

荒尾市南新地地区ウェルネス拠点施設(仮称)の

整備・運営に係るサウンディング型市場調査

結果概要

荒尾市南新地地区ウェルネス拠点施設(仮称)の整備に向けたサウンディング型市場調査の結果について、次のとおり公表します。今後、官民連携により荒尾市南新地地区ウェルネス拠点施設(仮称)の整備推進に向けて、いただいたご意見・ご提案を踏まえ、事業方式や公募条件等の具体的な整理・検討を進めてまいります。

(1)実施概要

調査目的	民間事業者の方々から導入機能や整備手法、公募条件等について広くアイデアを求め、対話を通じて市場性を把握するとともに、民間事業者のノウハウを活かした地域の課題解決・魅力づくりの可能性を把握するための調査を実施した。
対話実施期間	2021年7月6日～7月15日の期間で随時実施
参加者数	計18社 【参加者の主な内訳】 道の駅運営事業者/保健・福祉・子育て関連施設運営事業者/設計事業者/建設ゼネコン/建設コンサル/金融機関 等 ※参加者のうち、企業名公表を承諾した企業（五十音順）： 荒尾観光振興(株)、(株)阿波設計事務所九州支店、(株)九電工、(株)グッドスタッフ、(株)熊本銀行、(株)くまもと健康支援研究所、(株)東京ドームスポーツ、(株)ニュージェック、(株)肥後銀行、(株)ボーンランド、三井住友建設(株)
意見・提案を求めた内容	① 道の駅機能について ・ コンセプトや導入機能について ・ 飲食機能(レストラン・カフェ・フードコート等)の形態や運営について ・ 出荷者協議会の設立とその事前準備、加工施設の整備・運営などを要求水準書に含める場合の実施可否 ・ 有明アライアンスの取り組みに対する協力・参画の可否 ・ 手数料、市への納入金、施設使用料について ② 保健・福祉・子育て機能について ・ コンセプトや導入機能について

	<ul style="list-style-type: none">・ 遊び場機能、健康づくり機能、多世代交流機能の事業内容に関するアイデア <p>③ 道の駅・保健・福祉・子育て機能の連携について</p> <ul style="list-style-type: none">・ 道の駅と保健・福祉・子育て施設の機能連携について <p>④ 事業スキームについて</p> <ul style="list-style-type: none">・ 本事業への参画意向や参画形態について・ 事業方式について・ 事業期間（設計、建設の期間及び管理運営期間）の妥当性について・ SPC 組成について <p>⑤ その他</p> <ul style="list-style-type: none">・ 南新地地区内の他の施設との連携について・ 芝生広場の整備や活用、維持管理を本事業に含める場合の実施可否について・ 南新地地区のエリアマネジメント活動への協力について・ 先進的技術（スマート技術）の導入について
--	--

(2)サウンディング結果概要

テーマ	主なご意見
道の駅機能について	<p>【コンセプトや導入機能について】</p> <ul style="list-style-type: none">・ コンセプトは明快かつ、具体的で分かりやすい。時代背景を踏まえたものになっている。・ ターゲットの設定は妥当である。・ 道の駅のブランドによりある程度の集客が見込める。・ 道の駅において、シニアや子育て世代が働くことが出来る就労支援のような環境があれば良い。 <p>【飲食機能の形態や運営について】</p> <ul style="list-style-type: none">・ フードホールのような一体的な空間が良い。/レストランがない場合でも、カフェにおけるランチ対応は可能。/カフェの方が小さい取組から始められるためやりやすい。/メディアの露出を踏まえるとレストランが良い。/フードコートはテナントの退店リスクある。/レストランとフードコートの併設は集客確保が難しくなる等・ 飲食機能は地元事業者の出店も想定される。・ 飲食機能の料金設定はコンセプト次第である。 <p>【出荷者協議会について】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 出荷者協議会はあった方が良い。/出荷者協議会をつくらず、出荷者と運営者が個別に契約を結ぶ方が良い。/出荷者協議会については、民間提案としてほしい 等 <p>【加工施設について】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 自主事業として、加工施設の運営をすることが出来る。・ 指定管理者が運営する加工施設と、貸出用の加工施設の両方があるが、利用効率を求めるのであれば、指定管理者の運営が良い。・ 加工施設が有効に活用されていない場合も多いことが懸念される。・ 加工施設の整備も必須条件とするのであれば要求水準書に盛り込む必要がある。・ 出口から考えて加工施設の使い道、適切な規模を検討する必要がある。・ 飲食施設があるため、あえて加工施設を整備する必要はないと考える。スポット貸は稼働率がなかなか上がらないイメージである。 <p>【有明アライアンスへの参画・協力について】</p>

テーマ	主なご意見
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道の駅単独よりも大きな道の駅を通じた広域での経済波及効果、共通広告を行うなどの工夫ができると考えている。 ・ 市には運営しやすいような支援や情報提供を行って欲しい。 <p>【手数料・市への納入金・施設使用料について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 収益施設による売上げを一定割合支払う形式が運営しやすい。 ・ サービス購入型を基本として、独立採算型を含めた複合型が良い。 ・ 要求水準書で金額を提示されるより、自由提案出来ることが望ましい。
保健・福祉・子育て機能について	<p>【コンセプト・導入機能について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 図書館の分館のような機能があると足を運ぶ目的となるのではないかな。 ・ 貸室の中に音楽室があると良い。 <p>【事業内容のアイデア】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 学童保育や児童館の機能。 ・ 定年した人の就労支援。 ・ 食育や親子料理教室を通じた、食品ロスに繋がる活動。 ・ 健診結果に応じたセミナーや体を動かすヨガイベント。 ・ 先進技術を使った遠隔での保健指導やフィードバック。 ・ 子どもから目を離さずに相談できる環境。 ・ 親子で一緒に体を動かして学べる施設。
道の駅・保健・福祉・子育て機能の連携について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道の駅を利用する車と遊び場スペースを利用する児童との接触を避けることができるような動線確保が必要。 ・ 二つの施設の境界をある程度曖昧にしておくことも大切ではないかな。 ・ 要求水準書には必須項目を示したうえで、他の項目は民間に委ねると良いのではないかな。
事業スキームについて	<p>【参画意向について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 積極的に参加したい。/参加したい。/興味がある。/事業費や事業内容次第で参画を検討したい。等 ・ 参画条件として、事業規模が一つのポイントであり、今回は十分な規模であると感じている。/現時点では何とも言えない。/事業費は20億以上が好ましい。 ・ 補助金があると、資金調達の負担が軽くなりよい面ある。 <p>【事業手法について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ BTO方式で問題ない。

テーマ	主なご意見
	<ul style="list-style-type: none"> ・ DBO 方式が望ましい。 ・ 市の意向や事業に合わせたやり方で検討する。 ・ 道の駅の運営部分のみを切り離し、DB 方式 + 指定管理が望ましい。 ・ PFI の場合、SPC の設立は任意として JV 構成でも可とするなどのやり方を検討してほしい。 <p>【事業期間について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 設計・建設の期間は十分である。/設計・建設期間に余裕があるため、事業者提案でスケジュールの変更が可能であればよい。/早めることができれば、適宜調整する。/設計・建設期間に余裕があるため、事業者提案でスケジュールの変更が可能であればよい。/建設期間の余裕がない。等 ・ 事業期間は 15 年で問題ない。/15 年より短いほうが良い。/周辺施設の開業が遅れ、その後収益が見込めるのであれば 15 年より長い方が望ましい。/運営者については、5 年程度の短期間で変えていく方がよいのではないか 等 ・ 実施方針の公表から公告までが短い印象である。 <p>【SPC 組成について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ SPC における位置付け 代表企業としての参画を考えている。/構成企業・協力企業としての参画が望ましい。/代表企業については、維持管理や運営企業が担うことを想定。 ・ SPC における役割 保健・福祉・子育て施設の設計、運営や維持管理。/道の駅の運営や維持管理。/施設全体の設計・整備。 ・ 企業同士のマッチングの機会を提供してほしい。/サウンディング参加企業の情報を公開してほしい。 ・ 市には地元事業者の参画につながるような情報共有をしてほしい。 ・ SPC の組成にもコストがかかってしまうため、ある程度のスケールメリットは必要。 ・ 出資は問題ない。/出資率については今後検討する。
その他	<p>【南新地地区内の他の施設との連携について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ イベントなどの誘致により連携が可能である。 ・ 道の駅と競合施設が入ると収益性に影響するので、民間施設の規模と概要を早めに公開してほしい。 ・ 地元企業と連携したイベントなどが有効ではないか。

テーマ	主なご意見
	<p>【芝生広場の整備や維持管理を本事業に含める場合の実施可否について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 芝生広場の維持管理も可能。 ・ 積極的に取り組んでいきたい。 ・ 保健福祉子育て支援施設における遊び場のコンセプトの具体的な内容によるが一体的な提案を考えたい。 <p>【南新地地区のエリアマネジメント活動への協力について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ エリアマネジメントにも協力可能である。 ・ エリアマネジメントを PFI 事業に含めた場合も十分対応可能である。 <p>【先進技術（スマート技術）の導入について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ スマート予約システムや遠隔での保健指導 など。

(3) サウンディング結果を踏まえた市の方針

テーマ	市の方針
事業手法について	<p>以下の理由より、事業手法は「PFI 手法による BTO 方式」を基本として、今後の検討を進める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間ノウハウの活用による財政支出の削減が期待できる ・ 市の財政負担額が平準化できる ・ 設計・建設・運営・維持管理を一体的に委ねることで、運営事業者の意向を設計に反映できるなど、民間の創意工夫による質の高いサービス提供が期待できる
SPC の組成について	<p>以下の理由より、「SPC を組成する」ことを基本として、今後の検討を進める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ P F I 事業の遂行のみを目的として設立するため、出資者（構成企業）の本業とのリスクを遮断することができ、事業の継続性が確保できる ・ 金融機関が事業計画の事業性を評価することに加え、その後の経営状況に対しても継続して財務モニタリングが実施されるため、市が実施するモニタリングと合わせて、S P C の安定的な経営確保のための確認ができる ・ 市と金融機関が直接協定を締結することにより、S P C による事業継続の懸念が生じた場合は、金融機関が直接介入できるため、事業継続に向けた取組が可能となる