

「(仮称)甲府市子ども応援拠点施設設置事業に係るサウンディング型 市場調査(個別型)」の対話結果の公表について

1. サウンディング型市場調査の概要について

(1) サウンディング型市場調査の目的

本市では(仮称)甲府市子ども応援拠点施設(以下「本施設」という。)の新設及び未利用となっている後屋住宅跡地・建替用地(以下「本資産」という。)の有効活用を包括した公共施設等マネジメント事業(公有地活用及び(仮称)甲府市子ども応援拠点施設設置事業)の具体的検討にあたり、昨年度実施したオープン型サウンディング市場調査から得られた課題や可能性を踏まえ、さらに民間事業者等のもつアイデア、ノウハウ及び技術等を個別による「対話」を通して、PPPの導入による事業の実現性など、事業を具体化していくために民間事業者から幅広く意見・提案等を募り個別に行うサウンディング型市場調査(以下「サウンディング」という。)を実施しました。

(2) 実施概要

申込期間	令和6年5月13日(月)～5月30日(木)
実施期間	令和6年6月7日(金)～7月1日(月)
提案者	17事業者
次第	1 挨拶 2 事業概要について 3 意見交換 4 その他
対話結果公表	令和6年7月30日(火)

(3) サウンディング項目

項目	対話内容
①本施設のコンセプトや機能	魅力と機能性に長けた施設整備、波及効果について等
②民間機能導入の効果	本施設と連携することで双方が相乗効果を得られる民間機能の提案(子どもの学習・相談・交流機能、収益施設等)
③土地利用・施設計画	土地の活用方法、施設のイメージ等
④事業手法等	実施可能な業務(設計、施工、維持管理・運営)や事業手法等
⑤コスト	民設民営を基本とした事業の可能性等
⑥その他事業に対する意見・課題等	その他、事業実現に向けた市への要望、懸念されるリスク、課題等

(4) 今後の予定

今回の調査結果を踏まえ、今後、事業内容や事業手法に関して検討し、全体スケジュールを決定のうえで、令和7年度以降の事業着手を目指します。

2. サウンディングの対話内容について

サウンディングで得られた主な提案・意見は次のとおりです。

①本施設のコンセプトや機能

- 施設の集客面での対応として付加価値（送迎サービスや学習塾の併設等）をつけることを想定している。周辺の公共交通からのアクセスが不便であるため、送迎サービスを組み込むことで利用者の利便性向上にも対応できると考えている。
- 子ども（中高校生を含む）を対象とした施設として魅力を高めるには、学習機能や遊び場機能などを併設することが最良と考えるが、その場合、子どもから高額な利用料を徴収することが拒まれるため、収益機能の低下は避けられない。
- 0～18歳までの子ども及び保護者が持続的・継続的に健全な成長を図ることが出来る施設づくりが望ましい。
- 発育・発達の段階に合わせた遊ぶ環境を提供し、日常的に利用できる施設として整備するのが良いと考える。
- 子どもたちが体験や体感、経験できる施設を整備し、長期目線で施設利用を考えていく必要がある。
- 不登校の子どもに対する支援も行っていきたい。
- 「おしろらんど」との差別化を図ることが重要。
- 高齢者と子どもの交流、世代間交流ができるような施設設計になれば、全世代にとってのメリット創出に繋がる。
- 子どもだけにとらわれず、カルチャーセンター等が良いのではないか。
- 保護者が施設内で働ける環境整備が良いと考える。
- 防災の拠点に整備することで市民の安全の向上に繋がる。
- 民間機能で収益を上げていくことを考えると、客層を取捨選択する部分があるので、児童館等でそのような対応をしていくことは難しい。

<まちづくりへの影響について>

- 施設の需要は高いと考えており、当該エリアとその南側には分譲可能な土地もあることから、若い世代の住居が増えることが期待される。
- 若い人が住みやすいまちが形成できる。
- 転入しやすい、魅力ある施設整備を行うことにより、少子化対策や活気あふれる場所となるのではないか。
- 近隣住民だけでなく、周辺地域からも人が訪れるような施設整備を行うことで、コミュニティの活性化を図ることができる。
- 高齢者施設や障害者施設といった福祉施設を併設することができれば、世代間の交流、コミュニティの活性化を図ることができる。
- カフェ等があると幅広い年齢層の交流に繋がるのではないか。
- シニア層の能力を活かして、子どもと高齢者の交流などを行う。
- 世代間や特性のある子どもなどの交流を通じ、コミュニティの活性化を図ることができる。
- 地元企業の協力等で中高生に職場体験の機会を作り、地元での雇用に結びつける。
- キャリア教育を行い、地元の企業を知る機会をつくることで、コミュニティの活性化を図ることができる。
- 地域人材の積極的な活用や地域団体との連携により相乗効果が生まれ、コミュニティの活性化を図ることができる。
- 集客施設になると賑わいが増す一方で、地域住民の生活へ影響が発生するのではないか。

②民間機能導入の効果

<導入イメージについて>

- 学童施設や学習塾、体操教室や親子向けカフェを集積した施設を考えている。
- 中高生の居場所としての機能も持たせ、乳幼児から中高生までがいるような施設を想定している。
- 中高生にも利用してもらえる施設として、試験勉強スペースや音楽室（ライブスタジオ）、Wi-Fi 環境の整備、バスケットボールができる場所などを設けて開設時間も20時くらいまでにすると良いのではないかと。
- 学習（施設内塾）、運動・アクティビティ施設、プログラミング教室、化学実験教室、英会話教室などが想定される。
- 学習塾、子ども食堂、健康寿命を延ばすための機能などが良いと考える。
- 特性のある児童が年々増えており、そのような児童が自立していけるように対応していきたい。
- 保育所運営を希望する。
- 収益施設としての病院という考えもある。
- テレワークスペースの確保。
- 地元の中小企業と協力しながら進めていきたい。
- 収益を上げることを考えると、会員制の施設があっても良いのではないかと。
- 規模をもっと絞っていかないと有効な回答が出来ない。利用料金が発生する収益施設を作っていないと運営が成り立たない。

<想定する利用者について>

- 0～18歳までの子ども及び保護者。学齢で厳密に区分けはしない方針。
- 中高生向けの居場所づくりが必要。

<市に求める条件について>

- 土地の視認性が悪く、民間企業の誘致が難しい土地である。
- 道路事情が良くないため、環境整備への対応（狭い、暗い）。
- 準備期間として1～2年は欲しいため、早めの情報共有をお願いしたい。

③土地利用・施設計画

- どのような収益施設を併設するかにより、利用者が西側または南側のメイン通りを通行することが変わることも想定される。
- 施設整備しても周辺道路が渋滞して不便になる可能性がある。
- 周辺道路が狭いので、拡幅などにより環境が解決されないと難しい部分がある。
- 敷地が8,000㎡と広いので、土地の半分は売却するなどの方法もある。
- リスクが大きいため、民間企業は公有地を購入して運営するという考えにはならない。
- 住宅街の中の狭い道路であり、対策がないままでは施設運営していくのは難しい。

<施設のイメージについて>

- 遊具などのある広場と雨などの際に室内でも遊べるような機能を併設した施設が周辺住民には最も喜ばれると思う。
- 天候に関係なく人が集まれるよう、屋外より屋内の遊び場整備に力を入れたほうが良い。
- 給食や食育のための機能や子ども食堂があると良い。

- 飲食スペースや座れる広い空間があると良い。
- 砂遊び用の遊具や、公園整備が必要と考える（プレーパーク機能）。
- 体育館があると良い。
- 施設の有効活用のため、バスでの巡回があると良い。
- 1つの施設で運営する方法がやりやすい。施設内を利用者の年齢などで区分けする場合は、入り口を分けて動線の確保を行うことが望ましい。
- 放課後児童クラブがあり、保護者の送迎があるという実情を考えると、一定の民間収益機能があっても良いと考える。
- 小学校高学年以上になるとパーソナルな空間を好むため、保護者と一緒に来るような施設は敬遠される傾向がある。

④事業手法等

- 運営を主体とする企業であるがS P C（Special Purpose Company、特別目的会社）も可能。
- 土地は賃貸借、建物は民間が所有して、最終的に土地を更地にして返還という手法が良いのではないかと考える。
- 公設民営によるD B O方式か民設民営のB T O方式が妥当。
- 一括発注方式が整備期間短縮に繋がる。
- 維持管理・運営が主となる（指定管理者制度）。
- P F I方式（B T O方式）、D B O方式、従来方式+指定管理者のいずれの方法でも対応が可能。
- リース方式も可能性としてある。

<リスク分担について>

- 介護施設などへの用途変更や業態変更なども想定する。
- 大規模な物件は、行政の所有としてもらいたい。
- 初めはミニマムな開発から始めたほうが良い。後から、機能を追加していく。
- 物価変動等のリスク分担については、甲府市と協議したい。
- モノ消費とコト消費という考え方があるが、P F Iなどのロングラン契約の場合、コト消費の方が良い。

⑤コスト

<民設民営の可能性について>

- 児童館や放課後児童クラブを独立採算では運営できないので、現状では民設民営での運営は厳しい。また、これを独立採算で行える事業者はほぼいないのではないかと考える。
- 児童館や放課後児童クラブのような、職員数が必要な施設については人件費が大きくなり、民設民営での運営がさらに厳しくなる。
- 民設民営（独立採算型）での運用事例はない。同業種で、民設民営で出来る会社は無いと考える。
- 独立採算は難しいと考える。公設民営（従来方式）での運営が良いのではないかと考える。
- 商業施設の一区画等であれば民設民営（独立採算）の可能性もあるが、今回のような児童館・放課後児童クラブの事業がメインとなると社会福祉・公的であり収益を上げることが難しいため、現状では可能性はないと考える。
- 民設民営（独立採算型）は厳しい。子ども関係の施設は、B T Oの手法が良いのではないかと考える。
- 施設予定地が住宅街の中という状況等を踏まえ、難しいと考える。自主事業を行うにしても、ハードルが高いと感じる。

- 行政サービスを民間収益で賄うという構造に無理があるため、民設民営（独立採算）の可能性はない。

<資金調達について>

- 一括発注していただけるようであれば、キャッシュで対応できる。
- 国からの補助金の活用。

<コスト縮減について>

- 事業方式による部分もあるが、長期契約とすることで人材育成やコストダウンのメリットがあるのではないか。一括発注・従来方式との比較で導き出される VFM に依る。
- 定期借地権での分譲開発。
- （B T O）方式による財政負担の平準化。

⑥その他事業に対する意見・課題等

- 民間事業者に幅を持たせるような公募をしてほしい。
- 募集条件は、類似事業の実績を強く求めない、広く事業者が参加可能な条件での公募をお願いしたい。
- 事業の持続性が見込めるかが民間として最も懸念するところであり、人口動態の持続性にも着目する必要がある。
- 保護者（大人）も利用できる施設設計が必要。夏休みなどの長期休暇期間にイベント開催することが必要。
- サウンディング参加事業者のリストを公開してほしい。

<課題について>

- 降雪の際に周辺道路が渋滞して交通が滞ったことがあったため、動線確保が必要。
- 小学生から高校生までの利用を考えた場合、夕方の時間帯は自動車の交通量が増えることから安全性を確保できるインフラ整備が必要である。
- 近隣道路が狭いため安全対策が必要。
- 住宅街であることから、日常生活（交通/騒音など）に支障が生じる可能性がある。地域住民の生活を配慮する必要がある。
- 施設開発について近隣の理解を得ることが重要。
- 近年の人件費の高騰が懸念される。

以上