

J R東逗子駅前複合施設整備事業の管理運営に関する サウンディング型市場調査 結果概要

1. 調査の経過

令和6年8月2日	実施要領の公表
8月21日 22日	対話の実施

2. 対話への参加

8者（事業者：7、事業者のグループ：1）

3. 調査の背景・目的

逗子市では、J R東逗子駅前の事業予定地に、既存の公共施設・機能（沼間小学校区コミュニティセンター、図書館沼間分室、福祉会館、子育て支援センター、東部地域包括支援センター等）を集約するとともに、一時預かりやコワーキング、飲食提供機能といった新たな機能を導入した複合施設を整備します。

複合施設には、新しい機能として一時預かり機能を導入することで、子どもを預けてコワーキングスペースで仕事をする、市民活動に参加する、近隣商店で買い物をするなど、子育て世代が利用しやすい施設を目指すとともに、児童図書の充実や、読み聞かせイベントの開催など、図書館機能と子育て支援機能が連携した子育て世代に魅力的な施設整備を検討しています。

令和6年3月には施設整備の基本的な考え方やコンセプト、導入機能等をまとめた「J R東逗子駅前用地活用事業 基本計画」を策定し、今年度はJ R東逗子駅前複合施設整備事業と事業名を変更し、基本設計に着手しています。

基本計画においては、コミュニティセンター機能、図書館機能、子育て支援機能、福祉機能を主な導入機能とし、その運営手法については、施設の維持管理、コミュニティセンター機能及び広場機能の運営については指定管理者方式、その他の図書館機能、子育て支援機能、福祉機能はそれぞれの業務内容に応じた方式（直営・業務委託・指定管理者）で運営することを想定しています。

令和10年度の複合施設供用開始に向け、「相乗効果を追求し、多世代間の交流機会の拡大、賑わいの創出を実現する」、「施設管理の一元化等を実現し、財政負担の軽減を図る」ことを目指し事業を進めていますが、複合施設の維持管理・運営手法を検討していくにあたり、より効率的で効果的な維持管理、周辺地域の活性化につながる運営手法や事業条件等について、民間事業者から広くご意見・ご提案を伺うことを目的に、本調査を実施しました。

4. 対話の概要（事業者からの意見・提案）

（１）施設及び設備の維持管理に関する業務について
・設計時からセキュリティ計画や各機能の連携を考慮したゾーニングが必要と考える。 ・メンテナンスが容易な場所に機器や設備を配置するとよい。 ・清掃等の日常管理がしやすい動線や収納スペースを確保することが望ましい。 ・使用する素材や設備の耐久性を考慮するだけでなく、設備や部品の標準化を図ることで交換・修理がしやすくなる。 ・機械警備や指定管理職員の巡回で対応できるならば警備員を配置する必要はないと考える。 ・死角を作らないように各機能の事務室および防犯カメラの位置を検討するとよい。 ・新築施設の場合、光熱費の想定が困難である。開館から数年は実費精算とするのが望ましい。
（２）子育て支援機能について
・目的を問わない一時預かりや長時間の一時預かりはニーズが高いと考える。 ・他市事例では０～２歳の利用実績が高い。 ・図書館機能と複合化するならば、読み聞かせイベントの実施や読み聞かせコーナーの整備などの連携が考えられる。 ・広場や多目的室などを活用した「出張遊び場」などのイベントの実施が考えられる。 ・全市からの利用を促進するためには、長時間の預かりや病児、病後児の預かりといった子育て世代のニーズを満たす必要があると考える。また、子育てと福祉のシームレスな連携など、利用者の体験価値の変化を生み出すことが利用の促進につながると考える。
（３）図書館機能について
・予算や図書館システムを本館（逗子市立図書館）で一括管理している場合、分室の業務を完全に切り離して指定管理で運営していくことは難しい。現時点で直営での運営に支障が無いのであれば、直営での継続運営がリスクは少ないと感じる。 ・選書などの専門業務は本館で実施し、既存の図書館システムを利用して分室の窓口業務を指定管理で運営することは他市での実績もあり、可能であると考え。 ・他の機能との複合化を機に、施設全体を指定管理者が一括管理することにより、各機能が連携した運営が可能になり、相乗効果が期待される。 ・子育て支援機能と複合化するため、子育て関連の蔵書を強化するなどの特色を持たせるとよい。特色を持たせることで本館との棲み分けがなされ、子育て世代の利用促進につながると考える。
（４）コミュニティセンター機能について
・会議室等はフレキシブルな活用ができる設備（防音、可動間仕切りで仕切れる等）がよい。 ・１階の人の出入りが多いエリアは総合受付カウンターから死角を作らない設計が望ましい。 ・フリースペースにはWi-Fiやコンセント等を整備し、自由に好きなことができる空間として整備できるとよい。 ・既存のイベントやコミュニティの活動が継続・発展できるような設備や仕組みづくりが必要。 ・広場にはイベント時の設備として、電気、水道、照明、音響、キッチンカーの乗入スペース等を整備するとよい。

(5) コワーキングスペースの運営について
・高速 Wi-Fi やコンセントなど、利用料金に見合った環境整備が必要であるとする。 ・スタートアップや創業支援については行政や商工会、地元団体と連携して実施することも考えられる。 ・コワーキングスペースで法人登記ができる設備・仕組みがあるとよい。
(6) 飲食提供機能の運営について
・広場に面し、広場利用者が外からも買える場所がよい。 ・20 m²あればドリンク・軽食を作成し提供することが可能だが、本格的な調理は難しい。 ・採算が合わない場合が多く、指定管理業務に含むと応募のハードルが上がる可能性がある。 ・地元の事業者にも担ってもらうのが理想。地元の食材を積極的に使うなど、地元で根差した特色のある飲食提供機能となる。 ・飲食店を出店したい人を対象としたシェアキッチン・チャレンジショップとしての活用も考えられる。
(7) その他
・施設全体で1社もしくはJVでの指定管理が望ましい。各機能を個別に運営すると機能間連携の実現が難しい。 ・公共施設の設計の段階からアドバイザリー契約等を締結し、関わる事例もある。 ・指定管理事業者選定から業務開始までに広報活動、愛称募集、什器備品等選択、開館イベント・式典の企画等を実施するため、準備期間が必要（半年～2年）。

5. 対話結果の活用について

その他、多くのご意見、ご提案をいただきました。

今後、サウンディング結果を踏まえて、管理運営方式や公募条件の整理・検討を進めていきます。

6. 調査実施担当

逗子市経営企画部企画課

〒249-8686 逗子市逗子5丁目2番16号

TEL：046-873-1111 内線312

E-mail：kikaku@city.zushi.lg.jp