

「新たな公共施設」の整備・運営手法について

1 . はじめに

整備・運営手法の検討に係る基本的な考え方

本施設は、文化センター機能や公民館機能など多様な機能を複合した施設となることが想定されます。

こうした複合的な機能を併せ持った公共施設について、他都市の類似施設の事例をみると、施設整備や幅広い分野のサービス提供などにおいて、民間事業者等のノウハウを上手く活用しながら事業を進めている事例も数多く見受けられます。

このため、事業手法の検討では、一般的な整備方式である公共直営による整備をベースとしながらも、他都市事例を踏まえ本施設整備に適する事業手法を運営面に着目して比較しながら類型化し、今後の整備に向けた視点を整理します。



2. 類似事例について

ここ10年程度の国内の複合公共施設の主な事例を整理すると、多様な公共サービスを一か所で提供する「複合」という施設の性格もあり、民間が整備・運営を担う事例も見られます。

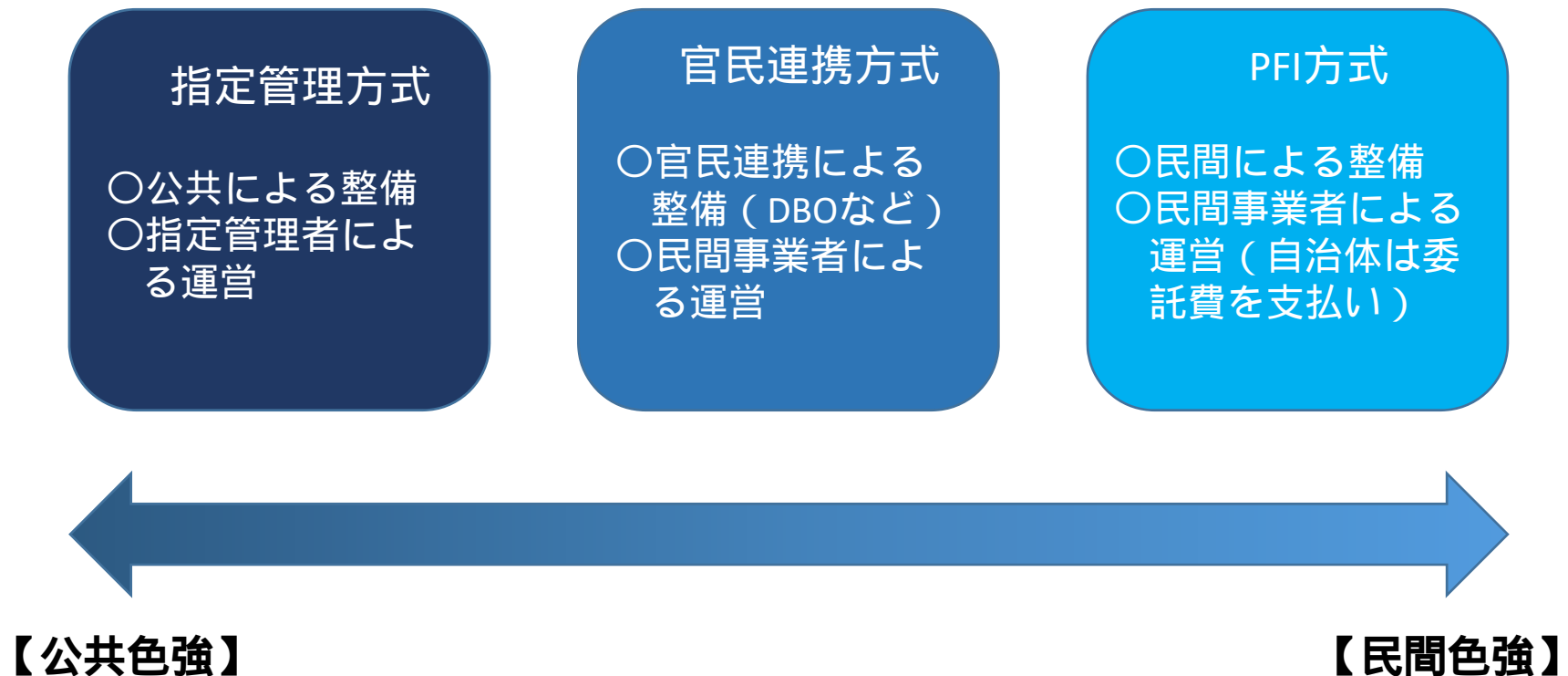
【国内の類似施設と整備・運営手法について】

事例	地域	延床面積	敷地面積	事業方法	運営主体	事業費等	特徴等
我孫子市 生涯学習センター	千葉県	約4,364㎡	約5,301㎡	公共	公共	約17億円 (建設費)	図書館と公民館、ホール等を一体的に整備・運営。
ひらた タウンセンター	山形県	約5,090㎡	約19,445㎡	公共	公共	約19億円 (総工費)	中央公民館の建替にあたり、支所機能を含めた機能の複合化を図った。
村山市総合文化 複合施設	山形県	約4,452㎡	約11,038㎡	公共	公共(指定管理(NPO))	約24億円 (総工費)	図書館やカフェなど複合的な文化施設。市民参加型のワークショップを経て整備。
武蔵野プレイス	東京都	約9,810㎡	約2,166㎡	公共	公共(指定管理(財団))	約45億円 (総工費)	図書館や市民活動情報機能などを有する複合施設。市の外郭団体による運営。
室蘭生涯学習センターきらん	北海道	約4,495㎡	約14,000㎡	PPP (DBO)	公共部分の一部は直営	約20億円	中学校跡地を活用。図書館や市民活動支援機能、子育て支援機能等を含む。
オガールプラザ	岩手県	約5,826㎡	約5,640㎡	PPP	民間	約11億円 (総工費)	PPPにより民間による施設の整備・運営を実施している。
岩見沢市 生涯学習センター	北海道	約7,700㎡	約2,300㎡	PFI (BTO)	民間	約31億円 (建設費)	地元企業・金融機関が中心となった担い手構成であり、地域完結型のPFI事例
いわき芸術文化 交流会館	福島県	約27,547㎡	約11,228㎡	PFI (BTO)	民間、 一部公共直営	約181億円 (総工費)	PFI(BTO)だが、施設運営の核となる部分は直営で実施。
杉戸町 生涯学習センター	埼玉県	約4,434㎡	約9,799㎡	PFI (BTO)	民間	約20億円 (建設費)	PFI(BTO)による施設整備・運営。一部隣接した運動公園の管理も合わせて委託。
くわな メディアライヴ	三重県	約9,114㎡	約3,191㎡	PFI (BOT)	民間	約116億円 (総事業費)	PFI(BOT)により、図書館の開館時間の拡大、入館者数の増加を果たしている。

3 . 整備・運営手法の類型化について

整理した事例を大きく分けると、「指定管理方式」「官民連携方式」「PFI方式」の3種類に分けることができます。

【複合公共施設の整備・運営手法のタイプについて】



3 . 整備・運営手法の類型化について（指定管理者方式）

東京都武蔵野市 武蔵野プレイス・境南ふれあい広場公園



アート・ティーンズライブラリー



クラフトスタジオ



図書館・障害者用
対面朗読室



市民活動情報コーナー

施設概要（総工費4,467,979千円）

- 敷地面積2,166.20㎡/
延床面積約9,809.76㎡/地上4階・地下3階

運営概要

- 事業主体：東京都武蔵野市
- 管理運営：（公財）武蔵野生涯学習振興事業団
- 地下3階：駐車場/地下2階：ティーンズスタジオ/地下1階：メインライブラリー/
1階：パークラウンジ/2階：コミュニティライブラリー/3階：ワークラウンジ/
4階：ワークテラス

事業背景・特長

- 図書館を中心に生涯学習支援、青少年活動支援、市民活動支援の4つの機能を併せ持った施設。
各種機能をあえて入り混じるように融合させ、子どもたちからお年寄りまでが交流する「場」として、地域社会の活性化を深める新しいタイプの公共施設を目指している。
- 緑に囲まれているため、周辺環境に配慮し、公園や道を歩く人々にも心地よさを提供するとともに、屋上緑化や雨水利用などさまざまな工夫を行い、エコロジーに配慮した空間の創出に努めている。

資料出典 1

（ http://www.musashino.or.jp/place/_1164.html ）

資料出典 2

（ http://www.city.musashino.lg.jp/sesaku_keik ）

3 . 整備・運営手法の類型化について（指定管理者方式）

武蔵野プレイスの整備・運営手法について

【施設整備】

東京都武蔵野市

【指定管理】

【運営】

(公財)武蔵野生涯学習振興事業団

【主な機能】

図書館

青少年活動支援
(ティーンズスタジオ
等)

市民活動支援
(ワークラウンジ等)

生涯学習支援

3 . 整備・運営手法の類型化について（指定管理者方式）

武蔵野プレイスの機能について



【市民活動カウンター】



【カフェラウンジ】



【ワークラウンジ】



【スタディーコーナーの予約システム】

3 . 整備・運営手法の類型化について（官民連携方式）

岩手県紫波町 オガールプラザ



図書館



産直



スタジオ

施設概要（総工費1,073,500千円）

・敷地面積5,640.02㎡/延床面積約5,826.02㎡/地上2階・塔屋1階

運営概要

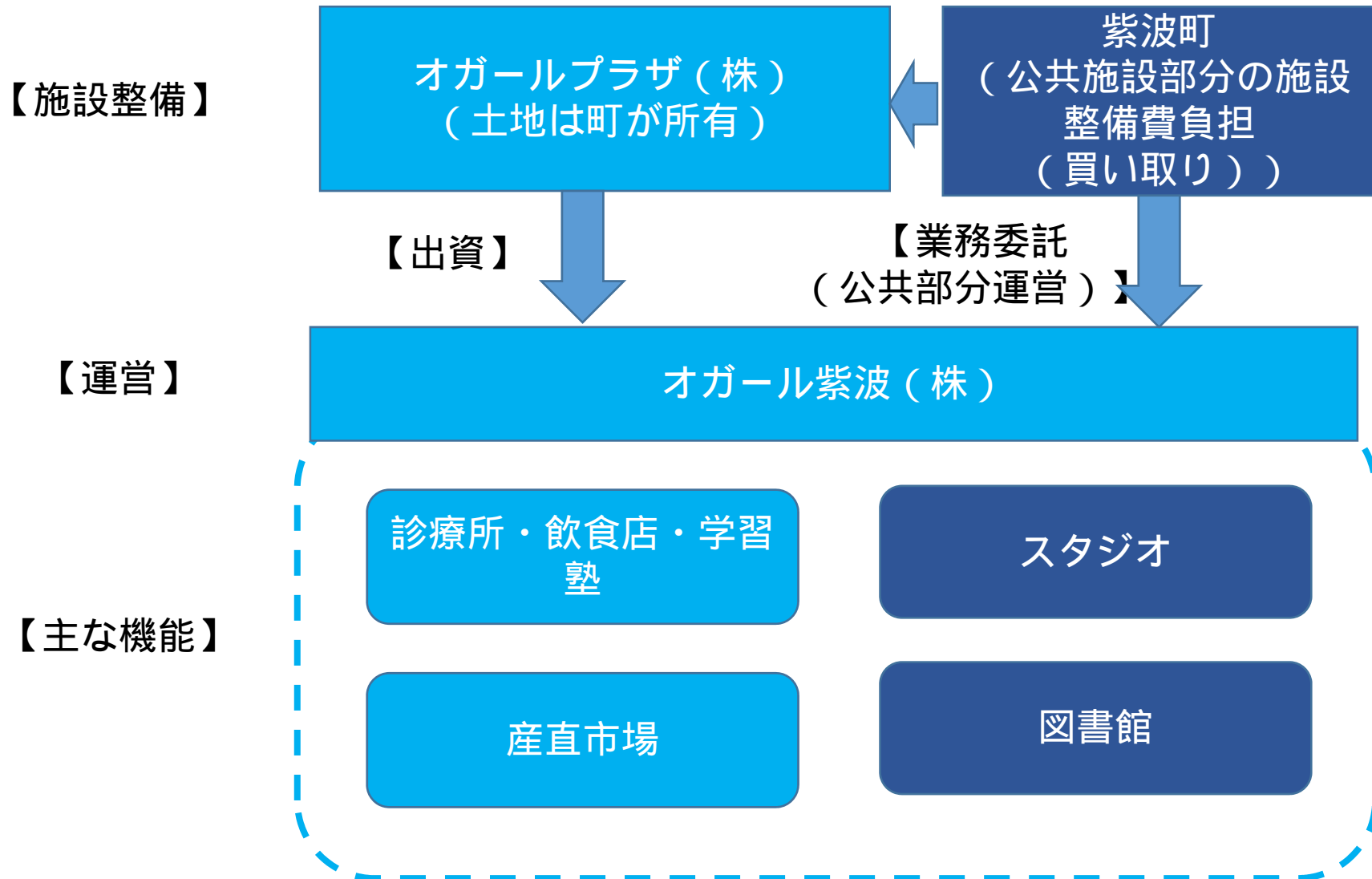
- ・事業主体：柴波町
- ・所有管理：オガールプラザ株式会社（SPC） 運営：オガール柴波株式会社
- ・図書館/地域交流センター/子育て支援センター/産直/診療所/飲食店/物品販売店

事業背景・特長

- ・オガールプラザ代表取締役の岡崎氏が、町が買い上げていたものの、財政難により計画が中断していた駅前土地にどのようなポテンシャルがあるのか、東洋大学PPPスクールと共にリサーチを行った。結果、人口は少ないが盛岡・花巻を商圏に見込めるため、PPPで事業を成功の可能性があり、町の公民連携基本計画が策定されたのを機に、柴波町の代理としてまちづくりを行う「オガール柴波(株)」を立ち上げ、駅前の土地を有効活用するプロジェクトを始動。
- ・土地は官が所有し、オガール柴波はデベロッパーとして、事業立案やテナントの誘致、設計、発注、建設、竣工、引き渡し、運営までを一括して行った。それに対し、施設建物の建設・所有管理するための特定目的会社（SPC）としてオガールプラザ(株)を設立。会社の目的を特定することで、投資家が出資しやすくし、借入金調達を容易にした。
- ・オガールプラザが公共性の達成だけではなく、不動産事業としても成功することが肝心であることから、最大容積率から施設規模を考えるのではなく、テナントの誘致を事前に進め、必要な施設規模を決定、完成時にテナントに空きができるリスクを減らした。
- ・オガールプラザはオガール柴波と柴波町、政府系の民都機構の三者による合同出資。議決権を持つのはオガール柴波だが、他の2者はオガール柴波が倒産しそうになった時、優先して株式を抑えることができる優先出資であり、実質、出資者＝経営者であることから金融機関に対する信用力を上げている。
- ・開発に際し、1.駅前の付加価値向上、2.町の産業振興と雇用開発、3.図書館の維持管理費の捻出を目標に掲げる。産直マーケットで町の基幹産業である農業の振興を図り、入居した民間テナント料で図書館の維持管理を行い、補助金に頼らない不動産経営を実現。
- ・町民同士の議論から作られた産直マーケットを始め、町内の木材・骨材を使用し、町内企業が従来工法で施設を建設、「自分たちの施設」である意識を高め、施設の利用促進を果たしている。
- ・資料出典（<http://www.ogal-shiwa.com/>）

3 . 整備・運営手法の類型化について（官民連携方式）

オガールプラザの整備・運営手法について



3 . 整備・運営手法の類型化について（官民連携方式）

オガールプラザの機能について



【産直市場】



【飲食施設】



【ラウンジ空間】



【学習塾】

3 . 整備・運営手法の類型化について（PFI方式）

北海道岩見沢市 生涯学習センター



アリーナ



親子学習室



音楽室



料理講習室

施設概要（建設費30.9億円）

- ・実習室/親子学習室/料理講習室/研修室/和室/軽運動場/武道場/音楽室/市民活動室/アリーナ/生涯学習室/地下駐車場
- ・敷地面積：約2,300㎡/延床面積約7,700㎡（地上5階・地下1階）

運営概要

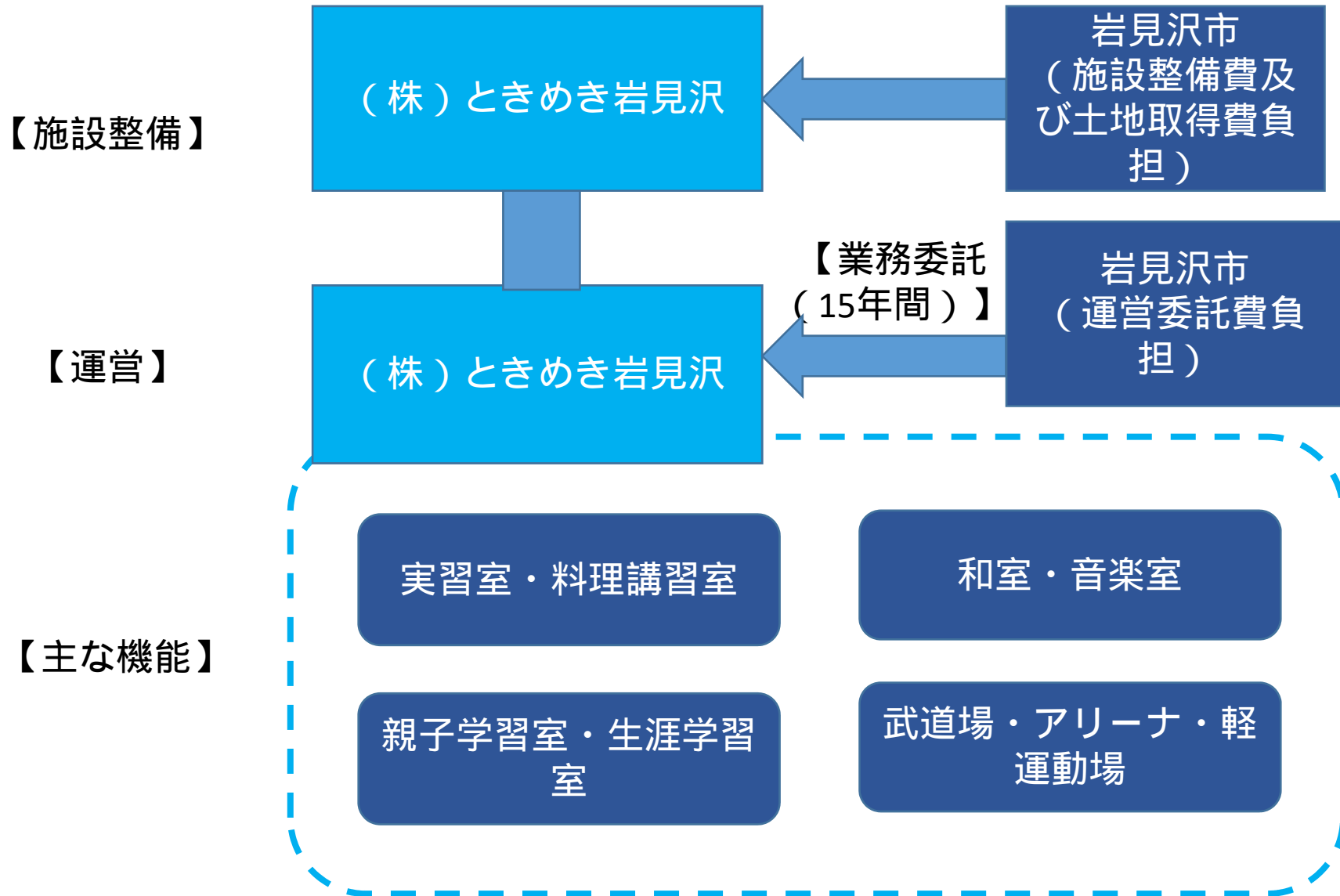
- ・事業主体：株式会社ときめき岩見沢（SPC）
- ・管理運営：指定管理者株式会社ときめき岩見沢（SPC）
- ・事業方式：BTO ・事業期間：17年 ・VFM（入札後）：6.1%

事業背景・特長

- ・岩見沢市で初めてのPFI方式を導入した公共施設。
- ・「働く婦人の家」「空知婦人会館」「勤労青少年センター」は同じ所在地・類似した用途・3棟の建物が連結した構造などから、市役所関係者などの間では「3館」という通称で実質的に一つの施設として扱われていた。しかしそうした実体とは逆に、それぞれの担当部署は異なり、非効率な運営が問題となっていた。館の老朽化に伴って統合案が持ち上がり、それに合わせる形で用途の拡充が行われ生涯学習センターとなった。
- ・株式会社ファウンドと事業提携をし、「いわなび企画委員会の自主事業」、健康講座などを企画。
- ・資料出典（<http://iwanabi.com/>）

3 . 整備・運営手法の類型化について（PFI方式）

岩見沢市生涯学習センター（いわなび）の整備・運営手法について



3 . 整備・運営手法の類型化について（PFI方式）

岩見沢生涯学習センターの機能について



【アリーナ】



【実習室】



【武道場】



【和室】



【料理講習室】



【市民活動室】

4 . 視点の整理

視点1 複合公共施設はなぜ直営方式が少ないのか？

- 多様な機能を併せ持った施設であるという特徴
公共直営だと「縦割り」の管理になる可能性 相乗効果を期待しづらい
- 維持費の削減
多くの市民が集う施設 商業的な床を持つことで少しでも維持費削減を期待

視点2 ではどのような主体が運営すべきなのか？

- NPOや第3セクターによる指定管理
利益重視ではなく、公益的な視点も含めた運営が期待できる
維持管理費の削減はあまり期待できない
- 民間事業者（長期包括的（PFIやDBOなど）
収益性向上のために様々な工夫をする可能性がある（収益施設の併設等）
公益性の確保のためには契約時に要求水準を明確に定める必要がある

視点3 施設整備にも運営者目線が必要なのではないか？

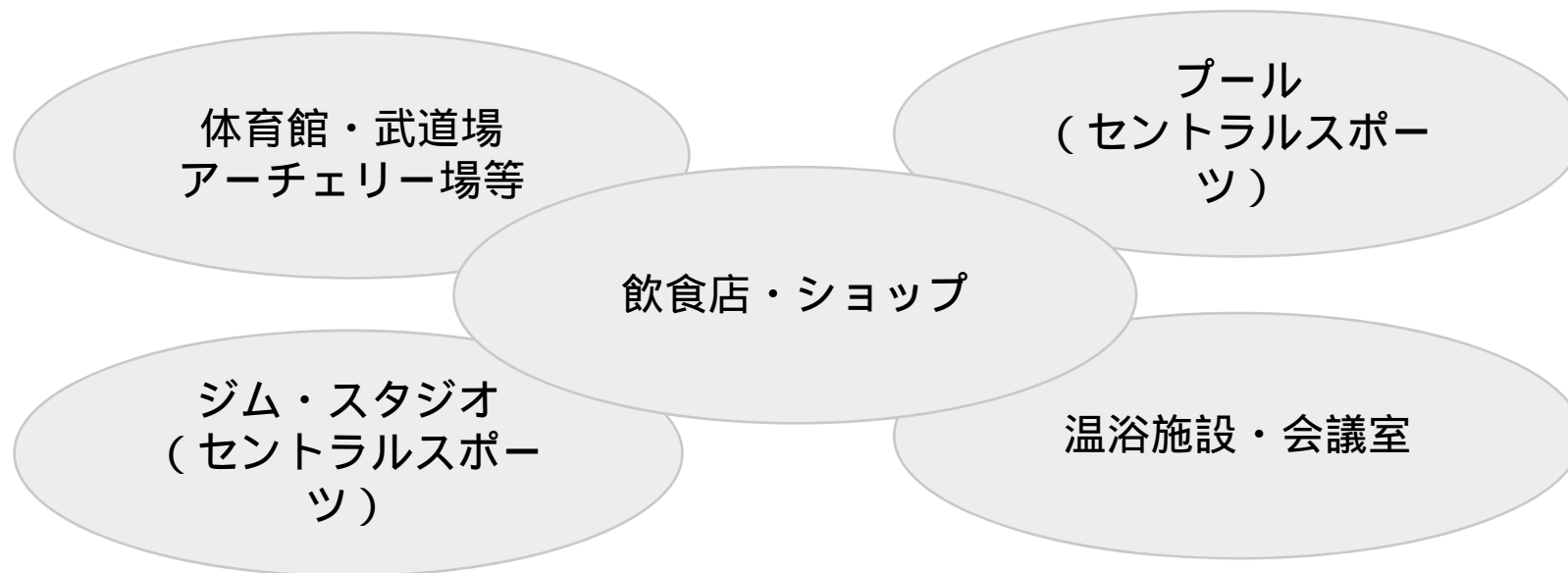
- 官民連携の施設整備・運営では、施設整備段階から運営者の視点を入れることで
維持費の削減（効率的な管理ができるような施設動線。清掃費や水道光熱費を見据えた共用空間づくりなど）につなげることができる。
- 賑わいを生むための仕掛けづくり（学習塾、カフェなど収益事業を併設することで、より賑わいを生み出せる可能性）

4 . 視点の整理

視点3に関する事例（東京都墨田区体育館）

- PFIによって体育館を整備。運営はスポーツクラブを運営する「セントラルスポーツ」が行っている。
- スポーツクラブが体育館・プール・事務などを運営することで、各種スクールなどを積極的に行い利用活性化が図られるとともに、ショップや飲食店を併設することで利用者の利便性向上にもつながっている。

墨田区体育館（東京都墨田区）の機能



4 . 視点の整理

墨田区体育館（PFIによる公共体育館の整備・運営）



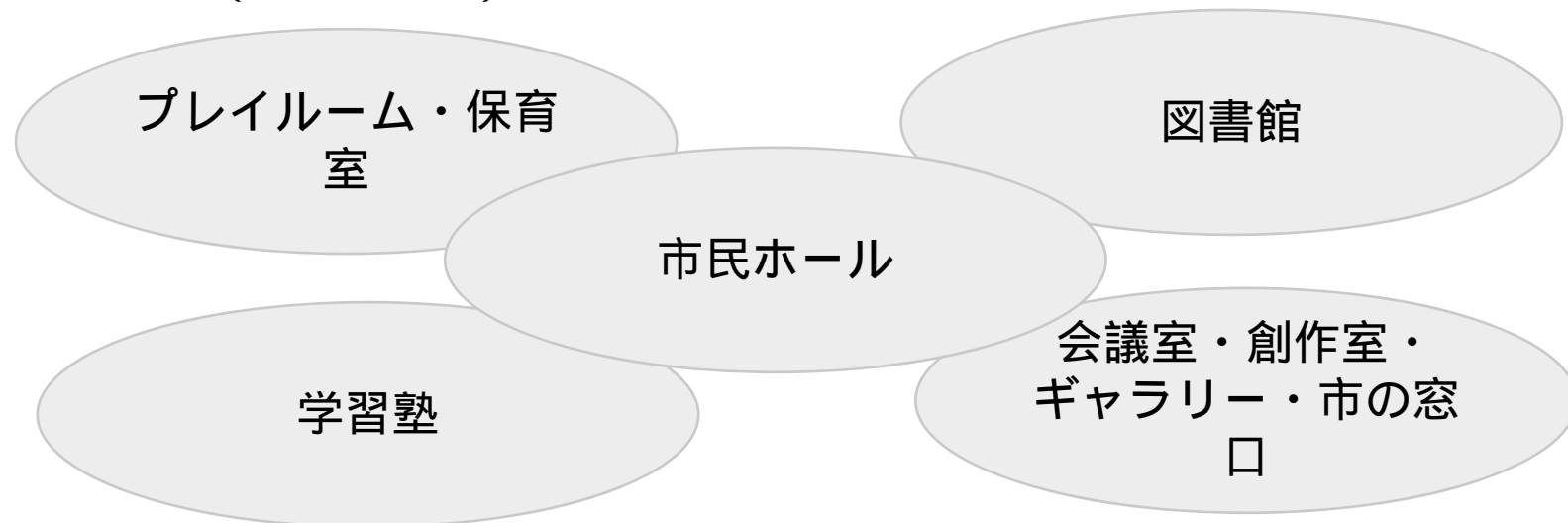
4 . 視点の整理

視点3に関する事例（東京都稲城iプラザ）

- PFIによって市民ホール、図書館などから構成される複合公共施設を整備。
- 駅前という立地利便性と図書館が併設という機能もあり、民間の学習塾がテナントとして入っている。
- 市民ホールの運営にあたっては、運営主体が様々なイベントの企画を行っている（稼働率の向上 = 貸館収入の拡大）。



稲城iプラザ（東京都稲城市）



4 . 視点の整理

稲城 i プラザ（PFIによる複合公共施設の整備・運営）



PPP（Public-Private Partnership）とは
PFIを含めた官民連携事業全般を示す。
特に法定の定義はない。

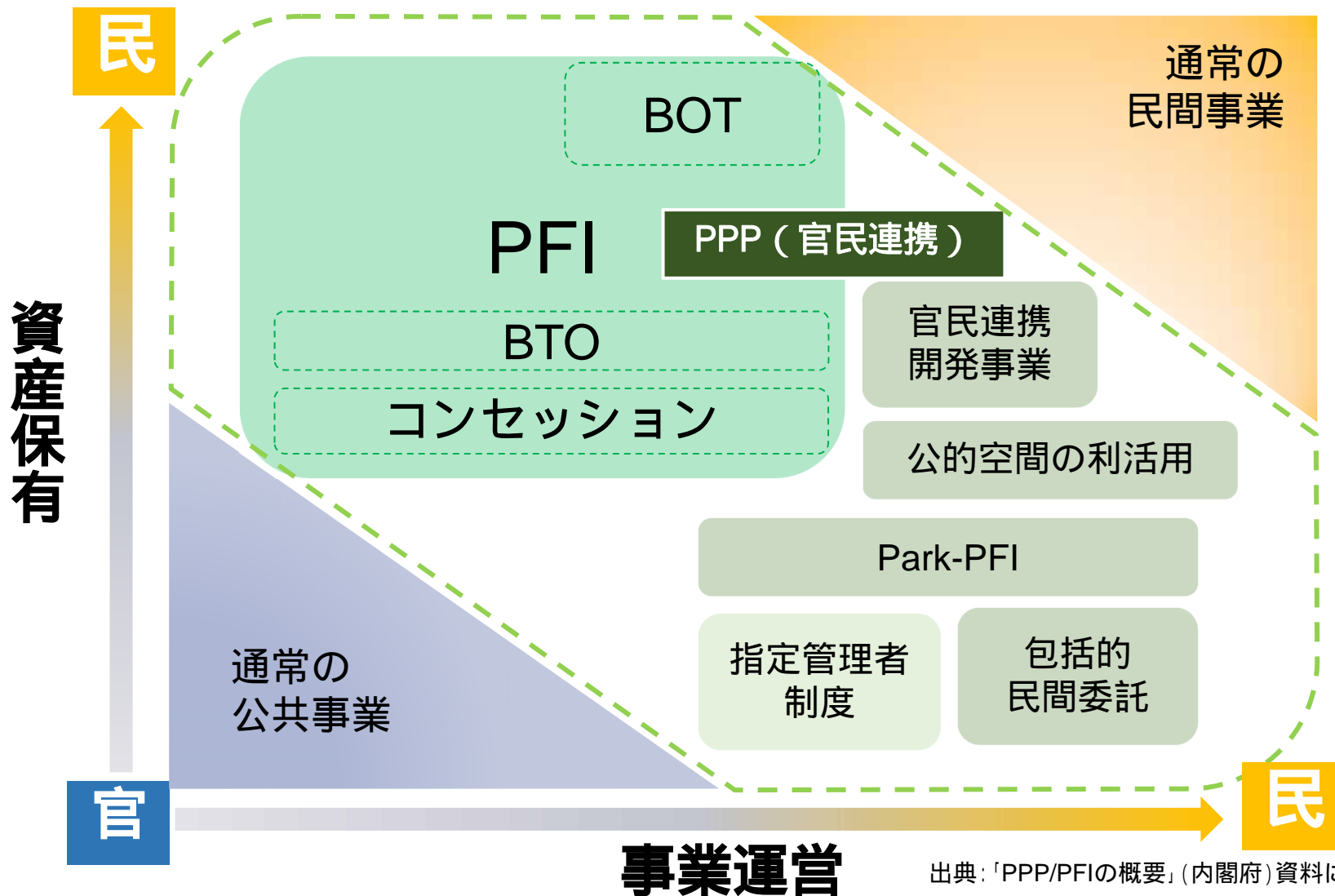
PFI（Private-Finance Initiative）とは
公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、
経営能力及び技術的能力を活用して行う事業手法

PFI法に基づき実施

ほとんど全ての社会資本がPFI法の対象

PFIの目的
包括的・長期間の調達とそれに伴う競争環境の形成
性能発注によるコスト縮減・サービスの質の向上の期待
○民間資金の活用を通じた事業継続効果を期待

参考 PPPとPFI



出典:「PPP/PFIの概要」(内閣府)資料に加筆