

【R5:先-19】 センター地区再整備事業PPP導入可能性調査

(実施主体:東京都東村山市)

東村山市基礎情報(R6.1.1時点)

・人口:151,751人

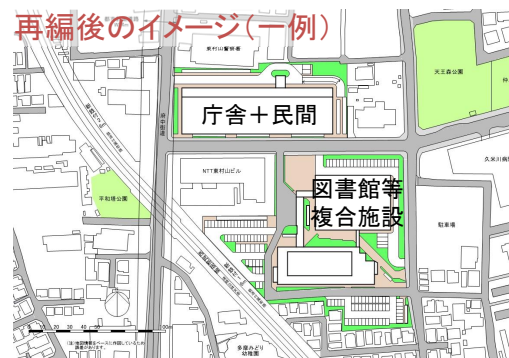
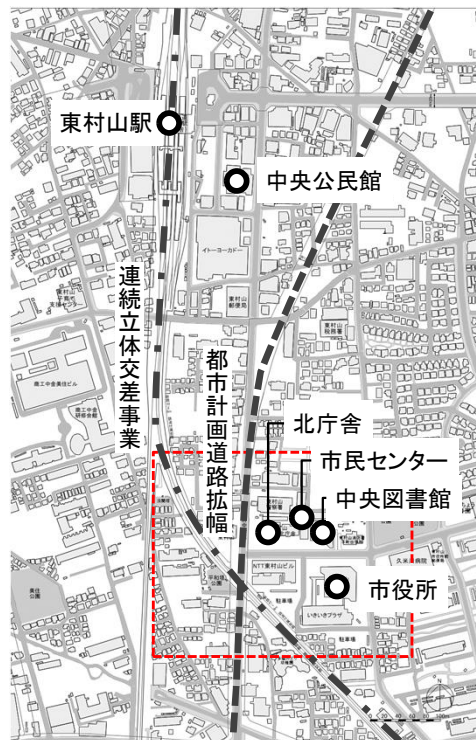
・面積:17.14km²

【事業分野:PRE活用】【対象施設:庁舎・図書館・広場・窓口サービス等】【事業手法:PFI方式+定借、リース方式等】

調査のポイント

- ・ 駅前再開発、連続立体交差事業、都市計画道路等、都市の骨格構造が変わるタイミングにおける、行政機能が集積しているセンター地区において将来の公共施設像及びセンター地区像のあり方を検討する。
- ・ 施設計画とスマートサービスの一体的検討に加え、事業全体のプロフィットシェアと共に、公共施設の行政の非所有手法も検討する。

事業／施設概要



＜対象公共施設の基本情報＞

名称	延床面積	建築年	立地	方針案
① 市役所庁舎	8,802.47m ²	1972	区域内	建替え
② いきいきプラザ	6,727.16m ²	2002	区域内	維持
③ 市役所北庁舎	1,209m ²	1958	区域内	建替え
④ 市民センター	1,152.17m ²	1997	区域内	建替え
⑤ 中央図書館	1,614.77m ²	1973	区域内	建替え
⑥ 多文化共生・男女共同参画推進交流室	240m ²	1989	区域内	建替え
⑦ 中央公民館	5,609.71m ²	1979	区域外	集約*

*新施設に集約し旧施設は用途廃止

＜検討方針＞

- ・ 公共施設の再整備と共に、市及び地区の課題である働く場・賑わい・子育て・歩行空間などの解決を図る。
- ・ いきいきプラザを除く対象施設の建替え等再整備案を、機能再配置・官民連携・土地交換等の可能性から複数シナリオ案を策定。
- ・ DX化により効率化される行政業務を整理し、将来の公共施設の床面積が削減する可能性を考慮し、必要面積を算定。
- ・ 駅前や連続立体交差事業等の街全体の一体性や連携、官民一体でのサービスの提供を目指す。
- ・ 都市公園は子育てや賑わい等市の課題解決に資する活用・連携を検討。

目的・これまでの経緯

H12	H24	H30	R3
都市計画マスタープランにセンター地区を位置づけ	公共施設白書の作成	第5次総合計画等に着手	センター地区構想策定

センター地区エリアでは、将来的な土地利用のポテンシャルの向上が見込まれることから、時間軸や面を意識した行政機能の適切な配置などを通じ、センター地区のビジョンである「新たな活力を生み出し、快適に暮らし働ける質の高いスマートな地区」を目指し、本格的な検討をスタートした。

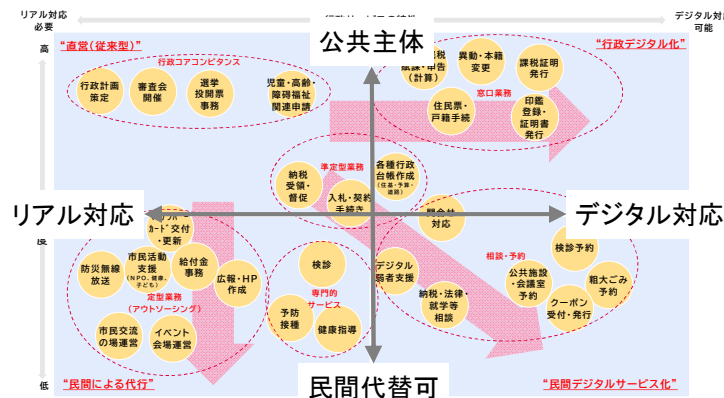
調査結果

1. コンセプト・導入機能・シナリオ案の検討

住宅都市として発展してきた当市は、将来の郊外型ライフスタイルを意識した機能集約が必要。行政機能の効率化と官民連携による魅力的なエリアづくりの両輪で検討した。

- 市役所/図書館/公民館等における公共サービスが、DX推進によりデジタル対応、民間代替の可能性を整理した。
- デジタル化が不可能で、民間に代替可能なものを、施設整備以外においても官民連携事業の範囲に含むことが可能か検討。

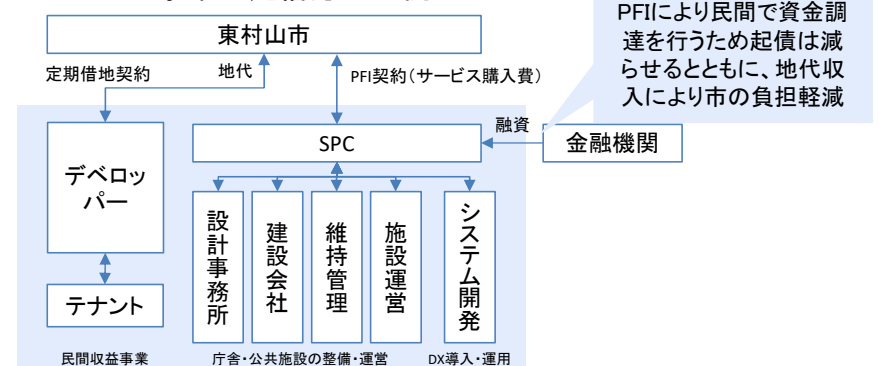
<公共サービスのDX化・民営化整理イメージ>



2. 事業手法の検討／事業者ヒアリング結果

PFI事業+定借方式では、施設整備に加え、DXにより窓口業務やオフィスレイアウトの効率化を含めた事業とするとともに、余剰容積を活用した民間収益事業を想定し、リース方式では、建物は民間で保有し、10年目以降の行政床利用ニーズの変化に対応した契約方法を想定した。

<PFI事業+定借方式の例>



PFIにより民間で資金調達を行うため起債は減らせるとともに、地代収入により市の負担軽減

3. 事業スキームの評価

	従来方式	PFI+定期借地方式	リース方式
公共負担	△コスト削減は見込みにくい	○民間の借入金利が従来方式に比べて高いが、全体として市の財政負担を軽減(-6.2%削減)	◎需要に合わせた運用を民間で担うため、市の財政負担削減効果は大きい(-9.1%削減)
公募手続き	○公募手続きは通常の手続きとなるため容易	△PFI法に基づく手続きが必要となり、時間がかかる	△公募条件の設定等にある程度時間がかかる
民間参入	○民間による資金調達がなく、個別契約のため参入しやすい	○民間収益事業と公共事業を分けた形であれば可能性は高い	△事業期間や契約内容等によるが立地等民間収益事業の成立難易度が高い
民間創意工夫	×民間事業者の創意工夫は見られない	△収益事業など創意工夫の余地が比較的大きい	○収益事業・床面積の有効活用など創意工夫の余地が大きい
総合評価	×公共負担額のデメリットや地区の魅力向上の創意工夫が得られにくい	○公共負担額の軽減効果やPFI事業の浸透による民間参入のしやすさ、民間の創意工夫の提案を得られるメリットがある	○公共負担額軽減や民間の創意工夫の余地が大きい、民間参入意欲を高める契約条件の設定が必要

➡ リース方式の公共負担が少ないが、官民の適切なリスク分担が課題。参入意欲を確保する工夫等精査が必要。

事業化に向けた今後の展望

庁内・市民・地域との合意形成の状況を踏まえ実施スケジュールは適宜調整を行っていく。

