

尼崎市新図書館整備・管理運営等事業に関する サウンディング型市場調査結果の公表について

1 サウンディング型市場調査の目的

尼崎市では、「第1次尼崎市公共施設再編計画・実施編」に基づき、老朽化等の課題がある尼崎市立北図書館（以下「北図書館」という。）及び女性・勤労婦人センター（以下「トレピエ」という。）の建替えを行うとともに、新たな図書館（以下「新図書館」という。）の整備予定地である大井戸公園のリニューアルを含む一連の公共施設整備、維持管理・運営等事業（以下「本事業」という。）について、PPP/PFI手法の導入を前提として取り組むこととしている。

また、本事業に係る条件・課題の整理や新図書館のコンセプト、事業手法等について取りまとめた基本計画を、令和7年度中に策定することを予定している。

本市場調査では、大井戸公園のリニューアルと一体的な新図書館整備のあり方や、そのあり方を実現するための本事業の事業手法（PPP/PFI手法等）に関するご意見、事業実施条件等に関する幅広い意見及び提案を民間事業者の皆様から広く求めるため、直接対話による意見交換を実施したものである。

2 実施スケジュール

サウンディング型市場調査は、以下のとおり実施した。

実施要領の公表	令和7年3月13日（木）
事前質問の受付	令和7年3月13日（木）～27日（木）
サウンディング参加申込書受付期間	令和7年3月13日（木）～4月8日（火）
質問回答の公表	令和7年4月9日（水）
テーマ資料の提出期限	令和7年4月15日（火）
サウンディングの実施	令和7年4月22日（火）～25日（金） 5月13日（火）～14日（水）

3 民間事業者の参加状況

市内事業者を含む、建築設計、造園、建設、図書館運営、施設維持管理、デベロッパー、遊具関連等の事業を展開する22者（法人又は法人グループ）が参加。

<参加事業者（50音順）>

株式会社ヴィアックス、大林ファシリティーズ株式会社、株式会社奥村組、株式会社久米設計、株式会社昭和設計、大和リース株式会社、東急建設株式会社、株式会社東急コミュニティー、株式会社図書館流通センター、日本コンベンションサービス株式会社、阪急阪神不動産株式会社グループ（株式会社地域計画建築研究所、阪神園芸株式会社、株式会社ライフデザイン阪急阪神）、株式会社日比谷アメニス、株式会社フージャースコーポレーション

他9者（11法人）※公表について承諾を得られた事業者のみ名称を記載

4 調査結果概要

提案を求めたテーマごとにそれぞれ以下のような意見、提案があった。

(1) 新図書館の施設計画のイメージ

- ・ 大井戸公園の北東部のシティスポーツクラブ尼崎 WOODY の跡地及びその周辺エリアにおける、2～3 階建ての I 型や L 型の配置計画（複数意見）
- ・ 児童閲覧機能や多目的ホール、カフェ等の交流機能は公園に面して 1 階に、一般閲覧室や学習室等の静かな環境が求められる機能を上層階に配置し、両機能を緩やかにゾーニング（複数意見）
- ・ 武庫之荘駅方面からのアプローチを新図書館へのメイン動線と考え、新図書館の東側に空地を配置（複数意見）
- ・ 北側のせせらぎ水路を再整備（複数意見）
- ・ 現況の出入口跡を活かした駐車場の配置（複数意見）
- ・ 屋外テラスなど、公園に面した立地を活かした読書空間の整備（複数意見）
- ・ 公園の緑と調和するような分棟型の配置計画
- ・ 木質感のある施設イメージ
- ・ 公園側においても読書が楽しめる環境を確保するための工夫
- ・ 新図書館内部の活動が公園側からも感じられるような工夫
- ・ 公園北側の市道から駐車場の出入口を確保

(2) 大井戸公園のリニューアル

- ・ 公園全体の樹木が育ちすぎている状況に対して、適度に手を入れることにより、植生の適正な保全に取り組むべき（複数意見）
- ・ その他、以下のとおり、各エリア特性に応じた公園全体再整備の意見が寄せられた。

1) 北東部

- ・ 新図書館との一体的な整備に関する見通しのよい魅力的なオープンスペースを創出（複数意見）
- ・ 新図書館との一体性や見通しのよさを確保するため、高木の整理が一定程度必要（複数意見）
- ・ 公園北東のバラ園を現在位置に残しつつ再整備
- ・ バラ園を移転させ芝生広場等に再整備

2) 北西部

- ・ 現状の遊具エリアを維持
- ・ 拡張して新たな遊具（インクルーシブ遊具、大規模遊具等）を設置
- ・ 新図書館との空間的な連続性・一体性をもたせる
- ・ 高台エリアにある樹木は、防犯や新図書館からの良好な眺望の確保のため整理が一定程度必要

3) 南西部

- ・ グラウンドについて、周辺も含めて芝生広場やイベント広場（舗装）に再整備（複数意見）
- ・ 土のグラウンドを残しつつ魅力化（複数意見）
- ・ 北東部のバラ園を、南西部のバラ園・グラウンドと一体的に集約整備（複数意見）

- ・ 北東部のバラ園を、新たに整備する広場の外周等に分散整備
- 4) 南東部
 - ・ 快適な環境を整えるための植栽の整理
 - ・ 一部を広場として再整備
 - 5) 公園外周部
 - ・ 道路側からの見通しや入りやすさを確保するための高低差の解消、広場の整備
 - 6) その他公園施設
 - ・ 一体的な維持管理運営を行う場合、公園事務所は新図書館と同一棟とするのが望ましい（複数意見）
 - ・ 南側に別途公園駐車場を整備
 - ・ 駅近であることから、自動車での来訪を促すような駐車場の整備は望ましくない
- (3) 整備・維持管理運営を包括的に実施する場合の事業範囲
- ・ 整備については、一体性のあるものとするために、新図書館と公園全体の整備を包括的に実施すべき（9者）
 - ・ 新図書館と公園区域全体を包括的に維持管理運営することが望ましい（7者）
 - ・ 維持管理運営については、現行の体制による公園の維持管理を継続することが望ましいと考えるため、新図書館と公園をわけて実施することが望ましい（6者）
 - ・ 公園を、現行の管理主体やボランティア団体と連携して維持管理することについては、可能とする意見と課題があるとする意見の両方あり
- (4) 指定管理等の期間
- ・ 設計施工管理運営一括（DB0）方式の場合については、大規模修繕の実施時期を含まないよう、5～15年とすることが望ましい（複数意見）
 - ・ 従来方式（設計（D）＋施工（B）＋管理運営（O）の分離発注方式）や設計管理運営一括発注（D0）方式、設計施工一括発注（DB）方式の場合の指定管理期間については、従来どおり5年程度でよい（複数意見）
 - ・ 上記の場合でも先行投資の回収のため5～10年程度は必要
- (5) 付帯事業の考え方及び整備イメージ等
- 1) 公園
 - ・ 大井戸公園の立地では施設整備を伴う収益事業の採算性の確保は厳しく、Park-PFI事業の取組は困難（複数意見）
 - 2) 周辺公共施設
 - ・ 周辺道路等も含めてエリア全体でウォークアブルなまちづくりを行い、武庫之荘駅周辺エリア全体のブランドイメージを高めることで、エリアマネジメントにつなげていくことが必要
 - 3) 跡地活用
 - ・ 一般定期借地方式により共同住宅を新トレピエと一体的に整備可能（複数意見）
 - ・ 北図書館跡地の活用も含めて事業者公募を行うことが望ましい（複数意見）

- ・ トレピエ跡地の活用については、6～7年先の事業となることもあり、本事業と一体的に行うことを前提として、にぎわい施設（商業・サービス施設）の整備・管理運営を自ら行うことが可能とする提案はなし

(6) 望ましい PPP/PFI 手法に関する事業方式

- ・ 新図書館と公園の一体的な整備・管理運営が望ましいという観点から、DBO方式が望ましい（13者）
- ・ 運営事業者の意向を反映できる事業方式として、D0方式や指定管理者を設計者と並行して選定する方式が望ましい（6者）
- ・ 従来方式が望ましい（5者）
- ・ DBO方式と同様の課題があることから、DB方式が望ましいとする意見は少数（2者）
- ・ 新図書館については、運営事業者の意向を反映できる事業方式が望ましい（複数意見）
- ・ DBO方式は競争環境の確保や近年の工事費高騰への対応に課題がある（複数意見）
- ・ D0方式は競争環境の確保やコスト・工程管理に課題がある（複数意見）
- ・ 基本設計先行型DB方式は望ましくない（複数意見）
- ・ 基本設計先行型DB方式は、条件次第では参画の障壁にならない
- ・ 指定管理者を設計者の選定と並行して別途選定し、運営事業者の意向を設計に反映させる方式は、D0方式以上に関係者の調整に課題が生じる可能性がある
- ・ トレピエ跡地活用が6～7年先の事業となることや敷地が狭いことから、新図書館整備と一体的に行うことが望ましいとする事業者は限定的
- ・ 新図書館や大井戸公園の運営事業自体に、収益事業の余地が大きいこと等から、本事業をPFI方式で行うことが望ましいという意見は少数

(7) 事業実施に当たっての課題及び意見

上記の他、事業実施に当たっての課題として以下の意見がみられた。

1) 競争環境への配慮

- ・ 新図書館の建設や運営について、競争環境に配慮した事業方式及び事業条件としてもらいたい。

2) 新図書館内のカフェ事業への配慮

- ・ 新図書館内のカフェは採算性の確保が厳しいため、指定管理業務の内容やイニシャル・ランニングコストの負担軽減に配慮してもらいたい。

3) リスク分担への配慮

- ・ 物価変動リスクや不可抗力リスクなど民間事業者が調整困難なリスクについては、適切な官民の分担を設定してもらいたい。
- ・ 新図書館整備・管理運営事業と跡地活用の過度な連帯債務は参画のハードルとなるため、適切なリスク分担を設定してもらいたい。
- ・ 光熱水費は新設建物のため、開館当初は精算制又は市負担が望ましい。

4) 対価の設定・改定に係る配慮

- ・ 設計施工一括方式の場合は、建設費の高騰を反映した適切な予定価格や物価スライド条件を設定してもらいたい。

- ・ 指定管理業務については、最低賃金や消費者物価指数の上昇を踏まえた予定価格を設定してもらいたい。
- ・ 計画を上回る来館者獲得時のコスト増に対応したサービス対価への増額ルールを規定化してもらいたい。

以 上