

がまごおり「みらいキャンバス」整備運営事業者の募集に向けた
サウンディング調査

調査結果の公表

令和 8 年 8 月 4 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」整備運営事業者の募集に向けた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、がまごおり「みらいキャンバス」プロジェクトを立ち上げ、蒲郡駅周辺エリアにおいて、図書館や市民会館などの施設を複合化し、市民の居場所・活動拠点となる場をつく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、蒲郡市公共施設マネジメント実施計画で定められた全市利用型施設におけるリーディングプロジェクトの推進のための基本的な理念や施設コンセプト、施設概要等を示しました。また、令和7年11月にがまごおり「みらいキャンバス」基本計画（以下「基本計画」といいます。）において、より具体的な事業・サービスや機能、運営の方向性、事業スケジュール及び事業手法をDBO方式とすることを示しました。加えて令和8年6月に管理運営計画を策定しました。

この度、がまごおり「みらいキャンバス」整備運営事業者の募集開始に向けて、本プロジェクトの整備・運営に係る条件等についての意見や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/mirai-canvas/mirai-canvas-basicconcept.html>

（参考）がまごおり「みらいキャンバス」基本計画

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

（参考）がまごおり「みらいキャンバス」管理運営計画

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

(3) 実施スケジュール

内容	日程（予定）
実施要領の公表	令和8年6月1日（月）
サウンディング調査の参加申込受付	令和8年6月1日（月）～6月19日（金）
守秘義務資料の貸与	令和8年6月8日（月）（以降、受付後に順次貸与）
サウンディングの実施	令和8年6月22日（月）～7月15日（水）

(4) 参加者

参加申込いただいた参加者 36 社と対話を実施しました。

業種	参加者数
設計	9 社
建設	8 社
維持管理	8 社
運営	11 社
計	36 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 設計・建設に係る業務
設計・建設期間、整備費、法的・技術的な懸念事項、備品・什器の調達、その他希望事項等
- 3 管理・運営に係る業務
業務全般に係る意見・要望、業務内容に係る個別の確認事項、運営費、維持管理費、運営収益
- 4 事業手法
事業の枠組み、飲食・物販施設、駐車場、その他収益事業等、業務品質・サービス水準向上に向けた評価・見直しの考え方、地域経済の活性化、設計・建設と維持管理・運営の連携に向けた事業費内訳に係る開示、契約金額の変更
- 5 業務実績
貴社の取組、本事業における実績要件の考え方
- 6 情報の提供・開示
参画検討に必要なとなる情報、貴社名の開示
- 7 その他

(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。

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

36 社中 32 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」理由として、主に適正な事業費の設定や物価スライドの適用、コンソーシアムの組成状況等が挙げられました。

参画意向	事業者数
参画に関心がある	22 社 (61.1%)
条件次第で参画に関心がある	10 社 (27.8%)
参画への関心は低い	1 社 (2.8%)
現時点では判断できない	3 社 (8.3%)

2 設計・建設に係る業務

(1) 設計・建設期間

設計期間は、許認可取得手続き等に要する時間を見込み、十分に確保する必要があるといった意見が多くありました。

建設期間は、市の想定は概ね妥当との意見が多かった一方、中東情勢による資材の納入遅延等を懸念する回答もありました。

(2) 整備費

設計業務及び工事監理業務については、国の積算基準に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) 法的・技術的な懸念事項

法的・技術的な懸念事項として、線路近接工事に係る施工条件、複数の施設機能を融合させることの施工難易度、防災機能の確保等が挙げられました。

(4) 備品・什器の調達

市の既存施設から備品・什器等を移設させることについて、修繕・更新に係るリスク、故障時の市・事業者の責任分担等を懸念する意見が多くありました。加えて、備品・什器等の現物を確認した上で移設可否を判断したい、という意見もありました。

3 管理・運営に係る業務

(1) 維持管理業務

市・事業者の修繕費負担区分、修繕計画の作成等について、先行事例等を踏まえた望ましい運用方法の提案を多数受けました。また、維持管理費における省人化（ロボットの導入等）について意見交換をしました。

(2) 運営業務

蒲郡市立図書館（既存施設）について、複合施設の供用開始前から何らかの形で運営等に関与したいという意見がありました。また、複合施設と学校図書館との連携に前向きな意見もありました。

有資格者を必要とする業務については、充実した実施体制が求められるという意見が多くありました。

複数のシステムの連携については、各システムの製品仕様や連携の実現性を十分に確認した上で検討したいという意見がありました。

(3) 長期的な運営体制・方針

事業期間中の社会情勢の変化や技術革新、施設の状況等に応じて、業務内容等を柔軟に見直すことができるのが望ましい、といった意見が多くありました。

(4) 運営費

開業準備費、運営費、維持管理費については、各社が想定する運営体制、人件費等を回答いただきました。

(5) 運営収益

運営収益については、各社が想定する利用料金収入等を回答いただきました。

4 事業計画

(1) 事業の枠組み

維持管理・運営期間について、設備等の更新時期・回数の想定が難しいため、そのリスクを大きく見込む必要のない期間とするのが望ましいという意見がありました。

また、本事業における SPC の組成について、出資や運営コストの負担が大きい、民間資金調達を伴わない DBO 事業においてはメリットが限定的といった理由から、組成を必須としないことを求める意見が多くありました。加えて、SPC を組成しない場合の倒産隔離等に対する措置について意見交換しました。

(2) 飲食・物販施設、駐車場

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といった要望が聞かれました。

物販施設については、地元事業者との連携に前向きな意見もありました。

駐車場については、一定の需要が見込まれるという意見がありました。

(3) その他収益事業等

複合施設の別棟又は合築施設等として収益施設を整備可能とすることについて、十分な契約期間がなければ投資回収が難しい点が懸念される等の意見がありました。

(4) 地域経済の活性化

市内企業との連携を参加資格要件としないことを求める意見が多くありました。一方で、市内企業への発注等を提案評価における評価対象とする意見や、各業務における市内企業との連携による取組の手法について意見がありました。

(5) 契約金額の変更

昨今の社会情勢における物価と人件費の高騰の状況を踏まえ、長期間にわたる本事業においては、適切に事業費を見直すことができなければ参画の支障となるという意見が多く聞かれました。

整備費について、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、内閣府のガイドライン等を踏まえた柔軟な対応を求める意見が多く聞かれました。

管理運営費についても、人件費に対する適切な賃金スライドの適用、光熱水費の支払方法の工夫（実費精算等）による事業者リスクの低減を求める意見が多く聞かれました。

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。なお、複合施設等に係る業務実績について、各業務に配置する担当者（個人）に対してまで求めることは参画の支障となるという意見が多く聞かれました。

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、事業スケジュール等をもとに参画を検討するとのことであり、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、建設予定地に関する情報、インフラに関する情報などが必要となるとの回答でした。

(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)	(株)明日香
エリアワン(株)	(株)遠藤克彦建築研究所
大林ファシリティーズ(株)	(株)ケイミックスパブリックビジネス
(株)佐藤総合計画	清水建設(株)
大成建設(株)	(株)東急コミュニティー
(株)図書館流通センター	(株)日建設計
(株)日総建	(株)日本設計
日本プロパティマネジメント(株)	(株)乃村工藝社
(株)ピーアンドピー	(株)フジタ
NPO 法人ブックパートナー	ホームックス(株)
丸善雄松堂(株)	矢作建設工業(株)

7 その他

開館に向け、事業契約締結時を目安に、事業者と市の両者が一貫的かつ横断的に本事業に取り組んでいける体制を構築し、市民とともに伴走することが必要であるという意見や、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。

<蒲郡市担当部署>

蒲郡市 市民生活部 共創共生課 みらいキャンパス準備室

〒443-8601 蒲郡市旭町 17 番 1 号

電話：0533-66-1219（ダイヤルイン）

電子メール：mirai-canvas@city.gamagori.lg.jp