

手柄山スポーツ施設整備等事業に係る公募型サウンディング

【調査結果】

姫路市（以下、「市」という。）は「手柄山スポーツ施設整備等事業（以下、「本事業」という。）」の実施に向けて、本事業におけるリスクの検討及びその対応について把握するため「手柄山スポーツ施設整備等事業に係る公募型サウンディング（以下、「本調査」という。）」を実施しましたので、その結果を公表します。

1 実施経過

時期	項目
令和元年 12 月 16 日（月）	本調査の実施要領公表
令和元年 12 月 16 日（月）～ 令和元年 12 月 27 日（金）	現地見学会申込書提出期間
令和 2 年 1 月 9 日（木）	現地見学会
令和 2 年 1 月 10 日（金）～ 令和 2 年 1 月 22 日（水）	個別対話申込書提出期間
令和 2 年 1 月 29 日（水）	個別対話日時通知
令和 2 年 2 月 6 日（木）・10 日（月）・12 日（水）・14 日（金） ・17 日（月）・18 日（火）・19 日（水） 計 7 日間実施	個別対話

2 参加事業者

現地見学会 29 事業者

個別対話 22 事業者

3 主な対話内容

（施設整備）

- ▶ 基本計画を基にした年度ごとの想定出来高曲線の作成の可否について
- ▶ 工期に関する課題について
- ▶ 山際（擁壁、法面）について考えられるリスクについて
- ▶ 建設単価（資材費、人件費等）の上昇見込みについて
- ▶ その他民間事業者の設定する議題

（維持管理・運営）

- ▶ 公園利用者の利便性向上及び利用者増に繋がる自主事業の現時点の可能性について
- ▶ 屋外プール（市民プールエリア）の夏季以外における有効な活用について
- ▶ 新施設の「市民利用：興行利用」の適切な利用割合について
- ▶ トップスポーツとのかかわり方について
- ▶ その他民間事業者の設定する議題

4 結果概要

市の設定した対話項目（施設整備）

対話項目	対話概要
基本計画を基にした想定出来高工事曲線の作成の可否について	<p>○現時点での公開情報では作成は困難である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 基本設計段階まで工程が進まないと難しい。 <p>○追加の情報提示により実績と照らし合わせ作成は可能である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 必要な情報 <ul style="list-style-type: none"> ・具体的な施設計画（配置・規模） ・造成箇所及び建設地の支持層までの地盤データ ・事業用地の断面図等、高低のレベルがわかるもの ・J R新駅等周辺事業の計画（スケジュール、事業区域等図面）
工期に関する課題について	<p>○本事業の工期に関するリスクとしては以下のような可能性が考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ J R新駅との設計前調整に時間を要する。 ▶ 大規模施設を複数同時設計することになるため設計期間に時間を要する。 ▶ 作業ヤードが狭く、平地よりも工期のかかる工法を選択することになる。 ▶ 山際造成工事が大規模であり工期が読めない。 ▶ 関西圏の大事業により資材・労務調達が困難であり工期にも影響する。 ▶ 許認可業務(開発・造成・周辺整備)による工程遅延リスク ▶ 土壌汚染対策・埋蔵文化財調査による工期遅延リスク <p>○以下のような対策により想定工期内の竣工は可能である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 設計期間中に先行して造成工事に着手する。 ▶ 造成に関する開発許可が不要である場合 ▶ 市による事前の情報公開により事業者が早期にリスクを把握し対策を立てることができる。 <ul style="list-style-type: none"> ・地質調査結果 ・J R新駅等周辺事業の計画（スケジュール・事業区域等図面）
山際（擁壁、法面）の整備について考えられるリスクについて	<p>○山際造成に関するリスクとして以下のような可能性が考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 造成工事による多大な土量の処分（排出）・再利用や施工時の法面崩壊 ▶ 土量と地質によっては工事が長期化するリスク ▶ 事業敷地確保のためには擁壁を整備する必要があるがコスト高となる。 ▶ 擁壁構築時の山留施工についても困難かつコスト高となる。 <p>○事前にリスクの把握をしておくことが大切であるため、市において事前の地質調査を実施していただきたい。また法面設計の提案自由度を高めていただきたい。</p>

<p>建設単価（資材費、人件費等）の上昇見込みについて</p>	<p>○上昇率の想定はできない。</p> <p>○大阪万博等関西圏において大規模事業が予定されており、人手・資材の不足により上昇が予想される。</p> <p>○人件費の上昇が特に顕著である。</p> <p>○重機も不足が予想されるためコスト増となる可能性がある。</p> <p>○物価上昇を反映したサービス対価の改定を行えるよう契約条項を検討頂きたい。</p> <p>○人件費上昇に関する適切なリスク分担を検討いただきたい。</p>
<p>工事期間中の安全対策について（工事車両台数の想定と対策）</p>	<p>○工事車両の想定</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 車両台数のピーク <ul style="list-style-type: none"> ・造成工事による土量の搬出時 ・建設工事におけるコンクリートの搬入時 ▶ 接道が北面の市道幹第 22 号線（延末線）のみとなるため、工事車両の集中が予想される。 ▶ 車両数は工事の工程・作業ごとに 1 日単位で大きく違うものである。造成工事期でも土の搬出作業のない日は車両は少ない。 <p>○安全対策（案）</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 通学路、通学時間を避けた工事車両ルート設定及び警備員の配置 ▶ 工事車両の走行ルートに大きい道を選択する。 ▶ 工事車両の一時待機場所も考えてルート設定を行う。 ▶ 公園利用者に十分に配慮された動線分離、警備員、誘導員の配置 ▶ 事前の地質調査で造成工事の想定土量を把握しておく事が大切である。 ▶ 工事車両台数は一定期間中の総数だけでなく、作業単位ごとの 1 日の車両台数と作業頻度も把握しておく必要がある。
<p>工事の順序の想定はできるか</p>	<p>○工期のかかるものから順に着工していく。</p> <p>○事業用地の奥から順に着工していく。</p> <p>○屋外プールは他 2 施設の作業ヤードとして使用することが想定されるため最後となるイメージである。</p>
<p>作業ヤードについて</p>	<p>○全体的に作業ヤードが狭く工事難易度は高い。</p> <p>○特に新体育館の建設予定地は陸上競技場により圧迫されているため難しい。</p> <p>○大型クレーンの設置のための離隔確保が課題である。</p> <p>○従業員用の駐車場（300 台程度）を事業敷地内に確保することは困難。</p>
<p>新駅工事との調整について</p>	<p>○事業者募集段階にて、新駅整備との調整内容や工事区分を明確化して欲しい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 建設費や工期の変動要因となる。 <p>○新駅が利用できない期間が生じた場合、当該期間の利用客移動手段に関する市の支援策が重要と考える。</p>

市の設定した対話項目（維持管理・運営）

対話項目	対話概要
<p>公園利用者の利便性向上及び利用者増に繋がる自主事業の現時点における可能性について</p>	<p>○スポーツをする人以外も立ち寄りやすいイベントを開催することで幅広い層に親しみをもってもらえる場所としたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 地域防災イベント ▶ マルシェ ▶ グランピング ▶ スタンプラリー ▶ カフェ ▶ テナントハウスショップ（海の家風、飲食＋雑貨店等）営業 ▶ スポーツ、健康という観点から、公園全体を利用した、大規模なイベント等の企画が可能。例（テレビ番組：逃走中等） <p>○スポーツ関連のイベント・教室を実施し市民の競技力の向上や健康づくりの推進に寄与するものとして。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 子供スポーツ教室 ▶ マラソン大会及び関連イベント ▶ ウォーキング大会及び関連イベント ▶ ミニトライアスロン ▶ フィットネスクラブ（会員制） ▶ ボルダリング
<p>公園利用者の利便性向上に向けた公園全体の管理方法について</p>	<p>○周辺施設の管理者がバラバラのため、公園全体に統一感がない。</p> <p>○公園全体の一元管理が可能であれば効率的な維持管理と効果的な運営となる。</p> <p>○体育施設利用者へ水族館や平和資料館など公園内施設を積極的に案内し、公園全体のにぎわい創出のための働きかけを行っていききたい。</p> <p>○「連絡協議会（スポーツコミッション）」を設置してはどうか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 構成員は現指定管理者、P F I 事業者、市 ▶ 3者で公園全体を活用した自主事業について検討する。
<p>屋外プールの夏季以外における有効な活用について</p>	<p>○アイススケートリンク</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 設置コストが高く独立採算は困難である。 ▶ 小規模であれば樹脂製のリンクも考えられる。 <p>○プールに蓋をして広場として活用（グランピング・マルシェ等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ プールの形状に制約がかかる可能性 <p>○釣りもできるグランピング会場</p> <p>○釣り堀</p> <p>○フットサルコート、テニスコート</p> <p>○ラジコン競技会</p> <p>○カヌー・カヤック教室</p>

	<p>○グランドゴルフ</p> <p>○エクストリームスポーツ</p> <p>○プール底面補強、仮設ネット等を設置してのゴルフスイングチェック、歩行チェック等を加えた、簡易フレイル業務に活用可能</p>
夏季以外の利用を想定した屋外プールの仕様について	<p>○後の維持管理費を考えるとハードプールとすることが望ましい。</p> <p>○ハードとするかエアールとするかは市の方針として募集時に示された方がよい。</p> <p>○まずは夏季にしっかり市民に満足していただけるものを作る事が優先であり、その中で冬季利用のあり方を考えるとといった順番がよい。</p> <p>○ハードプールとエアールプールを組み合わせたものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 幼児プールなどはソフトでも需要がある。 <p>○全面エアールプールとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 夏季以外は空スペースをイベントスペースとして活用可能
屋外プールに対して事業者が感じるリスク	<p>○運営期間が夏季の2カ月しかなく、天候に左右されるため収支予測が困難</p> <p>○夏季以外の利用について、継続実施されている事例が少ない。</p> <p>○監視員等労働者の確保が困難</p>
「市民利用：興行利用」の適切な利用割合について	<p>○平日は市民利用、土日祝日は興行利用が主な利用形態と想定する。</p> <p>○市民利用7割、興行利用3割程度</p> <p>○市民利用8割、興行利用2割程度</p>
新施設の適切な利用形態について	<p>○新体育館は興行利用時にも一般市民が利用できるような施設とするべきである。</p> <p>○新体育館は複数種目の大会の同時開催も可能な施設とするべきである。</p> <p>○興行利用及び大会利用時も市民利用が可能な動線計画とし、市民が利用できない日を少なくしたい。</p> <p>○市民の休日利用にも配慮し、休日における興行利用の日数に上限を設けられてはどうか。</p> <p>○興行利用の頻度を増やしたいのであれば、市の優先利用枠に一定の上限を設けるべきである。</p> <p>○募集時には市が設定する優先利用枠の想定を提示いただきたい。</p> <p>○想定する興行利用の頻度</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 類似施設の実績より月1から2回程度 ▶ 年間を通じて「プール4回」「アリーナ5回」程度 <p>○興行利用よりも県・近畿レベルの大会の需要が多い施設となる想定</p> <p>○新体育館における興行利用を含む「みるスポーツ」での利用を増やし、市民がスポーツへの興味を持つ場とすることが可能</p>
トップスポーツとの関わり方について	<p>○施設のこけら落としに有名アスリートを招待してイベントを開催</p> <p>○オリンピック等トップアスリートを招待したクリニック等のイベントを開催</p> <p>○海外ナショナルチーム（水泳）の代表合宿の誘致</p> <p>○大規模大会の誘致（アマチュアの全国大会やプロチームを誘致した大会）</p> <p>○トップリーグの誘致（バレー・ハンドボール・卓球など）</p>

<p>姫路市での大規模大会誘致について</p>	<p>○運営企業の活動だけでは限界があり、行政及び地元体育協会が主体的に活動することが肝心である。</p> <p>○神戸や大阪でなく姫路に来てもらう理由付けが難しい。</p> <p>○施設の予約可能期間の設定を長くする必要がある。</p> <p>○募集時には新施設において市が想定している大会規模を提示して欲しい。</p>
<p>新駅を考慮した利用者数の予測について</p>	<p>○利用者数の予測は困難</p> <p>○中高生の大会が誘致しやすくなる。</p> <p>○駅ができたからと言って爆発的に利用者が増えるとは思わない。</p> <p>○新規に増える利用層としては通勤帰りに体を動かしたい人が想定される。</p>
<p>JR 新駅の開業時期について</p>	<p>○JR 新駅の開業時期により、収入予測が大きく変わる。</p> <p>○仮に新駅の開業が遅れた場合のリスクは市に負担いただきたい。</p>
<p>既存駐車場と新施設の距離について</p>	<p>○少し遠いと思われる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ あらかじめ看板等により十分告知していく必要がある。 ▶ プールの利用者は施設を出てすぐに車に乗りたいと思っている。 <p>○あまり問題ではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 全国の類似事例において問題なく運営されている。 <p>○利便施設として設置予定のコンビニの収益に影響がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 駅の乗降者数でしか市場規模が図れないので誘致交渉が難航する可能性がある。
<p>屋内競技用プールの仕様について</p>	<p>○観客席の仕様について</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 一部を可動席や仮設席とする方がよい。選手のアップスペースや大会時の動線として活用が可能である。 <p>○50mプール、25mプールの仕切り方について</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 完全に別室とした方がよい。大会利用中も教室事業を実施できる。 ▶ 完全に別室とすると大会時にアッププールとして使いにくくなる。開閉可能なものにしてはどうか。 <p>○50mプール可動床について</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 可動床は健康増進目的（ウォーキング等）の利用が考えられるため、あった方がよい。 ▶ 可動床は2分割がよい（分割箇所は長辺・短辺両方の意見あり）。 ▶ 分割箇所は募集時に指定された方がよい。 ▶ あれば事業の幅は広がるが、使用回数が少ないならコストに見合った設備とは言えない。事前に使用頻度の検討を行うべきである。 ▶ 可動床は、年1回のメンテナンスが必要であり、その都度水を全て抜くので固定床に比べ維持管理費がかかる。必要ないのではないか。 <p>○適切な水深について</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 2mが一般的である。 ▶ 3mあるとよい。全国の競技者から合宿地等に選ばれる施設になるのではな

	<p>いか。また、アーティスティックスイミングなどにも対応できる。</p> <p>○その他意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 屋内プールにもトレーニングルームを設置してはどうか。水泳合宿等の需要が見込まれる。
50m プールを冬季も長水路として使用することについて	<p>○近畿圏の長水路はアイスリンクに変更する施設が多く、水泳関係者は冬季の練習場所を確保することに苦労している。合宿等の需要がかなりあるのではないかと想定される。</p>
新体育館の活用について	<p>○駅直結の体育館が2館横並びとなっているのは全国的にも珍しい。</p> <p>○新体育館を本会場、中央体育館をサブ会場といった形で使えるので参加人数の多い大会の期間短縮が期待でき、主催者に喜ばれる施設となる。</p> <p>○コンサート会場としての可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 兵庫県は興行利用可能な屋内施設が少ないので需要はあるのではないかと。 ▶ コンサート利用のために床荷重等を特別な仕様とする必要はない。
トップスポーツ等興行利用時の利用料について	<p>○施設規模が大きくなったからと言って高く設定すると借り手がなくなる。</p> <p>○想定される興行利用主（Vリーグ等）へのヒアリングを行い、適切な設定値を検討いただきたい。</p> <p>○市民利用料金から10倍（スポーツ利用）、20倍（スポーツ以外）程度かと思われる。</p>

企業からの意見（施設整備・維持管理共通）

対話項目	対話概要
官民のリスク分担について	<p>○独立採算事業に対して違約金等ペナルティを設定しているPFI事例が散見されるが、自主的な事業に対し市がペナルティを科す事には違和感がある。ご配慮いただきたい。</p>
光熱水費について	<p>○水光熱費について提案時から正確に積算することは不可能である。</p> <p>○一定期間は応募者提案のサービス対価とし、その後は実績値を踏まえた見直しを行える条件として頂きたい。</p>
レストランやコンビニについて	<p>○レストランやコンビニは広場や路面に位置しないと厳しい営業となる。</p> <p>○設置場所は限定せず提案としていただきたい。</p> <p>○独立採算は難しい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 周辺住宅が少ない。 ▶ 平日と休日における利用者数の差が激しい。 <p>○施設整備費を市負担とする等配慮された条件として欲しい。</p>
参加資格について	<p>○参加資格要件における実績はJVの中の企業のうち一社でも持っていればよい事とするべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 一社で本事業規模のプールと体育館の両方の実績を持つ企業はほぼいない。 <p>○施工実績を問うのであれば過去20年程度まで条件を緩和される方がよい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 近年の50mプールの竣工事例数が少ないため。

QA

企業質問	市回答
Q：本事業の事業方式と事業類型についてご教示ください。	A：本事業はPFI（BTO）方式、現時点ではジョイントベンチャー型とする方針です。
Q：事業者選定スケジュールについてご教示ください。	A：実施方針は令和3年1月、入札公告は同年4月公告予定です。個別対話は実施方針公表後に1回、入札公告後に1回実施予定です。
Q：市民プールの解体時期等についてご教示ください。	A：市民プールは令和2年度夏季営業をもって営業終了とし、その後、市において解体いたします。既存市民プール内の施設、工作物等は全て解体・撤去予定ですが、防犯の観点から境界フェンス、樹木等は残ります。また、入札公告時にはその予想図を公表する方針です。
Q：本事業は「開発行為」が事業に含まれるかと想像します。開発行為に関する手続等は事業者で行う想定でしょうか。	A：本事業における対象施設は公園施設となるため、開発許可は不要となります。市は事業内容に合わせ事前計画事前申請を行う予定です。
Q：公園内の各駐車場の誘導員については、どのようにお考えでしょうか。（大会時の公園内各施設との連携等について）	A：新駅整備に伴う自動車交通から公共交通への転換を図るとともに、警察との協議結果も参考とし、事業地内に新たに駐車場は設けないことになっています。よって、PFI事業者にとっては事業区域外ですが、周辺駐車場の管理者と連携し、駐車場の場所や空き状況の問い合わせに対する窓口となっていただくことを考えております。
Q：夏季のプール営業時や大規模大会時において、駐車場不足を懸念しています。新規整備の提案や既存グラウンド等の臨時駐車場利用は可能でしょうか。	A：臨時であっても事業用地内にも駐車場を整備することはできません。繁忙期及び興行時においては周辺施設及び駐車場の管理者、主催者、市、施設管理者、JRが連携し対策にあたることを想定しています。なお屋内プールの北側で延末線に沿って通り抜け式の乗降場を整備いただく考えです。
Q：市において事前に地質調査等を実施する想定はありますか。	A：市においてボーリング調査を行い、地質調査結果は公告時に開示する予定です。また地下水の水位調査も同時に実施しデータを開示する予定です。
Q：本案件に参画できる条件として地元企業に関してどのようにお考えでしょうか。	A：地元企業の参画は市として重要であると考えているため、可能な限り門戸を広くできるように参加条件等は検討してまいります。
Q：工事期間中の陸上競技場及び中央体育館の運用について、また周辺工事の計画、日程、規制に関する情報はありますか。	A：工事期間中も陸上競技場と中央体育館は使用する想定です。ただし、工事に影響しないよう事業用地への人の動線は規制する予定です。また、公募時には新駅工事の工事区域やスケジュールについて可能な限り提供する

	想定です。
Q：屋外プールの夏季以外の活用は自主事業でしょうか。	A：自主事業でお願いしたいと考えています。
Q：中央体育館について一般利用が中心になるとのことですが、新体育館と明確な棲み分けができるのでしょうか。現指定管理者の事業との競合が危惧されます。	A：市も中央体育館と新体育館は隣接する施設であるため将来的には同一管理者が管理する事が望ましいと考えています。時間はかかるだろうが課題とし、市として取り組んでいきたい。
Q：現在プールの水は一部井戸水を使用されているとのことだが、本事業においても井戸水は利用できるのでしょうか。枯渇の心配はないのでしょうか。	A：本事業においても井戸水は活用する方針であるため、現在水量調査をしています。井戸水の水量データは募集時に提示する予定です。