

## 事業計画書

施設名	佐倉市スマートオフィスプレイス
団体名	山万株式会社
計画期間（指定期間）	令和8年4月1日～令和11年3月31日
委託料（指定期間総額）	0円

## I 基本方針

## I-1 共通事項

ア 申請理由及び施設を管理運営する上での貴団体の強み（アピールポイント）を記述してください。 **審査基準 全般**

山万株式会社は、総合不動産開発会社として昭和46年に佐倉市ユーカリが丘の開発に着手し、令和7年で開発開始から54年目を迎えます。

この間、単なる住宅供給にとどまらず、「いつまでも住み続けられる街」を目指し、日本が直面する課題を先取りした成長管理型の街づくりを実践してまいりました。

現在もユーカリが丘では定住人口の増加が続いており、これまでにない高齢化社会への対応や多世代共生、子育て支援、働き方の多様化に応える街として進化を続けております。

都市開発面では、ユーカリが丘駅北口再開発計画を推進しており、住宅だけでなく、オフィス・多目的施設等を導入することで、昼夜問わず人が集い、地域経済が循環する「選ばれる街」を目指しています。

分譲住宅は人口構成のバランスを保ちながら供給量を調整しており、賃貸事業では、地域外からも人を呼び込む商業施設やサービス店舗の誘致を通じ、街全体のにぎわいを創出しています。

また、「佐倉市スマートオフィスプレイス」は、当社が全体を管理・運営する施設内に位置し、日常的な施設管理に加え、テナント支援や周辺商業施設との連携を通じて、地域の就労・起業支援に資する環境づくりを行っております。

不動産仲介事業においても、相続に伴う不動産の有効活用など、地域密着型の提案を積極的に行っており、実績とノウハウを蓄積しております。

さらに、交通インフラを担う山万ユーカリが丘線や路線バス運行においては、令和6年に鉄道・バス双方へ顔認証システムを導入。非接触でスムーズな乗車が可能となり、利便性・安全性の向上とともに、スマートシティの実現に向けた取り組みを推進しています。

このようなユーカリが丘における成長管理の実績は、持続可能な街づくりの国内先進事例として、国や他自治体、民間企業、海外視察団体など多方面から注目を集めております。

今後ますます深刻化する少子高齢化・地方間格差の時代において、地域の活性化は民間と行政の協働によって成し遂げられるものです。

（※様式2-①の全体で20ページ以内としてください。記入欄の伸縮及び改ページは、適宜行ってください。定められたもの以外に別紙を添付する場合は書類7-Jまたは書類8-Aとしてください。）

山万グループは、佐倉市とともに「佐倉市スマートオフィスプレイス」の指定管理事業を通じて、地域に根差した新事業創出や起業家育成、雇用創出、暮らしと仕事の両立支援に貢献してまいります。

そして、佐倉市がこれからも活力ある自治体として持続可能な未来を描けるよう、地域パートナーとして全力で取り組んでまいります。

### 【山万グループの概要】

※本施設運営に関係する企業のみ列記

山万株式会社

- ① 先進的なユーカリが丘の開発・街づくりにおける課題解決のための企画力・実行力
- ② 街の成長管理を継続する中で醸成された信用と信頼
- ③ 日本が将来抱える潜在課題を先取りする情報収集力予測力並びに顕在化させる分析力
- ④ 短期的な利益追求ではなく、54年間の街づくりの中で推進してきた地域貢献性
- ⑤ 国内外からの数多くの取材・視察を対応してきたことによる情報発信力
- ⑥ 新規顧客を開拓する営業力

山万総合サービス株式会社

- ① 施設管理部門による建物の維持管理・修繕に関する知識・技術・手順等のノウハウを蓄積
- ② 警備部門による安心、安全な管理に関する知識・技能・手順等のノウハウを蓄積
- ③ 清掃部門による美観維持、向上のための知識・技術・手順等のノウハウを蓄積
- ④ 認可保育園の運営による乳幼児を対象とした知識・技術・手順等のノウハウを蓄積
- ⑤ 学童保育所及び児童センター運営による児童を対象とした知識・技術・手順等のノウハウを蓄積
- ⑥ マンション管理部門による住民サービス向上に関する知識・技術・手順等のノウハウを蓄積
- ⑦ 佐倉市の指定管理事業の運営実績に伴う知識・技術・手順等のノウハウを蓄積
- ⑧ 介護、保育の就職・転職支援、人材採用サポートのノウハウを蓄積

山万ウィシュトンホテル株式会社

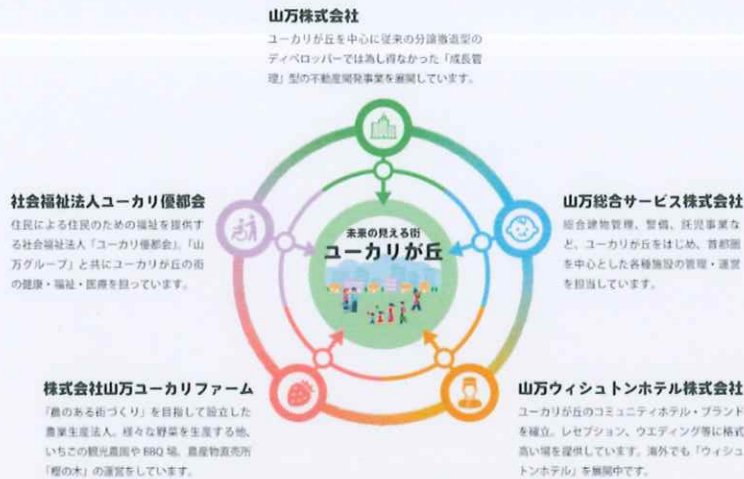
- ① 接客、おもてなしのプロ集団による 憩いの場の提供
- ② 市内最大の宿泊能力（244名/日）と各種講演会やイベント会場運営に対応したノウハウの蓄積
- ③ インバウンド顧客獲得実績に伴う豊富なノウハウの蓄積
- ④ 利用客を通じた広範囲、多様な顧客層を抱える営業ネットワークの蓄積

社会福祉法人ユーカリ優都会

- ① 介護老人保健施設、学童保育併設型グループホーム、介護付有料老人ホーム、在宅支援センター、病院（一般病棟・重度障害者受入施設認定）運営に伴う福祉分野における豊富なノウハウの蓄積
- ② 老後の幸せと生きがいを目的としたライフケア事業の中で培われた「ホスピタリティ」の精神
- ③ 将来の日本の高齢者福祉の指針に掲げられる CCRC（Continuing Care Retirement Community/ 継続したケアを受けられる高齢者コミュニティ）の考え方を取り入れた高齢者主体の福祉に関する知識・技術・手順等のノウハウの蓄積
- ④ 高齢者と地域住民の交流を実現する豊富なノウハウの蓄積

（※様式 2-①の全体で 20 ページ以内としてください。記入欄の伸縮及び改ページは、適宜行ってください。定められたもの以外に別紙を添付する場合は書類 7-J または書類 8-A としてください。）

## ⑤ 専門学校の運営（介護・保育・国際福祉ケア）



山万グループは、街づくり企業としてユーカリが丘の住民はもちろんのこと、佐倉市内居住者や市外からの流入者も等しく「お客様」との思いに基づき、誠意をもって迅速で柔軟に、利用者の立場に立った公平なサービスを提供し、施設を適切に運営管理していきます。本施設においても、これまでの指定管理実績や地域ネットワークを活かし、地域住民・起業家・利用企業が有機的につながるオープンイノベーションの拠点として、さらに発展させてまいります。

## イ 施設の管理運営における基本的な方針や理念、目標（数値目標）等を記述してください。

## 審査基準(1)公共性

多様化する働き方をサポートし、市民の仕事と生活の調和（ワークライフバランス）を図り、新事業の創出や起業家育成・支援を行い、新たな雇用を生み出し、幅広い世代・老若男女問わず利用出来る施設とすることで、市全体の地域活性化に寄与していきます。

## ■働き方の多様性をサポート

・テレワークやフリーランス、副業などの柔軟な働き方が社会全体で広がる中、本施設では開設当初より多様な働き方を支援する環境づくりに取り組んでまいりました。企業側においても、働き方の多様性を受け入れることで、人材確保の施策として有効である為、法人提携に取り組み、利用者の拡大を図ります。

・利用者の声を受け、周囲への音漏れを気にせずに会議や作業ができる環境を整えるため、個室型ワークブース「テレキューブ」を令和4年に導入いたしました。今後も、利用者の声に基づいた柔軟な施設改善を行い、働き方の多様性に対応した空間づくりに努めてまいります。

※10社との法人提携を目標とします。

## ■起業家育成・創業支援

・昨今、起業・創業の機運が高まっております。本施設では、地域内外の起業家や個人事業主に対し、創業初期から事業拡大までを一貫してサポートできる環境づくりを目指し、ハード、ソフト両面での整備を行い、起業家の育成や新たなビジネスの創出に貢献できる施設運営、整備を行って

(※様式2-①の全体で20ページ以内としてください。記入欄の伸縮及び改ページは、適宜行ってください。定められたもの以外に別紙を添付する場合は書類7-Jまたは書類8-Aとしてください。)

きます。

- ・起業家・個人事業主向けに情報配信を行い、中小企業庁、千葉県、佐倉市、商工会議所などが発信する、創業・経営支援に関する有益な情報（セミナー、補助金、融資制度、マッチングイベント等）の中から、起業家や小規模事業者にとって有用な情報を選定し、登録者へ定期的に配信する情報提供サービスを行い、施設利用者がタイムリーに制度や機会を把握できる環境を目指します。

- ・施設内の掲示板およびHP上にて、利用者同士で案件の受発注を行う仕組みを構築・運用します。自らの業務を外注したい利用者が案件を掲示し、他の利用者がその案件を受注する形で、施設内におけるビジネスチャンスの創出と売上向上、事業拡大の支援に寄与していきます。

- ・地域の法人会との連携により、起業家・個人事業主と既存企業をつなぐ交流会を定期的に開催し、先輩経営者とのつながりやアドバイス、協業機会の創出を通じて、新たなビジネスの種や販路、学びの機会の提供を目指します。

- ・既存のメールボックスが満室となっていることを踏まえ、新たに登記専用ポストを設置し、創業時に必要な法人登記先として利用可能とすることで、ビジネスの立ち上げを支援します。

※ビジネスチャンスの受発注を月1件以上行う。

#### ■地域活性化

- ・サラリーマンや起業志望家のみならず、学生からリタイアしたシニア層まで、幅広い世代、老若男女問わず、様々な立場の人々が集まる施設になることで、オープンイノベーションの創造を後押し、新たなインキュベーション施設となることで、施設が活性化し、利用者が生き生きと働き、引いては佐倉市全体の活性化に寄与していきます。

#### ■利用者ファースト

- ・幅広い世代、老若男女問わない利用者を取り込んでいくため、施設管理者の思いの押し付けにならないよう、利用者意見を収集するためのご意見箱の設置等によりご意見を積極的に収集、反映させていくことで、利用者と共に本施設をあるべき姿にしていくよう努めます。

#### ■安心・安全・快適な施設

不動産開発において培ってきた、安心・安全な街づくりにおける考え方を踏襲し、利用者の安全を第一に確保し、安心して快適に、それぞれの目的に応じた利用が出来るよう施設整備に努めます。

## 1-2 現状分析

ア 本施設の設置された目的及び佐倉市において果たす役割について、どのように考えますか。

また、現在の本施設の状況や課題についてどのように考えますか。

審査基準 (1)公共性

#### ■設置された目的

現在のビジネスアイデアは、「ゼロから生み出す」ものではなく、既存の知識や技術、人のつながりを新たに組み合わせることで生まれる創造的価値であるとされています。さらに、近年のIoTやクラウド技術の進展、リモートワークの普及によって、性別や年齢、居住地を問わず、起業や新規事

(※様式2-①の全体で20ページ以内としてください。記入欄の伸縮及び改ページは、適宜行ってください。定められたもの以外に別紙を添付する場合は書類7-Jまたは書類8-Aとしてください。)

業に挑戦しやすい時代が到来しています。

一方で、日本全体が少子高齢化・人口減少という構造的課題を抱え、社会保障費の増大や人手不足、都市への人口集中などが進行する中、働き方改革・地方創生は引き続き国家的課題であり、これに資する新たな仕事・働く場の創出が求められています。

こうした背景を受けて、佐倉スマートオフィスプレイスは、単なるワークスペースにとどまらず、地域に暮らす人々が生活の延長線上で「ビジネスの種」を見つけ、育てていける場所として設置された施設です。今や、場所や時間を選ばずに働ける社会環境が整いつつあり、当施設ではテレワークやフリーランス、複業、スタートアップ支援などを通じて、新しい働き方を受け入れる基盤づくりを進めています。

佐倉市内には多くの大手企業の工場が立地していますが、グローバルサプライチェーンの影響を受けやすい構造にあり、また市内発祥の企業は中小・零細企業が多いのが実情です。

その中で、本施設が新たな地域発企業を生み出す“発芽の場”となり、佐倉市に根ざした新しい雇用・税収・経済循環をつくること、街の活力維持につながると考えています。

さらに、東京などの大都市に拠点を持たなくても、佐倉から世界へとつながる働き方や挑戦ができる環境づくりは、首都圏一極集中の是正にもつながり、地方創生のモデルとしての機能を担うことができると考えます。

#### ■施設の設置目的を踏まえて当社の取り組み

##### ○働き方改革支援と起業・創業支援及び市民の新たな生きがい創出

- ・法人提携を導入し、都内及び県内他地域の企業へ通勤する市民の利用拡大を目指します。
- ・ビジネスチャンスを導入し、施設内での売上機会創出と事業連携の促進を図ります。
- ・多様な市民が集う場としての施設運営を行い、オープンイノベーションを創造します。
- ・地域の法人会との連携により、先輩経営者とのつながりや、協業機会の創出を通じて、新たなビジネスの種や販路、学びの機会の提供を目指します。
- ・ビジネス使用のみならず、趣味を深化させる場としても利用出来る施設にすることにより、地域住民も集う施設にすることを目指します。

##### ○プロモーションの強化

- ・施設の認知度を強化するために、HP や SNS の中でも LINE による情報発信を中心に行います。
- ・地域密着である当社の強みを存分に活かし、地域の情報タウン誌の活用や地域住民への訪問活動の中における広報活動を行います。
- ・シェア工房の利用方法についてのイベント企画を行い、本施設の特徴である工房を身近なものとして周知してもらい機会を用意し、利用者数の向上に努めます。
- ・イベント開催時は各報道機関へのプレスリリースを行うことにより、各種メディアへの露出機会を増やし、本施設の認知度を高めていきます。

##### ○創業支援

- ・山万グループでは取引先様（約 800 社）との連携体制として「ユーカリが丘千年優都の会」という任意の会を発足しており、団体間での協業体制を積極的にサポートしています。また、各種金融

(※様式2-①の全体で20ページ以内としてください。記入欄の伸縮及び改ページは、適宜行ってください。定められたもの以外に別紙を添付する場合は書類7-Jまたは書類8-Aとしてください。)

機関とも、ユーカリが丘の長期の開発の中で安定した協力体制を築いています。本施設を利用する起業家等に対して、「ユーカリが丘千年優都の会」の中の団体や金融機関を仲介することにより、ビジネスアイデアの早期具現化やファイナンス化が最適に実現できるように創業支援に尽力します。

#### ■現状について

現在の本施設の運営状況においては、一定の利用拡大が見られる一方で、機能別に異なる課題が顕在化しています。まず、シェアオフィスは全区画が満室となり、コワーキングスペースも利用者数が順調に増加しておりますが、その反面、時期により利用希望者の受け入れが困難な状況が発生しております。このため、当社が上階で保有するスペースを活用し、シェアオフィスおよびコワーキングスペースの増設を検討中です。これにより、現在の取りこぼしニーズへの対応と、将来的な利用者の拡大に備えた柔軟な運営体制の強化を図ってまいります。

シェア工房の利用については依然として低調であり、施設全体の中で活用が進んでいないエリアの一つとなっております。要因としては、工房の利用方法や活用イメージが十分に伝わっていないこと、施設認知が限定的であることが考えられます。この課題への対応として、今後はシェア工房でのイベントを定期的で開催し、まずは認知度を高めていく取り組みを実施してまいります。その上で、ものづくり分野での起業や副業を志す個人が一步を踏み出せる場として、シェア工房を活用していただけるよう、創業支援との連携を強化していきます。

また、広報活動としては、施設の公式ホームページ・リーフレットの充実・SNSの活用のほか、佐倉市広報誌や地域情報誌への掲載強化、市内企業・団体への情報提供を継続し、施設周知を一層推進してまいります。加えて、利用者へのアンケート調査を通じて施設運営に対するフィードバックを収集・分析し、運営改善と利用者満足度の向上につなげてまいります。

## II 業務計画

## II-1 基本事項

ア 開所時間、休所日の設定について、どのように考えますか。

審査基準(2)①効用発揮

## ■開所時間、休所日の設定

・開所時間、休所日は原則として現行の踏襲致します。

開所時間：午前8時30分～午後8時30分

休所日：年末年始(12月29日～翌年1月3日まで)

※交流会など開催の場合には、併設する当社所有のセミナースペースを利用し、通常の営業時間に拘らず、館全体の閉館時間である21時30分を最終期限とします。

イ 利用料金について、どのように考えますか。

また、利用料金の減額・免除、還付について、どのように考えますか。

審査基準(1)公共性

## ■利用料金

・コワーキングスペース

周辺施設と比較しても料金水準が低く抑えられていること、ならびにサービス内容や利便性の向上を図る観点から、月額利用料を一律1,000円引き上げる予定です。今後も持続可能な施設運営と利用者満足度の向上の両立を目指してまいります。

シェアオフィス※1			コワーキングスペース	
部屋No.	サイズ	料金(月額)	プラン	料金
S1	約29㎡		月額利用※2	
		4年目：145,000円	月額利用	7,700円/月
S2	約19㎡	95,000円	月額利用佐倉市民	6,600円/月
S3	約10㎡	50,000円	副業支援プラン※3	4,400円/月
S4~S6	約7㎡	35,000円	学生優待	3,300円/月
			法人プラン	
			従量課金制	1時間利用：300円※4 4時間30分超：1,500円
			月額固定	9,900円/月 1名追加毎に3,300円/月
			ドロップイン(一時利用)	
			1時間利用	300円※4
			4時間30分超	1,500円

※初回利用時に+5,000円

※2 月額利用の場合初回利用時に+5,000円

※3 副業支援プラン

平日：17時30分～20時30分

土日祝日：終日利用可能

※4 利用30分ごとに+150円

(※様式2-①の全体で20ページ以内としてください。記入欄の伸縮及び改ページは、適宜行ってください。定められたもの以外に別紙を添付する場合は書類7-Jまたは書類8-Aとしてください。)

その他オプション		
項目	料金	備考
ロッカー兼メールボックス	3,000円/月	月額利用者のみ利用可
メールボックス	2,750円/月	月額利用者のみ利用可
ICカード(希望者のみ)	月額利用者：無料 時間利用者：300円/枚	
レーザー加工機	月額利用者：1,500円/30分 時間利用者：2,000円/30分	要申込
コピー機	白黒：10円/枚 カラー：30円/枚	
会議室	500円/時間	
セミナールーム	1,100円/時間 5,500円/日	

#### ■利用料金の減免・免除、還付について

・当社グループとの取引先を中心に、法人提携を進めることにより、他業種交流の促進に努めます。

法人契約：1 契約 9,900 円/月 3 人まで利用可能

・シェアオフィス

S1 区画につきましては、利用者からの要望を受け、1 年毎の段階賃料を導入しており、今後もその形で運用を継続いたします。他の区画については、引き続き現行の固定料金といたします。

## II-2 維持管理業務

ア 施設の維持管理（清掃、修繕、警備、各種保守点検等）業務について、どのような方針のもと、どのように実施しますか。

審査基準 (3)①物的能力

#### ■清掃

・利用者が快適に自身の目的に応じた使用が毎日出来るよう、利用状況や天候に応じた、プロの清掃員による適切な清掃を行い、施設内の美化に努めます。

#### ■修繕

・当該建物の所有が当社であり、本施設内設備への対応のみならず、原因が建物全体に係るものであっても、一体となって迅速な対応が出来ます。グループ会社による日常的な点検は、山万グループとして本施設内外を熟知しており、修繕工事を可能な限り内省化することで、経費の圧縮にも繋がります。

#### ■警備

・建物全体の警備を山万グループである山万総合サービス(株)が実施しており、不審者などを見かけた場合には、当社の警備グループと協力して対策を講じます。

・山万総合サービス(株)では、警備員による 1 日 5 回の定期巡回を行っているタウンセキュリティと機械警備を中心とした ホームセキュリティを実践、警察や消防出身者なども多く雇用しており、

(※様式 2-①の全体で 20 ページ以内としてください。記入欄の伸縮及び改ページは、適宜行ってください。定められたもの以外に別紙を添付する場合は書類 7-J または書類 8-A としてください。)

関係機関との連携を図りながら不審者や反社会組織などの施設利用を防いでまいります。

#### ■各種保守点検

- ・建物全体の管理を山万グループである山万総合サービス㈱が実施しており、関係法令に基づき法定点検頻度を遵守し適切に実践してまいります。
- ・点検の際に発見された不具合については、早期に対応することで予防保全に努めます。

イ 施設管理に伴って発生する環境負荷について、どのような方針のもと、どのように軽減しますか。

審査基準 (3)①物的能力

#### ■環境負荷低減の方針

- ・利用者の快適な利用環境のためのサービスの質の維持、向上を前提として「省エネルギーの推進」と「ゴミの省力化」に取り組んでまいります。

#### ■省エネルギーの推進

- ・利用状況にあった照明や空調の管理を行い、使用エネルギー量の低減に努めます。
- ・建物におけるエネルギーの可視化に取り組んでおり、その数値を元に本施設の省エネルギー化に取り組んでいきます。

#### ■ゴミの省力化

- ・施設内で分別を徹底することで、ゴミの省力化に努めます。
- ・管理業務においてペーパーレス化を推進いたします。

## II-3 施設運營業務

ア 施設利用の拡大及びサービス向上への取り組みを記述してください。

(例) 利用価値及び利用者に対するサービスの質の向上策、使用料支払いに関する利便性向上策、利用者拡大策、時間延長、シェア工房スペースの有効活用策等

審査基準 (2)①効用発揮

#### ■基本方針

- ・ビジネス利用のみならず、幅広い世代・老若男女問わずに利用できる施設とすることで、オープンイノベーションを創造し、市全体の地域活性化に寄与していきます。
- ・会社でもない、家でもない、第3の居場所としての存在となるべく運営していきます。

#### ■具体的な施設利用拡大策及びサービス向上の取り組み

##### (1) 法人提携の導入

市民のテレワーク利用促進のため、当社提携企業を主として、法人提携を導入することで、企業側においては働き方改革の促進及び人材確保に繋がり、個人においては仕事と生活の調和を図ることが出来、個人負担も軽減できることから利用者の拡大が見込まれます。

##### (2) ビジネスチャンスの導入

利用者同士で業務案件の受発注を行える仕組みであり、自らの業務を外注したい利用者が案件を掲

(※様式2-①の全体で20ページ以内としてください。記入欄の伸縮及び改ページは、適宜行ってください。定められたもの以外に別紙を添付する場合は書類7-Jまたは書類8-Aとしてください。)

示し、それを受注したい他の利用者が応じることで、施設内に新たなビジネスの流れを生み出すことを目的としています。また、事業者間のつながりを促進し、売上向上や事業拡大の支援につながるだけでなく、施設の利便性と機能性を高めることで、継続的な利用や新規利用者の獲得へとつなげてまいります。

### (3) 海外からのビジネス客の確保

ユーカリが丘は成田空港に近く、駅前の当社グループ会社が運営するウィシュトンホテルユーカリには、年間約2万人の外国人が宿泊しております。ホテル利用者に当施設を紹介し、海外からの宿泊客のビジネスラウンジとして利用いただくことで、より多種多様な職種の方に利用いただき新たなインキュベーションを図ってまいります。

### (4) テレキューブの導入

周囲の音を気にせずオンライン会議や作業に集中できる環境を提供します。サテライトオフィスとしての機能充実を図り、既存利用者の利便性や満足度の向上にも寄与することが期待されます。あわせて、施設のサービスの幅が広がることで、新たな利用層の獲得や施設全体の利用促進にもつながる取り組みと位置づけております。

### (5) 通信環境及びプリンター等の改善

- ・無線インターネット環境を改善し、画像などのデータ処理などを行うニーズに対応します。
- ・複合プリンターの他、A1やB1サイズのポスターも印刷できる大型プリンターや輪転機を設置し、シェアオフィス利用者やコワーキングスペース利用者が有料にて、ビジネスのためのポスターやチラシ作成も出来るよう、環境整備を行います。

### (6) 顔認証による入退館システムの導入

顔認証機能はカードや鍵を持ち歩く必要がなく、非接触かつスムーズに施設を利用できる点が特長であり、利便性だけでなくセキュリティの強化にもつながります。こうした先進的な機能の導入により、新規利用者の関心を引き、利用促進や満足度向上につながる施策として位置づけております。

### (7) コワーキングスペース、シェアオフィス拡大及び営業時間延長

シェアオフィスの満室状態およびコワーキングスペースの利用者増加を受け、当社が管理する上階区画を活用した拡張整備を進めてまいります。これにより、現在対応が難しくなっている利用希望者（いわゆる取りこぼし層）への受け入れが可能となり、より多様な働き方や利用スタイルに応える環境を整備いたします。さらに、上階の拡張区画については、既存施設よりも営業時間を延長し、最大24時間営業の実現を視野に入れて検討を進めております。これにより、夜間や早朝など、従来の時間帯では対応しきれなかったフレキシブルな利用ニーズにも応えられる運営体制を構築してまいります。

**イ 本施設の運営状況に基づく課題を的確に把握していますか。把握した課題に対して、どのような取組により解決を目指しますか。施設利用者の利便性、快適性向上に向けて、どのような方針で具体的に取り組みますか。** 審査基準 (2)①効用発揮

(※様式2-①の全体で20ページ以内としてください。記入欄の伸縮及び改ページは、適宜行ってください。定められたもの以外に別紙を添付する場合は書類7-Jまたは書類8-Aとしてください。)

## ■課題

- ・会員登録者数の増加に伴い、現行の施設スペースでは十分な作業環境を確保できていない
- ・現行の営業時間では、夜間や早朝の利用を希望する利用者のニーズに応えることができていない
- ・シェアオフィスの需要はあるものの、既存の区画は満室状態であり、新規の受け入れができない。
- ・リモート会議において、周囲への音漏れにより機密情報やプライバシーが漏れる懸念があり、安心して業務が行いにくい。
- ・創業準備中の方や個人事業主など、事業用住所として施設を利用したいという希望があるものの、既存のメールボックスが満枠であり、新規受け入れができない

## ■解決策

- ・当社が管理する施設上階のスペースを活用し、新たにシェアオフィスおよびコワーキングスペースとして整備・運用することで、スペース不足および受け入れ制限の課題に対応します。
- ・上階については、最大24時間営業の導入も視野に入れ、時間にとらわれず利用できる柔軟な施設運営を目指します。
- ・音漏れや情報漏洩の懸念に対しては、個室型ワークブース「テレキューブ」を導入し、安心して会議・作業ができる環境を整備します。
- ・施設での住所利用を希望する利用者のニーズには、新たに登記専用のポストを設置します。

## ウ 施設の情報発信（HP、SNS、メール等）について、どのように取り組みますか。

審査基準(2)①効用発揮

## ■情報発信の具体的な提案

## (1) 施設ホームページの運用

- ・オリジナルのホームページを作成し、担当者による細やかな更新は勿論、「コワーキングスペース」や「シェアオフィス」等のキーワードからのオーガニック検索時に上位表記となるよう SEO 対策も行っていきます。
- ・HP上で各種イベント情報の告知の他、施設の利用状況や予約状況なども分かるようにします。

## (2) LINE の運用

- ・幅広い世代・老若男女問わず、SNSでは国内最多のおよそ8,000万ユーザー、海外で2億1,700万ユーザーを誇るLINEを活用し、イベント情報等を発信していきます。
- ・LINE登録者数の確保のために、LINE登録日は利用料無料等のキャンペーンを行い、登録者数を増やし、LINEでの情報発信を有意義なものにしていきます。

## (3) ユーカリが丘駅前デジタルサイネージの活用

- ・当社所有のユーカリが丘駅前デジタルサイネージに施設紹介動画を放映し認知拡大を図ります。

## (4) ユーカリが丘駅周辺ポスターパネルの活用

- ・上記同様に駅周辺に所有しているポスターパネルへ施設紹介やイベント情報のポスターを掲示し、認知度拡大を図ります。

## (5) タウン広報誌「わがまち」への出稿

(※様式2-①の全体で20ページ以内としてください。記入欄の伸縮及び改ページは、適宜行ってください。定められたもの以外に別紙を添付する場合は書類7-1または書類8-Aとしてください。)

・ユーカリが丘全世帯、店舗及び周辺地域に年 2 回発行しているタウン内広報誌「わがまち」に本施設の紹介記事を定期掲載することにより、認知度拡大を図っていきます。

(6) 当社エリアマネジメントグループによる日常訪問活動による告知活動

・当社エリアマネジメントグループは街の御用聞きとして、ユーカリが丘内全世帯に定期訪問活動を行っております。訪問時に本施設の紹介チラシを持参し、認知及び利用の拡大を図ります。

(7) プレスリリースを実施

・各種イベント企画の際は、各報道機関へ向けたプレスリリースを行うことで、各媒体への露出機会の増加を諮っていきます。

(8) ペイエフエムの活用

・当社テナントであり、千葉県ご当地のラジオ会社であるペイエフエムにおいて、当社が冠を務める番組「YAMAMAN presents MUSIC SALAD FROM U-kari STUDIO」内において、本施設の紹介やイベント時の告知等を行うことで、県内の視聴者へ向け告知を行い、利用者拡大を図ります。

**エ 利用者からの要望や意見の把握方法について記述してください。また、寄せられた要望や意見、苦情等について、どのように対応しますか。**

審査基準 (2)①効用発揮

■意見・要望・不満・苦情を顕在化し、適宜の対応を図る

・利用者がストレスを溜めて利用することが無きよう、意見・要望・不満・苦情の顕在化を図り、それに対応することで顧客満足度を高めていきます。

・市への報告を適宜速やかに行い、共有を図ります。

■具体的な方策

・施設内にご意見箱を設け、改善要望等を投函出来る箱を用意し、常に利用者の声に耳を傾けて、意見・要望・不満を顕在化していきます。

・年に一度、全利用者にサービス向上のためのアンケートを配布し、声を上げづらい利用者の潜在化している意見等に耳を傾け、より良い施設運営に反映させていきます。

■収集した意見・要望・不満等の反映等

・運営チーム内にて週に一度、収集した意見等を共有し、改善策を検討し、その改善策を実行していきます。PDCA サイクルの実践。

・利用者からの意見等は施設内に掲示コーナーを設け、改善策を明記したものを掲示し、また、HP内でも掲示していきます。意見・要望の反映度合い、不満への改善策の可視化を図っていきます。

・当社のエリアマネジメントグループによる、訪問活動においても、利用したいと思っているが、まだ利用したことが無い方々からの、意見や要望・不満等をヒアリングし、挙げた意見を元に改善することにより、利用者へと引き上げます。

■誠意ある対応

・苦情発生時は速やかに市に報告し、業務主任担当者を中心に、誠意をもって迅速に対応します。

(※様式 2-①の全体で 20 ページ以内としてください。記入欄の伸縮及び改ページは、適宜行ってください。定められたもの以外に別紙を添付する場合は書類 7-J または書類 8-A としてください。)

・運営チームで対応出来ない案件は、当社法務担当者や顧問弁護士に相談し、事態の収拾に努めます。また、大原則として、苦情とならないよう、一時接客時から誠意ある対応をし、相手に不快な思いをさせないよう、接遇マナーの向上に日常的に取り組みます。

**オ 施設で行う企画事業（イベント開催等）について、別紙として「様式3-①企画事業計画書（総括表）」及び「様式3-②企画事業計画書（個票）」を添付してください。**

審査基準 (2)①効用発揮・(4)①施設目的の推進

(※定型様式をもとに作成してください。)

**カ 本施設は、新たに創業する方を支援するという目的があります。本施設において、創業支援について、どのような方針のもと、どのように取り組みますか。**

審査基準 (4)①施設目的の推進

#### ■基本方針

・本施設が、老若男女問わず幅広い世代の方が利用し、行き交うことで、化学反応を起こし、新たなビジネス、アイデアが生まれるオープンイノベーションの拠点となることを目指します。

#### ■具体的な取り組み

##### (1) 定期的なセミナー開催

・当社はこれまで不動産購入者や地域住民に対して、税制面やお金に係るセミナーを数多く実施して参りました。そのノウハウや「ユウカリが丘千年優都の会」のネットワークを駆使し、起業セミナーや起業後の税金や会計について等々、起業家の知識向上に役立つセミナーを開催していきます。

##### (2) 若年層（学生）向け創業啓発セミナーの開催

今後の地域経済の担い手を育てる観点から、中高生・大学生など若年層を対象とした創業入門セミナーの開催にも取り組んでまいります。将来的なキャリアの一つとして「創業」という選択肢を自然に捉えられるよう、地域で活躍する若手起業家との交流機会や、身近な事例紹介、アイデアワークショップなどを通じて、創業を“遠い話”から“自分事”へと引き寄せる場を提供します。

##### (3) 起業後のフォロー

・起業時に必要な各種手続きにおける各種専門職（行政書士、司法書士、弁護士等）への相談窓口となり、起業家の手間の軽減を図ります。

・軌道にのるまでの間、当社グループ企業の各取引先を中心に、業務内容に応じ、窓口担当者の紹介を行う等のフォローをしていきます。

・クリエイターの方々へは、作品の展示会を周辺商業施設で企画したり、当施設HP内のブログ内において作品の紹介を行うことで外部に向けた発信をフォローしていきます。

**キ 本施設は、施設利用者（入居者同士を含む）の交流を促し、多様な考え方を融合することで、新たな仕事を創出することを想定していますが、提案者は施設利用者間の交流や多様な考え方を融合させるための方策について、どのような方針のもと、どのように取り組みますか。**

審査基準 (4)①施設目的の推進

(※様式2-①の全体で20ページ以内としてください。記入欄の伸縮及び改ページは、適宜行ってください。定められたもの以外に別紙を添付する場合は書類7-Jまたは書類8-Aとしてください。)

**■基本方針**

・本施設利用者は、大きな一つの企業体（家族）であり、入居者は、企業内の事業部であるとの考えのもと、入居者同士の交流が密になる取り組みを実施し、新たなビジネスの創出に努めます。

**■具体的な取り組み****(1) 3か月に1回の交流会の実施**

・区画内にある当社所有のセミナースペースを活用し、入居者間の親睦を深めていきます。  
・交流会には、当社グループの取引先で構成される“ユーカリが丘千年優都の会”への参加企業・団体から要職にある方をゲストに呼び、新たなビジネスが生まれる環境を創出していきます。

**(2) セミナースペースの有効活用**

・セミナースペースに可動式の間仕切りを設置し、飲食や情報交換を可能とし、日常的に利用者及び入居者間の交流を促す場として利用してもらい、新たなビジネス創出の機会を増やしていきます。

**(3) セミナー開催時に交流会を併設し、自然な対話の場を創出**

・各種セミナー開催中に、立食形式やグループ対話を取り入れた交流会を併設することで、学びの共有だけでなく、参加者同士の関係構築やネットワーキングの場として機能させてまいります。

**(4) シェアオフィス利用者を講師として招き、施設内人脈の可視化・共有を促進**

・実際に施設を拠点として活躍しているシェアオフィス利用者を講師や事例発表者として起用し、他の利用者や外部参加者との接点をつくる取り組みを行います。

**(5) 「ビジネスチャンス」制度による業務の受発注支援**

・自らの業務を外注したい利用者が案件を掲示し、それを受注したい他の利用者が応じることで、施設内で新たなビジネスの流れと収益機会を生み出すことを目的としています。また、事業者間の接点を増やし、売上向上や事業拡大を相互に支援する実践的な仕組みとして、施設の価値向上にも寄与するものと考えています。

**ク 本施設の事業目的の達成に向けて、業務基準書を超えた業務に取り組む考えはありますか。取り組む場合、施設目的の達成に向けて、どのような効果を期待し、どのように取り組みますか。**

**審査基準 (4)①施設目的の推進**

**■基本方針**

本施設の事業目的は、多様な働き方を支援し、市民のワークライフバランスを実現するとともに、地域から新たなビジネス・雇用・交流の機会を創出することにあります。この目的の達成に向け、当社は単なる施設の維持管理・貸出運営にとどまらず、業務基準書の範囲を超えて、より積極的・発展的な取り組みに取り組む姿勢を持っております。

**■取り組み／期待する効果****(1) 創業支援と若年層向け啓発活動／創業機運の醸成・地域経済の担い手育成**

・起業支援強化のため、当社独自のネットワークや実績を活かした創業セミナーの開催や、若年層（学生）向けの起業啓発セミナーの実施を行い、地域における将来の事業者層の育成を図ります。

(※様式2-①の全体で20ページ以内としてください。記入欄の伸縮及び改ページは、適宜行ってください。定められたもの以外に別紙を添付する場合は書類7-Jまたは書類8-Aとしてください。)

(2) 施設利用者間の交流・協業を促す仕組の整備／利用者の相互支援、新規事業・売上機会創出・セミナー開催時の交流会、シェアオフィス利用者を講師とした場の設定、業務の受発注が可能な「ビジネスチャンス」制度の導入などを通じ、利用者同士のネットワーク形成と実践的な協業の機会を促進します。

(3) 施設の機能拡張と多様なニーズへの対応／施設利用の受け皿拡大・柔軟な働き方への対応・創業支援体制の強化

・利用者の増加や多様化する働き方に対応するため、当社所有の上階スペースを活用したコワーキングスペース・シェアオフィスの拡大整備や、最大 24 時間利用可能な区画の導入検討、さらにはテレキューブや登記用ポストの新設などを通じ、機能とサービスの拡充を図ります。

(4) 多様な立場の利用者への対応強化／地域全体の包括的な働き方支援・公平な利用機会の提供  
・時間にとらわれないスペース運営や、バリアフリー環境の整備、ベビーカー対応や音環境配慮、外部支援機関との連携等を通じて、全ての人に開かれた施設づくりを推進してまいります。

ケ 働き方改革やテレワーク導入に向けた取り組みについて、どのような方針のもと、どのような取り組みを行いますか。また、子育てをしている方、介護をしている方、障害者の方など、多様な方が施設を利用できるようにするために、どのような取り組みを行いますか。

審査基準 (4)①施設目的の推進

#### ■基本方針

働き方改革を推進し、多様な働き方を支援することで、市民一人ひとりのワークライフバランスの実現を図る施設となることを目指して運営を行ってまいります。

その中で、企業勤務者・起業家・子育て中の方・介護を担う方・障害のある方など、あらゆる立場の利用者が等しく活用できる環境整備に取り組めます。

#### ■具体的な取り組み

##### (1) 法人提携の導入

・働き方改革を推進する法人と提携し、そこに勤務する市民が気軽に利用できる環境を整えます。  
・法人提携では一人分の月額利用料金で三人まで利用できることとし、法人利用の拡大を図ります。

##### (2) ウィッシュトンホテルとの連携による外国人ビジネス利用者の取り込み

・年間約 2 万人のインバウンド利用者に本施設を紹介し、ビジネスラウンジとしての利用を促進。

##### (3) テレキューブの導入

積極的なテレワーク実践を後押しするため、WEB ミーティングに適した通信環境・機器の整備

##### (4) 子育て・介護・障害等の事情を持つ方々への配慮と対応

・当社が管理する上階区画を活用した時間にとらわれず利用可能なワークスペースの提供により、家事・子育て・介護の合間でも働きやすい柔軟な環境を実現します。  
・障害のある方に対しては、バリアフリー設計の継続的な見直し・調整を行い、安心して利用できる施設づくりを進めます。

(※様式 2-①の全体で 20 ページ以内としてください。記入欄の伸縮及び改ページは、適宜行ってください。定められたもの以外に別紙を添付する場合は書類 7-J または書類 8-A としてください。)

## Ⅱ-4 経理事項

ア 別紙として「様式5-①収支計画書」を添付してください。 審査基準 (2)②経費縮減  
 (※定型様式をもとに作成してください。)

## Ⅱ-5 独自事業

ア 別紙として「様式4-①独自事業計画書(総括表)」及び「様式4-②独自事業計画書(個票)」を添付してください。 審査基準 (2)①効用発揮  
 (※定型様式をもとに作成してください。)

## Ⅲ 運営体制・組織計画

### Ⅲ-1 基本事項

ア 別紙として「様式6-①資格等取得状況」を添付してください。 審査基準 (3)②人的能力  
 (※定型様式をもとに作成してください。)

### Ⅲ-2 実施体制

ア 別紙として「様式6-②人員配置・雇用計画等(人数、雇用形態、勤務形態、勤務時間、職務内容、採用計画、研修計画等)」を添付してください。 審査基準 (3)②人的能力  
 (※定型様式をもとに作成してください。)

イ 別紙として「書類6-A組織図等」を添付してください。 審査基準 (3)②人的能力  
 (※定型様式はありません。団体本部を含めた指揮命令系統、本施設への常時配置人数、団体本部との役割分担を明記してください。)

### Ⅲ-3 一部業務委託(再委託)

ア 第三者に委託する予定の業務がある場合、具体的な業務名、委託理由、業者の選定方法についての考え方を記述してください。また、別紙として「様式6-③一部業務委託(再委託)計画」を添付してください。 審査基準 (3)①物的能力

別紙「様式6-③一部業務委託(再委託)計画」に基づき、専門性が高い業務・検査時に資格が必要な業務については、実績及び金額を踏まえて業者選定を行い、経費削減を図ると共に実績も考慮し、質の高い業務委託を行って参ります。

### Ⅲ-4 運営協力体制

ア 施設運営に係る協力体制(関係機関、企業、団体、住民等)の構築についての考え方を記述し

(※様式2-①の全体で20ページ以内としてください。記入欄の伸縮及び改ページは、適宜行ってください。定められたもの以外に別紙を添付する場合は書類7-Jまたは書類8-Aとしてください。)

てください。

審査基準 (3)①物的能力

### ■基本方針

本施設の設置目的を理解し、市民のワークライフバランスの調和に寄与し、起業・創業を後押しする施設として、市の活性化に寄与すべく、地域住民、企業、市と連携を図り、目的にそった事業を推進していきます。

### ■具体的な取り組み

#### (1) 地域との連携

- ・地域住民や地域団体の会合等にも、本施設内の会議室やセミナールームを、1時間当たり1,100円でスポット利用を可能とし、地域にも開かれた施設として運営します。
- ・地域団体主催のイベントにも、積極的に参加し、地域住民に本施設の啓蒙活動を行い、本施設の認知拡大及び利用者拡大場として取り組んでいきます。
- ・上記イベントには、シェアオフィス入居者へも声掛けを行い、地域に根差した企業となるよう、積極的な参加を促し、地域住民との交流を共に図ります。

#### (2) 地元企業との連携

- ・市内に本社を構える企業と提携し、市内企業における働き方改革の推進の支援、従業員のワークライフバランスの調和に寄与し、市全体の活性化の一助になります。

#### (3) ユーカリが丘千年優都の会との連携

- ・当社グループの取引先約800社による“ユーカリが丘千年優都の会”のネットワークを活用し、起業・創業を模索する方々の思いや考え、または新たな刺激を与えられそうな企業・団体とのマッチングも行っていきたいと考えております。

## Ⅲ-5 安全管理・危機管理

ア 平常時における利用者の安全や防犯に関する対策及び事故・災害等発生時に備えた危機管理体制等に関して、その考え方及びマニュアル等の整備状況や職員への教育周知等について記述してください。また、本施設の管理のためのマニュアル案がある場合または類似施設等の安全管理マニュアルがある場合は書類7-Jに添付を、ない場合はマニュアル等の整備方針を記述してください。 **審査基準 (3)①物的能力**

建物全体を管理する山万グループと防犯・防災体制、対応マニュアルの擦り合わせを行い、本施設内でも常駐スタッフによる防犯・防災体制を構築し、対応マニュアルを作成し、建物全体として安全・安心の環境整備に努めます。有事の際は、山万グループの災害対策本部と連携し、緊急事態の対応にあたります。避難訓練については、火災や地震等を想定した訓練を管轄消防署の協力のもと、マンションの組合とも協力し、建物全体で取り組んでおり、本施設全職員が積極的に参加することにより、有事の際、慌てることなく、利用客の安全確保及び避難誘導が出来るよう訓練していきます。

- ① 職員による施設内の設備・什器等の日常点検による安全管理（マニュアル整備と実施確認）
- ② 普通救命講習、AED講習、衛生管理講習等の受講

(※様式2-①の全体で20ページ以内としてください。記入欄の伸縮及び改ページは、適宜行ってください。定められたもの以外に別紙を添付する場合は書類7-Jまたは書類8-Aとしてください。)

- ③ 建物全体の避難訓練への参加
- ④ 建物全体を管理する山万グループの警備部門と協力し、日常的な巡回の実施

### Ⅲ-6 個人情報保護・情報公開・情報管理

ア 本施設の管理にあたっての個人情報保護、情報公開に関する体制及び情報管理（情報セキュリティ）体制に関して、その考え方及び内部規程等の整備状況や職員への教育周知等について記述してください。また、内部規定等について参考になるもの（本施設を想定した規程案、類似施設で使用している規程等）があれば書類7-Jに添付してください。 審査基準 (3)①物

#### 的能力

個人情報の取り扱いについては、既に社内で情報セキュリティ委員会が設置されており、規定済の個人情報保護規定に基づき、厳格に管理しています。本施設でも、現場に即したマニュアルを策定し、責任者を設けて、全職員に教育を徹底していきます。

- ① 業務主任担当者が情報管理責任者を兼務し、マニュアルに則り厳格に管理していきます。
- ② 情報セキュリティ委員会による個人情報保護教育、情報セキュリティ研修を行います。
- ③ パソコン使用に際しては、権限を設けて取扱者の制限を設けます。
- ④ 書類等については、鍵付きのキャビネット等で保管します。鍵の取り扱いについても制限を設けると共に台帳管理を行います。
- ⑤ 個人情報についてのデータ送受信を行いません。
- ⑥ 外部との書類の受け渡しについては、授受模にて記録していきます。
- ⑦ 書類の破棄については、シュレッダーの使用を徹底します。
- ⑧ 内部監査を定期的実施します。尚、情報公開請求に対しては、佐倉市の情報公開の規定に準じて対応します。

(※様式2-①の全体で20ページ以内としてください。記入欄の伸縮及び改ページは、適宜行ってください。定められたもの以外に別紙を添付する場合は書類7-Jまたは書類8-Aとしてください。)

## IV その他特記事項

ア その他特記事項があれば記述してください。

(例) 条件が整った場合に実施したい事業など

(1) 利用者向けサービスの充実

・施設を単なる「作業の場」としてではなく、快適なワークライフを支える空間として整備するため、今後、予算状況やスペースの余裕等が整った段階で、コーヒーマーカーやウォーターサーバー等のリフレッシュ設備の導入を検討してまいります。こうしたサービスの提供により、長時間の作業時の集中力維持や、会話の生まれる場づくりに寄与したいと考えています。

(2) ネットワーク環境の強化

テレワーク・WEB 会議・クラウド利用が日常化する中で、より安定した通信環境の整備は不可欠です。現在も一定の通信品質を維持しておりますが、利用者数の増加に伴い、通信速度・同時接続数・セキュリティ面のさらなる強化を検討しております。より快適かつ安心して業務に集中できるインフラとして、ネットワーク環境の見直し・更新を段階的に進めてまいります。

イ 施設の立地特性を分析し、この特徴を活かした事業運営の提案について、記述してください。

また、施設近傍の他施設との連携による集客数の増加に繋がる提案があれば、具体的に記述してください。

審査基準 (4)②施設活用

■立地特性

・本施設は、スーパー・カフェ・スポーツジムなどの生活利便性の高いテナントが入居する複合商業施設内に立地しており、幅広い年齢層・目的を持つ来館者が日常的に訪れる環境にあります。この特性を活かし、他テナントと相互送客および利用促進の取り組みを進めてまいります。

■取り組み

商業施設来館者に対する体験利用の提供

・同一施設内の他店舗を利用されたお客様に対し、当コワーキングスペースの1日無料体験券を配布する取り組みを通じて、気軽に施設をご利用いただくきっかけを創出します。これにより、普段は在宅勤務をしている方や地域住民が、「買い物や運動のついでに仕事もできる場所」として本施設を認知・利用する流れを生み出します。

ウ 申請団体の特徴・特性(強み)を踏まえ、それらを施設運営にどのように活かしていくか、また強みを活かした独自の取組について、記述してください。

審査基準 (4)②施設活用

当社は、ユーカリが丘において50年以上にわたり成長管理型の街づくりを実践してきた、総合不動産開発企業です。単なる住宅供給にとどまらず、「住・働・育・憩」のすべてが徒歩圏に収まる機能的なまちづくりを通じて、高齢化や人口減少など全国の課題を先取りした持続可能な地域運営モデルを築いてきました。

■強みと活用方法

(1) 地域との強固な信頼関係と住民ネットワーク

(※様式2-①の全体で20ページ以内としてください。記入欄の伸縮及び改ページは、適宜行ってください。定められたもの以外に別紙を添付する場合は書類7-Jまたは書類8-Aとしてください。)

・ユーカリが丘のエリアマネジメントを通じて築いた住民との信頼関係や、地元団体・企業とのネットワークを活かし、施設運営における地域密着型の支援や集客連携を実現します。

(2) 街全体を一体的に捉えたプランニング力と実行力

・住宅、商業、交通、福祉、教育など多分野にわたる事業を展開してきた経験をもとに、利用者のライフスタイルに即した柔軟な施設設計や運営改善を実施します。

(3) 鉄道・バス・福祉・教育等を横断したグループ運営力

・街のインフラを直接支える山万グループとしての多様な事業領域を通じて、他業種と連携した実践的な社会実装の場や、新規サービスの導入が可能です。

■取り組み

- ・起業家や個人事業主同士の交流・協業を促す「ビジネスチャンス制度」の運用
- ・若年層向け創業セミナーの開催による地域内の起業機運醸成
- ・地域内他施設（カフェ・ジム・スーパーなど）との連携による相互送客と商業活性化
- ・既存施設の上階を活用した空間拡張・24時間対応スペースの整備
- ・顔認証や個室ブース導入による先進的かつ安心な施設環境の提供

エ 佐倉市公共施設再配置方針を踏まえ、また、施設の現状を分析したうえで（収支を含む）、施設の持続的な運営についてどのように考えるか、記述してください。

※【資料1】従来の管理運営における状況に記載している内容も参考にしてください。

審査基準 (4)③運営の考え方

佐倉市の「公共施設再配置方針」では、限られた財源と人口減少社会を見据えた中で、施設の最適配置・統廃合・複合化などを通じて、持続可能な公共施設の管理運営が求められています。

こうした方針を踏まえ、本施設においても、市の財政的負担に依存しすぎない形で、自立的かつ継続的な施設運営の実現を目指しております。近年、コワーキングスペースの利用者が着実に増加し、シェアオフィスは満室状態になる等、当施設へのニーズは高まりを見せています。このような現状を受け、当社では、既存施設だけでは受け入れきれない利用希望者（いわゆる取りこぼし層）に対応するため、当社所有の上階区画を活用し、コワーキングスペースおよびシェアオフィスを拡張する方針を掲げております。上階では、既存よりも柔軟なレイアウトや最大24時間営業も視野に入れた運営体制の導入を検討しており、既存施設との連携によって、施設全体の価値向上と利用者の満足度向上を図ってまいります。また、法人提携や登記用ポスト、テレキューブ、業務の受発注を促す「ビジネスチャンス制度」など、山万グループの独自ノウハウを活かした機能的・収益的な多層運営に取り組むことで、収支の安定化と施設の公益性の両立を目指してまいります。

さらに、同一施設内の他店舗との連携による相互送客や交流イベント、創業支援などの独自施策を通じて、本施設を単なる空間提供にとどまらない地域の交流・人材育成・ビジネス発展の場として位置づけ、市の持続可能な都市経営の一翼を担う施設となるよう運営を行ってまいります。

(※様式2-①の全体で20ページ以内としてください。記入欄の伸縮及び改ページは、適宜行ってください。定められたもの以外に別紙を添付する場合は書類7-Jまたは書類8-Aとしてください。)

## 企画事業計画書（総括表）

令和8年度～令和11年度

事業名	実施時期												備考	
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
起業・創業セミナー	①			②			③			④				
ITセミナー		①			②			③				④		
交流会	①			②			③						④	4月7月10月はセミナーと同時開催

（注 各事業の実施時期を記号や矢印等で記載してください。行の追加、伸縮等は、適宜行ってください。「注」と書いてあるものは、削除してください。年度ごとの作成を基本としますが、毎年度同様の事業を実施する場合は複数年度を一括して作成してください。）

（注 月毎、週毎に実施など、この様式によりがたい場合は、任意様式での作成を可とします。）

## 企画事業計画書（個票）

「企画事業」とは、市の責任のもと指定管理者が企画実施する事業（イベントその他）を言います。  
企画事業に要する経費は、市委託料及び利用料金収入から支出することができます。

事業名	利用者交流会
目的	佐倉市スマートオフィスプレイス利用者同士の交流会を開催し、参加者同士の親睦を深め、人的ネットワーク作りをサポートする。
実施時期	年 4 回 4 月、7 月、10 月、3 月
使用施設	佐倉市スマートオフィスプレイス内セミナールーム
内容	飲食をしながら、①参加者同士の自己 PR や紹介をきっかけに親睦を深め、人脈作りに活かす、②自己のアイデアや商品の宣伝、③他者のアイデアや商品情報の吸収。
対象者	〔定員 20 人・上限なし〕 施設を利用する起業家、会社員、学生、その他交流会に興味がある市民
参加人数	20 人 ※当日のコラボサクラ利用者の飛び込み参加も見込む
参加費	500 円
収入	500 円×20 人=10,000 円
支出	飲食費：10,000 円
備考	

（注 1 事業につき 1 枚作成してください。また、行の伸縮等は、適宜行ってください。※については、削除してください。）

## 企画事業計画書（個票）

「企画事業」とは、市の責任のもと指定管理者が企画実施する事業（イベントその他）を言います。企画事業に要する経費は、市委託料及び利用料金収入から支出することができます。

事業名	起業・創業支援セミナー
目的	起業・創業者の支援及び育成を目的とする
実施時期	年 4 回 4 月、7 月、10 月、1 月
使用施設	佐倉市スマートオフィスプレイス内セミナールーム
内 容	<p>起業・創業時の最初の悩みが、①起業の仕方、②事業計画の立て方、③営業先、④ファイナンスであり、その次に来るのが⑤採用、⑥マーケティングと言われております。当企画事業において①～④に着目し、各回においての最適な講師を招聘し、セミナーを開催し、利用者の起業・創業に向けての後押しをする。</p> <p>講師は、実際に起業・創業されたシェアオフィス利用者や、外部団体（佐倉商工会議所や民間団体）から招聘予定。CO-LABO SAKURA の認知度向上のため YouTube でのアーカイブ配信も行う。</p>
対象者	〔定員 20 人・事前予約制〕 創業者・起業希望者等
参加人数	20 人 ※当日のコラボサクラ利用者の飛び込み参加も見込む
参加費	500 円
収 入	500 円×20 人=10,000 円
支 出	講師報酬：82,500 円
備 考	講師は、シェアオフィス利用者または外部招聘を想定。

（注 1 事業につき 1 枚作成してください。また、行の伸縮等は、適宜行ってください。※については、削除してください。）

## 企画事業計画書（個票）

「企画事業」とは、市の責任のもと指定管理者が企画実施する事業（イベントその他）を言います。  
企画事業に要する経費は、市委託料及び利用料金収入から支出することができます。

事業名	ITセミナー
目的	最新の IT に関する知識を勉強、習得する内容のセミナーを開催し、中小企業やスタートアップ企業の IT 活用や業務効率化を図る。
実施時期	年 4 回 5 月、8 月、11 月、2 月
使用施設	佐倉市スマートオフィスプレイス内セミナールーム
内容	AI や SNS 等ビジネスにおいても IT が注目されており、今後のさらなる発展も想定されます。IT 知識に関して入門レベルから、中級レベル、実用レベルなど段階に応じた内容のセミナーを外部の専門知識のある講師を招聘し行います。それにより参加者のスキルアップと事業活用、業務効率化を図ります。 CO-LABO SAKURA の認知度向上のため YouTube でのアーカイブ配信も行う。
対象者	〔定員 20 人・事前予約制〕 IT に関する知識の習得と活用に関心がある施設利用者等
参加人数	20 人 ※当日のコラボサクラ利用者の飛び込み参加も見込む
参加費	500 円
収入	500 円×20 人=10,000 円
支出	講師報酬：82,500 円
備考	講師は、シェアオフィス利用者または外部招聘を想定。

(注 1 事業につき 1 枚作成してください。また、行の伸縮等は、適宜行ってください。※については、削除してください。)

## 独自事業計画書（総括表）

令和8年度～令和11年度

事業名	実施時期												備考
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
テレキューブの設置事業													設置済み
レーザー加工機講習会	①			②			③			④			
法人登記専用ポスト設置事業													設置済み
起業家・個人事業主向け情報配信サービス	①			②			③			④			
ビジネスチャンス													
セミナールーム貸し出し事業													
シェアオフィス・コワーキングスペース増床													

（注 各事業の実施時期を記号や矢印等で記載してください。行の追加、伸縮等は、適宜行ってください。「注」と書いてあるものは、削除してください。年度ごとの作成を基本としますが、毎年度同様の事業を実施する場合は複数年度を一括して作成してください。）

（注 月毎、週毎に実施など、この様式によりがたい場合は、任意様式での作成を可とします。）

## 独自事業計画書（個票）

「独自事業」とは、指定管理者が、本施設の設置目的を達成するため、管理業務の遂行を妨げない範囲において、自己の責任と費用負担により、独自に企画実施する事業です。

事業名	テレキューブ設置事業
目的	情報漏洩を心配される方の WEB ミーティング用に、静かに集中して仕事をしたい方向けに、最適な執務環境を提供する。 ① 指定管理者自らの特徴・特性（強み）を活かした、施設の管理・運営に関する提案 ② 施設の立地特性を活かすとともに、設置目的を踏まえた、施設利用者が快適に仕事に取り組める環境の創出、施設運営及びサービス向上に関する提案
実施時期	設置済み
使用施設	佐倉市スマートオフィスプレイスに隣接するスペースに設置
内容	佐倉市スマートオフィスプレイスに隣接するスペースにテレキューブを3台設置し、オープンな環境のコワーキングスペースでの WEB ミーティングに、情報漏洩等心配な方やより静かな環境で集中して仕事をしたい方に最適な執務環境を提供する。
対象者	〔定員3人〕 1 WEB ミーティングを集中して行いたい施設利用者 2 個人の WEB ミーティングスペースを使用したい施設利用者
参加人数	最大同時利用3人
収入	30分毎ごと150円に設定 @150円/30分×2h/日×2台=36,000円/月（想定） @30,000円/月額×1台=30,000円/月（想定）
支出	設置費：3,231,000円（税別） 償却：222,172円/年
備考	設置費（15年償却）の年間原価償却費をみております。

（注 1事業につき1枚作成してください。また、行の伸縮等は、適宜行ってください。※については、削除してください。）

## 独自事業計画書（個票）

「独自事業」とは、指定管理者が、本施設の設置目的を達成するため、管理業務の遂行を妨げない範囲において、自己の責任と費用負担により、独自に企画実施する事業です。

事業名	レーザー加工機講習会
目的	シェア工房の目玉設備である、レーザー加工機利用の収入を上げる。
実施時期	年4回 4月、7月、10月、1月
使用施設	佐倉市スマートオフィスプレイス内シェア工房
内容	レーザー加工機の使用方法に精通したスタッフによる講習会を定期的を実施し、使用できる方を増やすと共に、新たなモノづくり起業家を見つけていく。
対象者	[定員3人] レーザー加工機に興味ある方
参加人数	各会定員3人
収入	500円×3人×4回=6,000円を想定
支出	材料費1,100円/3人×4回=13,200円を想定
備考	

(注 1事業につき1枚作成してください。また、行の伸縮等は、適宜行ってください。※については、削除してください。)

## 独自事業計画書（個票）

「独自事業」とは、指定管理者が、本施設の設置目的を達成するため、管理業務の遂行を妨げない範囲において、自己の責任と費用負担により、独自に企画実施する事業です。

事業名	法人登記専用ポスト設置事業
目的	既存のロッカー兼メールボックスが満室の為、数を増やし空き待ちを解消する。また、法人登記を行いやすくし、ビジネスの立ち上げをサポートする。
実施時期	設置済み
使用施設	佐倉市スマートオフィスプレイス内
内容	法人登記可能な専用ポストを佐倉市スマートオフィスプレイス内に設置。利用者は自社の登記住所としてこのポストを利用できる。
対象者	〔定員24人〕 佐倉市スマートオフィスプレイス月額会員及びシェアオフィス入居者
参加人数	最大利用 24人
収入	月額2,750円×24人=66,000円
支出	設置費用：330,000円
備考	

（注 1事業につき1枚作成してください。また、行の伸縮等は、適宜行ってください。※については、削除してください。）

## 独自事業計画書（個票）

「独自事業」とは、指定管理者が、本施設の設置目的を達成するため、管理業務の遂行を妨げない範囲において、自己の責任と費用負担により、独自に企画実施する事業です。

事業名	起業家・個人事業主向け情報配信サービス
目的	起業家や個人事業主にとって役に立つ公的な情報（またはそれに準ずるもの）について、見落とししたり、タイミングを逸したりすることを防ぎ、事業の発展に生かせるためのサポート。
実施時期	不定期配信
使用施設	無し
内容	中小企業庁、千葉県、佐倉市、商工会議所などが HP に掲載する情報について、起業家・個人事業主に適した、セミナー・交流会、特別融資・補助金などの情報をピックアップして登録のメールアドレス向けに配信するサービス。
対象者	〔定員 30 人〕 佐倉市スマートオフィスプレイス会員で配信サービスを希望する方
参加人数	30 人程度を見込む
収入	無し
支出	無し
備考	

（注 1 事業につき 1 枚作成してください。また、行の伸縮等は、適宜行ってください。※については、削除してください。）

## 独自事業計画書（個票）

「独自事業」とは、指定管理者が、本施設の設置目的を達成するため、管理業務の遂行を妨げない範囲において、自己の責任と費用負担により、独自に企画実施する事業です。

事業名	施設内での案件受発注システム「ビジネスチャンス」
目的	利用者どうしでの業務の発注及び受注によるビジネスチャンス創出のため
実施時期	常時
使用施設	佐倉市スマートオフィスプレイス「CO-LABOSAKURA」内掲示板及びHP内
内容	本施設の掲示板及びHPにて、自らの業務を外注したい利用者が案件を掲示、案件を受けて売上向上・事業拡大したい利用者が受注する仕組みを運用する。案件は山万グループからも掲出し、月に1つ以上の案件増加をしていく。
対象者	〔月1人程度の利用を見込む〕 コワーキングスペース利用者及びシェアオフィス利用者
参加人数	月1人程度の利用を見込む
収入	無し
支出	無し
備考	

（注 1事業につき1枚作成してください。また、行の伸縮等は、適宜行ってください。※については、削除してください。）

## 独自事業計画書（個票）

「独自事業」とは、指定管理者が、本施設の設置目的を達成するため、管理業務の遂行を妨げない範囲において、自己の責任と費用負担により、独自に企画実施する事業です。

事業名	セミナールーム貸し出し事業
目的	セミナーや研修を行える場を提供し、企業や創業者の成長をサポートする。
実施時期	常時
使用施設	佐倉市スマートオフィスプレイス内セミナールーム
内容	設備の整ったセミナールームを利用者が柔軟に利用できることで、ビジネスや学習のニーズに応じた多様な活動をサポートする。
対象者	〔月5人程度の利用を見込む〕 佐倉市スマートオフィスプレイス月額会員及びシェアオフィス入居者
参加人数	月5人程度の利用を見込む
収入	1 1時間 1,100円 2 1日 5,500円
支出	無し
備考	

（注 1事業につき1枚作成してください。また、行の伸縮等は、適宜行ってください。※については、削除してください。）

## 独自事業計画書（個票）

「独自事業」とは、指定管理者が、本施設の設置目的を達成するため、管理業務の遂行を妨げない範囲において、自己の責任と費用負担により、独自に企画実施する事業です。

事業名	シェアオフィス・コワーキングスペースの増床
目的	既存シェアオフィスは満室状態が継続しており、コワーキングスペースも利用者の増加により一部混雑が見られるなど、利用希望に対する受け入れ余地が限られている状況にある為、増床することで利用ニーズに応じた空間の供給を強化し、利用者の利便性と満足度を向上させ、取りこぼしのない安定的な運営と収益確保を図ることを目的とします。
実施時期	2026年4月～
使用施設	佐倉市スマートオフィスプレイス上階の当社所有スペース
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用需要が高い小規模個室のシェアオフィスを6ブース設置</li> <li>・コワーキングスペースを増床</li> </ul> 上階スペースでは最大24時間営業も視野に入れ、時間に縛られない利用形態に対応予定。
対象者	[月100人程度の利用を見込む] 佐倉市スマートオフィスプレイス月額会員及びシェアオフィス入居者
参加人数	月100人程度の利用を見込む
収入	シェアオフィス：250,000円/月額（6ブース） コワーキングスペース：月額通常会費プラス2,200円のオプションとして
支出	内装費：約1,200,000円（税別） 償却：80,000円/年
備考	内装費（15年償却）の年間原価償却費をみております。

（注 1事業につき1枚作成してください。また、行の伸縮等は、適宜行ってください。※については、削除してください。）

## 収支計画書

## 1 収入の部

科 目	予 算 額 [単位:円 消費税込]				摘 要 (内訳・積算等)
	令和8年度	令和9年度	令和10年度	計	
利用料金収入	施設利用料金収入				73,107,640
					0
					0
					0
					0
小 計					73,107,640
その他の収入	企画事業参加費等	120,000	120,000	120,000	360,000
	その他収入	1,501,800	1,523,400	1,545,000	4,570,200
	独自事業収益繰入				
小 計					1,621,800
合 計 (A)					1,643,400
					1,665,000
					4,930,200
					78,037,840

注) 欄の追加、伸縮等は、適宜行うこと。「注」と書いてあるものは、消去すること。以下同じ。

注) 独自事業の収入はここには算入せず、「1-④独自事業収支計画」に別途記載すること。ただし、収入が不足する場合は、補填として独自事業の収益を繰り入れることができる。計上する場合は「1-④独自事業収支計画」の「管理業務収支への繰入」と一致すること。

## 2 支出の部

科 目		予 算 額 [単位：円 消費税込]				摘 要 (内訳・積算等)
		令和8年度	令和9年度	令和10年度	計	
人 件 費	常勤職員賃金	4,159,500	4,159,500	4,159,500	12,478,500	
	非常勤職員賃金	9,129,984	9,129,984	9,129,984	27,389,952	
	法定福利費	617,016	617,016	617,016	1,851,048	
	福利厚生費	56,340	56,340	56,340	169,020	
	小 計	13,962,840	13,962,840	13,962,840	41,888,520	
物 件 費	報償費	400,000	400,000	400,000	1,200,000	セミナー講師料
	旅費	16,000	16,000	16,000	48,000	セミナー講師交通費
	消耗品費	60,000	60,000	60,000	180,000	事務用品、衛生用品等
	備品費	240,000	240,000	240,000	720,000	施設内備品等
	燃料費	0	0	0	0	
	食糧費	60,000	60,000	60,000	180,000	利用者交流会軽食代
	印刷製本費	340,000	340,000	340,000	1,020,000	施設パンフレット、セミナーチラシ、ポスター等
	光熱水費	1,430,000	1,430,000	1,430,000	4,290,000	
	修繕料	0	0	0	0	
	医薬材料費	0	0	0	0	
	通信費	387,600	387,600	387,600	1,162,800	有線放送、インターネット回線、電話通話料
	手数料	852,000	852,000	852,000	2,556,000	クレジットカード、口座振替、スマホ決済
	保険料	0	0	0	0	建物全体で施設賠償責任保険加入済
	広告料	330,000	330,000	330,000	990,000	
	委託料	730,620	730,620	730,620	2,191,860	清掃・警備業務委託費
	使用料及び賃借料	1,063,500	1,063,500	1,063,500	3,190,500	WiFi保守、レーザー保守、SARAKUシステム、クラウドシステム、駐車場認証機、複合機
	工事請負費	0	0	0	0	
	原材料費	0	0	0	0	
	図書購入費	86,400	86,400	86,400	259,200	新聞・ビジネス誌購入費
	研修費	0	0	0	0	
租税公課	0	0	0	0	グループ全体では小さな額となるため計上せず	
小 計	5,996,120	5,996,120	5,996,120	17,988,360		
合 計 (B)	19,958,960	19,958,960	19,958,960	59,876,880		

注) 企画事業の支出についても、合算して記入すること。独自事業の支出はここには算入せず、「1-④独自事業収支計画」に別途記載すること。

注) 物件費の各科目は税込額で記入し、「租税公課」欄には、消費税(想定される納付額)、印紙税等を記入すること。

注) 一般管理費(本部経費等)を計上する場合は、摘要欄に内訳と積算根拠を記入すること。

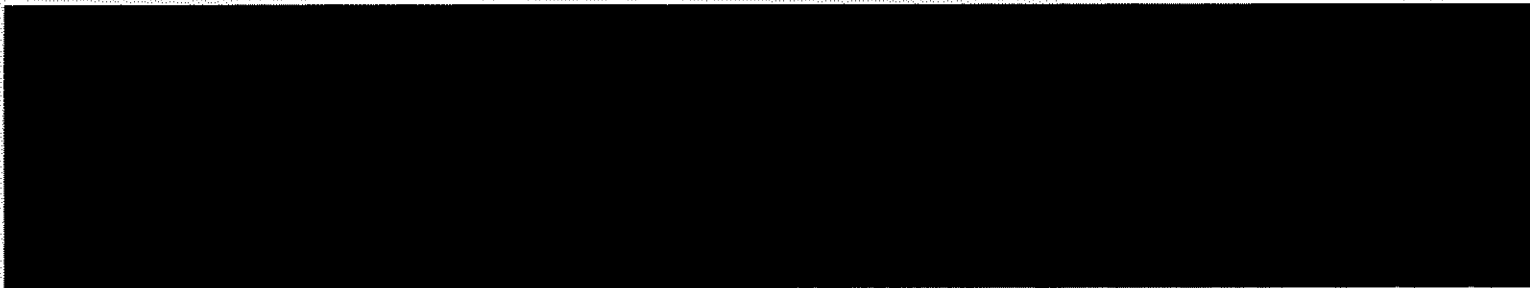
## 3 収支

収 支 [単位：円]	令和8年度	令和9年度	令和10年度	計	摘 要
(A) - (B)				18,160,960	

## 4 収支計画の立案にあたって考慮した事項や方針、数値見積の考え方について記述してください。

●月額利用者は、企画事業や独自事業により本施設の本来の目的である起業家の育成・支援に力を入れながら、コミュニティ作りも進め、起業家だけでなく、これから起業を目指すサラリーマンや学生の集客策も実行し、千葉県で起業の聖地と言われるような場所となるべく運営をしたことにより、徐々に評判が拡がり時期によっては席数の不足が生じる会員数になっております。今後は独自事業による増床により、年5～10%増を見込んでいます。

## 5 人件費見積の考え方について記述してください。



6 運営開始当初の資金調達方法、予定外の経費増加への対処方法等について記述してください。

●会社創立以来安定した経営を続けている山万グループの財政基盤をバックに、予定外の収入減や経費増加にも独自で取り組める対応力があります。

7 経費縮減のために行う具体的方策や、利用者への収益還元策などについて、特筆すべきものがあれば記述してください。

●予想を上回る収益が上がった際には、コラボサクラの魅力アップや利用者の満足度向上のための設備やサービスの他に、設置本来の目的である起業家が集まる施設となるべく、起業家を集めるための策を講じる費用に投資します。  
●現在会員登録者数の増加に伴い、現行の施設スペースでは十分な席数が確保出来ておらず、利用者からスペースの追加要望があがっていたため、当社保有の上階スペースに新規シェアオフィス6室とコワーキングスペースを1,200,000円掛け整備する予定です。  
●経費削減については昨今水光熱費の上昇が際立っていますが、令和6年12月より施設全体の電力会社切替えにより光熱費の上昇を抑えております。  
また、弊社グループの総合力で内製化出来るものについては内製化し、その他の経費についても削減に努めます。

## 1-① 利用料金収入の内訳

区 分	料金単価	令和8年度		令和9年度		令和10年度	
	[単位：円]	人数	金額	人数	金額	人数	金額
シェアオフィス							
S1							
S2	95,000	12	1,140,000	12	1,140,000	12	1,140,000
S3	50,000	12	600,000	12	600,000	12	600,000
S4～6	35,000	36	1,260,000	36	1,260,000	36	1,260,000
コワーキングスペース（月額利用者）	7,700	190	1,463,000	200	1,540,000	210	1,617,000
コワーキングスペース（市民優待）	6,600	950	6,271,056	1,010	6,666,000	1,070	7,062,000
コワーキングスペース（副業支援）	4,300	540	2,322,000	575	2,472,500	610	2,623,000
コワーキングスペース（学生優待）	3,300	1,285	4,240,500	1,370	4,521,000	1,455	4,801,500
法人プラン（月額固定制）	9,900	80	792,000	82	811,800	84	831,600
初回登録料	5,000	15	75,000	15	75,000	15	75,000
ドロップイン							
1時間	300	300	90,000	315	94,500	331	99,225
1時間半	450	275	123,750	289	129,938	303	136,434
2時間	600	215	129,000	226	135,450	237	142,223
2時間半	750	180	135,000	189	141,750	198	148,838
3時間	900	145	130,500	152	137,025	160	143,876
3時間半	1,050	110	115,500	116	121,275	121	127,339
4時間	1,200	95	114,000	100	119,700	105	125,685
4時間半	1,350	60	81,000	63	85,050	66	89,303
5時間以上	1,500	300	450,000	315	472,500	331	496,125
法人プラン（従量課金制）	上記ドロップインに含む						
NEWWORK	275	720	198,000	720	198,000	720	198,000
TIMework	300	1,440	432,000	1,440	432,000	1,440	432,000
会議室①	500	265	132,500	290	145,000	320	160,000
計	[単位：人・円]						

区分	[単位：円]	件数	金額	件数	金額	件数	金額	
施設使用に係る料金	ロッカー兼メールボックス	3,000	420	1,260,000	420	1,260,000	420	1,260,000
	ICカード	300	12	3,600	12	3,600	12	3,600
	レーザー加工機	660	120	79,200	130	85,800	140	92,400
	コピー機（モノクロ）	10	7,200	72,000	7,800	78,000	8,400	84,000
	コピー機（カラー）	30	2,900	87,000	3,200	96,000	3,500	105,000
計 [単位：件・円]		10,652	1,501,800	11,562	1,523,400	12,472	1,545,000	
合計 [単位：円]		-		-		-		

1-② 上記について、金額設定や数値見積の考え方等を記述してください。

- ・シェアオフィスS1は現在入居者と1年毎の段階賃料を設定しているため、賃料変動記載。
- ・物価上昇と近隣類似施設の利用料金との比較から、コワーキングスペースの各月額利用プランは現行より1,000円/月値上げにて料金を設定。
- ・令和5～7年の実績および計画を鑑み、毎年5～10%の利用者増を図っていく。

注) 欄の追加、伸縮等は、適宜行うこと。

## 1-③ 企画事業収支の内訳

[単位:円]

年度	事業名	収入			支出			計(B)	収支(A-B)
		参加費		計(A)	ドリンク・軽食代	講師報酬	講師交通費		
令和8年度	利用者交流会(4回)	40,000		40,000	60,000			60,000	(20,000)
	起業家支援セミナー(4回)	40,000		40,000		200,000	8,000	208,000	(168,000)
	ITセミナー(4回)	40,000		40,000		200,000	8,000	208,000	(168,000)
	計	120,000		120,000	60,000	400,000	16,000	476,000	(356,000)
令和9年度	利用者交流会(4回)	40,000		40,000	60,000			60,000	(20,000)
	起業家支援セミナー(4回)	40,000		40,000		200,000	8,000	208,000	(168,000)
	ITセミナー(4回)	40,000		40,000		200,000	8,000	208,000	(168,000)
	計	120,000		120,000	60,000	400,000	16,000	476,000	(356,000)
令和10年度	利用者交流会(4回)	40,000		40,000	60,000			60,000	(20,000)
	起業家支援セミナー(4回)	40,000		40,000		200,000	8,000	208,000	(168,000)
	ITセミナー(4回)	40,000		40,000		200,000	8,000	208,000	(168,000)
	計	120,000		120,000	60,000	400,000	16,000	476,000	(356,000)

注) 様式3-②「企画事業計画書」に記載した各事業の収支計画を年度ごとに記載すること。

注) 欄の追加、伸縮等は、適宜行うこと。費目は適宜設定すること。「注」と書いてあるものは、消去すること。以下同じ。

注) 収入の計は「1 収入の部」の「企画事業参加費等」と一致すること。

## 1-④ 独自事業収支計画

[単位:円]

年度	事業名	収入			支出				計(B)	収支(A-B)
		利用料	参加費	計(A)	設置費	材料費	水光熱費	施設警備・清掃費		
令和8年度	テレキューブ設置	1,296,000		1,296,000	222,172				222,172	1,073,828
	レーザー加工機講習		6,000	6,000		13,200			13,200	(7,200)
	登記専用ポスト設置	792,000		792,000					0	792,000
	起業家・個人事業主向け情報配信サービス			0					0	0
	ビジネスチャンス			0					0	0
	セミナールーム貸出し	198,000		198,000					0	198,000
	ワーキングスペース・シェアオフィス増床	5,640,000		5,640,000	80,000		600,000	600,000	1,280,000	4,360,000
	計(C)	7,926,000	6,000	7,932,000	302,172	13,200	600,000	600,000	1,515,372	6,416,628
	管理業務収支への繰入(D)									
指定管理者収益分(C-D)										
令和9年度	テレキューブ設置	1,296,000		1,296,000	222,172				222,172	1,073,828
	レーザー加工機講習		6,000	6,000		13,200			13,200	(7,200)
	登記専用ポスト設置	792,000		792,000					0	792,000
	起業家・個人事業主向け情報配信サービス			0					0	0
	ビジネスチャンス			0					0	0
	セミナールーム貸出し	198,000		198,000					0	198,000
	ワーキングスペース・シェアオフィス増床	5,880,000		5,880,000	80,000		600,000	600,000	1,280,000	4,600,000
	計(C)	8,166,000	6,000	8,172,000	302,172	13,200	600,000	600,000	1,515,372	6,656,628
	管理業務収支への繰入(D)									
指定管理者収益分(C-D)										
令和10年度	テレキューブ設置	1,296,000		1,296,000	222,172				222,172	1,073,828
	レーザー加工機講習		6,000	6,000		13,200			13,200	(7,200)
	登記専用ポスト設置	792,000		792,000					0	792,000
	起業家・個人事業主向け情報配信サービス			0					0	0
	ビジネスチャンス			0					0	0
	セミナールーム貸出し	198,000		198,000					0	198,000
	ワーキングスペース・シェアオフィス増床	6,120,000		6,120,000	80,000		600,000	600,000	1,280,000	4,840,000
	計(C)	8,406,000	6,000	8,412,000	302,172	13,200	600,000	600,000	1,515,372	6,896,628
	管理業務収支への繰入(D)									
指定管理者収益分(C-D)										

注) 様式4-②「独自事業計画書」に記載した各事業の収支計画を年度ごとに記載すること。

注) 欄の追加、伸縮等は、適宜行うこと。費目は適宜設定すること。「注」と書いてあるものは、消去すること。以下同じ。

注) 「管理業務収支への繰入」は管理業務の収入が不足する場合の補てんとしてのみ計上可。計上する場合は「1 収入の部」の「独自事業収益繰入」と一致すること。