杉並区立高井戸地域区民センター、杉並区立高齢者活動支援センター
及び杉並区高井戸温水プール　指定管理者指定申請書類 事業計画書（概要版）

① 業務に対する考え方（取組姿勢）・提案内容の全体像

■ 応募動機・施設の設置目的と業務の理解

私ども当共同企業体は、「子どもたちの夢のために、誰もが安心して心豊かに暮らせる地域社会を創る」という基本理念を掲げております。高井戸地域区民センター等複合施設が持つそれぞれの設置目的を深く理解し、乳幼児からご高齢の方までが自然に交わり、笑顔があふれる「多世代共生の温かい居場所」を創出いたします。私どもは決して前に出ることなく、施設の主役である区民の皆様が地域で輝けるよう「縁の下の力持ち」として実直にお支えする所存です。

■ 組織体制（執行体制）

施設運営の要は「人」であり、これまで地域を支えてきた歴史を大切にします。そのため、現行スタッフの皆様の雇用継続を基本とし、地域ノウハウを継承します。その上で、職員のマルチジョブ（多能工）化を進め、3 施設間の垣根を越えて助け合う柔軟な体制を構築します。また、一級建築士や弁護士などの専門家を擁する強力な本部バックアップ体制により、現場のあらゆる課題を包括的に支援いたします。

■ 利用満足度向上の取組

現場での日々の気づきや区民の皆様の声を即座に改善へと繋げるため、「OODA ループ（観察・情勢適応・意思決定・実行）」を実践し、スピーディにサービスを進化させます。また、AR 技術や SNS を活用した視覚的で分かりやすい情報発信を行うとともに、定期的な「利用者懇談会」を開催し、皆様の想いに直接耳を傾ける対話の場を設けます。

■ 併設施設の一体的管理

複合施設の強みを最大限に活かすため、3 施設合同の「毎朝の連絡会議」を実施し、情報と課題をリアルタイムで共有します。利用者がどのフロアにいても必要な案内や手続きのサポートが受けられる「まごころワンストップ受付」を実践するほか、科学的アプローチによるエネルギーの一体管理を行い、環境に優しく無駄のないエコ運営を実現いたします。

■ 地域連携を生かす運営

施設内にとどまらず、地域の中に読書の喜びを届ける「飛び出す図書室（青空図書館）」を展開します。さらに、地元商店街と連携した「まち散策 MAP」の作成を通じて地域経済への優しい循環を生み出します。また、専門のボランティアコーディネーターを配置し、特技や知識を持つ区民の皆様が講師として活躍する「先生デビュー」を温かく後押しし、区民参画型の運営を推進します。

■ スポーツ振興事業の取組

トップアスリート経験者による質の高い直接指導プログラムや、専属の管理栄養士によるジュニア向け「食育セミナー」を実施し、未来を担う子どもたちの夢と競技力向上を応援します。また、現役世代の皆様に向けては、夜間のプールを幻想的な空間に演出する「ナイトプール」を開催し、日常の疲れを癒やすリフレッシュの場を提供いたします。

■ 高齢者に向けた取組

ご高齢の皆様がいつまでも住み慣れた地域で健やかに過ごせるよう、全職員の「認知症サポーター」化を推進します。足腰に負担の少ない「ゆっくら健康プログラム」や、脳と体を同時に動かす「スクエアステップ」を展開するほか、デジタル化に取り残されないよう初心者に優しく寄り添う「スマホ講座」を定期開催し、健康寿命の延伸と社会参加を支援します。但し、協議会様が実施している学級講座等と競合するのではなく、補完または、相乗的に協力できる内容に致します。

■ 安全管理の基本姿勢、不測の事態への対応

皆様の命を守る備えとして、全職員に対して毎月の救命（AED・CPR）訓練を義務化し、緊急時の対応力を徹底的に鍛え上げます。また、警備業務を外部任せにしない「自前警備」により、温かいお声がけと見守りを実践します。プールには最新の AI 監視システムを導入し、人の目とテクノロジーの双方向から死角のない鉄壁の安全管理を構築します。

■ 自主事業

子育て世代がホッと安らげる「ファミリーカフェ」の開催や、元劇団四季職員の指導による本格的な「ミュージカル教室」、物を大切にする心を育む「おもちゃ病院」など、高い公益性と独自のノウハウを融合させた魅力的な自主事業を展開し、施設の付加価値を高めます。

■ 経費の適正性

当共同企業体の一級建築士事務所としての強みを活かし、小規模修繕を自社で行う「自前修繕（内製化）」により維持管理コストを大幅に削減します。また、備品調達等においては地元業者を優先的に活用し、当事業で得た利益は新たな備品購入やサービス拡充として「100%地域へ還元」する仕組みを徹底いたします。

② 提案の実現によって期待される効果

上記の提案を実直かつ誠実に実行することで、杉並区様、施設、そして地域社会に確かな未来とポジティブな変化をもたらします。

まず杉並区様に対しましては、自前修繕やエコ運営の徹底による「財政負担の大幅な軽減」を実現するとともに、区が掲げる福祉・スポーツ・生涯学習の政策目標の達成に力強く貢献いたします。施設そのものは、AI 監視システムやマルチジョブ体制の導入により「安全性と利便性が飛躍的に向上」し、時代を経ても色褪せることのない、次世代へ引き継ぐべき持続可能な地域の財産へと進化します。

そして何より、区民・地域社会の皆様にとって、この場所が単なる公共施設という枠を超え、「私たちの高井戸のセンター」としての深い愛着（シビックプライド）を抱ける場所となります。子どもたちの元気な歓声と、ご高齢の方々の穏やかな笑顔が交差する多世代交流が日常の風景となり、誰もが役割を持ち、認め合えるコミュニティが形成されます。

私どもは、この施設を拠点として地域社会からの孤立を防ぎ、人と人とが温かく繋がり合う強靭なネットワークを紡ぎ出します。

「縁の下の力持ち」として、高井戸の地で皆様と共に歩み、共に成長する真のパートナーであり続けることを、ここに固くお約束いたします。

事業計画書　概要版

5－1　業務実施に当たっての基本的な考え方

①【応募動機】 東京ごみ戦争を経て地域住民と行政の対話により誕生した本施設の歴史を重く受け止めます。平成24年度以降の運営実績と地域との信頼を礎に、歴史と想いを次世代へ継承する協働拠点として応募します。

②【設置目的・公募趣旨を踏まえた基本方針】 地域区民センターの交流・コミュニティ形成、高齢者活動支援センターの福祉増進、温水プールの健康・スポーツ振興を一体的に実現します。公共性、公平性、安全性、合理的配慮を基本に、歴史継承、交流・学び、福祉・健康、防災・救命を柱に運営します。

③【多世代が利用する複合施設としての提案】 図書室、カフェ、ひととき保育、機能回復訓練室、広場等を結び、来館・体験・再来館・地域参加の循環をつくります。高井戸探検隊、語り部づくり、三世代料理、読書会、映画・音楽、フレイル予防等で多世代交流を広げます。

5－2　組織体制及び人員配置

①【施設長予定者】 本施設の歴史、設備、利用者特性、地域団体との関係を熟知した現責任者を継続配置します。施設長は地域・行政・利用者・従業員をつなぐ統括責任者として、防火、危機管理、労務、収支を一元的に管理します。

②【執行体制・人員配置・勤務ローテーション・再委託】 総合受付・総合事務所を司令塔に、受付、図書室、健康相談、警備、設備、清掃、プールの責任者を配置します。繁忙期・時間帯別にシフトを組み、多能化研修、OJT、接遇・個人情報・救命・消防訓練を実施。専門業務は実績ある再委託先を当社が一元管理します。

5－3　管理運営に関する業務について

①【満足度向上・情報発信】 利用者声ノート、アンケート、日常対話、地域懇談会でニーズを把握し、対応結果を見える化します。館内掲示、ホームページ、学校での出張授業等を組み合わせ、世代別に届く情報発信を行います。

②【三施設の一体的・効率的管理】 総合受付が問い合わせ、予約、料金収受、緊急連絡を一元化します。中央監視室で電力、空調、プール・浴室水質を連動管理し、利用状況に応じた最適運転と予防保全で安全・快適・効率的な運営を実現します。

③【地域に溶け込む運営】 センター協議会、町会、青少年育成委員会、いきいきクラブ等と連携し、ちびっ子ぼんおどり、センターまつりを支援します。地域懇談会、まち探検、職場体験、学生ボランティアを通じ、次世代の地域参加を育みます。

④【温水プール・スポーツ振興】 歩行・完泳・自由等のコース設定、ワンポイントレッスン、夏季サマータイムで利用機会を広げます。水泳連盟等と連携し、幼児・小学生・成人初心者・障害のある方、水中運動等を支援します。

⑤【高齢者に向けた取組】 健康相談員による相談、シニアヨガ、チェアヨガ、うたごえサロン、男性料理、三世代料理、手工芸等を実施します。外出、運動、交流、役割づくりの循環により、介護予防・認知症予防・生きがいを支えます。

⑥【安全管理・不測の事態・本社支援】 火災、地震、風水害、停電、急病、プール事故等のマニュアルと連絡網を整備します。巡回、日常点検、消防・避難訓練、普通救命講習を継続し、事故時は総合受付を起点に所管課・本社へ迅速に報告、原因究明と再発防止まで管理します。

⑦【自主事業】 既存事業を継承・発展させ、体育室を活用した出張公演、自動販売機、フォレストカフェを柱に実施します。カフェは図書室、講座、イベント、プール利用と連動させ、滞在と交流を促進します。

⑧【経費削減・収入確保・収支計画】 杉並区の会計区分に沿い、施設別・部門別・年度別の積算根拠を明確にします。デマンド管理、設備の適正運転、予防保全、再委託の精査、プール利用機会拡大、自主事業収入により、質を維持しつつ持続可能な運営を行います。

事業計画書　概要版

5－4　社会的責任に関する考え方や取組

①【人権尊重】 就業規則、ハラスメント防止規程、コンプライアンス・マニュアルに基づき、差別・各種ハラスメントを禁止します。研修、相談・通報窓口、秘密保持、不利益取扱い禁止、事実確認、是正、記録、再発防止を徹底します。
②【ジェンダー平等・性の多様性】 性別、性自認、性的指向、雇用形態等にかかわらず安心して働き、意思決定やキャリア形成に参画できる環境を整えます。育児・介護、短時間勤務、研修、登用機会を確保します。
③【良好な労働環境・多様性尊重】 労働条件の明確化、時間外労働の管理、希望休・有給休暇、メンタルヘルス相談等により定着を図ります。高齢者、障害のある方、多様な人材に合理的配慮、OJT、資格取得・登用支援を行います。
④【環境配慮・環境負荷軽減】 清掃工場の余熱活用という施設特性を踏まえ、5R、グリーン購入、分別・再資源化、クールビズ・ウォームビズ、緑化・環境学習を推進。エコチューニングで設備運用を改善し、省エネ行動を呼びかけます。

① 業務に対する考え方（取組姿勢）・提案内容の全体像（募集要項20頁（4）「主な評価基準」②「企画提案の妥当性」の主な評価基準の各項目に関する内容を含む）

- 本施設は、東京ごみ戦争を経て、地域住民と行政の対話と協力のもとに生まれた、高井戸地域にとって特別な歴史を有する複合施設です。私たちはこの歴史を深く受け止め、単なる施設管理ではなく、地域の想いを受け継ぎ、次世代へつなぐ「地域共生の拠点」として運営します。
- 運営にあたっては、①高井戸の歴史を未来へつなぐ、②多世代が学び交流する、③高齢者の健康・生きがいを支える、④住民の命と環境を守る、の4つを基本方針とします。地域区民センター、高齢者活動支援センター、温水プールの各機能に加え、図書室、カフェ、ひととき保育、機能回復訓練室、広場等を有機的に結び、子どもから高齢者までが目的に応じて利用し、自然に交流できる施設運営を進めます。
- 具体的には、「高井戸探検隊」や歴史発信、語り部づくりを通じた歴史継承、親子孫三世代料理教室、読書会、映画上映会、コンサート等による多世代交流、チェアヨガ・うたごえサロン・男性料理教室等による介護予防・健康寿命延伸、温水プールを活用した運動機会の拡充を行います。
- 地域懇談会、利用者アンケート、日常の声かけを通じて利用者ニーズを把握し、改善内容を見える化することで、利用者とともに育てる施設運営を実現します。
- 安全管理面では、施設長を中心とした一元的な防火・防災体制、救命講習、避難訓練、危機管理マニュアル、本社支援体制により、事故・災害時にも迅速に対応します。人権尊重、ジェンダー平等、多様性への配慮、働きやすい職場づくり、環境負荷軽減、情報公開を徹底し、杉並区施設運営パートナーズ制度の趣旨に沿った、公共性と持続性の高い管理運営を行います。

②提案の実現によって期待される効果

- 本提案により、施設の設置目的である区民相互の交流、高齢者福祉の増進、スポーツ・社会教育の振興を一体的に高めることができます。歴史継承の取組により、地域への愛着や誇りが育まれ、子ども・若者・高齢者が高井戸の歩みを共有する機会が広がります。多世代交流や健康づくり事業の充実により、初めて来館する人、継続的に利用する人、地域活動に参加する人が増え、施設利用の促進と満足度向上が期待できます。高齢者にとっては、介護予防、生きがいづくり、社会参加の機会が増え、住み慣れた地域で元気に暮らし続ける支援につながります。また、利用者の声を起点とした改善サイクルにより、施設の利便性・快適性が向上し、地域に親しまれる施設運営が定着します。防災・安全管理の強化により、平常時は安心して利用でき、災害時には地域を支える拠点としての機能発揮が期待できます。
- 以上により、本施設を「歴史を受け継ぎ、多世代がつながり、誰もが安心して集える高井戸の地域拠点」として、次の5年間さらに発展させます。

事業計画書 概要版

1 業務に対する考え方（取組姿勢）と提案の全体像

基本理念

集い、つながり、生きがいが循環する、高井戸のコミュニティ拠点へ

施設を「管理」するだけでなく、区民とともに“育てる”。〈生きがい×つながり〉が生まれ続ける複合施設をめざす。

〈生きがい × つながり〉の循環

1 ひらく
誰もが立ち寄れる
集う・出会う

→

2 つなげる
多世代交流で仲間が育つ
つながり・活動

→

3 はぐくむ
参加者が担い手へ
生きがい・担い手育成

5つの基本方針

1 通いたくなる空間・居場所づくり
用事がなくても立ち寄れる「ゆるい居場所」をつくる。あらゆる世代を取り残さない。

2 高齢者の生きがいづくり
単発で終わらせず、交流・持続的なつながりまで発展する仕組みを工夫。

3 複合施設ならではの出会い
三機能を分断せず、広場を含め一つの生活拠点として運営。

4 スポーツを通じた地域の絆
フレイル予防から日々の健康維持まで途切れない支援。

5 対話により利用者促進へ
多様な施設利用者の声を運営に反映。

実施体制：高井戸コミュニティ共創パートナーズ（共同事業体として540施設以上の公の施設を運営）

代表企業
㈱JTBコミュニケーションデザイン
運営部門（受付・貸館・事業企画・経理）

構成企業
コナミスポーツ㈱
プール運営・スポーツ振興・教室事業

構成企業
杉並建物総合管理事業協同組合
維持管理（清掃・設備・警備・修繕）

主な評価基準への対応（全体像）

評価基準（主な審査の観点）	本提案での主な対応（要点）
設置目的の理解・基本方針（取組姿勢）	〈生きがい×つながり〉の循環を理念に、５つの基本方針で複合施設の設置目的（交流・生きがい・健康）を同時実現。
管理運営体制・人員配置	JTBコミュニケーションデザイン・コナミスポーツ・杉並建物総合管理の3社共同事業体（540施設超の実績）。施設運営10年以上の施設長を配置。
企画提案の妥当性（サービス・利用促進・平等利用・地域連携・自主事業）	区民の多様な意見の収集と双方向の情報発信、3施設の一体的管理、さまざまな地域連携、スポーツを通じたつながりづくり・高齢者の毎日が楽しくなる生きがいづくり・多種多様な自主事業を展開。
安全管理・危機管理・法令遵守	人命最優先の危機管理マニュアル、CPR・AED、救援拠点機能。個人情報保護・コンプライアンスを徹底。
収支計画・経費縮減・収入確保	「ムダは省くがムリはしない」方針、全国の施設運営によるスケールメリット・予防保全の維持管理・電力事業の導入、区内雇用。
社会的責任（人権・労働環境・多様性・環境）	人権の尊重、ジェンダー平等、長時間労働改善、多様性雇用、CO_2削減・6R活動。

企画提案の妥当性 ／ 期待される効果 ／ 収支項目

2 企画提案の妥当性（主な評価基準の各項目）

1 サービス向上・利用者満足

多様な意見を収集し、地域住民とともに施設を育てる。一方的な情報発信から地域とつくる季刊誌など双方向の情報発信へ。改善のヒントとしてスピード反映。

2 平等利用・ユニバーサル

合理的配慮・多文化対応。障害者水泳教室やユニバーサルタイムで誰もが利用しやすく。

3 利用促進・施設の有効活用

「ゆるい居場所」としてくつろぎの部屋等の空間リニューアル、時間帯に応じた多世代共存の運営リズムを設計。

4 複合施設の一体的管理

杉並区様等関係者間の会議体を軸に、区民センター・高齢者・プールの三機能と広場を含めた有機的な一体運営。

5 地域連携・協働

図書館、児童館、体育館、スポーツ振興財団、社協、就労支援A型事業所ほか多数地域ステークホルダーと協働。

6 スポーツ振興事業

スポーツフェスティバル、トップアスリート・パラスポーツ・eスポーツ関連事業、杉並区水泳連盟と連携した教室等を展開。

7 高齢者の生きがい

「同期性（コホート）」を核に、心理的安全性の高い同期コミュニティとゆるやかで持続的なつながりを形成。

8 安全管理・危機管理

人命最優先、危機管理マニュアル、CPR・AEDのライセンス取得、救援拠点機能、災害時対応の徹底。

9 維持管理

区立施設マネジメント計画に基づく資産価値向上、ISO9001、法定点検、水質管理。

10 自主事業・社会的責任

カフェ運営・機能活用したつながりづくりの仕掛け、つながるコーヒー（社会貢献）、物販・災害対応型自販機、つながる高井戸プロジェクト。人権・労働・多様性・環境への配慮、豊富な取組み実績。

3 提案の実現によって期待される効果

地域	小さな活動がまちに自走・波及し担い手が育つ。 ゆるやかなつながりが共創コミュニティへ発展。
利用者	世代・属性を超えた交流と居場所が生まれ、年代に合わせた利用と満足度が向上。単発参加から継続的な活動へ。
施設	三施設の相乗効果で稼働率・利用者数が向上。 予防保全と維持管理で資産価値を長期に維持。
行政	区の各計画（スポーツ推進・施設マネジメント・高齢者福祉）に貢献。 災害時の救援拠点を強化。
経費・持続性	スケールメリット・予防保全・電力事業で経費を縮減し、 原資をサービスへ再投資する好循環。