

新たな市民プール整備事業の民間活力導入に関する マーケットサウンディング (実施結果)

1 サウンディング実施の経緯

広島県府中市では、現在の屋内温水プールについて、「スポーツ振興」や「健康づくり」のみならず、地域経済の活性化に寄与する新たな賑わいを創出する拠点施設として、また、利用者の交通利便性も考慮し、中心市街地へ移転整備することを計画しています。

今回、民間活力（ノウハウや技術力、経験、資源等）を最大限活かし、より幅広い視点・分野における PPP 手法の導入を検討するため、本事業の公募資料の作成に先立ち、本事業に関心のある民間事業者の皆様から、参入意向および参入する上での課題、並びに整備及び運営などの様々なアイデアや各種条件などのご意見を広くお聴きしました。

2 サウンディングの実施スケジュール

実施要項の公表	令和3年 9月24日（金）
事前説明会、現地見学会	令和3年10月 1日（金）
サウンディングの実施	令和3年11月 1日（月）～5日（金）
実施結果の公表	令和4年 1月27日（水）

3 サウンディング等の実施結果

- (1) 事前説明会参加者 9者
業種：デベロッパー、建設業者、スポーツクラブ事業者、建築コンサル、ろ過装置メーカー
- (2) サウンディング参加者 6者
業種：デベロッパー、コンサル、スポーツクラブ事業者、建築コンサル
- (3) サウンディング結果の概要
別紙のとおり

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、プール施設の機能、賑わい創出の手法等多くのご提案をいただきました。

今後、サウンディング結果を踏まえて、事業方式や公募条件の整理・検討を進めていきます。

<サウンディング結果の概要（提案書及び個別対話における主な提案内容）>**（１）プール施設****○整備手法**

DB、DBO、PFI（BTO）、リース方式

○建屋内機能

- ・ジム：必要最低限の機器で十分
機種によって年齢層が変わるため、高齢者向けか本格派向けかを判断しておく必要がある
- ・スタジオ、フィットネス：
会議室としても利用できるような多目的ルームでよい
高齢者を定着させるには、専門スタッフ付きのレッスン、フレイル教室等が有効
- ・浴室、サウナ、ジャグジー：
イニシャル、ランニングコストが高い。利用頻度は少ないのではないか
- ・飲食スペース：
調理スペースを備える必要はない。飲食しながら集えるスペースでよい
食べ物は、道の駅や屋外のキッチンカーやコンテナハウス等で提供すればよい

○敷地内設備

- ・芝生広場などのオープンスペース
道の駅にオープンスペースが少ないため、人が流れてくる
- ・人工芝フットサル場
日中はグラウンドゴルフとしても利用できる
- ・アーバンスポーツに限定すると 特定の人しか使えない

○課題、市に対する要望等

- ・市内循環バスの停留所設置
- ・学校体育水泳授業の受託
- ・運営にあたっての市の助成
- ・自主事業への過度な期待は望ましくないため、十分な予算の確保が必要
- ・駐車場の確保が最大の課題
- ・料金設定の考え方、料金の整合性
- ・利用料金が安すぎる。採算が合わない
現行料金を維持するのであれば市からの助成
- ・高齢者利用料の助成制度
- ・アウトリート 介護予防
- ・市広報を利用した温水プールのPR
- ・運動していない人へのアプローチ（広報紙、学校配付物）
- ・市職員の積極的な利用

(2) 周辺施設の賑わい創出

○事業手法等

- ・ P R E（民間収益施設等）
- ・ リース方式（チャレンジショップ等）
- ・ 事業用定期借地
- ・ P a r k-P F I

○事業内容

- ・ 建物を建てるのは難しい
- ・ 商業的なものは難しい
- ・ 温水プールと相性の良い医療・福祉機能を誘致
- ・ 屋外スポーツ広場（ウォーキングコース、芝生のオープンスペース、キッチンカー出店スペース、アーバンスポーツ）
- ・ イベント広場（屋台やチャレンジショップ、イベント時産直市場拡張スペース）
- ・ 近隣に2つの拠点（道の駅、i-core・天満屋）があるため、今後市民の参画意欲がさらに高まるポテンシャルを秘めている
マルシェ等まちづくりの取組に触発された市民の方が気軽に出店・参加ができる雰囲気づくりができる
- ・ 芝生広場
「建物」による市民サービスの提供ではなく、都市空間における余白として周辺施設の価値を高める

○課題、市に対する意見

- ・ 貸付地代の低減
- ・ 府中駅の橋上化、南北自由通路

(3) その他

- ・ 全面道路が狭く、渋滞が懸念
- ・ 前面道路の拡幅
- ・ 駐車場、道路空間の確保
- ・ 天満屋や道の駅と道路で分断されている（道路をカラーアスファルトや石畳などに改修して周辺との一体感をつくる）
- ・ メインの道路に面していないので訴求力が弱い
- ・ 北口の学生をいかに引き込めるか
- ・ 電車利用者が駅南にいかない、距離以上にハードルがある
- ・ 府中駅の橋上化
- ・ 駅南口及び南北自由通路・学生、高齢者の利用による人流の創出
- ・ エリアマネジメントを目的とした協議会の立ち上げ
- ・ サービスプロバイダー方式の検討
- ・ S P C（特別目的会社）の設立