

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  
報告書

令和4年7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



## 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.....	1
	(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.....	8
II	事業主体の検討について.....	10
1	食の機能について.....	12
	(1)有識者検討委員会報告書の提言内容.....	12
	(2)本市における食に関する事業.....	13
	(3)食に関する取組み事例.....	14
	(4)食に関する事業主体の考え方.....	15
	(5)既存事業との連携、市の関わり方について.....	16
2	相談の機能について.....	17
	(1)有識者検討委員会報告書の提言内容.....	17
	(2)本市における相談に関する事業と提言内容実現への課題整理.....	17
	(3)相談に関する取組み事例.....	18
	(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.....	19
	(5)相談に関する事業主体の考え方.....	20
3	多世代にひろがるつながりの場について.....	20
	(1)有識者検討委員会報告書の提言内容.....	20
	(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.....	21
4	誰もが担い手になれる仕組みづくりについて.....	23

(1)有識者検討委員会報告書の提言内容 .....	23
(2)多文化共生について .....	24
5 民間事業者との対話（サウンディング型市場調査） .....	<b>25</b>
(1)調査スケジュール .....	25
(2)参加事業者数 .....	25
(3)調査事項.....	25
(4)調査結果（概要） .....	26
6 事業主体のあり方 .....	<b>27</b>
(1)自治基本条例における協働の推進及び PPP ガイドラインを踏まえた事業主体のあり方 .....	27
(2)庁内検討委員会のまとめ .....	28
III 事業手法の検討と課題の整理 .....	<b>29</b>
1 事業手法の前提・論点整理 .....	<b>29</b>
(1) 民間活力を最大限活かした事業手法について .....	29
(2) 公民連携手法の更なる整理について .....	30
(3) 本地における最適な事業手法について .....	31
2 論点1 市民意見反映のあり方 .....	<b>33</b>
(1)実績を踏まえた市有地貸付け方式の評価.....	33
(2)庁内検討委員会としてのまとめ .....	33
3 論点2 事業者選定のあり方 .....	<b>34</b>
(1)サウンディング型市場調査結果から見えてきた課題.....	34
(2)論点 .....	34
(3)業者選定手法の整理 .....	34
(4)検討委員会としてのまとめ.....	35
4 論点3 収益性の考え方 .....	<b>36</b>
(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） .....	36
(2)課題の整理 .....	36
(3)庁内検討委員会としてのまとめ .....	36
5 論点4 公の支援のあり方 .....	<b>37</b>
(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 .....	37
6 論点4-1 市有地貸付の減額・減免による財政的支援.....	<b>38</b>

(1)論点 .....	38
(2)参考情報.....	38
(3)庁内検討委員会としてのまとめ .....	39
7 論点4-2 補助や一部委託等による財政的支援 .....	40
(1)論点 .....	40
(2)本市における現行補助等制度（参考） .....	40
(3)庁内検討委員会としてのまとめ .....	40
8 論点4-3 社会貢献による人的支援のあり方 .....	41
(1)論点 .....	41
(2)考え方の整理 .....	41
(3)庁内検討委員会としてのまとめ .....	41
9 本地の利活用のための事業手法の方針 .....	42
IV 今後のスケジュール .....	42
1 市有地貸付け方式活用の意思決定までの流れ .....	42
2 施設開設に向けたスケジュール（案） .....	42
V 資料編.....	44



## 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。PPPガイドラインでは、市有地の利活用を検討する際には全ての事業において最適な手法の検討を行う事を定めているため、本件においても当初より公民連携も含めた最適な手法の検討を進めてきた経過がある。

本報告書は、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

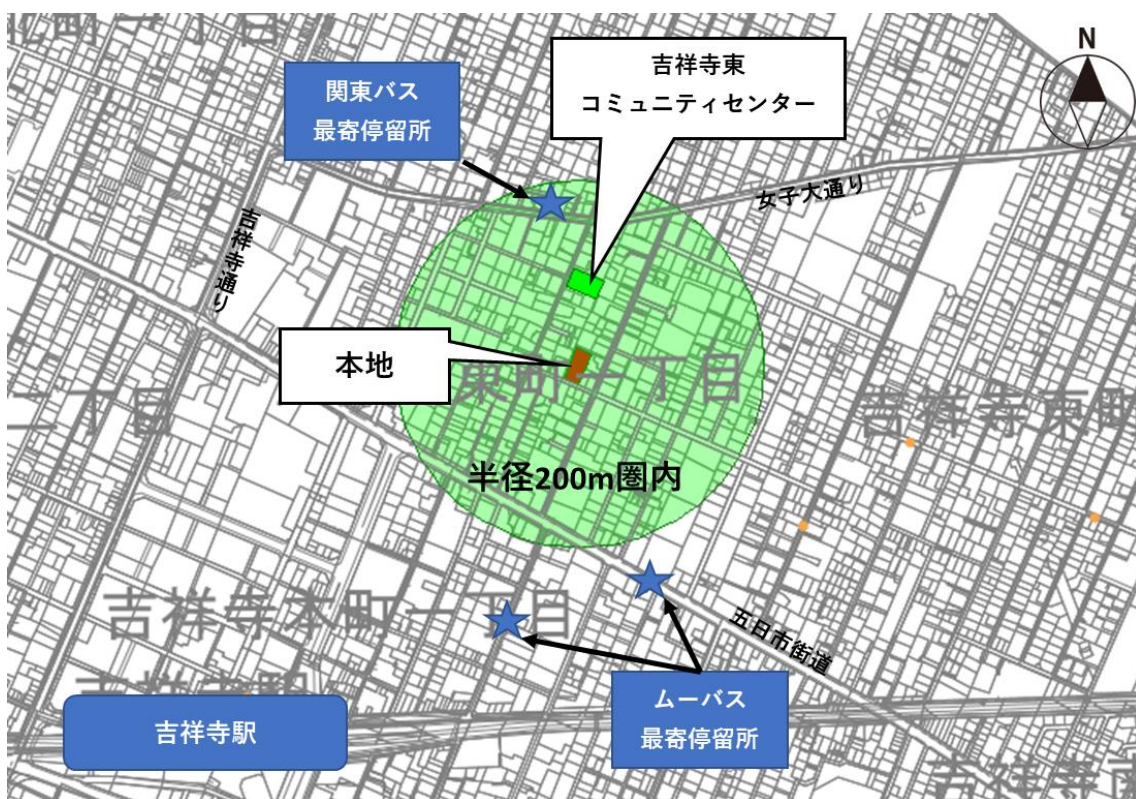
土地面積	654.87 m <sup>2</sup> （道路セットバック部分含む）
用途地域	第一種低層住居専用地域
防火地域	準防火地域

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

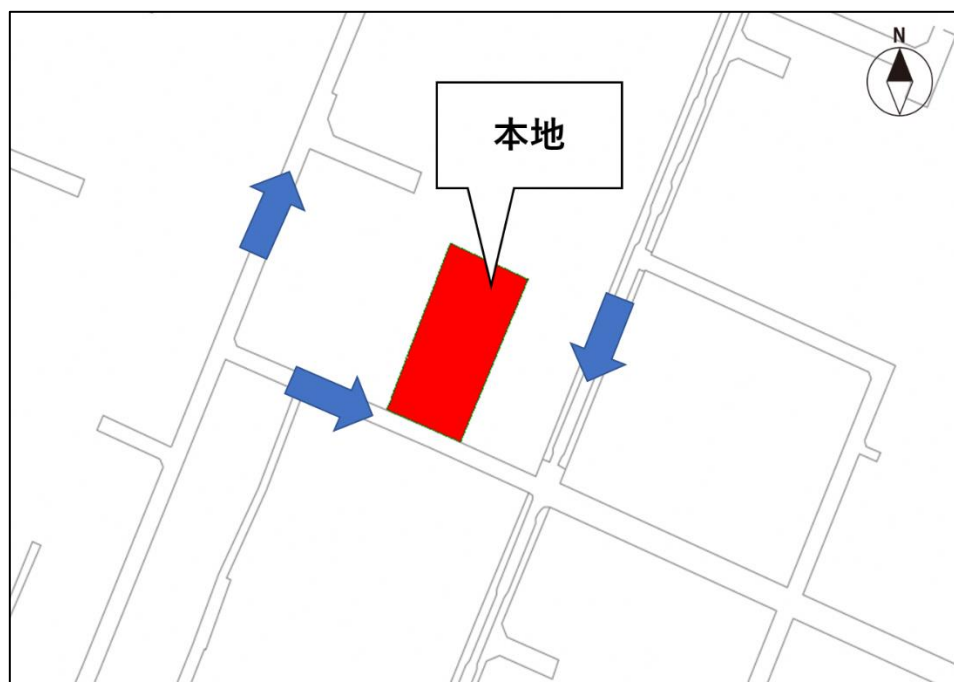
本地は吉祥寺駅から徒歩8分、関東バスの最寄り停留所から徒歩3分、ムーバスの最寄り停留所から徒歩4分の閑静な住宅街に位置している。前面道路の幅員が狭く、周辺道路がいずれも一方通行（図2参照）となっているため、車でのアクセスは不便な敷地となっている。また、本地から200メートル以内の距離に吉祥寺東コミュニティセンターが立地している。

【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、みんなの食堂、キッチン、常設の相談機能を望む声や、地域医療拠点、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、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。検討にあたっては、福祉を幅広く捉え、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、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。

#### 【有識者検討委員会検討経過（概要）】

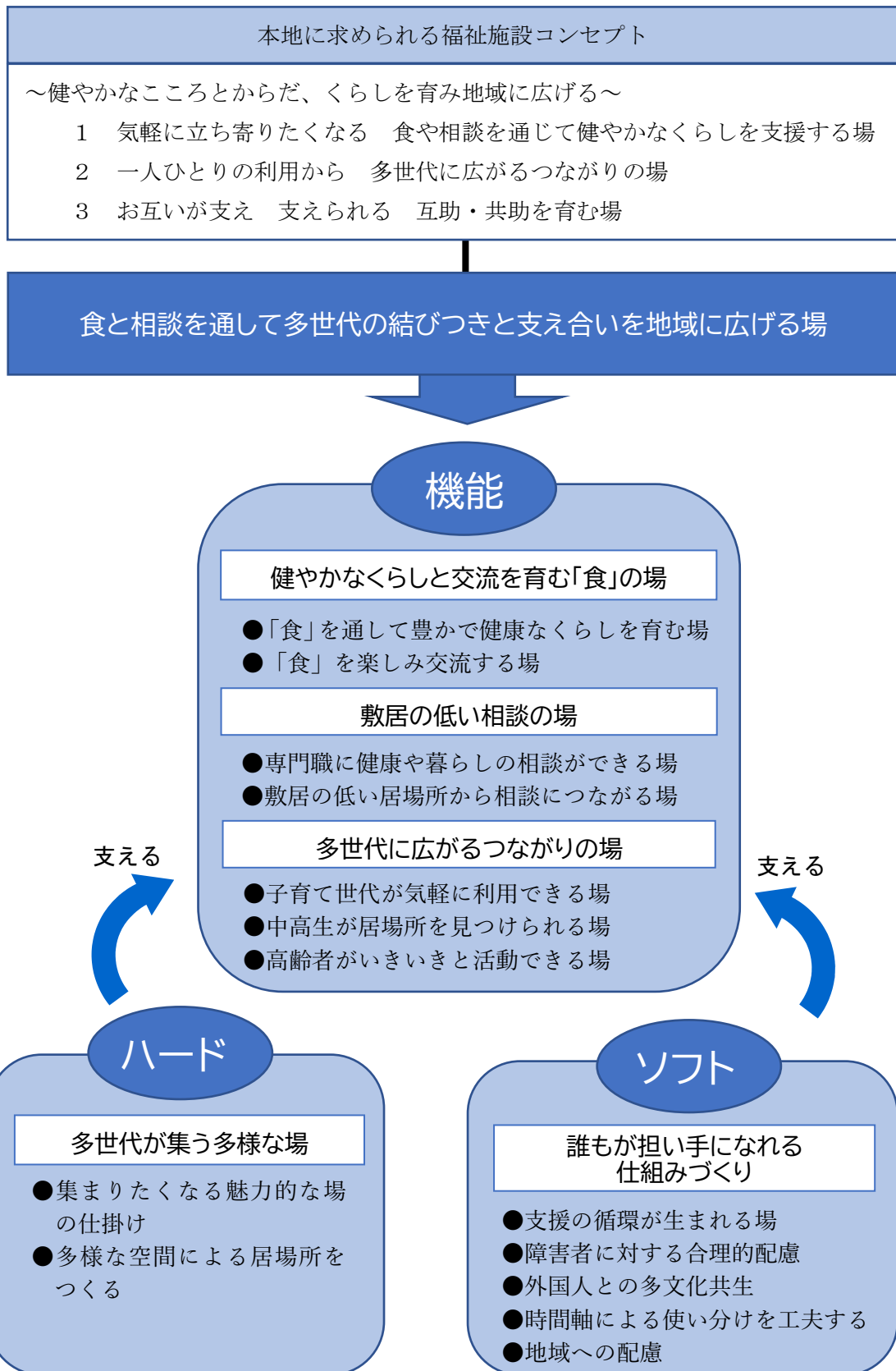
有識者検討委員会では、ワークショップでの検討経過を最大限尊重したうえで、専門的見地から不足している視点を補い、「武蔵野市ならではの地域共生社会の推進」の実現が重要な視点であるとして、本地に真に適しているものは何かという視点で議論をおこなった。

ワークショップでは多世代が交流できる、気軽に自由に使えるスペースを求める声が全体の合意としてあったこと、暮らしの保健室的な機能を求める意見も多くあったこと、また、みんなの食堂、子ども食堂、喫茶もできるサロン、キッチンなど食に関連した意見が多くあったことから、ある意味で、何らかの飲食ができる部分が交流の活性剤として期待されていることが確認できることなどを有識者検討委員会の出発点として、その他の意見も踏まえて何を優先的に考えていくのかとして議論をスタートした。

また、すぐ近くにあるコミュニティセンターや 0123 吉祥寺との役割分担なども整理するとともに、ワークショップでは看護小規模多機能型居宅介護を求める声もあり、十分な議論がされていなかったことから、改めて本地での実現性についての検討を深めた。

これらの経緯を踏まえ、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暮らしを育み、人と人との関わりが重層的に交わり、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】



## (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するため、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、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、先の見通せない社会的状況を踏まえると、本地に求められている核となる機能の『食』や『相談』、『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】

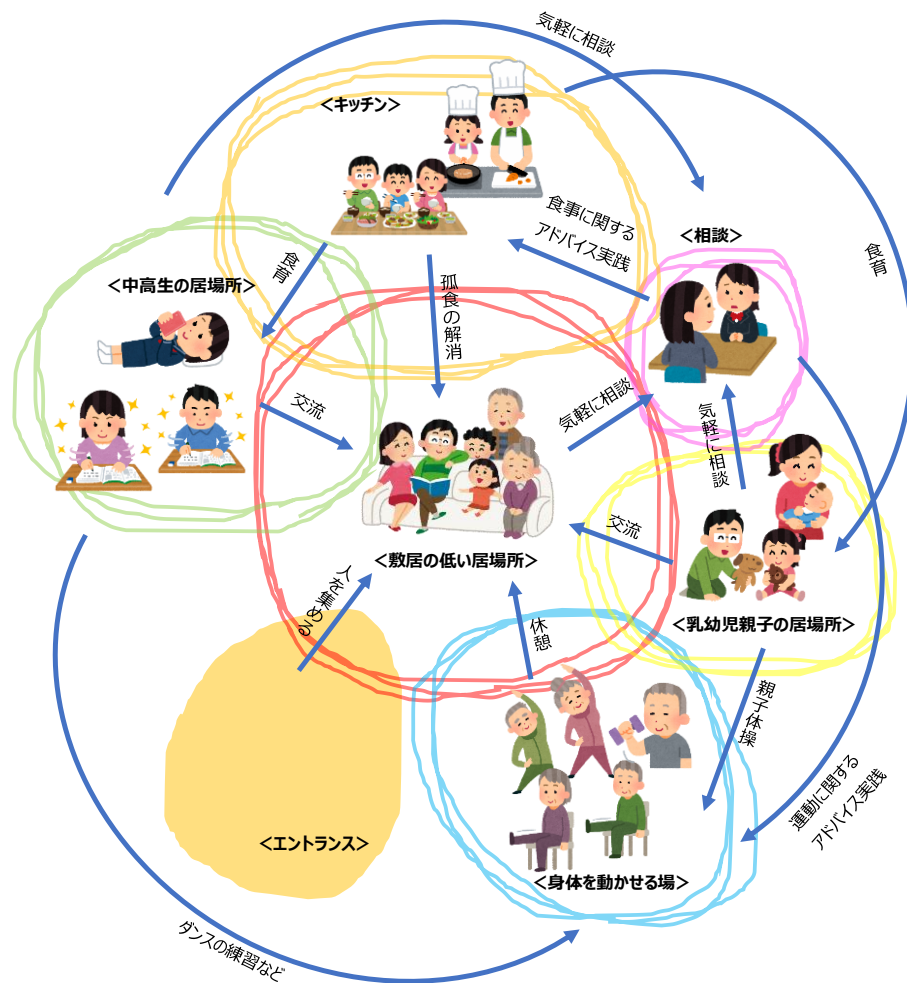
庁内検討委員会における検討の再開にあたり、新型コロナウイルス感染症による影響等を整理した。

- ・長引く新型コロナウイルス感染症の影響を受け、外出機会の減少に伴う活動量の不足や、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、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。
- ・「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。

・「食」をとりまく環境の変化に対応するため、様々な創意工夫の取組みが見られる様になった。また、外食を控えるいわゆる巣ごもり需要の増加といった食行動の変化に伴い、食に関する情報や学びを必要としているといった報告もある。

これらのことから、『食』や『相談』、『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、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、この「提言内容」を「どの様に実現させるか」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「PPP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。



《参考》令和2年1月20日 有識者検討委員会 中間のまとめより転載  
**【多世代の交流型福祉施設を実現するための複合化・多機能化の空間イメージ】**

## II 事業主体の検討について

「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」は、まさに「武蔵野市ならでの地域共生社会の推進」の実現を目指すものであり、柔軟な発想や運営が必要であることから、公民連携も含めた様々な手法の中から、最適な手法について検討することを有識者検討委員会報告書において求められている。

この「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、最適な事業主体を選択するため、ワークショップでの議論や有識者検討委員会での検討結果を振り返ることとする。

【ワークショップでの個人意見】：グループごとに提案した複合施設の運営主体について

- ・医療や福祉機能については専門性が高いため、民間団体が運営する。子ども食堂の様な長期的、常駐的な運営も安全性が求められるため、NPO の様な団体にお任せする。その他の単発イベント、プログラムは地域団体が自由に運営する。
- ・地域の人たちの交流の場は地域団体が運営することで、地域性が強くなる。
- ・民間団体はノウハウ、人材、自由度が期待できる。地域と共に運営していく意識のある民間団体（NPO 法人等）を選びたい。
- ・運営の自由度を上げるためにも主として民間団体を選ぶ。+  $\alpha$  の居場所としての使い方には、地域団体が担える部分がある。多機能複合化で運営が複雑なので、手を挙げる民間団体が居ないかもしれない。
- ・多機能施設を求めているので、その運営を一民間団体に委ねるのは難しいのではないかと。しかし民間団体のノウハウ、知恵を使う事は不可欠。地域の団体でも人材確保には難しい現状があるが、一定の関与は欠かせないと思う。いずれにせよ、収益事業ではないので、市の財政的援助は不可欠。
- ・民間団体の運営主体であっても、地域のボランティアが入れる所には入る。積極的に地域の人材を活用することが必要。問題点として、多様な使い方をするうえで、各運営主体間の連携をうまくやらないと、全体の運営が難しくなる。
- ・基本的には民間団体に運営してもらうのが長期にわたり均一なサービスが受けられると思う。自由スペースは公的機関が運営し、有償で地域の方及び地域団体に関わることが必要と思われる。
- ・+  $\alpha$  部分については民間団体に任せるのではなく、地域団体の意見も十分反映される運営となると良いと思う。福祉機能については専門の民間団体に任せたい。
- ・地域団体が長期にわたって運営していくことが可能か心配。交流スペース、子ども食堂等は NPO が適切かと思う。
- ・市にこれ以上外郭団体（第3セクター）を設けることには疑問。



- ・運営は民しかないと思うが、市役所の所管課による監理、監督は責任を持ってしっかりと行っていただきたい。
- ・自由度の高い場所が求められているが、それを回せる組織があるのか、現状では不安。地域課題が多くて関わる人力が足りない。若い世代にそういう気持ちがあるのか。
- ・民間丸投げは嫌だ。管理者によって自由度が高くなる。かといって自分たちだけで福祉というプロフェッショナルな分野に立ち向かうのは難しい。民間選ぴをきちんとして、市にうまくリードしてもらえたら。
- ・企業等の商業法人の場合、収支が悪化すると提供サービスが低下したり、撤退の可能性が高いと思う。財政的には自治体が主として支え、運営をチェックしつつ運営主体の創造性と自主性に委ねて欲しい。
- ・デイサービスは民間企業、一時保育は NPO 法人が運営。市の運営では無いこと。コミセンの運営方法とは切り分けること。

#### 【有識者検討委員会での意見】

- ・敷居の低い相談の場として、看護師や社会福祉士、栄養士等の専門職が常駐するといったことが、安心につながるため非常に重要である。居場所から相談につながることや、サポートの担い手、何かあった時に専門職が情報を集めてリンクしたり、アドバイスができるという人材的な部分が重要である。
- ・担い手として、外の力を上手に使うことが重要ではないか。例えば、管理は外部に任せ、地域の人たちにボランティアとして担い手になってもらう事も考えられる。多世代が来られるような、あまり縛りをきつくしない配慮が必要。30代ぐらいの方が、自分たちがやりたいことを仕掛けられるような、管理の柔軟性などが求められるだろう。
- ・武蔵野市が展開している支え合いのまちづくりという事から言って、原則としては、ボランティア団体、地域活動団体等の民間団体が運営を担う事が望ましいと考える。そこに、地域としてどの様に関わっていけるか、障害をもった人、外国の方等の参画も考えながら運営のあり方について考える必要がある。

庁内検討委員会では、これらワークショップや有識者検討委員会での意見を踏まえつつ、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、はじめに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 健やかに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」を通じた健やかに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」を楽しむ交流する場

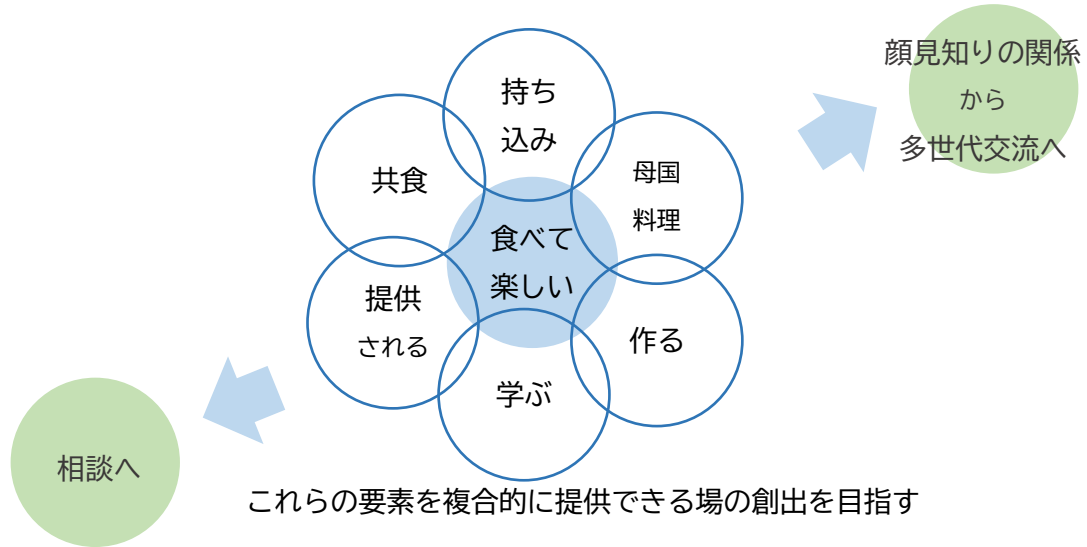
多世代交流が実現するためには「食」を媒介とすることが有効である。利用者が居心地よく過ごすためにはほどよい距離感も重要であり、食事の場を共にすることによる、自然でゆるやかな多世代交流の実現を期待する。

「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。

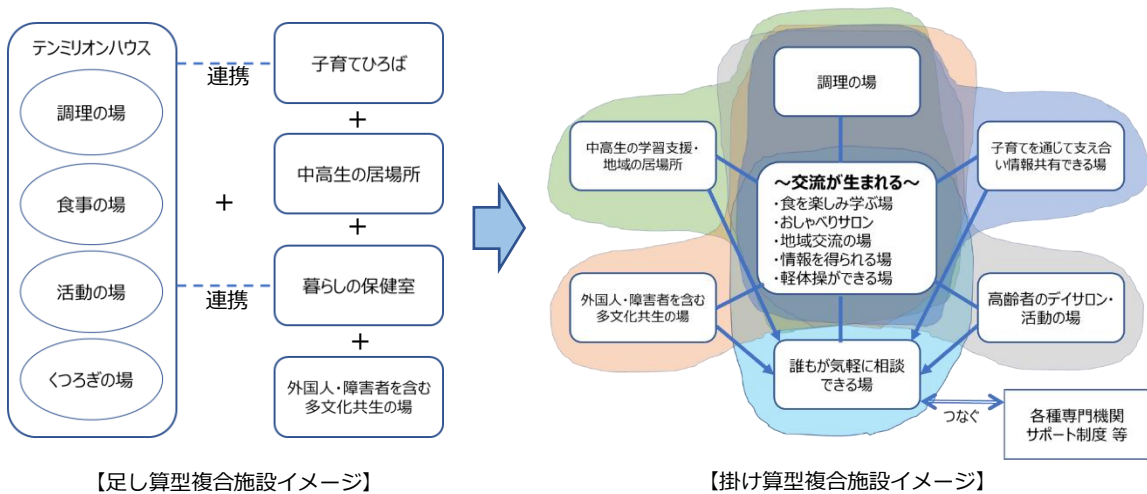
有識者検討委員会では、上記内容以外にも「食べることは楽しいこと」という基本にたち、「食」に期待される6つの要素が複合的に提供できる場が創出されることにより、本地に求められている「敷居の低い相談の場」や、「顔見知りの関係」を重ねて「多世代交流」につながっていくことが期待できるといった議論がなされていた（図4参照）。

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。

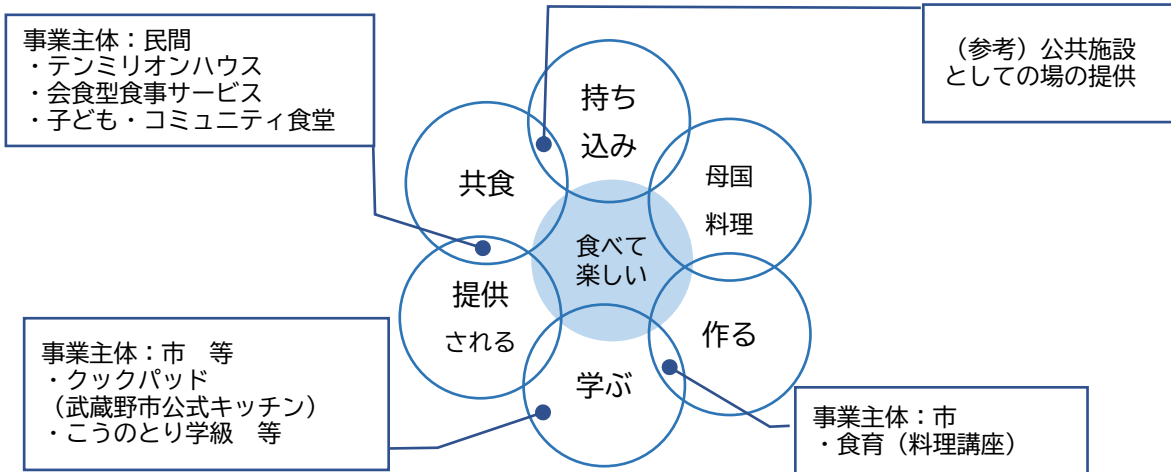
会食型食事サービス事業は、市の直営事業ではないが、現在4か所（ゆとりえ、親の家、さくらえん、吉祥寺ホーム）で行われており、東町地域にはないため、本地での事業可能性

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。

【表1 本市における食に関する事業】

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
こうのとりの学級（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）



### (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、個性が活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。

### 【写真1 食に関する取組み事例】

## 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”というコンセプトで、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。

▶ 詳細を見る

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、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、また、行政が関わりすぎると柔軟性に欠けるといった事も懸念される。

これらのことから、「食」に関する事業の実現にあたっては、すでに民間事業者により幅広く実施されている事も踏まえ、民間事業者が運営を担うことで柔軟性を持たせた事業の広がりが期待できるとの方向性を確認した。

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、市の関わり方について

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
現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談内容が複雑等、どこに相談してよいかわからない方の相談を受けるため、すぐに何かの制度やサービスにつながって解決できるケースは少なく、継続的に関わり対応するものが多い。</li> <li>・相談内容は匿名性が高いものもあり、「気軽に行けるオープンな場」での相談とは別のニーズがある。</li> <li>・相談のうち大半は電話によるもので、来所での相談は全体の10%程度である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・月2回開催。予約制。1人あたり15～30分相談で、専門職（内科医師、保健師、管理栄養士）が対応</li> <li>・相談内容の多くは、食生活（脂質異常、糖尿病、肥満、病気等）に関する事で、高齢者が72%を占める。</li> <li>・予約制の相談は年間40件程度</li> <li>・なんでも相談という自由来所型の場合は、電話相談が年1,000件程度に対し、来所相談は全体の10%弱である。</li> </ul>
提言内容 実現に向けた課題整理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本地で想定している相談は、実際に「福祉総合相談窓口」で受ける相談とは、求められているものが異なると想定される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本地での相談と医療連携はかなり難しいと感じる。</li> <li>・相談に応じる専門職は、看護師、社会福祉士等と記載があるが、保健師が望ましいだろう。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談相手としての市の信頼は高いが、「誰が相談を受けるのか」といった点が重要になる。人に依るところも大きい。</li> <li>・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。</li> <li>・事業主体との連携や役割分担等の整理が必要</li> <li>・相談を受ける事業主体が、食に関する事業も担えるのか。</li> </ul>	

(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「暮らしの保健室」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。深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な。
- ・「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、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と考えられる。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と考えられる。

しかし、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ため、サウンディング型市場調査の実施により、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。

### 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いき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、吉祥寺東町はいいききサロンが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、0123 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。
- ・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られる。「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、高齢者世代から「なぜ学校に行かないのか」といった言葉掛けにより、本地を利用したくなくなるリスクも考えられるため、慎重な検討が必要である。何よりも、子どもたちが「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。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。

## 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、結果的に利用者の大半が高齢者だった場合、若い人が来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、高齢者向けのプログラムで制作した作品を、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、高校生や地域の働く若い世代の力を借りる、といっ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に、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する。

###### (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機会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する。

###### (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に、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する。」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。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。」といった発言もあり、本地における事業者や事業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「食」と「相談」と「多世代交流の場」事業を複合的に行うためには、柔軟な対応が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事が望ましいとの見解に至った。

一方、これらの事業は収益性が見込めない事や、有識者検討委員会による提言内容に興味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	令和3(2021)年11月1日
サウンディング型市場調査への参加受付	同年11月2日～26日
サウンディング型市場調査実施	同年12月20日～28日

### (2)参加事業者数

5事業者

### (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事業者	B事業者	C事業者	D事業者	E事業者
① 報告書 提言内容 の実現性 への見解	・提言内容について、いずれも重要であると認識している ・第一種低層住居専用地域であるが、食を提供する場合の配慮・工夫で実現可能。	・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の施設となる	・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 (定期借地、賃貸借、その他)	・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 ・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作る		・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	・桜堤の訪問看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、多世代交流の場）のみでは事業採算性は乏しいものの、収益性を見込める福祉的事業との併用で事業の実施は可能である。
- ・また、事業実施にあたり、地代の減免や補助金などの財政的支援の要望があった。
- ・有識者検討委員会報告書の提言内容や理念に共感・賛同したため、事業に参画したいという民間事業者が複数いた。
- ・事業方式は市の土地を貸し付け、建物は事業者が設置するという、土地貸付方式の提案と、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

## 6 事業主体のあり方

---

### (1) 自治基本条例における協働の推進及び PPP ガイドラインを踏まえた事業主体のあり方

複雑化・多様化する公共的な課題に的確に対応していくためには、「事業の最適化」の観点から、行政だけでなく、市民、NPO、企業などが各々の強みを活かしながら、効果的に取り組むことが重要であり、本市自治基本条例にもその旨規定している。

実際に、これまで本市において、様々な分野で、多種多様な団体による市民活動が展開され、公共的な課題の解決を図ったものも多くある。

また、本市 PPP ガイドラインでも、『最適な事業手法の選択にあたっては、「市が直営で実施すべき事業かどうか」、「民間事業者のノウハウを生かした創意工夫が期待できるか」な

どを踏まえ、従来の枠組みにとらわれることなく、様々な手法の中から、常に最適な手法を選択することが求められる』としている。

## (2) 市内検討委員会のまとめ

平成 30 年度から令和元年度にかけて実施したワークショップや、有識者検討委員会での議論においても、専門性を有する福祉機能については、ノウハウをもった民間事業者の実施を求める声が多く、多世代が交流する場の管理運営等は地域団体が関わることで、地域力を高めたいといった声が多くあった。また、行政に求めるものとしては、財政的支援や事業全体を通して監理、監督責任を持ってもらいたいとの意見があった。

前述の PPP ガイドライン及び自治基本条例における協働の推進を踏まえた事業主体のあり方も踏まえ、市内検討委員会としては、本地で求められている機能の実施主体について、食や相談事業が柔軟性や専門性を活かして NPO 法人等により実施されている事例や、サウンディング調査結果による民間事業者の関心度、実現性などを鑑みて、「民間事業者がよりふさわしい」とまとめた。

### 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

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。

そこで、III章では最適な事業手法の選択と検討すべき論点を整理することとする。

##### (1) 民間活力を最大限活かした事業手法について

民間活力を最大限活かして公共・公益サービスを提供する手法を一般に「公民連携（PPP/Public Private Partnership）」という。公民連携を考える際に必要なことは、事業の目的は何か？（公益性はあるか）実施主体は誰か？（官か、民か）を整理することである。

本地事業の目的は、「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」の実現により、第六期長期計画にも掲げる武蔵野市が目指す地域共生社会を推進することである。

実施主体は、II章で「民間事業者がよりふさわしい」とまとめたところであるが、I章（P10~11）でまとめたワークショップでの意見を再度振り返り整理する。

ワークショップでは主となる福祉的機能に加え、多世代が交流できる、気軽に自由に使えるスペースを求める声が全体の合意としてあったこと、暮らしの保健室的な機能を求める意見も多くあったこと、また、みんなの食堂、子ども食堂、喫茶もできるサロン、キッチンなど食に関連した意見が多くあったことから、「これらの運営主体は誰が担う事が適切か」という問いに対して出された意見を以下にまとめる。

■医療や福祉機能については、プロフェッショナルな分野であり、民間事業者選びをきちんとして、市にうまくリードしてもらえたら。

■子ども食堂の様な長期的、常駐的な運営や安全性が求められるため、民間団体（NPO法人）等が適当。

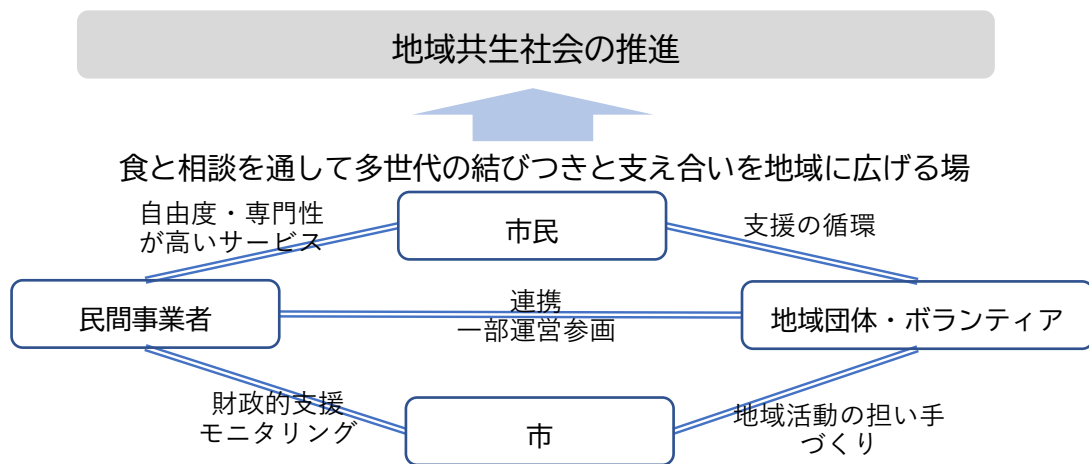
■地域の人たちの交流の場、居場所は地域団体が運営することで、地域性が強くなる。単発イベント、プログラムは地域団体が自由に運営する。人材確保には難しい現状があるが、地域団体の意見も十分反映される運営となると良いと思う。

- 運営の自由度を上げるためにも主として民間団体を選ぶことで、長期にわたり均一なサービスが受けられる。
- 財政的には自治体が主として支え、運営をチェックしつつ運営主体の創造性と自主性に委ねて欲しい。

こうした意見を踏まえ、事業の目的と適切な実施主体に照らすと、本事業は民間活力を最大限活かして公益サービスを提供する手法である公民連携を選択することで、医療・福祉等の機能と、食や相談、多世代へ広がるつながりの場を併設した施設ができると整理した。

公民連携とすることで、民間事業者の運営の自由度のほか、その運営方針に沿った自由度の高い施設整備が可能となる。市は財政的な支援などの下支えを行うとともに、民間事業者による施設整備と運営の側方支援を行っていくことが適切であると整理した（図6）。

【図6 各主体の役割と関係性イメージ図】

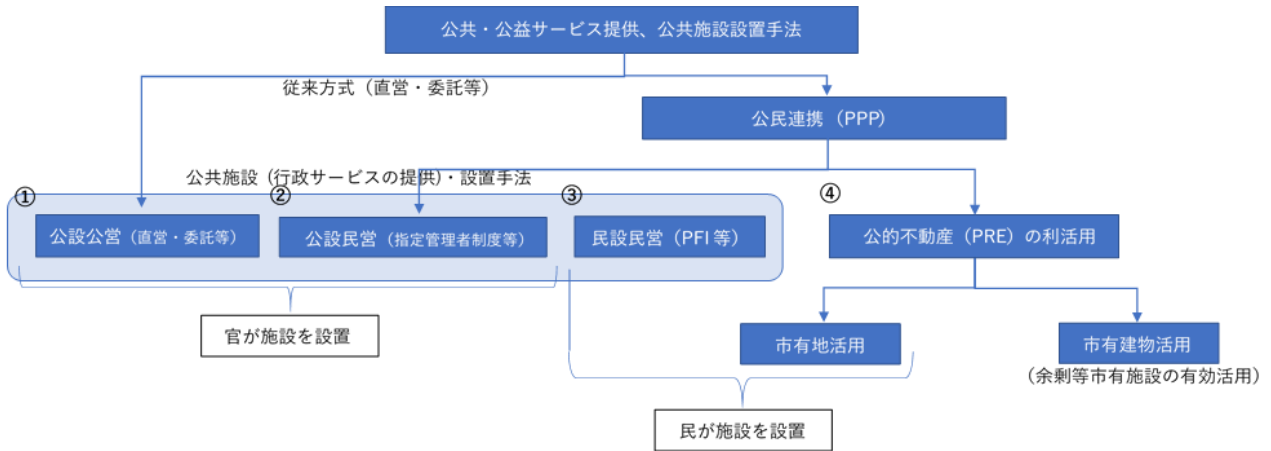


(2) 公民連携手法の更なる整理について

公共施設は図7①のような従来方式のほか、公民連携により民間事業者が運営を行う手法がある。主に公共施設設置により行政サービスを提供する手法（図7②、③）と、公的不動産を活用して公益性の高い民間サービスを提供する手法（図7④）と、大きく二分される。

公的不動産の利活用は、さらに市有地を活用するものと、市有建物の余剰分等を活用する方法とに分かれる。

【図7 公民連携手法の整理】



(3) 本地における最適な事業手法について

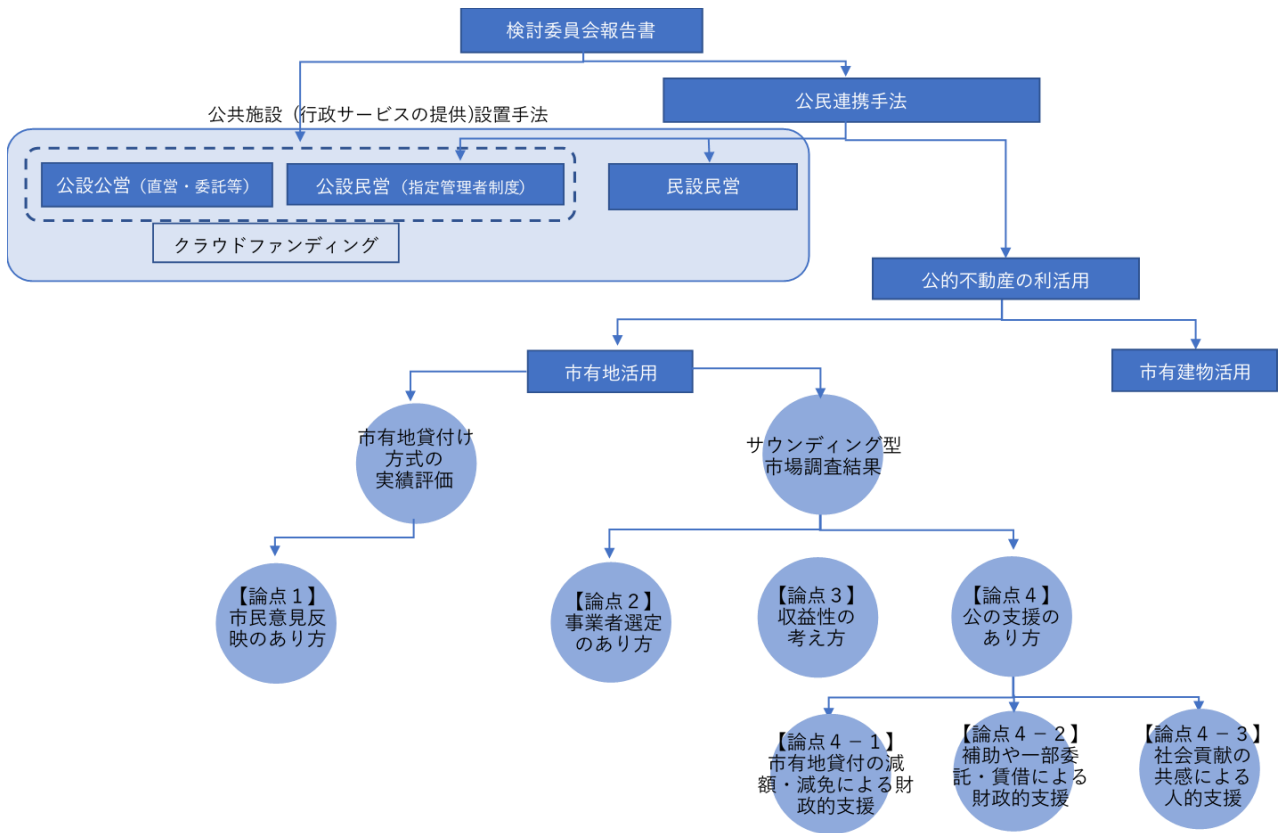
有識者検討委員会提言内容の実現により、武蔵野市ならではの地域共生社会の推進を目指すものであることから、本地における事業目的の公益性は高いものの、食や相談機能として想定される子ども食堂や暮らしの保健室、その他医療や健康福祉機能は、多くが民間団体や民間事業者により実施されており、本市でも既に個別の活動として民間団体等により実施されている。加えて、先行して行ったサウンディング型市場調査では、事業者の提案内容に合わせて事業者自らが建物を用意することが望ましいとする事業者が多くいた。

このことから、本地に求められている事業は、公益性は高いが民間で実施されているサービスであると整理したうえで、公共施設を設置し行政サービスを提供することが前提となる「公設民営」や「民設民営」ではなく、市有地貸付け方式を選択することが、本地事業の実現には最適であると整理した。

なお、サウンディング型市場調査では、提言内容だけでは事業採算性に課題がある事から、建物建設費の一部補助や、土地の賃料の減免、一部市が床を借り上げることなど、何らかの財政的支援を受けられると良い、といった意見も聞かれた。

そこで、次からは市有地貸付け方式を採用する場合の検討要素を【図8 論点マップ】に沿って順に整理する。

【図8 論点マップ】



## 2 論点1 市民意見反映のあり方

---

### (1)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、「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。

- ・「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に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。

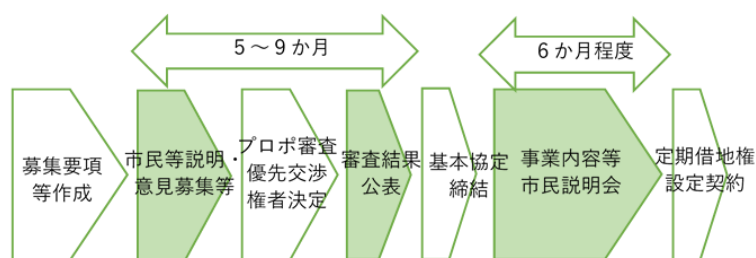
■得られる効果は以下のとおり。

- ・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。

### (2)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9参照)。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。

【図9 検討フロー図】



### 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 単独プロポーザル（通常）	主体となる運営事業者と協力事業者 グループプロポーザル
概要	主体となって施設を設置、事業運営を行う事業者のみを選定する。	主体となる運営事業者と協力事業者を一括で選定する。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、募集要項や審査基準に沿った優先交渉権者の選定ができる。	主体となる運営事業者と協力事業者の協力体制を踏まえた審査ができるため、提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	<p>事業ノウハウの無い事業については、事業提案に盛り込まれない事が想定され、提言を受けた全ての事業が実施されない可能性がある。</p> <p>どの様に補完するか検討が必要である。</p> <p>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。</p>	<p>プロポーザル時に協力事業者として評価した事業者が、契約締結後に変更されるリスクを回避するため、募集要項等に記載する必要がある。</p>

#### (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実業協力者との契約が締結される担保がとれない。また、想定の実業事業者が、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グループでプロポーザルを実施することで、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。収益性のある事業実施をどのように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、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。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、提案を受けた場合の審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・多世代交流の場）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。

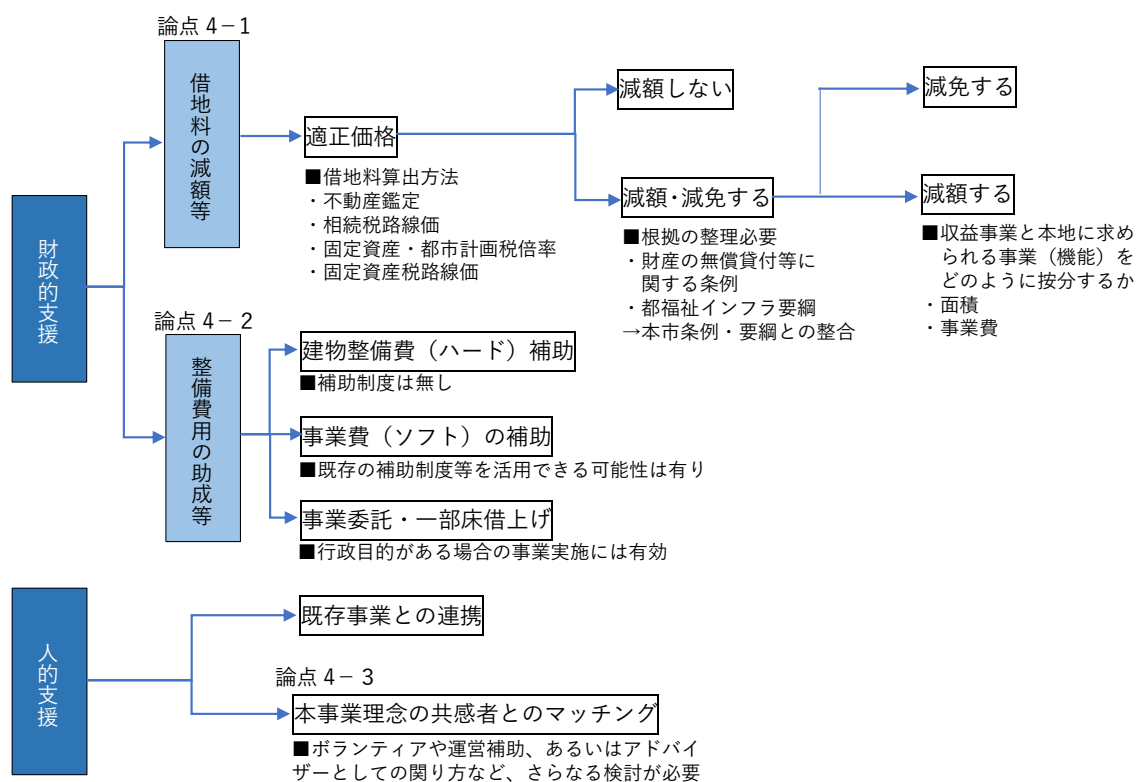
なお、「食」の実現に関しては、サウンディング型市場調査も踏まえると、多岐に渡る提案を受ける事が想定されるため、事前に特定行政庁に相談を行いながら、事業実施により良好な住居の環境を害するおそれが無いものであることや、公益上やむを得ないものであることが判断できるような審査基準を策定しておくことが重要である。

## 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10 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・ 都市計画税評価額	・民間との賃貸借契約において多く用いている。 ・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

○都用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用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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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用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 =  $1 - \{(\text{土地価格} - \text{一定額}) \times 0.1 + \text{一定額} \times 0.5\} \div \text{土地価格}$

3 土地を貸し付ける場合の保証金は、定期借地権設定契約の場合、貸付料月額額の 30 月分とし、事業用定期借地権等設定契約の場合、貸付料月額額の 12 月分とする。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、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、福祉的事業において減免にて市有地を貸付けている実績はあるが、都福祉インフラ整備要綱のように、特定の福祉的用途に適用できる要綱は無く、仮に策定されたとしても、適用を受ける用途が限定的となるため、本事業での活用は難しい。

有識者検討委員会の提言内容は、武蔵野ならではの地域共生社会の実現に向けたこれからの新たな福祉施設になり得るものであり、そういった意味では本事業は市が収益を得る事を主たる目的とする事業では無い。そのため、市有地の貸付け賃料の減額や減免等の財政

的支援を行う事は重要であり、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を前提に、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：36万円/年(30,000円/月)（市民社会福祉協議会）
- ・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)市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。

一方、現時点において施設整備に係る本市補助制度は無い。サウンディング型市場調査では、施設整備に係る財政的支援を求める声もあり、また、今後市内の他の地域に同様の施設が広がる可能性を踏まえると、東京都の新規補助制度との連携による財政的支援を検討する必要がある。

なお、事業者が提案する自主事業についても、東京都や国の直接補助制度により運営費等補助など、現行の補助制度で適用可能性もあることも含め、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。
- ・主体となつ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、広報を行う事が重要であり、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。

「武蔵野市ならではの地域共生社会の推進」の実現に向けた、新たな福祉施設を目指すため、地域の共助のしくみを創出できるよう、市も伴走型支援を行い積極的に関わっていく必要がある。

## 9 本地の利活用のための事業手法の方針

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

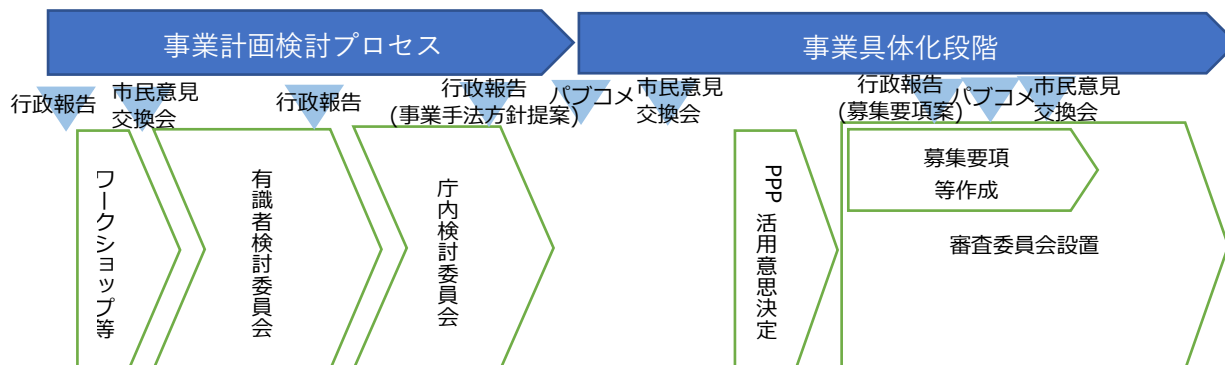
- 1 市有地貸付け方式による手法を活用する方針とする。ただし、医療・福祉等の収益機能の併設も可能とする。
- 2 本市「PPP ガイドライン」に沿って検討を進める。

## IV 今後のスケジュール

### 1 市有地貸付け方式活用の意思決定までの流れ

今後、図 11 のとおり、事業計画検討プロセスにおいて寄せられた様々な意見を反映した本報告書を踏まえ、事業具体化段階に進むことになる。

【図 11 「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)

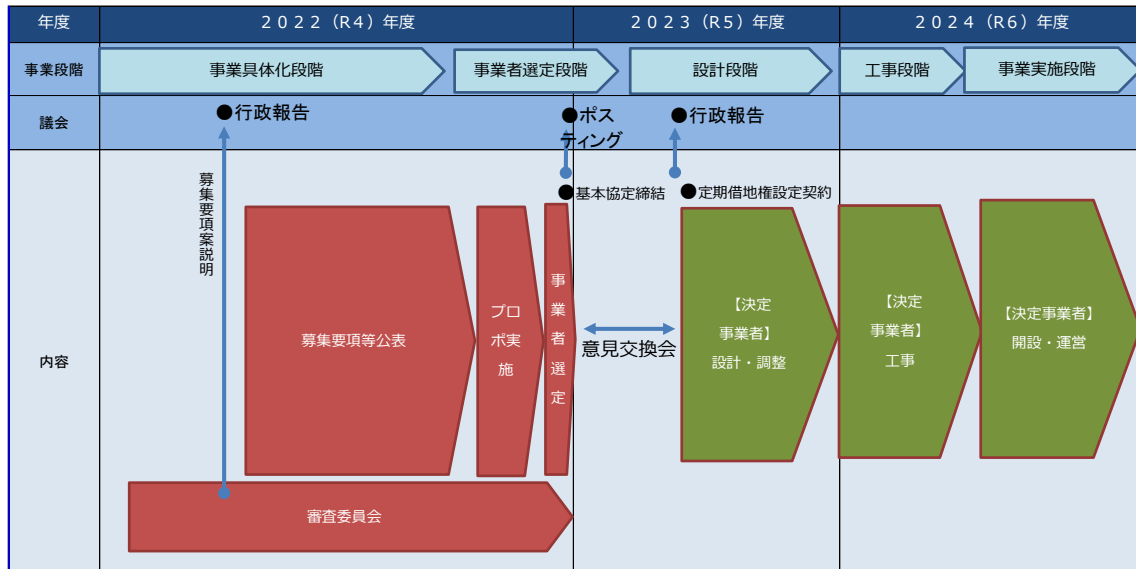
施設開設までのスケジュール案としては、令和4年度に優先交渉権者を選定するための審査委員会を設置し、募集要項、事業者選定のための審査基準等の検討を経て、市議会や市民との対話を行いながらプロポーザルにより優先交渉権者を選定するという流れになる。

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、市民意見を可能な範囲で反映させたいうで、設計や市民等との連携のあり方などの事業内容等を確定して



いき、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 12 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。

このため、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置することが適切であると考えます。

## 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。

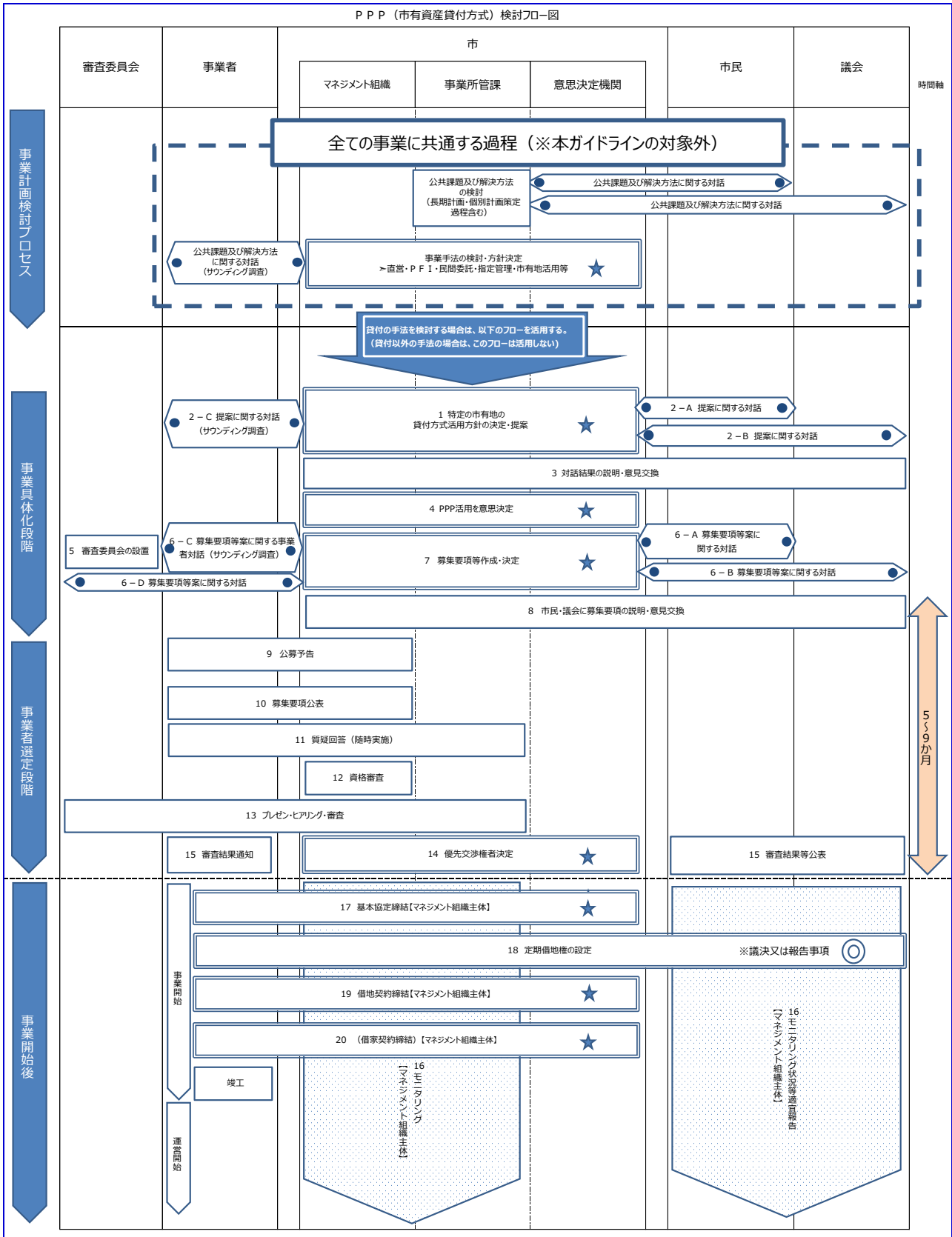
付 則

- 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）>



凡例

- : 対話
- ★ : 行政の意思決定
- ◎ : 議会の関与

### 3 パブリックコメント及び意見交換結果

#### (1)パブリックコメント

No	項目	該当頁	意見主旨	委員会回答（案）
1	福祉の範囲	4	<p>「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」とあるが、これのどこが「福祉」になるのか。福祉を幅広くに捉えすぎ。</p> <p>「福祉を目的に」と遺贈していただいた故人の遺志はどうなるのか。</p> <p>時間がかかっても、故人の遺志を尊重すべき。</p>	<p>有識者検討委員会では、地域住民によるワークショップにて挙げられた福祉的施設の要望を最大限尊重しつつも、第六期長期計画に掲げられた『本市の地域特性に合わせた小規模・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、検討を進めて参りました。</p> <p>また、『武蔵野市ならではの地域共生社会の推進』実現のため、本地が診療所であったことも踏まえ『保健・医療・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』も視点に検討を行いました。</p> <p>本市が「健康福祉総合計画」において掲げる、『地域包括ケアシステム（まちぐるみの支え合いの仕組みづくり）』により、市民が地域で孤立することなく安心して暮らし続ける仕組みづくりを推進できると考えます。</p> <p>また、「健康長寿のまち武蔵野」の推進が図られ、「誰もが、より長く元気に暮らすことができる社会を目指して、一人ひとりが予防的な視点を持ち、主体的に健康づくりに取り組むことを積極的に支援することで、健康寿命の延伸を図る。」とした、第六期長期計画とも整合が図れると考えます。</p> <p>なお、医食同源という言葉からも、</p>

No	項目	該当頁	意見主旨	委員会回答(案)
				<p>食と健康は密接に関係しており、従来の「福祉」にとらわれない新たな考え方であると認識しています。</p> <p>庁内検討委員会の中間のまとめからは、これまでの検討過程が分かりにくかったため、ご指摘を踏まえ、本地に求められる機能は『武蔵野市ならではの地域共生社会の推進』につながる旨、加筆いたしました。</p>
2	中高生の居場所	18	中高生の居場所となる施設を希望する。	<p>有識者検討委員会の提言では、『多世代に広がるつながりの場』として「中高生が居場所を見つけられる場」も含めてまとめられており、本地に必要な機能として整理しております。本報告書 P.21～23 のほか、有識者検討委員会報告書 P.22 を併せてご覧ください。</p>
3	給食調理の機能提案	12	<p>学童クラブや幼稚園の給食を作る所にして欲しい。</p> <p>その中に、離乳食や子ども食堂など気軽に食べられる施設にして欲しい。</p> <p>武蔵野市は、食育に力を入れているが、小学校・保育園の給食に比べると不十分なので、すべての子どもに美味しい給食を食べさせて、食育に力を入れて欲しい。</p>	<p>有識者検討委員会報告書にある『健やかなくらしと交流を育む「食」の場』には、ご指摘の様に食育の観点も含め、『「食」を通して豊かで健康なくらしを育む場』や『「食」を楽しむ交流する場』としてまとめられています。</p> <p>なお、本地は都市計画にて第一種低層住居専用地域に定められているため、ご意見の給食調理施設を設置することができません。</p>
4	多世代交流	5	<p>ごちゃまぜの施設で現実味が無い。食を通じて多世代で交流するのは、とても難しいことではないか。</p> <p>多世代の交流を大切にするので</p>	<p>ご意見のとおり、遺贈を受けた経緯を踏まえ、福祉的目的に活用できるよう、また、地域の皆様に愛される施設を目指して、平成30年度より地域の皆様とワークショップ等を実</p>

No	項目	該当頁	意見主旨	委員会回答（案）
			<p>あれば、地域のPTA、老人会など様々な立場の方から意見を聞いてほしい。</p> <p>この地域にあった施設を作らなければ意味がないし、みんなが利用したいと思うものでなければなりません。</p>	<p>施して、検討を進めて参りました。</p> <p>ワークショップでは多世代が交流できる、気軽に自由に使えるスペースを求める声が全体の合意としてあったこと、暮らしの保健室的な機能を求める意見も多くあったこと、また、みんなの食堂、子ども食堂、喫茶もできるサロン、キッチンなど食に関連した意見が多くあったことから、ある意味で、何らかの飲食ができる部分が交流の活性剤として期待されていることが確認できる、として有識者検討委員会の出発点とし、その他の意見も踏まえて何を優先的に考えるのかとして議論をスタートしました。</p> <p>ご意見を踏まえ、ワークショップを踏まえた有識者検討委員会の検討経過（概要）をP.5～6に追記いたしました。</p> <p>また、ご指摘の様に、この場所は従前診療所であったことから、地域の方々からは当初より診療所等を要望する声がありました。有識者検討委員会でも医療連携の必要性が示され、庁内検討委員会の議論でも、診療所の併設は有効である旨の意見交換がなされました。</p> <p>今後、事業者を募集するため募集要項や審査基準等を策定する中で、医療連携のあり方や、地域団体、ボランティア団体等との連携のあり方なども検討していくとともに、案を策定した段階で、地域の皆様との意見交換会等を予定しております。</p>

No	項目	該当頁	意見主旨	委員会回答（案）
5	多世代交流	5	<p>「本地は原則として飲食店や店舗を建てるの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。」</p> <p>「食」は普遍的ではあるが民間事業者が関心はあったとしても事業を継続できるのか。クオラを見ても「食」事業を成功させるのは難しい。東町エリアには医療施設がないことも住人の方々は問題視しているようだし、「食」に拘らず多世代集まれるような施設を考えてはどうか。例えば高齢者と若い世代がお互いを助け合い学び合うような施設、高齢&amp;児童館。みんなの「居場所」になる。</p>	<p>平成30年度に実施した、ワークショップにおいても、多世代が交流できる、気軽に自由に使えるスペースを求める声が全体の合意としてありました。</p> <p>また、みんなの食堂、子ども食堂、喫茶もできるサロン、キッチンに関連した意見が多くあったことから、ある意味で、何らかの飲食ができる部分が交流の活性剤として期待されていることが確認できると整理し、有識者検討委員会での出発点として検討を開始した経緯があります。</p> <p>ご意見を踏まえ、有識者検討委員会の検討経過（概要）をP.5～6に追記いたしました。</p> <p>なお、場を設けるだけでは、多世代交流にはつながらないといった議論もなされ、有識者検討委員会報告書では、『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。』とまとめられています。</p> <p>本報告書P.22にも、「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。」といった記載をしています。</p>
6	食の事業	12	<p>今回の「庁内検討委員会の中間報告」は、住民の話し合いの時とは前提条件が違っており、それならば、住民の希望は別の形に</p>	<p>有識者検討委員会では、『多世代が交流できる、気軽に自由に使えるスペースを求める声が全体の合意としてあったこと、加えてみんなの食</p>



No	項目	該当頁	意見主旨	委員会回答（案）
			<p>収斂していったかも知れず、地域の希望とは離れた結論と感じられる。</p> <p>本地に求められる福祉施設のコネクトと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合いを地域に広げる場』と言うのは検討委員会の報告の通りです。</p> <p>それが、「交流や結びつきのきっかけとなるものとしての食」…キッチンや適度なテーブルがあって、利用したいグループや提供者が食べ物をきっかけとすることができるぐらいのイメージ（近接コミュニティセンターにはキッチンがないため汁物提供さえできないため）が、どうして「事業としての食の提供」に飛躍してしまうのか、それは最大に望まれていることなのか、と言うことです。</p>	<p>堂、子ども食堂、喫茶もできるサロン、キッチンに関連した意見が多くあったことから、ある意味で、何らかの飲食ができる部分が交流の活性化剤として期待されていることが確認できる』として、ワークショップでのご意見を最大限尊重して検討を開始しています。</p> <p>また、機能がコミュニティセンターと被らない事も重要であるとし、吉祥寺東コミュニティセンターにはキッチン設備が無いことから、本地においてはキッチン設備が求められるといった意見もありました。</p> <p>庁内検討委員会では、有識者検討委員会における提言内容の実現に向けて、最適な事業主体等の検討を行ったものであり、ワークショップで地域の方から頂いたご意見を尊重したのになっていると認識しております。</p> <p>武蔵野市ならではの地域共生社会の実現に向けた、新たな福祉施設を目指すため、地域の共助のしくみを創出できるよう、市も伴走型支援を行い積極的関わっていく必要があると認識しています。</p> <p>今後は、事業者選定のための募集要項等を策定し、案ができた段階で市民の皆様にご意見を聞き、事業者が選定された後も、協働のあり方や仕様等について市民意見が設計等に反映できるようにしていきたいと考えています。</p>

No	項目	該当頁	意見主旨	委員会回答（案）
7	食の事業	41	<p>「食」を中心として、相談事業や多世代交流を発信できる場という考え方はわかるが、この地域で多世代交流までいくかどうか。</p> <p>吉祥寺には豊富な「食」があり、コロナ以後、宅配も充実してきている。</p> <p>市は趣旨に賛同してくれる民間業者に委託したい方向のようだが、「食」で利益を上げ、経営していくという民間業者の考え方には不安を覚える。</p> <p>地元のニーズに合わせて運営する、他のやり方はないのだろうか。</p>	<p>平成 30 年度に実施したワークショップでは、多世代が交流できる、気軽に自由に使えるスペースを求める声が全体の合意としてありました。また、みんなの食堂、子ども食堂、喫茶もできるサロン、キッチンなど食に関連する意見が多くあったことから、ある意味で、何らかの飲食ができる部分が交流の活性剤として期待されていることが確認できるとして、有識者検討委員会において検討を開始した経緯があります。</p> <p>また、運営のあり方や手法など、様々な要素を勘案した結果、本地における最適な手法として、本報告書をまとめたものです。</p> <p>今後も、適宜住民説明会等を開催しながら、市民意見を設計や運営等に反映できるよう、取組みを進めて参ります。</p>
8	公民連携	41	この施設も PPP も絶対反対である。	<p>本地における検討は、当初より平成 30 年に策定した「PPP ガイドライン」に沿って検討してきた経緯があります。</p> <p>ワークショップにおいても、公民連携を視野に適切な運営主体の検討を行い、参加市民の方々から、福祉機能については専門性や運営ノウハウを有する民間事業者が運営を行う事が望ましいとのご意見をいただいています。</p> <p>この検討の経過がわかりにくかったため、本報告書では、P.10 に【ワークショップでの個人意見】を、P.11 に【有識者検討委員会での意見】を</p>
9		41	<p>なぜ、公民連携 (PPP) での検討を開始したのか、理由が掲載されていない。</p> <p>公民連携 (PPP) には、武蔵境のクオラの件があるので反対だ。</p> <p>職員理解、市民理解を得られているか。議会の理解を得られているか。</p>	

No	項目	該当頁	意見主旨	委員会回答（案）
				<p>追記いたしました。</p> <p>また、庁内検討委員会では、武蔵境 PPP 事業の経験を踏まえ、改めて事業手法の検討を行い、指定管理者制度のような「公設民営」手法や、「民設民営」、「市有地貸付方式」等について検討を行い、最適な手法を選択しましたが、ご意見を踏まえ本報告書 P.27、6 に事業主体のあり方をまとめるとともに、P.29～32 にかけて、公民連携手法についての記載を追記しました。</p> <p>なお、武蔵境 PPP 事業における実績を踏まえ、本報告書 P.33 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。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。』とまとめました。</p> <p>今後も公民連携の課題や効果について、職員はもとより、市民や議会との対話を行い、ご理解いただけるよう努めてまいります。</p>
10	市の柔軟な体制		<p>今回の庁内での検討を拝見すると、初めから「調整や意思決定に時間を要するなど課題が多く、また、行政が関わりすぎると柔軟性に欠ける」(P.13) などの言葉が出て、「それを克服してもやる」という意気込みが感じられない。</p>	<p>ご指摘のとおり、第六期長期計画では、地域共生社会の推進を掲げており、有識者検討委員会においても、この点について議論を深めてきた経緯があります。また、「新たなニーズに対応するための福祉サービスの再編の検討」など、今後、市としても取り組みを進めていく必要があると考え</p>

No	項目	該当頁	意見主旨	委員会回答（案）
			<p>「核となる機能の『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」から、市ではなく民間が望ましいのはなぜなのか？（P.22）</p> <p>なぜ、市が柔軟な対応をしようとししないのか？</p> <p>そもそも、新しい時代に求められる、新しい事業を、市が率先して研究し、取り組まないのはなぜなのかわからない。</p> <p>夢にあふれる「提言内容」を、「どのように実現させるか」の議論を深めることとしたのと同時に、『PPP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」としているのはなぜなのか？</p> <p>これまで武蔵野市独自の方法で、新しい事業を展開させてきた実績を考えると、初めから手を放しているように見える「中間まとめ」に落胆している。</p> <p>収益を追求しないで、市民の福祉課題に寄り添うことができる市が、複数の民間事業者の一部業務委託しながら管理する方法では、実現できませんか？</p>	<p>ています。</p> <p>一方、複雑化・多様化する公共的な課題に的確に対応していくためには、「事業の最適化」の観点から、行政だけでなく、市民、NPO、企業などが各々の強みを活かしながら、効果的に取り組むことが重要であると考えております。</p> <p>平成 30 年度から令和元年度にかけて実施したワークショップや、有識者検討委員会での議論において、専門性を有する福祉機能については、ノウハウをもった民間事業者の実施を求める声が多く、多世代が交流する場の管理運営等は地域団体に関わることで、地域力を高めたいといった声が多くありました。また、行政に求めるものとしては、財政的支援や事業全体を通して監理、監督責任を持ってもらいたいとのご意見がありました。</p> <p>これらのことや、類似事業等を民間事業者が行っている事例等も踏まえ、庁内検討委員会としては、事業の実施主体は民間事業者がよりふさわしいとしてまとめました。</p> <p>事業手法についても、様々な手法を比較検討し、市有地を貸付けて民間事業者がサービスを提供する手法が最適であると整理をしました。</p> <p>この新しい取り組みに向け、また、地域の共助のしくみを創出できるよう、市も伴奏型支援を行い、本地事業に積極的に関わっていきます。</p>

No	項目	該当頁	意見主旨	委員会回答（案）
				<p>なお、ご意見を踏まえ、よりご理解いただけるよう、事業主体の考え方として、本報告書 P.10～11、P.16、P.27～28 の記載を一部加筆修正するとともに、事業手法の検討についても、P.29～32、P.39～42 の記載の一部加筆修正を行いました。</p>
11	更なる意見交換の場	41	<p>同じ空間を多様な世代、目的のグループがうまく繰り回して使うのが望みですが、これが実現できる場が PPP 方式で可能なのか、有識者検討委員会報告書の提言による「特化された場」とするには、専門性ととも、この東町の土地が最適かは、みなさんの意見交換を望んでいると思う。</p> <p>支援が必要になった高齢者も、ボランティアとして参加する高齢から小学生までも、地域住民が快く参加できるような施設を期待している。</p> <p>庁内検討の前に、もう少し、地域で何が不足していて、何が本当に必要なのか、自分たちも活動に参加していけるのかなど、もう一度、市がお考えになる必須条件を整理して示していただき、地域人の話し合いの機会をいただきましたかったし、これからでもいいので、ぜひ猶予をお願いします。</p>	<p>有識者検討委員会では、まさにご指摘いただいた内容を含めた議論を行いました。庁内検討委員会では、これらの要素をいかに実現していくのかの検討、整理を行い、最適な事業主体と手法の検討を行ったものです。ご意見を踏まえ、改めて地域住民の皆様が集まりやすい日時を設定し、本報告書の報告説明会を行うことといたしました。</p> <p>さらに、今後有識者検討委員会の委員をしていただいた有識者の方々を含めて、事業者を選定するための審査委員会を設置していく予定です。</p> <p>その中では、ご指摘のように、地域団体の方やボランティア、小学生からご高齢の方までが関わっていただけるために、どのような条件や基準を定めれば良いか等の検討を行い、募集要項等を作成してまいります。</p> <p>募集要項等の案ができた段階で、市民意見交換会も予定しておりますので、その際には、是非ご意見を賜りますよう、お願いいたします。</p> <p>また、事業者が選定された後、改めて説明会を開催する予定といたしますので、地域団体等にどのように</p>

No	項目	該当頁	意見主旨	委員会回答（案）
				関わっていただけるのかも含めて、ご意見を設計あるいは事業運営に反映できるよう工夫していきたいと考えています。
12	意見交換会の開催時間等	41	<p>開催の連絡方法が不十分。大切な意見交換会なので色々な方法で広報するべきではないか。</p> <p>近隣のコミセンに意見交換会のポスターを貼ることや、市役所の LINE の中で、時間、場所も明記する必要があると思う。</p> <p>再度、多くの方の声を聞くために、地域住民が集まりやすい場所で、平日と休日、夜間と昼間など様々なパターンを考えたいうえで開催して欲しい。</p>	<p>意見交換会開催の広報については、市報や市ホームページにてお知らせをしたところですが、ご案内が直前となってしまったこと、開催日時が両日とも平日昼間となってしまったことについては、反省点と捉えています。</p> <p>また、パブリックコメントの募集につきましては、市報や市ホームページに加え、フェイスブックやツイッターなど SNS も活用し広く周知を行いました。更なる周知を図れるよう検討してまいります。</p> <p>ご意見を踏まえ、改めて地域住民の皆様が集まりやすい日時を設定し、本報告書の報告説明会を行うことといたしました。</p> <p>今後、事業者選定のための募集要項や審査基準等を策定した際には、同様に意見交換会やパブリックコメントの募集を予定しておりますので、ポスター掲示による市民周知や、土日や夜間の開催など、様々な対応をしてまいります。</p>

《参考 意見交換会での主な意見》

No	項目	意見主旨	回答主旨
1	多世代交流	<p>3つの機能のうち、「多世代に広がるつながりの場」について、どのような議論があったのか、もう少し教えてほしい。</p> <p>今後作成する募集要項には、「食」と「相談」の機能に絞って作成するのか。</p>	<p>庁内検討委員会では、「多世代交流の場」についても、本市で行っている事業と提言内容実現への課題について、意見交換をしました。</p> <p>その中で、「多世代交流の場」を作っただけで、交流が行えるものではなく、仕掛けが必要であり、「食」や「相談」といった機能の相乗効果により、多世代交流の場となると考えるといった議論がありました。</p> <p>今後、提言を受けているコンセプトに沿って募集要項等を作成し、適切に事業者を選定していくことが大切であると考えていますので、募集要項の案を作成した際には再度説明会等を開催し、市民の皆様のご意見を反映していきたいと考えています。</p>
2	看護小規模多機能型居宅介護施設	<p>ワークショップの際には様々な人の様々な思いが語られていた。看護多機能型居宅介護施設はこの場ではないことは承知したが、東エリアの別の場所で必ずできると考えて良いか。</p>	<p>看護多機能型居宅介護施設については、担当の部署にて現在検討中と聞いており、場所についても決定しているものではないということです。</p> <p>今後は、事業者ヒアリングを行い、市が想定する候補地にて事業者の応募が見込めるかなどを事前に把握するようです。</p>

3	医療機関	<p>吉祥寺駅周辺に医療機関はたくさんある。しかし、通いの医師が多く、住居を併設している診療所は少ない。昔は地域に住み開業していたため、何かあった際には夜間でも対応してもらえる安心感があった。</p> <p>平井医院であった事も踏まえ、地価が高い場所であっても地域医療が定着できる取組みを求める。</p> <p>また、駅の中に診療所が開設されたニュースを見た。狭いところでも、医師と看護師がいれば診療所の開設はできるのだと感じた。</p>	<p>有識者検討委員会報告書でも、『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。』との記載があります。</p> <p>また、庁内検討委員会の中間のまとめにも、『過去に診療所があったことや用途地域を踏まえると、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と。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。』といった記載もしています。</p> <p>今後、医療連携等について、どのように募集要項等に規定していくか、審査委員会を設置して検討を行なっていきたいと考えています。</p> <p>また、ご意見のように、在宅医療サービスや訪問診療のような形態であれば、あまりスペースを必要としないというのはその通りだと思います。</p>
4	事業の方向性	<p>インフラなどの維持管理に関する包括委託を公民連携で実施することは知っている。</p> <p>土地の活用について、食や相談を含めて民間事業者が担えるもので、かつ福祉事業を公民連携にて実施するという方向性が決まったという事が理解できた。</p>	<p>民間事業者はそれぞれ得意分野があるため、プロポーザルはグループで応募することも可能とすることを検討しています。</p>



5	地域の課題	<p>吉祥寺東町の課題やニーズは市としてどのように把握しているのか。</p>	<p>吉祥寺東町は、単身高齢者が多く居住しており、また、地域医療等が不足しているといった地域です。</p> <p>ワークショップでも様々ご意見をいただきましたが、これに起因した地域ニーズをたくさんお聞きしました。</p> <p>また、要介護高齢者の介護をする家族への負担が大きい点も課題であり、家族の支援も必要であると認識しています。そういった事から、地域に誰もが気軽に相談できる場があって、必要に応じて行政や関係機関、医療機関とつながる場があることが大切だと考えています。</p>
6	防災への配慮	<p>人が集まる施設を作るのであれば、災害時を想定して、しっかりとした施設を建ててほしい。木造の建物というわけにはいかないと考える。</p>	<p>人が集まる施設になるため、防災に配慮する必要性はあると考えています。</p> <p>しかし、閑静な住宅地の中にできる施設のため、その環境に配慮した建物であるべきと考えています。そういったことから、木造の建物を建てることも含め、地域に必要な小規模な施設を想定しています。</p>
7	サウンディング型市場調査	<p>サウンディング型市場調査の参加事業者はどういう業者か。</p>	<p>社会福祉法人が2、株式会社が2、一般財団法人が1の参加をいただきました。</p>
8	事業者選定	<p>小規模な施設とすると採算性に欠けるのでは。事業者には事業スキームをしっかりと出してもらい、市には厳しく事業者を選定していただきたい。</p>	<p>施設の規模としては、敷地が約 600 m<sup>2</sup>ですので、指定容積率の関係から、600 m<sup>2</sup>程度になると想定しています。</p> <p>今後、適切な事業者を選定するための募集要項案や、選定するための審査基準案を作成する予定です。その際には意見交換会を開催して、ご意見を反映させて、事業者公募を行っていきたいと考えています。</p>

9	運営主体	運営主体をNPO法人でということはないのか。	NPO法人も含め、適切な事業主体を選定していきたいと考えています。
10	運営主体	自分の最初のイメージでは、建物は市が建てて、その運営は地域団体や地域住民などがするのかと考えていた。	<p>庁内検討委員会では、ワークショップでの要望を基に、有識者検討委員会での提言内容を実現するため、市が建物を建てて、運営を民間団体等に行っていたりも含め、幅広く検討をしました。</p> <p>しかし、通常市が建物を建てる場合には、それぞれの法律に基づき、行政サービスを提供するための公共施設を設置する事になります。</p> <p>提言内容のような既存の枠組みにない新しいタイプの施設については、こういった行政サービスを提供する公共施設とするのかといった点で、非常に難しく、既に民間事業者により民間サービスが実施されている事を踏まえると、サービスを提供する民間事業者が建物を建てる方が、自然であり、事業に沿ったより充実した施設となると考えています。</p> <p>ただし、実際の設計がなされる前に、市民への説明会や意見交換会などを実施し、設計や運営に反映してもらえよう、事業者選定後半年ほど期間を開けることとしています。</p>
11	運営主体	提言内容できる3つの機能を総合的に実施できる事業者は居るのか？	民間事業者ごとに、得意とするものが違うため、プロポーザルでは複数の事業者がグループで応募していただけるよう考えています。

12	定期借地年数	定期借地権は何年の設定になるのか。	前例からすると 30 年間と考えていますが、詳細は今後審査委員会で検討していきます。
13	事業の収益性	PPP については積極的に活用すべきだと思うが、この事業の収益性はどこにあるのか。	<p>サウンディング型市場調査の結果、本提言内容だけでは収益性は乏しいというご意見をいただきました。</p> <p>ただし、2 パターンのご意見があり、1 つ目は、別の場所ですでに収益事業を行っており、本地でサテライト的に拠点を持つことができれば、事業展開エリアを拡大できるため、全体で事業採算性を確保できるというものです。</p> <p>もう一つは本地で収益事業を行い、提言内容にある機能を併せ持つ施設とするものです。</p> <p>ただし、いずれにしても収益性は乏しいため、補助金や借地料の減免などの財政的支援を受けられると良いといった意見もいただきました。</p>
14	収益事業	事業手法の方針（案）に「収益施設併設を伴う市有地貸付け方式」とあるが、どういった意味か。	<p>提言内容に関する事業については、サウンディング調査の結果、収益性が低いことが確認できたため、事業継続性の確保の観点から、収益性が見込める事業の併設実施も可能としたいと考えています。</p> <p>ただし、市有地を活用して行う事業ですので、提言内容に関する事業との相乗効果が得られるものや、設置できる面積について、募集要項等に定めいきたいと考えています。</p>

15		<p>収益事業も福祉的な事業となるのか。</p>	<p>収益事業については、自由な提案を妨げるものになるため、予め詳細を想定することはしませんが、プロポーザルの際には提言内容との相乗効果が期待できるものを評価していきたいと考えています。</p>
16	収益事業	<p>市がやってほしいと思う事業と収益事業とのバランスが難しいと考える。プロポーザルの審査をどのように行うかが課題になる。収益事業についても、最初からは収益が見込めないと思うが、30年の契約とするのであれば、どの時点をもって収益性や事業継続性の評価していくのか。民間事業者の柔軟性を生かすことは面白いと思うが、難しい面もある。</p>	<p>事業者選定プロポーザルの募集要項や審査基準に、収益事業に係る面積基準を設けることや、収益事業に係る部分の借地料は減免、減額しないといった事を規定することを検討しています。</p> <p>また、長期に渡って事業継続が可能な事業者かどうか、事前に財務書類の提出を求め、財務状況を確認することを検討しています。</p> <p>事業開始後には、毎年事業計画や実績報告、収支決算について、モニタリングを行う仕組みとするとともに、提案内容の大枠を超えない範囲で、時代の変化に合わせて柔軟な対応ができるよう、細かな運営等の変更等は認めていける方向で検討していきたいと考えています。</p>
17	事業の継続性	<p>事業の継続性をどのように担保するのか。仕様書に条件などをしっかりと書き込む必要がある。</p>	<p>事業者は原則、審査選定時から変更ができないことを条件に契約締結をしたいと考えています。また、一定期間ごとに事業評価を行い、事業内容に反映していくことを検討しています。</p>
18	市の関わり方	<p>事業者と市の関係性はどうか。</p>	<p>手法としては、市所地を事業者を提供し、補助金制度がある事業であれば活用いただくなどの財政的支援が考えられます。</p> <p>また、提言内容の事業を行っていただくため、市は伴走型の側方支援を行うなど、地域共生社会の実現に向けて、事業者と協力して事業を実施していくこととなります。</p>

19	補助要件	<p>複合型施設の場合、事業ごとに補助金の所管が異なり、要件に合致しないと補助金を受けることができない現状がある。このような施設を民間が運営できるように検討していただきたい。</p>	<p>活用できそうな補助制度については募集要項で条件も含め整理したいと考えています。また、審査委員会で募集要項案を作成した段階で、事業者にはヒアリングの機会を設けて意見を伺いたいと考えています。</p>
20	行政の組織のあり方	<p>事業が縦割りであることでこの施設の運営を市が行うことが難しいと話があった。多世代となった時点で、行政としては難しいと判断されたと思うが、地域共生社会や多文化共生は、市が率先して取り組むべきことだと考える。</p> <p>市として今後どうやって住民に寄り添ってくれるのか。どこが責任をもって地域住民が考える施設となるようにサポートしてくれるのか。</p>	<p>ご指摘のとおり、第六期長期計画では、地域共生社会の推進を掲げており、有識者検討委員会においても、この点について議論を深めてきた経緯があります。</p> <p>ただし、現時点ではこの様な従来の枠組みに収まらない施設の所管を想定することも難しく、今後、市としても取組みを進めていく必要があると考えます。</p> <p>本地においては、この新しい取り組みに向け、現時点では資産活用課が主管課として取り組んでいますが、今後、事業者が決定し事業内容が固まってきた段階で、事業内容に沿った主管課を決定し、事業者と協力し、伴走型支援を行っていくこととなります。</p>
21	スケジュール	<p>今後のスケジュールについて、詳しく教えてほしい。</p>	<p>令和4年7月初旬：審査委員会設置  令和4年8月初旬：本報告書説明会  令和4年9月上旬～中旬：募集要項案等のパブリックコメント、市民意見交換会実施  令和4年10月初旬：募集要項等の公表  令和5年3月上旬：事業者選定プロポーザル実施、優先交渉権者決定・公表  令和5年4月以降：提案事業内容を公表、市民意見交換会開催  令和5年10月：契約締結</p> <p>その先の予定については、事業者が決定後となりますが、早ければ令和6年度中には施設の開所がされるのではないかと想定されます。</p>