

桑名福祉センター及び周辺施設（駐車場、野球場、グラウンドゴルフ場）
の市有財産有効活用に向けたサウンディング型市場調査実施要領

令和4年2月14日
三重県桑名市 福祉総務課

1. 調査の目的

本市では、平成27年に「公共施設等総合管理計画」を策定し公共施設の総量削減を目標に売却や施設の複合化、多機能化に取り組んでいる。

また、民間事業者等との連携により、市の社会課題・地域課題の解決を目指す「公民連携」の取組についても積極的に推進しているところである。

今回、対象施設である桑名福祉センターはこれまで、生活介護や通所介護等の福祉事業を社会福祉協議会に業務委託し、運営を行ってきたが、令和4年度から新たに開所される“福祉ヴィレッジ”に事業の一部が集約される。また残りの事業についても他の施設へと移行予定のことから、移行後の施設の活用や周辺施設（駐車場、野球場、グラウンドゴルフ場）の存続が課題となっている。

今回のサウンディングでは①機能を民営化（貸付）②条件付き利活用（貸付）③売却の市場性④前提条件や行政側に求める事項などについて民間事業者に確認し、得られた意見を事業化検討に活用したいと考えている。

民間事業者から得た意見について、有効と考えられるものについては、条例改正等を行いできる限り取り入れたい考えであるため、サウンディングでは自らが実現できる民間事業者の意見を聞きたい。

2. 施設の概要

施設名称：桑名福祉センター

所在地：三重県桑名市額田 455 番地 3

建築年月日：平成6年3月25日

敷地面積：18,547 m²

福祉センター棟面積：2,065 m²

福祉センター棟構造：鉄筋コンクリート（耐震基準適合あり）

都市計画区域：市街化調整区域

駐車可能台数：67 台

施設へのアクセス：三岐鉄道北勢線在良駅より徒歩 5 分

桑名市コミュニティバス福祉センターバス停前

東名阪自動車道桑名 IC より 5 分

利用対象者：市内在住の 60 才以上の方

年間利用者数：延べ4万人程度（令和元年度実績より）

※うちグラウンドゴルフ 5,500 人、野球場 2,500 人程度
在良地区、大山田地区の利用者が7割以上。平日休日の偏りはほぼなし。

施設の主な構成：多目的ホール、研修室、集会室、調理室、運動指導室、教養娯楽室、図書室、浴室 ※浴室は故障により現在使用不可

施設の現状：施設全体が地盤沈下により大きく劣化しているため、内壁・外壁各所にクラックがあり、開閉ができなくなった扉もある。また、施設内の照明の一部も地盤沈下の影響だと思われる不具合で点灯不可となっている。

防水シートが劣化しており、一部雨漏りが発生している。

浴室の使用には配管及びボイラーの修理が必要となる。

使用料：基本無料

※ただし、多目的ホール並びに浴場（デイサービス事業及び生活介護事業以外で）を利用の場合は以下の通り利用料が必要

時間区分 利用区分	午前 (午前9時～正午)	午後 (午後0時30分～午後4時30分)	夜間 (午後5時～午後9時)	全日 (午前9時～午後9時)
多目的ホール	2,280円	3,420円	4,560円	9,130円
浴場	午後1時から午後3時まで 1人当たり1回につき 138円			
多目的ホールの冷暖房設備	1時間当たり 950円 30分を超えた場合は1時間とみなす。			

提供している主なサービス：高齢者デイサービス、障害者生活介護事業、健康ケア教室等

施設の前提条件

- ・当該エリアは市街化調整区域となっています。
- ・野球場とグラウンドゴルフ場は市民が利用しています。
- ・グラウンドゴルフ場は調整池の役割の為、売却はできません。
- ・当該地は境界不確定であり境界杭についても不明な箇所があります。
- ・駐車場東側は、調整池用の水路があるため、売却は出来ません。
- ・当該敷地の北東角に位置する障害者通所施設は、今後も事業継続します。

3. スケジュール

実施方針の公表	令和4年2月14日
現地見学会の参加申込期限	令和4年2月28日
現地見学会の開催	令和4年3月7日（予定）
サウンディング参加申込期間	令和4年4月1日～4月8日
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和4年4月15日
提案書の提出期限	令和4年4月22日
サウンディングの実施	令和4年5月6日～5月13日
実施結果概要の通知	令和4年5月31日

4. サウンディングの内容

（1）サウンディングの対象

桑名福祉センター管理運営の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ

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、桑名市から入札参加停止又は入札参加保留となっている者
- 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桑名市暴力団排除条例（平成23年桑名市条例第13号）に規定する排除の対象となる法人等に該当する者
- 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
- ⑦ 政治的・宗教的な関連性や要素がある者
- ⑧ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第92条の2、第142条（準用規定含む。）又は第180条の5第6項の規定に抵触する者
- ⑨ 公共性、公平性に問題がある等、桑名市が公民連携事業として進めていくにあたってふさわしくないと判断する者

(2) サウンディングの項目

- ① 機能を民営化（貸付）
 - ・野球場及びグラウンドゴルフ場の市民利用を民営で継続し福祉センター含むエリア全体の民営化
- ② 条件付き利活用（貸付）
 - ・野球場及びグラウンドゴルフ場の市民利用を市営で継続し福祉センターのみ民間活用
- ③ 売却の市場性
 - ・調整池（グラウンドゴルフ場）、水路（駐車場東側）、障害者通所施設を除いたエリアの売却の市場性はあるか。
- ④ 前提条件や行政側に求める事項
 - ・参画する際に前提条件や制約条件はあるか。
 - ・有効活用させるために行政に求める事項はあるか。
(例：市で解体後購入可、境界確定後購入できる、スポーツ関連事業などの用途変更を検討したい為、市街化調整区域の公共施設の規制緩和を検討してほしい等)

5. サウンディングの手続き

(1) 現地見学会の開催

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 申込受付期間
令和4年2月14日(月)～2月28日(月)午前10時
- ② 申込先
8. 問い合わせ先のとおり
- ③ 見学会開催日時
令和4年3月7日(月)午後4時
- ④ 会場
桑名福祉センター
- ⑤ その他
※新型コロナウイルス感染症の感染状況によっては中止、延期となることもありますのでご了承ください。

(2) サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

① 申込受付期間

令和4年4月1日(金)～4月8日(金)午前10時

② 申込先

8. 問い合わせ先のとおり

(3) 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グループの担当者に、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

(4) 提案書等の提出

サウンディング事項についての意見・考え等を記載した提案書を、件名を【提案書の提出】として送付してください。

その他、必要に応じて、補足資料（イメージパース、配置図等）も御提出ください。

① 提出期間

令和4年4月15日(金)～4月22日(金)午前10時

② 提出先

8. 問い合わせ先のとおり

(5) サウンディングの実施

① 実施期間

令和4年5月6日(金)～5月13日(金)午前9時～午後4時

② 所要時間

30分程度

③ 場所

桑名市役所内会議室

④ その他

※サウンディングは事業者のアイデア・ノウハウを保護するため個別に実施します。

※マスクの着用や参加人数の制限等感染防止対策にご協力をお願いします。

(6) サウンディング結果の通知

サウンディングの実施結果については参加事業者にメールにて通知します。なお、参加事業者の名称は通知しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、通知にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

- ① 予定日
令和4年5月31日(火)～
- ② 通知方法
参加事業者にメールにて通知

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

公募等が実施される場合、本事業に優れた提案を行った事業者に対して、本公募実施時にインセンティブを付与する予定ですが、具体的には決まっています。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、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。その際には御協力をお願いいたします。

7. 別紙・参考資料

配置図（航空写真）、用途別区画の状況写真
施設の交通アクセスや立地情報
エントリーシート

8. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

〒 511-8601 三重県桑名市中央町二丁目 37 番地
桑名市役所 保健福祉部 福祉総務課
TEL: 0594-24-1168 FAX:0594-24-1351
E-mail : fsomum@city.kuwana.lg.jp

配置図（航空写真）



用途別区画の状況写真

多目的ホール



研修室



集会室



調理室



運動指導室



教養娯楽室



図書室



浴室



施設の交通アクセスや立地情報

施設へのアクセス：三岐鉄道北勢線在良駅より徒歩 5 分

桑名市コミュニティバス福祉センターバス停前

東名阪自動車道桑名 IC より 5 分

施設周辺の環境：徒歩数分圏内に 440 世帯程度の住宅街（蓮花寺住宅）あり。

近隣の商業施設としてイオンタウン桑名新西方、イオンモール桑名あり。いずれも自動車で 6～7 分程度の立地。

