

いわき市健康・福祉プラザ いわきゆったり館 サウンディング型市場調査 結果概要

施設の今後のあり方を検討するためにサウンディング型市場調査を実施し、様々な民間事業者の皆様から参入可能性等についてのご意見やご提案をいただきましたので、その結果を公表します。

※参加事業者のアイデアやノウハウを保護するため、事業者名や具体的提案の詳細は公表を差し控えます。

1 調査の実施概要

(1) 調査内容

- ① 利活用や参入の可能性とその内容（買受、譲渡、賃貸借、PFI、指定管理等）
- ② 利活用や参入に向けたスケジュール
- ③ 施設や設備への投資
- ④ 現指定管理者への対応（継続雇用など）
- ⑤ 事業期間（賃貸借、PFI、指定管理の場合の設定期間）
- ⑥ 指定管理の場合の利用料金（利用料金制の導入を含む）
- ⑦ 市に求める条件やインセンティブ
- ⑧ その他自由意見

(2) 調査方法 参加事業者のアイデアやノウハウ保護のため個別に実施

(3) 実施期間 令和6年7月1日（月）～ 8月30日（金）

2 参加事業者

- (1) 施設見学会 9社（うち市内5社、市外4社）
- (2) サウンディング型市場調査(対話) 8社（うち市内2社、市外6社）
- (3) 合計参加事業者数 13社（うち市内6社、市外7社）
- (4) 業種

フィットネス、ホテル、ビルメンテナンス、デベロッパー、建設、不動産、設計、福祉、コンサルティング、旅客運送 など

3 調査結果の概要

- 施設の利活用や参入に意欲のある事業者が複数いる。
- 指定管理者として参入可能性のある事業者が最も多く、将来的な賃貸借・買受・条件付き譲渡・PFI等の可能性がある事業者もいる。
- 施設に高いポテンシャルを感じており、赤字解消や独立採算が可能と考える事業者が複数いる。
- 現行の指定管理期間(～令和8年3月31日)が終了するタイミングで参入可能な事業者が複数いる。
- 設備投資が可能な事業者が複数いる。
- 現指定管理者の従業員の雇用を継続するなど、一定程度の継続性に配慮する意向のある事業者が多い。
- 事業期間に対する考え方はまちまちであり、事業の安定性や継続性・効果の検証・更新手続の煩雑さ等の観点から比較的長期間(5～10年)を妥当と考える事業者がいる一方、リスク回避や短期的な運営方法変更等の観点から短期間(2～3年)を妥当と考える事業者もいる。
- 利用料金制(条例で定める上限額の範囲内で事業者が料金設定を行う手法)の導入や市への利益還元、新たな価格設定による独自の経営等が可能と考える事業者が複数いる。
- 市に求めることとして、維持管理に関する責任区分や費用負担の明確化、クアハウス・宿泊研修棟・デイサービスのうち一部を分割して事業者を募集すること、参入初期のトライアル期間の設定、光熱水費や人件費の高騰・税収の変動・地域活性化の効果等を考慮した条件設定、意見や情報交換の継続などの意見があった。

4 各事業者からのご意見・ご提案

事業者A

ポテンシャルが高い施設であるため、まずは指定管理者として参入し、将来的には施設の取得や賃貸借による独立採算も視野。他の自治体でも計画あり。参入時期は市側の合意形成等のペースに併せ柔軟に対応可能。施設取得後は自己資金によるリノベーションを行うため、市側に対し新たな費用負担を求めることはない。新規の人員確保が難しい情勢でもあり、現指定管理者の全従業員の継続雇用が可能。運営方法変更の観点から、参入当初の指定管理者としての事業期間(トライアル期間)は2～3年程度が望ましいが、市側が希望するのであれば、5年など、より長期の事業期間にも柔軟に対応可能。トライアル期間終了後は、自由な料金設定ができることが望ましい。

事業者B

運営主体となるのは難しいが、ポテンシャルが高い施設であるため、現指定管理者の経営支援を行いたい。条例等の制約をなくして、賃貸借契約を締結して運営することが可能と見込んでいる。現行の指定管理期間終了(～令和8年3月31日)に併せて新体制に移行することが望ましい。設備投資は大規模なものは市が行うことが望ましいが、一部のみ事業者側の負担とするのもありと思う。事業期間は安定性の観点から15～20年程度が望ましい。賃貸借契約は収税や地域活性化等も踏まえた条件設定が望ましい。

事業者C

宿泊施設や温浴施設の指定管理者としての実績があり、デイサービスセンター以外の部分であれば指定管理者として参入できる可能性がある。今から準備を進めれば、現行の指定管理期間終了(～令和8年3月31日)に併せて参入できる可能性もある。施設への設備投資は難しい。条件にもよるが、現指定管理者の従業員の継続雇用は可能。リスク回避の観点から参入当初の事業期間(トライアル期間)を3年、その後は5年とするのが望ましい。料金の引き上げが可能なら、利用料金併用制の導入可能性はある。指定管理者が変更となる場合は、市側で事前に設備の不具合等がないかを確認し、情報共有することが必要。

事業者D

デイサービスセンター以外の部分であれば指定管理者として参入できる可能性がある。クアハウスのみの参入も可能。施設の取得はできないが、条件次第では賃貸借による運営も可能性がある。設備更新など単なる老朽化対策は所有者である市が実施するのが望ましいが、集客に必要なリニューアル費用を事業者負担とするやり方もある。条件にもよるが、現指定管理者の従業員の継続雇用は可能。参入当初の事業期間(トライアル期間)は検証期間の確保や煩雑な更新手続を回避する観点から5年とするのが望ましい。デイサービスセンターとそれ以外の部分が全く別物で、複合施設であることを活かしていないため、場合によっては施設の機能を変更するなどして親和性を高めた方がよい。

事業者E

デイサービスセンターへの参入可能性あり。調理実習室や研修室の稼働率が低いのであれば、その部屋を賃貸借等で別な事業に活用することも可能。現行の指定管理期間終了(～令和8年3月31日)に併せて参入が可能と見込んでいる。設備投資は考えていない。現指定管理者のデイサービスセンター従業員の継続雇用は可能。事業の安定性を踏まえ10～20年程度の長期的な事業期間設定が望ましい。デイサービスセンターの利用料金制は継続可能。賃貸借契約の場合、賃料が高すぎると参入は難しい。市としての今後の方向性や条件設定等を早めに示してもらえるとあり

がたい。他の事業者との JV による参入の可能性もある。

事業者 F

詳細なマーケット調査次第ではあるが、PFI や指定管理者としての参入の可能性はある。施設の取得や賃貸借による運営は不可。拠点がいわき市からやや離れているため、人員配置に難がある。PFI(R0 方式)による設備投資の可能性はある。現指定管理者の従業員の継続雇用はコスト面で優位性があれば選択肢となりえる。リスク回避の観点から参入当初の事業期間(トライアル期間)は短期間であることが望ましい。PFI の場合は、適正なサービス対価が支払われるのであれば比較的長期間の事業期間設定が可能。採算がとりにくいため、運営するには指定管理料やサービス対価が必要。ある程度採算がとれるようにするにはコンパクト化を図るか付加価値を付けるかが必要。

事業者 G

スポーツ施設や宿泊施設などで指定管理や PFI の実績はあるが、いわき市から拠点が遠いため、現在の体制では参入は困難。PFI(R0 方式)による設備投資の可能性はある。条件にもよるが、現指定管理者の従業員の継続雇用は可能性はある。参入当初の事業期間(トライアル期間)は煩雑な更新手続を回避する観点から 5 年とするのが望ましい。利用料金併用制の可能性はあるが、完全な独立採算は不可。事業者側にインセンティブが生まれる仕組みづくりや、近年の物価・人件費高騰を踏まえた条件設定をすることが望ましい。

事業者 H

ポテンシャルが高い施設であるため、まずは指定管理者として参入し、将来的には賃貸借や利用料金制の導入等による独立採算も視野。他の自治体でも実績あり。市側が希望するのであれば、PFI やコンサルティングによる参入も可能。現在はいわき市に近い拠点がないため、参入する際は市内に本社を設置したい。現行の指定管理期間終了(～令和 8 年 3 月 31 日)に併せて参入が可能と見込んでいる。設備投資の可能性はある。設備更新等の手法に関する指定管理者としての提案も可能。条件にもよるが、現指定管理者の従業員の継続雇用は可能。参入当初の事業期間(トライアル期間)は 5 年でも 3 年でも対応可能だが、先行する施設では 5 年で対応している。デイサービスセンターは別募集としたほうが望ましい。トラブルを避けるため、維持管理に関する責任区分や費用負担は明確化してほしい。湯本駅周辺の再開発や 21 世紀の森公園の状況も踏まえた対応を検討している。

5 今後の進め方

今回の調査により、施設のポテンシャルを高く評価しており、利活用や参入に意欲がある事業者が複数いることが分かりました。

また、将来的な運営方法の変更や施設の改装等を視野に入れている事業者が複数いるものの、参入当初の期間は、現行の運営方法(指定管理者制度)を継続することで、最も多くの事業者が参入できる可能性が高いことが分かりました。

現行の指定管理期間(～令和8年3月31日)が終了するタイミングで参入可能な事業者も複数いるため、そのほか今回いただいたご意見も踏まえて、運営方法・事業期間・募集単位(施設を分割して募集)等を検討していきます。