

令和5年8月18日
高齢者福祉課

瑞穂町多世代交流施設（旧：高齢者福祉センター）改修事業に伴う
維持管理及び運営手法に係るサウンディング型市場調査実施結果

1 概要

平成5年に建築された瑞穂町高齢者福祉センター寿楽は、建築から約30年が経過し施設の老朽化に伴い、大規模改修事業を進めています。改修後は、高齢者や子どもたち、子育て世代など幅広い方の交流拠点として整備します。次期運営事業者の選定を見据え、民間事業者を対象にサウンディング型市場調査を実施し、事業の市場性や多世代交流のアイデアについて等対話を行いましたので、その結果を公表します。

2 スケジュール

実施要領の公表	令和5年3月30日（木）
現地見学期間（希望者）	令和5年4月4日（火）～令和5年4月25日（火）
サウンディング調査実施	令和5年5月22日（月）～令和5年5月31日（水）

3 参加事業者

調査において、民間の11事業者（団体）と対話を行いました。分野の内訳は以下のとおりです。

【 分野 】	【事業者数】
施設の企画・管理・運営関係事業者	6事業者
子育て支援施設運営関係事業者	2事業者
一般社団法人、NPO法人等	3事業者

4 主な意見と集約

◇運営形態について

- ・施設の特性を踏まえ、複数の団体等が関わるため、相互連携を考えるとその取りまとめは指定管理者制度が望ましい。
- ・指定管理費の設定については、人件費高騰等の課題がある。コンソーシアムの場合だと、正確な資金計画を組むのが難しい。お金の管理は一者が請け負った方がいいのではないか。

- ・様々な機能を複合化する場合、一者に委託した方が効率化は図れるかもしれないが、あまり良い効果を生まないケースが多い。専門性を持った各事業者に委託した方が良い。
- ・指定管理として施設の企画、管理、運営を一括して担うことが可能な事業者が多かったが、実際の運営形態は、専門企業との共同事業体もしくは専門分野の事業者に委託することが想定される。
- ・業務の発注を細分化することで管理区分、責任区分があいまいになり運営が難しくなる。

◇各機能について

【多世代交流】

- ・アートを通じて多世代交流の場を創ることを提案したい。アート分野は評価を数値化しづらいが、地域ブランディングとしての付加価値をつくることのできる。そのための町の象徴的な施設になるのではないかな。
- ・多世代交流施設として、食育、文化伝承等のイベント企画が可能ではないか。デジタルの活用として、サイネージの導入やeスポーツ、農業のDX体験等がよいのではないかな。
- ・eスポーツ事業を行った実績があるが、高齢者にとってはスピードの速い動きが難しいため、ボーリングゲームのような動きの速くないものなど工夫が必要。若年層と高齢者の交流の一つのコンテンツとしてよいのではないかな。
- ・多世代交流としては、フィットネスや、フリーマーケットのようなイベントが考えられる。

【デジタルの活用】

- ・デジタルの活用としては、アート分野ではデジタルでの取り組みが増えている。ハイブリット型や連携事業、オンラインでの参加なども考えられる。
- ・デジタルの活用としてはZoom、Teams等を使ったオンライン介護予防事業等や、スマートフォン教室等を行うことが可能である。
- ・デジタルの活用としてはスマートフォンを活用した交流が有効だと考えるが、それをどう施設と紐づけるのかは要検討。あくまでもツールの一つなので、この施設としての目的や地域における機能を考える必要がある。

【学童・子育て関連】

- ・子どもを集客する手法としては、ダンスや体操教室等の人気講座の実施や、ボールプールのような子どもの遊び場の設置、学校の職場見学の受け入れ等が考えられる。
- ・創業支援事業の経験をいかし、学童保育で、小学生のビジネス挑戦支援の提案。農園で収穫したものや高齢者がつくったものを販売するなどの企画提案が可能。地域でどう販売するかを考えていくことが地域の方との交流につながる。
- ・eスポーツに関連して、子どものリテラシー教育にいかせると考える。
- ・こども食堂の運営実績があり、食材は地元生協等からの食材提供や、協賛、ボランティア

による運営にすれば黒字化も可能である。

- ・学童との多世代交流は促進したいが、安全面での管理が難しい。時間での区切り等必要。ガラス張りの場合、オープン過ぎることを懸念する保護者もいる。
- ・学童から外へ移動する場合指導員の配置が必要。レクリエーション保険や保護者への説明も必要。指導員の負担は増える。

【カフェ・調理室・シェアキッチン】

- ・飲食運営は難しい。独立採算ではなく、指定管理料の事業費として運用するようにしてほしい。公共施設の飲食運営は採算が合わない。
- ・焼き菓子等の販売のために、製造許可の下りたキッチンで製造したいというニーズがある。そういった場としてもキッチンを活用できるのではないか。
- ・シェアキッチンは、エンドユーザーが来るだけではなく、住民が担い手となるため、住民同士のネットワークがあるのが魅力。大きなイベントでの集客とは違って、日常としてつながりができて広がっていくため、細く長く持続することができる。また、どの地域でも潜在的に何かをやりたいと思っている人は多いため、設備の用意とマーケティングをしっかりとやることで事業者は集めることができる。
- ・シェアキッチンは町内の農業や商業とも連携可能だと思うが、事業者の仕入れ等はリース側に委ねているため制約を設けることはない。結果的に地元産のものを使っていることはある。

【農園（だんだん畑）】

- ・シェア畑を活用した東京都心部の住民との交流機会を作り、交流人口を増やすというアイデアも活用できるのではないか。
- ・畑は施設利用者だけでなく隣接する小学校や心身障害者（児）福祉センターの方にも参画してもらい協働で運用は可能ではないか。農協や農業ボランティアとのネットワークも活用できる。
- ・畑や花壇を活用して、そこで収穫したものをみんなで一緒に食べるといったイベントまでできるとよい。
- ・畑は管理が難しい。農業の専門家に協力してもらいながらでないと、植物がうまく育たない。

◇設計・設備について

- ・シェアキッチンやカフェは、外向きに開かれていないと動線・視認性が悪く、集客ができない。厨房の内装は本体工事と別発注とし、仕様については事業者と町で協議して進めたほうが良い。厨房機器設備を町の子算としてみるのが望ましい。
- ・駐車場のスペースが少ないのではないか。

- ・発達障害等の子どもは閉鎖的な空間を好む傾向もある。保育園等ではダンボールハウスを好んでいる子が一定数いる印象である。
- ・学童がガラス張りでパブリックスペースからの視認性が高すぎてしまうと、防犯面で不安がある。管理側としても開放的すぎると目が届かない。
- ・カフェの開設がすべてではなく、自販機で飲み物やパンが買えれば良いという場合もある。
- ・多目的室でも、鏡があると稼働が上がる。また、可動式の壁やミラーがあると使い勝手が良い。
- ・小さな段差でも、発表会ができるステージがあると様々なイベントが実施できる。

◇準備期間について

- ・人材確保を考えると準備期間3か月では短い。6か月から9か月の準備期間がほしい。
- ・他自治体では、オープンまでの準備期間にプレイベントのような取り組みを実施できたのが結果的にはよかった。
- ・開業準備費を指定管理費とは別途用意し、開業準備を委託できるようにする必要がある。施設のマニュアルや備品の用意は施設側に付属する開業準備になる。基本的には指定管理者側は開業準備を行わないもの。事業者側のマニュアル作成等あくまでも民間事業者側に付属する開業準備のみ。
- ・事業者としては、初年度の指定管理料に準備期間の費用を上乗せする場合もある。

◇課題・検討事項

- ・厨房の活用については、カフェ・シェアキッチン等の運営の方向性を検討する必要がある。
- ・一部プログラムを有償化する等、町の他部署の事業との連携や各種補助金の活用を意図して多角的な財源確保の可能性も模索したい。
- ・デジタルの活用としての機能をどのように取り入れるのか、また町としての優先度を検討する必要がある。
- ・用途が複数になることから自治体側から事業者の紹介やマッチングの検討が必要である。
- ・光熱費のリスク分担や負担区分について検討が必要。高騰への対応として清算制の導入等、検討が必要である。
- ・隣接する各施設との連携のあり方について等検討が必要である。
- ・学童と他スペース利用者との交流のあり方（保険、セキュリティ等）について方針の検討が必要である。