

宝塚市公益施設（仁川・売布）の活性化に向けて

民間事業者の皆様からご意見をいただきました

～サウンディング型市場調査の結果報告～

宝塚市は、阪神・淡路大震災の復興事業の一環として、仁川駅前地区と売布神社駅前地区に、駅前の集客施設の位置付けと賑わいの創出のため、公益施設と駐車場を設置しました。設置後15年以上が経過し、近年、公益施設の稼働率の低下が大きな課題となっています。

そのため、民間事業者の皆様から施設の活性化や効率的な運営について意見を聞く『サウンディング型市場調査』を実施し、今後の運営方針の参考にすることとしました。

同調査には、6社の民間事業者様から様々な意見をいただきましたので、その概要を公表します。

1 【調査対象施設】

【さらら仁川公益施設】	
設 置	平成14年4月1日
住 所	宝塚市仁川北2丁目5番1号
施設概要	2階 149㎡（管理会社事務所など） 3階 926㎡（スポーツルーム、音楽スタジオなど）計 1,075㎡
駐車場	北館 3,292㎡（利用台数 51台） 南館 7,138㎡（利用台数 187台、バイク22台） 計 10,430㎡（利用台数 238台、バイク22台）
【ピピアめふ公益施設】	
設 置	平成11年10月22日
住 所	宝塚市売布2丁目5番1号
施設概要	4階 842㎡（管理会社事務所、スポーツルームなど） 5階 580㎡（会議室など） 6階 753㎡（会議室、和風ホールなど）計 2,175㎡
駐車場	3,143㎡（利用台数 103台）

2 【調査参加者】

ビル管理や駐車場運営などを専門とする民間事業者計6社に参加いただきました。

平成29年8月3日 4事業者と意見交換

平成29年8月4日 2事業者と意見交換

※サウンディング型市場調査

市有地などの有効活用を検討する際に、公募による「対話」によって、事業者の参加の可能性や市場の動向調査するものです。市としては、事業の実現可能性や、事業者が参加しやすい条件や活性化に係るアイデアなどを把握できるほか、事業者にとっても市の運営方針が把握でき、また事業者としての意見を伝えられるメリットがあります。原則として費用は無料です。

3 【対話の前提条件】 ※対話のため市が想定したものであり、決定事項ではありません。

1 事業手法

- (1) 公益施設については、基本的に指定管理者制度の導入を前提としており、活性化に向けた維持管理・運営をお願いしたいと考えています。
- (2) 事業者による運営に関する資金調達や施設改修などの可能性について提案を求めます。
(PFI事業におけるRO方式(Rehabilitate Operate=改修・運営)民間が施設を改修した後、その施設を管理運営する方式。一般に所有権は公共のまま移転しない。)
- (3) 駐車場については、核店舗をはじめ、各種専門店や住宅(さらら仁川のみ)などの利用もあるため、普通財産として貸し付けますが、公益施設との連携方法についても意見をいただきます。

※事業スケジュール(案)

平成29年度 サウンディング型市場調査の実施、設置管理条例の策定

平成30年度 指定管理者の公募・選定

平成31年度 指定管理者制度による管理運営の開始

2 前提条件

- (1) 市民交流の場として集える施設の実現。
- (2) 集客施設として、幅広い世代が快適にくつろげる施設(ロビーやエントランスの活用も含む)。
- (3) 施設の利用率の向上と魅力アップにつながる提案。講座やイベントなどの企画提案。
- (4) 老朽化に伴う設備更新の可能性。なお、建物の増築や新築工事等は想定していません。
- (5) 現在利用いただいている方が、さらに快適に安心して利用できる制度やサービスに関する提案。
- (6) 公益施設は、法的に公の施設としての位置付けが望ましいとの見解から設置管理条例を設けて指定管理者制度を導入する方針です。一方で、賑わいを創出する施設として捉えており、できるだけ自由かつ柔軟な発想を求めます。
- (7) 駐車場については、核店舗や専門店、住宅などの利用もあるため、普通財産として貸し付けますが、市としてはできるだけ多くの賃料を得たいと考えています。また、現在も行っている公益施設との連携の可能性についても提案いただきます。

4【民間事業者からの意見（調査結果概要）】

1 事業手法などについて
<p>(1) 指定管理者制度による管理運営について（実現の可能性） 公益施設の指定管理者制度導入に対して、数社においてはエントリーしたいとの意向を確認しました。また、駐車場経営に関しても、応募の意思があることを確認しました。</p> <p>(2) 想定される利用者層やグループ</p> <ul style="list-style-type: none">・既存利用者（定期利用者などに影響を与えない工夫が必要）・高齢者、ファミリー層、子育て世代、学生 <p>(3) 公益施設の立地や施設内容について</p> <ul style="list-style-type: none">①駅前という立地の良さから、ポテンシャル（潜在する可能性）は高い。②両施設とも10年以上経過しているが、そのまま活用することも可能。③駅前という立地から、人が集まりやすい施設。
2 施設に対する要望など
<p>(1) 指定管理者制度導入に合わせた施設リニューアル 現状では、内装の老朽化が著しいという点がみられないため、大きな改修をかける必要はありませんが、運営方法に応じた改修は必要です。</p>
3 運営に対する意見
<p>(1) できるだけ現状のままで運営を 大規模な改修は避け、できるだけ現状の利用方法で継続します。</p> <p>(2) 各社からの提案</p> <ul style="list-style-type: none">①施設の活性化を図るため、子どもが楽しく遊べる室内空間を作ります。②近隣の大学などと連携した企画を展開します。③本格的なスポーツジムではなく、病気予防やレクリエーションのための体操教室を実施します。④利用の低い部屋をトレーニング室に改修することにより、活性化と収益が望めます。⑤利用者の「使いやすさ」を重視して、公益施設と駐車場が連携した運営を図ることが重要。 <p>(3) 運営等費用について</p> <ul style="list-style-type: none">①公益施設の運営は、利用料収入と指定管理料で運営することが望ましい。②施設のリニューアルなど大規模な改修については、市の負担でお願いしたい。③各種講座・イベントなど特色ある企画運営については、民間事業者で負担します。④駐車場収入は安定していることから、市はメリットと考えているが、収支が安定せずリスクとなることもあります。リスクとなった場合の市と民間事業者との分担を検討する必要があります。 <p>(4) 公募の条件について</p> <ul style="list-style-type: none">①公益施設と駐車場が連携が図れるように運営していくにあたって、コンソーシアム（企業連合）での応募も可能です。②民間事業者の持つノウハウで、新たな企画を展開し、利用率の向上は可能です。