

【R5:先－6】小松市未来型図書館等複合施設官民連携事業調査 (実施主体:石川県小松市)

小松市基礎情報(R6.1.1時点)
・人口:106,115人
・面積:371.05km²

【事業分野:公園、その他】【対象施設:都市公園、公共施設、駐車場】【事業手法:DBO方式、PFI方式、P－PFI方式】

調査のポイント

- 未来型図書館等複合施設について、複数の公共施設と都市公園とを一体的に再整備し、複合的な事業手法による都市機能の向上を検討
- プラットフォームを形成しながら「市民との対話による公共施設づくり・まちづくり」の進め方のロールモデルを実現

事業／施設概要

- 本事業は未来型図書館の整備に向け、芦城公園内の老朽化する公共施設の集約・再編や新たに求められる機能、民間収益事業についての検討、公園未開設区域の活用など公園との一体的な整備、駐車場の整備等について、官民連携事業の導入可能性を検討する。
- 幅広い事業課題に対し、市民や事業者との対話を通じて共に創り続ける体制を確立する。

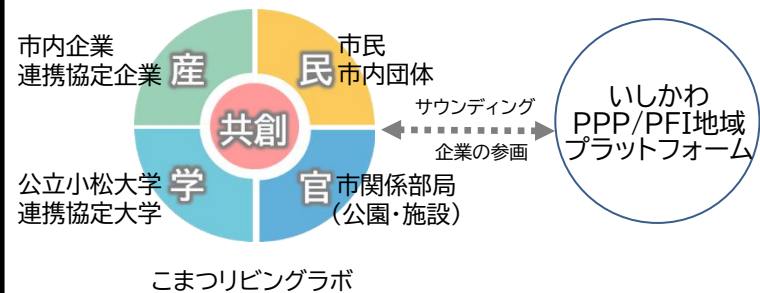


目的・これまでの経緯

- 「市民と共に進める、次世代都市」づくりを体現するモデルと位置付け、市民との対話による共創のプロセスを重視するとともに、公共施設マネジメント事業と一体となった総合プロジェクトとして事業を推進。

R3	未来型図書館を考える講演会、市民WS開催 未来型図書館のあり方に関する調査研究報告書作成 公共施設マネジメント計画改訂
R4	未来型図書館基本構想策定委員会、市民WS開催 立地場所を芦城公園周辺に決定(R5. 2) 未来型図書館基本構想策定(R5. 3)
R5	未来型図書館等複合施設官民連携事業調査(本調査) ・対話と活動のプラットフォーム「こまつリビングラボ」 (全5回開催:R5.7～R6. 2) ・民間事業者へのサウンディング型市場調査(R5. 11) ・民間事業者へのアンケート調査(R6.1) ・未来型図書館の整備に向けた基本方針(随時公表) 小松市2040年ビジョン策定・公表(R5. 11)

● プラットフォームの形成



【基本方針(R5公表内容)】

- 未来型図書館の立地場所は公会堂が立地する一団の土地とし、未開設区域は公園区域として開設する。
- 博物館、公会堂(大ホール以外)の機能は未来型図書館に集約。教育研究センターは移転。既存施設は解体後広場や民間収益施設等としての活用を検討する。
- 市民・来訪者の交通アクセス確保のため、新たな駐車場の整備を検討する。



【R5:先－6】小松市未来型図書館等複合施設官民連携事業調査

(実施主体:石川県小松市)

調査結果①

(1) 具体の立地場所の検討

● 立地パターンの設定と比較評価

- ・集約・再編施設跡地やリビングラボでの意見から5ヶ所を選定
- ・都市公園法上の課題、公園の景観配慮等の視点から比較評価



候補地①「公会堂跡地」に決定

- ・老朽化等が課題の公会堂を解体し、都市公園法の設置基準に適合した未来型図書館とすることで、公園未開設区域の解消を図り、整備に必要な一定規模の用地確保が可能。所有区分は市有地
- ・公園の景観(中央部分の桜園)等を保全し景観を活かした施設配置が可能。
- ・施設機能の移転等を計画的に実施可能(公会堂解体 → 未来型図書館整備 → 図書館及び博物館機能移転・解体)
- ・公園の入口に位置し、周辺からの視認性が良く、周辺文化施設との回遊性が期待され、駐車場からのアクセスも容易

(2) 建設可能な施設規模の検討

● 都市公園法等を踏まえた建築可能面積

- ・特例建蔽率として通常建蔽率と別に10%確保可能 (4,900㎡)
- ・公園未開設区域5,300㎡を解消することで公園開設区域は49,000㎡
- ・建設可能な建築面積の上限は約4,000㎡
- ・図書館、博物館、公会堂、教育研究センターを解体し、茶室等を除いた面積

建蔽率・建設可能面積		設置可能な公園施設	
通常建蔽率 2%	980㎡	便益施設	飲食店、売店、管理事務所、便所等
特例建蔽率 10%	4,900㎡	休養施設	休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場等
		運動施設	野球場、陸上競技場、サッカー場等
		教養施設	植物園、動物園、水族館、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、体験学習施設等

● 公共施設マネジメントの観点から延床面積は約9,000㎡と想定

- ・集約する図書館、博物館、公会堂の延床面積合計は8,970㎡

(3) 未来型図書館のビジョン・コンセプトを実現する機能等の検討

リビングラボを通じて「未来予想図」を作成

● 公共施設の集約・再編

- ・図書館、博物館、公会堂の機能の再編・見直しを図りつつ、未来型図書館に集約
- ・未来型図書館の整備に伴い、教育研究センターの機能を芦城公園外に移転

図書館・・・蔵書数は類似都市平均から約35万冊に設定。図書館資料のデジタル化も検討
テーマ性のある本棚構成や閲覧席を約360席(6倍)に充実

博物館・・・5万点超のコレクションのうち、歴史資料約1万点、民俗資料約6千点を中心に収蔵展示
図書館資料との一体的展示や企画型展示を充実。利用頻度が高い市民ギャラリー機能を確保

公会堂・・・大ホール機能は確保できない。(公園施設の設置基準に適合せず、建築基準法の建築物の用途制限を受け、また、多面的機能の確保が困難) 利用頻度が高い会議室機能を確保

● 新たに求められる機能

- ・こまつリビングラボで利用者・運営者・設計者の視点から対話を実施
- ・飲食スペース、多目的室、キッズルーム、市民交流スペース等の機能が上位

- 飲食スペース**・・・芦城公園周辺に少ない機能であり、ゆっくりくつろぎながら滞在
- 多目的スペース**・・・多様な用途に対応(セミナー、発表会、イベント、ギャラリー展示等)
- キッズスペース**・・・親子で過ごせる空間、親同士、子ども同士の交流、一時預かりの機能等
- 市民交流スペース**・・・多世代の交流、多文化の交流等の場として共用部との一体的な空間活用
- 各種スタジオ**・・・情報編集等の創作・音楽スタジオ、若者をターゲットとしたティーンズスタジオ等
- リビングラボ**・・・多様な人が集まって課題やニーズを持ち寄りアイデアを生み出す場

● 民間に期待する機能

- ・民間事業者との対話・提案の募集窓口を開設(10者と対話。一部はリビングラボで機能体験)
- ・全国の図書館等における民間機能の導入事例も参考に個別ヒアリング実施(19者)

- まちライブラリー**・・・本との出会いを通じたつながりの場
- コワーキングスペース**・・・市民活動や共創活動、ビジネス支援を支える共用型空間



【R5:先－6】小松市未来型図書館等複合施設官民連携事業調査

(実施主体:石川県小松市)

調査結果②

(4) サウンディング型市場調査

国土交通省サウンディング調査

官民連携セミナー

個別対話

アンケート調査

- 国土交通省サウンディング調査(7月27日:11者参加)
 - ・事業発案段階における事業課題や市場性等についてグループ対話
- 官民連携セミナーでの講演(10月13日:49者・自治体参加)
 - ・早期の事業周知と参入意欲向上を目的に、まちづくりの展開と未来型図書館を通じた共創の体制づくりについて市長講演
- ※ いしかわPPP/PFI地域プラットフォームと連携開催
- 民間事業者との個別対話(11月15日:19者参加)
 - ・導入する複合機能や民間収益事業等について個別対話
 - ・専門的見地から実現性を踏まえた意見・提案を募集

◎ 対話のテーマと主な提案(概要は市HPで公表)

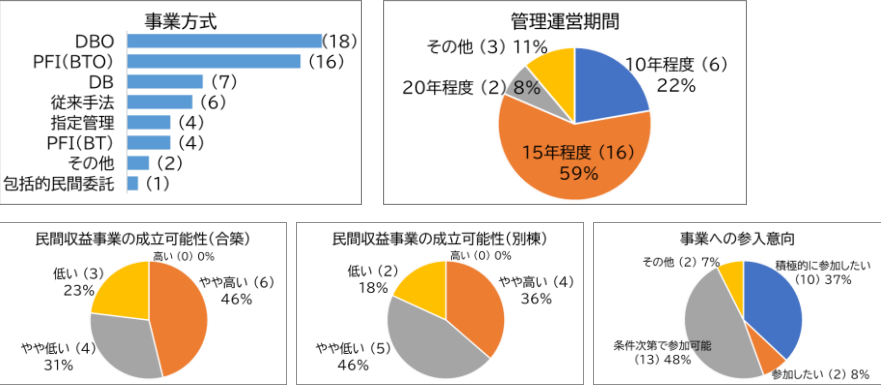
未来型図書館の整備・運営	・図書館・博物館との相乗効果として、「文教」「市民活動・体験・交流」「子育て支援」「ビジネス支援」「飲食・物販」機能の導入が期待される。 ・事業手法は、整備・運営を一体としたPFI手法(BTO)やDBO方式が望ましい。従来手法やDB方式、定期借地による民間事業も考えられる。 ・運営業務のうち、博物館の学芸業務(調査研究、収集保存等)は、市・民間で業務分担の検討が必要。 ・市民参画を生む運営や事業の進め方、デジタル技術活用により、利便性向上や管理の効率化等が期待される。
芦城公園の一体的活用方策	・Park-PFI手法活用場合には、民間事業者ヒアリング等を通じて、事業性を踏まえた条件設定が必要。 ・未来型図書館整備をPark-PFI事業と一体的とするかは検討が必要。 ・地元企業や市民が出店しやすい条件設定やチャレンジショップの仕組みも必要。
施設整備に伴う駐車場のあり方	・立体駐車場を整備する場合、冬季や雨天時利用などの利便性向上が期待される。 ・駐車場にコワーキングスペースやカフェ等の民間収益施設の導入事例もある。 ・平日・休日・イベント有無を含めた駐車場需要や採算性の検討が必要。 ・周辺公共施設駐車場は無料。民間事業者による独立採算での維持管理は難しい。
回遊性の創出等	・周辺文化施設を含めた一帯のネーミングや共通のロゴ・サイン、イベントの同時開催、施設相互の情報発信など、地域ブランディングとしての展開が有効。 ・半径1km程度に位置する小松駅・芦城公園・小松運動公園を含む都市機能誘導区域のシェアサイクルステーション、自動運転バスルートの整備が有効。

● まとめ

- ・事業範囲について、既存施設の解体や運営業務(博物館)の市との役割分担が必要。
- ・未来型図書館整備は、運営事業者等が計画・設計段階から関われる事業方式として、建設費高騰などのリスクを適切に分担できるような枠組みが重要。

- 民間事業者へのアンケート調査(1月15日～26日:27者回答)
 - ・11月の「個別対話」や「市の基本方針(具体の立地場所や導入機能等)」を踏まえた事業スキームや事業実施条件、参入意向等を調査
 - ・個別対話参加や類似事例の官民連携事業の参画実績がある事業者を対象

◎ 主な調査内容と結果(概要は市HPで公表)



未来型図書館の整備・運営	・事業手法は、整備・運営を一体としたDBO方式やPFI手法(BTO方式)が多い。 ・長期的な事業展開等の理由から事業期間(管理運営期間)は約6割が15年程度。 ・既存施設の解体は、一括発注による費用圧縮等が期待しづらく先行解体の希望有。 ・運営業務のうち、博物館の学芸業務(調査研究、収集保存等)は、市・民間で業務分担の検討が必要。 ・設計・工事期間について従来手法・PFI手法に大きな差は見受けられなかった。
民間収益事業	・合築・別棟とも一定の成立可能性が確認されたが、設置管理許可による意見も有。 ・合築ではカフェ機能、別棟では飲食・スポーツ・子育て施設等の意見有。 ・PFI事業の場合、独立採算による民間収益事業は任意提案が望ましい。
駐車場の整備・管理運営	・必要台数は施設面積や同種施設事例等を参考に平均約260台。 ・駐車場方式は立体駐車場の整備が望ましいとの意見が多い。 ・周辺公共施設駐車場は無料。民間事業者による独立採算での整備・運営は難しい。 ・市からのサービス対価支払い、リース方式による整備、一括借上げ等の希望有。

- ・民間収益事業は、未来型図書館との合築、別棟又は駐車場施設への導入も考えられ、競合や棲み分けの検討が必要。
- ・駐車場については、事業方式、独立採算による運営の実現性に加え、未来型図書館整備との一体的な事業とするかなどの検討が必要。

【R5:先－6】小松市未来型図書館等複合施設官民連携事業調査

(実施主体:石川県小松市)

調査結果②

(5) 事業手法の検討

- 未来型図書館の事業手法の検討と評価
 - ・図書館を中心とした公共機能の割合が高い複合施設であることに留意。
 - ・民間事業者とのサウンディング、先行施設の整備事例も参考に評価。
 - ・官民連携事業で実施する場合は、DBO方式またはPFI手法(BTO方式)が有力と想定
 - ・DBO・PFI(BTO)では、設計・施工・管理運営一括発注による事業者のノウハウ発揮(サービス水準の向上)が期待。
 - ・DBOでは、公共側が資金調達を行うため調達金利が安くなり、事業費総額を低く抑えることが可能。
 - ・PFI(BTO)では、民間側が資金調達を行い、公共側は割賦払いにより財政負担の平準化の効果が大きい。

評価の視点	従来手法		DB方式		DBO方式		PFI手法(BTO方式)	
民間ノウハウの発揮 (サービス水準の向上)	個別発注のため 限定的	△	設計・施工一括発注 により効果が期待	○	運営を含めた一括 により効果が期待	◎	同左	◎
市民との共創 (リビングラボとの連携等)	整備・運営を含めた 継続的な連携が課題	○	同左	○	計画・整備・運営まで 継続的な連携が可能	◎	同左	◎
コスト縮減(経済性)	分割発注により 効果が低い	△	設計・施工一括発注 により効果が期待	○	左記+運営の長期契約 により効果が大きい	◎	同左。DBOに比べ 金利負担大きい	○
財政負担の平準化	地方債活用で一定の 平準化が可能	○	同左	○	同左	○	地方債活用・割賦払 により平準化可能	◎
市のリスク負担	ほとんど市が負担	△	設計・施工の一部リ スクを民間移転可能	○	左記+運営の一部リ スクを民間移転可能	◎	同左	◎
地元企業の参画	参入障壁は低い	◎	DBO・PFIに比べ 参入障壁は低い	○	コンソーシアム組成 地元企業育成の 枠組みが必要	△	同左	△
事業者選定手続き	各発注の手続き 期間が短い	○	一定の手続き期間 が必要	△	同左 運営まで一括選定可能	△	運営まで一括選定可能 PFI法の手続きが必要	△
市場調査結果(複数回答)	回答6/27者	○	回答7/27者	○	回答18/27者	◎	回答16/27者	◎
評 価	△		○		◎		◎	
公共財政負担総額(現在価値)	約68.3億円		－		約64.3億円		約64.1億円	
VFMの算定	－		－		約4億円(5.8%)		約4.2億円(6.2%)	

(6) 事業方針の取りまとめ

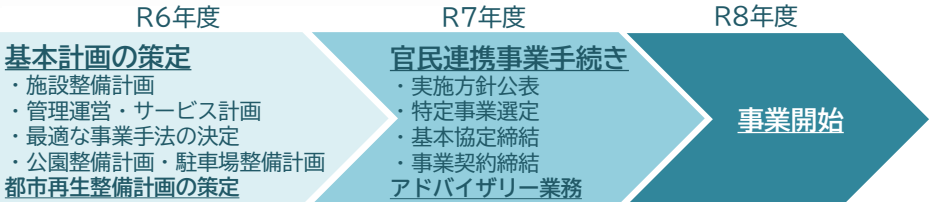
● 未来型図書館等複合施設の整備・運営	
事業場所	小松市公会堂跡地を含む約6,800㎡
事業対象施設	未来型図書館等複合施設 ・建築面積：約4,000㎡、延床面積：約9,000㎡ ・主要機能：図書館、展示室、多目的室、会議室 各種スタジオ、市民ギャラリー、リビングラボ
事業方式	DBO方式またはPFI手法(BTO方式)
事業形態	サービス購入型、一部利用料収入による混合型、独 立採算型を含む
事業期間	設計・建設期間(約3年)+管理運営期間(約15年)
事業範囲	設計、建設、維持管理、運営(民間収益施設部分含む)

※事業方式・事業形態・事業期間については、官民連携事業による場合

- 既存施設(図書館・博物館・教育研究センター)の跡地活用
 - ・サウンディング調査を踏まえ、「園路や広場」「便
益施設(飲食店・売店等)としての整備活用を想定
 - ・「図書館跡地」：公園の中央に位置し周辺の景観が良好
 - ・「博物館・教育研究センター跡地」：幹線道路に近く立地が良好
 - ・Park-PFIの一定の成立性や活用アイデアを確認
 - ・低廉な設置管理許可による飲食店等の設置の意見も有
 - ・未来型図書館整備とは別事業が望ましい(市場の変化等)
- 駐車場の整備・管理運営
 - ・利用実態調査やサウンディング調査から、新たな
駐車場整備(立体駐車場)の必要性を確認
 - ・周辺施設の立地や敷地形状から市役所前駐車場の立体化を検討。
 - ・独立採算ではない整備・運営方式の検討が必要。

事業化に向けた今後の展望

※R7年度以降は、官民連携事業による場合の想定



- 事業化にあたっての課題
 - 既存施設の解体の取扱い(能登半島地震による影響を踏まえた先行解体の調整)
 - 民間収益事業の事業範囲、条件、独立採算による事業成立の可能性
 - ・複合施設本体への導入、既存施設跡地活用、立体駐車場への導入
 - ・PFI方式の場合の条件(必須・任意)
 - 駐車場の整備手法・管理運営(周辺公共施設の無料駐車場との整理)
 - 市と民間事業者の役割分担(博物館業務など)
 - 市民との共創による事業推進(リビングラボの役割拡大、エリアプラットフォーム等)