

旧グリーンスコールせきがね再生事業への民間活力導入に向けたサウンディング調査の実施結果について

1 実施期間

令和4年3月7日（月）～令和4年3月10日（木）

2 実施形式

オンライン（Web）形式

3 参加事業者数

区分	地元事業者数	県外事業者数
建築設計事業者	7 法人	－
建設工事事業者	4 法人・1 団体	－
運営事業者	1 グループ	4 法人

4 実施目的

本事業への民間活力の導入に向け、民間事業者から旧グリーンスコールせきがね再生事業に係る旧宿泊施設の設計、建設、施設運営、施設維持管理等における効率化やサービスの向上に繋がるノウハウやアイデアを把握し、今後の本事業計画の制度設計に活かすことを目的としてサウンディング調査を実施した。

5 主な意見

(1) 事業手法について

D：設計（Design）、B：建設（Build）、O：運営（Operation）

区分	主な意見
建築設計事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・DBO 一括発注方式を行ったことがないため、チームを組んでお互いの意見を調整できるかが懸念される。 ・DO 一括発注方式で運営の意見を踏まえた設計を固めた上で、施工する方法を希望する。 ・通常発注を希望しているが、運営事業者の意見が第一であり、設計に取り入れたいと考えている。その際には、市が間に立ち、調整を行ってほしい。 ・通常発注を希望しているが、運営の意見が設計に採用されることは必要である。DO という手法があるなら、最も良いのではないかと思う。 ・DBO 一括発注方式の場合、設計段階で施工者側から設計者側にコストダウンを求められ、安価な資材を使うことになるケースも多いため、設計と施工を分けてほしい。

建設工事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・通常方式でも事前に運営業者が決定し、意見交換できれば、運営の意見を設計に反映することは可能である。その際には市が、間に立ち、調整を行ってほしい。 ・DBO 一括発注方式は、実務面でどのように行っていけばいいのかわからない。通常発注を希望する。
運営事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・DBO 一括発注方式がより良い方法だと思うが、最初から地元事業者とチームを組んで応募することは困難。選定後に速やかに意見交換を開始することが現実的である。一括発注方式であれば、チームを組む前に地元事業者との話し合いの場を作ってほしい。 ・DBO 一括発注方式の場合、運営業者に金銭的な圧力がかかりやすい。設計・建設の上限を示すなど、圧力を回避する仕組みを講じてほしい。 ・事業手法はどのような方法でも対応できるが、運営の意見が設計に反映できるよう、設計業者と対話する機会を作って欲しい。

(2) 事業内容について

D：設計 (Design)、O：運営 (Operation)

区分	主な意見
建築設計事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・再生プランの設計・工事期間については妥当であるが、建築資材の納品が遅れており、工期が伸びる傾向にある。 ・設計に運営の意見を考慮し作成していくと、基本設計で半年、少なくとも3か月はかかる。DO 一括発注方式の場合には、設計期間を短縮できると思うが、募集締め切りまでに十分計画する時間をとってほしい。 ・資材が入手しづらい状況になりつつあるため、資材不足による工期延長の可能性のあることを見込んでおくべき。 ・通常発注の場合、運営事業者と意見が合わず上手くすり合わせできなければ、設計期間が長引く可能性がある。
建設工事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・工期は伸びる傾向にある。工期として最低 20 か月は必要であるが、現在予測がつかない状況にある。
運営事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・市として宿泊補助の制度を設定することや旅行代理店用に何室か確保する仕組みなど宿泊セールスの活動の充実が必要である。 ・集客力の向上には、体験型の充実、例えばグランピングや屋外での体験メニュー、バーベキューや屋外レストランなどの導入が望ましい。 ・教育旅行を誘致するならば、施設を活かして自炊プログラムを導入することが望ましい。 ・利用者数の割にエネルギーコストが高いため、常時、温浴が動いているのではないかと見直しが望まれると思う。 ・スポーツ団体を取り込んでいくなれば、スポーツ施設との予約の連動が必要となる。 ・指定管理事業として、地元客へのスポーツ事業や健康増進、介護予防な

	<p>どの運動プログラムが想定できる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自主事業として飲食メニューの提供は重要だが、地元客、宿泊客、観光客ごとに提供メニューを変えるべきである。 ・施設利用の半数程度は地域の健康施設としての利用が望まれる。 ・指定管理は5年を希望。社会変動が激しく、長期となれば見通しがたたない。 ・通常の指定管理者制度であっても、運営期間は、10年から15年と長い方がよい。指定管理期間が短いと雇用条件が悪くなり、従業員が集まらなくなる。 ・国民宿舎という位置付けではない方が、宿泊料の上制限が緩和されるので運営をしやすい。 ・再生プランのターゲットに関し、ターゲットを絞り切ってしまうと、そのターゲットで運営に行き詰った時に方向転換が難しくなる。現在の再生プランのように複数のターゲットを念頭においた運営の方が公の施設として相応しいと考える。 ・宿泊客と日帰り客はバッティングするので、動線を区画することが望ましい。 ・合宿客と湯治客の動線を区画すべきである。 ・飲食については、必要であると考え。アルコールの提供は収益を向上させる。ただし、今後、宴会需要は減少する。
--	---

(3) 建設費・指定管理料等について

区分	主な意見
建築設計事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・建設単価が高騰しており、上限額に納まるかが不安である。 ・人件費・建築資材が高騰しており、建設単価は1㎡あたり300千円～400千円が想定される。
建設工事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・建設費用が高騰しており、現在、坪単価1百万円から1.2百万円程度である。 ・建築資材はここ1年で2割から3割程度価格が上昇している。
運営事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理料がなければ参入は難しい。 ・今後、収益源の合宿、宴会、インバウンドがどこまで回復するかだが、現状のままであれば、需要は今後落ち込むと思われるため、運営は厳しい。 ・再生プランにある指定管理料は十分だと感じる。

(4) 募集要項(案)・要求水準書(案)について

区分	主な意見
建築設計事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・参加資格は倉吉市内の事業者とすることを希望する。 ・今回の事業規模の設計であれば、2～3者の設計事務所によるJVが適切ではないか。 ・参加資格を倉吉市内の事業者とすることは有難いが、市内事業者だけで

	設計が出来るか不安。県外の設計事業者と組むことも必要ではないか。
建設工事業者	・参加資格は倉吉市内の事業者とすることを希望する。
運営事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・部屋数は50室でも多いのではないか。 ・閑散期の状況を考えると、繁忙期にいかに関益を上げるかが重要であり、運営していくのに50室は必要。部屋数が確保できない場合は1室の面積を減らすのはどうか。 ・旅行については、団体から個人にシフトしており、合宿需要についても、最近では大部屋にて大勢で過ごすより、小部屋に分かれる方にニーズがある点からも部屋数は必要である。 ・温泉施設のボイラーにおいては、維持メンテナンスを考えると、汎用性の高いものが望ましい。

(5) 新型コロナウイルス感染症の影響について

区分	主な意見
建築設計事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・市外の運営事業者の意見を設計に反映すべきと考えるが、主としてリモートでの意見交換となるため、細部の詰めに時間がかかり、結果として工期が伸びる可能性がある。 ・コロナ禍で県外事業者とうまく面談ができるかが不安である。
建設工事業者	・現場作業員等の関係者の感染予防対策が必要となる。
運営事業者	・新型コロナウイルス感染症などによる事業収支の損失に関して、市側の補填等の内容をリスク分担表に記載してほしい。

(6) 参入可能性、事業実施リスク等について

区分	主な意見
建築設計事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・関金地区の将来のために強く参加を希望する。 ・コロナ禍で受注業務が減っており、参加資格、構成員の編成が可能であれば積極的に参加したい。
建設工事業者	・地元発注となった場合、周辺地域の工事の状況により左右されるが、本事業を優先して行っていきたいと考えている。
運営事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の自然や温泉には魅力を感じており、参画については興味がある。 ・大いにやりがいを感じることから参加を希望している。 ・新型コロナウイルスの影響を考慮し、長期の契約を希望する。

(7) 市への要望について

D：設計 (Design)、B：建設 (Build)、O：運営 (Operation)

区分	主な意見
建築設計事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・DBO一括発注方式の場合、チーム内の金銭や意見等の調整が難しいので、設計・建設・運営で金額等の条件を明確に決めてほしい。 ・DO一括発注方式を選択する場合、マッチングの機会や説明会の開催が必要である。

	<ul style="list-style-type: none"> ・市が参加の意思がある事業者のリストを作成し、公表してほしい。 ・DO 一括発注方式の場合、プロポーザルへの参加に必要な提出書類、要求図面等の簡略化を図ってほしい。
建設工事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・国の補助金等を活用して、大きなコストアップなく木質バイオマスボイラーを導入することで、化石燃料（石油）によるランニングコストを大幅に下げることができる。 ・省エネ対応として、太陽光発電の導入も望ましいと思われる。 ・ZEB（Net Zero Energy Building）化は難しいが、Nearly ZEB は実現できる可能性がある。初期投資として1割～2割程度の建設価格の上昇が想定されるが、ランニングコストを低減できる。 ・木材の活用を推薦する。
運営事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・建設を地元企業とする場合、十分に施工能力を持つ建設会社に請け負ってほしい。 ・市と観光協会が力をあげて地域PRを推進しないと、指定管理単独では観光客の獲得は難しい。 ・市や観光協会に広報を積極的に支援してほしい ・将来的には、宿泊施設と周辺施設（ラグビー場など）を一体管理することで相乗効果が見込める。 ・設計・建設も市内業者にするならば、運営事業者も市内事業者にしてほしい。