PFI 事業敷地と民間収益事業敷地における駐車場の考え方(共用可能か等)及び各敷地で最低限確保すべき駐車場台数を早期に示してほしい。

⑤その他

- プール施設内での自由提案事業としては、プールやスタジオを利用した教室事業、会議室や多目的室を利用したカルチャー教室、飲食機能(カフェ、レストラン、コンビニエンスストア、自動販売機)が考えられるとの意見があったが、類似の事業を行っている民間施設が周辺にあることから、周辺施設への影響については配慮して欲しいとの意見があった。
- プールの設計・建設期間は、関係機関との調整等が事前に整っていれば、3年3ヶ月で問題ないという意見が多かった。
- プールの維持管理期間は、大規模修繕を含まない15年が望ましいという意見が多かった。
- 可動壁・可動床の導入により幅広い利用が可能になるという意見があった一方、非常に高額な設備であることから、導入にあたっては費用対効果の検討が必要であるという意見もあった。
- 光熱水費変動リスク、建設費変動リスク、不可抗力等のリスクについては、民間事業者側だけのリスクとせず、適切なリスク分担の仕組みを検討して欲しいとの意見があった。