

## 君津市公民館等再整備事業に係る民間意向調査結果

### 1. 民間意向調査実施の経緯

君津市では、老朽化の進む公民館等の公共施設について、地域の更なる活性化につながる交流機能やにぎわいの創出を図り、持続可能な地域づくりにつながる施設となるよう、令和6年3月に「君津市公民館等再整備基本計画」を策定したところです。

公民館等の再整備においては、民間活力により効率的・効果的な整備を進めるとともに、地域のポテンシャルを活かしたにぎわい・魅力づくりを官民連携で検討したいと考えています。

検討にあたり、民間事業者の皆様に事業手法や、参入の可能性等のご意見を伺うため、以下のとおりアンケート調査を実施しました。

### 2. 主な事業内容・対象施設

| 地区        | 分類   | 施設名                                   | 現住所                       | 再整備方法                |
|-----------|------|---------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| すなみ<br>周南 | 公民館  | 周南公民館<br>(中央図書館周南分室含む)                | 君津市大山野 26                 | 周南中学校敷地内にて建替え        |
| こいと<br>小糸 | 公民館等 | 小糸公民館<br>(中央図書館小糸分室、<br>小糸地域市民センター含む) | 君津市糠田 55                  | 公民館等既存公共施設を複合化       |
|           |      | 中保育園、小糸保育園(統廃合)                       | 君津市中島 252-1、<br>大井戸 467-2 | 2 保育園を 1 保育園に統合して建替え |
|           |      | きみつメイト                                | 君津市糠田 103-1               | 別地区に機能移転             |
| おびつ<br>小櫃 | 公民館等 | 小櫃公民館<br>(中央図書館小櫃分室、<br>小櫃地域市民センター含む) | 君津市末吉 128                 | 公民館等既存公共施設を複合化       |
|           |      | 小櫃診療所                                 | 君津市末吉 1046                | 単独建替えも含め検討           |

### 3. 民間意向調査の実施スケジュール

令和6年10月11日 : 民間意向調査 実施要領の公表

令和6年10月11日～令和6年11月6日 : アンケート調査の実施

### 4. 民間意向調査の参加者

|               |            |
|---------------|------------|
| 建設業<br>(うち市内) | 5者<br>(3者) |
| 維持管理業         | 1者         |
| その他           | 1者         |
| 金融機関          | 2者         |
| 合計            | 9者         |

## 5. 事業者意見の概要（主なご意見）

| 1 本事業の対象施設等について                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(1) 基本計画（対象施設の内容等）に対する意見等</p> <p>《3館共通》</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ロビーと図書コーナーを併設するにあたり動線等を工夫する。</li><li>・災害拠点機能について、具体的な利用方法や想定される使用人数、基準について具体的な考えを示すことが望ましい。</li><li>・施設について、メンテナンスがより簡易で、経年劣化を考慮し計画的に予防保全の予算を確保できることが望ましい。</li></ul> <p>《周南公民館》</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・中学校敷地内に公民館を整備するため、セキュリティに配慮したフェンス等の設置を行う。</li><li>・会議室をリモート会議に対応できるよう整備する。</li></ul> <p>《小糸公民館》</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・公民館と市民センターについて、セキュリティ上の区分けや動線を配慮し整備を行う。</li><li>・保育園機能は分離・別棟での整備が望ましい。</li></ul> <p>《小櫃公民館》</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・公民館と市民センターについて、セキュリティ上の区分けや動線を配慮し整備を行う。</li><li>・公民館と診療所は、休館日や営業時間が異なるため、診療所機能は単独整備が望ましい。<br/>（特段支障がなければ併設も可）</li></ul>                   |
| <p>(2) その他付加すべき機能・設備等に係る意見等</p> <p>《3館共通》</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・公民館の部屋を時間によって自習室として開放する。</li><li>・ロビーを家具等でくつろぎやすい空間とする。</li><li>・WEB 会議が普及しているため、貸出備品でWEB カメラ、スピーカー、プロジェクター（可動ディスプレイ）、を用意すると利用率向上が見込める。</li><li>・災害復旧までの間、避難所として充実した機能を備えることが望ましい。</li><li>・自習スペースやフリースペースを整備する。</li><li>・Wi-Fi を整備する。</li><li>・電子図書館機能を導入する。</li><li>・運動機能測定、健康測定をスマホや PC にデータ転送、アドバイスなどを提供するアプリ等を設置する。</li><li>・ペロブスカイト太陽電池の設置を行う。</li><li>・自動販売機を設置する。</li><li>・イベント等に利用しやすいポータブルマイクを配置する。</li></ul> <p>《周南公民館》</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・中学校と併設のため、公民館で地域の方々と中学生が集い交流できる事業を行う。</li></ul> <p>《小糸公民館》</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ドッグランを設置する。</li><li>・防災訓練・その他イベント等に保育園と複合施設が連携を行えるよう整備する。</li></ul> |

## 2 本事業の事業手法について

### (1) 事業範囲について

《集計結果》※○は実施可、△は条件次第、×は実施不可・市の実施を希望、－は無回答

| 項目     |                 | 計 | ○ | △ | × | － |
|--------|-----------------|---|---|---|---|---|
| 施設整備業務 | 測量等事前調査業務       | 9 | 3 | 1 | 3 | 2 |
|        | 設計業務（基本設計、実施設計） | 9 | 4 | 1 | 2 | 2 |
|        | 工事監理業務          | 9 | 4 | 1 | 2 | 2 |
|        | 建設業務            | 9 | 6 | 0 | 1 | 2 |
|        | 什器・備品等調達業務      | 9 | 6 | 0 | 1 | 2 |
|        | 開業準備業務          | 9 | 3 | 2 | 2 | 2 |
| 維持管理業務 | 建築物保守管理業務       | 9 | 4 | 1 | 2 | 2 |
|        | 建築設備保守管理業務      | 9 | 4 | 0 | 3 | 2 |
|        | 建物内外清掃業務        | 9 | 4 | 0 | 3 | 2 |
|        | 外構保守管理業務        | 9 | 4 | 0 | 3 | 2 |
|        | 施設警備業務          | 9 | 4 | 0 | 3 | 2 |
|        | 修繕業務            | 9 | 7 | 0 | 0 | 2 |
|        | エネルギーマネジメント業務   | 9 | 4 | 0 | 3 | 2 |
| 解体撤去業務 | 既存施設解体撤去業務      | 9 | 6 | 0 | 1 | 2 |

#### 《主なご意見》

- ・施設整備業務のうち測量等事前調査業務、設計業務（基本設計、実施設計）、工事監理業務はコンソーシアム企業（設計企業）にて実施予定。
- ・維持管理業務はコンソーシアム企業（維持管理企業）にて実施予定。
- ・業者紹介の検討は可能。

### (2) バンドリングについて

《集計結果》※○は実施可、△は条件次第、×は実施不可、－は無回答

| 項目    |                  | 計 | ○ | △ | × | － |
|-------|------------------|---|---|---|---|---|
| パターンA | （施設整備・維持管理を個別発注） | 9 | 1 | 2 | 4 | 2 |
| パターンB | （施設整備を包括発注）      | 9 | 2 | 2 | 3 | 2 |
| パターンC | （維持管理を包括発注）      | 9 | 2 | 1 | 4 | 2 |
| パターンD | （施設整備・維持管理を包括発注） | 9 | 3 | 1 | 3 | 2 |

#### 《主なご意見》

- ・パターンBは複数の施設を同時進行で整備するのは、行政・事業者ともに難しいと考える。
- ・パターンDは包括管理の対象範囲（施設整備・維持管理）を広くすることでコストの削減と負担軽減が可能になる。
- ・パターンDが1番スケールメリットを出しやすいと考える。
- ・パターンA～Cは同一事業者によるコストメリットが出ないため。
- ・業者紹介の検討は可能。

### (3) 事業形態について

《集計結果》※事業者の希望する順位（1位の場合は1、2位の場合は2・・・）

| 項目    |              | 1 | 2 | 3 | 4 |
|-------|--------------|---|---|---|---|
| 従来方式  |              | 2 | 1 | 1 | 0 |
| パターン1 | （DB方式）       | 0 | 1 | 2 | 1 |
| パターン2 | （DBO方式）      | 1 | 2 | 1 | 1 |
| パターン3 | （PFI（BT0）方式） | 2 | 1 | 0 | 1 |
| その他   |              | 2 | 0 | 0 | 0 |

#### 《主なご意見》

- ・パターン２・３は維持管理事業者の意見を設計等に反映できるため。
- ・パターン３は行政の財政負担について、平準化が考えられるため。

#### (４) 施設の複合化について

《集計結果》※○は実施可、△は条件次第、×は実施不可、－は無回答

| 項目            | 計 | ○ | △ | × | － |
|---------------|---|---|---|---|---|
| 統合保育園 (小糸公民館) | 9 | 5 | 0 | 2 | 2 |
| 小櫃診療所 (小櫃公民館) | 9 | 5 | 0 | 2 | 2 |

《主なご意見》

- ・業者紹介の検討は可能。

#### (５) 本事業への参入の可能性や条件について

##### ①参入意欲

| 項目                | 計 |
|-------------------|---|
| 積極的に参入する意欲がある     | 1 |
| 条件が合えば積極的に参入を検討する | 4 |
| 現時点で参入の可能性は低い     | 3 |
| 無回答               | 1 |

##### ②想定される参入形態（複数回答可）

| 項目          | 計 |
|-------------|---|
| 代表企業として参入可能 | 4 |
| 構成企業として参入可能 | 4 |
| その他         | 5 |
| 無回答         | 1 |

《主なご意見》

- ・地元事業者ではないが、参入の機会があれば、参加したい。
- ・PFI（BT0）方式であること。
- ・適正なスケジュール及び事業費の確保がされていること。
- ・民間側のリスクが過大でないこと。
- ・事業手法によって代表企業とするか構成企業とするか検討する。
- ・現段階では、代表企業として参入を考えているが、組成するコンソーシアムによって検討したい。
- ・業者紹介の検討は可能。

### 3 その他

#### (１) 市内企業の参入しやすい事業形態に係るアイデア

《主なご意見》

- ・現時点では目星はついていないが、土木工事全般地元事業者の参加が可能。事業手法によっては維持管理、運営業務についても地元事業者の参加が可能である。
- ・参加資格要件として地元事業者の参入を必須とするか、地元事業者の関与を期待する旨を記載する。
- ・PPP/PFIによる事業手法では、地元事業者の参入は難しい。
- ・事業手法について従来どおりの工事発注であれば、地元事業者の参入が可能。
- ・3公民館の包括発注は、多くの事業者の参入を妨げるため、単館ごとに発注することが望ましい。
- ・業務範囲が多岐に渡るため従来通り設計、工事（建築、電気、機械設備、土木）、維持管理

等に分離し発注することが望ましい。

- ・多くの地元事業者の参入を期待する場合は、従来通り設計、工事（建築、電気、機械設備、土木）、維持管理等に分離し発注することが最も効果的と考える。
- ・包括管理業務を導入し、専門性や実績のある事業者による業務の専有を防止する対策を講じる。
- ・業務を実施する際に修繕費を管理させることで中長期の維持管理対策を講じる。
- ・業務範囲に運営業務を含めることで地域連携、地域人材の活用が容易となる。
- ・地域性を活かした地元の飲食。

## （２）DX化、カーボンニュートラル化について

### 《主なご意見》

- ・木造での建設によるカーボンニュートラル化を図る。
- ・建物のZEB化を図る。
- ・太陽光発電設備導入によるカーボンニュートラル化を図る。
- ・商用電気自動車を導入し、カーボンニュートラル化を図る。
- ・包括管理システムを導入し、エネルギー管理やメンテナンス管理を施設や行政と共有する。
- ・端末を設置し、電子本が自由に閲覧できる電子図書館サービスを導入する。併せてWi-Fi環境を整備する。
- ・料理、書道、習い事、自治体の主催イベントがリアルとリモートで参加できるシステムを導入する。
- ・運動機能測定、健康測定をスマホやPCにデータ転送、アドバイスなどを提供するアプリ等を導入する。
- ・ペロブスカイト太陽電池の設置を行い、災害時の公民館や近隣へ電力供給を可能にする。
- ・落ち葉ストックを設置し、地域住民がもってきた落ち葉の重さでポイント還元し、落ち葉は費用として販売する。
- ・公共施設の利用料の支払い等をキャッシュレス導入によるDX化を図る。

## （３）地域拠点としての機能発揮に資するアイデアについて

### 《主なご意見》

- ・マルシェ、フリーマーケットなど、地域イベントの開催を行う。
- ・自習スペースを整備し、若者の利用率向上を図る。
- ・タブレットやノートパソコンが利用できるよう、電気設備の充実を行い利用率向上を図る。
- ・施設内に地域課題の見える化を行い、課題解決策を募集する。選ばれた事案については市内で共有し、展開をする。

## （４）収益事業の実施について

### 《主なご意見》

- ・いずれの事業地においても飲食、物販の固定店舗は難しいと考えられるため、敷地にキッチンカー等の乗り入れを可能な設計にする。
- ・余剰地をデイサービス等の事業者に出賃を行う。
- ・収益事業の展開よりも地域住民の過ごしやすい環境整備を優先して行う必要がある。
- ・収益事業について、大型スーパーの建設や、病院がテナントとして集合するビル等ができると収益が期待できるが、中途半端に建設した場合、収益につながらない懸念がある。

- ・地域住民に必要なもので現実的に、より長く市民が活用できるものになるとよい。
- ・外部（他地域）からの集客は難しいので、地域の住民が日々活用できるような事業が望ましい。
- ・本事業において収益事業は難しいと考える。

#### (5) その他自由意見等

##### 《主なご意見》

- ・維持管理コストの縮減を図るため、コストの高いハコモノではなく公園や遊園を整備し、憩いの場として交流促進や健康増進を図る。また、防災ベンチ等の設備を設置し、防災機能の強化を図る。
- ・機能に応じたメンテナンスのしやすい形状、構造とすることで、ライフサイクルコストの縮減を図れる。
- ・公民館でも住民票の写し等の証明書の交付が出来ると良い。

## 6. 民間意向調査結果を踏まえた今後の方針

本調査では、事業者の皆様から様々なご意見をいただきました。

今後、本調査結果を踏まえて「君津市公民館等再整備基本計画」に基づき、最適な事業スキームの検討を進めてまいります。