

長瀬町3丁目地内市有地の有効活用に向けたサウンディング型市場調査 結果概要

1. 調査の名称

長瀬町3丁目地内市有地の有効活用に向けたサウンディング型市場調査

2. 調査の対象

長瀬町3丁目地内市有地（長瀬町3丁目624-2他）

3. 調査の目的

本市は、「ラグビーのまち」として知られていますが、2017年にはウィルチェアスポーツ専用の屋外施設をオープンし、さらに、2019年のラグビーワールドカップ、2021年のワールドマスターズゲームズ2021関西と大型スポーツイベントの開催を予定するなど、ラグビーで培ったノウハウを様々なスポーツに展開することで、スポーツ交流が生まれる都市をめざしています。

当該地については、スポーツ広場（プール）等建設用地として取得したものの、状況の変化により事業化することなく、平成9年に雨水対策として大阪府により地下調節池が建設されました。このため、当該地の大部分において、新たに建物、その他工作物を設置する場合は、地下調節池の施設に加わる荷重が1㎡当たり1t以下とする地上権が設定され、地上の用途に大幅な制限が加わったことで、地上の利用が進まないまま現在に至っています。

しかし、当該地はJR長瀬駅や大学の通学路の近くにあることから、アクセス面も良く、多くの学生が行き来する場所に位置しており、立地条件がよいため、スポーツ関連施設等の誘致を目的に民間事業者へ貸付けし、地域の活性化やスポーツを通じたまちづくりを推進したいと考えています。

つきましては、貸付けにあたって、行政内部の検討のみで公募条件を設定するのではなく、事前に前提条件等を伝えた上で民間事業者との対話の場を設け、市場の動向や活用アイデアを把握し、民間事業者が参入しやすい公募条件の整理を行うとともに、課題解決に向けて優れた事業提案を促すことなどを目的にサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施しました。

4. 調査の経過

日程	内容
平成 31 年 4 月 17 日(水)	本調査の実施要領の公表 【市 HP、日本 PFI・PPP 協会 HP 及び建設建通新聞等】
令和元年 5 月 14 日(火)	現地見学会 【5 事業者が参加(スポーツ関係事業者:3 者、建設関係事業者:2 者)】
令和元年 7 月 23 日(火)、7 月 25 日(木)	サウンディング実施

5. 調査の結果

(1) 参加状況

- ・参加事業者：3 事業者（スポーツ関係事業、建設関係事業）

(2) 対話概要

①当該地を活用した事業アイデア

- ・スポーツ関連施設と住宅開発を合わせた一体的な管理運営を行いたい、収益面で不安がある。
- ・複合的なスポーツ施設として活用したいが、当該地は住宅地に囲まれているため、騒音・照明の問題をクリアできるような対策が必要。建築には、荷重制限の条件がクリアできるか詳細な調査が必要であるが、建築できたとしても大きなコストが予想され、集客面で不安があるなか、運営の中で回収できるか精査しなければならない。なお、市が施設を整備し、指定管理者として管理できることが望ましい。

②当該地を活用した事業手法

- ・施設の整備と管理運営について役割分担し、効率的な運営を行いたい。
- ・事業用定期借地権設定契約で貸付期間は 10～30 年を希望。

- ・公募開始から応募申請まで最低でも3ヶ月は必要。
- ・事業スケジュールとして、事業者決定後、事業開始まで約1年はいただきたい。

③地域貢献のアイデア

- ・スポーツをテーマに近隣大学の学生と協力した取組を展開したい。
- ・地域向けのイベントスペースの開放や自社主催のイベント等を実施

④その他

- ・住宅開発を合わせた管理運営の事業モデルを認めていただきたい。なお、北面の市営住宅跡地を含めた一体的な管理運営ができれば、事業成立の可能性は高くなる。それが難しい場合、開発に係るイニシャルコストやランニングコストの一部について市に負担いただきたい。さらに、収支面で不安があるため、公共性を求める一方で、賃料の無償化を検討いただきたい。
- ・公募の際に、調節池が設置されている範囲と設置されていない範囲を明確に示していただきたい。また、調節池の上面において、どの程度までの建物や工作物を設置できるのか、どこまで地面を掘削できるのかについて、情報開示していただければ、事業計画を立てやすくなる。
- ・新施設に付随する舗装路面の景観工法を活用し、安全対策の向上に資することができる。

(3) 今後の方針

今回のサウンディングを実施した結果、3事業者からアイデアをいただくことができ、スポーツ関連施設等の誘致の可能性あることを把握することができました。今後、これらの結果を参考に、民間事業者の参入を促す公募条件等の検討を進めていきます。