

多世代交流施設の運営等に関する サウンディング型市場調査 対話結果



改修後の外観イメージ

令和7年8月
志布志市

1 調査の目的

多世代交流施設（以下、「本施設」という。）は、市役所に隣接する空きビルを改修し、子どもの室内遊び場に加え、コワーキングスペースやコミュニティスペース、カフェなどの機能を導入し、多世代・働く人などが自然に交流できる施設として市が整備しています。また、商店街の中ほどに位置し、歴史的な建物も多く残るエリアに位置することから、まちあるき観光の拠点として情報発信などの機能を担います。

施設の運営方法や必要な設備等を検討するに当たり、事業者の意見を参考とするためにサウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表します。

なお、公表内容以外にも多くの御意見をいただきましたが、参加事業者の知的財産保護の観点から、参加事業者の承諾を得た内容のみを公表します。

2 本施設及びサウンディングの概要

【資料1】多世代交流施設サウンディング概要説明のとおり

3 調査の経緯

調査実施の公表・エントリーシート提出	令和7年5月1日(木) ～ 7月31日(木)
サウンディングの実施	令和7年5月12日(月) ～ 8月8日(金)
実施結果概要の公表	令和7年8月（予定）

4 参加事業者数 2社

5 対話の概要

対話内容	主な御意見
参入に当たっての懸念点	● 参入に興味があるが、周辺人口が懸念点である。 ● 敷地内の駐車場が足りていない。 ● 施設に関連のあるまちづくり計画等の実現に向けて参入意向はあるが、敷地全体でのプランニングや建築物周辺のランドスケープデザインが必要である。集客と売上の両立が可能で、かつ、にぎわいを創出するプロジェクトになればよい。 ● 3～4階に室内遊び場があって、シャワー効果で1～2階の飲食や販売につながるようなゾーニングがよい。
施設運営に必要な設備・機能について	● 持続可能な運営体制のため、スタッフの省人化を図る必要がある ● 市内企業等の協力やフランチャイズによる、ベーカリー＆カフェもしくはお茶カフェのスペース ● 市図書館と連携、棲み分けをした絵本エリア ● 個別オンラインブース前提のコワーキングスペース ● 過去の名作等も含めて老若男女で楽しめるシアタールーム

施設運営に必要な設備・機能について	● 市内事業者と連携した子ども食堂 ● 屋上か敷地内に緑化されたスペース ● 屋上が利用可能であれば、星空の観察に必要な天体望遠鏡
運営の条件について	(1) 応募までの期間 ● 市内事業者等との調整のため3か月程度必要 (2) 契約年数 ● 投資の返済のため10年程度 (3) 運営体制／スタッフ人数 ● 単独だが飲食についてはフランチャイズ加盟／10名程度 (4) 運営時間 ● 平日：9時半～17時（最終入場 16時） ● 休日は120分の入れ替え制 (5) 希望する運営形態 ● 想定される人件費を負担できる指定管理制度 ● カフェなどの売上については管理者の収入とし売上の数%を市へ納付 ● 開業時までの設備投資は市が負担 このほか、運営形態や契約期間について具体的な提案があった。
施設の採算性について	(1) 利用者の想定 ● 小中学生の子どもがいる夫婦や20～30歳代の女性 (2) 利用料金の想定 ● 市民400円、市外500円、1歳未満は無料 (3) カフェメニューの想定 ● FCベーカリーや小中学生と連携したメニュー企画 (4) 施設内物販の想定 ● 夕食のおかずになるような物、周辺事業者によるお弁当など (5) 採算性 ● キッズパークの業態はあくまで集客の機能のみで、売上を作る業態ではない。クロスセル可能な業態で売上を作る必要がある このほか、利用対象者や利用料金、自主事業について具体的な提案があった。
利用者を増やすイベント等の想定について	● 映画上映会の運営や子ども×食がテーマの料理教室 ● こども食堂 このほか、具体的な提案があった
その他	● 初期投資については市で負担して欲しい ● 事業者のリスクは限定的（自主事業のみ）にして欲しい