

小山市ふれあい健康センターに関するサウンディング型市場調査 実施結果概要の公表について

令和6年3月28日
理財部 公共施設整備課
保健福祉部 高齢生きがい課

1. サウンディング参加事業者

- (1) 現地見学会参加事業者：11社
- (2) サウンディング参加事業者：10社

2. サウンディング内容

- (1) 本施設を活用した事業に関する提案（リニューアル、用途変更等[※]）
- (2) (1)の事業において導入可能性のある官民連携（PPP/PFI）手法や事業期間に関する提案
- (3) 他の事業や施設との連携についての提案
- (4) (1)～(3)の提案において障壁となる事項（対象用地・施設の課題等）
- (5) 行政に求める支援や配慮してほしい事項
- (6) その他自由提案、意見等

※ 老人福祉センター / デイサービスセンターから、より多目的かつ多世代が使用できる施設へのリニューアルや用途変更も含め、提案内容は自由とした。

3. サウンディング結果の概要

(1) 本施設を活用した事業に関する提案（リニューアル、用途変更等）

- ・浴室の改修（現在の浴室の改修、天然温泉、露天風呂、サウナ、ペット用洗い場）
- ・ゲートボールコートを活用（ドッグラン、フットサル、バスケット、スケートボード、マルシェ、各種イベント、スポーツイベント、ユニバーサルスポーツ、アスレチック、防災機能、ペットのマナー教室）
- ・諸室の活用（カフェ、キッズランド、防音室、トレーニング室、フィットネスジム、スポーツ教室、高齢者カラオケ、認知症予防事業、宿泊機能、乳幼児デイサービス、学童保育、不登校児のための居場所（フリースクール）、カルチャースクール、ワークショップ、サテライトオフィス、各種教室・講座）

(2) (1) の事業において導入可能性のある官民連携 (PPP/PFI) 手法や事業期間に関する提案

- ・業務委託
- ・指定管理者制度【事業期間：3～5年】
- ・DB方式（設計・建設一括発注）
- ・DBO方式（設計・建設・運営一括発注）【事業期間：15～20年】
- ・RO方式（大規模改修・運営一括発注）【事業期間：15～20年】
- ・売却・賃貸借
- ・近年の物価高騰や金利先高感によりPFIは民間事業者から避けられる傾向にある。公募にあたってはPFI以外の手法（DB、DBO方式等）を推奨する。
- ・その他（企画段階から関わることでできる手法、運営は直営ではなく民営が望ましい等）

(3) 他の事業や施設との連携についての提案

- ・他の公共施設（公民館等）と活用方法の連携を図り、各種愛好団体の情報を共有する。
- ・スポーツ団体の援助を受けニュースポーツ（モルック、パタンク、ポッチャ等）を普及する。
- ・福祉団体と連携し、不登校経験者や病気等で社会から離れた人の社会復帰の場づくりを行う。
- ・小山市民元気アップ塾事業、小山市民元気アップ体操教室と併せたプログラムを実施。
- ・市各事業部や教育委員会を通じた各学校等と連携を図り、子育て支援から介護予防事業まで幅広い連携を図るようにしていく。
- ・おやまいち、ピクニックマルシェとの連携。
- ・おーバスとの連携。
- ・小山総合公園、小山運動公園、健康事業や介護予防事業等市の事業との連携。

(4) (1)～(3) の提案において障壁となる事項（対象用地・施設の課題等）

- ・リニューアルにあたっての費用負担が課題である。
- ・リニューアルした場合駐車場不足が見込まれるため、駐車場の確保については検討が必要。
- ・館内のほとんどのトイレが和式のため、洋式への改修が望ましい。
- ・浴室を売りにするには小さすぎるが、維持するには大きすぎる。
- ・施設構造部の改修工事が必要（例：天井高の確保、床材・仕上げの変更等）
- ・不要施設の撤去が必要（例：用途変更に伴う意匠部品、不良設備等）
- ・現状のレイアウト（外観・デザイン）では新規用途のイメージと乖離する。
- ・既存施設を活用する場合は、経年劣化した設備機能の確保・更新が必要。（例：省エネタイプ機器、施設デザインの向上、利用・活動の動線見直し等）
- ・収益性を求める事業を当該施設でどの程度実施できるかが不透明。

(5) 行政に求める支援や配慮してほしい事項

- ・独立採算による運営は難しいため、改修費用や維持管理運営費は市に負担してもらいたい。
- ・リニューアルにあたっては条例改正が必須であるため、市には柔軟な対応を望む。
- ・営業時間の延長や利用料金の変更等、市には柔軟な対応を望む。
- ・リニューアルにあたっての改修費用は市に負担をお願いしたいが、軽微な修繕や自主事業は民間が負担することも考えられる。
- ・施設の周知にあたって市広報に掲載するなど、市にも協力してもらいたい。
- ・指定管理業務については、民間は指定管理料以上のことはできない。自由度のある自主事業で収益性が担保できれば投資もしていい。
- ・市民の意識調査（公共施設全般の利活用に関する具体的な要望調査）を行い公開してほしい。市民が公共施設に何を求めているかというニーズとシーズのマッチングが必要。
- ・施設を売却もしくは賃貸借する場合の費用負担はできるだけ少ないことが望ましい。
- ・公募にあたっては地元企業の参画促進や適切な事業費設定をしてほしい。

(6) その他自由提案、意見等

- ・リニューアルに際して「ふれあい健康センター」からの名称変更を提案する。
- ・防災拠点としての整備（防災かまど等）、災害発生時の対応を強化する。
- ・インターネット環境（Wi-Fi 等）の整備・充実。
- ・大広間は畳敷のままでもテーブルとイスにした方が高齢者をはじめ利用者は過ごしやすい。
- ・近くにゴミ処理施設があるので、余熱利用施設とできないか。
- ・改修工事・用途変更を伴う場合、設計、工事、利用環境整備及び開業前準備、条例改正等による期間を十分に確保する必要がある。
- ・市内には多くの低価格のトレーニングジムがあり過当競争状態。すぐ近くに県南体育館や市立体育館もあり、立地環境的にもジムは難しいと考える。
- ・トレーニング施設を設置する場合、対象となる利用者の層や目的・内容について、スポーツ施設である他の施設と競合しないよう、すみ分けを考えた方がよい。
- ・今後も風呂を維持するには配管やボイラーなどに多額の維持管理費、修繕費がかかってくる。廃止も含めた検討が必要。
- ・他市の類似施設でも食堂は採算が取れずに廃止したという例が多くある。イベント時のみ仕出し弁当やキッチンカーを手配するという手もある。
- ・収益を出さないと施設を維持できないというのは今の利用者にもご理解いただく必要がある。
- ・ネーミングライツは収益性のない施設で実施しようとしても上手くいかない。
- ・他の公共施設ではできないことを、思い切ってここに集約するという考え方もある。
- ・高齢者にも引き続き利用してもらいつつ、より多世代の市民が利用できる施設にできれば。

4. 最後に

今回のサウンディング型市場調査に、多数の事業者の皆さまからご参加、ご提案をいただいたことに深く感謝申し上げます。

サウンディングでは現利用者の多くを占める高齢者に加え、より多世代の市民が幅広く利用できる施設にリニューアルするといった趣旨のご提案を多くいただきました。今後はサウンディング結果を踏まえ、事業者公募を含めた様々な可能性を考慮し課題の整理・検討を進めていきます。なお、検討にあたっては地元住民、関係者、現利用者をはじめ、みなさまのご意見やご要望に十分配慮しながら進めていきます。