

## 旭グラウンド再整備に係るサウンディング調査結果の公表について

### 1 サウンディング実施の経緯

本市では、子どもから高齢者・障がいのある人まで、みんながスポーツをすることで、楽しく豊かな人生が送れるよう幼少の頃からのスポーツを行う習慣と継続を促し、より多くの市民が自ら進んでスポーツに参加できる環境を整えるとともに市民が安心して気軽にさまざまなスポーツに親しむためにスポーツ施設の整備を進めています。

旭グラウンドはみよし市の北東部に位置し、サッカーを主とした球技場施設、クラブハウス、管理棟、駐車場等を有し、夜間照明設備を備えた社会体育施設です。開設は平成4年度、クラブハウス等建物は平成6年度に建設し、以来28年が経過しました。

再整備にあたっては将来に向け、財政的な負担の縮減と平準化、予防保全的な管理による施設の長寿命化、効率的な維持管理等を進めるとともにこれまで以上に利便性を高め、新たな魅力を創造できるような施設整備が求められます。様々な整備内容及び事業手法を調査研究していくため、この度、民間事業者との対話を通じてアイデアや意見等を調査する「サウンディング型市場調査」を実施致しました。

#### 〈施設概要〉

計画地	みよし市三好丘旭五丁目1番3
敷地面積	24,711㎡
用途地域	第1種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	150%
所有者	みよし市
施設概要	グラウンド13,877㎡、夜間照明塔6基、管理棟1棟、クラブハウス1棟、倉庫1棟、駐車場（普通車33台）
竣工年度	平成4年度

### 2 サウンディング調査について

#### (1)スケジュール

令和3年 8月27日(金)	サウンディング型市場調査の実施要領公表
令和3年 9月21日(火)から 令和3年11月 4日(木)	現地見学会・説明会
令和3年10月 8日(金)	サウンディング型市場調査への参加申込の締切

令和3年11月 4日(木)	サウンディング型市場調査(個別対話)の実施
令和3年11月 5日(金)	

(2)参加事業者

9グループ(設計・建設4、管理2、その他3)

※複数社共同で参加いただいた事業者も1グループとして集計

### 3 結果概要

(1)まとめ

多目的広場の人工芝化については、利用率の向上、維持管理費用の軽減の観点から有効であるとの意見を多数いただきました。

照明設備に関しては、従来の利用形態、将来的な利用形態を踏まえ、現行よりも照度を下げること、周辺への配慮並びに環境への配慮についての意見を多数いただきました。

収益施設については、用途地域が第二種中高層住居専用地域であり、幹線道路に接していないこと等から収益施設の整備は難しいとの意見を多数いただきました。

民間活力を生かした施設整備・運営の可能性については、事業規模を考慮すれば、旭グラウンド単独では、効果は乏しいが、管理について周辺施設の起点となるような運営方法の導入については効果的である意見を多数いただきました。また、官民連携(PPP)に係る整備手法に関しては、DBO(デザイン・ビルド・オペレート)、BTO方式(ビルト・トランスファ・オペレート)、リース方式などがコスト縮減の余地があり、かつ将来的な管理方法を踏まえるのがより効果的であるとの意見を多数いただきました。

また、環境に配慮のほか、周辺の住環境への配慮に努めた整備並びに開場日、利用料金、利用枠の調整、駐車場の台数等について様々な意見、提案をいただくとともに、事業者提案の余地、自由度を大きくしてもらいたいという意見が多数あり、市の明確な方向性を示すべきとの意見もいただきました。

(2)主な意見

<p><b>旭グラウンドの具体像</b></p> <p><b>①施設配置計画のアイデア</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設を限定的な用途に固定せず、多用途に対応可能な施設にすべきとの提案をいただきました。</li> <li>・収益性を考慮すると、屋外施設(球技用グラウンド)のみでは魅力的ではなく、グラウンドゴルフ、テニス、フットサルなどが有効である。さらには管理棟で休憩、軽食ができ、小さなスタジオ、トレーニング室などがより効果的であるとの提案を多数いただきました。</li> </ul>
--

- ・球技用グラウンド等は、メンテナンスを踏まえると人工芝が有効であり、利用者は天候、グラウンドコンディションにより急な利用中止はストレスとなる。
- ・ランニングコース、健康器具等を一般開放することも有効である。
- ・駐車場が多い方が良い。さらに付近に駐車場が確保できれば利用用途も広がる。
- ・既存施設(天然芝含む)をより活用することも有効である。

#### ②スポーツに関する教室、イベント等の実施可能性

- ・スポーツに関する各種教室は実施可能。その場合駐車場、休憩施設も必要である。
- ・付近には幼稚園も点在しているため、日中に利用していただくような仕組みは有効である。
- ・大きな大会を開催することはコートが複数面ある方が良いが面積に限りがあるほか近隣施設との連携が不可欠である。
- ・イベント、波及する効果については、市の支援、連携がなければ、発展性はないのではない。ソフト事業も併せて構築すべきである。

#### ③施設整備費、施設運営の収支見込みについて

- ・本施設の利用料金を現行のみよし市の公共施設に準じた水準とした場合、施設の利用料金収入で、施設の維持管理、運営費を賄うことはできない。
- ・維持管理、運営費を賄うためにもスタジオ、休憩室等は必要である。

#### ④その他

- ・グラウンド等屋外施設が主であるが雨天等の利用も考慮すれば、休憩室、管理棟内にスタジオ兼座学が行えるようなスペースが必須である。また高齢者向けの教室、幼児等では保護者が送迎することもあるため必須である。
- ・障がい者、高齢者でも利用すること、また災害時には広い空間であることから地域の防災拠点等の有事のことも考慮したベンチの配置により有事の際は炊き出しなどが行えるなど機能の充実を図る必要がある。

## 2 収益施設整備の可能性について

### ①収益施設の種類のスポーツ施設の波及効果及び相乗効果

- ・管理棟を活用した多目的スタジオ、フィットネス施設、座学など多目的に利活用できるスペースが必須である。
- ・コンビニエンスストア、カフェ等飲食店等は、周辺に同類施設がないため必要性はあるが立地は困難である。

### ②整備手法

- ・全てを民間で整備し、独立採算は困難である。
- ・催事、イベントにおいて適正規模、時間を考慮すれば、目的外使用許可等により臨時で

飲食店を許可するなどスポーツ施設利用者以外の集客を図る目的では周辺への影響が大きく困難である。

### 3 PFIなど民間活力を生かした施設整備、運営の可能性について

#### ①想定される整備手法

- ・事業規模が小さいためPFI事業は難しい。
- ・DB(デザイン・ビルド)方式、DBO(デザイン・ビルド方式)、BTO(ビルド・トランスファ・オペレート)で管理規模範囲を広げることにより効果と可能性はある。
- ・リース方式又はDBFO(デザイン・ビルド・ファイナンス・オペレート)で事業費を平準化することはできる。

#### ②PPP/PFI事業範囲について

- ・整備事業と管理事業を分離すれば、様々な連携事業、運用事業も可能性はある。

#### ③事業条件(運営期間、自主事業の自由度など)

- ・指定管理制度は一般的には5年であるが、継続等が可能な事業条件により、より長い期間を見据えないと民間事業者が投資し回収することはできない。
- ・自主事業の自由度、範囲を広げなければ魅力的ではない。

### 4 想定される施設整備スケジュールについて

#### ①整備スケジュール

- ・建物に関する申請等を考慮すれば、単年度での施工は困難である。設計期間を含め事業期間は2.5年～3年あればよい。
- ・事業を進めるにあたり、説明会等に要する期間次第である。

### 5 課題、その他

- ・騒音、照明設備について、周辺環境への配慮が必要である。
- ・収益性、利便性を考慮すれば、休場日、利用時間等の工夫が必要(自由度)であり、利用料金についても民間施設並みの料金にできるのであれば、全部を利用料金で賄うことができないにしても軽減することはできる。
- ・立地条件を考慮すれば、自家用車での利用が想定されるため駐車場の台数は多ければ多いほどよい。
- ・今後の課題、ねらいとして近隣の定期的な利用者を取り込む工夫として日常生活に身近なスポーツ・運動ができる施設として健康器具の設置や隣接都市公園との連携・すみ分けにより用途も広がり、地域のシンボリック施設にすべき。
- ・地元企業や団体が参入しやすい諸条件である方がよい。

#### 4 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、公民連携の可能性、事業方式、施設整備等のご提案をいただきました。旭グラウンド再整備事業を進めるため、今回の結果を踏まえ事業方式や公募条件の整理・検討を進めます。