

案件3 東松山市市民健康増進センターの維持管理・運営について【事業発案段階】

参加事業者数：4社

参加事業者（業態）	主な対話内容
設計	施設のライフサイクルコストを下げるため unnecessary な設備の整理を行うことも検討した方がよい。
設計	大規模改修工事の設計、施工、その後の運営・維持管理も含めて15年程度の期間で公募をかけ、SPC等に委託をするという方式も考えられる。PFI手法（RO方式）であれば、中長期的な視点で変えていくことができ、コストも抑えることができるのではないかと。
設計	事後保全では急を要する修繕が多く、金額が予防保全よりも高くなる可能性がある。このため、たとえば市内の他施設とまとめて包括施設管理委託業務に出してしまい、運営と維持管理を切り離して施設の予防保全を行っていくという方法も考えらる。
設計	修繕等はタイミングが遅れるほど劣化が進むため、スケールメリットを生かして複数年度で予算を取って計画的に修繕を行っていくという考え方も必要ではないかと。
設計	包括管理ではマネジメント分の経費は増えるが、今まで修繕等に要していた職員の人件費が減らせるため、最終的な実質コストは下がるという試算もなされている。

運営	<p>条例改正が必要となると思うが、当該施設の利用料金は近隣市町村と比較しても低いため、収入増を目指すのであれば入館料の単価を上げることも検討してみてはどうか。</p>
運営	<p>有料教室の比率を増やし、指定管理者の収益の確保と質の高いサービスを提供も検討してはどうか。</p>
運営	<p>全国の他の施設も含め、類似施設での食堂の収益は挙がっていない状況である。食堂運営については必須事項にしない方が民間事業者から手が上がりやすくなるのではないか。他市の事例では、食堂の代替案としてキッチンカーを導入して成功しているものもある。また、エントランススペースを地元の農家に提供し、農産物の直売を行い、売り上げの10%程度を収益としているところもある。</p>
運営	<p>施設のLED化について、あらかじめ指定管理料にLED化分も乗せることで計画的な更新ができるかもしれない。LED化で電気料の削減が期待できる。</p>
運営	<p>大規模改修を行う際は、PFI手法を用いて、RO方式で大規模改修を行うことも想定される。</p>
運営	<p>包括施設管理委託業務を導入することで、行政側の契約事務の負担軽減や維持管理に関する専門知識を取り入れることができ、公共施設サービスの品質向上に繋げられる。</p>

運営	<p>包括管理委託を導入する場合は、多くの施設を対象にすることでスケールメリットを得ることができる。他市では、100施設以上のすべてで包括施設管理委託を導入している事例もある。</p>
運営	<p>他市の事例として、包括管理委託の対象を130万円以下とし、それ以上の大規模改修は行政が行うという手法を採用しているものもある。</p>
運営	<p>PFIのメリットとして、たとえば契約期間の15年間で支払いを均すようになるので、負担の平準化が期待できる。ただし、デメリットとして、民間が金融機関から融資を受けて実施するため、利子分のトータルコストは上がる。</p>
運営	<p>利用率の低い会議室などは、利用者のニーズ調査を行ったうえで、多世代交流事業などの有活用が図れる可能性がある。</p>
運営	<p>食堂で収益を上げることは難しいため、レンジで温めて食べられるものや菓子パンなどを販売する売店に衣替えすることも検討してはどうか。</p>
運営	<p>当該施設にサウナの利用目的だけに訪れている方は少ないのではないかと想像する。既存のサウナ施設の在り方については、行政側で明確にした方がよい。</p>

運営	部屋の使い方などは、制限を設けずに募集要項に反映させた方が指定管理者側の自由度が高くなり、活用しやすくなる。
運営	電気料金等については、現状、指定管理料に含めて定額となっており、指定管理者による光熱水費の使い過ぎを防止することにつながる可能性はあるが、精算性を導入することで、事業者としては安心して参入ができると思う。他の施設の事例では、光熱水費等は指定管理料に含まず、自治体が直接払っているところもある。
運営	近隣施設で複合的に指定管理を行い、それぞれの連携体制を強化するといったことも考えられる。
運営	利用者はシニア世代が多いと思われるが、多世代間交流を促す仕掛けがあるとよい。たとえば、シニア世代が学び、学んだことを伝える場所として活用すると多世代間交流や社会参加に繋がるのではないか。
運営	誰もが健康について学べる・身につけられる施設にしていくというコンセプトを強調してはどうか。