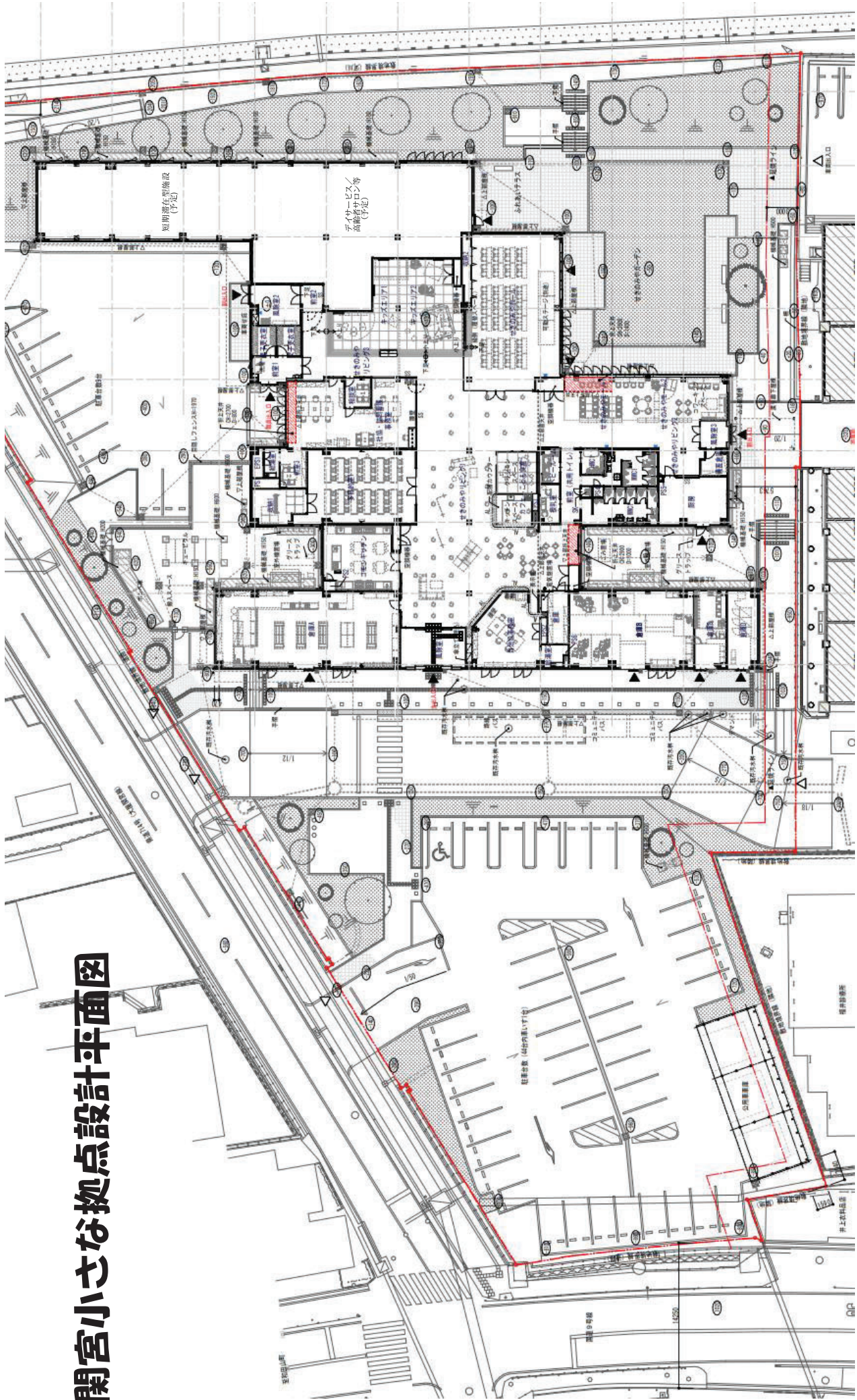


8. 資料編

- ◇ 各種図面・パース等
- ◇ サウンディング調査 比較検討表
- ◇ 社会実験報告書

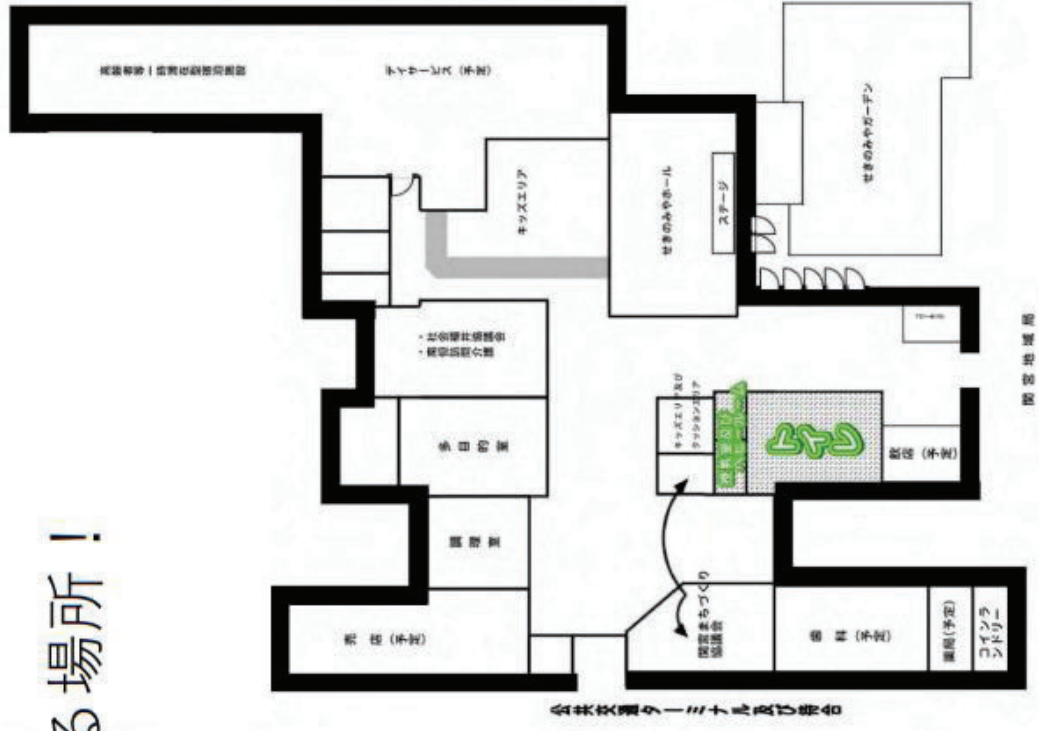
以上

関宮小さな拠点設計平面図



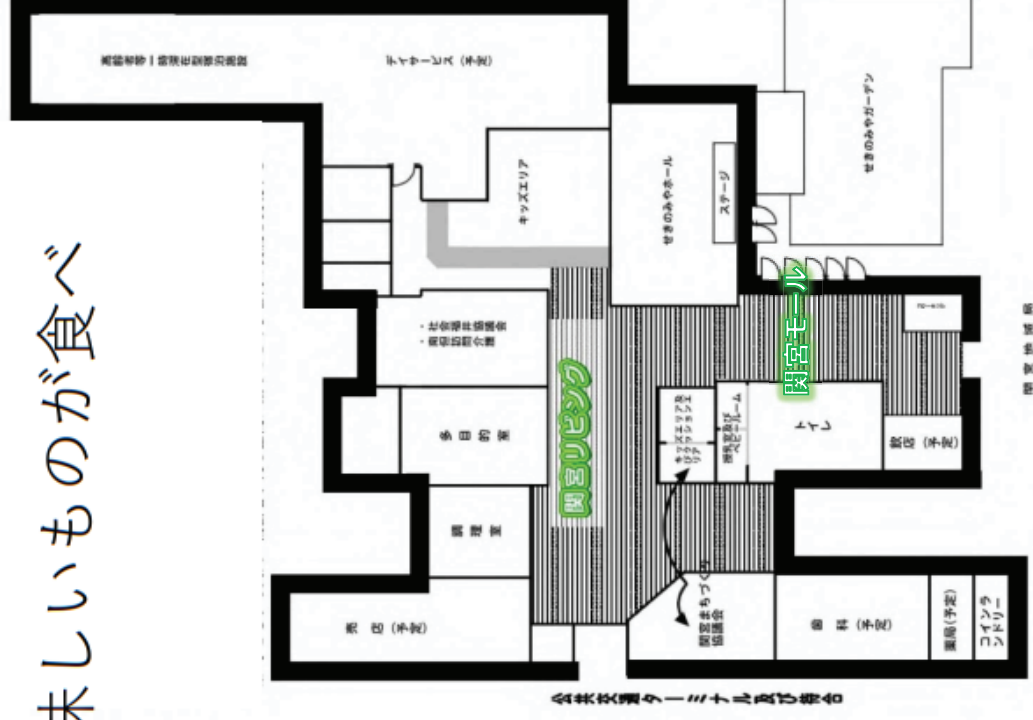
⑤ 子育て世代が安心して遊ばせられる場所！ 快適なベビー休憩室と授乳空間!!

- 多機能トイレ、授乳エリア、おむつ交換ができる。



⑧ ここに来ればいつも誰か居て、美味しいものが食べられ、楽しいことがある場所!!

- 「食」を通して多世代交流
- 「食」に関心のある人が料理を楽しんだり、教え合う
- 自由に使える調理スペースと食事スペース・・・体験製造販売も可
- 料理、お菓子作りなどの体験を通して「交流」居心地のよい場所
- 「おはぎ」「干し柿」などを通して交流のきっかけづくり 高齢者の知恵を活かす





外観イメージ

正面入り口イメージ



正面玄関イメージ



せきのみやリビングイメージ



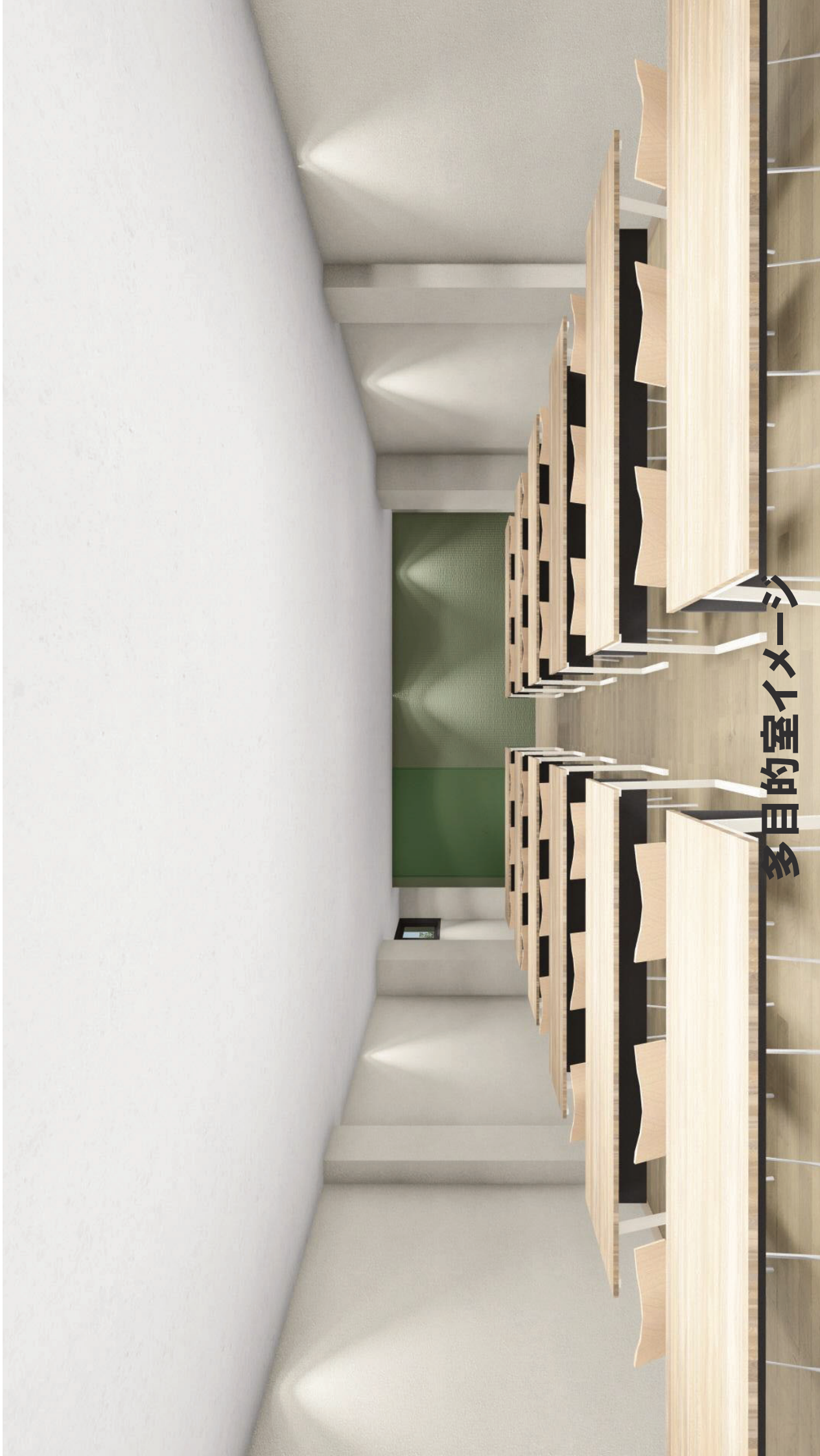
コモンキッチンイメージ



多目的室・事務室 入口イメージ



多目的室イメージ





社協・訪看事務所 イメージ



カフェスペースイメージ



キッズエリアイメージ

関宮モールイメージ



福祉エリア(予定)玄関イメージ



■統括事業者サウンディング型市場調査 比較検討表

前提条件
 ・民間事業者 7 4 社にサウンディング調査を実施した中で、実現可能性が考えられる事業者を比較している。
 ・サウンディング調査の実施期間は、令和 7 年 7 月 1 7 日～令和 8 年 1 月 1 3 日とする。

項目 / 事業者	A社			B社			C社			D社		
	スポーツ施設運営事業者			宿泊・リゾート事業者			農業・食育・教育支援事業者			まちづくりシンクタンク		
調査日	2025/9/26～			2025/9/3～			2025/10/31～			2026/1/13～		
対応可能施設	小さな拠点	◎	◎	小さな拠点	△	△	小さな拠点	◎	◎	小さな拠点	◎	◎
	ふれあいパーク	◎	◎	ふれあいパーク	△	△	ふれあいパーク	◎	◎	ふれあいパーク	△	△
	健康増進施設	◎	◎	健康増進施設	×	×	健康増進施設(エクストリームスポーツ事業)	△	△	健康増進施設(エクストリームスポーツ事業)	△	△
	関宮コミュニティスポーツセンター	◎	◎	関宮コミュニティスポーツセンター	×	×	関宮コミュニティスポーツセンター(エクストリームスポーツ事業)	△	△	関宮コミュニティスポーツセンター(エクストリームスポーツ事業)	△	△
	農村広場	◎	◎	農村広場	×	×	農村広場	×	×	農村広場	×	×
事業手法意欲	指定管理方式	◎	◎	指定管理方式	◎	◎	指定管理方式	◎	◎	指定管理方式	◎	◎
	コンセッション方式	△	△	コンセッション方式	－	－	コンセッション方式	○	○	コンセッション方式	○	○
	JVを前提とし、JV組織組成が叶わず参画しない懸念点あり			他社とJV等を組むか、得意範囲のみを他社の下で業務委託を受けるのであれば、参画の可能性はある			その他、柔軟に検討可能。但し、にぎわい管理を賄う運営費の捻出方法について工夫が必要			その他、柔軟に検討可能。但し、にぎわい管理を賄う運営費の捻出方法について工夫が必要		
契約期間	長期可 ⇒他施設業務受注の際に、長期期間の要望あり			－			－			－		
サウンディング意見	【意見】 ・地域活性に取り組む施設運営管理者として、本事業の統括事業者（指定管理者）参加について検討可能 ・独自事業では主にスポーツや健康づくり関連のサービス提供が可能 ・常時2～3名の常駐管理を想定 ・自主事業ではイベント企画は可能だが積極的ではない 【要望】 ・統括事業者として複数施設を一括管理する形での受託を希望 ・賃貸管理等の不慣れな業務は外部委託または業務範囲外としたい ・テナント空室時のテナント保障があると継続困難のため、家賃収入は市に入れる形を希望 【不可項目】 ・入居事業者としての参加は不可			【意見】 ・統括事業者の参加可能性について現時点で回答不可 ・周囲からテナントが断られているとの情報があるため、指定管理者として参入しMEIリゾートだけが利益を得る状況は避けたい ・統括事業者として参入した場合、小規模拠点の第1フェーズのみでの商売は難しいと認識 ・市民サービスが基本のため、第2・第3フェーズでの商売も市民理解を得にくく困難と感じている ・今後は可能な限り協力したい意向を示している			【意見】 ・地域局周辺整備事業のヒアリングで、事業全般に興味があり、カフェ・レストラン等のテナントにも関心がある ・教育移住や農業移住に伴う短中期滞在についての意見あり ・統括事業は難しい印象だが、関宮体育館や増進センターのピロティ部分でのエクストリームスポーツ施設や小さな拠点の運営・イベント企画には意欲あり 【要望】 ・イベントを実施する際に一定の資金は必要であり、その資金調達方法について、指定管理など市のサポートが必要			【意見】 ・地域局周辺整備事業のヒアリングで、事業全般に興味があり、カフェ・レストラン等のテナントにも関心がある ・教育移住や農業移住に伴う短中期滞在についての意見あり ・統括事業は難しい印象だが、関宮体育館や増進センターのピロティ部分でのエクストリームスポーツ施設や小さな拠点の運営・イベント企画には意欲あり 【要望】 ・イベントを実施する際に一定の資金は必要であり、その資金調達方法について、指定管理など市のサポートが必要		
課題・条件	・指定管理費の費用感がマッチするか ・コンセッション方式の場合は、JV組織組成ができるか			・指定管理でMEIリゾートだけが儲かっていると思われることを避けたいため、1社単独受注は困難			・にぎわい管理における運営費を入居者管理費用で賄えるかどうか ・一定収益以上を挙げた際の利益還元や、入居者管理費用が一定額を下回った場合の最低額保障などのリスク分担			・にぎわい管理における運営費を入居者管理費用で賄えるかどうか ・一定収益以上を挙げた際の利益還元や、入居者管理費用が一定額を下回った場合の最低額保障などのリスク分担		
HCM所見	施設維持管理	入居者管理	にぎわい管理	施設維持管理	入居者管理	にぎわい管理	施設維持管理	入居者管理	にぎわい管理	施設維持管理	入居者管理	にぎわい管理
	◎	×	○	△	○	×	×	○	◎	×	○	◎
	・養父市でスポーツ施設の指定管理経験があり、統括事業者についても唯一可能との返答があった ・小さな拠点 1 施設でなく、他施設との一体管理（バンドリング）で意欲は高い ・事業者の指定管理費用と養父市の費用感がマッチするかがポイント			・地元企業として参画の可能性は示唆されていたが、指定管理で自社だけが儲かっているという見方をされたくない。市民理解が難しい。といったことで、消極的な印象。 ・他社との業務棲み分けを行い、JVや他社の下での業務委託を受ける形で参画するのであれば可能性はある			・団体や個人の人脈に長けており、にぎわい管理にかけては期待が持てる ・にぎわい管理を実施する際の予算取りや自己資金に懸念がある ・にぎわい管理を実施するにあたり、指定管理費や入居者管理のテナント家賃等の収益循環が必須 ・にぎわい管理と入居者管理の掛け合わせによる事業参画意欲増の可能性はある ・地元住民との繋がりがあり、小さな拠点のコンセプトに合う			・団体や個人の人脈に長けており、にぎわい管理にかけては期待が持てる ・にぎわい管理を実施する際の予算取りや自己資金に懸念がある ・にぎわい管理を実施するにあたり、指定管理費や入居者管理のテナント家賃等の収益循環が必須 ・にぎわい管理と入居者管理の掛け合わせによる事業参画意欲増の可能性はある ・地元住民との繋がりがあり、小さな拠点のコンセプトに合う		
事業化スケジュール	・コンセッション方式はPFI法に則り、議会を2回通すなどのスケジュール長期化が見込まれる。 ・直営から一体管理手法をとった指定管理方式の移行については、全施設の管理費用のメリット検証などを試算する必要があり、早期に実施可能な方式ではない。 ・令和 9 年度の一部開館に合わせた運営事業者の選定スケジュールを鑑みると、全てを整えてからの事業者発注ではなく、段階的に事業者業務範囲拡大を見据えた検討が現実的である。											
総括	当初の目標であった、小さな拠点の全事業を一括して統括事業者へ委託することについては、本サウンディングの結果から、実現可能性が低いことが判明した。 また、小規模な単独施設である小さな拠点は、事業参画意欲が低い傾向にあるため、周辺施設を含めた一体管理（バンドリング）の手法が有効であることも明らかになった。 これらを踏まえた代替案として、小さな拠点とその周辺施設であるふれあいパーク、健康増進施設、関宮コミュニティスポーツセンター、農村広場を一体的に管理するバンドリング方式を採用し、【施設維持管理】・【入居者管理】・【にぎわい管理】の 3 つの業務に分割して、それぞれ得意分野を持つ事業者に分けて発注する、もしくは相性の良い業務を組み合わせ発注する方式を推奨する。ただし、直営から一体管理手法をとった指定管理方式の移行については、全施設の管理費用のメリット検証に時間を要するため、段階的な移行が現実的である。 さらに、施設維持管理費用の圧縮策としては、にぎわい管理や入居者管理の業務において、一定の収益額を超えた場合にその超過分を市に還元する仕組みを導入することで、小さな拠点における施設維持管理費用の軽減が期待できる。 また、上記費用圧縮についてはコンセッション方式の混合型の採用も視野に入れての検討が今後必要である。											
ご検討いただきたい項目	①事業スキームの検討（指定管理方式・コンセッション方式・分離発注方式(直営)） ②養父市の指定管理方式内で、収益還元方式が条例上問題ないか。 ③各業務費用の検討											