

取手ウェルネスプラザ及びウェルネスパークの指定管理及び サイクルステーションとりで管理運営に係るサウンディング型市場調査実施要領

1. サウンディング型市場調査について

「サウンディング型市場調査」（以下、「調査」という。）とは、市が予定または実施している事業の検討・見直しに当たって、早い段階で「対話」を行い、民間事業者から広く意見を求め、市場性の有無や民間のアイデア等を把握するために実施するものです。

2. 調査目的

取手ウェルネスプラザ・ウェルネスパーク（以下「ウェルネスプラザ」という。）は、「市民の健康づくり・幸せづくりの推進」と「中心市街地の持続可能な活性化」を進めるための中核的な施設として、平成 27 年 10 月にオープンしました。

令和元年度には、ウェルネスプラザの指定管理者に係る調査を実施し、5 事業者からご意見をいただきました。その中で事業者側が懸念していることや施設の稼働率向上策等、幅広いご意見・ご提案をいただいたことで、当時の募集要項に反映することができました。

現在は、第 2 期の指定期間中ではありますが、その期間が令和 6 年度末までであることから、今後、次期指定管理者の公募を行う予定です。

このため、本調査は、次期指定管理者の公募に先立ち、受託者側の視点から幅広いご意見をいただくことで、受託者と行政とのミスマッチを防止・解消することを目的として実施するものです。

サイクルステーションとりで（以下「CST」という。）は機械式と自走式を併用したハイブリッド型自転車駐車場で、平成 26 年 4 月に供用開始となりました。当初より市において直営管理しておりますが、収入と支出のバランスが取れておらず、近年の物価高騰やコロナ禍による利用者の減少により、今後、収入と支出のさらなる乖離が予想されます。現在の課題を解消するための運営方法や事業展開など、様々なご意見をいただきたいと考えています。

今回の調査では、ウェルネスプラザ及び CST が隣接しており、一体的管理運営を実施することで、より効果的かつ効率的な事業実施や保守管理、新たな事業創出を期待していることから、受託者側の視点から一体的管理運営の実現性やサービス向上、管理運営の効率化等につながるご意見・ご提案にも期待しています。具体的には「6.（2）サウンディングの項目」をご参照ください。

なお、いただいたご意見・ご提案は、公募条件や仕様の作成、管理運営形態を検討するにあたっての参考とさせていただきますが、その後の指定管理者の選考過程等において、本調査への参加の有無を含め、加点・減点等の影響を及ぼすものではありません。



【ウェルネスプラザ】
(上段) 外観
(下段左) 多目的ホール
(下段右) キッズプレイルーム
【CST】右側 3 枚
(上段) 外観
(下段左) 3 階テラス
(下段右) 機械式駐輪場

3. 周辺状況

両施設は、JR 常磐線と常総線の接続駅である取手駅前に立地しており、1 日平均約 2 万人の方が取手駅を利用されています。

現在、取手駅西口周辺地区では、市の顔としてふさわしい潤いと活気に満ちた都心形成を図るため、市施行の取手駅北土地区画整理事業（令和 7 年度完了予定）によるまちづくりが進められています。

本調査対象であるウェルネスプラザ及び CST や、ウェルネスプラザ東側街区に隣接する取手駅西口直結の歩行者デッキ、民間事業者による医療モール等は、当事業による造成後の土地活用によって整備された都市施設です。

また、ウェルネスプラザの南側においては、取手駅西口交通広場のリニューアル（令和 6 年春頃完了予定）や、A 街区地区の市街地再開発事業の検討等が進められており、今後も中心市街地の活性化を目的とした様々な都市機能の整備が行われていく予定です。

【位置図】



※A 街区はおおよその位置を示しております。

【取手駅西口交通広場完成予想図】



4. 施設概要

(1) 取手ウェルネスプラザ・取手ウェルネスパーク（担当：健康づくり推進課）

名称	取手ウェルネスプラザ・取手ウェルネスパーク	
所在地	取手市新町 2-5-25	
竣工年度	平成 27 年 8 月	
設置目的	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 市民の健康づくり・幸せづくりの推進 (健康づくりの推進、子育て支援、市民交流の促進) ◆ 中心市街地の活性化 	
構造、延べ床面積等	取手ウェルネスプラザ：鉄骨造、3階建て、2,966 m ² 取手ウェルネスパーク：都市公園、1,800 m ²	
開館時間	館内は午前 8 時 30 分から午後 10 時まで。 <ul style="list-style-type: none"> ◆ シャワー・ロッカールーム 午前 8 時 30 分から午後 10 時まで ◆ キッズプレイルーム 午前 10 時から午後 6 時まで ◆ 上記以外（多目的ホール、セミナールーム A・B 等） 午前 9 時から午後 9 時まで 	
休館日	年末年始（12 月 29 日から 1 月 3 日まで） 上記のほか、トレーニングジム及びキッズプレイルームは月曜日休業（月曜日が祝日の場合は営業し、翌日の火曜日休業）	
主な諸室	1 階	多目的ホール 【421.79 m ² 】 セミナールーム A・B 【145.28 m ² 】 トレーニングジム 【121.72 m ² 】 オープンテラス（屋根付き広場）【約 130 m ² 】 カフェ 【8.01 m ² 】 シャワー・ロッカールーム（男・女・車いす用）
	2 階	健康スタジオ（軽運動室）【135.73 m ² 】 クッキングスタジオ（調理室）【74.25 m ² 】 ※ 保健センター 【512.54 m ² 】 は、指定管理の対象外
	3 階	キッズプレイルーム 【271.62 m ² 】 デッキテラス 【約 240 m ² 】
	駐車場	第 1（敷地内）：20 台 第 2（敷地外）：22 台 第 3（敷地外）：20 台
現況	平成 27 年 10 月にオープン。当初から指定管理者制度を導入し現在、第 2 期（令和 2 年度～6 年度）の指定期間となっている。	
ホームページ	http://toride.wellness-plaza.com/index.html （専用サイト） https://www.city.toride.ibaraki.jp/wellness/shise/machizukuri/kakubusho/kenkozoshin/wellness-gaiyo.html （取手市 HP 内）	

(2) サイクルステーションとりで (CST) (担当：安全安心対策課)

名称	サイクルステーションとりで (CST)	
所在地	取手市中央町 2-17	
竣工年度	平成 26 年 3 月	
設置目的	<p>◆自転車等利用者の利便性の向上</p> <p>◆放置自転車の抑制、及び歩行者の安全確保</p>	
構造、延べ床面積等	鉄骨鉄筋コンクリート造+鉄骨造・地下 1 階地上 3 階 1,489.76 m ²	
開館時間	午前 4 時から翌午前 1 時	
休館日	なし	
利用可能車種	自転車、原動機付自転車 (一時利用は自転車のみ)	
利用可能台数	873 台(機械式 456 台、自走式 417 台)	
主な諸室	地下	自走式駐輪スペース (定期利用の自転車、バイク) 【299.91 m ² 】
	1 階	事務室、自走式駐輪スペース (一時利用の自転車) 【874.79 m ² 】
	2 階	自走式駐輪スペース (定期利用の自転車) 【217.64 m ² 】
	3 階	元ロッカールーム、デッキ広場 (ペディストリアンデッキと接続) 【97.42 m ² 】
現況	<p>平成 26 年 4 月にオープン。当初より、市で直営管理している。</p> <p>運営や維持管理の一部は民間事業者にも業務委託している。</p> <p>主な委託内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機械式駐輪設備及びエレベーターの点検、部品交換 ・清掃 ・受付業務 	
ホームページ	<p>(市営駐輪場サイト)</p> <p>http://www.city.toride.ibaraki.jp/anzen-anshin/kurashi/sumai/jitensha/churinjo/toride.html</p> <p>(サイクルステーションとりで専用サイト)</p> <p>http://www.city.toride.ibaraki.jp/chushin-seibi/kurashi/sumai/jitensha/churinjo/cst.html</p>	

5. 実施スケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和6年1月9日（火）
現地見学会申込締切	令和6年1月18日（木）
現地見学会	令和6年1月22日（月）
質問締切	令和6年2月1日（木）
サウンディング申込締切	令和6年2月7日（水）
サウンディングの実施	令和6年2月13日（火）～
実施結果概要の公表	令和6年3月上旬～中旬頃

6. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

対象施設の次期指定管理者公募^{*}に応募する意向のある法人その他の団体
ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、指名停止措置要領等に基づく指名停止を受けている者
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は暴力団排除条例等に該当する者
- ⑤ 市税等を滞納している者
- ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

(2) サウンディングの項目

取手ウェルネスプラザ・ウェルネスパーク

次期指定期間では、本施設が開館して10年から15年が経過する期間となり、施設・物件等の劣化が見られるため、効果的かつ効率的な管理運営を図りたいと考えています。また、市の厳しい財政状況を受け、自主財源の確保を図るため、当施設のネーミングライツ導入についても、検討しております。

● 管理運営について

- 管理物件の効率的な保守管理、更新方法（特にキッズプレイルーム大型遊具、認知動作型マシン等）
- 認知動作型トレーニングマシンを普及させるための方策（提案）または必要性（必要としない場合は代替案）
- 効果的な収入確保のための自主事業の方策（提案）

● ネーミングライツについて

- ネーミングライツの市場性

● その他

- 前回公募時の管理運営基準において、民間事業者がノウハウを発揮する上で改善

すべき事項

- 参入するにあたっての懸念

サイクルステーションとりで (CST)

今後の管理運営方法及び収益を上げるための方策について、現在 CST ではいくつかの課題を抱えています。その中でも機械式利用者の増加、及び受付業務の効率化をより重点的に図りたいと考えています。

また、現在利用していない元ロッカールームが 3 階デッキ広場に位置しており、駅までの導線上であることから、有効活用することで、新たな事業展開を図れるのではないかと期待を抱いております。

主に以下の点について意見を求めますが、それ以外にも積極的なご意見・ご提案を期待します。

- **自転車駐車場施設の管理運営方法について**
 - 施設単独として指定管理者制度を導入した際の市場性
 - その他管理運営方法
- **収益をあげるための方策について**
 - 経費削減に対する取組（人件費や法定外点検等削減等）
 - 管理業務の効率を上げるためのシステム構築の方策（キャッシュレス決済の導入や一時利用車両の機械管理等）
 - 機械式の利用者数を増やすための方策
 - 効果的な収入確保、支出削減のための方策・事業展開
- **その他**
 - 公募要項・仕様書等の提案
 - 3 階元ロッカールームの活用方法
 - 代替自転車の有効活用
 - 広告掲載等による壁面の活用

取手ウェルネスプラザ・ウェルネスパーク及びサイクルステーションとりで

今回は隣接する CST との一体的管理運営による新たな事業展開等に期待を抱いており、主に以下の点について意見を求めます。それ以外にも積極的なご意見・ご提案を期待します。

- **両施設の一体的な管理運営について**
 - 新たな事業展開と市場性
 - 一体的な管理運営をした場合のメリット・デメリット

7. サウンディングの手続き

(1) 現地見学会

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。

参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名

(又は所属団体名)、電話番号を明記の上、電子メールにて御連絡ください。なお、件名には【現地見学会参加申込】としてください。

① **申込受付期限**

令和6年1月18日(木)午後5時

② **申込み方法・申込先**

現地見学会申込書に必要事項記入のうえ、取手市健康づくり推進課までご提出ください。

③ **見学会開催日時**

【取手ウェルネスプラザ・ウェルネスパーク】

令和6年1月22日(月) 午前9時30分(開始20分前より受付)

会場 取手ウェルネスプラザ セミナールームA

【サイクルステーションとりで(CST)】

令和6年1月22日(月) 午後1時30分(開始20分前より受付)

会場 サイクルステーションとりで(CST)

(2) **サウンディングの参加申込み**

① **申込み期限**

令和6年2月7日(水)午後5時まで

② **申込先**

取手市健康づくり推進課

(9. 問い合わせ先のとおり)

(3) **サウンディングの実施**

① **実施期間**

令和6年2月13日(火)、14日(水)、19日(月)、20日(火)

各日午前10時～午後4時30分

② **所要時間**

1時間程度

③ **場所**

取手市役所議会棟第二委員会室

④ **その他**

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

サウンディングの実施に際して、特に資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、提出分として計6部ご持参ください。

一体的管理運営の件についての意見も求めています。どちらかの施設のみのご意見・ご提案でも構いません。その場合はエントリーシートにご記入ください。

(4) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいた事業者の担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(5) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

8. 調査に関する留意事項

① 参加の取り扱い

本調査への参加実績は、今後予定されている事業者公募等の採点評価に影響を与えるものではありません。

② 費用負担

サウンディングへの参加に要する全ての費用は、参加事業者の負担とします。

③ 追加対話への協力

本サウンディング終了後も必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いします。

④ 提出書類の取り扱い

提出書類の著作権は参加者に帰属します。提出書類は返却しませんが、本市は結果概要の公表および事業実施に向けた検討以外の目的で使用することはありません。

⑤ 本市からの提供資料の取り扱い

本市が提供する資料は、参加に係る検討以外の目的での使用を禁じます。

⑥ 特許権など

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標などの日本国および日本国以外の国の法令に基づき保護されるべき第三者の権利の対象となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、維持管理方法を用いた結果生じる責任は、参加者が負うものとします。

9. 問い合わせ先

【取手ウェルネスプラザ・ウェルネスパーク】

取手市 健康増進部 健康づくり推進課 （担当：櫻井、赤津）

所在地 〒302-8585 茨城県取手市寺田 5139 番地

電話 0297-74-2141（代表） FAX 0297-73-5995

Eメール wellness@city.toride.ibaraki.jp

【サイクルステーションとりで（CST）】

取手市 総務部 安全安心対策課 （担当：岡本、蛸原、渡海）

所在地・電話（上記に同じ） FAX 0297-73-3450

Eメール anzen-ansin@city.toride.ibaraki.jp