

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要領

1. はじめに

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、1階を「高齢者在宅サービスセンター」、2階を「高齢者福祉センター」として運営しています。建築から約30年が経過し施設の老朽化に伴い、令和4年8月より大規模改修事業に着手し、現在は実施設計を行っているところです。

改修後は、1階に学童保育クラブを併設し、多世代交流の活性化を図るため、住民が飲食可能なパブリックスペースを確保します。2階は、「高齢者福祉センター」として現状の事業を一部変更した上で継続実施し、高齢者自主グループや老人クラブの活動の拠点とすることで検討しています。

高齢者や子どもたち、子育て世代など幅広い世代の交流拠点とし、地域の居場所として親しまれ、結果として高齢者の健康増進や地域福祉の担い手、子どもたちの安全・安心な環境づくりを目指します。

また、施設内を新たにデジタル環境を整備することでこの施設を起点としたデジタルデバイス対策や幅広いデジタル活用による高齢者のQOL向上を目的とした事業に取り組むこととしています。

2. サウンディング型市場調査の目的

「瑞穂町高齢者福祉センター寿楽」は、現在、社会福祉法人が指定管理者（令和2年度から令和6年度までの5年間）として運営していますが、次期選定を見据え、施設のより有効な活用等の検討を進めていく必要があると考えています。

改修後の建物用途は現在の「高齢者在宅サービスセンター」、「高齢者福祉センター」から「多世代交流エリア」、「学童保育クラブエリア」、「高齢者福祉センターエリア」の3つに用途を変更します。

『施設の維持管理及び運営体系の手法、多世代交流エリアを中心とした住民活動の推進及び施設の賑わいの創出、地域の活性化等』について、民間事業者等の皆さまと対話することで、市場性の確認、参入しやすい公募条件の整理、地域住民の活動団体の育成及び施設の賑わい創設等のアイデア、デジタルを活用した施設運営や事業展開等のアイデアを把握するため、サウンディング型市場調査を実施します。事業者ごとに、個別に意見交換する場となります。

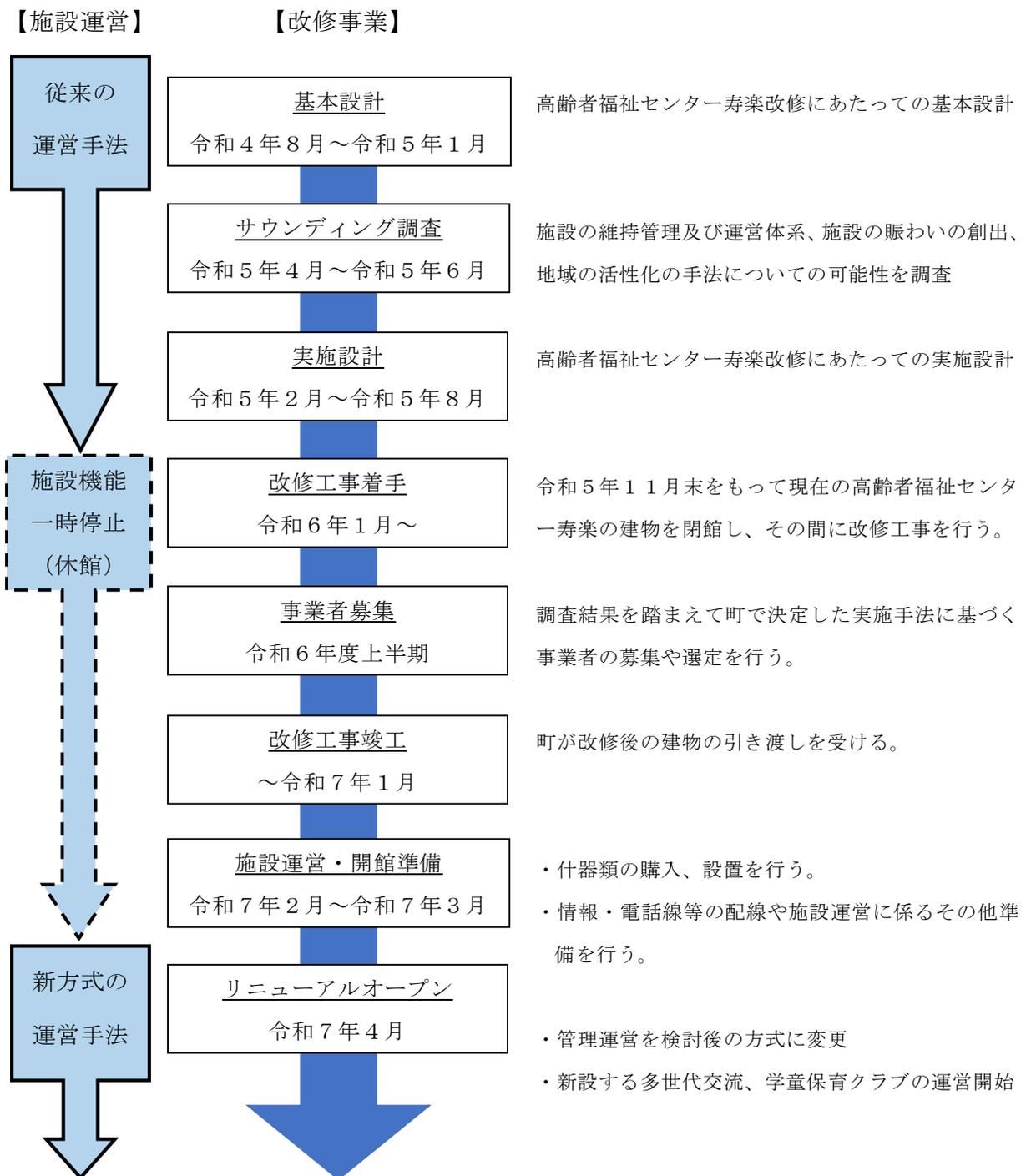
子どもから子育て世代、高齢者まで多世代が集う交流施設で『こんな方法で、こんな事業展開の可能性がありそう・・・』、『こんな体系なら効率的、有効的な維持管理、運営ができそう・・・』、『こんな形でPRしてはどうか・・・』等、民間視点での発想や工夫などについて、ぜひお聞かせください。

3. 対象施設の概要

■多世代交流施設（旧：瑞穂町高齢者福祉センター寿楽）

所在地	東京都西多摩郡瑞穂町大字殿ヶ谷1106番地
敷地面積	4,979㎡
用途地域	第1種低層住居専用地域
延床面積	1,827㎡（1階：962㎡ 2階：855㎡）
施設概要	<p>《多世代交流エリア》</p> <p>【1階】・パブリックスペース・厨房（軽食提供）・倉庫 ・創作ルーム・ダンススタジオ ・音楽スタジオ（2室） など</p> <p>【2階】・会議室・多目的室</p> <p>《学童保育クラブエリア》</p> <p>【1階】・学童保育室・静養室・学童用トイレ</p> <p>《高齢者福祉センターエリア》</p> <p>【2階】・多目的室（5室）・デイサービスエリア ・ラウンジ・倉庫（3室）、トイレ など</p> <p>《共用・管理》</p> <p>【1階】・事務室・エントランスホール・倉庫 ・授乳室・トイレ・機械室 など</p> <p>【2階】・ロビー・職員休憩室兼備蓄倉庫 ・倉庫（2室） など</p> <p>《屋外》</p> <p>・しゅうかく広場・もりの広場・だんだん畑</p>
開館日及び時間（想定） ※検討事項になります。	<p>《施設全体》</p> <p>※年末年始（12月29日から1月3日）は施設全体休館</p> <p>週一定休（予定） 午前9時から午後9時</p> <p>・多世代交流施設 : 月曜定休 午前9時から午後9時</p> <p>・学童保育クラブ : 日曜、祝日定休 土曜、学校休業日 午前8時30分から午後7時 学校がある日 下校時間から午後7時</p> <p>・高齢者福祉センター：月曜定休 午前9時から午後5時</p>
その他	<p>《駐車場等》</p> <p>・駐車場 約25台程度 ・駐輪場 約15台程度</p> <p>・コミュニティーバスの乗り入れなし</p>

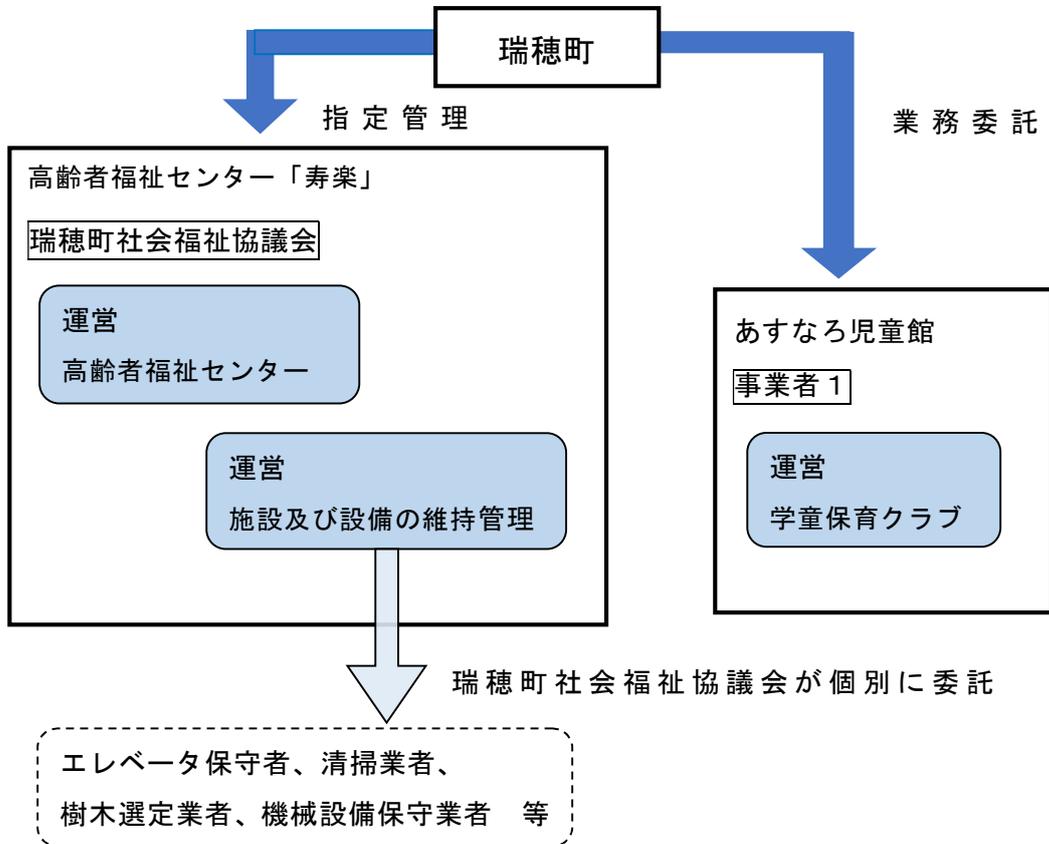
4. 従来の施設から改修後の施設再開までの流れ



※現時点での事業スケジュールのため、今後、変更になる可能性があります。

5. 改修後の施設の運営方式

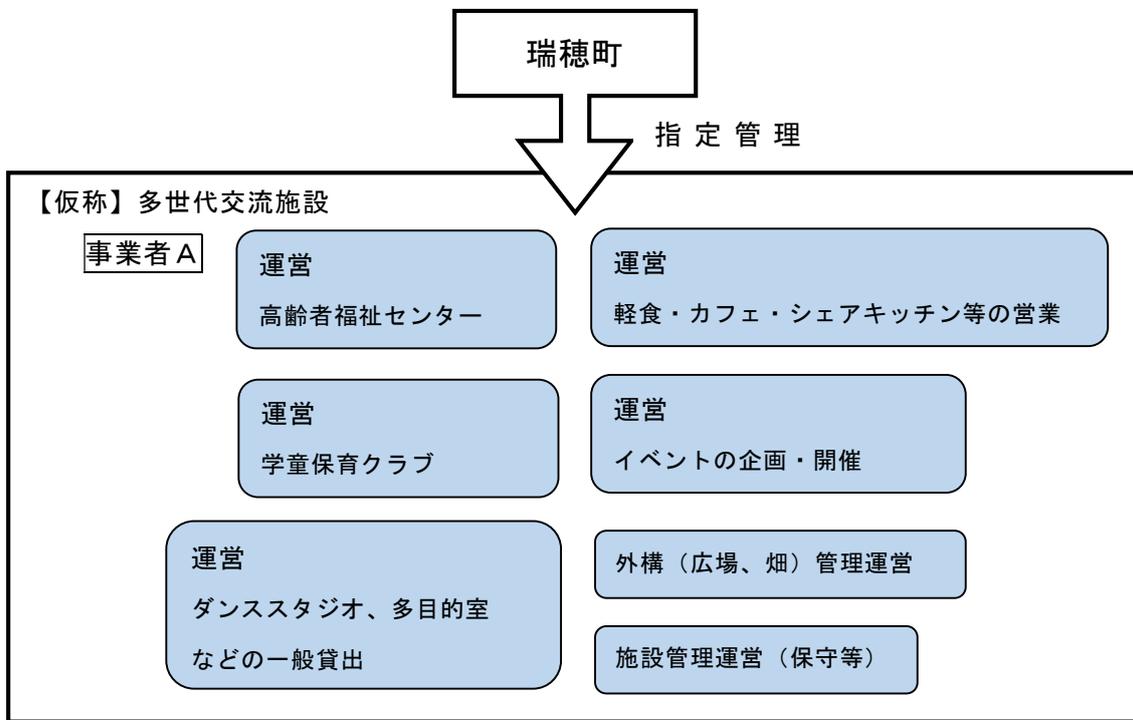
(1) 従来の運営方法



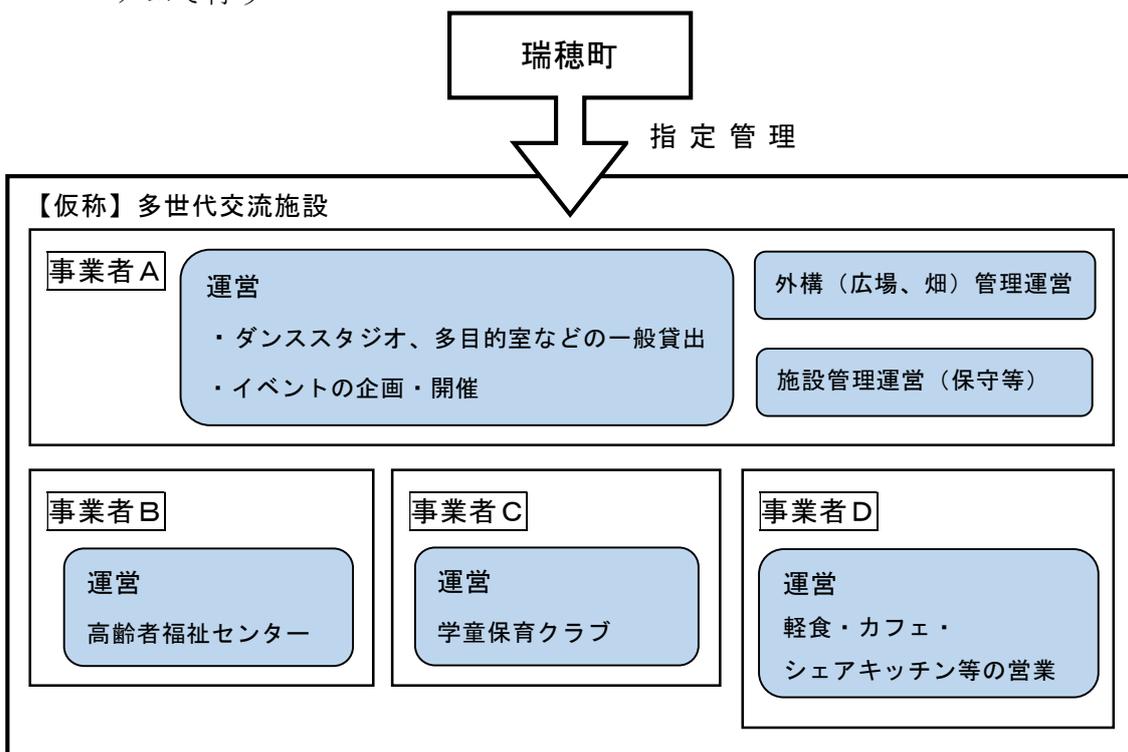
(2) 新方式での運営方法 (例示)

※より効率的な運営方法があればご提案ください。

【例示 1】施設全体の運営及び管理を 1 事業者で行う



【例示 2】施設全体の運営及び管理を 1 事業者が代表し、各専門協力事業者とコンソーシアムで行う



6. 想定事業範囲（民間活力に期待すること）

多世代交流施設には、住民交流の場、学童保育クラブ、高齢者福祉センターといった機能が集約した多くの住民が集う交流拠点（居場所）となります。また、1階のパブリックスペースや広い屋外広場を中心とし、様々な住民活動が可能となるフィールドを提供して、住民活動の活性化を促すとともに、イベント等を定期的に行き、訪れた住民が、それらの活動に触れたり体験したり交流したりすることで新たな住民活動や高齢者の活力の向上、多世代の賑わい創出につながることを目指していきます。

その多世代交流施設の運営管理に係る以下の①～④業務（項目）について、民間事業者のノウハウやアイデアを活用したいと考えています。（①、②については、必須業務と考えています。また、③、④については、特に民間事業者のノウハウやアイデアのご提案を期待しています。）

① 施設の維持管理業務（施設全体）

- ・清掃業務、樹木選定業務、自家用電気工作物やエレベーター等の点検業務など

② 施設の管理運営業務（多世代交流・学童保育クラブ・高齢者福祉センター）

- ・鍵の受け渡しなどの受付業務
- ・多世代交流、高齢者福祉センターの貸室の予約（受付・変更・取消）等
- ・施設使用料の収受 ・施設での行事などの情報発信
- ・使用後の確認、施設備品の維持管理 ・施設の施錠、開錠などの管理業務
- ・施設に関する問合せの対応及び施設内での困りごと対応（落とし物、破損トラブル等）
- ・施設内の各団体間の連携、とりまとめ ・イベント開催時等の施設内での調整
- ・光熱水費、保険料等の各種支払い業務 ・その他施設の管理運営 等

③ 施設の魅力づくり、賑わいの創出

■多世代交流

◇屋外広場（しゅうかく広場・もりの広場・だんだん畑）

瑞穂町が持つ豊かな地形・水源・自然環境と向き合いながら人と自然、人と人とが関わりあって成長・共生できる場づくりとして整備します。

剪定枝葉から肥料や炭をつくったり、自分たちで収穫した野菜を使用したピザづくりといった一連の活動を通じて多世代の交流や高齢者のヒーリング、子どもたちの学習・発見につながるそういった循環ができるような活用をイメージしています。町の特産物を販売するマルシェの開催などができる場としても活用したいと考えています。

また、高齢者のいきがいつくりとしてだんだん畑のデータをどこでもデジタルツールでみることができる等、デジタルを活用した農園管理をできるような事業を考えています。

◇1階：厨房

施設利用者（住民）のために軽食を提供できるように想定しています。また、瑞穂町の特産物やこの施設で収穫した野菜等を活用した飲食の提供等も想定しています。福祉施設の高齢者や障がい者（児）の活躍の場としての活用も期待しています。パブリックスペースのミニキッチン（有料貸）と合わせてシェアキッチンの可能性も探っています。

◇1階：パブリックスペース

無料でだれでも気軽に利用できるイートインや休憩スペースとともにミニキッチン（有料貸）、運営の仕方でイベント用の区画としての活用も検討しています。

また、子どもや若い世代が高齢者にデジタルツールの使い方を教えるといったデジタルデバインド対策による交流の拠点として活用を期待しています。

◇多世代交流エリアの貸室

・1階：創作ルーム、ダンススタジオ、音楽スタジオ（2室）

有料でだれでも使用できる貸室として運用することを想定しています。一般的に使用頻度が高く、かつ特定の用途専用室とすることで他施設との差別化を図りたいと考えています。

・2階：会議室、多目的室

有料でだれでも使用できる貸室として運用することを想定しています。会議室及び多目的室は特に用途の指定はありませんが、主に会議や講演会、軽運動も含めた利用を想定しています。また、デジタル活用としてe-sports環境を構築し、高齢者の健康増進と新たな交流の創出も検討しているところです。

■学童保育クラブ

◇1階：学童保育室、ストリート

想定定員数は最大60名程度とし、隣接する瑞穂町立第五小学校の小学生を対象としています。ストリートを通じての施設利用者の間接的な見守りやパブリックスペース等を活用した親子交流活動の開催など学童保育クラブに付加価値を見出したいと考えています。

■高齢者福祉センター

◇高齢者専用室

・2階：多目的室（5室）

瑞穂町に居住する60歳以上の方が行う「水墨画」、「編み物」、「体操」などの自主グループ及び老人クラブ活動のための専用室として活用します。

従来の通いによる居場所としてだけでなく、デジタル環境を整備することで、個人で使用しているスマートフォン・タブレットを用いて自宅や別会場からでもグループ活動に参加できるようなハイブリッドな活動の居場所として活用したいと考えています。

・ 2階：デイサービスエリア

介護保険法に基づく総合事業として要支援1・2の高齢者や、身体機能が低下した高齢者等を対象とした機能訓練（体操・脳トレ）、レクリエーション、食事アドバイスなどを行う室として想定しています。現在、介護保険法に基づく総合事業に関しては業務委託として実施していますが、よりよい提案がある場合は、指定管理者等に依頼することも検討しています。

・ 2階：ラウンジ

高齢者専用の休憩コーナーとして活用します。既存で使用しているマッサージ機や什器を設置し、利用者が気持ちよく過ごせる空間としたいと考えています。

④ 施設の賑わいの創出と地域活動の支援

■多世代交流エリア・学童保育エリア・高齢者福祉センターエリア・屋外広場の連携と利用促進や賑わいの創出

③の空間づくりとあわせて、各エリアの連携や利用促進、賑わい創出につながる運営に関して、デジタルの活用やイベントの開催、施設利用者（住民）や住民団体等へのPR、料金設定等について、ご提案いただきたいです。

■イベントの定期的な開催

学童保育クラブや高齢者福祉センターを利用している住民だけでなく多くの方に訪れていただきたいと考えています。

当施設だけでなく、屋外広場や隣接する小学校や福祉作業所も含めて活用し、団体、地域等と連携したイベントの企画実行についてご提案いただきたいです。

施設に入っている各団体やその他住民団体等による催し、企業協賛による催しを想定しているため、過度な予算投資は想定しておりません。

7. 事業期間及び事業費

(1) 事業期間

令和7年度～令和11年度（5年間）

(2) 想定事業費

現時点では決まっておりません。

【参考：現在の施設の事業費】

高齢者福祉センター：(指定管理者制度) 年間約5千万円

学童保育クラブ：(業務委託) 年間約1千万円

8. サウンディングの内容

(1) サウンディング調査の参加資格

多世代交流施設の管理・運営に関心のある法人又は法人のグループとします。なお、高齢者福祉センター、学童保育クラブ又は軽食・カフェ・シェアキッチン等のみ、単一事業に関する管理・運営に関心のある法人も広く対象とします。町内外は問いません。ただし、租税滞納、暴力団関係者など一般的な欠格事項に該当する者は対象としません。

(2) サウンディングの項目

多世代交流（施設・広場・畑）、学童保育クラブ、高齢者福祉センター、それぞれの施設（業務）を有効に活用するためのアイデアをご提案ください。それぞれの単一事業に対してのご提案も歓迎します。

【ご提案いただきたい内容】

- ・事業の内容や新たなアイデアや事業の可能性について（市場性の確認）
- ・事業運営方式に関する提案（指定管理者制度、業務委託等）について
- ・事業実施にあたっての条件や課題について
- ・その他、本事業に有効と思われる提案について
- ・ご提案に際して、町に要望等がある場合はご提示ください。

【ご提案内容の例示】

- ・施設の魅力向上に向けた設備、什器等の整備のアイデアについて
- ・デジタルを活用し、施設運営にどのように生かしていくか（協業可）
- ・地域住民や地元の地域団体、ボランティア等との協働について

9. サウンディングのスケジュール（予定）

実施要領の公表	令和5年3月30日（木）
現地見学期間（希望事業者）	令和5年4月4日（火）～令和5年4月25日（火） ※事前にご連絡ください。詳細時間は、町が調整し指定します。 ※毎週月曜日は休館日のため、見学できません。 ※当日は質問も可能ですが、即日回答が困難な場合は後日回答します。当日、利用中の部屋の見学は、外側から行うのみです。
質問書の受付	令和5年4月4日（火）～令和5年4月21日（金） ※午後5時必着とします。
質問書に対する回答	質問受付日～令和5年4月28日（金）

	※随時、町ホームページにて回答を掲載します。
参加申込の受付	令和5年4月4日(火)～令和5年5月9日(火) ※午後5時必着とします。
サウンディング調査実施期間	令和5年5月22日(月)～令和5年5月31日(水) ※実施日時及び場所の連絡は、令和5年5月16日(火)までに行います。
調査結果の公表	令和5年6月中旬以降

10. サウンディングの手続き

(1) サウンディングの参加申込

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【様式1】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、Eメールにてご提出ください。

- 1) 申込受付期間 : 令和5年4月4日(火)～令和5年5月9日(火) 午後5時まで
- 2) 申 込 先 : 瑞穂町役場福祉部高齢者福祉課 (13. 問い合わせ先のとおり)

(2) 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し込みのあった事業者等の担当者あてに、実施日時及び場所をEメールにて連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

実施日時及び場所の連絡は、令和5年5月16日(水)までに行います。

(3) サウンディングの実施

- 1) 実施期間 : 令和5年5月22日(月)、同23日(火)、同24日(水)、同29日(月)、同30日(火)、同31日(水)の計6日間
- 2) 所要時間 : 上記いずれかの日のうち2時間程度を目安に実施します。オンラインでの対応も可能ですが、対面での対話を望みます。
- 3) 場 所 : 【予定】瑞穂町役場庁舎2階会議室2-1
東京都西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎2335番地
- 4) そ の 他 : サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。サウンディングにあたって、提出資料等がございましたら事前にメールで送付ください。(間に合わない場合はサウンディング当日にご持参いただいても構いません。)

(4) サウンディングの対象事業に関する事前質問について

サウンディング調査の対象事業について、不明な点等事前に質問したい内容については、別

添事前質問シート【様式2】を作成の上、件名を【事前質問】とし、申込先へEメールにてご提出ください。

1) 提出期間 : 令和5年4月 4日(火)～令和5年4月21日(金)午後5時まで

2) 申込先 : 瑞穂町役場福祉部高齢者福祉課(13. 問い合わせ先のとおり)

※いただきました事前質問に対する回答は、令和5年4月28日(金)までに回答をさせていただきます。

(5) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果については、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

11. 留意事項

(1) 調査(対話)内容の扱い

本調査(対話)の内容は、今後の検討においての参考としますが、本調査(対話)における双方の発言等は、あくまで本調査(対話)時点の想定によるものであり、何ら約束するものではないこととします。また、本調査(対話)への参加は、今後、運営事業者の公募等を行う場合において、優位性を付与するものではありませんが、提案内容を公募条件等に反映する可能性があります。

(2) 費用負担

本調査(対話)に係るすべての経費は、参加事業者の負担とします。

(3) 著作権・特許権等

本町に提出された書類(データを含む)に含まれる著作権・特許権その他の日本国または、日本国以外の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となる事業手法等を使用した結果生じた一切の責任は、参加事業者が負うものとします。

(4) 追加対話への協力

参加事業者に対し、必要に応じてアンケートや追加調査(対話)を依頼する場合があります(文書照会を含む)。

(5) 調査(対話)に関する情報公開

本町に提出された書類(データを含む)は、独自のアイデア及びノウハウ、個人情報、著作権性が認められるもの等を除き、全ての公文書公開請求(情報公開)の対象となり、請求があ

った場合は原則公開となりますので、予めご了承のうえご提出ください。

(6) 町が指定する事業者の同席

本調査（対話）の際は、町発注の「瑞穂町高齢者福祉センター改修工事基本設計・実施設計業務委託」の受託者である株式会社スターパイロットの社員及びその協力事業者であるアカデミック・リソース・ガイド株式会社の社員が同席します。

12. 別紙・参考資料

- ・様式1 エントリーシート
- ・様式2 事前質問シート
- ・資料1 瑞穂町のプロフィール
- ・資料2 瑞穂町高齢者福祉センター改修工事基本設計（案）
- ・資料3 改修後の施設の（予定）模型写真
- ・資料4 現状の「高齢者福祉センター（指定管理）」の管理運営に関する仕様書
- ・資料5 現状の「学童保育クラブ（業務委託）」の管理運営に関する仕様書

13. 問い合わせ先

〒190-1292

東京都西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎2335番地

瑞穂町 福祉部 高齢者福祉課 高齢者支援係（担当）中村・和田

電話番号：042-557-7623（直通）

Eメールアドレス：kaigo@town.mizuho.tokyo.jp

ホームページ：<https://www.town.mizuho.tokyo.jp/>