

令和4年8月2日、6日
市民説明会配布資料

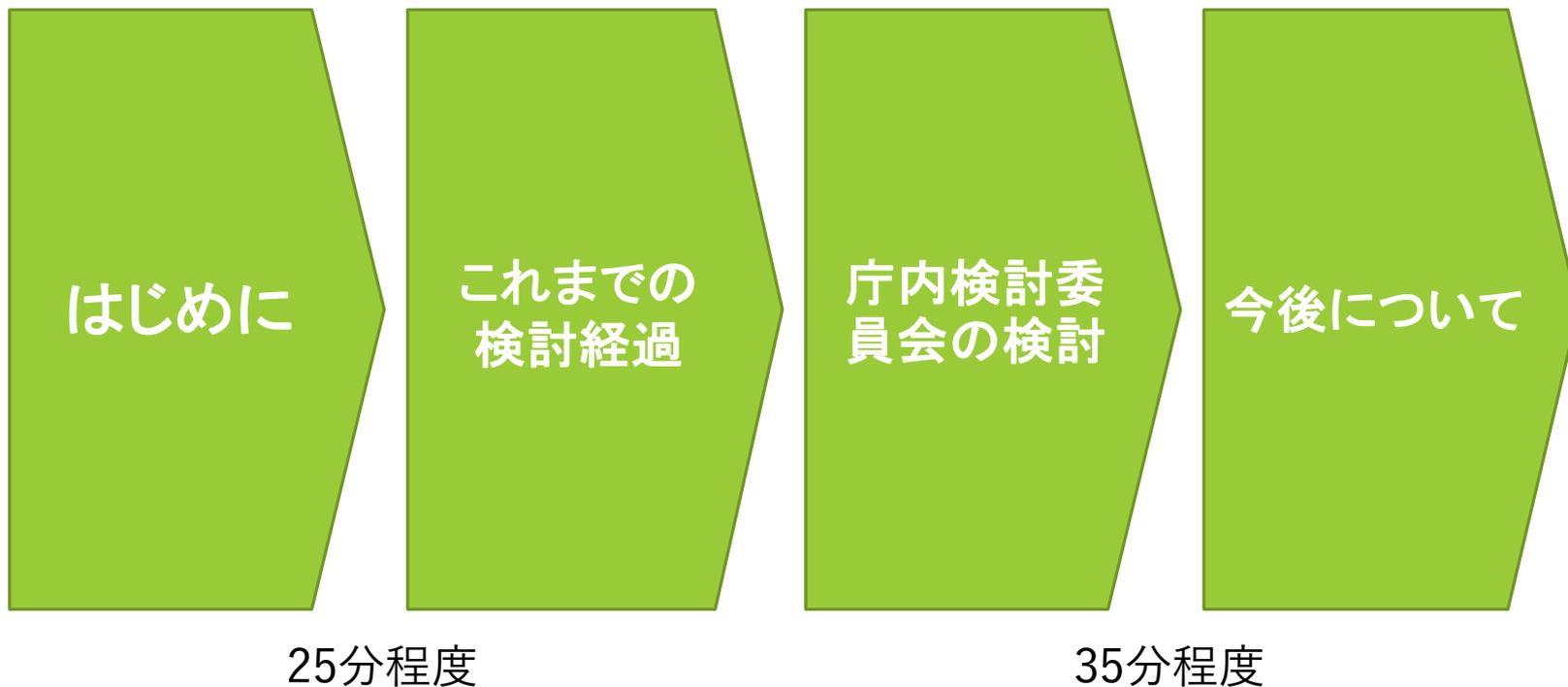
吉祥寺東町1丁目市有地利活用庁内検討委員会

市民説明会

武蔵野市 総合政策部 資産活用課

はじめに

■ 説明の流れ



■ 本日の目的

吉祥寺東町1丁目市有地の利活用について、土地取得の経過を踏まえ、検討を深めて参りました。

この度、利活用の方向性を決定し、**市内検討委員会の報告書**がまとまりましたので、中間のまとめにてお寄せいただいたご意見も含めて、その内容についてご説明するものです。

武蔵野市。

吉祥寺東町1丁目市有地利活用市内検討委員会。

報告書。

令和4年7月。

武蔵野市吉祥寺東町1丁目市有地利活用市内検討委員会。

■ 土地取得の経緯・背景



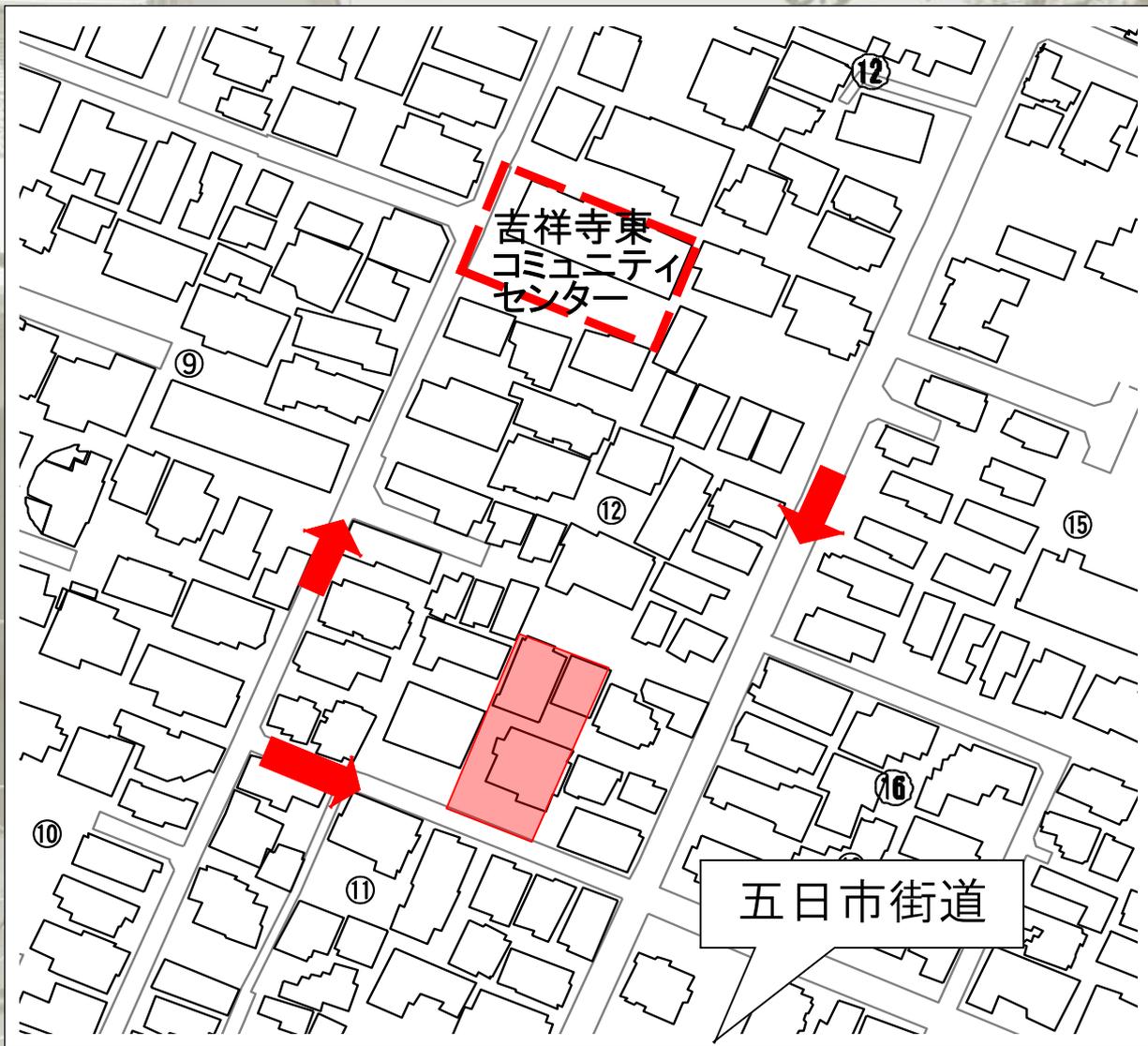
■ 平成23年

故平井澄子医師より、福祉的利用を目的に居宅兼診療所だった土地建物の遺贈を受けました。

■ 平成29年

家屋は老朽化のため活用を断念し解体しました。北側隣接を取得し、敷地を拡充しました。

■土地の概要



敷地面積

約600㎡強
(約200坪)

用途地域

第1種低層住居

専用地域

50% / 100%

前面道路

約3.46m

(現況幅員)

1 これまでの検討経過

■ 利活用検討に至る背景と検討方針

- H26.5 遺贈を受け、建物調査を行うとともに、庁内に検討チームを設置し、**テンミリオンハウス**などの設置可能性について検討を開始しました。
- H28 市長より、**福祉を幅広く捉え**、市政の課題、地域の課題解決のための活用について、**小規模、複合化、多機能化**の方向で施設整備を検討していくことを議会にて説明しました。
- H30.3 「**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**」を策定しました。

■ 利活用検討に至る背景と検討方針

■ H30.10 土地取得の経過を踏まえ、故人の遺志を尊重し

「地域に愛される福祉施設」の整備に向け、福祉を幅広く捉えて利活用検討を開始しました。

検討にあたっては、平成30年に策定したPPPガイドラインに沿って公民連携手法も含めた最適な手法の検討を開始しました。

■ PPPとは何か？なぜPPPを検討するのか？

■民間活力を最大限活かして、市と連携して公共・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）」といいます。

■国は、公共事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供を目指すため、平成11年に「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）」を施行し、現在では様々制度の拡充が図られています。事業を実施する場合には、公民連携手法を検討するよう要請を受けています。

■ PPPガイドライン策定に至る背景

～「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」～

- 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、行政だけではなく市民、NPO、企業などが個々の強みを活かしながら、効果的に取り組むことが重要となっている。
- 事業実施にあたっては、従来の枠組みにとらわれることなく、公民連携手法も含めた様々な手法の中から、常に最適な手法を選択することが必要です。

■ ガイドライン策定に至る背景

～「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」～

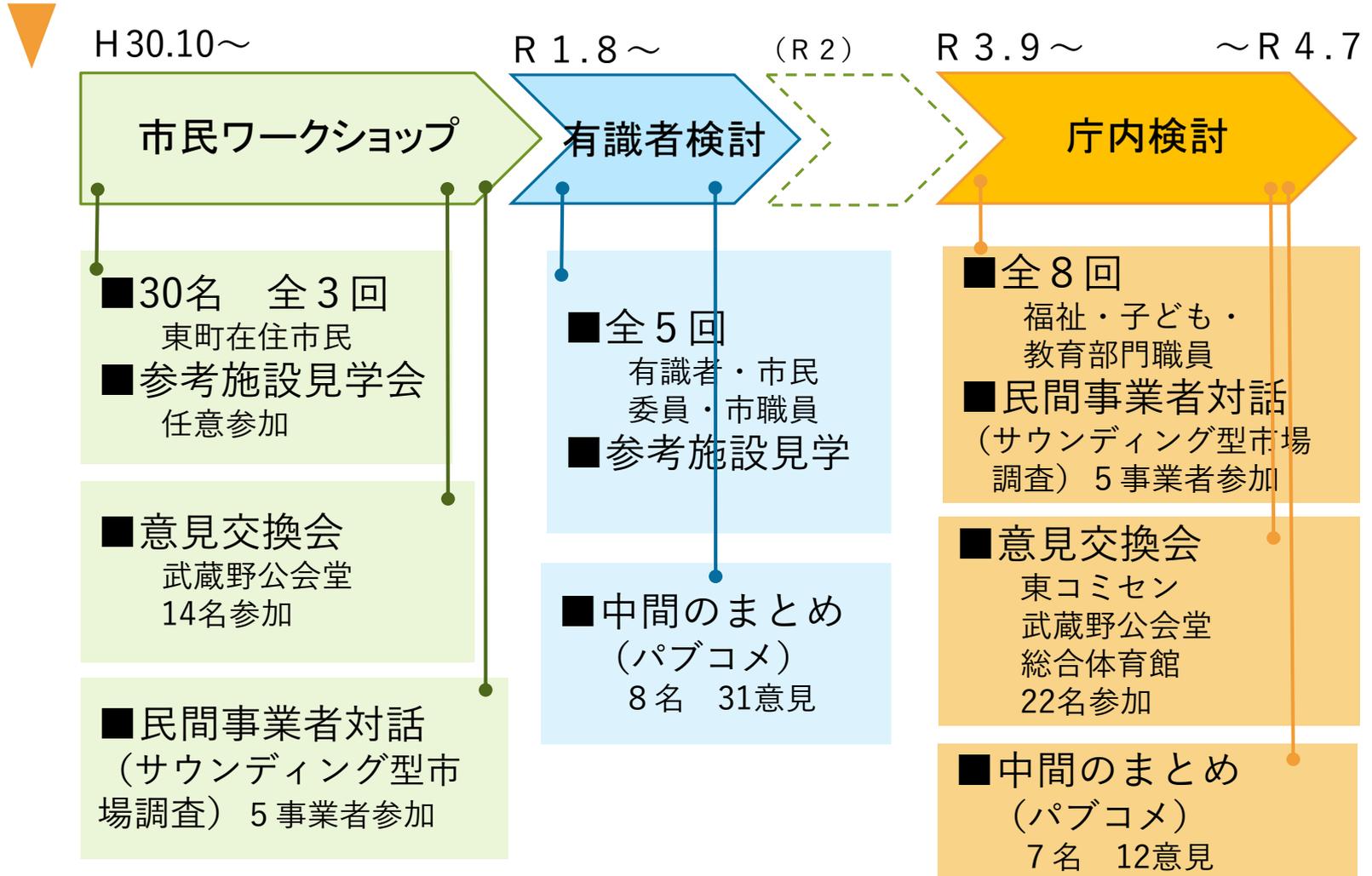
■平成30年3月に「PPPガイドライン」を定め、事業検討段階における全ての事業について、市民や議会、事業者との対話を行いながら公共課題とその解決方法を検討し、最適な事業手法を検討・選択する事としました。



本件も「PPPガイドライン」に沿って検討を進めてきました。

■ 検討の経過

H30.3 「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」策定



■ワークショップの振り返り（概要）

H30

R 1

H30.10.17

1回目

- プロジェクト用地の過去・現在・未来を知ろう
- 利用イメージを物語にしてみよう
- 私たちの夢の『場』物語発表



H30.12.11

2回目

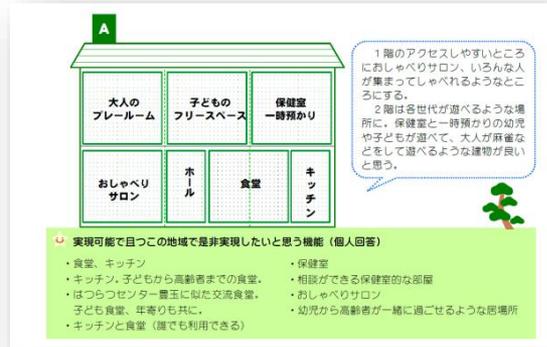
- 多機能化と複合化を考えよう
- コンセプトと使い方を考えよう
- 施設の運営をイメージしよう



R 1.5.19

3回目

- 配置計画を考えよう
- 必要な機能の整理
- 運営の関り方を考える
- 検討結果の発表
- 検討委員会への手紙



■ ワークショップでは・・・

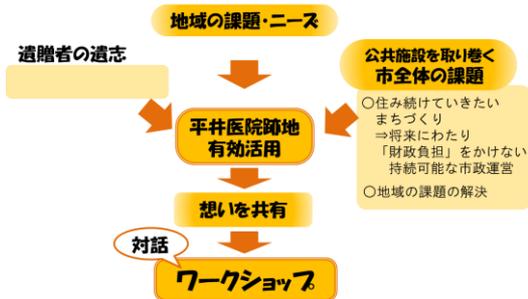
1回目

東町一丁目市有地の利活用を考えよう

～地域に愛される施設の設置に向けて～

平成30年10月17日（水）
武蔵野市 総合政策部 資産活用課

②ワークショップのねらい



平井医院跡地を、こんな場にしたい！

★故平井先生のご遺志を実現する場

★地域のみなさまの想いが詰まった場

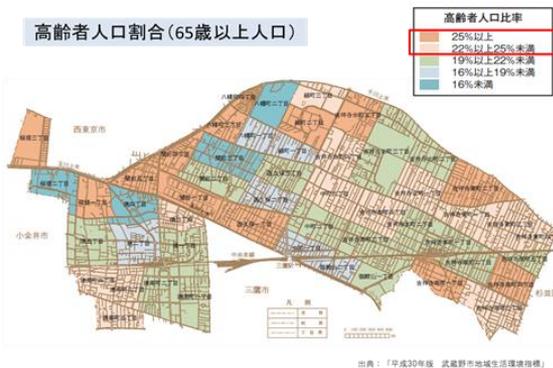
★東町地域をより良くする場

⇒この場所で何ができるか、何をしたいか、
ともに考えましょう！

具体的検討を行うためのベースとなる

②土地の概要・周辺状況

高齢者人口割合（65歳以上人口）



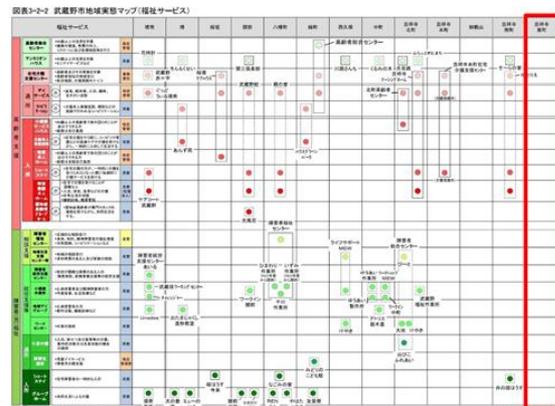
出典：「平成30年版 武蔵野市地域生活環境指標」

②土地の概要・周辺状況

年少人口割合（15歳未満人口）



出典：「平成30年版 武蔵野市地域生活環境指標」



③公共施設をとりまく課題

工夫して財政負担をおさえよう！

多機能・複合化

複数の機能を1つの施設に集約



公民連携

民間による施設サービスの提供



③今後のスケジュール



はじめに

これまでの経過

■ 福祉施設見学ツアーを行いました

市内の福祉施設 4 か所を見学しました。

- ①北町高齢者センター（みずきっこ）
- ②テンミリオンハウス くるみの木
- ③すくすく泉
- ④ナースケアたんぽぽの家



2回目

■ 市有地を活用した公民連携事例を紹介しました

公民連携とは

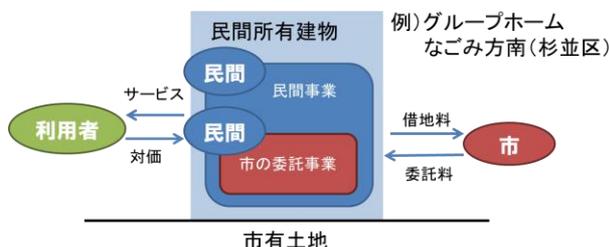
行政と民間が協力してより良い公共サービスを提供する仕組みのこと

(例) ムーバス、ベビ吉

行政の財政負担が軽減できるだけでなく、**お互いの良さを生かす**ことで、サービスの質の向上、ノウハウの蓄積等、**新たな価値**が生まれることが期待される。

⇒ 市有地を活用した公民連携の事例をいくつか紹介します。

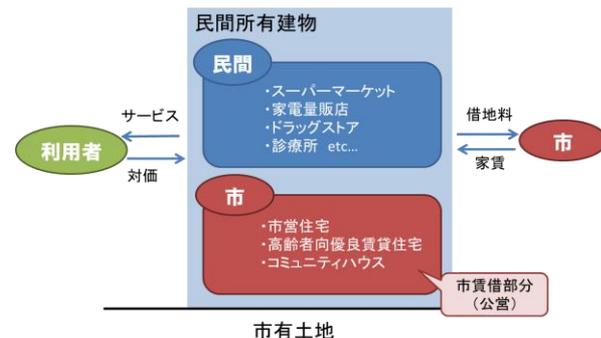
② 市有土地に民間が建物を建てる



建設・管理: 民間

- ・市は建設費や維持管理費の負担なし。市の事業は委託料により提供できる。
- ・民間のノウハウを活用し一括で行うことにより、事業の効率化を図りながらも質の高いサービスを提供できる。

権太坂スクエア(横浜市)



官民が連携することによって...

メリット

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

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

「民間にゆだねるサービス」と「自治体に残すべきサービス」
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

② グループホーム なごみ方南



【併設施設】

- ・小規模多機能ホーム
- ・デイサービスセンター
- ・ショートステイ
- ・地域包括支援センター
- ・訪問介護、居宅介護支援

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できる。

公有地上に民間が建物を建設。民間事業と公の委託事業を実施。

- ・一口に「高齢者福祉」といっても、サービス内容は多岐にわたる。
- ・複合化によって、幅広いニーズに応える施設に。

権太坂スクエア(横浜市)



※イメージ図 出典:横浜市HP

- ・市有地を民間事業者へ貸し付け、民間事業者が公共施設(市営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、コミュニティハウス)を整備

- ・民間事業者はスーパーマーケット等の商業施設も整備

- ・公共施設部分は、市が民間事業者から賃借

- ・市は借地料を得られるとともに、費用負担なしで公共施設を整備できる。
- ・市営住宅等がスーパーマーケットと一体的に整備されているため、入居者の利便性が向上する。

はじめに

これまでの経過

3回目

■ サウンディング調査の結果と参考施設の見学結果を報告しました

① はつらつセンター 豊玉

② 暮らしの保健室

② 暮らしの保健室 (新宿区)



・病気や介護、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。

・相談事業の他、ストレッチや手芸などの講座、医療・介護・福祉の専門職の勉強会等も行っている。

・相談や講座への参加ではなく、ただお茶を飲んでおしゃべりするなど「居場所」としての利用も。

・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、支援の循環が生まれている。
・行政や病院による医療・介護・福祉ケアのすきまを埋める事業で、各分野を「つなぐ」場に。



暮らしの保健室 感想

- ・利用者としてだけでなくボランティアとしての活躍の場があることで、関わりが途切れることなく続き、支援の輪が広がっている。
- ・おしゃれすぎず暖かみのある空間づくりで、「地域のリビング」のようなイメージ。
- ・事業者が地域と積極的に関わることで、地域からの協力も得られている。

はじめに

これまでの経過

■グループごとに提案内容を発表しました

A

1階のアクセスしやすいところにおしゃべりサロン、いろんな人が集まってしゃべれるようなところにする。
2階は各世代が遊べるような場所に、保健室と一時預かりの幼児や子どもが遊べて、大人が麻雀などをして遊べるような建物が良いと思う。

実現可能で目つこの地域で是非実現したいと思う機能（個人回答）

- ・食堂、キッチン
- ・キッチン、子どもから高齢者までの食堂、
- ・はつらつセンター豊玉に似た交流食堂、
- ・子ども食堂、年寄りも共に、
- ・キッチンと食堂（誰でも利用できる）
- ・保健室
- ・相談ができる保健室的な部屋
- ・おしゃべりサロン
- ・幼児から高齢者が一緒に過ごせるような居場所

B

屋上公園は可能？（コピスのような）

スロープが上げれる（運動になる!）

必要に応じて仕切って使うにしても、何かの時にはこのスペース全部を一体的に使える形にしたい。建物の問題上、柱が必要なところはあるかもしれませんが、そういう使い方ができるようにしておきたい。

実現可能で目つこの地域で是非実現したいと思う機能（個人回答）

- ・子ども食堂
- ・暮らしの保健室（きくつろぎサロン）
- ・暮らしの保健室、地域のエリア、まちづくりの支えたい
- ・防火、福祉、青少年問題、防犯、ゴミ問題、高齢者…すべての課題へのコミュニティづくりを出来る（機能）スペース。
- ・テニミリオンハウス
- ・テニミリオンハウスのような高齢者向けデザインサービスや食事スペース
- ・高齢者のゲームセンター
- ・多世代交流の場
- ・憩いの公園
- ・多世代交流、食堂サロン、多目的スペース。

C

エレベーターはマスト!

前回まで出ていたカンタキを多回、急にみんなが寝てしまったが、気持ちとしては必要だと思う。建物の使い分けを考えた時に、医療的な、健康を維持するための設備と、交流の場というサロン機能の二つに絞って配膳した。

実現可能で目つこの地域で是非実現したいと思う機能（個人回答）

- ・看多機
- ・おもち病院、受付、作業室（兼も可）、
- ・3Dプリンターを置きたい。
- ・住民主体の互助サロン。※生き甲斐
- ・住民のサロン（老若男女；食事や喫茶、趣味のためのスペース）
- ・サロン（異年代で交流できる場）
- ・マガーズ東京（みたいな）
- ・テニミリオンハウス（老人、子ども、幼児が一緒に居られる）
- ・多世代にわたる食と教育の場
- ・暮らしの保健室のような気分に相談できる所（看療者、介護者の息抜きも含めて）
- ・相談所

D

カンタキは駐車スペースの問題で難しいということがあったが、それとは関係なく、ここをカンタキ機能の場として1フロア全部を使ってやりたい。
容積率はフルに使う中で3階建も考えて良いのではないかと、北側斜線に配慮しながら100㎡ぐらいの小さなスペースを3階に設けた。

実現可能で目つこの地域で是非実現したいと思う機能（個人回答）

- ・ショートステイ施設（地域包括センター東町）
- ・共有スペース、比較的自由に利用できるスペースはほしい。患者会、情報交換会など、武蔵野市で欠けている部分が可能である所。
- ・高齢者の認知症予防のためのサービス提供。「歩いてくる人中心」、車なし。
- ・暮らしの保健室
- ・テニミリオンハウス
- ・高齢者のサロン（ランチあり）、子ども食堂、壁で使い分ける。
- ・サロン
- ・老人、子ども達の憩いの場、学びの場、娯楽の場
- ・看多機、5台の駐車場などなくても機能している施設があった。他に駐車場を借りる。
- ・個人診療所施設、曜日別貸賃クリニック、高地価により作れない（開業医不足への対応）。

■本地で実現したい機能について

- ・ **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、検討を行った。**
- ・ **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などの意見があった。**

はじめに

これまでの経過

■ 個人の思いをお手紙に託していただきました。

検討委員会への手紙

今回のワークショップの成果への思いを「検討委員会への手紙」に書いていただきました。

ワークショップに参加して

ワークショップの意見を活かしてほしい

看多機も検討してほしい

この地域に必要な機能を盛り込んでほしい

近隣への配慮も忘れないでほしい

検討委員会の進め方

ワークショップ提案をベースに、検討委員会でさらに具体的な検討を進めていきます。

吉祥寺東町一丁目市有地利活用検討委員会(仮)

* 委員構成 *

有識者3名、市民3名、市職員(部長)3名

* 検討期間 *

公募1名、地域2団体より各1名

8月中旬～令和2年1月下旬(年4回程度、詳細未定)

委員の公募

市報6月15日号に市民委員募集記事が掲載されます。皆様奮ってご応募ください。

- ①定員 1名
- ②応募資格 市内在住の20歳以上の方
- ③選考 作文(1000字以内)
- ④応募方法 必要事項を明記し、作文を添付のうえ郵送またはEメール(資産活用課宛)
- ⑤応募期限 6月30日(必着)
- ⑥結果通知 7月中旬発送予定
- ⑦謝礼 1回につき12,000円

※詳細は市報6月15日号をご覧ください。

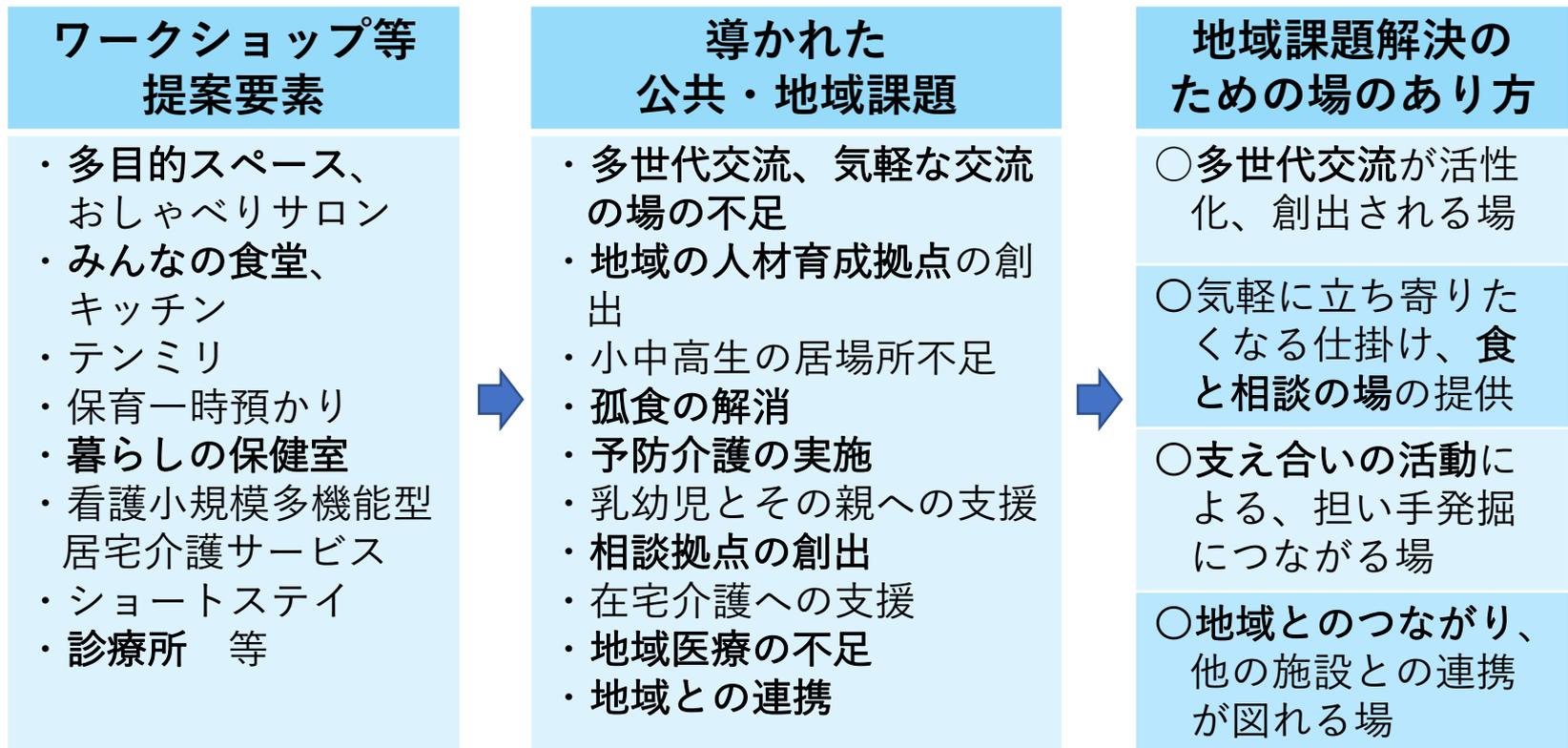
はじめに

これまでの経過

■ 有識者検討委員会の検討概要

ワークショップでの検討経過を最大限尊重したうえで、「**武蔵野市** **ならではの地域共生社会の推進**」を目指して、本地に真に適しているものは何かという視点で議論を行いました。

ワークショップ等の提案により導かれた場のあり方



第六期長期計画から導き出される福祉施設（場）

第六期長期計画

- (1)市の目指すべき姿と基本目標
- (2)重点施策
- (3)健康・福祉分野における基本施策
- (4)子ども・教育分野における基本施策



第六期長期計画から導き出される福祉施設（場）のあり方

- （誰もがその人に合った支援が受けられる）地域共生社会実現の場
- （支え合いと活躍により）誰もが担い手となる人材発掘の場
- 地域住民による自主的な活動をするための場
- 青少年が安心して過ごし、集うことができる地域における多様な居場所、多様な学びの場
- 多世代型の新たなサービスを提供する施設
- 地域特性にあわせた小規模・多機能・複合型の施設

ワークショップ等と第六期長期計画から導き出される施設コンセプト

地域課題解決のための場のあり方

- ・多世代交流が活性化、創出される場
- ・気軽に立ち寄りたくなる仕掛け、食と相談の場の提供
- ・支え合いの活動による、担い手発掘につながる場
- ・地域とのつながり、他の施設との連携が図れる場

第六期長期計画から導き出される福祉施設（場）のあり方

- ・地域共生社会実現の場
- ・誰もが担い手となる人材発掘の場
- ・地域住民による自主的な活動をするための場
- ・青少年が安心して過ごし、集うことができる地域における多様な居場所、多様な学びの場
- ・多世代型の新たなサービスを提供する施設
- ・地域特性にあわせた小規模・多機能・複合型の施設



本地に求められる福祉施設コンセプト

～健やかなところとからだ、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

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

～健やかなところとからだ、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
- 敷居の低い「相談」の場
- 多世代に広がるつながりの場

支える



ハード

多世代が集う多様な場

支える



ソフト

誰もが担い手になれる
仕組みづくり

2 庁内検討委員会の検討

有識者検討委員会の報告書には・・・

- ・ 有識者検討委員会提言内容の実現 ⇒ **柔軟な発想や運営が必要**
- ・ 新たな施設であり武蔵野市にとっては**チャレンジ**である
- ・ **運営主体や手法、施設規模等**について**検討の深掘りが必要**



庁内検討委員会を設置

- ・ 長引く新型コロナウイルス感染症の影響等を整理
- ・ 提言を受けた機能は**地域にとって必要**であると再確認
- ・ 「提言内容」を「**どの様に実現させるか**」の議論を深めた

■ このたび報告書がまとまりました

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

- 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**公民連携手法**を選択することとしました。
- 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事が適切**であると整理しました。



食や相談、多世代へ広がるつながりの場と、医療・福祉等の機能とを併設した施設を目指します。

はじめに

これまでの経過

庁内検討委員会



■ 庁内検討委員会検討の概要

II章 誰が

事業主体の検討

- ワークショップ等での検討振り返り
- 提言内容の実現に向けて
 - ・ 市の類似事業や関連事業の現状整理
 - ・ 事例研究

- 専門的な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ふさわしい。

民間事業者との対話

- 民間事業者が運営主体となる場合の懸念事項等整理
 - ・ 提言内容に興味関心がある事業者は居るのか
 - ・ 収益性の確保
 - ・ 複合的機能に対応できるのか

- 民間事業者の興味・関心はある。
- 収益性を見込める福祉的事業の併設が可能
- 市の支援のあり方等検討が必要

III章 どの様に

事業手法の検討

- 民間活力を最大限活かした事業手法について
 - ・ 公民連携手法の整理
 - ・ 本地における最適な手法は何か
 - ・ 公民連携の課題や効果の整理等
 - ・ 公の支援のあり方

- 事業目的や事業主体を整理すると公民連携手法の選択が良い。
- 市有地貸付けによる事業実施が最適である。

IV章 いつから

今後の予定

- 今後の予定
 - ・ PPPの意思決定
 - ・ 施設開設までのスケジュール案

- 審査委員会にて、募集要項等の案を作成する。
- 9月には意見募集等を行う。
- 令和4年度末に優先交渉権者を選定予定

はじめに

これまでの経過

庁内検討委員会

■ 中間のまとめにて頂いた主なご意見

1 パブリックコメント（7名 12意見）

①機能について

- ・この施設のどこが福祉施設なのか
- ・中高生の居場所としてほしい ・学童や幼稚園の給食調理、食育を
- ・食を通じた多世代交流は難しい・多世代が集まれるような施設としては
- ・この地域での食の提供は不要、食で利益を確保するのは無理がある

②公民連携について

- ・なぜ公民連携なのか、なぜ市が主体的に取り組まないのか
- ・公民連携は反対

③さらなる意見交換の場を

- ・地域住民が快く参加できるような施設を期待している

2 意見交換会（3回 22名参加 21意見）

- ・地域課題、地域ニーズについて
- ・サウンディング調査（民間事業者との対話）参加事業者について
- ・採算性の確保、事業継続性について
- ・対応可能な事業者について
- ・地域住民や地域団体の関わり方について
- ・市の関わり方について
- ・今後の予定について

■ご意見を踏まえて

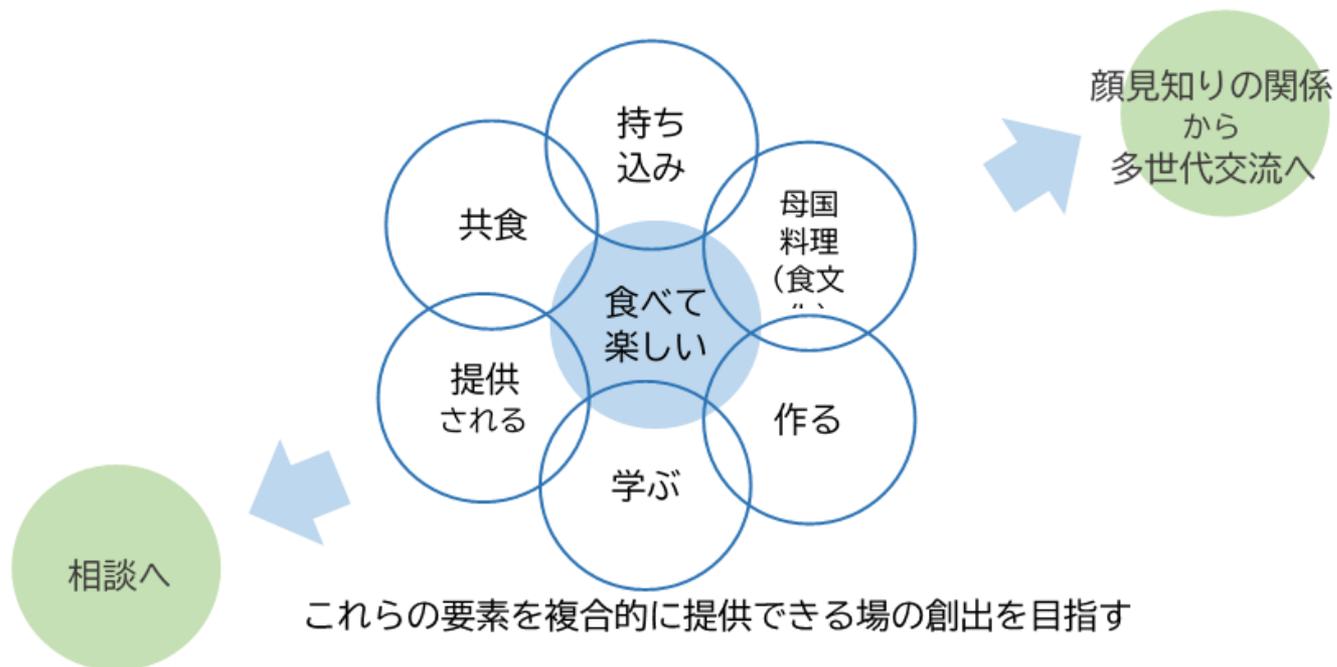
1 この施設は福祉施設なのか

- ・有識者検討委員会では、ワークショップでの提案を最大限尊重したうえで、第六期長期計画に掲げる『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施設**』となるよう検討を進めてきました。
- ・また、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。
- ・提言内容の実現は、まさに『**武蔵野市ならではの地域共生社会の推進**』であり、故人のご遺志を尊重した**新たな福祉施設**を目指すものです。



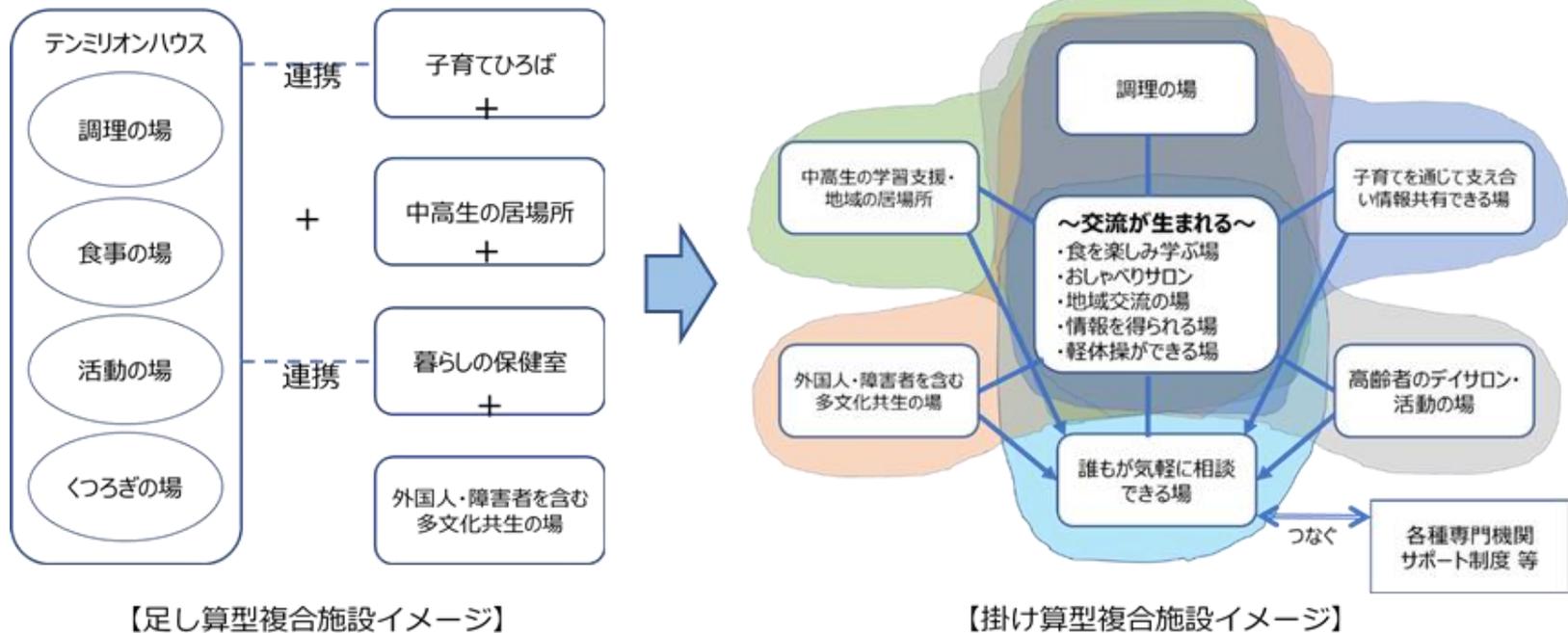
2 どのような施設になるのか

「食」を通して他の機能へつながるイメージ



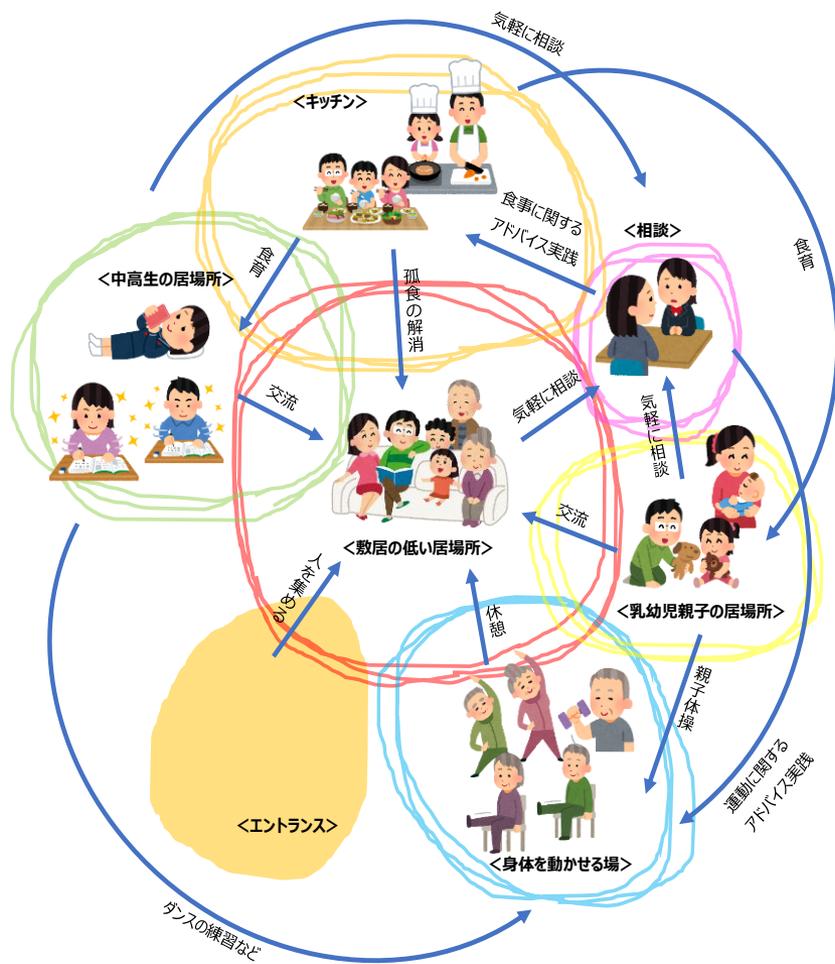
2 どのような施設になるのか

複数機能が有機的につながる複合化・多機能化イメージ



2 どのような施設になるのか

【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空間イメージ】



【提言内容のイメージ】

【相乗効果が期待できる医療・福祉等機能】

3 本地における最適手法は何か

■前述の「PPPガイドライン」では、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活かした創意工夫が期待できるか」「市民サービスの向上が図れるか」「収益性はあるのか」といった全体最適化の視点をもって、検討を行うこととしています。

■公民連携を考える際に必要なことは以下を整理することです。

①事業の目的は何か（公益性は高いか）

②実施主体は誰か（官か、民か）

①事業の目的は何か（公益性は高いか）

【本事業の目的】

有識者検討委員会の提言内容『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。』です。



公益性は高い

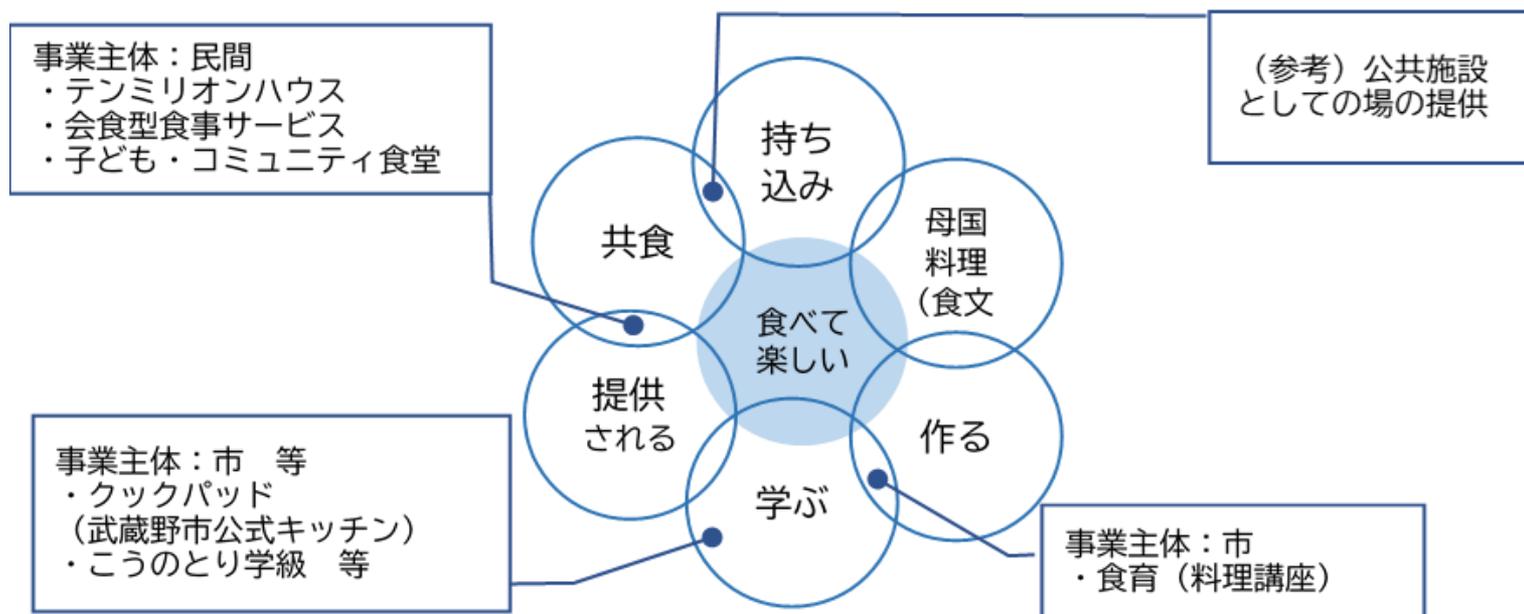
②実施主体は誰か（官か、民か）

【ワークショップで出された個人意見のまとめ】

- 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貰いたい。
- 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ものは、NPO等民間団体が適当。
- 地域の人たちの交流の場、居場所は地域団体に運営することで、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に反映される運営になると良い。
- 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ことで、長期にわたり均一なサービスを受けられる。
- 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。

②実施主体は誰か（官か、民か）

【本市における食に関する事業主体】



②実施主体は誰か（官か、民か）

【食・居場所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>

地域リビングプラスワン / NPO法人

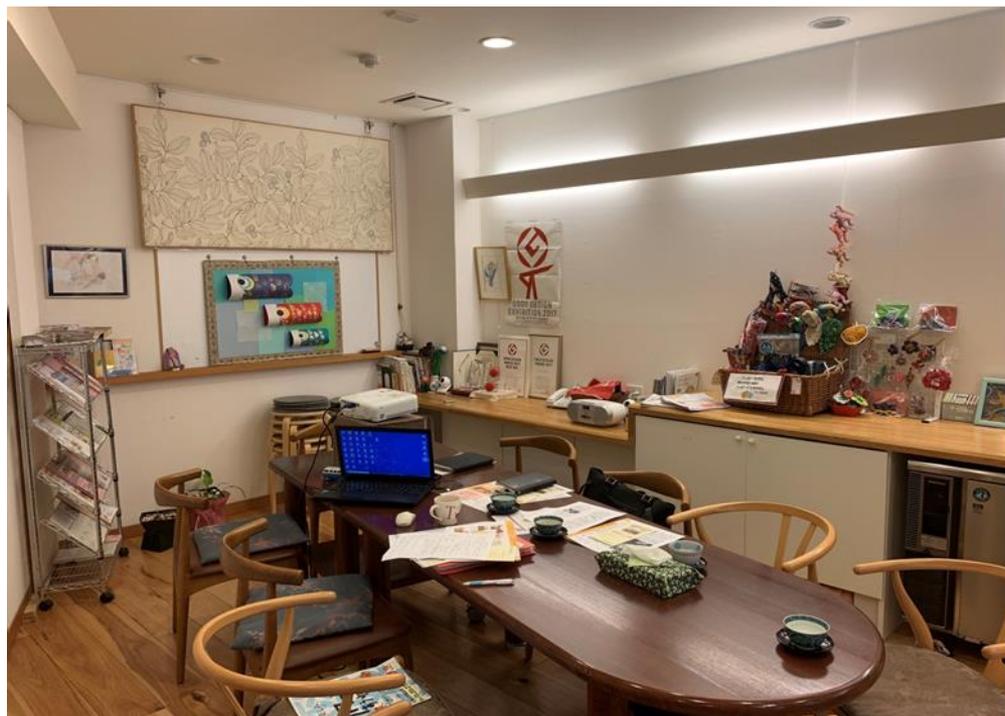
②実施主体は誰か（官か、民か）

【本市における相談事業】

	福祉総合相談窓口	健康相談・食事相談
現状	<ul style="list-style-type: none">・ 相談内容が複雑 → 継続的に関わり対応するものが多い・ 相談内容が匿名性が高い・ 電話相談が多い	<ul style="list-style-type: none">・ 月2回、予約制、年間40件程度・ 専門職が対応・ 主に高齢者で食生活に関する相談が多い・ なんでも相談は電話相談が多い
課題	<ul style="list-style-type: none">・ 気軽に行ける敷居が低い場とは別なニーズ	<ul style="list-style-type: none">・ 相談のみで専門職を常駐は困難 → 別の仕掛けが必要

②実施主体は誰か（官か、民か）

【相談に関する取組み事例】



暮らしの保健室 /NPO法人

②実施主体は誰か（官か、民か）

【本市における多世代交流の場】



テンミリオンハウス花時計

／市民団体



みずきっこ

（北町高齢者センター内）

／地域子育て支援団体

②実施主体は誰か（官か、民か）

【サウンディング型市場調査結果まとめ】

■ サウンディング型市場調査とは・・・

市有地などの活用方法の検討にあたって、公募により民間事業者から広く意見や提案を求め、市との意見交換を通じて、事業成立の可否や市場性の有無などを把握する調査です。

■ サウンディング型市場調査を実施しました

調査実施公表	令和3年11月1日
調査実施期間	令和3年12月20日～28日
参加事業者	5事業者
調査事項	・ 提言内容実現性についての見解 ・ 本市に期待する支援等

②実施主体は誰か（官か、民か）

【サウンディング型市場調査結果まとめ】

■ わかったこと

- ・ 民間事業者の興味関心がある。
- ・ 提言内容に収益性を見込める医療・福祉的事業との併用で事業の実施は可能である。
- ・ 提言内容や理念に共感・賛同したという事業者が複数いた。
- ・ 手法としては、定期借地による市有地貸付方式の提案と、建物借受け方式等の提案があった。

■ 調査を通して見えてきた課題

- ・ 事業者によって得意分野が異なるため、複合的機能が求められる事業者の選定方法
- ・ 市の支援のあり方 等

②実施主体は誰か（官か、民か）

【実施主体は誰か】

- ・ 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あった。
- ・ 多世代が交流する場の管理運営は地域団体が関わることで、運営の自由度等を高めたいという声があった。
- ・ 市には、財政的支援や事業全体を通して管理、監督責任をもって貰いたいとの意見があった。
- ・ 提言内容の類似事業は、民間事業者等により実施されている。
- ・ サウンディング調査の結果により、民間事業者の関心度、実現性などがある事が分かった。



民間事業者がふさわしい

3 本地における最適手法は何か

■ 公民連携を考える際に必要なことは以下を整理することです。

- ① 事業の目的は何か（公益性は高いか） → 公益性は高い
- ② 実施主体は誰か（官か、民か） → 民間事業者がふさわしい



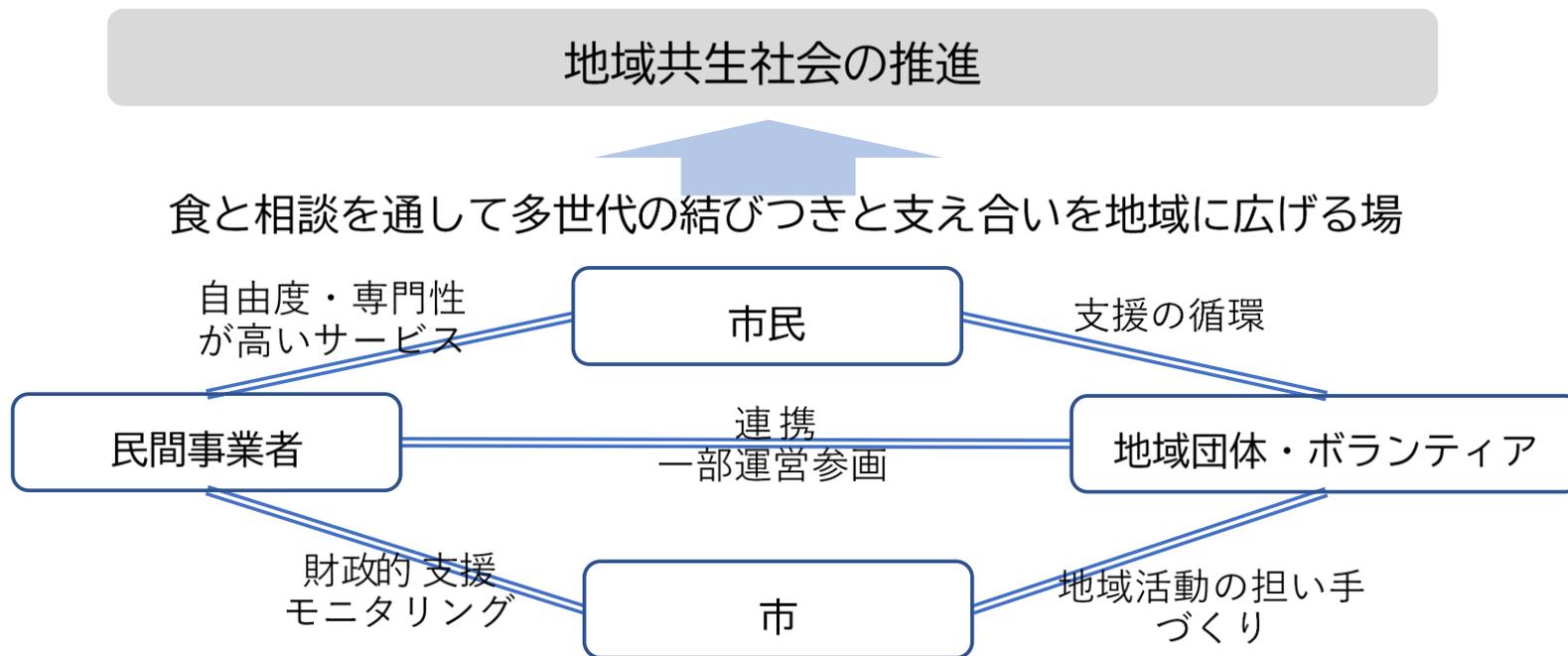
民間活力を最大限活かして公益サービスを提供する公民連携を選択することで、医療・福祉等の機能と、食や相談、多世代へ広がるつながりの場を併設した施設ができると整理しました。



公民連携とすることで、民間事業者の運営事業者の自由度のほか、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ります。

3 本地における最適手法は何か

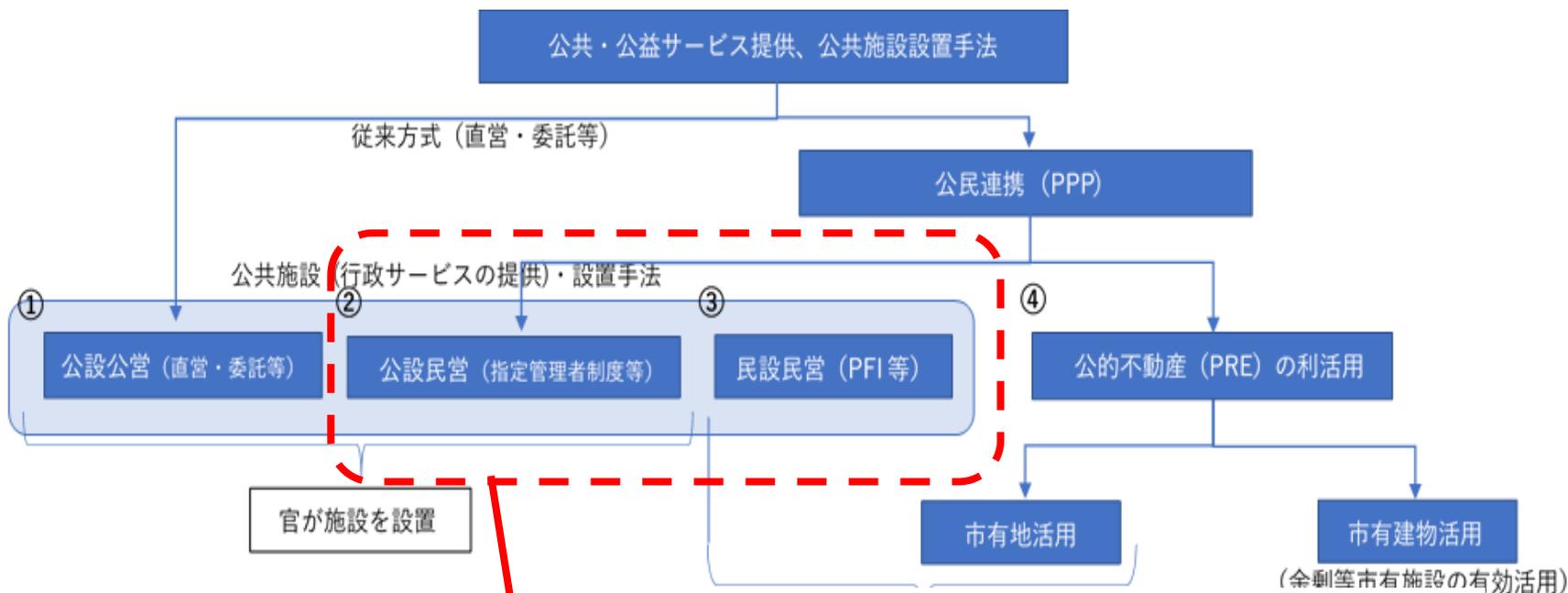
■ 各主体の役割と関係性イメージ図



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事が適切である。

3 本地における最適手法は何か

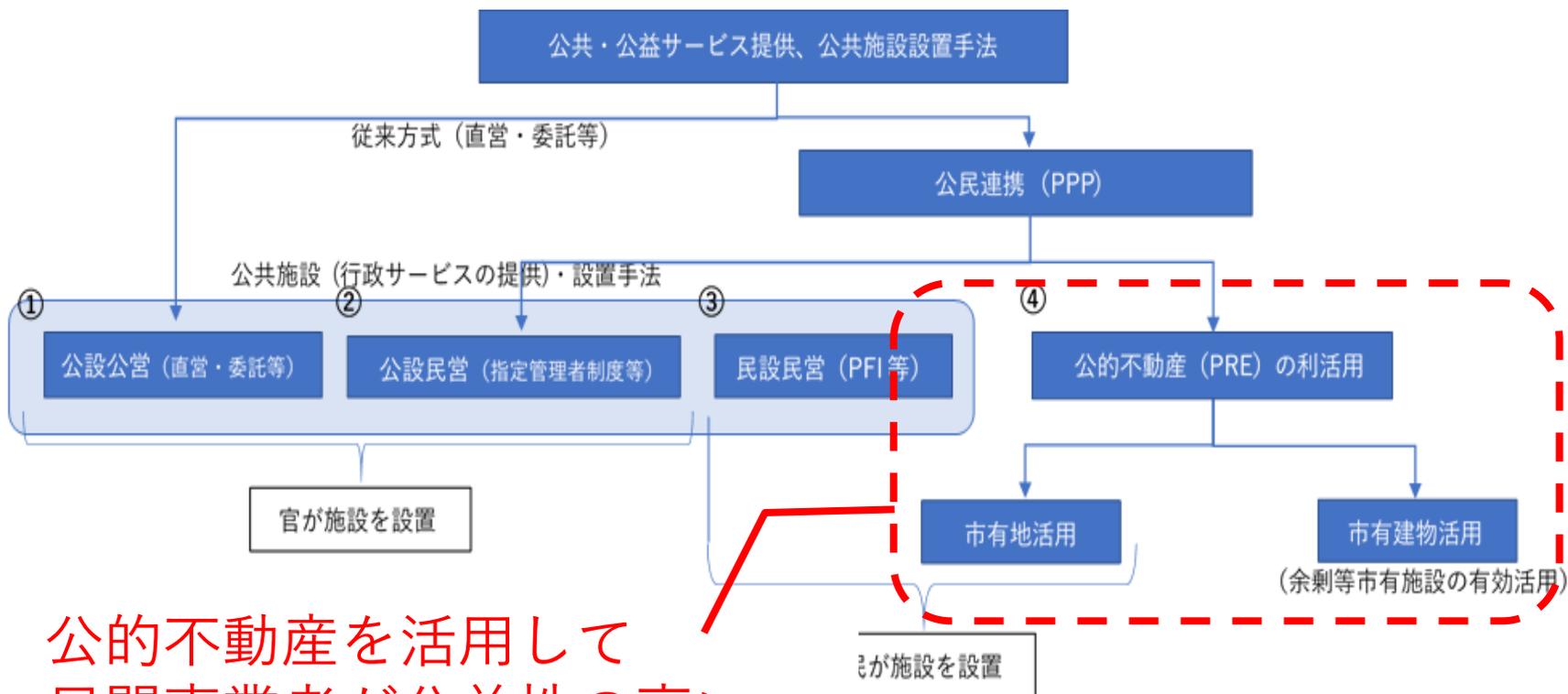
■ 多種多様な公民連携手法があります



公共施設を設置して
民間事業者が行政に代わり
行政サービスを提供する手法

3 本地における最適手法は何か

■ 多種多様な公民連携手法があります



公的不動産を活用して
民間事業者が公益性の高い
民間サービスを提供する手法

3 本地における最適手法は何か

■まとめ

本地において想定されている事業の目的と事業主体を整理すると、『公益性は高いが民間で実施されているサービス』となります。

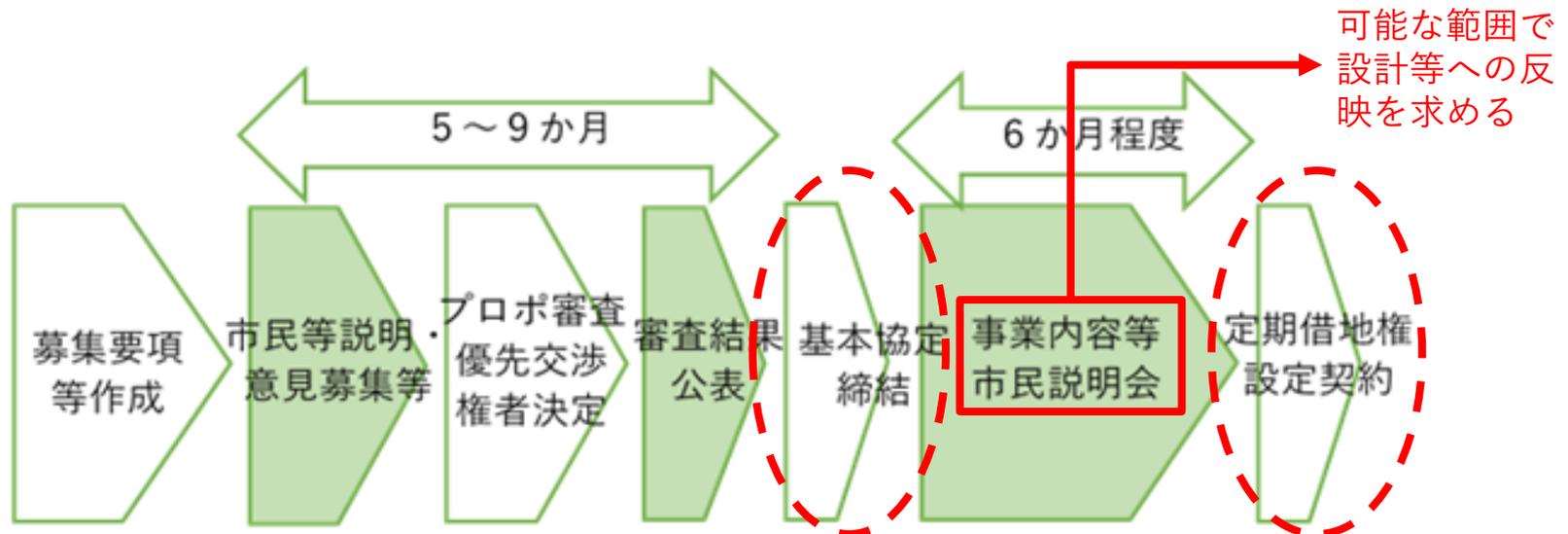


公共施設を設置し行政サービスを提供することが前提となる「公設民営」や「民設民営」ではなく、市有地を活用して公益性の高い民間サービスを提供できる「市有地貸付け方式」を選択することが、提言内容の実現には最適であると整理しました。

4 市民意見反映のあり方

■まとめ

本市における「市有地貸付け方式」の実績を踏まえ、優先交渉権者との基本協定締結後、定期借地権設定契約締結までの間、半年程度の期間を設け、市民に事業内容等を説明する場を設けるとともに、可能な範囲で設計等への反映を求めるとしました。



5 事業者選定のあり方

■まとめ

主体となる事業者と協力事業者とグループで事業者を公募することで、本地に求められている全ての事業の実現性が高まります。そのため、グループでの応募を可としたうえで、グループで募集要件等を満たす事や、応募受付日以降の構成員の変更等に条件を付加することなどを検討し、事業者の募集要項等に記載していくことを予定しています。

6 収益性の考え方

■まとめ

本地に求められている提言内容の実現のため、収益性のある事業（医療や福祉機能など）に偏らないよう、**相乗効果が期待できる点を事業者選定の際の評価項目に入れる**といった事を検討します。

また、食に関する事業については、提案内容が多岐に渡る事が想定されるため、用途地域制限を踏まえた提案となるよう、募集要項等の記載を工夫していきます。

7 公の支援のあり方

■まとめ

本地で求められている事業のみでは収益性が乏しく、また医療、福祉などの収益施設を併設したとしても、**収益の安定性に不安が残ります**。市有地の貸付料の減額や補助金等の財政的支援、ボランティア等のマッチングや運営等の側方支援の検討が必要です。



本市における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や、東京都の福祉インフラ整備要綱を参考に、**適正な貸付料の検討や、東京都の新規補助制度との連携を検討していきます**。

【参考 東京都の新規補助制度について】

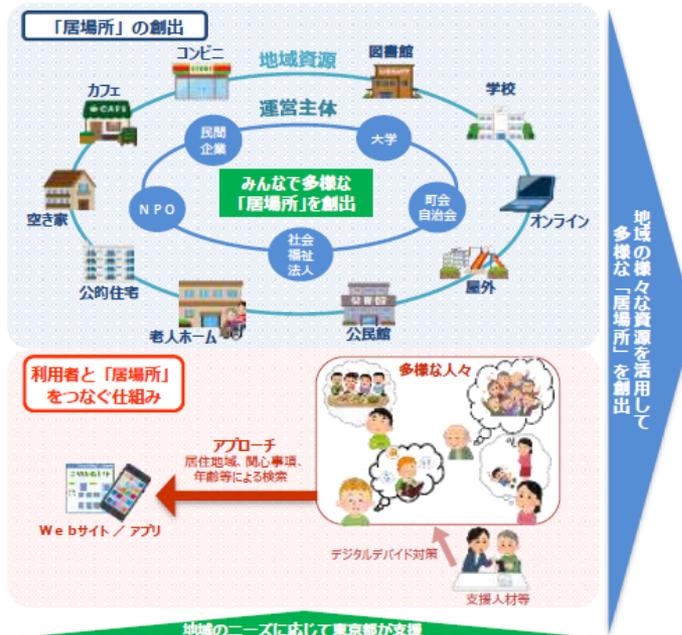
令和4年度 子供・長寿・居場所区市町村包括補助事業

対象事業

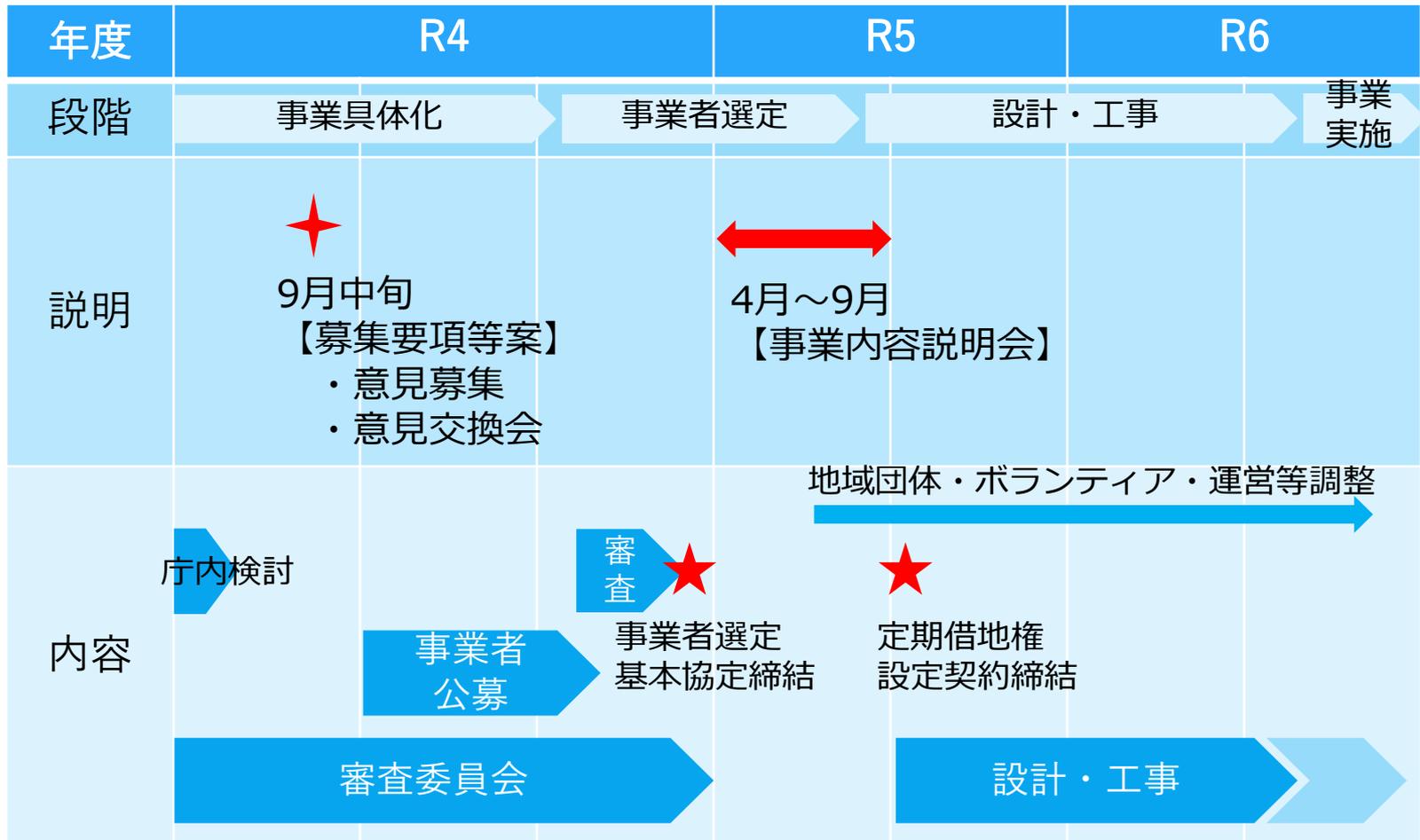
- 既存の補助事業の対象範囲を超えた**分野横断的な取組**や**事業効果が複数分野に波及する先駆的な取組**
 例：「未来の東京」戦略（121、144、168ページ）に記載のあるようなハードとソフト、教育分野と保育分野、子供と高齢者など既存事業では取組が困難であった分野横断的な事業等（記載は一例）

2. 「みんなの居場所」創出プロジェクト

- 子供・若者、子育て中の方、外国人、高齢者、一人暮らしの方など様々な人が集い、交わり、悩みを分かち合える
 様々な形の「居場所」を、リアルとオンライン双方の強みを活かして地域の至る所に創出する区市町村の取組を強力に支援



3 今後について



ご清聴ありがとうございました