

山陽ハイツ及び周辺整備に係る民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所：倉敷市有城)

【調査主体】倉敷市

調査対象事業の概要／施設の概要

倉敷市山陽ハイツは、倉敷勤労総合福祉センターを前身とし、平成17年11月に（独）高齢・障害・求職者雇用支援機構から倉敷市が譲り受け、その後、指定管理による管理運営を行なっている。

約11万㎡の広大な敷地内には、宿泊施設、研修施設、テニスコート、グラウンド、体育館（耐震基準を満たさないため、現在、使用禁止）等を有し、市街化調整区域に位置するもののJR倉敷駅から車で約15分、高速道路（早島IC・水島IC）から車で約10分で、「倉敷美観地区」「瀬戸大橋・鷲羽山」などの観光地へのアクセスも良い。スポーツ合宿、企業研修、修学旅行等の団体利用が多く、指定管理者は平成30年度14,591千円の経常利益を計上。市は、指定管理料として指定管理者から月400千円の施設使用料を受けている。しかし、昭和45年建築の施設・インフラは、老朽化が著しく、令和2年12月には休館することが決定している。

検討経緯等

PPP/PFI手法による山陽ハイツの建て替え、民間投資による宿泊機能の整備の検討を始めていたところ、同じタイミングで、学校給食調理場の集約化による整備用地の検討が進められていたため、2つの施設整備を1つの事業としての実施が視野に入ってきた。

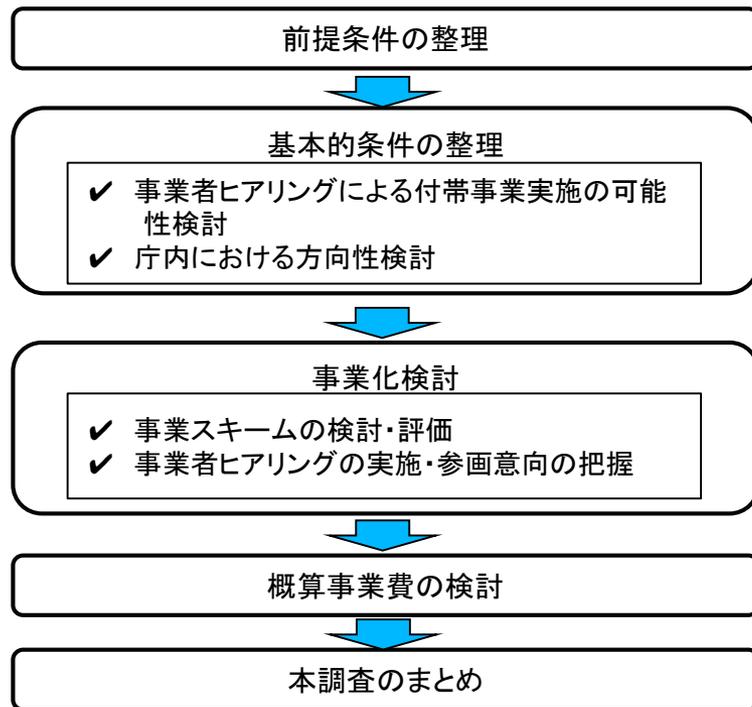
また、西日本豪雨災害の教訓から、防災備蓄倉庫や、避難場所の確保の課題が見えてきたため、それらの整備も検討課題となった。

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

- ・ 築後約50年が経過し、施設・インフラとも老朽化が著しい状況で、現施設の活用の可能性があるか、建て替えが前提となるか。
- ・ 宿泊機能については、定期借地等により民間投資による施設整備の可能性があるか。
- ・ 民間の経営ノウハウを発揮するための、最適な施設規模はどの程度か（宿泊定員は何名程度が妥当か）、利用者ターゲットや施設整備のテーマ等、再生の望ましい方向性は何か。また、宿泊機能以外に、どのような施設（機能）を一体整備することで、集客を見込める魅力的な事業となるか。
- ・ 本施設は、市街化調整区域内に立地するため、民間投資による宿泊機能の整備をすることが可能であるかどうか、また、開発行為に制限がかかる中で、民間のノウハウや資金を最大限活用する開発手法があるか。
- ・ 運営、維持管理、建設など民間企業の参画意欲がどの程度あるか。施設の魅力アップにつながる民間側の投資や、住民サービス向上につながるソフト事業の提案が期待できるか。
- ・ 倉敷市の行政課題である、学校給食調理場の集約化や、防災備蓄倉庫の整備を、一体事業として実施することができるか。また、それらの施設を一体整備することで相乗効果が得られるか。
 - （例）学校給食共同調理場から、同一敷地内の宿泊施設へ配食
 - （例）災害時には、宿泊施設や体育館を避難所等で活用
- ・ 民間活力を最大限活用するための最適な事業スキーム
- ・ どの程度の事業費となるか。また、公民連携手法等によるコスト削減が図れるか。
- ・ 事業スケジュール



調査の流れ／調査内容



事業化検討

宿泊機能の再整備については、多くの民間企業から事業参画の意向が得られた。ただし、宿泊施設のハード整備に対する民間投資について自ら投資回収することが難しく、BTO方式による施設整備であれば実現可能であるとの意見が大半であった。

事業性を高めるためには、宿泊機能のほか、グラウンド、体育館、温浴施設などの整備は不可欠であり、これらを整備することで、団体合宿や企業研修にターゲットを絞った特色のある施設となる。

なお、同施設に同時に整備を検討している学校給食共同調理場については、相互配食などの宿泊機能との相乗効果について、あまり望めない。

また、宿泊と給食は運営事業者が異なることから包括した事業とするよりも給食の運営部分だけ別途事業者を選定する手法が望ましい。



今後の進め方

本調査結果を受け、事業費、事業の範囲、民間の事業参入可能性など総合的に勘案しながら、庁内のPFI導入検討委員会等で今後の方針を決定していくこととなる。

特に、市街化調整区域内の施設整備であることなど、公共事業としての必要性について十分検討する必要がある。

想定される課題

- ・市街化調整区域における施設整備に向けた合理的な開発許可制度の取扱い方法の検討
- ・測量調査に要する期間、施設整備規模に応じた設計期間など、事業スケジュールの確定