

豊明市公共施設包括的指定管理に係る サウンディング型市場調査結果

2026年3月

行政経営部 市民生活部 健康福祉部

経済建設部 教育部



調査の目的

- より効率的・効果的な施設運営により、市民サービスの向上や賑わい、スケールメリットを活かした維持管理運営の実現を目指します。
- 市内エリア全体を対象として指定管理施設の維持管理運営の範囲、包括的に管理を行う施設の範囲（バンドリング）を含め、各施設の公募仕様を見直すこととします。
- 急速に変化するデジタル社会や、多様化する市民ニーズに対応するため、施設のあり方や利用方法についても変革を目指します。

対象施設

サウンディング型市場調査は、2026年度末に指定期間が終了する施設を対象に市内エリアごとにグループ分けを行い、事業者が希望するグループ（複数可）と対話を行いました。

対象施設	担当課	グループ
福祉体育館	生涯学習課	1
老人福祉センター及び陶芸会館	長寿課	1
中央児童館	子育て支援課	1
体育（スポーツ）施設	生涯学習課	2
文化広場（勅使会館、BBQ場）	生涯学習課	2, 3
都市公園（67か所）	都市計画課	3
勅使墓園	環境課	3
共生交流プラザ「カラット」	共生社会課	4
児童発達支援センター「どんぐり」	子育て支援課	4

グループごとの管理範囲

グループ1	グループ2
<ul style="list-style-type: none">福祉体育館老人福祉センター及び陶芸会館中央児童館	<ul style="list-style-type: none">体育(スポーツ)施設文化広場(勅使会館・BBQ場)
グループ3	グループ4
<ul style="list-style-type: none">都市公園(67か所)勅使墓園文化広場(勅使会館・BBQ場)体育(スポーツ施設)	<ul style="list-style-type: none">共生交流プラザ「カラット」児童発達支援センター「どんぐり」

※サウンディング調査前に想定されるグループ分けを行ったもので上の組合せでの包括管理を決定したものではありません。

参加事業者（11社）

- ・維持管理運営事業者：5社
- ・運営事業者：4社
- ・維持管理事業者：2社

サウンディング調査項目

- 全般事項

最適な業務・施設の管理範囲、事業費・事業期間、施設整備・備品設置等に関するアイデア、稼働率向上提案、開館時間、地域との連携、必要な規制緩和、スケジュールなど

- 各グループに関する事項

バンドリングの設定による市場性・ポテンシャル、賑わい・収益性向上のためのアイデア、居室の稼働率向上提案など

- 個別事項

施設所管課が抽出した施設の課題、今後の施設のあり方など

結果①バンドリング及び参入方法について

グループ1（福祉体育館、老人福祉センター、中央児童館、（体育施設、文化広場））

意見	参入方法
<ul style="list-style-type: none">参入可能だがスポーツ関係の講座や設備のメンテナンスを考えると単独での受託は難しい。体育施設、文化広場を含めた一体運営は人件費等の圧縮という点では良いが、事業の魅力や利便性の向上などのメリットは見えてこない。	JV
<ul style="list-style-type: none">児童館単独での発注に高い参入意欲がある。一体運営についても前向きに検討を行い、単独・JVなどの参入方法については検討する。	単・JV
<ul style="list-style-type: none">現行と同じく、体育施設、文化広場を含めた形での一体管理が施設の設置目的を考えると最も望ましい。児童館については専門性が高いため、専門事業者に任せるのが適切だが、JVなどで一体的運営も検討できる。	単・JV
<ul style="list-style-type: none">業種としては参入可能だが老朽化が進んでおり参入が難しい。	—

結果①バンドリング及び参入方法について

グループ2, 3 (体育施設、文化広場、都市公園、墓園)

意見	参入方法
<ul style="list-style-type: none">・ 勅使水辺公園、文化広場、体育施設、勅使墓園の勅使エリアへの参入を希望。・ 南側に住宅街(勅使台)があり、その市民たちが集まる賑わいの場所にしたい。・ 市場性は高いが老朽化もあり、現状ポテンシャルが活かされていないと感じる。	単
<ul style="list-style-type: none">・ 福祉体育館、体育施設、文化広場が分離発注となった場合も参入可能。	単
<ul style="list-style-type: none">・ 勅使エリアへの参入を希望。・ 温暖化の影響で夏の作業効率が下がっているため、範囲が広がるほど移動の時間がかかり効率が悪くなる。・ 夏の猛暑の影響でシルバー人材センターなどでの人材確保に支障が出ており広い範囲の維持管理は難しくなっている。	単
<ul style="list-style-type: none">・ 公園だけではイベントの実施程度で収益性がないため、勅使エリアを含めた公園の包括管理的指定管理が望ましい。	JV
<ul style="list-style-type: none">・ 現在墓園と都市公園を受託しているため、そちらがベースとなる。・ 文化広場の受託は可能ではあるが、施設の老朽化などへの懸念がある。・ 体育施設についてはスポーツ系の事業者とJVを組まないと参入が難しい。	単・JV
<ul style="list-style-type: none">・ 墓地公園、文化広場、体育施設、BBQ場などの施設について参入意欲がある。・ 文化広場と体育施設だけでは規模が小さすぎるため、事業者が参入しづらくなる。	単

結果①バンドリング及び参入方法について

グループ4（共生交流プラザ「カラット」、児童発達支援センター「どんぐり」）

意見	参入方法
<ul style="list-style-type: none">カラットへの単独参入を希望。	単
<ul style="list-style-type: none">カラットへの参入を検討。運営をメインで行っている事業者であるため、維持管理部分については再委託かJVで行う。児童発達支援センターについては、専門性が高い施設であり、民間事業者としては個人情報などの兼ね合いもあり単独での参入は難しい。児童発達支援センターも含めて参入する場合はJVで行うが、メリットとしては維持管理部分ぐらいとなる。	JV
<ul style="list-style-type: none">指定管理制度への移行については、現状の運用と同様の運営であれば移行可能であるが、維持管理を含めるとなると難しい部分も出てくる。施設全体で実施している清掃や警備などの委託業務をあえて分けて実施する必要はないのではないか。	単
<ul style="list-style-type: none">運営会社とJVを組み、カラットへの参入を検討。専門的な知識が必要となる児童発達支援センターについては、運営は現受託が行い、維持管理についてはカラットと一体で行うのが効率的である。	JV

結果②事業費について（全施設共通）

意見

- 年間で正職員で5%、非正規で4-6%、光熱水費は10-20%上昇している。賃金スライドなどを採用し、客観的に評価してもらえると参入し易い。
- 年間で人件費は7%程度、維持管理運営費も10-15%程度事業費が上昇している。事業費全体でみると20%を超えて上昇しているのではないか。
- 賃金スライドの採用など、賃金物価上昇については協議できるとありがたい。
- 事業費に関しては毎年6%ほど上昇している。
- 人件費の年間約5-6%、物価は年間約2-3%増加している。
- 光熱水費が急激に上昇しているため、清算の対象となると参入しやすくなる。
- 物価変動や賃金などの先行きが見えないため、スライド制度を採用する方が参入しやすくなる。
- スライド条項を適用してもらえた方が、人件費としては安心できる。臨時職員を多く使っているため、最低賃金がこれだけ上がっていると負担になる。
- 事業費については毎年4-6%程度上昇している。
- 事業費については、光熱水費の上昇による一番影響が大きい。人件費については3-5%程度見込んだ形で積算を行うなど、ある程度過去の上がり幅から見込むことができる。
- 昨今の物価上昇や最低賃金の高騰を考慮し、年度ごとの上限額のようなプランだと融通が利きやすい。
- 事業費については、物価や人件費がかなり上がっているため、スライド方式の方がありがたい。一番リスクが大きいのが光熱水費であり、市町村によっては清算にしようともある。光熱水費については指定管理から外すケースもある。

結果③事業期間について

グループ	意見
1	<ul style="list-style-type: none">指定期間については5年を想定。指定期間については5年で問題ない。指定管理期間は大規模改修の予定がないのであれば、5年が妥当。
2, 3	<ul style="list-style-type: none">運営期間は通常5年だが今回投資を行うのであれば、投資回収期間として10年間の望ましい。指定期間については長い方が良い。10年だと雇用がしやすくなる。指定管理期間については、5年が妥当である。指定管理期間については5年間の適切である。これにより、運営のマンネリ化防止や定期的な見直しによる柔軟性が可能になる。指定管理期間については、5年やって成績が良ければ次の5年を随意契約にするなどの方式であれば、長期的に物事を見ていけるのでやりやすくなる。
4	<ul style="list-style-type: none">指定期間については5年を想定。指定期間については5年が妥当。人件費及び物価の上昇が続いている中で、長期間は事業者側もリスクがある。物価スライド等指標を基にした見直しがある場合は、10年という期間も選択肢になるのではないかと。スライド方式を適用しない従来の手法で行うのであれば、5年間の妥当である。5年間の指定期間が終了した後に、維持管理運営に問題がなければ指定管理期間を延長する自治体も出てきている。

結果④リスク分担について

グループ	意見
1	<ul style="list-style-type: none"> 人件費や物価の急激な高騰についてはリスク分担において配慮いただけるとありがたい。 災害時の避難所活用案に対して、事業者側の職員にリスクもあるため役割分担を具体的に定める必要。 特に災害時の長期運営においては人的支援の確保が重要であり、市からの協力も不可欠である。 光熱水費の急激な上昇については、都度協議にしてもらえると参入しやすくなる。
2, 3	<ul style="list-style-type: none"> 自然災害については、事業者と市側で適切な役割分担を設定して欲しい。 自然災害や老朽化による大規模改修などの履行不能となった場合については、市の負担として欲しい。 LED化などイニシャルコストがかかるような投資については行政側で行ってほしい。 人件費については毎年、5-7%物件費も10-15%ほどは上がっているため、賃金・物価の部分について協議できるなど明示してもらえるとありがたい。 不可抗力や不測の事態の線引きが難しい。世間の情勢を踏まえる一定の共通認識があればよい。 光熱水費の部分が一番影響が大きいので、その部分の配慮がなされればよい。またそれ以外については都度協議という旨を入れて、多少振れ幅を持たせる方がお互いに良いのではないか。
4	<ul style="list-style-type: none"> 人件費や物価の急激な高騰についてはリスク分担において配慮いただけるとありがたい。 賃金スライドの採用など、ある程度協議ができるようになっているとありがたい。他自治体の施設では光熱水費が清算対象経費となっているところもある。 修繕費については、低すぎても高すぎてもリスクがあるので、50万円以下が一般的であり妥当なラインだと思われる。

結果⑤効率的な維持管理運営について

グループ	意見
1	<ul style="list-style-type: none">維持管理と運営については、想定外の支出が発生した場合、外部委託や維持管理経費から原資を生み出す形となるため、一体的な発注が望ましい。警備、清掃などの運営に直接関係する維持管理以外を別の事業者が実施（包括管理）することについては不具合対応などスピード感を持った連携が取れるのであればメリットがある。
2, 3	<ul style="list-style-type: none">勅使会館や公園などの維持管理については、包括管理側に含めた方がコストを下げることができる。小規模街区公園の維持管理については地元造園業者との協力も視野に入れるべき。樹木の老木化や大木化が進行しているが、公園巡回などの通常業務の中で樹木の状況を日常的に把握していくことはできると思う。いくら性能発注とはいえ、これまで市が直営で実施してきた年3回の草刈回数を超える作業を今の予算で対応することは不可能。すべての公園で年4回草刈が必要になるのであれば、指定管理料を上乗せで計上してもらう必要がある。草刈や樹木の剪定については、現状基本的に直営スタッフが対応しているが、変更の可能性あり。危険箇所などを含めて委託業者にやってもらう部分は出てくる。
4	<ul style="list-style-type: none">維持管理と運営を切り分けることは、想定外の支出が発生した場合、外部委託や維持管理経費から原資を生み出す形となるため、一体的な発注が望ましい。維持管理と運営を切り離すことについては、参入阻害とはならない。維持管理についてはリスクを伴うため、そこが切り離されるのはメリットであるが、一方で運営側の意見が修繕等の優先順位において反映されづらいのはデメリットとなる。維持管理については包括管理を実施することで専門性の担保が可能とされ、一級建築士など有資格者による修繕計画の策定が効果的である。