
町立大淀病院跡地活用に係るサウンディング型市場調査 結果概要

1. 名 称

町立大淀病院跡地活用に係るサウンディング型市場調査（以下、「本調査」といいます。）

2. 実施主体

大淀町 建設環境部 まちづくり推進課

3. 本調査の流れ

日程	内容
平成 29 年 10 月 2 日（月）	実施要領の公表
平成 29 年 10 月 11 日（水）	説明会及び現地見学会申込みの締切
平成 29 年 10 月 13 日（金）	実施要領等に関する説明会及び現地見学会 【参加事業者：8 事業者】
平成 29 年 10 月 20 日（金）	実施要領の質問受付の締切
平成 29 年 10 月 27 日（金）	実施要領の質問回答
平成 29 年 11 月 17 日（金）	直接対話の参加受付の締切
平成 29 年 11 月 27 日（月） 11 月 28 日（火） 11 月 29 日（水）	直接対話の実施 【参加事業者：7 事業者】

4. 参加状況

7 事業者

<業種内訳>

- ・建設関係事業 : 3 事業者
- ・不動産関係事業 : 1 事業者
- ・福祉関係事業 : 1 事業者
- ・小売関係事業 : 1 事業者
- ・子育て関係事業 : 1 事業者

5. 主な対話内容

別紙の通り

6. 調査結果

(1) 総括

本調査における実施要領で示した『町立大淀病院跡地の活用』については、複数の事業者から提案が寄せられ、当該跡地に係る市場性が確認できたとともに、本町がめざす「医療・福祉・健康に関する機能の促進と多世代交流づくり」「地域資源を活かした観光と交流の拠点づくり」の2つをコンセプトとしたまちづくり実現に向け、官民連携（民間活力の活用）による跡地活用（施設整備）が実施可能であることが確認できました。

しかしながら、その実施にあたってはさまざまな検討・整理すべき事項、課題等があることも判明しました。

今後、本町としては、対話結果等を参考に、地域への貢献性や事業の安定性を勘案しながら跡地活用方針やまちづくりの方向性を検討し『まちづくり基本計画』の策定を進めるとともに、次年度に予定している公募に向け、公募条件の具体化に向けて取り組んでいきます。

(2) 町立大淀病院の跡地活用に係る事業アイデアについて

① 町立大淀病院（実施要領 P2①にて標記）及び職員宿舎（実施要領 P2③にて標記）について

物販施設、子育て支援施設、福祉介護施設、地域連携施設、複合型施設など、官民連携により跡地を有効かつ効果的に活用できる様々な施設整備に関する提案がありました。

② 大淀病院駐車場（実施要領 P2②にて標記）について

上述（2）①記載の活用提案に付随的な活用提案（駐車場等）が多く、特段まちづくりに資する施設整備等に関する活用提案はありませんでした。また、行政側が想定するまちづくりの方向性・整備時期イメージや、現在の整備環境等を勘案するに、上述（2）①の整備を先行的に実施しながら、まちづくりに見合った整備環境の充足等を図り、かつ社会情勢等を見極めながら整備の検討を継続するほうが好ましいとの意見も寄せられました。

(3) 事業スケジュールと事業期間について

実施要領記載の平成 33 年 4 月の公共施設の開業予定時期を考慮すると、余裕のあるスケジュールではない旨の意見が多く寄せられました。また、事業期間については、事業採算性や事業リスクの検討において、事業期間が長期化することに伴う社会情勢等の変化などのリスク回避の観点から、比較的見通し可能な期間を設定するほうが好ましい（30 年は長い）との意見が寄せられました。

(4) 事業範囲と事業スキームについて

① 町立大淀病院の解体について

既存施設の解体については事業実施までに完了してしまう方が好ましいものの、事業範囲に含めての実施は可能との提案が多く寄せられました。ただし、全体事業における費用的なウェイトも大きく、解体費用や事業リスク（追加工事やそれに伴う事業の遅延、入居予定テナントへの影響等）等について懸念されるため、想定発生リスクを事前に洗い出した上で事業手法・スキームを検討し、その費用やリスクの負担を誰が負うべきか明確化することが必要であり、行政側としてもその負担が必要である旨の意見が寄せられました。

② 公共施設の整備（行政側への床貸し、または別棟で整備）について

(2) ①に記載の施設整備の提案に併せて、公共施設【行政機能の集約化施設】の整備に関する提案も含まれており、事業範囲に含めることが可能であり、その事業スキームについてもPFI事業、定期借地事業、リース事業など多様な手法が可能であることが確認できました。

③ 事業の対象地について

事業提案における施設配置等を検討するなかで、要求する公共施設規模を勘案すると、対象敷地が狭小であることや土地利用に関する規制（都市計画上の用途、建ぺい率、容積率など）が支障となることが懸念される旨の意見がありました。

(5) 現時点での条件・課題等について

(1)～(4)で記載の課題・懸案事項のほか、提案事業の実施に向けたコンソーシアムの形成（施設運営主体の構築や入居テナント等の誘致など）が課題であり、民間側においては事業採算性が第一であることから、事業採算性を検討する中では、商圈等の状況（弱さ）を勘案した借地料の減免や、相当の行政負担などの財政的支援を望む旨の意見がありました。

(6) 関連する周辺エリアの活用について

町内外からの誘客にむけた調査対象地の活用・施設整備を考える上で、これらの他エリア（とりわけ吉野川周辺エリアにおける河川環境の活用）における魅力創造との連携性を持たせながら事業展開を図ることが、相乗的な魅力向上につながり、誘客やまちづくりの大きな要素となりうる旨の意見が多く寄せられ、カヌー等のアウトドアスポーツの場、河川環境を活かした子どもの遊び場づくりといった活用イメージの提案はありましたが、具体的な施設整備や活用等に関する提案はありませんでした。

(7) その他について

その他、地域に根付いた施設整備・本町にしかない魅力発信による周辺施設との差別化に向けたローカルコンテンツとの融合や地元企業等との事業連携に関する提案、病院跡地活用以外でも活用可能な事業工法・手法などについての提案もありました。

また、官民連携手法による事業を進める上において民間側（これからパートナーとして共に進んでいこうとする立場）として求める、行政としての事業や施設整備に対する姿勢や考え方の堅持（ブレないこと）、円滑な事業推進に向けての配慮事項などに関する要望意見がありました。

【別紙】主な対話内容

※各対話項目に対して、複数の異なる事業者から頂いたご意見を列挙してあります。

①事業アイデアについて（跡地活用の方針及び内容について）

【事業アイデア】

- ・地場産品を販売する施設（道の駅等）や子育て支援に関する体験型施設を整備する。
- ・子育て支援に関する体験型施設を整備する。
- ・福祉、介護に関する施設を整備する。
- ・複合施設（小売店舗、飲食施設、福祉施設、温浴施設、健康増進施設、ホール、事務所、宿泊施設等）を整備する。
- ・小売り店舗を整備する。
- ・複合施設（物販施設、子育て支援関連施設）を整備する。

②活用できる敷地範囲や事業スケジュールについて

【今回活用できる敷地範囲について】

- ・病院跡地南側の敷地（大淀病院駐車場（実施要領P 2②にて標記）及びその周辺の敷地）については、平成 42 年度末を目途として実施予定の河川護岸整備に合わせて検討することが望ましい。
- ・病院跡地南側の敷地（大淀病院駐車場（実施要領P 2②にて標記）及びその周辺の敷地）については、将来的な事業として、今回の事業とは別立てで考えることが現実的である。
- ・企業として、10年以上先の不確定な事項に対して約束をするのは難しい。

【事業スケジュールについて】

- ・平成33年4月までの整備完了を見据えたスケジュールは、余裕のあるものではない。
- ・公募が長期的に先延ばしされると、民間事業者としての方針等が変わってしまう可能性がある。

③実施可能な事業範囲について

【解体工事等について】

- ・基本的には解体工事と施設整備は切り離し、解体工事は事前に行政側で実施することが望ましいが、解体工事で想定されるリスクを行政が負担するという旨を、事業者公募時に明記すれば、一体的に実施することは可能である。
- ・解体工事を一体的に発注することについては、工期を確保し、リスク及び費用を町が負担する旨を明確にすれば問題ない。しかし、土壌汚染等のリスクもあり、事業をスムーズに進めるには、事前に行政側で更地にしておいたほうが良い。
- ・解体工事を行政側で実施後、更地で渡してもらうことが望ましいが、費用を町が負担するのであれば事業に含めることは可能。
- ・土壌汚染やアスベスト等の想定されるリスクを事前に洗い出し、双方のリスク分担を明確にできるのであれば、解体工事を一体的に実施することは可能である。（官民の適切なリスク分担）
- ・解体工事の遅延等により、施設開業が遅延した場合の入居予定テナントに対する営業保証を考慮しておく必要がある。
- ・地盤調査や土壌汚染調査などの調査は行政側で事前に実施することが望ましく、それらのリスクが不明なまま事業実施すると予想外の費用や工期延長が発生する可能性がある。
- ・土壌汚染調査は、町で事前に実施しておくことが望ましい。

【公共施設の整備について】

- ・公共施設（行政機能の集約化施設）を含めて事業を実施することは可能である。

④事業を実施するための諸条件について（スキーム、期間、費用負担等）

【事業スキームについて】

- ・ P F I 事業を実施する場合、公共施設整備と収益事業を併せて行なうジョイントベンチャー方式で実施してはどうか。
- ・ 調査対象地全体を活用する提案ではないが、土地の一部を借り上げて自らが施設整備を行うスキームと、他の事業者と連携して複合施設の一部をテナントとして借り上げるスキームの双方を想定している。
- ・ 公共施設整備を含めた全てを独立採算型の事業として実施するのは難しい。
- ・ 定期借地事業として、公共施設整備と収益施設整備を併せて行ない、公共施設部分を行政が床借りし、収益施設部分は民間の独立採算で実施するスキームを想定している。
- ・ 公共施設の規模が小さく P F I 事業には適さないため、定期借地事業等の民間資金を活用した事業スキームを想定している。

【事業期間について】

- ・ 事業期間を 30 年とするのはリスクが高いため、10 年から 15 年が望ましい。
- ・ 事業期間は 25 年から 30 年程度が妥当である。
- ・ 民間収益施設の運営を考えた時に事業期間 30 年は長い。

【その他】

- ・ 解体工事費を含めた行政側のイニシャルコストを民間が借り上げる土地の借地料と相殺し、その差額を行政が床借りする公共施設の賃料に上乗せして行政側が支払うことは可能である。

⑤その他の課題や行政への要望について

- ・ 現在、実現を意識した施設運営主体（入居テナント）が確保できていないため、今後確保していく必要がある。
- ・ 整備を希望する機能及び施設規模を考慮した際に、用途地域の変更が必要である。
- ・ 敷地面積が不足する。
- ・ 駐車場の台数が不足する。
- ・ 行政の必要とする駐車場台数を考慮すると、駐車場スペースが不足するため、公共施設の職員用駐車場は、敷地外にて別途確保していただきたい。
- ・ 行政から土地を借りる際の借地料を安価にしていきたい。

⑥吉野川周辺など、周辺エリアを含めた活用について

- ・ 吉野川周辺における護岸整備をできるだけ早期に実施することで、地区全体の魅力向上につながる。
- ・ 吉野川を、カヌー等のアウトドアスポーツの場として活用してはどうか。
- ・ 安全性の考慮は必要であるが、吉野川を活用した子どもの遊び場づくりをしてはどうか。

⑦その他

【本公募時の条件等について】

- ・施設修繕に関する提案を公募時に併せて求めているかどうか。
- ・事業期間を限定せず、公募時に提案を求めているかどうか。
- ・本公募における事業提案の評価にあたっては、借地料の競争ではなく、事業の継続性・安定性や地域との共創・連携を重視してほしい。

【本事業に対する公共側の方針や取組み】

- ・事業を通じて、大淀町にしかない魅力を発信していく必要がある。
- ・施設整備にあたっては、周辺にある類似施設と差別化を図る必要がある。
- ・行政が、事業に対する目的意識をしっかりと持ち、本事業やまちづくりに対する方向性やコンセプトがブレないようにすることが、官民連携事業を進めるうえで重要である。
- ・民間事業者は、社会情勢等に合わせて機敏に展開する必要があることから、官民連携による事業実施を計る上では、円滑な事業実施に向け、地域や町全体、関係諸機関等との事前説明や合意形成などについて配慮が必要である。
- ・賑わい創出には、全国的な企業ノウハウだけではなく、大淀町にあるローカルコンテンツも融合させることが重要である。
- ・地元企業との連携ができれば面白いと考える。

【その他の提案】

- ・病院跡地の活用ではなく、周辺エリアを含めたまちづくりに対する景観形成に資する工法についての提案が寄せられた。
- ・町の整備する子育て支援センターに対して民間ノウハウを活用する内容の提案が寄せられた。