

鳥取市民体育館再整備事業に係るサウンディング型市場調査実施要項

1. 目的

鳥取市民体育館再整備事業に関し、官民連携の各手法ごとの可能性、懸念点を把握するとともに、民間事業者の創意工夫による提案事業の内容・範囲、リスク・コスト負担の実現可能性を探るため、下記の要領でサウンディング型市場調査を実施する。なお、いただいた意見については、2019年2月公表予定の実施方針及び要求水準書（案）に反映することを考えている。

2. 本事業のスケジュール

(1) 事業全体スケジュール（現時点の想定）

時期	内容
2019年2月	実施方針公表
2019年4月	募集公告
2019年8月	提案書受付締切
2019年10月	優先交渉権者選定、基本協定締結
2019年12月	事業契約書等締結
2020年1月	設計業務開始
2021年1月	施工（（現体育館解体は2021年4月から開始）
2023年初旬(5月から6月)	供用開始

(2) サウンディング型市場調査に係るスケジュール

時期	内容
2018年10月	実施要項の公表・参加受付
2018年11月	サウンディング型市場調査の実施
2018年12月	サウンディング型市場調査結果の概要公表（必要に応じ事業者調整）
2018年12月	調査内容の実施方針（案）・要求水準書素案への反映

3. 鳥取市民体育館再整備基本計画に記載の前提事項について

本マーケットサウンディングの前提事項についての詳細は、鳥取市民体育館再整備基本計画（平成30年6月）（URL：<http://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1522375910175/index.html>）に記載しております。）

(1) 対象地の基本情報

現在の市民体育館の敷地を建設用地とする。ただし、本用地は水害時に3m以上5m未満の浸水可能性を想定しており、施設整備に当たっては十分に留意する必要がある。なお、本用地は体育館の建設に適していないため、周辺の居住環境等を十分に考慮したうえで、用途地域変更の検討を前提としている。

用途地域と現在の敷地概要

所在地	鳥取市吉成三丁目 1-1
敷地面積	16,738.37㎡
現状の建築面積	4,796㎡
現状の延べ床面積	6,874㎡
用途地域	第1種住居地域 （建ぺい率60%、容積率200%） 第1種中高層住居専用地域 （建ぺい率60%、容積率200%）
防火指定	現在指定なし
隣接道路	国道53号線、市道美保小学校前線、公園管理道路

用途地域



(2) 鳥取市民体育館再整備基本計画で提示した基本となる施設構成について

以下の施設構成を基本とし、民間事業者からのさらなる多機能化の提案を期待する。

施設構成	諸室の内容
メインアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> バスケットボールコート×2面（2,200㎡程度） 天井高13m程度 常設観客席500席程度 空調設備完備
トレーニングルーム その他諸室	<ul style="list-style-type: none"> トレーニングルーム（250㎡程度） （ストレッチ運動が可能なスペースがあること） 更衣室、シャワー室 多目的トイレ（水害時の対応も想定） キッズルーム、授乳室
ウォーキング& ランニングコース	<ul style="list-style-type: none"> 天候に関係なく誰でも気軽に利用できるよう配慮
多目的スペース	<ul style="list-style-type: none"> ダンスやエアロビクス等の室内スポーツの場として 研修会や講習会、文化活動の場として 緊急的な避難の場として <p style="text-align: right;">等、幅広い利用に配慮</p>
事務・管理スペース	<ul style="list-style-type: none"> 管理室（事務スペース含む）と会議室 医務スペース 器具庫、機械室、電気室 等
防災関連	<ul style="list-style-type: none"> 備蓄スペース
その他共有部	<ul style="list-style-type: none"> 廊下、階段、各フロアにつながるエレベーター メインアリーナまでつながるスロープ等
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 駐車台数240台以上の駐車スペース 駐輪場（現状と同程度）

なお、施設整備に当たっては、以下の点を留意することとする。

- ユニバーサルデザインの考え方を取り入れる
- 「60年間心地よく使える」施設とすることを目指し、華美・過剰な施設・設備とすることを避ける
- 省エネルギー等による環境負荷の低減
- ライフサイクルコストの低減
- 水害等の災害時への配慮

(3) 整備可能な範囲、建築面積の上限について

本来事業として整備する体育館部分については、延べ床面積は6,800㎡程度を上限とする。なお、自由提案事業として施設を整備することについて、民間事業者が必要とする場合は、建設用地(16,738.37㎡)の範囲内であれば、施設内若しくは別棟で整備することも可能。

(4) 事業費について(鳥取市民体育館再整備基本計画に記載の60年間分の費用)

- ・整備費：約45億1千万円(解体費含む)
- ・管理運営費：約15億円(大規模修繕費は含まない。)

(5) 事業手法について

DBO方式、PFI方式のメリット・デメリットを比較衡量し、実施方針公表(2019年2月予定)までに決定。

4. 市として期待する自由提案事業のコンセプトについて

現在公表している鳥取市民体育館再整備基本計画では、基本コンセプト3つのうち、①市民の健康づくり、市民スポーツ推進拠点となること、また、②水害発生時にも緊急的な対応を可能することの2点を意識し、すべての市民が親しみを持って利用することに必要となる機能について、概要を記載しているところである。

他方で、基本コンセプトのうち、③本市のシンボルとなり夢と希望を次代につなぐ、という点については、具体的にコンセプトを実現するための機能について、明確な記載がない。

まさに、この「夢と希望」を次代につなぐというコンセプトについて、今回の自由提案事業に求めたい観点である。

ア) 具体的な内容

- ・民間事業として実施することとし、施設整備を伴うか否かは事業者の提案による。
- ・事業期間は、本来事業と同一の15年間とする。

イ) 費用負担の考え方について

- ・施設整備費等も含め独立採算を原則とする。

ウ) リスク分担の考え方について

- ・運営上のリスクは、事業者が負担することとする。

5. 民間事業者様との対話事項

以下のテーマにつき、ご回答いただける範囲(一部の項目でも構いません)で、ご意向・ご意見をお聞かせください。(事業者自らが事業に関わることを前提に対話を行います。)

あわせて、当該事業の市場性や施設運営上の課題等、今後の公募に関連する事項や、公募条件において市に配慮して欲しいこと等があれば、ご意見をお聞かせください。

なお、以下のテーマ以外についてもご意見・ご提案をいただくことも受け付けております。

(1) 事業全般について

- ・本用地の敷地条件について
※特に水害時に 3m 以上 5m 未満の浸水可能性を想定している。
- ・建築可能面積について
- ・事業スケジュールの実現可能性・懸念点について
※特に 2021 年 4 月まで、本施設の解体が出来ないことによる影響
- ・地元事業者の参画について

(2) 事業手法について

- ・市が整備する施設の整備・運営手法(PFI 方式、DBO 方式)
- ・DBO 方式となった場合の留意事項
- ・PFI 方式となった場合の留意事項
- ・事業費の積算単価について(特に設計・建設段階)
- ・サービス対価(指定管理料部分含む)の支払い方法について
- ・利用料金の設定金額について
- ・市で示す利用料金制限、地域住民の優先利用について
- ・現在の事業費で可能な維持管理水準について

(3) 自主提案事業について

- ・事業実施あたっての市への要望
- ・自主提案事業の採算性、リスク分担について
- ・自主提案事業に係る賃貸借契約の条件等について
- ・自主提案事業の事業期間について
- ・自主提案事業の審査について

6. 留意事項 ※必ずご確認の上、お申込みください。

(1) 参加の扱い

本市場調査(対話)への参加実績は、事業者選定における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

本市場調査(対話)への参加に要する費用は、参加事業者等の負担とします。

(3) 追加協力をお願い

後日、再度対話や文書照会をお願いすることがありますので、ご協力をお願いします。

(4) 実施結果の公表

市場調査（対話）の実施結果については、事前に参加者に内容の確認・了解を得た後、概要を市ウェブサイトで公表します。（参加者の名称は、非公表とします。）

(5) 参加除外要件

平成 30 年 10 月 1 日から参加申込み受け付け期限の 11 月 2 日までの間のいずれの日においても、次の要件に該当している場合は、本市場調査（対話）に参加することができません。

(ア) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者

(イ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てをしている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てをしている者。

(ウ) 鳥取市暴力団排除条例（平成 24 年鳥取市条例第 1 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等に該当する者。

(エ) 鳥取市入札参加資格者指名停止措置要綱（平成 25 年 4 月 1 日制定）に基づく指名停止の措置（同要綱附則第 2 項による廃止前の鳥取市物品の売買等の契約に係る指名停止等の措置要綱（平成 9 年 12 月 1 日制定）に基づく指名停止の措置を含む。）を受けている者又は保留期間中の者。

【事務局・お問い合わせ先】

担当	生涯学習・スポーツ課 施設係 藏増 達弘
住所	鳥取市尚徳町 116 番地
電話/FAX	0857-20-3373 / 0857-20-3364
E メール	kyo-gakuspo@city.tottori.lg.jp