

近江八幡市指定管理施設サウンディング型市場調査

【近江八幡市立健康ふれあい公園】実施結果

- 1 参加事業者数【5 者】
- 2 実施日【令和 8 年 5 月 2 0 日（水）・2 1 日（木）・2 5 日（月）】
- 3 結果の概要

参加事業者様からいただいたご意見等の概要は以下のとおりです。

指定管理料について

- 指定管理者が省エネ等により経費削減を図っても、その削減額の返還を求める仕組みでは、経費削減へのインセンティブが損なわれる。削減分は市へ返還するのではなく、施設の修繕や備品購入など、利用者サービスの向上に充当することも考えられる。
- 現在提示されている指定管理料で試算しても、依然として採算は厳しいと感じている。
- 今後の応募可否は、運営実績（利用者数など）と市が設定する指定管理料の上限金額によって判断することになる。
- 市側で光熱水費を積算する際には、管理運営費と光熱水費を切り分けて算出し、その上で合算してほしい。総額の上限金額を先に決めてしまうと、光熱水費の変動により運営費が圧迫される懸念がある。
- 光熱水費を事業者側からの提案とする場合、低く見積もることで指定管理料を下げるのが可能になってしまうため、公募プロポーザルの公平性が損なわれる。
- 他施設の事例として、市が光熱水費の「基準額」を提示し、実績との差額を精算する方法があるが、基準額がない場合、事業者によってばらつきが生じてしまい、価格点の評価においても不公平が生じる。
- 光熱水費の積算において、市が設定する基準額を公募段階で全事業者に明示することで、提案金額の公平性を担保できる。

●指定管理料は原則として増減しない旨が記載されているが、「原則」の範囲が不明確であり、応募者からの質問を招くおそれがある。他自治体では、指定管理者と自治体の費用負担区分を表形式で明確に示している事例が多い。
募集要項（案）について
●行政財産の使用許可の要否、指定管理料の取扱い及び費用負担のルールを募集要項において明確化することで、市の求める条件や考え方を事業者が理解しやすくなる。
スポーツ施設の一括管理について
●市内の他スポーツ施設との一括管理は実務上可能であり、効率化が見込まれる。
備品について
●既存利用者への影響を最小限に抑える観点から、市の備品と指定管理者の備品の区分を整理の上、事前に公表いただきたい。また、提案内容の検討に当たり参考とするため、現指定管理者が所有する備品リストについても、可能な範囲で提供いただきたい。
指定管理者交代時の引継ぎについて
●新旧指定管理者間の引継ぎ調整は容易ではなく、旧指定管理者の任期最終日の閉館後に夜間作業を実施するケースもある。施設運営に支障を来す事態は避ける必要があり、実務上は複合機などの備品を事前に搬入するなど、柔軟な調整が行われることもある。 ●募集要項における備品搬入期限について、「指定管理を開始する時まで」との記載では、旧指定管理者との調整上、対応が困難となる可能性があるため、「運用開始に間に合うように」との趣旨の記載とした方が、実務上運用しやすい。

公募スケジュールについて

- 他自治体の募集時期は 7 月から 8 月に集中する傾向があるため、9 月は定期的にずれており、相対的に関心を集めやすい。
- 提示された公募スケジュール案は、募集要項の公表から提案書の提出までの期間が 1 ヶ月未満であり、非常に短い。他の自治体の事例と比較しても、この期間は著しく短いので余裕を持った期間設定とすることが望ましい。
- 現スケジュールでは、実質的に現指定管理者しか応募できない仕組みになっており、指定管理者変更の意図が薄いと受け取られかねない。
- 議会の日程等の兼ね合いで、スケジュールの変更が難しいのであれば、対策として、募集要項（案）を事前に確認できるような仕組みがあれば、参画しやすくなる。
- 提示されているスケジュールでも対応は可能であるが、現場説明会から提案書提出までの期間については、より十分な検討・準備を行うため、時間的な余裕があることが望ましい。

電気の契約について

- 市側から特定の電力会社の指定がないことから、電力会社の変更について提案することも可能と考えられる。

LED 照明について

- 市側からの説明によれば、施設の照明は LED を採用しており、省エネルギー性能を有するなどのメリットがある。

施設・設備について

- 施設全体として、管理運営を行いやすい環境が整備されている。
- スポーツ施設としての主な利用はテニスとフットサルの二本柱であり、サッカーグラウンドを有する当施設でも、一定の利用が見込まれる。
- 屋根付き多目的広場は屋根があることで、雨天による中止を避けられるという大きな利点がある。テニスやフットサルなどの施設においても、天候や気温の問題を解決できるため、屋根の設置は利用者数に大きく影響する。

●サッカー場の人工芝について、将来的に張り替えが必要となった場合、工事の規模によっては2～3か月程度施設を閉鎖する必要がある可能性がある。施設の閉鎖は、その期間中の利用機会の喪失につながり、運営上のリスクとなるため、人工芝の更新計画の有無や予定時期について、募集段階で可能な範囲で示していただきたい。

●駐車場が施設規模に対して少ない印象。サッカー大会開催時等には、日常利用者の駐車に支障が出る可能性がある。

●建物中央付近に広場的なスペースがあり、スケートパーク側に出入口があるため、車両導線の確保も可能であることから、「施設全体を利用したイベント」の提案も可能である。

人員配置要件について

●人員配置要件における兼務不可の規定が厳しい。人員の増員はコスト増に直結するため、運営事業者の視点からは、ある程度の人員兼務を認めてほしい。例えば、統括責任者が他セクションの責任者を兼任することは一般的であり、逆に統括責任者が専任であるケースは少ない。

●募集要項に資格名を例示することは問題ないが、要件を緩和し、より性能発注（求める成果や能力を定義する方式）に近い形にすることで、事業者がより自由度の高い提案をしやすくなる。

審査基準について

●行政側が施設運営に何を求めているかは審査基準や配点に現れるため、事前に開示してほしい。審査基準を事前に読み解くことで、事業者側は行政の意図に沿った提案を作成でき、運営開始後の認識の齟齬を防ぐことができる。公募段階の公開より早い段階で情報があれば、提案の質が向上する。

●新規事業者は別途費用がかかる可能性があり、金額要素が審査に過度に影響すると不公平になりうる。

●金額評価は採点基準に含めるが、配点は相対的に小さく設定し、提案内容重視して事業者を選定してほしい。

- 他自治体で、募集要項で事業者を求める要件と審査基準が一致していないことがあった。特に事業者側から新しい提案が求められる案件では、この乖離が顕著になる傾向があるため、募集開始までに整合性を確認してほしい。
- 指定管理料の価格競争の過熱を避けるため、価格点の配点を低く抑え、提案内容で競争できるような配点設定にしてほしい。

修繕費について

- プールは老朽化が始まっているとはいえ、経過年数が 10 年程度であれば、一般的には大規模修繕には至らない。
- PFI であれば、事業者が大規模修繕を見込んで 20 年間運営するケースもあるが、指定管理では日常的な点検・維持管理が中心であり、そこまでの役割は担いにくい。
- 修繕費の負担区分が明確であり、事業者にとって取り組みやすい。
- 指定管理者の裁量を増やし、迅速な対応を可能にするため、修繕費の負担基準を 30 万円未満から 50 万円未満に引き上げる案も考えられる。(基準額が上がるので予算も上がる認識)

リース契約について

- 指定管理開始までに指定管理者がリース等で機器設置する方針は妥当だが、現場では再リース可能な機器が存在し、再リースの権利は行政側に帰属する可能性がある。原資が指定管理料である場合、再リース権は現指定管理者ではなく行政側にあると考えられる。
- 次期指定管理者においても、利用可能な機器は再リースにより継続使用できる仕組みを設けないと、現指定管理者のみが有利になる。
- 他自治体で「トレーニングルームの機器は全てリース契約であり、現指定管理期間で契約が終了するため、事業者は新たにリース契約または再リース契約を締結する必要がある」という内容の記載があった。このような表現があれば、事業者は現指定管理者と協議しやすくなり、自治体も仲介をしやすくなる。

グランドゴルフ場について
●グラウンドゴルフ場が荒れており、植栽が生い茂っている。初見だと一見して用途が分かりにくい。
サウンディング市場調査の実施時期について
●実施時期については、現状の5月はやや遅いと感じられる。2月～3月頃に実施されれば、次年度の予定が未定の事業者が多く、より多くの事業者がサウンディングに参加しやすくなる。
新規参入時のコストについて
●フィットネス機器等のリース費用について、新規参入事業者は高額な新規リース料が発生する一方、現指定管理者は再リースで費用を大幅に抑えられる可能性があり、この価格差が新規参入の障壁になるので、新規参入事業者でも耐えうる積算になるよう市側で配慮してほしい。 ●予算確保に課題はあるが、参入する全事業者に備品の完全な入れ替えを義務付ければ、調達コストの前提が揃い、公平性が保たれる。 ●評価における価格点の配点が低い（例：100点中5～10点程度）のであれば、多少のコスト差は許容できる。配点が20～30点と高い場合、コスト差は致命的となり競争が成立しないため、この提案は成り立たない。 ●価格以外の提案内容で現指定管理者の優位性を上回る努力をするのが新規参入事業者の役割である。
AEDの管理責任について
●AED本体は市の備品だが、耐用年数切れのリスクがある。指定管理者の交代前に、AED本体の導入年度と耐用年数の期限を確認してほしい。
個人情報の管理について
●指定管理者が交代になる際の個人情報の引き継ぎは、法律上の観点から事業者間での直接の受け渡しが難しいため、「市が一旦情報を預かり、新しい指定管理者に提供する」又は「早い段階から新規で個人情報を取得する」等

の方法を市側で検討してほしい。 ●議決後（12 月後半）から 3 月末までの準備期間内にすべての個人情報を取得するのは困難なため、早期に市と連携して取り組む必要がある。
職員の資格要件について
●事業者にとって、仕様書に記載されている資格者（特に運営関連）を 5 年間常に全員配置することは、ハードルが高い。 ●資格の有無だけでなく、公共プールでの業務経験や社内研修の実績などで評価してほしい。
口座管理方法について
●募集要項（案）に「管理業務に係る収入及び支出については、独立した口座を設けて管理を行い、指定管理者としての業務に係る経理とその他の業務に係る経理を区分してください。」と記載されているが、事業者によっては会社の会計規則上等の理由で対応が難しい場合がある。収支が明確に追跡できることを条件にするなど代替案を認めてほしい。
情報公開について
●事業計画の策定等に当たり、施設の利用者数実績、利用料金収入の実績総額、光熱水費の実績額など、事業規模の把握やコスト分析に必要な最低限の情報について、月別での開示をお願いしたい。これらの実績データがないと、事業規模の判断やコスト削減余地の分析、次期 5 年間の具体的な運営計画の提案が困難となる。 ●自主事業についても公の施設を使用して実施されていることから、可能な範囲で関連情報の開示をお願いしたい。
自主事業の料金設定について
●自主事業のため、現指定管理者と同一料金にはならない可能性があるが、利用者に納得いただける適正な料金設定を行う。

警備業務について

●募集要項（案）に「警備業務」の記載があるが、警備員の配置が必須であるように読める表現となっている。日常的な警備については警備員ではなく施設スタッフによる巡回で対応しているため、施設スタッフで対応可能である旨も併せて記載してほしい。現状の運用に基づけば、「警備業務」ではなく「巡回・点検業務」とする方が適切と考えられる。