

総合的な福祉拠点の整備・運営に係るサウンディング型市場調査 実施結果概要

1 調査の概要

(1) 調査の目的

総合的な福祉拠点の整備を検討するにあたり、民間活力が最大限発揮される整備条件や事業スキームの構築、民間事業者の参入意欲を把握することを目的として実施しました。

(2) 調査の進め方

ア アンケート調査

実施要領、事業概要書及び調査票を公表し、本事業の内容に関心のある民間事業者を対象にアンケート調査を行いました。

イ 個別対話（ヒアリング）

アンケート調査の回答があった民間事業者のうち、本市との対話を希望する事業者を対象に個別対話（ヒアリング）を行いました。

(3) 調査のスケジュール

日程	内容
令和7年10月22日（水）	実施要領の公表
令和7年11月5日（水）	調査票の回答・提出期限
令和7年11月10日（月）～11月14日（金）	個別対話の実施

2 結果概要

(1) 参加事業者

分類	参加者数	事業者名の公表を可と回答した事業者 (順不同)
設計会社	2	株式会社安井建築設計事務所
建設会社	8	株式会社安藤・間、株式会社鴻池組、東急建設株式会社、徳倉建設株式会社、三井住友建設株式会社
維持管理会社	4	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社、株式会社クリーン工房、日本管財株式会社、株式会社ハリマビシステム
運営会社	9	アクティオ株式会社、株式会社明日葉、株式会社明日香、シンコースポーツ株式会社、NPO法人てとりん、テルウェル西日本株式会社、株式会社ポーネランド、ホームックス株式会社、社会福祉法人まちスウィング
金融機関	2	株式会社大垣共立銀行、株式会社百五銀行
リース・マネジメント会社	4	NECキャピタルソリューション株式会社、大和リース株式会社
計	29	

(2) 事業者からの意見の概要

テーマ	概要										
事業方式	<p>アンケート調査結果 (複数回答可)</p> <table border="1" data-bbox="529 353 1062 573"> <tr> <td>BT0方式が適当</td> <td>11社</td> </tr> <tr> <td>DB0方式が適当</td> <td>13社</td> </tr> <tr> <td>D0方式が適当</td> <td>2社</td> </tr> <tr> <td>公設+指定管理方式が適当</td> <td>8社</td> </tr> <tr> <td>その他の事業方式が適当</td> <td>5社</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> • BT0方式及びDB0方式に共通するメリットとして、整備から運営までの一括発注により事業者として創意工夫した提案が可能であることや、設計、建設、維持管理・運営の各事業者が連携できること、その結果として、ライフサイクルコストの最適化が期待できることが確認できた。 • BT0方式及びDB0方式に共通するリスクとして、公共性が高く収益性が見込めない施設においては、長期契約や資金調達の面で柔軟性に欠ける可能性があり、投資回収が困難になるおそれがあるとの意見があった。 • BT0方式のメリットとして、SPCの設立や金融機関によるモニタリングにより、構成企業が倒産した場合の事業継続可能性を担保（倒産隔離）できることが確認できた。 • BT0方式の懸念事項として、本施設の規模は4,400㎡と大きくないため、事業費に対して資金調達費用の割合が大きくなり、費用削減の足かせになる可能性があるとの意見があった。 • DB0方式のメリットとして、SPCの設立が必須ではないため、組成にともなう業務・費用等が簡素化されることや、民間ではなく公共が資金調達をするため、BT0方式と比較して費用が抑えられることが確認できた。 	BT0方式が適当	11社	DB0方式が適当	13社	D0方式が適当	2社	公設+指定管理方式が適当	8社	その他の事業方式が適当	5社
BT0方式が適当	11社										
DB0方式が適当	13社										
D0方式が適当	2社										
公設+指定管理方式が適当	8社										
その他の事業方式が適当	5社										
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> • 設計・建設期間（設計1年9か月、建設2年3か月）は、概ね妥当であることが確認できた。 • 開業準備期間（6か月）は、概ね妥当であることが確認できた。 • 維持管理・運営期間（15年）は、概ね妥当であることが確認できた。 										
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> • 体育館の改修について、スケールメリットや、同一事業者による施工により工期短縮につながるなどから、事業の範囲に含めるべきとの意見があった一方で、供用後に不具合が発生した場合の責任の所在等、他社が施工した建物に手を加えることへのリスク等から市が改修すべきとの意見もあった。 • 供用後の体育館の修繕について、既存施設の修繕であることから、修繕費の上限を設定するなど、リスク軽減措置を求める意見があった。 • カフェの運営について、利益を出すことは想定しにくいいため、賃料の軽減措置を求める意見や、事業者の確保が困難であり事業の範囲に含めないことが望ましいとの意見があった。 • 児童館の運営について、担える事業者が限られるため、競争性の担保に懸念を示す意見があった。 										

テーマ	概要
事業形態	<ul style="list-style-type: none"> • 混合型及び利用料金制の採用に対して概ね前向きな回答が示された。 • 利用料金制の採用について、民間が創意工夫を凝らすモチベーションにつながるため前向きな意見があった一方で、利用料金の上昇によるサービス低下やコロナ禍のような長期的な休館になった際のリスクに懸念を示す意見もあった。 • 成果連動方式について、考え方に共感する事業者は一定数いるものの、維持管理業務は加点による評価が得られにくいなど、具体的な制度設計が課題であるとの意見もあった。
付帯事業	<ul style="list-style-type: none"> • 【再掲】カフェの運営について、利益を出すことは想定しにくいいため、賃料の軽減措置を求める意見や、事業者の確保が困難であり事業の範囲に含めないことが望ましいとの意見があった。 • 運営事業者の多くが任意の収益事業に前向きであり、アイデアが複数示された。 • 収益性確保の程度に懸念を示す意見があった一方で、夜間の利用者を増やす事業であれば一定の収益性が期待できるとの意見もあった。
導入機能・施設配置計画	<ul style="list-style-type: none"> • 平屋建て配置例のメリットとして、各機能の連携しやすさや、開放感、利用者動線のシンプルさ、維持管理のしやすさなどが挙げられた。 • 2階建て配置例のメリットとして、屋外空間（広場や駐車場）の確保や、採光の確保しやすさ、工事のしやすさなどが挙げられた。 • 中高生向けの機能や、eスポーツの導入等について、アイデアが複数示された。
リスク分担	<ul style="list-style-type: none"> • 物価変動リスクへの懸念を示す意見が多く、市への希望として、入札公告前の物価変動リスクへの対応方針の提示、想定以上の物価高騰が生じた際に協議できる機会の提供、スライド条項で採用する建設物価指標の基準日の配慮などが挙げられた。 • 光熱水費の負担について、発注者負担を求める意見や、見込みよりも負担が大きくなってしまった場合の補填を希望する意見があった。 • 最低賃金と連動させる人件費の対応や、大規模災害など不可抗力のリスクに対する配慮などを求める意見があった。
事業への関心	<ul style="list-style-type: none"> • 様々な業種において、本事業への高い関心を確認できた。
その他	<ul style="list-style-type: none"> • 近年入札不調の事例が多いため、適正な入札価格の設定や物価高騰時の規定を希望する意見があった。 • 春日井市社会福祉協議会を含め運営に係る事業者が複数存在することになるため、業務分担や責任の所在を明確にし、連絡協議会のような意見交換の場の設置を求める意見があった。