

(仮称)地域共生交流施設への指定管理者導入検討
に係るサウンディング型市場調査

調査報告書

春日市
経営企画部経営企画課

第1章 調査の概要

1. 調査の目的

本調査は、（仮称）地域共生交流施設（市民図書館分室の運営は除く）及びふれあい文化センター（市民図書館の運営は除く）における指定管理者制度の導入検討にあたり、昨今の変化の著しい市場環境を踏まえつつ、本施設の指定管理者制度の導入の検討に関連して、民間事業者の参入意欲や運営ノウハウを把握するとともに、「全施設の一体公募」又は「老人福祉センターの分離公募」という公募形態のあり方について、民間事業者が参入しやすい公平な競争環境と、市及び利用者にとって安全かつ効率的な管理運営体制を両立できる条件を整理することを目的として、サウンディング型市場調査を実施した。

2. 調査対象施設

- ふれあい文化センター（既存の文化施設）
- （仮称）地域共生交流センター（老人福祉センター（温浴施設・健康運動トレーニングルーム）を含む）

※ 市民図書館及び分室の運営は調査対象から除く。

3. 調査対象事業者

応募のあった事業者5社を対象に、個別ヒアリング形式で実施した。

4. 調査項目

- 一体公募・分離公募それぞれの場合の参入意欲、応募のしやすさ
- 温浴施設・老人福祉センターの専門性、共同企業体（JV）・再委託の可能性
- 一体管理によるコスト面の効果、新設施設のリスク分担の考え方
- 指定管理期間の妥当性
- 物価高騰・修繕費等のリスク分担の考え方
- 介護予防事業、高齢者対応、ボランティア支援等の対応可否
- 総合的な参入障壁の有無

5. 調査時期等

令和8年7月17日から令和8年7月29日までの期間のうち5日間

第2章 調査結果の概要

1. 一体公募に対する参入意欲

「ふれあい文化センター」と「(仮称) 地域共生交流センター（老人福祉センターを含む本施設）」を一体的に管理運営する形態での公募に対する参入意欲については、事業者によって差異が見られた。

一体管理による人員配置の効率化やサービスの相乗効果を期待する意見が一部の事業者から示された一方、多くの事業者からは、老人福祉センターの運営を単独の事業者で行うことについて慎重な意見が示された。単独での対応が難しい場合には、共同企業体（JV）の組成や、専門性を有する事業者との連携によって対応を検討したいとする回答が多数を占めた。

また、既存の施設運営が既に一定の水準で行われていることを踏まえ、現状の運営体制や実績を前提として、応募の可能性を慎重に見極めたいとする意見も見られた。

2. 老人福祉センターにおける連携先(JV パートナー等)の確保状況

一体公募の実現可能性に関わる論点として、老人福祉センターの運営を担う連携先（共同企業体の相手方等）の確保状況を確認したところ、多数の事業者が、現時点で具体的な連携先のあてがない旨を回答した。

この背景には、老人福祉センターのような高齢者福祉施設は、全国的に社会福祉協議会等の福祉専門団体が運営を担うケースが多く、一般の民間事業者にとっては連携先を見つけること自体に高いハードルがあり、多数の事業者から共通の認識が示された。

一方で、自社単独で老人福祉センターの運営に対応可能とする事業者も一部確認されており、事業者の事業構成や実績によって対応力に差があることがうかがえる結果となった。

3. 温浴施設等の専門性に関する見解

温浴施設の維持管理については、多くの事業者が、自社での対応又は専門事業者との連携（共同企業体の組成や業務の再委託等）により対応可能との見解を示した。一方で、温浴施設の運営実績を持たない事業者からは、専門外の分野であるとして対応が難しいとの回答もあった。

また、多数の事業者から、温浴施設における衛生管理上のリスク（水質管理の不備等による健康被害の発生等）について、重大なリスクとして強い懸念が示された。

4. コスト・運営効率に関する見解

(1) 一体管理によるコスト面の効果

多くの事業者から、施設を一体的に管理することにより、管理責任者の配置や清掃・設備管理業務の共通化によって、一定のコスト効率化が期待できるとの見解が示された。

(2) 新設施設(温浴施設を含む)の光熱水費の取扱い

新設施設については、稼働実績がなく、光熱水費の予測が困難であることから、開業から一定期間は実際の使用実績に応じて費用を精算する方式（実費精算方式）を採用することが望ましいとの意見が、多数の事業者から共通して示された。

(3) 修繕費の負担区分

施設の修繕に係る費用負担について、指定管理者が負担する金額の上限を、現実的な運営が可能な水準に設定することが望ましいとの意見が多数の事業者で共通して示された。

(4) 物価・人件費高騰リスク

近年の物価・人件費の高騰を踏まえ、そのリスクを事業者のみが負担することは現実的ではなく、市と協議のうえで柔軟に対応できる仕組み（協議条項や指標に基づく調整制度等）を設けることが望ましいとの意見が、多数の事業者で共通して示された。

5. 指定管理期間に関する見解

指定管理期間については、短期間（3年程度）では事業の定着や投資の回収、人材育成が難しいという点で、事業者間の認識が一致した。一方で、具体的に望ましいとされる期間については、「5年程度が妥当」とする意見と、「7年から10年程度、あるいはそれ以上の長期的な期間が望ましい」とする意見に分かれた。

6. 施設管理(ハード面)と福祉サービス運営(ソフト面)の分離に関する見解

老人福祉センターについて、「設備管理・清掃・警備等（ハード面）」と「福祉サービスの提供（ソフト面）」を分けて管理運営する手法についても意見を確認した。多くの事業者が、施設管理（ハード面）については一体的な管理が合理的であるとする一方、福祉サービスの提供（ソフト面）については、専門的な知見やノウハウの不足が参入における最大の課題であるとの認識を示した。

また、温浴施設で衛生上の事故等が発生した場合の責任の所在については、「施設の設備を管理する事業者側が責任を負う形が適切である」との意見が多数の事業者から示された。

7. 既存事業(介護予防教室、ボランティア支援等)への対応

現在実施されている介護予防教室や認知症予防教室等の運営については、類似事業の実績を持つ事業者は対応可能とする一方、実績のない事業者は対応が難しいとの回答があった。また、認知症の方を支援するボランティア活動への対応については、多くの事業者が実績がない、又は対応に慎重な姿勢を示した。

8. 参入障壁に関する総合的な見解

これまでの調査項目を踏まえた総合的な参入障壁の有無について確認したところ、老人福祉センターの管理運営（特に福祉的な専門性が求められる業務）を参入障壁として挙げる事業者が多数を占めた。また、既存の運営実績や体制を踏まえ、参入について明確な方針を示さなかった事業者も見られた一方、自社の実績や体制から参入障壁はないとする事業者も一部確認された。

第 3 章 調査結果から見た傾向

1. 老人福祉センターを含む一体公募については、事業者間で参入意欲や対応力に差があり、意見が分かれる結果となった。
2. 老人福祉センターの運営にあたっての連携先（共同企業体の相手方等）について、多くの事業者が確保できていない状況が確認され、共同企業体（JV）や業務の再委託を可能とする条件を設けるだけでは、必ずしも十分な参入促進効果が得られない可能性がある。
3. 温浴施設の衛生管理に関する重大なリスクへの懸念は多数の事業者に共通しており、施設管理者と運営事業者の間での責任分担を明確にすることを求める意見が多く見られた。
4. 新設施設における光熱水費の取扱い（一定期間の実費精算方式の採用）や、修繕費の負担区分の考え方について、事業者間で比較的近い見解が示された。
5. 指定管理期間については、短期間では事業の定着が難しいという点で共通の認識が得られたものの、具体的に望ましい期間については事業者間で意見が分かれた。
6. 既存の介護予防事業やボランティア支援事業等への対応可否は、事業者の実績の有無によって大きく異なり、特に認知症支援に関わるボランティア活動への対応については、多くの事業者が慎重な姿勢を示した。

第4章 今後の検討の方向性

本調査結果を踏まえ、今後、公募条件の検討にあたっては、以下の観点について整理を進める必要があると考えられる。

- 老人福祉センターを管理運営することができる事業者の調査・把握の継続
- 参加事業者以外に一体公募の応募可能性がある事業者の調査・把握の継続
- 温浴施設等、専門性を要する業務における責任分担の明確化
- 新施設における費用負担・リスク分担ルール具体化
- 指定管理期間の設定に関する検討
- 既存の福祉事業（介護予防、ボランティア支援等）の継承方法の整理

（本資料は、令和8年度に実施したサウンディング型市場調査の結果を取りまとめたものである。）