



2019. 1月

東町一丁目市有地の利活用を考えよう

ワークショップニュース

2



発行：武蔵野市役所総合政策部資産活用課 Tel:0422-60-1973 FAX:0422-51-5638

12月11日（水）の19時から、ワークショップ『東町一丁目市有地の利活用を考えよう』第2回を吉祥寺東コミュニティセンターにて開催しました。冷たい雨の降る中、25名の市民の方にご参加いただきました。

この土地は「福祉のために」と遺贈を受けたため、市では何らかの福祉機能との複合化を考えています。そこで市から参考になりそうな施設をいくつか紹介した後（p2）、どのような複合化がこの地域で望まれているかについて、旗揚げアンケートでお聞きしました（p3）。全体の場で意見交換をしてから、グループごとに新しい施設空間全体のコンセプトと使い方を検討し、シートにまとめていただきました。検討結果を発表していただいた後、今回の施設の運営の仕組みの考え方について、【その場アンケート】にお答えいただきました（p4～8）。最後に今日の感想をカードにご記入いただき（p9～10）、第2回のワークショップを終了しました。

今回のワークショップは、短時間に盛りだくさんのテーマを話し合ってくださいましたが、より具体的に使い方のイメージを持って頂くための作業プロセスと考えてください。第3回のワークショップまでにより現実的な条件を事務局で整理し、選択の幅を徐々に絞っていくようにしたいと思います。

次回までに少し時間があきますが、この地域の多くの人に求められている施設がどのようなものが、皆さんの周りの方のご意見もお聞き頂き、より明確なイメージを持ち寄り第3回のワークショップに参加して頂くようお願いいたします。

全体スケジュール

2018. 10. 17

第1回ワークショップ

* 地域の課題・ニーズを知ろう

2018. 12. 11

★ 第2回ワークショップ

* 新しい施設の多機能化と複合化を考える
* 施設の運営方法を考える

2019. 5. 19

第3回ワークショップ

* 施設の空間構成を考える

2019年度

検討委員会

2020年度

サウンディング調査
庁内調整・検討

＜第2回ワークショッププログラム＞

ステップ1：はじめに

ステップ2：施設空間の多機能化と複合化について考えます

ステップ3：施設空間全体のコンセプトと使い方を考えます

ステップ4：ステップ3の結果について発表してもらいます

ステップ5：新たな施設の運営イメージについて事例を紹介します

ステップ6：まとめ



利活用を考える上での参考事例の紹介

新しい施設のメインになる機能として、何らかの福祉機能の複合化を考えています。
 参考になりそうな施設を、市から紹介しました。
 また、市の財政負担軽減につながる公民連携についても紹介しました。

福祉機能を持つ施設の紹介

高 高齢者支援 乳 乳幼児向 テ テンミリオンハウス 他 他

<p>北町高齢者センター 高 乳 みずきっこ</p> <p>隣接の山崎医院の故山崎夫妻が地域の高齢者のために寄付。コミュニティケアサロンと小規模サービスハウス及び子育て広場を併設。 ■敷地面積：895.75㎡ ■延床面積：884.07㎡</p>	<p>ナースケアたんぼぼの家 高</p> <p>看護小規模多機能型居宅介護。通い、泊まり、訪問（介護・看護）を一元的に提供。医療行為を含めたサービスも可能。 ■敷地面積：191.95㎡ ■延床面積：241.53㎡</p>	<p>グループホームなごみ方南 高</p> <p>在宅介護の支援から居住施設まで、様々な機能が複合し、高齢者を幅広くサポート。公民連携の事業。 ■敷地面積：1279.14㎡ ■延床面積：511.67㎡</p>	
<p>すくすく泉 乳</p> <p>小規模保育事業（B型）、子育てひろば、一時預かり、イベント等の企画。 ■敷地面積：300㎡ ■延床面積：約159㎡</p>	<p>くるみの木 テ</p> <p>テンミリオンハウス。高齢者向けのミニデイサービス、カフェ、イベント等を開催。 ■敷地面積：約327㎡ ■延床面積：約82㎡</p>	<p>マギーズ東京 他</p> <p>がん患者を始めとするがんに関わる人の居場所。専門家の支援が受けられる場所。 ■敷地面積：400㎡ ■延床面積：160㎡</p>	<p>喫茶ランドリー 他</p> <p>コインランドリー、ミシン、アイロンが設置された喫茶店兼レンタルスペース。「何をしてもいい場」。 ■延床面積：100㎡</p>

公民連携

●公民連携とは

行政と民間が協力して、より良い公共サービスを提供する仕組みのこと。
 (例) ムーバス、ベビ吉

●公民連携のメリット・デメリット

[メリット]

- ・柔軟な運営が可能
- ・同じ（少ない）予算で質の高いサービス提供が可能。

[デメリット]

- ・利益重視になり、平等にサービスが行き渡らないのではないかといった懸念がある。



「民間にゆだねるサービス」と「自治体に残すべきサービス」の見極めが必要。事業の目的を達成するには何が最適か、しっかり議論し、検討することが大事。

＜公民連携の事例＞

- ①市有建物を民間に無償貸付（建設・管理：市）
 - ・地域の人材育成、ノウハウの蓄積ができる。
 - ・地域に寄り添った事業運営ができる。
 - ・コスト低減を図れる。
例：すくすく泉、テンミリオンハウス
- ②市有土地に民間が建設（建設・管理：民間）
 - ・市は建設費や維持管理費の負担なし。市の事業は委託により提供できる。
 - ・民間のノウハウを活用し、自主事業と市の委託事業を一括で行うことにより、効率化を図りながらも質の高いサービスを提供できる。
例：グループホームなごみ方南（杉並区）
- ③民間所有建物を市が一部借上（建設：民間 管理：民間・市）
 - ・市は建設費の負担なしで公共施設を設置運営できる。
 - ・公民の意思疎通を図り事業を継続することで、自治体にもノウハウが蓄積され、新たな事業が生まれる好循環が期待できる。
 - ・柔軟な運営が可能となり、利便性が向上する。
例：権太坂スクエア（横浜市）

施設空間の多機能化と複合化について考えます

施設見学ツアーの報告をした後、今回の施設に是非複合化したい福祉機能について、旗揚げアンケートでお答えいただきました。

【設問】 今回の施設に是非複合化したい福祉機能は何ですか？（旗揚げアンケート）

① 高齢者向けの在宅介護を支援する拠点施設（デイサービス、ショートステイ、お弁当配食等）を複合化したい。（ex. 看護小規模多機能型居宅介護）	10
② 乳幼児向けの保育園、託児・一時保育施設を複合化したい。（ex. すくすく泉）	4
③ この地域に現在ないテンミリオンハウスを複合化したい。	6
④ 在宅の地域医療を担う診療所（通所リハビリ、往診等）を複合化したい。	1
⑤ その他	5

5 を選んで

参加者－1：①と②を決めかねて⑤にした。

参加者－2：先ほどの「マギーズ東京」や「暮らしの保健室」の考え方、理念的なものは武蔵野市にはたぶんない。新しい要素を付け加えていく一つとして、考え方として取り入れることが出来ればと思って①と⑤に手を挙げた。

参加者－3：①と③と④に手を挙げたかったがとりあえず③と⑤にした。老人施設として①と③がある方が安心だし、そこにテンミリオンハウスを加えた複合体が出来ないかなと思う。

参加者－4：③の「この地域に現在ない」というのに近いのかもしれない。①に「在宅介護を支援する」とあるが、介護が必要な方を中心にするだけではなく、健全な高齢者も多いので、そういう人達が自由に集まれる、登録をしなくても来られるものと②を含めても良いと思う。児童、生徒も交えて一緒に集えるような、比較的自由な場を望む。

参加者－5：小学校高学年から中高校生が来やすい場が必要だとニュースを読んで改めて思った。②は乳幼児に特化していると思って⑤を挙げた。私自身、けやきコミセンに中学生の頃によく行っていたので。

4 を選んで

参加者－6：一番、車が来なさそうだから。

近隣住民から

隣接するところに住んでいる。どんな施設が出来ても良いが、交通量や人が増えて、これまでの静かに暮らしが妨げられるような施設だと困るなどは思っている。

複合したい福祉機能を敢えて選ぶならどれか、2つを上限に、該当する番号札を掲げていただきました。その後、その他を選んだ方のご意見を中心にお聞きしました。



施設空間全体のコンセプトと使い方を考えます

手順に沿って、施設空間全体のコンセプトと使い方についてグループで検討し、全体場で発表していただきました。

A

(追加したいコンセプト)
食事を通して健康に！

広い空間 ・(ベビー) マッサージ ・ヨガ ・体操	テンミリオンハウス	一時保育施設
診療所 ・健康相談 ・体にやさしい食事指導	こだわりキッチン(調理スペース) ・料理教室	子ども食堂

- 屋根のある屋外スペース：食事テラス、ピザ釜
- 屋外スペース：食材栽培

💡

多機能化・複合化で工夫したポイント

1. 食(キッチン)と多機能をくっつける。
2. 食をメインにすることで、多世代が来やすい。
3. 徒歩で来れる機能



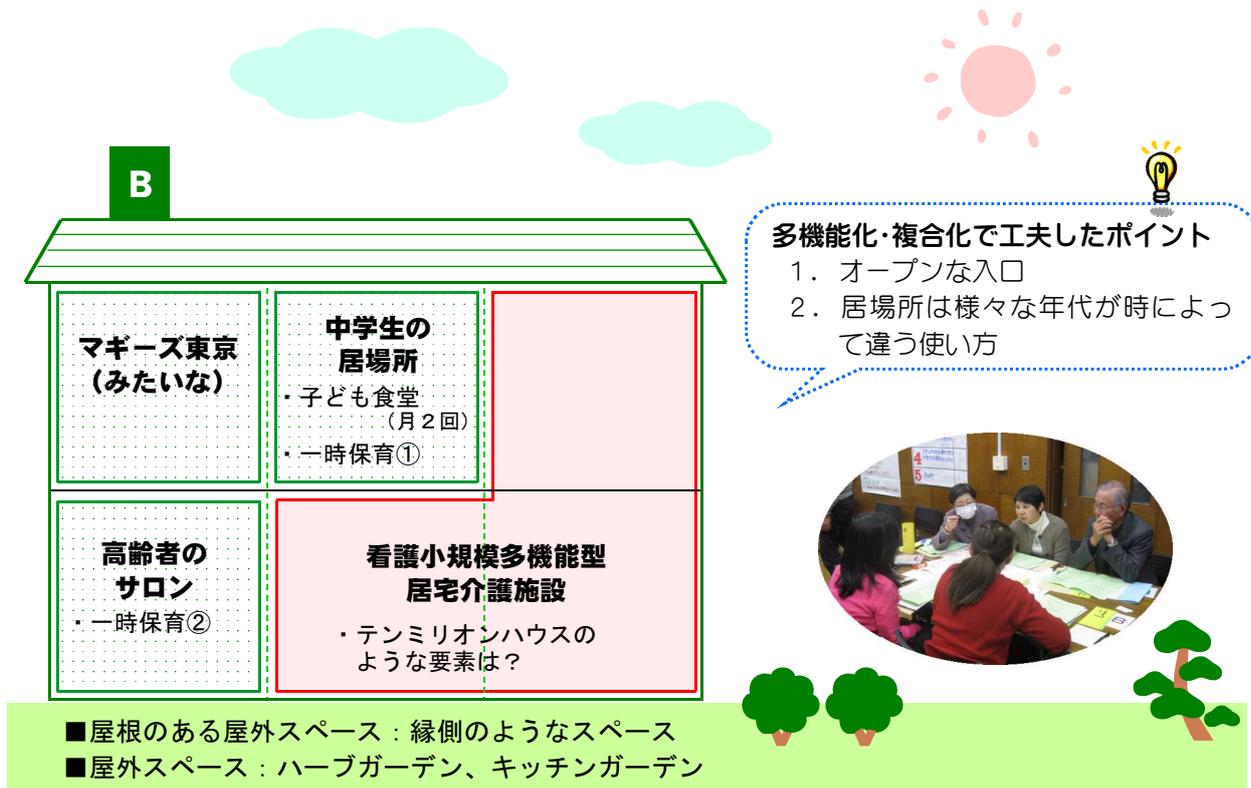
【その場アンケート】複合施設の運営方式についてお聞きしました

(●は人数)

運営方式	福祉機能	+α部分
① 地域団体が運営する	● 例) テンミリオンハウス	●
② 民間団体(企業、NPO法人等)が運営する	●●●●● 例) 診療所、一時保育、子ども食堂、テンミリオンハウス	● 例) キッチン
③ 公(市、第3セクター等)が運営する	●●● 例) 診療所、相談コーナー	
④ 現段階では、良くわからない		●
⑤ その他(地域、個人)		● 例) 畑、ヨガ、マッサージ等

＜選択した理由と懸念される問題点＞

- ・診療、保育については専門性が高い為、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為、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。
- ・どんな企業が、NPOか、地域団体か…それによってかなり違うと思うので、現段階では決められない。地域に根ざした団体(含NPO)が良いと思うが。
- ・なんとか魅力あるキッチンと食事を安く提供していただきたい。
- ・地域の人達の交流の場(テンミリオンハウス)は、地域団体が運営することで、必要な事が提供できる→地域性が強くなる。一時保育施設、子ども食堂はサービスの幅が広がり、提供できるサービスが多くなる→利益重視になる。診療所は専門的知識が必要。
- ・民間団体：ノウハウ、人材、自由度が期待できる。地域の意見が伝わらなくなることが心配。地域と共に運営していく意識のある民間団体(NPO法人?)を選びたい。畑、ヨガ、マッサージ等はやりたい人が個人またはグループをつくって運営。



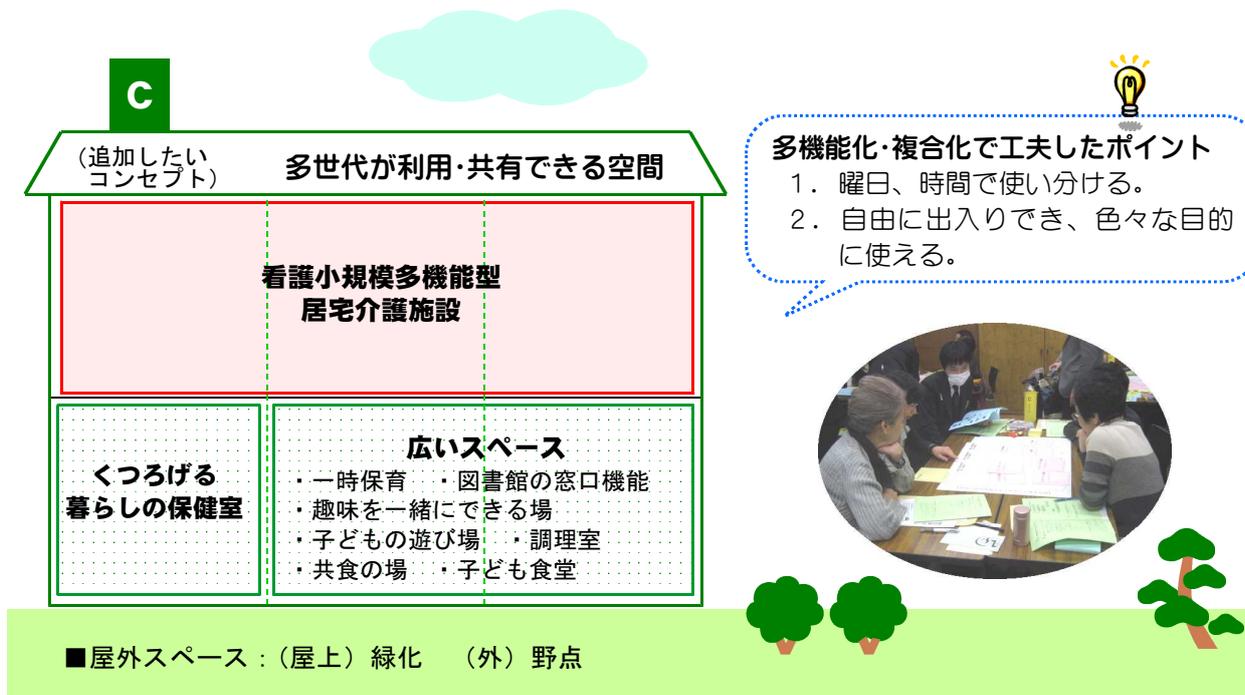
【その場アンケート】複合施設の運営方式についてお聞きしました。

(●は人数)

運営方式	福祉機能	+ α 部分
① 地域団体が運営する		●●●● 例) 居場所、中高生の居場所、子ども食堂
② 民間団体（企業、NPO法人等）が運営する	●●●●●● 例) 看多機、マギーズ東京、一時保育	●●●● 例) 居場所、中高生の居場所、一時保育、子ども食堂
③ 公(市、第3セクター等)が運営する		
④ 現段階では、良くわからない		
⑤ その他（地域、個人）		

<選択した理由と懸念される問題点>

- ・運営の自由度を上げるためにも主として民間団体を選びます。+αの部分の居場所としての使い方には、地域団体（お元気な高齢者も含むボランティアも）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いないかもしれないが…。
- ・勉強不足でよくわかりません。迷っています。
- ・多機能のためにメリット、デメリットが発生する。
- ・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、知恵を使うことは不可欠。地域の団体でも人材確保には厳しい現状があるが、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。
- ・民間団体が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上で、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。



【その場アンケート】複合施設の運営方式についてお聞きしました。

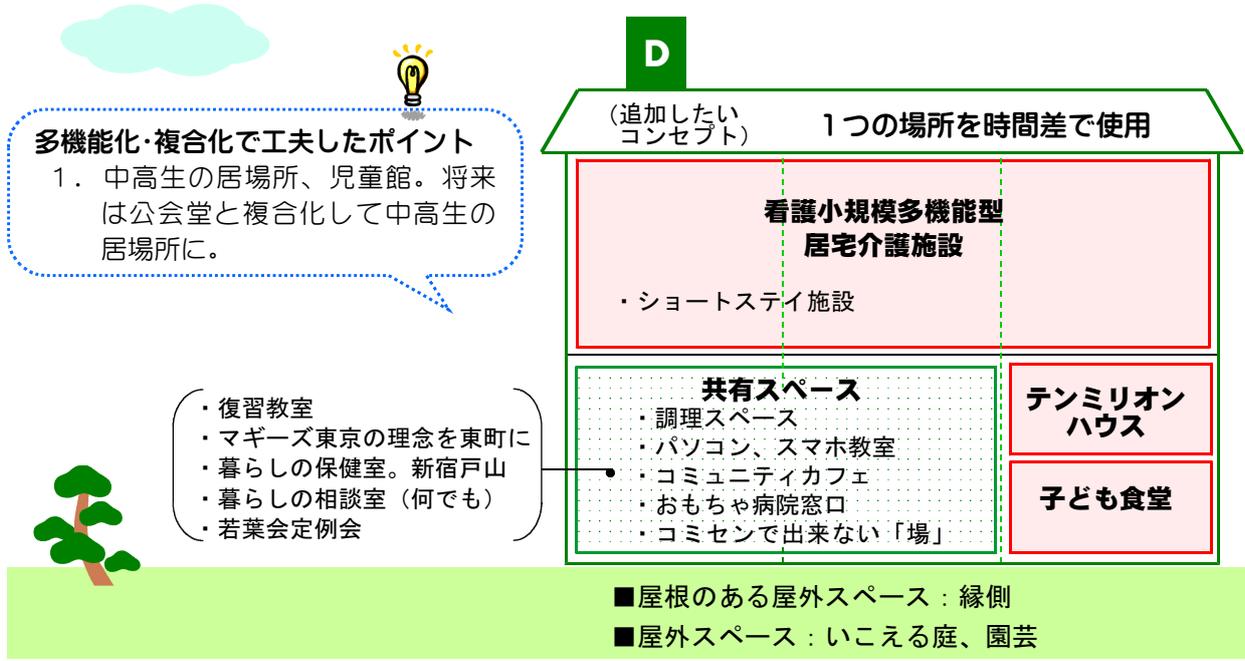
(●は人数)

運営方式	福祉機能	+ α 部分
① 地域団体が運営する		●●●
② 民間団体（企業、NPO法人等）が運営する	●●●●●	●●●●●
③ 公（市、第3セクター等）が運営する		●
④ 現段階では、良くわからない		
⑤ その他（地域、個人）		

< 選択した理由と懸念される問題点 >

- ・看多機は現実的に民間団体でないと担い難く、建物一体で民間の工夫の効いた運営がされると魅力的な施設となるように思われた。但し、数年に一度、入れ替えも視野に実績評価（P D C A）を行うべき（サービス向上意識づけのため）。
- ・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います。1 F の自由なスペースは、公的機関が運営し、有償で地域の方及び地域団体が関わる必要があります。こちら民間からの出向（？）的関わり方も重要な要素となるでしょう。
- ・+ α 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。民間団体だけでは思いが伝わるか心配なため。理想は地域団体だが、実際には人の問題もあり、民間団体のノウハウも大切に思うので。福祉機能については専門の民間団体に任せたい。事業者はよく検討して欲しい。
- ・地域団体が長期にわたって運営していくことが可能かどうか心配です。看多機は民間で収益を上げられるが、交流スペース、子ども食堂etc. はNPOが適当かと思います。





多機能化・複合化で工夫したポイント
 1. 中高生の居場所、児童館。将来は公会堂と複合化して中高生の居場所に。

- ・ 復習教室
- ・ マギーズ東京の理念を東町に
- ・ 暮らしの保健室。新宿戸山
- ・ 暮らしの相談室（何でも）
- ・ 若葉会定例会



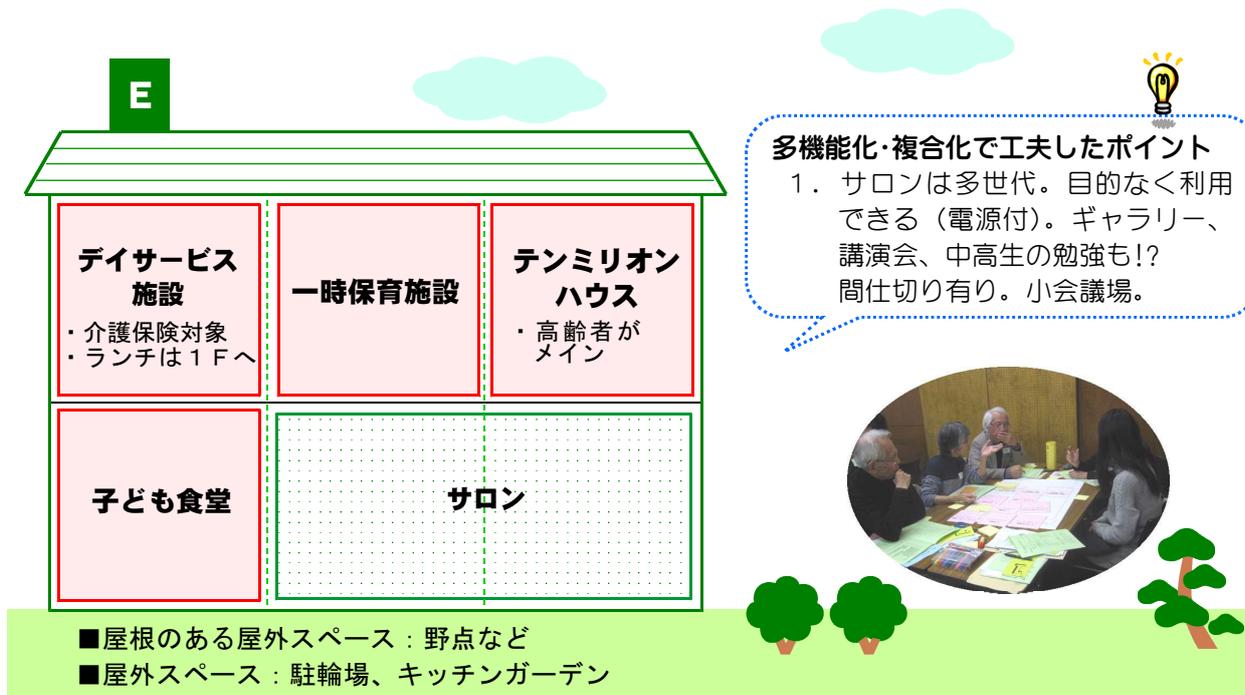
【その場アンケート】複合施設の運営方式についてお聞きしました。 (●は人数)

運営方式	福祉機能	+α部分
① 地域団体が運営する	●● 例) 看多機、 テンミリオンハウス	●●●● 例) カフェ、学習関係
② 民間団体（企業、NPO法人等）が運営する	●●●●	
③ 公（市、第3セクター等）が運営する	●	
④ 現段階では、良くわからない	●	●●
⑤ その他（地域、個人）		

＜選択した理由と懸念される問題点＞

- ・ 地域団体と民間団体の境目に期待したい。市(第3セクター)にこれ以上、外郭団体を設けることには疑問！
- ・ 運営は民しかないとありますが、市役所の所管課による管理、監督は責任を持ってしっかりと行って頂きたいです。
- ・ テンミリオンは財政的に厳しいのではないかと。「くるみの木」見学で1団体の応募だったと伺い、人数がどれ位必要なのから計算しないとわからない。平井邸跡は道が狭いし、両側に民家が建っているの、近所の心からの賛同が得られるか。
- ・ 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、現状では不安です。大野田のテンミリオンチームぐらいのエネルギーがこの地域の今、残っているのか。あまりに地域課題が多くて、関わる人材が足りない。若い世代にそういう気持ちがあるのか知りたい。
- ・ 民間にマル投げは嫌ですね。管理者によっては自由度がなくなるし。かと言って、自分達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。民間選びをきちんとして、市にうまくリードしてもらえたら、+α部分には何を入れるか、です。





【その場アンケート】複合施設の運営方式についてお聞きしました。

(●は人数)

運営方式	福祉機能	+α部分
① 地域団体が運営する	●●● 例) テンミリオンハウス、子ども食堂	●●●●● 例) サロン、子ども食堂、テンミリオンハウス、食堂
② 民間団体（企業、NPO法人等）が運営する	●●●●● 例) 一時保育、デイサービス	●
③ 公（市、第3セクター等）が運営する	●	●● 例) サロン
④ 現段階では、良くわからない		
⑤ その他（地域、個人）		

<選択した理由と懸念される問題点>

- ・住民の意見は残したい。
- ・地域社会にとって必要な公益事業は1. その地域の方々 2. 自治体 3. NPOなど（1～3の順）で運営主体になって欲しい。企業等の商業法人の場合、競争などによったり、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います。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法人等が運営。市の運営ではないこと。コミセンの運営方法とは切り分けること（メンバーも）。看多機は採算に合わないことが懸念される→撤退の可能性。

まとめ

ワークショップに参加して感じたことなどを自由に、感想カードに書いていただきました。

東町のためになる施設を

- どのような施設になるにしても、平日の昼間だけではなく、会社帰りや休日に利用できるような時間帯を設けてほしいと希望します。在住15年以上ですが、テナミリオンもコミセンも利用したことがなかったので、仕事帰りに少しホッとできる場所があると良いと思います。
- 管理されるのではなく、訪れた人がおおらかで、楽しい気分になる様な施設を希望する。東町の人、すべてに公平に開かれた場所を望む。
- 利用者として、マギーズ東京の武蔵野版を希望します。また東町で年をとっていくことを考えると、看多機は必須か。コミセンと上手く共存し、長く使えるものになると嬉しいです。
- 看多機のニーズが思いの外、高かった事に驚きました。今回は現存の建物が残っていない更地なので、思い切って設備の整った看多機を建設して、空間を棲み分けて利用するのも有りだなと思い始めました。地元の人々の居場所、集う空間という点はやはり残して欲しいです。
- たくさんの意見が聞けたり、話したりで楽しかった。どんな施設でも利用者の為になるような物になってほしい。屋外活動では声や音が気になるが、屋内施設についても防音設備を整えて、近隣の迷惑にならないようにしてほしい。周りの住民の事にも配慮して下さい。
- 図書館機能、市役所の事務機能（電子化）は必要では。サロンは電源（電子化に対応が必要）が条件。確かに運営は民間になるが…。

もっと広く意見を聞くべきでは

- 参加者の世代により、大きく意見が分かれやすいので、何をメインとするかは難しいテーマだと思った。時間で区切って、様々な人が使えることも大切だが、南コミセン1Fのように、いつでも地域の人たちが立ち寄れるといいと改めて思います。学生、一人暮らし、子育て世代の意見が不足かな。
- 本日もたくさんの考え方を示して頂いて、「なるほど」と感心する事がたくさんありました。東町らしい施設ができるように、ワークショップに関わっていらっしゃる方々の意見も参考にしたいと思います。
- 高齢者施設のニーズが高いのはわかりましたし、人口分布等のデータを鑑みてもそうであることは理解しました。が色々なお話を聞くにつれ、今更ですが3年前に宮本小路沿いのましゅまる保育園が頓挫した際に、なぜこの平井医院跡地が活用されなかったのかなあと残念に思います（地域の方で、平井医院跡地を提案して下さった方もいると聞きますのに）。これだけ高齢者ニーズが高く、なまじ今春に女子大通りにマミー吉祥寺東保育園が開園してしまった今、「保育園が東町エリアに切実に必要」という声は届きにくいのかなと思いました。言っても仕方ない事ですが、前述のマミー吉祥寺保育園は交通量が多く非常に危険で、園庭も狭く、「平井医院跡地だったら良かったのにね」という声は周りで多く聞きます。



運営について考えたい

- これ以上、建物（ハード）のことは素人に考えさせなくて良いと思う。今日の機能を考えるまでで良いと思う。運営が大切だと小野田先生が言っているので、運営について深めたい。新しい運営方法を考えたい。
- 思いは色々ありますが、運営を考えると難しいことに直面してしまうように思います。
- こうあってほしいことと、それをどう支え実現するかとの差に悩みます。地域の人口は大きいものですが波があり、その波にあえば一気に始まるのだろうけれど現在、いささか疲れています。
- 次回迄にマギーズ東京、新宿暮らしの保健室に行ってきたい。現段階では運営迄イメージ出来ないが、地域団体と民間団体の重なりあうところに期待したい。テンミリオンハウスの総括を!!参加の方の市民性が高い。
- 思いの外、看多機といわれる施設イメージが強いことに驚きました。全体のまとめでは多世代にわたる自由なスペースということでしたが、本日のまとめ方は少々速断的で乱暴だと思います。もう一回位、このような場を持つてからのほうが良かったと思います。どのような運営が市の財務に適当か、ではなく、どのように運営すれば市民の為になるのが大事だと思います。
- 大変、具体的にいろんなご意見が出てきました。夢のような建物が出来そうなのですが、実際に運営がうまくいくのか心配されます。是非、平井先生のご遺志に沿うような物になるよう願っています。そうなるよう頭の中いっぱい考えます。

ワークショップに参加しての感想

- 初めての方々とのワークで、新鮮で楽しかった。
- 第1回ワークショップのまとめが良く出来ているのに感心した。今回のワークショップで、かなり旧平井医院の跡地利用の具体的なイメージがわいてきた。
- いろいろな意見を聞くうちに、イメージがふくらんだり具体化したりして、興味深い時間を共有できた。3回のワークショップで思いを表現していくのは難しい。
- 1回目より進んだ話し合いが出来、どんなものが出来るだろうかと楽しみになってきました。
- 全てに時間が足りなかったように思う。次回は5月という日程だが、それまでにもう一回くらい、懇談の機会があると良いと思う。前回とメンバーが替わり、又、違う意見も聞いて良かった。
- いろいろ欲張ってしまったかと思わなくもないが、必要とされている。自分は何が出来るか、今後の課題になった。
- マギーズ東京、グループホームなごみ方南、その他2カ所、合計4カ所の話が出たが、見られる所は見たい。12/8(土)の見学があまりに強烈な印象を残されたので、私の知らない内容の施設もあり、ショックでした。
- 途中参加で何も発言しませんでした。ただ…用途は1~3つ程度に絞った方がいい!!あれこれはムリ。狭くて倉庫もないと、結局どこかの看多機のように、入居するための部屋をつぶすことになる。とにかく先輩方の地元情報力の深さ、広さに参りました。
- 現状のアイデア出しの段階では、総じて「何でも色々あればあるだけいいな」という絞り込みをしない発表が多かったように感じた。モノ（建物）、ヒト（運営）、カネの制約を踏まえて、現実的なプランにしていくには相当の努力を要するものと思う。作業自体は特徴的な（とんがった）コンセプトの発表もあり、とても面白かった。