

サウンディング型市場調査（事前可能性調査）【調査結果概要】
＜宮崎市憶地域複合型施設整備事業＞

令和5年5月31日
宮崎市長 清山 知憲

1. 調査の目的

本市では、全25中学校区ごとに設置している公立公民館等が築40年以上が経過し老朽化が進みつつあることから、「宮崎市公共施設等総合管理計画」を上位計画とした「宮崎市公立公民館等整備及び長寿命化計画」を平成30年2月に策定しました。これにより、「生目、憶、木花、住吉、大淀」の5つの公民館を建替えることとし、「生目」については令和4年度に完了したことから、現在、「憶」公民館の建替えを進めております。

憶公民館の建替えにあたっては、隣接する憶地域事務所を複合化することとし、「江田原ふれあい広場」への移転建替えを行うこととしました。

このたび、民間事業者の方々との対話を通じて、「生涯学習と地域活動の拠点」としての機能の向上や、隣接する公園との一体的な活用のための意見や提案を幅広くお聞きするため、サウンディング型市場調査を実施しました。

2. 調査の対象

- (1) 複合化施設：憶公民館、憶地域事務所（地域団体事務所を含む）
- (2) 建設場所及び面積：江田原ふれあい広場（南側広場の一部） 約3,700㎡
- (3) 延べ床面積（予定）：約1,400㎡

3. 調査のスケジュール

実施要領の公表	: 令和4年12月15日
参加申込受付	: 令和4年12月15日～令和5年3月17日
説明会及び現地説明会	: 令和5年 1月20日
個別対話の実施	: 令和4年12月15日～令和5年3月31日

4. 参加者数 19者

内訳	(1) 設計業	2者
	(2) 建設業	4者
	(3) 運営業	5者
	(4) 不動産業	2者
	(5) リース業	1者
	(6) 飲食業	1者
	(7) 地域団体	1者
	(8) その他	3者

5. 調査結果（参加事業者からのご意見など）

別紙

6. 今後について

今回の調査で、参加いただいた民間事業者の方々から、貴重なご意見をお聞きすることができました。

本市といたしましては、この調査結果を参考に、今後、本事業における事業方針の検討を進め、可能な限り速やかに事業方針を決定して参ります。

別紙（５．調査結果（参加事業者からのご意見など））

1. 事業方式

（1）従来型手法

- ・従来型方式（設計と建設を別々に発注）がよい。
- ・施設整備後の運用まで考えた設計が必要である。また、設計以外にも全体的なプランニングや工事施工管理によりデザインビルドでなくとも、従来型の分離発注でも同じ成果を出すことができる。

（2）DB、DBM方式

- ・DB（デザインビルド＜設計と建設を一括発注＞）方式がよい。
- ・DB（設計建設）＋O（運営）を希望する。
- ・DBM（設計・建設・維持管理）又はDBO（設計・建設・運営）など、メンテナンスが入る方式がよい。
- ・DB＋O（設計と建設を先に決めて、運営を別に選定する。ただし、運営者の意見を設計に反映させる。）がよい。
- ・市が発注するとコストが高いため、民間発注によるDBがよいと思われる。

（3）PFI（BT方式、BTM方式）

- ・事業規模からPFIは適さない。
- ・PFI的手法のBT（建設・譲渡）、BTM（建設・譲渡・維持管理）などが適当と思われる。

（4）リース方式

- ・リース方式の場合は、BMT（建設・維持管理・譲渡）方式よりも、BTM（建設・譲渡・維持管理）方式がよいと思われる。（所有権が民間から市へ移転するので、課税がなく、保険料も民間が加入するより安い。）

（5）公民館と連携したPark-PFI方式

- ・Park-PFI方式を活用することもできる。
- ・どの方式でも、Park-PFIは必要と考える。
- ・Park-PFIは、地方の公園は事業収益が低く、事業として成立しにくい。公園の維持管理の範囲や頻度など、責任の分担も難しい。

（6）その他

- ・運営も含めるのであれば、民間で建てることできる。（コストが合えば）
- ・運営や施設の使い方を考えて、設計・建設した方がよい。
- ・運営会社が設計段階から入った方が、よりよい施設ができる。
- ・設計時にランニングコストを考えた設備を検討しておいたほうがよい。イニシャルが安くてもランニングが高くなる。事業者はランニングでイニシャルを賄う。

- ・建設後のマネジメントが重要である。収益を得ながら運営できるものがよい。
- ・運営は民間で実施したほうがよい。
- ・一部に民間事業者が運営する部分があるならば、DBOにして全体を民間とし一部市直営とする方法がある。
- ・運営形態としては指定管理（5年）がよい。一部直営など中途半端な形態だと、運営者が参入するメリットがない。
- ・事業方式は事業者では決められないため、市が決めるべきである。建設事業者が事業方式を比較検討するのは困難である。
- ・設計、施工のJVという方法がある。
- ・様々な方法を考えて、まずは一旦実施する。その後、状況に応じて、再度考え直す。県外の類似事業を確認する方法もよい。
- ・どのような方式でもよい。
- ・DO+B（設計と運営を先に決めて、建設を別に選定する。）がよい。

2. 事業期間

(1) 事業者選定前

- ・事業方針決定から提案書作成までに、事前調査や企業グループの提携などが必要となることから、6ヶ月では厳しい。
- ・施設のコンセプト作りに時間をかけた方がよい。
- ・事業者募集に当たっては、公表から締切までにある程度の期間をいただきたい。公民館建設の場合は周辺の利用者への聞き取り調査も必要と考えている。
- ・要求水準書案の公表から提案書提出まで5～6ヶ月程度が必要となる。要求水準書は、案の公表後に民間事業者からの質問などを受けて修正し、確定版の公表から3ヶ月程度で民間事業者からの提案書が提出ができる。
- ・投資回収を鑑みて設定すると良い。
- ・公募開始から申込みまで最低3ヶ月必要である。
- ・提案期間は3ヶ月は必要である。
- ・R5年度下半期の早いタイミングでの公表が望ましい。

(2) 事業者選定後

- ・設計期間1年間は、建てる物が決まっている場合は可能だが、どのような建物にするかが確定していないなど最初から検討する場合は、1年間の期間では厳しい。
- ・基本実施設計にかかる期間が1年は妥当と考える。但し、その前に基本構想があってもよい。なお、行政の場合、会計年度があるのでスムーズにいかない場合がある。
- ・設計が1年で終わるかどうかが疑問がある。慌ただしいスケジュールだと思う。
- ・建設期間の2年は可能であり、設計施工期間は3年間で問題ない。
- ・期間は3年間で十分可能で、余裕があると思われる。但し、作業員の配置予定管理のためにも、工期ははっきりしたほうがよい。
- ・DBであれば概ね適正と考える。（事業方針や庁内の連携部署との状況による）
- ・事業実施の際は、事業運営のための雇用や教育の期間が必要となる。

- ・市の施設や民間の施設に入居する場合に、建築とは別に、設備の工事が別途必要な場合は、その期間が必要となる。
- ・鉄骨造の場合、設計施工の期間は約2年を想定する。3年間は十分すぎると思われる。
- ・鉄骨造であれば、工期は更に短くできる可能性がある。

3. 事業化に向けた課題解決①（交流や憩いの場の創出）

（1）施設整備

- ・建物として回廊を設け、人が集えるスペースをつくる。
- ・イベントを行わなくても、日常使いとして人が集うような空間作りがよいと考える。
- ・公民連携の拠点とするために、コワーキングスペースやレンタルオフィス等、事業者が集まる仕組みを作る。
- ・飲食物を室内だけでなく屋外からでも購入しやすい工夫を行う。
- ・キッチンカーが入れられるスペースの整備するとよい。
- ・自由に過ごせるサードプレイス、学習スペース、様々な用途に対応する貸会議室
- ・エントランスに賑わいを設ける。
- ・2Fは目的性の高い室、1Fは自由な利用の室（1Fには立ち寄った方が快適に過ごせるような工夫や用途を限らない室配置を想定）を配置する。
- ・地域の若者のためのコワーキングスペース、チャレンジショップ
- ・子どもの居場所

（2）施設運営

- ・カフェやドッグランなど、滞在時間が長くなる仕組みがよいと思われる。
- ・カフェでの飲食物の提供
- ・地元農家と連携した野菜販売や野菜を使った食の提供
- ・図書を有効に活用する。（図書のフリーマーケットなど）
- ・イベントで場所を知ってもらう。
- ・イベント広場（ステージ）、カフェ、物販
- ・メディカルモール、アーバンスポーツ
- ・既存の機能である図書館機能が魅力的であり、イベントと違って人数制限がなく、集客機能としてよい。
- ・民間施設に集客力があるテナントを入れることができれば採算が合う可能性がある。入居テナントの業種業態の制限の有無や範囲にもよる。
- ・集客力のあるカフェ、屋内外のイベント
- ・未就学児の子育て世代へのプログラム
- ・婦人会の料理教室や加工品販売
- ・公園を一体的に活用したマルシェやフリマなどの催事や地域内のサービス業の出店
- ・ガス器具を活用した講座など
- ・子ども（ひきこもりの子など）をケアする事業など
- ・子どもだけでも買えるメニューの提供

(3) その他

- ・指定管理業務+Park-PFI を活用すれば、様々なイベントが可能となる。
- ・市とコンサルタントで検討したほうがよい。

4. 事業化に向けた課題解決②（公園との一体的な活用）

(1) 施設整備

- ・多目的ホールを公園側に配置し、一体的な活用を図る。
- ・建物と空間の関係など考慮した外構としての植栽デザイン
- ・外部空間の住み分け
- ・建物のデザインとの一体的な空間
- ・建設予定地を広く使うため、駐車場を北側公園に整備できれば、建設予定地を有効活用できる。
- ・民間施設との連動性でいかに市民空間を演出できるかによる。
- ・Park-PFI 活用による収益事業の誘致などが考えられる。その場合、自社がPark-PFI でのカフェ等の事業者を探し、一緒に事業に参加することができる。その場合は、建設は自社で実施できる。
- ・Park-PFI を活用したカフェがよい。
- ・駐車場のために大きな樹木を伐採するのはもったいない。住宅側の樹木は目隠しにもなる。駐車場（50～100 台）を北側広場に建設し、その分を公園として残せるとよい。
- ・公園側への出入口設置
- ・音楽やダンスレッスンなど建物内外で連携や一体運営が可能となる室用途の配置
- ・ドッグランなど、ここにしかない、かつ建物一体的に利用できる用途があるとよい。

(2) 施設運営

- ・公園を活用したイベント、例えば、江田原ふれあい広場には植物や生物がたくさん存在しており、それらを利用した自主事業を行うことなどが考えられる。
- ・江田原ふれあい広場の残りの北側と東側の2つの公園も併せて、ゾーニング（幼児用、小中学生用、大人用など）をする方法もある。例えば、子供だけでなく、親も行きたくなる公園づくりを行うなどが考えられる。
- ・飲食物のテイクアウトしやすい工夫
- ・カフェで提供した飲食物の飲食スペースの提供
- ・公園を使ったイベント（野外映画など）
- ・屋外でのイベントを実施する。（芝生での子ども達へのお話し会、畑を使った食育など）
- ・未就学児の子育て世代へのプログラムにおける一体的な利用（シャボン玉遊びなど）

(3) その他

- ・市とコンサルタントで検討したほうがよい。

5. 事業化に向けた課題解決③（稼働率の向上・スペースの有効活用）

（1）施設整備

- ・あたたかみのある建物がよい。
- ・カフェは年齢問わず利用しやすい。食事が可能となれば、昼をまたいで長時間の滞在ができる。
- ・調理室が今の時代に必要なのか、疑問がある。
- ・若年層のためのカフェやコワーキングスペース、動画撮影等の場所があるとよい。
- ・室内の外部からの視認性を高め、認知度を上げることで、利用が増える。
- ・居室を単一でなく複数の機能をまとめることで有効に活用できる。
- ・例えば分棟にすることで、一体的な施設の場合の一部を使用していない空間がなくなり、施設全体の賑わいを作ることができる。
- ・現在の施設は、利用者層や機能などのニーズに適合していないのではないかと感じる。新たな施設については、どの機能を残すかなどの判断が必要と思われる。
- ・デザインとして「敷居が高くないおしゃれ」感があるとよい。現在の公民館のイメージは固い。
- ・子ども達の学習の場として使用できるようにする。
- ・調理室は、使用者から使いやすいものなどの意見を聞いて整備したほうがよい。
- ・多目的スペースは、スポーツだけでなく、演劇や上映会ができればよいとする。鏡があるとよいが、ダンスだけでなく他のスポーツにも使用できる。
- ・多世代が交流できる共有部機能などが考えられる。
- ・共有スペースで簡単な料理教室などができるようコンロとシンク付きの調理台を設置し、通常は自由に利用者が使うなど、有効に活用する。
- ・各室は単体用途だけでなく、複数用途にも対応できるような多目的性をもった計画とする。
- ・従来から稼働率が低い用途の部屋は隣接部屋と一体となって利用できるように柔軟性を持たせる。

（2）施設運営

- ・汎用性が高い事業がよいと考える。（例えばスポーツジム）
- ・フリーマーケット
- ・図書スペースは場所が限られている。絵本に特化するなどの方法が望ましいと考える。
- ・滞在時間を長くする方法を検討するとよい。
- ・子どもにも使用してもらえようとする。
- ・図書を有効に活用する。
- ・広報や宣伝を行う。
- ・生涯学習フェスティバルの実施
- ・イベントの実施（無関心者を呼び込む）（公民館事業とは違う切り口で）
- ・屋外で実施するプログラムを行う。
- ・展示会の誘致（車など）
- ・調理室は現在は稼働率は低くとも、事業として有効活用できる施設と考えている。（稼

働率だけでは考えないほうが良い)

- ・例えば厨房を公園でのガーデンパーティーの際に貸し出せる等、所有や専用使用などの権利に制限されない柔軟な連携を行う。
- ・集客力のあるカフェ（大手チェーン）を入れたり、イベントや講座を1日に複数回開催し、いつ来ても何か行われている施設にすることで、施設への来場者を増やし、稼働率の向上につなげる。
- ・こども食堂や事業意欲のある人のチャレンジショップ
- ・イベントがあると公民館に行きやすい。

6. 事業化に向けた課題解決④-1（イニシャルコストの縮減）

（1）構造

- ・構造が木造であれば、7～8割削減できる。
- ・例えば分棟により、住宅規模のコンパクトな建物とすることができる。また、設備が住宅用などを活用できる。
- ・80年間使用する規模の公民館が必要であるのか疑義がある。今後の利用形態などに備えて、いつでも改築、解体できるようにしておいたほうがよい。木造で分棟して建築すれば、施設の増減が行いやすい。また、結果的にコストを抑えることになるのではないか。
- ・可変性のある鉄骨造が良いと思われる。また木造も検討することは可能である。
- ・RC造は生コンクリートが高い。（宮崎は価格が高い）

（2）設計

- ・設計段階からランニングコストを考えることでLCC（ライフサイクルコスト）を縮減することができる。
- ・コストの縮減については、設計時に検討する。（コンサルタント業務の範ちゅうとなる。）
- ・市から要求水準を提示し、民間事業者による企画、設計、施工を行う。
- ・日射による熱負荷を抑えるなど、空調能力低減のための工夫

（3）建設手法

- ・設計施工一括発注がよい。
- ・設計と施工を別にするコストが上がる。

（4）施設運営

- ・運営が決まらず設計を行うと、コストばかりかかる。

（5）その他

- ・公共工事の場合は高くなってしまう場合があるため、民間が建てて行政が間借りする方が費用を抑えられるのではないだろうか。
- ・民間事業者発注による設計、施工であれば公共事業としての発注よりコストを抑えら

れる。

- ・民間ノウハウによりコスト縮減が可能
- ・ZEBによる補助金の活用
- ・利用が増えると設備の劣化が早まる。メンテナンスを民間事業者が実施するならば、当初に稼働率を決定する必要がある。稼働率が上がると事業者負担が増えることとなり、協議を行う必要がある。
- ・DBMでは利用者増に伴う修繕積み立てができない。(DBOならば可能)

7. 事業化に向けた課題解決④-2 (ランニングコストの縮減)

(1) 設計デザイン

- ・コストの縮減については、設計時に検討する。(コンサルタント業務の範ちゅうとなる。)
- ・維持管理をしやすい整備を行う。(部材、設備) (清掃しやすいなど)
- ・建物デザイン工夫する。(窓が大きいと空調が必要) (水道光熱費は運営費のうち配分が大きい)
- ・自然風を取り込むなどの建物デザインによる設備の低減
- ・BEMS (ベムス) (Building and Energy Management System) によるエネルギーモニタリングによる運営最適化
- ・日常点検が容易にできるメンテナンス性の高い建物を作る。

(2) 建物

- ・例えば、住宅規模のコンパクトな建物の分棟により住宅用設備が活用でき、更新にかかるコストを抑えることができる。
- ・例えば、住宅規模のコンパクトな建物の分棟により、使用しない建物の光熱水費用を削減できる

(3) 設備

- ・各居室への個別空調を採用する。
- ・空間に併せた設備の設置 (個室は電気式、共用部などの広い空間はガス式など)
- ・初期投資にて、いかに省エネ機器、発電機器、蓄電池などを備えるかによる。
- ・利用受付や金銭精算の電子化などを行う。

(4) ZEB (ゼロエネルギービルディング)

- ・ZEB化 (ZEB Ready) を目指すことでコスト縮減となる。
- ・ZEBについては、Nearly-ZEBならば取得できると思われる。設備だけではZEB化は難しく、断熱材など建物躯体に関わるものが必要となる。
- ・太陽光発電を搭載する。
- ・太陽光発電や蓄電池設置は市の想定している予算では難しい。創エネの場合、余剰電力をどう使うかが問題となる。(災害があったときに開放する、電気自動車の充電など)

(5) 運営

- ・仕様でなく性能による維持管理を行う。(不要な場所(きれいな場所)を清掃しなくて済む。)

(6) その他

- ・行政と民間とでは、建築費や修繕費が3倍近く違うので、民間が建てて行政が間借りする方が費用を抑えられるのではないだろうか。
- ・BIM(ビム)を導入 (Building Information Modeling)

8. 事業化に向けた課題解決④-3 (長寿命化の工夫)

(1) 構造

- ・木造であれば、増築・改築がしやすい
- ・木造で分棟で建築すれば、いつでも改築・解体でき、機能の長寿命化も図ることができる。
- ・構造は何でも対応可能だが、80年間使用するのであればRC造一択と考える。将来的な用途変更については、RC造でも用途変更を見越した提案を依頼されれば、改築可能な壁など提案できる。
- ・木造で40年使用したら建替えという方法もあるかもしれない。
- ・木造については、避難所機能を考えたときに耐震性に問題がないか疑義がある。
- ・メンテナンスや増改築のしやすい鉄骨造が良いと考える。また木造も検討可能である。
- ・多目的ホールも木造で検討可能だが、RC造や鉄鋼造よりコストが下がるかは分からない。

(2) 建築

- ・メーカー保障のある建築部材を用いる。
- ・将来に向けて、用途変更、リノベーションのしやすさを考える。
- ・市民のニーズの変化に対応できる建物をつくる。
- ・フロア各用途をできるだけ限定せず可変的で未永く活用できるようにする。
- ・機能更新性の高い(設備更改が容易にできるような)建物をつくる。
- ・修繕しやすい建物とするために、躯体の打ち込みはしない、配線を考える、など。

(3) 運営

- ・予防保全における経験者による事前点検を行う。
- ・計画的修繕工事を実施する。
- ・ライフサイクルコストによる設備機器を更新する。
- ・躯体よりもメンテナンスを重視する。RC造よりも鉄骨造の方がよいと思われる。
- ・80年間の機能維持や改修のための事前計画策定、適切なメンテナンスの実施

(4) その他

- ・建物が民間所有の場合、長寿命化対策を実施すべき者が市か民間か、どちらになるの

かという問題がある。民間が行う場合は、市が修繕積み立てとしての費用負担を行うという方法もある。

- ・ 80年耐用の施設を作っても、中身のニーズは確実に変わる。フレキシビリティな施設とするべきと考える。

9. 事業化に向けた課題解決⑤（市有財産の有効活用による収入の確保）

（1）土地建物の貸付

- ・ 土地建物を市所有として、民間へ貸し出す。
- ・ 民間が建設した方が固定資産税などの税収が入り、負担減につながる。
- ・ コワーキングスペースやレンタルオフィス、テナントなどを設置することで、固定の収益をあげられる。
- ・ 一部を民間に貸し付けた貸付料収入など
- ・ カフェスペースを設置した場合、目的外使用許可とすれば、使用料が収入となる。
- ・ P a r k - P F I の部分にテナントによる地代収入
- ・ 建物の一部を民間に貸し出す

（2）設備による収入

- ・ 太陽光パネルの設置

（3）その他

- ・ イベントによる使用料収入
- ・ 民間施設の活性化支援
- ・ ふれあい広場のネーミングライツの活用

10. 事業規模（予算規模）（約7億円）

- ・ 7億円では、厳しいと思われる。現時点で市が必要としている最低限の機能を作るので精一杯で、それ以上の交流スペースなどを設置するのは難しいのではないだろうか。
- ・ 物価高騰などで、建築費は上昇傾向にある。金額が提示されれば、民間として頑張るしかない。
- ・ 民間事業者として8億円以上を想定している。公共の単価だともっとかかるかもしれない。
- ・ やや厳しいと思われる。

11. 地域との連携などを含んだ発展性（民間活力による創意工夫）

- ・ カフェや地域によるフリーマーケットなどが考えられる。但し、事業の実現性については、調査が必要となる。
- ・ カフェ等の飲食店
- ・ 地域で事業意欲のある人のチャレンジショップやカフェ等の出店誘致や連携を図る。
- ・ 地域参加型の運営管理を行う。地域が自走する仕組みづくりを行う。（実行委員会方式など）

- ・地域企業による食マルシェの開催など
- ・エリアマネジメント（地域経営）として事業を展開する。
- ・カフェに頼らなくても、図書機能で集客できる。
- ・図書は公共でなければ実施が難しい。（武雄市の図書館はスターバックスがなくとも成り立つと考える。）
- ・生涯学習にふさわしい講座、育児関連などへの活用を行う。
- ・カフェが考えられるが、汎用性を考えてカフェ部分は別棟がよいと考えられる。
- ・スーパー、コンビニなどの誘致が考えられるが、駐車場の確保がネックになる可能性がある。また、公民館が求めている生涯学習に結び付くかは疑義がある。
- ・医療機関などは対象者が特定されるため、不特定多数を対象としている交流センターとしては疑義がある。
- ・地域マネーの導入

1 2. 求めること（行政に対する要望）

(1) 運営

- ・運営を民間で実施したほうがよい。
- ・生涯学習にふさわしい講座、育児関連などへの活用を行う。
- ・県外の設計業者も可とするのが最も望ましい
- ・地域とのマッチングを行政にお願いしたい。
- ・地域との連携については、JVなどで対応する方法もある。イコールパートナーとして、苦手な事務部門を担うことができる。
- ・利用料金制度を導入してもらいたい。利用料金制かそうでないかで、民間事業者の意欲が変わる。
- ・運営形態としては指定管理（5年）を希望。中途半端な形態だと、運営者が参入するメリットがない。
- ・民間事業者が実施するならば、1施設に民間運営者が2社はない。民間ならば1社がよい。
- ・運営の事業期間は設備のメンテナンスを考えると、15年間までがよい。メーカーの部品がなくなり補修が困難となる。20年間になると厳しい。20年目以降はDBR（設計施工リノベーション）で改修を行う方法がある。

(2) 事業者選定

- ・参加における条件の緩和（市内の事業者以外も参加できるようにしてもらいたい。）
- ・プロポーザル方式を導入して欲しい。金額重視ではなく提案重視の配点構成にしてもらいたい。
- ・応募条件に地域制限を設けないでしてもらいたい。市外業者、県外業者も参加できるようにしてもらいたい。
- ・JVの場合の代表企業は宮崎市内本社の企業に限定しないようにしてもらいたい。実際の工事はほとんど地元業者にお願いすることになる。
- ・価格重視ではなく提案重視にってもらいたい。

- ・市外、県外業者も参加できるようにしてもらいたい。
- ・公募期間3か月は必要。

(3) 事業方針

- ・複合施設と公園整備（P a r k－P F I）の一体的発注をおこなってもらいたい。一体的発注とすることで相互利用促進が可能となる。
- ・計画や基本設計時から一体的にかかわりたい。
- ・公園の敷地が利用できないと提案の自由度が下がる。P a r k－P F Iを前提とした一体的な事業として欲しい。
- ・予定されている駐車場台数、多目的ホール面積を確保する場合、柔軟なゾーニングの妨げとなる。駐車場の北側公園部分の活用できるとよい。

(4) 建築

- ・カフェなどが入居する場合、事業者として初期費用は負担が大きい。給排水管や設備として冷蔵・冷凍・水廻りなど最低限のものは市に準備してもらえるとよい。（貸付料に上乗せしてもよい。）
- ・まち推のスペースを別棟にするなど、まち推が自由に使える施設にして欲しい。

(5) 施設使用基準

- ・アルコール飲料の規制を撤廃してもらいたい。（時間やイベント時を設定するなど）
- ・自由度の高い事業の認可をお願いしたい。（行政の施設のため儲けることがいけない、との考え方があるが、儲けたことでサービスを提供し、コストを下げるができる。）
- ・貸し館部分も民間事業者として使用できればよい。
- ・施設の使用方法について必要以上に制限されると柔軟な施設運営ができない。

(6) その他

- ・事業方針を早く決めてもらいたい
- ・位置的には、宮崎神宮→育成牧場→新別府川→一ツ葉方面へと宮崎市内の東西を結ぶ貴重な生態系路線である。緑地帯の確保を十分にしてほしい。

13. その他

- ・民間に事業を実施してもらう場合、収益だけでなく、事業の意義を感じる事業者を選定したほうがよい。
- ・カフェとして必要な面積は、店舗として提供するものによる。食べ物はあったほうがよい。サンド系（ホットサンド・ホットドッグなど）で容器（ボックス）で持っているものがよい。
- ・カフェのイメージはパンと野菜を仕入れて簡単な調理をそこでする。スープとサンドなどを提供する。その他、ソフトクリーム、カキ氷など。
- ・カフェ利用者とフリースペース利用者が混在しても構わない。カフェにカウンターを設置してカウンターのみカフェ利用者としてもよい

- ・ 自社が指定管理者となれば、人件費については今の市の体制（公民館職員3名）より増えると思うが、利用者を確実に増やすことができる。実験的取り組みや市のPR事業として、檯だけ指定管理を導入してはどうか。
- ・ 無床診療所ならば地域にとってよいだろうが、土地を定期借地で貸すのか、売却になるのか、賃料の設定の問題もある。賃料の設定は、コンサルタント会社が入ったほうがよい。市有物件の賃料設定は事業者では難しい。建物の償却などの観点もある。
- ・ 事業費は小さいが、今後も他の公民館の建替えがあることの建替え事業の継続性が、民間事業者としては魅力的と考える。
- ・ 事業実施自体は行わないが、事業実施者と市とのマッチングはできると考えている。
- ・ 首都圏の皆さんは公民館をよく使う。学童保育で子供のころから使っており、学校帰りに立ち寄った経験を持つ人は多い。檯でも同じように子どものころから立ち寄れる場所にし、10年経てば檯の風土が変わる。
- ・ まちづくり推進委員会は数年後には自立し、収入を得ながら地域に還元する可能性がある。
- ・ まちづくり推進委員会のこれまでの20年を無駄にしたくない。若い人に引き継ぐためにも、施設整備のタイミングで、事務所スペースを管理しながら人を育てていくことを考えたい。知らない人が施設を管理していくのは不安である。
- ・ 地域団体として、今回の檯の取組が、他の公民館のお手本となるようにしたい。
- ・ 地域団体として、指定管理に取り組むことは可能だが、会計処理や金銭の管理が負担に感じる。民間と一緒に指定管理を行えば、会計をお願いする代わりに、地域とのパイプがない民間に協力し、お互い良い関係になれると考える。
- ・ 構造形式は防災拠点としての目指すべき姿やレベルにもよる。
- ・ 木造はカーボンオフセットの観点もある。