

新ごみ処理施設西側エリアの活用方法に関する サウンディング型市場調査の結果について

江南市が活用を検討している新ごみ処理施設の西側隣接地（以下、「西側エリア」という。）について、新たなレクリエーション施設を整備するにあたり、活用アイデアや民間事業者の参入意欲、財政負担軽減のための事業手法などについて意見交換を行うため、サウンディング型市場調査を実施しました。

1. スケジュール

日時	内容
令和5年9月1日（金）	実施要領等の公表
9月1日（金）～29日（金）	参加申込受付
10月10日（火）、12日（木）	対話の実施

2. 参加事業者

4社

3. 対話の概要

◆A社

1. 活用アイデア	
<p>【屋内温水プール】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・PFI、DBO、リース方式による整備 ・施設整備期間の目安：4年程度（事業者選定：1～2年、設計・建築：2～3年） ・整備費：15～20億円程度（2,000㎡～2,500㎡） <ul style="list-style-type: none"> →労務単価、資材単価の上昇等は、鉄鋼関係はまだ上昇している ・運営費：10億円程度のサービス対価（事業期間20年を想定） ・余熱利用の方法（蒸気、高温水、売電）により整備・運営方法が大きく変わる <ul style="list-style-type: none"> →余熱利用は余熱の供給条件による（有償・無償、蒸気・高温水・売電） →余熱利用は電気が望ましい →蒸気・高温水の場合、導入管整備のルートや費用が課題となることがある →冬場は余熱を活用できるが、夏場はそれほど使わないケースがある →オール電化のプールの実績もあり、ガス方式より安いケースもある ・バーデンプール、幼児用プールの提案 ・学校プールとしての活用 	
2. 立地のポテンシャル・課題	
<ul style="list-style-type: none"> ・近隣に温水プール、スポーツ施設等もあるが、マーケット人口比率から新規参入のメリットはある ・地域特性（気候、過疎化等）のデメリットはないと考えている ・周辺道路の整備は必要 ・駐車場の整備位置は検討が必要 （複数の機能を整備する場合、機能毎に100台程度は必要） 	
3. 市の活用案への意見	
a. 温水プール	・施工実績もあり、地域の方には好評

b. スポーツ施設 (ボルダリング、スケートパーク等)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域に必要な種目選定の上、整備する事が重要 ・障害者の方も利用できる施設を検討 ・ミニスケートパークの整備により、BMX やローラースケートの利用も可能になるのではないか
c. 既存施設の移設 (テニスコート、ローラースケート場等)	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根付きテニスコート※は、利用頻度が上がるためメリットは大きい ※整備費は、2面分で約5,000万円
d. 公園 (Park-PFI 含む)	<ul style="list-style-type: none"> ・整備期間の短縮が図れる ・じゃぶじゃぶ池、芝生広場、遊歩道などはどうか ・Park-PFI 方式とするには、面積が小さい(収益施設の出店が難しいと考える)
4. 事業公募の参入条件・課題	
<ul style="list-style-type: none"> ・PFI、DBO など設計段階から運営事業者が参画できる事業スキームを望む ・性能発注とすることで、民間のノウハウを最大限活用できる ・提案価格を早めに示してもらい、検討時間を確保したい ・市が想定する10億円での整備も、平屋でコンパクトなものであれば、整備可能 ・余熱利用により運営しているプールの実績はあるが、有償提供にて運営している実績はない ・余熱利用を高圧蒸気とした場合、保安員の配置等の人件費等が必要となるため、電気で提供を受けられるのが望ましい 	
5. 民間ノウハウの活用	
<ul style="list-style-type: none"> ・幼児を対象とした水中運動教室 ・学校水泳授業の内容に特化した学校水泳塾 ・フリーペーパー等の活用による無料券や割引券の配布 ・SNS等のデジタル広告の活用 ・デジタルを活用した施設混雑状況の可視化等 	
6. 効果的・効率的な整備・維持運営	
<ul style="list-style-type: none"> ・設計段階からの運営事業者の参画 ・市は土地活用、施設構想を示し、整備・運営は民間に提案を求める方法がよい ・プール整備の際は、学校水泳授業の活用を検討に入れるべき 	

◆B社

1. 活用アイデア 【スケートパーク】 <ul style="list-style-type: none"> ・現在、公共施設で県内に16施設(事業者調べ)あるが、置き敷型が多い →本格的なスケートパークは愛知県内にない →オリンピック後、整備数は全国で増加(年に100施設程度の増加) ・通常のコンクリート工事とは異なり、専用の工法により施工する必要あり ・規格がないため、予算に応じた施工が可能(多くは、2,000~3,000万円程度) ・事業者募集は、整備と運営と分けて実施してほしい ・新規施設のため耐用年数が不明だが、10年程度で大規模改造が必要 ・BMXをスケートパークのコースで実施すると、物足りなさやコースを傷つける恐れもあり、併用している施設もあるが、推奨はしない ・施設整備期間の目安:3年程度(基本設計、実施設計、工事各1年で計3年) ・余熱利用の必要性はない

2. 立地のポテンシャル・課題	
特になし	
3. 市の活用案への意見	
a. 温水プール	特になし
b. スポーツ施設 (ボウリング、スケートパーク等)	<ul style="list-style-type: none"> ・騒音問題等も起きやすい施設のため、整備場所を選ぶ施設となっている ・5,000㎡程度の施設であれば、大会が行える規模 ・基本は屋外施設だが、最近、屋内整備の要望も増えてきている ・使い方が自由なため、整備コースも自由度が高い ・集客のためには大会等の開催が有効だが、大会開催が可能な規模の施設とすると、利用者が限定されてしまう（初心者コースもあると集客が上がる） ・スケートパークだけでなく、3×3バスケットなどのアーバンスポーツを公園内に配置することで多くの利用者を集めることができる
c. 既存施設の移設 (テニスコート、ローラースケート場等)	特になし
d. 公園 (Park-PFI 含む)	特になし
4. 事業公募の参入条件・課題	
特になし	
5. 民間ノウハウの活用	
特になし	
6. 効果的・効率的な整備・維持運営	
特になし	

◆C社

1. 活用アイデア
<p>【屋内温水プール】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・DBO方式（SPC設立なし）、運営期間15年程度を想定 →15年を目安に設備更新が必要 ・3,000㎡で積算時20億円（2020年当時） ・他自治体事例では、建屋だけで約20億円を要し、市の試算額10億円での整備は厳しい ・事業者決定から約24か月程度で整備可能 ・事業対象地の面積からすると、プール以外の施設の併設も可能 →テニスコートなど、老朽化施設の移設等も検討の余地あり →テニスコートは屋根付きが望ましい。照明設備等も必要 ・老朽化した学校プールの集約、水泳授業利用を目的として検討するのが有効 ・学校プールとして利用する場合は、一般利用者との導線分離やプールサイドの面積確保等が必要なため、延べ床面積は大きくなる ・組合からの余熱提供が有償となる場合は、運営費のコストメリットは減る

2. 立地のポテンシャル・課題	
<ul style="list-style-type: none"> ・隣接市町の市街化区域が比較的近く、周辺にスイミングスクールがないことから、集客は見込める ・学校授業の活用を検討した際に、移動距離の問題から利用可能校が限られてしまうことは問題 <ul style="list-style-type: none"> →他自治体の事例で、一番遠い学校でもバス移動で11分程度 →温水プールは通年利用が可能だが、プール利用後、髪を乾かすなどの際は、外気にさらされるため、夏までの利用が望ましい。 	
3. 市の活用案への意見	
a. 温水プール	<ul style="list-style-type: none"> ・年代を問わず利用できるため、健康増進だけでなく、世代間交流の場としても期待できる ・学校の水泳授業での利用検討は必須
b. スポーツ施設 (ボルダリング、スケートパーク等)	特になし
c. 既存施設の移設 (テニスコート、ローラースケート場等)	特になし
d. 公園 (Park-PFI 含む)	特になし
4. 事業公募の参入条件・課題	
<ul style="list-style-type: none"> ・地域経済への貢献、地元企業の活用などは検討可能であるが、地元建設企業とのJVが参加要件となるとハードルが上がる ・地元企業とのJVを要件とせずに、地元企業の活用としてもらうと自由度が高くなる <ul style="list-style-type: none"> →事業費に対して一定割合を地元への還元金額として提案を求めている事業もある ・事業者選定の審査においては、外部有識者を含め、審査方法を公表した上で審査してほしい 	
5. 民間ノウハウの活用	
<ul style="list-style-type: none"> ・健康増進を目的とした各種スクールの実施 ・市の特産品の販売コーナーの設置 	
6. 効果的・効率的な整備・維持運営	
<ul style="list-style-type: none"> ・LCC縮減や利用者収入の観点から、BTO、DBO方式の採用が望ましい ・複数の施設集約を図って整備すると、公共施設等適正管理推進事業債などの活用なども可能になり、財源確保が可能となる ・余熱利用のための導入設備の整備費は将来リスク（焼却施設の移転）を抱えることになるため、蒸気ではなく、電気で供給を受けられないか、検討するとよい 	

◆D社

1. 活用アイデア
<p>【屋内温水プール、スポーツ施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プール整備の場合はPFI、DBO。屋外施設のみでの整備の場合は、PFIは難しいと感じる（通常的设计、建設、施設管理（指定管理者）） ・20年程度でろ過装置の更新が必要 ・学校プールとしての利用や高齢者を対象とした温浴施設の整備なども望ましい ・ジムやレストランなどを併設すると、1日過ごせる施設となる。

<ul style="list-style-type: none"> ・余熱利用のための導入管の整備費用は不明だが、なるべく低く抑えたい (引き込みの延長によっては事業費が膨らむことを懸念) ・余熱利用は、導入管よりも電気で提供を受ける方がメリットは高いと感じる ・プールは光熱水費が大きな負担となるため、熱源の確保や光熱水費の低減策 (天井高を抑えて整備を行う)の工夫が必要 ・プールの整備費は、現在の資材価格や労務単価の高騰により、3,000㎡で15億円程度要すると見込まれる 	
2. 立地のポテンシャル・課題	
<ul style="list-style-type: none"> ・近隣の市町からの利用も見込める立地 ・高齢者や学生が利用するための、公共交通機関の整備が必要 	
3. 市の活用案への意見	
a. 温水プール	<ul style="list-style-type: none"> ・余熱利用ができれば光熱水費の削減は大きい ・余熱は無償で提供してほしい ・学校プールとして利用することで、既存の学校屋外プールの維持管理コストの削減が可能
b. スポーツ施設 (ボルダリング、スケートパーク等)	<ul style="list-style-type: none"> ・アーバンスポーツは利用者が若者に限定される ・一般利用なのか大会利用なのか、施設の整備目的を定める必要がある
c. 既存施設の移設 (テニスコート、ローリースケート場等)	<ul style="list-style-type: none"> ・江南市はテニスコートの利用率が高いと感じる ・プールかテニスであればPFI事業として検討できるが、その他の施設は指定管理になると考えている
d. 公園 (Park-PFI 含む)	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間が15~20年となると、カフェやコンビニは出店リスクが高くなる
4. 事業公募の参入条件・課題	
<ul style="list-style-type: none"> ・事業対象地の利用構想や整備の方向性を示すことが重要 ・屋外施設のみの場合は、整備と指定管理、ハコモノが伴う場合はPFI事業も検討できる可能性が高くなる ・大会利用のための施設と考えると、1.3haは少々狭いと感じる ・利用料収入を事業者収入とし、利用料金設定の自由度を高くすることで、参入促進につながる ・事業契約への物価スライドの明記 	
5. 民間ノウハウの活用	
<ul style="list-style-type: none"> ・屋内プールや温浴施設などの場合は、物販販売なども考えられる ・各種スクール、イベントの開催 ・大会誘致、合宿誘致などのスポーツツーリズムの企画 ・施設利用促進のための情報発信 	
6. 効果的・効率的な整備・維持運営	
<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備面積の圧縮によるコスト削減 ・民間収益事業の最大化による歳入確保 →テニスコートへの屋根設置、事業者優先予約コートの設定等 ・大屋根のかかった多目的スペースは活用の幅が広がる ・基本設計が完了した時点で、施設運営事業者を対象にサウンディング調査を実施したり、PFI導入可能性調査時にコンサルを通じて施設運営事業者のヒアリングを行うなどして、効率的な維持運営のためのノウハウを実施設計に活かすのは有効 	