

調査結果の要旨

(1) 貸室の室数や大きさ、利用料などについて
① 全体の室数や各室の大きさ
○近隣の集会施設や市民交流センターの稼働率を参考にした内容であれば問題ない。 ○市民交流センターの運営状況を見ると、少人数対応の貸室の利用者数が比較的多いため、大きさが中規模以上の貸室には簡易パーテーションを用いて、少人数利用にも対応できるようにすることで、各室の稼働率向上が見込まれる。 ○2階の貸室が独立配置されていることで、特定の利用があれば利用しやすい反面、自由度の高い利用には繋がりにくいと考える。 ○2階の貸室の一部が可変式であると、会議室利用の幅が広がる。
② 3階貸室（特大）の分割方法や分割時のフロアの活用方法
○マイク使用が想定され、隣接する部屋では音の問題が度々生じる可能性があるため、独立性が重要である。 ○稼働壁の仕様について、防音性能や作業時の安全性など、確認が必要。 ○分割方法については、簡易パーテーションや可動式間仕切りなどが考えられる。また、現状で50人以下を想定した貸室の稼働率が高いため、2分割ではなく4分割での利用が可能な仕様も視野に入れるとよい。 ○同規模の機能を有する施設が周辺にないため、講演会や研修会、資格等の試験会場などの利用が想定される。 ○民間企業が利用する際に、同業種の予約等が重なった場合、分割時の防音性能にもよるが、秘匿性の観点から調整配慮を行う必要が出てくるのではないかと。
③ 貸室利用料の料金設定の考え
○付帯設備の利用料なども含め、市内の集会施設と調整が取れている内容が望ましい。 ○現状で時間帯ごとの料金区分となっているため、短時間での利用を考えている方が利用しづらい状況が想定される。そこで、30分や1時間単位での料金設定などにする事で、短時間での利用ニーズにもこたえられるのではないかと。 ○近隣施設の利用料と比較しながら、利用促進につながる設定を行うのが望ましい。
④ その他
○貸室の予約について、スマートフォン等で気軽に予約できる形式にすると、稼働率の向上につながる。

(2) 活動室や学習コーナー、ラウンジなどの活用方法について
① 1階活動室の活用方法など
○飲食可能なフリースペースなどは、においや見た目から1階の活動室が適していると考ええる。 ○キッズコーナーや図書館分館に近い位置に配置されているため、保護者の方々の集まりなどに活用できる。 ○カフェとキッズコーナーに囲まれていることから、利用形態がある程度限定されてくると考える。 ○フリースペースとして開放することで、利用者に使い方を決めてもらうことも1つの活用方法になるのではないかな。
② 2階学習コーナーやラウンジの活用方法など
○こどもエレベーター等との一体的な利用として、ガラス越しに子どもが遊んでいる様子が見えるコワーキングスペースにすることで、子どもがいながら働いている方も安心して利用しやすくなると考える。 ○学習スペースや個室ブースは予約制または時間制限を設けると、より多くの人の利用が可能となるのではないかな。 ○サテライトオフィス機能を万全なものにするのであれば、リモート会議も可能となる個室に加え、ネット環境が必要。 ○ホワイトボードを設置せず、壁面に直接マーカーで書けるようにするなど、大学のゼミや会社会議のアイデア出し等に使える機能も利用促進につながると考える。 ○学習コーナーやラウンジは予約制と非予約制などで分けするなど、民間事業者が運営する想定であれば、自由度が高い設定にしておくことが望ましい。
③ その他
○1階中央通路での講演やワークショップの成果の掲示など、官民の自由度が高い利用が想定されるが、図書館分館等があるため音出し等のイベントは困難と考える。

(3) 機能集約による施設利用者又は施設管理者のメリットやデメリットについて
① 機能集約による施設利用者のメリットやデメリット
○メリットとしては、様々な機能・役割が1つの建物に集約されることにより、多世代交流の他、賑わい・活性化などに繋がることが考えられる。デメリットとしては、施設の特性が異なることから、利用者相互の考え方の違いによるトラブル等の発生が予想される。 ○カフェと図書館分館を一体的に利用することができるようになるため、昨今の新しい図書館へのニーズにも対応できると考える。一方で、これらの機能を同じ階層に設置することで、騒音問題の発生が考えられる。 ○利用者が総合受付と東部出張所の受付を混同してしまうことが想定される。 ○メインのターゲット層を子育て世代とするのであれば、カフェとキッズスペースは一体的な利用も考えられる。
② 機能集約による施設管理者のメリットやデメリット
○メリットとしては、施設規模が一定程度あれば創意工夫ができ、効率的な管理運営や同一業務の重複コストを削減することが可能と考える。また、区画ごとに施錠可能であれば、施設管理者としてのデメリットは特にはないと考える。 ○機能を一か所に集約することで、本来各施設に管理者が必要なところを少人数にまとめられる可能性があるため、人件費削減につながると考える。一方で、異なる機能が集約されることで、管理する上での注意事項も異なるため、マルチにこなせる人材の確保が困難であることが懸念される。 ○貸室の考え方にもよるが、指定管理であれば稼働率を上げることで、安定運営が可能と考える。 ○カフェの収益性が高ければ、その分他施設機能の投資が促される。 ○複数の機能が同居する複合施設だからこそ、縦割りではなく一体の管理が重要である。また、それぞれの機能の相乗効果や、各施設の利用者同士の交流の創出にもつながる。
③ その他
○アキシマエンスや市民会館などの周辺施設と一体管理ができれば、創意工夫による効率的な管理運営や同一業務の重複コストを削減することが可能。

(4) 災害時等における避難所や災害対策本部、サテライトオフィスなどの活用について
① 避難所への機能転換時の市と施設管理者との連携や、避難所の活用方法など ○災害時の役割を明確にし、協定などを締結する必要があると考える。特に個人情報の取り扱いがある場合や住民トラブルが発生した場合など、どの程度まで事業者が関わるかを明確にしないと、責任の所在が不明瞭になることが予想される。 ○有事の際の細かなルールを設定する必要があると考える。また、想定しうる状況での指示系統や優先順位等、マニュアルを作成すべきと考える。 ○一時避難者の受入れ方針を協定書等で整理しておく必要がある。 ○配慮が必要な避難者を1階に配置する際、それに準じた人員を配置することになるため、対応方針を明確にしておいた方がよいと考える。
② 災害対策本部の代替設置時の市と施設管理者との連携や、災害対策本部の活用方法など ○災害時の役割を明確にし、協定などを締結する必要があると考える。特に個人情報の取り扱いがある場合や住民トラブルが発生した場合など、どの程度まで事業者が関わるかを明確にしないと、責任の所在が不明瞭になることが予想される。※①と同回答 ○有事の際の細かなルールを設定する必要があると考える。また、想定しうる状況での指示系統や優先順位等、マニュアルを作成すべきと考える。※①と同回答 ○施設管理者はあくまでサポートなので、どこまでの対応を求めるのかの方針をまとめて置く必要がある。
③ サテライトオフィスへの機能転換時の市と施設管理者との連携や、サテライトオフィスの活用方法など ○有事の際の細かなルールを設定する必要があると考える。また、想定しうる状況での指示系統や優先順位等、マニュアルを作成すべきと考える。※①②と同回答 ○サテライトオフィスの機能転換は、対応可能と考える。 ○一部市役所機能が増えることが想定されるが、機能移転される部署によっては、受付や手続きに係る動線の徹底、館内機能の分担コストなどを整理しておく必要がある。

④ その他
○災害拠点でもあるため、運営管理者が災害時にどのような価値提供ができるか選定時に確認しておく必要がある。 ○あらかじめリスクや役割分担をしつつ、施設全体を使った避難訓練をすることが望ましい。また、倉庫が2階にあるため、即時対応に時間がかかる場合も想定される。 ○可能であれば、1階部分にも災害対応自販機を設置できるとよい。 ○外構部分に街灯等があるのであれば、太陽光パネルによる充電付き電灯などを設置した災害対応が望ましい。
(5) 施設や駐車場の維持管理・運営手法について
① 施設の維持管理・運営手法についての考え
○区画・業務単位の業務委託による運営管理ではなく、防災拠点としての機能を備えた市民総合交流拠点施設として、民間のノウハウを生かしながらサービス向上や施設全体の運営効率化を図ることが必要であることから、指定管理者制度が望ましい。 ○施設運営においては、直営、指定管理に関わらず、市民が主体的に参加できる仕組みをつくることで、市民に愛着を持って利用される施設になっていく。ハードのみ整備しても市民に利用されない施設も多く、整備段階から市民とともにつくっていくプロセスが重要である。
② 駐車場使用料についての考え
○有料とし、相場賃料とするのが望ましいと考える。その際は施設利用者の無料時間を設定し、不要な長期滞在を避け、多くの利用者が利用できる環境を整えるべきと考える。また、図書館なら1時間など、利用施設により適切な時間を無料とする必要はあると考える。 ○現在の市民交流センター条例の目的を考えると無料が望ましいが、イベントや大規模講演などの特別利用時は周辺の駐車場状況も鑑みつつ、同等の金額を徴収することも考えられる。
③ その他
○駐車場について、他の施設では「利用時間」「利用対象者」「利用台数制限」「駐車場内の事故」についてご意見・ご要望をいただくケースが多くあり、公平性の観点からこれらの運用基準が必要と考える。 ○施設の建設から関われるのであれば、適切な管理・運営は適切な企画・設計・施工から始まるため、一貫で関与できるPFIによるBTO方式が望ましい。

(6) カフェについて
○カフェショップからゴミ置き場まで距離があることから、動線確保を検討すべき。 ○プロポーザルでは、施設としてどのような事業者に出店してほしいかを評価項目や仕様書で方向性を示すことが重要だと考える。 ○魅力的なカフェ、ショップの参入は施設へ行くモチベーションや居心地のよさにもつながるため、とても重要な機能である。また、これらが起点となって交流の場が生まれる可能性もある。 ○地元の事業者によるネットワークを活かした地域密着の運営や、全国展開する大手事業者による地域に合わせたユニークな運営など、新たな試みによる展開もみられる。
(7) 参入の意向や市場性、公募条件について
① 参入の意向
○周辺施設の参入実績があり、一体的な管理によって効率的な管理運営が可能になると考えるため、興味がある。 ○集約される各施設の現状の利用状況を見ると、他地域の同施設と比べて少ないため、事業性は芳しくないと感じるが、関心はある。 ○施設の運営はカフェよりも貸室事業や自主事業の提案がどれだけ認められるかによる収益性によって参入意向が変わると想定される。また、出張所などの公共施設機能もあることから、機能区分や役割分担の明確な線引きを協定で話し合うことになると思う。 ○施設の維持管理は機能だけでみると通常の範囲であると思うが、外構部分の維持管理を適切に行うためには、相応の専門性が必要と考える。
② 市場性
○施設規模が複合施設としては小さく、カフェの採算性の課題などから、市場性は少ないと考える。 ○車両の動線次第では渋滞リスクを勘案しなければならないため、現段階では集客事業とのバランスを想定することが難しい。 ○運営側からすると、どこで収益を上げてもらう想定なのか等が読み取りにくいいため、運営事業者が参入しづらいように感じられる。
③ 公募条件等
○契約年数は5年程度が望ましい。 ○カフェを公募に含むか検討が必要と考える。 ○光熱費について、運営開始当初は利用人数の増減により、想定と大きなずれが生じる可能性があるため、清算対象とすることが望ましい。

(8) 事業全般に関する提案や課題、昭島市への要望等について

- 建物の Nearly ZEB 化にあたっては、昨今の物価上昇等により事業費が大幅増となる恐れがある。
- 管理運営事業者、カフェ事業者どちらも共通して、一問一答形式の一方的なヒアリングではなく、対話による相互理解や施設の目指すビジョンを共有することが重要である。