

広陵町ふるさと会館グリーンパレス（広陵町働く婦人の家）及びはしお元気村における指定管理者制度導入に向けたサウンディング型市場調査結果の公表について

広陵町ふるさと会館グリーンパレス（広陵町働く婦人の家）及びはしお元気村（以下「グリーンパレス等」という。）の管理運営について、民間事業者との対話を通して市場を把握するとともに、指定管理者の公募に際しての諸条件を整理するため、広く意見・提案を求めるサウンディング型市場調査（以下「市場調査」という。）を実施しましたので、その結果を公表します。

1 実施概要

【スケジュール】

実施要領の公表	平成30年9月 3日（月）
現地見学説明会	平成30年9月10日（月）
サウンディング参加申込み	平成30年9月14日（金）
資料提出期限	平成30年9月21日（金）
サウンディングの実施	平成30年9月28日（金）

【参加事業者】

現地見学説明会	6事業者
サウンディング参加申込み	4事業者（内JV1者）
サウンディングの実施	4事業者（内JV1者）

2 結果概要

住民サービスの向上等の取り組み、経費削減効果に対する取り組み、最適な指定期間の設定及び公共施設の有効な利活用（空きスペース（主として、はしお元気村内旧レストラン）等の利活用の提案）について、以下のご意見がありました。

1 住民サービスの向上等の取り組みについて

- 利用者満足度向上のために、PDCAサイクルに基づく運営・管理を行い、併せて、アンケートや研修を実施し、スタッフ間で情報を共有する。
- サービスの向上と改善方法については、職員ユニフォームの統一や、スタッフ紹介ボード、障がい者や高齢者へ配慮する。
- 利用案内、日常点検、トイレの美観向上等を実施する。
- 地域連携のコーディネーターとなり、地域と一体となった運営を目指していく。
- グリーンパレスは用途と現況にずれがある。設置目的の明確化が必要。はしお元気村は貸し館が主になる。
- これまでの地元の方は守りながら、利用者を広めるさじ加減が重要である。
- 収益よりも憩いを重視した方がよい。

- はしお元気村のスーパーマーケット化の路線は、収益だけになる。大事なものは、他世代、多様性を考えること。
- 企業の得意分野があるので講座の見直しの提案を行いたい。
- 元気村の和室の必要性の検討を行い、人気講座である音楽室へ変更してはどうか。
- 発信方法を工夫する。ホームページ、パンフレット、見やすさ、利便性、ネット予約、紙媒体、駅の掲示板、ケーブルテレビの広報チラシ。
- 休館日及び営業時間の見直しを行う。年末年始以外の営業。
- 温浴施設の営業時間を延長する。
- 和式トイレを順次洋式に変更する。

2 経費削減効果に対する取り組みについて

- 利用料収入を増やすことが必須である。
- 電気供給会社変更等の施策から収支バランスの改善を目指す。
- 収支が変わらなければ指定管理の意味はないので、まずは支出削減を目指す。
収入は民間提案により伸びしろがあると考えます。
- 今後、浴場を有料化にするべきではないか。
- 労務関係、経理処理の事務処理及び、企画、IT 関連業務は本社で支援することで経費削減をする。
- 新電力の活用をしてはどうか。
- 光熱費の削減において、空調エリア、時間、温度条件の変更等を行い適正化を図る。
- 維持管理業務の見直しを行う。
- 一定の修繕費枠を予め決定。出来高精算を行い、余った予算は年度精算で自治体に返金し、超えたら協議により追加予算措置してもらうのが良い。予防保全から長期的な経費削減になる。
- 人件費削減は、一人当たりの労働時間をフレックスにして労働時間を短くして対応する。全体の人件費は削減する。

3 最適な指定期間の設定について

① 3年提案

- 短い期間からスタートし、見込みが外れても赤字が膨らむのを避けたい。
- 住民意見が把握できてないことから、投資には時期尚早と考える。ただし、何がベストな提供か把握する期間として、3年がベストではないか。
- 軌道にのった場合は、次回募集時に5年提案などの段階を踏みたい。

② 5年提案

- 期間が短いと新しいことにチャレンジできないので5年で回収を見込む提案としたい。
- 投資をリース契約にするため、5年が最適と考える。
- 5年を提案。初期指定管理者は次の選定の評価の基準にしてほしい。5年で回収できる見込み。長い方がリスクはないと考える。

4 公共施設の有効な利活用について

①はしお元気村

- 調理場スペースを縮小してカフェとして実施したい。
- 営業時間を限定することで人件費を削減する。
- かぐや北こども園をターゲットにキッズスペースを確保し、集客を見込む。
- 朝市は常設とし、販売所方式で実施する。
- 特産物は町内だけでは難しいので、町内に加え、奈良県下のものを仕入れ、遠方からの立ち寄り客をターゲットにする。
- キッズスペースとしての利用、高齢者と交流を図る計画としたい。
- 親子での貸し館に繋げる計画はどうか。
- はしお元気村の講座は活発である、女性は85%ぐらいが基準であり、そこをターゲットにする。
- グリーンパレスのSNSの活用は必須、民間予約サイトの活用。
- 朝市の課題は、屋外で空調設備がないことと寛ぎがないこと。
屋内直売所にして広域な仕入れを行い毎日営業する。アンテナショップの機能、特産品、PR、観光情報の発信基地として利用する。
- 焼きたてパン、直売カフェ、話題性のある商品の展開を図る。
- 直径3kmにスーパーマーケットがないので要素を入れる。ただし、生鮮以外で。
- 仕様書は分けて、基本の中身の提案はいただき、レストラン開店は2年目とするのはどうか。
- レストランを直売所にし、定期的なイベント実施をしてはどうか。調達方法、流通経路は確保できる。
- 協議した上となるが、出先での物販所も検討する。

②グリーンパレス

- 原点回帰で婦人をターゲットにしてはどうか。
- 旅行を計画し、子どもの集団を集めるツアー、野菜など収穫したものを調理する。
- 文化的なもの、散策的なものをターゲットに呼び込む。
- 町外、周辺地域の人も呼び込む企画を検討する。
- 利用の仕方、セグメントターゲットを決める。
- 外国人向け、竹取物語の歴史をたどるツアー、外向けがいいのではないか。
- 宿泊はスペースの活用が一番難しい、雑魚寝スペースがあれば使える。
- カルチャー教室の場、20人程度の団体が泊まれる施設に。
- 目的をつくる、調理実習室、お料理教室はニーズがあり可能性はある。
- コワーキングスペースをターゲットに宿泊に繋げていきたい。
- まずは食事ができる、お酒も提供できる、多様に使えることが良い。
用途はあるが絞るのは今の段階では難しい。
- 調理実習室を多目的室に改装し、軽スポーツ室等へ変更してはどうか。

- 印象は「いいな」というイメージ、宿泊料金は安い、見せ方次第、飲食がないので朝食セット、夕食セット、利用できる形態を検討していくのがいいのでは。
- 和室は、高齢者、家族へのアプローチで利用増を図れるのではないかな。
- コワーキングスペースは、何をつくるかを含めて、工事、仕上げは可能と考える。第三者委託も検討できるのであれば問題ない。しかし、積算がやりにくいので、別途協定書にて決めていただきたい。
- コワーキングスペースは直営で実施し、施設の一体利用を促進する。

5 その他

① 2施設の指定管理の一括発注、分割発注について

(ア) 包括発注

- 人繰りの変更や入れ替えの観点から包括発注を提案する。
- 包括発注が良いのでは。貸し館、類似施設もあるので多様な展開が検討できる。
- 包括発注が良い。複数の方が労務費が削減、スケールメリットがある。

(イ) 分割発注

- グリーンパレスは用途変更をしないと収益が見込めないと考えるため、はしお元気村のみの単独発注がよい。

② 仕様書の作成など

- 元気村レストランの収入は現状ゼロ。仕様書は条件無しがやりやすい。
- 「飲食のスペースがあること」、「子どもの利用スペース」、「このような使い方はしないでください」とか自由度が高い仕様を提案する。
- 地域福祉の活性化を仕様書に盛り込むのはどうか。
- 年間修繕費の枠を設定する考え方は、募集要項に入れてもらう。修繕費は指定管理料に含める。

③ スケジュールについて

- 12月議会で承認を得て、4月運営スタートはかなりタイトなスケジュールになるので、事業開始をせめて7月からにして欲しい。
- 議会承認後、引き継ぎ、調査等半年程度の期間が必要と考える。
- はしお元気村のレストラン利活用は、4月スタートは難しい。改装に時間を要するため、とりあえず現状の朝市は継続。
- 指定管理2年目で、レストランをスタートする方がニーズ把握できる。

3 今後の方針

今回のサウンディングにより、事業者の皆さまからいただいたご意見を基に、さらなる住民サービスの向上や施設の活性化を図るため、指定管理者の募集に向けた制度運用方法を検討してまいります。