

がまごおり「みらいキャンバス」基本計画策定に向けた  
サウンディング調査  
調査結果の公表

令和7年6月20日

蒲郡市

# 1 調査の概要

---

## (1) 調査名称

がまごおり「みらいキャンバス」基本計画策定に向けたマーケットサウンディング調査

## (2) 調査の目的

蒲郡市（以下「市」といいます。）では、全市利用型施設のリーディングプロジェクトとして、蒲郡駅周辺エリアにおいて、令和 13（2031）年度までに、市民会館が持つホール機能、図書館機能及び中央公民館を含む生涯学習センター機能の 3 つを核とした、市民の居場所、活動拠点となる場を形成することとしています。

令和 6 年 6 月にがまごおり「みらいキャンバス」基本構想（以下「基本構想」といいます。）を策定し、基本構想の実現に向け、現在施設整備に関する基本的な考え方やその機能（諸室・設備等）の方向性の整理、管理運営に係る方針の整理、プロジェクトを進める上での事業手法等について定める基本計画の策定を進めています。また、市民ワークショップを開催し、市民のみなさんが「みらいキャンバス」でやってみたいことを教えていただくなど、市民と共に、「みらいキャンバス」の実現に向けて基本計画の検討を進めています。

今回、がまごおり「みらいキャンバス」基本計画策定に向けて、本プロジェクトの整備・運営計画、事業手法、事業期間等についてのアイデアの募集、市場性の把握等を行うことを目的として、マーケットサウンディング調査（以下「サウンディング調査」といいます。）を実施しました。

(参考) がまごおり「みらいキャンバス」基本構想

<https://www.city.gamagori.lg.jp/unit/kyoikuseisaku/mirai-canvas-basicconcept.html>

(参考) がまごおり「みらいキャンバス」市民ワークショップ

<https://www.city.gamagori.lg.jp/unit/kyoikuseisaku/mirai-canvas-workshop.html>

## (3) 実施スケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和 7 年 4 月 10 日（木）
守秘義務資料の貸与	令和 7 年 4 月 10 日（木）～5 月 16 日（金）
建設予定地見学会の参加申込受付	令和 7 年 4 月 10 日（木）～4 月 18 日（金）
質問の受付	令和 7 年 4 月 10 日（木）～4 月 18 日（金）
建設予定地見学会の実施	令和 7 年 4 月 22 日（火）～4 月 23 日（水）
質問回答の公表	令和 7 年 4 月 28 日（月）
サウンディング調査の参加申込受付	令和 7 年 4 月 10 日（木）～5 月 2 日（金）
サウンディングの実施	令和 7 年 5 月 7 日（水）～5 月 22 日（木）

#### (4) 参加者

参加申込まいただいた参加者 25 社と対話を実施しました。

業種	参加者数
設計	5 社
建設	9 社
維持管理	3 社
運営	8 社
計	25 社

#### (5) 調査項目

本プロジェクトへの参画を前提とし、次の調査項目について調査を実施しました。

- 1 事業参画のご意向  
参画意向、業務範囲、参画形態
- 2 基本方針、施設計画、建設予定地  
事業・サービス内容、施設計画、建設予定地
- 3 事業手法  
基本方針への対応、事業手法、プロジェクトの実施体制、デジタル技術の活用  
官民連携のあり方
- 4 事業計画  
事業スケジュール、整備費、整備費の動向と対応策、運営体制・人件費、組織融合  
の可能性、運営費の動向と対応策
- 5 業務実績
- 6 情報の提供・開示  
参画検討に必要となる情報、貴社名の開示

#### (6) 実施方法

事前に参加者に回答いただいた調査票及び説明資料をもとに、対話形式（対面又はリモート）により実施しました。

対面の場所は、蒲郡市役所（蒲郡市旭町 17 番 1 号）とし、対面とリモートの組合せ（ハイブリッド）により実施した参加者もあります。

対話は、参加者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に行いました。

## 2 調査の結果

---

サウンディング調査の結果は、次のとおりです。

個別の回答は、参加者のアイデア、ノウハウ等に関する内容となるため非公表とします。

## 1 事業参画のご意向

### (1) 参画意向

25 社中 23 社が「参画に関心がある」又は「条件次第で参画に関心がある」との回答でした。「現時点では判断できない」と回答した事業者を含めて、本プロジェクトの基本理念「共創」や施設コンセプト“がまごおり「みらいキャンパス」”に共感をいただいていることが確認できました。

なお、「条件次第で参画に関心がある」の条件及び「現時点では判断できない」理由は、事業手法、業務範囲によって判断するとのことでした。

また、建設会社を中心に、今後も受注業務量が多いことが見込まれ、基本計画の公表内容等を踏まえ、早期に参画を判断する必要があるとの回答が多く聞かれました。

参画意向	事業者数
参画に関心がある	10 社 (40%)
条件次第で参画に関心がある	13 社 (50%)
参画への関心は低い	0 社 (0%)
現時点では判断できない	2 社 (8%)

### (2) 担うことができる業務

参加者が専門とする事業領域を中心に、プロジェクト全体として、いずれの業務も担うことができるとの結果でした。

「統括管理業務」については、設計・建設・維持管理・運営を一括して発注した場合、①特定の事業者が事業期間を通じて担うことが望ましいとの回答のほか、②設計・建設期間は建設会社が担い、維持管理・運営期間は運営会社が担うことが望ましいとの回答もありました。

「運営業務」については、本プロジェクトの5つの機能について、1社での実施が可能との回答のほか、より専門性が高い事業者との連携を想定しているとの回答が多くありました。

業務	事業者数	備考
統括管理業務	12 社	
設計業務	12 社	
建設業務	11 社	
工事監理業務	5 社	
開業準備業務	10 社	
維持管理業務	6 社	
運営業務	11 社	部分的な実施を含む
その他	4 社	収益施設の運営

複数回答

### (3) 参画形態

「代表企業」として参画するとの回答が11社、「構成員（共同企業体等）」として参画するとの回答が19社ありました。なお、調査票で「その他」との回答がありましたが、対話で確

認の上、「代表企業」又は「構成員（共同企業体等）」に振り分けました。

「代表企業」としての参画は、事業手法、業務範囲、グループ組成によって判断するとの回答が多くありました。その中でも、本プロジェクトは「運営会社」が「代表企業」を担うことが適当であるとの意見が多く聞かれました。

このほか、事業手法によって本プロジェクトを実施する特別目的会社（SPC）等を設立する場合の特別目的会社への出資について、概ね出資が可能との回答でした。

参画形態	事業者数
代表企業	11社
構成員（共同企業体等）	19社
その他	0社

複数回答

## 2 基本方針、施設計画、建設予定地

### (1) 事業・サービス内容

本プロジェクトが掲げる下記の基本方針や5つの機能について理解いただいたとともに、事業・サービス内容について、事業者の経営方針や知見をもとにした本プロジェクトにおける事業展開のほか、様々なアイデアについて意見交換しました。

また、同種事例における近年の潮流や本プロジェクトで展開する場合の留意点などを確認しました。

#### 【方針1】

「やりたい」を思いのままに、自分らしくつなげてはぐくむ。

市民一人ひとりの活動がつながりあい、学びが循環する融合された施設・運営

#### 【方針2】

いまの多様な「やりたい」も、みらいの未知の「やりたい」も実現できる。

いつまでも自由に描ける可変性のある施設・運営

### (2) 施設計画

本プロジェクトが設定する「9つの場」や機能連携について、複合施設の効用が発揮されることによって、「共創」の実現、市民の「やりたいこと」の実現が期待されるとの意見が聞かれました。

上記(1)の事業・サービス内容を含めて、5つの機能や「9つの場」の有機的な連携の必要性、そのための施設の設え、プロジェクト実施体制の構築に当たっての留意点について意見がありました。

### (3) 建設予定地

建設予定地そのものについて大きな指摘はありませんでしたが、施設整備や運用における近隣地域への配慮や搬入動線（周辺道路の規格等を含む）の確保、自家用車での来館に対応する駐車台数の確保（周辺駐車場を含む）といった留意点について意見がありました。

また、施設の顔づくり（エントランスの位置、周辺道路からの視認性等）、JR蒲郡駅からの人・自転車動線のあり方（機能性、安全性、快適性等）、来館への期待感や高揚感を高める

工夫（JR蒲郡駅からの視認性、アプローチ動線の整備等）、周辺地域との連携など、留意点や施策の必要性について意見がありました。

### 3 事業手法

#### (1) 基本方針への対応

市民との対話が重要であり、市民意見を踏まえた設計及び管理運営計画の立案は可能との回答でした。

一方で、設計・建設業務において、基本方針の実現、特に【方針2】の“いまの多様な「やりたい」も、みらいの未知の「やりたい」も実現できる。いつまでも自由に描ける可変性のある施設・運営”の実現については、新たなアイデアや工夫が必要であるとの回答でした。また、設計・建設・維持管理・運営を通じて、基本方針を実現するための体制や仕組みづくりの必要性について意見がありました。

#### (2) 事業手法①：設計・建設・維持管理・運営

本プロジェクトの設計・建設・維持管理・運営の事業手法について、D0方式、DB0方式、PFI方式の適正性が高いとの回答でした。また、設計・建設・維持管理・運営の各業務に対する市民参加の可能性など、本事業における特性や留意点を確認しました。

使用料等の徴収については利用料金制（運営者が自らの収入として直接収受）の適性が高いとの回答でした。

適正性が高い事業手法（複数回答）

事業手法	事業者数
従来方式	4社
基本設計先行DB方式	1社
DB方式	2社
D0方式	9社
ECI方式	1社
サービスプロバイダー方式	2社
DBM方式	1社
DBO方式	16社
PFI方式	11社

最も適正性が高い事業手法

事業手法	事業者数
従来方式	2社
基本設計先行DB方式	0社
DB方式	1社
D0方式	7社
ECI方式	0社
サービスプロバイダー方式	0社
DBM方式	1社
DBO方式	8社
PFI方式	7社

※現段階で事業手法を判断できず回答を保留する事業者がありました。また、「最も適正性が高い事業手法」について現段階で絞り込めないということで複数回答する事業者がありました。

#### (3) 事業手法②：収益施設

飲食施設、物販施設、駐車場といった収益施設に関して、事業環境、業態、適正規模、運営者像等の市場性について受け止め方や事業展開の考え方を確認しました。

カフェ等の飲食施設の導入（誘致）について、概ね可能との回答でしたが、飲食施設の収益性はそれほど高くなく、使用料等の低減、飲食スペースを無償とする、市の負担による什器備品の整備といった要望が聞かれました。

物販施設については、導入が可能との回答がありましたが、店舗形態を営業時間が限定さ

れない外向き店舗とするといったことや取扱品目（日用品等）について意見がありました。

駐車場は、機能別の来館者の特性に応じた入出庫の方法（ゲート式、自動化等）、料金設定（無料時間帯の設定等）といった留意点について意見がありました。

#### （４）プロジェクトの実施体制 融合施設・運営

実施体制における「共創」機能の重要性、運営における機能間の専門事業者の連携の必要性や課題についての意見がありました。

また、PFI 方式等の場合の特別目的会社（SPC）の設立について、構成員の連携・統治の観点から必要であるとの意見と、設立・運営費用が発生するため財政負担の観点から必要ないのではないか、という意見に分かれました。

#### （５）デジタル技術の活用

施設の予約・利用、情報の収集・発信、図書館機能サービスの提供など、利用者の学びやその循環を支えるための情報システム、市内の公共施設の連携を図るシステムの活用について意見がありました。

また、設計における「共創」や市民参加をうながすデジタル技術の導入、維持管理におけるデジタル化（ロボットの導入等）について意見交換しました。

#### （６）官民連携のあり方

各社の専門性に基づく取組の本プロジェクトへの発展的展開の可能性について意見交換しました。

## 4 事業計画

### （１）事業スケジュール

事業スケジュールに関して、令和 13（2031）年度までに実施する取組について、取組実現の可能性や留意点を確認しました。

設計期間は、設計における市民参加のために十分に確保する必要があるとの意見が多くありました。

建設期間は、市が想定する期間について概ね妥当であるとの意見であり、市が想定する期間よりも短縮することが可能との意見もありました。

開業準備期間は、市が想定する期間について概ね妥当との意見でしたが、開業準備以前から運営者が地域に入り「共創」することが重要であるとの意見が聞かれました。

維持管理・運営期間は、「共創」機能をはじめ、可変性のある施設・運営の実現や伴走のためにできるだけ長期間が望ましい（15 年程度）との意見がありました。

### （２）整備費

設計業務及び工事監理業務については、国の積算基準を基づく業務報酬を回答いただきました。建設業務については、先行事例や昨今の物価変動等を踏まえた費用を回答いただきました。

### (3) 整備費の動向と対応策

各社、資材価格の高騰、建設業界における人手不足により、建設物価は高騰しているとの回答でした。資材価格はやや落ち着きをみせているものの、労務費や設備機器価格は依然として上昇しており、さらに物流業界における人手不足によって、当面建設物価は上昇又は高止まりとなるとの見方でした。

建設物価の高騰等を背景として、契約における物価改定の仕組み（改定の基準日、指数、判断基準等）について見直しや、柔軟な対応を求める意見が多く聞かれました。

### (4) 運営体制・人件費

各社が想定する運営体制、人件費を回答いただきました。なお、今回の回答は、各社の既存施設での運営体制を参考に設定したものであり、本プロジェクトの運営体制及び人件費の検討には、事業・サービス内容の詳細等の提示が必要との意見がありました。

### (5) 組織融合の可能性

機能連携による組織融合は可能であり、組織融合や業務のマルチタスク化による人員の縮小が可能との回答でした。

一方で、マネジメント機能の必要性、マネジメント機能への人員配置が必要であるとの意見がありました。これらを総合して、人員の縮小は可能であるとの回答で、具体的な縮小人数について回答を得ました。

## 5 業務実績

各社の業務実績をもとに、上記の調査事項や取組実現の要因、留意点を確認しました。

## 6 情報の提供・開示

### (1) 参画検討に必要となる情報

施設規模、事業費、事業手法、事業スケジュールをもとに参画を検討するとのことであり、基本計画をはじめとして、適切に情報を提供・開示していきます。

また、施設計画や管理運営計画の検討にあたっては、既存施設に関する情報（利用者数等）建設予定地に関する情報（地歴、地盤、地積、高さ）、インフラに関する情報（周辺交通量、周辺駐車場利用状況等）が必要となるとの回答である。

### (2) 社名の開示

民間事業者の参画を促すことを目的として、社名の開示を承諾いただいた参加者をここに公表します（五十音順）。

アクティオ(株)	大成建設(株)	日本環境マネジメント(株)
(株)石本建築事務所	(株)竹中工務店	(株)日本設計
大林ファシリティーズ(株)	東京ビジネスサービス(株)	ホームックス(株)
(株)奥村組	(株)図書館流通センター	丸善雄松堂(株)
清水建設(株)	(株)トヨタエンタプライズ	

## 7 その他

プロジェクト全体を通して要望、懸念、市の取組に対する意見をうかがいました。

## 3 問合せ先

---

市は、本サウンディング調査への参加にかかわらず、本プロジェクトに関する意見、プロジェクトへの参画意向等を随時受け付けています。

### <問合せ先>

蒲郡市教育委員会教育政策課 みらいキャンパス係

〒443-8601 蒲郡市旭町17番1号

電話：0533-66-1219（ダイヤルイン）

FAX：0533-66-1184

電子メール：[kyoiku@city.gamagori.lg.jp](mailto:kyoiku@city.gamagori.lg.jp)