

民間事業者との対話記録（令和5年9月7日、8日、11日）

事業手法・事業形態等について	
民/市	内容
民	Park-PFIを導入した場合、若干リスクが上がる。
民	設置管理許可について、市とSPCとの間でやりとりするのか、市と弊社との間でやりとりするのかはどちらでもよい。設置管理許可を受けた建物を第三者（運営者）に賃貸することは法的によいか。転貸してよいか。
市	法的と言うよりも市側の判断になると考えられる。要求水準書を固めるまでに決めることになる。
市	Park-PFIは許可する事業期間を20年間保証できる仕組みだが、民間事業者としては20年間保証にメリットを感じているか。
民	なんとも言えない微妙なところである。例えば結婚式場は一般的に5年ぐらいで償却できる。
民	利用料収入を事業費に充てる混合型を導入するか。
市	お見込みのとおり。
民	Park-PFIの導入はあるか。
市	Park-PFIにこだわりはなく、事業者のやりやすいスキームにしたい。設置管理許可だと許可される事業期間が10年だが、更新できるのであれば事業者としては参画に踏み切れるか。
民	設置管理許可更新の担保があれば検討可能である。
民	事業手法はどのようなイメージか。
市	SPCを組成してもらい、性能発注するが、資金は市が調達することを考えている。
民	今回の事業で民間資金は活用するか。
市	現時点で確定ではないが、基金と地方債を活用し、民間資金は活用しない予定である。
民	民間活力導入手法を検討している意図は何か。デザインや工期についてはどのように考えているか。
市	設計段階で管理運営のことを考えた施設にしたいということが一番の目的である。デザイン先行は避けたい。工期について、適正な期間を確保する考えである。
民	利用料金は事業者の収入か。
市	お見込みのとおり。事業者の収入は、利用料金と指定管理料、イベント収入である。評価点になる可能性もあるため、自主事業を積極的に行ってほしい。
民	お金の流れはどうなるか。
市	指定管理となり、利用料収入がSPCの収入になる。また、市からSPCにサービス購入費として運営費を支払う。
民	建設費は20年で分割して支払いか。
市	一括で支払うことを検討している。
民	SPCが指定管理者となるのか。
市	そのように想定している。
民	イベント等の自主事業を行った際の収入は指定管理者に入るか。
市	そのように考えている。
民	収益施設の事業者との賃貸借契約等、どのようなスキームになるか。
市	詳細は未定である。
民	事業手法は決まっているか。

市	まだ決まっていないが、PFI (BTO) の一括払い型、つまりSPCを組成するDBOがよいと思っている。収益施設について、設置管理許可かPark-PFIで検討している。Park-PFIを検討しているのは、設置管理許可期間を20年担保できるからである。収益を多く還元してもらうことを主目的と考えていない。
民	設置管理許可の10年で進めてよいのではないか。カフェ等の事業者には20年の約束をさせるのは難しいが、10年であれば入店の意向が高い。時代のニーズに合わせて10年後に違う業態にすることもできる。特にコンビニは長期を嫌う傾向にある。
市	民間事業者が参画しやすいスキームにしたい。
民	収益施設も一体で募集する場合、SPCが契約当事者になるので、途中で撤退するリスクがある。収益施設の事業者はSPCとは分けた方がよいと思う。
市	募集を別にすることも考えたが、全体の動線やデザインに支障が出るのではないかと心配がある。
民	そこは要求水準書に書いて縛ることも考えられる。
民	SPCをつくることは参画のハードルとなる。
市	貴社にとってSPCをつくることにメリットはないか。
民	SPCをつくる費用や毎年の管理コスト等がかかり、その費用が無駄になるのではないか。
市	収益施設の許可期間については問題ないか。
民	一体で募集する場合は、本体事業と期間を合わせるのが望ましい。
民	コンビニ等は周辺環境の変化や状況によって5年ぐらいで採算が合わないと判断される場合もある。最初から枠組みが決まっていると柔軟性に欠ける。柔軟性を担保した上でやるのが望ましい。
市	収益施設には変に条件をつけるのではなく、自由な提案の中でやっていただくスキームにしたい。
市	設置管理許可期間について、Park-PFIにして20年保障された方がよいか。
民	設置管理許可で10年とし、さらに10年延長できる方がよい。飲食で20年は難しい場合もある。周辺状況の変化もある。一旦10年を目標に頑張り、さらにできそうなら延長できるという形が望ましい。
民	事業手法が何になるかは早く知りたい。
市	事業手法は早く決定したいと考えている。
民	PFIにならない可能性はあるか。
市	PFI法に基づく手法にしたいと考えている。
民	維持管理まで包括した契約となるのか。
市	その方向で検討している。
民	資金調達はどうなるか。
市	市の基金と起債、補助金等の活用を考えている。
民	運営費は独立採算か。
市	運営費は独立採算ではなく、サービス購入費と利用料金収入を想定している。(収益施設は独立採算)
民	リース方式はあり得るか。
市	リース方式は補助金の対象にならないこともあり、今回は想定していない。
民	事業スキームについて、PFI (BTO) 、DBOどちらでも参画可能である。岐阜県のPFIの状況を踏まえると、PFI方式を採用して事例をつくってもらいたい。PFIにして金融機関から資金調達を行うと、金融機関が事業モニタリングを行うため、事業の安定性が増す。
市	資金調達を事業者にしてもらうのではなく、市で資金を調達する考えである。
民	体育館がDBO、公園はPark-PFIか。
市	体育館と公園を含めてDBOで、収益施設のみ設置管理許可かPark-PFIを考えている。Park-PFIを挙げているのは、20年の事業期間を保障できるためであり、設置管理許可で更新する形でもよい。
民	青森市の公園とアリーナの事業では、DBOとPark-PFIを組み合わせている。
市	公園全体がPark-PFIエリアか。

民	公園全体がPark-PFIで、その中にDBOでアリーナを整備するものである。
民	PFIとなると、導入可能性調査やVFM調査等が必要になると思うが、そういった調査をやる予定か。
市	現在、導入可能性調査を行っている最中であり、その中でVFMの算定を行う。
民	カフェやコンビニ等の収益施設はどのように整備するか。
市	設置管理許可制度での整備を考えている。
民	本体事業とは別になるか。
市	動線の関係もあるので、本体事業と一体募集をするが、契約等の手続きは別となる。
収益施設について	
民/市	内容
民	収益施設の計画について、建物を建てないといけないのか。PFIで設備を入れると既得権にならないか。
市	建物が必須かどうかは、民間事業者の意見を聞いて判断したい。現時点では建物があるイメージである。収益施設はカフェやコンビニに限定しない考えである。にぎわいが生まれることを期待している。申請を受けて設置管理許可をするという仕組みであるため、民間事業者が自分たちの施設という意識で10年、20年管理してもらうことを想定している。
民	民間収益施設について、来訪の目的となる施設として複合型が望ましいのか。また、入ってもらうのは市内企業が望ましいのか。建物は2階建てか平屋か。広さの想定はあるか。
市	公園施設利用者だけでは経営が成立しないのではないかと懸念しており、ロードサイド店としたほうが良いのではないかと考えている。広さや階数等の具体的なことについては、自由に提案して頂いて良い。
民	近くにできる工業団地内において、カフェやコンビニは建てられるのか。
市	都市計画法上、不可能である。
民	民間収益施設は独立採算とのことだが、原材料費高騰などによりどこも苦しくなっている。施設整備費も含めての運営となると苦しい。施設整備費の一部をサービス対価で補填という形を検討してもらえる可能性はあるか。そうしてもらえると参画しやすくなる。
市	他の事業者からも同様のことが言われれば検討する。無理に募集しても成立しないので、条件については事業者の意見を参考にして決めていく考えだが、サービス購入型ではなく独立採算型を想定している。
民	独立採算でやっていけると言っている事業者はいるのか。
市	この事業とは切り出して、すぐにも出店したいという事業者もいる。これまでもやりたかったが、農用地なのでできなかつたと言っていた。
民	営業時間や料理メニューの変更について、例えば半年前までに申し出る必要がある等の条件はあるか。できれば店舗の運営方針に応じて、柔軟に協議に乗っていただけるとありがたい。
市	そういった条件は考えていない。近隣のご迷惑にならない範囲で自由に提案して頂ければ良い。
民	収益施設と体育館・公園との親和性や相乗効果はどこまで配慮する必要があるか。
市	体育館や公園の動線を全く無視したものはやめて頂きたいが、基本的には自由に提案して頂ければ良い。例えば施設内で体育館用品を売ること等を必須条件にするということも考えていない。
民	目的外使用料についてお尋ねする。過去にイートインとテラスのあるカフェを誘致した。テラス席エリアは晴れていた時にのみ使うものである。年間天気予報を基に、晴れる日のみ目的外使用料を払うように緩和してくれた自治体もある。また、キッチンカーについても時間で按分した金額の目的外使用料にしてくれた事例もある。そういった緩和は可能か。
市	都市公園条例で使用料は1月100円/㎡となっているがどうか。条例改正については、必要性をよく検討する必要がある。テラス席について、公園利用者と共有できる場所であれば使用料は不要である。
民	弊社は建物を保有する側であり、運営者と賃貸借契約を結ぶ形となる。テラスをどうしたいかは運営者次第となる。
民	茅ヶ崎市のカフェはどのようなイメージか。

市	おしゃれなカフェで、地元食材も使っている。カフェの中でサッカー等の試合映像を流し、スポーツバーのような雰囲気も出している。視察時には幅広い年齢層に利用されており、平日だったからか女性の利用が多かった。
民	コンビニやカフェは必須か。
市	コンビニやカフェに限定しないが、利用者の利便性向上や賑わい創出に繋がる収益施設を何か設置してほしいと考えている。
民	収益事業はカフェやコンビニを希望しているのか。収益事業はサービス購入型か、独立採算型か。
市	独立採算で成立する施設を自由に提案して頂きたいと考えている。民間事業者の皆さんに意見を伺っている。独立採算では厳しいという意見がある一方で、体育館・公園と切り離してでも出店したいという意見も頂いている。
民	それはテニスコートがあるからか。
市	そうではなく、計画地自体にポテンシャルを感じていると思われる。
民	公園利用者だけでなく、通りすがりの人にも使ってもらえるような施設を希望されているのか。
市	そうである。民間事業者の経営が成立して継続的にお店を続けてもらうことが、結果的に市民のためにもなる。
民	収益施設について、障がい者雇用を条件にするか。
市	そのような条件は考えていないが、公園内で特別支援学校で作成したクッキー等を販売できたら良いと考えている。
民	収益施設の費用は含まれていないか。収益施設の条件はあるか。
市	独立採算を想定しているので、収益施設の費用は含まれていない。収益施設は公園施設として利用者の利便性や賑わいの向上に資するものを自由に提案して頂きたい。
民	収益施設の賃料はいくらか。
市	市の条例で月100円/㎡と定めている。各務原パークブリッジは提案により月120円/㎡である。独立採算型を望んでおり、設置管理許可となる見込みである。収益施設に市のお金は入らない。
民	収益施設の面積条件はあるか。
市	面積条件はつけない予定である。事業者の提案に委ねたい。
民	行政財産使用料が高いと、小さな事業者が入りづらかったり、自主事業がやりづらくなったりする。
市	行政財産使用料は条例で決まっている。具体的な要望があれば教えてほしい。
民	コンビニに折衝しているか。
市	市から特定の民間事業者の誘致について折衝することはしない。コンビニ側から営業が来ることはある。
民	収益施設について、コンビニの事業性はあると思うが、示された配置例だと間口が狭いと考えられる。
市	間口を広くし、自由に提案頂けるように計画する。
民	飲食施設は常設でないといけないのか。キッチンカーでもよいか。
市	自然体で無理のない範囲で検討してほしい。
民	コンビニならいけそうな気がしている。ただし、夜は車通りが少なそうである。
民	体育館周辺に商業エリアを拡げていく考えはあるか。
市	現時点では考えていない。
民	カフェやコンビニ等の店舗をつくった場合、事業期間終了後、店舗はどうなるのか。
市	各務原パークブリッジは更地返却としている。Park-PFIだと一般的に更地返却が多い。
民	事業期間終了後も体育館は残るため、店舗もそのまま残すことはできないか。
市	契約上は協議によって建物を残すこともあり得る。
民	原状回復費が高い。現状回復費なしにしてもらえると自由度が高い。

民	他のエリアを狭めて収益施設エリアを拡げてよいか。
市	収益エリアの面積を指定するつもりはないので自由に提案して頂いて良い。基本計画書の想定でも一定面積が確保できていると考えている。
民	施設を複合化していくメリットはあると思うが、収益施設の店舗を合築せず分棟する理由を教えてください。
市	当市の市民ホールや総合体育館にはかつてカフェが入っていたがどちらも現在はなくなってしまった。そういった経緯を踏まえると、建物内だけの利用者を想定したカフェは経営が難しいだろうと考えている。ロードサイド店であれば、施設内の利用者と通過交通の利用者の両方を想定できるため、そのほうが経営が成立する可能性が高いと考えている。事業者の皆さんがロードサイドは望ましくないという意見であればそうだと思うが、一部の事業者からは既に肯定的な意見を頂いている。
民	事業主はどうするのか。コンビニだと大手になってしまう。
市	収益施設について、飲食施設や物販店を軸にしてほしいが、カフェやコンビニにこだわらない。敷地の制限等をクリアして、にぎわいに資するのであればどれだけ出店してもらってもよい。コンビニであれば大手のブランドになると想定している。
民	収益施設の収入は事業者側に100%入っていいのか。
市	よい。
民	収益施設の建設費はサービス購入費になるか。
市	収益施設の建設費はサービス購入費に含めない予定である。建物建設費も含めて独立採算で考えている。独立採算型で出来る範囲のものを提案して頂きたい。
事業期間について	
民/市	内容
民	事業期間は何年程度を想定しているか。
市	事業期間が一定程度ある方が事業者にとってやりやすいと考えている。大規模修繕は含まない15~20年程度を想定している。
民	維持管理期間はどのように考えているか。
市	大規模修繕が必要となる前の15年~20年程度で考えている。
民	20年だと限界に近い。騙し騙し使っていくことになる。
市	15年のほうがよいか。
民	15年の方が望ましい。
事業範囲について	
民/市	内容
民	テニスコートやサッカー場などの既存スポーツ広場公園施設も含めての一体管理が望ましい。
民	北側のスポーツ広場は事業範囲に入れるか。
市	現時点で決定はしていないが、今回の施設と駐車場が共用になるので、一体管理の方が望ましいと考えている。事業者の皆さんが事業範囲に含めてよいということであれば、一緒に管理してもらった方がよいと考えている。スポーツ広場を現在管理している施設振興公社が今回の事業で構成企業や協力企業に入ることはないが、これまでのノウハウがあるので、SPCから施設振興公社に業務委託することや職員を雇用して頂くことは考えられる。
民	新設する公園は全て事業者が管理するのか。指定管理の範囲はどこまでか。
市	今回の整備地のうち、収益施設以外の全てを管理して頂く考えである。
民	既存のスポーツ広場を今回の新エリアと合わせて一事業者で管理した方が動線的にも都合がよいことが多いので、合わせてもらいたい。一方で、一部で老朽化が見られる等、一定の課題がある。例えば、修繕計画の提案は事業者で行い、修繕工事は市で行うことも考えられる。修繕工事までを本事業に含めるのは好ましくない。

市	老朽化は課題である。既存施設の修繕をどのように混ぜ込むかは今後の検討課題である。
民	北側の既存施設エリアはオペレートだけ出す予定か。
市	お見込みのとおり。
費用・リスク分担について	
民/市	内容
民	光熱水費について、新設の施設であり、昨今変動があることから、算出するのが難しい。市負担とすることも検討して欲しい。事業者負担とする場合、開業後2～3年は精算性とし実績を把握してから、次年度以降の光熱水費を決める場合もある。
市	光熱水費の金額上昇についてどう対応するかは検討課題だが、単価の上昇分について、一定程度は市が負担するという考え方が良いのではないかと考えている。
民	修繕は誰が行うか。
市	大規模修繕以外はSPCにお願いしたい。大規模修繕は今回の契約に含まない。
民	既存施設の修繕はどこまで事業者が行うのか。
市	簡易修繕は事業者側でお願いしたい。
民	長期修繕計画に基づいて協議する形がよい。
民	光熱水費を民間負担とすると、運営会社がリスク分を上乗せする。民間リスクにしないと自助努力が働かないという懸念はあるが、何らかの条件をつけて実費精算にする方がお互いにとってメリットがあるのではないかと。
市	光熱水費について、単価の高騰分については一定程度補填しなければならないと考えているが、使った分だけ市が全て払うという仕組みだと創意工夫が行われないう懸念がある。
民	コロナウイルスのようなパンデミック等の対応はどうなるのか。
市	リスク分担でおそらく市の対応、市の負担になると思われる。
優先度等について	
民/市	内容
民	管理側としてはデザイン優先の建物は使いづらい。デザイン重視で雨漏りしては市民に迷惑がかかる。
市	デザインは良いのに越したことはないが、特に重要視はしていない。管理しやすく市民に迷惑をおかけしないことが最も重要なことである。
民	事業説明会を聞き、色々な要素がふんだんに盛り込まれていると感じた。何か主を決めるべきだと思う。こっちを取るとこちに支障が出るということも否めない。キッズスペースについて、公園を主にするのか、体育館を主にするのかで変わってくる。
市	この事業は新しい体育館の整備について市民の要望を受けてスタートしているため、最も優先すべきものは体育館である。
民	建物のデザインにこだわりはあるか。シンプルでよいのか。
市	デザインがよいことに越したことはないが、あまり重要視しておらず、デザイン優先では考えていない。機能が優先である。
民	どのコンテンツを優先すべきか。
市	取り合いが発生した場合、優先的に考えて欲しいのは体育館である。
キッズスペース・遊具について	
民/市	内容
民	キッズルームについて、夏は涼みの場になり、雨の日は雨風が防げるので、ニーズはあると考えている。公園に行けない時に行ける施設になる。
民	遊具はどのようなイメージか。

市	子ども達が喜ぶものとして、例えば長良公園にあるような大型複合遊具を一つの案としてイメージしているが、必ずしも遊具にこだわってはいない。魅力的で人が集まるようなものであれば遊具に限らない。
民	遊具やキッズルームは市の負担で設置・運営（サービス購入型）ということか。
市	お見込みのとおり。
民	アスレチックタイプはリスク管理等、公設公営ではなかなかトライしづらいと思われるが、本件でそのような施設の導入等も検討する可能性はあるのか。
市	事業者の提案に委ねたいが、導入する場合は責任の所在を明確にするべきである。利用者に誓約書を書かせている施設もある。
民	遊具の視察には行ったか。
市	遊具そのものを目的とした視察は行っていないが、例えば福山市のエフピコアリーナに併設されている遊具は視察に参加した諮問機関の委員や市長も絶賛していた。
民	遊具やキッズルームの評価項目はどのように考えているか。
市	市は幅広い年齢層の市民誰もが楽しめるような施設にしたい。
駐車場について	
民/市	内容
民	説明会で示されたレイアウトでは民間収益施設の専用駐車場があるが、そちらに駐車して体育館に行ってしまうのか。体育館用と収益施設用でしっかり分断することが求められるのか。
市	レイアウトは一例として示したもので、変えていただいてよい。駐車場の懸念は運用上で回避していくことも考えられる。
民	平常時の駐車場の活用についてはどのようなイメージか。
市	提案を期待する部分である。バスケットボールのゴールを置いておくだけでも活用されると思う。にぎわいが創出されればスポーツ利用にこだわらない。
民	駐車場の台数指定はあるか。
民	900台程度を指定する予定である。平常時の空いている時は有効活用してほしい。
民	駐車場の管理は誰が行うか。
市	指定管理の範囲内だが、駐車場は無料とするので、何か特別な管理が必要とは考えていない。
民	大型バスの乗り付けはどのように考えているか。
市	プロ興行等の大型イベントの際は大型バスが乗り付けられる必要があるのではないかと考えている。基本計画でも大型バスの駐車場を記載しているが、配置等については自由に提案して頂きたい。
民	駐車場に調整池機能を持たせないのか。
市	防災拠点となるため、調整池機能は持たせない。例えばテントを張る際に水がたまっていると使えなくなる。
民	体育館の南にスケートパークがあるが、整備したい思いがあるのか。
市	スケートパークは駐車場の有効活用の一つの例としてお示ししたもののだが、市内にスケートボード等をやる場所がなく、市民からの要望はあるため、スケートパークをつくりたいという思いはある。
民	店舗用の駐車場と体育館用の駐車場は分けた方がよいか。
市	体育館と公園は22時までを想定しているが、例えばコンビニが整備された場合、コンビニは24時間営業が基本なので、両者の駐車場の縁を切れるようにする必要がある。両者の駐車場は基本的には別で考えてほしい。
民	区分上は分ける。大会時に体育館利用者によって店舗用の駐車場が埋まってしまうことはない。
周辺交通について	
民/市	内容
民	通勤時間帯は車通りが多いが、逆に通勤時間以外は空いているのか。

市	通勤時間帯はかなり混雑する。昼間も抜け道として一定の交通量がある。
民	各400号線を通る人は学生や子供が多いのか。年齢層はどうなっているか。
市	特に高校生や大学生が多く通るという道ではなく、子供も多く通る道ではない。一本南の東西道路が中学生の通学路である。各400号線はほとんどが通過交通で、地元住民は江南関線や国道21号を避け、この道路を通っていると考えられる。
民	管理棟南の南北道路はどうなるのか。敷地内通路となるのか。
市	廃道して付替え道路を事業敷地西側に新設する。敷地内のレイアウトは自由に提案して頂きたいという考えである。
民	各416号線は拡幅するか。非常に混雑すると思われるが、どう対策するか。
市	各416号線は既存のままである。出入口は各400号線、各417号線沿いには設けず、新設の各548号線沿いに設ける予定である。ソフト面でも渋滞対策を行う。
民	踏切を越えるのに混雑する。各416号線の踏切を拡幅して片側2車線にしないのか。
市	踏切拡幅は考えていない。
民	最寄駅からの歩行ルートになる敷地西側の南北道路（新設の各548号線）に歩道はないのか。
市	公共交通機関の利用について、普段は少ないと見込んでいる。公共交通機関の利用が多くなるイベントは年に数回程度なので、そのために拡幅して歩道を整備するというよりは、イベント時に警備員を配置する等のソフト面での対応を考えている。
民	シャトルバスの発着駅はどこか。
市	イベントを実施する民間事業者が決めることであるためはっきりしたことは言えないが、三柿野駅や鶴沼駅・新鶴沼駅等が考えられるのではないかと。
民	敷地内への乗り入れ口はどうなるか。
市	各400号線、各417号線の交通量が多いため、公安協議の結果、乗り入れ口を西側としたが、条件として設定するのはこれだけの予定である。
事業費について	
民/市	内容
民	事業費の検討状況はどうか。各事業費（設計費・建設費・維持管理費・運営費等）の内訳は提示できるか。
市	概ねの事業費を次のアンケート調査時に示す予定である。可能な範囲で各事業費の内訳も示したい。
民	総事業費はいくらか。
市	ランニングコストを除き、現時点で約120億円（用地費等を含む）を見込んでいる。近年の物価上昇は適切に見込む必要があるため、今後上振れすることが想定される。
民	施設の規模や使い方、ZEB等について明確に記載してほしい。物価高騰により、予算と工事費が合わなくなってきた。
市	国交省の補助要綱にZEBが記載される等、ZEB化が強く求められる時代になっていると感じる。市としても環境配慮は重要な観点であるため、ZEBに関する費用を含めて予算化したいと考えている。
民	PFIの場合、設計費のみが積まれることが多いが、避難安全検証にかかる必要な経費も積んでほしい。
市	検討するが、どの程度の費用か。
民	数百万はかかる。
民	事業費は120億円程度を想定しているか。
市	120億円は用地費や造成費も含んだ金額であり、それらは市費で賄うため、100億円程度になると思われる。
民	物価上昇を加味してほしい。
市	物価上昇を加味した適切な金額で発注する予定である。
民	物価スライドの基準をどこに設定するか。

市	提案書提出時点に設定することを検討している。
民	事業費120億円の算定期間はいつか。
市	令和4年の春頃である。
民	基本計画において、維持管理費が3,700万円に設定されているが、足りないという印象である。
民	従来手法の場合、図面があって落札後にすぐに着工できるが、PFIの場合、落札後から着工までに設計期間を含めて1年半程度かかるため、物価上昇等で金額が左右されるリスクがある。PFIの場合、提案書提出時から事業者選定までにも期間を要するため、物価変動の基準点は事業者選定時よりも提案書提出時にしてもらえるとありがたい。
市	物価変動の基準点は提案書提出時で考えている。
民	契約してからすぐに着工できるわけではない。従来型だと1年後にスライド条項がある。PFIの場合はどうか。
市	PFIでもスライド条項を設けるのが一般的である。
民	参画するなら下請けになると思うが、物価上昇のスライドについて、従来型であれば市に言えばよいが、PFIだと代表企業に言うことになるのか。代表企業に聞いてもらえるか。
市	民間契約なので、市は介入しづらいと思われる。PFIは全体スライドとなり、個別スライドはしないと想定される。契約書の書き方次第になると思われるが、今後検討していく。
スケジュールについて	
民/市	内容
民	提案書提出前に対話の場がある場合、その回答が提案書提出直前になると、提案書への反映が間に合わない可能性が高い。回答から提案書提出までにある程度余裕のあるスケジュール設定をお願いしたい。
市	承知した。
民	今後のサウンディングの予定はどうか。
市	事業者募集のタイミングで複数回実施したいと考えている。
民	事業スケジュールについては決まっているか。
市	事業者との契約は令和7年9月議会頃になると想定している。
民	工期のデッドラインはないか。
市	特にない。
地元参画について	
民/市	内容
民	SPCの組成条件で、市内・県内企業を含む等の条件はあるか。地元参画は一定の評価軸になるか。
市	その想定はしていない。条件としては、どのグループが勝っても一定の金額を地元企業に発注して頂くことを考えている。企業構成自体を評価するのではなく、提案の中身を評価する考えである。
民	地元企業を構成企業とすることは必須か。
市	構成企業に含んでも含まなくてもどちらでも良いが、どこのグループが選定されても地元企業に一定額を発注して頂くよう条件化することを考えている。
民	県産材の使用義務はあるか。
市	今のところ検討していない。
民	施設整備と運営の両方で地元貢献が必要か。
市	両方で地元企業に経済効果が出るようにする考えである。
民	地元企業の条件があると割高にはなるが、十分な予算取りがあれば対応可能である。運営費・維持管理費についても十分な予算の確保をお願いしたい。
市	今後も対話をさせていただきながら調整していきたい。
民	地元参画による加点は考えているか。

市	現時点では考えていない。企業構成ではなく、提案内容を重視して選定したいと考えている。
民	PFI等になったら、地元企業としてどう関わればよいかと思い参加した。
市	PFIになった際の関わり方について、市内企業を必ず構成企業にすることという条件を付ける自治体もあるが、構成企業になると出資金が必要になる上、自社が所属するグループが選定されなかった場合のことを考える必要がある。当市としては、契約金額の一定金額、一定割合を地元事業者に発注することという条件を付けるのが良いのではないかと考えている。運営についても、例えば消耗品の購入や草刈りなどに市内登録企業を使って頂ける条件にしたいと考えている。
民	そのやり方であれば、市内企業としては安心できる。
民	地元企業として参画できる形にしてもらえるとありがたい。
市	事例でのパターンはいくつかあり、地元企業をメンバーに入れることについて必須とするパターン、必須ではないが加点するパターン、全く条件を付けないパターンがある。構成員になると出資が必要になる。当市としては、企業構成には何も触れず、契約金額のうち一定金額が地元事業者が発注される仕組みとしたい。また、管理運営しやすい事業手法にしたいと考えており、その場合、遠隔地の事業者よりも地元事業者が有利だと考えている。
民	建築工事だけでなく、外構工事も一定割合を地元企業に配分する形にするか。
市	地元発注の達成割合について、どの単位で管理するのは今後検討していく。
民	市内企業枠があるとありがたい。市内企業枠の一定金額を地元企業何社かで割り振る形がよい。
工事について	
民/市	内容
民	対象地内に受け入れている他の公共工事の建設残土について、検査は行っているか。
市	受入れ時に建設残土の検査済証を頂いている。
民	土木工事と施設整備を分けるのか。
市	敷地造成までは市が行う。
民	敷地造成完了後の図面を予め提示してもらえるとということか。
市	お見込みのとおり。現在造成設計中であるため、今後ウェブサイト等を通じて公開する考えである。
民	造成設計は発注済みか。
市	発注済みであり、現在設計中である。粗造成も市で行う。
民	水路の暗きょ化も市で行うのか。
市	そうである。
民	下水道管は整備済みか。
市	敷地北側の東西道路と敷地東側の南北道路に入っている。基本計画書をご確認頂きたい。
民	下水道管へのつなぎ込みはSPCが行うのか。
市	お見込みのとおり。
民	盛土の完成形はいつ分かるのか。
市	現在、市で造成設計を行っている。造成設計が完了した後に、市が行う造成工事後の姿を提示することになるが、公園施設も含めた完成形はSPCに提案して頂く想定である。
民	造成高さの変更はいつまで可能か。
市	敷地北側の住宅の高さをポイントとして粗造成を市で行うが、将来的な造成高さは各事業者の提案によって変わってくる。粗造成の高さについて、こうした方がよいというのがあれば教えてほしい。
民	体育館の床下空間のことを考えると、できるだけ低く抑えてほしい。
民	山の前水路が排水先になると、排水能力は問題ないか。敷地の真ん中を山の前水路が走っているの、そこが一番低くなる。

市	調整池整備事業を本事業とは別で行う。敷地内の排水はまとめて一か所に落とすことを考えている。
参加資格について	
民/市	内容
民	参加資格に地域要件を設けるか。
市	その想定はしていない。
民	参加資格について、建築と土木で分けるか。
市	まだ検討がそこまで及んでいない。
民	施工実績等の参加資格条件はあるか。
市	詳細は未定である。
防災機能について	
民/市	内容
民	防災機能について、災害時、SPCに何か求められるのか。
市	施設管理者が直接オペレートすることはないが、市職員の指示に従って維持管理してもらうことになると思われる。
民	防災備蓄倉庫の中身は市が管理するのか。
市	お見込みのとおり。マンホールトイレや自家発電設備も市の管理となる。
民	雨水貯留施設は必須か。
市	具体的には今後検討する。雨水幹線の整備として調整池を整備する。
民	どのような防災拠点の位置付けか。
市	災害時の自衛隊等の活動拠点、避難場所となっている公共施設が使えない場合の臨時の避難場所、物資拠点として位置付ける計画である。臨時の避難場所となるので、市民を受け入れる前提である。
民	災害時、テニスコートに車両は入るのか。
市	避難者のテント泊スペースとしての利用を想定しており、車両が入ることは想定していない。
民	貯水槽はアリーナの地下に設ける方式でよいか。
市	技術的な方式等について出来るだけ指定しない方針であり、そのやり方でも問題ない。
民	屋外の防災備蓄倉庫はアリーナに隣接していた方がいいのか。位置は自由提案か。アリーナに隣接していた方が利便性が高いと思う。
市	位置を指定するかどうかは今後検討する。屋外の防災備蓄倉庫は、市内の各避難所へ配送する物資を保管するため、必ずしもアリーナに隣接している必要はないと考えている。
民	位置は自由提案にしてもらえるとありがたい。
市	本事業は防衛省と国交省の補助を受けており、平面上で分けている。屋外の防災備蓄倉庫は防衛省の補助対象としているため、位置は敷地の東側に限定する計画である。
民	防災拠点のイメージについて、モデルとなる施設はあるのか。
市	モデルとしている施設は特にない。活動拠点、避難施設、物資拠点とする計画である。
民	南海トラフ地震について、津波はなく揺れだけの想定か。
市	基本的にはそうである。洪水の可能性もある。
民	インフラが止まる想定もあるか。
市	その想定もあり、自家発電で空調を動かすことも検討している。
民	有事の際の電力については要求水準書に記載するか。
市	記載する予定である。
民	体育館内に事務所機能はあるか。
市	事務室の計画はある。災害時はそこに市職員が来て対応する想定である。

民	防災の観点で、建物を建ててよい範囲は決まっているか。
市	活動拠点とする際、テントを建てたり、車両の転回等があるため、15,000㎡の平場が必要となる。活動拠点としての利用と避難場所としての利用は被らない想定だが、どうしても被る場合は避難者優先となる。レイアウトは民間事業者の提案に委ねるが、一定の平場は確保するよう要求水準書に記載することになると思われる。
民	ヘリポートは設けないか。
市	周辺のインフラ状況を踏まえヘリは想定していない。
興行について	
民/市	内容
民	プロスポーツの収入はなく、基本的には平時の利用収入のみという理解でよいか。
市	お見込みのとおり。市民の「みるスポーツ」として、年に数回はプロスポーツを開催して頂く想定だが、それが主たる収入にはならない。市民利用が基本だが、平日の昼間など利用率が低い時間帯には各種プログラムを実施するなどにより利活用してほしい。
民	プロバスケットボールを行う予定はあるのか。
市	岐阜スーパースのサテライト会場として利用予定である。
民	興行はスポーツ系だけか。
市	スポーツ系に限定しない。
近隣住民について	
民/市	内容
民	体育館の防音対策をする必要があるか。近隣住民は反対しないか。
市	体育館に特別な防音仕様を施すことは考えていない。近隣住居への配慮として、目隠しフェンスを設置することや、境界から10mは緑地帯にすること等を予定している。
民	近隣住居に対し、目隠しフェンスと10mの緑地帯は両方必要か。
市	両方とも必要である。
民	隣接住宅からの要望を改めて教えてほしい。
市	目隠しフェンスと10mの緑地帯である。また、住宅に対して収益施設の背を向けるようにしてほしい、駐車場はできるだけ離してほしいといったことが言われている。
民	目隠しフェンスの高さはどれだけか。
市	隣接住民と協議する必要がある。
市	地元住民にも配慮し、公園駐車場は22時で確実に閉める想定である。
施設振興公社について	
民/市	内容
民	既存の体育館の管理はどうなるのか。
市	那加太平町にある現総合体育館については、今回の事業には含めない。
民	施設振興公社職員の雇用について、雇用を守るのであれば明記してほしい。
市	事業者選定から供用開始まで一定期間があり、職員の人事異動や配置により対応することが可能であることから、施設振興公社側で雇用の問題は特段発生しないと聞いている。しかしながら、施設振興公社の職員もノウハウを持っているので、選定された事業者に施設振興公社と協議して頂き、必要に応じて業務の一部を施設振興公社に委託することや施設振興公社の職員を直接雇用すること等を検討して頂きたい。
民	施設振興公社の今後の扱いはどうか。
市	一体で事業者募集をする場合、テニスコート等の既存施設の管理も新たな指定管理者にお願いすることになるが、その旨は施設振興公社と協議済である。
民	運営事業者として参加することはないということか。

市	構成企業や協力企業になることはない。
民	施設振興公社はエントリーしてくるのか。
市	施設振興公社は構成企業や協力企業にならない方針である。事業者決定後、SPCから施設振興公社に外部委託もしくは直接雇用することを必要に応じて協議して頂く考えである。
民	それは可能であるが、費用の積算をする際にどこまで考えておけばいいのか。施設振興公社のことを考えた提案にするのか、全て事業者側で人員配置するのか。施設振興公社から雇う場合、その人数や給料について事前につかんでおくことが多い。
市	施設振興公社の扱いについては、今後はっきりとお示しする。
民	新たな運営事業者が入って管理するのか、既存施設の管理者が入るのか。
市	スポーツ系の運営事業者等に入ってもらい、プロスポーツ興行や教室プログラムを実施していただきたい。既存の弓道場やテニスコート等については施設振興公社が指定管理者になっているが、今回の事業で施設振興公社は構成企業や協力企業にはならない予定である。
予約・料金について	
民/市	内容
民	既存の予約システムを活用するのか。
市	予約システムは更新したいと考えているので、更新後の予約システムを使ってもらう予定である。更新が間に合わなければ、予約システムの構築も併せてお願いする可能性もある。
民	利用料金の支払いは現金か。
市	電子マネー等を使えるようにしたい。
民	市内・市外利用の確認はどうするか。
市	利用者登録により管理することが想定される。厳密に都度身分証を確認するようなことは難しい。
民	現総合体育館との大会調整等、利用調整についてはノウハウを持っている施設振興公社と協力関係を築きたい。
市	既存体育施設もあるので、利用調整を今回募集する事業者に全てやっていただくつもりはない。施設振興公社又は市で利用調整を行う考えである。
民	自主提案について、民間のイベント開催は可能か。
市	積極的にやって頂きたい。
民	市のイベントが優先か。
市	一定日数までは運営事業者のイベント枠として優先的に使っていただく想定である。
要求水準・評価について	
民/市	内容
民	工期短縮を競う審査基準としないようにお願いしたい。
市	適正な工期とする。何か特別なイベントの予定があって、それまでに絶対に供用開始したいという期限があるわけではない。
民	アリーナ内の上履きエリア・土足エリアの区分について明確に要求水準書に書いてもらえると計画しやすい。
民	スポーツメーカーのグッズを販売するエリアを書いておいてほしい。
民	こけら落としの内容は自由提案とし、加点対象にしてもらえるとよい。
民	控室について、どれぐらいの面積を確保するか明記してほしい。
民	必要な照度（ルクス）は明記してほしい。Bリーグ基準等も視野に入れておく。
民	「ZEB Oriented以上」なのか「ZEB Oriented」なのか明確に書いてほしい。
市	どのような理由か。
民	「以上」と書いてあれば、それより上のZEBカテゴリーで提案することもあるため。

民	想いのあることは要求水準書の中で明確に文章にしてほしい。抽象的な書き方だと考えているものと違うものになる可能性がある。
民	塩ビシートは10年ぐらいでシボが減って滑りやすくなるので、15～20年程度で張り替えが必要になる。フローリングの場合、1回表面を削ることができる。15～20年程度で表面を削ってウレタンを塗り直す。その費用はそこまで高くない。鋼製床に塩ビシートの場合、シートとコンパネの取替になると高額になる。
市	エントリオのタラフレックスをスポーツ団体に見てもらった。剣道の方は若干滑りにくいのではないかという懸念を示されたが、それ以外の競技の方からは好評だった。床材をどこまで指定するかは検討する。
民	フローリングの場合、時期や空調の影響によりうまく仕上がらないことがある。木が乾燥して縮み、隙間ができることが問題である。
民	タラフレックスの場合、クッション性のあるものだと移動式ゴールの車輪が沈み込むため、移動させづらくなる。クッション性があまりないものならある程度滑ると思われる。
市	袋井市のさわやかアリーナ（タラフレックス厚さ2mm）は支障なく移動させているとのことである。
民	鋼製床下地の上にシートを張っている場合は問題ないのかもしれない。
民	要求水準書は市で作成するのか。
市	コンサル業者に手伝ってもらいながら市で作成する。
民	他市の給食センターの事業で協力会社として携わった。SPCの下で働く事業者は、要求水準書を基につくられた設計図を見て仕事をする。SPCの下で働く事業者がどこまで要求水準を理解しているのか。要求水準書の解釈の齟齬について懸念される。
補助金について	
民/市	内容
民	国からの補助金は活用するか。
市	防衛省と国交省それぞれから補助を受ける予定である。
民	防衛省の補助について、防音工事を行う必要はあるか。
市	想定している防衛省の補助は防音に対するものではないため、防音工事は不要である。
民	PFI等でも土地購入費や施設整備費に補助金が充てることができるのか。
市	PFI等でも補助金は充てることができる。むしろ重点配分とされている。
事業者提案について	
民/市	内容
民	コンビニやカフェ以外に、事業者提案はどの程度できるか。
市	市が提示する機能を満たした上で、出来るだけ自由に提案して頂けるようにする考えである。公園機能は大型遊具に限定しない考えである。
民	自主提案は期待しているか。
市	大いに期待している部分である。運営部分についても期待している。
民	事業敷地の埋設インフラの関係で、体育館の配置はほぼ決まってくるため、提案の差が出にくく、似通った提案になる懸念がある。
市	体育館は敷地南寄りの配置でほぼ決まってしまうが、運営面、ソフト面の提案で差が出てくると考えている。
民	バドミントンのエアコンについて、エリアを分けるのか。
市	風の出ない輻射式空調の採用や、事前に冷やしておいて競技をする直前にスイッチをオフにする運用等が考えられるが、そのあたりは民間事業者の提案に委ねたい。
民	テニスコート等の利用者は既存の管理棟で受付するのか。
市	完全にはなくせないかもしれないが、既存の管理棟の機能は新総合体育館内に集約することも考えられる。

民	小屋1つが最後の砦になることが多い。管理棟があることで人件費もかかる。既存の管理棟の取扱いも含めて提案を求めてもよいのではないか。
市	参考にしたい。
市公開資料について	
民/市	内容
民	体育館の平面図・立面図・断面図等の作成予定はあるか。
市	基本計画以上のものを市でつくる予定はない。
民	体育館と公園の利用者数予測を行って公開する予定はあるか。
市	利用者数の現状は出せるが、将来推計を出す予定はない。
民	収益施設の関係で、利用者数の時間帯別実績があるとありがたい。
市	コロナ前の月別、時間帯別のデータを公開する。
その他	
民/市	内容
民	今回の事業について、他の施設との連携の考え（複合施設）はあるか。
市	特にない。長期的な視点では、スポーツ施設の集約ということは考えられる。
民	体育館の構造はRC造か。
市	一般的にはRC造が多いのではないか。
民	既に設計に入っている企業はいるのか。
市	不明だが、まだその段階ではないと思われる。おそらく今はSPCのチームを組み始めるかどうかの段階ではないか。
民	稼働日数や時間はどう考えているか。
市	年末年始6日間を除いた日で、9：00～22：00で検討している。テニスコートは通常8：00～だが、夏は7：00～である。
民	フットサルのニーズはあるのか。
市	ニーズはある。サッカー協会からの期待も大きい。
民	フットサルの防球の考え方によってコストも大きく変わるので注意が必要である。
民	アリーナ外周はランニングコースを想定しているか。
市	お見込みのとおり。
民	天然芝の表面はきれいだが、軸が上がってきているので、そろそろ手を加えないといけないと思われる。天然芝の管理費が運営費に影響する。今はシルバーが管理しているのか。
市	専門の業者が管理している。多目的運動広場は約半年程度しか使わせておらず、かつ試合等の利用に限定している。
民	管理費はかかるが収入のない施設になっている。
市	もう少し有効活用したいと考えている。
民	事業者が選定された後、客席の増加や役員室の拡張等で、バックヤードが当初案からどんどん削られていった結果、バックヤードが非常に狭くなり、出し入れに困る状況となった経験がある。バックヤードにはゆとりがほしい。
民	ランニングコースは考えているか。
市	メインアリーナ2階の観覧席外周に考えている。
民	ランニングコースにもゆとりがほしい。
市	基本計画ではランニングコースの幅を3mとっているので広いと思う。
民	既設のテニスコートと今回の事業の体育館は別物か。

市	公園という意味では、同じスポーツ広場公園になる。
民	民間事業者同士がマッチングできるような場を設ける予定はあるか。
市	計画していない。
民	エリアマネジメントの対象となる既存施設はあるか。
市	特にない。