

宇部市新庁舎2期棟の管理運営に関するサウンディング型市場調査の結果概要

1 調査概要

令和7年度（予定）からのオープンを目指す宇部市新庁舎2期棟は「市民の交流を生み、市民活動を支える庁舎」、「まちづくりの拠点としての庁舎」を実現するため、市民活動支援スペースや多目的ルーム、市民交流スペース、飲食・物販機能、食堂など様々な市民利用スペースを備えた施設として整備します。

このたび、宇部市新庁舎2期棟の管理運営に関し、民間事業者の皆様と直接対話（意見交換）を実施しましたので、その結果を公表します。

2 調査の経過

内 容	時 期
調査実施要領の公表	令和4年10月31日（月）
参加申込受付	令和4年10月31日（月）～12月1日（木）
調査（対話）の実施	令和4年12月14日（水）～12月23日（金）

3 参加状況

4者（市内2者、市外2者）

4 対話の内容（参加事業者からの意見）（1）事業化（参入）に当たっての条件についてア 運営手法（指定管理者、業務委託など）

- ・どちらでも可：2者
- ・業務委託：1者
- ・指定管理者：1者

イ 契約期間

- ・3～5年：2者
- ・最長10年：1者
- ・その他：1者

ウ 参加要件（地元企業の参画、共同企業体の条件等）の付与

- ・地元企業の参画、共同企業体の条件等を付与しても問題ない。（3者）
- ・市内に拠点を有しない会社は参画意向が低下する。（1者）

(2) 事業の採算性（参入可能性）に関することについて

ア 事業実施が可能な範囲

事業の採算性（参入可能性）	可	不可
① 市民活動支援スペースの運営	3者	1者
② 市民交流スペースの運営	4者	0者
③ 飲食・物販スペースの運営	3者	1者
④ 多目的ルーム（貸室業務の運営）	4者	0者
⑤ 会議室（貸室業務の運営）	4者	0者
⑥ 食堂の運営 ※	0者	4者

※食堂の運営については、コンソーシアムを組むことで可能性はある。

イ 参入しやすくなるための条件、採算性など

- ・ 利用料金制対象施設における事業者の活用自由度（回数・内容等）を高めて欲しい。
- ・ 会議室の使用料等について、市が使用する場合も市民と同等の使用料を徴収することができるよう整備が必要
- ・ 光熱水費の高騰に対するバックアップを希望

(3) 事業内容に関することについて

ア 開館（営業）日・開館（営業）時間の考え方

- ・ 365日、9時～21時
- ・ 365日、7時～22時
- ・ 年末年始以外は無休、9時～22時の範囲
- ・ 現在の市民活動センターは24時間使用できるが、今後市民ニーズを参考に時間設定を考慮して欲しい。

イ 市民交流スペースの事業の内容、企画など

- ・ 本を設置し、市民のアート、作品の展示や地域情報、観光情報を発信
- ・ 市の事業として実施する小～中規模のイベント（庁内行事含む。）スペース
- ・ 市民の活動パネル、作品展示等での発表スペース、音楽会、演劇等の小公演のステージ発表、講座、講演会の開催スペース
- ・ 情報発信スタジオを整備し、市民交流機能、行政機能、防災拠点、災害時防災センター機能を果たすスペース運営を実施

ウ 食堂又は飲食・物販について、メニュー・価格帯・販売品目・サービスや障害者雇用の検討など

- ・ 飲食に関しては、カフェや軽食を想定
- ・ ドリンクを中心として極力調理作業を伴わないものに限定し、ワンコイン以下の価格で提供
- ・ 市民活動団体の作成したグッズ等、障害者の作った作品を販売するなど団体支援コーナーを設置
- ・ 宇部市の土産物やオリジナルグッズを厳選して常備し、来庁者や市外からの来訪者に提供できるようにする。
- ・ 障害者雇用は賛成

エ 開業までに必要な準備期間

- ・ 4 か月～6 か月程度

オ 市民活動センターとの連携の可能性・連携方法

- ・ 市民活動センターに登録、活動されている団体と連携してイベント等を開催する。
- ・ 市民と行政との関係が近くなり、共創（協働）の場の拠点づくりが推進される。

カ 国道190号（常盤通り）ウォークアブル化や真締川公園など今後整備される周辺施設との連携の可能性（相乗効果など）

- ・ ウォークアブル化は、本施設においては様々な企画や事業のバックヤードとして、また基地的な役割を果たすことが可能であり、その相乗効果は大きい。
- ・ ウォークアブル化や真締川公園の整備はスポットのものであるため、一体化して整備し、新庁舎をまちづくりの拠点として中心に置き、活性化を図る。
- ・ 自家用車以外での交通アクセスを考えることが必要

(4) 施設計画に関することについて

ア 必要な諸室(バックヤード等)、面積など

- ・ 1、2階とも配置、面積に問題なし。
- ・ 市民活動支援センターの付帯室として、スタッフ控室、倉庫、作業室、小会議室の整備が必要
- ・ 情報発信スタジオのスペースが必要

イ その他運営に当たり必要な備品・設備など

- ・プロジェクターや折り畳みステージ、マイク等の PA システムのイベント用機器。インターネットでライブ配信できるシステムの導入
- ・AED や貸出用車いす
- ・ネット回線や Wi-Fi
- ・コロナ対策備品（空気清浄機、アルコール、体温計等）

ウ 搬入動線など

- ・ 8t 車が乗り付けられる荷捌き所と、台車で搬入できる導線（上階に会場があれば荷物エレベーター）が欲しい。
- ・ 市民交流スペースの搬入動線として、大きな荷物の搬入を想定し、出入口の幅を 1 箇所だけは 1 間ほどの幅を確保しておいた方がよい。

(5) 経費に関することについて

ア 運営経費（事業費）の見込み（年間）

- ・ 3, 800 万円～4, 300 万円（食堂除く。）
- ・ 400 万円（市民交流スペース・貸室のみ）

イ 初期コストの負担(整備費用等)

- ・ 飲食（カフェ）の場合、撤退するリスクを考慮すると、カウンター等あれば、次のテナントが入りやすくなるため、カウンターの施工費、厨房（給排水工事等）を負担して欲しい。

ウ 施設使用料の設定・水準など

- ・ 既設の周辺施設を参考に設定するのがよい。
- ・ 市民交流スペースは、使用料を徴収しないことを原則に運用する。

(6) その他・自由提案

ア 事業者募集・選定の際に配慮して欲しいこと。

- ・ 一括運営はできないため、分割／個別での運営が望ましい。

イ 想定される課題・リスク・懸念事項

- ・ 一括運営はできないため、分割／個別での運営が望ましい。
- ・ 市民と行政との「重ね使い」について、明確化してほしい。

ウ その他想定する対象事業以外に施設の特徴を活かした事業提案

- ・ 1階の多目的ルームに情報発信スタジオの設置を提案。平常時はまちを元気にする情報、災害時は市の防災危機管理課と連動した情報発信により、強靱なまちづくりが可能となる。
- ・ 常盤通りのウォークアブルなまちづくりや、旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業の施設内のイベントに市民活動団体やNPOも関われるように宇部市、にぎわい宇部、旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業の事業者と連携する。

5 調査まとめ

- (1) 民間による施設運営は概ね可能ですが、食堂運営についての参入可能性は低いことが把握できました。
- (2) 契約期間は3～5年程度。開館日は年中無休。開館時間は夜22時まで、という意見が多数を占めました。
- (3) 食堂を除く事業費は、年間で3,800万円～4,300万円程度必要であるとの意見でした。
- (4) その他の意見として、「1階の多目的ルームに情報発信スタジオの設置を提案」、「にぎわい宇部、旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業の事業者と連携する。」といった提案がありました。