

民間活力を活用した大久保駅前エリアの
整備・運営に係る調査

報 告 書

令和5年3月

明石市 政策局 企画・調整室
株式会社 オリエンタルコンサルタンツ

目次

1. 本調査の概要	1-1
1-1 調査の目的	1-1
(1) 地方公共団体の概要	1-1
1-2 事業発案に至った経緯・課題	1-3
(1) 本市が抱えている課題	1-3
(2) 上位計画との関係性	1-4
(3) 上記課題への対策とこれまで実施している施策や調査等	1-10
(4) 当該事業の発案経緯	1-11
(5) 当該事業の必要性	1-11
1-3 検討体制の整備	1-12
(1) 庁内の検討体制	1-12
(2) 民間の関係者との協力体制	1-12
2. 本調査の内容	2-1
2-1 調査の流れ	2-1
3. 前提条件の整理	3-1
3-1 対象地（JR 大久保駅前エリア）の状況	3-1
(1) 立地	3-1
(2) 人口	3-2
(3) 土地利用状況	3-5
(4) 災害リスク	3-6
(5) 交通	3-7
(6) 地理情報システム（GIS）による都市構造の分析	3-9
(7) 回遊性・公共空間の評価	3-13
(8) まちづくりの傾向把握	3-26
3-2 法規制等の整理	3-33
(1) 用途地域	3-33
(2) 地区計画（大久保駅南地区地区計画）	3-34
(3) 都市景観形成地区（大久保駅南地区都市景観形成地区）	3-36
3-3 市民ニーズ	3-41
(1) 既存調査資料の整理分析	3-41
(2) 市民ニーズからみた JR 大久保駅周辺エリアの課題抽出	3-58
3-4 課題整理と導入機能の検討	3-63
(1) 課題整理	3-63
(2) 導入機能の検討	3-64
(3) JR 大久保駅周辺の各公有地への導入機能の考え方	3-67

4. 事業化検討	4-1
4-1 事業スキーム／手法の検討	4-1
(1) 施設整備に関する事業スキーム／手法	4-1
(2) 公有地の取扱いに関する事業スキーム／手法	4-9
(3) 施設の維持管理運営に関する事業スキーム／手法	4-12
4-2 民間企業サウンディング調査	4-16
(1) 複合施設整備を見据えた管理・運営業務可能性調査	4-16
(2) 先進事例調査	4-39
4-3 事業スキーム／手法の評価	4-47
(1) 事業スキーム／手法の比較	4-47
(2) JR 大久保駅周辺公有地での整備方針に合わせた官民連携手法の適用	4-51
4-4 各公有地への導入機能の想定	4-58
(1) 駅前広場：南北交流拠点	4-58
(2) J T 跡地	4-58
(3) 中部地区保健センター用地：時間貸駐車場若しくは福祉関連施設	4-59
(4) 大久保市民センター：建物更新・行政サービスの拡充	4-59
4-5 モデル地区における整備検討	4-60
(1) 複合施設整備に向けた課題	4-60
(2) JR 大久保駅前複合施設整備のコンセプト・導入機能	4-61
(3) 事業計画	4-69
4-6 VFM の検討	4-77
(1) VFM 検討の条件設定	4-77
(2) JR 大久保駅前・複合施設整備：VFM (DBO 方式)	4-78
(3) 大久保市民センター・改修：VFM (DBO 方式)	4-79
(4) 各事業の VFM 評価	4-80
4-7 事業収支の検討	4-81
(1) 事業条件の想定	4-81
(2) 中部地区保健センター用地：高齢者関連施設（事業用定期借地）	4-82
(3) 事業評価	4-83
4-8 検討結果・結論	4-84
5. 今後の進め方	5-1
5-1 ロードマップ	5-1
5-2 想定される課題	5-2

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的	1-1
1-2 地方公共団体の概要	1-1
1-3 事業発案に至った経緯・課題	1-3
(1) 本市が抱えている課題	1-3
(2) 上位計画との関係性	1-4
(3) 上記課題への対策とこれまで実施している施策や調査等	1-10
(4) 当該事業の発案経緯	1-11
(5) 当該事業の必要性	1-11
1-4 検討体制の整備	1-12
(1) 庁内の検討体制	1-12
(2) 民間の関係者との協力体制	1-12

1-1 調査の目的

本調査は JR 大久保駅前エリア（以下、「本エリア」という。）において、JR 大久保駅南側に市が保有する公有地（JT 跡地公共公益施設用地：1.5ha）等を活用し、官民連携事業手法による公共施設等の整備・運営方法を調査することを目的とする。

（1）地方公共団体の概要

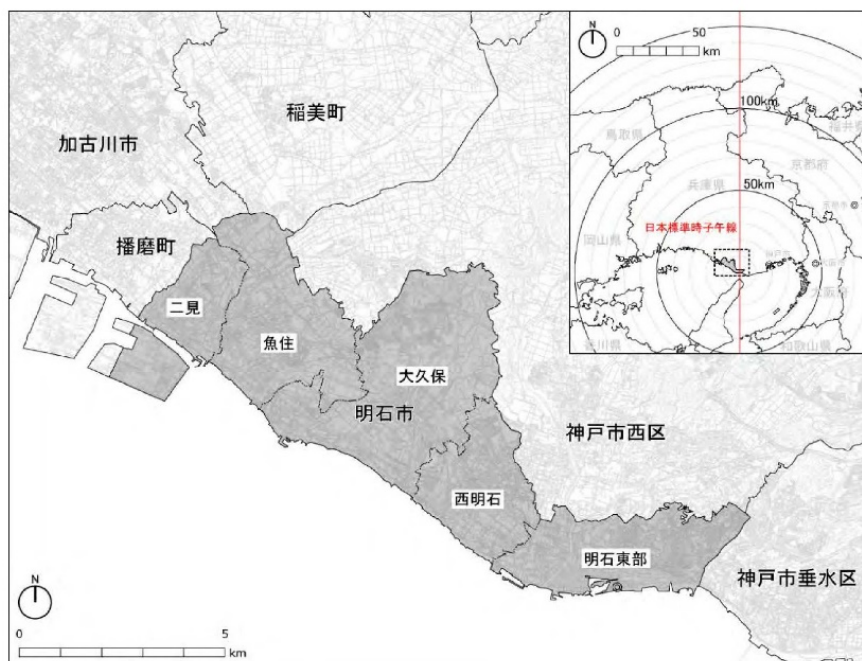
本市は、兵庫県中南部の西日本国土軸上にあり、阪神都市圏と播磨都市圏の接点に位置している。市域の南側には明石海峡が広がる「海峡のまち」であり、世界最長の吊り橋・明石海峡大橋が開通し、明石海峡を隔てた淡路島とは、旅客船が行き来し、淡路島への玄関口となっている。また、東経 135 度日本標準時子午線が通る「子午線のまち」、「時のまち」として、全国に広く知られている。

他にも明石焼（玉子焼）や鮮魚などの「食のまち」、明石城跡などの歴史文化遺産がある「歴史のまち」でもあり、近年は、様々な知識、教養、文化を高める「本のまち」づくりに力を入れて取り組んでいる。

市域は南北が最長 9.4km、東西が最長 15.6km で総面積が 49.42 km²、最高地の標高は 94.6m で、東西に細長く平坦な市街地を形成している。また、東から明石東部、西明石、大久保、魚住、二見の 5 地域に市域が区分されている。

市内には鉄道として、山陽新幹線、JR 山陽本線、山陽電鉄の 3 路線が通っており、山陽新幹線と JR 山陽本線は市中心部を、山陽電鉄は臨海部を横断している。

全域的に、神戸や大阪などのベッドタウンとして、鉄道駅を中心に商業・業務地と周辺の住宅地で構成される密度の高い市街地が形成されている。



出典：明石市「明石市文化財保存活用地域計画」

図 1-1-1 明石市の位置



出典：明石市 HP「明石市へのアクセス」

図 1-1-2 明石市の道路・鉄道網状況

1-2 事業発案に至った経緯・課題

(1) 本市が抱えている課題

本市のまちづくりにおいては、子育て世代などの人口増加を契機とした、まちの好循環が拡大するとともに、市民満足度が向上していることから、おおむね順調に進められている。

一方今後は、少子化の更なる進展による人口減少や、それに伴う地域経済の縮小を克服し、将来的にわたって成長力を確保することが求められている。また、気候変動や自然災害、感染症といった地球規模の課題が連鎖して発生し、地域の経済成長や社会問題にも波及して影響を及ぼす時代となってきた。

こうしたことから、量だけではなく質も考慮した自然環境との調和等を図りつつ、更なる快適で利便性の高い生活環境と地域経済の発展に向けた取組みが求められている。

財政面では、近年、市税収入の増や市有地及びまちづくりへの有効活用などにより増加傾向にあるものの、扶助費などの社会保障関係経費の増加により、財政がやや硬直化している状況である。

(2) 上位計画との関係性

1) あかし SDGs 推進計画（明石市第 6 次長期総合計画）

当該計画では、2030 年のあるべき姿を「SDGs 未来安心都市・明石 〜いつまでもすべての人に やさしいまちを みんなで〜」とし、「いつまでも」「すべての人に」「やさしいまち」「みんなで」の 4 つの視点からのまちづくりを基本理念に、明石市を住みやすいと思う人の割合 100%を目指している。

また、目指すまちの姿の実現に向けて、まちづくりにおける経済・社会・環境の三側面の方向性を以下のとおり定めている。

そのため、JR 大久保駅前エリアにおいてもこれらの方向性に則ったまちづくりが求められる。

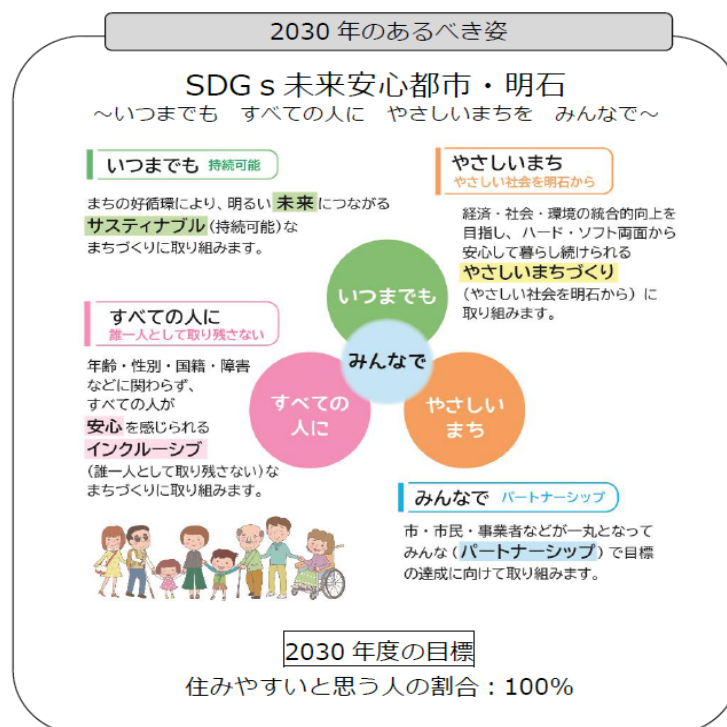


図 1-2-1 あるべき姿とまちづくりの基本理念

表 1-2-1 まちづくりの方向性

経済面	「にぎわいと活力が持続するまち」を目指します。
社会面	「すべての人が助け合い安心して暮らせるまち」を目指します。
環境面	安全で快適な暮らしを将来にわたり引き継げる「人にも自然にも地球にもやさしいまち」を目指します。
三側面の 統合的な取組	一方を進めることにより、一方が悪化することがないように総合的にバランスよく取り組むこと、相乗効果を生み出せるように取り組むことで、持続可能なまちづくりを進めます。

2) あかし SDGs 前期戦略計画（明石市まち・ひと・しごと創生総合戦略（第2期））

当該計画は、あかし SDGs 推進計画に基づき 2030 年のあるべき姿「SDGs 未来安心都市・明石」の実現に向けた、まちづくりの戦略を定める中期計画である。推進計画に定めるまちづくりの方向性に基づき、施策展開の 5 つの柱や優先的に取り組む具体的な施策を定めている。

JR 大久保駅前エリア及び周辺地域におけるまちづくりとしては、柱①の展開の方向「3. 自然環境の保全と活用」及び柱⑤の展開の方向「1. 地域産業の振興」の主な施策として『大久保北部遊休地の利活用』が、柱④の展開の方向「3. 誰もが利用しやすく安全で強靱な都市基盤の整備」の主な施策として『JT 跡地開発』が挙げられている。

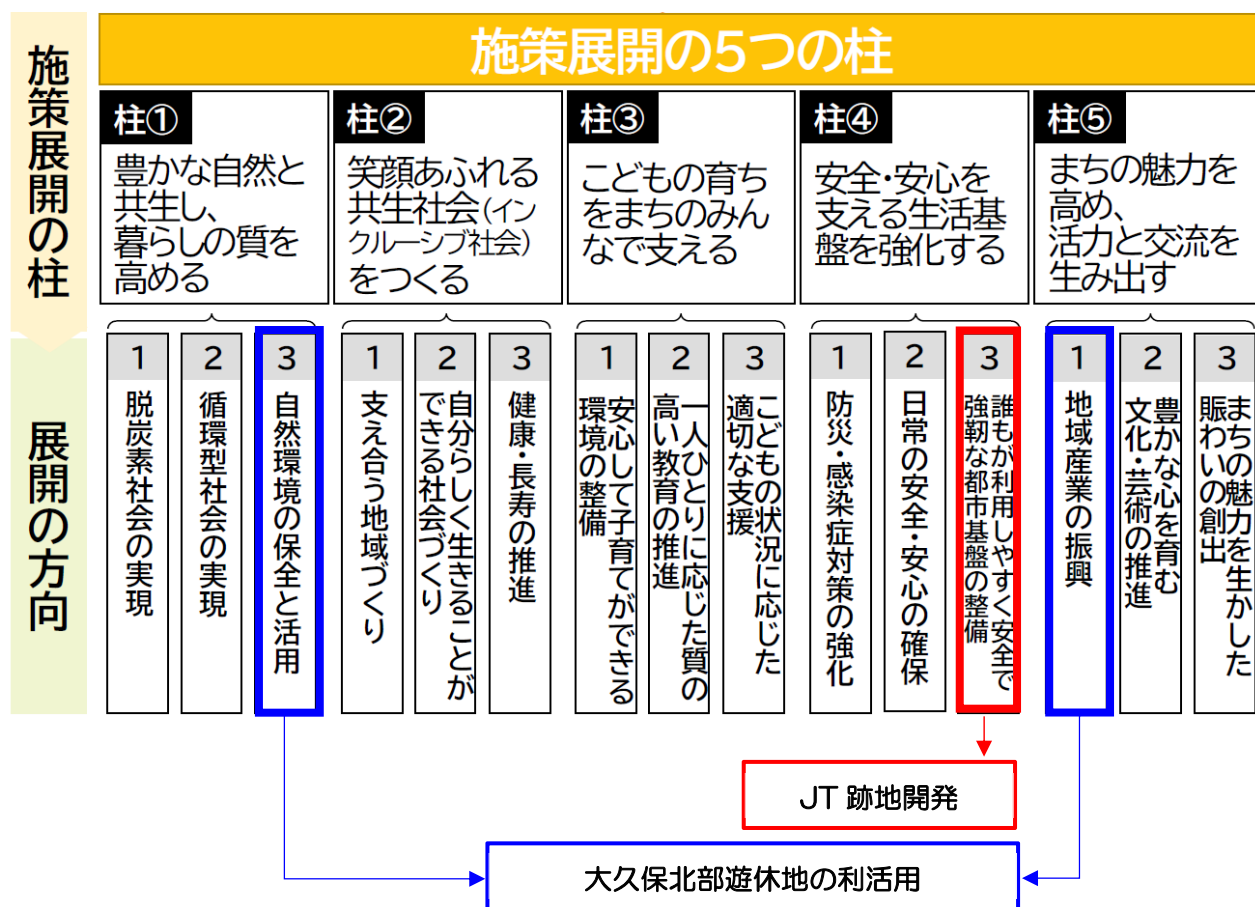


図 1-2-2 施策展開の 5 つの柱と展開の方向

3) 明石市都市計画マスタープラン ※策定中（素案より）

《全体構想》

当該計画では、将来都市像を「やさしい・豊かさ・活力を維持する 未来安心都市・明石～世代・分野を超えて住み続けられる都市空間の確立～」とし、5つのまちづくりの方向性を掲げている。

将来都市構造図において、JR 大久保駅周辺は「主要地域核」に位置付けられている。

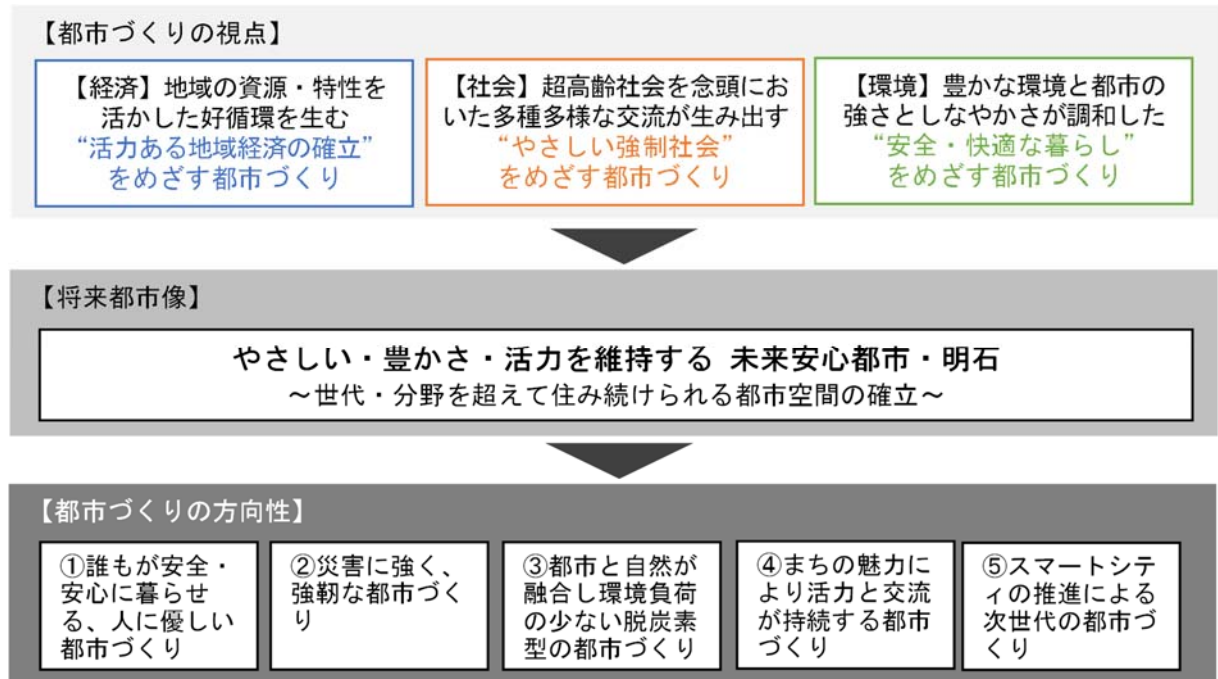


図 1-2-3 都市づくりの視点・将来都市像・都市づくりの方向性



図 1-2-4 将来都市構造図

《地域別構想》

全体構想を踏まえて、大久保地域におけるまちづくりの目標・方針を以下のとおり定めている。

JR 大久保駅周辺においては、多くの人々が集まる拠点としての機能強化とともに、近年の開発により増加する人口に対応した、良好な住環境づくりが掲げられている。

【地域づくりの目標】 ※目標別の記載は JR 大久保駅前エリアに関わるもののみを抜粋

①人々が集い、にぎわいが溢れる駅周辺の都市拠点づくり

- JR 大久保駅北側の市街地の整備、駅南側の大規模工場跡地を活用した土地利用の検討を踏まえ、駅南北が一体となったにぎわいと魅力ある、誰もが利用しやすい拠点の形成を目指します。
- ユニバーサルデザインを踏まえた、歩行空間整備など、誰もが利用しやすい地域拠点の形成を目指します。

②人口増加に対応した住続けたくなる魅力的な住環境づくり

- 今までの地区計画等により成熟し、人口が増加している住宅地の住環境を維持するほか、河川の治水や防災公園の機能強化、避難路の確保等を行い、防災力の向上に努めます。
- 鉄道駅との利便性等を踏まえ、市街化が進みつつある区域での面的整備等による良好な住宅地景観づくりを誘導し、人々が住みたい、住み続けたい地域の特性を活かした住環境づくりを進めます。

③住宅と工業地との良好な共存と産業機能を高める環境づくり

④緑と海の歴史を楽しむ回遊ネットワークの形成

【地域づくりの方針】 ※JR 大久保駅前エリアに関わる項目のみを抜粋

○JR 大久保駅南側の公共用地など、駅周辺における商業・サービス機能の強化や良好な住環境の整備

○駅施設や踏切などの利便性や安全性の向上の促進

○JR 大久保駅前地区や山電江井ヶ島駅北地区における区画整理事業の推進や計画的な市街地形成

まちづくり方針図→



4) 明石市立地適正化計画 ※策定中（素案より）

本市では、高齢社会の進展や多様なライフスタイルの実現などの課題に対応しながら、現在の良好な住環境を維持し、誰もが便利で安心して暮らすことができる持続可能なまちづくりを進めるため、明石市都市計画マスタープランの一部という位置づけで、明石市立地適正化計画を策定中である（2022年（令和4年度）策定予定）。

当該計画において、市街化区域を基本に保安林の区域や土砂災害特別警戒区域、工業系用途地域を除いた範囲を「居住誘導区域」に設定し、また、その中で都市計画マスタープランにおける中心核及び主要地域核において「都市機能誘導区域」とその区域内に維持・誘導する都市機能として「誘導施設」を設定している。

JR 大久保駅周辺においても、JT 跡地をはじめとする公共公益施設用地等を活用した、地域住民の利便性とにぎわいのある拠点の形成を進めるため、都市機能誘導区域及び、7種の誘導施設を設定している。

なお、誘導施設の整備等に当たっては国の支援制度等の活用（や上乗せ）が可能な場合がある。

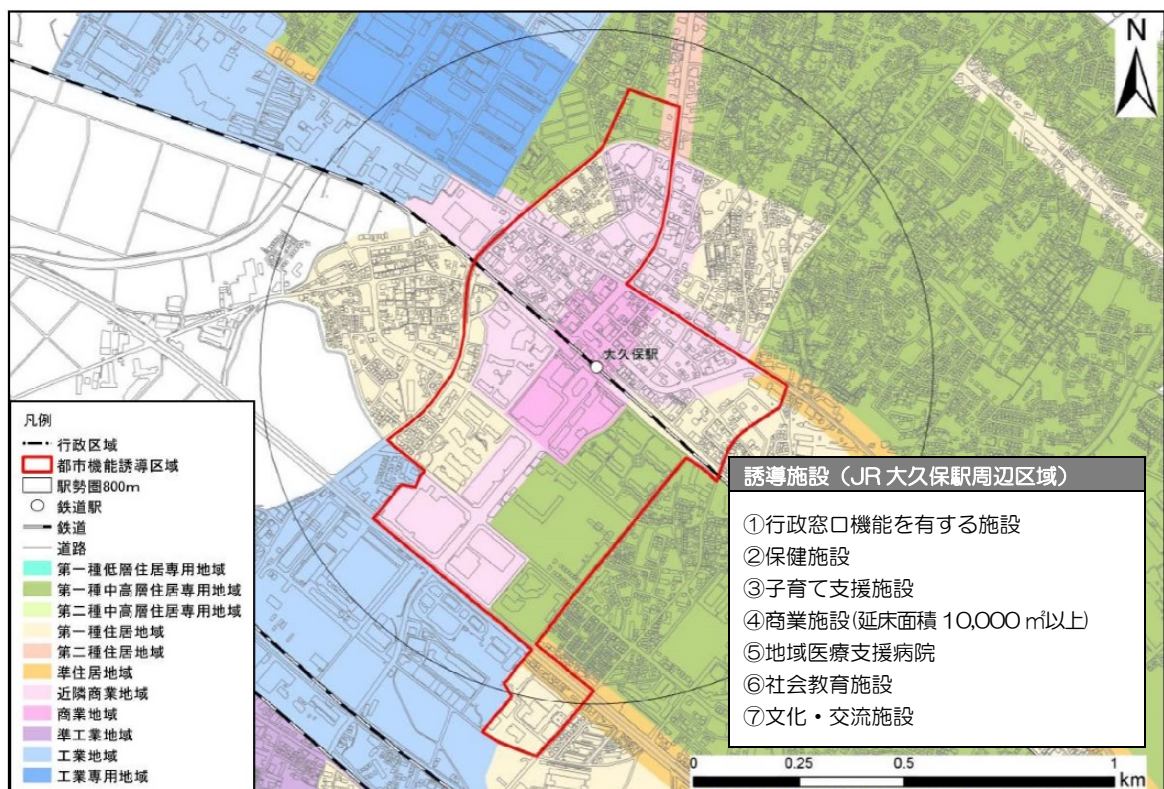
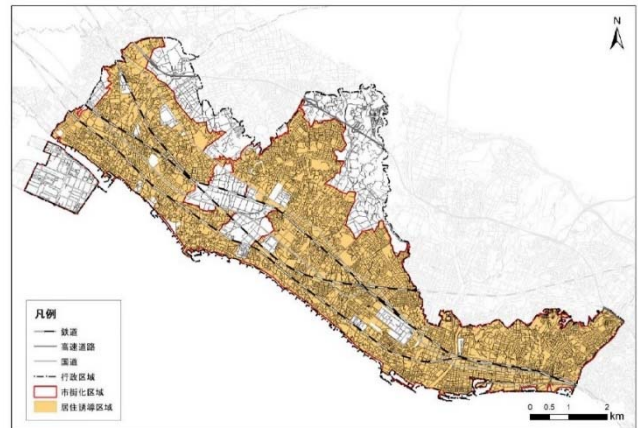


図 1-2-5 居住誘導区域及び都市機能誘導区域（JR 大久保駅周辺地区）

5) 明石市総合交通計画 ※改定中（第2回明石市総合交通計画検討会資料より）

当該計画は、交通ネットワーク（交通体系の考え方）や地域別交通施策を設定することで、明石市都市計画マスタープラン及び明石市立地適正化計画によるコンパクトな都市構造に向けた取組みと両輪でまちづくりをコントロールするものである。

当該計画では、基本理念を「みんなで持続可能でやさしい交通体系を守り・育てる～「人與人」「人と地域」「地域と地域」をつなげる公共交通～」とし、5つの基本戦略を掲げている。また、基本戦略に基づき、JR 大久保駅周辺をはじめとする、全ての都市計画マスタープランにおける中心核、主要地域核（立地適正化計画の都市機能誘導区域の設定箇所）は、交通結節点に位置付けられ、市街化区域を概ね公共交通利用圏としてカバーする交通ネットワークを形成するとともに、市外との交流促進による明石のまちの活性化に繋げるための交通施策を整理している。

主要プロジェクトの一つとして「駅を中心とした地域拠点の形成との連携」を掲げており、大久保地域の実施方針として、JR 大久保駅を中心とした交通ネットワークの維持・改善を図り、利便性の向上および利用促進に取り組むこととしている。

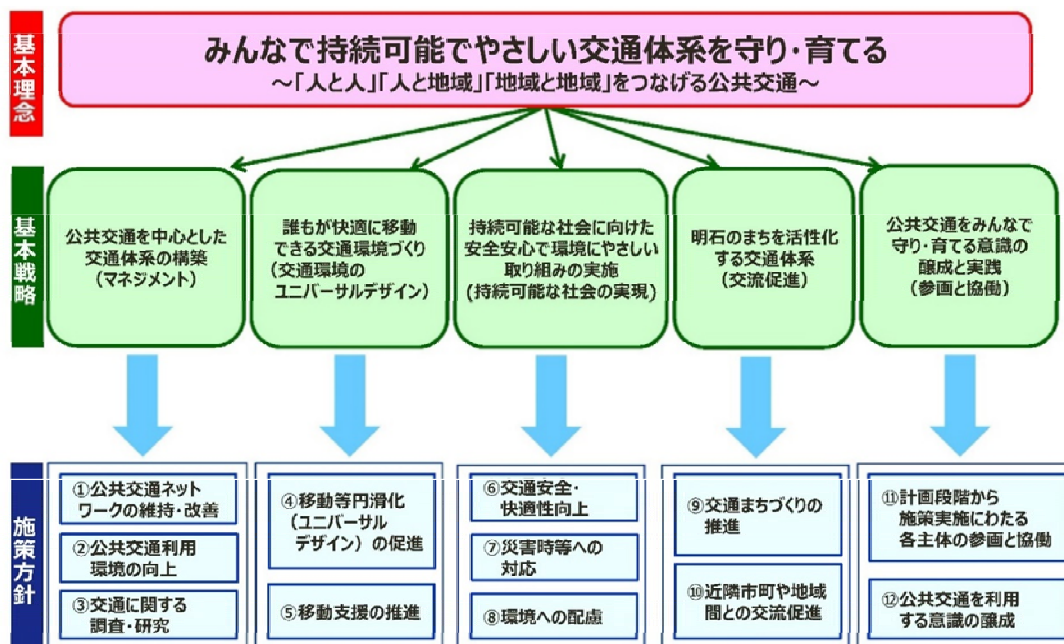


図 1-2-6 基本理念と基本戦略・施策方針

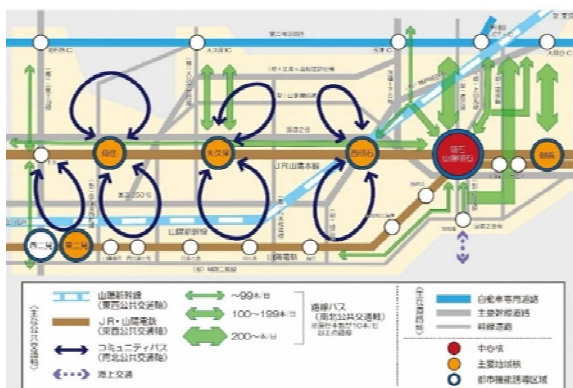


図 1-2-7 市内交通ネットワークの考え方

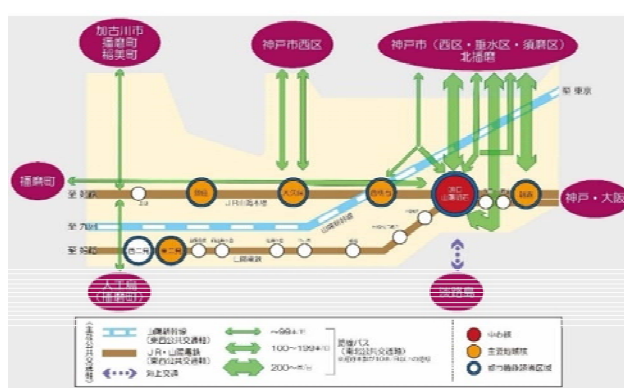


図 1-2-8 広域交通ネットワークの考え方

(3) 上記課題への対策とこれまで実施している施策や調査等

2017 年（平成 29 年）12 月に、民間工場の操業停止を機に、公拡法に基づき 5.6ha の土地を取得し、取組みが進められてきた。

表 1-2-2 対象エリアにおける取組み経緯

年度	取組みの経緯等
2017 年（平成 29 年）12 月	民間工場の操業停止を機に公拡法に基づき、本件土地を含む 5.6ha の土地を取得
2018 年（平成 30 年）5 月	用途地域を工業専用地域から第一種中高層住居専用地域に変更
2018 年（平成 30 年）11 月	JT 跡地の公募売却に関する地域説明会
2019 年（平成 31 年）7 月	大久保地域タウンミーティング
2019 年（平成 31 年）11 月	5.6ha のうち、3.6ha を民間事業者へ売却(マンション 3 棟 810 戸・戸建住宅 17 戸等整備中) 残り 2.0ha を公共公益施設用地とし、うち 0.5ha は認定こども園として使用中
2022 年（令和 4 年）12 月	西明石、大久保、二見の 3 か所に新たな図書館の設置について市長より議会説明（明石市議会令和 4 年第 2 回定例会）

(4) 当該事業の発案経緯

2017 年（平成 29 年）12 月に、公拡法に基づき、5.6ha の土地を取得後、3.6ha を民間事業者へ売却し、マンション・戸建て住宅の整備が進んでおり、2 棟は既に完成、最終区画の C 棟は 2024 年（令和 6 年）2 月に完成予定となっている。

残りの 0.5ha は認定こども園として、2019 年（平成 31 年）4 月に整備が終わり、すでに開園されている状況にある。

公共公益施設用地として確保していた残り 1.5ha については、近隣の老朽化した大久保市民センターや民間駐車場として暫定利用中の中部地区保健センター用地と併せて、本市及び大久保駅周辺まちづくりの課題を解決する上で必要となる場所であり、かつ重要なタイミングとなったため、本事業の発案に至った。

(5) 当該事業の必要性

市が保有する 1.5ha の公有地と近隣の久保市民センターや中部地区保健センター用地を併せて、周辺の公共施設の在り方を見直し、一体的な整備が必要と考えられる。

本事業においては、公有地を活用した複数の拠点整備や施設の複合化など複数の事業が展開することから、収益施設の併設やリースバックによる証券化手法、既に本市で実施中の包括的民間委託契約との連携など、官民連携による新たな賑わいの創出や波及効果、市の財源負担の圧縮を期待するものである。

1-3 検討体制の整備

(1) 庁内の検討体制

担当部署である政策局企画・調整室（プロジェクト部長、次長、課長、事務職員 各1名）が兼任で検討を行っている。

その他庁内の検討組織は未設置であるが、適宜、他部署と調整しながら検討を進めている。

(2) 民間の関係者との協力体制

民間事業者については、本調査において、本市の包括的民間委託や施設運営を委託している事業者へのサウンディング調査に協力頂き、実施している。

2. 本調査の内容

2-1 調査の流れ	2-1
-----------------	-----

2-1 調査の流れ

本調査の基本的な流れを以下に示す。

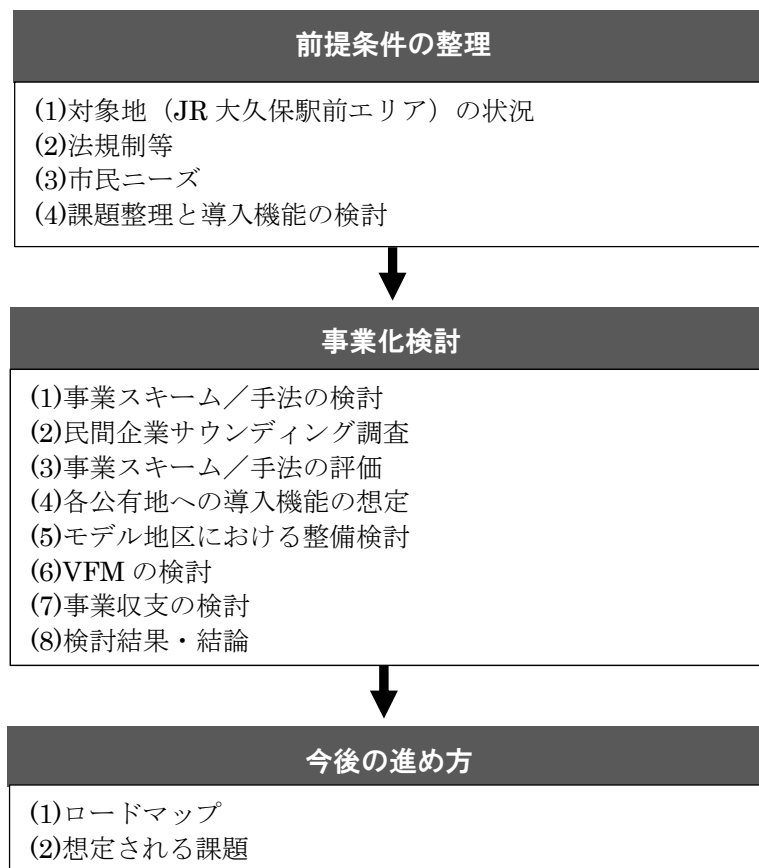


図 2-1-1 調査フロー

3. 前提条件の整理

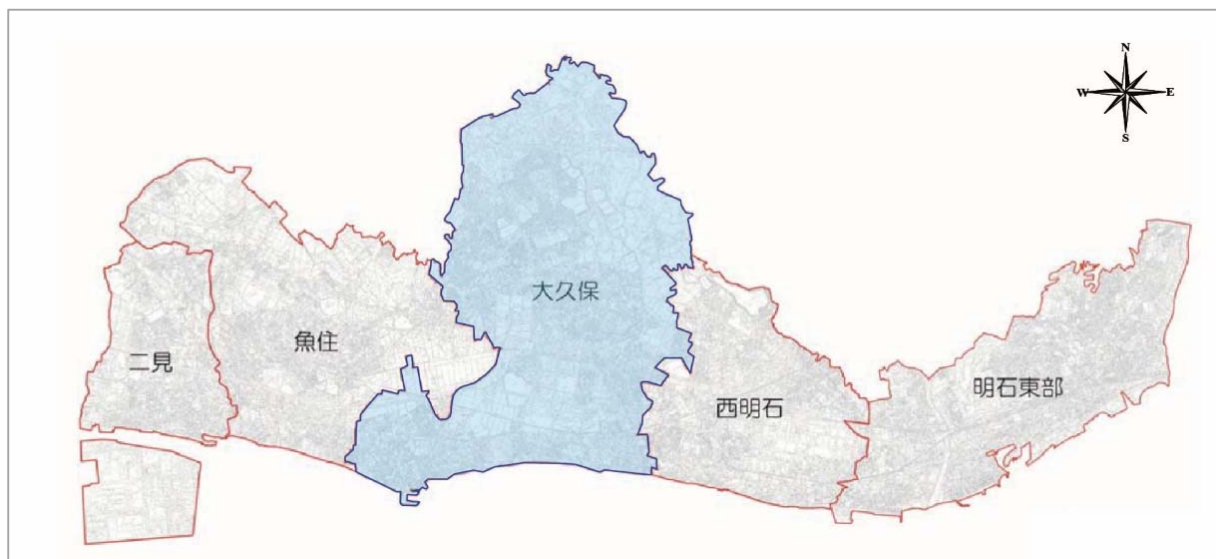
3-1 対象地（JR 大久保駅前エリア）の状況	3-1
(1) 立地	3-1
(2) 人口	3-2
(3) 土地利用状況	3-5
(4) 災害リスク	3-6
(5) 交通	3-7
(6) 地理情報システム（GIS）による都市構造の分析	3-9
(7) 回遊性・公共空間の評価	3-13
(8) まちづくりの傾向把握	3-26
3-2 法規制等の整理	3-33
(1) 用途地域	3-33
(2) 地区計画（大久保駅南地区地区計画）	3-34
(3) 都市景観形成地区（大久保駅南地区都市景観形成地区）	3-36
3-3 市民ニーズ	3-41
(1) 既存調査資料の整理分析	3-41
(2) 市民ニーズからみた JR 大久保駅周辺エリアの課題抽出	3-58
3-4 課題整理と導入機能の検討	3-63
(1) 課題整理	3-63
(2) 導入機能の検討	3-64
(3) JR 大久保駅周辺の各公有地への導入機能の考え方	3-67

3-1 対象地（JR 大久保駅前エリア）の状況

（1）立地

明石市の地域区分は、生活圏域である小学校区（コミュニティ区）を考慮し、明石東部、西明石、大久保、魚住、二見の 5 地域に区分されている。

大久保地域は明石市の中央に位置し、JR 大久保駅を中心として、高丘東、高丘西、山手、大久保、大久保南、谷八木、江井島の 7 小学校区から構成された地域で、面積は 17.09 km²と 5 地域の中で最も大きく、市域全体の 34.7%となっている。



※明石市都市計画マスタープラン（素案）地域区分図をもとに作成

図 3-1-1 大久保地域位置図

(2) 人口

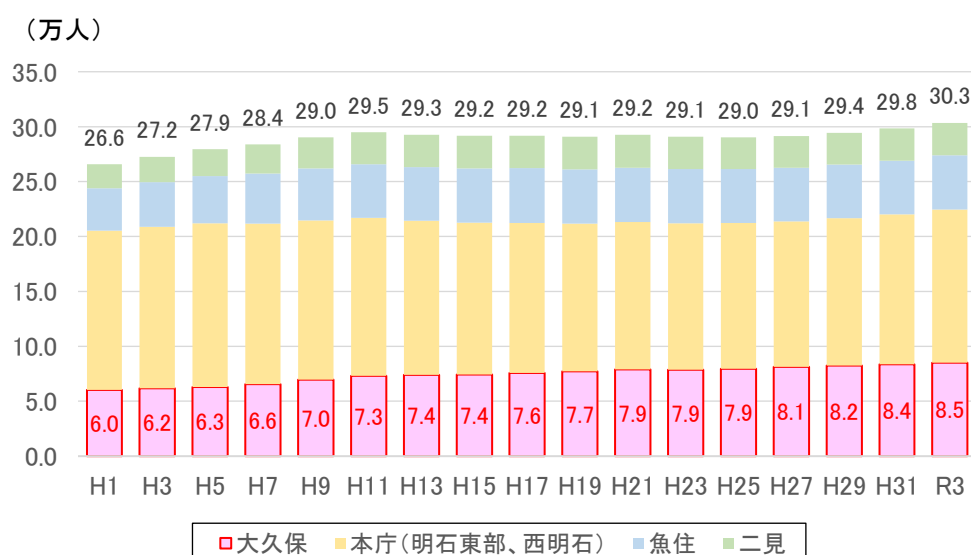
1) 総人口

本市の人口（国勢調査の結果を基に推計した人口）は、令和 3 年時点で 30.3 万人となっている。推移をみると、平成 21 年頃まで増加傾向にあり、その後はしばらく横ばいが続いたが、近年では再度、増加傾向にあり、30 万人を上回っている。

しかし、国の推計及び「あかし SDGs 前期戦略計画（明石市まち・ひと・しごと創生総合戦略（第 2 期））」における将来人口予測の本市独自推計（今後、各施策を実施した場合）によると、将来的には緩やかに減少傾向に転じると予測されている。

JR 大久保駅前エリアを含む大久保地域をみると、平成 21 年ごろまで増加し、その後、一度横ばい傾向となり、近年は再び増加傾向にあり、令和 3 年時点で約 8.5 万人となっている。

大久保地域は、明石市で唯一、近年において自然増、社会増が続いている地域である。社会動態については、市外への移動は、令和 3 年に転出超過に転じているが、市内移動は、転入超過が続いている。



出典：明石市統計書令和 3 年版（2021 年）-推計人口※

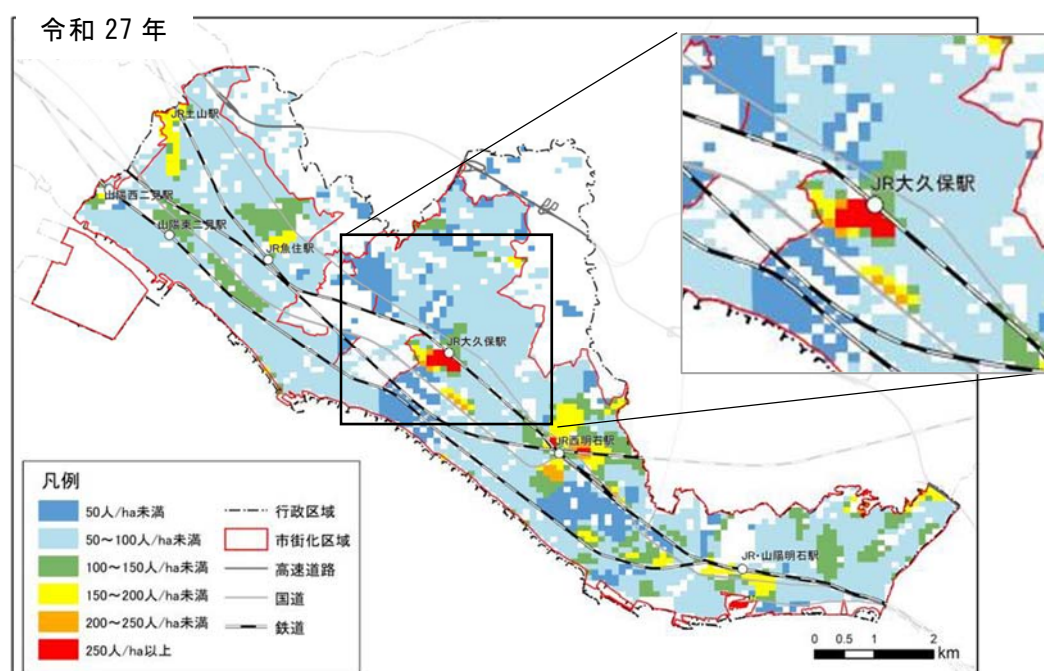
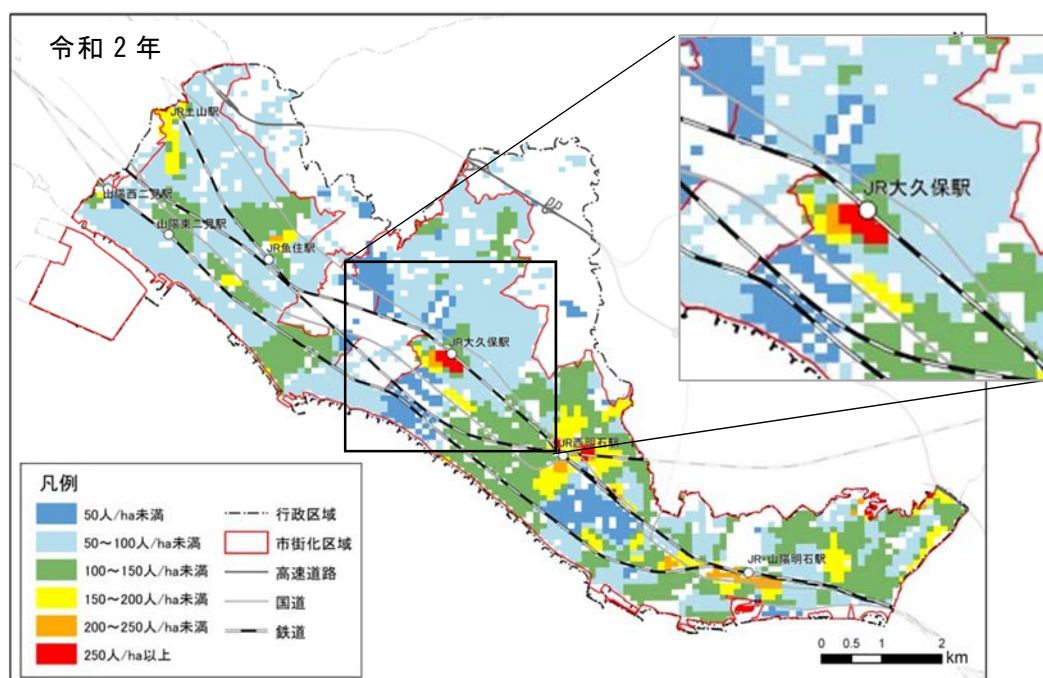
※国勢調査人口を基礎に住民基本台帳法による異動を

減した人口（各年 4 月 1 日）

図 3-1-2 地域別人口の推移

2) 人口分布

人口分布について 100mメッシュで見ると、各鉄道駅周辺で人口密度が高くなっているが、JR 大久保駅以外の鉄道駅周辺では令和 2 年から 25 年後の令和 27 年にかけて人口の低密度化が進むと予測されている。JR 大久保駅周辺では令和 2 年現在で 250 人/ha 以上と市内でも特に人口密度が高いが、駅周辺以外の地域では低密度化が進むことが予測されている。



出典：国土交通省 将来人口・世帯予測ツール（平成 27 年国勢調査ベース）より作成
出典：明石市立地適正化計画（素案）

図 3-1-3 100mメッシュ別人口の分布（総人口）

3) 人口動態（転出入人口）

市全域で見ると、自然動態は平成 30 年頃までは自然増と自然減が同程度であったが、それ以降は自然減の超過が続いており超過数も年々増えている。一方、社会動態は平成 25 年以降、転入超過が続いている。社会増が自然減を大きく上回り、人口動態としては平成 25 年以降、人口増加が続いているが、人口の増加数は令和 2 年で 521 人と最も多い平成 29 年の 2,380 人と比較して約 2 割となっている。

大久保地域をみると、5 地域で唯一、平成 24 年から自然増、社会増が続いている。社会動態については、市外への移動（下表の「社会増加」）は令和 3 年に転出超過に転じているが、市内移動（下表の「市内移動」）は令和 3 年度も転入超過が続いている。

表 3-1-1 地域別の人口動態

年次	全 市				本 庁 地 区				大 久 保 地 区			
	人 口 増 加 数	自 然 増 加	社 会 増 加	市 内 移 動	人 口 増 加 数	自 然 増 加	社 会 増 加	市 内 移 動	人 口 増 加 数	自 然 増 加	社 会 増 加	市 内 移 動
R3	521	△323	844	-	452	△149	895	△294	169	37	△16	148
2	429	△323	752	-	53	△200	497	△244	594	29	362	203
H31・R1	822	△295	1,117	-	△17	△171	508	△354	475	10	336	129
H30	1,946	△53	1,999	-	1,011	△82	1,245	△152	656	124	459	73
29	2,380	△34	2,414	-	1,333	△101	1,538	△104	752	85	569	98
28	747	6	741	-	212	△73	467	△182	751	133	468	150
27	496	△57	553	-	180	△210	552	△162	442	167	121	154
26	505	2	503	-	△8	△106	211	△113	729	92	352	285
25	456	29	427	-	△178	△92	158	△244	864	152	399	313
24	△256	204	△460	-	△419	△34	△205	△180	551	159	222	170

年次	魚 住 地 区				二 見 地 区			
	人 口 増 加 数	自 然 増 加	社 会 増 加	市 内 移 動	人 口 増 加 数	自 然 増 加	社 会 増 加	市 内 移 動
R3	26	△149	85	90	△126	△62	△120	56
2	△70	△110	△4	44	△148	△42	△103	△3
H31・R1	156	△74	137	93	208	△60	136	132
H30	137	△77	165	49	142	△18	130	30
29	58	△31	121	△32	237	13	186	38
28	△18	△46	△47	75	△198	△8	△147	△43
27	△145	△25	△134	14	19	11	14	△6
26	△150	△9	2	△143	△66	25	△62	△29
25	△168	△37	△39	△92	△62	6	△91	23
24	△134	50	△212	28	△254	29	△265	△18

出典：明石市 人口の動き（令和 3 年中の人口動態）

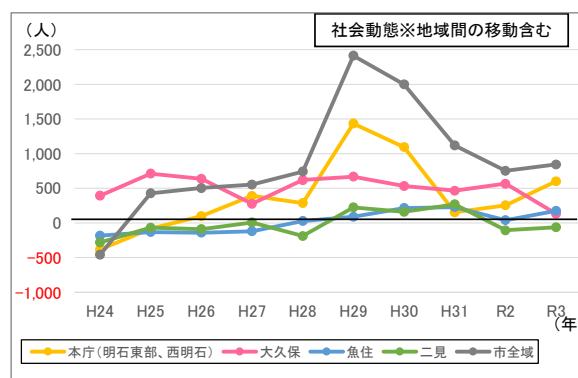
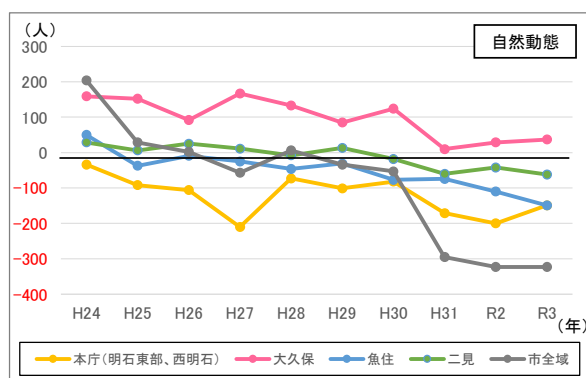


図 3-1-4 地域別の動態推移

(3) 土地利用状況

大久保地域にある JR 山陽本線の大久保駅周辺では、駅北側、南側それぞれにおいて土地区画整理事業（大久保駅南土地区画整理事業：平成 6～8 年度、大久保駅前土地区画整理事業：昭和 52～令和 8 年度（予定））等による大規模なまちづくりが進められ、良好な住宅や商業、教育施設が整備されてきたが、駅南側に位置する日本たばこ産業株式会社の工場が稼働中で、一体的な開発に至っていなかった。

その後、この工場跡地（以下「JT 跡地」）は平成 27 年に工場廃止、平成 28 年に更地となり、同地区での都市拠点整備、市民サービス向上に向けた公共利用と住環境整備を行うため、平成 29 年に明石市が取得、一部を民間事業者へ売却～整備（一部、供用開始済み）が進められている。

また、JR 大久保駅前ロータリーや大久保市民センター、駐車場として暫定利用されている中部保健センター用地等の公有地についても、有効活用が望まれる。

駅周辺はこれまでの大きな変化により、外部からの人口流入が急激に進んでおり、JT 跡地をはじめとする公共公益施設用地等の活用による、旧来からの地域住民との交流や、増加した人口や居住地に対する適切なサービス提供が求められる状況である。

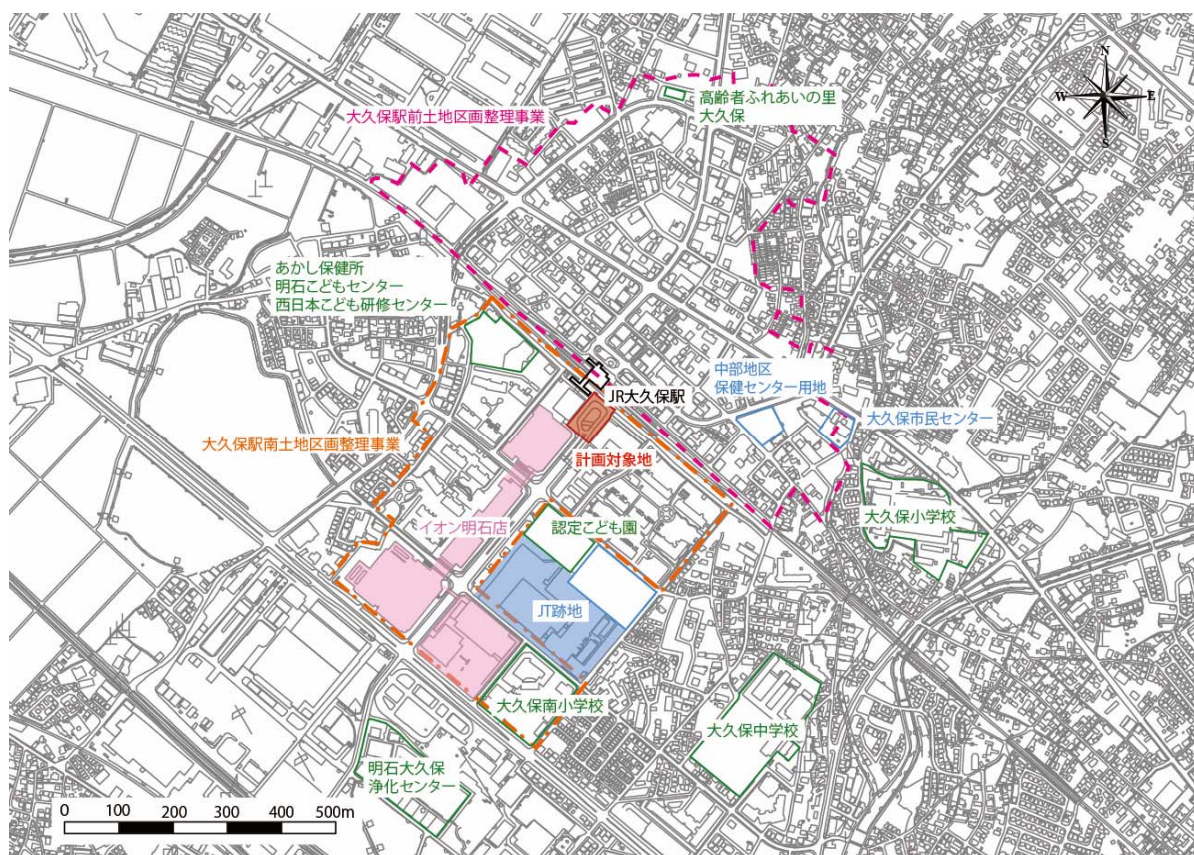


図 3-1-5 JR 大久保駅前エリアの状況

大久保地域周辺の風水害発生箇所としては、赤根川及び谷八木川の洪水発生による浸水、家屋倒壊等氾濫が想定されており、県道 380 号江井島大久保停車場線のアンダーパス付近等で最大 3.0m の浸水想定区域が設定されている。主な避難所としては、福田会館、大久保南小学校、大久保中学校、大久保小学校、松陰会館等が指定されている。

[illegible]

この図は、青森県青森市の地図で、主要な道路、河川、公園、学校、病院などの施設を示しています。地図の右上には、青森県全体の位置を示す小地図があります。地図の右下には、施設の種類と色分けの凡例が記載されています。

凡例

- 0.5m未満の区域 (0.5m未満の区域)
- 0.5～3.0m未満の区域 (0.5～3.0m未満の区域)
- 3.0～5.0m未満の区域 (3.0～5.0m未満の区域)
- 5.0m以上 (5.0m以上)
- 河川 (河川)
- 公園 (公園)
- 学校 (学校)
- 病院 (病院)
- 施設 (施設)
- その他 (その他)

地図の右下には、施設の種類と色分けの凡例が記載されています。

施設の種類

- 公園 (公園)
- 学校 (学校)
- 病院 (病院)
- 施設 (施設)
- その他 (その他)

地図の右下には、施設の種類と色分けの凡例が記載されています。

施設の種類

- 公園 (公園)
- 学校 (学校)
- 病院 (病院)
- 施設 (施設)
- その他 (その他)

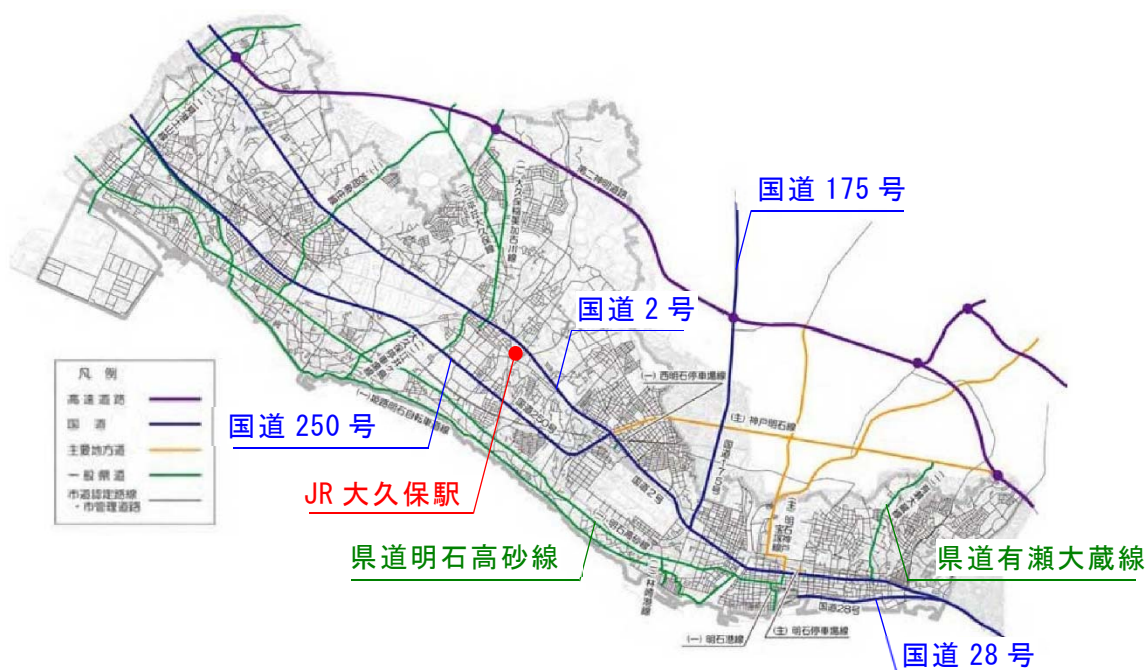
图 3-1-6 洪水浸水深 (想定最大降雨)

(5) 交通

1) 主要道路網

主な道路としては、JR 大久保駅北側に国道 2 号が東西に横断し、駅から北側に県道 148 号大久保稲美加古川線や市道大久保 18 号線などが走っている。JR 大久保駅南側には、国道 250 号が東西に横断し、南北に県道 380 号江井島大久保停車場線が走っている。

南北地域は駅自由通路、板額踏切、県道 380 号江井島大久保停車場線で接続している。駅周辺の道路及び国道 2 号、板額踏切、県道 380 号江井島大久保停車場線は交通量が多く、朝夕の時間帯に慢性的な渋滞が発生している。また、JR 大久保駅は平日の朝夕に混雑が発生している。



出典：明石市都市計画マスタープラン（素案）

図 3-1-7 主要道路網図

2) 公共交通

JR 大久保駅は山陽本線（JR 神戸線）の西明石駅と魚住駅の間に位置する。

また、駅前広場が南北にあり、駅北口からは、神姫バスが運行しており、駅南口では、Taco バス 4 ルート（松陰・大久保南・谷八木・江井ヶ島）が運行している。

表 3-1-2 JR 大久保駅利用者数

利用 者数	鉄道（乗車人員）	19,625 人／日【年間 7,163 千人】（平成 28 年度）					
	バス（乗降人員）	神姫バス	5,744 人／日（平成 28 年度）				
		Tacoバス	728 人／日（平成 28 年度）				
駅端末乗降客の 交通手段分担率(%)		路線バス	乗用車	バイク	自転車	徒歩	その他
		18.9	5.8	4.3	16.3	54.6	0.2

出典：明石市 JR 駅カルテをもとに作成



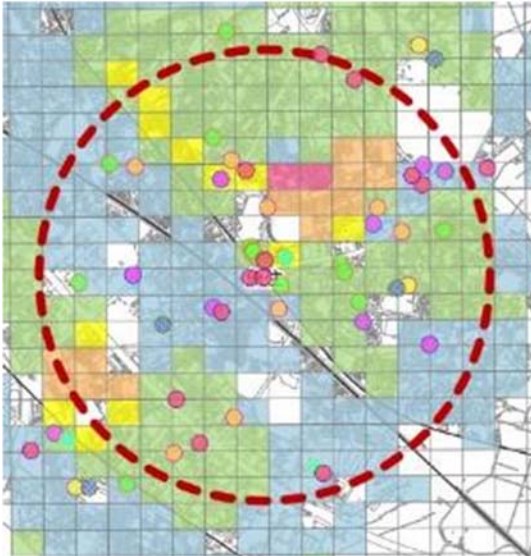
出典：明石市 JR 駅カルテ

図 3-1-8 JR 大久保駅のバス路線

(6) 地理情報システム（GIS）による都市構造の分析

1) 各種施設分布

対象地（JR 大久保駅前エリア）及びほかの主要駅周辺における各種施設の分布状況は下記のとおりである。JR 大久保駅周辺における各種施設の分布は、他地区と比較して概ね充足している。

	JR 大久保駅 800m 圏域	JR 魚住駅 800m 圏域	JR 西明石駅 800m 圏域	JR 明石駅 800m 圏域
人口密度 (100mメッシュ人口) — 0 ～ 40 40 ～ 80 80 ～ 120 120 ～ 160 160 ～ 200 >= 200				
駅 800m 圏人口	16, 802 人	16, 196 人	23, 522 人	16, 169 人
教育施設 	3 施設	2 施設	3 施設	4 施設
子育て施設 	10 施設	8 施設	7 施設	6 施設
医療施設 	31 施設	17 施設	31 施設	49 施設
介護施設 	7 施設	11 施設	3 施設	2 施設
コミュニティ施設 	3 施設	1 施設	3 施設	2 施設
商業施設 スーパー  コンビニ・ドラッグストア 	21 施設	13 施設	22 施設	17 施設

※明石市立地適正化計画（素案）GIS データをもとに作成

2) 公共施設の分布状況

公共施設の分布状況一般的な徒歩圏域である駅 800m 圏内の人口についてみると、JR 大久保駅は市内で西明石駅に次いで人口が多い地域であり、特に駅南側の人口密度が高い状況である。

JR 大久保駅周辺における施設配置状況について他地区と比較すると、公共施設は、集会・文化施設等の市民・文化系施設、図書館等の社会教育系施設の人口当たり施設数が少ない状況である。

公園の分布数は主要駅周辺で2番目に多いが、全て 0.5ha 以下の小規模な公園であり、賑わい創出の場や防災公園※として活用できる公園が不足している。

※防災公園の補助対象の面積要件として「一時避難地で 2.0ha 以上」とされている。

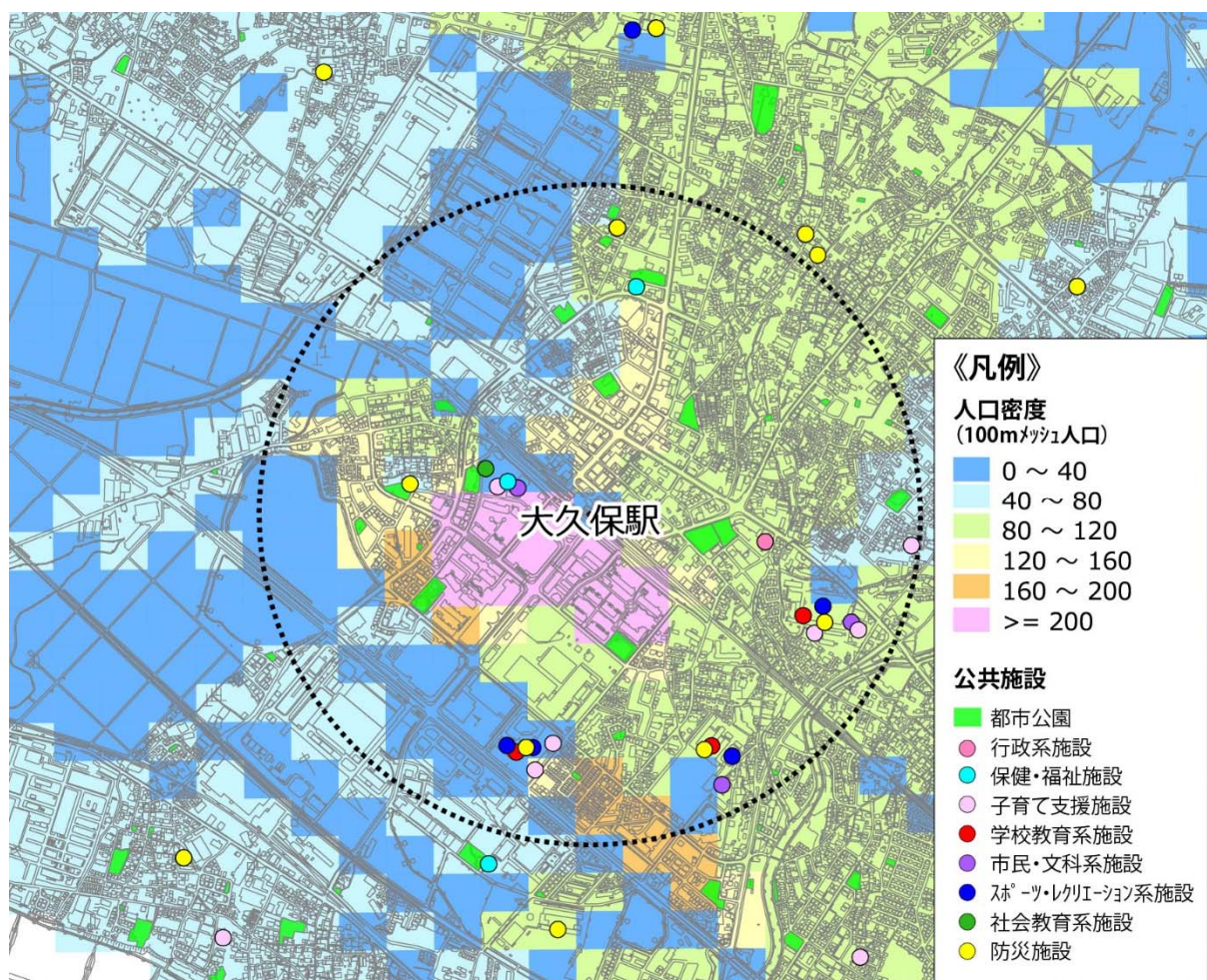


図 3-1-9 JR 大久保駅周辺における公共施設配置状況

表 3-1-3 明石市主要駅周辺の公共施設立地マトリックス

		JR 大久保駅周辺	JR 魚住駅周辺	JR 西明石駅周辺	JR 明石駅周辺
人口	駅 800m 圏域人口密度（人/ha）※ 1	88.9	85.1	123.8	91.5
	駅 800m 圏域人口（人）※ 2	16,802	16,169	23,522	16,196
駅 800m 圏域の施設立地状況※ 2	行政系施設	行政施設	1	1	3
		事務所施設	0	0	1
	保健・福祉施設	保健施設	0	0	0
		児童福祉施設	0	0	0
		高齢者福祉施設	1	0	0
		障害福祉施設	0	0	1
		その他社会福祉施設	1	1	1
	子育て支援施設	子育て支援施設	1	1	2
		保育所・幼稚園・認定こども園	2	3	2
		児童施設	1	2	2
	学校教育系施設	学校	1	3	2
		その他教育施設	0	0	0
	市民・文化系施設	コミュニティ施設	1	2	2
		生涯学習施設	0	1	1
		集会・文化施設	1	1	5
	スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	1	4	4
		その他スポーツ施設	1	2	2
		レクリエーション施設・観光施設	0	1	1
	社会教育系施設	博物館等	0	0	2
		図書館（こども図書コーナー）	1（0）	0（0）	1（1）
	公園※ 3	公園	27	22	17
	防災施設	地域防災公園（一時避難所）	0	1	1
		避難所	3	8	8
	産業系施設	産業系施設	0	2	2

※ 1 令和 2 年国勢調査人口における 100m 人口メッシュを基に、駅 800m 圏域に含まれるメッシュを集計して算出
※ 2 公共施設（公園以外）については、明石市公共施設配置適正化基本計画における施設カルテ（R2 年度）を基に作成
※ 3 公園については、明石市立地適正化計画（素案）策定時の GIS データを基に作成
※ 4 黄色ハッチング部分は、4 駅比較したとき最も施設当たりの人口が少ないもの（施設の充実度が高いもの）

表 3-1-4 公園の分布状況

	大久保駅周辺		明石駅周辺		西明石駅周辺		魚住駅周辺	
駅800m圏 人口(人)	16,802		16,196		23,522		16,169	
駅800m圏の 公園	公園名	面積 (ha)	公園名	面積 (ha)	公園名	面積 (ha)	公園名	面積 (ha)
	ゆりのき通南公園	0.35	明石公園	54.80	上ヶ池公園	2.59	(仮称) 17号池公園	5.40
	ゆりのき通東公園	0.30	明石川左岸遊歩道	2.34	西明石緑道	0.82	中尾親水公園	1.90
	大久保町三軒茶屋公園	0.24	明石川右岸遊歩道	1.95	甲池公園	0.50	錦が丘中央公園	1.40
	大久保駅東公園	0.24	中崎遊園地	1.80	宮西公園	0.49	鴨谷池東公園	0.32
	大久保駅北公園	0.23	人丸山公園	1.30	弁財天中公園	0.37	住吉2丁目東公園	0.20
	松陰公園	0.21	栄町公園	0.28	雲楽池法面緑地	0.35	錦が丘西公園	0.20
	大窪中公園	0.21	忠度公園	0.18	神田公園	0.30	錦が丘北公園	0.20
	ゆりのき通西公園	0.20	中崎遊歩道	0.16	小久保西公園	0.17	鴨谷池西公園	0.20
	福田 2 丁目公園	0.16	材木町公園	0.12	西明石北町公園	0.16	西岡サザンカ公園	0.16
	大窪丁田公園	0.15	山下町緑地	0.12	東藤江サクラ公園	0.13	住吉 2 丁目中公園	0.13
	福田 1 丁目公園	0.10	上の丸ヒマラヤ公園	0.03	藤江トベラ公園	0.10	住吉1丁目東公園	0.12
	西大窪公園	0.08	上の丸弥生公園	0.03	西明石西町公園	0.10	西岡ケヤキ公園	0.11
	福田 3 丁目公園	0.07	中崎ヤマモモ公園	0.02	別所町公園	0.08	住吉1丁目中公園	0.11
	大久保町大池ノ内公園	0.07	中崎みなと公園	0.02	西明石こだま公園	0.07	住吉2丁目西公園	0.09
	大窪カイツカ公園	0.05	大明石町カイツカ公園	0.02	藤江中谷山公園	0.06	美里南公園	0.08
	のじぎく台公園	0.03	桜町こども広場	0.02	東藤江緑道	0.06	住吉 1 丁目西公園	0.07
	大久保町定メ公園	0.02	鶯谷緑地	0.01	西明石こだま西公園	0.05	大溝ノ上公園	0.07
	福田東公園	0.02			藤江出ノ上北公園	0.04	八幡公園	0.06
	福田中島公園	0.02			西明石西町 2 丁目公園	0.03	鴨谷掘割緑地	0.03
	松陰ほりまち公園	0.02			西明石南町 3 丁目公園	0.02	新幹線西岡公園	0.03
	大窪釜池公園	0.02			藤江中谷南公園	0.02	清水鈴谷公園	0.02
	大窪高瀬東公園	0.01			西明石 5 丁目緑地	0.01	西岡中島公園	0.02
	大窪高瀬公園	0.01					錦が丘緑地	0.02
							住吉3丁目公園	0.02
							中尾サクラ公園	0.01
						清水鈴谷東公園	0.01	
						錦が丘サザンカ公園	0.01	
合計面積(ha)	2.81		63.20		6.52		10.99	

0.5ha未満	
0.5ha以上1.0ha未満	
1.0ha以上2.0ha未満	
2.0ha以上4.0ha未満	
4.0ha以上10.0ha以上	
10.0ha未満	

(7) 回遊性・公共空間の評価

1) 調査概要

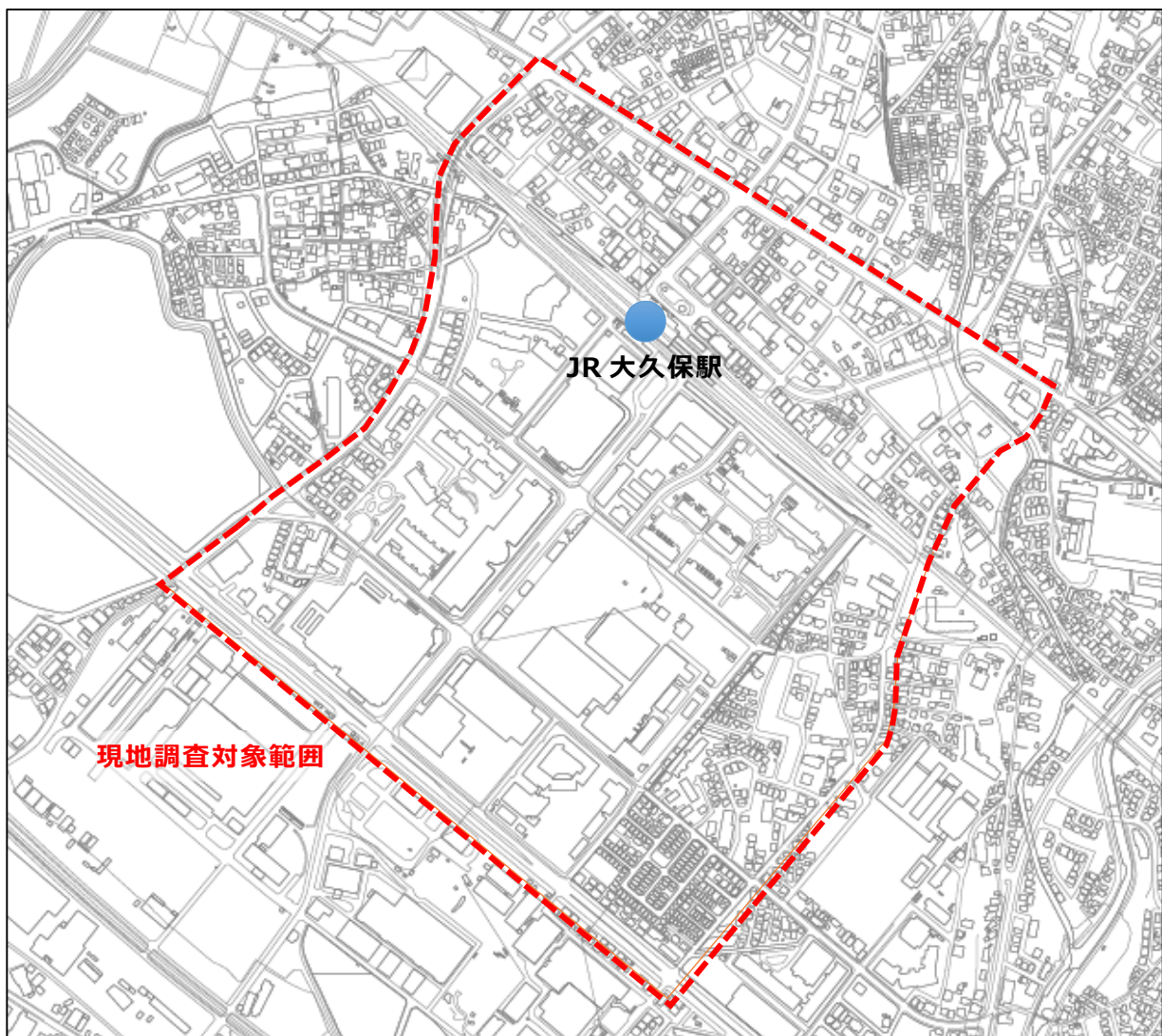
① 調査の目的

対象地周辺に対する回遊性（ウォーカブル）の視点から、敷地の強み・弱みを分析することを目的として回遊性・公共空間の評価調査を実施した。

調査にあたっては、回遊性評価の指標を定め、現地調査や資料調査から指標の状況を確認し、評価を実施した。

② 調査の対象範囲

本調査の対象範囲は、本業務の対象地周辺の下記地域とする。



出典：国土地理院「基盤地図情報」（下図）

図 3-1-10 回遊性・公共空間の評価調査 調査範囲

③ 調査指標の設定

対象地周辺の回遊性を評価するにあたって、「歩行者利便増進道路（道路法）」や「滞在快適性等向上区域（都市再生特別措置法）」等、居心地が良く歩きたくなるまちづくりを推進するための各種制度で求められる要素を今回の調査における評価指標として定めた。

評価指標については、「安心・安全性」、「快適性・利便性」「賑わい」「滞在性」の4指標から対象地の特徴を把握する。

表 3-1-5 評価指標

項目	評価指標	備考
安心・安全性	・道路の切り下げや段差の状況	バリアフリー基準 横断歩道接続部高さ 2cm
	・視覚障害者誘導用ブロックの状況	
	・歩道に対する駐車場の出入口の状況	
快適性・利便性	・植樹帯の状況	
	・自転車通行帯（路肩を含む）の状況	
	・オープンスペース化した土地の状況	
賑わい	・沿道の建物1階部分の構造（ガラス等の透明な素材や開閉可能な構造）	
	・沿道のカフェ、飲食店、物販店の立地状況	
	・地域のイベントの開催状況	
滞在性	・滞在人口の状況	KDDI Location Analyzer による分析
	・主要動線の状況	

※南北の横断が可能となる西側立体交差点及び東側踏切については、朝及び夕方の通勤・通学時間帯に交通状況の確認を実施。

④ 調査方法

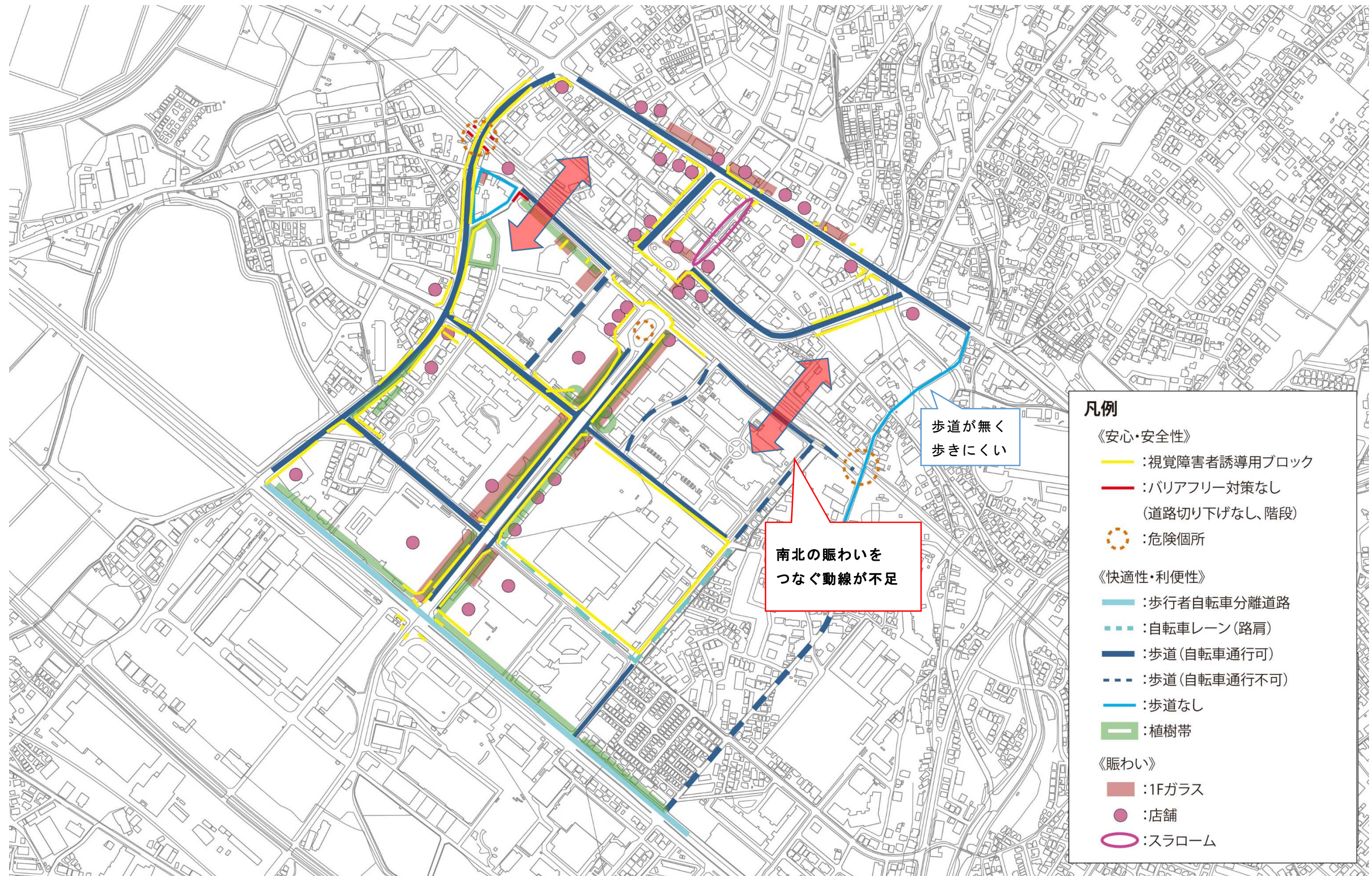
現地調査及び KDDI Location Analyzer を用いた机上調査

⑤ 調査日程

令和4年9月8日（木）10:30～15:00

2) 調査結果

① 調査結果概要



② 各調査指標の分析結果

7) 安心・安全性

《西側：アンダーパス》

●朝（7:00～9:00）

- ・自動車の交通量が多く、渋滞が発生している。
- ・双方向からスピードを出した自転車の通行が多く、歩行者の通行が危険。

●夕方（16:30～18:30）

- ・自動車の交通量が多く、渋滞が発生している。
- ・自転車の通行量は朝と比較して少ない。
- ・歩行者（複数人）での通行がみられ、自転車との同時通行が危険。



歩道切り下げなし



《東側：踏切》

●朝（7:00～9:00）

- ・自動車の交通量が多く、南北方向の渋滞、線路沿道から踏切に進入する車両の順番待ちが発生。
- ・北側から南側への自転車の通行が多い。
- ・歩行者、自転車、自動車の動線が交錯。

●夕方（16:30～18:30）

- ・自動車の交通量が多い。
- ・自転車の通行量は朝と比較して少ない。
- ・暗くなると車から視認しにくく、歩行者の横断が危険。

南側駅前広場では、歩行者の乱横断が発生しており危険



JT 跡地周辺は、視覚障害者誘導用ブロック整備済み



凡例

《安心・安全性》

- : 視覚障害者誘導用ブロック
- : バリアフリー対策なし
(道路切り下げなし、階段)
- : 危険箇所

イ) 快適性・利便性

緑地帯（イオン明石前）



自転車通行可能で狭隘な歩道が中心で、快適性が低い。



南北をつなぐ動線だが、歩道が無く歩きにくい



歩行者と自転車の動線が分離され、歩きやすい



JT 跡地東側・南側は自転車レーン整備済み



凡例

《快適性・利便性》

- 歩行者自転車分離道路
- 自転車レーン(路肩)
- 歩道(自転車通行可)
- 歩道(自転車通行不可)
- 歩道なし
- 植樹帯

ろ) 賑わい

シンボル道路沿道（イオン明石前）にベンチが設置され、オープンスペース化されている



店舗は駅北側及び大通り（国道2号、県道380号線）沿道に集中している



スラローム（商店街）



シンボル道路沿道は1Fがガラス張りの店舗が集中し、賑わいの中心となっている



凡例

《賑わい》

■ : 1Fガラス

● : 店舗

○ : スラローム

エ) 滞在性（KDDI Location Analyzer より）

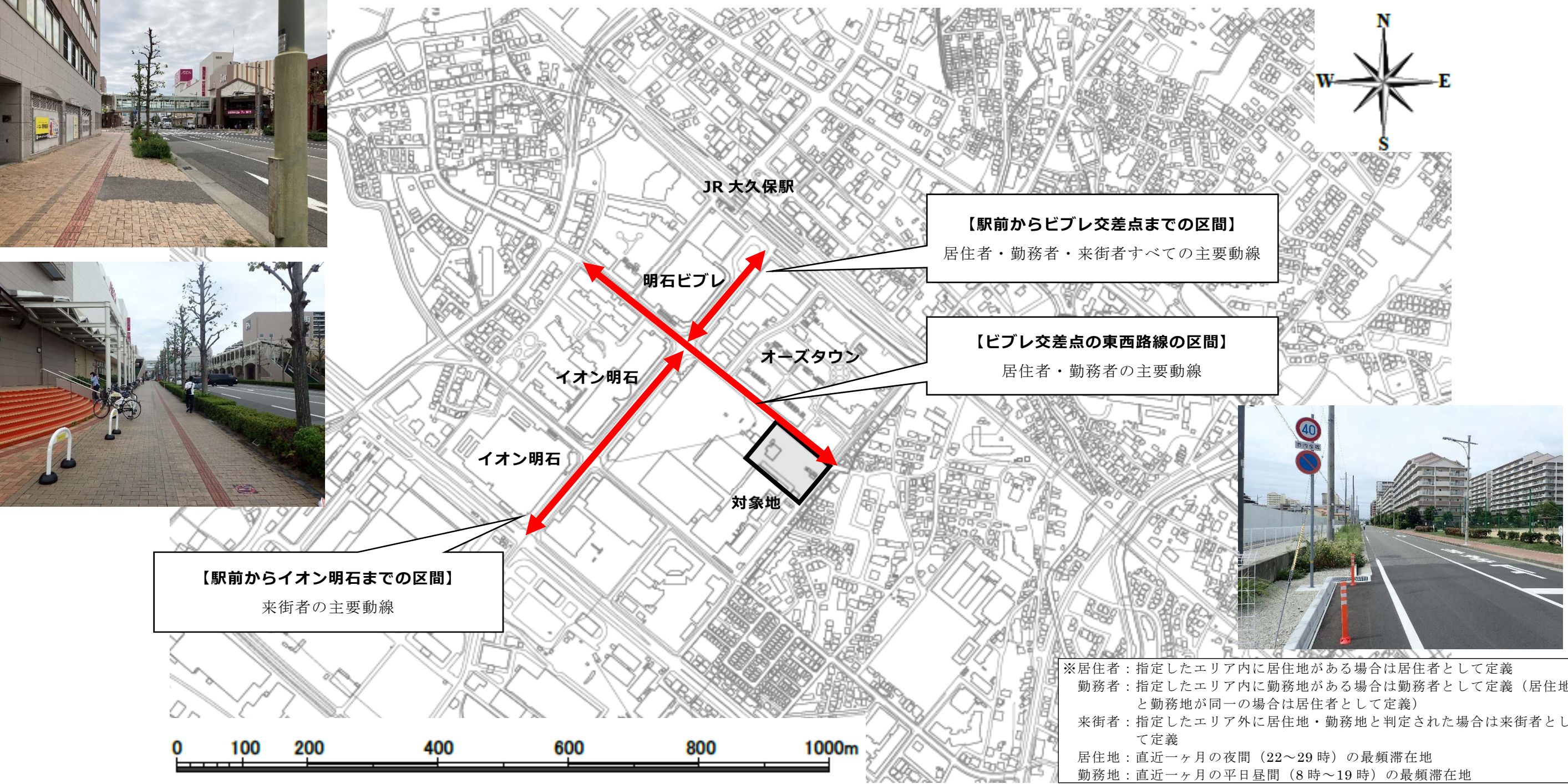
滞在性の分析にあたっては、「KDDI Location Analyzer」を用いて主要動線及び滞在人口の分析を行った。

「KDDI Location Analyzer」とは、KDDI の持つ GPS 位置情報と契約情報に基づく性年代等の属性データを活用し、任意のエリアや施設に対する通行・滞在人口の分析を可能とするサービスである。

オ) 主要動線分析

主要動線の分析にあたっては、令和 3 年度（2021 年 4 月 1 日～2022 年 3 月 31 日）の 1 年間の「平日・休日別」「居住者・勤務者・来街者の属性別※」「朝（朝 5 時から 9 時）・日中（朝 9 時から夕方 5 時）・夜（夕方 5 時から深夜 0 時）の時間帯別」での分析を行った。結果については、以下に示すとおりである。詳細データについては、次頁以降に示す。

■主要動線の分析結果



■ 総数（居住者・勤務者・来街者） 主要動線は駅前からイオン明石までの区間、ビブレとイオン明石の交差点の東西路線の区間であり、平休の傾向の差は少なく、通勤時間帯の朝に通行量が多い

	平休	平日	休日
終日 ・主要動線はビブレの交差点周辺の区間 ・平休での大きな傾向の差は見られない	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m
朝 （朝 5 時から 9 時） ・主要動線は駅前からイオン明石までの区間及びビブレとイオン明石の交差点の東西路線の区間 ・平休での大きな傾向の差は見られない	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m
日中 （朝 9 時から夕方 5 時） ・主要動線はビブレの交差点周辺の区間 ・平休での大きな傾向の差は見られない	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m
夜 （夕方 5 時から深夜 0 時） ・主要動線はビブレの交差点周辺の区間 ・平休での大きな傾向の差は見られない	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m

※通行人口の「多い」「普通」「少ない」の基準は、「自然分類法」というアルゴリズムによって、各分類内の数値のバラツキが最も小さくなるよう、適切な境目を設けている相対的な基準。

■居住者 主要動線は駅前からビブレの交差点周辺の区間及びオースタウン周辺の区間で、平休の傾向の差は少なく、通勤時間帯の朝に通行量が多い

	平休	平日	休日
終日 ・主要動線はビブレの交差点周辺の区間 ・平休での大きな傾向の差は見られない	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m
朝 (朝 5 時から 9 時) ・主要動線は駅前からビブレまでの区間及びビブレとイオン明石の交差点の東西路線の区間、オースタウン周辺の区間 ・平休での大きな傾向の差は見られない	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m
日中 (朝 9 時から 夕方 5 時) ・主要動線はビブレの交差点周辺の区間 ・平休での大きな傾向の差は見られない	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m
夜 (夕方 5 時から 深夜 0 時) ・主要動線はビブレの交差点周辺の区間 ・平休での大きな傾向の差は見られない	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m	通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m

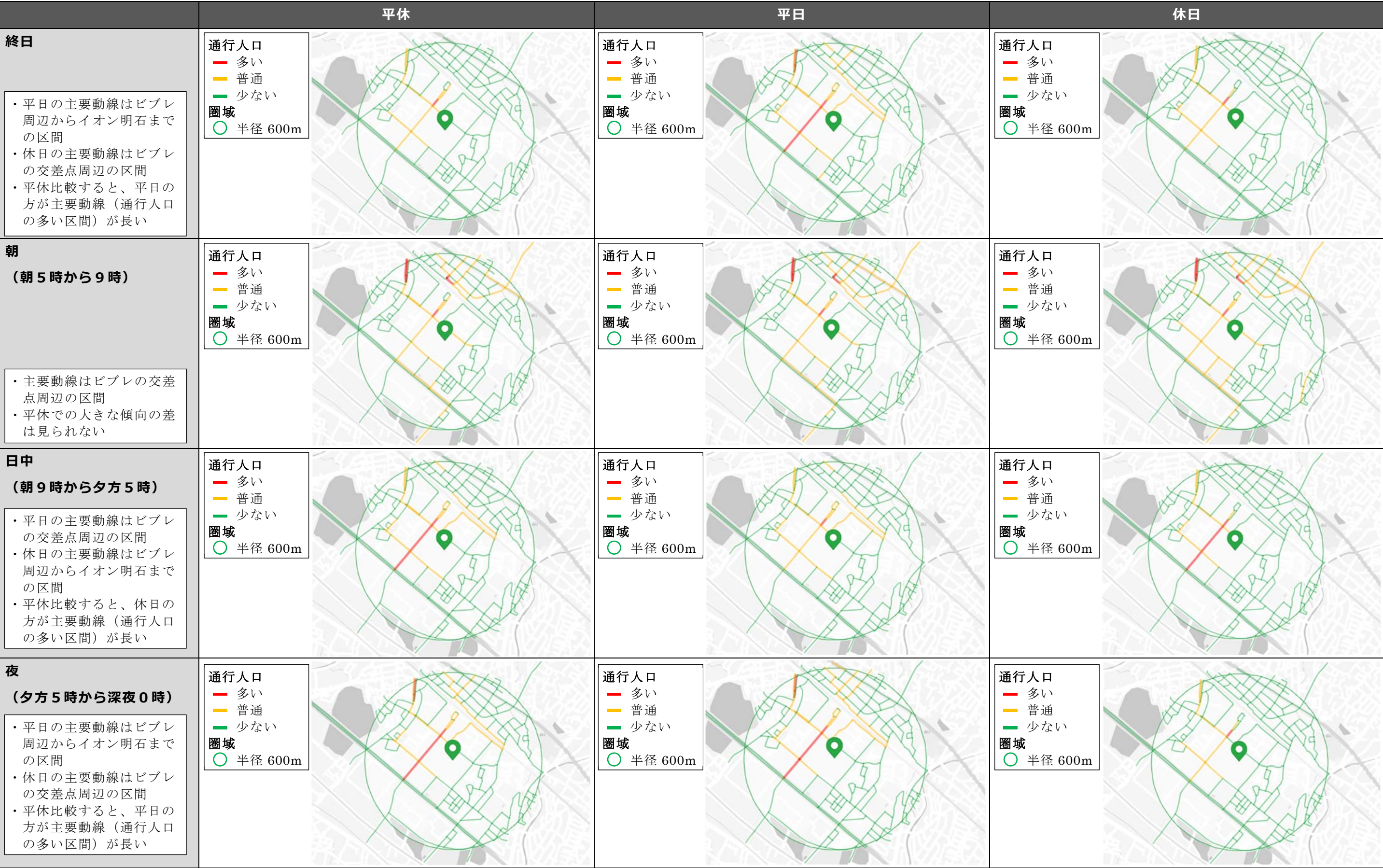
※通行人口の「多い」「普通」「少ない」の基準は、「自然分類法」というアルゴリズムによって、各分類内の数値のバラツキが最も小さくなるよう、適切な境目を設けている相対的な基準。

■ 勤務者 主要動線は駅前からビブレの交差点周辺の区間及びオースタウン周辺の区間で、平休の傾向の差は少なく、通勤時間帯の朝に通行量が多い（居住者と同様の傾向）

	平休	平日	休日
終日 通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m ・主要動線はビブレの交差点周辺の区間 ・平休での大きな傾向の差は見られない			
朝 （朝 5 時から 9 時） 通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m ・主要動線は駅前からビブレまでの区間及びビブレとイオン明石の交差点の東西路線の区間、オースタウン周辺の区間 ・平休での大きな傾向の差は見られない		駅周辺の住宅地から駅までの通勤動線が主要動線として表れている	
日中 （朝 9 時から夕方 5 時） 通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m ・主要動線はビブレの交差点周辺の区間 ・平休での大きな傾向の差は見られない			
夜 （夕方 5 時から深夜 0 時） 通行人口 多い 普通 少ない 圏域 半径 600m ・主要動線はビブレの交差点周辺の区間 ・平休での大きな傾向の差は見られない			

※通行人口の「多い」「普通」「少ない」の基準は、「自然分類法」というアルゴリズムによって、各分類内の数値のバラツキが最も小さくなるよう、適切な境目を設けている相対的な基準。

■ 来街者
 主要動線は駅前からイオン明石までの区間で、平日は夜間の通行人口が多く、休日は日中の通行人口が多い



※通行人口の「多い」「普通」「少ない」の基準は、「自然分類法」というアルゴリズムによって、各分類内の数値のバラツキが最も小さくなるよう、適切な境目を設けている相対的な基準。

か) 滞在人口分析

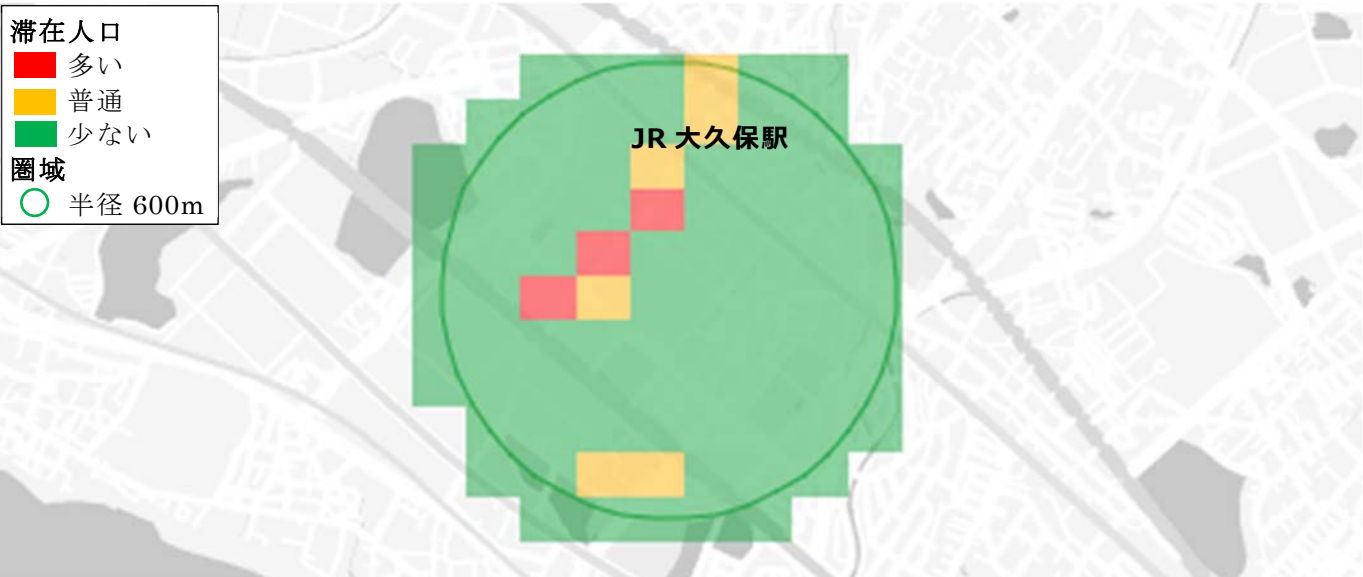
滞在人口の分析にあたっては、令和3年度（2021年4月1日～2022年3月31日）の1年間を対象に、滞在人口の分布（どの場所に多く滞在しているのか）、属性別の滞在人口（どんな人が多く滞在しているのか）、1日当たりの来街者の滞在人口（1日どれくらいの人々が滞在しているのか）、時間帯別の来街者の滞在人口（来街者はいつの時間帯に滞在しているのか）を分析する。

分析の結果は、以下に示すとおりである。

※滞在人口の「多い」「普通」「少ない」の基準は、「自然分類法」というアルゴリズムによって、各分類内の数値のパラツキが最も小さくなるよう、適切な境目を設けている

■ 滞在人口分布（令和3年度の1年間の期間を集計）

JR大久保駅周辺及び駅前からイオン明石までの通り沿いで来街者の滞在人口が多い

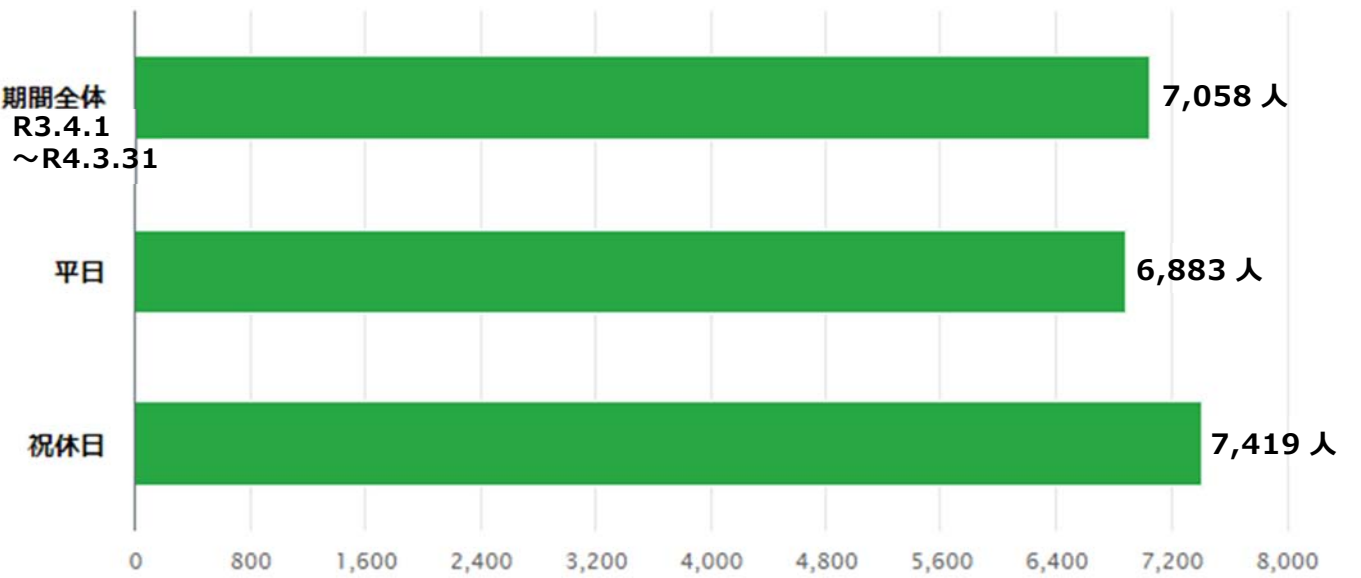


※JR大久保駅周辺地域で滞在時間1時間以上となった来街者を対象に集計。

出典：KDDI Location Analyzer

■ 1日当たりの来街者の滞在人口（令和3年度の1年間の1日当たり平均）

平日・休日の来街者の滞在人口に大きな差はなく、1日平均で約7,000人が来街

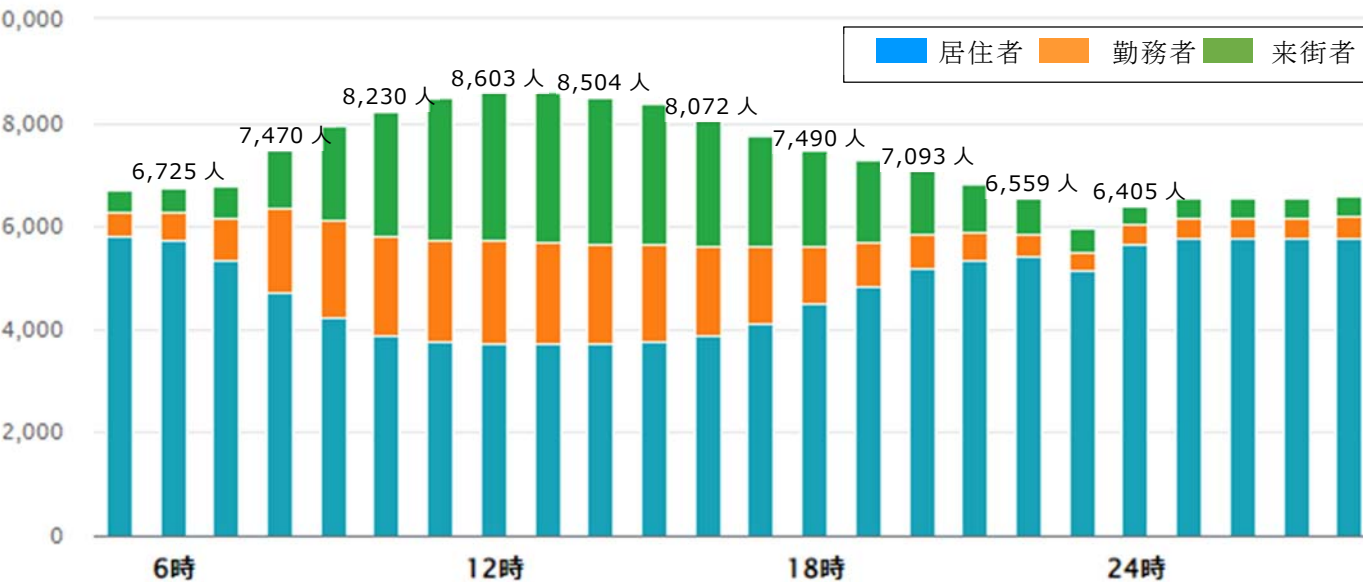


※JR大久保駅周辺地域で滞在時間1時間以上となった来街者を対象に集計。

出典：KDDI Location Analyzer

■ 時間帯・属性別の滞在人口（令和3年度の1年間の期間を集計）

周辺が住宅地であることから各時間帯の滞在人口に占める割合は、概ね居住者→来街者→勤務者の順

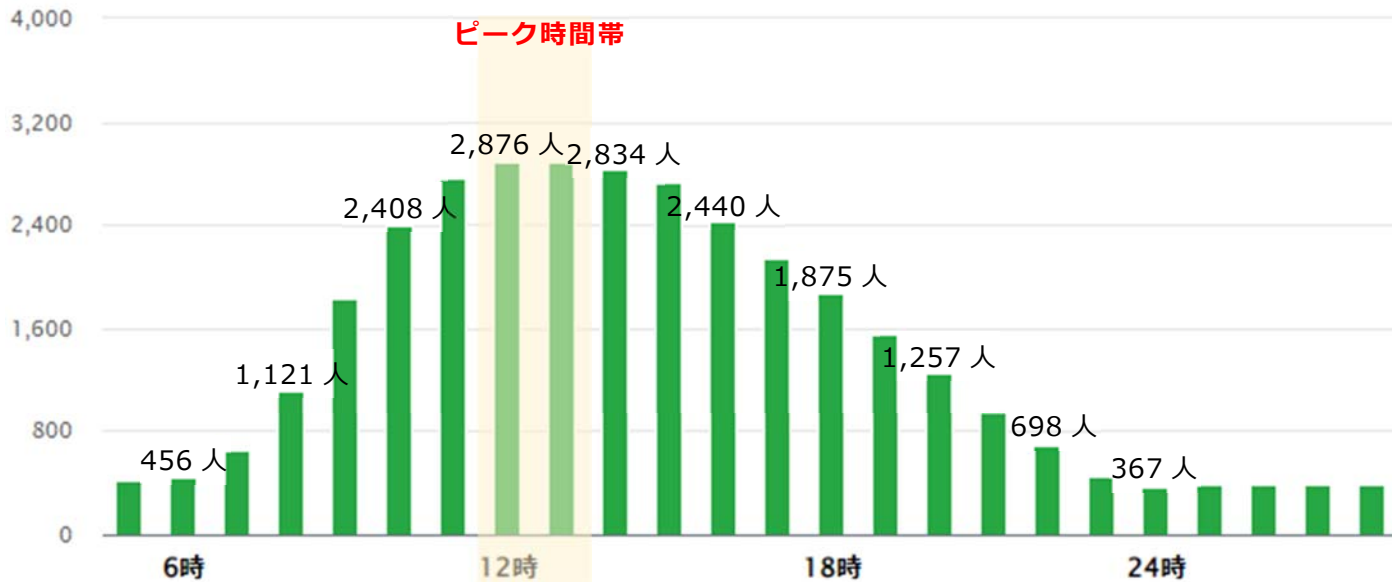


※JR大久保駅周辺地域で滞在時間1時間以上となった来街者を対象に集計。

出典：KDDI Location

■ 時間帯別の来街者の滞在人口（令和3年度の1年間の1日当たり平均）

12時～13時の時間帯が来街者の滞在人口のピーク時間帯で約3,000人が滞在



※JR大久保駅周辺地域で滞在時間1時間以上となった来街者を対象に集計。

出典：KDDI Location

③ 調査結果のまとめ

現地調査及び机上調査結果を基に、対象地周辺の回遊性について評価・まとめを行う。

■ 安心・安全性

- ・ JR 大久保駅東側の踏切及び西側のアンダーパスは歩行者の安全性に課題がある
- ・ 歩道の切り下げが無い地点があり、バリアフリー対策が必要
- ・ 視覚障害者誘導用ブロックは、シンボル通りを中心に整備済み

■ 快適性・利便性

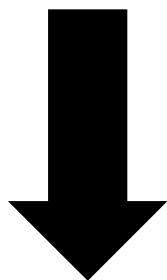
- ・ 一部自転車レーンが整備されているが、自転車通行可能な歩道が中心であり、エリア全体として歩行快適性が低い。
- ・ 国道 250 号沿道は、歩行者と自転車の動線が分離され、歩きやすい。

■ 賑わい

- ・ シンボル道路沿道のイオン明石前にベンチが設置され、オープンスペース化している。
- ・ 店舗は駅北側及び大通り（国道 2 号線、県道 380 号線）沿道に集中。

■ 滞在性

- ・ 主要動線は、
JR 大久保駅前からイオン明石までの交差点の区間
明石ビブレとイオン明石の交差点の東西路線の区間（但し、居住者・勤務者の主要動線）
- ・ 滞在人口は、主要動線上に多く、来街者は昼 12～13 時をピークに滞在している。



4つの指標から回遊性を評価

【回遊性の評価】

- ・ 回遊性のあるエリアは駅前からイオン明石までの区間で双方向的であり、地域全体での回遊性は見られない。
- ・ 回遊性を高める環境は主要動線を中心に充実している。環境は整備されているが、空間を活かしきれていないことが考えられる。

【回遊性向上に向けた課題】

- ・ 現状の環境を活かしながら、地域全体へと回遊性を波及するための空間の使い方（プレイスメイキング）の工夫が必要である。

(8) まちづくりの傾向把握

明石市では、SDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けて、『SDGs 未来安心都市・明石へ』を 2030 年のあるべき姿として設定し、令和 2 年 7 月 17 日に兵庫県内初となる「SDGs 未来都市」に選定されている。選定にあたり策定した明石市 SDGs 未来都市計画『SDGs 未来安心都市・明石～いつまでも すべての人に やさしいまちを みんなで～』は計画期間を 2020 年～2022 年の 3 年間としているが、今後も継続的な取り組みが必要である。

そこで本項では、SDGs 未来都市として選定された都市のうち、明石市と同規模（人口 25～35 万人）の自治体の事例を整理し、SDGs の達成に向けて優れた取り組みを行うまちづくりの傾向を把握する。

表 3-1-6 参考事例一覧

No.	自治体名	人口	SDGs 未来都市選定
1	茨城県つくば市	253,490 人（R5.1.1 現在）	2018 年（平成 30 年）
2	福島県郡山市	323,595 人（R5.1.1 現在）	2019 年（令和元年）
3	東京都豊島区	288,704 人（R5.1.1 現在）	2020 年（令和 2 年）
4	福島県福島市	277,509 人（R5.1.1 現在）	2021 年（令和 3 年）
5	千葉県市原市	270,085 人（R5.1.1 現在）	2021 年（令和 3 年）
6	東京都墨田区	279,985 人（R5.1.1 現在）	2022 年（令和 5 年）

※出典：SDGs 未来都市・自治体 SDGs モデル事業事例集（令和 4 年／内閣府地方創生推進室）

1) 茨城県つくば市

自治体名	茨城県つくば市
人口	253,490 人（令和 5 年 1 月 1 日現在）
取組みテーマ	世界のあしたが見えるまち つくば
関連するゴール	
取組の概要	SDGs に関する取組を市内で行う企業・団体・個人を「<u>つくば SDGs パートナーズ</u>」会員として認定し、市や会員の取組の周知や地域内での浸透を図ることで、会員間の自律的な連携ネットワークを構築し、そのネットワークを活用して次の 3 側面からの統合的な取組を実施する。経済面（<u>地元の強みを活かした地域経済活性化</u>）では、地元農業の振興や科学技術を活用した新たな産業創出などを図る。社会面（<u>こどもの貧困問題の解消</u>）では、「つくばこどもの青い羽根基金」を設置、集まった寄附を活用し、貧困家庭におけるこどもの学習支援事業を実施するなど、貧困の連鎖を断ち切るための取組を進めている。環境面（循環型社会の仕組みづくり）では、地産地消を促進するための啓発活動などを行う。
自治体 SDGs 推進等に向けた取組	■つくば SDGs パートナーズ ①つくば SDGs パートナー講座市民に SDGs を普及啓発するとともに会員に認定 ②専用ポータルサイト会員の取組を「見える化」し、会員間の連携を促進 ③SDGsTRY 市民が社会課題を発見し、自ら解決策を実践するプログラムを実施 ④会員交流会会員の事例発表により、具体的な取組例に触れる機会を確保 →市民が相互連携して自律的に社会課題を解決する環境を整備 ■つくば市未来構想・戦略プラン 市の最上位計画に SDGs を盛り込み、全施策が SDGs の理念に基づき実施される体制を構築 ■重点施策の実施（つくば市 SDGs 未来都市計画） ①つくばこどもの青い羽根基金こどもの学習支援や居場所づくり ②つくばスタートアップパーク新規創業者支援による産業創出 ③つくば Society5.0 社会実装トライアル支援事業科学技術の実証実験 ④地域資源マネタイズ事業周辺市街地活性化
取組成果	■つくば SDGs パートナーズ 2019 年 4 月設立。個人会員 390 名、団体会員 125 団体（2021 年度末時点） ①オンラインで 4 回の講座を実施＊筑波大学と共催 ②SDGs 啓発イベントの実施や、会員同士の協定締結など新たな連携が誕生 ③オンラインでのワークショップを通して 4 つの課題解決プログラムを進行 ④SDGsTRY の最終発表、パネルセッション、交流会を実施 ■重点施策の実施 ①約 1,400 万円の寄附が集まり、学習支援（16 か所、332 人）やみんなの食堂（5 団体）に活用。こどもの貧困対策事業を積極的に推進 ②累計 23 社のベンチャー企業が創業（2020 年度以降） ③「課題設定部門」「フリー部門」「VR 部門」の 3 部門で提案を募集し、インフラ点検のデジタル化や、VR/AR を利用した市内での宇宙体験など 6 件の実証実験を支援 ④地域づくり人材の発掘・育成や、チャレンジショップの創業支援などを次年度から行うための準備を実施

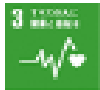
※出典：SDGs 未来都市・自治体 SDGs モデル事業事例集（令和 4 年／内閣府地方創生推進室）、市町村のデータ（つくば市）（兵庫県 HP／令和 5 年 3 月 19 日最終閲覧）

2) 福島県郡山市

自治体名	福島県郡山市
人口	323,595 人（令和 5 年 1 月 1 日現在）
取組みテーマ	SDGs で「広め合う、高め合う、助け合う」こおりやま広域圏
関連するゴール	       
取組の概要	・「健康」をキーワードに「経済」「社会」「環境」において、持続可能なまちづくりに向けた先導的取り組みを実施する。 ・地域の産業や社会活動を支えるために「健康」は重要な基礎であることから、医療費・介護給付費の適正化をしつつ健康寿命延伸対策の推進や自律的好循環の形成を図ることにより、持続可能な圏域の創生を行う。
自治体 SDGs 推進等に向けた取組	◆全世代健康都市圏創造事業 ・福島県立医科大学との協定（2021 年 2 月）による「健康増進」「介護予防」「重症化予防」の 3 分野の共同研究 ・ICT を活用した科学的根拠に基づく保健指導の実施による健康寿命延伸対策の推進（2021 年 11 月タブレット導入 16 台/保健指導） ◆普及啓発活動の推進 ・こおりやま広域圏を対象とした SDGs の普及啓発 ①こおりやま SDGs アワードの実施 ②JR 郡山駅やショッピングモールと連携した SDGs 好事例の横展開 ③全市立小中学校での SDGs 教育
取組成果	◆全世代健康都市圏創造事業 ・医療レセプトや介護認定状況などのデータを多面的に分析し、疾病構造や介護状況、健康問題に至る原因を分析した。 ・健康寿命の 2016 年から 2019 年の推移は平均寿命の推移と比べ、男性は 0.03 歳、女性は 0.2 歳上回った。 ◆情報発信・普及啓発 ・こおりやま SDGs アワードを開催し、広域圏から 28 件の応募があり、14 件を表彰 ・クイズに回答した方に SDGs バッジをプレゼントするキャンペーンを実施し、794 人が参加 ・コロナ禍でのオンラインを活用した新しい様式での出前講座を実施し、40 の企業等 2,682 人が受講

※出典：SDGs 未来都市・自治体 SDGs モデル事業事例集（令和 4 年／内閣府地方創生推進室）、郡山市の現住人口（統計こおりやま：郡山市 HP／令和 5 年 3 月 19 日最終閲覧）

3) 東京都豊島区

自治体名	東京都豊島区
人口	288,704 人（令和 5 年 1 月 1 日現在）
取組みテーマ	消滅可能性都市からの脱却～持続して発展できる「国際アート・カルチャー都市」への挑戦～
関連するゴール	       
取組の概要	特色ある池袋駅周辺 4 公園など様々なまちの舞台を生かして、文化を軸にしたまちづくりに取り組んでいる。文化が有する「想像力」「創造力」で、まちを総合的にデザインし、国内外へ発信することで都市イメージを向上させる。それによって居住者や来街者を増やし、まちへの愛着・誇りを育み、地域経済の活性化や区民税の増加等につなげ、区民サービスに還元する好循環を生み出していく。
自治体 SDGs 推進等に向けた取組	・持続発展可能な都市構想実現に向けた活動の担い手「豊島区国際アート・カルチャー特命大使／SDGs 特命大使」制度の構築。 ・「人」に焦点を当てた日頃の SDGs を紹介する「SDGs アクション」特設ホームページの公開。 ・毎週実施しているファーマーズマーケットにて各部局の取組みを紹介する SDGs ブースを展開。 ・豊島区制施行 90 周年を機に区民・地域団体・企業が様々な事業やイベントを主体的に実施する実行委員会のサポート。
取組成果	・「国際アート・カルチャー／SDGs 特命大使」は、個人・団体・企業・学生・子どもなど多様な主体が参画可能であり、約 1,900 名の賛同者が集まっている。自律的な組織運営を目指しつつ、SDGs の観点も取り込みながら、自ら企画した自主企画事業を実施するなど、その活動の領域が広がっている。 ・「SDGs アクション」特設ホームページ（公開してから約 10 か月間で 65,903 ビュー数）や SDGs をより身近に感じてもらうことを目的とした冊子「としま SDGs チャレンジブック」の発刊など、プロモーション展開を行うことで SDGs に関する認知度の向上 ・SDGs ブースを全部局が実施することで、庁内の SDGs 推進の意識向上。 ・豊島区制施行 90 周年を機に区内外企業が約 280 社参加する企業実行委員会の発足。企業が主体的に SDGs を切り口にセミナーなどの事業を展開。

※出典：SDGs 未来都市・自治体 SDGs モデル事業事例集（令和 4 年／内閣府地方創生推進室）、町丁別の世帯と人口（豊島区 HP／令和 5 年 3 月 19 日最終閲覧）

4) 福島県福島市

自治体名	福島県福島市
人口	277,509 人（令和 5 年 1 月 1 日現在）
取組みテーマ	東日本大震災と原発事故から 10 年、世界にエールを送るまちふくしま
関連するゴール	
取組の概要	第 6 次福島市総合計画まちづくり基本ビジョン（2021 年 3 月策定）の将来構想で掲げる「人・まち・自然」のキーワードを、SDGs の三側面「経済（まち）・社会（人）・環境（自然）」と連動させ、総合計画をベースに、まちのにぎわい創出や子育て支援、ゼロカーボン推進などの施策を展開するとともに、統合的な取組として、若者の居場所づくりと創造力向上プロジェクトを進める。
自治体 SDGs 推進等に向けた取組	2030 年までに、少子高齢化・人口減少・財政再建・災害対策など町が抱える課題を解決するため、コロナ禍という厳しい状況の中でも、特に「脱炭素社会に向けた諸施策の推進」、「全ての町民がいきいきと暮らせる社会の構築」を目指す取り組みに注力した。具体的には、電気自動車でもある自動運転バスの定時運行の定着に努め、住民の移動の自由を確保すると同時に CO2 削減にもつなげることが出来た。なお、この成果が認められ、日本自動車会議所の創立 75 周年を機に創設された第 1 回の「クルマ・社会・パートナーシップ大賞」において大賞を受賞するなど、町民の足としての効果のみならず、町の PR にも大きな効果をもたらした。
取組成果	経済分野においての目標達成率は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、SDGs 関連施策の効果が十分反映されず低調となっている。社会分野においての目標達成率は、人口など誰一人取り残すことなく、町民全員が明るい将来を描きながら、安全で安心して暮らすことのできる「共生社会」の構築に取り組むための諸施策が奏功し高い達成度を維持している KPI（人口、達成率 257%）もあるが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により防災訓練等が実施できず目標未達となったものもあった。 環境分野においては、自動運転バスの定常運行が定着したため高い達成（110%）となっているが、他の達成状況については新型コロナウイルス感染症拡大の影響による出張等の減少、天候不良等により低位に推移した。また、町内の機運醸成についても当初予定していた催事等が実施できず一部の団体等にとどまっている状況にある。

※出典：SDGs 未来都市・自治体 SDGs モデル事業事例集（令和 4 年／内閣府地方創生推進室）、福島市の推計人口（福島市 HP／令和 5 年 3 月 19 日最終閲覧）

5) 千葉県市原市

自治体名	千葉県市原市
人口	270,085 人（令和 5 年 1 月 1 日現在）
取組みテーマ	化学×里山×ひと～SDGs でつなぎ、みんなで未来へ～
関連するゴール	
取組の概要	第 6 次福島市総合計画まちづくり基本ビジョン（2021 年 3 月策定）の将来構想で掲げる「人・まち・自然」のキーワードを、SDGs の三側面「経済（まち）・社会（人）・環境（自然）」と連動させ、総合計画をベースに、まちのにぎわい創出や子育て支援、ゼロカーボン推進などの施策を展開するとともに、統合的な取組として、若者の居場所づくりと創造力向上プロジェクトを進める。
自治体 SDGs 推進等に向けた取組	2030 年までに、少子高齢化・人口減少・財政再建・災害対策など町が抱える課題を解決するため、コロナ禍という厳しい状況の中でも、特に「脱炭素社会に向けた諸施策の推進」、「全ての町民がいきいきと暮らせる社会の構築」を目指す取り組みに注力した。具体的には、電気自動車でもある自動運転バスの定時運行の定着に努め、住民の移動の自由を確保すると同時に CO2 削減にもつなげることが出来た。なお、この成果が認められ、日本自動車会議所の創立 75 周年を機に創設された第 1 回の「クルマ・社会・パートナーシップ大賞」において大賞を受賞するなど、町民の足としての効果のみならず、町の PR にも大きな効果をもたらした。
取組成果	経済分野においての目標達成率は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、SDGs 関連施策の効果が十分反映されず低調となっている。社会分野においての目標達成率は、人口など誰一人取り残すことなく、町民全員が明るい将来を描きながら、安全で安心して暮らすことのできる「共生社会」の構築に取り組むための諸施策が奏功し高い達成度を維持している KPI（人口、達成率 257%）もあるが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により防災訓練等が実施できず目標未達となったものもあった。 環境分野においては、自動運転バスの定常運行が定着したため高い達成（110%）となっているが、他の達成状況については新型コロナウイルス感染症拡大の影響による出張等の減少、天候不良等により低位に推移した。また、町内の機運醸成についても当初予定していた催事等が実施できず一部の団体等にとどまっている状況にある。

※出典：SDGs 未来都市・自治体 SDGs モデル事業事例集（令和 4 年／内閣府地方創生推進室）、世帯数・人口の推移（市原市 HP／令和 5 年 3 月 19 日最終閲覧）

6) 東京都墨田区

自治体名	東京都墨田区
人口	279,985 人（令和 5 年 1 月 1 日現在）
取組みテーマ	「働きがい」を「生きがい」と「暮らし」につなげるデザイン～プロトタイプが実装できるまち～
関連するゴール	     
取組の概要	医療、防災、高齢化など地域課題に応じ、スタートアップと区内企業との連携によりハードウェアを開発し、社会実験として地域に実装していく。そのプロセスにおける地域と企業とのコミュニケーションを通し、暮らしや仕組みの中に「モノ」を埋め込み、社会課題解決と地域内経済循環を促し、持続可能なまちを実現していく。
自治体 SDGs 推進等に向けた取組	1. 墨田区 SDGs 宣言事業（経済）：区内事業者の自律的好循環を促すため、「墨田区 SDGs 宣言事業実施要綱」を 2022 年 3 月に制定。宣言数を増やすため、地域金融機関の東京東信用金庫と連携し、本事業の PR 及び申請補助について協力体制を構築 2. スタートアップ企業等社会実装実験支援事業（経済）：スタートアップ企業等が開発した SDGs 達成に資する製品・サービス等について、展示・体験できるイベントを大型商業施設及び情報経営イノベーション専門職大学（iU）と連携して実施 3. 区民の健康度評価研究事業（社会）：「健康」をテーマに千葉大学及び日本老年学評価研究機構との連携のもと、健診・医療・介護データの分析や地域診断に係る調査から、区民・地域の健康度を見える化し、効果的な施策を導く。当該施策を区内の社会課題解決型企業との連携により、実践・検証し、区民の健康度を向上させる。 4. 健康経営支援事業（社会）：「従業員の健康が会社の生産性向上を高める」という考えのもと推進されている健康経営について、中小零細企業が多く集積する本区における健康経営を支援し、地域全体の健康を向上させる仕組みづくりを行う。 5. 大学との連携事業（環境）：千葉大学と「人と自然が共生する生活環境の実現に向けた調査研究」を行い、多方面と連携を図り持続可能な緑化推進、雨水利用に発展させていく。
取組成果	1. スタートアップ企業等社会実装実験支援事業（経済）：展示・体験イベントを通じ、来場者や参加者から、スタートアップ企業等の製品・サービスの使用感や改良点等に対するフィードバックを得ることができた（アルカキット錦糸町：のべ回答数 1,230 件、丸井錦糸町店：のべ回答数 484 件、iU 体験イベント：回答数 20 件）。2022 年度の「プロトタイプ実証実験支援事業」の企画立案及び予算成立に向け、本事業を実施実績として庁内的に示すことができた。 2. 区民の健康度評価研究事業（社会）：健診・医療・介護データ及び地域診断に係る調査結果に基づき、分析を行い、区内 8 圏域の健康格差の見える化を行った。また、当該分析結果について、区内各課及び区内社会福祉団体を対象とし、千葉大学主催の報告会を行い、地域の健康課題を共有した。 4. 大学との連携事業（環境）：ヒアリング等の結果解析を行い、コロナ禍での今後のボランティア活動への不安など多様な要望を把握した。屋上緑化の実証実験を開始した。今後、モニタリングを通じて管理手法等について解明していく。千葉大学による発表会を開催した。カーボンニュートラルの実現に向けた人材育成のための環境学習ツールを製作し、区ホームページで公開した。また、区長・区議会議長連名で「すみだゼロカーボンシティ 2050 宣言」を行った。

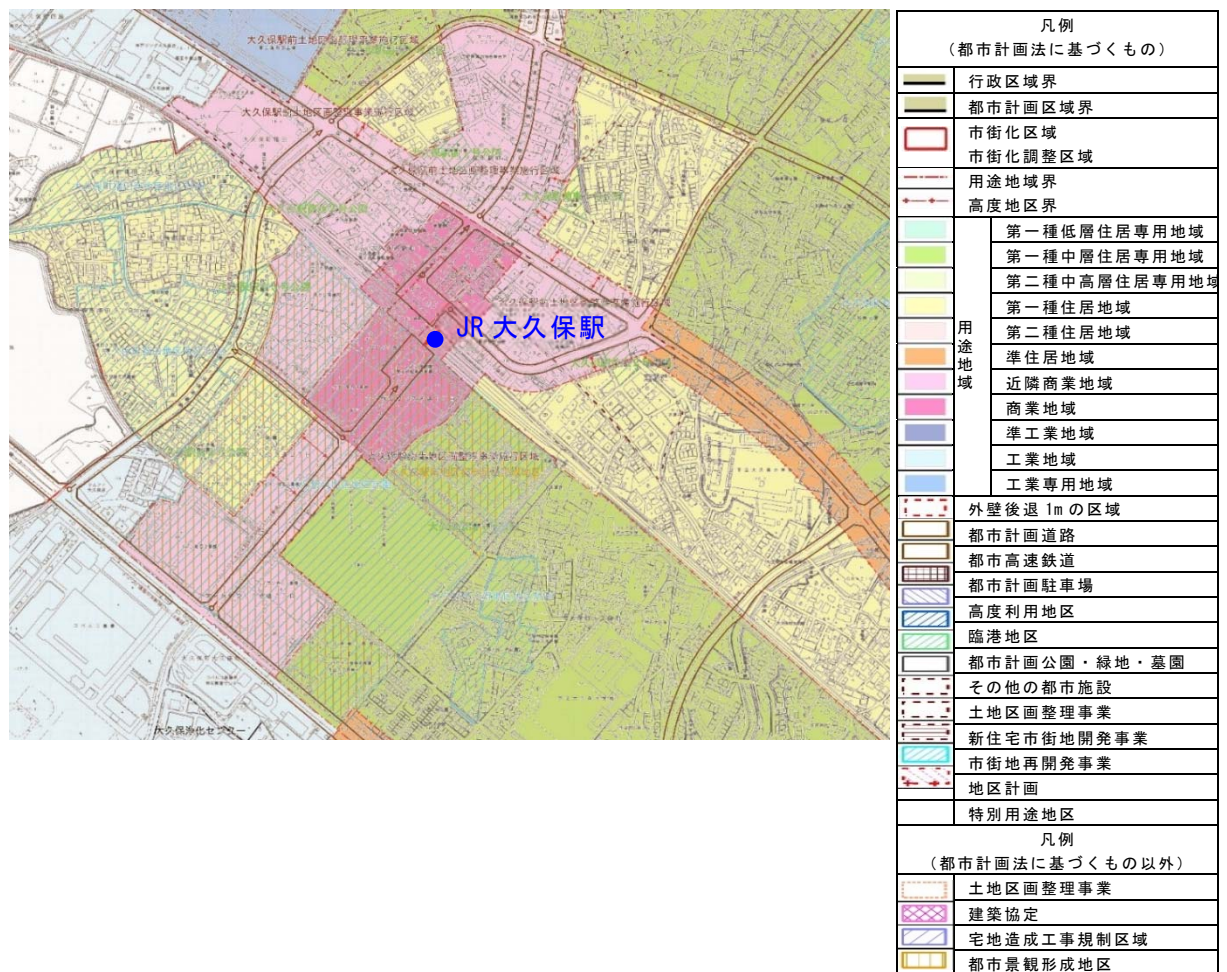
※出典：SDGs 未来都市・自治体 SDGs モデル事業事例集（令和 4 年／内閣府地方創生推進室）、月別世帯人口（令和 4 年度）（墨田区 HP／令和 5 年 3 月 19 日最終閲覧）

3-2 法規制等の整理

(1) 用途地域

JR 大久保駅前エリア周辺の用途地域としては、駅北側・南側の駅前ロータリーから北は国道 2 号、南は国道 250 号にかけて商業地域又は近隣商業地域が広がっている。JT 跡地等がある駅南東側には第一種中高層住居専用地域が指定されている。

また、駅南側で地区計画（大久保駅南地区地区計画）や都市景観形成地区（大久保駅南地区都市景観形成地区）が策定・指定されている。



出典：明石市都市計画情報案内システム 新・とけいなび

図 3-2-1 JR 大久保駅前エリア周辺の都市計画総括図

(2) 地区計画（大久保駅南地区地区計画）

JR 大久保駅南側において、「都市基盤施設の整備にあわせて、良質な住宅や広域的な商業・業務・文化等の機能を導入し、地域の活性化に貢献するとともに、複合機能型生活文化核の形成をめざすこと」を目的に大久保駅南地区 地区計画が定められている。（平成 6 年策定、平成 30 年・令和 4 年変更）

本地区計画において、公共公益施設用地である JT 跡地は「中央地区（３）-③」、公共公益施設用地関連施設である駅前ロータリーは「駅前地区（２）-①・②」に該当する。

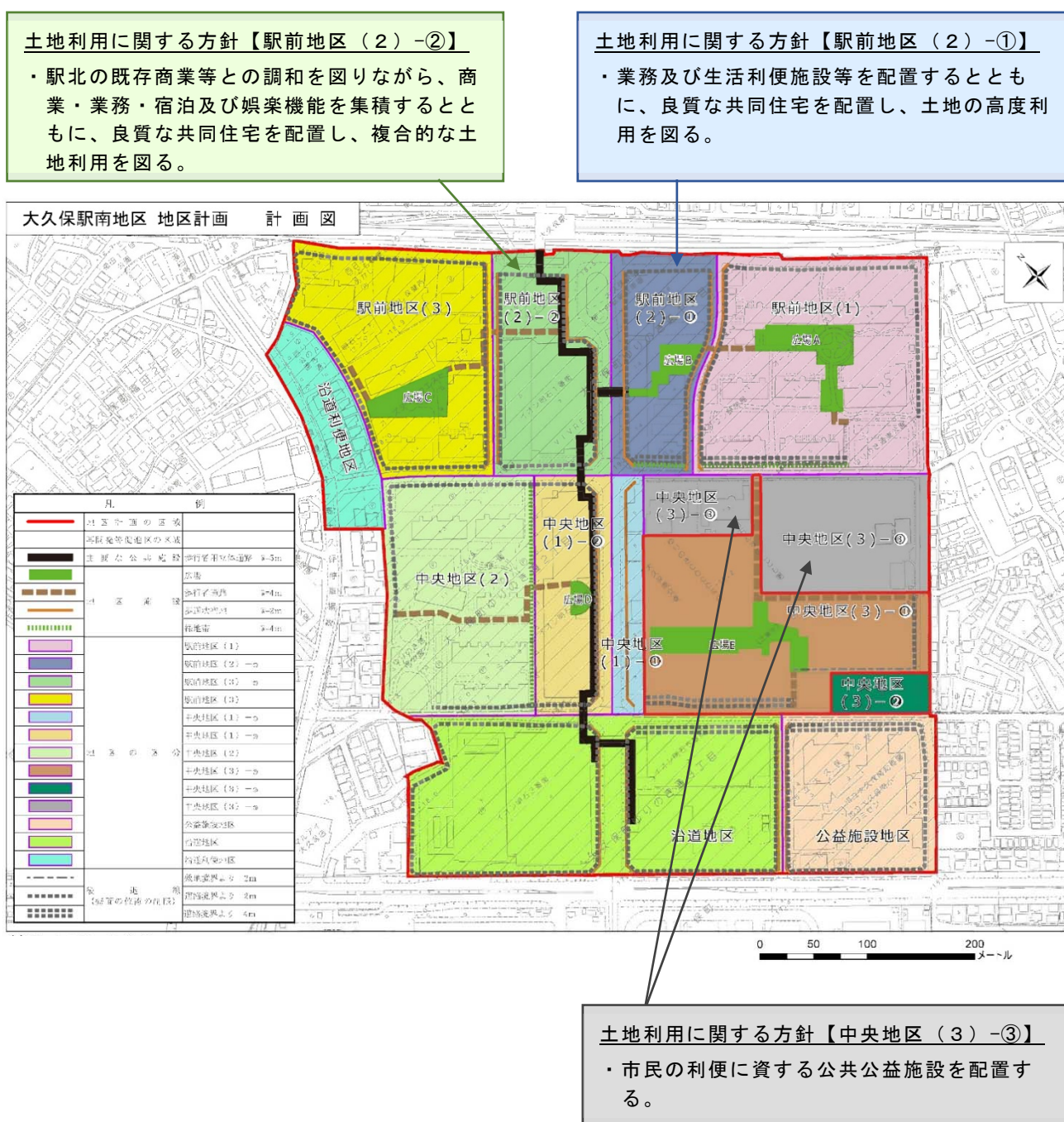


図 3-2-2 大久保駅南地区 地区計画 計画図

表 3-2-1 地区計画による規制・緩和（地区整備計画） ※上記3地区抜粋

	駅前地区（２）-①	駅前地区（２）-②
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1)住宅（戸建住宅・長屋住宅）、寄宿舍又は下宿 2)1階部分に住戸もしくは住室を有する共同住宅（ただし、管理人室、共用部分その他これらに類するものを除く） 3)工場、作業場（ただし、自家販売のための食品製造業を営むもの及びアトリエ、工房その他これらに類するものは除く） 4)自動車教習所 5)畜舎 6)倉庫（ただし、共同住宅、店舗等に附属するものを除く） 7)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第4項に掲げる営業の用に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1)住宅（戸建住宅・長屋住宅）、寄宿舍又は下宿 2)1階及び2階部分に住戸もしくは住室を有する共同住宅（ただし、管理人室、共用部分その他これらに類するものを除く） 3)工場、作業場（ただし、自家販売のための食品製造業を営むもの及びアトリエ、工房その他これらに類するものは除く） 4)自動車教習所 5)畜舎 6)倉庫（ただし、共同住宅、店舗等に附属するものを除く） 7)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第4項に掲げる営業の用に供するもの
容積率の最高限度	450%	450%
壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱又は高さ2mを超える門もしくはへいは、計画図に表示する後退線をこえて建築してはならない。ただし、公共の用に供する歩行者用立体通路、階段その他これらに類するものについてはこの限りでない。	
建築物等の形態又は意匠の制限	1)建築物は、配置・形態・意匠・材料及び色彩に配慮し、全体として調和のとれたものとする。 2)大久保駅南中央線沿いの建築物は、連続的な街なみの形成を図る。 3)歩行者用立体通路は、屈曲部等に溜まり空間を設けるなど、ゆとりと潤いのある空間の創出を図る。 4)屋外広告物は自己の用に供するもの、公共的目的で設置するもの及び冠婚葬祭等の目的で一時的に設置するものに限定するとともに、表示方法については美観を損なわないよう、形態・色彩・意匠等に十分配慮したものとする。	

* 中央地区（３）-③は地区整備計画が定められていない。

(3) 都市景観形成地区（大久保駅南地区都市景観形成地区）

明石市景観条例にもとづき、海岸などの自然景観と調和した地区や歴史的な雰囲気を残した地区など特色ある都市景観を有している地区、あるいは、景観形成上計画的に整備していく必要がある地区などを「都市景観形成地区」に指定し、建物のデザイン等について地区の特色に応じた一定のルール(都市景観形成基準)を定めることで、明石らしい美しい都市景観の形成を図るとともに、貴重な都市景観資源として将来に引き継いでいく取り組みを行っている。

大久保駅南地区都市景観形成地区(H8.10.7 指定、R4.3.7 変更指定 約 29.8ha)は、市内で唯一指定されている都市景観形成地区であり、定めた目標や方針、ルールに基づき都市計画の誘導・規制を図ることで、JR 大久保駅から国道 250 号（明姫幹線）に伸びる「ゆりのき通」を軸として中層・高層住宅、大規模商業施設や公共施設等が計画的に整備され、にぎわいのある商業地景観を形成している。

今後、JT 跡地をはじめとする公共公益施設用地等を活用したまちづくりを進めるにあたって定められた都市景観形成基準に則ったものとしていく必要がある。

なお、本都市景観形成地区において、本調査の対象地である駅前ロータリーは「シンボル道路沿い」に、JT 跡地は「公共・公益地区 B」該当する。

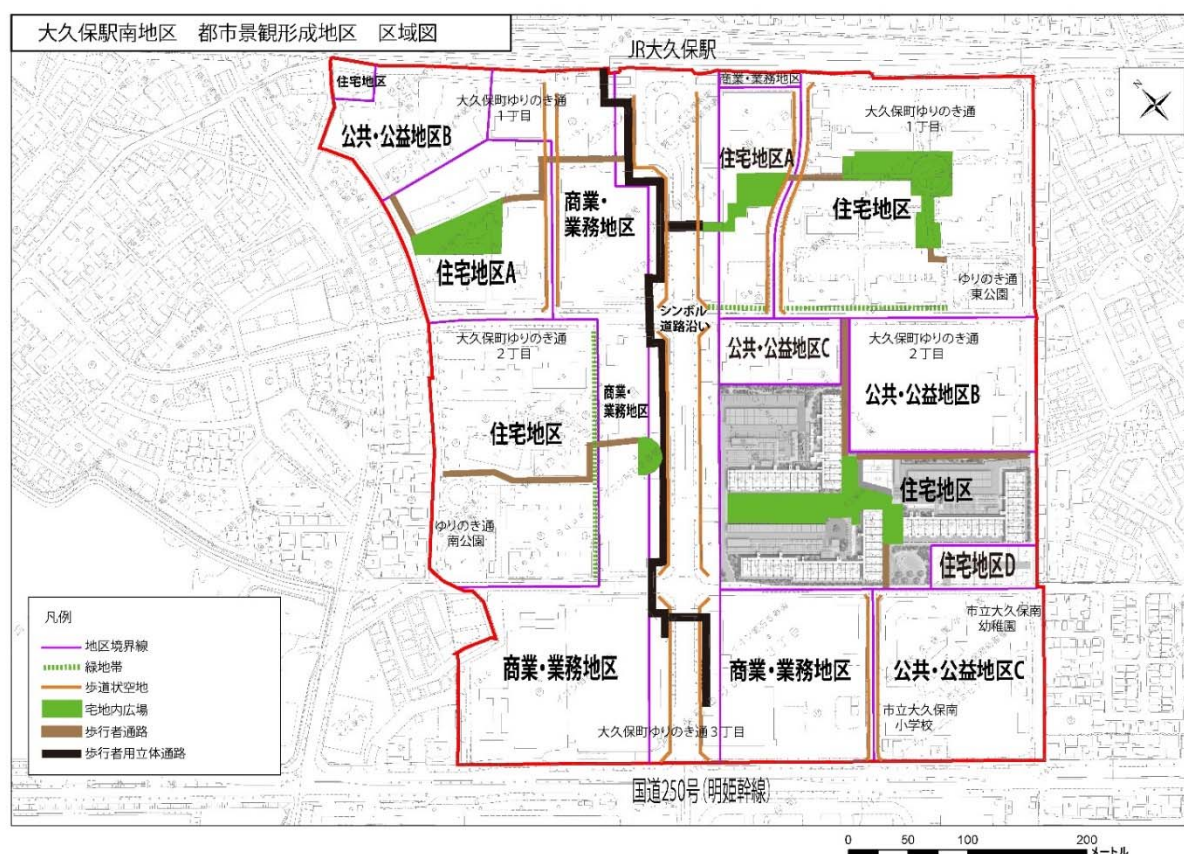


図 3-2-3 大久保駅南地区都市景観形成地区 区域図

表 3-2-2(1) 大久保駅南地区都市景観形成地区 都市景観形成基準

			シンボル道路沿い	公共・公益地区 B
一般基準			・新しい地域拠点として、快適で安全なうるおいとにぎわいのある都市空間を創出し、土地利用に応じた個性と魅力ある良好な景観形成が図れるよう、位置・規模、意匠、色彩、材料、境界領域等に配慮するとともに、全体として調和のとれたものとするよう努める。	
建築物	位置・規模		・駅前としてのシンボル性のある空間の創出と南への眺望の確保等を目指して、駅前付近で高く周辺に向けてなじみやすいスカイラインとなるよう努める。 ・建築物の用途・高さに応じて周辺景観との調和や街なみの連続性を創出する。	
			・駅前交通広場の周囲は、囲い込みの空間構成となるよう工夫することで、一体感やまとまりを創出する。 ・壁面の位置を揃え、街なみの連続性に配慮するとともに、個性的で活気のある商業・業務地の形成を図る。	—
	意匠	壁面	・大規模な建築物は、壁面の適度な分節化や開口部の設置等により、表情に変化をもたすなど、長大な壁面による単調さや圧迫感を与えないよう配慮する。	
		壁面設備	・隠したり見えにくいように工夫する。やむを得ず外壁面に露出させる場合は景観に配慮した意匠とする。	
		屋根・屋上	・勾配屋根としたり、塔屋を建築物の意匠と一体的に考えるなど、街なみとして調和のとれたすっきりしたものとする。 ・建築物の中低層部の屋上は、上階からの眺望も考慮し、緑化や仕上げ等の工夫を行う。	
		屋上設備	・壁面を立ち上げたり、又はルーバー等により適当な覆い措置を講ずるなど工夫し、すっきりしたものとする。	
		低層部	・連続的ににぎわいや親しみのある表情をつくるよう、壁面・開口部の意匠等に配慮する。	
			・遮蔽感の少ないパイプシャッターを設けるなど開放的なものとするとともに、ショーウィンドー等の演出により夜間のにぎわいにも配慮する。 ・歩行者用立体通路と歩道との調和に配慮する。 ・日よけテントを設置する場合は、必要最小限のものとし、通りのにぎわいと品位を高めるデザインとするとともに、建築物と調和のとれたものとする。	・日よけテントを設置する場合は、必要最小限のものとし、建築物と調和のとれたものとする。
	駐車場部		・壁面の工夫により通りから車が目立たない構造としたり、出入口の意匠を工夫するなど周辺景観との調和に努める。	
			・原則としてシンボル道路沿いに出入口を設けない。やむを得ず設置する場合は、周辺景観との調和に配慮する。	—

*シンボル道路沿い及び公共・公益地区 B のみ抜粋

表 3-2-2(2) 大久保駅南地区都市景観形成地区 都市景観形成基準

			シンボル道路沿い	公共・公益地区 B
建築物	意匠	屋外階段	・建築物の意匠と一体的に考えるなど、全体としてまとまりのあるよう工夫する。	
		ベランダ等	・建築物全体として調和のとれた意匠とする。 ・洗濯物や空調室外機等が通りから直接見えにくい工夫や、植栽などの演出ができる構造・意匠とするよう努める。	
		その他	・まちかどなど多くの視線を集める場所では、シンボル性やうるおいの演出に配慮した意匠とするよう工夫する。 ・歩行者立体通路等からの見え方に配慮した意匠を施すよう努める。	
	材料		・安全で、経年変化により見苦しくならない材料を選択する。	
	色彩		・人通りの多い場所などは、アクセントカラーを効果的に用いてにぎわいの演出をする。 ・基調となる色は、建築物の用途やテーマに合った明るいものとし、マンセル色票系において概ね次のとおりとする。 R、YR系：彩度 6 以下, 明度 5～9 Y系：彩度 3 以下, 明度 5～9 その他：彩度 1 以下, 明度 5～9 但し、屋根については明度を適用しない。	・基調となる色は、けばけばしいものを避け、落ち着いたものとし、マンセル色票系において概ね次のとおりとする。 R、YR系：彩度 5 以下, 明度 5～9 Y系：彩度 2 以下, 明度 5～9 その他：彩度 1 以下, 明度 5～9 但し、屋根については明度を適用しない。
境界領域	植栽		・各地区の特性に応じた植栽に努め、樹種の選定や植え方の工夫などにより、うるおいや季節感の演出をする。 ・地区全体として豊かな緑のネットワークの形成に努め、安全でうるおいのある空間の演出をする。 ・まちかどなど多くの視線を集める場所では、特徴的な樹形をもつ高木を植えるなどの演出をする。	
	緑地帯		—	
	屋外駐車場・附属施設		・周辺景観との調和に配慮し、位置の工夫や植栽等による修景に努める。 ・駐車場部分は、地被類などによる緑化に努める。 ・附属施設は、建築物の意匠と一体的にするなど周辺との調和に配慮する。	
	接道部	・駐車場等の出入口部分の舗装仕上げは、周辺との一体感に配慮しつつ、舗装パターンを変えることなどにより区別できるよう工夫する。		
		・垣・柵・塀は原則として設けない。但し、管理上やむを得ず設置する場合はこの限りでない。 ・単調で閉鎖的な擁壁等は設けない。	・生垣とするなど緑化に努める。 ・塀を設ける場合は、周辺景観との調和に努めるとともに安全性にも留意する。	
	歩道状空地		・舗装パターンなど公共歩道部分との連続性に配慮することで、一体感のある歩道状空地として、ゆとりとひろがりのある安全で快適な歩行者空間を創出する。	
	まちかど		・主な街路交差点部では、公共歩道部分と民地の壁面後退部分等により、まとまった空地を確保し、安全でうるおいのある憩いの場にふさわしいまちかど広場の演出を行う。	
	広場	・各街区ごとに、それぞれテーマとなる高木や地被類を植える等、各街区の広場の特徴を持たせるよう工夫する。		
・人々が集い憩え、多彩な催しができる、にぎわいと魅力ある広場空間を創出する。		—		

* シンボル道路沿い及び公共・公益地区 B のみ抜粋

表 3-2-2 (3) 大久保駅南地区都市景観形成地区 都市景観形成基準

		シンボル道路沿い	公共・公益地区 B
境界領域	歩行者用通路	—	—
	その他	・壁面後退部分や宅地内広場の他にもできるかぎりオープンスペースの確保に努め、植栽などの修景を行い、ひろがりのある空間を創出する。	
歩行者用立体通路		・ゆとりのある魅力的な修景スペースや溜まり空間を設け、うるおいとにぎわいのある歩行者空間を演出する。 ・通路沿いは、ショーウィンドー等を設けることによりにぎわいのある空間を演出する。 ・建築物と一体感のある意匠とすることにより、周辺との調和を図る。＊給排水管等は、見苦しくならないよう工夫する。	
工作物		・モニュメント・門などの工作物は、位置の工夫、すっきりとした意匠、基調となる色は落ち着いたものにするなど周辺景観との調和に配慮する。 ・排水管等は、見苦しくならないよう工夫する。	
広告物		・明石市屋外広告物条例（平成29年明石市条例第61号）の適用除外基準及び許可基準によるとともに、周辺景観や建築物と調和した意匠等とする。 ・自己の名称等を表示するもの（自家用）以外は設置しない。但し、公共的目的を持って設置するもの及び冠婚葬祭等の目的で一時的に設置するものについては設置できる。 ・街灯利用広告物や広告旗は設置しない。 ・置看板は、原則として設置しない。＊垣又は塀には設置しない。	
		・LEDサイン等（ネオン管、発光ダイオードなどを利用するものであって、その光源を直接視認できるもの）を使用せず、かつ光源の点滅（光源の動き又は光源の輝度若しくは色彩の変化を含む）がないものとする。但し、可変表示式広告物等（電光ニュース板、電光広告板、映像装置その他の常時表示内容を変えることができる広告物等で、60秒以上静止した画像又は文字を表示するものを除く。）についてはこの限りでない。 ・屋上利用広告物は次のとおりとする。 →スカイラインの連続性に配慮する。 →表示面の方向は、壁面と同一方向とする。 →表示面積は、同一方向壁面の面積の1/20以下とする。	・屋上利用広告物は設置しない。但し、次の場合に限り設置できる。 →高さは3m以下とする。 →表示面の方向は、壁面と同一方向とする。 →表示面積は、同一方向壁面の面積の1/30以下とする。 ・壁面利用広告物は次のとおりとする。 →表示面積は、当該壁面の面積の1/30以下とする。 →広告幕は設置しない。但し、懸垂装置が設置された場所に限り設置できる。 →窓面には表示しない。 ・壁面突出広告物は設置しない。 ・自己敷地内建植広告物は、上端の地上からの高さは10m以下とし、表示面積は1面10㎡以下とする

表 3-2-2(4) 大久保駅南地区都市景観形成地区 都市景観形成基準

	シンボル道路沿い	公共・公益地区 B
広告物	・壁面利用広告物は次のとおりとする。 →表示面積は、当該壁面の面積の 1/20 以下とする。 →広告幕は、懸垂装置が設置された場所に限り設置できる。 →窓面には表示しない。 ・壁面突出広告物は次のとおりとする。 →低層部（2 階まで）に設置するものは次のとおりとする。 →1 店舗 1 基とする。 →大きさは、縦×横×幅＝1m×1m×0.2m 以内、突出幅は、取付壁面から 1m 以内とする。 →意匠は、統一されたものとする。 →相互間の距離は、5 m 以上とする。 →中高層部（3 階以上）には原則として設置しない。但し、集合化を図った場合には、1 棟の建築物に 1 基設置できる。 ・自己敷地内建植広告物は、上端の地上からの高さは 12m 以下とする。 ・旗は、意匠が統一されたものを使用し、かつ、定められた場所に限り設置できる。	・旗は、原則として設置しない。但し、意匠が統一されたものを使用し、かつ、定められた場所に限り設置できる。
その他	・道路及び敷地内の電線などはできるだけ地下埋設とし、スカイラインや表情がすっきりとしたまちなみを創出する。 ・建築物等へのライトアップやショーウィンドーの活用等により、夜間の街の快適性、安全性を確保するとともに、洗練された魅力ある夜の都市景観の演出を行う。 ・自動販売機は、通り（道路、歩行者用立体通路）に直接面して設置しない。但し、景観上特に配慮されているものについてはこの限りでない。 ・建築物、工作物、広告物、植栽等は、通りの景観を損なうことのないよう行き届いた管理を行う。	

3-3 市民ニーズ

(1) 既存調査資料の整理分析

1) 既存調査資料の整理

公共公益施設に対する市民ニーズを整理するため、表 3-3-1 に示す過年度調査の結果を分析し、地域別の市民意向の傾向を把握した。

表 3-3-1 過年度調査資料一覧

調査資料名	調査年月
1) タウンミーティング意見概要（大久保）	令和元年 7 月
2) JT 跡地の公募売却に関する地域説明会議事録	平成 30 年 11 月
3) まちづくり市民意識調査	令和元年 6 月～7 月
4) 広報あかし図書館アンケート	令和元年 7 月～8 月
5) 市民の声データベース	平成 17 年 6 月～令和 4 年 7 月

2) 既存調査結果の分析

① タウンミーティング意見概要

本市では、市内各地の課題解決に向けた、市が重点的に取り組む施策についての説明、市民との意見交換の場として、タウンミーティングを開催している。

大久保地域では、直近のタウンミーティングを令和元年7月に開催し、JT跡地の開発等について意見交換を行った。このタウンミーティングでは、大久保地域における公共公益施設用地の活用に関する挙手制での質問も行っており、「図書館」や「子育て支援施設」、「生涯学習拠点」の整備検討に対する賛成意見が特に多くなっている。

表 3-3-2 令和元年開催のタウンミーティングにおける主な意見等

JT跡地の活用に関する市民意見	・大久保地域では子育て層が増加しているため、福祉サービスの中心地に位置付けてほしい ・子どもが多いため、図書館を中心とした施設を作してほしい ・子どもから高齢者まで憩えるような緑の多い公園を作してほしい ・公共交通機関でアクセスできる高齢者福祉施設を作してほしい ・周辺道路について、交差点の改良や信号機の設置、道路の拡幅、板額踏切の拡幅などを進めてほしい など	
公共公益施設用地の活用に関する質問への回答（挙手制）	図書館の設置検討について	①図書館の整備を検討しても良い（→8割程度） ②図書館はいらない（→5名程度）
	子育て支援施設の設置検討について	①子育て支援施設整備を検討しても良い（→8割程度） ②子育て支援施設はいらない（→10名弱）
	生涯学習拠点の整備検討について	①生涯学習拠点整備を検討しても良い（→7割程度） ②生涯学習拠点はいらない（→10名程度）
	グラウンドの整備について	①グラウンドを整備しても良い（→5割程度） ②グラウンドはいらない（→5割程度）
	市役所の整備検討について	①市役所の整備を優先したほうが良い（→4割程度） ②市役所でなくても構わない（→4割程度）
その他の意見	ハード整備	・板額踏切に歩道と賢い踏切を設置してほしい ・大久保市民センターは、現在地できれいにリニューアルしてほしい
	地域の課題等	・情報発信拠点や交流拠点が必要だと思う。 ・自転車のマナーが悪く、歩行者が危険 ・公共施設を建設するときは、省エネルギー、再生エネルギーをコンセプトに進めてほしい。

② JT 跡地の公募売却に関する地域説明会議事録

JT 跡地の公募売却に関する地域説明会では、地域の住民から「周辺道路等の安全性」、「住環境の保全」に対する意見が多く挙げられた。

「周辺道路の安全性」については、歩道の整備やデッキの延伸に関する要望や、マンション建設により交差点の交通量が増加することへの懸念、通学路の安全性確保、工事用車両の出入り口位置に関する改善提案が挙げられた。

「住環境の保全」については、マンション私有地の通り抜けが発生することへの懸念や、認定こども園の設置や照明塔の風力発電による騒音発生、マンション建設による電波障害への懸念の声が多く挙げられた。

公共公益施設用地（1.5ha）の利用については、「学校のグラウンド」を整備してほしいとの要望が挙げられた。

表 3-3-3 地域説明会における主な意見等

分類	対象	主な意見の内容
周辺道路等の安全性	歩道	・市主導の下、しっかりと歩道整備を行ってほしい
	デッキ	・デッキの利用者増加に伴う維持管理体制の変更
	交差点	・JT 跡地東側の交差点の通行量が増えることに対する安全対策
	通学路	・小学生、中学生の通学路の安全性確保
	その他	・工事用車両の出入り口位置 ・JR 大久保駅東側の板額踏切の改善
住環境の保全	マンション私有地	・マンション敷地内の駐車場の通り抜けが多い
	騒音等	・子どもの声等騒音対策、行事の混雑時の対応、調理の臭気対策、駐車場の排気ガス対策 ・風力発電の低周波音
公共公益施設用地の利用		・学校のグラウンド整備 (新庁舎移転候補地)

③ まちづくり市民意識調査

7) 調査概要

本調査は、明石市の総合計画やまち・ひと・しごと創生総合戦略、個別計画などの推進状況の検証に活用するとともに、今後の施策展開に活かすことを目的に、明石のまちへの思いや市の取り組みに対する市民の満足度や市民の意識・行動等について調査したものである。

表 3-3-4 調査概要（まちづくり市民意識調査）

調査期間	令和元年 6 月 7 日（金）～7 月 3 日（水）
調査の内容	問 1 明石のまちについて 問 2 今後の明石のまちづくりについて 問 3 市民の皆さまの意識や行動について 問 4 転入のきっかけや考慮した生活環境について 問 5 今後のまちづくりに関するご意見・ご提案について（自由記述） 問 6 あなた自身について（回答者の属性）
調査対象者	18 歳以上の市民 5,000 人（住民基本台帳から単純無作為抽出） ・全市民対象 3,000 人 ・直近 5 年以内の転入者 2,000 人
調査方法	郵送調査
回収率	配布数：5,000 人、回答数：3,265 人、65.3%

1) 調査結果

本調査の集計結果のうち、本業務における対象地の導入機能検討に関係が深いと考えられる下記の設問について、大久保地域の居住者の回答傾向等を分析した。

表 3-3-5 分析対象の設問

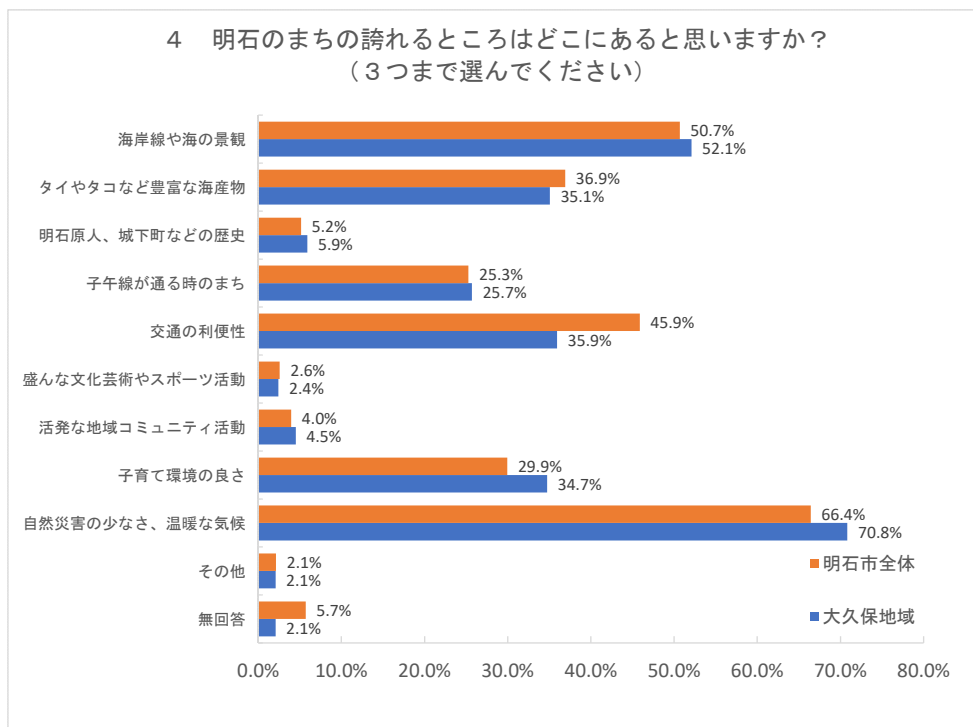
番号	設問	回答形式
問 1	4 明石のまちの誇れるところはどこにあると思いますか（3 つまで選択）	MA
	5 お住まいの地域の生活環境について、どう感じていますか	
	⑤子育て環境が良い	SA
	⑥緑や海、公園など自然が豊かである	SA
	⑩地震や台風、豪雨など自然災害が少ない	SA
問 2	1 ここ数年、良くなった分野（施策に対する満足度）（3 つまで選択）	MA
	2 今後、強く推進すべき分野（施策の重要度）（3 つまで選択）	MA
問 3	⑫本のまちの推進に向けて、特に力を入れる必要がある取組は何ですか	SA
	⑫お住まいの地域の道路は安全であると感じますか	SA

※MA：複数回答 SA：単一回答

問 1-4 明石のまちの誇れるところはどこにあると思いますか（3つまで選択）

- ・明石のまちの誇れるところとして、「自然災害の少なさ、温暖な気候」が最も多く、次いで「海岸線や海の景観」が多かった。
- ・大久保地域は明石市全体の平均と比較して、「子育て環境の良さ」等に対する評価が高く、一方で「交通の利便性」に対する評価が低い。

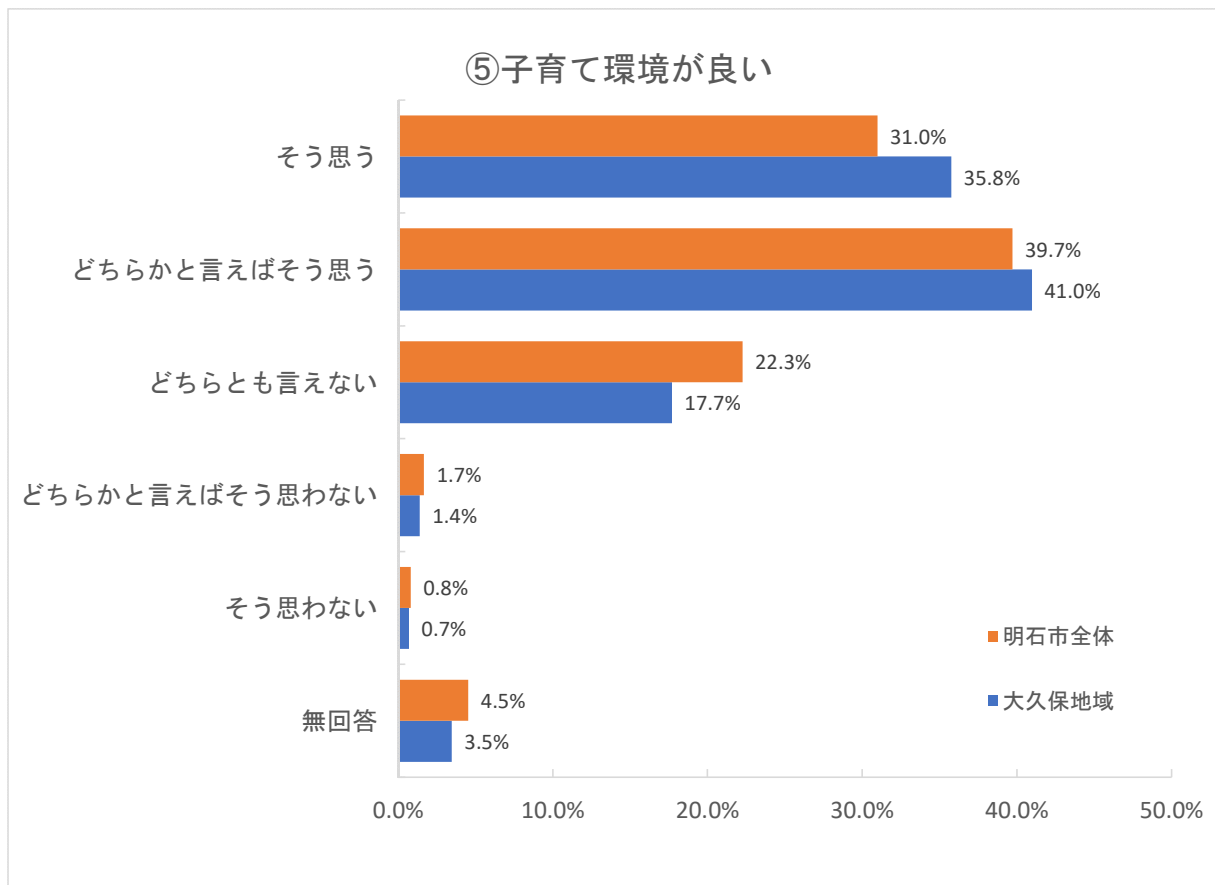
選択肢	大久保地域		明石市全体 合計	
	回答数	構成比	回答数	構成比
1 海岸線や海の景観	300	52.1%	1063	50.7%
2 タイやタコなど豊富な海産物	202	35.1%	774	36.9%
3 明石原人、城下町などの歴史	34	5.9%	108	5.2%
4 子午線が通る時のまち	148	25.7%	530	25.3%
5 交通の利便性	207	35.9%	962	45.9%
6 盛んな文化芸術やスポーツ活動	14	2.4%	54	2.6%
7 活発な地域コミュニティ活動	26	4.5%	83	4.0%
8 子育て環境の良さ	200	34.7%	628	29.9%
9 自然災害の少なさ、温暖な気候	408	70.8%	1393	66.4%
10 その他	12	2.1%	45	2.1%
無回答	12	2.1%	120	5.7%
合計	1432	-	5760	-
有効回答数（n=）	576	-	2097	-



問 1-5 ⑤子育て環境が良い

- ・「どちらかと言えばそう思う」、「そう思う」の回答が多く、明石市全体及び大久保地域で同傾向であった。
- ・大久保地域は明石市全体と比較して、「そう思う」「どちらかと言えばそう思う」の回答率が高く、子育て環境への満足度が高いと考えられる。

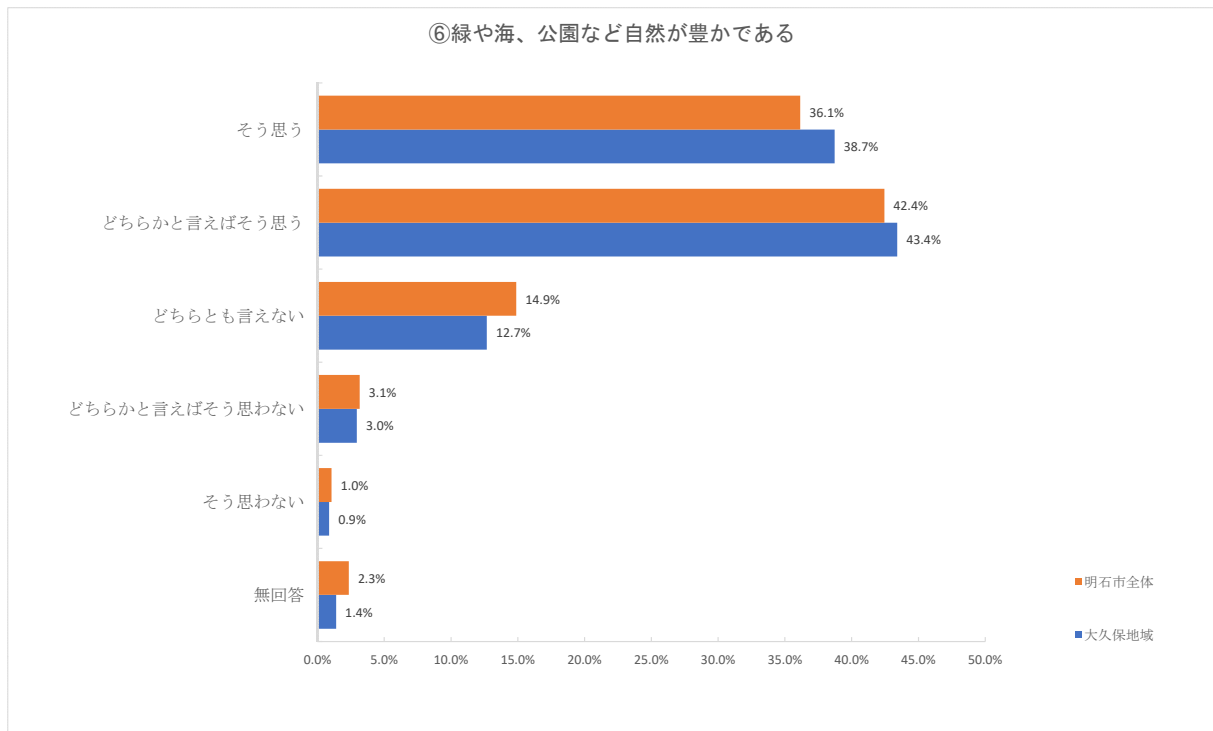
選択肢	大久保地域		明石市全体 合計	
	回答数	構成比	回答数	構成比
1 そう思う	206	35.8%	650	31.0%
2 どちらかと言えばそう思う	236	41.0%	833	39.7%
3 どちらとも言えない	102	17.7%	467	22.3%
4 どちらかと言えばそう思わない	8	1.4%	35	1.7%
5 そう思わない	4	0.7%	17	0.8%
無回答	20	3.5%	95	4.5%
合計	576	100.0%	2097	-



問 1-5 ⑥緑や海、公園など自然が豊かである

- ・「どちらかと言えばそう思う」、「そう思う」の回答が多く、明石市全体及び大久保地域で同傾向であった。
- ・大久保地域は明石市全体と比較して、「そう思う」「どちらかと言えばそう思う」の回答率が高く、緑や海、公園などの自然環境への満足度が高いと考えられる。

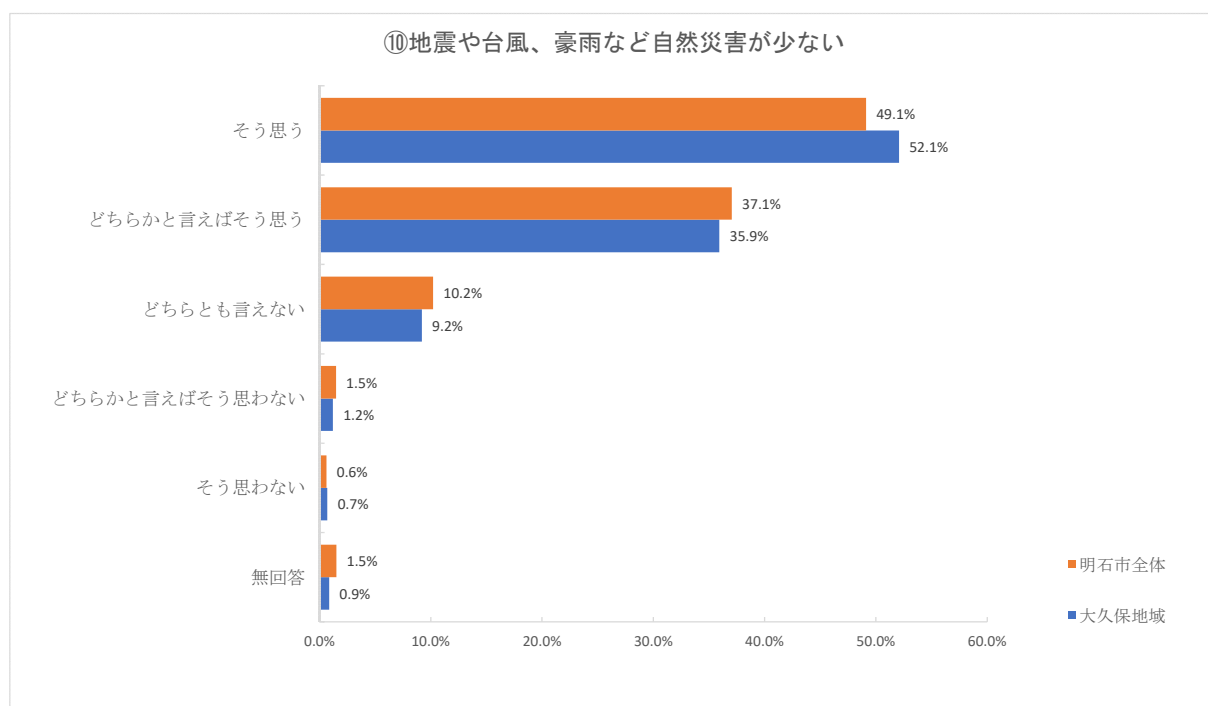
選択肢	大久保地域		明石市全体 合計	
	回答数	構成比	回答数	構成比
1 そう思う	223	38.7%	758	36.1%
2 どちらかと言えばそう思う	250	43.4%	890	42.4%
3 どちらとも言えない	73	12.7%	312	14.9%
4 どちらかと言えばそう思わない	17	3.0%	66	3.1%
5 そう思わない	5	0.9%	22	1.0%
無回答	8	1.4%	49	2.3%
合計	576	100.0%	2097	-



問 1-5 ⑩地震や台風、豪雨など自然災害が少ない

- ・「そう思う」、「どちらかと言えばそう思う」の回答が多く、明石市全体及び大久保地域で同傾向であった。
- ・大久保地域は明石市全体と比較して、「そう思う」の回答率が高く、自然災害に対する意識がやや低い可能性があると考えられる。

選択肢	大久保地域		明石市全体 合計	
	回答数	構成比	回答数	構成比
1 そう思う	300	52.1%	1030	49.1%
2 どちらかと言えばそう思う	207	35.9%	777	37.1%
3 どちらとも言えない	53	9.2%	214	10.2%
4 どちらかと言えばそう思わない	7	1.2%	31	1.5%
5 そう思わない	4	0.7%	13	0.6%
無回答	5	0.9%	32	1.5%
合計	576	100.0%	2097	-

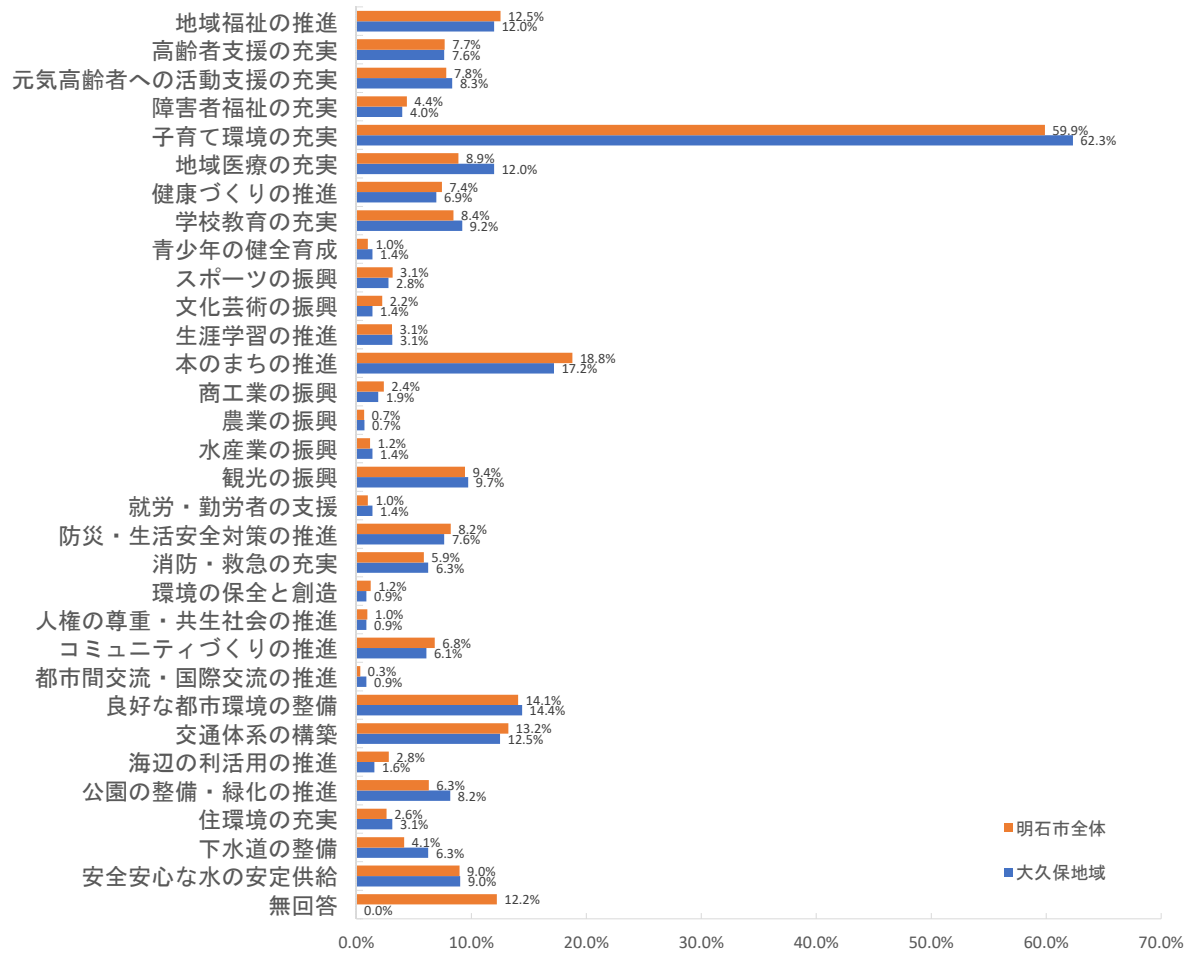


問 2-1 ここ数年、良くなった分野（施策に対する満足度）（3 つまで選択）

- ・ 施策に対する満足度では、「子育て環境の充実」、次いで「本のまちの推進」の回答が多く、満足度が高いと考えられる。
- ・ 明石市全体と比較して、大久保地域は「地域福祉の推進」、「健康づくりの推進」、「文化芸術の振興」、「本のまちの推進」等への満足度が低い傾向にある。

選択肢	大久保地域		明石市全体 合計	
	回答数	構成比	回答数	構成比
1 地域福祉の推進	69	12.0%	263	12.5%
2 高齢者支援の充実	44	7.6%	161	7.7%
3 元気高齢者への活動支援の充実	48	8.3%	164	7.8%
4 障害者福祉の充実	23	4.0%	92	4.4%
5 子育て環境の充実	359	62.3%	1256	59.9%
6 地域医療の充実	69	12.0%	186	8.9%
7 健康づくりの推進	40	6.9%	156	7.4%
8 学校教育の充実	53	9.2%	177	8.4%
9 青少年の健全育成	8	1.4%	21	1.0%
10 スポーツの振興	16	2.8%	66	3.1%
11 文化芸術の振興	8	1.4%	47	2.2%
12 生涯学習の推進	18	3.1%	65	3.1%
13 本のまちの推進	99	17.2%	394	18.8%
14 商工業の振興	11	1.9%	50	2.4%
15 農業の振興	4	0.7%	14	0.7%
16 水産業の振興	8	1.4%	25	1.2%
17 観光の振興	56	9.7%	198	9.4%
18 就労・勤労者の支援	8	1.4%	21	1.0%
19 防災・生活安全対策の推進	44	7.6%	172	8.2%
20 消防・救急の充実	36	6.3%	123	5.9%
21 環境の保全と創造	5	0.9%	26	1.2%
22 人権の尊重・共生社会の推進	5	0.9%	20	1.0%
23 コミュニティづくりの推進	35	6.1%	143	6.8%
24 都市間交流・国際交流の推進	5	0.9%	7	0.3%
25 良好な都市環境の整備	83	14.4%	295	14.1%
26 交通体系の構築	72	12.5%	277	13.2%
27 海辺の利活用の推進	9	1.6%	59	2.8%
28 公園の整備・緑化の推進	47	8.2%	132	6.3%
29 住環境の充実	18	3.1%	55	2.6%
30 下水道の整備	36	6.3%	87	4.1%
31 安全安心な水の安定供給	52	9.0%	188	9.0%
無回答	0	0.0%	256	12.2%
合計	1388	-	5196	-
有効回答数（n=）	576	-	2097	-

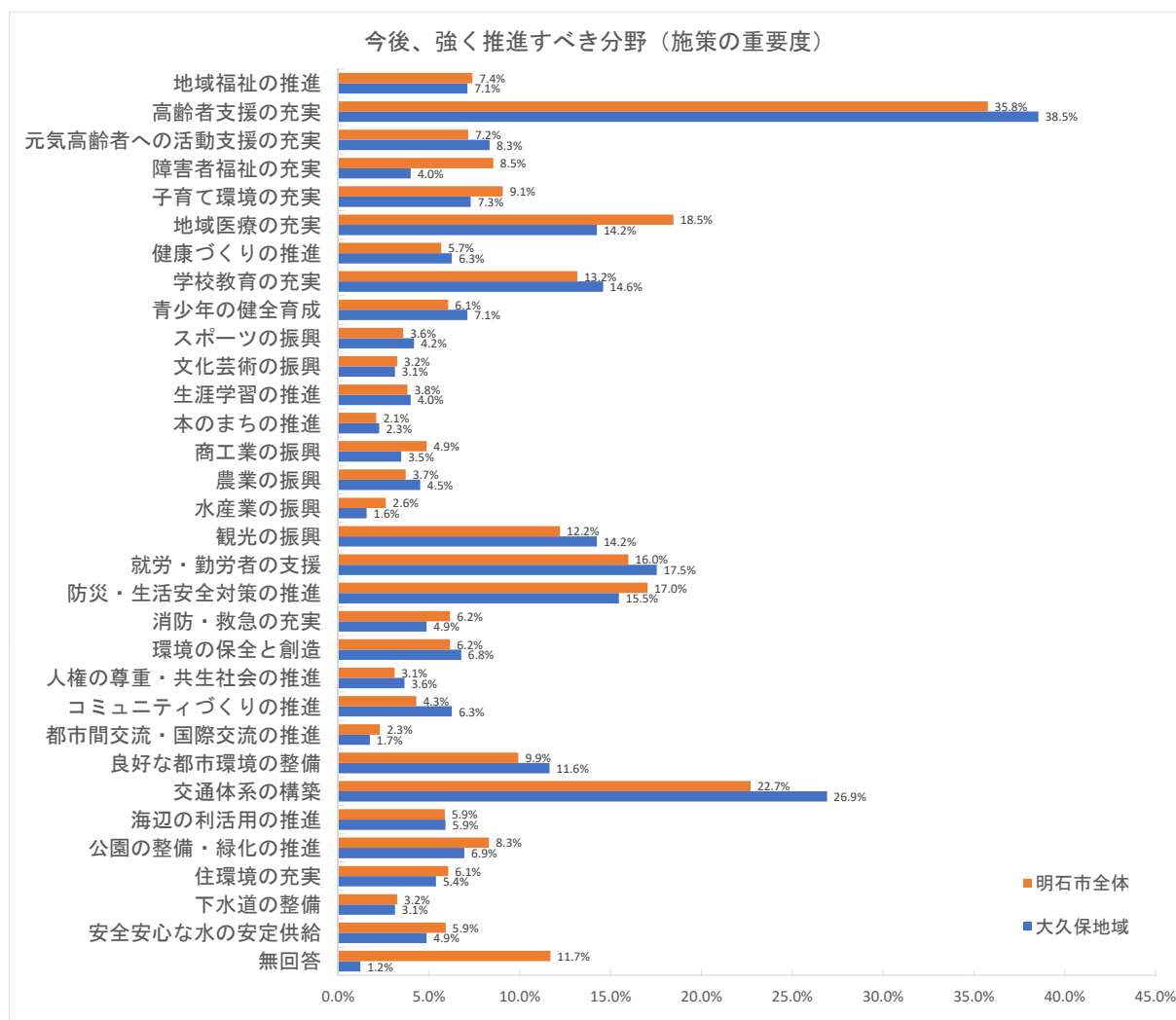
ここ数年、良くなった分野（施策に対する満足度）



問 2-2 今後、強く推進すべき分野（施策の重要度）（3 つまで選択）

- ・施策の重要度では、「高齢者支援の充実」、次いで「交通体系の構築」の回答が多い。
- ・大久保地域は明石市全体と比較して、「高齢者支援の充実」、「交通体系の構築」の両方の回答率が高く、施策実施に対するニーズが高いと考えられる。

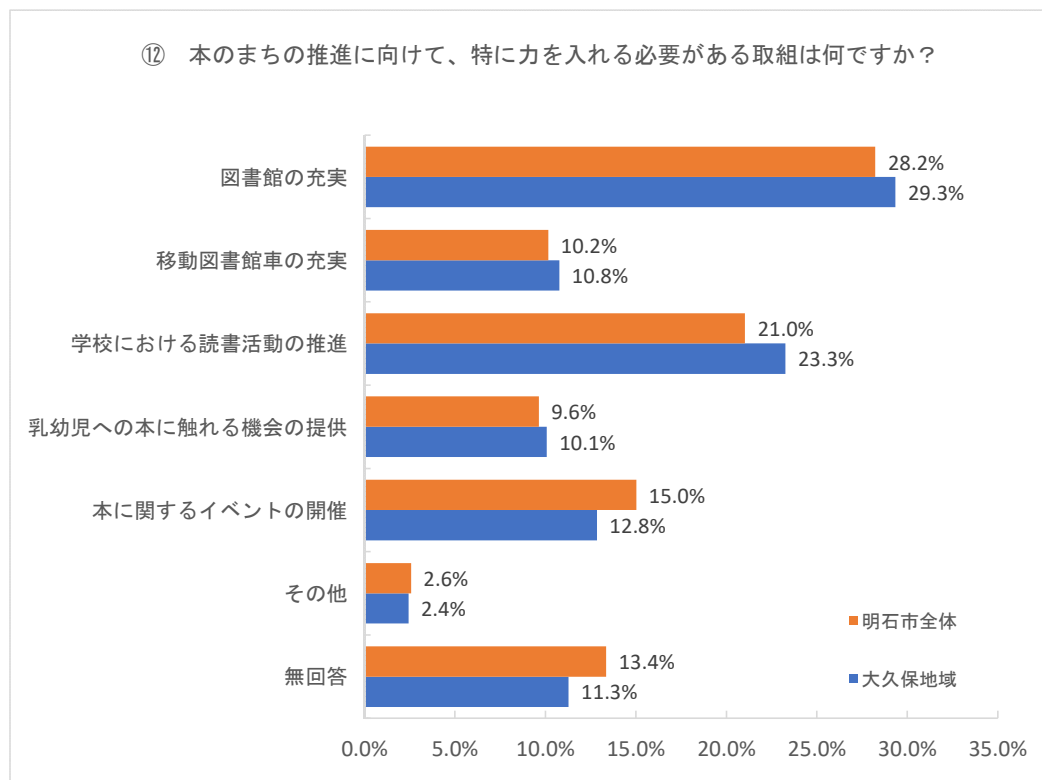
選択肢	大久保地域		明石市全体 合計	
	回答数	構成比	回答数	構成比
1 地域福祉の推進	41	7.1%	155	7.4%
2 高齢者支援の充実	222	38.5%	750	35.8%
3 元気高齢者への活動支援の充実	48	8.3%	150	7.2%
4 障害者福祉の充実	23	4.0%	179	8.5%
5 子育て環境の充実	42	7.3%	190	9.1%
6 地域医療の充実	82	14.2%	387	18.5%
7 健康づくりの推進	36	6.3%	119	5.7%
8 学校教育の充実	84	14.6%	276	13.2%
9 青少年の健全育成	41	7.1%	127	6.1%
10 スポーツの振興	24	4.2%	75	3.6%
11 文化芸術の振興	18	3.1%	68	3.2%
12 生涯学習の推進	23	4.0%	80	3.8%
13 本のまちの推進	13	2.3%	45	2.1%
14 商工業の振興	20	3.5%	102	4.9%
15 農業の振興	26	4.5%	78	3.7%
16 水産業の振興	9	1.6%	55	2.6%
17 観光の振興	82	14.2%	256	12.2%
18 就労・勤労者の支援	101	17.5%	335	16.0%
19 防災・生活安全対策の推進	89	15.5%	357	17.0%
20 消防・救急の充実	28	4.9%	129	6.2%
21 環境の保全と創造	39	6.8%	129	6.2%
22 人権の尊重・共生社会の推進	21	3.6%	65	3.1%
23 コミュニティづくりの推進	36	6.3%	90	4.3%
24 都市間交流・国際交流の推進	10	1.7%	48	2.3%
25 良好な都市環境の整備	67	11.6%	208	9.9%
26 交通体系の構築	155	26.9%	476	22.7%
27 海辺の利活用の推進	34	5.9%	123	5.9%
28 公園の整備・緑化の推進	40	6.9%	174	8.3%
29 住環境の充実	31	5.4%	127	6.1%
30 下水道の整備	18	3.1%	68	3.2%
31 安全安心な水の安定供給	28	4.9%	124	5.9%
無回答	7	1.2%	245	11.7%
合計	1388	-	5790	-
有効回答数（n=）	576		2097	



問 3 ⑫本のまちの推進に向けて、特に力を入れる必要がある取組は何ですか？

- ・本のまちの推進に向けての取組みでは、「図書館の充実」、次いで「学校における読書活動の推進」が多い。
- ・大久保地域は明石市全体と比較して、「図書館の充実」「学校における読書活動の推進」の両方の選択率が高い。

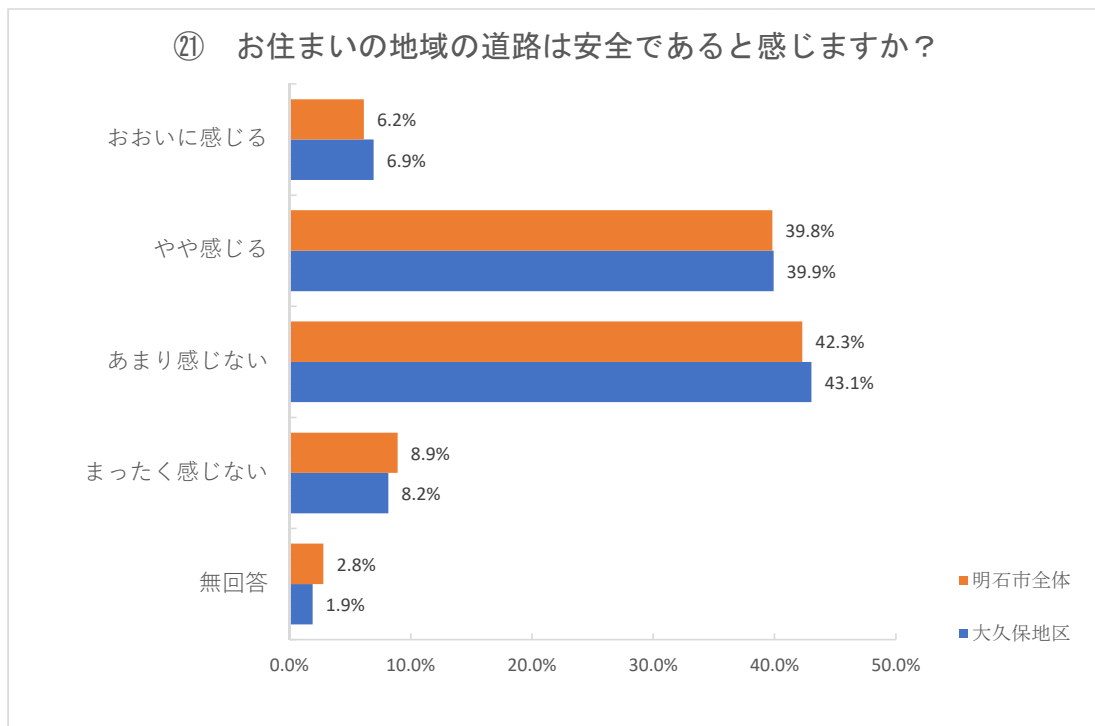
選択肢	大久保地域		明石市全体 合計	
	回答数	構成比	回答数	構成比
1 図書館の充実	169	29.3%	592	28.2%
2 移動図書館車の充実	62	10.8%	213	10.2%
3 学校における読書活動の推進	134	23.3%	441	21.0%
4 乳幼児への本に触れる機会の提供	58	10.1%	202	9.6%
5 本に関するイベントの開催	74	12.8%	315	15.0%
6 その他	14	2.4%	54	2.6%
無回答	65	11.3%	280	13.4%
合計	576	100.0%	2097	100.0%



問 3 ㉑お住まいの地域の道路は安全であると感じますか？

- ・道路の安全性については、「あまり感じない」、次いで「やや感じる」が多い。
- ・大久保地域は明石市全体と同傾向であり、道路の安全性向上に対する満足度が低いと考えられる。

選択肢	大久保地域		明石市全体 合計	
	回答数	構成比	回答数	構成比
1 おおいに感じる	40	6.9%	129	6.2%
2 やや感じる	230	39.9%	835	39.8%
3 あまり感じない	248	43.1%	887	42.3%
4 まったく感じない	47	8.2%	187	8.9%
無回答	11	1.9%	59	2.8%
合計	576	100.0%	2097	100.0%

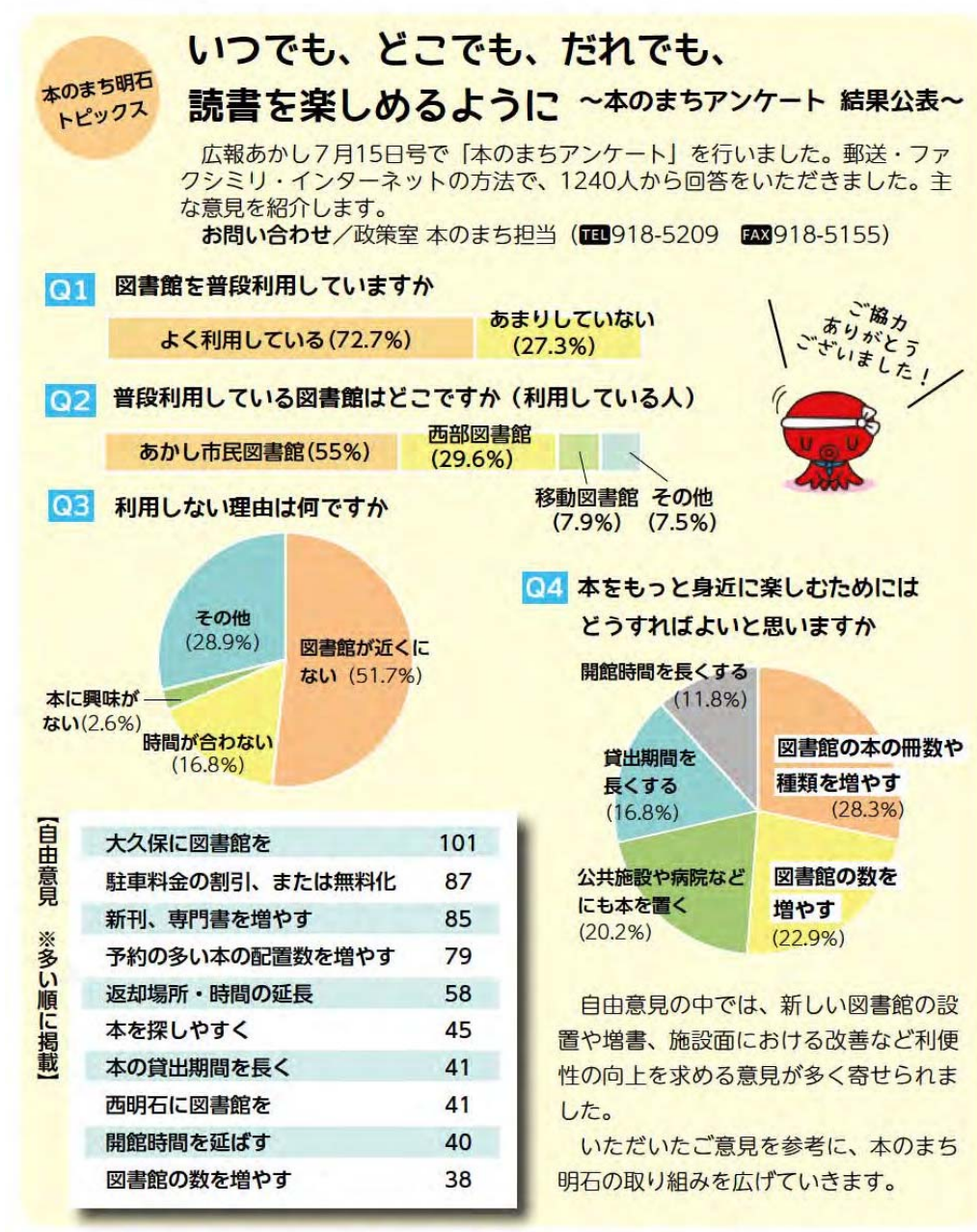


④ 広報あかし図書館アンケート

明石市の広報誌である『広報あかし』では、2019年7月15日号（No.1289）にて「本のまちアンケート」を掲載し、2019年12月1日号（No.1298号）にて調査結果を公開している。

【調査結果概要】

- 「図書館が近くにない」という理由から、普段図書館を利用しない市民が多い。
- 本を身近に楽しむためには、図書館の蔵書の充実や、図書館の数の増加が必要であるとの意見が多い。
- 自由意見として、「大久保に図書館を」が最も多い。



出典：『広報あかし』2019年12月1日号

図 3-3-1 「本のまちアンケート」調査結果

本のまちアンケート

あなたの図書館への思いを聞かせてください。郵送、ファクシミリ、ホームページまたはメールで受け付けています。いただいたご意見は、今後の「本のまち」施策の貴重な資料として、活用してまいります。

回答の締め切り / 8月31日 (必着)



下記の用紙(切手不要)に
記入し、
本のまち担当まで
郵便はがきでもOK!



下記の用紙に記入し、
破線で切り取って
FAX 918-5155
まで



ホームページ
明石市ホームページから



お問い合わせ／政策室 本のまち担当 (TEL 918-5209 FAX 918-5155)
(✉ hon_event@city.akashi.lg.jp)

のりしろ（裏面）

山折り

のりしろ（裏面）

山折り

山折り

のりしろ（裏面）

山折り

6	7	3	8	7	0	1
---	---	---	---	---	---	---

明石市役所
147

明石市役所
令和元年9月
30日まで

明石市役所

政策室本のまち担当 行

明石市中崎1丁目5番1号

Q1 図書館を普段利用していますか

☐ よく利用している（Q2へ）
☐ あまり利用していない（Q3へ）

Q2 （Q1でよく利用していると答えた人に質問） 普段利用している図書館はどちらですか

※複数回答可

☐ あかし市民図書館
☐ 西部図書館
☐ 移動図書館車 [ステーション名:]
☐ その他 []

Q3 （Q1で利用していないと答えた人に質問） 利用しない理由について

☐ 図書館が近くにない ☐ 時間が合わない
☐ 本に興味がない
☐ その他 []

Q4 本をもっと身近に楽しむためには、 どうすればいいと思いますか

※複数回答可

☐ 図書館の本の冊数や種類を増やす
☐ 図書館の数を増やす
☐ 公共施設や病院などにも本を置く
☐ 貸出期間を長くする
☐ 開館時間を長くする

Q5 図書館や本のまちづくりに関する ご意見をご自由にお書きください

**アンケートにお答えいただいた人の中から抽選で
100人に図書カード（500円分）をプレゼント**

①氏名 []

②住所 [〒□□□-□□□□]
 [明石市]

③電話番号 []

④年齢 [] 歳

のりしろ（裏面）

FAX: 918-5155

ご協力ありがとうございました。ご記入いただいた個人情報はプレゼントの発送の際に使用させていただきます。あらかじめご了承ください。

図 3-3-2 『広報あかし』2019 年 7 月 15 日号 「本のまちアンケート」掲載ページ

⑤ 市民の声データベース

明石市の施策として実施している市民提案箱等では、大久保について、「図書館・予約図書受け取り窓口の新設」、「屋外オープンスペースの充実」、「利便性の向上」、「公共公益施設の利用改善」、「安心・安全性の向上」を希望する市民意見が多く挙げられている。

表 3-3-6 市民の声データベース（大久保地域に関する意見抜粋）

分類		市民の声抜粋
大久保地域※1	図書館・予約 図書の受け取り 窓口の新設	魚住、明石駅前だけではなく大久保にも図書館希望しています。大久保は人口多いので是非とも！
		大久保にも図書館希望
		大久保駅付近に、予約図書の受け取り場所（窓口）を常設で置いて欲しいです。スペースも人員も最低限で構わないです。昼休み時間があってもいいです。 電車賃を払わないと図書館を充分に利用できないのは悲しすぎます。巡回は時間も限られているので利用は難しいです。
		大久保在住の者です。読みたい本をネットで予約してから西部図書館にいつも受け取りに行くのですが、市内の返却場所に指定されている施設でも受け取り可能になればとても助かります。
	屋外オープン スペースの 充実	子供の遊び場が無くて困っています。小さくてもいいので、子供がのびのび遊べる公園を作って欲しいです。
		明石市ではミニバス活動や中学校部活でバスケットボールも盛んですが、子供たちが自由にバスケットを楽しむ環境が少なく、どこかでコート进行を借りる必要があります。屋外で自由にバスケットができる環境が欲しいです。
	滞留空間の 創出	明石イオンができてから買い物が便利になって嬉しいです。しかし、大久保駅周辺にはボーリング場やカラオケ店など長時間遊べる施設が少ないので、少しでも遊べる施設を増やしていただけたら嬉しいなと思います。
		大久保駅付近に中高生が無料で使用できる自習スペースが欲しいです。明石のユーススペースみたいな感じで…
	公共公益施設 の利用改善	平日は仕事の為、土曜日と日曜日の休日に指導者を招きレッスンをするため、大久保市民センターの会場を調べた処、土曜日と日曜日は各サークルの予約で埋まっていました。土曜日、日曜日の利用については現役世代が利用できる工夫をお考えいただき、現役世代にもっとご配慮ください。
		私は大久保駅南側の自転車駐輪場を使用していますが、駐輪するスペースが狭く停めるのが大変です。駐輪場のスタッフの方もおられますが、朝の時間帯は整理が間に合わず、かなり駐輪マナーが悪いです。3階建ての駐輪場の3階部分はシャッターが閉じたまま使用することが出来ません。この階も使用できるようにして、使いやすい駐輪場にしていきたいと思っています。
安心・安全性 の向上	大通りですら街灯が暗いところが多いので改善してほしい。1度歩行中に自転車とぶつかったこともあり不安に感じています。（特に帰宅歩行者や自転車が多い大久保駅からイズミヤへ続く通り）	
	ゆりのき通り東公園横の信号なしの交差点ですが、車で一旦停止したあとと曲がろうとすると自転車や歩行者が斜め横断や急にスピードをあげて横断歩道を通り過ぎるといったことが多々あります。気をつけていますが自転車や歩行者のマナーも悪く感じますし、事故になる可能性が高く感じています。出来れば信号機の設定を切に希望します。	

(2) 市民ニーズからみた JR 大久保駅周辺エリアの課題抽出

1) JR 大久保駅周辺エリアの課題

これまでの調査結果より、JR 大久保駅周辺エリアに対する市民ニーズとして、JR 大久保駅周辺の安全性確保や滞留空間の創出、図書館の設置やサービス拡充による「本のまち」の実現、地域福祉・健康づくり・コミュニティづくりの推進に対する期待度が高いことが考えられる。

■施策に対する大久保地域住民の意見

タウンミーティング	JT 跡地に関する地域説明会
・ 図書館や子育て支援施設、生涯学習拠点の整備に対する賛成意見が多い	・ JT 跡地の整備に関連して、周辺道路の安全性・住環境の保全が重要

■市民ニーズの高い公共施策

まちづくり市民意識調査	本のまちアンケート	市民の声データベース
・ 本のまちの推進、地域福祉・健康・コミュニティづくりの推進など ・ 高齢者支援の充実、交通体系の構築など	・ 図書館蔵書の充実 ・ 図書館の数の増加	・ 図書館・受け取り窓口 ・ 屋外オープンスペース ・ 滞留空間の創出

- ・ 駅周辺における安全性確保、滞留空間の創出
- ・ 図書館の設置やサービス拡充による「本のまち」の推進
- ・ 地域福祉・健康づくり・コミュニティづくりの推進

図 3-3-3 大久保地域に対する市民ニーズの整理

2) 重要度が高い機能に関する公共施設の状況

① 子育て支援センター大久保

■施設概要

子育て支援センターおおくぼは、子育てアドバイザーによる子育て相談や作業療法士による発達相談等を受け付けている。機能充実を図るため、イオン明石内から明石こどもセンター（児童相談所）内へ移転し、平成 31 年 4 月 2 日にオープンした。

1 階はプレイルームが設置され、0 歳～おおむね 3 歳までの子どもと保護者が自由に遊んだり、親同士、子ども同士で交流や情報交換ができる場となっている。2 階には新たにこども図書室が設置されており、絵本や児童書等、約 7,200 冊の図書を揃え、本の貸出も行うなど、小学 6 年生までの児童とその親が利用できるように整備されている。

表 3-3-7 子育て支援センターおおくぼ 施設概要

所在地	明石市大久保町ゆりのき通 1 丁目 4-7
施設構成	1 F 子育て支援センターおおくぼ（プレイルーム）：72.5 m ² 2 F こども図書館：87.5 m ²
利用者	0 歳から 3 歳までの児童と保護者（こども図書館は小学生まで）
利用時間	火曜日から日曜日 9:00～16:00
休所日	月曜日、年末年始（12/29～1/3）



写真 3-3-1 子育て支援センターおおくぼ

■利用状況

子育て支援センターおおくぼのプレイルーム利用者数は、令和 2 年度：13,249 人（子ども 6,601 人、大人 6,648 人）、令和 3 年度：15,623 人（子ども 7,819 人、大人 7,804 人）となっている。

表 3-3-8 プレイルーム利用者数

年度	種類	子ども	大人	プレイルーム	合計	前年比
		電話	来所		合計	
令和 2 年度 (週 6 日開所)	利用者数	6,601 人	6,648 人		13,249 人	58.4%
	相談件数	8 件	188 件	558 件	754 件	84.2%
令和 3 年度 (週 6 日開所)	利用者数	7,819 人	7,804 人		15,623 人	117.9%
	相談件数	10 件	167 件	473 件	650 件	86.2%

② 大久保市民センター

■施設概要

大久保市民センターは、JR 大久保駅北側に位置し、各種届出の受付や証明書の交付等、大久保地域における行政窓口機能を担っている。

表 3-3-9 大久保市民センター 施設概要

所在地	兵庫県明石市大久保町大窪 612-1
窓口サービス	・戸籍及び住民異動の諸届の受付 ・戸籍の全部事項証明書（戸籍謄本）・個人事項証明（戸籍抄本）ほか戸籍に関する諸証明書の交付 ・住民票の写し（住民票記載事項証明書・住民票の広域交付を含む）の交付 ・マイナンバーカードの交付 ・印鑑登録及び印鑑登録証明書の交付 等
受付時間	平日のみ 8:55～17:15 ※生活保護の相談および受付は、月・金曜日の午前 10:30～12:00（ただし、月曜日が休日の場合は火曜日）



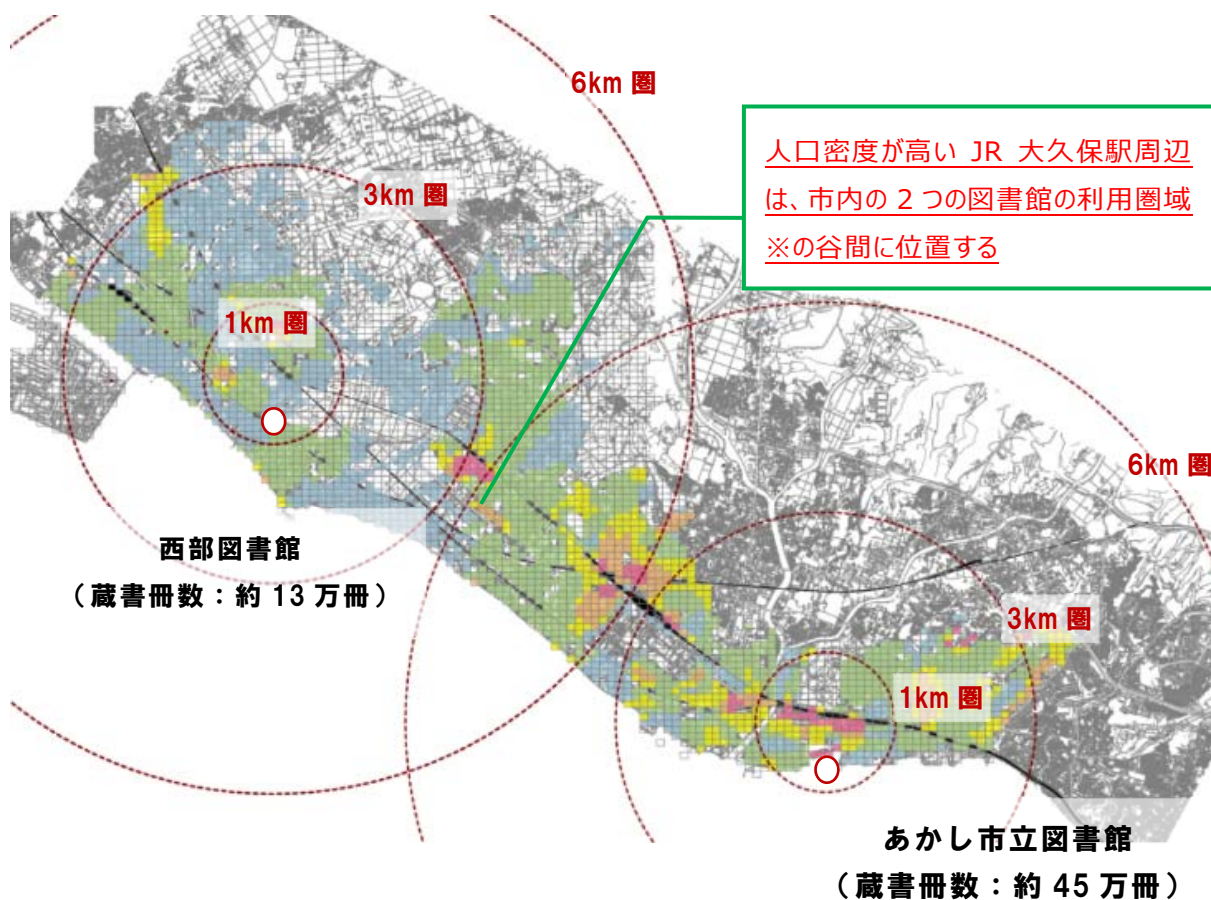
写真 3-3-2 明石市大久保市民センター

③ 図書館

本市では、『本のまち明石』として、「市民一人ひとりが、本を通して共用、感動、勇気、やさしさを育み、将来にわたりまちを支える。」をコンセプトとした取り組みを進めている。

■ 図書館の立地状況

本市には、あかし市立図書館及び西部図書館の 2 つの市立図書館があるが、人口密度が高い JR 大久保駅周辺は、市内の 2 つの図書館の利用圏域※の谷間に位置する。



※参考文献：地域図書館の規模別利用圏域モデルー公共図書館の設置計画に関する研究・10（中村恭三、栗原嘉一郎、日本建築学会計画系論文集-496 号-pp. 97～104、1997 年 6 月）など

図 3-3-4 明石市市内の図書館の利用圏域

■他自治体における駅周辺の図書館整備

明石市では、明石駅前再開発にともない、2017年（平成29年）1月に県立明石公園内の旧図書館から駅前再開発ビル内へあかし市民図書館を移転しており、100万冊以上の本が集まる『日本一の本のビル』が明石駅前に誕生した。

同様に、他自治体においても、駅周辺の再開発に合わせて図書館を移設・新設する事例が多くみられる。

表 3-3-10 他自治体における図書館整備事例

No.	施設名	所在地	最寄り駅
1	神戸市立西図書館	兵庫県神戸市	市営地下鉄西神中央駅
2	池田市立図書館	大阪府池田市	池田駅
3	春日町図書館	東京都練馬区	練馬春日町駅
4	周南市立徳山駅前図書館	山口県周南市	JR 徳山駅
5	徳島市立図書館	徳島県徳島市	JR 徳島駅

3-4 課題整理と導入機能の検討

(1) 課題整理

前章までに整理した大久保駅前エリアの現況と市民ニーズより、大久保駅周辺エリアの課題及び求められる都市機能は、図 3-4-1 に示すとおりである。

本章では、これらの整備にあたって JR 大久保駅周辺の公有地で利活用の可能性ある「JT 跡地」「大久保市民センター」「中部地区保健センター用地」「JR 大久保駅前広場」に対して、立地や敷地条件、地域のニーズ等を考慮して導入機能を想定する。

●現況調査から明らかになった課題

- ・人口増加に対応した公共施設・公共サービスの充実
- ・民間を含む既存施設との連携強化
- ・JR 大久保駅南側・北側の連携強化による、地域全体の回遊性向上

●市民ニーズ調査から明らかになった課題

- ・周辺の安全性確保、公園や福祉サービス等の充実
- ・図書館の設置やサービス拡充による「本のまち」の推進

JR大久保駅を中心とした南北と多世代をつなぐ地域拠点機能

図 3-4-1 JR 大久保駅周辺エリアにおける課題整理

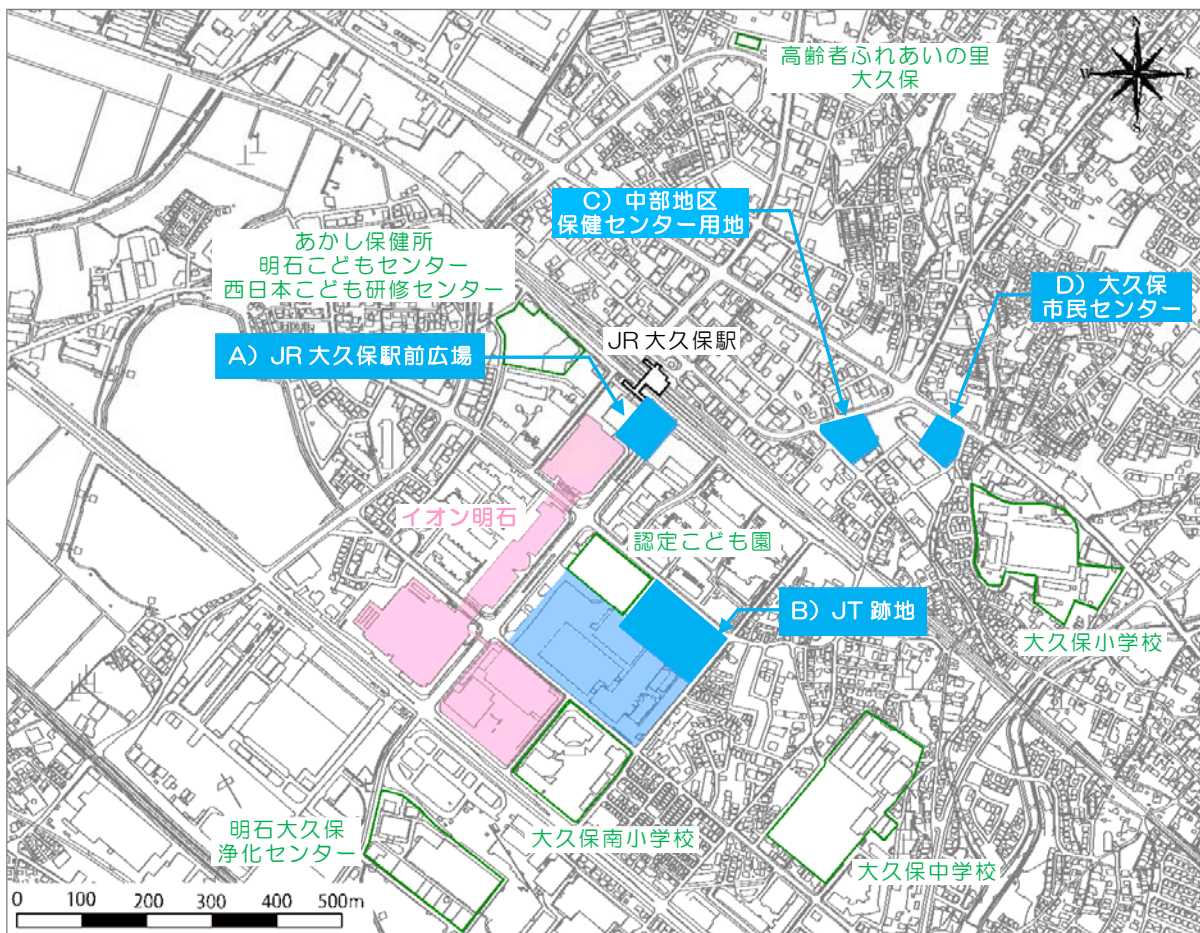


図 3-4-2 JR 大久保駅周辺の活用対象の公有地

(2) 導入機能の検討

1) JR 大久保駅周辺の公共施設整備の方針

JR 大久保駅周辺の 4 つの公有地に対して、これまでに整理した駅周辺地区の立地環境や地域住民のニーズを考慮し、下記に示す機能を導入する。

(立地環境：駅前エリア周辺の状況)

- ・ JR 大久保駅周辺地区は、明石市を東西に横断する JR 神戸線により、地区が南北に分断されており、南北を結ぶ動線が限定されている。また、JR 神戸線北側に国道 2 号、南側に国道 250 号が整備されており、国道 2 号については、駅付近で渋滞が発生している。
- ・ 南北動線は、橋上駅の自由通路の他、江井ヶ島大久保停車場線（県道 380 号）のアンダーパス、国道 2 号・大久保市民センター前から国道 250 号・明石医療センター前を結ぶ板額踏切（市道大久保 16 号線）、市道大久保 555 号線に限定されており、車道については、朝夕特に渋滞している。また、狭い道や歩道未整備の箇所が多く、安全面や移動円滑化に問題がある道路も存在する。
- ・ 国道 2 号や南北動線の渋滞解消等に向けて現在、地区北側にある都) 山手環状線や都) 江井ヶ島松陰新田線の整備が進められているが、市道大久保 555 号線の北側への延伸部分である都) 八木松陰新田線の整備はなされていない状況にある。
- ・ また、駅北側では 40 年以上にわたり段階的に区画整理事業等を実施している。当初時期に整備された施設の老朽化が懸念されると共に、近年においても戸建て分譲住宅の供給が継続しており、人口流入が続いている。
- ・ そのため、駅ホームが混雑する状況が発生している。
- ・ 駅南側では、JT 跡地を活用した集合住宅の開発・入居が順次進んでおり、令和 5 年度末までに 800 世帯超の入居が見込まれる。
- ・ 駅周辺の公園の分布数は市内で 2 番目に多いが、すべて面積が 0.5ha 以下の小規模なものであり、賑わい創出の場や防災公園として活用できる公園が少ない。
- ・ 今後は、安全・安心、機能の充実と集約によるコンパクトで利便性の高いまちづくりが望まれる。

(地区内居住者：子育て世代・高齢者世代ニーズ)

- ・ 大久保地区は JR の利便性も高く、駅の南北共に開発用地が一定数あることから、現在も住宅開発が活発で、市外へ通勤する核家族世帯を中心に人口流入が進んでいる。
- ・ 市内では唯一の人口の自然増・社会増が示されている地区であり、**生活利便性の維持や向上**、**子育て世代**に対するサービスの提供、**地区の高齢化**への対応が重要と考えられる。
- ・ 子育て世代へのサービスとしては、子どもの健全な育成に向けた幼児教育や託児の他、子ども同士や親同士の交流につながるコミュニティ施設も望まれる。
- ・ また、子育て世代については、近年進む働き方の変化への対応として、テレワークやコワーキング等の、地元や自宅近隣での**自由な就労環境**づくりも必要と考えられる。
- ・ 高齢者への対応としては、健康寿命の考え方もあり、福祉的観点だけではなく**生涯学習**や**地域コミュニティの強化**等、「生き活きと暮らす」ことが重要となる。

(生活サービスの提供状況：ニーズへの柔軟な対応・文化系/教育系施設の需要)

- ・JR 大久保駅を中心にイオン明石の他、駅北側のマックスバリュ、駅南側のマルアイといったように、日常利便型の商業機能や、各種クリニック等は比較的充実した環境にある。しかし、経年を考慮すると、商品構成やサービスの提供方法等、急速に**変化する消費者ニーズへの対応**が必要と考えられる。
- ・公共サービスについては、中規模以上の公園及び防災拠点、集会・文化施設等の市民・文化系施設や図書館等の**社会教育系施設**が少ない環境にある。
- ・特に、**図書館**については、大久保地区は市内既存の2施設の利用圏域の谷間に位置しており、「**本のまち**」を推進する明石市においては、整備が急務の地区であるといえる。

大久保駅周辺エリアに求められる公共施設整備の方針

- 安全・安心・生活利便性の向上
- 子供からお年寄りまでの多様なニーズへの対応
- 本のまち推進：市内図書館との連携や機能の拡充

2) JR 大久保駅周辺の公有地への導入機能

前節までの分析結果、前項で示される公共施設の整備方針に基づき、導入機能を整理する。なお、下線部は明石市として重要度が高い機能を示す。

●安全・安心・生活利便性の維持や向上

大久保地区の居住者や利用者が快適に利用できるまち機能の更新

整備方針	導入機能	対象施設等
安全・安心	交通環境	<u>南北動線の強化</u> /歩車分離の動線整備/パークアンドライド対応 等
	防災機能	地域防災公園/避難所
生活利便性	行政系機能	行政施設
	公園機能	<u>公園</u>

●子供からお年寄りまでの多様なニーズへの対応

新たに流入する市外通勤層と旧来の居住者までの多様なニーズへの対応

整備方針	導入機能	対象施設等
子育てニーズ	保健・福祉機能	保健施設・児童福祉施設
	子育て支援機能	<u>子育て支援施設</u> /保育所・幼稚園・認定こども園/児童施設
	市民・文化系機能	<u>コミュニティ施設</u> /生涯学習施設/集会・文化施設
	社会教育系機能	<u>図書館（子ども図書コーナー）</u>
	公園機能	<u>公園</u>
就学者ニーズ	市民・文化系機能	<u>コミュニティ施設</u>
	社会教育系機能	<u>図書館</u>
	公園機能	<u>公園</u>
就労者ニーズ	市民・文化系機能	<u>コミュニティ施設</u>
	社会教育系機能	<u>図書館</u>
高齢者ニーズ	保健福祉機能	高齢者福祉施設
	市民・文化系機能	<u>コミュニティ施設</u> /生涯学習施設/集会・文化施設
	社会教育系機能	<u>図書館</u>

●本のまち推進：市内図書館との連携や機能の拡充

いつでも・どこでも・だれでも手を伸ばせば本に届くまちの実現

整備方針	導入機能	対象施設等
図書館整備	社会教育系機能	図書館 ※施設/設備：一般・児童向け図書／視聴覚スペース／学習スペース／時間外返却窓口 等 ※運用：web 検索システム／web 予約システム／読み聞かせ等イベント 等

(3) JR 大久保駅周辺の各公有地への導入機能の考え方

前項で整理した各導入機能について、各公有地への導入に向けての適合性を以下に整理する。

1) 各公有地の立地特性

表 3-4-1 各公有地の立地特性

			A) JR 大久保駅前広場	B) JT 跡地	C) 中部地区保健センター用地	D) 大久保市民センター
利用可能面積			約 1,000 m ²	約 15,000 m ²	約 3,600 m ²	約 3,100 m ²
立地			JR 大久保駅南口直近	JR 大久保駅南口より 500m 程度	JR 大久保駅北口より 350m 程度	JR 大久保駅北口より 550m 程度
現況			・駅前ロータリーとしてバス停設置 ・地下埋設物等の調整要	・JT 工場跡として更地更新済み ・敷地西側に認定こども園整備済み	・時間貸駐車場として暫定運用 ・収容台数：127 台/最大料金設定あり	・各種行政手続・書類窓口/貸し会議室等 ・築 40 年超
安全・安心・生活利便	安全性(歩行者)		○ 周辺は安全対策がなされているが、施設整備に伴い、新たな対策が必要。	○ 東側南側は歩道整備されており、安全性は高い。北側は歩道整備が必要。	△ 南東側からのアクセスは踏切があり、踏切からは歩道がなく経路として安全対策が必要。	△ 南東側からのアクセスは踏切があり、踏切からは歩道がなく経路として安全対策が必要。
	回遊性		○ 駅至近であり、回遊の拠点となる。	○ 回遊の新たな拠点となる。	○ 回遊の新たな拠点となる。	△ 既往の施設であり、あらたな機能を導入しても効果は高くない。
	利便性		○ 駅至近であり、どの地区からも利便性は高い。	△ 駅からの離隔を考慮すると、利便性は劣る。	△ 駅からの離隔を考慮すると、利便性は劣る。	△ 既往の施設であり、地区内居住者の認知済みであるが、駅前よりは利便性は劣る。
	交通・アクセス	公共交通	○ 駅前広場に面した敷地で、公共交通利用の利便性は極めて高い。	△ 各種交通機能が集中する JR 大久保駅から徒歩圏域にあり、交通利便性は良好。	△ 各種交通機能が集中する JR 大久保駅から徒歩圏域にあり、交通利便性は良好。	△ 各種交通機能が集中する JR 大久保駅から徒歩圏域にあり、交通利便性は良好。
		自家用車	△ 敷地面積が狭く敷地内での利用者用駐車場の確保は困難。近隣商業施設の駐車場利用提携が必要。	○ 国道 250 号からのアクセスも良好で、敷地にも駐車場確保の余裕がある。	△ 国道 2 号からのアクセスは良好。新規施設整備の場合、建物規模に考慮が必要。	△ 国道 2 号に面しているが、敷地規模が小さいため、現状以上の確保は困難。
		自転車	△ 敷地に余裕がなく利用者場駐輪場の確保は困難。近隣施設の駐輪場利用提携が必要。	○ 周辺道路の幅員も余裕があるため対処はしやすい。	△ 周辺道路・歩道の幅員が狭く、傾斜も大きい。	△ 周辺道路・歩道の幅員が狭い
適合する導入機能			交通環境 子育て支援機能 市民・文科系機能 社会教育系機能 防災機能	子育て支援機能 市民・文科系機能 社会教育系機能 公園機能 防災機能	保健福祉機能 子育て支援機能 市民・文科系機能 防災施設	行政機能 保健福祉機能 市民・文化系機能 防災機能

2) 各公有地への機能配置

表 3-4-2(1) 各公有地への機能配置（行政系／保険・福祉／市民文化系／社会教育））

機能		対象施設等		A) JR 大久保駅前広場	B) JT 跡地	C) 中部地区保健センター用地	D) 大久保市民センター			
行政系機能	行政施設		○	駅至近であり、施設利用の利便性は高い。既存の行政サービス窓口である「大久保市民センター」に留意が必要。	○	施設利用の利便性は比較的高い。敷地規模が大きいため、導入する場合は「大久保市民センター」の移転を含め、機能拡大が必要。	○	「大久保市民センター」が至近のため、現施設の解体を含む更新の場合は、機能移転先として候補になりうる。	◎	行政サービス窓口として認知されている。建物の築年数が進んでいるため、内外装、設備の更新、提供サービスの充実が必要。
			×	送迎を含めた自動車運用が必須の施設であり、公共交通機能の集中する駅至近の立地では不適。	○	まち中回帰が進む居住型施設や通所型施設等、様々な機能導入が可能。敷地利用にあたり、高齢者福祉施設以外の複合化が必要。	◎	まち中回帰が進む居住型施設、通所型施設等、駐車場含め整備が可能。駅との離隔から家族の訪問にも適している。	△	隣地に高齢者施設が存しており、導入機能については考慮する必要がある。
機能 保険・福祉	高齢者福祉施設		△	既存のこどもセンター等との連携が期待できるが、利用に必要と思われる駐車場確保が困難。	○	駐車場確保が容易な他、認定こども園と連携した機能強化や活動が期待される。	○	公園に隣接している他、道路アクセスも良好。周辺の住宅への配慮が必要。	△	国道 2 号からのアクセスは良好だが敷地規模が小さく、確保可能な駐車場についての精査が必要。
			△	既存のこどもセンター等との連携が期待できるが、利用に当たって駐車場確保が困難。	○	駐車場確保が容易な他、認定こども園と連携した機能強化や活動が期待される。	○	公園に隣接している他、道路アクセスも良好。周辺の住宅への配慮が必要。	△	国道 2 号からのアクセスは良好だが、敷地規模が小さく、確保可能な駐車場の精査が必要。
子育て支援機能	子育て支援施設		△	既存のこどもセンター等との連携が期待できるが、利用に必要と思われる駐車場確保が困難。	○	駐車場確保が容易な他、認定こども園と連携した機能強化や活動が期待される。	○	公園に隣接している他、道路アクセスも良好。周辺の住宅への配慮が必要。	△	国道 2 号からのアクセスは良好だが、敷地規模が小さく、確保可能な駐車場の精査が必要。
	保育所・幼稚園・認定こども園		△	既存のこどもセンター等との連携が期待できるが、利用に当たって駐車場確保が困難。	○	駐車場確保が容易な他、認定こども園と連携した機能強化や活動が期待される。	○	公園に隣接している他、道路アクセスも良好。周辺の住宅への配慮が必要。	△	国道 2 号からのアクセスは良好だが、敷地規模が小さく、確保可能な駐車場の精査が必要。
	コミュニティ施設		○	公共交通アクセスは良好で、多世代利用には適した立地。	○	土地活用の自由度が高く、交通アクセスも良好で、多世代利用には適した立地。	△	整備は可能と考えられるが、他の敷地に比べて交通利便性が劣る。	○	昨今の需要等を考慮した設備更新は必要。初期投資縮減や利用促進が期待できる。
市民・文化系機能	生涯学習施設		○	公共交通アクセスは良好で、多世代利用には適した立地。	○	土地活用の自由度が高く、交通アクセスも良好で、多世代利用には適した立地。	△	整備は可能と考えられるが、他の敷地に比べて交通利便性が劣る。	○	昨今の需要等を考慮した設備更新は必要。初期投資縮減や利用促進が期待できる。
	集会・文化施設		○	公共交通アクセスは良好で、多目的室等の多世代利用には適した立地。	○	公共交通アクセスは良好で、多目的室等の多世代利用には適した立地。	○	公共交通アクセスは良好で、多目的室等の多世代利用には適した立地。	◎	昨今の需要等を考慮した設備更新は必要。初期投資縮減や利用促進が期待できる。
	社会教育系施設	図書館（子ども図書コーナー）	立地	○	駅から直結のため、公共交通利用者にとっての利便性が特に高い。車や自転車利用者も、駅や近隣商業施設の駐車場・駐輪場との連携が可能。	△	駅から離れており、北側からの歩行者、公共交通利用者にとって駅前よりも利便性は劣る。車や自転車利用者にとっては、利便性は他の敷地と同程度。	△	駅から離れており、南側からの歩行者、公共交通利用者にとって駅前よりも利便性は劣る。車や自転車利用者にとっては、利便性は他の敷地と同程度。	△
規模			△	敷地規模が小さく多層階に渡る施設になること、それに伴う人員配置等に課題がある。また、敷地内で利用者用駐車場確保が困難。	◎	ワンフロアで多くの機能構成が可能な点や施設の複合化、施設の機能ごとの分棟等、計画の自由度が高い。	○	整備は可能と考えられるが、大規模駐車場確保は困難。居住エリアにおける利用者の車両滞留が懸念される。	○	整備は可能と考えられるが、大規模駐車場確保は困難。居住エリア・国道 2 号への利用の者車両滞留が懸念される。
他施設との連携（回遊性）			◎	近隣商業施設からアーケードで雨にぬれずにアクセス可能であるため、当施設と連携した施策展開の可能性がある。	○	近隣商業施設から徒歩圏内であり、連携した施策展開が可能。	×	周辺は住宅地のため、他の公共施設・商業施設との連携は困難。	×	周辺は住宅地のため、他の公共施設・商業施設との連携は困難。

表 3-4-2 (2) 各公有地への機能配置（公園／防災／導入機能についての評価）

機能		対象施設等	A) JR 大久保駅前広場	B) JT 跡地	C) 中部地区保健センター用地	D) 大久保市民センター
公園機能	公園	立地	○ 公共交通、車、自転車いずれのアクセスも良いが、利用者の大半は車・自転車でのアクセスが多いと見込まれる。	◎ 公共交通、車、自転車いずれのアクセスも良い。特に駐車場は域内で確保が可能で、子連れのファミリー層も利便性が高い。	△ 域内に駐車場・駐輪場を確保することが困難。また周辺が住宅地のため騒音対策が課題。	△ 域内に駐車場・駐輪場を確保することが困難。また周辺が住宅地のため騒音対策が課題。
		規模	× 敷地規模が 1,000 m ² 程度と狭い。	◎ 敷地規模が 15,000 m ² と広く、十分な規模がある。	○ 敷地規模は 3,600 m ² と一定規模があるが、一部斜面になっており、活用可能面積は 3,240 m ² 程度。（隣に公園がある）	○ 敷地規模が 3,100 m ² と、大久保駅東公園と同規模の広場設置が可能。（近隣に公園がある）
防災機能	地域防災公園（一時避難所）		× 敷地規模が 1,000 m ² 程度と狭く、駅舎に隣接しているため、避難拠点として不適當。	◎ 敷地規模が 15,000 m ² と広く、周辺道路も幅員が十分あるため、避難拠点や備蓄倉庫を設置し防災拠点として活用可能。	○ 敷地規模は 3,600 m ² と一定規模があるが、周辺に狭隘な道路が一部あるため、一時的な避難場所として活用余地があるが、備蓄倉庫の設置は不適當。	× 敷地規模が 3,100 m ² と一定規模があるが、周辺に狭隘な道路が一部あるため、一時的な避難場所として活用余地があるが、備蓄倉庫の設置は不適當。
	避難所		△ 駅舎に隣接しており、帰宅困難者等への一時的な対応は可能。	○ 避難所である大久保南小学校と連動した有事の際の拠点として活用が可能。	△ 周辺の道路環境を考慮すると一時的な避難場所としては活用可能。	△ 周辺の道路環境を考慮すると一時的な避難場所としては活用可能。
導入機能についての評価		評価	現状、駅前広場として利用されており、駅直近の交通利便性は高い立地ではあるものの、活用可能な敷地規模が限定的。	現状、更地となっている他、約 1.5ha という敷地規模、JR 大久保駅や国道 250 号とのアクセスも良好であり、今後の整備にあたっての自由度が非常に高い敷地。	駅からの利便性も高く、現状、駐車場として運用中。利用状況から JR 大久保駅利用者のパーク＆ライド利用も含めた需要が示されている。	駅や国道 2 号からのアクセスは良好。行政サービス窓口として機能しているものの、既存建物の築年数から設備を含めた施設更新を考慮する必要がある、貸し会議室の利用者減少等の利用状況が示されている。
		留意事項	JR 大久保駅の他、ロータリーを利用する公共交通、各種インフラ関連の地下埋設物等、整備に向けた各種調整に時間を要する。	JT 跡地の民間保有地は、マンション整備の入居を控えている状況。土地利用については、今後、地元住民の意向把握・協議を行い、検討を進めることが望ましい。	約 3,500 m ² という敷地規模や周囲の環境、駅や国道 2 号とのアクセスを考慮すると、住宅に配慮した施設整備が望まれる。	施設の建て替え更新の場合、行政サービス窓口としての機能を移転・存続させた上での敷地活用が必須となる他、公共負担の低減を考慮する必要がある。
		導入機能	○駅直近の利便性を発揮できる複合機能化 ・図書館（子供図書コーナー） ・子育て支援施設 ・コミュニティ施設 ・生涯学習施設 ・集会・文化施設	○利便性の高いまとまった敷地としてのポテンシャルの最大利用 ・公園（地域防災公園） ・その他、不動産活用も含めた各種機能	○駅近・居住エリアに即した機能導入 ・高齢者福祉施設（居住型・通所型介護関連施設） ・時間貸し駐車場	○現有機能の維持・更新 ・行政施設（行政サービス窓口） ・集会・文化施設（貸し会議室/多目的室）

4. 事業化検討

4-1 事業スキーム／手法の検討	4-1
(1) 施設整備に関する事業スキーム／手法	4-1
(2) 公有地の取扱いに関する事業スキーム／手法	4-9
(3) 施設の維持管理運営に関する事業スキーム／手法	4-12
4-2 民間企業サウンディング調査	4-16
(1) 複合施設整備を見据えた管理・運営業務可能性調査	4-16
(2) 先進事例調査	4-39
4-3 事業スキーム／手法の評価	4-47
(1) 事業スキーム／手法の比較	4-47
(2) JR 大久保駅周辺公有地での整備方針に合わせた官民連携手法の適用	4-51
4-4 各公有地への導入機能の想定	4-58
(1) 駅前広場：南北交流拠点	4-58
(2) J T 跡地	4-58
(3) 中部地区保健センター用地：高齢者介護関連施設	4-59
(4) 大久保市民センター：建物更新・行政サービスの拡充	4-59
4-5 モデル地区における整備検討	4-60
(1) 複合施設整備に向けた課題	4-60
(2) JR 大久保駅前複合施設整備のコンセプト・導入機能	4-61
(3) 事業計画	4-69
4-6 VFM の検討	4-77
(1) VFM 検討の条件設定	4-77
(2) JR 大久保駅前・複合施設整備：VFM (DBO 方式)	4-78
(3) 大久保市民センター・改修：VFM (DBO 方式)	4-79
(4) 各事業の VFM 評価	4-80
4-7 事業収支の検討	4-81
(1) 事業条件の想定	4-81
(2) 中部地区保健センター用地：高齢者関連施設（事業用定期借地）	4-82
(3) 事業評価	4-83
4-8 検討結果・結論	4-84

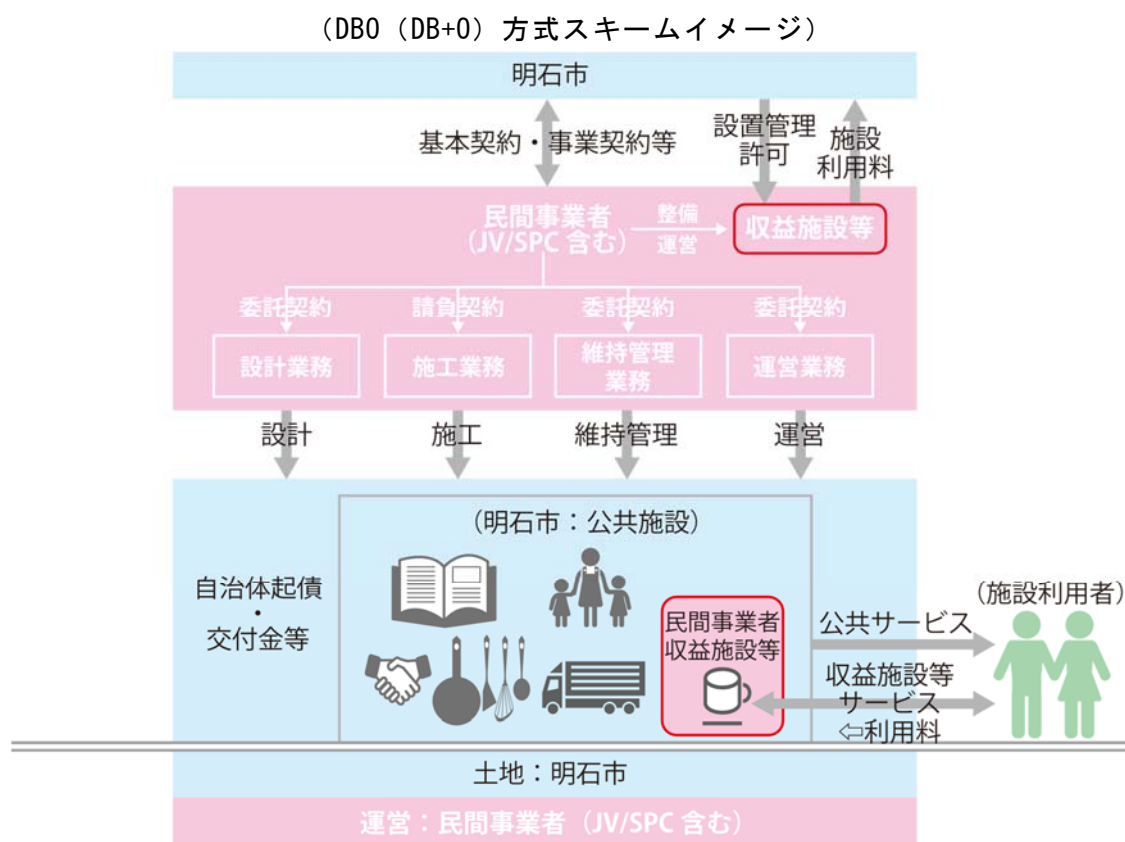
4-1 事業スキーム／手法の検討

(1) 施設整備に関する事業スキーム／手法

近年、公共施設整備における官民連携について様々な手法が採用されている。各種の事業手法について整理する。

1) DBO (DB+O/M) 方式

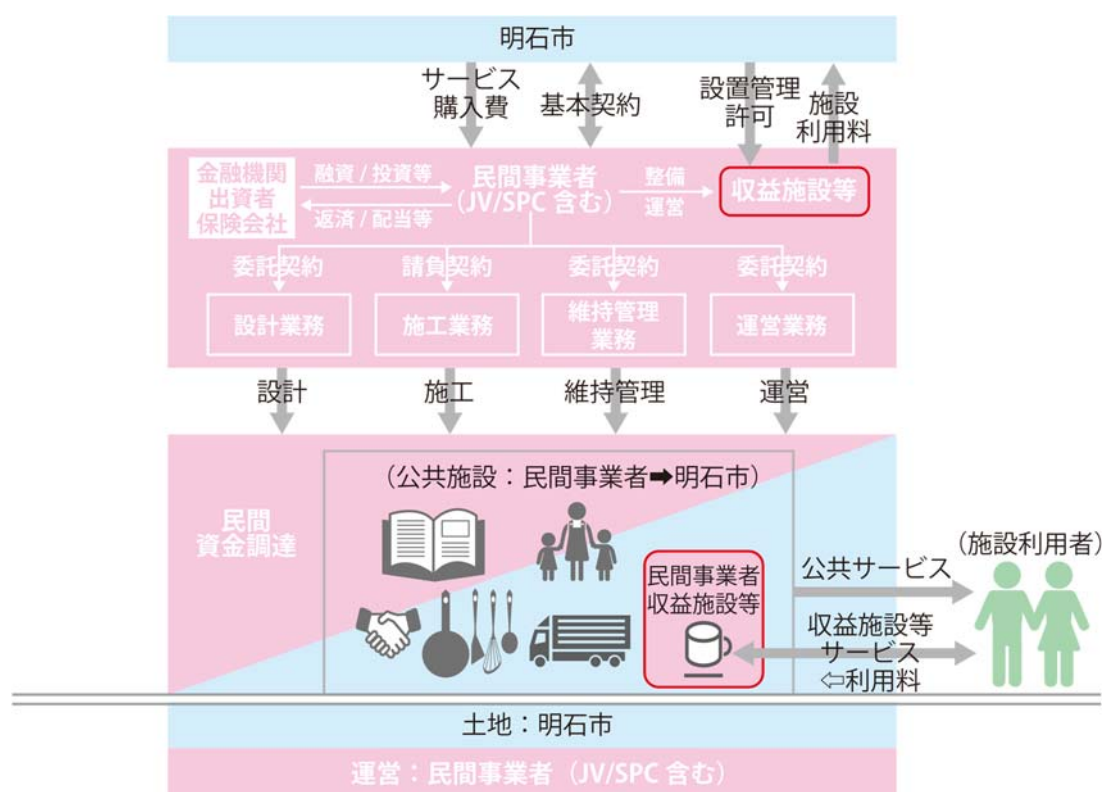
- ・ DBO (Design Build Operate) 方式は、PFI (Private Finance Initiative) 方式に類似した施設整備・運営に係る事業手法。
- ・ 公共が資金調達と施設所有を担い、民間事業者が要求水準書に示される性能発注により設計・施工・維持管理・運営を行う。
- ・ 一括して発注することによるコストの縮減や、運営を考慮した施設整備等、民間のノウハウを活かした低廉で良質な施設創出やサービスの提供が期待される。
- ・ 資金調達について、公共による起債となるため、市中金利に比して低廉な金利の適用により、数ある官民連携手法において事業費の縮減効果は大きくなる傾向がある。
- ・ 基本設計を民間事業者に委ねるか否かにより、公共の意向反映やコスト縮減への効果に変動が見られる。



2) PFI 方式 (BT0/BOT)

- ・PFI (BTO : Build Transfer Operate / BOT : Build Operate Transfer) 方式は、上記 DBO 方式と同様に、設計・施工・維持管理・運営を民間事業者へ一括して発注するが、その資金調達は民間事業者が行う事業手法。
- ・BTO は民間事業者が設計・施工を行い、施設完成後に公共へ所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う方式。
※BOT は施設完成後、そのまま民間事業者が運営を行い、事業期間終了後に施設の所有権を公共に移転する方式。
- ・民間事業者が資金調達を行い、公共は事業に係る費用をサービス購入費として、事業期間中に民間事業者へ支払うことで、民間事業者は事業資金を回収する。
- ・公共金利よりも高い市中金利となるため、事業費の縮減効果は限定的ではあるが、公共負担の平準化が期待される。
- ・BOT の場合は、事業期間中の施設所有者が民間事業者となるため、固定資産税等の負担を民間事業者が負うため、土地の取扱いについては使用貸借を採用する等の対応が必要となる。

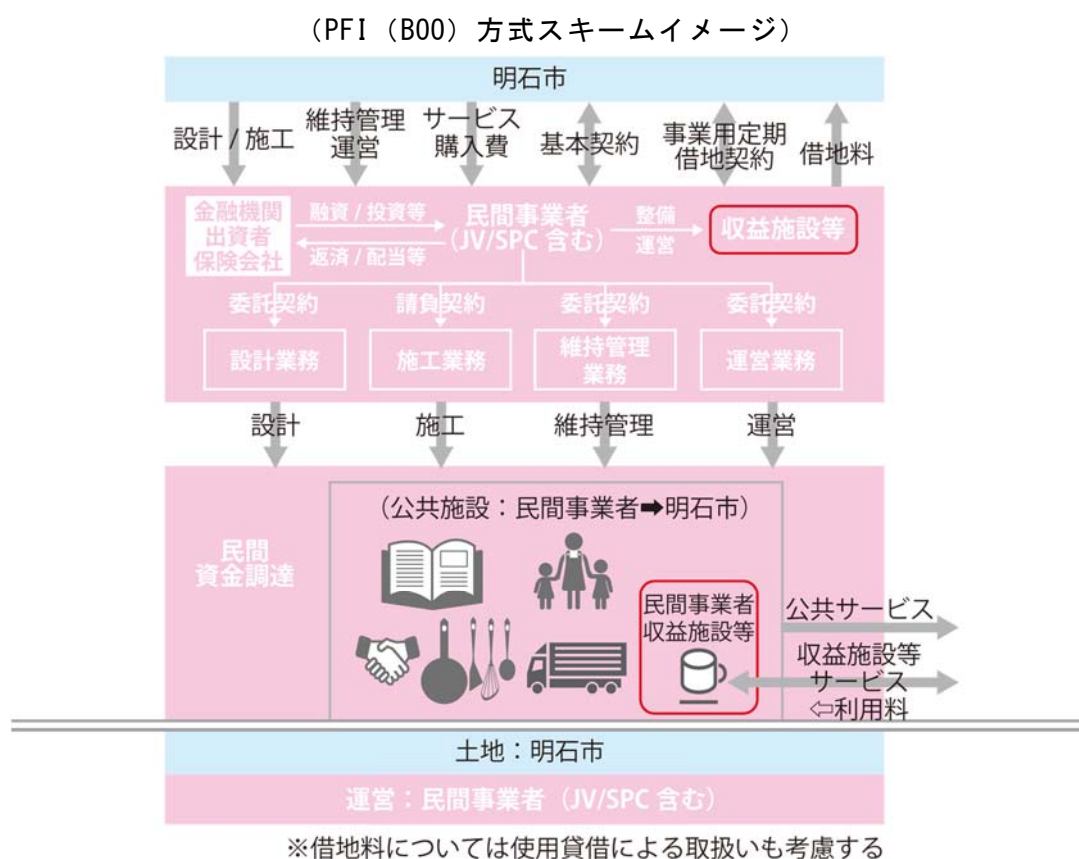
(PFI (BT0/BOT) 方式スキームイメージ)



※維持管理・運営を別事業者とする場合は BT+O となる。

3) PFI 方式（B00）

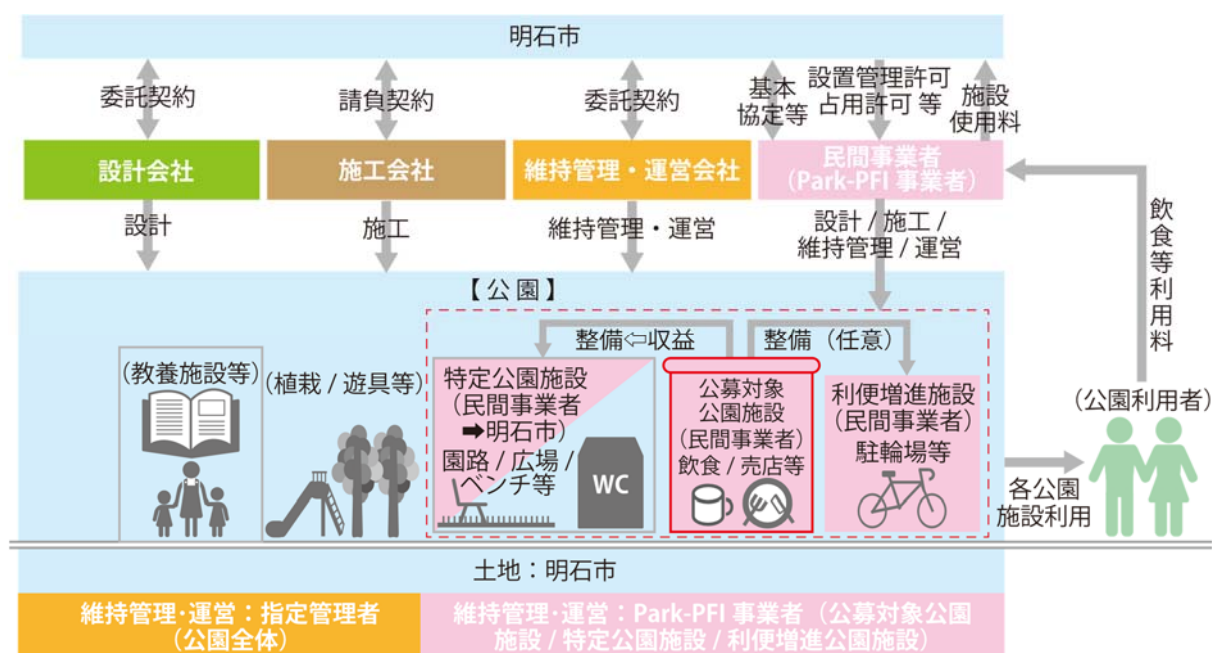
- ・ BOO（Build Own Operate）方式は、民間事業者が資金調達や設計・施工を行い、施設完成後も所有した上で施設を運営する方法をいう。
- ・ 公共は事業期間中、設計・施工、維持管理、運営にかかる費用をサービス購入料として民間事業者へ支払う（独立採算型や混合型とする例もある）。
- ・ BTO（BOT）方式と異なり、事業終了後も公共への所有権移転を行わず、事業を継続するか、施設を撤去し事業を終了することになる。
- ・ 民間事業者が施設所有を行うこともあり、民間事業者のリスクも高く、事業採算性が大きく問われ、採用事例は他の方式と比較して少ない（廃棄物処理場/福祉施設等）。



4) Park-PFI（公募設置管理制度）方式

- ・公園の魅力、利便性の向上を図るため、公園敷地に施設を設置して運営する民間事業者を公募により選定する制度。
- ・公募により飲食店や売店等（公募対象公園施設）を民間事業者が整備し、その収益で広場や園路、トイレ等（特定公園施設）を整備し、民間事業者が維持管理・運営を行う。
- ・近年、公園を賑わいの中心として位置付けるにあたり、多くの事業が推進されているが、公園の立地（周辺人口や利用者数の動向等）や諸条件等により事業採算性の見込めない計画については不調となるケースも増えており、今後、計画の精査が重要となる。

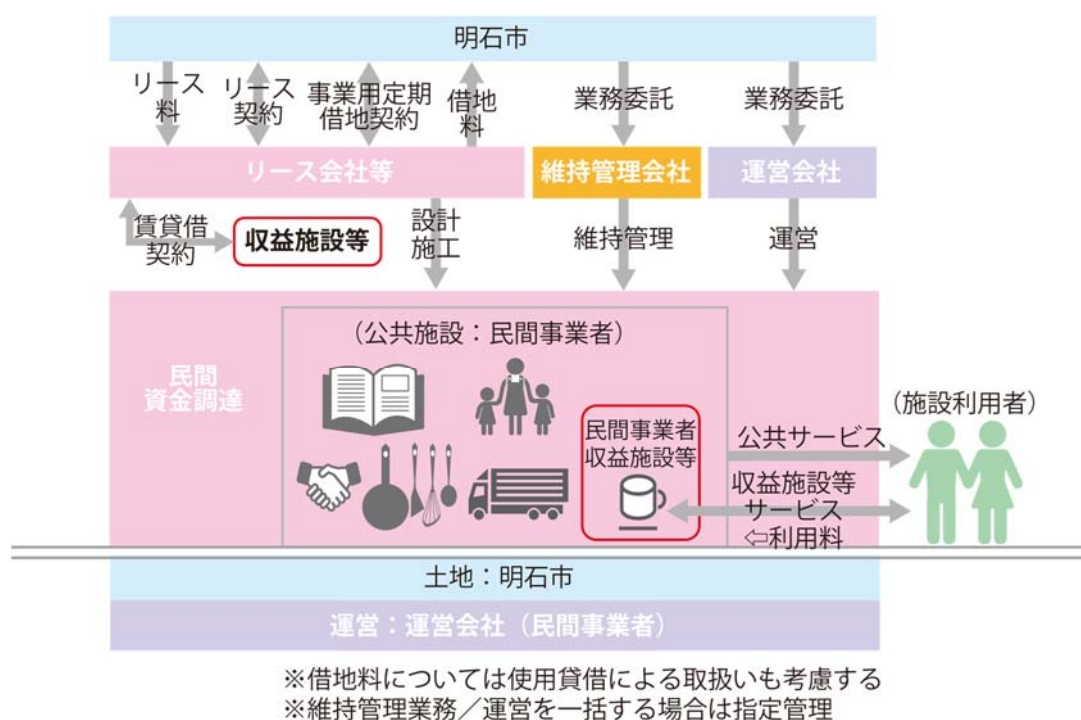
（Park-PFI 方式スキームイメージ）



5) リース方式

- ・民間事業者が施設の設計・施工を行い、施設を所有し、公共が施設を借受けて運営する方式で、公共は事業期間中、リース料（施設整備費／借入金利等含む）として民間事業者へ支払う。
- ・事業期間終了後に所有権の移転を行うか否か、契約を継続するか、契約を終了して建物を解体撤去するか等の協議を行う。
- ・手法採用にあたり、サービスの提供期間に対しての適切な施設調達を理由とする他、初期投資を抑えた上での公共負担の平準化を図るものが多い。
- ・また、民間事業者が施設を所有するため、事業期間終了時の施設の利用需要等を踏まえ、施設機能の縮小・廃止等が容易であり、公共施設の統廃合・再配置等の計画に柔軟に組み込むことが可能である。
- ・他の PFI 手法に比べて短い期間での発注が可能となるが、補助金活用ができない等、事業費総額では高い水準になる傾向がある。

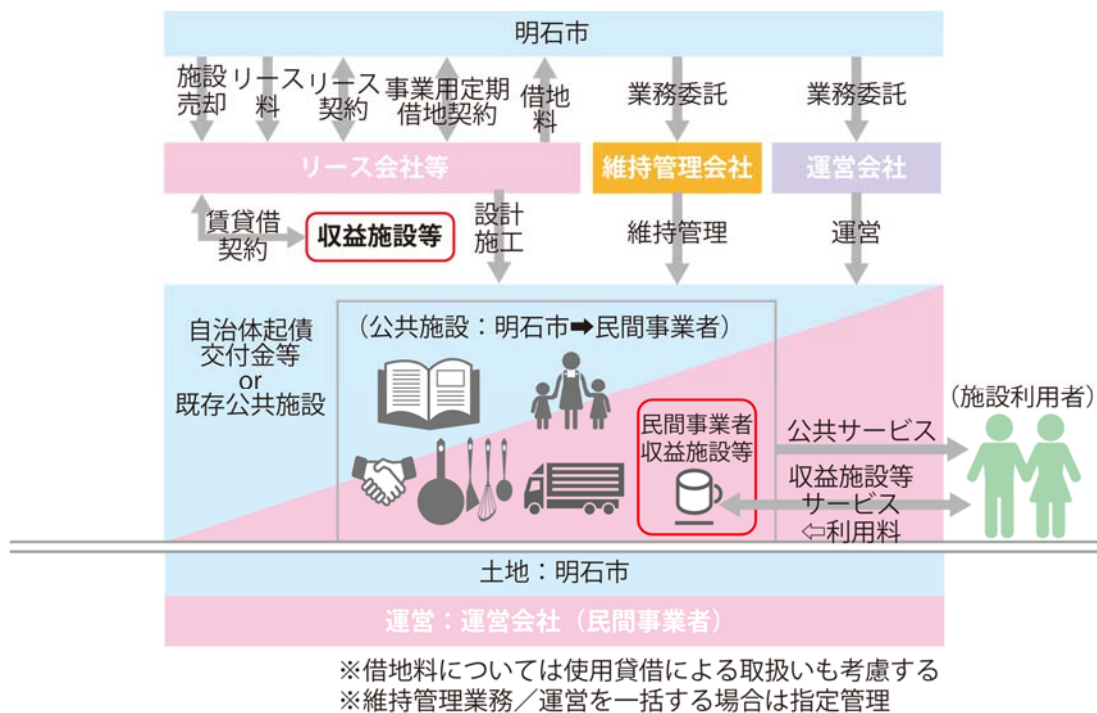
（リース方式スキームイメージ）



6) セール&リースバック方式

- ・既存の公共施設を民間事業者売却し、民間事業者が施設を改修等した後、公共とリース契約を締結する方式。
- ・公共は事業期間中、改修や維持管理・運営に係る費用をサービス購入料として施設の売却益を原資に支払うことで継続的に公共サービスを提供する。
- ・施設整備にあたって、耐用年数と地方債等の償還年数を比較した場合、耐用年数が大きく上回る場合等、耐用年数に準じたリース契約により、負担の平準化を図るケースが見られる。
- ・施設の売却にあたり、普通財産・行政財産の取り扱い等に留意する必要がある。

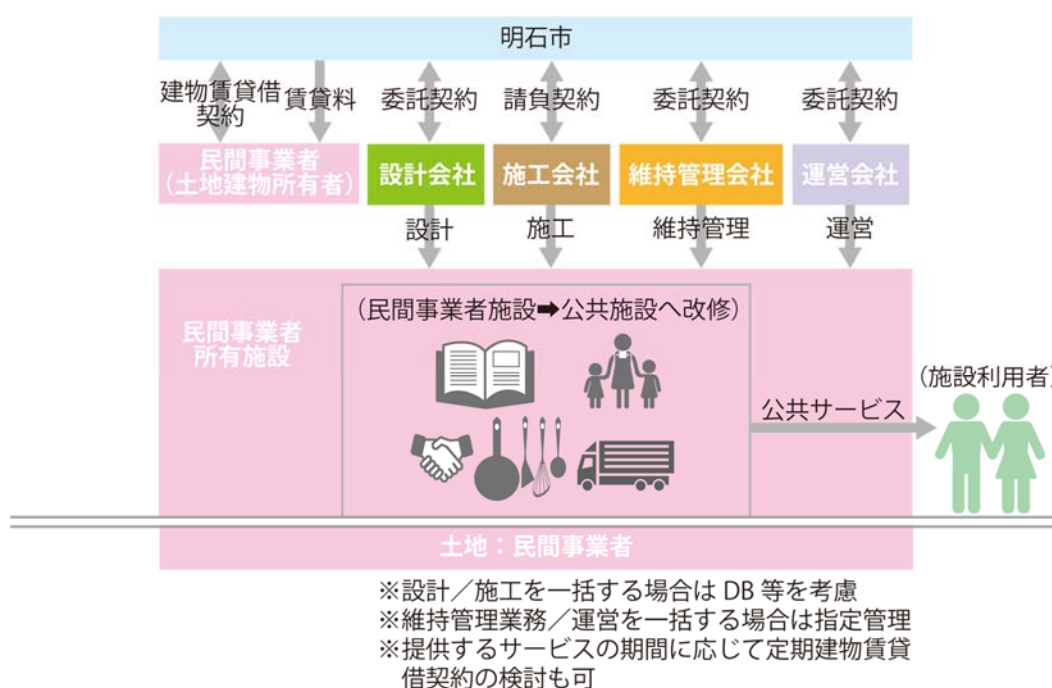
(セール&リースバック方式スキームイメージ)



7) 施設借上げ方式

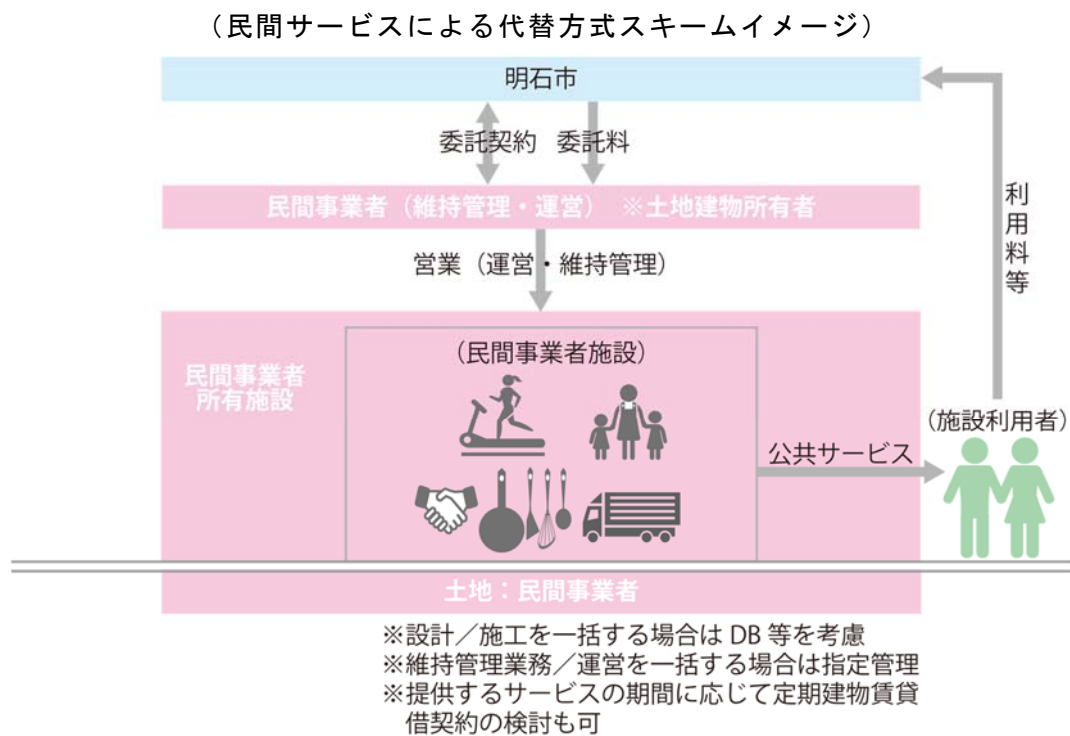
- ・民間事業者が所有している施設の床を賃借し、活用することで公共サービスを提供する事業方式。
- ・民間施設が集積する中心市街地等においても、比較的安価に複数の拠点を確保することが可能となる。
- ・地方公共団体は、民間事業者が所有・維持管理している施設を賃借し、その施設を利用し、公共サービスの提供を行う。
- ・民間事業者は、事業期間中、賃借料の支払いを受ける。事業によって無償で施設・床を貸し付ける使用貸借の場合もある。
- ・近年では、中心市街地内の大型商業施設等の空き区画や空きフロアの活用事例も増えている。

(施設借上げ方式スキームイメージ)



8) 民間サービスによる代替

- ・民間事業者への業務委託等により、公共サービスを地方公共団体に代わって提供させる事業方式。
- ・既に存在している民間事業を活用する場合、新規に施設整備等を行うことなく公共サービスの充実を図ることが可能となる。
- ・新規施設整備を伴う場合、民間・公共双方の利用が見込めるため、地方公共団体単独で施設整備を行う場合よりも、より充実した施設整備を、民間事業者のノウハウを活用することでより合理的に実施できる可能性がある。
- ・公共は、民間事業者が所有する施設や提供しているサービスを公共サービスとして提供させ、民間事業者は、公共から施設利用やサービス提供に対する対価の支払いを受ける。
- ・また、民間事業者は当該施設で、公共サービスの他、民間事業としてのサービスも行うことが可能。



(2) 公有地の取扱いに関する事業スキーム／手法

公有地の有効活用において、民間による土地利用だけではなく、官民一体となった面的整備等、まちづくりにおける公有地の取扱いについて整理する。

1) 借地方式（定期借地）

- ・ 公的不動産利活用にあたり、借地方式としては普通借地・定期借地の大きく二つの方法があるが、普通借地の場合は正当事由がない限り期間満了後も契約が更新されるため、将来の活用を考慮し、定期借地を採用することがほとんどである。
- ・ また、定期借地については、「一般定期借地」「事業用定期借地」「建物譲渡特約付」にタイプ分けされ、それぞれ契約終了後の土地の返還方法等が異なるため、目的に応じた手法の採用が必要となる。

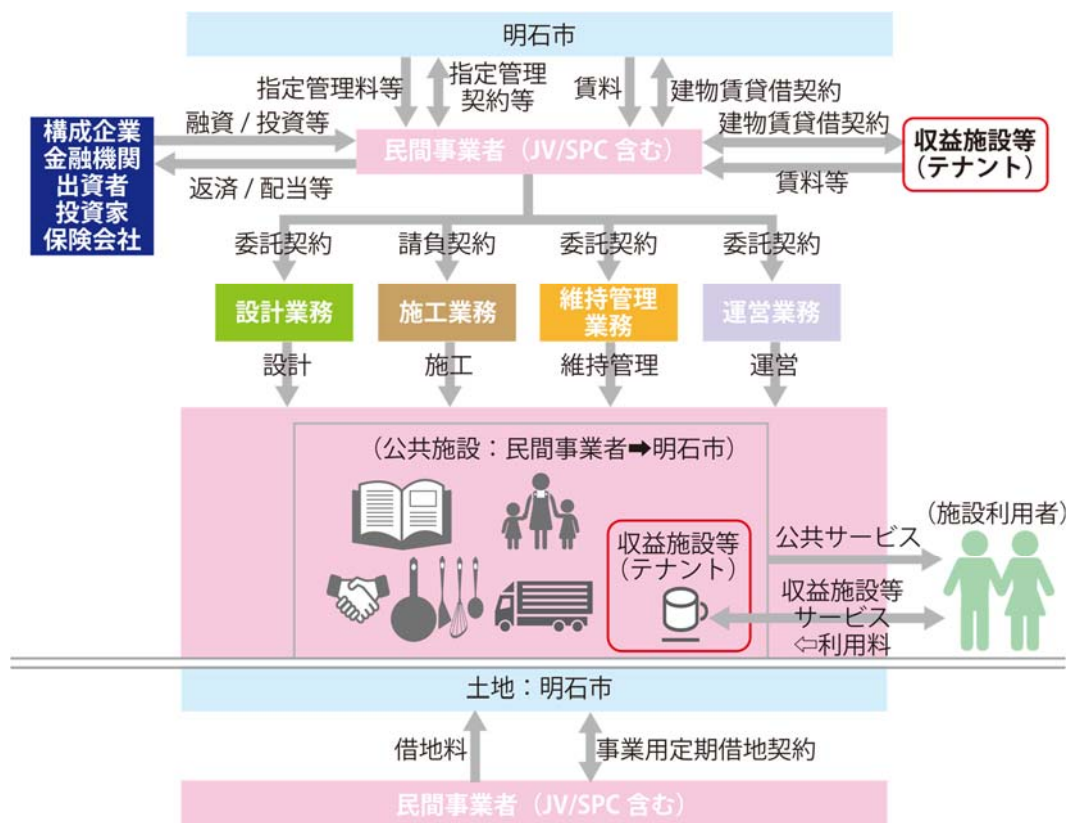
表 4-1-1 定期借地契約の分類

	一般定期借地	事業用定期借地	建物譲渡特約付
契約期間 (存続期間)	50 年以上	10 年以上 50 年未満	30 年以上
契約の形式	公正証書（書面でも可能）	公正証書	規定は特にないが契約書を作成
利用の目的	制限なし	事業用	制限なし
借地契約の終了	契約期間の満了	契約期間の満了	30 年経過時点で譲渡を特約
借地契約 終了時	更地に変換	更地に変換	地主が建物を買取
契約の更新	不可	10 年以上 30 年未満は契約更新・建物買取請求権が無く、30 年以上 50 年未満の場合はその逆となる	不可

2) 不動産証券化（開発型）方式

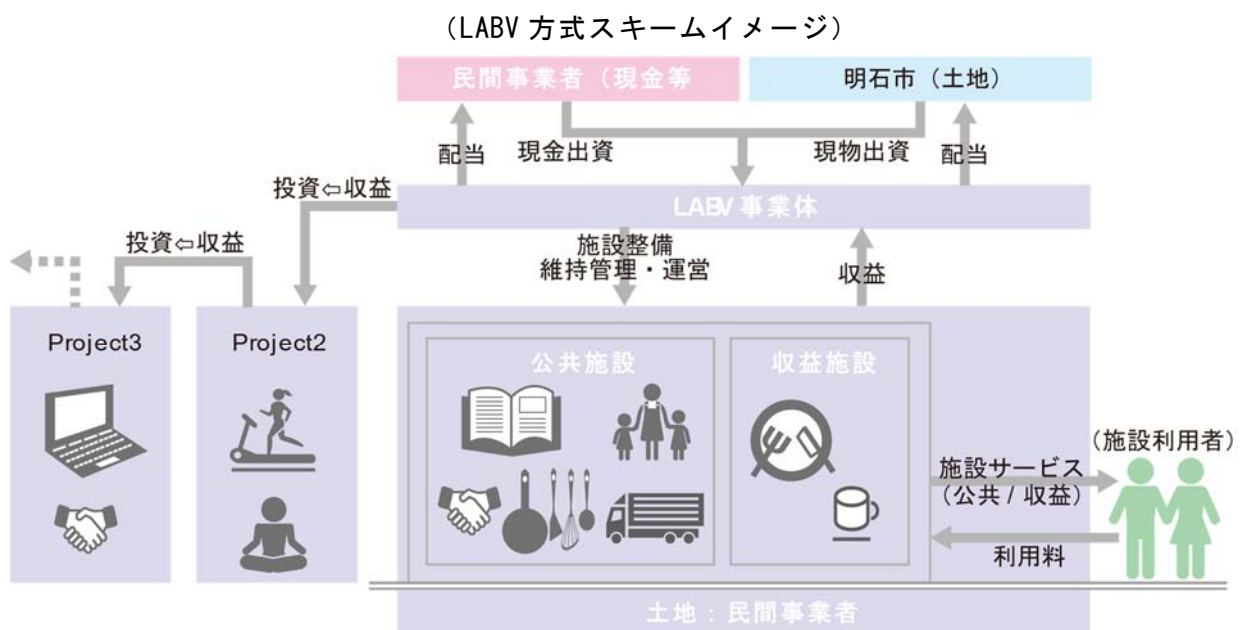
- ・不動産証券化は、不動産を自身の試算から分離し、当該不動産が生み出す収益を原資として資金調達を行う手法。
- ・既存の不動産が生み出す収益に着目した「資産運用型」「資産流動化型」の他、今後、整備を予定している不動産を証券化することにより収益（リターン）を目的とした「開発型」がある。
- ・不動産を保有するための SPC を設立し、SPC が不動産取得（施設整備）に必要な資金を投資等により調達する。
- ・不動産所有者は、自身の信用力に依拠する資金調達（コーポレートファイナンス）ではなく、不動産や計画による収益性に基づく資金調達（プロジェクトファイナンス）が可能となる。
- ・但し、資金調達にあたり不動産の持つ市場性が重要となるため、計画内容だけではなく、立地や規模による検証も必要となる。

（不動産証券化（開発型）方式スキームイメージ）



3) LABV (Local Asset Backed Vehicle) 方式

- ・公共は所有する公的不動産を現物出資し、民間事業者がそれに相当する現金やノウハウを提供することで共同事業主体を組成し、公共施設や民間収益施設を複合的に整備、維持管理、運営する事業手法。
- ・公共は現物出資を行うため、現金の拠出を行うことなく、公共サービスの提供が可能となる。
- ・通常の PFI 手法に見られるような官民連携事業については、特定の公共施設を対象とするが、LABV については、当該事業で得た収益を他の事業への新たな投資とすることが可能なため、連鎖的・面的な整備やマネジメントが期待されている。
- ・エリア全体の継続的な整備に適した手法であり、中長期的な視点に基づき、対象地だけではなく地区内での複数の事業可能用地や施設の確保、地区の将来ビジョンを持った取組みが望まれる。
- ・官民共同出資による長期的な公共のパートナーとなるため、民間事業者には担保性の高さが求められ、地元中小企業を含めた事業者選定には留意が必要となる。
- ・また、民間事業者にとっての収益性が確保される計画が必須であり、現物出資する公的不動産については市場性が担保される必要がある。



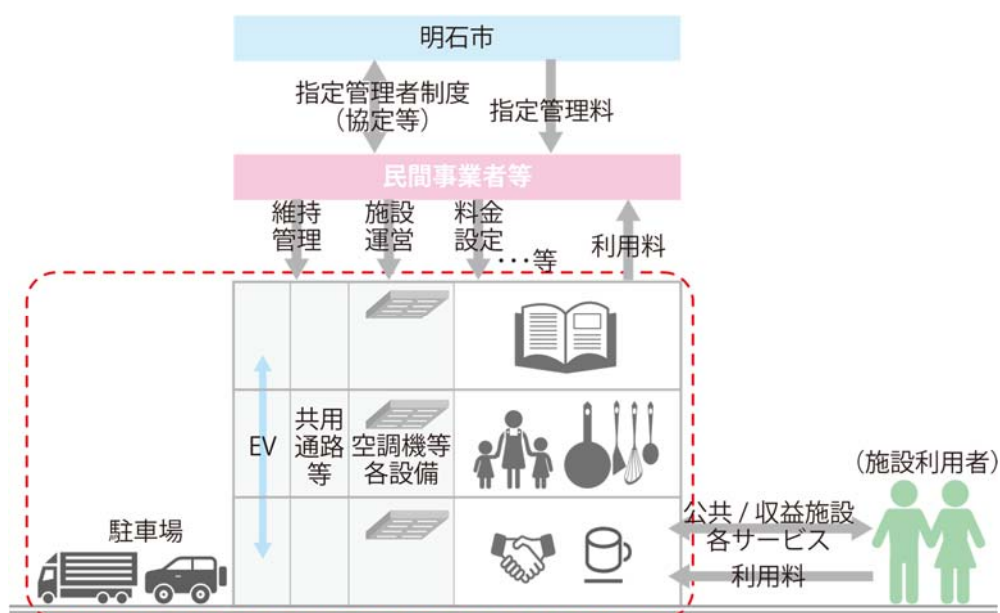
(3) 施設の維持管理運営に関する事業スキーム／手法

施設の維持管理について、専門性の高い事業者による効果的な施設運用や、効率的な発注方式等の維持管理運営に関するスキーム／手法を整理する。

1) 指定管理者制度

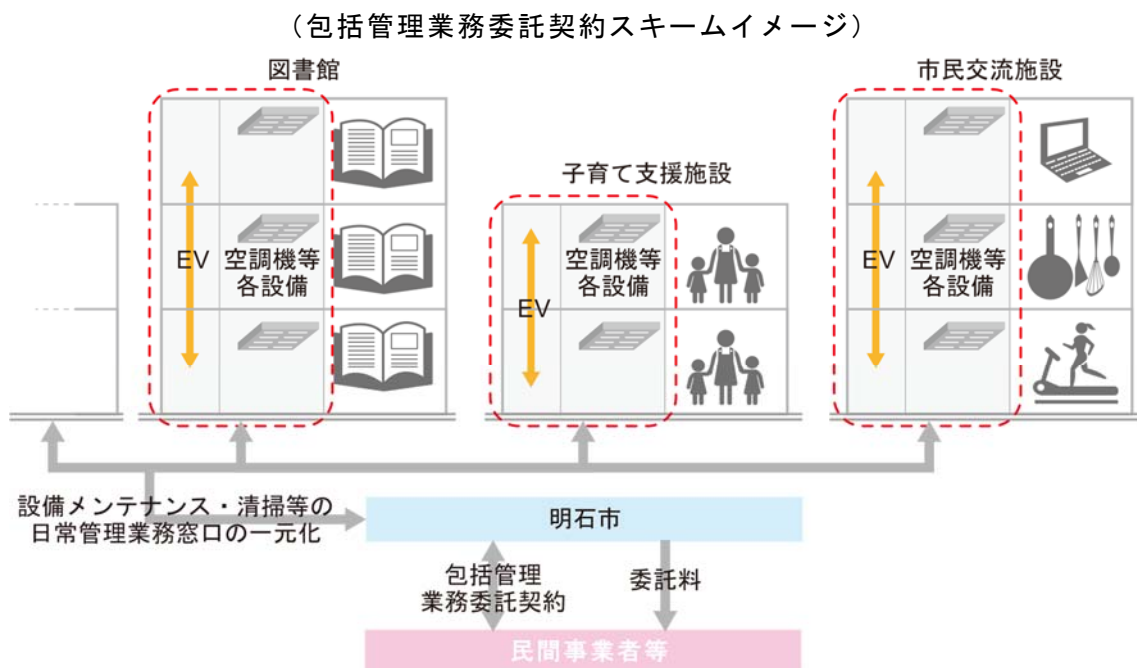
- ・ 指定管理者制度は、公共が設置した公共施設を民間事業者や団体等を指定して維持管理・運営を包括的に代行する制度であり、民間ノウハウの発揮による利用者の利便性向上、公共の負担低減、効果的な運営を目的とする。
- ・ 指定管理者としては、体育施設や図書館等の専門的なノウハウが必要な施設に導入されることが多い。
- ・ また、施設整備にあたり、将来の運営を見越した効果的な施設整備への対応として、PFI 手法や DBO 手法等の整備を伴う官民連携事業に併用されることが多い。

(指定管理者制度スキームイメージ)



2) 包括管理業務委託契約

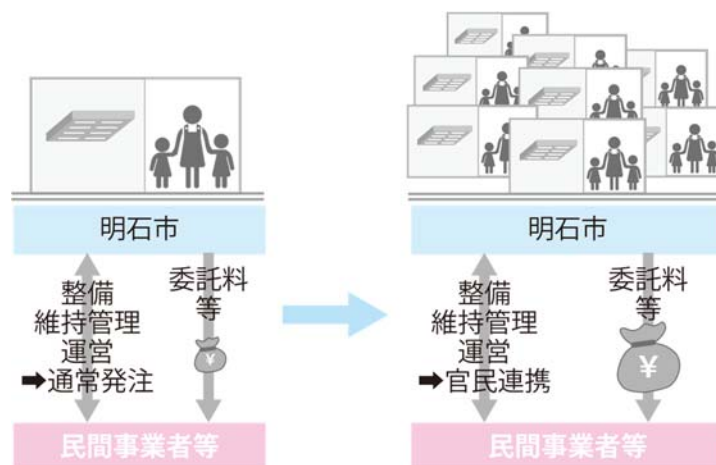
- ・ 包括管理業務委託契約は、これまで課ごと・施設ごと・業務ごとに契約されていた保守点検や清掃等の維持管理業務を一つの業務委託として包括した発注手法。
- ・ 民間事業者は複数施設で維持管理業務を実施するため、配置人員の兼務による業務の効率化と、維持管理水準の安定が期待される他、公共は複数に渡る発注窓口を一元化することによる人件費の削減が可能となる。
- ・ 発注にあたり、民間事業者の創意工夫やノウハウが発揮できるよう、複数年契約、性能発注とすることが多い。



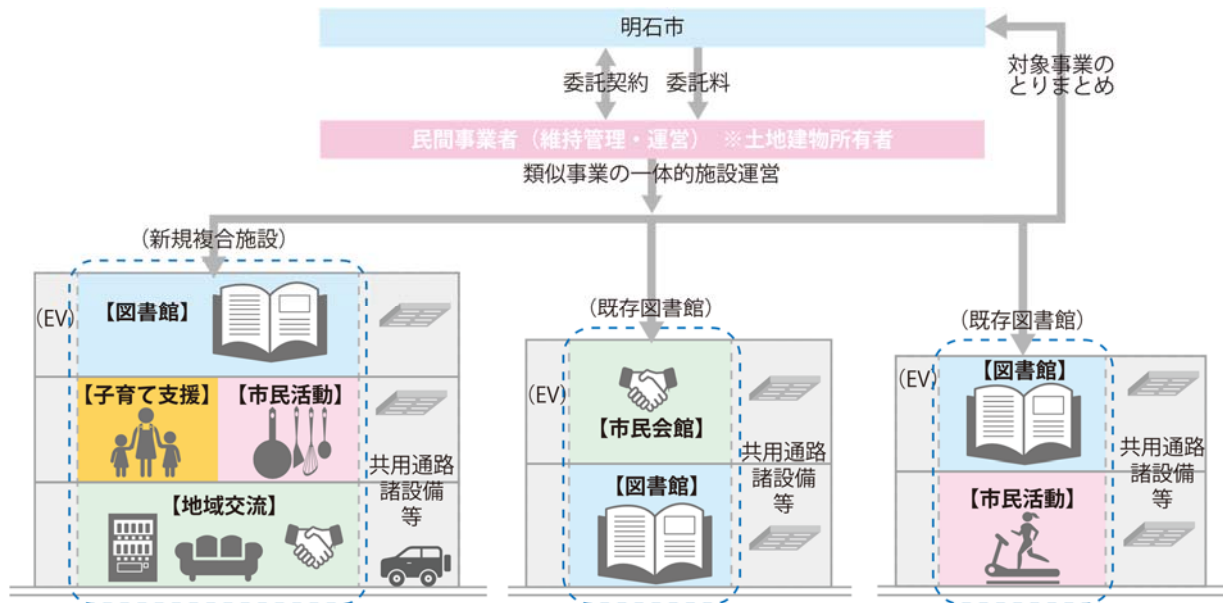
3) バンドリング手法

- ・バンドリングは、異種又は同種の複数施設を一括して事業化する手法を指しており、その効果はいくつかの視点に分けられる。
- ・一つは、規模の小さな事業複数を一括化することで、官民連携による事業化が可能な規模とするものであり、小さな事業にも効果的な民間事業者のノウハウの発揮や民間資金の活用が期待される。
- ・なお、同種の専門的な施設について、同一事業者による複数運営とすることで、安定且つ均一なサービスの提供や専門性の担保が期待される。
- ・他、複数施設を一つの施設に複合化・集約化することで新しい利用者を創出する等、施設内での異種交流・相乗効果向上が期待される。
- ・また、各種の公共サービス等について、複数の自治体を取りまとめることで低下する需要への安定したサービス提供や減少する職員数への対応等、バンドリングによる公共サービスの広域化も可能となる。
- ・明石市では「本のまち」実現へ向けた取り組みがされており、既存や今後新設される図書館等について、複数施設をバンドリングすることにより、専門的な民間ノウハウに基づいた安定的なサービス提供や業務の効率化が期待される。
- ・一方、専門的なサービスについては、分業化・特化型（アンバンドリング）によるより充実したサービス提供も可能であるため、整備される施設の提供サービスの内容や水準を考慮した検討が必要となる。

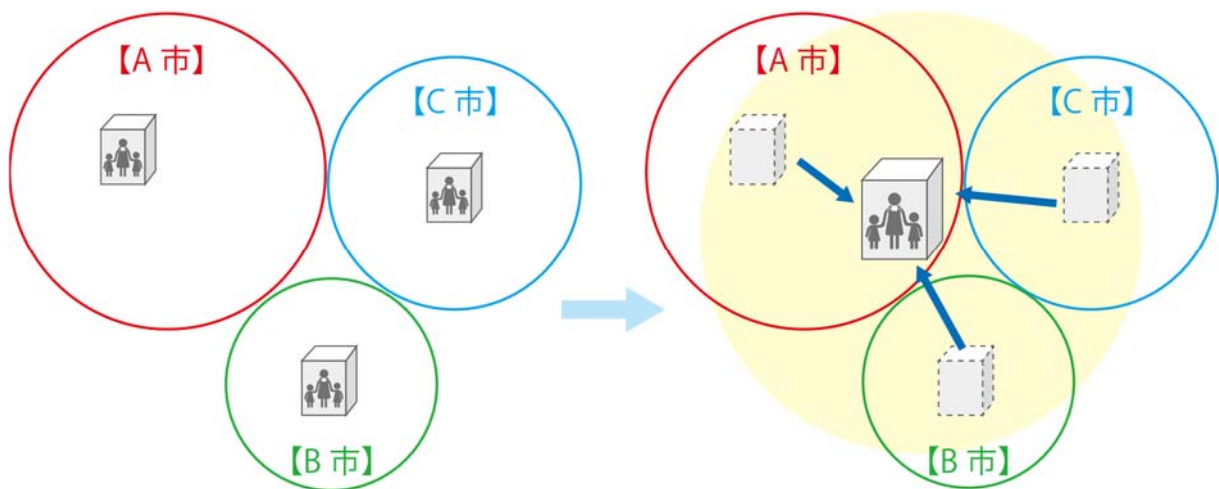
（バンドリング：事業規模の拡大イメージ）



(バンドリング：サービスの均一化・向上イメージ)



(バンドリング：公共サービスの広域化イメージ)



4-2 民間企業サウンディング調査

(1) 複合施設整備を見据えた管理・運営業務可能性調査

1) アンケート調査

① 調査内容

公共施設の包括管理業務の受託実績がある事業者や、明石市内の公共公益施設の管理運営業務受託事業者に対して、複合施設整備を見据えた管理・運営業務の可能性等に関する調査を実施した。

調査票はメール形式で 9 事業者へ送付し、8 事業者より回答を得た。

表 4-2-1 アンケート調査概要

調査目的	JR 大久保駅前に設置が予定されている複合施設の管理・運営業務に関する民間事業者の意向把握
調査方法	調査票送付によるアンケート調査
実施日時	令和 5 年 1 月 17 日～令和 5 年 1 月 31 日
対象企業 (回答あり)	・ 包括管理業務の受託実績がある事業者 ： 4 事業者 (B 社、E 社、F 社、H 社) ・ 明石市内の公共公益施設の指定管理者 ： 2 事業者 (D 社、G 社) ・ 明石市内の子育て支援関係施設の運営受託事業者 ： 2 事業者 (A 社、C 社)
調査内容	1. 公共施設の管理・運営形態の選択肢の可能性について 2. 管理運営の専門事業者のノウハウを設計・施工に反映できる仕組みについて

明石市 複合施設整備を見据えた管理・運営業務可能性調査

アンケート調査票

I 貴社について

団体名(法人等名)					代表者名		
所在地(住所)							
兵庫県内の事業所等の設置		無		有	所在市町		
グループの場合の全ての 構成団体の名称							
担当者	所属				氏名		
	電子メールアドレス				電話番号		

II アンケート調査内容

- 1 公共施設の管理・運営形態の選択肢の可能性について検討していますので、下記の問いにご回答ください。

Q1 公共の複合施設を管理・運営する場合、共同事業体による受託は可能ですか。

Q1-1 (共同事業体について)

- A JV (Joint Venture : 共同企業体) による受託が可能
B SPC (Special Purpose Company : 特別目的会社) による受託が可能
C 共同事業体への参画は難しい

Q1-2 (共同事業体による受託実績)

- ☐ 有り ☐ 無し
→ 有りの場合はその内容 (記載可能な範囲)

Q2 公共の複合施設を管理・運営する場合、貴社の受託できる範囲を教えてください。

- A 管理・運営とも受託できる。
B 管理のみ受託できる。
C 運営 (施設全体、一部機能のみどちらでも可) のみ受託できる。

Q3 貴社が複合施設を管理・運営する場合、どのような形態であれば業務がしやすいですか。A～Eのうち一つ選んでください。(再委託や共同事業体による受託も可)

(1) 管理と運営を一体で行う場合

- A 複合施設に導入する機能ごとにそれぞれ管理・運営する。
B 機能で分けずに複合施設全体を管理・運営する。

(2) 管理と運営を分割する場合

- C 運営は機能ごと、管理は包括管理する。
D 運営は施設全体、管理は包括管理する。

E その他 ()

$$\left(\begin{array}{c} \\ \\ \\ \end{array} \right)$$

A 同種機能の施設と併せて受託する。
B 異種機能の施設も含めて多くの施設を併せて受託する。
C 他の施設と併せた受託は考えていない。
D その他（ ）

$$\left[\begin{array}{c} \\ \\ \\ \end{array} \right]$$

– 2 –

4-18

Q1 管理運営業務や指定管理者として受託等している事業者ノウハウを提供してもらおうとする場合に、現在受託している業務の仕様書等に盛り込んであるとよい内容

例) 受託者は、本市の公共施設の管理運営について助言を求められた場合、できる限りこれに応じるものとする。

[]

Q2 御社から提供いただける助言等の内容や助言等により市民サービスの向上や管理運営の効率化などがなされた具体例があれば教えてください。(本市や他自治体等での実績など)

(提供頂ける助言)

[]

(具体例)

[]

Q3 Q1 以外に、どのような仕組であれば管理運営の専門事業者のノウハウを設計・施工に反映できると思いますか。

[]

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

問合せ先
政策局 企画調整室

※複合施設：複合的な機能の入った建物（図書館、市民活動機能、子育て支援機能など）
※管 理：建物の点検や清掃、日常的な修繕などを行うこと
※運 営：各機能の業務を行うこと
※包括管理：個々の公共施設を一体で管理することによって、管理業務の効率化による経費の削減や、統一した考え方による適切な維持保全を実現するための維持管理手法。

調査票 別紙 受託可能業務

※○→受託可能、△→条件があれば受託可能 ×→受託困難

対象業務 対象施設	共用部	図書館	地域交流拠点(会議室・交流スペース)	子育て支援センター
電気工作物				
消防用設備				
空調設備				
EV				
建築設備点検				
防火設備				
特定建築物による報告(3年毎)				
自動扉				
清掃				
機械警備				
日常修繕				
施設運営	●総合受付→[] ●飲食店舗→[] ※外部委託可 ●テラス等でのイベント企画→[]	●利用者管理・本の予約・貸出→[] ●図書管理→[]	●利用者管理、施設の予約、受付→[] ●地域活動の相談→[]	●利用者登録、受付、子育て相談→[]
その他				

図 4-2-1 (5) 調査票別表

② 調査結果

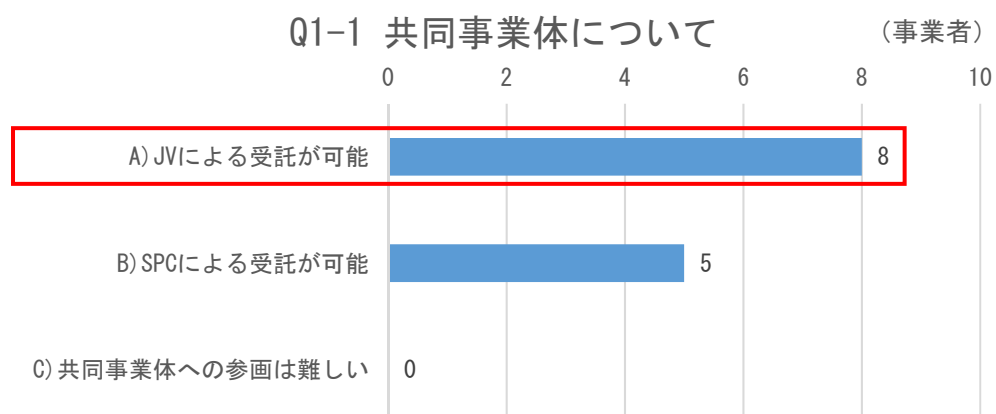
1 公共施設の管理・運営形態の選択肢の可能性について検討していますので、下記の問いにご回答ください。

Q1. 公共の複合施設を管理・運営する場合、共同事業体による受託は可能ですか。
(複数回答可)

■ Q1-1. 共同事業体について

公共の複合施設を管理・運営する場合の共同事業体による受託可能性については、すべての事業者(8社)が「JVによる受託が可能」と回答し、5社(62.5%)が「SPCによる受託が可能」と回答した。

	件数	%
A) JVによる受託が可能	8	100.0
B) SPCによる受託が可能	5	62.5
C) 共同事業体への参画は難しい	0	0.0



■Q1-2. 共同事業体による受託実績

共同事業体による受託実績については、6事業者が「有り」と回答した。

回答者	受託実績	内容
A 社	有り	兵庫県の公共体育館、文化センター
B 社	有り	大阪府内自治体の新庁舎整備 PFI 事業において、SPC を組成し受託 京都府内の運動公園 PMO 型指定管理において、JV を組成し受託
C 社	無し	
D 社	有り	【JV】 兵庫県内の公立図書館、和歌山県内の図書館複合施設（託児室を含む）、大阪府内の複合施設（子育て支援センター含む）など 【SPC】 三重県、福岡県、大阪府の効率図書館の各 PFI 事業（構成企業）
E 社	無し	
F 社	有り	東京都内における包括施設管理委託（代表企業として、構成企業と共同で受託）
G 社	有り	埼玉県、京都府内の複合施設（代表企業） 東京都のスポーツ・運動施設（構成企業） 千葉県の青少年交流活動センター（構成企業）
H 社	有り	多くの機能が複合化された公共施設の管理・運営を複数受託 例：大分県内の複合施設など

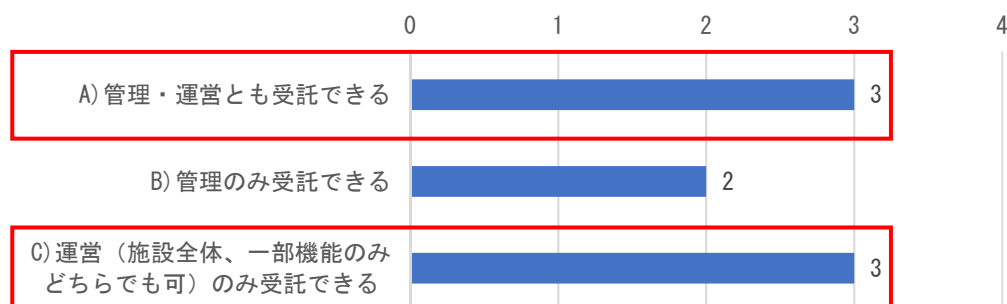
Q2. 公共の複合施設を管理・運営する場合、貴社の受託できる範囲を教えてください。

公共の複合施設を管理・運営する場合の受託できる範囲については、「管理・運営とも受託できる」と「運営（施設全体、一部機能のみどちらでも可）のみ受託できる」の回答が共に 3 社（37.5%）で多かった。

	件数	%
A) 管理・運営とも受託できる	3	37.5
B) 管理のみ受託できる	2	25.0
C) 運営（施設全体、一部機能のみどちらでも可）のみ受託できる	3	37.5

Q2 受託できる範囲

（事業者）



■Q2-1. ご意見 ※特に A 又は C を選んだ場合はどの機能について受託可能性があるか回答してください。

A) 管理・運営とも受託できると回答した事業者からは、自社の専門外の機能については、専門の運営企業と共同で受託可能であることや、プロパティマネジメントの観点が必要であるとの意見が挙げられた。一方、B) 運営のみ受託できる、C) 管理のみ受託できると回答した事業者からは、運営の実施について一括／分割方式両方の意見が挙げられた。

回答者	回答内容	Q2 の回答※
A 社	どのような機能が予定されているのかにもよるが、あかしこども広場のような施設のイメージで回答している。	C
B 社	自治体での実施例は知る限りないが、不動産の証券化とともに主流となった貴市が建物を所有し、 <u>プロパティマネジメントとビルメンテナンスを委託する体制が本施設に合致する</u> と考える。また、弊社としても受託しやすい形。	A
C 社	《単独の場合》 ○子育て支援センター業務・こども図書室・利用者相談 ○図書室（図書館法に準じる運営だと不可能） 現在、受託しているこども図書室としての運営であれば可能。本の冊数は倍になっても問題ない。 ○市民活動ひろば 大元の市民活動拠点がウイズ明石にあり、その付属の場所として、又は以前明石市がアスピアで行っていたような掲示や活動ボックス管理、貸会場的な役割であれば、法人内での管理は可能 《共同事業体の場合》 ○複合施設 3 機能の運営 共同事業体（明石コミュニティー創造協会や図書室・市民活動支援を行っている他の NPO 法人との連携を想定）を組織することで複合施設全体の運営が可能	C
D 社	①図書館機能 ②地域交流拠点(会議室・交流スペース) ※施設の予約受付。その他業務については条件が合えば可能 ③子育て支援センター	C
E 社	運営と管理は各々の業務を担えるプレイヤーが異なるため、一体で行う場合は JV 組成が必要となり、参入しづらくなると思料する。 <u>各機能の利用時間などが大きく差がないことなどから、一体化することで一般管理費の削減、機能間の連携が期待でき、効率的な運営が可能になると思料する。</u>	B
F 社	管理は建物全体にかかる法定業務も多く、セキュリティ計画等も建物全体で検討すべき事項であることから、包括管理が望ましいと考える。<u>運営はそれぞれの機能に応じたノウハウがあるため分割方式が望ましいと考える。</u>	B
G 社	図書館の管理運営に関しては、<u>他社とのコンソーシアムで対応することが現実的</u>と考えている。	A
H 社	施設全体を統括した全体運営図書館、<u>ホール等は専門の運営企業と役割分担して対応</u>している。	A

※Q2 の選択肢：A) 管理・運営とも受託できる

B) 管理のみ受託できる

C) 運営（施設全体、一部機能のみどちらでも可）のみ受託できる。

■Q2-2. 受託可能な対象業務を回答してください。

公共の複合施設を管理・運営する場合に受託可能な業務範囲については、表 4-2-2 に示すとおりである。

施設の維持管理については、包括管理業務委託の受託実績がある事業者のうち3者（B社、E社、H社）及び明石市内の複合施設指定管理者（B社）は、全ての施設について実施可能と回答した。一方、子育て支援関係施設の運営受託者である2事業者（A社、C社）は共用部について「×（受託困難）」、D社は図書館・地域交流拠点・子育て支援センターの清掃及び日常修繕について「△（条件があれば受託可能）※外部委託」と回答している。（A社は、共用部以外について回答なし）。

表 4-2-2(1) 受託可能な業務範囲（維持管理）

	共有部			図書館			地域交流拠点			子育て支援センター		
	○	△	×	○	△	×	○	△	×	○	△	×
電気工作物	・B社・E社 ・G社※2 ・H社		・A社・C社 ・D社・F社									
消防用設備	・B社・E社 ・F社 ・G社※2 ・H社		・A社・C社 ・D社									
空調設備	・B社・E社 ・F社 ・G社※2 ・H社		・A社・C社 ・D社									
EV	・B社・E社 ・F社 ・G社※2 ・H社		・A社・C社 ・D社									
建築設備点検	・B社・E社 ・F社 ・G社※2 ・H社		・A社・C社 ・D社									
防火設備	・B社・E社 ・F社 ・G社※2 ・H社		・A社・C社 ・D社									
特定建築物による報告 (3年毎)	・B社・E社 ・F社 ・G社※2 ・H社		・A社・C社 ・D社									
自動扉	・B社・E社 ・F社 ・G社※2 ・H社		・A社・C社 ・D社									
清掃	・B社・E社 ・F社 ・G社※2 ・H社	・D社※2	・A社・C社	・B社・E社 ・F社 ・G社※3	・C社※3 ・D社※2		・B社・E社 ・F社 ・G社※3	・C社※3 ・D社※2		・B社・C社 ・E社・F社 ・G社※2	・D社※2	
機械警備	・B社・E社 ・F社 ・G社※2 ・H社		・A社・C社 ・D社									
日常修繕	・B社・E社 ・F社※1 ・G社※2 ・H社	・D社 ※2	・A社・C社	・B社・E社 ・F社※1 ・G社※3	・C社※3 ・D社※2		・B社・E社 ・F社※1 ・G社	・C社※3 ・D社※2		・B社・C社 ・E社 ・F社※1 ・G社※2	・D社※2	

※1：常駐者による対応が可能な範囲
※2：外部委託を含む
※3：共同事業体の場合

施設運営については、子育て支援関係施設の運営者であるC社が、共同事業体の場合、図書館・地域交流拠点も「△（条件が合えば受託可能）」、と回答している。

また、その他事項として、B社は共用部のプロパティマネジメント及び、図書館・地域交流拠点・子育て支援センターの消防用設備・空調設備等設置のある設備点検も受託可能と回答している。

表 4-2-2(2) 受託可能な業務範囲（施設運営・その他）

共有部				図書館				地域交流拠点				子育て支援センター			
運営施設	○	△	×	運営施設	○	△	×	運営施設	○	△	×	運営施設	○	△	×
総合受付	・B社 ・G社※1 ・H社	・D社	・A社 ・C社 ・E社 ・F社	利用者管理・ 本の予約 ・貸出	・D社	・C社※2 ・G社	・A社 ・B社 ・E社 ・F社 ・H社	利用者管 理、施設の 予約、受付	・D社 ・G社※1 ・H社	・A社 ・B社 ・C社※2	・E社 ・F社	利用者登 録、受付、 子育て相談	・C社 ・D社 ・G社※1	・A社	・B社 ・E社 ・F社 ・H社
飲食店舗 ※外部委託可	・B社 ・G社※1	・E社 ・F社 ・H社	・A社 ・C社 ・D社	図書の管理	・D社	・C社※2 ・G社	・A社 ・B社 ・E社 ・F社 ・H社	地域活動の 相談	・G社※1	・A社 ・C社※2 ・H社	・B社 ・D社 ・E社 ・F社				
テラス等での イベント企画	・G社※1 ・H社	・A社 ・B社 ・D社 ・F社	・C社 ・E社												
その他	・プロパティマネジメント（B社）			その他	・消防用設備・空調設備等設置のある 設備点検（B社）			その他	・消防用設備・空調設備等設置のある 設備点検（B社）			その他	・消防用設備・空調設備等設置のある 設備点検（B社）		

※1：第3者委託を含む
※2：共同事業体の場合

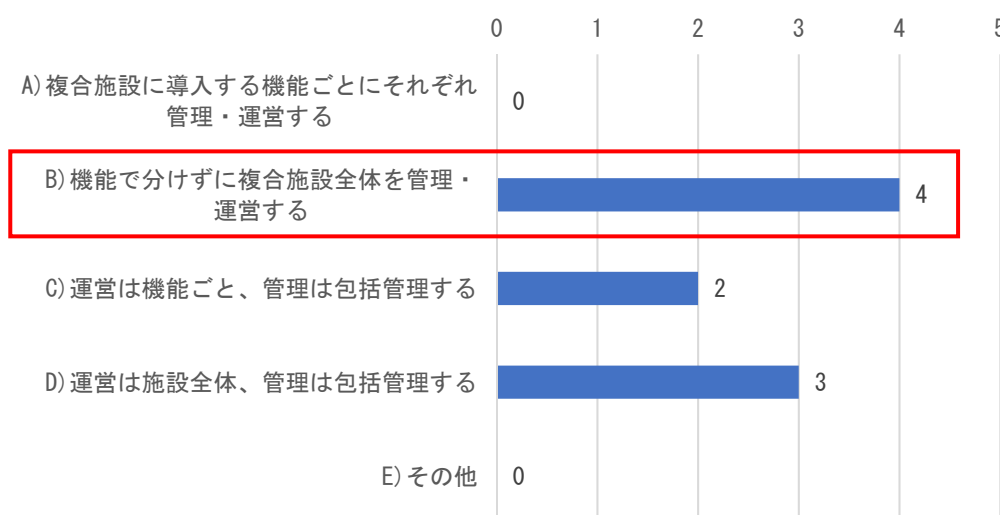
Q3. 貴社が複合施設を管理・運営する場合、どのような形態であれば業務がしやすいですか。A～Eのうち一つ選んでください。(再委託や共同事業体による受託も可)

複合施設を管理・運営する場合に業務がしやすい形態については、4社（50.0%）が「機能で分けずに複合施設全体を管理・運営する」との回答しており、次いで3社（37.5%）が「運営は施設全体、管理は包括管理する」との回答であった。

	件数	%
A) 複合施設に導入する機能ごとにそれぞれ管理・運営する	0	0.0
B) 機能で分けずに複合施設全体を管理・運営する	4	50.0
C) 運営は機能ごと、管理は包括管理する	2	25.0
D) 運営は施設全体、管理は包括管理する	3	37.5
E) その他	0	0.0

Q3 業務がしやすい形態

(事業者)



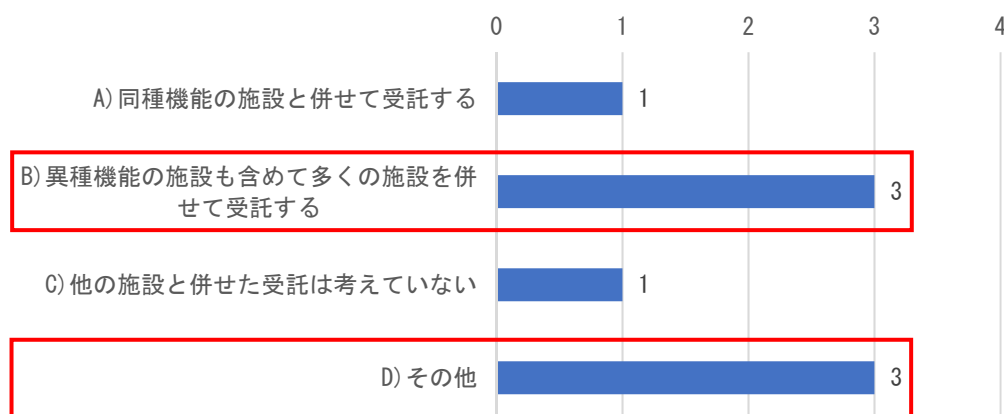
Q4. Q2 の形態で受託する場合、他の施設と併せた業務の受託についてはどのように考えますか。

他の業務と併せた業務の受託については、3 社（37.5%）が「異種機能の施設も含めて多くの施設を併せて受託する」または「その他」と回答した。

「その他」の回答では、現在管理している施設と近距離の施設を包括管理とすることによるメリットを重視する意見がみられた。

	件数	%
A) 同種機能の施設と併せて受託する	1	12.5
B) 異種機能の施設も含めて多くの施設を併せて受託する	3	37.5
C) 他の施設と併せた受託は考えていない	1	12.5
D) その他	3	37.5

Q4 他の業務と併せた業務の受託について （事業者）



その他回答
他施設のスキーム、当該施設との距離、委託される業務内容による
機能に拘らず、本施設を拠点とした近隣施設を管理する
施設管理は他の公共施設の包括管理と併せて実施することで効率化を図れる可能性がある

Q5. Q3 と Q4 の回答を選ばれた理由やそのメリット、課題などについて教えてください。【自由記述】

- ・全体を管理・運営する場合には、利用者の利便性や安全性、市の負担軽減のメリットが大きいとの意見が得られた。
- ・一方、運営は機能ごと、管理は包括管理する場合、運営は得意分野を活かしてよりスピーディーかつスムーズにサービス向上が可能であり、管理は機能に拘らず近隣施設と包括管理することで効率化できるとのメリットが挙げられた。課題としては、他の機関との連携に時間がかかる点が挙げられた。
- ・運営は施設全体、管理は包括管理する場合は、利用者の利便性や安全性のため統一的な管理運営ができる。
- ・運営については、受託規模には制限があることや、契約終了後の雇用先確保等の運営にかかる人員の問題が挙げられた。
- ・包括管理業務を受託する事業者のメリットは主に、スケールメリットであることが分かった。

表 4-2-3 Q3（複合施設を管理・運営する場合、どのような形態であれば業務がしやすいですか）の回答別

	A：複合施設に導入する機能ごとにそれぞれ管理・運営する	B：機能で分けずに複合施設全体を管理・運営する	C：運営は機能ごと、管理は包括管理する	D：運営は施設全体、管理は包括管理する	E：その他
メリット		（B 社） 当該施設にかかる運営・管理をワンストップで委託することができます。 貴市担当者は、建物内の公共施設の運営と、そのサービス拡充に注力できます。 当社から担当部署での予算要求のための資料を提供することができます。 （G 社） 施設種別の多様さも、私たちの特徴であり、これらの多様な案件を多数管理運営してきた実績が、私たちのノウハウ・ネットワーク・提案力が発揮できると考えている。 （H 社） 複合施設では様々な目的をもった利用者が来館する為、その利便性や安全性を考え、統一的な管理運営が必要である場合が多いと考える。（共用部を含めて施設の活用や安全管理を考える必要があると共に、施設内の各用途の運営者もその方向性を共有しておく必要があるため）	（C 社） ○子育て支援センター業務については、数年受託しているのでノウハウもあり職員自体も技術的にも熟してきており、マンパワーも十分にあるので、規模や施設数に関係なく十分力は発揮できる。 ○その他の機能においても Q3-1 で記載したとおり、こども図書室、市民活動ひろばであれば受託可能と考えている。また、共同事業体であればそれぞれの機能で分担して受託することが可能と考えており、得意分野を生かすことで、よりスピーディーにかつスムーズに市民サービス向上を図ることが出来る。 （F 社） 管理は機能に拘らず、本施設の常駐者が駆けつけ可能な範囲の近隣施設を併せて実施できればメリットが出る と考える。（巡回、作業立会、緊急時対応など）	（E 社） 包括的民間委託に組み込み、業務規模を拡大することにより、スケールメリットや民間の積極的な投資による業務サービスの品質向上が期待できます。 また、新築施設と既存施設の維持管理品質に差が出た際に不公平感が生じる恐れがあるため、同一業者による公共施設の一体的な管理が好ましいと考える。 （H 社） 複合施設では様々な目的をもった利用者が来館する為、その利便性や安全性を考え、統一的な管理運営が必要である場合が多いと考える。（共用部を含めて施設の活用や安全管理を考える必要があると共に、施設内の各用途の運営者もその方向性を共有しておく必要があるため）	
課題		（B 社） 課題は、貴市が一般的な所有者責任を負うことと、マネジメント費用がかかる。	（C 社） 現在、子育て支援センターを 3 か所 5 事業受託しているが、コロナ禍以降、子育て相談等が深刻になりつつある。そのため、男女参画（弁護士相談・DV）・子どもの発達支援などの分野との連携や包括的な運営が必要であると考えている。 単独で受託した場合は、他の機関と連携に時間がかかる事、他の機関との連携後の支援などに課題がある。	（A 社） 運営に際しては新たな職員を採用することなく、現用の人材を用いることを想定しているので、受託する規模、運営形態についてはある程度の制約がある。受託の最大の課題は、契約終了後、そこで働く職員の次の働き場所の確保の困難さが挙げられる。また当社は公益法人であるため、公益目的事業の事業費率への影響についても十分に検証する必要がある＝収益目的事業の比率が規定を上回らない範囲内での受託となる。	

- ・同種機能の施設と併せて受託することで、合同のイベント、一時的な人員調整など施設の壁を越えた運営が可能となる。
- ・異種機能の施設と併せて受託する場合、民間ノウハウやネットワークの発揮がより期待できる一方、他機関との連携に時間がかかるとの課題が挙げられた。
- ・その他の留意事項として、他施設と併せた受託の対応可否は、他施設のスキーム、距離、業務内容等の条件によって異なることが指摘された。
- ・総合して、管理は機能に拘らず近隣施設を包括管理することでメリットが得られ、運営は同種施設の方が人員の採用やフォローアップでメリットが大きいと考えられる。

表 4-2-4 Q4（他の施設と併せた業務の受託についてはどのように考えますか）の回答別

	A：同種機能の施設と併せて受託する	B：異種機能の施設も含めて多くの施設を併せて受託する	C：他の施設と併せた受託は考えていない	D：その他
メリット	（D 社） 同種機能の施設と併せて受託することで、専門性を生かしながら施設の壁を越え一体的に＋αの運営が目指せると考えます。施設ごとに運営者が異なると運営方針や運営方法が違ってくるため、同種機能の施設は併せて同じ運営者が担う方が合理的と考える。	（C 社） ○子育て支援センター業務については、数年受託しているのでノウハウもあり職員自体も技術的にも熟してきており、マンパワーも十分にあるので、規模や施設数に関係なく十分力は発揮できる。 ○その他の機能においても Q3-1 で記載したとおり、こども図書室、市民活動ひろばであれば受託可能と考えている。また、共同事業体であればそれぞれの機能で分担して受託することが可能と考えており、得意分野を生かすことで、よりスピーディーにかつスムーズに市民サービス向上を図ることが出来ると思う。 （E 社） 包括的民間委託に組み込み、業務規模を拡大することにより、スケールメリットや民間の積極的な投資による業務サービスの品質向上が期待できる。また、新築施設と既存施設の維持管理品質に差が出た際に不公平感が生じる恐れがあるため、同一業者による公共施設の一体的な管理が好ましいと考える。 （G 社） 施設種別の多様さも、私たちの特徴であり、これらの多様な案件を多数管理運営してきた実績が、私たちのノウハウ・ネットワーク・提案力が発揮できると考えている。		（B 社：他施設のスキーム、当該施設との距離、委託される業務内容による） 当該施設にかかる運営・管理をワンストップで委託することができる。 貴市担当者は、建物内の公共施設の運営と、そのサービス拡充に注力できる。 当社から担当部署での予算要求のための資料を提供することができる。 （F 社：機能に拘らず、本施設を拠点とした近隣施設を管理する） 管理は機能に拘らず、本施設の常駐者が駆けつけ可能な範囲の近隣施設を併せて実施できればメリットが出ると考える。（巡回、作業立会、緊急時対応など） 運営は同種機能の施設と併せて受託したほうが、人員の採用やフォローアップの部分でメリットがでると思われる。 （H 社） 施設管理は他の公共施設の包括管理と併せて実施することで効率化を図れる可能性がある）
課題		（C 社） 単独で受託した場合は、他の機関と連携に時間がかかる事、他の機関との連携後の支援などに課題がある。	（A 社） 運営に際しては新たな職員を採用することなく、現用の人材を用いることを想定しているので、受託する規模、運営形態についてはある程度の制約がある。 受託の最大の課題は、契約終了後、そこで働く職員の次の働き場所の確保の困難さが挙げられる。また当社は公益法人であるため、公益目的事業の事業費率への影響についても十分に検証する必要がある＝収益目的事業の比率が規定を上回らない範囲内での受託となる。	（B 社：他施設のスキーム、当該施設との距離、委託される業務内容による） 貴市が一般的な所有者責任を負うことと、マネジメント費用がかかる。

Q6. 公共施設の管理運営形態について、民間事業者への包括管理委託や指定管理者制度、運営業務委託などがありますが、その課題や改善点があれば教えてください。【自由記述】

包括管理委託については、「維持管理業務の効率化を期待できるが、専門領域を含む運営業務に馴染まない」等の意見が挙げられた。

指定管理者制度については、「管理品質は再委託先の技量による」等の課題が挙げられた一方、「民間ノウハウを活かしたフレキシブルな運営」というメリットが挙げられた。

また、全ての管理運営形態に共通して、「契約の長期化・性能発注化」により民間事業者のノウハウ発揮を促すことが必要との意見が挙げられた。

	課題	改善点
A社	<u>指定管理施設で働く職員のモチベーションの維持が困難である。また当社の理念、使命の創出の場が制限され、かつ人員配置の制約があるため、十分な研修を行うことが難しいことがあり人材育成に課題がある。</u> <u>行政との意思疎通、運営における各種課題のすり合わせに時間がかかることも課題として挙げられる。</u>	
B社	公共施設によって、相応しい民間事業者への委託形態は異なる。	形態以上に、 <u>受託者の業務品質や業務に対する姿勢が施設管理の成否を左右する</u> と考える。
C社	特に無し	
D社	<u>運営業務委託については仕様書に定められた業務を実行することが基本のため、民間ノウハウを生かしたよりフレキシブルな運営のためには指定管理者制度の導入を希望する。</u>	なお、 <u>包括管理委託に関しては、維持管理業務では効率化効果を期待できるが、図書館をはじめとする専門領域を含む運営業務には馴染まない面がある。</u> そのため、包括管理委託に関しては、適用業務領域の選別が重要と考える。
E社	これらの発注形式は <u>契約期間が短く、また仕様発注であることが多い</u> ため、民間のノウハウを十分に発揮することができず、自治体の抱える本質的な課題解決までは至らないものと思料する。	民間ノウハウをより発揮することができるよう、 <u>契約の長期化・性能発注化を進めるべきだ</u> と考える。
F社	包括管理委託： <u>管理会社に支払うマネジメント費用と貴市職員の業務軽減のバランスが課題</u> であると考ええる。 指定管理者制度： <u>運営者は維持管理の専門ではないため、管理品質は再委託先の技量による部分が大きくなる</u> ことが懸念される。	
G社	指定管理制度については、 <u>その施設の運営に関し指定管理者での裁量の範囲が広く、的確に高品位な管理運営が可能と考える。</u> <u>包括管理委託では効率化が図れ、複数管理される施設の全体を一定のレベルで管理可能とはなるが、全体の中の1つの施設となるためその施設に適した、運営管理はできない</u> と考えている。	
H社	<u>施設運営について民間事業者の提案を取り入れやすいのは指定管理者制度</u> であると考ええる。	その際、現場での日常的な施設運営と維持管理業務をいかに連携させて効率化を図るか。また、施設外の管理リソース（包括管理等）をいかに効率的に組み合わせるかが提案のポイントになると考える。 上記検討の必要性は委託契約でも同じだが、発注者が自ら仕様を考えて規定することが必要となる。

※各社回答をもとに作成

2 公共施設を整備する場合に設計・施工段階で管理運営事業者を決める以外に、管理運営の専門事業者のノウハウを設計・施工に反映できる仕組みについて検討していますので、下記の問いにお答えください。

Q1. 管理運営業務や指定管理者として受託等している事業者ノウハウを提供してもらおうとする場合に、現在受託している業務の仕様書等に盛り込んであるとよい内容【自由記述】

仕様書に盛り込んであるとよい内容としては、「市又は設計施工の応募者とアドバイザー契約を締結するなどして助言を行う」ことや、「助言を求められた場合できる限り応じる」等の記載案が挙げられた。

また、ノウハウ提供を求めるにあたっての留意事項としては、「専門性の高い施設の運営については助言できない」、「ノウハウの提供に対して他事業者への非開示を求める」、「設計期間前に管理運営事業者を選ぶ」等、ノウハウ提供による管理運営事業者のリスクを低減する必要があるとの意見が挙げられた。

回答者	提供可能な助言
A 社	特になし
B 社	例示については問題ないと思いますが、 <u>専門性の高い施設の運営については助言できない</u> 場合があります。また <u>ノウハウの提供に対して他事業者への非開示を求める</u> 場合がある。
C 社	特に無し
D 社	契約先別に以下 2 案を提案する。 ①受託者は、指定管理業務に関する協定とは別に、 <u>本市とアドバイザー契約を締結し、新施設の設計・施工に関する助言を行うものとする。</u> ②受託者は、 <u>設計・施工公募において、応募を行う者とアドバイザー契約を締結できるものとする。</u>
E 社	受託者は、 <u>当該業務の対象施設に限らず、本市の公共施設（新設含む）の管理運営について助言を求められた場合、できる限りこれに応じるものとする。</u>
F 社	<u>管理を行うものは開業前の各種定例会議に参加し、助言をおこなうものとする。</u> <u>事業者決定の段階で提出した「提案書」の記載内容は必ず履行するものとする。</u>
G 社	上記の例に加え、現在、受託している立場で情報の提供時にあたっては、 <u>提供した情報がどの範囲に開示されるかを明示する旨の記載追加をしていただきたい。</u>
H 社	民間事業者が自らのノウハウを提供するためには、 <u>施設竣工後に当該事業者が運営管理を受託する蓋然性が必要</u> となる。 （上記が前提として） <u>設計期間前に管理運営事業者を選ぶということであればノウハウ提供が可能</u> だと考える。仕様書に例文の様な記載でも良いと考える。

※各社回答をもとに作成

Q2. 御社から提供いただける助言等の内容や助言等により市民サービスの向上や管理運営の効率化などがなされた具体例があれば教えてください。（本市や他自治体等での実績など）【自由記述】

施設の運営に関する助言としては、イベント等の運営やボランティア育成、利用しやすい間取り、ゾーニング・動線計画、施設の内装や備品選定に関するアドバイス、サービス向上についての助言等が挙げられた。

日常的な管理については、設備の設置位置や点検ルート、メンテナンス性の確認、セキュリティプランの策定、安全性・効率化に関する助言等が挙げられた。

■提供可能な助言と具体例

回答者	提供可能な助言	具体例
A 社	子育て支援、青少年育成、地域団体との共同についての新たな取り組み、地域ニーズや社会課題に対応した <u>各種講習会や講演会、イベントの運営、ボランティアの育成</u> に関わることなど。	地域の小学校（小学生、保護者、教師等）を対象とした安全教育、CPR/AED 講習や水上安全プログラムの実施。健康や食に関わる支援、講習。 ボランティア養成講座や発達障害に関わる研修会の実施など。
B 社	1. <u>設備の設置位置や、点検ルート</u> の確認 2. <u>すべての曜日、時間帯における施設状況</u> の確認 3. <u>使用部材のメンテナンス性</u> の確認	1. ぶらさがり窓清掃が不可能な設計箇所を発見し、変更を実施 2. 最初の入館職員の動線を作り、機械警備設計も変更 3. デザイン性に優れる特注の床材を変更し、既存商品から再選択
C 社	保育士・作業療法士・言語聴覚士・栄養士・調理師・絵本講師・図書館司書など専門職が多く所属していることや子育て支援センターなどを運営してきた経験から、 <u>子育て支援に向けた運営体制や利用しやすい間取り、インテリアの購入や配置、必要な機器の導入等</u> について助言が可能。	《市民サービス向上や運営の効率化》 ・支援センターの相談事業については、言語・作業・栄養など専門の職員が担っており、専門的な知見から相談に応じている。 ・イベント時の託児などに市の依頼を受けて協力している。所属しているベテラン保育士と潜在保育士などをセットで研修を兼ねて対応している。 ・市と連携協力し言語聴覚士などを子育て支援課主催の講座の講師として派遣している。
D 社	主として「 <u>利用者の利用しやすさ</u> 」「 <u>管理運営のしやすさ</u> 」の側面から、 <u>諸室のゾーニングや動線等のアドバイスと、I C タグシステム関連機器等を含む I C T 機器等の提案</u> が中心となる。明石市と過去に締結した業務委託契約においては、インテリア設計企業と組み、主に児童コーナーの書架配置や内装デザインに関する提案を行った。	前述の明石市との設計提案業務委託のほか、以下の事例がある。 「駅前図書館施設整備事業にかかる設計等支援業務（神奈川県内）」「図書館基本設計・実施設計支援業務（東京都内）」「駅前複合施設整備事業設計支援業務（岩手県内）」等は、自治体様からの委託を受け基本設計段階から平面プランに関する支援をしている。 その他、愛知県、広島県内の図書館を含む施設では、設計事務所からの委託を受け支援をしている。
E 社	<u>修繕工事や建物改修の査定協力</u> など	他市における公共施設の包括的民間委託において、修繕工事や建物改修の査定協力、中長期修繕計画などの支援を行った。
F 社	・ <u>セキュリティプランの策定</u> ・ <u>内装材 選定 に関する 助言</u> ・ <u>商品等の搬入、廃棄物等の搬出に関する動線に関する助言</u>	・営業時間が異なるテナントビルにおいて、機械警備、施開錠制御、エレベーター不停止設定等を用いたセキュリティプランの策定 ・汚れが目立ちにくい、汚れを除去しやすい床材の選定に関する助言、新築時のコーティング（防汚剤）の推奨など
G 社	明石市： ①閉鎖される施設、学園活動があり、その活動場所の確保が困難となっている。 ②みんなが にぎわい 笑顔あふれる インクルーシブ施設の実現にむけて運営している。 他自治体： 「設計・施工に反映できる仕組み」に限定した回答として、弊社では新設・改築後の公共施設を指定管理者として管理運営してきた。その際には選定後、設計・建築に対しての助言を行っている。特に、 <u>施設内の運営導線、サイン、取扱い備品、サービス向上等についての助言</u> が多い。	明石市： ①休館日の施設利用を可能とする提案事業により市民サービスの向上を計画している。 ②だれでもが利用できる施設とすべく、ベビトレヨガ・ベビーマッサージや、人生 100 年時代の栄養学、アダプテッドスポーツ体験教室などの事業を提案している。 他自治体： ・特に複合施設における運営導線やサインは、実際に運営する側と、設計側では考え方に大きな差異が生じます。こちらを助言させていただき、貸室の場所やドアの位置、サイン種類や場所等、設計に大きな影響を与えない範囲で変更をお願いしてきた。 ・取扱い備品のアドバイスは、書面だけでなく、実際にお使いになるお客さまのお声を伝えることが出来る。
H 社	・設計に関する助言（LCC、安全性、効率化） ・ <u>施設の館内規則等の策定</u> →条例変更検討など（ <u>施設利用者を増やすための施策</u> ）	・諸室の計画、設備計画、部材選定、キープラン等に関する運営管理を踏まえた助言により LCC 低減 ・運営や管理における DX 化、ロボット活用などを踏まえた設計に対する助言 ・共用部空間の賑わい創出や利活用を踏まえた設計への低減など

※各社回答をもとに作成

Q3. Q1 以外に、どのような仕組であれば管理運営の専門事業者のノウハウを設計・施工に反映できると思いますか。【自由記述】

管理運営の専門事業者のノウハウを設計・施工に反映する仕組みとしては、プロジェクトマネジメント業務やアドバイザリー業務として管理運営を専門とする事業者が設計施工協議に同席・助言する方法や、PFI や DBO 方式で管理運営を専門とする部門やグループ会社を有する建設会社の参画を求める方法、EOI による DB 方式等で管理・運営を担う事業者を先行して決定する方法が挙げられた。

回答者	回答内容
A 社	運営者も設計段階から関わることが出来ればより良い施設となることが期待できる。 これまでの事例では、ほぼ設計が出来た段階から意見が求められたが、もう少し早い段階で関わることが出来れば、特に保育関連施設については、専門的な見地でアドバイスすることが出来た。
B 社	プロジェクトマネジメント業務として、業務化し、報酬を支払う形態が望ましいと思う。貴市と設計者・施工者との打ち合わせの場に同席し、資料を確認して意見を求める業務とし、そのコメントと理由を聞いて、貴市が正しいと判断した場合、設計者・施工者に指示することで管理運営での不備が改善されると考える。
C 社	特に無し
D 社	PFI 方式、DBO 方式。 EOI※1による DB 方式の採用。 通例では基本/実施設計がある程度固まった段階で運営事業者募集となるが、基本/実施設計前に運営事業者募集をかけることで、運営事業者のノウハウを設計に反映できると考える。その場合、「新図書館基本計画」内で設計計画案や概要図面が策定され、運営費の試算を可能にすることが必要。 また、設計施工業者による設計案が決定した段階で、自治体と運営事業者の協議の上受託額の調整を行う必要が出るのが想定される。
E 社	管理運営を専門とする部門やグループ会社を有する建設会社の参画を求め、LCC 削減についての具体的な提案を求める
F 社	事業者選定後、設計から開業までの間、管理運営の専門事業者と発注者が「コンサルティング」や「準備期間支援業務」等の契約を締結する。
G 社	予め、新たな施設の立ち上げコミュニティとして活動させていただくが、管理運営が設計時から請け負うことが判れば、確実に反映できると考える。
H 社	Q1 で記載した通り、設計・施工期間のアドバイザリー業務を含むプロポーザル方式の入札が望ましいと考える。

※各社回答をもとに作成

※1：EOI（Early-Operator-Involvement）魅力的なサービスと事業採算性を最優先とし、長期的視野に立った管理運営と自立経営を目的とした「施設管理・運営マネジメント予定事業者（管理運営者）」を先行決定する方式。

2) ヒアリング調査

① 調査内容

アンケート調査の結果を踏まえ、アンケート設問「1 公共施設の管理・運営形態の選択肢の可能性について」に関するヒアリング調査を実施した。

ヒアリング調査は、アンケート調査において複合施設の管理運営に前向きな回答を得られた 5 事業者（B 社、D 社、E 社、G 者、H 社）を対象に、WEB 会議形式で実施した。

調査の概要を表 4-2-5 に、ヒアリング結果を次頁以降に示す。

表 4-2-5 ヒアリング調査概要

調査目的	アンケート調査結果の補足確認
調査方法	WEB 会議
実施日時	令和 5 年 2 月 28 日～令和 5 年 3 月 3 日
対象企業	・ 明石市の包括管理業務の受託実績がある事業者：3 事業者 ・ 明石市内の公共公益施設の管理運営業務受託事業者：2 事業者

3) 複合施設整備を見据えたサウンディング調査のとりまとめ

① 調査結果概要

アンケート調査

1. 公共施設の管理・運営形態の選択肢の可能性

■公共の複合施設を管理・運営する場合

・ 共同事業体（JV・SPC）による受託は可能

・ 管理・運営を一体的に受託できる事業者は限定的

・ 管理事業者は、共用部は設備種別に拘らず管理可能

・ プロパティマネジメントや設備点検等の視点で施設全体の管理を実施可能

（一体的／機能ごとに管理・運営するメリット）

	施設全体を一体的	機能ごと
運営	利用者の利便性・安全性の向上	得意分野を活かしたスムーズなサービス提供
管理	行政の業務効率化、負担軽減	専門性の高い機能に合った対応

■他の施設とあわせた業務の受注可否

・ 管理・運営：管理は包括することで効率化できるが、他施設の距離やスキーム等の条件を重要視

・ 管理のみ：異種機能の施設も併せて受託可能

・ 運営のみ：事業者の専門性によって対応可否が異なる

（複合施設を一体的に管理・運営するメリット）

	同種施設のみ	異種施設を混合
運営	施設の壁を越えた運営展開、人員の相互フォロー	民間ノウハウ発揮、スケールメリット
管理	機能に拘らず、包括管理で受託可能 （施設間の距離や業務内容等は要調整）	

■公共施設の管理運営形態の課題・改善点

・ 包括管理：専門性の高い施設に馴染まない

・ 指定管理：管理の品質は

・ 運營業務委託：仕様書通りの実行に留まる

2. 管理運営のノウハウを設計・施工に反映する仕組み

・ 市や設計・施工者とのアドバイザリー契約を可能とする

・ プロパティマネジメントとして業務化する

・ PFI、DBO、EOI 方式等による管理運営事業者の先行決定

・ 設計・施工において、管理運営を専門とする部署やグループ会社を有する建設会社の参画を求める

ヒアリング調査

専門外の業務対応

管理／運営のみを受託可能な事業者も、グループ会社や共同事業体、外部委託により管理・運営の両方に対応可能。

業務しやすい形態

・ 管理と運営を一体
→機能で分けずに全体を管理運営

・ 管理と運営を分割
→運営は施設全体、管理は包括管理

受託期間の考え方

・ 着手時にコストがかかる

・ 初年度に調査、2年度目に改善検討を行うので、3年間では短い。

・ 5年程度が適切

民間事業者のメリット

・ ノウハウの蓄積

・ 事業実績の獲得、業容拡大

・ スケールメリット

・ 地域とのネットワーク形成

留意事項

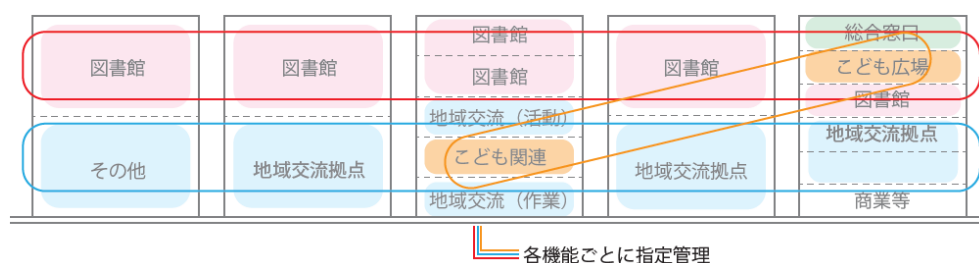
・ 提供した情報の公開範囲を明確にする

・ ノウハウ提供するためには、施設完成後に管理運営を受託できる蓋然性が必要

② 複合施設における包括的な管理運営委託の検討

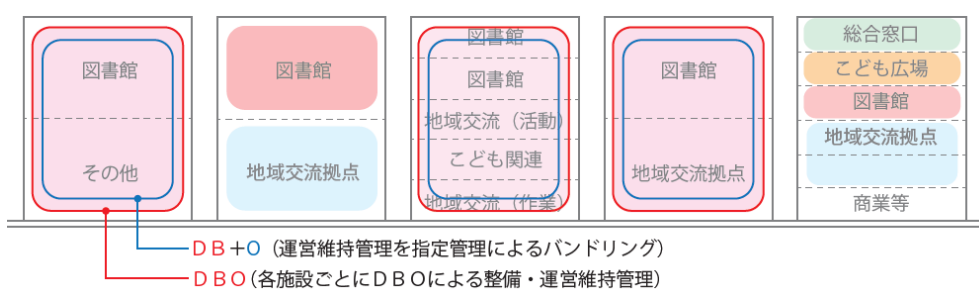
サウンディング調査の結果を踏まえ、明石市における複合施設の包括的な管理運営委託の可能性について検討した。

●パターンA：各施設のフロアごとにそれぞれ指定管理者制度を導入



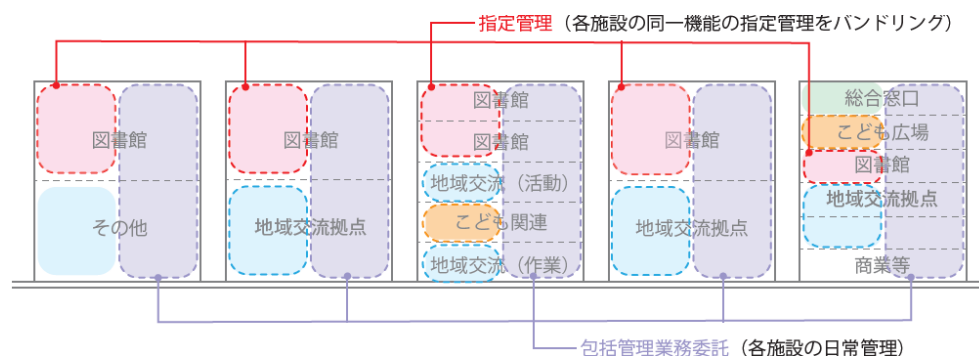
メリット	市内他施設内の同種機能とバンドリングを行うことで、施設の壁を越えた運営展開や運営の効率化が期待される
留意事項	施設内での多機能連携に留意が必要

●パターンB：ビル一体として指定管理者制度を導入



メリット	施設全体を一括管理・運営することで、効果的・効率的な施設運営が期待される。
留意事項	施設としてはサービスの提供、事業の効率化が図れるものの、他施設と連動した効率化は別途検討が必要

●パターンC：ソフトの運営部分とハードの日常管理を分離して委託



メリット	日常管理については、複数施設を包括して発注することにより事業の効率化が期待される。
留意事項	施設内各機能同士の連携の他、運営と維持管理の連携に留意が必要

(2) 先進事例調査

1) 事例整理（不動産流動化・証券化／LABV）

JR 大久保駅周辺地域における公共施設（機能）整備にあたっては、必要な施設規模やサービスを確保しつつ、施設整備・管理・運営における公共負担の低減を図ることが重要であり、不動産流動化・証券化を活用した事業展開の検討が想定される。

さらに、JR 大久保駅周辺エリアにおける、複数の公有地を活用した再整備を検討するにあたり、LABV による官民連携のエリアマネジメントの実施も一つの手法として考えられる。

そこで本項では、不動産流動化・証券化手法及び LABV を活用した官民複合施設の整備事例を調査し、本調査で検討する JR 大久保駅前エリアにおける官民連携による事業実現に参考となるポイントを整理する。

表 4-2-6(1) 対象事例一覧

No.	対象施設名	地方公共団体
①	オガールプロジェクト	岩手県 紫波町
②	藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設（BiVi 藤枝）	静岡県 藤枝市
③	宮崎駅西口拠点施設整備事業	宮崎県、宮崎市
④	恵庭駅西口再開発施設（いざりえ）	北海道 恵庭市
⑤	小松駅南ブロック	石川県 小松市
⑥	山陽小野田市 LABV プロジェクト	山口県 山陽小野田市

※①～⑤：地方創生に資する不動産流動化・証券化事例（内閣府・国土交通省／H30 年）より、官民複合施設を整備した事例を抽出

① オガールプロジェクト

町の財政難により未利用となっていた紫波中央駅前の町有地について、公民連携によるまちづくりを実施し、官民複合施設「オガールプラザ」の整備を皮切りに、公共・商業・医療・子育て支援・スポーツ・ホテル等の多様な都市機能を集積。

第3セクターのまちづくり会社が町の代理人となってテナント需要調査を実施し、継続的に運営可能な規模で施設整備を行うことで、持続可能なまちの拠点を形成。

表 4-2-7 事例データ（オガールプロジェクト）

事業名	オガールプラザ整備事業
地方公共団体	岩手県紫波町
民間事業者	オガール紫波(株)
SPV	オガールプラザ(株)
所在地	岩手県紫波町紫波中央駅前
建物用途	公共施設： ・図書館 ・地域交流センター 民間施設： ・産直マルシェ ・飲食店 ・クリニック 等
敷地面積	約 5,640 m ² （延床面積：約 5,822 m ² ）
実施手法	- 平成 21 年 6 月にまちづくり会社「オガール紫波(株)」が設立、翌年 6 月に地元企業と連携し第 3 セクターとなった - まちづくり会社「オガール紫波(株)」が SPC（オガールプラザ(株)）を設立し事業実施。 - SPC（オガールプラザ(株)）が町有地を事業用定期借地契約により賃借し、官民複合施設「オガールプラザ」を整備
資金調達手法	- SPC において MINTO 機構のまち再生出資や地元銀行からのノンリコースローンにより建設運営資金を確保 - SPC は竣工と同時に公共施設部分（図書館、地域交流センター）を紫波町へ売却するスキームにより、事業費の一部を回収。 - 民間施設部分の管理・運営はオガール紫波(株)に委託し、賃料週により民間借入金の返済や出資者への配当等を実施
事業背景	- 平成 10 年に町が駅前の約 100ha の土地を取得したが、財政難等により多くの部分が未利用のままであった。 - 町役場の老朽化や図書館新設要望等もあり、平成 16 年に「持続的に自立できる紫波町行財政計画」を策定
事業経緯	平成 21 年にオガールプラザを中核事業とするオガールプロジェクトが開始
事業効果	<u>自治体（紫波町）</u> - 町が所有する未利用地を有効活用し、公民連携による町と民間事業者との適切なリスク分担のもと、民間活力を活用して多様な都市機能を集積することで、財政負担が軽減 <u>民間事業者</u> - MINTO 機構のまち再生出資により、政府組織が事業に絡むことで、議会や地域金融機関から信用を得て業務をスムーズに進行

出典：地方創生に資する不動産流動化・証券化事例集（H30／内閣府・国土交通省）をもとに作成

■本調査の参考になるポイント

複合施設は、入居希望テナントの需要に応じた施設規模設定により、継続的な施設運営を実現するとともに、床の価値が高まり地域ブランド価値の向上にも寄与した。

② 藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設（BiVi 藤枝）

藤枝市が所有する旧市立病院跡地について、官民連携により図書館機能と商業施設機能を一体とした複合施設を整備。

公共サービス（図書館）部分は、市が民間事業者から床を賃借するセール&リースバック方式を採用。

表 4-2-8 事例データ（藤枝駅周辺賑わい再生拠点施設整備事業）

事業名	藤枝駅周辺賑わい再生拠点施設整備事業
地方公共団体	静岡県藤枝市
民間事業者	大和工商リース(株)（現：大和リース(株)）
SPV	－
所在地	静岡県藤枝市前島一丁目7－6 他4筆
建物用途	公共施設： ・図書館（約 3,300 m ² ）※民間所有のフロアを藤枝市に賃貸 民間施設： ・商業店舗（約 7,000 m ² ） ・シネマコンプレックス（約 2,700 m ² ） ・駐輪場（471 台）、駐輪場（183 台）
敷地面積	約 10,980 m ² （延床面積：約 29,323 m ² ）
実施手法	・藤枝市が所有する土地（旧市立病院跡地）に民間事業者に定期借地権（賃貸借期間 20 年）を設定 ・民間事業者は、借地上に商業施設を建設して所有し、藤枝市は建物の 1 フロアを賃借して図書館として使用（セール&リースバック方式）
資金調達手法	・民間事業者 ・国及び市の補助金
事業背景	・藤枝市では、JR 藤枝駅周辺において新しい駅前広場や駅南北自由通路、新橋上駅舎等の整備を進め、駅南北地区の一体化による交流促進を図ってきた。 ・JR 藤枝駅南に位置する市立病院跡地の有効活用、既存の市立図書館の老朽化、狭隘化が課題であった。
事業経緯	・H18 年に「藤枝駅周辺賑わい再生拠点施設整備事業」を公表 ・公共施設と民間施設の相乗効果を極大化するため、両施設を一体とした複合施設として、施設の提案を民間事業者から公募
事業効果	<u>自治体（藤枝市）</u> ・藤枝市は自ら建物等の施設建設を行わず、かつ月次ごとの市有地賃料の受取り、年度ごとの床賃貸料支払いにより財政支出の縮減及び平準化を図ることが実現できた。 <u>民間事業者</u> ・市の協力を得て中心市街地活性化関連の補助金等を活用できたことで、施設整備・改修費用の自己負担を縮減できた。 <u>その他（周辺住民）</u> ・地元住民の利便性は向上し、これらの施設の相乗効果による賑わいが創出されていると考えられる

出典：地方創生に資する不動産流動化・証券化事例（H30 年／内閣府・国土交通省）、公的不動産（PRE）の活用事例集（H27／国土交通省）をもとに作成

■本調査の参考になるポイント

民間所有施設のフロアを賃借することで駅前に図書館機能を確保しつつ、月次ごとの市有地賃貸料の受取り、年度ごとの床賃貸料の支払いにより財政支出の平準化を図った

③ 宮崎駅西口拠点整備事業

JR 宮崎駅西口に隣接する宮崎県及び宮崎市が所有する低未利用地について、公募により選定した民間事業者に賃貸し、民間事業者が組成した SPC が交通センター・ホテル・オフィス等の複合施設を整備した。

表 4-2-9 事例データ（宮崎駅西口拠点整備事業）

事業名	宮崎駅西口拠点整備事業
地方公共団体	宮崎県及び宮崎市
民間事業者	商工会議所グループ（宮崎商工会議所、雲海酒造㈱、米良電気産業㈱）の3者から構成されるコンソーシアム ※雲海酒造㈱、米良電気産業㈱はともに商工会議所会員企業
SPV	宮崎グリーンズフィア特定目的会社
所在地	宮崎県宮崎市錦町
建物用途	公共施設： ・バスターミナル（敷地面積 11,570 m ² ） ・バス待合所/観光案内施設/市営駐輪場（約 117 m ² ） ・広場（約 3,011 m ² ） 民間施設： ・宮崎グリーンズフィア壱番館（延床面積 19,136 m ² ） ・8 F～14 F：JR 九州ホテル宮崎、4 F～7 F：オフィスフロア 1 F～3 F：サービスフロア・立体駐車場、駐輪場
敷地面積	約 10,570 m ² （県有地：約 6,200 m ² 、市有地：約 4,370 m ² ）
実施手法	・宮崎県及び宮崎市が所有する土地に民間事業者のための事業用定期借地権（賃貸借期間 20 年）を設定 ・民間事業者は、土地上に複合施設を建設して所有
資金調達手法	・SPC（宮崎グリーンズフィア）が民間金融機関の融資による借入、宮崎商工会議所会員企業や MINTO 機構からの優先出資（※）、一般社団法人からの特定出資により資金調達
事業背景	・宮崎市は宮崎県と共同で JR 宮崎駅西口の隣接地を国鉄清算事業団から取得したが、バブル崩壊の影響により、計画が予定どおり遂行できず、駐車場としての暫定的な利用が続いていた。 ・一方、JR 宮崎駅の周辺では平成 7 年以降、商業施設「ギャゼット」の開業等、民間主導による開発が進んでいた
事業経緯	・宮崎市は平成 17 年度「宮崎駅西口拠点施設検討委員会」を設置し、改めて駅前地域における民間活力を活用したまちづくりの検討を行った。かかる検討会での結果を受けて、宮崎駅西口拠点施設整備事業が計画され、本件事例の実現につながった。
事業効果	<u>自治体（宮崎県・宮崎市）</u> ・民間事業者から地代及び民間事業者が所有する建物の固定資産税等の税収を得ることができ、歳入が増加した。 <u>その他（周辺住民）</u> ・複合施設のテナントとして、地元商工会議所や観光協会等の公共性の高い団体が入居しており、住民サービスも提供している。 ・駅の隣接地にバスセンター、駐車場、駐輪場を建設することで公共交通の結節点として利便性が高まった。

出典：不動産証券化手法を用いた PRE 民間活用のガイドライン（H30／国土交通省）、地方創生に資する不動産流動化・証券化事例集（H30／内閣府・国土交通省）をもとに作成

※宮崎県及び宮崎市の協力により SPC が民間都市再生整備事業計画の認定を受けることで、MINTO 機構によるまち再生出資の対象となり出資を受けることができた。

■本調査の参考になるポイント

建物の建設等にかかる約 47 億円を、民間事業者が不動産証券化手法を活用することで資金を円滑に調達でき、開発計画の早期実現につながった

④ 恵庭駅西口再開発施設（いざりえ）

賑わいが低下した恵庭駅前の市街地再開発において、地元の民間デベロッパーの事業参入により、ヘルスケア施設等と保育園等の公共施設からなる新たな官民複合施設を整備。

表 4-2-10 事例データ（恵庭駅西口土地区画整理事業）

事業名	恵庭駅西口土地区画整理事業
地方公共団体	北海道恵庭市
民間事業者	アルファコート(株)
SPV	アルファコート恵庭駅西口開発(株)
所在地	北海道恵庭市（恵庭駅前）
建物用途	公共施設： ・保育園 ・公共駐輪場 ・行政サービス窓口（駅まちプラザ） 民間施設： ・医療モール ・商業施設（飲食店等） ・有料老人ホーム
敷地面積	約 3,792.52 m ² （延床面積：約 9,913.42 m ² ）
実施手法	・事業参入した民間デベロッパーのアルファコート(株)が、再開発保留床取得とその証券化を前提に個人施行者となり、ヘルスケア施設を中心とした事業を推進 ・再開発ビルの保留床部分に有料老人ホームや飲食店等を誘致したうえで、ヘルスケアリートに売却 ・保育園等の公共施設部分は市が取得しており、J リートと市を区分所有者とする官民複合施設として運営
資金調達手法	・SPC（アルファコート恵庭西口開発(株)）が地域金融機関の融資による借入、地元事業法人からの出資、国及び市の補助金を活用することで資金調達。 ・民間施設部分については、上場 J リートであるヘルスケアリートに区分所有権を売却することで、開発資金を回収。
事業背景	・恵庭市は、札幌のベッドタウンとして人口が増加してきたが、少子化により将来の人口減少が見込まれ、高齢化の急速な進行等、まちづくりを取り巻く環境が大きく変化してきた。 ・恵庭駅周辺地域は、郊外への商業機能の流出等により空洞化が進み、生活利便施設の集約化、鉄道利用者及び周辺住民のための安心・安全な歩行空間の確保が大きな課題となっていた。
事業経緯	・恵庭駅西口周辺再整備事業が、「まちの顔」にふさわしい拠点となる地域中心プロジェクトに位置付けられた。 ・財政悪化に直面する恵庭市は、新たな公共施設の整備を抑制し、民間活力を活用した公共施設マネジメントを行う方針のもと、本事業についても H22 年に民間から事業協力者を募集。
事業効果	<u>自治体（恵庭市）</u> ・空洞化が進む駅周辺エリアにおいて、交通結節機能の強化等を図る土地区画整理事業と一体となった民間主導の再開発が実現。 <u>民間事業者</u> ・再開発事業への行政からの財政支援に加え、一体となって土地区画整理事業が進められたことで、事業効果が向上。

出典：地方創生に資する不動産流動化・証券化事例集（H30／内閣府・国土交通省）をもとに作成

■本調査の参考になるポイント

保留床処分における証券化（J リートへの売却）の活用により施設の所有と運営の分離を図り、重要な社会インフラであるヘルスケア施設の持続的な運営を実現した。

⑤ 小松駅南ブロック複合施設（Komatsu A×Z Square）

小松駅西口の遊休市有地（百貨店跡地）を活用し、ホテル・大学・子育て支援施設等の官民複合施設を、不動産特定共同事業（SPC 型特例事業スキーム）により整備。

金融機関からの融資、国等の補助金、投資家からの資金拠出という様々な資金調達手法を組み合わせることで資金を確保することで事業を実現。

表 4-2-11 事例データ（小松駅南ブロック複合施設建設事業）

事業名	小松駅南ブロック複合施設建設事業
地方公共団体	石川県小松市
民間事業者	株式会社青山財産ネットワークス
SPV	合同会社青山ライフプロモーション
所在地	石川県小松市
建物用途	・ホテル ・子育て支援施設（第3セクターによる直営） ・公立小松大学（第3セクターより転貸） ・飲食店舗（第3セクターより転貸）
敷地面積	約 3,940 m ²
実施手法	・小松市が所有する土地に譲渡特約付事業用定期借地権（50 年）を設定 ・改正不動産特定事業法に基づく「特別目的会社（SPC）を活用した不動産特定共同事業」を活用し、特例事業者となる「資産保有 SPC（合同会社青山ライフプロモーション）」が複合施設の建設、完成後の建物を所有・管理 ・SPC が不動産特定共同事業の許可事業者（株）青山財産ネットワークに匿名組合出資の募集、テナントリーシング等の不動産運営を委託
資金調達手法	・賃料債権流動化による調達 ・国及び市からの補助金 ・地元銀行からのノンリコースローン ・一般社団法人青山ライフプロモーションによる出資 ・MINTO 機構、投資家ファンド等と私募取扱契約を締結した（株）青山財産ネットワークス（4 号事業体）による匿名組合出資 ・テナントに 25 年間の賃貸借を設定し、賃料収益により開発資金を回収予定
事業背景	・小松市の中心市街地では、人口・店舗数の減少や小松駅前の百貨店の閉店（H22 年）等により、商業機能や賑わいの喪失が深刻化。 ・百貨店跡地は小松市が買い受け、公有地としての有効活用が課題となっていた。
事業経緯	・小松市では官民による「旧大和小松店跡地活用検討会」での検討を進め、百貨店跡地に官民複合施設を整備するため、H26 年に民間事業者を公募。
事業効果	<u>自治体（宮崎県・宮崎市）</u> ・遊休化していた小松駅前の土地に、行政自ら施設整備せずに民間活力を活用することにより、賑わいを再生する拠点となる官民複合施設整備が実現。 <u>民間事業者</u> ・土地を取得するのではなく、建物譲渡特約付定期借地とすることにより、資産規模を圧縮。

出典：地方創生に資する不動産流動化・証券化事例（H30 年／内閣府・国土交通省）、不動産証券化手法を用いた PRE 民間活用のガイドライン（H30／国土交通省）をもとに作成

■本調査の参考になるポイント

SPC がテナントと長期契約を締結し、市のサポートも得ることで収益の安定性を確保でき、長期間の賃料債権を対象とする民間金融機関からの資金調達が可能となった。

⑥ 山陽小野田市 LABV プロジェクト

事業名	山陽小野田市 LABV プロジェクト
地方公共団体	山口県山陽小野田市
民間事業者	株式会社合人社計画研究所 他
LABV 事業体	山陽小野田 LABV プロジェクト合同会社
事業用地	【リーディングプロジェクト】 (1) 商工センター 所在：山陽小野田市中心二丁目 3 番 1 号 所有：山陽小野田市、面積：5,484.64 m² (2) 山口銀行小野田支店 所在：山陽小野田市中心二丁目 4 番 5 号 所有：山陽小野田市、面積：1,384.77 m² 【連鎖的事業】 (3) 高砂用地 所在：山陽小野田市高栄三丁目 所有：山陽小野田市、面積：4,757 m² (4) 中央福祉センター 所在：山陽小野田市千代町一丁目 2 番 28 号 所有：山陽小野田市、面積：2,869.79 m² (駐車場含む)
建物用途 (リーディング施設①)	公共施設： ・市民活動センター、中央福祉センター、出張所、会議室、地域職業相談室 民間施設： ・山口銀行店舗、テナント(チャレンジショップ)、山陽小野田商工会議所、山口東京理科大学学生寮
実施手法	高砂用地、中央福祉センターは、LABV の事業パートナーが選定された後に、それぞれの事業用地における事業内容・計画を LABV 共同事業体が策定する。LABV 共同事業体が市の承認を得た後に山陽小野田市が LABV 共同事業体へ当該不動産を現物出資する。
資金調達手法	市が保有する商工センター (5,484 m²) を共同企業体に対して現物出資し、民間事業者等による出資金と併せて LABV 協働事業体を組成 一般的(イギリスの事例)には官民 50:50 の権限や利益、責任を共有するジョイントベンチャーの形態をとっているという特徴を有している。今回のケースでは権限や利益の割合について、山陽小野田市は土地の出資のみで経営に関与(金銭的支援、人的支援)しない方針であるため、出資比率については 50:50 にこだわらない。
業務範囲	LABV プロジェクトは複数の事業用地についてまちづくりの視点に立った開発を想定している事業である。したがって、事業パートナーには施設の単体整備や維持管理、運営等の個別プロジェクトを遂行する役割の他、面的な開発を行う LABV プロジェクト全体をマネジメントし、関係者との各種調整役となり官民連携によるまちづくりを推進していくことを期待している。 ①リーディング施設の一体整備と運営 ②エリアマネジメントによるまちづくりの推進 ③まちづくりに資する取組み ④LABV 協働事業体の設立及び運営に係る業務 ⑤付加価値事業の運営に係る業務 ⑥プロジェクトマネジメント業務

※出典：山陽小野田市 LABV プロジェクト実施方針(令和 3 年 6 月/山陽小野田市)、事業パートナー優先交渉権者の決定について(令和 4 年 2 月 4 日/山陽小野田市 HP)

■本調査の参考になるポイント

市が公有地を現物出資した LABV 共同事業体が、主体的にエリアマネジメントを推進し、複数の公有地に対してプロジェクトを推進することが可能

2) 事例調査のとりまとめ

(不動産の流動化・証券化手法)

- ・民間事業者が、公有地を賃借して建設する複合施設に対して、不動産証券化・流動化の仕組みを活用することで、円滑な資金調達が可能となっている。
- ・不動産の流動化・証券化手法の活用による、公有地で整備された施設へ公共施設が入居することにより、自治体は施設整備費用を負担せずに、賃料負担と借地料収入による財政負担の縮減を図りながら図書館や保育園等の公共公益機能を確保することが可能となっている。
- ・また、施設の所有と運営の分離を図ることで、民間のノウハウを発揮した、施設の持続的な運営を実現することが可能となっている。

(LABV 方式)

- ・官民による共同事業体（官の主たる財政負担は公有地の現物出資）が資金を調達することで、官による財政的な負担を縮減し、公有地を活用した開発事業の展開が可能となっている。
 - ・官民による共同事業体が継続して実施する、他の公有地でのプロジェクトを連鎖的に展開できる仕組みづくりが可能であり、民間のノウハウやネットワークを活用した面的な取組みによる継続的なまちづくりが期待できる。
- ➡ ・これらの公有地活用事例については、事業資金が不足する状態であっても、必要な施設整備を実施するために有効な手段と考えられる。
- ・但し、「不動産の流動化・証券化手法」では、整備施設からの収益（＝賃料収入）が前提となり、「LABV 方式」については、自治体の現物出資に相応する金額の民間の現金出資による事業実施となるため、活用する公有地については、立地や整備する施設の内容（公共施設/収益施設）、規模等、市場性のある計画であることが求められる。

4-3 事業スキーム／手法の評価

(1) 事業スキーム／手法の比較

これまで整理した、「施設整備」「公有地の取扱い」「施設の維持管理運営」に関する各種の事業スキーム／手法についての概略並びに対象となる公有地への適用について整理する。

表 4-3-1 施設整備に関する事業スキーム／手法

		通常方式	1)DBO 方式 (DB+O/M)	2)PFI 方式 (BTO/BOT)	3)PFI 方式 (B00)	4)Park-PFI 方式	5) リース方式	6)セール＆リースパ ック方式	7)施設借上げ方式	8)民間サービスに よる代替
事業概要		一般的な設計・施工・維持管理・運営を分割して発注する方式	公共起債等による資金調達により、施設整備・維持管理運営を一括発注により事業を実施する。	民間事業者の資金調達により、施設整備・維持管理運営を一括発注により事業を実施する。	PFI（BTO/BOT）同様の発注を行うが、民間事業者が施設を保有したまま事業を行い、事業期間終了時点で事業を継続するか、解体撤去の上、終了するかを決める。	公園敷地に施設を設置して運営する事業者を公募により選定する。飲食や売店等の公募対象公園施設整備を行い、その収益でトイレ等の特定公園施設等の整備を民間事業者が行う。	公共発注により民間事業者が施設整備・維持管理を行い、公共は整備費を含めたリース料を民間事業へ支払う。期間終了後、所有権を移転/事業継続/事業終了を決定する。	公共保有の施設を民間事業者へ売却し、民間事業者の改修後、売却益を原資にリース契約を結び公共サービスを提供する。	既存の民間所有施設の床を賃借し、公共サービスを提供する。 ※対象区画の整備については他の官民連携手法の活用により負担の考え方等は変動する。	民間事業者へ業務委託等により、公共サービスを公共に変わって提供させる方式。福祉関連等、民間事業者の既往の事業に類するサービス提供の場合が多い。
資金調達		公共	公共	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者	公共	—
発注形態		仕様発注	性能発注	性能発注	性能発注	性能発注	性能発注	—	—	—
施設所有	整備期間中	公共	公共	民間事業者	民間事業者	・公募対象公園施設 ➡民間所有 ・特定公園施設 ➡整備後公共へ所有権を委譲	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者
	運営期間中	公共	公共	BTO：公共 BOT：民間事業者	民間事業者		民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者
	事業終了時	公共	公共	公共	民間事業者（撤去）		民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者
維持管理		公共（民間事業者への発注等含む）	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者※公園全体は別途の場合有り	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者
公共サービス提供		公共（民間事業者への発注等含む）	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者※公園全体は別途の場合有り	公共	公共	公共	民間事業者
メリット		各自治体とも経験があり発注までの期間短縮に寄与。	・一括発注によるコスト削減。 ・維持管理・運営を見越した効果的な施設整備。 ・公共起債による低金利の資金調達。	・一括発注によるコスト削減。 ・維持管理・運営を見越した効果的な施設整備。 ・サービス購入料支払いによる公共負担の平準化。	公共の施設保有でないため、需要の変動に応じた公共サービスの提供に対応しやすい。	民間による効果的なサービスの提供により、公園の賑わいづくりや利用促進が期待される。	公共が施設保有をせず、必要とするサービス提供期間に応じた施設調達を行うことが可能となる。	整備する施設耐用年数が地方債等の償還期限を上回る場合、施設を売却することで債務の一括償還、公共負担の平準化を図ることが可能。	中心市街地等の民間事業者所有施設を借受けることで、まち中での公共サービスの提供が可能となる他、空き区画の有効活用等、施設の再活性化への寄与が期待される。	民間事業者がすでに市中に施設を保有している場合、新規に施設整備を行うことなく公共サービスを提供することが可能となる。
デメリット		複数契約による手続きの煩雑さ、コスト削減は競争入札による。	公共起債のため、事業時期に応じた公共負担が生じる。	金利の高い民間起債となる他、資金調達にあたり収益性や事業採算性が求められる。	事業期間が長く安定している場合、公共による施設保有よりも公共負担が割高になる傾向。	民間事業者の収益性と公園としての公共サービス（防災等含む）との整合性への配慮が必要	リース料の総額や補助金活用ができない等、事業費総額の公共負担は割高になる傾向。	リース契約にあたり、民間事業者の収益性を考慮する必要がある、事業費総額は通常よりも大きくなる傾向。	既存施設の活用となるため、躯体や動線等、計画に対する建築上の自由度が低い。	既存の民間サービスが提供されている場合、内容や利用料等、公共サービスと整合性が取れないケースがある。
留意事項		—	公共起債となるため金利が低く、総事業費としては他の方式よりも低くなる傾向。	事業費が低い場合、縮減したコストが金利と差分により、公共起債による負担を上回ることがある。	民間所有施設となるため、固定資産税の取扱いや地代負担（使用貸借適用等）への配慮が必要。	立地により収益性が見込めない案件等は一不調となるケースが増えている。	リース期間は施設の耐用年数の 70％程度を考慮して設定する。	施設の売却にあたり、普通財産・行政財産の取扱いに留意が必要。	導入機能については、既存施設の構成に配慮して検討する必要がある。	施設整備を伴う場合は、民間事業者の利用も見込んだ計画検討が望まれる。
大久保地域各敷地への適用		—	JR 大久保駅前/JT 跡地/中部地区保健センター用地/大久保市民センター	JR 大久保駅前/JT 跡地/中部地区保健センター用地/大久保市民センター	JT 跡地	JT 跡地	JR 大久保駅前/JT 跡地/中部地区保健センター用地/大久保市民センター	—	—	—

表 4-3-2 公有地の取扱いに関する事業スキーム／手法

	借地方式（定期借地）			不動産証券化方式 （開発型）	LABV（Local Asset Backed Vehicle） 方式
	一般定期借地	事業用定期借地	建物譲渡特約付		
事業概要	一般定期借地は、他の定期借地方式と違い、用途制限が無い他、契約時の文書の形式、権利の存続期間が 50 年以上となっている。	事業用定期借地は、事業の用に供する建物所有が目的の契約であり、契約時の文書は公正証書とする必要がある他、権利の存続期間は 10 年以上 50 年未満となっている。	借地契約締結から 30 年以上が経過した時点で、借地上の建物を相当の対価で土地所有者に売渡すことを特約として取り決める契約形態。	不動産証券化（開発型）は、整備予定の不動産を証券化し、将来の利益を目的とする手法。 ※対して、資産流動化型や資産運用型は既存の不動産による利益を目的とする手法となる。	公共が保有地を現物出資し、民間事業者が土地代に相当する資金やノウハウを出資することにより整備を行う事業体を組成する事業手法。
事業の留意点	契約は書面（契約書）で可能	公正証書	契約は書面（契約書）で可能	・土地は確保されているが、建設資金が不足している場合等、組成した SPC が不動産証券化を行い、建築資金を調達する。 ・整備した建物から得る収入（家賃等）により、融資の返済や出資者への配当を行う。	LABV により、公共施設や収益施設を整備することにより、事業で得た収益を次の投資に運用することが可能なため、面的・継続的なまちづくりに適した手法といえる。
事業期間	存続期間としては 50 年以上/契約更新は不可	30 年以上 50 年未満/契約更新可 10 年以上 30 年未満/契約更新不可	30 年以上/契約更新不可	証券化期間が終了した場合、SPC による施設の売却と借入の返済や収益の投資家への分配を行う。	LABV により、継続的に事業展開を行う。
メリット	・建物買取請求権が無いため、契約終了時に更地更新された土地が返還され、次の土地利用（他の事業者への借地による土地活用等含む）に移行しやすい。	・事業者への借地利用によって、初期費用を要せずとも、契約期間中の安定収入が期待できる。 ・30 年以上 50 年未満の契約は更新が可能である等、契約期間の調整がしやすい。	・契約終了時点で相当の価格での建物を買取るため、(解体・撤去等含む)再整備することなく建物を活用できるため、投資を抑えた施設運用が可能。	・土地の確保が担保されていれば、建設資金が不足していても資金調達が可能になる。 ・資金調達先の投資家や金融機関にとっては、開発を行う事業者と資金調達を行う SPC により分断されているため、事業悪化に伴う倒産リスクが隔離される。 ・開発会社の資産を SPC に委譲するため、資産のオフバランスを図ると共に実質的に不動産の権利を維持できる。	・公共にとっては、運用できていない保有地を現物出資することにより事業化できるため、財政負担を大幅に減らすことが可能。 ・民間事業者としては、土地のポテンシャルに応じて、公共施設や公共施設＋収益施設等、事業採算性の高まる最適な開発やマネジメントが可能。
デメリット	・契約更新ができないため、再度、契約を締結する、という手続きが必要となる。 ・契約が 50 年以上の長期のため、契約期間満了までは土地の有効活用ができない。	・目的が事業用に限定されるため、対象事業に適した土地活用が前提となる。 ・30 年未満の短期の場合は契約更新ができない、30 年以上 50 年未満は建物買取請求が可能等、契約期間による条件に差異がある。	・買受けた建物利用にあたり、建物の経年劣化等により、設備更新や修繕等に多大な費用が掛かる場合がある。 ・契約期間と買受ける建物の償却期間については留意が必要。	・SPC の設立や資金調達等、手続きやスキームが複雑化しやすく、関係者が増えるため、管理コストが上昇しやすく、小規模開発にはメリットが少ない。	・現物出資する公有地については、民間事業者が拠出する資金に直結するため、開発に適した市場性のある土地を提供できなければ事業としての成立性は極めて低くなる。 ・長期にわたるパートナーとして、民間事業者の担保性が重要となるため、地元中小企業の参画のハードルは高いと考えられる。
大久保地域各敷地への適用	JT 跡地/中部地区保健センター用地	JT 跡地/中部地区保健センター用地	JT 跡地/中部地区保健センター用地	JR 大久保駅前/JT 跡地/中部地区保健センター用地	JT 跡地

表 4-3-3 施設の維持管理・運営に関する事業スキーム／手法

	指定管理者制度	包括管理業務委託契約	バンドリング手法
概要	公共施設の管理・運営について、地方公共団体や外郭団体だけではなく、株式会社をはじめとする営利企業や財団法人、その他の団体に包括的に委託する制度。	施設の保守点検や小修繕、清掃、巡回点検等といった日常の維持管理業務に専門的な知見を持つ民間事業者に包括的に委託する制度。	単独では事業化が困難なものを複数施設包括することで、事業化に適した規模を確保する、効果的かつ安定したサービスを提供する等の手法。
民間ノウハウの発揮	効果的な管理・運営により、コストの効果的な縮減が期待できる。	施設の維持管理に関する業務や配置人員の効率化等が期待される。	特に専門性の高い業務等について、安定かつ公平なサービス提供が期待される。
メリット	民間ノウハウの発揮による公共負担低減や利用者の利便性向上が期待される。	部署ごと、施設ごとに管轄が分かれる公共施設の維持管理発注を一元化することにより、公共側の人件費削減が可能となる。	類似施設の運営等を包括して行うことで、コスト削減やサービスの向上や平準化が期待される。
デメリット	・制度の適用期間が短い(5年が基準)ため、事業者変更含め、長期にわたる地元での雇用や継続的・計画的なサービスの提供が困難。 ・「民間事業者の収益性＝サービスの公共性」とは限らないため、設置管理許可含め、事業採算性の精査が必要。	・民間事業者の業務実施にあたってマネジメントが必要となり、経費増となるため事業規模が小さい場合はコストダウンにつながりにくい。 ・元請事業者以外は全て下請けとなるため、契約が重層化し、公共による業務実態の把握が困難な場合がある。	・バンドリングによる事業規模の拡大を行う場合、地元中小企業の参入障壁となる場合がある。
留意事項	施設整備段階で指定管理者の意向が反映されていない場合等は、効果的な管理・運営は断片的なものとなる場合がある。	・対象とする業務内容が抽象化することの無いよう、明確にする必要がある。 ・業務実施状況を把握できるような態勢を整える必要がある。	・管理運営において、開設年の異なる施設を対象とする場合、バンドリングの対象とする施設の調整が重要となる。
大久保地域各敷地への適用	JR 大久保駅前/JT 跡地/中部地区保健センター用地/大久保市民センター	JR 大久保駅前/JT 跡地/中部地区保健センター用地/大久保市民センター	JR 大久保駅前/JT 跡地/中部地区保健センター用地

（２）JR 大久保駅周辺公有地での整備方針に合わせた官民連携手法の適用

これまで、第３章で整理した JR 大久保駅周辺の各公有地への導入機能を考慮し、「施設整備」「公有地の取扱い」「施設の維持管理・運営」に関連する各事業スキーム／手法の考え方や、適用可能な各公有地について整理した。

引き続き、JR 大久保駅周辺の各公有地について、各公有地ごとに有効活用する場合、各公有地が連動して駅周辺地区を面的に整備する場合について、適用が望ましいと考えられる事業手法の組合せについて検討を行った。

1) 各公有地毎に整備を行う場合の事業スキーム／手法

表 4-3-4 各公有地における事業手法の適用

		JR 大久保駅前	JT 跡地	中部地区保健センター用地	大久保市民センター
導入機能／整備方針		南北交流拠点 ➡図書館を中心とした、市民活動、地域交流、子育て支援の各機能を導入した複合施設。	憩い・ゆとりの防災機能を考慮した広場空間 ➡隣地での住宅整備も踏まえ、地域の意向把握による方針の再整理要。	住宅に配慮した整備・活用 ➡アクセスの良さや周囲の環境を考慮し、現状ニーズが見られる時間貸し駐車場やまち中回帰が進む保健福祉機能。	建物更新・行政サービスの拡充 ➡地域住民の公共サービス窓口として、内外装・各種設備を更新し、地域のニーズに対応。
事業手法／スキーム	施設整備	DBO 方式 ・事業費全体の縮減化、専門の民間事業者を含めた事業者の参入障壁の低減を考慮。 ・PFI（BTO）方式も考慮されるが、建築面積が小さく、民間事業者の自主事業による収益性向上の余地が少なく、収益性が低い等、金融機関や投資家等からの資金調達の難易度が高いと考えられる。	— ・地域の意向把握に基づき、整備内容を確定するため、整備内容を踏まえて検討する必要がある。 ・導入機能により各種官民連携手法等の検討が必要となる。	民間事業者による施設整備・運営	DBO 方式 ・老朽化した建物や内装、設備の更新について、設計・施工一括発注による整備の効率化を図る。 ・発注へ向け web 環境の改善や充実や活用方法、快適な屋内環境の構築、トイレ等の設備更新等、求める性能についての検討が必要となる。
	公有地の取扱い	— ・PFI 方式を採用する場合に「不動産証券化方式（開発型）」が考えられるが、投資家への配当等を考慮すると、収益性確保を目指した施設構成、施設利用者からの利用料金を含めた運営方法の検討が必要となる。	—	事業用定期借地 ・将来の市による土地運用を考慮し、定期借地による運用が望ましいと考えられる。 ・介護関連事業については、適切な事業運営とするために、入居者や利用者獲得に向け、地域に根差す一定期間が必要であることや、投資回収を考慮した契約期間の設定が重要となる。	—
	施設の維持管理・運営	指定管理者制度／包括管理業務委託契約 ・駅前広場整備を伴う他、専門性の高い機能が複合化され、各機能に必要な設備も異なり、質の高い運営を考慮した場合、運営と維持管理は一体的な運用が望ましいと考えられ、指定管理者制度導入の検討が必要と考えられる。 ・包括的管理業務委託契約を導入する場合、各機能により異なる維持管理に必要な業務の明確化と、運営事業者との緊密な連携体制の構築が必要となる。	—	民間事業者による施設整備・運営	包括管理業務委託契約 ・施設運営は市による直営とするが、施設の日常管理を包括管理業務委託契約とすることで事業の効率化を図る。 ・包括管理業務委託契約とするにあたり、新たに導入される諸設備等も含め、設備メンテナンスや修繕、維持、清掃、警備といった一連の業務について、求める水準や業務内容を明確にする必要がある。
留意事項		・官民連携による推進とする場合、複合機能に対応できる事業体検討が必要となり、公募に係る期間への配慮が必要。整備に向けたサウンディング調査は必須と考えられる。 ・計画検討にあたり、JR やバス、タクシー等の他、警察や地下埋設物等の関係機関等との協議を行い、利用可能な敷地の把握を早急に行う必要がある。	・当該敷地については、立地や規模、区域の形状等、市場性が見込まれる、まれな公有地となっており、将来の整備にあたっては、施設整備手法や土地の運用だけではなく、事業体の組成も含めた検討が望ましい。	・将来の市による土地運用について、整備方針だけでなく、整備時期を考慮した計画立案が必要となる。	・施設整備にあたり、RO 方式による民間資金活用も考慮されるが、事業規模が大きいいため、整備費の縮減が限定的であり、金利差分を考慮するとメリットが少ないと考えられる。

2) JR 大久保駅周辺エリアを面的に整備する場合の事業スキーム／手法

本検討を進めるにあたり、以下の考え方に基づき内容を整理する。

- ・ JR 大久保駅周辺を官民連携による 4 つの公有地活用により、段階的・面的に整備を推進、連携した運用を行うにあたり、LABV (Local Asset Backed Vehicle) 等の手法なども想定し、事業用地並びに事業費の確保や事業体を組成するスキームを検討した。
- ・ 整備推進にあたり、各段階での事業展開にあたって、自治体負担の低減可能な事業スキームを考慮する。
- ・ 第 3 章で検討した内容を踏まえ、導入機能を検討するものとする。但し、地区に望まれる導入機能を段階的に整備するため、事業者の継続性・収益性を考慮するものとし、各敷地に想定した導入機能を遵守するものではない。

(JT 跡地条件の想定)

- ・ 土地面積：15,000 m²
- ・ 区域区分：市街化区域
- ・ 地域区分：第一種中高層住居専用地域
建蔽率／容積率 60％／200％
- ・ 現 状：更地更新済み
- ・ 土地価格想定

R4 固定資産税路線価 87,600 円/m² ⇒ $\div 0.7 \times 1.1$ = 想定実勢価格：137,657 円/m²

R4 相続税路線価 99,000 円/m² ⇒ $\div 0.8 \times 1.1$ = 想定実勢価格：136,125 円/m²

➡ 想定実勢価格：138,000 円/m²

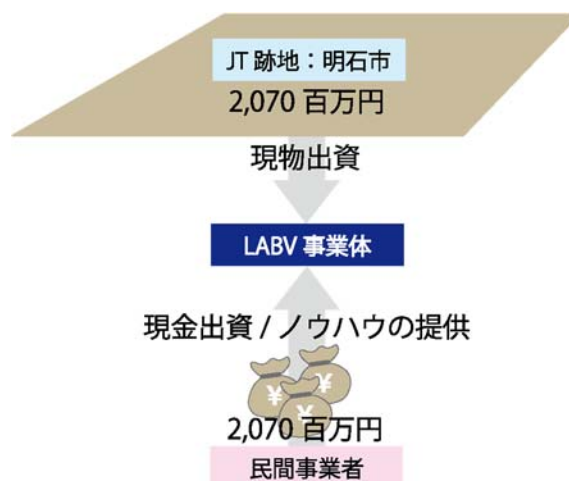
(※総額：2,070,000 千円)

以下、順次整備を行うものとして、事業スキーム/手法の整理を行う。

① 事業体の組成

- ・現在の JT 跡地の実勢価格については、路線価より 2,070 百万円と想定される。
- ・自治体は公有地を現物出資し、相応する資金を民間事業者が現金出資し、事業体を組成する。

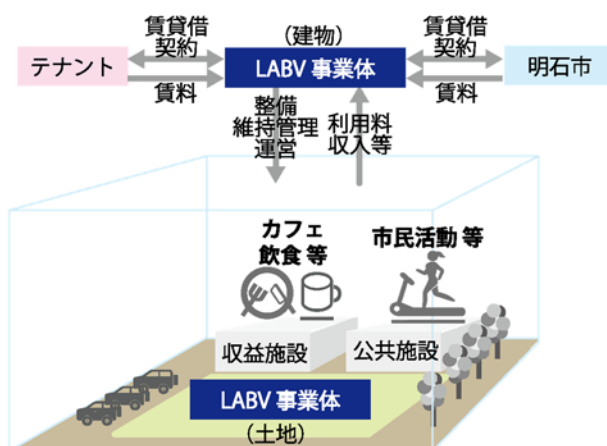
(LABV 事業体組成イメージ)



② JT 跡地整備

- ・LABV 事業体保有となった JT 跡地について民間資金（2,070 百万円）により整備を行う。
- ・整備内容としては、収益事業である物販・飲食・カフェ等の他、公共施設整備を行う。※市民活動拠点整備を想定
- ・公共施設については、LABV 事業体と賃貸借契約を締結し、施設を運用する。テナントについても同様とする。

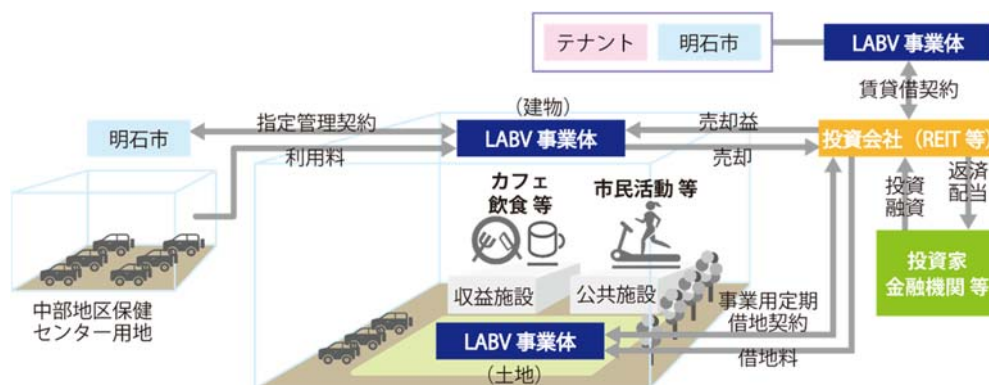
(LABV 事業体による整備イメージ)



③ 資金調達

- ・継続的な事業展開向け LABV 事業体の資金調達を行う。
- ・中部地区保健センター用地については、市と指定管理契約を締結し、利用料を LABV 事業体が徴収する。
- ・JT 跡地整備施設については、建物部分を投資会社（REIT 等）への売却を行い、売却益を得た上で賃貸借契約を締結し、施設運営を継続する。（セール&リースバック）
- ・これにより、LABV 事業体としては、売却益の取得と家賃支払いによる負担の平準化が可能となる。

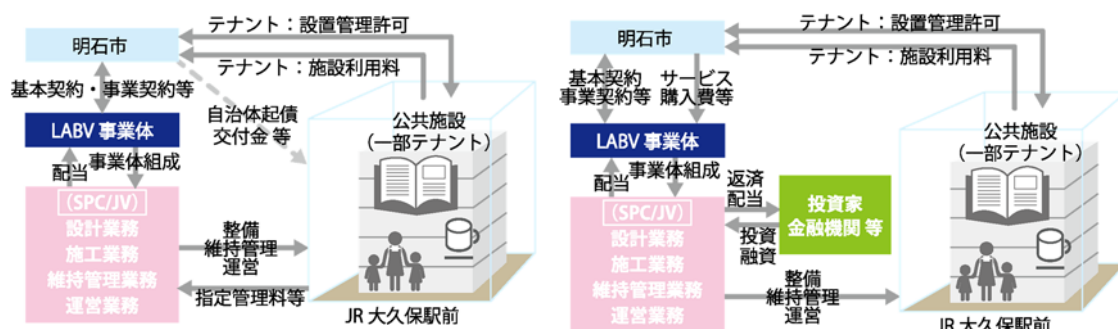
（LABV 事業体による資金調達イメージ）



④ JR 大久保駅前整備

- ・JR 大久保駅前における複合施設整備を行う。
- ・複合施設整備の事業規模も大きく、事業費全体の資金調達の難易度が高いことから、一定自治体の支出も見据えながら、DBO 方式による費用圧縮を検討する。
- ・LABV 事業体で見込まれる JT 跡地施設や駐車場運用による定収益の他、JT 跡地施設売却益なども活用した、新たな事業者参画も含めた当該計画推進のための新たな事業体組成の可能性も考慮される。
- ・事業実施時点で、LABV 事業体の財務状況に合わせて、DBO 方式だけではなく、PFI 方式による推進も検討可能と考えられる。

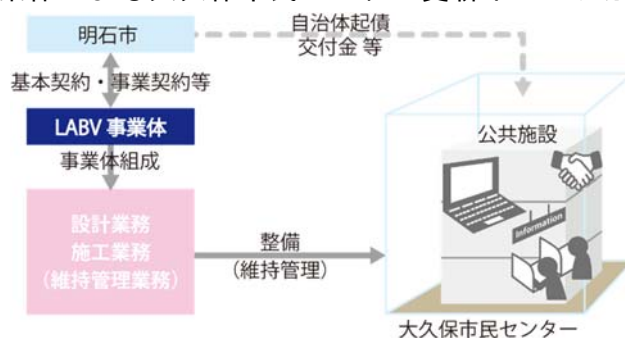
（LABV 事業体による JR 大久保駅前整備イメージ※左：DBO 方式/右：PFI 方式）



⑤ 大久保市民センター更新

- ・大久保市民センターについては、行政サービスの窓口として機能している一方、施設老朽化の課題があることから、現有機能の更新・充実化を図るものとする。
- ・既存の建物を活用することにより、自治体負担の低減を考慮した整備が可能となる。
- ・整備にあたって、内外装・設備の更新となるため、比較的事業規模は小さいと考えられ、公共金利と市中金利の金利差分を考慮すると、DBO 方式（※メンテナンス会社が参画している場合）による整備が望ましいと考えられる。
- ・但し、既存建物が築 40 年を超えているため、事業着手時期によっては建替え更新が必要となる可能性がある。
- ・その場合は、駐車場運用を継続する「中部地区保健センター用地」の一部に仮設で機能を一時移転し、大久保市民センターの建替え終了後に再度機能移転を行う選択肢も考えられ、これにより、一時的なまち機能の消失や、そのための土地取得といった課題が解決される。

（LABV 事業体による大久保市民センター更新イメージ※DBO 方式）



⑥ JR 大久保駅周辺のマネジメント

- ・各公有地の活用により、LABV 事業体による活動拠点の形成、並びに事業体としての収益性を向上させ、JR 大久保駅周辺のエリアでの様々な事業や取組を実施する。
- ・イオン明石と連携し歩行空間に居心地の良い場所「プレイスメイキング」の実施等、パブリックスペースの更新や魅力の創造、地域の回遊性向上等が期待される。
- ・他、エリア内の空き店舗への事業者誘致やリノベーション、地域のコミュニティ強化等、まちの魅力向上や維持に資する取り組みが期待される。

（LABV 事業体による大久保地区でのマネジメント効果波及イメージ）



表 4-3-5 JR 大久保駅周辺エリアを面的に整備する場合の事業スキーム／手法

事業段階		主体	対象地	事業内容
①	事業体の組成	明石市 民間事業者 (複数可)	JT 跡地	・明石市の現物出資 (2,070 百万円) ・民間事業者の現金出資 (土地価格相当) ➡LABV 事業体を組成する
②	JT 跡地整備	LABV 事業体	JT 跡地	・民間事業者の出資金に応じて、収益施設 / 公共施設の整備を実施。 ・公共施設やテナントは LABV 事業体と賃貸借契約を締結し家賃を負担する。
③	資金調達	LABV 事業体	・JT 跡地 ・中部地区保健センター用地	・JT 跡地施設は、投資会社等へ建物を売却し、事業用適借地契約に合わせて建物賃貸借契約を締結し、売薬益を得た上で事業を継続する。(セール&リースバック) ・中部地区センター用地は、駐車場運営を市より受託し、利用料収益を得る。
④	JR 大久保駅前整備	LABV 事業体 ➡当該整備事業体組成	JR 大久保駅前	・複合施設整備を実施 (5,000 百万円) ・LABV 事業体を含め、事業に必要な構成企業による当該整備に必要な事業体を組成する。 ・LABV 事業体の財務状況に合わせ、DBO 方式/PFI 方式の対応を検討する。
⑤	大久保市民センター更新	LABV 事業体	大久保市民センター	・既存建物を更新する場合は、金利差分を考慮し DBO 方式による整備を実施。 ・建替えが必要な場合は、中部地区保健センター用地の一部へ機能の仮移転を行い、建築終了後に機能回復を行う。
⑥	大久保駅周辺のマネジメント	LABV 事業体	JR 大久保駅周辺	・各公有地を活動拠点として活用する他、イオン明石等の地元企業等との連携により様々な事業を実施する。 ・歩行空間におけるプレイスメイキング、空き店舗への事業者誘致やリノベーション、地域コミュニティとの連携 等

4-4 各公有地への導入機能の想定

前項で整理した、JR 大久保駅前エリアへの導入が望まれる各機能について、駅周辺の公有地の立地や規模を考慮し、導入機能を想定する。

(1) 駅前広場：南北交流拠点

(利用可能面積：約 1,000 m²)

- ・地区の中心である JR 大久保駅直近に施設を整備し、駅を中心とした充実した公共サービスの提供によるコンパクトなまちづくりを進める。
- ・駅南北エリア共に、市街通勤をする核家族世帯の流入が多く、その傾向は今後も続くと思込まれることから、これら住民への利便性も考慮し駅前複合施設を整備する。
- ・複合施設への導入機能としては、「いつでも・どこでも・だれでも手を伸ばせば本に届くまち」のコンセプトに、図書館機能を導入する他、多目的スペースを有する市民活動機能、様々な人の交流を促進する地域交流機能、隣接するこどもセンター等と連携する子育て支援機能を導入し、「誰もが」「何時でも」利用できる施設を創出す



(2) JT 跡地

(利用可能面積：約 15,000 m²)

- ・JT 跡地は、駅を中心とする賑わいのある地区から至近である他、国道 250 号からのアプローチも良好である他、整形でまとまった規模が確保されており、多様な利用が期待される公有地といえる。
- ・令和 5 年度末までに隣接する開発地に 800 世帯以上が入居することも踏まえ、これら新たな入居住民の利用も見据えた機能導入が望まれる。
- ・更なる人口増加により求められる憩いの空間としての公園や防災拠点としての活用、また上記 A) で設置する複合施設との連携も視野に入れ、今後新たに入居する住民のニーズも踏まえ、活用を検討する。
- ・また、前述のように市場性のある敷地と考えられるため、一部売却や借地利用等、民間利用による収益事業の展開～自治体負担の低減が期待される。



(3) 中部地区保健センター用地：時間貸駐車場若しくは福祉関連施設

(利用可能面積：約 3,600 ㎡)

- ・ 駅や幹線道路からの利便性の高さに加え、周辺に広がる居住エリアを考慮した活用が求められる。
- ・ 駐車場による活用については、既に実績があり将来の見込み収益が見通せることから、後述の事業化検討においては、事業用定期借地によりまちなか回帰の傾向が強い高齢者施設（入居/通所）を整備する場合について収支見込みを算出する。
- ・ なお、入居型高齢者施設については、有料老人ホームの他、サービス付き高齢者向け住宅等の様々な居住施設がある他、株式会社だけではなく医療法人や社会福祉法人等、幅広い事業者の参入が期待される。
- ・ 介護付きの高齢者施設等については、設置する住戸数等、市の福祉施設の整備方針等との整合性を図る必要があり、事業時期についての検討・調整が必要となる。



(4) 大久保市民センター：建物更新・行政サービスの拡充

(利用可能面積：約 3,100 ㎡)

- ・ 市民センターは各種行政手続等の窓口となっており、地域住民にとっての公共サービスの窓口として重要な役割を担っている。
- ・ 但し、現在の建物は築 40 年程度経過しており、建物内装や設備、耐震性といった建物の更新が必要な時期にある。
- ・ 特に会議室については利用促進へ向け、近年の IT 関連の進展に合わせて様々な機能・設備の充実が必要となる。
- ・ また、現在の行政手続に加え、地域住民の利便性向上へ向けたサービスの拡充が求められる。



4-5 モデル地区における整備検討

本調査におけるモデル地区として、大久保地域の更なる魅力向上や本のまち明石の実現に向け、大久保地域のどこからでもアクセスしやすく利便性の高い JR 大久保駅前の駅南ロータリーを縮小し整備用地を確保することとし、その有効活用を検討する。

(1) 複合施設整備に向けた課題

現状の把握結果から、複合施設整備に向けた課題を整理する。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">①駅を中心とした集約型の都市構造の実現②駅周辺地域全体の交通安全対策やユニバーサルデザインの導入③にぎわいのある都市空間の創出と良好な都市景観の形成④駅周辺における安全性の向上、滞留空間の創出による防災機能の強化⑤駅南北が一体となった賑わいと魅力ある利用しやすい拠点の形成⑥コミュニティ施設等の市民・文化系施設、図書館等の社会教育系施設の充実⑦子育て支援機能の充実⑧図書館の設置やサービスの拡充⑨地域福祉・健康づくり・コミュニティづくりの推進⑩低炭素化の取組み、情報化社会への対応⑪駅前広場縮小に伴う駅前広場の交通機能の確保⑫駅周辺の市有地の利活用 |
|---|

(2) JR 大久保駅前複合施設整備のコンセプト・導入機能

1) 施設コンセプト・基本方針

前章で整理した JR 大久保駅周辺への複合施設整備に向けた課題を踏まえ、複合施設のコンセプトと導入機能、基本方針を設定する。

① 施設コンセプト

つながる・広がる、みんなの“場”づくり

当該施設は、いつでもどこからでもだれもがアクセスができる JR 大久保駅前に整備することで、大久保地域の南北をつなぎ、地域の人々が学びや地域活動、子育てなど日々の暮らしをする中で、それぞれが心の豊かさや成長を感じ、色々な人に出会いつながり、交流や支え合いの輪をひろげていくことができる場となるよう整備する。

② 導入機能

複合施設に導入する機能は次のとおりとする。

図書館機能、市民活動支援・交流機能、子育て支援機能、その他（防災機能）

③ 導入機能の基本方針

ア) だれもが手を伸ばせば本に手が届く、学びや気付きの場

- ・図書館機能については、だれもが知識や情報を気軽に収集することができる場所として、まちの中心となる JR 大久保駅直近に整備する。
- ・利用にあたって、多様化したライフスタイルに対応できるよう、収蔵物のオンライン検索や貸出し予約、返却を含めた時間外窓口等の、サービスの拡充も検討する。

イ) 市民活動の支援や情報発信の共有の場

- ・市民活動支援機能については、多目的利用を可能とするスタジオや貸出しキッチン等を備え、様々な地域住民の活動拠点として機能する。
- ・また、生涯学習や各種の催し情報の発信等、高齢者の「生きがいづくり」にも寄与することで、「誰もが暮らしやすいまち」づくりに寄与する。

ウ) みんなが気軽に集える人と人との出会い・交流の場

- ・市民交流機能については、誰もが気軽に集い・憩える、「まちのサロン」として整備し、地域での情報交換の場として機能する。
- ・また、一部コワーキングスペース等、「地元の小さなオフィス」として機能する他、周辺居住者のテレワークへの対応も含め、新しいライフスタイルへ訴求する。
- ・コワーキングスペースはカフェとしても開放し、オフィス利用だけではなく駅利用者に広く開放することで、様々な人の交流の場として機能する。

エ) これまで以上に親子が集い、繋がり、学び、支えあえる場

- ・子育て支援機能については、健全な子供の育成に向け、プレイルームや未就学児向けの図書コーナー等を整備する。
- ・現在のこどもセンター等と連携し、子ども同士、親同士の交流の幅を広げ、大久保地域の「子育てしやすいまち」の機能強化に寄与する。

オ) その他

- ・災害時の一時避難場所
帰宅困難者を受け入れる一時避難場所として利用できるような施設配置や食料などの備蓄倉庫、施設内で帰宅困難者や市民に情報提供が行える仕組みを検討する。

④ 施設整備の基本方針

ア) 適切な施設規模と配置

- ・駅前広場の縮小にあたって、交通機能を確保するため、新たな整備には限られた敷地規模の確保が前提となるため、必要な機能を構成するにあたり、既存施設での対応も視野に入れ、コンパクトな施設整備とする。
※地域福祉・健康づくりについては、おおくぼ総合支援センターや高齢者ふれあいの里大久保で対応することとする。

イ) 利便性のよい施設

- ・駅に近接している特性を活かすため、施設と駅からの通路を繋ぐデッキ整備を検討する。
- ・また、ベビーカー利用や高齢者利用も考慮し、適切な幅員やエレベーター等の上下導線を検討する。

ウ) 誰もが利用しやすく安全で人にやさしい施設

- ・来訪者が使う設備や案内表示などはユニバーサルデザインを取り入れ、バリアフリー化する等安全で利用しやすく、やさしい環境を整える。
- ・また、館内の表示についてはピクトの採用や多言語化表示等、誰もが利用しやすい整備とする。

エ) 防犯・防災対応

- ・防犯対策として巡回対応の他機械警備も含め、運用に当たっての適切なセキュリティシステムの導入を検討する。
- ・災害時の機能を維持できるように電力供給や通信網の多系統化、非常電源の確保、給排水設備の耐震性機能の強化、漲水タンクや雨水利用設備の設置を検討する。

オ) 環境や景観への配慮

- ・施設にかかるエネルギーについて、創エネ・省エネ・断熱対策等の検討により、施設の ZEB 化を推進する。
- ・JR 大久保駅前はすでに高度化された区域であることも踏まえ、建物の色彩や階高等、圧迫感を与えない、周囲との調和を考慮した景観へ配慮するものとする。

カ) 施設の長寿命化

- ・耐久性のある仕上げ材や仕様の採用の他、中長期保全計画や点検マニュアルの作成等、軽微な段階から計画的・予防的に修繕する「予防保全型」の維持管理を行うことで、施設の長寿命化を進める。

キ) 情報化社会に対応した施設

- ・ビッグデータの連携による施設利用状況の解析等、多様なニーズに対するきめ細かなサービス提供のための仕組みづくりを検討する。
- ・オンライン決済の導入、音声案内や電子掲示板、文字情報端末を通した施設利用案内等の他、管理運営に係るペーパーレス化を進める等、利用者の利便性向上や、管理運営の高効率化により、施設全体の継続的な価値向上を目指す。

ク) 「新しい生活様式」に対応した施設

- ・新型コロナウイルス感染症の拡大を踏まえて提言された「ソーシャルディスタンス」や、快適に過ごせる人と人との距離を示す「パーソナルスペース」を考慮し、安全で快適に過ごすことができる、ゆとりある滞在空間とする。
- ・駅直近の利便性を活かし、テレワーク、ローテーション勤務に伴うオンライン会議にも利用可能な設備等、新形式のワークスタイルへ対応した施設を目指す。

ケ) 効率的な維持管理運営ができる施設

- ・民間ノウハウの発揮による安定かつ効率的な施設の維持管理運営を検討する。
- ・需要に適切に訴求するサービスの提供が期待される、専門性の高い機能に準じた企業の事業参画を目指す。
- ・また、複数施設の一体的な運用等、事業の高効率化やライフサイクルコストの縮減による自治体負担の低減についても検討する。

⑤ 駅前広場整備の基本方針

ア) 現在の利用状況に見合った駅前広場

- ・整備後 28 年がたっており、利用状況に変化が生じていることから現況の利用に見合った駅前広場として整備する。
- ・Taco バスやタクシー等、既存の公共交通サービスの機能維持を前提とし、コンパクトで利用のしやすい効率的な駅前交通環境の再編を行うものとする。

イ) 駅前広場再編に伴う移設・撤去等の検討

- ・現在広場中央に設置されているシンボリックなモニュメントについては、移設・撤去や縮小等を検討する。
- ・広場再編に合わせて複合施設を整備するにあたり、電気や水道等、各種の地下埋設物の移設等を検討する。

ウ) 安全対策やバリアフリー化の実施

- ・施設設置による歩行者導線の変更や施設への車の乗り入れ等、輔車分離を適切に行い、駅前交通への安全対策やバリアフリー化の実施を検討する。

エ) 一般車の乗降場の確保

- ・現在の JR 大久保駅前には、朝夕に自家用車による送迎利用が多くみられる。
- ・地域住民の方が利用しやすい駅前広場とするため、公共交通以外に一般車の乗降場確保の検討を行う。

2) 施設規模

＜駅前複合施設の整備可能面積＞

- ・ 駅前広場ロータリーを、バス停留スペース等の既存機能の確保を行った上で縮小し、複合施設整備可能な敷地を確保する。
- ・ 対象敷地に対し、用途地域に準じた建築可能な施設規模を検討する。

表 4-5-1 建築可能面積

用途地域（容積率/建蔽率）	商業地域（400%/80%）
敷地面積	1,000 m ² 程度
建築面積	800 m ² 程度
延床面積	4,000 m ² 程度
階数	地上 5 階

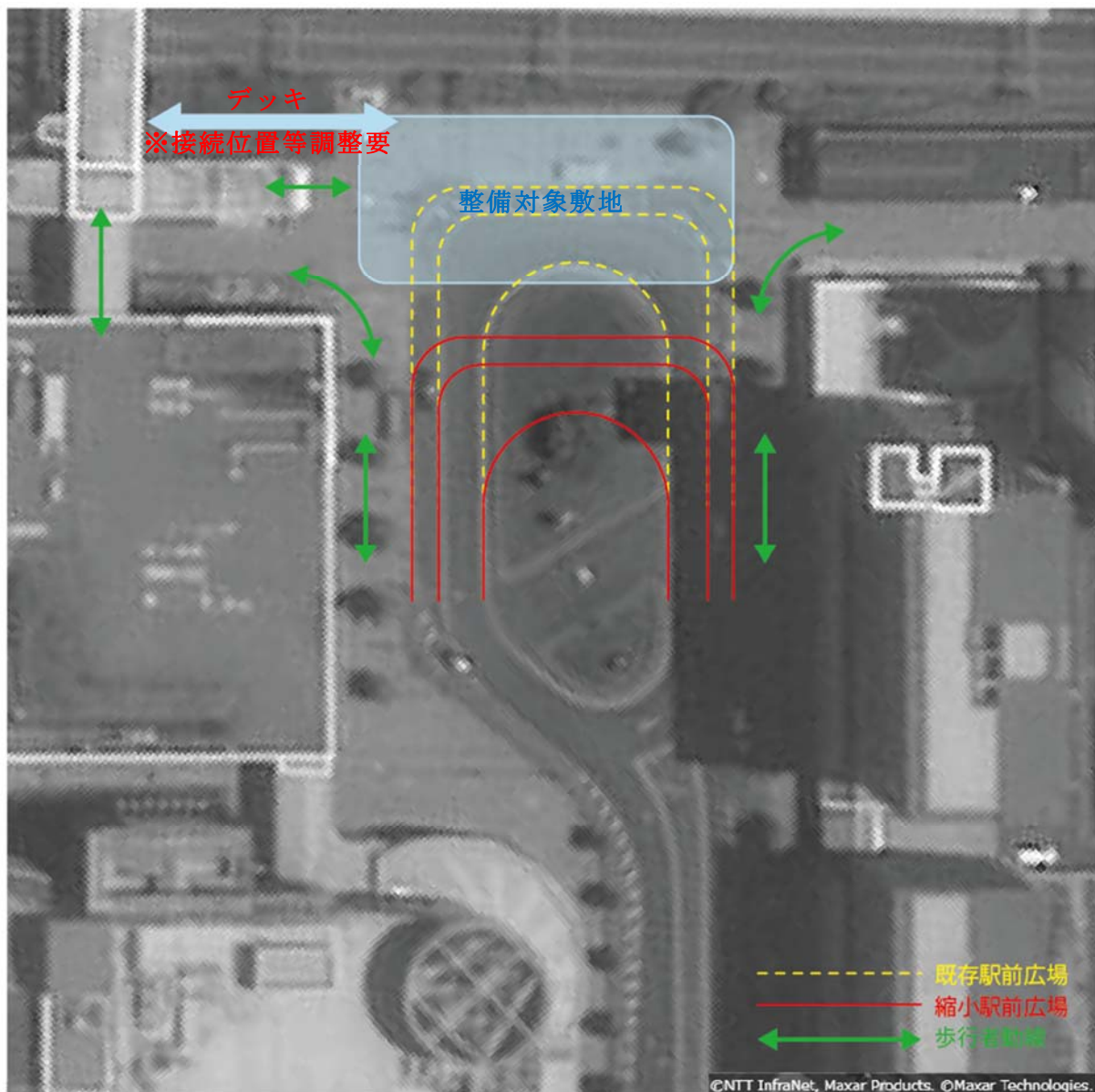


図 4-5-1 複合施設整備対象敷地

3) 導入機能

「1) 施設コンセプト・基本方針」で整理した導入機能について以下の通り整理する。

表 4-5-2 導入機能の概要

導入機能	概要
図書館	・図書館は市内既存の図書館と連携し、図書の検索や予約等の利便性の高いサービスの提供や、子ども図書の充実等により、気軽に利用できる本との出会いの場を創出します。 ➡一般図書／こども図書（6歳～12歳児童向け図書）／閲覧室／学習室／PCコーナー／ブラウジングコーナー／閉架書庫 …等
市民活動	・専門性の高い設備や様々なニーズに対応できる多目的利用可能な機能を導入し、市民の余暇活動や様々な学びの場を創出します。 ➡会議室／スタジオ（音楽・ダンス）／パーティールーム／厨房・カウンター／集中作業スペース …等
地域交流	・複合施設のロビー空間等を、利用者が憩い、交流する場とする他、地域で働く方のリモートワークや異業種交流が可能なコワーキングスペースを導入し、新たな情報発信の場を創出します。 ➡交流ロビー／交流スペース／コワーキングスペース（カフェ） …等
子育て支援	・利便性の高い駅前において、だれもが立ち寄りやすい子育て支援機能を導入し、親子／子供同士／親同士の交流の場を形成し、子育てしやすいまちの創出に寄与します。 ➡プレイルーム／6歳未満乳幼児向け図書／授乳室／こどもトイレ／談話室…等
その他	・誰もが利用しやすいトイレや段差の少ないフロアの形成等、安全で人にやさしい施設を創出します。 ➡施設利用者設備等（トイレ／各種サイン計画／エレベーター／デッキ（2F：JR大久保駅既存デッキへの接合 …等） ・地域で活動する移動図書館への対応、省エネ推進等によるZEB化への取組み等、これからの地域に求められる施設の創出を目指します。 ➡省エネの推進／移動図書館／バックヤード関連（事務室／公用駐車場／駐輪場／機械室…等）…等

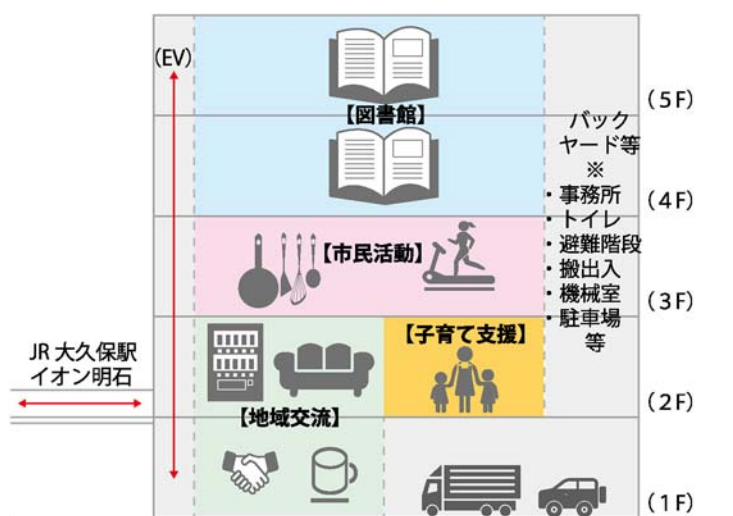
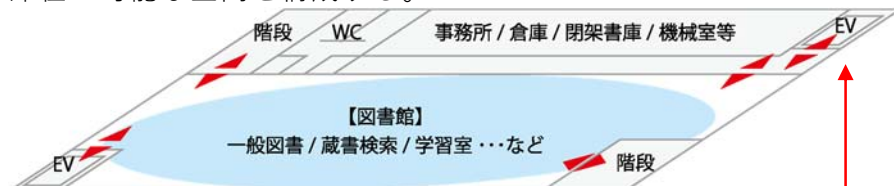


図 4-5-2 各フロア機能配置イメージ

<フロアイメージ>

【5F：図書館】

図書館上層階は一般図書の他、学習室等を確保し、長時間の滞在が可能な空間を構成する。

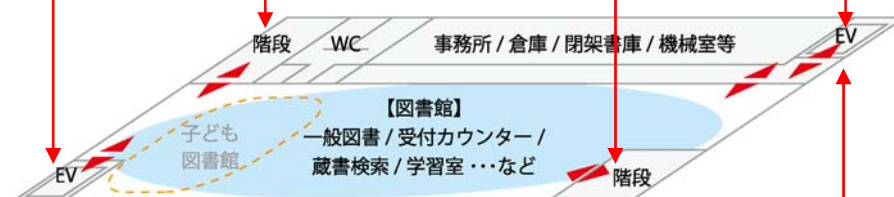


(図書館イメージ)



【4F：図書館】

図書館のエントランス機能の他、子育て支援機能とも連動する就学児童向けの子ども図書館を配置する。

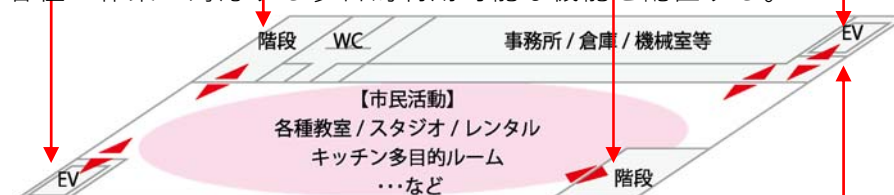


(子育て支援イメージ)



【3F：市民活動】

3Fは地域の方々の様々な活動や学びの場として、スタジオや各種の作業に対応する多目的利用可能な機能を配置する。

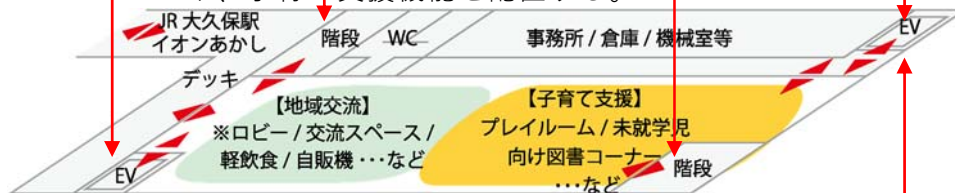


(市民活動イメージ)



【2F：地域交流/市民活動】

駅やイオン明石に直結する2Fは、交流の窓口となるくつろぎのロビーや、子育て支援機能を配置する。

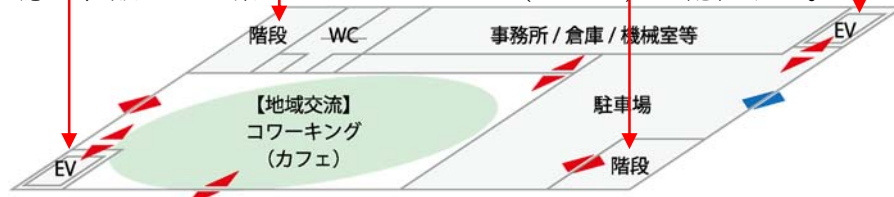


(地域交流イメージ)

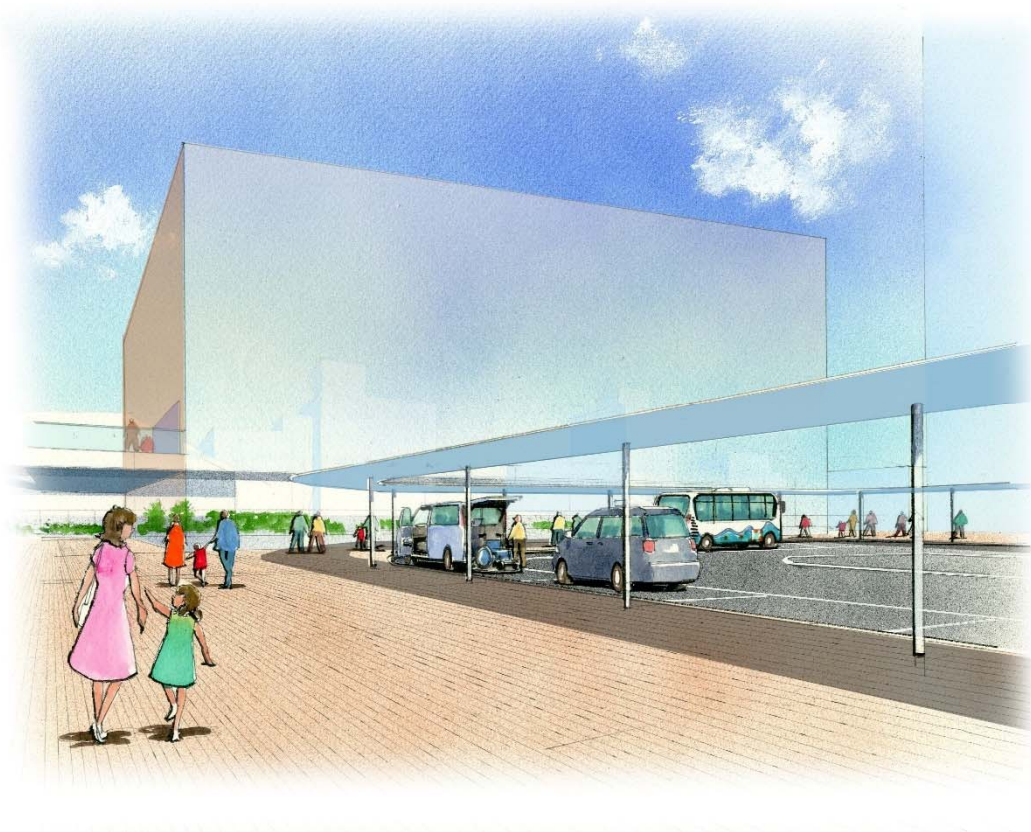
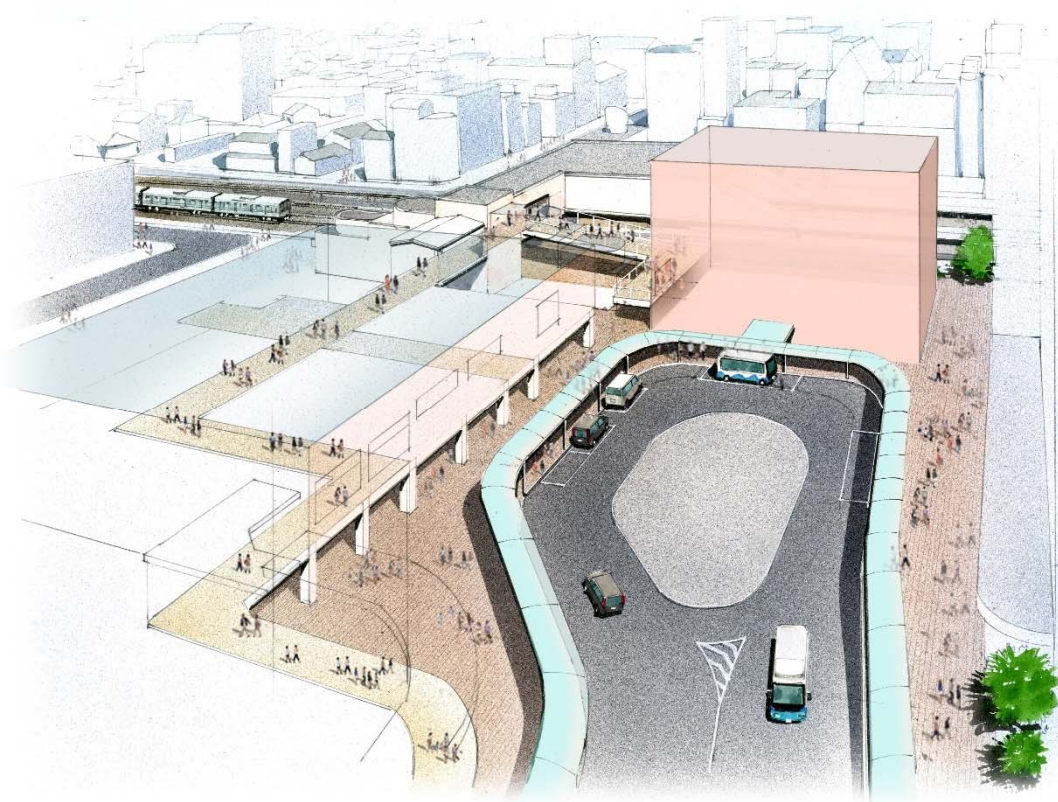


【1F：地域交流】

施設 1Fは搬出入や移動図書館に必要な駐車場や、一般利用も考慮し、賑わいに繋がるコワーキング（カフェ）を配置する。



<イメージパース>



(3) 事業計画

1) 概算事業費

概算事業費の検討にあたり、「(2) JR 大久保駅前複合施設整備のコンセプト・導入機能／2) 施設規模」で整理した、想定した対象敷地に対して、建築可能な施設規模に基づくものとする。

表 4-5-3 建築可能面積

用途地域（容積率/建蔽率）	商業地域（400%/80%）
敷地面積	1,000 m ² 程度
建築面積	800 m ² 程度
延床面積	4,000 m ² 程度
階数	地上 5 階

<項目別の概算事業費>

① 建築費

建築費については建物仕様等が未定のため、文化交流施設の整備事例を参考に単価を想定し、算出した。

② デッキ整備費

デッキ整備費については、整備するデッキの仕様等が未定のため、駅前整備に伴うペDESTリアンデッキの整備事例を参考に単価を想定した。また、規模については幅員を 6 m と想定する他、既存デッキとの隔離を考慮し、必要面積を想定し、整備費を算出した。

③ シェルター整備費

縮小される駅前広場に基づいてバス停規模を想定した他、シェルターメーカー数社のカタログ値を参考に単価を想定し、整備費を算出した。

④ 駅前広場整備費

想定する縮小規模に基づき、建物敷地並びに現ロータリー一部を含む広場の撤去・整地・舗装といった外構整備を考慮した単価を想定し、整備費を算出した。

⑤ 内装費等

建物内部及び各導入機能に関する仕様等が未定のため、各導入機能に類する業種に相当する内装工事単価を想定した。また、建物内における各機能の占有率は 70% と想定して規模を設定し、内装に係る整備費を算出した。

- ・図書館/ビル内共用部: オフィスビル相当を想定(図書館は別途書棚等の什器類を考慮)
- ・文化交流機能: 貸し厨房等を考慮し、飲食店相当を想定
- ・子育て支援機能: 保育園相当を想定
- ・駐車場: 管理のためのゲート設置、床仕上げ程度を想定

⑥ 図書館蔵書等

書棚等の使用が未定のため、「Lプラン 21：図書館による町村ルネサンス」に基づき、現在想定する図書館整備面積に対して、機能しうる蔵書数を算出した。また、開架率は80%を想定し、閉架書庫の整備費を想定した。

⑦ 設計費

設計対象規模や期間などが未定のため、他事例を考慮し工事に関する整備費に対し6%を想定して算出した。

< 想定総事業費 >

表 4-5-4 概算事業費

項目	単価	数量	事業費	備考
建設費	380 千円/㎡程度	4,000 ㎡	1,520,000 千円	
デッキ整備費	900 千円/㎡程度	360 ㎡	324,000 千円	
シェルター整備費	150 千円/㎡程度	770 ㎡	115,000 千円	
駅前広場整備	80 千円/㎡程度	3,000 ㎡	240,000 千円	
建物内装（共用部）	80 千円/㎡程度	1,200 ㎡	96,000 千円	EV 等含む
図書館内装	120 千円/㎡程度	1,120 ㎡	134,000 千円	書棚等含む
市民活動・地域交流機能内装	200 千円/㎡程度	1,064 ㎡	212,000 千円	厨房等含む
子育て支援機能内装	120 千円/㎡程度	336 ㎡	40,000 千円	
施設内駐車場	250 千円/㎡程度	280 ㎡	70,000 千円	ゲート等含む
外構工事等	80 千円/㎡程度	3,000 ㎡	240,000 千円	
備品（蔵書）	3,000 円/冊程度	130,000 冊	390,000 千円	
設計費	工事費	5%程度	150,000 千円	
調査費	工事費	2%程度	60,000 千円	
合計			3,591,000 千円	

< 留意事項 >

- ・ 当概算事業費については、整備内容に関する全内容について確定したものではなく、一切が不明であり、下記内容を含め事業の成立性を何ら担保するものではない。
 - a) 不確定要素が多く、未計上項目が有る（施設備品/開業準備/事務費/手数料 等）
 - b) 夜間工事等による工事費上昇等は一切考慮していない
 - c) 地下埋設物や仮設工事等は一切考慮していない
 - d) 近年の建築物価上昇等の社会変動による影響は一切考慮していない

2) 財源の考え方

- ・本検討については市債発行の他、都市構造再編集中支援事業による交付金や各種交付税措置の活用を考慮した資金調達を基本と考え、現時点で市の負担は約 22.7 億と見込まれる
- ・今後、事業費の縮減や自治体負担の低減や平準化等、官民連携手法の検討も重要となる。

表 4-5-5 事業費の内訳と財源の想定

(単位：千円)

	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度	令和 8 年度	令和 9 年度	令和 10 年度	計
事業費	7,500	7,500	195,000	240,000	979,500	2,161,500	3,591,000
交付金等 (国費※)			97,500	120,000	489,750	609,750	1,317,000
市 (市債)	7,500	7,500	97,500	120,000	489,750	1,551,750	2,274,000

※：都市構造再編集中支援事業を想定

(参考) 都市構造再編集中支援事業

立地適正化計画に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内(概ね5年)の医療、社会福祉、子育て支援等の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組み等に対して、国が総合的・集中的な支援を行う国庫補助制度。

都市構造再編集中支援事業

○「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等

国費率：1/2(都市機能誘導区域内等)、45%(居住誘導区域内等)

対象事業

<市町村、市町村都市再生協議会>

○都市再生整備計画※に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援。
※市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画

【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設(緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等)、高質空間形成施設(歩行支援施設等)、高次都市施設(地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設等)、都市機能誘導区域内の誘導施設※・基幹的誘導施設(医療、社会福祉、教育文化施設等)、エリア価値向上整備事業等

【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業(社会実験等)、地域創造支援事業(提案に基づく事業)

【居住誘導促進事業】

住居移転支援、元地の適正管理等

<民間事業者等>、<都道府県等(複数市町村が広域的な誘導施設の立地方針を定めた場合に限る。)>

○都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設※及び

基幹的誘導施設(広域で利用される誘導施設)の整備

一民間事業者に対する支援については、市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援を行う事業であることを要件とし、事業主体に対する市町村の支援額と補助金本額(補助対象事業費の2/3)に国費率を乗じて得た額が、それぞれ低い額を補助金とする。
※誘導施設については、三大都市圏の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行った場合は政令市を支援対象とする。

施行地区

○立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」

一ただし、都市計画通称指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害レドゾーンを含んでいる市町村、市街化調整区域で都市計画法第34条第1号に基づき条例の区域を設け、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村は対象外

○その他、以下の地区においても実施可能

- ・立地適正化計画に基づいて誘導施設を統合・整備する場合、廃止された施設の跡地等
- ・都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する区域において水辺まちづくり計画がある場合、計画に位置付けられている事業
- ・市街化区域等内の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している場合、緑地等の整備
- ・居住誘導区域面積が市街化区域等面積の1/2以下の市町村の居住誘導区域外、または市街化区域を市街化調整区域に編入した市町村の当該編入した市街化調整区域から、居住誘導区域への居住の誘導を促進するために必要な事業

市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域、居住誘導区域等を設定



市町村が都市再生整備計画を作成・公表

都市構造再編集中支援事業による支援



※出典：国土交通省 HP

図 4-5-3 都市構造再編集中支援事業概要

3) 事業スケジュール

- ・整備スケジュールについては、駅前広場の都市計画決定変更も踏まえ、下記のように想定される。
- ・今後、官民連携による事業推進を考慮する場合、官民連携可能性調査業務やアドバイザー業務等の公募に関する取り組みが必要となるため、市の整備方針に応じて調整・協議が必要となる。

表 4-5-6 事業スケジュール

	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度	令和 8 年度	令和 9 年度	令和 10 年度	事業費等 (千円)
測量・調査	5,000	5,000	50,000				60,000 千円
基本設計	2,500	2,500					5,000 千円
実施設計			145,000				145,000 千円
駅前広場整備				240,000		240,000	480,000 千円
本体建築工事					760,000	760,000	1,520,000 千円
デッキ・シェルター工事					219,500	219,500	439,000 千円
各内装工事等						942,000	942,000 千円

4) 事業手法

- ・今後、本検討を実施するにあたり、整備費の縮減や平準化、維持管理運営に係る高効率化等、官民連携による効果的な事業化が望まれる。
- ・以下、本検討に導入が考えられる、官民連携による事業手法を整理する。

① 設計施工の一括発注による施設整備の効率化（DBO（DB+O）方式）

- ・本検討については、比較的事業規模が大きな施設となる（駅前広場やデッキ整備も含め 3,600 百万円程度）と考えられ、整備に係るコスト縮減の効果が発揮しやすい計画と考えられる。
- ・そのため、官民連携の施設整備による高効率化を図るにあたり、設計施工の一括発注による実施が事業費縮減を含めた事業の効率化望まれる。
- ・一括発注にあたり、PFI 法に基づく手法：BTO（BT+O）方式も考慮されるが、資金調達方法や金利差分の影響等を考慮すると、DBO（DB+O）方式による施設整備が望ましいと考えられる。
- ・また、本検討では図書館等の専門性の高い事業となるものの、管理運営が可能な事業者が限定されるため、DBO 方式とする場合に事業体の組成において難易度が高い。他、事業者選定の適切な競争力の担保に課題があげられ、施設整備と維持管理・運営を分離する DB+O 方式も考慮する必要がある。
- ・一方、導入機能の専門性を考慮すると、効果的な管理運営に基づいた施設整備が望ましいため、DB+O 方式とする場合、効果的な維持管理・運営を施設整備に対していかに反映させるか、留意が必要となる。

（DB+O 方式スキームイメージ）

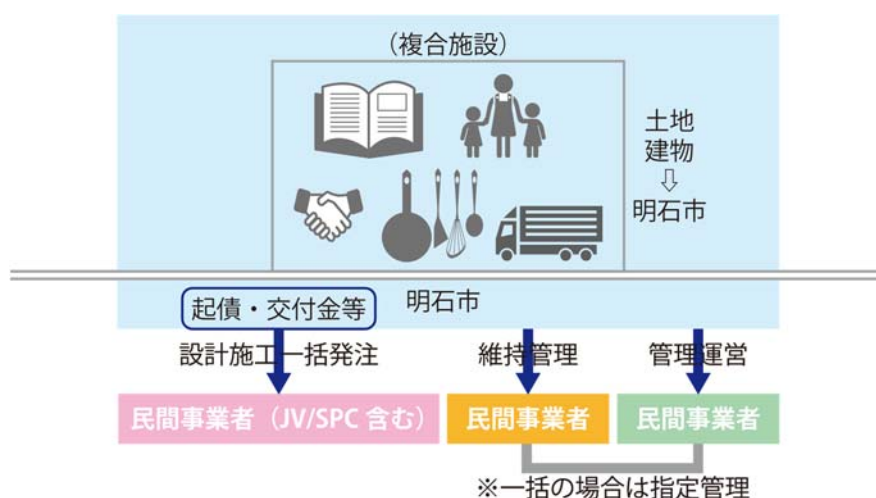


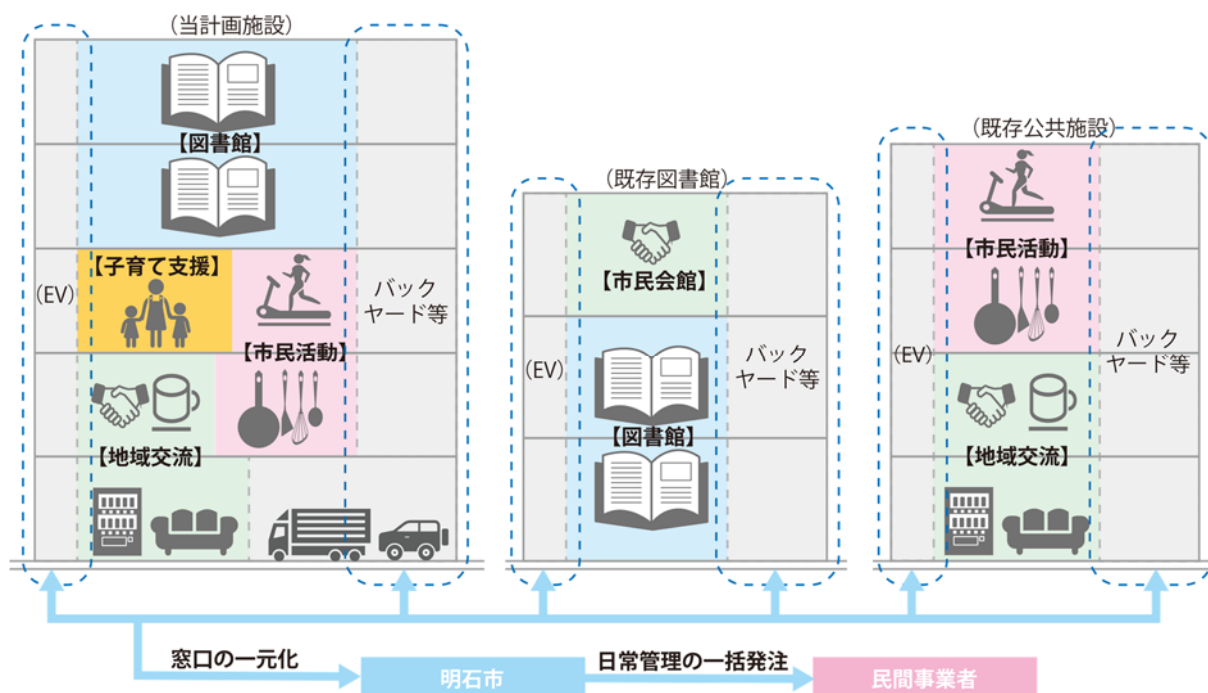
表 4-5-7 事業手法の比較

	分離発注	一括発注	
	従来方式	DB(0) (Design Build (Operate)) 方式	BT (Build Transfer) 方式
概要	設計、建設、維持管理、運営をそれぞれ個別で発注する	設計、建設を一括発注する。基本設計を包括するか選択が可能	事業者が設計、建設を行い、所有権を自治体へ移行する方式
発注形態	仕様発注	性能発注	性能発注
資金調達	自治体	自治体	民間事業者
事業期間	○ 今までの経験に基づく、速やかな事業化が期待	△ 可能性調査等、事業者選定までに一定期間が必要	△ 可能性調査等、事業者選定までに一定期間が必要
諸手続き	△ 各業務が別個の発注となり、諸手続きが輻輳する	○ 各業務に関する手続は一括化される	○ 各業務に関する手続は一括化される
自治体負担の低減	× 各業務それぞれの VE 対応は可能	○ 設計・施工一体的な VE の他、低い公共金利が適用される	△ 設計・施工一体的な VE の他、市中金利による資金調達となる
自治体負担の平準化	× 各業務それぞれの発注時期による負担が発生	△ コスト縮減はされるが、各業務それぞれの発注時期による負担が発生	○ 民間への年度ごとの支払い負担（サービス購入料）が発生
民間事業者参入	○ 従来方式通り	△ 資金調達負担が無く、民間参入の障壁は低い	× 事業費が比較的大きく、資金調達による民間リスクが高い
本検討での評価	× 事業化～発注にあたり大きな問題はないが、自治体負担の低減＝VE による民間負担のみとなる	○ 民間参入にあたり、地元企業の参画を促す条件整理が重要となる他、効果的な維持管理・運営の考え方を反映させた整備が課題となる。	△ 民間参入にあたり、地元企業の参画を促す条件整理が重要となる他、効果的な維持管理・運営の考え方を反映させた整備が課題となる。

② 包括管理業務委託契約による維持管理の効率化

- ・ 公共施設の維持管理については、対象となる設備や施設の違いの他、管轄する課ごとに保守点検や清掃等が契約されており、同一業務であっても複数の窓口で同様の対応が必要となる等、各諸手続き等についての日常業務が輻輳している状態である。
- ・ 市内各所に整備される各種の公共施設について、施設運営とメンテナンスや清掃といった日常管理を分離して、一体的に発注（包括管理業務委託契約）することで、業務を担う民間事業者の作業や人員の効率化や、市窓口の一元化による人件費の低減等が期待される。

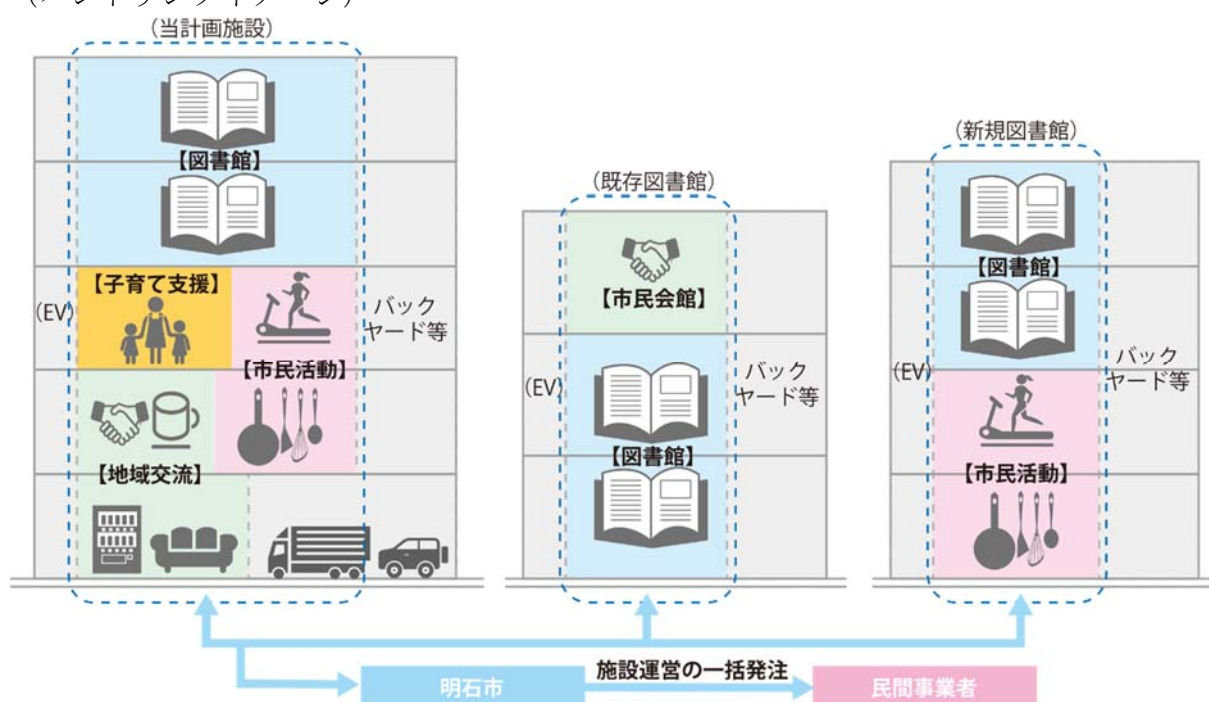
（包括管理業務委託契約イメージ）



③ 類似施設とのバンドリングによる管理運営の効率化

- ・ 公共施設については、市内住民に対して公平に適切なサービスが提供できるよう、類似する施設が市内各所に整備される。
- ・ 明石市の「本のまち」推進にあたって、明石・魚住の2地区に加え、二見・大久保・西明石に開設予定である。
- ・ これらの類似施設等について、複数施設や同一業種ごとに一体的に運営（バンドリング）することにより、各施設のスムーズな連携と安定的なサービスの提供等、管理運営に係る業務の効率化が可能となる。
- ・ また、維持管理について前述の包括管理業務委託契約と合わせることで、更なる事業の効率化が期待される。

（バンドリングイメージ）



④ 事業手法検討に当たっての留意事項

- ・ 施設整備にあたって、発注内容に維持管理を含める（DB 方式⇒DBO 方式／BT 方式⇒BTO 方式）ことにより、「運営を考慮した施設整備」が可能となるが、公募にあたって、事業者の自由かつ公平な競争を行うためには、既存施設との包括管理業務委託契約やバンドリングの導入については難易度が高いと考えられる。
- ・ また、包括管理業務委託契約やバンドリングを導入するにあたり、現在の受注者の契約期間や実施内容等に配慮する必要がある。
- ・ 事業手法の選定にあたり、施設整備段階・維持管理・運営は、それぞれ連動する内容であるため、総合的な判断を要する。

4-6 VFM の検討

これまで検討した内容に基づき、下記の通り事業性についての内容を整理する。

- ・ JR 大久保駅前：DBO 方式による事業実施を想定し、VFM の検討を行う。
- ・ JT 跡地：将来の地域意向に基づく整備を考慮し、現状有姿として取り扱う。
- ・ 中部地区保健センター用地：事業用定期借地による民間事業者の事業実施を想定し、介護事業としての事業収支計画案の検討を行う。
- ・ 大久保市民センター：DBO 方式による事業実施を想定し、VFM の検討を行う。

(1) VFM 検討の条件設定

VFM 検討を行う JR 大久保駅前、大久保市民センターについて、下記の通り条件設定を行う。

表 4-6-1 VFM 検討の条件設定

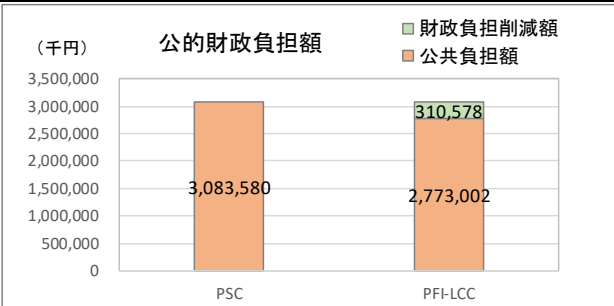
		PSC	DBO 方式	
			JR 大久保駅前	大久保市民センター
事業期間		設計/建設期間とは別に維持管理・運営期間として 20 年を想定		
施設整備費		・ JR 大久保駅前 3,591,000 千円 ・ 大久保市民センター 708,869 千円 ※設計費含む	PSC×93% 既往事例並びに近年の 資材高騰を考慮	PSC×93% 既往事例並びに近年の 資材高騰を考慮
維持管理費	保全費	・ JR 大久保駅前 20,280 千円/年 ・ 大久保市民センター 9,701 千円/年 他事例による面積単価 等により想定	PSC×93% 既往事例並びに近年の 資材高騰を考慮	PSC×93% 既往事例並びに近年の 資材高騰を考慮
	運用費	・ JR 大久保駅前 明石市平均給与や他 事例等を基に算出 ・ 大久保市民センター 2018～2020 年実績 値平均より算出	・ 人件費 正規 4,700 千円×10 人／臨時 1,000 千円 ×20 人を想定 ・ 水光熱費 500 円/㎡月を想定	・ 人件費 100,000 千円 ・ 水光熱費 1,897 千円
割引率		長期国債（20）利回りの過去 10 年平均により 1.16%に設定。 インフレ率は近年の動向を踏まえ 0.51%とする。（消費者物価指数過去 10 年平均）		
資金調達	交付金	・ JR 大久保駅前 1,436,400 千円 ・ 大久保市民センター 283,548 千円 社会資本整備総合交付金 を想定し整備費×50%× 係数 0.8 で算出	1,335,852 千円 ※算出条件は PSC に同 じ	263,699 千円 ※算出条件は PSC に同 じ
	起債	交付金を除く整備費を 計上	PSC に同じ	PSC に同じ

(2) JR 大久保駅前・複合施設整備：VFM（DBO 方式）

（単位：千円）

項目		備考	初期費用	経常費用（事業年次）																				合計	
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
PSC	収入																								
	起債元本	－	2,154,600																					－	
	交付金	整備費×50%×係数（0.8）	1,436,400																						
	利用料収入等	活動室利用/自販機等想定	－	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	1,078,109	
	収入計	－	3,591,000	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	53,905	1,078,109	
	支出																								
	解体費	－	0																					0	
	整地費	－	240,000																						240,000
	施設整備費	全施設	3,201,000																						3,201,000
	設計費	全施設	150,000																						150,000
	保全費	全施設	－	20,280	20,280	20,280	20,280	20,280	20,280	20,280	20,280	20,280	20,280	20,280	20,280	20,280	20,280	20,280	20,280	20,280	20,280	20,280	20,280	405,600	
	運用費	全施設	－	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	1,820,000	
	間接費	全施設	－	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	160,000	
	起債償還（元本）		－	107,730	107,730	107,730	107,730	107,730	107,730	107,730	107,730	107,730	107,730	107,730	107,730	107,730	107,730	107,730	107,730	107,730	107,730	107,730	107,730	2,154,600	
	起債償還（利息）	0.50%	－	539	539	539	539	539	539	539	539	539	539	539	539	539	539	539	539	539	539	539	539	10,773	
	支出計		3,591,000	227,549	227,549	227,549	227,549	227,549	227,549	227,549	227,549	227,549	227,549	227,549	227,549	227,549	227,549	227,549	227,549	227,549	227,549	227,549	227,549	4,550,973	
	収支差額		0	-173,643	-173,643	-173,643	-173,643	-173,643	-173,643	-173,643	-173,643	-173,643	-173,643	-173,643	-173,643	-173,643	-173,643	-173,643	-173,643	-173,643	-173,643	-173,643	-173,643	-3,472,864	
	公的財政負担額		0	173,643	173,643	173,643	173,643	173,643	173,643	173,643	173,643	173,643	173,643	173,643	173,643	173,643	173,643	173,643	173,643	173,643	173,643	173,643	173,643	3,472,864	
	現在価値換算	1.16%	0	171,652	169,684	167,738	165,815	163,913	162,034	160,175	158,339	156,523	154,728	152,954	151,200	149,466	147,752	146,058	144,383	142,728	141,091	139,473	137,874	3,083,580	
DBO	収入																								
	起債元本		2,003,778																						
	交付金	整備費×50%×係数（0.8）	1,335,852																						
	施設整備相当サービス対価	－	－	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	維持管理・運営相当サービス対価	－	－	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	377,208	
	利用料収入	PSC×103%	－	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	1,110,452	
	収入計	－	3,339,630	74,383	74,383	74,383	74,383	74,383	74,383	74,383	74,383	74,383	74,383	74,383	74,383	74,383	74,383	74,383	74,383	74,383	74,383	74,383	1,487,660		
	支出																								
	解体費	7% 削減	0																					0	
	整地費	7% 削減	223,200																					223,200	
	施設整備費	7% 削減	2,976,930																					2,976,930	
	設計費	7% 削減	139,500																					139,500	
	保全費	7% 削減	－	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	18,860	377,208		
	運用費		－	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	91,000	1,820,000		
	間接費		－	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	160,000		
	起債償還（元本）		－	100,189	100,189	100,189	100,189	100,189	100,189	100,189	100,189	100,189	100,189	100,189	100,189	100,189	100,189	100,189	100,189	100,189	100,189	100,189	100,189	2,003,778	
	起債償還（利息）	0.50%	－	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	10,019	
	支出計		－	218,550	218,550	218,550	218,550	218,550	218,550	218,550	218,550	218,550	218,550	218,550	218,550	218,550	218,550	218,550	218,550	218,550	218,550	218,550	218,550	4,371,005	
	SPC資本金	0.00%	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	
収支差額		－	-144,167	-144,167	-144,167	-144,167	-144,167	-144,167	-144,167	-144,167	-144,167	-144,167	-144,167	-144,167	-144,167	-144,167	-144,167	-144,167	-144,167	-144,167	-144,167	-144,167	-2,883,345		
DBO - LCC	アドバイザリー費用		20,000																					20,000	
	施設整備費	－	－	100,690	100,690	100,690	100,690	100,690	100,690	100,690	100,690	100,690	100,690	100,690	100,690	100,690	100,690	100,690	100,690	100,690	100,690	100,690	2,013,797		
	維持管理・運営相当サービス対価	－	－	109,860	109,860	109,860	109,860	109,860	109,860	109,860	109,860	109,860	109,860	109,860	109,860	109,860	109,860	109,860	109,860	109,860	109,860	109,860	2,197,208		
	利用料収入		－	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	55,523	1,110,452		
	公的財政負担額	－	20,000	155,028	155,028	155,028	155,028	155,028	155,028	155,028	155,028	155,028	155,028	155,028	155,028	155,028	155,028	155,028	155,028	155,028	155,028	155,028	3,120,553		
現在価値換算	1.16%	20,000	153,250	151,493	149,755	148,038	146,341	144,663	143,004	141,364	139,743	138,140	136,556	134,991	133,443	131,912	130,400	128,904	127,426	125,965	124,521	123,093	2,773,002		
VFM																								10.1%	

P S C：従来方式（公共が直接実施する場合）のコスト（現在価値）	3,083,580 千円
P F I - L C C：P F I 方式で実施する場合のコスト（現在価値）	2,773,002 千円
V F M　：　財政負担削減額	310,578 千円
財政削減率	10.1 %

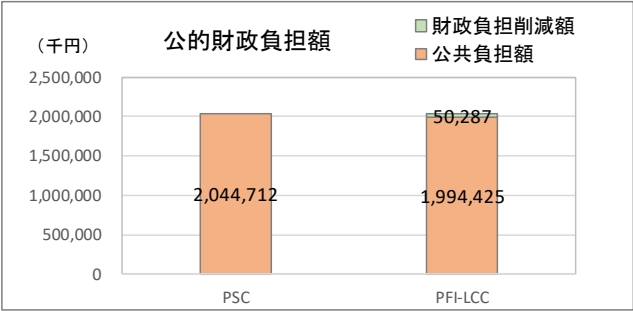


(3) 大久保市民センター・改修：VFM（DBO 方式）

(単位：千円)

項目			備考	初期費用	経常費用（事業年次）																				合計		
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
PSC	収入	起債元本	－	425,321																						－	
		交付金	整備費×50%×係数（0.8）	283,548																							
		利用料収入等	2018-2020実績値平均×110%	－	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	356,569	
		収入計	－	708,869	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	17,828	356,569	
	支出	解体費	－	0																							0
		整地費	－	0																							0
		施設整備費	全施設	680,065																							680,065
		設計費	全施設	28,804																							28,804
		保全費	全施設	－	9,701	9,701	9,701	9,701	9,701	9,701	9,701	9,701	9,701	9,701	9,701	9,701	9,701	9,701	9,701	9,701	9,701	9,701	9,701	9,701	9,701	194,026	
		運用費	全施設	－	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	2,037,940	
		間接費	全施設	－	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		起債償還（元本）	－	21,266	21,266	21,266	21,266	21,266	21,266	21,266	21,266	21,266	21,266	21,266	21,266	21,266	21,266	21,266	21,266	21,266	21,266	21,266	21,266	21,266	21,266	425,321	
		起債償還（利息）	0.50%	－	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	2,127
		支出計		708,869	132,971	132,971	132,971	132,971	132,971	132,971	132,971	132,971	132,971	132,971	132,971	132,971	132,971	132,971	132,971	132,971	132,971	132,971	132,971	132,971	132,971	2,659,414	
	収支差額		0	-115,142	-115,142	-115,142	-115,142	-115,142	-115,142	-115,142	-115,142	-115,142	-115,142	-115,142	-115,142	-115,142	-115,142	-115,142	-115,142	-115,142	-115,142	-115,142	-115,142	-115,142	-2,302,845		
	公的財政負担額		0	115,142	115,142	115,142	115,142	115,142	115,142	115,142	115,142	115,142	115,142	115,142	115,142	115,142	115,142	115,142	115,142	115,142	115,142	115,142	115,142	115,142	2,302,845		
	現在価値換算	1.16%	0	113,822	112,517	111,227	109,951	108,690	107,444	106,212	104,994	103,790	102,600	101,423	100,260	99,111	97,974	96,851	95,740	94,642	93,557	92,484	91,424	2,044,712			
	DBO	収入	起債元本		395,549																						
交付金			整備費×50%×係数（0.8）	263,699																							
施設整備相当サービス対価			－	－	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
維持管理・運営相当サービス対価			－	－	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	180,444		
利用料収入			PSC× 110%	－	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	392,226		
収入計			－	659,248	28,633	28,633	28,633	28,633	28,633	28,633	28,633	28,633	28,633	28,633	28,633	28,633	28,633	28,633	28,633	28,633	28,633	28,633	28,633	28,633	572,670		
支出		解体費	7% 削減	0																						0	
		整地費	7% 削減	0																						0	
		施設整備費	7% 削減	632,460																						632,460	
			7% 削減																							0	
		設計費	7% 削減	26,788																						26,788	
		保全費	7% 削減	－	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	9,022	180,444		
		運用費		－	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	101,897	2,037,940		
		間接費		－	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		起債償還（元本）		－	19,777	19,777	19,777	19,777	19,777	19,777	19,777	19,777	19,777	19,777	19,777	19,777	19,777	19,777	19,777	19,777	19,777	19,777	19,777	19,777	395,549		
		起債償還（利息）	0.50%	－	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	1,978	
		支出計		－	130,796	130,796	130,796	130,796	130,796	130,796	130,796	130,796	130,796	130,796	130,796	130,796	130,796	130,796	130,796	130,796	130,796	130,796	130,796	130,796	2,615,911		
		SPC資本金	0.00%	－																						－	
		収支差額		－	-102,162	-102,162	-102,162	-102,162	-102,162	-102,162	-102,162	-102,162	-102,162	-102,162	-102,162	-102,162	-102,162	-102,162	-102,162	-102,162	-102,162	-102,162	-102,162	-102,162	-2,043,241		
DBO - LCC	アドバザリ費用		20,000																						20,000		
	施設整備費	－	－	19,876	19,876	19,876	19,876	19,876	19,876	19,876	19,876	19,876	19,876	19,876	19,876	19,876	19,876	19,876	19,876	19,876	19,876	19,876	19,876	397,527			
	維持管理・運営相当サービス対価	－	－	110,919	110,919	110,919	110,919	110,919	110,919	110,919	110,919	110,919	110,919	110,919	110,919	110,919	110,919	110,919	110,919	110,919	110,919	110,919	110,919	2,218,384			
	利用料収入		－	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	19,611	392,226			
	公的財政負担額	－	20,000	111,184	111,184	111,184	111,184	111,184	111,184	111,184	111,184	111,184	111,184	111,184	111,184	111,184	111,184	111,184	111,184	111,184	111,184	111,184	111,184	2,243,685			
現在価値換算	1.16%	20,000	109,909	108,649	107,403	106,172	104,954	103,751	102,561	101,385	100,222	99,073	97,937	96,814	95,704	94,606	93,521	92,449	91,389	90,341	89,305	88,281	1,994,425				
VFM																								2.5%			

P S C：従来方式（公共が直接実施する場合）のコスト（現在価値）	2,044,712 千円
P F I - L C C：P F I 方式で実施する場合のコスト（現在価値）	1,994,425 千円
V F M　：　財政負担削減額	50,287 千円
財政削減率	2.5 %



(4) 各事業の VFM 評価

- ・ 2 つの公有地（JR 大久保駅前、大久保市民センター）での事業について、敷地の規模や立地、整備方針に基づき、事業メリットが考えらえる整備手法として DBO 方式に基づく VFM 算出を行った。
- ・ JR 大久保駅前では従来方式に比して 10.1%（310,578 千円）、大久保市民センターでは 2.5%（50,287 千円）の公共負担削減が示されている。
- ・ 今回の検討では、維持管理・運営を含んだ官民連携手法での VFM 算出を行っているが、維持管理については、包括管理業務委託契約による市の人件費削減等も考慮した検討が必要と考えられる。
- ・ また、昨今の傾向として建築資材の高騰等があげられるため、計画検討に合わせて整費の見直しや、事業への参画条件等についてのサウンディング調査の実施が必要と考えられる。

表 4-6-2 各事業の VFM 評価

	JR 大久保駅前		大久保市民センター	
	PSC	DBO 方式	PSC	DBO 方式
公共負担額： 現在価値換算	3,083,580 千円	2,773,002 千円	2,044,712 千円	1,994,425 千円
VFM (財政削減額)	—	10.1% (310,578 千円)	—	2.5% (50,287 千円)

4-7 事業収支の検討

前項で示したように、中部地区保健センター用地については、介護事業者による事業用定期借地方式による活用を想定する。

(1) 事業条件の想定

想定に当たっての事業条件を以下に整理する。

○施設構成：サービス付き高齢者向け住宅・デイサービス

○土地活用：事業用定期借地

○土地面積：3,600 m²

○地代想定：1.09 千円/m²・年

※R4 路線価（固定資産税/相続税）より更地価格（0.8）、期待利回り（1.5%）を想定

○整備内容：サービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」）及びデイサービス

○施設規模：サ高住 1,600 m²（居室 30 m²×40 戸、占有率 75%想定。）

 デイサービス 300 m²（定員 40 人、食事/訓練 3 m²/人、占有率 50%想定）

○整備費：サ高住 435,600 千円（900 千円/坪）※補助金 49,200 千円想定

 デイサービス 63,525 千円（700 千円/坪）

 他、外構工事・設計費を計上 整備費計：612,373 千円

○収入：サ高住 家賃・食事サービス・介護サービスを想定

 デイサービス 要介護 3、週 5 回利用、稼働率 95%、利用時間 6h/回を想定

○支出：地代、人件費、減価償却費を固定経費として計上

 販促推進費、水道光熱費、包装消耗品費、その他経費を変動経費として計上

(3) 事業評価

- ・当該想定に基づいた事業については、短期借入れの発生もなく、事業としての成立性が認められる。
- ・但し、介護度や定員数の他、望ましい施設の種別等、事業者によって異なる判断がされるため、株式会社に加え、医療法人や社会福祉法人等、展開可能な事業者へのサウンディング調査が必須といえる。
- ・特に、昨今の介護関連業界の慢性的な人材不足や近年の建築資材高騰等の影響は大きいと考えられ、土地活用方針の検討に合わせて調査を進める必要がある。
- ・また、施設の種別により市の福祉計画との整合を図る必要があるため、事業着手可能時期との整合性を図る必要がある。
- ・現在、当公有地は駐車場利用がされており、今後の事業化にあたり、将来の市による土地活用の方針（土地の返還時期を含む）の明確化が重要となる。

4-8 検討結果・結論

- ・本調査では、**JR** 大久保駅を中心に、「**JR** 大久保駅」「**JT** 跡地」「中部地区保健センター用地」「大久保市民センター」の各公有地について、立地や規模等の特性に応じて整備方針の検討を行い、「施設整備」「公有地取扱い」「施設の維持管理運営」の各視点に応じて適していると考えられる事業スキーム／手法を整理した。
- ・選定した事業スキーム／手法については、導入により効果が高いと考えられる **DBO** 方式、並びに事業用定期借地による内容について評価を行った。
- ・今回想定した各手法については、**VFM** の発現や事業の成立性等といった事業効果が示されている。

5. 今後の進め方

5-1 ロードマップ	5-1
5-2 想定される課題	5-2

5-1 ロードマップ

次年度以降の整備スケジュールについて、第4章「4・5 モデル地区における整備検討」で整理した JR 大久保駅前広場整備を起点として、4つの公有地を段階的に整備するものとして以下の通り整理した。

	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度
JR 大久保駅前 広場	整備計画														
		測量・調査・ 設計等													
					駅前広場整備										
					デッキ／シェルター整備										
					本体整備／内装工事		⇒施設開業								
JT 跡地															
			地元意見等集約 ⇒基本構想												
				基本計画／官民連携 可能性調査業務											
						アドバイザー業務 (公募⇒事業者選定)									
							基本設計／実施設計								
											施設整備	⇒施設開業			
中部地区保健 センター用地			駐車場運営												
											地元意見等集約 ⇒基本構想				
											基本計画				
												事業者公募 ⇒選定			
													設計⇒施設整備	⇒施設開業	
							仮設市民セン ター整備								
								仮設市民セン ター運営							
大久保市民セ ンター				既存市民セン ター運営											
				地元意見等集約 ⇒基本構想											
				基本計画					a) 既存市民 センター改 装						
						測量・調査・設計等				移転試運 転等	⇒施設開業				
								b) 既存市民 センター解 体⇒改築							
											移転試運 転等	⇒施設開業			

5-2 想定される課題

本調査では、各公有地について DBO 方式・事業用定期借地による事業化が想定される。今後、事業化に向けた推進を行うにあたり、想定される課題等を表 5-2-1 に示す。

表 5-2-1 想定される課題

項目	課題等
維持管理・運営手法	・本調査では、事業単位での市負担の縮減や整備施設の専門性等を考慮し、維持管理・運営を施設整備に反映し、事業としての高効率化が可能な DBO 方式による施設整備を検討した。 ・今後、市の人件費削減に寄与できる包括管理業務委託契約による事業単位で発現しないコスト削減と、専門的かつ適切なサービス提供とのバランスを考慮した発注形態を検証する必要がある。
資金調達計画	・本調査では、整備方針とその規模等から、民間事業者の収益性確保の余地が少なく、公共起債や土地そのものの運用を中心に検討している。 ・公共起債は民間事業者による資金調達よりも金利面で有利であるため、総事業費を抑えるためには有効な手段となるが、市全体の財政計画を考慮し、PFI 方式等の民間資金調達による手法も含め、起債比率を抑える検討も必要と考えられる。 ・今後の検討にあたり、民間事業者の収益性を考慮した（投資や銀行融資を含む資金調達のしやすい）導入機能の選択や配置、規模等の検討も必要となる。
物価変動への対応	・官民連携事業については、発案～事業者の募集・選定～事業実施に相応の期間が必要となり、現時点での建設物価の想定が困難なものとなる。 ・昨今の情勢として、建築資材や労務単価の高騰、人材不足等が懸念され、これらのリスクを民間事業者に移管することは、事業参入の大きな障壁となるため、建設物価変動に対する適切なリスク分担を行う必要がある。
関係機関協議	・公有地活用にあたり、将来の事業化へ向け、導入機能に類する事業者や関係所管長協議は必須となる。 ・特に JR 大久保駅前における施設整備については、JR だけでなく警察やバス、タクシー会社等に加え、埋設設備等の管轄先との協議調整を行い、活用可能な敷地規模の検討・確定が必要である。
地元意見の集約	・JT 跡地を含め、地区内での新たな公共サービスの提供の場となるため、地元住民だけでなく様々な事業者を含め、地元意見として集約する必要がある。 ・また、集約の機会をつくることで、事業化へ向けた機運の醸成に寄与することも期待される。
事業着手可能時期の明確化	・本調査における 4 つの対象公有地は、JR 大久保駅を中心に 500m 以内に立地しているが、その特性はそれぞれ異なり、様々な機能の導入や複合化による地域ニーズへの訴求が必要となる。 ・但し、現在の活用状況等から、事業着手が可能な時期について不明であり、上記の通り関係機関協議や地元意見の集約を行う他、庁内協議も含め、整備方針だけではなく、事業着手可能時期を明確化する必要がある。 ・今後、事業の成立性把握のためのサウンディング調査の実施は必要となるが、事業者の判断や適切な意向把握に向け、事業時期の明確化は必須の事業条件となる。