

府中天満屋活用事業（第2期整備等）における
官民連携事業の第2回検討委員会報告書

- 1 市民ヒアリング結果の報告
- 2 第一回ワーキンググループの報告と意見の整理
- 3 事例調査・他施設ヒアリングの報告
- 4 視察結果に基づく本事業の位置づけ
- 5 本事業のテーマと機能・サービスに関する検討

1 市民ヒアリング結果の報告

(1) 地域企業、団体の意見（市民ヒアリングによる意見の整理）

ヒアリング対象企業・団体
株式会社モノミラ ・ 若葉家具株式会社 ・ 株式会社太陽都市クリーナー NPO 法人 府中ノアンテナ ・ 府中市立図書館 株式会社ケーブル・ジョイ ・ エステサロン CHURA
意見要旨
<p>◆府中市民の特徴</p> <ul style="list-style-type: none">・昔からあるものを残したい声もあるが、全国チェーンやサービスへ期待する声もある。・地域の匿名性が低く、コミュニティが固定化しやすい傾向がある。・良くも悪くも顔が割れているという地域性が特徴的。・生活習慣の中で共働きも多く、家と職場の往復の中で日常的に出歩く習慣は少ないかもしれない。 <p>◆府中市の街なか・天満屋の課題</p> <ul style="list-style-type: none">・現状、天満屋に普段はあまり行くことがない、行くことを目的化しないといけない。・市や企業の情報発信が乏しいこともあるが、施設として外から人を呼び込む視点は必要。・小学生の遊び場所が府中市内には少ない。・同様に子育て層が気軽にランチしてお話できる場所も少ない。 <p>◆市民のしごと・働き方への意識</p> <ul style="list-style-type: none">・ちょっと仕事できる場所、ワーキングスペースへのニーズはある。・企業が個別にワークショップ活動をしていることからワークショップスペースなどもニーズがある。・クラフトなど個人の趣味で活動している人たちは比較的多い。・若者の起業意識は高まりつつある。・配信、動画系は子どもや次世代層からも関心が高いと考えられる。 <p>◆場所のニーズ</p> <ul style="list-style-type: none">・市外の方にとって「居場所がほしい」という声が一定数ある。・外からの方が地域との接点を作ったり、コラボレーションができる場のニーズはあるかもしれない。・子育て中のママが安心して子どもを預けて（1～2時間程度）くつろげる空間（エステ、美容 etc）へのニーズは高い。・父親が子どもと行ける場所があると母親は助かる。

2 第一回ワーキンググループの報告と意見の整理

2020（令和2）年11月19日府中市役所4階第一委員会室にてワーキンググループを実施。参加者25名を「ビジネス産業系グループ」2グループ、「子育て系グループ」2グループに分け、天満屋周辺地域に期待する街のあり方について、どのような機能や場であれば日々の活動の中で利用しやすいか、目的活用をしてみたいかなどの意見交換会を実施。

① WG 意見の整理

第1回ワーキンググループ（実施日：2020（令和2）年11月19日）

意見要旨
<ul style="list-style-type: none">・子どもを預けることができ、遊ばせることができる場所が欲しい。・DDD Lab イベントは子ども向けである。・府中市が得意とする子育てのしやすさ「+α」の価値をつくりたい。・子どもを預けることができ、その時間にセンシングやドローン、英語など新しいことを学ぶことができる場所が欲しい。・ビジネス利用としては、ベンチャーや個人はもちろん、市内の大企業の新規事業担当者も活用できる可能性もある。・旭川にあるような木工専門の学校が欲しい。・休日に子どもを連れていくことができ、自由に遊ばせることができる場所が欲しい。・シェアオフィスを選ぶ上で、トイレ等の共用部の清潔感は重要なポイントである。・地域のスポーツを、テクノロジー×スポーツとして楽しめる空間が欲しい。・eスポーツのように、全員が集まらなくてもオンラインでつながって遊べるような環境が欲しい。・美術・芸術に触れる場が少ないため、府中の特色を生かせる家具の美術館や、実際に府中家具を使用したカフェなどがあれば良い。・休日に子どもを連れていく場所の選択肢は、親が楽な場所になるため、その視点も入れて欲しい。・IoTを活用した子ども見守りサービスが利用できる空間があれば助かる。・電車通勤を促進させる託児所や事務仕事ができるサテライトオフィスの開設。・幼稚園・保育所・小学校との送迎も含め放課後対応してくれるようなサービスの導入。・地域外の限定ショップ（地域物産展）の誘致・若者が利用できるカフェ・フードコートがあれば良いと思う。・日・休・夜・夕方いける所が欲しい（お出かけ・手続き）・撮影スタジオが欲しい。・シェアキッチンが欲しい。・子ども連れで行ける飲食店があれば助かるのでは。・手しごと市みたいな市民マルシェの開催場所として使用したい。・横長の壁を利用した、ドライブインシアターに活用したい。

- ・国際交流ができるようなスペースが欲しい。
- ・キッズニアのような、職業体験できるスペースが欲しい。
- ・府中市の発信力を高める機能を持つスペースとして利用していきたい。

WG 内の主な活用アイデア

機能	ニーズ
教育＋産業振興系	
<ul style="list-style-type: none"> ・ベンチャー企業複数社の総合窓口サービス ・ベンチャー向け税理士・社労士サポート ・運動センシングスタジオ ・設備貸（新規創業向けシェアサービス） ・プログラミング教育 ・ウェビナーセンター（遠隔授業） ・撮影スタジオ ・DIY シェア工房（貸工房） ・ソーイング設備シェア工房（貸工房） ・シェアキッチン 	<ul style="list-style-type: none"> ベンチャー企業・フリーランス ベンチャー企業・フリーランス 教育＋研究開発 新規創業・フリーランス 子ども 社会人リカレント クリエイティブ系創業・学生 ものづくり系創業・趣味利用 女性副業・趣味利用 飲食系創業・教育
エンタメ・商業系	
<ul style="list-style-type: none"> ・トイ・ドローンの常設レースコース ・家具の美術館 ・府中家具のSR 兼カフェ ・お試シアウトドア ・ドッグカフェ ・産直バイキングレストラン ・市民マルシェ ・子ども連れで過ごせる飲食店 ・インフォメーション・ナビゲーション ・パブリックビューイング ・ブックカフェ ・ドライブインシアター ・VR ・地域外の限定ショップ ・e スポーツできる場 	<ul style="list-style-type: none"> 集客（市内・市外）
ネウボラ連携・福祉系	
<ul style="list-style-type: none"> ・子ども預かり、遊ばせられる場 ・託児所 ・女性向けのサテライトオフィス ・保育所、学校との送迎を含めた放課後対応 ・子ども食堂 ・遊び教室 ・えほん広場（読み聞かせスペース） ・音楽リトミック ・健康寿命センター（センシング、IoT 活用） 	<ul style="list-style-type: none"> 子育て層 子育て層 駅利用者 共働き世帯・学童 共働き世帯・学童 子ども・ネウボラ利用者 子ども・ネウボラ利用者 子ども・ネウボラ利用者 シニア
無料サービス系	
<ul style="list-style-type: none"> ・ストリートピアノ ・電子図書館 ・貸さない図書館 ・学生向け学習スペース ・スケートボード場 ・府中市の情報発信 	<ul style="list-style-type: none"> 気軽に芸術にふれる場 多世代 多世代 中高生 子ども 出張客・観光客

(総論)

第1回目のWGでは、ターゲットや実現性を絞らずに比較的自由的なアイデアを抽出したが、「ビジネス産業系グループ」からは教育・産業振興系、エンタメ商業系の意見が多くみられ、「子育て系グループ」からはエンタメ・商業系、無料サービス系のアイデアが多く出された。いずれのグループも第1期の整備が決定しているネウボラとの連携を意識し、子育て中の女性向けの創業支援や子育て世代、ファミリー向けの機能が比較的多い結果となった。

②考察

- ・ネウボラとの連携から子どもの一時預かりとセットでのサービスの意見が出た。ネウボラでの子どもの一時預かりについては、天満屋内（店舗及び行政部分）の導入機能に対する保護者のニーズに合わせて、サービスの検討を行う必要がある。
- ・シェアオフィスやコワーキング等の創業支援機能は、既に商工会議所等で行われている取り組みとの連携が必要であり、市で実施されている計画や事業を整理し、天満屋2階で活かせる役割を検討する必要がある。

利用主体		場と活用のニーズ				
		産業・ビジネス	商業・エンタテインメント	教育	ニューボラ連携・福祉	無料サービス系
こども 学生	幼稚園					
	小学生		小学生にとっての遊び場所	運動センシングスタジオ		
	中学生		eスポーツの場	プログラミング教育の場		黒板アート
	高校生		トイ・ドローンの常設レースコース			パブリックビューイング 黒板アート
	子連れ			貸さない図書館/絵本広場		
父母	子育て層	個人のスキルを活かせる場			子どもを預けられる場所	
	母親・父親	ソーイング設備	気軽に歓談できるカフェのような場			ストリートピアノ
		DIYシェア工房	お試しアウトドア			父親が週末子どもを連れて行きやすい場所
		シェアキッチン	撮影スタジオ	家具の美術館		
社会人	ベンチャー フリーランス	ベンチャー企業にとっての窓口サービス			学習スペース	
		新規創業向けの設備貸し出し			市の情報発信	
		女性向けサテライトオフィス				
	企業	企業主催のワークショップが開催できるスペース		ウェビナーセンター	府中家具などショールーム	
市外	府中への出張者	数時間ほど時間をつぶせて仕事ができる場所				
	市外からの居住者					地域との接点となる場所

上記の表から需要の多い場と活用コンテンツに対するニーズが見えてきた。
今後、これらのコンテンツの実現性について引き続き府中市と検討する。

3 事例調査・他施設ヒアリングの報告

①参考事例の視察

本誌業と類似性の高い施設を対象に現地への視察及び運営主体となる事業者へのヒアリングを実施。以下の項目について整理を行った。

整理項目 ※各事例をできるだけ以下の項目で整理

- ・プロセス：事業の経緯、計画、組織づくり
- ・運営形態：事業内容、収入モデル、代表者の経歴など
- ・事業体制：組織相関図（行政、民間、金融機関など）

事例1「隼ラボ（八頭町）」

【事業背景・経緯】

- ・若年人口の流出及び人口減少。人口減少の進行緩和として若者の雇用の場を確保

【事業の流れ】

2015年

- ・総合戦略に「八頭イノベーション・バレーの創設」を重点取組事項に
- ・産業創出プランの作成（町、地域住民代表、コンサルタントによる検討体制構築）

2016年

- ・運営主体の検討具体化の検討。「隼地区及び隼Lab.連携運営協議会」を設立。

2017年

- ・運営会社のシーセブンハヤブサ設立（4月）※地元企業等7社が出資。隼Lab.オープン（10月）。

2018年

- ・起業機運情勢セミナー「隼アカデミー」の開講。定住支援センターを設置。

2019年

- ・コワーキングスペースの一部個室化。オフィス入居16企業・団体
- ・年間利用者数約12万人（イベント、カフェ利用含む）、イベント回数297回

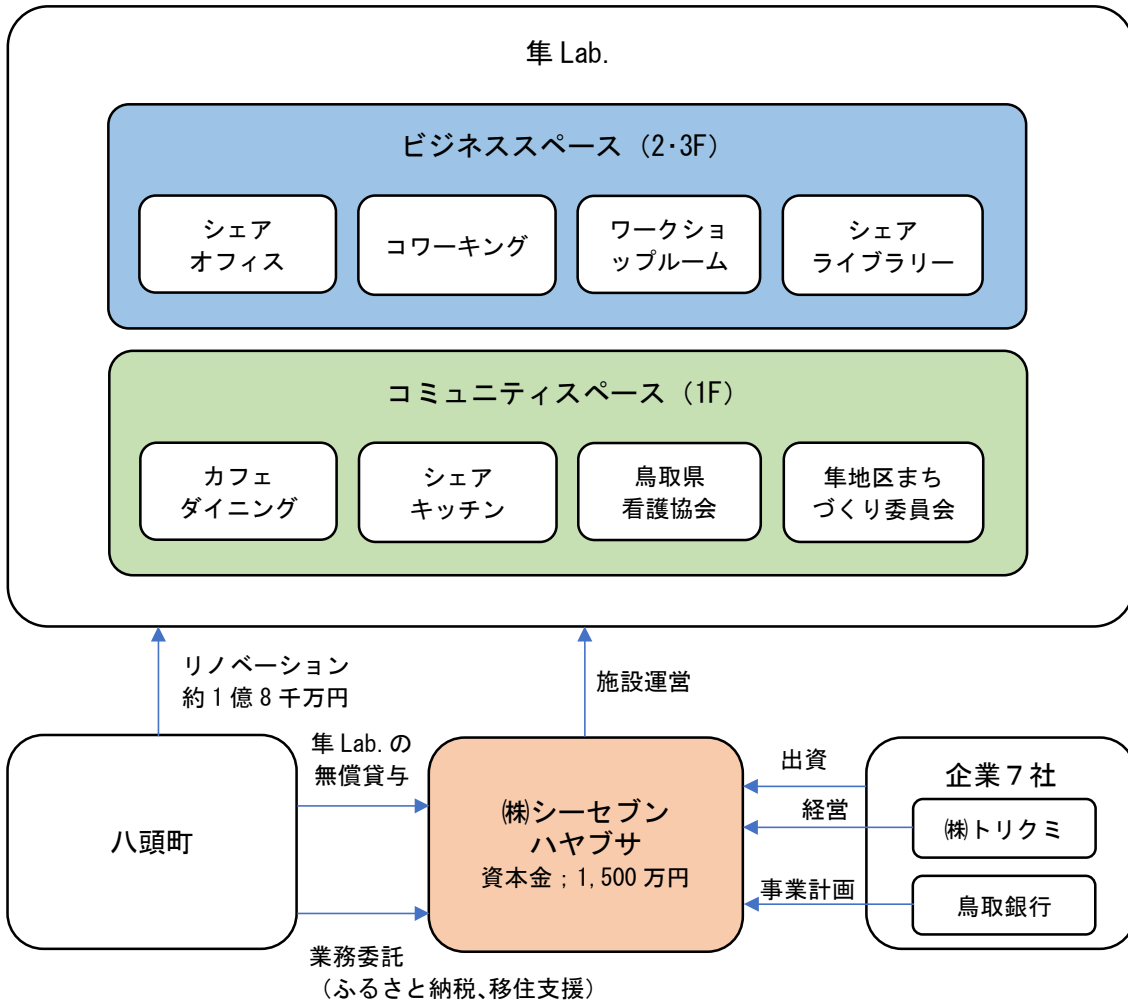
2020年

- ・コンテナオフィス整備。起業機運情勢セミナー「隼アカデミー」の開講

【事業のポイント】

- ・調査段階から地域住民、事業者との協議の場を構築（後に運営主体となる）
- ・シェアオフィスの入居企業、運営会社への出資企業のリクルートを並行実施
- ・八頭町は、プラン策定及び改修費（イニシャルコスト）、建物の無償貸与を実施（施設運営への関与や出資等を行わず、ふるさと納税や定住促進業務を委託）
- ・民間企業（7社）による運営会社を設立（社長は地元のカフェ経営者、事業計画は鳥取銀行）
- ・1Fはコミュニティ、2Fはビジネススペースと2つのテーマ・機能の共存
- ・シェアオフィス等の賃料で運営が成り立つスキーム（700㎡以上の賃貸スペース、スタッフ3人の体制、行政業務やイベントの業務委託）

【事業体制】



【事業収支（令和元年度）】

- 年間売上：5,800 万円
- 内訳※想定
 - 賃料収入：約 2,000 万円
(シェアオフィス、コワーキング等)
 - 行政業務：約 3,800 万円 (隼ラボ PR, イベント企画、ふるさと納税、移住支援)
- 年間支出 (令和元年度)
 - 業務委託：約 3,400 万円
 - 一般管理費：約 1,900 万円
(スタッフ給与含む)
 - 利益：約 500 万円

【施設管理人員数】

- スタッフ 3 名
 - 内 1 名が施設管理事務、2 名が責任者クラス
- 【業務内容】
- 掃除 (3 階建ての校舎全般)
 - レンタル・コワーキングスペース受付
 - オフィス入居企業サポート (事務等)
 - 主催イベントの企画・運営
(月 1 マーケット、カルチャースクール等)
 - SNS/HP 運営、情報発信、問合せ対応
 - 八頭町委託業務
(ふるさと納税、空き家バンク)

事例2：北九州家守舎（北九州市）

【事業背景・経緯】

- ・ 中心市街地の空室率の増加
- ・ 空き店舗、空きビルの民間活用

【事業の流れ】

2010年

- ・ 検討委員会発足（大学若手准教授、行政の産業＋企画＋建築部署課長クラス、不動産オーナー）
- ・ 北九州家守構想、5カ年計画の立案
- ・ 家守講座、シンポジウムの開催（不動産オーナー、事業担い手の発掘、啓発活動）

2011年

- ・ 実際の物件を対象としたリノベーションスクール開始（全国から学生や事業の担い手が集まる）
- ・ リーディングプロジェクトとしてメルカート三番街、フォルム三番街の実プロジェクト化

2012年

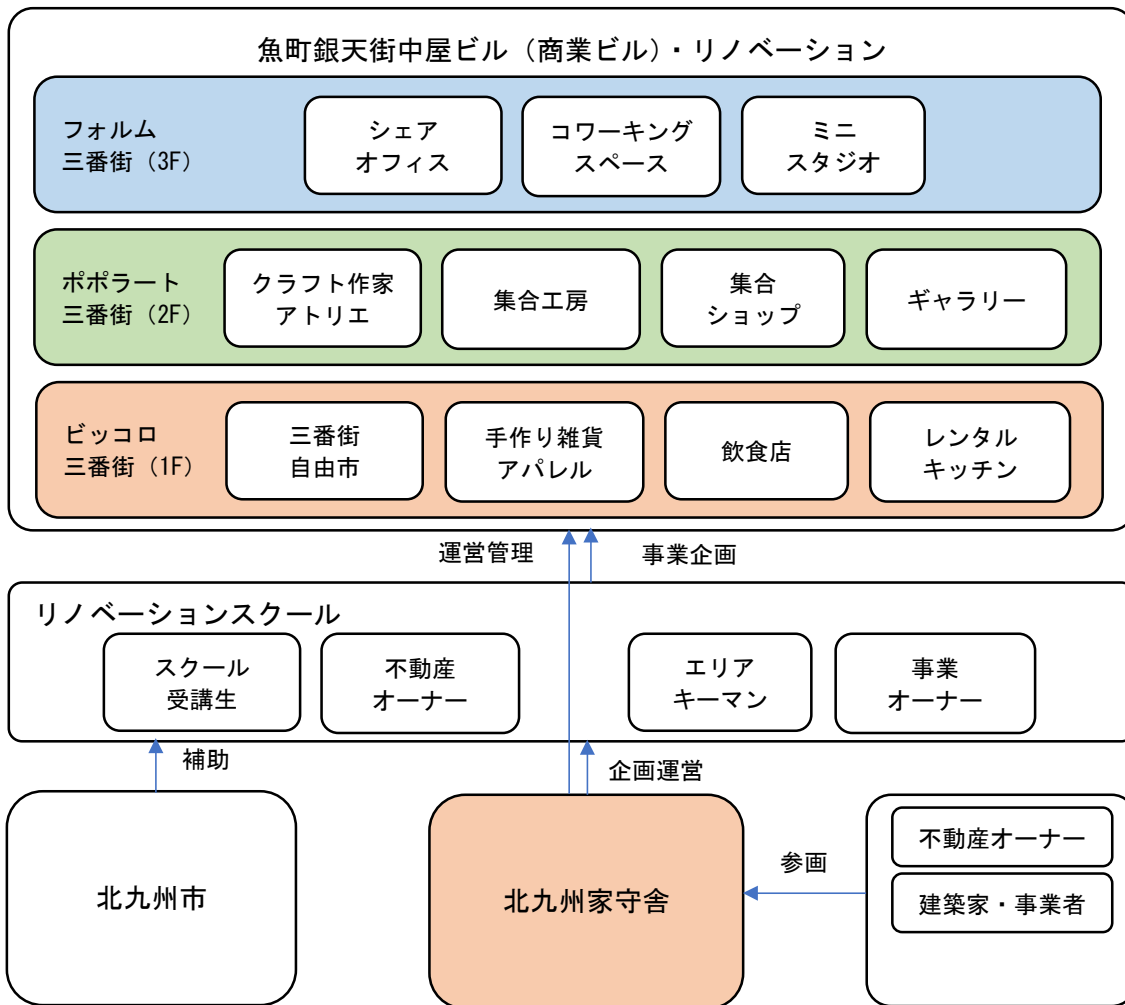
- ・ 第3回リノベーションスクール開催
- ・ 北九州リノベーションまちづくり推進協議会設立
- ・ リノベ事業の企画、実施、運営、管理を行う株式会社北九州家守舎を設立
- ・ リノベーションスクール案件の事業化

2014年

- ・ リノベーションスクールの他地区展開スタート

【事業のポイント】

- ・ 「家守講座」を行い、不動産オーナーや担い手発掘を実施
- ・ リノベーションスクールを通じ、事業運営母体となるまちづくり会社「北九州家守舎」を設立
- ・ リノベ事業は改修、運営もすべて民間事業で実施。リノベスクールは補助事業。
- ・ リノベする前に物件を見てもらおう（テナント先付）で工事着手するため、設備等ニーズと需要のギャップがなく効率的。
- ・ テナント貸をする際、事業者に出せる金額をヒアリングし、床面積や改修費を決める。
- ・ 家守舎が不動産オーナーと事業者オーナーの仲介をすることで、それぞれの不得意な部分を補い互いにメリットとなっている。
- ・ まちづくり会社でも収益を生み出す（稼げる）事業を作り出している。



事例 3：こととば那珂川（那珂川市）

【事業背景・経緯】

- ・ 10 年ほど利用が停滞していた駅前ビル（公共施設）の耐震化の必要性
- ・ 施設の利用内容の見直し、リニューアル
- ・ 民間アイデアの注入、まちづくりの担い手の交流・連携の拠点づくり

【事業の流れ】

2016 年

- ・ 博多南駅前ビルの耐震工事と合わせてリニューアルを行うため、3 年間の調査を実施（調査、フリーペーパーや WEB 配信など）
- ・ 地元のキーマンやまちづくりの担い手とのネットワーク構築

2018 年

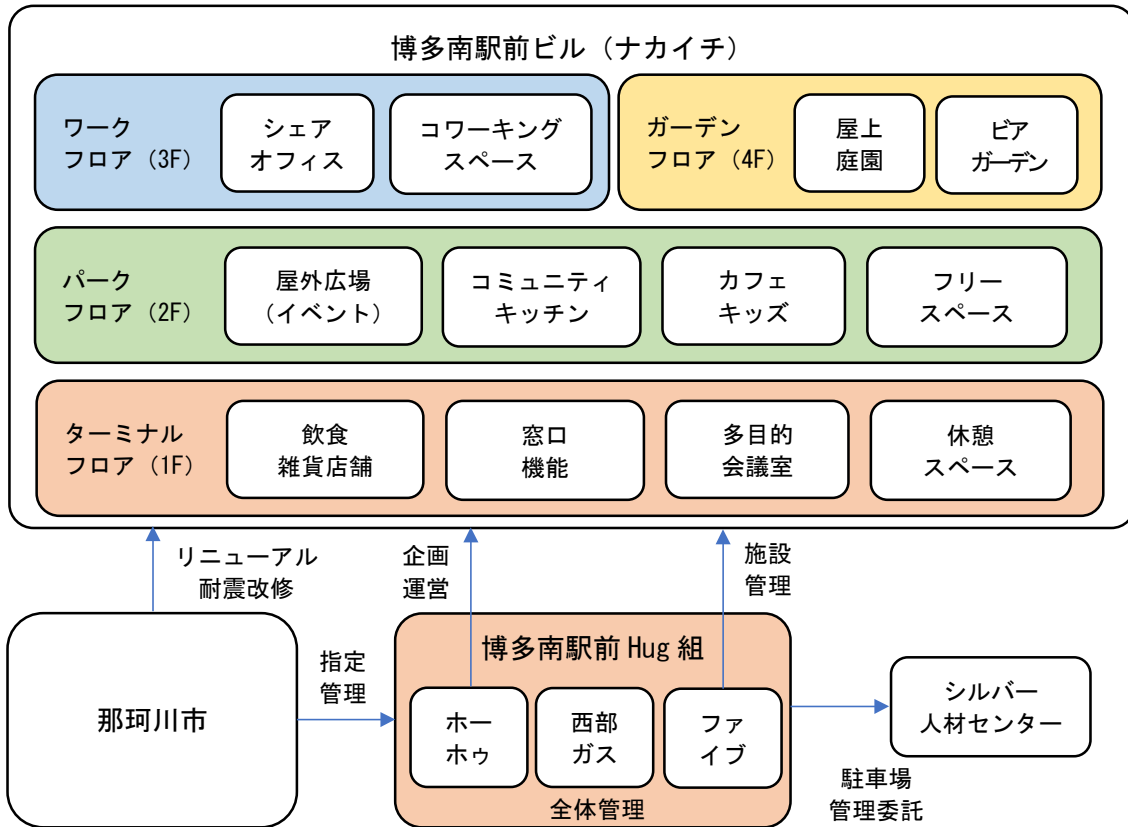
- ・ リニューアル・耐震工事の実施
- ・ 社会実証実験の取り組み実施（音楽フェス、夜市やコミュニティラジオなど）
- ・ コワーキング、シェアオフィスの整備
- ・ 施設の企画運営を担うまちづくり会社ホーホウの設立（上記、事業の関わりから）

2020 年

- ・ 地場企業（西部ガス）とまちづくり会社（ホーホウ）で駅前ビルの指定管理

【事業のポイント】

- ・ 施設の耐震改修にあたり、施設の内容・運営を決めるため、3 年間の調査を実施しながら、地元やまちづくりの担い手候補とのネットワークを構築
- ・ その後 2 年間で地域課題の実証実験イベントなどを行い、施設の運営、企画の母体となるまちづくり会社が立ち上がる
- ・ 収益性を高め、施設の一体感を図るため、駐輪場管理・駅前広場などの複合的な施設管理
- ・ まちづくり会社（ホーホウ）は施設の運営実績がないことから、を地場企業（西部ガス）とその子会社（ファイブ）が運営協力することで事業を実施



事例 4 : e-とぴあ・かがわ/Setouchi-i-base (香川県)

【事業背景・経緯】

- ・当初は情報 (IT) をテーマとした科学館を想定
- ・設備等は、陳腐化しやすく更新コストもかかる
- ・情報 (IT) を手段とした教育の場所として整備

【事業の流れ】

2004 年

- ・PFI 事業として整備 (高松シンボルタワー、タワー棟 4・5 階を香川県が所有)
- ・入館料は徴収せず、年間 9~13 万人が来訪。

2014 年

- ・指定管理制度に移行 (かがわ県民情報サービスが 2 期目)

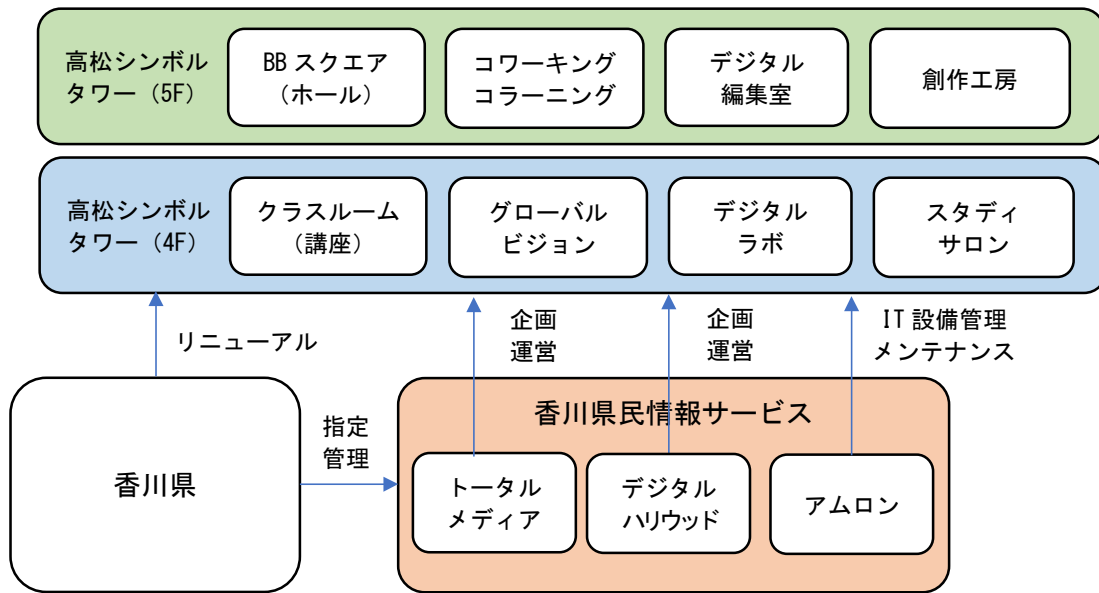
2020 年

- ・令和 2 年 11 月にコワーキング・コラーニングスペース「Setouchi-i-base」を整備 (24 時間開館でないため、シェアオフィス機能はなし)
- ・附帯機能として無料のカフェスペース、工房エリアを整備。ローカル 5G もあり。
- ・IT を通じた交流をテーマに高齢者向けのパソコン教室から子ども向けのプログラミング教室、ロボット系プログラムを実施。

【事業のポイント】

- ・IT (情報) 技術は更新が早く更新コストもかかることからテーマとせず、「手段」として捉え、IT を通じた「交流」「教育」をテーマとした場を構築
- ・プログラミング指導者研修会を定期的実施しており、これが地元やワークショップやプログラムを開発している団体とのネットワークを生み出している。
- ・施設の利用者を中心としたクラブ制度を設けており、参加者が新たな活動の担い手になる仕組みを作っている。
- ・ネットワークを通じて地元ゲーム会社との「最強ゲームジャム」プロジェクトや「ハッカソン」などのイベント開催につながっている
- ・e-とぴあは、IT 技術への関心が高い子ども層とネットワークがあり、IT コンテンツを持つ企業との相性がよく、双方の強みを活かしたイベントが開催できる。

【事業体制】



②視察結果の整理

	隼Lab	e-とびあ・かがわ	こととほ那珂川	北九州家守舎
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> 旧隼小学校校舎をリノベーションしたコミュニティとビジネスの複合施設 八頭町の総合戦略「八頭イノベーション・バレーの創出」の拠点 町が施設整備を行い、民間のまちづくり会社が運営を行う 	<ul style="list-style-type: none"> 香川県がICT技術を道具として、情報教育や交流を目的として整備 プログラミング教室やロボットラボ、ハッカソンなどを実施 施設の一部を「setouchi-i-base」として3Dプリンターやレーザーカッターが使えるコワーキングスペースに再整備 指定管理で香川県民情報サービスが運営を行う 	<ul style="list-style-type: none"> 10年ほど利用がほとんど行われていなかった博多駅前ビルを耐震改修、那珂川市へ市制移行と合わせてリニューアル カルチャーとアートをテーマに地域活動や事業を生み出す拠点 地場企業、まちづくり会社、管理会社の3社JVにより、駅前ビル・駅前公園・駅前広場・自転車駐車場の4つの公共施設を管理運営 	<ul style="list-style-type: none"> 空き店舗の目立つ商店街で、遊休不動産を活用した産業振興のプロジェクトとして発足 北九州市や地元大学と連携したリノベスクールを開催し、事業企画やプレーヤーを募る 利用者と支払い可能な家賃・面積を事前に把握し、回収可能な改修費を設定し、イニシャルもランニングも完全に民間事業として運営。
コンテンツ	<ul style="list-style-type: none"> 年間140件を超えるイベントを開催（ワークショップなど） シェアオフィス（16社入居） コワーキングスペース（コーバと連携） シェアキッチン、図書室、ワークショップスペース カフェ、雑貨、まちづくり協議会、看護施設などがテナントとして入居 	<ul style="list-style-type: none"> コワーキングスペース・創作工房 プログラミング・ラボ ロボット・ラボ デジタルクリエイター・ラボ（デジハリと連携） WEB×IoTメイカーズチャレンジ（ハッカソン） 映画製作実践講座など多数の講座を開催 	<ul style="list-style-type: none"> シェアオフィス+コワーキングスペースの運営 2Fはカフェ・キッズスペースがあり、多目的スペースとしてイベント等を開催 4Fはピアガーデンがテナントとして入居し、地産地消の取り組み 駅前広場では、月1回夜市を開催コミュニティラジオなどを運営 	<ul style="list-style-type: none"> 【魚町銀天街中屋ビル（商業ビル）・リノベーション】 ポポラート三番街（服飾デザイナー作家などのシェアアトリエ） メルカート三番街（文化芸術拠点、ギャラリー・カフェなど） フォルム三番街（インキュベーション、シェアオフィス） ピッコロ三番街（八百屋、飲食店などのショップストリート） <p>※4～5年かけて段階的に実施</p>
運営体制	<ul style="list-style-type: none"> 地場企業など7社が出資したまちづくり会社が運営母体 地元のWEBデザイン・カフェ運営会社が出資、経営を担う 鳥取銀行が出資、事業計画立案などを支援 	<ul style="list-style-type: none"> 2004年にサンポート高松の整備に合わせてPFI事業として開館 SPCとして凸版印刷、トータルメディア開発研究所、デジタルハリウッドを主体とした香川県民情報サービスを立ち上げ。 現在は指定管理者制度に移行 	<ul style="list-style-type: none"> 西部ガス、ホーホウ、ファイブの3社JVが運営母体 施設の管理は西部ガスの子会社であるファイブが行い、事業の企画立案などはまちづくり会社のホーホウが実施 駐輪場の管理は、シルバー人材センターに業務委託 	<ul style="list-style-type: none"> 北九州家守舎が改修から事業運営、施設管理まで実施 リノベーションを手掛ける建築事務所代表が経営を行う 地元の飲食店オーナー、大学准教授が経営参画 リノベーションスクールを通じて、リノベ物件の発掘、企画立案を実施
立ち上げに至るまでのマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 総合戦略で「八頭イノベーション・バレーの創設」を位置づけ 産業創出プランで隼小学校活用、隼Lab.の整備を取りまとめ（町、地域住民代表、コンサルタントによる検討体制構築） 「隼地区及び隼Lab.連携運営協議会」を設立（町、隼創生会、シーセブンハヤブサ） 	<ul style="list-style-type: none"> プログラミング指導者研修会をCANVASと連携して実施し、地元のIT技術者などとのネットワークを構築 クラブ制度を設け、自主的な活動を誘発（運営者もメンバーとして協力） ロボット・ラボは世界大会に出場するチームを輩出するまでに成長 地元のゲーム会社と組んだ「最強ゲームジャム」など、コンテンツを持つ企業と、こどもとのネットワークをもつeとびああ双方の強みを活かしたプロジェクトを実施 	<ul style="list-style-type: none"> リニューアルにあたり、運営内容や方法を検討するため、3年間の調査を通じて、地域のキーマンやまちづくりに熱意を持つ人たちとのネットワークを構築（フリーペーパー配布するなど地道な活動を実施） 上記メンバーなどを中心に2年間、イベントや企画などの実証実験を実施し、運営内容を固める まちづくりへの熱意を持つ地元のメンバーなどが施設の企画運営母体となるホーホウを設立 	<ul style="list-style-type: none"> 北九州家守構想、5カ年計画を不動産オーナー、准教授などの若手学識経験者などが参画した検討委員会で策定 初年度は「家守講座」やシンポジウムを通じて、不動産オーナー、自立的まちづくりを目指す人の発掘、啓発を実施 2年目以降は、実際の物件を使ったリノベーションスクールを開始（全国からリノベーションを学びたい学生、事業者が集まる） 3年目に行政、民間、大学によるリノベーションまちづくり推進協議会を設立し、リノベーションスクールの母体となる 4年目にリノベーションの企画・マネジメント管理を行うまちづくり会社として北九州家守舎を設立
自治体の支援	<ul style="list-style-type: none"> 隼小学校を1.5億円かけて改修を実施し、運営会社は無償貸与（まちづくり会社が希望した設計事務所に随意契約を行い、デザイン性、施設の統一感を確保） 移住支援、ふるさと納税などの業務を委託し、イニシャルコストでも支援を実施 	<ul style="list-style-type: none"> setouchi-i-baseとしてコワーキング・コラーニングスペースを再整備 事業費は指定管理費用によって運営 県民参画講座などを共催 県と運営者で月1回の運営協議会を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 駅前ビルの耐震改修と合わせて、設備等をリニューアル 博多駅前ビル・博多駅前公園・博多駅前広場・博多駅前自転車駐車場の4つの公共施設（那珂川市所有）の指定管理業務として毎年3,000万円（3年間）を支払う 	<ul style="list-style-type: none"> 北九州市が小倉家守プロジェクトの総合プロデュースをアフタヌーンソサエティに委託 地元の大学と連携したリノベスクールの補助等を実施

事業の特色 (府中市に参考になる点)	<p>■運営</p> <ul style="list-style-type: none"> 地元出身者（経営者）によるまちづくり会社による施設運営 	<p>■運営</p> <ul style="list-style-type: none"> イベントやワークショップなどは外部ネットワークの企業を活用 	<p>■運営</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設の内容・運営を決めるため、3年間の調査、2年間の実証実験を行い、まちづくりの担い手の発掘、まちづくり会社を設立 施設の運営実績がないホーホウ（まちづくり会社）を地場企業（西部ガス）が運営協力によって事業実施 	<p>■運営</p> <ul style="list-style-type: none"> 当初から事業プロセスを示した5カ年計画を立案 「家守講座」を行い、不動産オーナーや担い手発掘を実施 リノベーションスクールを通じて事業の運営母体となるまちづくり会社「北九州家守舎」を設立 リノベ事業は改修、運営もすべて民間事業で実施。
	<p>■コンテンツ</p> <ul style="list-style-type: none"> コミュニティとビジネス（IT）の複数のテーマの複合化 	<p>■コンテンツ</p> <ul style="list-style-type: none"> プログラミング指導者研修会を通じて地元のIT技術者ネットワークを構築 クラブ制度を通じて、自発的にプロジェクトが生まれやすい環境を整備 ユーザーネットワークを活かし、企業とのコラボプロジェクトを実施 	<p>■コンテンツ</p>	<p>■コンテンツ</p>

4. 視察結果に基づく本事業の位置づけ

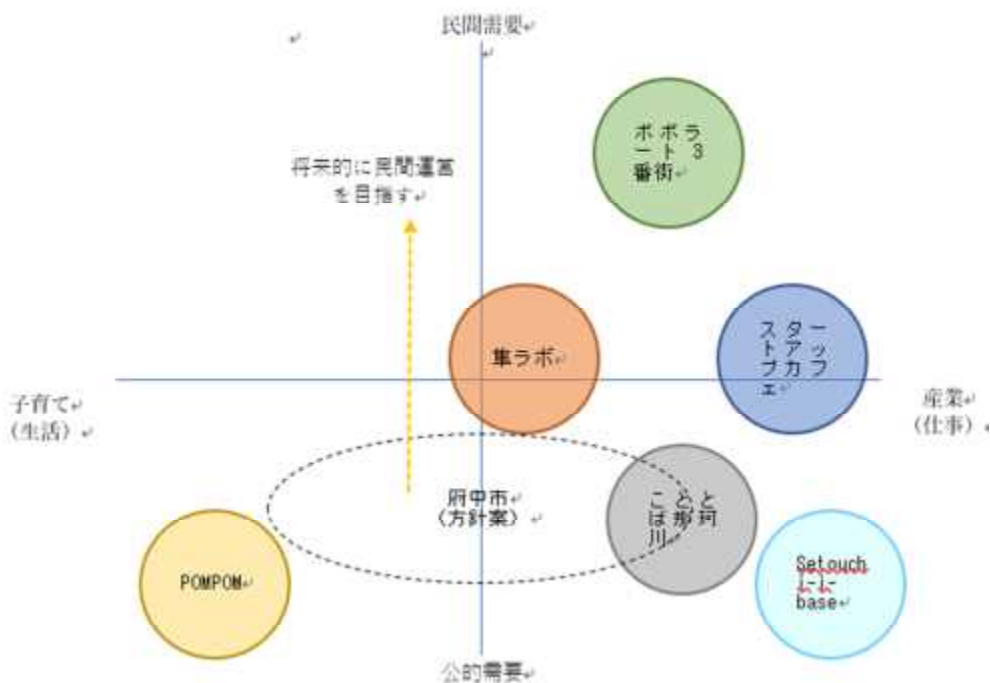
これまでの検討経過から府中市における天満屋事業の位置づけをポジショニングする。

○事業/施設の方向性の整理

- ・ 2つのテーマの存在
「産業育成（仕事）」と「子育て支援（生活）」
- ・ 収益性の方向性
「民間需要」と「公的需要」

【事業のポジショニングマップ】

※ベンチマーク事例の位置づけをプロット



○視察結果の要点

- ・ 民間による運営のためには組織づくりに3カ年程度の期間を要している。
- ・ ビジネス利用のみならず地域コミュニティ利用など複数のテーマをもつことで利用者層を拡大、利用率を高めている。
- ・ 施設での活発なイベントや活動などが新しい利用者呼び込むしかけとなっている。

5. 本事業のテーマと機能・サービスに関する検討

① テーマの切り口について

- ・事例調査とヒアリング結果から事業運営のためには事業運営のコアとなるプレーヤー探しに3年程度要する場合が多い。
- ・2期整備の完了を現在令和4年春と想定していることから、準備期間が決して潤沢ではないほか、地元企業の参画についても時間を要することから、産業、ビジネス創出といったテーマ設定は難しいと考えられる。
- ・1期整備の空間デザインやゾーニングにも大きく影響を受けること、市民ヒアリングに基づくニーズからも2期整備においては教育や子どもを中心としたテーマが効果的と考えられる。

② オフィス利用を想定した場合の収益性について

- ・テーマの親和性の他、2期整備の面積ではビジネス利用として高い収益性を生み出すことが難しい。
- ・2期整備エリアの面積は約850㎡であり、通路・事務スペースを除き、7割程度をシェアオフィスのようなオフィス・テナントとして利用した場合、600㎡程度の空間しか確保できずそれによって得られる収益は施設の維持管理コスト、オフィス管理のための人件費と比較して決して十分な収益を上げることができない。
- ・また上記の空間利用ではラウンジ機能など施設の利便性向上のための場は想定されていない。
- ・結論として民間オフィス・テナントではなく公的資金による事業運営または、指定管理者制度の導入による活用が望ましい。

③ 2期整備の利活用イメージについて

- ・2期整備においては民間オフィスではなく、ネウボラ施設とも相性の良い交流やコミュニティ形成の場、子育てや教育に資する場として活用を目指すことが効果的と考えられる。
- ・ヒアリングやワーキンググループに基づくニーズから例えばシェアキッチン、クラフト、ワークショップ、キッズ教育などが想定できる。
- ・活用においては単なる設備ではなく、イベントやワークショップなどソフトの充実が重要であり、今後の検討においても活動を軸とした施設のあり方を検討し、実現可能性の実証を行う必要がある。
- ・地域との相性や継続性などの検証を行うために今後1期エリアを活用する。

④ ゾーニングイメージの考え方

- ・ヒアリングニーズに基づきポムポムより年齢層の高い子どもたちをターゲットとする。
- ・平日は小学生や中学生が放課後気軽に利用できる交流の場として検討。
- ・地域産業との相性からクラフト工房やキッチンスタジオ、これからの産業技術を学べる場の提供をすることで幅広い機会提供ができる空間を目指す。

ゾーニングイメージ (案)



想定運営人員数 (常駐ポスト4名、責任者2名 計6名)

課題事項

- ・左右に分かれたテーマ別の空間区分により運営体制の構築が難しい。
- ・人員数および運営のコスト管理が必要。
- ・中長期の運営を見据えた運営手法の検討が必要。

例)

○開館初期段階

行政スタッフによるネウボラ施設と一体とした管理運営+一部民間業務委託によるイベントやワークショップ実施。イベント活動を通じて関係者ネットワークを構築。

○事業展開期 (3年目～)

行政スタッフによる管理運営を主にしながらも、一部運営や事業活動を民間により実施。

○事業安定期 (5年目～)

運営組織の構築を視野に官⇒民への運営移行を目指す。



	来場対象者	アクティブスタジオ	シェアカキッチン・チャレンジショップ(委託販売有り)	クラフト工房
平日	AM	一般・シニア・妊婦・子育て中のお母さん	フレママのための料理教室(対象:妊婦)・離乳食レシピ教室※託児サポート有・モバイル教室(対象:シニア・対象:一般)※軽食付き	リラクゼーション(ハンド・フットマッサージ)・ネイルサロン※託児サポート有・手作り雑貨(布雑貨、ビーズアクセサリ・レザークラフト)のサービス提供、制作などを実施
	PM	一般・シニア・妊婦・子育て中のお母さん	JOYBEAT(子供クラス・一般クラス)・キッズダンススクール(子供クラス)・リズムダンス(子供クラス)	リラクゼーション(ハンド・フットマッサージ)・ネイルサロン※託児サポート有・手作り雑貨(布雑貨、ビーズアクセサリ・レザークラフト)のサービス提供、制作などを実施
	夕方	学校終わりの学生・仕事終わりの社会人	クラシックバレエ(子供クラス)・おとなのクラシックバレエ(一般クラス)・キッズグロップ空手(子供クラス)会社帰りのリラックスヨガ(一般クラス)、フラダンス(一般クラス)、フラメンコ(一般クラス)	会社帰りのビューティーレッスン<自分にあう眉カット、カラーアドバイス>対象:女性)
休日	AM	親子・子供・シニア・成人	子供運動塾(子供クラス:幼児参加可能)・親子で運動塾(親子クラス)	キッズのための料理教室・親子でパン作り(親子クラス)※パン教室の場合設備検討有
	PM	親子・子供・シニア・成人	おとなのクラシックバレエ(一般クラス)・ヨガ、またはティラピス(一般クラス)	音楽コンサート・かみしばい・親子のための絵本読み聞かせ・子供向け絵本読み聞かせなどのイベントを開催



	来場対象者	デジタル工房・編集スタジオ	フリーワークスペース	ワークショップスペース	センタ広場・ブックゾーン	
平日	AM	一般・シニア・妊婦・子育て中のお母さん	出張者、フリーランスのワークスペース・PTAなど保護者会合	タブレット、アプリ講座、シニア向けPC講座・動画編集講座	子育て世代のコミュニケーションの場所貸さない図書館(デジタルブック、設置の書籍、雑誌)・作品展・カフェ	
	PM	一般・シニア・妊婦・子育て中のお母さん	出張者、フリーランスのワークスペース・企業社外ミーティング・学生ミーティング・PTAなどの保護者会合・セミナー	タブレット、アプリ講座、シニア向けPC講座・動画編集講座	子育て世代のコミュニケーションの場所貸さない図書館(デジタルブック、設置の書籍、雑誌)・作品展・カフェ・学生の勉強場所	
	夕方	学校終わりの学生・仕事終わりの社会人		企業ミーティング	動画編集	学校終了後の学生の集まりの場、勉強、コミュニケーションの場所貸さない図書館(デジタルブック、設置の書籍、雑誌)
休日	AM	親子・子供・シニア・成人	動画編集スタジオ・5G体験・インターネット配信イベント・動画作成、編集、試写会・ドローンイベント・ゲームコンテンツイベント	プライベート英会話レッスン、セミナー	キッズ向けプログラミング教室・親子向けデジタルアート教室・小学生向けロボット教室・ドローン教室	雑貨マーケット、リラクゼーションイベント・貸さない図書館(デジタルブック、設置の書籍、雑誌)・絵本読み聞かせイベント・音楽ライブ・作品展・カフェ
	PM	親子・子供・シニア・成人	動画編集スタジオ・5G体験・インターネット配信イベント・動画作成、編集、試写会・ドローンイベント・ゲームコンテンツイベント	プライベート英会話レッスン、セミナー	キッズ向けプログラミング教室・親子向けデジタルアート教室・小学生向けロボット教室・ドローン教室	雑貨マーケット、リラクゼーションイベント・貸さない図書館(デジタルブック、設置の書籍、雑誌)・絵本読み聞かせイベント・音楽ライブ・作品展・カフェ