

## V. 民間事業者の参入可能性調査

---

### 1. 民間事業者ヒアリングの実施

#### 1) ヒアリング実施計画

【調査方法】 面談による意見聴取

【調査対象】 建設事業者（4社）、金融機関（2社）、開発事業者（5社）、スポーツ施設運営事業者（2社）

### 2. ヒアリング結果 ※回答は各社の複数回答を整理しているため、合計が対象事業者数を超える場合がある。

#### 1) 建設事業者（4社）

##### 【Q1：事業参画への興味】

- ・大変興味を持っている。（3社）
- ・事業スキームにもよるが興味を持っている。（1社）

##### 【Q2：望ましいPFIの事業スキーム】

- ・BTOによる実施が望ましい。（3社）
- ・リースやPPPによる実施も検討すべきである。（1社）

##### 【Q3：事業範囲についての意見】

- ・基本的には庁舎の整備及び維持管理。（4社）
- ・駐車場の運営も事業範囲に含めることは可能。（2社）
- ・庁内の案内等を事業範囲としている事例もある。（1社）
- ・図書館については、運営も事業範囲に含めるかどうかで、コンソーシアムの組成が変わってくる。有力な運営会社は少数と聞いている。（1社）

##### 【Q4：事業費の削減可能性について】

- ・性能発注による建設コストの削減が見込める。（4社）
- ・維持管理を含めることで、維持管理コストも削減可能。（4社）

##### 【Q5：活用用地の活用が付帯している場合の事業参画について】

- ・当該土地の活用ができる開発事業者の存否による（2社）
- ・現状では不明であるが、他のPFIでも付帯事業で同様の事例があり不可ではない。（1社）
- ・出来るだけ付帯事業はない方が取組やすい。（1社）

##### 【Q6：その他意見】

- ・建設費の上昇が続いているので、インフレリスクを適切に反映できる事業が望ましい。
- ・大規模修繕は、事業範囲外とすべき。
- ・出来るだけ提案の自由度が高いほどコスト削減の効果は大きい。
- ・現場の管理技術者不足から、提案時に管理技術者を特定せず、経歴等のみ提案する方式が望ましい。

## 2) 金融機関 (2社)

### 【Q1：事業参画への興味】

- ・大変興味を持っている。(1社)
- ・最近府下で、融資をとまなうPFI事業が少ないので、興味を持っている。(1社)

### 【Q2：望ましいPFIの事業スキーム】

- ・BTOによる実施が望ましい。(2社)
- ・事業期間は20年程度が望ましいが、それ以上でも可能。(2社)

### 【Q3：金利の動向について】

- ・基本的には当該自治体の起債金利+α程度。(1社)
- ・事業スキームによる。(1社)
- ・余剰地活用については、民間事業者への融資となる。(2社)

### 【Q4：その他意見】

- ・5年または10年で金利の見直しをいれることで、当初の提案金利が下がる。(1社)

## 3) 開発事業者 (5社)

### 【Q1：活用用地の利活用についての興味】

表：Q1 回答内容

活用用地の位置	回答
現市民図書館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業エリア外のため興味なし(2社)</li> <li>・興味なし(1社)</li> <li>・興味あり(2社)</li> </ul>
現市民福祉センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業エリア外のため興味なし(2社)</li> <li>・興味あり(3社)</li> </ul>
現教育庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業エリア外のため興味なし(2社)</li> <li>・興味なし(1社)</li> <li>・興味あり(2社)</li> </ul>

### 【Q2：活用用地において想定される土地利用方法】

表：Q2 回答内容

活用用地の位置	回答
現市民図書館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲マンション用地(1社)</li> <li>・戸建分譲用地(2社)</li> <li>・商業施設用地(1社) ※賃借</li> </ul>
現市民福祉センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲マンション用地(1社)</li> <li>・戸建分譲用地(2社)</li> <li>・商業施設用地(2社) ※賃借</li> <li>・高齢者向け施設の用地(1社) ※賃借もしくは用地購入</li> </ul>
現教育庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲マンション用地(1社)</li> <li>・戸建分譲用地(2社)</li> <li>・商業施設用地(1社) ※賃借</li> </ul>

**【Q3：活用用地の価格水準（開発素地としての価格）】**

表：Q3 回答内容

活用用地の位置	コメント
現市民図書館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲マンション用地の場合、200 千円/坪程度、戸建分譲用地の場合、100 千円/坪～200 千円/坪程度(1 社)</li> <li>・戸建分譲用地の場合、170 千円/坪～200 千円/坪程度(1 社)</li> </ul>
現市民福祉センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲マンション用地の場合、200 千円/坪程度、戸建分譲用地の場合、100 千円/坪～200 千円/坪程度(1 社)</li> <li>・戸建分譲用地の場合、170 千円/坪～200 千円/坪程度(1 社)</li> </ul>
現教育庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲マンション用地の場合、200 千円/坪程度、戸建分譲用地の場合、100 千円/坪～200 千円/坪程度(1 社)</li> <li>・戸建分譲用地の場合、170 千円/坪～200 千円/坪程度(1 社)</li> </ul>

**【Q4：活用用地を PFI 事業の付帯事業とした場合の参画可能性】**

- ・参画可能性あり。PFI の付帯事業としての実施を希望。(1 社)
- ・条件次第で参画可能性あり。活用用地単独の事業でも参画。(1 社)
- ・短期の事業であれば、参画可能性あり。(1 社)

**【Q5：貝塚市内の不動産市況について】**

- ・2003 年以降、市内では分譲マンションの供給実績がなく、戸建中心の市場。
- ・分譲マンションの場合、100 戸以下の計画とする必要有り。(3 画地合計で)
- ・隣接する泉佐野市、岸和田市では、JR 線駅前、南海線駅前で分譲マンションの供給がある。
- ・消費税増税の影響で販売状況が悪化している。

**【Q6：その他意見】**

- ・事業実施の場合は、最低価格を提示してほしい。
- ・計画地は、南海貝塚駅から徒歩 10 分の立地と考えると事業性があると思われる。

**4) スポーツ施設運営事業者（2 社）**

**【Q1：事業参画への興味】**

- ・興味を持っている。(2 社)

**【Q2：活用用地の活用可能性】**

- ・体育館の指定管理者となった場合、関連する事業を展開する可能性はある。(2 社)
- ・指定管理の期間と活用用地の活用期間の整合性は必要。(1 社)
- ・現時点では具体的な内容までは不明であるが、自主事業の自由度を高めると可能性は上がる。(1 社)
- ・自社で施設を建設するのではなく、用地上に建設された施設のフロアを賃借したい。(1 社)
- ・例えば 1 階にコンビニやドラッグストアが入って、2 階をスポーツ施設として活用するような形態が考えられる。(1 社)

**【Q3：その他意見】**

- ・駐車場の台数がある程度、必要となるので、体育館や庁舎の駐車場と共同利用できることが望ましい。(1 社)

### 3. 民間事業者の参画可能性について

建設事業者については、事業参画への興味をもっており、事業規模からも意欲は高いと考えられる。事業スキームについては、市庁舎であり、民間ノウハウによる集客努力等を要さないことから BTO による実施が望ましいとの意見が大半であった。

事業範囲については、庁舎の整備及び維持管理が基本で、駐車場の運営、庁舎案内等の業務も可能との意見があった。また、事業期間についても、20 年前後が適当との意見となっている。

また金融機関についても、庁舎整備というリスクの小さい事業であることから融資について特段の支障はないと考えられる。

活用用地を売却する場合については、戸建住宅用地または、分譲マンション用地が想定されるが、分譲マンションについては、市内で相当期間にわたって供給が無いことから、事業エリア外としている事業者も多く、戸建住宅用地としての活用のほうが可能性が高いと考えられる。

また、活用用地を賃貸する場合、高齢者向け住宅もしくは、商業店舗との意見があった。

さらに、体育館の指定管理者業務との関連を念頭にスポーツ施設運営事業者へのヒアリングを実施したが、活用用地上の施設について、賃借等により自社で活用することについては、興味があるとの意見であった。

以上を総合すると、現時点では、本件事業への民間事業者の参画可能性は総じて高いと判断される。