

## まちの駅クロスピアくみやまにおける官民連携による利活用促進に向けた サウンディング型市場調査の結果について

まちの駅クロスピアくみやまは平成 22 年 4 月に供用を開始。本町の案内・休憩及び産業の発信拠点として設置し、これまでの間に様々な事業を実施してきました。本施設の管理運営経費の節減、管理運営の効率化、民間事業者のノウハウ等を生かした住民サービスの向上及びより効率的な管理運営を目的とし、民間事業者と個別に対話を行いましたので、その結果を公表します。

### ■スケジュール

日 時	内 容
令和 3 年 9 月 1 日 (水)	実施要領の公表
令和 3 年 9 月 15 日 (水) ～10 月 8 日 (金)	現地見学会・説明会 ・・・対面により施設利用状況及び概要を説明
令和 3 年 11 月 24 日 (水) ～11 月 30 日 (火)	個別対話 ・・・対面又はオンラインで実施

### ■参加者

申し込みいただきました、7 者と個別対話を実施しました。

NPO 法人	町内企業等 (2 者)	コンサルティング会社 (2 者)
施設維持管理業者	サービス業者	

### ■提案を求めた内容

- (1) 管理・運営手法、コンセプト、事業期間など
- (2) 管理・運営事業者の公募条件
- (3) 経費節減効果に対する取組
- (4) その他提案内容を実現するにあたっての課題、町に対する要望事項等

## ■主な意見

### (1) 管理・運営手法、コンセプト、事業期間など

#### ●コンセプト

- ・「人が集い、地域産業とつながる場所～地域課題を地域で解決する拠点に～」
- ・「住・農・工の新しい交流と循環を生み出すローカルSDGs拠点」
- ・「年代問わず気軽に利用できる居場所提供カフェ」「久御山の強味を出せるカフェ」「SNSで拡散したくなるカフェ」「季節ごとにイベントを取り入れるカフェ」「継続的に利用されるカフェ」
- ・地産地消型ランチや交流の場等、産業、農業、商業、暮らしが相互に高め合う仕組み作りを通じて、暮らしと生業の質を高め、町のブランド力向上を担う支援拠点を目指す。
- ・1階を待つだけのスペースから憩える・集える・仕事ができるスペースへ。
- ・2階の貸し室の数や機能の拡張と、1階機能との連携。

#### ●活用可能な施設と管理・運営手法

##### ①農産物直売所

- ・施設全体を農産物直売所に改修して、1階部分を一部待合室を残して全て売場に、2階に加工室を設置して久御山町の新たな特産品づくりに利用する。
- ・出荷者が入ってくる所や保冷库などのバックヤードとして最低50㎡必要。
- ・駐車場は年間の売上げ目標500万円あたり1台必要。2億円売り上げるなら最低40台から50台必要になる。

##### ②コワーキングスペース

- ・学生や社会人向けの有料自習室、コワーキングスペースへの改修と運営。
- ・産業振興、子育て支援、スタートアップ支援になる。
- ・産業振興のコーディネーター事業と併せた実施を検討。
- ・飲食や北側のコワーキングスペースにより滞在時間を延ばす。
- ・2階ロビーをコワーキングスペースに。
- ・2階ではコミュニティスペースとしてコワーキングスペースやオープンラボを設ける。
- ・2階に設置するオープンラボは、町外の人でも参加できるように実施。
- ・ものづくりに限らないコーディネーターを配置し、コワーキングスペースの管理人も兼ねるイメージ。
- ・小さな事業所のバックオフィスみたいなことができれば。
- ・会社の中にいると考えや関係性が固まってしまうので、クロスピアに出勤することによって能力開発、関係性の構築、刺激を受けてもらいたい。人材育成的

なイメージ。

- ・将来的にはコーディネーターを常駐させる。

### ③カフェ

- ・1Fは、カウンター16席、テーブル20席（4人席×5セット）。調理場は見えるよう壁を壊し解放することで動線を確保する。加工室ではパンを製造しカフェに提供。
- ・2階は、ゆったりできる席15席（5人席×3セット）、子どもスペース有。貸し部屋は現状のまま、イベントやセミナーに利用。
- ・客単価が上がる工夫をし、平均単価を700円に設定。
- ・今月の久御山パフェはこれ、というように1か月に1回メニューを変えて今しかないという心理をつかむ。
- ・人件費をかけられないので、ウェイトレスがコーヒーを持ってくるカフェではなく、自分で取りに行くカフェをイメージ。
- ・定期的、継続的にSNSで発信し、町広報紙や地域の口コミを利用する。
- ・現在の物販スペースと加工室を改修の上、待合ロビーをカフェスペースに。

### ④コンセプト滞在施設

- ・中小企業の技術や農業者の野菜など、地域の魅力を表現したコンセプト滞在施設（宿泊施設等）へ改修する。
- ・2階部分を町内企業の公募によるコンセプトルームにして、企業見学とセットにしたパッケージ商品も検討する。その場合、1階で販売する商品はコンセプトルームと同じ系統の商品が良い。

### ⑤その他の提案

- ・クロスピアが目的地になるよう、ワークショップ利用や地域食堂などに活用する。
- ・2階の貸し室数を増やし、より多くの利用を可能にする。
- ・2階を就労支援や資格教室などの学びの場として利用する。
- ・1階と連携し、会議からの懇親会利用など施設の稼働率を上げる。
- ・意欲的な農家や多様な料理人の協力のもと、手軽でおいしく、健康的なランチを、平日は従業者、休日は町民中心に、デリバリーやフードトラック、イートイン、カフェで提供。学校や入所施設への提供、飲食店への仲卸も視野に。
- ・まちの食堂の料理人が行う料理教室や町内事業所によるものづくり教室、科学教室等を開催。町民、町内事業者、町にゆかりのある関係者等、講師を人材バンク化。

- ・貸会議室の他、事業所のニーズに応じたセミナーや交流会を開催し、事業所間の交流を促し、クラスターを形成。クロスピアにはレンタルオフィス機能を付加。
- ・レンタサイクル、パンフレット等を活用して観光案内。人材バンクや外部人材を活用したまち歩き事業を実施し、各種学校等とも連携した総合的な学習等にも活用。
- ・ハローワークや各種学校と連携した雇用マッチングイベントの開催、インターンシップ事業、工場見学会、オープンファクトリー等企画、実施支援。
- ・施設の改修は行わず、現況のまま利活用。
- ・1階にはサーキュラーステーション、くみやまSDGsギャラリーを設置。
- ・指定管理料の想定は未定。
- ・施設の運営人員は常駐ベースで2～3人。

### ●事業方式

- ・本格再編時までに、社会実験や様々な検証を行い本格実施に向けた事業計画を立案し、令和8年度頃に施設整備をして指定管理により事業を本格実施する。
- ・数年後の周辺土地の利活用がされると想定したときに本格再編とする事業計画の立案に向けて、当面は現行の直営のまま利活用する。
- ・事業期間10～15年のPFIのRO方式。
- ・運営者が施設整備まで行うことで運営しやすい施設にできる。
- ・安定した運営のため5年での指定管理を想定。
- ・事業期間を10～15年とすることで事業者には責任を持って運営させることができる。

### (2) 管理・運営事業者の公募条件

- ・運営者は町内の事業者又は団体、有志等を公募により決定し、指定管理で運営する。
- ・コンセプト滞在施設の管理運営は公募。宿運営のノウハウがある事業者が良い。
- ・複数企業でチーム組成することで応募へのハードルを下げる。SPC組成も事業安定性を図る上で検討する。

### (3) 経費節減効果に対する取組

- ・施設整備と運営管理をパッケージで公募することでライフサイクルコストを削減する。
- ・施設利用者が最低限使える駐車台数を確保するため、駐車場を有料化する。
- ・コワーキング等を含めた会員料が収入のベース。

- ・活性化することによって人が集える場所になり、人から人への口コミが伝わることで、収益がついてくると思う。とにかく人がクロスピアに来ることが収益。
- ・収益事業エリアを広げて維持管理コストの削減を行う。
- ・どこにでもあるものではなく、久御山にしかない商品を使い単価を高く設定する。
- ・カフェの利用客数は、クロスピア年間利用者の3割の利用を目指し、カフェ目当ての客は1日20人を見込む。合わせて年間約18,000人のカフェ利用を目指し、売上と利益を確保。
- ・カフェの食材は、町内の農家から出荷できない規格のものを安く提供してもらう。
- ・収益性を求めるのであれば全館カフェに。スペースに余裕があれば就業を斡旋できる場所があっても良い。
- ・コンセプトルームの改修費用は企業持ちとし、3～5年で内装を変更。

#### (4) その他提案内容を実現するにあたっての課題、町に対する要望事項等

- ・専有部分の改修費や備品も公費負担を検討。
- ・クロスピアくみやまがまちを良くしようとして動いている、頑張っている、支持されているというところを見える化することが重要。
- ・全館を改修する。中途半端よりは振ってしまった方が良い。2階だけの改修では収益が減ってしまうが、このあたりは運営側のさじ加減。
- ・バスターミナルが併設されていることで集客が見込める。
- ・滞在時間を長くすることで、使っている感が出て建物が喜ぶ。
- ・SDGsの勉強会や自分を知るセミナーとか広く無料で来てもらえる機会を作るのが大事。
- ・仕事をする場であると同時に、ここに来れば仕事がある場になるとおもしろい。

## サウンディング型市場調査結果にかかる関連用語

### ■ P P P (Public Private Partnership の略 = 官民連携事業)

官民が連携して公共サービスを行うスキームを P P P (パブリック・プライベート・パートナーシップ：官民連携) と呼びます。P F I は、P P P の代表的な手法の一つであり、P F I 以外に D B O、指定管理者制度、コンセッション、さらに包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシングも含まれます。

### ■ P F I (Private Finance Initiative の略 = 民間資金等活用事業)

P F I (プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) とは、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行い、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方です。P F I の事業方式として、B T O、B O T、B O O 及び R O 等があります。

- ・ B T O (Build Transfer Operate)

民間が施設整備後に公共が引き続き所有する方式

- ・ B O T (Build Operate Transfer)

民間が施設を所有し、契約期間終了後に所有権を公共に譲渡する方式

- ・ B O O (Build Operate Own)

民間が施設の整備、管理を行い、契約終了後に民間が施設を保存し続けるか、撤去する方式

- ・ R O (Rehabilitate Operate)

既存施設の改修を行う方式

### ■ 指定管理者制度

地方自治法の一部改正 (2003 年 9 月 2 日施行) により、公の施設の管理者について、「地方公共団体が出資している法人、公共団体、公共的団体」といった条件が撤廃され、地方公共団体の指定する者 (指定管理者) が管理を代行する制度です。

### ■ S P C (Special Purpose Company の略 = 特別目的会社)

P F I では設計から運営まで一括して、一社の民間事業者に委ねます。その際、その事業のためだけに、複数の企業が事業体を組んで設立するのが S P C です。P F I 事業では、公共と民間の間で事前にリスクを最適に配分し、あらかじめ責任を確定しておきます。そのためには、しっかりとした契約を結んでおくことが大変重要となります。