武蔵野市

吉祥寺東町1丁目市有地利活用庁内検討委員会

中間のまとめ

令和4年4月

武蔵野市吉祥寺東町1丁目市有地利活用庁内検討委員会

「中間のまとめ」へのご意見を募集します。

福祉利用を条件に遺贈を受けた土地を含む吉祥寺東町1丁目12番地の市有地に設置する施設について、令和元年度に「武蔵野市吉祥寺東町1丁目市有地利活用検討委員会」の報告を受けました。令和3年度から庁内検討委員会を設置し、公民連携も視野に事業内容、事業主体、事業手法等の検討を進め、このたび、「中間のまとめ」がまとまりましたので、市民の皆様にご報告するとともに、広くご意見を募集いたします。

◆ご意見の提出方法

- ○郵送、ファクシミリ、電子メールのいずれかの方法でご意見をお寄せください。直接持参、電話ではお受けできませんのでご了承ください。
- ○ご意見の提出にあたっては、氏名、住所、連絡先(電話番号)を記入のうえ、ご提出をお願い いたします。

◆募集期間

令和4年5月16日(月曜日)から5月30日(月曜日)まで(必着) ※ご提出いただいたご意見は、原則公開とさせていただきます。

【あて先・問い合わせ】

武蔵野市総合政策部資産活用課

住所:〒180-8777 武蔵野市緑町 2-2-28

電話:0422-60-1973(直通) FAX:0422-51-5638

電子メール:SEC-SHISANKATSUYOU@city.musashino.lg.jp

目 次

I	これまでの経過	1
1	吉祥寺東町1丁目市有地取得の経過	1
2	本地の概要	1
	(1)住居表示	1
	(2)建築制限等	
	(3)周辺状況	2
3	本地の利活用検討経過	3
	(1)ワークショップ	3
	(2)意見交換会	3
	(3)サウンディング型市場調査	3
	(4)武蔵野市吉祥寺東町1丁目市有地利活用検討委員会	4
	(5)武蔵野市吉祥寺東町1丁目市有地利活用庁内検討委員会の設置について	7
II	事業主体の検討について	9
1	食の機能について	9
	(1)有識者検討委員会報告書の提言内容	9
	(2)本市における食に関する事業	. 11
	(3)食に関する取組み事例	. 12
	(4)食に関する事業主体の考え方	. 13
	(5)既存事業との連携、市の関り方について	. 13
2	相談の機能について	. 14
	(1)有識者検討委員会報告書の提言内容	. 14
	(2)本市における相談に関する事業と提言内容実現への課題整理	. 14
	(3)相談に関する取組み事例	. 15
	(4)市既存事業との連携と相談事業実現に向けた課題整理の提案	. 16
	(5)相談に関する事業主体の考え方	. 17
3	多世代にひろがるつながりの場について	. 17
	(1)有識者検討委員会報告書の提言内容	. 17

	(2)本市における多世代に広がるつながりの場に関する事業と提言内容実現への課題整理	. 18
4	誰もが担い手になれる仕組みづくりについて	. 20
	(1)有識者検討委員会報告書の提言内容(2)多文化共生について	
_		
5	民間事業者との対話(サウンディング型市場調査)	. 22
	(1)調査スケジュール	
	(2)参加事業者数	
	(3)調査事項(4)調査結果(概要)	
Ш		
1		
1		
	(1)本市の実績を踏まえた公民連携事業のあり方について	. 25
2	論点1 市民意見反映のあり方	. 26
	(1)公民連携手法の整理	. 26
	(2)実績を踏まえた市有地貸付け方式の評価	. 27
	(3)庁内検討委員会としてのまとめ	. 27
3	論点 2 事業者選定のあり方	. 28
	(1)サウンディング型市場調査結果から見えてきた課題	
	(2)論点	
	(3)業者選定手法の整理	
	(4)検討委員会としてのまとめ	. 29
4	論点3 収益性の考え方	. 29
	(1)論点(サウンディング型市場調査結果から見えてきた課題)	. 29
	(2)課題の整理	. 29
	(3)庁内検討委員会としてのまとめ	. 30
5	論点4 公の支援のあり方	. 30
	(1)サウンディング型市場調査の結果から見えてきた課題	. 30
6	論点4-1 市有地貸付の減額・減免による財政的支援	. 31
	(1)論点	. 31
	(2)参考情報	. 31

	(3)庁内検討委員会としてのまとめ	33
7	論点 4 - 2 補助や一部委託等による財政的支援	33
	(1)論点	33
	(2)本市における現行補助等制度(参考)	33
	(3)庁内検討委員会としてのまとめ	34
8	論点4-3 社会貢献による人的支援のあり方	34
	(1)論点	34
	(2)考え方の整理	34
	(3)庁内検討委員会としてのまとめ	34
9	本地の利活用のための事業手法の方針(案)	35
IV	今後のスケジュール(案)	35
1	市有地貸付け方式活用の意思決定までの流れ	35
2	施設開設に向けたスケジュール(案)	36
٧	資料編	37

I これまでの経過

吉祥寺東町1丁目市有地(以下「本地」という。)の利活用にあたっては、土地・建物取得の経過を踏まえ、本地が地域に愛される場所となるよう、平成30(2018)年10月より地域住民によるワークショップを開催し、平成30(2018)年3月策定の「公民連携(PPP)に関する基本的な考え方及び運用ガイドライン」(以下「PPPガイドライン」という。)に沿って検討を開始した。

本中間のまとめは、令和 2 (2020)年 3 月の学識経験者を交えた利活用検討委員会の報告 内容を踏まえ、令和 3 (2021)年度設置した庁内検討委員会での検討内容をまとめたもので ある。

1 吉祥寺東町1丁目市有地取得の経過

利活用検討の対象となっている本地は、福祉目的で遺贈された土地(旧平井医院跡地)を 含む市有地である。

平成 22(2008)年 12 月 5 日、本地において診療所を開業されていた平井澄子氏が逝去され、居宅兼診療所であった土地建物の遺贈を受けた。なお、調査の結果、建物は老朽化等により活用できないとの判断に至ったため、平成 29(2017)年 12 月に解体工事を実施した。

また、旧平井医院跡地の北側隣接土地について、当該土地所有者より売却したい旨の申し出があったことから、平成29(2017)年12月に当該土地も購入し、敷地を拡大している。

2 本地の概要

(1)住居表示

武蔵野市吉祥寺東町1丁目12番

(2)建築制限等

土地面積	654.87 ㎡(道路セットバック部分含む)
用途地域	第一種低層住居専用地域
防火地域	準防火地域
高度地区	第1種高度地区

高さの制限	10m	
日影規制	3時間/2時間 (1.5m)	
建ぺい率	50%	
容積率	100%	
前面道路	現況幅員 3.46m(南側道路)	

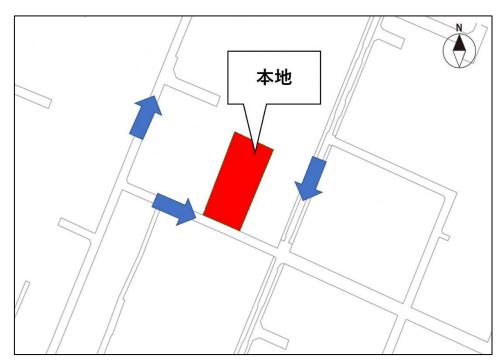
(3)周辺状況

本地は吉祥寺駅から徒歩8分、関東バスの最寄り停留所から徒歩3分、ムーバスの最寄り停留所から徒歩4分の閑静な住宅街に位置している。前面道路の幅員が狭く、周辺道路がいずれも一方通行(図2参照)となっているため、車でのアクセスは不便な敷地となっている。また、本地から200メートル以内の距離に吉祥寺東コミュニティセンターが立地している。

関東バス 最寄停留所 本地 半径200m圏内

【図1 周辺地図】

【図2 交通規制状況】



3 本地の利活用検討経過

(1)ワークショップ

吉祥寺東町在住の市民 30 名を対象に、吉祥寺東コミュニティセンターにて、平成 30(2018)年 10 月から令和元(2019)年 5 月にかけて 3 回実施してきた。本地に求められる機能について、運営のあり方や空間構成、周辺環境への配慮にも触れつつ議論し、誰もが身近で気軽に立ち寄れる場、多世代交流の促進のほか、常設の相談機能を望む声や、在宅介護支援の必要性を訴える声が上がった。

(2)意見交換会

平成31(2019)年3月7日(木)午後7時より武蔵野公会堂にて行った。14名の参加があり、多世代交流や誰もが気軽に立ち寄れる場などワークショップと共通する意見のほか、地域を活動拠点とする新たな担い手発掘の場、動物と触れ合える場などの意見が出た。

(3)サウンディング型市場調査

サウンディング型市場調査とは、事業の検討段階で民間事業者と対話を行い、民間活力導 入の可能性や市場性の有無を探る調査である。 本地の利活用に関するサウンディング型市場調査は、平成 31(2019)年 1 月 15 日 (火) に 実施要領を公表し、平成 31(2019)年 3 月 1 日 (金) から 3 月 12 日 (火) にかけて 5 グループの事業者との対話を実施し、事業採算性を踏まえた活用アイデアが示された。一方課題として、前面道路の狭さや周辺道路の交通規制があることから、利用者の送迎や訪問等で車の使用が必須となる場合、駐車スペースの確保が困難であることや、利便性の悪さなどが挙げられた。

(4)武蔵野市吉祥寺東町1丁目市有地利活用検討委員会

平成30(2018)年度より行ってきた(1)から(3)までの検討を基に、令和元(2019)年8月16日(金)に学識経験者、地域委員、一般公募による市民委員、市職員による武蔵野市吉祥寺東町1丁目市有地利活用検討委員会(以下「有識者検討委員会」という。)を設置した。

有識者検討委員会では、施設用途に関する事項や、施設の複合化・多機能化に関する事項などについて、下記1)~3)に掲げる基本的な考え方を軸に、下記①~⑥を視点として議論が進められた。

【利活用検討における基本的な考え方】

1)福祉目的の利活用

本地は取得の経緯を踏まえ、<u>遺贈者の遺志を尊重した福祉目的の利活用を前提とする。</u> 検討にあたっては、福祉を幅広に捉え、敷地の条件や地域特性を踏まえたうえで、本地 で解決を目指すべき福祉機能のうち、真に適しているのは何かという視点での検討が重 要である。

2)周辺環境との調和を考慮した施設配置

武蔵野市は、第一期基本構想・長期計画以来の三層構造(市全域圏、三駅圏、コミュニティ圏)の考え方に基づき施設配置を行っており、今後も地域の特性やアクセシビリティも考慮しながら施設配置を行っていくことを前提としている。

このような中、本地は閑静な住宅街に位置し、前面道路の状況や交通規制の関係上、 市内全域からの利用を想定する市全域圏の施設ではなく、地域の方々が徒歩や自転車で 訪れることを想定するコミュニティ圏施設の設置が望ましいと考える。

また、地上2階建て以下とするなど、周辺環境との調和に配慮する必要がある。

3)小規模・多機能・複合型の施設によるサービス拡充

第六期長期計画にて、新たな福祉サービス整備の方針として、本市の地域特性にあわせた小規模・多機能・複合型を基本とし、地域共生社会に対応した多世代型のサービスを提供していくことが示された。

これを踏まえ、本地においては、単に複数の機能を1つの建物に集約する「足し算」 の考え方ではなく、各機能が有機的につながり、相乗効果を発揮する「掛け算」の考え 方を持つことで、多様な人々が集まり交流が生まれ、支え合い、居心地よく過ごせる場 を目指すものとする。

【有識者検討委員会における議論の視点 (概要)】

- ①これまでの市民等における検討・議論の経過を踏まえる。
- ②これまでの議論に不足している視点を補完する(地域共生社会の推進、人材確保と育成、福祉のネットワークの拠点等)。
- ③本地で解決を目指すべき公共・地域課題のうち、真に適しているものは何かという視点を持つ。
- ④第六期長期計画で示された『誰もが安心して暮らし続けられる 魅力と活力があふれる まち ~未来に挑戦!武蔵野市~』の実現を目指し、現状の地域ニーズに加え、未来へ の投資のための長期的視点を持つ。
- ⑤第六期長期計画でも触れられている『本市の地域特性にあわせた小規模・多機能・複合型を基本として、地域共生社会に対応した多世代型の新たなサービス及び施設』となるような視点を持つ。
- ⑥サービスの提供主体やあり方の検討では、第六期長期計画にて重点施策としている『武蔵野市ならではの地域共生社会の推進』の実現のため、『保健・医療・福祉・教育等の地域生活に関わるあらゆる組織及び人が連携した支え合いのまちづくり』の視点を持つ。

これらを踏まえ、本地に求められる福祉施設コンセプトを定めるとともに、これを実現するための施設のあり方として、「本地に設置される施設が『食と相談を通して多世代の結びつきと支えあいを地域に広げる場』として愛され、訪れた全ての人々が交流しながら健やかなくらしを育み、人と人との関りが重層的に交わって、結びつき、ここから地域全体に広がっていくことを願う」とまとめられ、令和2年3月に報告を受けた。(図3参照)

【図3 本地に目指す福祉施設のあり方】

本地に求められる福祉施設コンセプト

- ~健やかなこころとからだ、くらしを育み地域に広げる~
 - 1 気軽に立ち寄りたくなる 食や相談を通じて健やかなくらしを支援する場
 - 2 一人ひとりの利用から 多世代に広がるつながりの場
 - 3 お互いが支え 支えられる 互助・共助を育む場

食と相談を通して多世代の結びつきと支え合いを地域に広げる場

機能

健やかなくらしと交流を育む「食」の場

- ●「食」を通して豊かで健康なくらしを育む場
- ●「食」を楽しみ交流する場

敷居の低い相談の場

- ●専門職に健康や暮らしの相談ができる場
- ●敷居の低い居場所から相談につながる場

多世代に広がるつながりの場

- ●子育て世代が気軽に利用できる場
- ●中高生が居場所を見つけられる場
- ●高齢者がいきいきと活動できる場

支える

支える

ハード

多世代が集う多様な場

- ●集まりたくなる魅力的な場 の仕掛け
- ●多様な空間による居場所を つくる

ソフト

誰もが担い手になれる 仕組みづくり

- ●支援の循環が生まれる場
- ●障害者に対する合理的配慮
- ●外国人との多文化共生
- ●時間軸による使い分けを工夫する
- ●地域への配慮

(5)武蔵野市吉祥寺東町1丁目市有地利活用庁内検討委員会の設置について 【庁内検討委員会設置の必要性】

有識者検討委員会の報告書 (P.29) には、「本検討委員会で提言する『食と相談を通して多世代の結びつきと支え合いを地域に広げる場』の実現には、社会情勢等の変化も考慮した柔軟な発想や運営が必要である。場合によっては新たな仕組みを構築する必要があるなど、武蔵野市にとってはチャレンジになるものと考えるため、庁内検討委員会を設置し、運営主体や手法、施設規模等について検討を深掘りする必要がある。」と、庁内検討委員会設置の必要性について記載がある。

これを受け、「武蔵野市吉祥寺東町1丁目市有地利活用庁内検討委員会」(以下「庁内検討委員会」という。)を設置し、検討を継続することとした。

しかし、<u>令和 2 年度に感染が拡大した新型コロナウイルス感染症により、</u>先の見通せない社会的状況を踏まえると、<u>本地に求められている核となる機能の『食』や、『多世代の交流の場』の実現に向けた検討を進める事は、現時点では困難であると判断し、令和 2 年度に</u>予定していた庁内検討を一旦見送ることとした。

【新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた議論】

庁内検討委員会における検討の再開にあたり、新型コロナウイルス感染症による影響等を整理した。

- ・長引く新型コロナウイルス感染症の影響を受け、<u>外出機会の減少に伴う活動量の不足</u> や、身体的機能の低下、疾病の誘発などの影響が出ている。
- ・社会活動の機会の減少により、人とのつながりが希薄になり閉塞感や孤立感の高まりといった心的影響も問題視されている。
- ・特に高齢者においては、「通いの場の充実」や、「身体活動による健康増進の場の創出」がより一層求められているとともに、長引く自粛による心的影響の解消を図るためには、「気軽に相談ができる場」のニーズも高まっている。
- ・オンラインサービスの利用が困難と感じている高齢者などに対しては、対面の支援が必要であることが想定されるが、一方、<u>コロナ禍の今だからこそ、働く若い世代がリモートワークにより地域で生活しており、地域活動への参加が期待できる。</u>
- ・「誰もが地域活動の担い手となるよう、支え合いと活躍の場を広げていくことが重要である」といった、有識者検討委員会の報告内容とも合致し、「支援の循環が生まれる場」 の実現が期待できる。

これらのことから、<u>『食』や『多世代の交流の場』といった機能は本地で行う事業に必要であると再確認したうえで</u>、庁内検討委員会では、『食と相談を通して多世代の結びつきと支え合いを地域に広げる場』の実現に向け、<u>この「提言内容」を「どの様に実現させるか」</u>の議論を深めることとした。

また、事業主体や運営等事業手法の検討にあたっては、平成30年3月に策定した<u>「PPP</u>ガイドライン」に基づき、民間事業者との対話(サウンディング型市場調査)を実施しながら、最適な事業主体や事業手法の検討を行うこととした。

Ⅱ 事業主体の検討について

有識者検討委員会による「提言内容」を「どの様に実現させるか」の議論を深めるため、 はじめに、本地に求められている機能に関して、市の類似事業や関連事業の現状を整理し、 最適な事業主体を検討することとした。

1 食の機能について

(1)有識者検討委員会報告書の提言内容

- 1 健やかなくらしと交流を育む「食」の場
 - (1)「食」を通して豊かで健康なくらしを育む場

孤食とそれに付随する食生活の偏りは、独居の高齢者、核家族を背景に日中一人で 子育てをしている親、共働き家庭により一人で夕食をとる小中高生など、世代を問わ ず生じている課題である。

しかし、本地は原則として飲食店や店舗を建てることが制限されている地域であるため、子ども食堂やコミュニティ食堂も含め、「食」を提供する場合には検討や工夫が必要である。同様の制限がかかる地域において現に「食」が提供されている事業としては「テンミリオンハウス」が挙げられるが、「食」を通じた健やかなくらしの支援としては、提供だけでなく、家に帰ってもからだによい食生活を継続できるよう、調理を学ぶ仕組みも有効である。

利用者がバランスのとれた食事メニューや調理を学び食事を共にする機会を設けることで、改めて「食」の大切さ、楽しさを知り、「食」に対する意識や食事作りへの意欲を高めるきっかけとなることを期待する。

(2)「食」を楽しみ交流する場

多世代交流が実現するためには「食」を媒介とすることが有効である。利用者が居 心地よく過ごすためにはほどよい距離感も重要であり、食事の場を共にすることに よる、自然でゆるやかな多世代交流の実現を期待する。

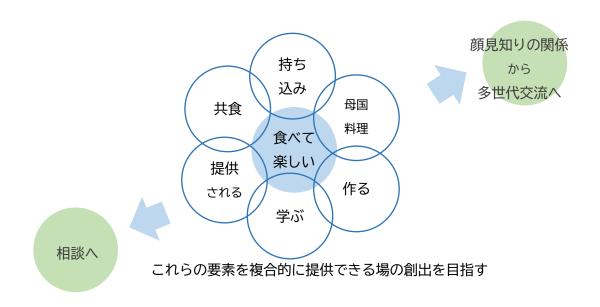
「みんなで食べる楽しさ」を利用者相互で共有することで、からだの健康だけでなく、こころの健康にもつながると考える。

有識者検討委員会では、上記内容以外にも「食べることは楽しいこと」という基本にたち、「食」に期待される6つの要素が複合的に提供できる場が創出されることにより、本地に求められている「敷居の低い相談の場」や、「顔見知りの関係」を重ねて「多世代交流」につ

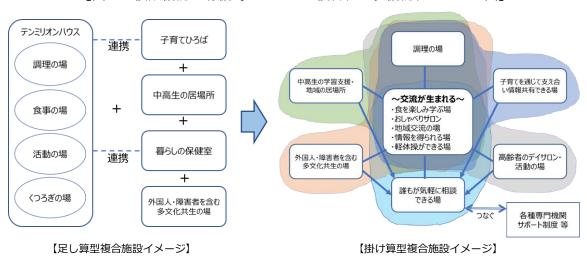
ながっていくことが期待できるといった議論がなされていた (図4参照)。

有識者検討委員会報告書にあるように『本地では単に複数の機能を1つの建物に集約する「足し算」の考え方ではなく、各機能が有機的につながり、相乗効果を発揮する「掛け算」の考え方を持つことで、地域共生社会に対応した多世代型のサービス提供を目指す』とされている(図5参照)。

【図4 食に期待される6要素と他の機能へつながるイメージ】



【図5 複数機能が有機的につながる複合化・多機能化イメージ図】



(2)本市における食に関する事業

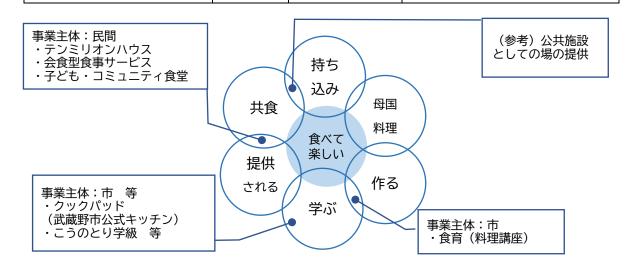
本市で提供している食に関する事業を表1に示す。さらに、図4の各要素と照らし合わせると、「提供される」や「共食」に関する事業主体は主に NPO 法人・地域団体等の民間で行われており、市は補助金の交付等により、これらの事業の下支えを行っている。

会食型食事サービス事業は、市の直営事業ではないが、現在4か所(ゆとりえ、親の家、 さくらえん、吉祥寺ホーム)で行われており、東町地域にはないため、本地での事業可能性 はあり得る。

本市が事業主体となっているのは主に食育の観点が強く、「学ぶ」の要素が中心となっている。

事業	事業主体	対象者	市の関与		
テンミリオンハウス	民間	主に高齢者	補助金交付、市有建物の無償貸付		
会食型食事サービス	民間	高齢者	補助金:経費の一部負担		
子ども・コミュニティ食堂 フードパントリー	民間	主に子ども	補助金		
食育(料理講座)の普及、 食育フェスタの実施、 クックパッド(市公式キッチン)	市	市民等	直営、(一財) 武蔵野市給食・食 育振興財団との連携		
こうのとり学級 (離乳食等 食育講座・試食など)	市	もうすぐ親とな る方	直営		
(参考)公共施設への持ち 込みによる共食	市	市民等	場の提供(直営)		

【表1 本市における食に関する事業】



(3)食に関する取組み事例

本地に期待されている6つの要素が複合的に提供されている事例としては、板橋区高島平の UR 団地で NPO 法人により運営されている、「地域リビングプラスワン(コミュニティスペース運営)」がある。

ここでは、「地域のリビング(くつろげる居場所の提供)」を通して「食の提供」、「各種講座」などが行われており、単身世帯やひとり親、共働き世帯をはじめ、世代や国籍、障害の有無を超えて誰もが孤立しない地域づくりや、個性が生かせる地域づくりを目指して活動が行われている。

「食」の具体的取組みとしては、「おうちごはん」と「おかえりごはん」が挙げられる。「おうちごはん」は、地域での孤立解消を目的に、地域ボランティアが交代で「ごはん当番」「おうち番」を担当して「今日のごはん」を作り、地域の人たちみんなで会話を楽しみながら食べる取組みである。月に15日~20日程度開催され、500円~650円程度で提供されている。この事業は、住民主体の介護サービスとのセットケアにより、区から補助を受けて実施されている。

また、「おかえりごはん」は、子どもたちがひとりで帰ってこられる「第二のリビング」 として、子どもたちの居場所づくり(子ども食堂)を目的としており、保育園帰りの親子な ども利用できる取組みである。

活動はボランティアにより行われ、運営費は、継続的な寄付や企業からの食材の寄付など で賄われている。

Activity
活動紹介

コミュニティスペース運営

地域リビング プラスワン
単身世帯やひとり親、共働き世帯が増える社会で人と人の
接点を創り、コミュニティを生み出す居場所。それが「地
域リビング」です。"世代や国籍、障がいの有無をこえ
て、日常のシェアからコミュニティを生み出す"というコ
ンセブトで、家事や子育てのシェア、見守りなど、地域の
住民が様々な活動をしています。

【写真1 食に関する取組み事例】

出典:https://dreamtown.info

(4)食に関する事業主体の考え方

本市で実施している事業や、上記の NPO 法人の事例も踏まえ、最適な事業主体の検討を 行った。

行政が事業を実施する場合には、公共課題解決等の目的に応じて、<u>所管ごとに対象者を限定し、個別に事業を行うことが多くなる</u>ため、いわゆる縦割りといわれる弊害が生じることがある。本地に求められている様な多岐にわたる要素を複合的に実施するには、調整や意思決定に時間を要するなど課題が多く、<u>また、行政が関わりすぎると柔軟性に欠けるといった</u>事も懸念される。

この様なことから、民間事業者が「食」に関する事業主体となる方が、柔軟性を持った事業の広がりが期待でき、「食」に関する事業の実現には適しているとの方向性が確認できた。しかし、事業採算性も含めた民間事業者の関心の程度、事業継続性の確保などが懸念されることから、サウンディング型市場調査による民間事業者の見解を参考に、懸念事項の整理を行うこととした。

(5)既存事業との連携、市の関り方について

この数年、市内でも子ども・コミュニティ食堂やフードバンク(食糧品支援)の動きが見えてきた。子ども食堂に訪れた子どもとの何気ない会話の中から、実は家で食べることができていない状況を把握し、フードバンクで集まったレトルト食品等を持ち帰らせるといった事例がある。市との連携や関わり方については、今後さらに研究を進める必要がある。

また、「食」の視点では、むさしのクレスコーレで不登校の中学生が育てた農作物を、本 地で活用できないかといった検討も有効である。

本地で行われる「食」に関する事業を通じて、支援が必要な人を把握し、相談や市の既存 事業につなげることができる場が地域にあることが重要であるため、その仕組みや、側方支 援のあり方などの整理が必要である。

2 相談の機能について

(1)有識者検討委員会報告書の提言内容

2 敷居の低い相談の場

(1) 専門職に健康や暮らしの相談ができる場

健康や暮らしのことなど、身近なことを相談できる場は、年齢、性別、世代を問わず誰にとっても必要なものであり、いつでも予約無しに相談できる場があることは、地域の人々の心の拠り所となる。また、本施設における個々の機能を有機的につなげる役割を担うことも期待される。

本施設での相談機能は、看護師や社会福祉士等の専門職を配置することが重要であり、必要に応じて専門機関や市の相談・支援窓口と連携し、つなぐ役割を担うなど、本施設の核となる機能のひとつである。

さらに、この健康や暮らしの相談は医療との親和性が高い。ワークショップでも、もともとこの場所に地域医療の拠点である診療所があったことから、この場所に地域医療を望む声があったが、いつでも健康や暮らしの相談を受けることができる体制を整えるためには、本施設と医療等の拠点との連携を図れる仕組みの検討が不可欠である。

(2) 敷居の低い居場所から相談につながる場

本施設に設ける相談機能に求められるのは、個別具体的な困りごとへのアドバイスだけではなく、漠然とした悩みを抱えているとき、心がすっきりしないときの、ただ聞いてもらうだけで気持ちが晴れるような何気ない相談も含まれる。

こうした相談へとつながるには、目的なく訪れることができ、居心地よく過ごせる場のあり方が望ましい。本施設が誰にとっても敷居の低い居場所として利用されることで、利用者同士で情報交換や悩みを語り合うといった、学び合い、支え合いの場となることが期待される。

(2)本市における相談に関する事業と提言内容実現への課題整理

本市の相談事業は多岐にわたり様々実施しているが、庁内検討委員会では、有識者検討委員会の報告書に、「看護師や社会福祉士等の専門職を配置することが重要」であるといった記載や、「医療等の拠点との連携を図れる仕組みの検討が不可欠」とあることから、医療と親和性の高い健康や暮らしのことを主たる相談対象と捉える。また、これらの視点を踏まえ、市が現在行っている「福祉総合相談窓口」や「健康相談・食事相談」の現状と課題を以下のとおり整理する。

【表2 本市における健康や暮らしに関する相談事業例】

相談事業	福祉総合相談窓口	健康相談・食事相談		
		 ・月2回開催。予約制。1人あたり		
	 してよいかわからない方の相談	 15~30 分相談で、専門職 (内科医		
	を受けるため、すぐに何かの制	 師、保健師、管理栄養士)が対応		
	 度やサービスにつながって解決	・相談内容の多くは、食生活(脂質		
	 できるケースは少なく、継続的	 異常、糖尿病、肥満、病気等)に		
	 に関わり対応するものが多い。	 関することで、高齢者が 72%を占		
現状	 ・相談内容は匿名性が高いものも	める。		
	 あり、「気軽に行けるオープンな	 ・予約制の相談は年間 40 件程度		
	 場」での相談とは別のニーズが	・なんでも相談という自由来所型		
	」 ある。	のものは、電話相談が年 1,000		
	 ・相談のうち大半は電話によるも	 件程度に対し、来所相談は全体		
	ので、来所での相談は全体の	の 10%弱である。		
	 10%程度である。			
	│ ・本地で想定している相談は、実	・本地での相談と医療連携はかな		
	 際に「福祉総合相談窓口」で受	り難しいと感じる。		
	 ける相談とは、求められている	│ ・相談に応じる専門職は、看護		
	 ものが異なると想定される。	 師、社会福祉士等と記載がある		
提言内容実 提言内容実		が、保健師が望ましいだろう。		
現に向けた	・相談相手としての市の信頼は高いだ。			
課題整理	│ │ た点が重要になる。人に依るとこれ。	た点が重要になる。人に依るところも大きい。		
	 ・相談のみで専門職を常駐させるの	相談のみで専門職を常駐させるのは困難なため、相談以外の常駐でき		
	る仕掛けが必要である。			
	 ・事業主体との連携や役割分担等の§	整理が必要		
	│ │・相談を受ける事業主体が、食に関 [−]	する事業も担えるのか。		
	・怕談を支ける事業主体が、良に関	9 る事未も担えるのか。 		

(3)相談に関する取組み事例

事例研究として、有識者検討委員会の報告書にも記載されている<u>「暮らしの保健室」</u>を取り上げた。暮らしの保健室を立ち上げた方は、看護師であり保健師であり助産師である。<u>深</u>刻な状況になる前に気軽に相談できる場の必要性を、訪問看護師としての経験から感じた

ことがきっかけになったという。

「暮らしの保健室」では、病気や介護だけでなく、日常のちょっとした困りごとなどを、 予約なしでいつでもだれでも相談できる。また、ヨガやストレッチ、手芸などの講座のほか、 1 食 500 円で高齢者への食事提供も行っている。お茶を飲みながらおしゃべりをするといった「居場所」や利用者の「交流の場」にもなっており、そこから相談につながることもあるという。加えて、医療・介護・福祉の勉強会の実施により、「地域ボランティアの育成の場」になっているとともに、「暮らしの保健室」を利用して元気になった人が、今度はボランティアとして活躍しており、支援の循環も生まれている。

「暮らしの保健室」は、行政の支援や医療・介護・福祉ケアのすきまを埋める事業であり、各分野を「つなぐ」場になっていると自負されており、現在では、この理念に共感したNPO 法人等様々な団体が、暮らしの保健室を立ち上げ、全国に50か所以上開設されている。

なお、市内にも「いきいきサロン」の一つとして、訪問看護師による「気軽な相談の場」 事業が民間事業者により行われている事例がある。



【写真2 暮らしの保健室】

出典:https://kuraho.jp/

(4)市既存事業との連携と相談事業実現に向けた課題整理の提案

前述(2)及び(3)を踏まえ、相談事業実現のための既存事業との連携の可能性や、収益性確保のために考えられる仕掛け等の検討を行い、下記の意見が挙げられた。

- ・仮に保健師や看護師といった専門職が常駐できなくても、福祉的な専門知識を有したスタッフが常駐するということも考えられる。話を聞いたうえで、例えば必要に応じてオンラインで専門職につなげるといったことや、次回専門職が来る日時を知らせるといった対応も考えられるのではないか。
- ・「学びの場」としては、事業者が全てを行わなくとも、例えば健康づくり事業団の出前講

座など、外部団体とのコーディネートによる事業展開も考えられる。

・過去に診療所があったことや用途地域を踏まえると、<u>診療所を併設することで、医師や看護師をはじめとした専門職が常駐できるとともに、収益性の確保が狙えるのではないか。</u> 栄養指導や、健康体操などの事業実施を行うことも考えられる。しかし、これらの事業に 興味があり、診療所を開設できる事業者が居るのかは不明である。

(5)相談に関する事業主体の考え方

現在行政が行っている相談事業は予約が必要なものや、相談内容は匿名性が高く、複雑で継続的な関わりが必要なものもあり、「気軽に行ける敷居の低い相談の場」とは性格を異にするものが多い。予約なしに、専門家に健康や暮らしに関するちょっとした相談もできる「暮らしの保健室」がNPO法人等の民間事業者によって全国的に広がっていることを踏まえると、有識者検討委員会の提言内容の実現のための事業主体は民間事業者が適していると言えるのではないか。

しかし、<u>相談は無料という事を前提とすると、専門職常駐の仕組みや事業採算性の確保などの課題がある</u>ため、サウンディング型市場調査の実施により、<u>民間事業者の関心度や事業採算性についてさらに検討する必要がある。</u>

3 多世代にひろがるつながりの場について

(1)有識者検討委員会報告書の提言内容

(1)子育て世代が気軽に利用できる場

本地で目指す子育て世代の利用イメージは、0123吉祥寺や、吉祥寺東コミュニティセンターにて月2回実施している親子ひろばのそれではなく、子育て中の親子や若い世代を地域の重要な資源と捉え、この施設にやって来ることにより、多世代交流が促進され、この場自体が賑やかに活性化することを期待するものである。

子育て世代が入りやすい雰囲気づくりに加え、離乳食やアレルギー対応食を作るイベントの開催や、常設の相談機能があることで、既にできあがっている子育てグループなどに加わりにくいと感じていた親子にとっても、気軽に訪れることができる施設となる。相談を通して、0123吉祥寺との連携や必要な支援・サービスとつなげてもらうことができるなど、地域での居場所を見つけるきっかけとなる役割を期待する。

「ゆるやかな交流」「一人ひとりにあった柔軟な子育て」をテーマに、小さくて行き やすい場として子育てひろばの実施も検討の余地がある。

(2)中高生が居場所を見つけられる場

不登校の課題を抱える中高生や、社会生活を円滑に営むうえで困難を有する子ども にとって、安心して過ごし、集うことができる家でも学校でもない第三の居場所があ ることは非常に重要である。

仮にそれが平日の昼間であっても通える場となることで、本施設の相談の場が、親や教師に相談できない悩みの受け皿として機能するほか、学校では出会えない様々な世代の人と関わることにより、地域での居場所を見つけられるといった効果が考えられる。

また、フリースクールや大学との連携による学習支援の実施や、ボランティアとして本施設のイベントに関わってもらうことで、達成感や自信を得て、将来を考えるきっかけとなることも期待したい。

(3) 高齢者がいきいきと活動できる場

高齢者の居場所としては、武蔵野市ではすでにいきいきサロン事業やテンミリオンハウス事業が行われているが、吉祥寺東町はいきいきサロンが1か所のみ、テンミリオンハウスについては空白地域となっている。

本施設に高齢者も通い集うことで、地域の通所施設不足の解消が図れるほか、健康 体操や長寿食を学ぶ講座などでは、相談に応じる専門職の関わりにより質の高いプログラムの実施が可能となる。

栄養バランスの優れた食事と適度な運動に加え、ここに来ることで話し相手が増え、生きがいや楽しさを見出し、日々のくらしが充実する場となることを願う。

(2)本市における多世代に広がるつながりの場に関する事業と提言内容実現への課題整理 行政で行っている事業は、子育て世代、障害・高齢者向けと、対象者を限定しているケースが多いが、既存事業との連携も踏まえ、本地で「多世代がつながる場」を設けた場合の課題や期待することについて、庁内検討委員会で出された意見を列挙する。

1)子育て・子ども世代に対する事業

- ・子育て・子ども世代が利用できる場の提供としては、0 1 2 3 施設や児童館、親子ひろば、コミュニティセンターなどがある。
- ・子育てひろばと高齢者を対象とした施設との併設等により、イベント時や昼食時の一時的な交流の場は実施されている。
- ・この地域では0123吉祥寺があるが、多世代との交流が行える場にはなっていないとともに、4・5歳児や小学生が集える場は少ない。

- ・この地域は、小学校が吉祥寺大通りの先にあるため、学童クラブに通っていない小学生 や、塾や習い事に行っていない小学生の学校以外での居場所ニーズはあるだろう。
- ・小学生の時から気軽に立ち寄れる場であることで、中学や高校で苦しいことがあって も、また戻って来られるような、地域での居場所、心の拠りどころとなるような場所が 本地になるとよいと考える。
- ・<u>多世代交流の要素の一つとして、食事を共にするという事は大事なことであると考える</u>。「テンミリオンハウス花時計」では、お昼の時間だけ一緒に食事して、高齢者が子どもの名前を聞くなどの語りかけや、その親たちとも程よい距離感を保ちながらの多世代交流が生まれている。

2)中高生に対する事業

- ・「むさしのクレスコーレ」は、不登校の課題を抱える中学生が自由に過ごせる居場所として、NPO法人に事業を委託して実施しており、居場所機能に加え、相談機能を重視した新たな学び場である。その他、体験活動や保護者支援なども行っており、食事づくりなどの活動は実費となるが、原則として無料で利用できる。
- ・現在の場所が狭いこともあり、例えば月に数回、サテライト的に本地を利用できれば、 普段とは違った場所や他の世代との緩やかな交流なども期待できる。
- ・ただし、<u>高齢者世代から</u>「なぜ学校に行かないのか」といった<u>言葉掛け</u>により、本地を 利用したくなくなるリスクも考えられるため、<u>慎重な検討が必要</u>である。何よりも、<u>子</u> どもたちが「行きたい」と思うことが重要である。
- ・支援者(事業者)側の力量が問われる。<u>多世代交流の際には、世代ごとの特性を踏まえた関わり方ができるよう、知識や経験を持った者が対応できれば、相乗効果はあるのかもしれない。</u>

3)高齢者に対する事業

- ・この地域はテンミリオンハウスの空白地域であるため、設置したいという思いはあるが、 事業スキームを整理する必要がある。
- ・近隣で地域住民団体による「いきいきサロン事業」が行われており、本地の事業との連携ができれば、多世代交流や共生社会などの取組みが期待できる。
- ・多世代交流の場といった時に、<u>結果的に利用者の大半が高齢者だった場合、若い人が来</u> 所をためらってしまうといった事が無いよう、何らかのしかけや配慮が必要である。

- ・多世代交流により、免疫力が低下している高齢者の感染リスクへの配慮が必要である。
- ・例えば、<u>高齢者向けのプログラム</u>で制作した作品を、オンラインフリーマーケットに出品するといった際の講師役として、<u>高校生や地域の働く若い世代の力を借りる、といっ</u>た関わり方ができるかもしれない。

4 誰もが担い手になれる仕組みづくりについて

(1)有識者検討委員会報告書の提言内容

(1)支援の循環が生まれる場

第六期長期計画でも示されているように、これからの武蔵野市の福祉のあり方として、「支える側と支えられる側という関係性を越えて、誰もが地域活動の担い手となるよう、支え合いと活躍の場を広げていく」ことが重要である。

利用者としてイベント等に参加した者が、次のイベントではボランティアや担い手として活躍するなど、この場所での活動をきっかけに帰属意識が生まれ、地域とつながっていけるような、そんな支援の循環の仕組みが出来上がることを期待したい。

それは障害者や外国人であっても同様で、適切な理解と配慮をすることで、本施設 での活動を通し主人公としての居場所を見つけていくことができるものと考える。

(2)障害者に対する合理的配慮

障害の特性に応じた対応をするために、バリアフリー、ユニバーサルデザインを取り入れることによる物理的配慮や心理的配慮を行うことが大切である。

情報提供や利用手続きについて図や写真を用いるなどの配慮や工夫も重要であり、 担い手として施設活動に参加する場合には、施設のルールや慣行を柔軟に変更できる ような運営が望ましい。

(3)外国人との多文化共生

様々な翻訳技術を活用しながら多言語による情報提供を行うことで、多文化に対する理解や交流の機会を設けることができ、これまで地域に関わることが少なかった外国人も来やすい施設となる。

彼らがこの場を居場所として認識することで、外国人同士のネットワークによる利用の拡大も期待できるほか、例えば母国料理をふるまう機会を設けるなどにより地域との交流が生まれ、災害時に孤立する危険性なども大きく減るものと考える。

(4)時間軸による使い分けを工夫する

多世代が利用する施設として欠かせない視点の一つとしては、生活時間帯の違いが

挙げられる。

地域施設をこの場所に設けたときに、昼間の時間帯に地域で活動を行うことの多い 高齢者や子育て中の親子にとっては、日常生活の一部として昼間の利用が多くなるこ とが想定されるが、昼間の時間帯に地域外で活動を行っている働く世代にとっては、 仕事帰りや休日等の利用が多くなることが想定される。

また、不登校等の課題を抱える中高生は、平日の昼間の利用も想定されるが、食や 相談を通じた地域とのつながりを求める中高生は、学校帰りの夕方利用も想定され る。

このように、多世代が集う多様な場を創出するためには、同じ空間や室を時間によって使い分ける工夫を検討するとともに、運営時間を変えるなど、管理に柔軟性を持たせる事も検討する必要がある。

(5)地域への配慮

本地は、閑静な住宅地の中にあり、周辺住民の住環境に十分な配慮を要する。また、 運営についても、利用者の出入り、施設の音や光、臭いなどに関して問題が生じない よう、施設が設置された場合の開所時間には配慮が必要である。

(2)多文化共生について

有識者検討委員会の報告書には、「支援の循環が生まれる場」として「障害者や外国人であっても同様で、適切な理解と配慮をすることで、本施設での活動を通し主人公としての居場所を見つけていくことができるものと考える。」との記載がある。

庁内検討委員会における議論においても、「食にしても相談にしても、一番支援が足りていないのは外国人であると感じている。コロナ禍により地域との交流が取れず、生活に困っているといった相談を受けるが、市では対応しきれていないのが現状である。<u>食文化や生活文化にも配慮が必要であるが、地域の理解や、外国人の抱える課題と地域とをつなげる事業者(支援者)側のスキルが求められる。</u>」といった発言もあり、<u>本地における事業者や事業</u>手法を検討するうえで、重要な要素である。

5 民間事業者との対話(サウンディング型市場調査)

庁内検討委員会における議論では、本地に求められる核となる機能の<u>「食」と「相談」事業を複合的に行うためには、柔軟な対応が求められる</u>とともに、<u>専門的知識やノウハウを活かせる民間事業者が事業主体となる事が望ましいとの見解に至った。</u>

一方、<u>これらの事業は収益性が見込めない</u>事や、有識者検討委員会による<u>提言内容に興味</u>や関心を寄せる事業者は居るのか、複合的なニーズに対応できる事業者が見つかるのかといった事が懸念されるといった意見も出された。

このことから、下記のとおり民間事業者が事業主体となる場合の課題を把握するため、民間事業者との対話(サウンディング型市場調査)を行った。

(1)調査スケジュール

サウンディング型市場調査実施について公表 サウンディング型市場調査への参加受付 サウンディング型市場調査実施

令和 3 (2021)年 11 月 1 日 同年 11 月 2 日~26 日 同年 12 月 20 日~28 日

(2)参加事業者数

5社

(3)調査事項

- 1)有識者検討委員会報告書提言内容について
- ・報告書提言内容の実現性についての見解、条件
- ・類似施設の運営、取組み等の実績等を踏まえた本地での対応可能な事業の内容
- ・提言内容実現のための事業方式(定期借地、賃貸借、その他)の提案
- ・事業実施にあたって本市に期待する支援や配慮してほしい事項等
- ・近隣住民への配慮や、対話、あるいは連携についての見解

2)事業実現に関する提案等について

- ・報告書の提言内容を実現するための具体的な事業提案
- ・事業継続のための資金計画、収益施設の整備条件等提案
- ・健やかなくらしと交流を育む「食」の場を実現するための具体的アイデア
- ・敷居の低い相談の場を実現するための具体的アイデア
- ・多世代に広がるつながりの場を実現するための具体的アイデア
- ・本市事業との連携アイデア
- ・地域人材活用、育成手法など報告書に提言されている「誰もが担い手になれる仕組みづく り」について取組実績や事例を踏まえた具体的アイデア

(4)調査結果(概要)

調査の結果概要は以下のとおり。

【表3 サウンディング型市場調査結果のまとめ】

事業者	A 社	B 社	C社	D社	E社
①報告書 提言内容 の実現性 への見解	・提言内容について、 なると でまる ・第一種低層住居 専用 地域 提供 ・工 を の配慮・ で 実現可能。	・市民にとって敷居の 低い医療福祉サービス を受けられるサードプ レイス的な施設となる	・食と相談が一緒の 場にあることが重要		・土地の広さから相談 や食を中心とした小規 模な施設が妥当
本地での 対応可能 な事業内 容	・老人福祉センタ ー、食の提供、パー ソナルジム	・診療所、相談、食の提 供等	・相談事業等 ・食は未経験だが行 いたい	・グループホーム、 ビレッジ ・防災機能(かまど ベンチ、井戸等)	・子ども食堂、高齢者 への食の提供
事業方式 (定期賃 地、そ 他)	・定期借地が望ましい	・定期借地 ・事業者と(一部)運営 事業者とで別途契約し 使用料等を徴収する	・運営はコンセプト に賛同するいくつか の法人が集合し、互 いの強みを活かしな がら、対話を重視し 運営するスタイル	・グループホーム であれば定期借地 ・それ以外は市建 設が望ましい	・都の補助金が活用できる福祉施設を設置し、不足分は市の補助としたい
期待する 支援・配慮 事項	・借地料の減免 ・ユニバーサルな 外構整備の支援 ・感染症対策の支援 ・市報掲載等の広報支援 ・市報掲載等の広報支援 ・廃棄物等の収集 等支援 ・就労する障害者 等のあっせん	・市民向け啓発活動の 共同実施 ・パブリックコメン ト、意見箱の設置	・建物建設する法人 と運営法人をそれぞ れ別の公募希望 ・運営への補助や建 物オーナーへの補助	・ビレッジであれ ば一部市が借りる ことで収益安定に つながる ・借地料の設定	・収益性のある事業は 行えないため、借地料 は減額・減免希望
近 隣 住 民 への配慮・ 対話・連携	・事業・工事開始前 の住民説明 ・調理のにおいへ の配慮 ・近隣住宅との視 界配慮 ・施設周辺清掃 ・来所時の自転車 等の整理	・住民ニーズを優先した企画設計 ・市民との共創活動 ・各事業者と連携 等	・近隣住民と事業者がともに企画・地域住民が役割をもって活動に参加・みんなの居場所はみんなでつくる		・施設規模等について 近隣住民と対話
②事業実 現に関す る提案	・各種イベント ・社会福祉士等専 門職による相談支援 ・高齢者の IT 支援	・多種多様なサービス の実施(相談、子ども 食堂、訪問診療、運動 療法、食事療法) ・食の場	・桜堤の訪問介護を 拡大して収益性担保 ・食の提供等で収益 性担保	・グループホーム に多目的な場を設 け、住民に開放	・障害者の学生寮(大 学生)

1)わかった点

以下のとおり民間事業者が事業主体となることの可能性を見出すことができた。

- ・民間事業者の興味・関心はあり、本地に求められている機能(食と相談)では事業採 算性は乏しいものの、収益性のある事業との併用で事業の実施が可能である。
- ・有識者検討委員会報告書の<u>提言内容や理念に共感・賛同した</u>ため、事業に参画したい という民間事業者が複数いた。
- ・<u>事業方式は</u>市の土地を貸し付け、建物は事業者が設置するという、<u>土地貸付方式の提案</u>と、他の事業者あるいは市が建物を用意し、そこを賃借して事業運営を行いたいという建物借受け方式等の提案があった。

2)調査を通して見えてきた課題

見えてきた課題は次のとおりである。

- ・事業者によって<u>得意分野が異なるため、複合的な機能が求められる本地の事業者を選</u> 定する際に、何を優先して審査するかといった審査基準のあり方
- ・採算性が見込めない事業に対する市の支援のあり方
- ・収益性のある事業が優先された場合、本地に求められている機能を確実に実施しても らうことの担保
- ・提言内容に共感・賛同し社会貢献したい他の事業者や地域住民等とのマッチング

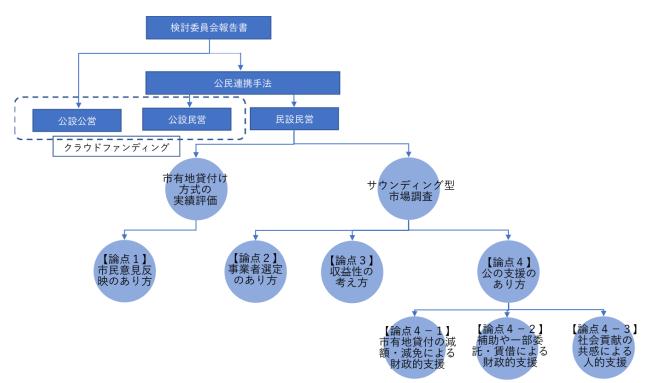
Ⅲ 事業手法の検討と課題の整理

1 事業手法の前提・論点整理

(1)本市の実績を踏まえた公民連携事業のあり方について

- ・有識者検討委員会報告書 (P29) には、提言内容の実現のためには、『社会情勢等の変化も 考慮した柔軟な発想や運営が必要である。』としたうえで、『公民連携やクラウドファンディングなどについても十分に調査を行うことで、最適な運営手法や、施設規模についても 検討を深めることができると考える。』との記載がある。
- ・II章でも整理したとおり、本地に求められる事業を<u>複合的に行うためには、柔軟な対応が</u>求められるとともに、専門的知識やノウハウを活かせる「民間事業者」が事業主体となる ことが有効であることから、民間事業者が施設を設置することを前提に事業手法の検討 を進めることとする。なお、公設が前提となるクラウドファンディングについては、これ 以上の検討は行わないこととする。

そこで、Ⅲ章では、民間事業者が事業主体となる場合の適切な事業手法を探るため、サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、【図 5 論点マップ】に沿って整理する。



【図5 論点マップ】

2 論点1 市民意見反映のあり方

(1)公民連携手法の整理

本事業は、公的不動産の有効活用を主目的にしていることから、前述のとおり民間事業者が運営主体となることが有効であると整理した。このため、民間事業者が施設を建設することを前提に、網掛け部分の手法を中心に検討を進めることとするが、最適な事業手法であることを確認するため、改めて、下表にて従来の直営方式と様々な公民連携手法を整理する。

【表4 公民連携手法の整理】

区分	主な方式	設計・建設主体	維持管理・運営主体	
	直営方式	市	市	
1	指定管理者制度	市	民間	
	民間建設借上方式	民間	市(委託含む)	
狭義の公民連携	/ DBO 方式 Design Build Operate	市が資金調達をし、設置を民間委託する。	十、建設、維持管理、運	
	BTO 方式 Build Transfer Operate	民間事業者が資金調達し、施設建設後に所有権を市に移転する。契約期間中の維持管理、運営を行う権利を得る		
公共施設等の整備等 *公共施設(行政財産) 等の整備が前提となる。	BOT 方式 Build Operate Transfer		ン、施設を建設。契約期間 テい、資金回収後、市に所	
	BOO 方式 Build Own Operate	民間事業者が資金調達し、施設を建設。契約期間 中の維持管理、運営を行う。所有権は移転しない。		
	RO 方式 Rehabilitate Operate	民間事業者が資金調達し し、契約期間中の維持領	ン、既存施設を改修・補修 管理、運営を行う。	
 	BLT 方式 Build Lease Transfer	を市にリースし、契約期	ン、施設を建設。その施設 間間中のリース料と維持管 する。契約期間満了後は、 市に所有権を移転する。	
公的不動産の有効活用 (PRE)	市有地貸付け方式 (定期借地権方式)		るため、有償または無償で 民間事業者が建設、維持	
Public Real Estate *公共施設の余剰分や、 普通財産の有効活用を	収益施設の併設・活用	収益施設の併設、既存の収益施設の活用等、 収入により費用を回収するものや、副産物の 等付加価値を創出して施設のバリューアッ 図る。		
図ることを目的として いる。	一時貸付け(普通財産)	市	民間	
/!	占用許可(行政財産)	市	民間	

広義の公民連携

(2)実績を踏まえた市有地貸付け方式の評価

公的不動産 (PRE) の有効活用の検討にあたっては、武蔵境駅北口市有地有効活用事業 (以下「武蔵境 PPP 事業」という。) における実績を踏まえ、「収益施設併設を伴う市有地貸付け方式」について課題や効果を整理する。

■課題は以下のとおり。

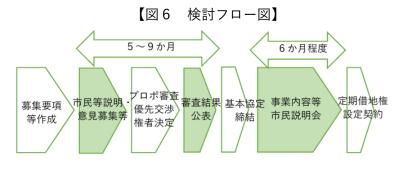
- ・「収益施設併設を伴う市有地貸付け方式」の採用にあたっては、現時点では本市での実績が少なく、収益事業を行う民間事業者に長期にわたり市有地を貸し付ける事について、市民に理解をいただけるよう、十分に説明や周知を行い事前に意見を募るという事が重要である。
- ・事業提案内容については、優先交渉権者決定後に市民等の意見を設計等に反映できる よう募集要項等の記載を工夫するとともに、基本協定締結から定期借地権設定契約締 結まで一定期間を確保するなど、契約締結までのプロセス等を見直す必要がある。

■得られる効果は以下のとおり。

- ・民間活力により未利用市有地の有効活用を図ることができる。
- ・市では対応困難な公共的課題解決にあたり、民間事業者の運営ノウハウを活かした柔軟 性のある事業活動ができるため、市民の利便性や満足度向上が期待できる。
- ・公共的事業の実施にあたり、施設建設費用や維持保全費用等の投資的経費の削減を図る ことができるとともに、未利用地のままでは得られない土地貸付収入や、法人税、固定 資産税などの税収入が得られる。

(3)庁内検討委員会としてのまとめ

市有地貸付け方式を採用する場合には、本市「PPP ガイドライン」に従い、適宜市民意見を聞きながら事業を進めるとともに、優先交渉権者との「基本協定締結」から「定期借地権設定契約」までに、半年程度の一定期間を設けて、市民に事業内容を説明する場を設けるといった配慮が必要である(図 6 参照)。また、市民意見を設計等に反映できるように、事業者選定プロポーザル募集要項等の記載を工夫する。



3 論点2 事業者選定のあり方

(1)サウンディング型市場調査結果から見えてきた課題

- ・事業実施主体が「食」や「相談」などの有識者検討委員会から提言を受けた全ての事業ノ ウハウを保有しているとは限らない。
- ・資金的に施設を設置することはできないが、報告書の提言内容に共感・賛同するため、事 業運営主体として福祉的地域貢献をしたいという意見もあった。

(2)論点

複数の多岐にわたる事業が求められている本地事業では、事業者をプロポーザルで選定 するにあたり、選定方法を整理する必要がある。

(3)業者選定手法の整理

	主体となる運営事業者のみ	主体となる運営事業者と協力事業者
	単独プロポーザル(通常)	グループプロポーザル
概要	主体となって施設を設置、事業運営	主体となる運営事業者と協力事業者を一
	を行う事業者のみを選定する。	括で選定する。主体となる事業者が担え
		ない事業も他の事業者が担う事ができ
		る。事前にグループ等を組んでプロポに
		臨むと思われる。
メリット	通常のプロポーザルとなるため、募	主体となる運営事業者と協力事業者の協
	集要項や審査基準に沿った優先交	力体制を踏まえた審査ができるため、提
	渉権者の選定ができる。	言内容を踏まえた全ての事業実施が期
		待できる。
		協力事業者と運営方法等詳細を詰めるこ
		とができ、選定後の設置・開設まで、円
		滑に進められることが期待できる。
デメリット	事業ノウハウの無い事業について	プロポーザル時に協力事業者として評価
	は、事業提案に盛り込まれない事が	した事業者が、契約締結後に変更される
	想定され、提言を受けた全ての事業	リスクを回避するため、募集要項等に記
	が実施されない可能性がある。	載する必要がある。
	どの様に補完するか検討が必要で	

ある。

仮に、協力事業者を想定して事業を 提案しても、想定していた協力事業 者が開設後も継続して携わる担保 がない。

(4)検討委員会としてのまとめ

サウンディング型市場調査の結果を踏まえると、有識者検討委員会報告書の提言内容全 ての事業を実施できるノウハウを持った事業者は少ないことが分かった。

主体となる運営事業者のみを選定する通常のプロポーザル方式では、仮に協力事業者を 想定した提案をしたとしても、通常、その時点では協力事業者と契約を締結しているわけで はないため、施設開設後に想定の事業協力者との契約が締結される担保がとれない。また、 想定の協力事業者が、市が求める要件を満たしているのかの審査ができない。

一方、主体となる運営事業者と協力事業者と<u>グループでプロポーザルを実施することで、</u>本地で求められている全ての事業の実現性が高くなることから、本件については、グループでの応募も可能とすることが有効である。

その際には、グループで募集要件等を満たす事を条件にすることや、応募受付日以降の構成員の変更等に条件を付加するなど、プロポーザル募集要項や、事業者審査基準の作成にあたり工夫が必要である。

4 論点3 収益性の考え方

(1)論点(サウンディング型市場調査結果から見えてきた課題)

- ①事業採算性を確保するため、収益性のある事業が主体の事業となってしまうと、本地に求められている事業が不足する可能性がある。<u>収益性のある事業実施をどのように</u>考えるか整理が必要である。
- ②「食」の実現に際し、提案された事業が都市計画に定める用途地域の規制に適合しているかなど、どの様に審査基準を定めるか、整理が必要である。

(2)課題の整理

①収益事業や独自の提案事業を行う場合、本地に求められている事業よりも過多とならないことや、収益事業との相乗効果が図れることが重要である。

②住民を対象としたワークショップや有識者検討委員会の報告書の提言からも、<u>食の提供等については本地に求められる核となる機能の1つである。</u>要求水準書や募集要項に、用途制限と整合が図れる事業を提案するよう記載することが考えられるが、その場合、食に関する事業が提案されにくい事も想定されるため、<u>提案を受けた場合の審</u>査基準を明確にしておくことが重要である。

(3)庁内検討委員会としてのまとめ

有識者検討委員会報告書の提言内容(食・相談・多世代への広がり)の実現のため、開設後もこれらの事業がしっかり実施されているかなど、定期的な報告やセルフチェックを行っていくことを募集要項や定期借地権設定契約等に謳うことが重要である。

収益性のある提案事業については、過多とならないよう要求水準書に設置可能面積など を設定することに加え、事業者選定の審査基準で、本地で求められている事業と収益事業の 相乗効果が期待できる点を評価項目に入れることが考えられる。

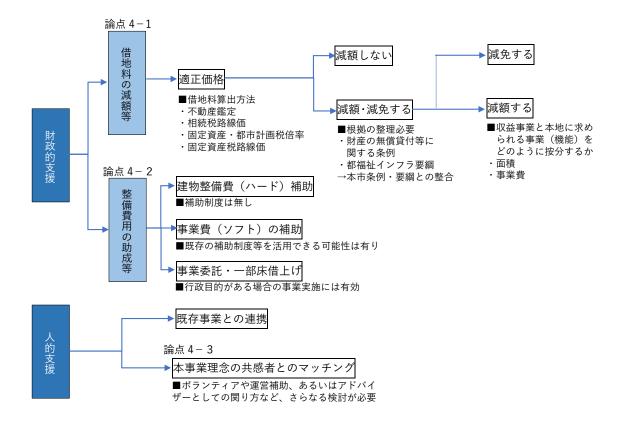
なお、「食」の実現に関しては、サウンディング型市場調査も踏まえ、事前に特定行政庁に相談を行いながら、事業実施により良好な住居の環境を害するおそれが無いものであることや、公益上やむを得ないものであることが判断できるような審査基準を策定しておくことが重要である。

5 論点4 公の支援のあり方

(1)サウンディング型市場調査の結果から見えてきた課題

- ・本地で求められる事業のみでは収益性が乏しく、借地料の減額・減免の要望や、建物整備 費の補助、建物の一部を市が賃借することで収益の安定化を図りたいといった事業者の 声を聞くことができた。
- ・また、報告書の提言内容に共感・賛同し、何かしら事業運営に携わりたいが、資金面で建 物を整備することは困難であるといった声も聞かれた。
- ・これらをもとに公の支援のあり方について検討を深めるため、さらに財政的支援の側面から、借地料の減額と整備費用等の助成、人的支援についても論点として、以下に論点4-1から論点4-3まで分類整理した。

【図7 公の支援のあり方論点整理】



6 論点4-1 市有地貸付の減額・減免による財政的支援

(1)論点

- ・市有地貸付の「適正価格」をどのように算出するか。
- ・市有地貸付料を減額・減免するか否か。また、減額する場合に、収益事業と本地で求める 事業とで貸付料をどのように按分するか等判断の考え方を整理する必要がある。

(2)参考情報

○適正価格の算出方法

方法	市での活用実績
不動産鑑定	・土地売買の際に用いることが多い。
相続税路線価	・借地承諾料の算定のベースに用いることがある。
固定資産税・	・民間との賃貸借契約において多く用いている。
都市計画税評価額	・一般的には、固都税額に基準倍率を乗じて算出している。
固定資産税路線価	・武蔵境PPP事業では、容積率を勘案して貸付価格を算定した。

○財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例

(普通財産の無償もしくは減額貸付または貸付料の減免)

- **第4条** 普通財産は、次の各号の一に該当する場合は、無償でまたは時価よりも低い貸付料で貸し付けることができる。
- (1)国または他の地方公共団体において、公用または公共用に供するとき。
- (2)前条第2項に掲げる団体において、同項に定める事務、事業の用に供するとき。
- (3)前号のほか、特に必要があると認められるとき。
- ○市が無償で貸し付けている主な施設
 - ※下線部は財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条第1項第3号を適用しているもの
 - ・旧シルバー人材センター
 - ・テンミリオンハウス
 - ・ボランティアセンター
 - ・さくらはうす今泉
 - ・吉祥寺本町在宅介護・地域包括支援センター
 - ・吉祥寺ナーシングホーム
 - すくすく泉
- ○都有地活用による地域の福祉インフラ整備事業実施要綱(高齢)(以下「都福祉インフラ 整備要綱」という。)

(貸付料及び保証金等の減額)

第12条 貸付料及び保証金又は敷金は、都において別途決定する。

2 前項の貸付料の決定に当たって、第2条第1項に定める対象施設、同条第2項に定める併設施設等及び同条第3項に定める併設病院等を整備する場合は、併設病院等の整備に用いる都有地等に係る部分を除き、通常に算定された額から50%の減額を行う。ただし、土地の貸付けにおいて、令和3年4月1日から令和6年3月31日までの間に公募を開始した案件については、貸付対象となる土地の1㎡当たりの更地価格(以下「土地価格」という。)によって減額率が変わる仕組みとし、土地価格が都内住宅地の地価公示平均額を考慮して設定した1㎡当たり370,000円(以下「一定額」という。)を超える場合には、併設病院等の整備に用いる都有地等に係る部分を除き、以下の計算式によって減額率を算定する。なお、減額率については、小数点以下第2位までとする(小数点以下第3位がある場合、これを四捨五入する。)。

減額率 = $1 - \{(土地価格 - -)$ 定額 $) \times 0.1 + -$ 定額 $\times 0.5\} \div 土地価格$

3 土地を貸し付ける場合の<u>保証金は</u>、定期借地権設定契約の場合、貸付料月額の 30 月分とし、<u>事業用定期借地権等設定契約の場合、貸付料月額の 12 月分</u>とする。建物を貸し付ける場合の敷金は近傍類似の賃貸事例を考慮して設定するものとする。ただし、土地の貸付けにおいて、平成 26 年 8 月 20 日以降に公募を開始した案件については、都と区市町村との間で補償に関する協定を締結する場合には、東京都公有財産規則(昭和 39 年東京都規則第 93 号)第 36 条の 2 第 1 項ただし書に定める取扱いをすることができる。

(3)庁内検討委員会としてのまとめ

本地に求められる事業は、<u>そもそも福祉目的に遺贈を受けた土地であることから、福祉的事業の実施が前提となる。本市では</u>、都福祉インフラ整備要綱のように、<u>特定の福祉的用途に適用できる要綱は無く</u>、仮に策定されたとしても、<u>適用を受ける用途が限定的となるため</u>、本事業での活用は難しい。

しかし、市有地の貸付にあたっては、これまでの本市の取扱い実績も踏まえ、また、都福祉インフラ整備要綱を参考に、一定の減額あるいは減免することが考えられるため、今後募集要項を作成する際に、減額等の考え方を示す必要がある。

7 論点4-2 補助や一部委託等による財政的支援

(1)論点

- ・民間事業者が施設整備や運営する際に適用できる現行補助制度はあるか。
- ・事業の一部委託や建物の賃借による支援といった事も検討できるか。

(2)本市における現行補助等制度(参考)

- ①施設整備費に係る補助制度
 - ・地域密着型サービス等整備助成事業補助金交付要綱
 - · 民間保育所施設整備費補助金交付要綱
- ②事業運営費に係る補助制度
 - ・子ども・コミュニティ食堂:1月1回10,000円(月2回まで)(要綱)
 - ・子育てひろば:1団体30万円限度(要綱)
 - ・会食型食事サービス:実施時間×1.040円(要綱) 等
- ③事業委託や建物賃貸借など

例えば、市が施設の一部スペースを賃借し市の既存事業を実施する、あるいは将来的に

本地で必要となる事業を委託する等で支援することも考えられるが、現時点で想定される 事業は見当たらない。

(3)庁内検討委員会としてのまとめ

本地で求められる事業に対し、運営費等について、子ども・コミュニティ食堂などをはじめ、いくつかの市補助制度がある。

しかし、施設整備に係る本市補助制度は無く、市が一部スペースを賃借し、市事業を実施することや、市の事業を運営事業者に委託することも考えられるが、現時点で想定される事業はない。

東京都や国の直接補助制度がある場合も含め、運営費等補助など、現行の補助制度で適用 可能性があるものについて、募集要項等に列挙することなどの配慮が考えられる。

8 論点4-3 社会貢献による人的支援のあり方

(1)論点

・本地における事業において、どのような人的支援のあり方が想定できるか検討する。

(2)考え方の整理

- ・有識者検討委員会提言内容、理念に共感、賛同し、主体となって事業運営したい事業者 ⇒プロポーザルに参加いただけるよう広く周知・広報等を行う事が重要である。
- ・主体となっての事業運営は難しいが、提案内容に共感するため、自らの実績やノウハウを 活かして事業協力をしたい(事業者・個人)。
 - ⇒グループでプロポーザルに参加できるように募集要項を工夫する。
- ・地域の共助として、事業運営の手助けをしたい個人(ボランティア等)
 - ⇒主体となる事業者がボランティア等の募集を行う事が想定されるが、市が事前に実施 する意見交換会等で、地域の方々にボランティアとしての参加意向を確認することな ど、地域の共助が生まれるような工夫をしていくことが必要である。

(3)庁内検討委員会としてのまとめ

サウンディング型市場調査を通して、提言内容・理念に共感・賛同し、本地に求められる事業 (機能)の一部を担いたいとの声を複数いただいた。

このため、多くの事業者に事業者選定プロポーザルに参加いただけるよう、広く周知、広

<u>報を行う事が重要</u>であり、また、グループ応募も可能とすることで、さらに応募いただける 範囲が広がる事が想定される。

また、地域の共助のしくみを創出できるよう、市も積極的な関わり方をしていく必要がある。

9 本地の利活用のための事業手法の方針(案)

有識者検討委員会にて提言された内容の実現のため、庁内検討委員会での検討やサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、本地の利活用を図るための事業手法の方針を次のとおり定める。

事業手法の方針(案)

- 1 収益施設併設を伴う市有地貸付け方式による手法を活用する方針とする。
- 2 本市「PPP ガイドライン」に沿って検討を進める。

IV 今後のスケジュール(案)

1 市有地貸付け方式活用の意思決定までの流れ

「PPP ガイドライン」P.10~P.11 の「PPP(市有資産貸付方式)検討フロー図」に従うと、図8のとおり、市議会に市有地貸付け方式活用方針の提案報告を行うとともに、市民からの意見募集を行っていく。

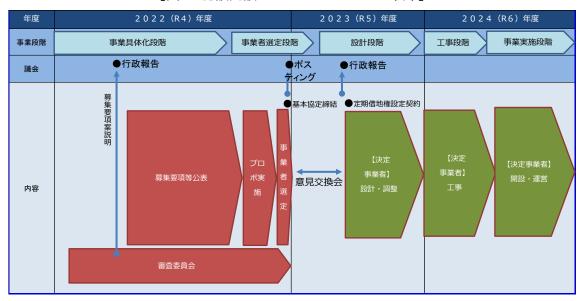
その後、市民説明会も実施し意見交換を行ったうえで、正式に市の意思決定機関で市有地 貸付け方式活用を意思決定するという流れとなり、事業具体化段階に進むことになる。

【図8 「PPPガイドライン|検討フロー図(概略)】

2 施設開設に向けたスケジュール (案)

今後の施設開設までのスケジュール案としては、令和4年度に優先交渉権者を選定する ための審査委員会を設置し、募集要項、事業者選定のための審査基準の検討などを経て、市 議会や市民との対話を行いながらプロポーザルにより優先交渉権者を選定するという流れ になる。

優先交渉権者を選定した後、基本協定を締結し、市民説明会等を実施しながら事業内容等 を確定していき、設計に市民意見を可能な範囲で反映させたうえで、事業用定期借地権の設 定、契約となる。開設時期は未定であるが、早ければ令和 6 (2024)年度中の開設を目指す。



【図9 施設開設までのスケジュール (案)】

なお、「PPP ガイドライン」では、『募集要項等の作成に先立ち、後の<u>公募型プロポーザルにおいて提案の審査を行う委員会(以下、「審査委員会」という。)を設置し、審査委員は当該事業の規模、内容及び専門性等に応じて適切に選定すること』とされている。</u>

このため、<u>有識者検討委員会の委員であった外部有識者の方々を含めた審査委員会を設</u>置することが適切であると考える。

V 資料編

1 武蔵野市吉祥寺東町1丁目市有地利活用庁内検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 福祉の目的に利用することを条件に武蔵野市が遺贈を受けた武蔵野市吉祥寺東町 1丁目12番地の市有地(以下「市有地」という。)に設置する施設について、公民連携を 視野に事業内容、事業主体、事業手法等を検討するため、武蔵野市吉祥寺東町1丁目市有 地利活用庁内検討委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所管事項)

- 第2条 委員会は、武蔵野市吉祥寺東町1丁目市有地利活用検討委員会報告書(令和2年3月)の内容を踏まえ、次に掲げる事項について検討し、その結果を武蔵野市長(以下「市長」という。)に報告する。
 - (1) 市有地で行う事業及びその必要性
 - (2) 事業主体及び事業手法
 - (3) 施設設置主体及び設置手法
 - (4) 民間事業者へのサウンディング型市場調査実施要項の作成及び当該調査の実施
 - (5) 前各号に掲げるもののほか、市有地の利活用について市長が必要と認める事項 (組織)
- 第3条 委員会は、別表に掲げる委員をもって組織し、市長が任命し、又は委嘱する。 (委員長及び副委員長)
- 第4条 委員会に委員長及び副委員長各1人を置き、委員長は総合政策部長の職にある者をもって充て、副委員長は健康福祉部長の職にある者をもって充てる。
- 2 委員長は、会務を総括し、委員会を代表する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を 代理する。

(会議)

- 第5条 委員会の会議は、必要に応じて委員長が招集する。
- 2 委員会が必要と認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴く ことができる。

(設置期間)

- 第6条 委員会の設置期間は、この要綱の施行の日から令和4年7月31日までとする。 (事務局)
- 第7条 委員会の事務局は、総合政策部資産活用課に置く。

(その他)

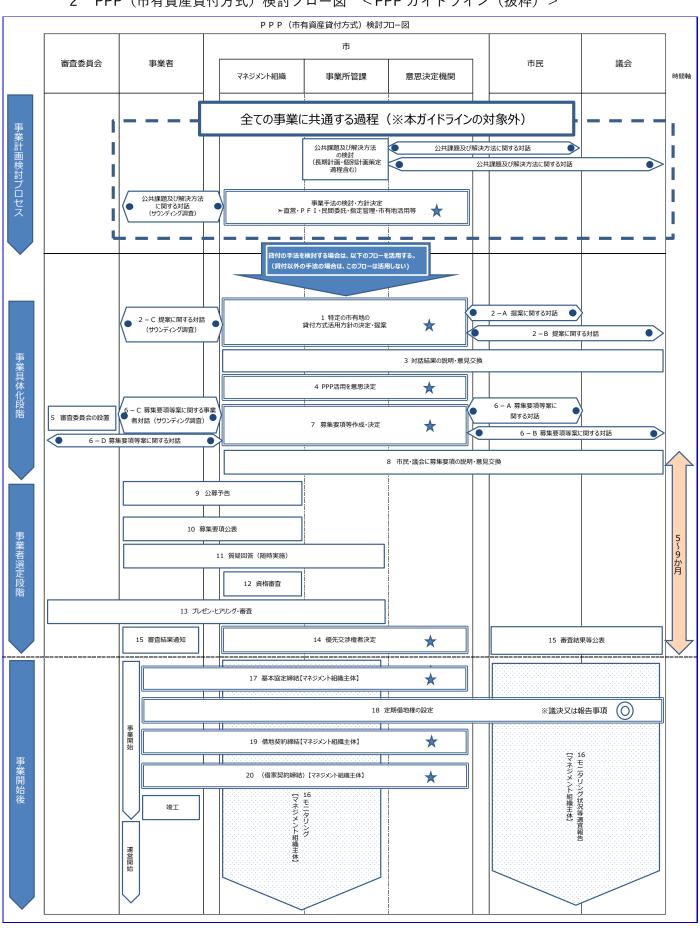
第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会について必要な事項は、市長が別に定める。 付 則

- 1 この要綱は、令和3年9月3日から施行する。
- 2 この要綱は、令和4年7月31日限り、その効力を失う。

別表(第3条関係)

総合政策部長	
健康福祉部長	
総合政策部資産活用課長	
財務部施設課長	
健康福祉部地域支援課長	
健康福祉部生活福祉課長	
健康福祉部高齢者支援課長	
健康福祉部高齢者支援課相談支援担当課長	
健康福祉部健康課地域保健調整担当課長	
子ども家庭部子ども子育て支援課長	
子ども家庭部児童青少年課長	
教育部教育支援課教育相談支援担当課長	

2 PPP(市有資産貸付方式)検討フロー図 <PPP ガイドライン(抜粋)>



• • : 対話

★: 行政の意思決定