

## 第9章 民間意向調査

### 1. 目的

- 事業の概要を民間事業者に対して提示し、周知することで、事業に対する関心を惹起する。
- 公共施設等運営権制度や市県共同事業など、本事業の先進性に加え、大規模修繕の扱いやリスク分担など、一般的なPFI事業における論点について民間事業者の意向を把握し、競争環境に資する事業条件検討を行う。
- 事業の全般的な条件を提示し、参考見積りを徴収することで、適切な事業費の算出を行う。

### 2. 調査対象企業

分類	企業・団体名	備考
建設企業	① A社 ② B社 ③ C社 ④ D社 ⑤ E社	
維持管理企業	⑥ F社 ⑦ G社 ⑧ H社 ⑨ I社 ⑩ J社	
運営企業	⑪ K社 ⑫ L社 ⑬ M社	

### 3. 実施期間

平成29年10月2日～平成29年10月13日

#### 4. アンケート内容

### 盛岡南公園野球場(仮称)整備事業民間活力導入可能性調査 に関するアンケート調査票



はじめに、ご回答者が所属している企業名をお答えください。

企業名	
-----	--

#### 1. 施設について

問1. 屋内練習場の中にトレーニングルームを設置することを検討しております。  
トレーニングルームの需要について意見をお聞かせください。〔1つだけ〇〕

1. 十分な利用が見込まれる	2. 利用は限定的だが見込まれる	3. 利用があまり見込まれない
4. 分からない		
(意見 (もしあれば): )		

問2. 利用料金に対する印象をお聞かせください。〔1つだけ〇〕

1. 高い	2. 適切な水準	3. 安い
4. 分からない		
(意見 (もしあれば): )		

問3. 盛岡南公園のうち、球技場(いわぎんスタジアム)等は供用済みで、施設の運営管理が現在も実施されています。球技場等をPFI事業の範囲に含めることについて意見をお聞かせください。〔1つだけ〇〕

1. PFI事業に含めてほしい	2. PFI事業には含めないでほしい
-----------------	--------------------

3. 判断できない

(意見 (もしあれば):

)

問4. 施設の整備・運営全般について、意見がありましたらお聞かせください。  
〔自由記述〕

## 2. PFI事業の条件について

問1. 望ましいとお考えの事業期間をお聞かせください。〔1つだけ〇〕

1. 10年未満

2. 10年程度

3. 15年程度

4. 20年程度

5. 20年以上

(理由:

)

問2. 本事業における大規模修繕の概ねの発生予想時期についてお聞かせください。

〔1つだけ〇〕

1. 10年未満で発生

2. 10年前後で発生

3. 15年前後で発生

4. 20年前後で発生

5. 20年までには発生しない

(意見 (もしあれば):

)

問3. 修繕業務の扱いについてご意見をお聞かせください。〔1つだけ〇〕

1. 修繕業務は大小にかかわらず  
事業範囲外とすべき

2. 大規模修繕は事業外とすべき







## 5. 回答結果

### (1) 施設について

#### 1) トレーニングルームの需要

十分な理由が見込まれると回答した企業が 13 社中 3 社であることから、利用は限定的又は見込まれないと考えている民間事業者が多いことが分かった。よって、トレーニングルームを整備した場合、整備にはもちろんのこと、維持管理運営に一定の財政負担が発生することを前提とするべきである。

図表 1 質問及び回答集計結果

問 1. 屋内練習場の中にトレーニングルームを設置することを検討しております。トレーニングルームの需要について意見をお聞かせください。〔1つだけ○〕

回答	回答数	企業名
1. 十分な利用が見込まれる	3	・H社 ・K社 ・M社
2. 利用は限定的だが見込まれる	5	・A社 ・B社 ・G社 ・I社 ・L社
3. 利用があまり見込まれない	2	・C社 ・I社
4. わからない	3	・D社 ・E社 ・F社

(意見)

企業名	回答
A社	集客施設が周辺にあるのであれば、本施設等の利用者は運動・スポーツに興味、関心があるものと想定される為、トレーニングルームには一定の需要があるものと想定されます。
B社	建設企業のため明確な回答は出来ませんが、トレーニングルームを設置・運営できる可能性はあると考えます。
C社	周辺居住人口が少ないため施設利用者以外の利用者を見込むことは難しいと考えます。
D社	トレーニングルームの充実度により利用者数が左右されると想像します。
F社	既存野球場におけるトレーニング施設の稼働状況、利用者層等が不明他のため回答しかねます。
H社	弊社管理物件の草薙総合運動場、小笠山総合運動公園ではトレーニング室を運用しており、本施設においても需要があると考えます。

I 社	一般的なトレーニングルームの利用者は、近隣の住民及び通勤・通学途中の利用者が見込まれるが、現地周辺の足元人口は極めて少ない。近隣に競合する民間スポーツ施設等は少ないが、需要としてはあまり見込めないと思われる。
K 社	野球だけでは使用時間が限定されるので多目的仕様が望ましい。

## 2) 想定される利用料金の大小

13 社中、高いと回答している企業が 1 社である一方、5 社が適切、4 社が安いと回答していることから、適切な水準より若干低い料金設定となっているものと考えられる。

図表 2 質問及び回答集計結果

問 2. 利用料金に対する印象をお聞かせください。〔1 つだけ○〕		
回答	回答数	企業名
1. 高い	1	・F 社
2. 適切な水準	5	・A 社 ・C 社 ・D 社 ・H 社 ・I 社
3. 安い	4	・E 社 ・I 社 ・L 社 ・M 社
4. 分からない	3	・B 社 ・G 社 ・K 社
(意見)		
企業名	回答	
B 社	建設企業のため、回答は控えさせていただきます。運営企業の意向確認が重要と考えます。	
F 社	県営野球場を基本とすると盛岡市営野球場を利用していた県民・市民の方が利用しにくくなると考えます。	
I 社	全体的に利用料が廉価だと思われる。特に学生利用時の料金が安く、学生の利用が大半を占めてしまうと、収益がかなり圧迫されると思われる。	

### 3) 球技場をPFI事業範囲とすることの是非

判断できないと回答した企業が7社と最も多く、次いでPFI事業に含めてほしいと回答が4社であった。PFI事業に含めてほしいと回答した企業がいずれも維持管理企業又は運営企業であったことから、業務の規模が多くなることは総じて好感されているものと考えられる。ただし、維持管理企業のうち1社が、既存の運営企業が有利になることを理由に、PFI事業に含めるべきではないと回答していることから、既存の運営企業の扱いには留意が必要である。

図表 3 質問及び回答集計結果

<p>問3. 盛岡南公園のうち、球技場（いわぎんスタジアム）等は供用済みで、施設の運営管理が現在も実施されています。球技場等をPFI事業の範囲に含めることについて意見を聞かせてください。〔1つだけ〕</p>		
回答	回答数	企業名
1. PFI事業に含めてほしい	4	・G社 ・H社 ・K社 ・L社
2. PFI事業には含めないでほしい	2	・E社 ・F社
3. 判断できない	7	・A社 ・B社 ・C社 ・D社 ・I社 ・I社 ・M社
(意見)		
企業名	回答	
A社	現状の運営状況等も勘案し、判断されるものと思料致します。本施設等と一体で運営管理をすることで相乗効果（例えば、利用者対応窓口の一本化や駐車場の共通利用等による業務効率化）が図れるのであれば、事業範囲に含めるメリットはあると思われま。一方で、球技場は開業以来20年程度経過している為、今後、計画的な大規模修繕が必要となることが想定されることから、本事業と同様、大規模修繕（程度によっては経常的な修繕も）は業務の対象外とすることが望ましいと思料致します。	
B社	運營業務の内容や範囲が広がることとなりますので、運営企業の意見が重要と考えます。	
C社	現在の稼働率や維持管理・修繕状況等が分からないので判断が難しいです。	

F社	球技場を含めて事業ボリュームが大きくなることで参画の可能性は高まりますが、既存の運営企業が参画している応募Gが優位になると考え、応募Gが減少する可能性はあります。
H社	隣接する既設球技場の維持管理業務をPFI事業に含めることで、維持管理コストの効率化が期待できます。
I社	コンセッション等で実施するのであれば、ある程度トラックレコードのある既存施設を事業に含める事でリスクが若干軽減されると思われる。但し、コンソーシアムの組成において現行の指定管理者である体育協会が強い影響力を持つ事が推測される為、体育協会ありきの事業にならない工夫が必要だと思われる。
M社	球技場の大規模改修や公園内の樹木整備等を考慮するとPFI事業範囲に含めるべきと考えるが、その判断は発注者側の意向によるものと思われるため。

## (2) PFI事業の条件について

### 1) 望ましい事業期間

13社中、7社が15年程度が望ましい事業期間との回答であった。事業期間が15年である場合、大規模修繕が事業期間中に発生しないことが理由として挙げられている。

図表 4 質問及び回答集計結果

問1. 望ましいとお考えの事業期間をお聞かせください。〔1つだけ○〕		
回答	回答数	企業名
1. 10年未満	2	・G社 ・L社
2. 10年程度	1	・D社
3. 15年程度	7	・A社 ・B社 ・K社 ・C社 ・E社 ・F社 ・I社
4. 20年程度	2	・I社 ・M社
5. 20年以上	1	・H社

(理由)

企業名	回答
A 社	大規模修繕を含まないのであれば、15年間で適切であると思料致します。
B 社	大規模修繕が発生しない期間が望ましいと考えます。
C 社	事業期間内に大規模修繕が発生しない期間での設定をお願いします。
D 社	野球のニーズが今後（10年後）どうなっているか分かりません。運営が含まれるのであれば短い方が良い。
F 社	10年未満の短期間では、事業者の創意工夫が活かしづらくなります。一方、15年を超える期間では事業者の人件費等の高騰リスクが高くなります。
G 社	事業者の修繕リスクが軽減。
H 社	大規模修繕工事のリスクを事業者側が負担しないことを前提に考え、PFI 期間として一般的である20年以上が望ましいと考えます。
I 社	問2・3の回答の通り、大規模修繕が発生しない事業期間とする事が望ましい。

## 2) 大規模修繕が発生する時期

13社中、9社が15年前後で発生すると回答している。しかしながら、維持管理企業3社が20年前後で発生すると回答していることには留意が必要である。いずれにせよ、15年以降にしか、大規模修繕は発生しない可能性が高いことが明らかとなった。

図表 5 質問及び回答集計結果

問2. 本事業における大規模修繕の概ねの発生予想時期についてお聞かせください。〔1つだけ○〕

回答	回答数	企業名
1. 10年未満で発生	0	—
2. 10年前後で発生	1	・K社
3. 15年前後で発生	9	・A社 ・B社 ・K社 ・C社 ・D社 ・H社 ・I社 ・L社 ・M社
4. 20年前後で発生	4	・E社 ・F社 ・G社 ・I社
5. 20年までには発生しない	0	—

※K社が2つ回答している。

(意見)

企業名	回答
A社	同上
C社	通常の施設では設備機器類の更新が、15年前後が必要となります。
F社	建築の大規模修繕（外壁塗装、シーリング等）が15年～20年で発生
K社	設備関係は15年、野球場フィールドは10年目で発生すると想定します。

### 3) 修繕業務の扱い

大規模修繕については、発生の予測が困難であることから、ほとんど全ての企業が事業外とすることを望んでいることが明らかとなった。併せて、経常修繕については、事業内とすることをリスクと考える企業が少ないことも確認できた。

図表 6 質問及び回答集計結果

問3. 修繕業務の扱いについてご意見をお聞かせください。〔1つだけ○〕		
回答	回答数	企業名
1. 修繕業務は大小にかかわらず事業範囲外とすべき	1	・D社
2. 大規模修繕は事業外とすべき	6	・C社 ・E社 ・G社 ・H社 ・I社 ・M社
3. 大規模修繕が発生しない事業期間設定とすべき	4	・B社 (15年程度) ・F社 (15年程度) ・I社 ・L社 (10年のため)
4. その他	3	・A社 ・I社 ・K社

※I社が2つ回答している。

(意見)

企業名	回答
A社	大規模修繕を業務範囲に含めると、事業者としてはやや保守的な数字を読まざるを得ず、結果事業費の総額(=貴市の財政負担)が大きくなってしまう可能性が高いことから、大規模修繕は事業外とすべきと思料致します。
C社	既存施設の簡易修繕は、全てを事業者が負うのはリスクが高いため、1回及び年間の修繕額の上限額を決めて行うのが良いと考えます。また、修繕費を平準化払とする場合、コストは増加します。
D社	修繕の発生は正確には予測不能。特に屋外が運動施設であれば劣化も激しいと思われれます。
F社	大規模修繕は定義が曖昧であること、かつ修繕費用が大きいため、リスクヘッジとして金額を大きく見ってしまう傾向があります。
H社	大規模修繕工事は事業外とすることが望ましいと考えます。

I社	15～20年後の大規模修繕を事業に含めてしまうと、そのリスクヘッジの為に費用が事業費に上乗せされてしまう。日常修繕程度は事業に含めても問題無いが、大規模修繕は別途実施する事が望ましい。
J社	維持管理企業として、日常の経常修繕はPFI事業として実施し、大規模修繕は事業外である形が、リスクが少なく、やりやすい形態となります。
K社	修繕の考え方はグループ毎に様々で要求水準書しだいです。

#### 4) 民間施設の成立可能性

民間施設の成立が可能と考えている企業は、13社中2社のみであり、民間施設の成立を否定的に考えている企業が多いことが明らかとなった。また、民間施設の成立が可能であると考えているいずれの企業もPFIの実績が乏しい維持管理運営企業であり、自身がリスクを負う前提での回答ではないことに留意が必要である。

図表 7 質問及び回答集計結果

問4. 盛岡南公園において、附帯事業として、カフェ、コンビニ等の民間施設が成立する可能性があるか、お聞かせください。〔1つだけ○〕

回答	回答数	企業名
1. 可能性は十分にある	2	・I社 ・M社
2. 可能性は乏しい	7	・C社 ・D社 ・E社 ・F社 ・G社 ・I社 ・L社
3. 分からない	1	・H社
4. その他	3	・A社 ・B社 ・K社

(意見)

企業名	回答
A社	現状では、本施設等の周辺には住宅環境が未整備なことから、日常的な利用は見込みづらく、利用者は施設利用者に限定されてしまう可能性が想定されますが、今後のまちの熟成によっては収益が増大する可能性があると思料致します。
B社	建設企業のため回答は控えさせていただきますが、カフェ、コンビニ程度であれば事業が成立する可能性はあると考えます。
C社	施設の利用日数や利用時間が限定的となると考えられることと、周辺の居住人口が少ないことを踏まえると、民間収益事業が成り立つ可能性は低いと考えます。
D社	イベント時の収益は見込めますが、周辺に相当数の住宅が貼りついていないように見受けられるため、厳しいと予想します。
F社	平日昼間から多くの利用者が見込めず、基本的には休日利用が多いと予想される施設であるため、採算が取れるとは考えにくい。
I社	大型イベント(プロ野球の試合等)の開催時はある程度繁盛すると思われるが、トレーニング施設と同様に、日常の利用が見込めない。公共施設の飲食事業は施設利用者以外の利用がどの程

	度見込めるかが大きな判断材料となるケースが多く、本施設の立地条件での飲食事業は難しいと思われる。イベント時はキッチンカーの手配をする等で対応する事が望ましい。
K 社	事業外で出店が望ましい。利用者サービスは向上します。
M 社	公園近隣にコンビニがなく、近隣住民の利用が見込まれる。

### (3) コンセッションについて

#### 1) 指定管理者制度との比較

コンセッションと指定管理者制度の採用により、民間事業者の収支が向上すると考えている企業は1社のみで、それ以外の企業は、収支に変化がない、又は収支が悪化すると考えていることが明らかとなった。

図表 8 質問及び回答集計結果

問1. 事業概要書に則り、公共施設等運営事業（コンセッション）を導入した場合の効果について、指定管理者制度との比較をお聞かせください。〔複数回答可〕

回答	回答数	企業名
1. 施設の利用料金収入の増加が期待できる	1	・I社
2. 施設の運営維持費用の削減が期待できる	1	・I社
3. (公共施設等運営事業の適用のない)指定管理者制度との違いはないと考えられる	7	・D社 ・E社 ・F社 ・I社 ・K社 ・L社 ・M社
4. (公共施設等運営事業の適用のない)指定管理者制度より費用が上昇するなど条件が悪化する	3	・C社 ・G社 ・H社
5. その他	4	・A社 ・B社 ・D社 ・I社

(その他：内容)

企業名	回答
A社	コンセッションを導入した場合、運営期間は指定管理制度で行うよりも長くなるため、事業者は長期的な視野で事業を行うことができると思料致します。一方で本立地において、運営権対価を事業者負担とする場合、安定的な運営は困難です。貴市においても負担が求められます。
B社	建設企業のため、回答は控えさせていただきます。
D社	計画地周辺状況、人口等の条件により、単純には両者を比較できない。
I社	冬季の休業期間があり、また野球場という大型運動施設の特性上、日常的な安定した集客が見込めるかが不明であり、付帯事業の可能性が低い。また、施設の料金設定を考えると独立採算も成り立たないと思われるので、コンセッションの導入は適切ではないと思われる。

## 2) コンセッションの導入意向

前項のとおり、コンセッション導入によるメリットが見いだせないことが原因と考えられるが、是非とも導入すべきと考えている企業は1社のみであった。

図表 9 質問及び回答集計結果

問2. 公共施設等運営事業（コンセッション）の導入意向についてお聞かせください。〔1つだけ〇〕

回答	回答数	企業名	理由
1. 是非とも導入すべき	1	I 社	—
2. どちらでもよい	5	A 社	—
		F 社	野球場の維持管理運営、屋内練習場の維持管理はサービス対価で支払われるため、大きなリスクではないと考えます。また、コンセッションフィーの金額・支払い方法によっては指定管理者制度と大きな違いがないため、事業者が応札可能な(適当な)予定価格であれば参画可能な企業は十分にあると考えます。
		G 社	—
		K 社	運営権の契約内容しだいです。
		M 社	—
3. 導入を控えてほしい	7	B 社	立地条件から考えて、コンセッションの導入には慎重な検討が必要と考えます。
		C 社	事業規模からすると、屋内練習場のみをコンセッションにした場合のメリットがあるとは考えにくいです。
		D 社	導入に際し、計画地周辺状況、人口等、分析が必要。
		E 社	現段階では、市民利用を前提としたコンセッションは難しいと考えます。
		H 社	スポーツ施設は公共性が高い施設であり、事業者の独立採算による運営は難しいと考えます。
		I 社	上記1の通り。
		L 社	—

(4) 事業への関心について

1) 実施業務

事前の想定のとおり、工事監理業務を除く業務に対応可能であることが分かった。

図表 10 質問及び回答集計結果

問 1. 実施する意向の業務種別をお聞かせください。〔複数回答可〕

回答	回答数	企業名
1. 設計業務 (JV を含む)	2	・ A 社 ・ C 社
2. 建設業務	5	・ A 社 ・ B 社 ・ C 社 ・ D 社 ・ K 社
3. 工事管理業務	0	—
4. 運営業務	3	・ K 社 ・ L 社 ・ M 社
5. 維持管理業務	7	・ F 社 ・ G 社 ・ H 社 ・ I 社 ・ I 社 ・ L 社 ・ M 社
6. SPC 運営管理業務	4	・ C 社建設 ・ E 社 ・ I 社 ・ M 社

## 2) SPC に対する出資

代表企業として参画する想定である企業は2社のみで、その他はいわゆる構成企業として参画する想定であることが分かった。なお、2社のうち1社は、事業への参画を想定していないことには留意が必要である。

図表 11 質問及び回答集計結果

回答	回答数	企業名
1. 代表企業として出資する予定 (メジャー出資)	2	・A社 ・E社
2. 構成企業として出資する予定 (マイナー出資)	5	・B社 ・H社 ・I社 ・I社 ・L社
3. 出資する予定だが出資割合に ついては今後の検討	2	・C社 ・K社
4. 出資する予定はない(協力企 業としての参加)	0	—
5. 未定	4	・D社 ・F社 ・G社 ・M社

### 3) 事業への参画意向

是非とも参加したいと回答した企業が2社で、8社は、条件次第で参加するとの回答であった。8社は、事業費の予算次第で、参画意欲が大きく変わるものと想定されるが、現時点においては、事業への参加意欲が総じて低いと捉えるべきである。また、参画可能な運営企業が限られていることから、意欲を見せる企業が多くなっても、事業に参加する応募者グループの数は運営企業の数に依存することが想定される。

図表 12 質問及び回答集計結果

問4. 本事業への関心をお聞かせください。〔1つだけ○〕

回答	回答数	企業名
1. 是非参加したい	2	・A社 ・I社
2. 条件次第では参加する	8	・B社 ・C社 ・D社 ・F社 ・H社 ・K社 ・L社 ・M社
3. 参加する予定はない	3	・E社 ・G社 ・I社

#### 4) 参考見積もりへの協力

事業参画を想定しない3社は協力できないとの回答であったが、その他の企業からは協力の意向が確認できた。

図表 13 質問及び回答集計結果

問6. 事業参画意向のある民間事業者の皆様に対して、今後参考見積の提出をお願いする予定ですが協力の可否をお聞かせください。〔1つだけ〇〕

回答	回答数	企業名
1. 可	10	・A社 ・B社 ・C社 ・D社 ・F社 ・H社 ・I社 ・K社 ・L社 ・M社
2. 不可	3	・E社 ・G社 ・I社

(協力いただける範囲)

企業名	回答
A社	弊社施工実績のある施設のコストに基づく概算の範囲にて対応させていただきます。
B社	過去の建設実績を踏まえた建設費の参考見積りを提示させていただきます。
C社	建設工事費(概算)
D社	工事に関して対応可能です。但し、見積には約1.5ヶ月程度かかることをご了承ください。また、見積開始2ヶ月程度前に事前のお知らせをいただきたく思います。
F社	維持管理業務全般
H社	維持管理業務
I社	維持管理の見積もり算出にはある程度の設備の概要が必要となり、現状開示されている情報では算出が困難です。また同等施設の管理実績がございません為、推測も難しく、大変申し訳ございませんが、現時点では辞退させていただきます。
I社	維持管理業務
L社	維持管理・運営の一部
M社	施設の管理運営に関する収入、支出項目に関する参考見積