

本郷小学校跡地活用に関するサウンディング型市場調査の結果について

1 サウンディング実施概要

(1) スケジュール

実施要領の公表	令和4年8月25日(木)
現地見学	令和4年9月15日(木)
提案資料の提出期限	令和4年10月21日(金)
サウンディングの実施	令和4年10月31日(月)

(2) サウンディングの実施方法

- ・公募により参加者を募り、参加申込みのあった事業者ごとに個別対話を実施
- ・対話時間は、各事業者1時間程度

(3) 個別対話の参加者数

- ・2社から参加申込みを受理し、個別対話を実施

業種	参加数
運営	1社
建設	1社

2 サウンディング(個別対話)結果の概要

① 主たる事業内容に関する提案

- ・スポーツ合宿施設事業はニーズもあり、校舎活用計画はいずれもよい案と思われる。
- ・アーバンスポーツ^{※1}は、競技人口の増加が見込まれ、競技ができる場所も少ないため、ニーズは多いと考えられる。
※1 BMX、スケートボード、パルクール、インラインスケート、ブレイクダンスなどの都市型スポーツをいう。
- ・「ここでしかできない」という施設整備をしなければ集客は難しい。このエリアの魅力に川があるということが挙げられるのではないか。
- ・周辺は民家が多く、利用者の騒音が問題になることがあるので注意すべき。
- ・体育施設と宿泊予約が一括にできないと運営に非常に苦労する。
- ・施設内に入浴施設があった方が望ましい。わざわざ施設外に入浴に行くのは利用者としては不便である。
- ・管理運営業務を円滑に行うには、調整力、コミュニケーション力、事務処理力等のマルチに動ける人材が必要である。また、合宿施設とする場合、施設管理業務には、過去にスポーツに携わったことがある者を採用することが望ましい。
- ・旅行会社との連携や情報共有が欠かせない。
- ・現在の社会情勢下では、コロナ禍の影響で民間の事業者や団体が合宿の実施に対して消極的になっているので、今後の動向に注視が必要である。

- ・オフシーズンの稼働率をどう上昇させるかが課題である。

② 事業方式に関する提案

- ・RO方式^{※2}を提案したい。設計、建設、運営まで民間企業に一括発注し、サービス購入費という形で毎年支払をすることで費用負担を平準化できる。
- ・効果的な運営のため、設計、工事の段階からこれを見据えてやるには、DO方式^{※3}は適している。

※2 Rehabilitate Operate(=改修・運営)の略で、民間事業者が施設を改修した後、その施設を管理・運営する方式をいう。民間事業者が資金を調達して施設を改修する。一般に所有権は行政側のまま移転しない。収入源を行政側からのサービス提供対価とするか、利用者からの料金収入による独立採算型とするかの2種類がある。

※3 Design & Operate(=設計・運営)の略で、運営者と設計者をセットで公募する手法をいう。設計業務を完了後、工事業者を行政から別発注するが、運営者は最初に決めているので、発注は2段階になる。運営目線を設計の段階から反映できるのが最大のメリットとなる。運営面で無駄のない設計ができるという意味ではコスト削減効果も見込める。また、民間事業者側のメリットとして、工事まで担う資本はないが、施設活用を希望する運営・設計の会社が手を挙げやすくなる。

③ 事業期間に関する提案

- ・指定管理は5年～10年が妥当である。
- ・運営が軌道に乗るまでの数年間は、指定管理料が必要ではないか。
- ・どのくらいの期間で投資費用を回収できるか、そもそも回収できるか見通せない。

④ 費用等に関する提案

- ・合宿施設として運営する場合、指定管理費として年間1,000万円程度あれば経営安定する(人件費を除いた固定費として1,000万円程度かかる)。
- ・建物工事費用を自治体が負担するにしても、運営に係るコストについて自治体からの財政的支援がないと、民間会社の独立採算で運営するのは困難。初期投資分の資金回収が見込めない。

⑤ その他の提案

- ・本郷小学校までの道幅は狭く、道路からも見えにくい。周辺環境整備も欠かせない。認知してもらうために苦勞する。
- ・計画案に対するファーストインプレッションは非常に難しい事業という印象。何回かサウンディングをしたらどうか。
- ・災害時の避難時対応はあらかじめ行政と管理運営者の間で協定を交わすなど、様々なケースを想定し、責任や役割分担等を決めておく必要がある。

3 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回の調査で、参加いただいた事業者様から貴重なご意見、ご提案等をお聞きすることができました。

今回のサウンディングの結果を踏まえて、事業の内容や方式、費用面、運営体制等に関する諸課題を整理し、利活用方法や公募条件等について引き続き検討を進めてまいります。