

小千谷市総合体育館・小千谷市民プール及び白山運動公園、 指定管理者制度導入検討に関するサウンディング型市場調査 【実施結果概要】

1 実施スケジュール

実施要領の公表	令和6年11月15日（金）
質問の受付	令和6年11月18日（月）～令和6年12月6日（金）
質問への回答	令和6年12月13日（金）
現地説明会参加の受付	令和6年11月18日（月）～令和6年12月6日（金）
サウンディングの参加受付	令和6年11月18日（月）～令和6年12月27日（金）
現地説明会の実施	令和6年12月12日（木）～令和6年12月25日（水）
サウンディングの実施	令和7年1月14日（火）～令和7年1月29日（水）
実施結果概要の公表	令和7年3月10日（月）

2 参加事業者

10者

3 サウンディング調査の概要

7つの項目を中心に、参加事業者からご提案をいただき、調査を行った。各事業者からご提案、ご意見いただいた内容は下記のとおり。

①対象施設の管理運営（指定管理者）への参画意欲

- ・指定管理委託料を含めた条件、公募内容次第だが、参画に向けた強い意欲がある。
- ・参画に向けた強い意欲がある。
- ・対象施設の規模が大きいため、参画意欲は低い。
- ・小千谷市総合体育館、小千谷市民プールの指定管理であれば、強い参画意欲がある。
- ・両施設共に市のビジョンを作成し、将来的に目指すものを発信してもらってから、その内容を踏まえて検討したい。

②民間事業者から見た対象施設の課題やポテンシャル

- ・小千谷市総合体育館、小千谷市民プールでは、運営ノウハウを発揮した、利用者増・市民の健康増進・スポーツ振興を図れる魅力、ポテンシャルが十分にあると考えている。
- ・小千谷市総合体育館、小千谷市民プールは、竣工から30年近く経過しており、老朽化の課題があるため、指定管理委託料とは別に施設修繕の予算を確保した方が良い。また、老朽化に伴う大規模修繕や工事が、今後の大きな課題となる。
- ・小千谷市総合体育館では、毎週のように大会等が開催されているが、市内に宿泊施設が少ないため、宿泊施設数の問題が解消されることで、積極的な合宿の誘致や大会イベント等の開催が可能となる。
- ・小千谷市総合体育館は、非常によく管理されていて、メインアリーナやサブアリーナの活用なども上手く活用できており、個人使用のランニング走路やトレーニングルームには、常に利用者が居て活気がある。
- ・小千谷市総合体育館、メインアリーナは空調設備もあり、季節を問わず大会イベント等を開催できる点が魅力的。夏休みや冬休み等を活用した大会や合宿、イベント等を開催してより多くの利用が狙える。
- ・小千谷市総合体育館、トレーニングルーム機器の全体的な経年劣化。
- ・小千谷市総合体育館のアリーナや玄関部分等、広い空間を効率的に管理するために、まだまだ手を加えることができる。
- ・小千谷市民プールは、4ヶ月間の短期間で14,000人を超える利用者数を確保されている点が魅力的。
- ・小千谷市民プール、50mプールの活用や使用期間以外の建物の維持管理が課題。特に施設の老朽化や風雨による内部の劣化等、安全管理等に不安がある。
- ・小千谷市民プールは、今の状態の管理運営を続けていると収支のバランスが取れず、いつか限界を迎えてしまう。
- ・白山運動公園、シャンツェは、運営ノウハウを持つ業者が少ないため、運営面で課題となる。
- ・白山運動公園は、老朽化による全面的な設備更新、照明設備の計画的な更新が必要。中長期的な計画をベースに将来の運営をしていくことが必要と考える
- ・白山運動公園は、庭球場、野球場、陸上競技場など、1つの施設の近い距離間で総合的な活動を行えることは魅力的である。
- ・屋外施設管理において、業務遂行に不可欠な機械類があるが、経年劣化で老朽化している。指定管理者による管理運営となる場合は、指定管理料にリース料を計上し、新しい機械を導入できると良い。
- ・高速道路等の主要道路からアクセスの良い立地のため、市内利用者だけでなく、市外利用者の拡大も可能な施設である。

- ・使用料収入に対して、かかる経費が大きすぎるため、アンバランスな収支体制を解消する必要がある。人件費の配置見直しが必須と考える。
- ・施設全体は築年数が経過しているが、美観は損なわれていない。
- ・空き時間の有効活用や指定管理者による、自主事業実施により収入の増加と業務効率化による経費削減が必要。
- ・人口減少、高齢化が加速していく地域の中で、いかに施設利用者数を確保していくかが大きな課題となる。
- ・老朽化している部分もあるが、指定管理者となり複数年継続して施設管理を行うことで建物、設備を理解し、長寿命化を図る提案が可能な施設である。なお、概ね1年程度、施設管理することができれば、長寿命化計画を策定できる。
- ・両施設共にハードソフト両面の付加価値を上げ、有効活用を推進することが必要。

③対象施設の管理運営（指定管理者）に参画するために求める条件及び課題

- ・白山運動公園、シャンツェを管理範囲に含めるかどうかは検討が必要。管理範囲に含めるのであれば、白山運動公園全体での整備が必要。
- ・白山運動公園、シャンツェは、常時供用に安全管理上問題があるため、これまでと同じく大会時のみの使用としてほしい。また、老朽化も著しく多額の維持管理費用が予想されることと、管理実績のある事業者が少なく、安全管理が困難であるため、仕様から外すことも検討した方がよい。
- ・白山運動公園、クロスカントリースキーコースについても、シャンツェと同じく安全管理が困難であるため、仕様から外すことを検討した方がよい。
- ・白山運動公園、シャンツェのようなジャンプ台は、管理経験のある事業者が少ないため、管理範囲に組み込むかどうか吟味する必要がある。通常の事業者では、管理が難しい。
- ・白山運動公園は、人工芝化等の大幅な改修や、全面的な設備更新が必要。
- ・白山運動公園は、近年、利用者数、利用料収入が減少していることから、指定管理料での運営方法を採用してほしい。
- ・白山運動公園は、利用料金制にした方が利用率の向上が期待できるが、同時に使用料減免の適用範囲を整理する必要がある。
- ・2施設併せての公募でない、白山運動公園は手が上がりづらいのではないかと。
- ・指定管理料積算の参考資料として、あらかじめ参考見積を指定管理経験業者から調達しておく、市況価格とのズレが無くなると考える。
- ・現行の管理仕様を指定管理経験業者から、適切か否かを検討してもらう。
- ・通年利用が可能となるような、市民プールの大規模改修工事の実施。
- ・民間事業者が運営する場合の正確な指定管理料の積算が必要であるため、実績値等のデータを過去5年分ほど開示してほしい。

- ・屋内と屋外の業務の整理が必要となる。
- ・指定管理期間は5年とし、使用料金制を採用していただきたい。
- ・仕様書で自主事業等の内容まで制限はかけない方がよい。市の方針として行う必要のある事業は別だが、自由な提案が生まれないため。また、仕様が細かすぎると提案が似たり寄ったりとなり、金額で事業者を選定することになってしまう。
- ・利用者の負担料金が増える場合があるので、自主事業は全て事業者収入とし、会場使用料についても、全額減免としていただきたい。
- ・使用料減免の適用範囲が広いため、現状通りであれば、使用料金制を採用していただきたい。反対に減免が整理されるのであれば、利用料金制でも問題ない。
- ・利用料金制の導入を検討してほしい。指定管理者の努力により利用料金の増収が見込めれば、指定管理委託料の削減も期待できる。
- ・市と指定管理者のリスク分担を公募時には、明確にしてほしい。感染症流行や異常気象、不安定な世界情勢による物価高騰等、不測の事態発生時の対応を事前に定めてほしい。
- ・公募時の公平性を確保するためにも、光熱水費の精算制の導入を検討してほしい。光熱水費の予算が余った場合には、純粹に返還もしくは施設備品等で還元する方法も併せて検討してほしい。
- ・指定管理者に委ねる前に、保守点検等で指摘された事項などは、ある程度整理し、対処してほしい。
- ・保守点検等で指摘された事項で未対応の部分や将来発生しそうな修繕、工事は、公募の時点で予告してほしい。
- ・2施設併せての公募とし、共同企業体での参画が可能な条件を設定してほしい。
- ・どの事業者も一番必要となる条件は指定管理委託料のため、金額については吟味する必要がある。

④民間事業者の参画を促進するための公募方法（応募資格、審査方法、管理条件など）

- ・職員の保有資格や配置人数を規定すると指定管理料の増加や民間のノウハウが発揮しづらいため、特に設けないこととし、人数ではなく安全性を担保するなどの記載が望ましい。
- ・長期間の契約の中で、人件費等の変動があった場合、最低賃金等の賃金水準に指標より一定以上の変動が見られた場合、次年度以降の指定管理委託料を変更できる賃金スライド制度等の導入を検討してほしい。これらの内容が、協定に含まれている自治体もある。
- ・契約期間中でも、人件費や物価等の変動を考慮した契約としてほしい。協定書の中で協議や料金改定を行えるように定めてほしい。

- ・光熱水費については、精算制の導入、もしくは人件費と同様に物価変動に応じて、次年度の指定管理委託料が見直しされる制度を導入してほしい。
- ・利用料収入が少ないことや近年の状況を考慮して、光熱水費及び指定管理者負担の修繕費の精算払いを検討してほしい。
- ・スピード感をもって対応できるように、指定管理料とは別に、預り金として修繕費と工事費を計上し、予算が余れば市へ返還するシステムがあると良い。
- ・指定管理事業の管理経験や年数を応募資格とし、PFIも視野に入れた、企画プロポーザル方式の採用を検討してほしい。
- ・公募条件は、地域の制限をかけない等、参加条件をなるべく少なくすることで、よりたくさんの業者が参画できるように、配慮してほしい。
- ・地元業者の活用を活発化させるために、地元業者の有効活用について審査項目の中に取り入れても良い。
- ・事業者側には、審査項目の配点と明確にした状態で公募してほしい。可能であれば審査委員も公表してほしい。
- ・過去に指定管理実績のある事業者や公共の施設であるということを、十分に理解した事業者が参画可能な応募資格を設けた方が良い。
- ・体育施設、都市公園施設の管理運営実績のある事業者が、選定されるような条件設定が望ましい。
- ・指定管理委託料の上限額は、公募からの契約に至るまでの社会的リスク（人件費、物価高騰等）を考慮した金額で積算されることが望ましい。
- ・公募から提案書の提出まで最低でも3か月、業者選定後から準備期間として5か月以上は確保してほしい。
- ・自主事業や企業努力等で収支が黒字になった場合、その分を翌年度等の指定管理料から減額することは、指定管理の意義を鑑みると控えてほしい。
- ・指定管理事業の大きな役目に、地元との関わりにあると考えており、自主事業やスタッフの雇用等は、地元採用が優先される仕組みを検討してほしい。
- ・公募時に下記施設情報を開示してほしい。
 - I 施設保守点検の実績や点検実施報告書、結果状況等の開示（設備を含む）
 - II 什器・備品リスト
 - III 各施設の図面一式（建築・電気・衛生・空調等）
 - IV 過去複数年の管理実績（収支内訳・利用人数等）
 - V 除雪の現状についての資料や水準・基準（複数年の稼働日数や基準・費用等）
 - VI 除雪費用確保についての明確化
 - VII 各施設の運営や施設管理業務に関する仕様等を明確化した資料
 - VIII 仕様に沿った施設管理運営に、必要な各種必要資格についての資料
 - IX 経費及びリスク負担区分の明確化。（リスク分担表の作成。物価変動による経費の増大、賃金水準の変動による人件費の増大又は変動・大規模

修繕や維持補修等)

- X 各施設の稼働人員の詳細（施設の運用に係わる職種別勤務人数等）
- XI 圧雪車等の特殊機器の運用・メンテナンス等についての現状や必要条件。
- XII 各施設の不具合や今後予想される必要な修繕等について

⑤民間事業者のノウハウを活用した、対象施設の市民サービス向上に関すること

- ・白山運動公園、クロスカントリーコースは、PRによって健康志向のニーズから利用者増を狙える。
- ・白山運動公園、庭球場には、一定層の利用者がいるため、地元協会と連携してテニスの普及（イベント）に注力することで、利用者増を狙える。
- ・一種目に限らず様々な種目で、地元協会や利用団体と連携することでニーズを把握し、新たな取り組みを行うことで利用拡大は可能である。
- ・白山運動公園でのドックランエリアの新設、ドックイベント、キャンペーン、防災イベント、キッチンカーの出店などでにぎわいを創出。
- ・他市町村施設との広域連携をすることで、白山運動公園野球場等は利用促進を図れる見込みがある。
- ・各種団体への講師派遣等、活動が継続されるような支援の実施。
- ・子育て、福祉、介護の分野でも豊富なネットワークがあるため、それらとスポーツや健康を絡めた自主事業の展開。
- ・新たな健康プログラムやイベント開催などで新たな対象者の拡充や現利用者の利用頻度や満足度を高める。
- ・全国的な既存のネットワークや顧客と連携し、広報活動を行いながら、自社で成功例のある自主事業の展開や企画立案を行う。
- ・これまで培ってきたノウハウ、強みを活かした、施設環境美化による快適性の確保。
- ・運動、健康講座を自主事業で行う。
- ・屋外施設では、芝生管理やグラウンド管理の基準書を明確に示すことで、良質な状態が確保され、質の高いサービス（施設環境）を提供できる。

⑥対象施設の効果的・効率的な管理運営に関すること（経費削減、歳入増加など）

- ・小千谷市総合体育館における、ネーミングライツや、看板広告設置による収益増。
- ・プール、トレーニングルームが指定管理者による一括管理となることで、効率化が見込める。
- ・毎年の支出である、施設点検費用、維持管理費用ほか工事費（5年間2億円）、修繕費を中長期的に捉え根本的な施設（特にプール）目的等の再考。プールは本来の利用目的や売上に対して、老朽化（安全性）と運営費・維持費とのバランスを見直すことが、経費減、歳入増に繋がる。

- ・白山運動公園、クロスカントリーコースの有料化の検討。
- ・白山運動公園にバーベキューエリアを増設し、区画ごとに料金を定めて運用。
- ・他市町村施設との広域連携をすることで、白山運動公園、野球場等は利用促進を図れる見込みがある。
- ・物価や人件費高騰を見込んだ施設使用料の料金増改定。
- ・業務内容や詳細な配置時間を精査し、配置ポストの減少、勤務時間の見直しを行い、負担となっている人件費を抑制し、経費削減につなげる。
- ・自主事業や利用促進における収入の確保は必須とし、それでも賄えない部分は、利用料金増改定を検討してほしい。
- ・省エネ機器、装置の導入。
- ・老朽化により管理運営に影響を及ぼす可能性が高いため、大規模修繕、工事や設備の更新等は、市側で計画的に実施してほしい。
- ・施設の運用と状況に合わせて清掃業務での自走式ロボットの導入。乾式タイプの導入で体育館フロアも定期的なメンテナンスが可能となる。
- ・講座を自主事業で行うことによる収益増。
- ・使用料等の減免事項の整理が必要。

⑦小千谷市総合体育館・小千谷市民プールと白山運動公園の2施設を併せて管理運営（指定管理者）を行うことについての可不可

- ・業務内容にもよるため、今後検討していく必要はあるが、シャンツェのみ対象外とすることが望ましい。それ以外についても今後検討。
- ・2施設の一括公募ではなく、それぞれでの公募が望ましい。小千谷市総合体育館、小千谷市民プールと白山運動公園は、隣接している施設ではないため。
- ・小千谷市総合体育館、小千谷市民プールは指定管理、白山運動公園は業務委託の形で管理運営を行った方がよい。
- ・2施設間の距離も近いことから一括での管理運営が望ましい。施設間の距離も近く各種連携が図りやすいこと、各施設間で利用ルールを統一化しやすい点などメリットがある。
- ・2施設併せて管理運営を行うことは不可能。
- ・互いの施設の空き状況を案内できることや天候等に左右される屋外施設での活動を、屋内施設と連携することで利用者のリスク回避が可能となる。
- ・白山運動公園、単体での管理運営は困難である。小千谷市総合体育館、小千谷市民プールと併せることで施設としての魅力が出る。
- ・指定管理委託料にもよるが、屋内と屋外で管理方針が異なるため、別々で管理運営を行った方がよい。
- ・共同企業体を組むことで管理運営は可能となるが、冬期間の利用やシャンツェ等、管理が困難な部分もあるため、2施設併せることに事業者側のメ

リットを感じない。

- ・白山運動公園も指定管理者による運営とするのであれば、2施設併せた公募が良い。

⑧その他

- ・2施設を管理運営することで、一括発注や同一業者による諸経費等削減、施設のルールを同一化できる等のメリットもたくさんある。
- ・指定管理者となった場合、現在施設に出入りのある職員などを双方協議のうえ雇用することも可能である。
- ・一者では、白山運動公園の管理は困難。費用の半分が緑地維持管理の費用に充てられることが想定されるため。
- ・小千谷市民プールの単体、白山運動公園の単体の公募では、施設として魅力が落ちるため、手が上がりにくい。
- ・併設されているスポーツ協会、総合型地域スポーツクラブの事務局との光熱水費等の案分ルール等を明確にした方が良い。
- ・導入時や指定管理の契約更新時に別の事業者になる可能性があるため、滞りなく引継ぎが行えるよう、仕様書にスケジュールや負担費用等を明確に記載する。
- ・災害発生時の協力体制等を、あらかじめ仕様書に明記されていると良い。
- ・都市公園管理は、今まで施設側で付き合いのある業者、個人と協力して行った方が効率的である
- ・白山運動公園については、改修をせずに指定管理を導入するのであれば、その利点を享受しきれないため、現状の運営形態（業務委託）のままで良い。

4 今後について

今回のサウンディング型市場調査にご参加いただいた事業者から、貴重なご提案をお聞きすることができました。いただいたご提案を参考に、指定管理者制度を導入するのか、導入する場合の管理規模をどの範囲とするのか等、今後の管理運営方法について再度検討していきます。