

葛城市地域共創ひろば（仮称）當麻複合施設 指定管理者の公募に向けたサウンディング型市場調査 結果概要

葛城市では、當麻文化会館を全面改修し、市民活動センター機能・図書館機能・庁舎機能を併せた「葛城市地域共創ひろば（仮称）當麻複合施設」（以下「複合施設」と言う。）の開館を令和8年度中に予定しています。

また、複合施設の管理・運営については、民間事業者等指定管理者の導入を想定しており、下記のとおり、指定管理者の公募に向けたサウンディング型市場調査を実施しましたので、結果の概要をお知らせします。

1.実施経過

内容	実施期間
実施要領の公表	令和6年12月9日（月）
対話参加の申込み	令和6年12月9日（月）～令和6年12月27日（金）正午
対話の実施	令和7年1月15日（水）～令和7年1月16日（木）
結果の公表	令和7年2月14日（金）

2.参加事業者

12社

3.対話内容と結果概要

次ページ以降を参照ください。

4.今後の対応について

本調査でいただいた内容を参考に、複合施設で実施していくサービスの範囲を再検討するとともに、葛城市の新たなシンボル施設としてまちづくりを牽引していくことを目指して、仕様の検討を推進していきます。

また、公募に際しては、より興味・関心を持っていただける内容としていく予定です。

対話項目

1.本事業への関心内容、参加意欲、応募に向けての条件・課題

【本事業における関心ある事項（ポイント）】

- ・実績や経験が活かせる事業だと考えている。
- ・1つの場所で、様々な関わりが生まれる施設と認識しており、魅力を感じている。

【応募検討状況について】

- ・応募について、前向きな意見が多くあった。

【考えられる組織体制等について】

- ・運営から維持管理まで一貫して実施が可能。
- ・業務の専門性によってはJV等も検討するが、単独企業で運営する方が、連携が取りやすく、コストも抑えられる等、メリットが大きい。
- ・共同企業体を想定している。

【公募条件、指定期間、指定範囲等について】

- ・コロナ等予測不能な事態が起こった場合のリスク分担を明確に示してほしい。
- ・運営中の評価等を考慮した期間延長や継続を判断するタイミングが確保されているのであれば、5年もしくは、10年程度が望ましい。
- ・レファレンス業務は高い専門性が必要なため、業務の範囲から外した方が事業スキームを組みやすい。

【事業者の参画を推進するための公募方法に関する要望について】

- ・1件当たりの修繕費が130万円というのは、通常の指定管理に比べてかなり高額に感じるため、20～50万円程度が妥当。
- ・修繕費を精算もしくは年間上限額を設定し、余剰金を精算性で返還することが望ましい。
- ・公募の要件の中で、人員配置や資格者（司書等）の数的要件を事業者からの提案事項としてほしい。
- ・指定期間中の評価を次期指定管理者募集時のアドバンテージ、もしくは一者随意契約が可能な仕組みにしてほしい。
- ・地元事業者が参入した場合の加点について、割合が大きくなりすぎないように配慮してほしい。

2.複合施設の課題・ポテンシャル分析

【ハード面・ソフト面それぞれの課題や活用の可能性等について】

- ・ 吹き抜けが多く、空調の効きに不安を感じる。
- ・ 各階をつなぐベンチ部分の活用方法に課題を感じる。
- ・ 展示物が貸出可能な本となると、管理の面で課題を感じる。

【運営にあたっての注意事項や要望について】

- ・ 市の目指す目標、将来像を事業者と共有・理解することが重要。
- ・ 運営していない直営館の蔵書点検を実施することはイメージできない。

3.管理・運営に関する考え方について

【市民活動センター及び図書館運営の各業務への考え方について】

- ・ まちづくりという視点で取り組んでいる。
- ・ 地域に根差した運営を目指している。
- ・ 選書や除籍は候補となるリストを作成し、市に承認を受ける形で運用したい。
- ・ 選書については、行政が行うものと認識している。

【カフェ運営（飲み物等の提供）に関する考え方について】

- ・ 市から事業者の紹介があれば、当該事業者と協議のうえ運営の可否を検討できる。
運営開始後、採算が取れなければ継続はできない。
- ・ カフェの代替となる提案があった。
- ・ カフェの運営については、採算性が合わないと感じる。

【プレイスペース、おはなしの部屋等の管理に関する考え方について】

- ・ 利用にあたっての明確なルールを設けた方が良いのではないかと。

【自主事業に要する経費の考え方について】

- ・ 採算の取れるような事業提案があった。
- ・ イベント等の祭事は赤字になることが多く、文化事業費として自治体から料金を補填してもらえれば、実施できる。
- ・ 施設の特性上、収益を上げることは難しい。

【庁舎機能とその他部分の運営時間の違いに対する考え方について】

- ・ 休館日を少なくする提案があった。

【指定管理料の考え方（金額の想定や光熱水費等の算定）について】

- ・ 指定期間のうち、最初の数年間は、指定管理料にイベント事業の開催費用を含めてほし

	い。 ・ 講座等は、指定管理料で補填する方が質や内容が確保できる。 ・ 指定期間中の物価変動等に対して、年度ごと、もしくは、パーセンテージ等で指定管理料の協議の場を設けてほしい。 ・ 物価高騰に伴う指定管理料の増額やサービスの縮減等について、毎年協議の場を設けてほしい。 ・ 初年度の収支計画（実績）を用いて、以降の指定期間に係る料金を協議させてほしい。 ・ 初年度の指定管理料は、精算制にしてほしい。 ・ 光熱水費については、精算もしくは市が負担する等できるだけ事業者の負担にならないようにしてほしい。
	4.民間ノウハウを活用した市民サービスに関する提案 【自主事業（講座・イベント企画等）の展開について】 ・ 地域と連携した自主事業の展開について提案があった。 ・ 施設の未利用者に対しても、参加のきっかけとなるような事業の提案があった。
	5.効果的・効率的な運営・維持管理に関する提案及び考え方 【建物管理に日常点検、小規模修繕、劣化状況管理等の技術的要求】 ・ 施設の劣化診断により、施設の現況把握や今後の改修予算規模の提案が可能。 【建物管理を指定管理範囲から除いた場合の不具合等について】 ・ 維持管理と運営を完全に業務として切り分けることで、解決できるのではないかな。 ・ 維持管理を切り分けて発注するのであれば、インフラ部分も含めて整理が可能。 ・ 指定管理では管理の部分が軽視される懸念がある。また、ノウハウがあるかどうかが見えづらい。 ・ 細かい仕様の変更や清掃等の品質に問題があった場合の連携に不安を感じる。
	6.開館準備について 【開館準備期間について】 ・ 最低でも開館開始の3～5か月前、長く確保できるのであれば、9～12か月程度前から準備ができれば、スムーズに開館できる。 【開館に向けた準備業務として想定される内容について】 ・ 広報宣伝業、事前予約受付業務、プレイベントの実施等が必要と感じる。
	7.その他 ・ 人材確保が困難であるため、余裕を持った公募期間にしてほしい。 ・ 指定管理者公募の段階で、ある程度遊び場の詳細がわかる資料を提供してほしい。