（別紙）

サウンディング型市場調査の結果概要

(1) 事業全体に対する参入意向

本事業に参入する意向の有無
参入意向：有（６事業者・１団体）

(2) 管理運営に関する考え方

①各施設（門前広場、並松街道、普天間交流拠点施設）業務内容の受託可能性について
各施設の業務について、受託可能（６事業者）
【その他意見】 ・ただし、交流拠点施設、門前広場、並松街道等は求められる専門性が異なるため、一事業者ですべてを完結するより、専門事業者が役割を明確にした共同事業体による運営が望ましいと考える。 ・施設運営、利用受付、広報等を当社が担い、清掃、警備、設備保守等は専門事業者と連携します。

②普天間商業地域でのイベント企画や賑わい創出に関するコーディネート業務にかかる運営方針について。普天間商業地域の通り会等との連携体制等についてお聞かせください。
・商業地域全体の活性化については、市の商業振興施策や商店街・通り会等の主体的な取組と連携し、施設を通じて担う役割を共有しながら進めることが重要と考えます。指定管理業務として実施する事業と自主事業についても、実施範囲や費用負担を整理する必要があると考えます。 ・地域の通り会、自治会、普天満宮、学校、地域団体と連携し、年間を通じた交流プログラムを実施検討（普天間まちあるき、門前朝市、歴史文化イベント等。） ・これまでも各地域の企業・団体様との連携イベントなどを実施してきたことからイベント企画を協働でおこなうことが可能と考えています。 ・施設内でイベントを完結させず、「施設→門前広場→並松街道→商店街」へ人を回遊させることを基本方針とする。地域の通り会、商店、自治会、普天満宮、学校、企業等と連携し、マルシェ、健康イベント、スポーツイベント、文化イベント、まち歩き、子ども向けイベント等を年間を通じて開催する。企画段階で指定管理者だけで決めるのではなく、関係機関と一緒に考え、作り上げることが大切だと考える。 ・通り会、自治会、商工会、学校、周辺店舗等と定期的に情報交換し、地域と共同でイベントや回遊企画を実施する。

③地域連携コーディネーターにはどのような経験やスキル、専門性が必要だと考えますか。また、地域住民や商店街等と長期にわたって良好な関係を維持・継続するための体制づくりのアイディアがあればお聞かせください。
・地域連携コーディネーターには、地域・行政・施設の窓口として、関係者と円滑に意思疎通を図り、情報共有や連絡調整を行う能力が重要と考えます。特定の資格や経験を必須とするよりも、こうした実務への対応力を重視し、地域の事情や関係団体の活動については、配置後の訪問や打合せを通じて理解を深めていくことができると考える。 ・地域連携コーディネーターに必要な資質として考えられることは、地域との信頼関係、合意形成能力等。 ・各団体との調整能力、とりまとめ、収支計算等がイベントの企画運営には必要と考えます。長期にわたって良好な関係を築くためには地域の声を聞き、地域と共に協働する必要があると考えています。そのため、若い世代やこども世代まで一緒になって協議していくことを考えています。 ・地域連携コーディネーターには、イベント企画力以上に、地域住民、自治会、商店街、行政、学校、企業等の異なる立場を調整できる能力が必要で、一番大切なことは、実際に足を運び、同じ目線で活動、コミュニケーションを取り続けることだと考える。 ・関係各所との調整、イベント企画、広報等の経験が必要だと考えます。定例会に参加し情報共有、継続的な連携体制を整えます。

④年末年始の開館に関する考えについて。年末年始における普天間交流拠点施設の開館に関するお考えをお聞かせください。
・年末年始については、時間を限定して平和祈念像原型の展示エリアを開放することは検討可能と考えている。 ・年末年始は初詣客が集中するため、通常閉館ではなく、限定開館を提案します。 ・検討は可能と考えていますが、年末年始開館だと求人への応募が下がることが考えられるため時給を通常より高めに設定する必要がある等人件費の上昇の懸念があります。 ・年末年始、特に初詣期間については、開館する価値が高いと考えます。 一方で、最大の課題は駐車場不足、交通誘導であると思われる。 ・初詣客を施設や商業地域へ誘導できるため、条件が整えば開館を検討します。時間や利用範囲を限定し、人員、警備、交通誘導など、追加経費が必要となり市と協議を要する。

⑤指定管理期間について 本事業の指定管理期間について、望ましいと思われる期間とその理由についてお考えをお聞かせください。
・指定管理期間は、原則とされる 5 年よりも長い、7 年から 10 年程度を希望する。開業当初は、施設の運営体制を整えるとともに、地域の関係団体との関係を築いていく期間になると考えている。5 年間では、地域との関係性が深まり、連携した取組が定着してきた頃に指定期間の終了を迎える可能性がある。 ・10 年間程度が望ましいと考える。地域（自治会等）との信頼関係づくり、文化継承、人材育成、商業地域関係者との連携には長期的な取組が必要。 ・5 年以上での管理を希望します。管理期間が長ければ投資回収リスクが低減でき、より地域の方へのサービスにコミットすることができるようになると考えています。 ・７～10 年程度が望ましいと考えます。本事業では施設管理だけでなく、商業地域との関係構築、地域人材育成、自主事業の定着等が必要です。5 年間では、立ち上げから事業定着までを考えると十分な成果を出す期間が短い可能性があります。 ・地域との関係構築や事業の定着には時間が必要なため、５～７ 年程度が望ましいと考える。

⑥施設の運営（利用者対応、使用許可業務等）、維持管理（清掃、植栽管理、防犯対策等）に関する運営方針について、運営管理における体制等についてお聞かせください。
・施設の運営は当社が担う方針。建物・設備等の維持管理については、専門事業者との共同企業体の組成、または専門業者への委託を検討している。 ・公平・公正な利用受付、安全管理の徹底、地域との協働による運営等。 ・平等利用、健康促進、地域コミュニティつくりを通して QOL 向上を目指しています。 ・利用者の安全性、公平性、利便性を基本とし、施設責任者のもと、運営、設備、清掃、警備等の役割を明確化する。また災害時には避難所として機能することを踏まえ、防災訓練等も地域住民と定期的に実施する。 ・安全性、公平性、利便性を重視し、責任者を中心とした管理体制を構築する。運営マニュアルや点検記録を整備し、必要な職員研修を実施する。

(3) サービス向上の提案

①市民サービス向上に資する取組（例：オンラインでの空き状況確認、予約、決済方法のキャッシュレス化と、学生や高齢者等にも利用しやすい決済方法、自動販売機設置など）
・高齢者向け窓口受付（老眼鏡等の設置）、利用案内の多言語化、学生対象自習室の無料開放（高校生、大学生、専門学生を検討）等。

・予約・空き状況確認・決済までオンラインで完結できるシステムを基本とする一方で、高齢者等へのデジタルデバイドに配慮し、窓口・電話予約、現金等も一定程度残し、「デジタル化＝利用方法の限定」にならない運営とする。

・オンラインでの空き状況確認、予約、キャッシュレス決済導入を検討する。高齢者等にも配慮し、窓口、電話、現金での手続きも継続する。

②外国人利用者にも配慮した施設運営の工夫

・外国人利用者にも安心して施設を利用していただけるよう、多言語の案内表示や翻訳ツールを活用し、施設の利用方法やルールを分かりやすく伝えます。

・英会話教室を実施し、英語表記案内を作成することや、周辺商業施設の紹介（英語版）、QR コードによる多言語案内等。

・施設案内、利用規則、Web サイト、デジタルサイネージ等の多言語化を進める。また翻訳ツール等を活用するとともに、外国人住民や米軍関係者等も参加しやすいスポーツ・文化・食など、言語に依存しにくい交流事業を実施する。

・館内の展示物や案内表示、避難表示等を多言語やピクトグラムを活用します。

(4) 利用促進策・収益化の工夫

①普天間交流拠点施設及び門前広場・並松街道も含めた施設の利活用策についてお聞かせください。

・屋内の講座・体験活動と屋外のイベントを組み合わせるなど、各施設の特徴を生かした一体的な活用を進めます。施設や広場への来訪を、周辺店舗の利用や地域内の回遊にもつなげます。

・交流施設を拠点に、門前広場・並松街道・商店街へ人の流れをつくる（例；門前広場を活用した朝市、健康ウォーク（喜友名区の石獅子に代表される、地域文化とウォーキングの企画）。

・「健康・ウェルネス」「スポーツ」「子ども・教育」「文化」「食」「地域交流」を年間事業の柱とし、施設から並松街道、門前広場、商業地域まで一体的に活用する。

・門前広場でのマルシェや並松街道でのまち歩き、多目的ホールでの公演、研修室での講座など、各施設との連携を図る。但し駐車場の確保や歩行者・参加者の安全確保、天候リスクなど、十分な検討が必要となる。

②普天間交流拠点施設を核としながら、普天間商業地区全体へ利用者を回遊するための広報戦略についてお聞かせください（利用者誘致や利用率向上のための工夫等）

・研修室（間仕切り可動）を飲食可とし、100 名前後を想定する。主催者側には事前に近隣飲食店の案内を行う（オードブル等対応可能店舗、二次会等の案内等）等。

・施設利用者に周辺店舗を紹介するだけでなく、店舗利用によって特典を受けられる仕組みやデジタルスタンプラリー等を導入し、実際の店舗利用へつなげます。普天間高校や沖国大の生徒も一緒に取り組める仕組みづくりも考えられる。

・施設を起点とした店舗マップ等を導入し、デジタルサイネージ等で情報発信する。

③門前広場内のデジタルサイネージや SNS 等を活用し、周辺の個々の店舗（飲食店、物販店等）の魅力を効果的に発信するための仕組みづくりや、店舗側が情報を更新しやすくなる工夫について提案はありますか。
・イベント情報（月間、週末等のイベント詳細）、 観光案内（観光客向けに英語・中国語・韓国語で表記）等。 ・施設内に地域コミュニティーボードの設置を提案します。飲食店や物販店に限らず、様々な地元事業者の、情報発信に活用していただける掲示板です。

④施設の利用者を閉館後の周辺飲食店（夜間営業店舗）へ繋げるための施策や、夜間の賑わい創出に向けた施設・広場の活用案についてお聞かせください。
・門前広場を活用したナイトマーケットや音楽イベント（地域の商店街とのコラボ）。 ・夜間のヨガ・ピラティス、スポーツ、講座、音楽・文化イベント等を実施し、終了後に周辺飲食店へ誘導します（例えば「イベント参加＋周辺店舗特典」など。） ・施設イベントの参加者へ周辺飲食店の情報や特典を提供する。ナイトマルシェや音楽イベント等を検討する。

⑤自主事業の可能性について（例：子ども向け習い事サービス、事業者向けセミナー、テント等備品の貸し出し等）
・獅子舞教室、注連縄づくり講座、三線教室、助成金を活用したイベント等。 ・健康・運動教室、子ども向けスポーツ・習い事、企業向け健康経営プログラム、セミナー、マルシェ、備品レンタル、イベント、物販等を想定。 ・子ども向け教室、事業者向けセミナー、地域商品の販売、まち歩き（謎解きイベント）を想定。

⑥自主事業（例：特産品販売やセミナー等）を通じて得られた収益やノウハウを、普天間商業地域の次なる活性化施策に還元する仕組み（例：地域イベントへの協賛、共用備品の充実など）についての考えをお聞かせください。
・地域イベント支援（障がい福祉課との連携にて近隣 B 型事業所、市内就労支援事業所との連携、イメージキャラクターを活用した商品の開発）、共用備品整備（自治会への貸し出し等）、子ども事業（居場所作り）。 ・自主事業収益の一部を「地域活性化枠」として活用し、地域イベントへの協賛、地域共用備品、若者・地域団体の活動支援等へ再投資する仕組みを検討。 ・自主事業の収益の一部を、地域イベントへの協賛、共用備品の購入、情報発信、人材育成等に還元できるよう検討。

⑸ 指定管理料に対する考え方

①指定管理料について、指定管理料の水準や負担感に関するご意見をお聞かせください。 ※利用料金は指定管理者の収入とすることを検討しております。
・指定管理料は、必要な人員の確保と、安全で安定した施設運営を継続できる水準とすることが重要と考えます。昨今の物価や人件費の上昇を踏まえると、運営の効率化だけで経費の増加を吸収することには限界があり、指定管理料を安易に引き下げることは難しい状況です。 ・文化継承、地域連携、イベント運営を含めた適正な指定管理料の設定が必要と考えます。 ・利用料金の価格適正化、また減免範囲の適正運用。減免範囲を広げると利用料金収入が見込みにくくなるため最小限に留めていただきたい。 ・今後の物価高に対する対応、大規模修繕についての基準を明確にしていただきたい。 ・人件費や物価が大幅に上昇した場合は、指定管理料を見直せる仕組みを希望する。

②普天間交流拠点施設内の備品について、貴社が指定管理を行うと考えた場合、市がまとめて入札で調達した方がいいのか、指定管理料に備品購入費を上乗せしたうえで指定管理者が選定し調達した方がいいか（リースも含む）、考えをお聞かせください。
・可能であれば、実際の運営に合った仕様や数量となるよう、調達前に指定管理者が内容を確認し、意見を伝えられる機会を設けていただくことを希望します。特に券売機など、受付や料金徴収に関わる機器については、キャッシュレス対応を含め、運用に必要な機能を選定段階で確認できるとよろしいかと思います。 ・基本備品は市が整備し、運営備品は指定管理者が調達できる仕組みが望ましいと考えます。 ・指定管理者で調達も可能ですが、指定管理者で調達した場合期間の終了時、更新時に備品の帰属や引継ぎでの問題が起こることが懸念されるため貴市にて調達がスムーズと考えます。 ・施設運営上不可欠で仕様が明確な基本備品については市による調達が適切だが、一方で、運営ノウハウによって仕様が変わるものについては、指定管理者が選定・調達またはリースできる仕組みが望ましいと考える。 ・基本設備や共用備品は市が調達し、運営方法により仕様が異なる備品は指定管理者が選定する方法が適切と考える。

⑹ 課題とリスク

①指定管理において想定される課題、リスク分担について
・賃金・物価の変動に対応するスライド制度に加え、急激な燃料費の高騰や消費税率の改定等について、指定管理料の見直しを協議できる条件をあらかじめ明確にすることを希望します。

・駐車場不足（普天間市民駐車場、近隣商業施設等との提携）、継続的な運営財源（人件費）

・長期管理の際に物価上昇リスク。物価上昇リスクを勘案して支出の積算をすると指定管理料が高額になる。そのため物価上昇スライドを適用いただきたい。

・特に重要なのは、光熱費等の物価上昇、人件費上昇、大規模修繕、災害、想定を大幅に下回る利用、駐車場不足等。 指定管理者の経営努力で対応すべきリスクと、社会情勢等により事業者だけではコントロールできないリスクを明確に区分し、一定以上の物価・人件費上昇について指定管理料を見直せる仕組みが必要。

・主な課題は、利用料金収入の変動、物価上昇、駐車場不足、事故、災害、施設修繕等です。帰責事由に応じた明確なリスク分担が必要。

②施設駐車場の不足を補うための方策について。普天間交流拠点施設の専用駐車場については 34 台のみであるため、駐車場不足を補う工夫が求められると考えられますが、そのアイディアがあればお聞かせください。

・駐車場の有料化を検討し、施設を利用しない方の駐車や、利用終了後の長時間駐車を抑える方法が考えられます。

・周辺駐車場との連携、シャトル運行、徒歩回遊促進。

・駐車場の有料化。

・大規模イベント時には不足すると考えられるため、周辺駐車場との提携、イベント時の臨時駐車場・シャトル運行、公共交通利用者へのインセンティブ、予約時の駐車場利用確認等を組み合わせます。 さらに、「駐車場を増やす」だけでなく「車を使わなくても来られる施設」にすることも重要と考える。

・公共交通の利用促進、周辺駐車場との連携、臨時駐車場やシャトルバスの確保、長時間・目的外駐車の防止等を組み合わせる。

③市が担うべき役割、支援すべきと考えられる内容について、お考えをお聞かせください。

・普天間商業地域全体の活性化や、商店街・通り会同士の連携については、市が地域団体とともに方向性を共有し、継続的に取り組む基盤を整えることが重要と考えます。

・インフラ整備、広域広報、関係機関との調整（イベント時の駐車場活用等）等。

・道路・交通、公共交通、警察等との調整、地域団体との初期調整、大規模修繕、行政データ提供、公共施設・学校等との連携など、指定管理者単独では実施困難な事項について市の支援を求める。

・関係部署・地域団体との調整、広報、大規模修繕、駐車場確保、災害時対応等の支援を希望します。また、定例協議の場を設けることが必要だと思います。

(7) その他

①制度設計にあたって配慮すべき事項について
・消費税率の改定に対応しやすいよう、可能であれば、条例上は税抜きの金額を定め、適用される消費税等を加算する方式をご検討いただきたいと考えます。 ・ボランティアや地域ガイド、文化継承の担い手を育成する研修や活動費の支援を制度に組み込むことで、持続的な運営につながります。 ・事業者側のリスクを軽減していただくと、サービスの安定化に繋がると考えています。 ・指定管理者を単なる施設管理者として評価するのではなく、地域活性化、健康づくり、子どもの参加、商業回遊、地域連携等の成果も評価できる制度が望ましいと考えます。 ・公募前に、指定管理料、業務範囲、人員配置、備品、修繕区分、利用料金、指定事業と自主事業の区分を明確にする必要がある。

②本市内事業者及び本市人材の活用について
・市内事業者については、物品の購入や各種業務の委託、イベントの出店・運営協力など、施設運営のさまざまな場面で活用を図ります。価格や品質、対応力等を踏まえながら、市内事業者が参加できる機会を設け、地域内での経済循環につなげます。 ・できる限り市内事業者を活用します。また、市内人材の採用や学生の職業体験等にも取り組む。 ・市内企業、地域職人（三線教室等、講師を普天間中学校区内者で検討)、有償ボランティア（子ども事業での活用)、学生の活用。 ・これまでも地域事業者への委託や協働、また地元雇用を優先しています。 ・可能な限り、市内企業への発注、市民雇用、地域講師の活用、学生の参加等を推進します。さらに地域住民を「利用者」とするだけではなく、講師、ボランティア、企画者、出店者等として施設運営に参加する側へ転換する仕組みを構築します。

③普天間商業地域の活性化に寄与したことを客観的に測るための指標（例：周辺店舗の売上増加への寄与度、イベント時の歩行者通行量、新規出店数など）として、どのようなものが適切だと考えますか。また、その測定方法のアイディアがあればお聞かせください。
・施設や広場での取組が、周辺店舗への来店や地域内の回遊につながっているかを把握できる指標が適切と考えます。 ・SNS 発信数、周辺店舗利用率、地域団体連携数等。 ・来館者数、施設利用率、イベント参加者数、利用者満足度等を、予約データやアンケート等で測定する。 ・「施設来館者数」「商業地域への回遊人数」「イベント時歩行者通行量」等を組み合わせます。

④その他自由意見や提案事項
・普天間交流拠点施設は「貸館」ではなく、「門前町文化を未来へつなぐ交流拠点」であることが重要と考えます。 ・本施設を、「健康・交流・教育・文化・商業をつなぎ、普天間の地域価値を高める地域経営拠点」として位置づけ、行政・民間企業・地域住民・商店街・学校等が継続的に協働する運営モデルを構築したいと考えます。 ・本施設を単独の貸館ではなく、普天満宮、門前広場、並松街道、商業地域、学校を結ぶ地域交流拠点として運営することが重要だと考える。