

福祉体育館等の包括的な指定管理者公募及び長寿命化改修を見据えたサウンディング型市場調査実施要領

2022（令和4）年12月

行政経営部	企画政策課
教育部	生涯学習課
健康福祉部	長寿課
	子育て支援課

1. はじめに

豊明市では、市民が気軽にスポーツに親しむことができるよう、生涯スポーツを推進するとともに、競技スポーツの振興やスポーツ活動の交流拠点として豊明市福祉体育館及び体育施設を設置しています。

福祉体育館及び体育施設は平成26年度より指定管理者制度を導入して運営を行っております。2023（令和5）年度までの指定期間終了に伴い、次期指定管理者を選定するため、より民間活力を取り入れた仕様を検討し、市民にとって福祉体育館及び体育施設がさらに魅力ある施設となり、施設利用者の増加により施設の賑いや健康増進に繋がることを目指しています。

また、福祉体育館内には、老人福祉施設として老人福祉センター、児童福祉施設として中央児童館を併設しており、体育施設の勅使エリアについてはグラウンド、テニスコート等の屋外運動施設や、文化広場（勅使会館及びデイキャンプ場）が集積し、公園施設も隣接しています。次期指定管理者を選定する際には、これらの施設の包括的な指定管理者公募についても検討を進めており、最適な包括発注の事業範囲を模索しているところです。

さらに、福祉体育館の施設の老朽化に伴い、今後の改修計画を見据えた形で検討を行っていく必要が生じています。

これらを踏まえ、包括的な発注や改修を見据えた公募による市場性の確認、次回更新時の事業期間など民間事業者から幅広い視点での意見をいただくため、サウンディング型市場調査を実施します。

2. 調査の目的

民間事業者の皆さまと対話することで、市場性の確認、参入しやすい公募条件の整理やアイデアを把握するため、サウンディング型市場調査を実施します。この調査は、事業者ごとに個別に意見交換を行う場となります。

福祉体育館をはじめ今回検討を行う施設がより魅力ある施設となり、施設利用者の増加に繋げるために、民間事業者の持つ発想や視点などについて、是非お聞かせください。民間事業者の皆さまとの効果的な連携を図りながら、民間活力を最大限に活かしていくことができるよう、調査結果を基に、公募時の仕様書に反映することを検討していきたいと考えております。

3. 対象施設の概要

施設については「別紙5 対象施設概要一覧」のとおりです。

4. 事業期間及び事業費

（1）事業期間

事業期間については、民間事業者との対話を通じて検討します。

(2) 想定事業費

①指定管理料（概算_消費税等を含む）

【福祉体育館及び体育施設】	70,920,272円／年
【文化広場】	5,000,600円／年
【老人福祉センター】	10,484,429円／年
【参考_中央児童館】	16,522,000円／年
【合計】	86,405,301円／年

（中央児童館を含む場合102,927,301円／年）

※施設の維持管理・運営に要する費用から、施設運営収入を減じた額（自主事業の経費は含まない）

※児童館については、2024（令和6）年度までが指定管理期間となるため参考としています。

②長寿命化改修等（概算_消費税等を含む）

【トイレ等改修工事】

2024（令和6）年度 設計	6,336,000円
2025（令和7）年度 工事	81,840,000円

【長寿命化改修工事】

2027（令和9）年度 調査	11,000,000円
2028（令和10）年度 設計	55,000,000円
2029（令和11）年度 長寿命化改修工事	1,561,000,000円
【合計】	1,715,176,000円

5. 現状の課題認識

(1) 施設の有効活用

今回の公募では、対象施設の多様な施設利用者の増加を図りたいと考えています。特に福祉体育館、老人福祉センター及び中央児童館については、それぞれ用途が限定的となっており、居室の稼働率や開館時間についても施設ごとに異なっているため、包括的な指定管理により、稼働率の低い居室の利活用や夜間実施していない施設の利活用など、多様な市民等の利用希望を踏まえ運営方法を再検討することで、有効的な施設活用及び運営を図る必要があります。

(2) 最適な事業範囲

現在、福祉体育館、老人福祉センター及び中央児童館については、同一施設内に設置していますが、それぞれ別の事業者が指定管理を実施しているため、日常の施設運営や維持管理していく上で、最適な業務範囲の検討を行う必要があります。

また、勅使エリアには体育施設（グラウンドやテニスコート等の屋外有料運動施設）、文化広場（有料の宿泊施設及びデイキャンプ場（バーベキュー可、無料））が設置されています。また、公園施設（勅使水辺公園）も隣接しており、現在福祉体育館と体育施設で包括的

な指定管理を行っていますが、体育施設単体業務としての市場性や公園等の他事業との適切なバンドリング（同種又は異種の複数施設を一括して事業化する手法）についても確認する必要があります。

（３）施設の維持管理

福祉体育館は、開館から今年度で 45 年目を迎えます。耐震補強、屋上防水、外壁改修、アリーナ照明の LED 化等、適宜改修工事は実施していますが、経年劣化による施設及び設備の老朽化が進んでいます。そのため、適切な安全点検や効率的な維持管理により、市民が安心して利用できる環境を維持する必要があります。

また、施設のバリアフリー化についても課題となっています。今後、施設の長寿命化改修を予定しているため、民間活力を活用した改修が可能かどうか検討する必要があります。民間事業者による改修を実施することで、民間ノウハウや運営を見据えたアイデア等を活用した施設の魅力や市民サービスの向上に繋げていきたいと考えます。

（４）市民サービスの向上・賑わい創出

福祉体育館については現状も、指定管理者による自主事業を実施していますが、多様な自主事業の実施により市民が気軽にスポーツに親しむ機会提供及び集客の工夫等により、更なる賑わい創出を図る必要があります。

また、老人福祉センター、児童館部分については施設の用途が限定的になっていることに加え、自主事業を実施できていないといった部分も課題となっています。包括的に管理することにより、建物内の各施設を一体的に捉えた利活用、多世代の市民の利用・交流の促進等の賑いづくりも期待しています。

6. サウンディング調査の内容

（１）サウンディング調査の参加対象

福祉体育館等の管理・運営に関心のある法人又は法人のグループ（以下、事業者等）。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ・会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の事業者等
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団又は暴力団排除条例等に該当する事業者等
- ・市税並びに法人税及び消費税、地方消費税等を滞納している事業者等

（２）サウンディング項目

＜全般的事項＞

- ・福祉体育館、体育施設、老人福祉センター、中央児童館の最適な事業発注の範囲と市場性
- ・その他施設（公園施設など）との業務範囲の妥当性
- ・施設の長寿命化改修等の改修と運営の一体的な発注の市場性

- ・ 事業費及び事業期間
- ・ 施設の魅力向上及び利用者の増加に向けたアイデア
- ・ 施設の魅力向上及び利用者の増加に向けた施設整備、備品設置等のアイデア
(※上限額 1,000 万円。今後予定している長寿命化改修の影響を受けないもの。)
- ・ 現状の稼働率や活用可能スペースを踏まえた上での施設の有効活用、魅力向上
- ・ 建物内各施設の一体的な利用及び多世代の利用促進及び交流に向けたアイデア
- ・ 各施設の開館時間や利用時間区分
- ・ 自主事業の提案及び実施する際の施設のポテンシャル
- ・ 効率的な維持管理運営の提案
- ・ 地域や関係団体、民間事業者等との市民活動団体等との協働について
- ・ 事業への参画や魅力向上策の実施にあたっての条件や課題
- ・ 事業実施のスケジュール

＜個別施設に係る事項＞

【福祉体育館】

- ・ スポーツ振興事業を実施するための、空き居室の利活用について
- ・ 狭小となっているトレーニングルームの拡大・充実について
- ・ 学校体育施設スポーツ開放事業の指定管理者実施の継続について
- ・ シャワールームの改修内容(2026（令和 8）年度実施予定)及び有料化についての意見

【老人福祉センター】

- ・ 浴室の老朽化対策及び新たな利活用の提案
- ・ 高齢者に対する自主事業等の健康づくり、賑わいづくりの提案
- ・ 高齢者だけでなく、多様な市民の利用・交流促進のアイデア
- ・ センター所有のマイクロバスの利活用のアイデア

【中央児童館】

- ・ 福祉体育館、老人福祉センターとの包括的な発注の市場性について
- ・ 児童福祉施設の枠を超えた運営も視野に入れた、来館者（特に中高生）増や市民サービス拡充の可能性（開館時間の延長など）について
- ・ 他の子育て支援施設（他の児童館、子育て支援センター等）や地域との連携について

【体育施設】

- ・ 単体業務及び公園等の他施設との包括的な発注（効果的なバンドリング）について

【文化広場】

- ・ 勅使会館（和室、宿泊可能）及びデイキャンプ場の利活用について

【公園施設】

- ・ テニスコート（西川、落合公園）の予約・料金収受の指定管理への追加について
- ・ 上記施設の維持管理業務の指定管理業務の追加について

7. スケジュール

(1) サウンディング調査

実施要領の公表	2022（令和4）年12月26日（月）
現地説明会参加申込受付	2022（令和4）年12月27日（火）～ 2023（令和5）年1月11日（水）
現地説明会	2023（令和5）年1月16日（月）
参加申込及び事前質問等受付期間	2022（令和4）年12月27日（火）～ 2023（令和5）年1月23日（月）
実施日時及び場所の連絡	2023（令和5）年2月3日（金）
事前質問等への回答公表	2023（令和5）年2月3日（金）
サウンディング調査の実施	2023（令和5）年2月8日（水）～2月10日（金）
実施結果概要の公表	令和5年4月末

(2) サウンディング調査以降の予定

2023（令和5）年7月初旬	募集要項・仕様書公開
2023（令和5）年7月下旬	現地見学会
2023（令和5）年8月上旬	質問の受付及び回答
2023（令和5）年8月中旬から下旬	申請書類の受付
2023（令和5）年9月中旬	第一次審査
2023（令和5）年9月下旬	第一次審査結果通知
2023（令和5）年10月上旬	第二次審査
2023（令和5）年10月中旬	第二次審査結果通知

※事業実施の見通しについては、今回の対話の結果を参考に仕様書の詳細な検討をしていきますので、現段階ではあくまで目安となります。

8. サウンディング調査の手続き

(1) 現地説明会及び見学会について

サウンディング調査への参加にあたって事前に現地での説明会を開催します（参加任意）。参加を希望される場合は、別添「現地説明会参加申込書【様式1】」に必要事項を記入し、件名を【現地説明会申込】として、申込先にEメールにてご提出ください。

- ①申込受付期間：2022（令和4）年12月27日（火）～2023（令和5）年1月11日（水）
- ②申込先：豊明市企画政策課（11. 問い合わせ先のとおり）
- ③現地説明会予定日：2023（令和5）年1月16日（月）

現地説明会参加申込のあった事業者等の担当者あてに、実施日時及び場所をEメールにて連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

【連絡予定日：2023（令和5）年1月13日（金）】

(2) サウンディング調査の参加申し込み

サウンディング調査の参加を希望する場合は、別添「エントリーシート【様式2】」に必要事項を記入し、件名を【サウンディング調査参加申込】として、申込先へEメールにてご提出ください。

- ① 申込受付期間 : 2022(令和4)年12月27日(火)～
2023(令和5)年1月23日(月) 17時まで
- ② 申 込 先 : 豊明市企画政策課(11. 問い合わせ先のとおり)

(3) サウンディング調査の日時及び場所の連絡

サウンディング調査への参加申込のあった事業者等の担当者あてに、実施日時及び場所をEメールにて連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

【連絡予定日: 2023(令和5)年2月3日(金)】

(4) サウンディング調査の実施

- ① 実施期間 : 2023(令和5)年2月8日(水) ～ 2月10日(金)
- ② 所要時間 : 1時間程度
- ③ 場 所 : 豊明市役所 新館1階 会議室4
- ④ そ の 他 : サウンディング調査は参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。サウンディング調査にあたって、提案資料等ございましたら調査当日にご持参ください(事前にメール送付いただいても構いません)。応募者多数の場合個別に日程を調整させていただく可能性があります。

(5) サウンディング調査の対象事業に関する事前質問・提案に関する実施可否照会について

サウンディング調査の対象事業について、不明な点等事前に質問したい内容や本事業に対しての提案の実施可否についての確認(以下「事前質問等」とする。)をしたい場合については、別添事前質問・提案に関する実施可否照会シート【様式3】を作成の上、件名を【事前質問等】とし、申込先へEメールにてご提出ください。

- ① 提出期間 : 2022(令和4)年12月27日(火)～ 2023(令和5)年1月23日(月)17時まで
- ② 申 込 先 : 豊明市企画政策課(11. 問い合わせ先のとおり)

※いただきました事前質問等については随時回答させていただきます。2023(令和5)年2月3日(金)までに回答をさせていただく予定ですが、内容によっては、時間を要する場合があります。

※提案内容に関して民間ノウハウを含む場合、事務局にて回答を非公表とすることも可能です。(シート右欄に「○」を記載してください。可否について応相談となる場合もあります。)その際は個別にメールにて回答します。

(6) サウンディング調査の結果公表

サウンディング調査の実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

9. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディング調査（説明会含む）への参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディング調査（説明会含む）への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書による照会を含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

10. 様式・別紙・参考資料

- ・ 様式 1 現地説明会参加申込書
- ・ 様式 2 エントリーシート
- ・ 様式 3 事前質問・提案に関する実施可否照会シート
- ・ 別紙 1-1 豊明市福祉体育館、体育施設等及び豊明文化広場業務仕様書（案）
- ・ 別紙 1-2 豊明市福祉体育館、体育施設等及び豊明文化広場業務仕様書（文化広場編）
（現指定管理）
- ・ 別紙 2 豊明市老人福祉センター業務仕様書（現指定管理）
- ・ 別紙 3 豊明市中央児童館業務仕様書（現指定管理）
- ・ 別紙 4 各施設リスク分担表（現指定管理）
- ・ 別紙 5 対象施設概要一覧
- ・ 別紙 6 福祉体育館及び老人福祉センター稼働率資料
- ・ 参考 1-1 有料施設使用料一覧 (<https://www.city.toyoake.lg.jp/2888.htm>)
- ・ 参考 1-2 文化広場使用料
- ・ 参考 1-3 テニスコート使用料（落合、西川）
- ・ 参考 2-1 業務委託仕様書（ひろば及びテニスコート受付等）
- ・ 参考 2-2 業務委託仕様書（落合西川テニスコート使用料）
- ・ その他図面等サウンディング調査に必要な書類についても公表又は提供を行います。

11. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

豊明市企画政策課 政策推進係

TEL : 0562 - 92 - 8318 E-mail : kikaku@city.toyoake.lg.jp

【様式 1】

福祉体育館等の包括的な指定管理者公募及び長寿命化改修を見据えた
サウンディング型市場調査
＜ 現地説明会参加申込書 ＞

年 月 日

法人名又は団体名：

所在地：

担当者 所属部署：

氏名：

E-mail：

電話：

FAX：

【現地説明会への参加予定者】

所属・部署・役職等	

※1 申込の受付期限 2023（令和5）年1月11日(水) 17時まで

※2 申込書の提出先 豊明市企画政策課まで Eメールでご提出ください。

E-mail：kikaku@city.toyoake.lg.jp

※3 参加者の上限 参加者は、1申込者あたり3名までとさせていただきます。

【様式2】

福祉体育館等の包括的な指定管理者公募及び長寿命化改修を見据えた
サウンディング型市場調査く エントリーシート >

年 月 日

1	法人名 ※1		
	所在地		
	(グループの場合) 構成法人名		
	サウンディング 担当者	氏名	
		所属企業・ 部署名	
E-mail			
Tel			
2	サウンディング実施日の参加希望時間帯をチェックしてください。 (何時でもよいを除き、最低でも2か所以上記入してください。)		
	2月8日(水)	☐ 10:30～ ☐ 15:30～ ☐ 何時でもよい	
	2月9日(木)	☐ 9:00～ ☐ 10:30～ ☐ 13:30～ ☐ 15:00～ ☐ 何時でもよい	
	2月10日(金)	☐ 9:00～ ☐ 10:30～ ☐ 13:30～ ☐ 15:00～ ☐ 何時でもよい	
3	資料の提出予定	有 ・ 無 ・ 未定	
4	サウンディング 参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職	

※1 グループで参加する場合は、法人名等の欄に全ての構成員について記載してください。

※2 エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所をEメールにて御連絡します。
(都合により希望に添えない場合もありますので、あらかじめ御了承ください。)

※3 対話に出席する人数は、1グループにつき3名以内としてください。

ただし、4名以上となる場合や他の日時を希望する場合は、事前にご相談ください。

※4 申込の受付期限：【2023(令和5)年1月23日(月) 17時まで】

※5 エントリーシートの提出先：豊明市企画政策課まで Eメールでご提出ください。

【E-mail kikaku@city.toyoake.lg.jp】

【様式3】

福祉体育館等の包括的な指定管理者公募及び長寿命化改修を見据えた
サウンディング型市場調査

< 事前質問・提案に関する実施可否照会シート >

年 月 日

法人名又は団体名

所在地

担当者 所属部署

氏名

E-mail

電話

FAX

区分 ①事前質問 ②提案	質問提案対象 (仕様書ページ数等を示 してください)	質問・提案内容	非公表希 望 (○)

※1 事前質問等の受付期限 2023 (令和5) 年1月23日(月) 17時

※2 シートの提出先 豊明市企画政策課まで Eメールでご提出ください。

E-mail : kikaku@city.toyoake.lg.jp