

豊明市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  
結果概要

2023(令和5)年5月  
愛知県豊明市

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

## 1. 概要

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。

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した。

### (1) 調査スケジュール

実施日	内容
2022(令和4)年12月26日(月)	実施要領の公表
2022(令和4)年12月27日(火)～ 2023(令和5)年1月23日(月)	事前質問及び参加申込期間 (現地見学会は1月11日(水)まで)
2023(令和5)年1月16日(月)	現地見学会
2023(令和5)年2月9日、10日	サウンディング型市場調査の実施

### (2) 参加事業者数

民間事業者 6社

## 2. 対話項目

### (1) 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

---

## (2) 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

### 3. 民間事業者からの意見・提案

#### 【維持管理運営(次期公募)に係る意見・提案について】

##### <事業範囲>

- ・老人福祉センター、児童館を含めて館全体を包括的に管理することが望ましい。
- ・体育施設、文化広場についても包括管理に含めることが望ましい。
- ・体育施設、文化広場については、効率性を考えると勅使水辺公園を含めたエリアを別でゾーニングするのがいいのではないか。
- ・児童館については、子どもの安全確保という観点から単独での発注が望ましい。
- ・老人福祉センターは専門性が高いため包括的な管理に含めると若干参入意欲が低下する。
- ・館全体をスポーツ施設というカテゴリーで、柔軟な利活用ができる施設として発注することが最も効果的ではないか。
- ・将来的には市内の様々な施設を包括的に管理することで、窓口の一元化など市民サービスの向上や効率化を図ることができる。

##### <事業費・市場性>

- ・市場性はあり、現状の提示額での受託が可能。
- ・現在の提示額での受託は可能だが、市民サービスや維持管理水準の向上などどこまで $+ \alpha$ を求めるかで上限額を積算して欲しい。
- ・体育館としての特性や一般スポーツ、高齢者福祉機能は残した上で、子どもに特化した運営を行う多世代交流スポーツ施設として活用することで市場性が高まるのではないかと。
- ・昨今の人件費、物価高騰を鑑みると価格は上昇傾向となっているため、それらに配慮して上限額を設定して欲しい。
- ・中央児童館の児童厚生員要件(2名)が参入の大きな障壁となっている。
- ・将来的な改修を見据えた運営の発注をするのであれば、公募時の審査に改修に係る提案を加点要素として加えることで市場性が高まるのではないかと。

##### <事業期間>

- ・改修(R9設計、R10改修)を見据えると3年間で望ましい。
- ・改修により指定管理期間中に休館となると事業費の積算が難しいため、PFI手法実施の可否に関わらず、3年間とすることが望ましい。
- ・PFI手法を検討するのであれば、準備期間として4年間あると良いが、現状のスケジュールを前倒しできるのであれば3年間で問題ない。
- ・改修時に前の受託者が運営を実施していると様々な支障がでるため3年が良いのではないかと。
- ・3年間の運営を実証期間として捉えニーズ調査を行うことで、改修後の運営に結果を反映できるのではないかと。

- ・5年間での発注が望ましい。

#### <居室等の利活用等>

- ・各居室の用途を限定する必要はなく、広く多世代で活用できる居室が多くあると良い。
- ・利用料について、施設の稼働率向上や施設の活性化の観点から、市内外の利用者で一律の料金設定とするのはどうか。
- ・屋外施設(グラウンド、ディキャンプ場など)については、平日の稼働率向上は難しいのではないかと。
- ・庭等の屋外スペースの活用など敷地全体で空間づくりを行うことが望ましい。
- ・老朽化している備品の更新も必要ではないかと。

#### <開館時間・利用時間区分>

- ・老人福祉センターについて、年齢問わず利用できるのであれば福祉体育館同様開館時間を21時まで延長できると良い。
- ・児童館部分については、子どもの夜間利用のニーズは感じないが、用途変更などにより活用の自由度が高まるのであれば、延長しても良いのではないかと。
- ・児童館の利用時間については夜まで延長することで、勉強スペース等で活用できる。一方で、中高生向けの備品がない。
- ・開館時間については延長することも可能だが需要等を踏まえた吟味が必要。
- ・利用時間区分については、ある程度バッファを持つ必要もあるため、1時間+30分程度が望ましいのではないかと。
- ・利用区分に関しては、4区分(3時間)程度が適当。昼の12-13時の時間帯についても利用できるようにするのが望ましい。

#### <自主事業>

- ・開館時間を延長することで、会議室等を活用した夜間の自主事業も実施できるのではないかと。
- ・包括的な管理を行うことで、他施設と連携した自主事業が可能となるのではないかと。
- ・活用できる居室を利用して、子ども向けのWSや高齢者が子どもに教えるイベントなど実施できる。

#### <維持管理運営>

- ・包括的な管理を行うことで、人件費のコストダウンはある程度見込むことができる。
- ・事務所の一元化を図ることができるため、運営面での経費削減を見込むことはできる。
- ・問合先の統一により、利用者目線での利便性向上につながる。

#### <地元参画・活用>

- ・地域団体・法人との協働については、市と協力して実施していく必要がある。
- ・地域と創っていくことが基本コンセプトであるため、地元の団体等紹介して欲しい。

#### <規制緩和やリスク分担>

- ・建物については一体的に活用することが望ましいが、児童館については面積要件や児童厚生員の配置基準などがネックとなる。
- ・児童館部分の児童厚生員の2名配置の要件は緩和して欲しい。
- ・現状修繕費1件当たりの上限額が施設でバラバラであるため、指定管理者でスピーディに対応できるよう50万円程度を上限として統一して欲しい。
- ・修繕費のリスク分担については、指定管理者が自己の判断で修繕を行える範囲が大きい方が良い。
- ・光熱費、燃料費等の高騰については、リスク分担上行政側のリスクとしてあることが望ましい。
- ・物価上昇に係るリスク分担は、協議事項として欲しい。

#### 【長寿命化改修(次々期公募)に係る意見・提案】

##### <事業手法(PPP/PFI手法)>

- ・改修後の新たな利用方法の提案や運営に合わせた工事を行うことで、民間による創意工夫を高めることができるため、PFI手法での発注は効果的ではないか。
- ・施設の用途変更や、動線の変更を伴わない単純な長寿命化改修であれば運営状況への影響は少ないため、従来方式+指定管理での別発注でも良いのではないか。
- ・長寿命化改修については、PFI手法(RO方式)での発注が望ましい。
- ・PFI手法での実施する場合、構造から作り直す必要はないが、改修時は改修後の効果的な運営を見据え、動線の見直しを行うことが望ましい。

##### <事業費・市場性>

- ・昨今の資材高騰を考えるともう少し事業費を積み上げる必要がある。そのため、導入可能性調査時に改修内容を含めより詳細な積算を行い、改めて金額の精査を行う必要があるのではないか。
- ・事業費については、現在資材等の高騰が続いており、建設事業者がコストが合わず辞退する事例があるため、建設事業者が参入意欲を持てるだけの事業費を提示して欲しい。
- ・市場性はあるが、事業費については少額となると民間の参入意欲に影響するため、精査が必要。
- ・PFIに係る事業費については、最近スライド条項を設けて公募することが一般的。

##### <事業スケジュール>

- ・R9から設計・施工を行う場合、R8のかなり早い段階での公募が必要となる。
- ・R8は契約事務で1年費やしてしまうため、R5施設調査、R6に基本計画・可能性調査を行い、R7にアドバイザー

ー業務を完了しておくことが望ましい。

・指定管理者の引継ぎも3カ月程度は必要となるため、余裕をもって公募して欲しい。

・トイレ改修を先に実施してしまうとレイアウト変更ができなくなるため、トイレ改修も長寿命化改修のタイミングでの実施することが望ましい。

#### <その他>

・大規模な改修となるため、開館したままの改修は難しいのではないかと。また、居ながら工事だと期間もコストも増大してしまう。

## 4. 結果を受けた今後の方針・スケジュール

サウンディング調査でいただいた意見等を踏まえ、民間事業者が参加しやすい公募仕様を整理した上で、指定管理更新に向けた公募を行います。詳細な募集要領・公募仕様等については、7月中旬ごろの公表予定です。

また、長寿命化改修については、事業手法、事業費等検討の余地がありますので、再度サウンディング型市場調査を実施し、検討を進めていきます。

#### 【維持管理に係る検討の方向性】

- ・長寿命化改修を見据えた最適な事業期間の設定
- ・包括的な指定管理を実施する方向で、最適な事業範囲の選択
- ・居室の利用については、限定的な用途にとどまらず、幅広く多世代で利用できるよう自由な提案を求められる仕様の作成
- ・開館時間及び利用区分については、夜間利用も含めた民間事業者の提案に柔軟に対応できるよう規制緩和

#### 【長寿命化改修にかかる方向性】

- ・PPP/PFI手法検討のため、2023(令和5)年度中に長寿命化改修に係るサウンディング型市場調査を再度実施し、最適な事業手法、改修内容、事業費を精査

【今後のスケジュール】※現段階の目安であり、変更が生じる可能性もありますのでご注意ください。

2023(令和5)年7月中旬	公募型プロポーザル実施公表
2023(令和5)年7月下旬	現地見学会
2023(令和5)年9月初旬	1次審査(書類審査)
2023(令和5)年10月初旬	2次審査(プレゼンテーション審査)及び優先交渉権者の決定(事前協議の開始)
2023(令和5)年12月	債務負担行為及び指定管理者の指定
2024(令和6)年1月	基本協定締結
2024(令和6)年4月	年度協定の締結及び事業開始