

福生市民会館の指定管理に関するサウンディング型市場調査結果の公表

福生市民会館について、安全面・機能面の維持と併せて、利用者及び指定管理者にとって魅力的な指定管理委託内容の見直しや施設改修を実施するにあたり、民間事業者が参入しやすい施設とするためのリニューアル工事の内容や、参入しやすい公募条件等についてアイデアやノウハウを御提案いただき、今後、事業を実施する際の改修内容や事業者募集に係る条件設定等の参考とすることを目的にサウンディング型市場調査を行いましたので、その結果を公表します。

1 スケジュール

実施要領の公表	令和7年6月2日
サウンディング調査参加申込	令和7年6月2日から6月24日まで
サウンディング調査の実施（個別対話）	令和7年7月3日から7月4日まで

2 申込者（参加者）

4社

3 結果の概要

ア 指定管理事業の市場性を高めるための条件・課題

- ・住み続けたいまちランキングに入っている福生市の特徴を生かし、子育て世代に利活用していただく事業企画や、市内の各種団体等と運営協力する組織の造成、各種補助金導入に向けた検討を進めていくことが必要と考える。
- ・収益性の高い公演（太鼓等）を定番化していく。
- ・楽屋の配置等含め舞台との動線の改善が必要と考える。
- ・参画事業者を増やすため、昨今の物価変動や人件費の高騰を踏まえた指定管理料や修繕料について検討が必要と考える。
- ・指定管理者の公募に関して、現在のスケジュールだと現管理者に有利な部分が大きく、予約の開始や事業計画の準備も含めて1年程度の引継ぎ期間が望ましいと考える。
- ・社会情勢や周辺地域の相場等を鑑みた利用料金改定が必要と考える。
- ・利用料金については、好立地であることや稼働率が高ければ高く設定できる。稼働率は70～80%を維持できると安定する。
- ・利用料金や施設利用の柔軟性があると事業者として参画しやすい。
- ・公募スケジュールの見直しが必要と考える。公募に係る質問事項への回答から応募までの期間が現状10日間程度しかなく、費用の積算等も考えると3週間程度が必要と考える。
- ・指定管理料について上限額を設定してもらえると事業者側のアイデアも出やすいと考える。
- ・光熱水費については実績ベースで上限額を設定するなどしてもらえると検討しやすい。
- ・物価変動や人件費の高騰も踏まえて、年度ごとに金額を見直す機会があると事業者としてはありが

たい。

- ・舞台操作技術者の勤務形態や経験年数の要件について緩和してもらえるとより参画しやすい。
- ・会議室等の利用料金や利用時間区分の変更など、一定程度の柔軟性があった方が事業者としては参画しやすい。
- ・リニューアル工事を機に利用料金の見直しが必要と考える。
- ・広報ふっさの事業開催告知欄の拡大。事業規模により紙面の半分程度を活用できると市民への周知に役立つと考える。
- ・雨漏れ対策や、立体駐車場の改修が必要と考える。
- ・昨今の物価変動や人件費の高騰について、当初で見込むのは厳しい部分があり、適宜協議の場があると参入しやすい。

イ 指定管理事業に参画するためのリニューアル工事内容の提案

- ・楽屋と舞台の動線の改修が必要と考える。
- ・集会室のうち2部屋を防音室に改修することで、市民ミュージカルの練習など幅広い市民ニーズに応えることができる。
- ・最新の省エネルギー基準を満たすための設備機器の導入
- ・ホール規模については現状の席数で問題ないと考えるが、音響等設備については最新のものを揃えていると利用も見込める。
- ・交流センターやコミュニティセンターを含んだ複合施設としての活用ができると用途が広がると考える。
- ・利用者の利便性を考慮すると大ホールの座席幅、通路幅等の見直しが必要、ただ興行で収益を出すならば座席数は800席以上は必要と考える。
- ・駐車場について、距離や収容台数、目的外利用への対策が必要と考える。
- ・事業により大ホールの音が小ホールに漏れてくるため、小ホールの遮音対策が必要と考える。
- ・施設全体的な雨漏れの対策が必要と考える。
- ・館内照明のLED化（舞台照明含む）、各種備品の刷新、洗浄機付便座等の改修が必要と考える。
- ・展示スペースが会議室等への動線内に配置されているため、場所と運用方法について検討が必要と考える。
- ・大ホール控室への主催者の出入の動線確保が必要と考える。
- ・席数は大ホールが900席程度、小ホールは200席程度でも良いと考えるが、座席番号の位置が見えづらいため改良が必要。また、法改正により車椅子スペースの確保が必要となる。
- ・ホールについては多目的用途に使えるような音響等の仕様にしたほうが利用の幅が広がると考える。
- ・施設内に平土間の部屋があると展示スペースやイベントにも利用でき、利用者の使い勝手も良くなると考える。

ウ リニューアル工事の効果を最大限にするための手法について

- ・リニューアル工事開始前から利用内容について指定管理希望者の参画があると工事の効果を高めることに繋がると考える。
- ・市民の方々が市民会館とはどういう立ち位置のものなのか認知するという部分において、例えば市民企画事業委員会といった組織を創設することで、幅広い市民の方に伝えていくことが可能である。
- ・省エネルギー設備機器の運用について、エアコンのタイムスケジュールやポンプ動作の確認等の工夫により光熱水費の削減を図ることが可能である。
- ・包括管理業務委託の対象に市民会館等も加え、対象施設・業務範囲の拡大を図ることで、大規模修

- 繕等の管理・施工等がしやすくなる。
- ・ 四半期ごとの機関紙の発行や SNS による情報発信の実施
- ・ 館内照明の LED 化による電力使用料の削減

エ リニューアル工事に併せて効率的に実現できる付加価値等の提案について

- ・ 指定管理者が持つ他の市民会館とのネットワークを活用し、一つの事業を展開していくことも有効だと考える。
- ・ 中央監視装置については、リニューアル工事と併せて必要に応じてローカル側の改修施工も可能と考える。
- ・ リニューアルオープンイベントを展開、別事例でマルシェからフェスにまで拡大させたイベント実績を有している。
- ・ 工事期間中に市内小中学校や高校を対象にアウトリーチを行い、市内の文化振興に寄与していく。

オ 事業の発注方式の提案について

- ・ リニューアル工事を機に民間活力の導入のため PFI 方式を推奨する。
- ・ PFI 方式導入にあたり、リニューアル工事の設計・施工と管理運営については分離発注とすると指定管理事業者としては受注しやすい。
- ・ 改修設計・施工については DB 方式、管理運営は指定管理方式が良いと考える。方式について、DBO 方式で行っている施設もあるが、その場合 DB 期間中の打合せ等に係る管理運営側の人件費が費用として予算化できない場合があり、事業者としては DB 方式が望ましいと考える。
- ・ PFI の場合、工事会社や設計会社と JV 共同事業体を組んでとなるが、事業者の確保というところが参画のハードルになる。設計・工事と指定管理業務を分割したほうが参画しやすいと考える
- ・ PFI については運営会社の参入が難しくなるので、例えば設計・施工を PFI で、運営・維持管理は指定管理といった方式の方が参入しやすいと考える。

カ 事業スケジュールについて

- ・ 令和 11 年 4 月の指定管理期間スタートの場合、令和 9 年度に公募、令和 10 年度に準備・引継ぎが希望であり、費用的には令和 10 年度の準備期間から発生する。事業等の実施を考えると準備期間に一定程度期間が必要である。
- ・ DB 方式の期間については 2 年程度、指定管理期間は 5 ～ 10 年程度と考える。また、物価変動等のリスクを考えると事業者としては 5 年が最善と考える。
- ・ 指定管理者の移行期間について 1 年は必要ないが、期間内に工事を行うのであれば事前に協議が必要と考える。
- ・ 工事期間等で指定管理者の空白期間があっても事業の継続のため前事業者からの引継ぎはあった方が良く考える。
- ・ 長期休館が見込まれる場合、開設準備に係る期間も、通常の指定管理期間に追加するか、別途開設準備業務委託などが必要と考える。他の事例で 5 年 3 か月の指定管理期間としているケースもある。
- ・ 準備期間の費用について、他の事例で見込んでもらっているケースもある。
- ・ 事業スケジュールについては柔軟に対応できるが、指定管理の選定を 1 年前倒した方が、事業の仕込みや引き継ぎ期間を十分にとれると考える。その場合、引き継ぎは最終年度の 12 月から 3 月まで。
- ・ 事業者の変更有無に関わらず、1 年前に事業者が決定できれば各種準備に取り組める。

キ その他

- ・昨今の物価変動や人件費の高騰に伴う次期指定管理料のボリュームについて
- ・指定管理料等について、公募時の提案金額ありきではなく、物価変動・人件費の高騰を鑑みて、受発注者間で見直しの機会を設けるのが望ましいと考える。他自治体では協議により金額を見直した事例もある。協議の機会を設けるという記載があるだけでも参入しやすくなると考える。
- ・稼働率等の成果指標（達成目標）について、事業者として把握できれば各種提案が可能と考える。
- ・リニューアルを機に駐車場の有料化が必要と考える。市民会館・公民館利用者は無料で、目的外利用者から料金を徴収する形を提案する。
- ・指定管理期間については10年でも良いが、5年が妥当だと考える。

4 今後の方針

今回のサウンディング型市場調査により、市民会館の各種設備の更新や動線の改良等が必要であることが確認できました。

また、指定管理者の募集に係るスケジュールについても、応募までの適正期間の確保や指定管理者更新に伴う引継ぎ期間の拡大について御意見をいただきました。

そのほか、発注方式についてPFI等を導入する場合、設計・施工と運営を分離した方が事業者としては参画しやすいとの御意見をいただきました。

調査の結果、リニューアル工事の内容や、実施手法・実施期間の検討、指定管理者公募スケジュールの調整など、検討事項が多々あることも確認することができたことから、サウンディング型市場調査の結果を踏まえて事業実施に向けた検討を早急に進めてまいります。