

美濃加茂市新庁舎整備に関する公募型サウンディング調査

【運営事業者版】実施結果

1. サウンディング調査の目的

本調査は、基本計画の策定にあたり、民間事業者の参画可能性や事業成立に向けた基本的条件、懸念事項等を把握するとともに、整備条件、事業スキーム、事業範囲、維持管理、運営のあり方、リスク分担等に関する意見、提案を広く聴取し、今後の計画検討及び事業手法の整理に反映することを目的として実施しました。以下にその結果を公表します。

2. サウンディング調査のスケジュール

実施要領の公表	2026 年（令和 8 年）7 月 27 日（月）
サウンディング調査の参加申込期限	2026 年（令和 8 年）8 月 5 日（水）
サウンディング調査票の提出期限	2026 年（令和 8 年）8 月 18 日（火）
サウンディング調査（個別対話）の実施	2026 年（令和 8 年）8 月 24 日（月）～ 2026 年（令和 8 年）9 月 3 日（木）

3. 参加事業者

サウンディング調査に参加した事業者は以下の通りです。

区分	申込数
維持管理	1 社
運営	5 社
合計	6 社

4. サウンディングにおける主な意見概要

サウンディングでは、事業内容、収益事業の実施可能性、事業環境、市場動向、災害時の行政連携、現庁舎跡地の活用等に関して確認及び意見交換を実施しました。以下に主な意見概要を掲載します。

（1）事業内容について

1) 想定する事業、役割
・物販、飲食等の利便機能：庁舎利用者や市民の利便性向上に資する物販、飲食等のサービス提供。 ・市民交流、学習、図書機能の企画運営：交流、学習、図書、情報発信等、市民の学びや交流、にぎわい創出につながる空間づくりや企画運営。 ・施設維持管理：警備、清掃、備品管理等の管理業務。

（2）収益事業の実施可能性について

売店、食堂等の収益事業は、市に行政財産の目的外使用料（300 円/㎡・月）を支払いながら、事業者による独立採算での運営を想定しています。事業を実施するために必要となる条件等についてお聞かせください。
1) 利用対象者について
・売店等の物販、飲食等の利便機能事業を想定した場合、職員 425 人規模のみでは採算が厳しいものの、来庁者を含めた利用者数が 1,000 人程度であれば売店出店の可能性がある。
2) 必要規模について
・簡易な売店、小規模物販の場合：30～50 ㎡程度 ・イートイン機能を備える場合：200 ㎡程度 ・厨房、カウンター等の専用部分として 12～15 ㎡程度 ・飲食、交流機能を導入する場合は、各機能を一体的に利用できる空間構成が望ましい。

3) 営業時間について

- ・売店等の物販、飲食等の利便機能事業を想定した場合、庁舎の就業時間前後も営業し、昼休み以外の需要を取り込むことが望ましい。出勤前、退庁時、手続き後の利用など、利用時間帯の分散を見込めるかが重要となる。
- ・売店等の物販、飲食等の利便機能事業を想定した場合、閉庁日は休業を想定しており、実際の営業時間は職員・来庁者の利用動向を踏まえて調整する必要がある。
- ・市民交流、学習、図書機能の企画運営を想定した場合、新庁舎全体のコンセプトとの整合を図りつつ、市民に開かれた施設とするため、土日を含め一定程度長い時間の開館が望ましい。
- ・物販、飲食等の利便機能及び市民、交流、学習、図書機能を想定した場合、夜間や休日に利用を広げるには、管理体制、セキュリティ、費用負担等を整理する必要がある。

4) 契約期間、費用負担について

- ・物販、飲食等の利便機能及び収益事業や市民交流、学習、図書機能等を含む運営事業全体を想定した場合、設備投資や運営ノウハウの蓄積を踏まえると、契約期間は長い方が望ましい。指定管理期間が5年であれば運営見直しが可能であり、10年であればより長期的な投資判断がしやすい。
- ・物販、飲食等の利便機能及び市民交流、学習、図書機能一体的に事業を想定した場合、厨房や店舗部分など事業者が専用利用するエリアと、市民交流スペースや図書コーナー等の公共的な利用エリアとで、費用負担を区分して整理することが望ましい。
- ・市民交流、学習、図書機能企画、運営する事業については、自主事業収入のみでの持続的な運営は困難であるため、市からの業務委託費（指定管理料含む）の設定、または市民交流エリア全体の包括委託、もしくは物販、飲食等の利便機能を担う民間事業者との連携による公設民営方式が前提となる。
- ・物販、飲食等の利便機能を導入する収益事業を想定した場合、初期投資負担をできるだけ抑えられる事業条件が望ましい。特に施設の基盤部分を整備したうえで、事業者が内装や運営に必要な設備を追加する役割分担が望ましい。

(3) 事業環境、市場動向について

現在の市場環境（物価動向、労務状況、出店環境等）を踏まえ、庁舎における運営事業の成立性に影響を与える要因があればお聞かせください。

- ・施設維持管理業務を想定した場合、最低賃金の上昇や労務単価の上昇により、設備員、警備員、清掃員等の確保が難しく、長期間の安定的な運営体制の構築が課題である。
- ・物販、飲食等の利便、交流機能及び施設や維持管理機能業務を想定した場合、人件費の上昇や人手不足によって長時間営業、長時間対応の維持が難しい状況である。人件費抑制のため、省人化やスマート運営の導入が重要である。
- ・物販、飲食等の利便機能事業を想定した場合、食材等の原材料費、光熱費の上昇によって収益性が低下している。価格転嫁が難しく、収益性の確保が課題である。
- ・売店等の物販、飲食等の利便機能事業を想定した場合、行政手続のデジタル化やオンライン化が進むことで、将来的に来庁者数が減少する可能性がある。庁舎職員のみならず来庁者や周辺施設利用者を含めた需要の確保が事業成立性に影響する。
- ・売店等の物販、飲食等の利便機能事業を想定した場合、店舗配置については、来庁者から分かりやすく、日常的に立ち寄りやすい場所とすることが重要であり、庁舎内外からの視認性、案内表示、出入口や待合スペースからのアクセス性等を踏まえた計画が望ましい。
- ・売店等の物販、飲食等の利便機能事業を想定した場合、庁舎内外に競合する機能がある場合は、売上見込みやサービス内容への影響を踏まえた検討が必要である。
- ・物販、飲食等の利便機能及び市民、交流、学習、図書機能を想定した場合、庁舎が目的来訪型施設であるため、夕方、休日等の集客には動線づくりや周知が必要である。行政手続き以外の目的でも訪れたくなる仕掛けや、周辺施設との連携が利用拡大につながる。

(4) 災害時における行政との連携可能性について

庁舎が災害対策の拠点であることを踏まえ、貴社が想定する収益事業（売店、食堂、カフェ等）が、災害時に行政と連携できる方策等があればお聞かせください。

- ・物販売店、飲食等の利便機能収益事業を想定した場合、店舗在庫や調理設備を活用した食料提供が可能である。
- ・施設維持管理業務を想定した場合、自動販売機の無償開放及び充電サービスの提供が可能である。
- ・市民交流、学習、図書機能企画、運営する事業を想定した場合、避難者が安心して過ごせる居場所や交流の場を提供が可能である。
- ・物販、飲食等の利便機能を想定した場合、災害時の提供方法、費用負担、優先提供先などを事前に整理しておくことが必要である。

(5) 現庁舎跡地の活用について

- ・跡地活用について事業者から得られた回答は民間事業者のノウハウとなるため、公表を控える。
-

(6) その他

- ・維持管理業務について、市内の他の公共施設との包括的民間委託制度の導入を検討していただきたい。既存の地元事業者を活用しながら維持管理業務を一括管理することで、職員負担の軽減、管理品質の向上、情報共有の効率化が期待できるため、新庁舎整備にあわせて導入を検討していただきたい。