# PPP/PFI手法を活用した 都市再生整備計画関連事業 事例集

令和5年4月

国土交通省 都市局 市街地整備課

# 目次

事例集 掲載事例一覧	• • • • • • • • • 2
PPP/PFI事業における選択対象	3
参考:PPP/PFIの概要	4
掲載事例(7地区)	
・弘前れんが倉庫美術館(青森県弘前市)	7
・まなびあテラス(山形県東根市)	• • • • • • • • 11
・トチオーレ(新潟県長岡市)	• • • • • • • • 15
・お茶と宇治のまち交流館(京都府宇治市)	• • • • • • • 19
・東大阪市文化創造館(大阪府東大阪市)	23
・箕面市立文化芸能劇場・船場図書館・船場生涯学習センター(大阪府箕面市)	27
・出島メッセ長崎(長崎県長崎市)	31

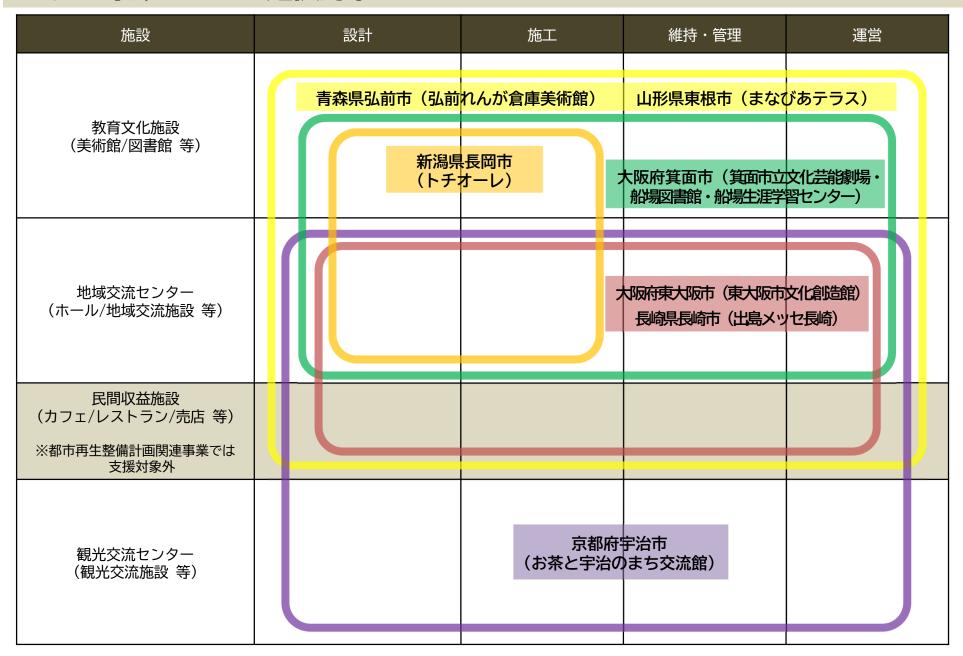
## 事例集 掲載事例一覧

- ○これからのまちづくりは、人口減少やそれに伴う財政状況、老朽化した公共公益施設への対応、多様な市民ニーズへの対応等の必要性から、 公共のみならず、民間事業者の資金やノウハウを最大限活用し、コスト削減、事業の効率化、多様な市民ニーズへの対応等が求められています。
- ○このような中、公民が連携し、公共サービス、公共公益施設の整備・運営等を行うPPP/PFI(※1)手法が多くの都市で導入・活用されており、一定の成果が出つつあります。
- ○本事例集は、近年実施された<u>都市再生整備計画関連事業</u>(※2)のうち、<u>PPP/PFI手法を活用して公共公益施設等を整備した事例について、</u> その「事業概要、PPP/PFI手法を活用した理由、PPP/PFI手法の活用による効果」をまとめたものです。
- ※1 PPP : 公民が連携して公共サービスの提供を行うこと
- PFI : 公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図ること
- ※2 都市構造再編集中支援事業·都市再生整備計画事業

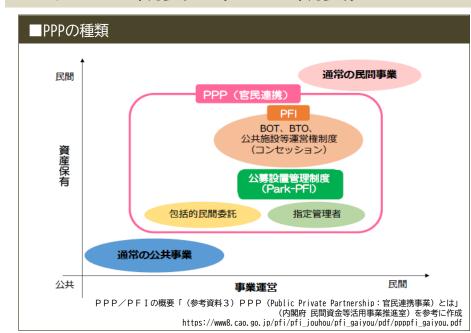
### ■掲載事例 一覧

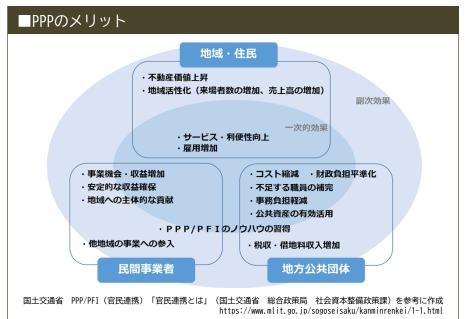
事例名称/主な用途	所在地	人口 (R4.1住民基本台帳)	都市再生整備計画 地区名称/事業種別	計画期間(年度)	竣工 年月	PFIの 事業方式/事業類型
<b>弘前れんが倉庫美術館</b> (美術館・地域交流施設・民間収益施設)	青森県 弘前市	約16.6万人	弘前市中心拠点地区 都市構造再編集中支援事業 [既存建造物活用事業]	H27~R2	R2. 7	RO方式 サービス購入型
まなびあテラス (美術館・地域交流施設・民間収益施設)	山形県 東根市	約4.7万人	東根地区 都市再生整備計画事業 [高次都市施設]	H26~H30	H28. 11	BTO方式 サービス購入型
トチオーレ (ホール・地域交流施設・図書館)	新潟県 長岡市	約26.3万人	長岡市栃尾地区 都市構造再編集中支援事業 [高次都市施設]	R1∼R5	R4. 5	DB方式 一
お茶と宇治のまち交流館 (観光交流施設・地域交流施設・民間収益施設)	京都府宇治市	約18.3万人	宇治橋周辺地区 都市再生整備計画事業 [高次都市施設]	H27~R2	R3. 10	BT0方式 混合型
東大阪市文化創造館 (ホール・地域交流施設・民間収益施設)	大阪府 東大阪市	約48.2万人	東大阪八戸ノ里周辺地区 都市再生整備計画事業 [高次都市施設]	H28∼R1	R1.9	BTO方式 サービス購入型
箕面市立文化芸能劇場・船場図書館・船場 生涯学習センター (ホール・図書館・地域交流施設)	大阪府 箕面市	約13.9万人	箕面市船場・萱野中央地区 都市構造再編集中支援事業 [高次都市施設/中心拠点誘導施設]	H26∼R2	R3. 5	DBO方式 独立採算型
出島メッセ長崎 (ホール・地域交流施設・民間収益施設)	長崎県 長崎市	約40.6万人	長崎駅周辺地区 都市構造再編集中支援事業 [高次都市施設]	H30∼R3	R3. 11	BTO方式 独立採算型

## PPP/PFI事業における選択対象



## PPP/PFIの概要 (PPPの概要)





## ■PPPの類型

手法			役割分担				
		概 <del>要</del> 資 調		建設	所	有	管理 運営
公設公営(従	来方式)						
業務委託	£	公共直営	公	公	1	`	公
公設民営							
指定管理	里者制度	公共が施設を建設・所 有し、管理運営を民間 に委託	公	公	4	\ <u>\</u>	民
施設貸生	₹	公共が施設を建設・所 有し、民間に施設を貸 与し維持管理を委託	公	公	4	`	民
DB0		民間の意見を取り入れ ながら公共が施設を建 設し、民間に運営管理 を委託	公	公	2	//	民
コンセッ(公共施営権制度		例えば上下水道等の料 金徴収を伴う公共施設 において、管理運営を 民間に委託	民	公	4	``	民
民設公営							
施設借戶	Ħ	民間が建設・所有する 施設を、公共が借用し 管理運営を行う	民	民	E	€	公
民設民営							
PFI (BTO · BO DBO · RO	OT · BOO ·	民間に施設の資金調達 から管理運営まで一体 的に委託	民	民	公	民	民
第3セク	フター	第3セクターに施設の 資金調達から管理運営 まで一体的に委託	民	民	Ē	₹	民
民営化							
民間譲渡	<b></b>	公共所有の施設を民間 に譲渡し、事業運営も 移管する	民	民	E	₹	民

PFI事業導入の手引き (内閣府)を参考に作成 https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi\_jouhou/tebiki/kiso/kiso03\_01.html

## PPP/PFIの概要 (PFIの概要①)

## ■PFIの事業方式(所有形態による分類)

業務等事業方式	資金調達	設計建設 期間	運営開始	維持・管理 運営	事業終了	事業終了 以降
BT0	民間	民間	所有権移転	民間	公共	公共
BOT	民間	民間	民間	民間	所有権移転	公共
B00	民間	民間	民間	民間	民間	民間
DB0	公共	民間	所有権移転	民間	公共	公共
RO	民間	民間	民間	民間	民間	公共

●BTO (Build Transfer Operate) 方式 PFI事業者が施設を建設 (Build) し、その後施設の所有権を公共 に移転 (Transfer) したうえで、PFI事業者が施設を維持管理、運 営 (Operate) する方式。所有者移転の際に建設費が支払われるこ とが多く、PFI事業者にとっては費用負担が軽減される。資金調達

の際に金融機関の監査があるため倒産のリスクが低い。



- ●DBO (Design Build Operate) 方式 事業者が設計 (Design)、建設 (Build)、運営 (Operate) を一 括して行い、施設の所有と資金調達は公共が行う方式。PFI事業者 による資金調達が不要であり、負担が軽減される。公共が補助金 等を活用して資金調達を行うため、費用が低く抑えられる。
- ●RO (Rehabilitate Operate) 方式 事業者が公共の既存施設を改修し、維持管理・運営する方式。一 般的に施設の所有権は公共から移転しないため、PFI事業者の費用 負担が軽減される。

■:施設所有が民間 ■:施設所有が公共

●BOT (Build Operate Transfer) 方式 施設の設計・建設 (Build) から維持管理、運営 (Operate) の期 間中を通じ施設の所有権を事業者が保有し、事業終了後に公共に 所有権を移転 (Transfer) する方式。資金調達はPFI事業者が行い、 事業終了までPFI事業者が施設を所有するため、事業期間内の公共 の負担が軽減される。



●B00 (Build Own Operate) 方式

事業者が施設を建設(Build)し、そのまま所有(Own)したうえで、施設を運営(Operate)する方式。資金調達も施設の所有もPFI事業者で行うため、公共の負担が軽減される。



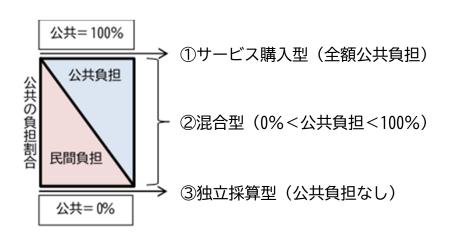
PFI事業導入の手引き (内閣府)・PFIについて(特定非営利活動法人全国地域PFI協会)・PFIとは(株式会社 民間資金等活用事業推進機構)・内閣府への聞き取りを参考に作成

http://pfi-as.jp/pfi/pfi/post\_8.html https://www.pfipcj.co.jp/pfi/type.html

https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi jouhou/tebiki/kiso/kiso11 01.html

## PPP/PFIの概要 (PFIの概要2)

## ■PFIの事業類型(事業費の回収方法による分類)



## ①サービス購入型

公共団体が支払う公共サービスの対価がPFI事業者の事業収 益となる類型。事業収支が見込めないか、見込めてもごくわ ずかな場合に採用される。(例:学校関係、庁舎、公営住宅 等)



## ②混合型

公共団体が支払う公共サービスの対価と利用者から支払われ る利用料金収入がPFI事業者の事業収益となる類型。事業収 支があるが、公共の助成が必要な際に採用される方式である。 (例:宿泊施設、温泉施設等)



## ③独立採算型

利用者から支払われる利用料金収入がPFI事業者の事業収益 となる類型。事業収支で総事業費を十分賄える際に採用され る。(例:有料駐車場、水族館等)



PFI事業導入の手引き (内閣府)・PFIについて(特定非営利活動法人全国地域PFI協会)・PFIとは(株式会社 民間資金等活用事業推進機構)・内閣府への聞き取りを参考に作成 http://pfi-as.jp/pfi/pfi/post 8.html

https://www.pfipcj.co.jp/pfi/type.html

https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi\_jouhou/tebiki/kiso/kiso11\_01.html

青森県弘前市(人口:約16.6万人(令和4年1月時点))

PFI実施の ポイント

美術館運営を重視とする事業者選定により、民間事業 者のノウハウを活用した企画立案が実現





## ■事業背景

・ 弘前市役所をはじめ、公共公益施設、商業・観光施設等の都市機能が 集積した中心市街地では、少子高齢化や郊外型商業施設の立地等でま ちの活力低下、空洞化が深刻な状況となっており、市民・観光客など、 誰もが楽しくまち歩きができる賑わいとやすらぎの調和したまちづく りが求められていた。

## ■事業目的

- ・ まちなかの回遊促進と賑わいの再構築を図り、住みやすく持続できる まちづくりを推進するため、交通結節点に位置する中心拠点に既存施 設(煉瓦倉庫)を活用した文化・芸術活動のできる施設を整備。文化 芸術と交流、活動の拠点として市民主体の生涯学習と地域文化の振興 による市民生活の一層の充実と文化芸術活動の推進を図り、新たな賑 わいを創出することを目指した。
- 「みせる」・「つくる」・「はぐくむ」をコンセプトとし、世界につ ながる芸術や文化に触れ、次世代の子供や若者たちが感性を育て、未 来を築く活力や創造力を培う拠点を目指した。

## ■PPP/PFI手法を活用した理由

• 事業費の圧縮と美術館の整備・運営のノウハウ活用を目的に、PPP/PFI 手法を導入した。 RO方式 (サービス購入型)

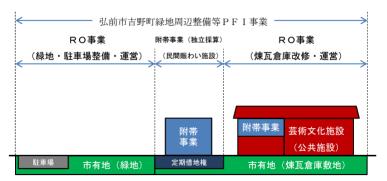
設計 | 施工 | 運営 | 維持・管理

施設類型	交流拠点施設
場所	弘前市吉野町2-1
施設概要	<ul> <li>・大正12年頃建設の煉瓦倉庫(吉野町煉瓦倉庫)を活用して芸術文化施設として整備</li> <li>▶ 美術館機能(展示室・収蔵庫)/地域交流センター機能(スタジオ・多目的ホール・ワークラウンジ)/共用部(エントランス、コミュニティギャラリー、ホワイエ:イベント・交流スペース利用)</li> <li>・煉瓦倉庫コンバージョン型PFI事業(R0方式)</li> <li>・附帯施設としてカフェ・ショップを併設</li> </ul>
面積	敷地面積:3,606.69㎡ 延床面積:3,089.59㎡
発注者	弘前市
事 業 者	弘前芸術創造株式会社(スターツコーポレーション株 式会社他7社が設立した特別目的会社)
	事業スケジュール
平成25年度	駅前広場周辺地域活性化基本構想(弘前市)
平成26年度	「ひろさき魅力プロデュース室」設置
平成27年度	「ひろさき魅力プロデュース室」 →「吉野町緑地整備推進室」
平成27年7月	弘前市が用地・建物購入
平成28年6月	(仮称) 吉野町文化交流拠点 基本計画書 策定
平成28年7月	吉野町緑地周辺整備等PFI事業実施方針の公表
平成28年9月	吉野町緑地周辺整備等PFI事業募集要項の公表
平成29年3月→6月	優先交渉者(スターツグループ)決定→事業契約締結
平成30年5月	改修工事着工
令和元年6月	「弘前れんが倉庫美術館」名称決定
令和2年7月	「弘前れんが倉庫美術館」オープン
~令和17年3月	運営・維持・管理に係る事業期間終了予定
	凡例 : 都市再生整備計画の計画期間

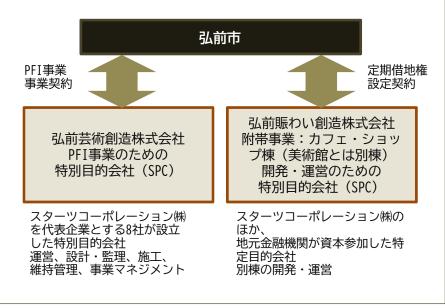
:都市再生整備計画の計画期間

## ■事業スキーム

- 事業方式はR0方式(民間の資金で改修、民間が運営・維持管理 )であり、運営(15年間)に重きを置いている。
- プロフィットシェアリング\*\*を導入しており、一定の収益を超えると 利益が市にも環元される什組みである。



弘前市「吉野町緑地周辺整備等PFI事業『実施方針』より



## ■庁内体制

• 平成26 (2014) 年

「ひろさき魅力プロデュース室」:地域資源の活用検討

• 平成27 (2015) 年

「吉野町緑地整備推進室」:文化・交流拠点形成、PFI事業

• 令和2(2020)年

「美術館周辺活性化室」:美術館整備後の運用

情報共有

観光庁補助金活用モニターツアー

学生ツアー

中心市街地 活性化協議会

観光課

教育委員会

## ■事業期間/交付対象事業費

事業期間:平成27年度~令和元年度

交付対象事業費: 2,623百万円

美術館:中心拠点誘導施設(教育文化施設)

地域交流センター:高次都市施設(地域交流センター)

交付期間	交付対象事業費(百万円)			
(年度)	中心拠点誘導施設 (教育文化施設)	高次都市施設 (地域交流センター)		
H27	277. 0	78.0		
H28	153. 0	43.0		
H29	_	_		
H30	861.0	240.0		
R元	760. 0	211.0		

【出典】弘前市中心拠点地区都市再生整備計画 令和4年2月版

## ■都市再生整備計画の概要

## 都市構造再編集中支援事業

- 交付期間:平成27年度~令和2年度
- 面積:237.9ha

### 【主な事業】

- 道路、土淵川吉野町緑地整備
- 鷹揚公園整備



## ■事業の特徴

- 長く市民に愛され、地域によって芸術家の展覧会に活用されていた建物 を、市が取得して実現した。
- 展示作品の提案権を事業者に持たせる等、民間のノウハウを最大限に活用した。
- 提案期間中に競争的対話を導入することで、弘前市が事業者と直接方向 性の意見調整を実施した。
- 市内初のPPP/PFI実施であったため、庁内調整や、議会の理解を得るのが大変であった。議会からは、地方都市に美術館を整備して本当に人が来るのかという反対意見もあったが、当時の庁内の強い推進体制により実現した。
- 日常的な市民等の利用促進につなげることを目的に、スタジオ・ライブラリーを併設した。



展示室



展示室



展示室



ライブラリー

## ■PPP/PFI手法の活用による効果

### ■事業実施に係る効果

- PFI手法を用いることで、事業者選定時点では、直営の場合と比較して約230百万円の事業費の削減が見込まれた。
- SPCに美術館運営を専門とする構成員が含まれているため、芸術文化施設に係るノウハウや民間事業者同士のネットワークの活用により、市では難しい展示会の企画・立案等が可能となった。

### ■施設供用後の定量的な効果

- 美術館と地域交流センターを併設することで、観光客だけでなく、 市民も多くの人が利用できる施設となっており、新型コロナウイル ス感染症の影響による入館制限等がある中でも、プレオープンから およそ2年半ほどで来館者数10万人を迎えている。(令和4年11月時 点)
- 高校生以下、65歳以上は無料としたこともあり、利用者の年齢の偏りもない。

	令和2年度	令和3年度
展覧会入館者数	26,542人	22,834人
イベント等参加者数	1,160人	802人
貸館利用者数	558人	1,942人
ライブラリー利用者数	1,154人	1,793人
総入館者数	29,414人	27,371人

【出典】弘前市資料

## ■施設供用後の定性的な効果

• 弘前れんが倉庫美術館の開館を期に、これまでに無かった学校団体 向けの教育普及プログラムや、民間事業者との連携事業等の実施が 実現した。

山形県東根市(人口:約4.7万人(令和4年1月時点))

PFI実施の ポイント

民間事業者からの要求水準以上の提案によるサービス の向上と、性能発注によるコストダウンの実現







提供:東根市

## ■事業背景

・ 東根市では、芸術文化・スポーツ面への振興や環境の整備などが他の 施策に比べ立ち遅れていた。そのため、作品展示や創作活動の場など、 市民団体が活動できる拠点施設がなく、他施設の代替利用などニーズ に対応できていないほか、芸術文化活動の幅の広がりや団体間交流の 醸成が進んでいない状況にあった。

## ■事業目的

- 芸術文化活動の拠点や、芸術文化などに関する市民団体活動の支援の 場を創出する。
- 新旧市街地の双方に芸術文化活動の拠点を整備することで、市街地を芸術でつなぎ、地域全体の文化の向上を図り、様々な芸術文化活動における交流の場を創出する。
- 心豊かな文化環境を効果的かつ最大限に発揮するため、落ち着いた雰囲気で潤いのある緑あふれた憩いの空間と一体的に施設を整備する。

## ■PPP/PFI手法を活用した理由

- 公共施設の建替が市内で複数計画されており、コスト削減が必要であったためPFIの活用を決定した。
- 当時の先行PFI事例や市の現状を考慮し、市の財政負担の削減のため、 BTO方式サービス購入型を適用した。

BTO方式 (サービス購入型)

設計 | 施工 | 運営 | 維持・管理

施設類型	交流拠点施設
場所	東根市中央南1丁目7-3
施設 <del>概要</del>	<ul> <li>・市民ギャラリー・市民活動支援センター・美術館の複合施設である公益文化施設を整備(図書館は単独事業整備)</li> <li>・市民ギャラリー・市民活動支援センターを地域交流センター(市民の芸術文化活動の発表・創作における本市の拠点)として整備</li> <li>・附帯事業としてカフェを併設</li> </ul>
面積	敷地面積:22,492㎡ 延床面積:4,401㎡
発 注 者	東根市
事業者	株式会社メディアゲートひがしね(本PFI事業遂行する 特別目的会社:鹿島建設㈱を代表とする6社)

事業スケジュール			
平成13年	第三次東根市総合計画:総合文化・学習施設の建設 (区画整理事業地内に用地を確保)		
平成23年	第四次東根市総合計画:公益文化施設整備プロジェク ト「教養・学びの空間」「憩いの空間」		
平成24年5月	公益文化施設整備市民検討委員会発足		
平成25年2月→5月	公益文化施設整備基本構想・基本計画策定 PFI基本方針決定(庁議)→導入決定(5月)		
平成25年9月	実施方針公表		
平成25年12月	特定事業の選定・公表、債務負担行為議会議決		
平成26年5月→6月	入札(総合評価一般競争入札)→落札者決定		
平成26年7月→8月	基本協定→事業契約締結(仮契約)		
平成26年9月	事業契約の議決		
平成26年9月 ~平成28年10月	設計・建設期間		
平成28年11月	地域交流センター(まなびあテラス)オープン		
~令和18年10月	運営・維持・管理に係る事業期間終了予定		

凡例

: 都市再生整備計画の計画期間

## まなびあテラス

## ■事業スキーム

- ・ 事業方式はBTO方式(民間が施設建設、施設完成直後に公共に所有権 移転、民間事業者が維持管理及び運営)であり、運営期間を20年間 としている。
- 基本構想・基本計画の策定にあたり、市主導による市民検討委員会 を発足。求められる機能について報告書にまとめ、民間提案の自由 度を高めた要求水準書を作成の後、民間企業を公募した。
- 管理運営業務をSPC (メディアゲートひがしね) に委託。毎月1回連絡部会にて、情報交換や問題解決の検討を実施。
- 美術館の主催事業等は、民間のネットワークを活かして芸術系大学の助言を受けながら実施した。

市民活動支援センターでは、専門スタッフの配置による相談体制や市民活動のサポート体制が構築されている。

#### PFI 事業構成 事業実施体制図 (構成企業と分担) ▼ドバイザリー契約 佐藤総合計画 東根市 【出資者】 PFI 事業契約 鹿島建設 保険会社 ・図書館流通センター メディアゲートひがしね 三菱電機ピルテクノサーピス 融資 (SPC) 山形銀行 山形ピルサービス ・ NECキャピ タルソリューション [PM/FA] 【維持管理】 三菱電機ビル (図書館)(美術館/市民ギャラリー) 山形ビルサービス NEC+pt 91 山下設計 (市民活動支援センター) テクノサービス ソリューション 鹿島建設 山形ビルサービス 協力 協力 協力 地元企業 地元企業 地元書店 美術系企業 大学(芸術) 地元企業 【出典】東根市IP

## ■庁内体制

- ・ 平成24年4月に3名から成るプロジェクト推進課を設置。平成27年4月 より、生涯学習担当課内の1係となり、人員体制は2名となった。
- PFI活用事業が決定する度に、プロジェクト推進課を設けており、 整備完了後は解散することとなっている。
- 平成28年11月から、公園エリアの所管は都市公園担当課へ移管された。

## ■事業期間/交付対象事業費

事業期間:平成27年度~平成28年度

交付対象事業費:943.9百万円

市民ギャラリー・市民活動支援センター

: 高次都市施設(地域交流センター)

		☆ 什· ↓ ◆ 本
	交付期間 (年度)	交付対象事業費(百万円)
		高次都市施設 (地域交流センター)
	H27	389. 8
	H28	554. 1

【出典】東根地区都市再生整備計画 平成30年7月版

## まなびあテラス

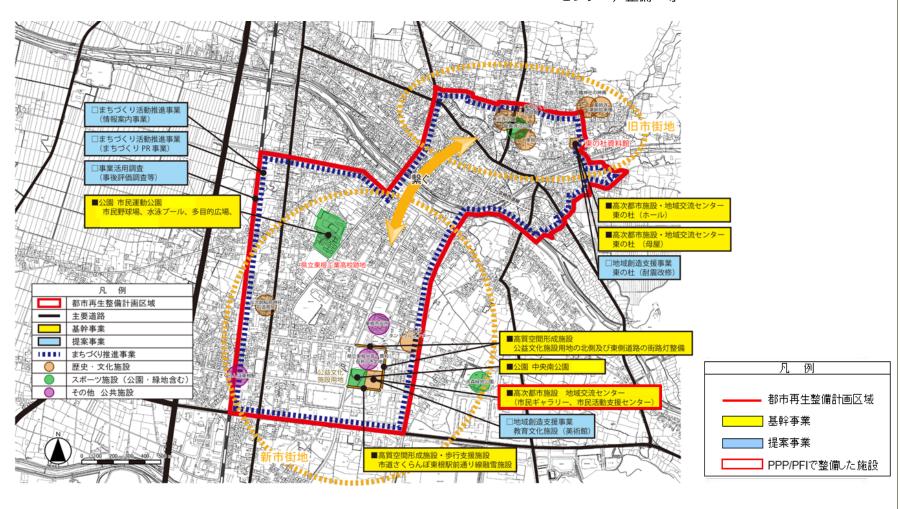
## ■都市再生整備計画の概要

### 都市再生整備計画事業

- 交付期間:平成26年度~平成30年度
- 面積:268ha
- 交付対象事業費: 2,898(百万円)

### 【主な事業】

- 市民運動公園整備、中央南公園整備
- 地域交流センター(東の杜ホール・母屋) 整備
- 地域交流センター(市民ギャラリー・市民活動支援 センター)整備 等



## まなびあテラス

## ■事業の特徴

- 敷地は土地区画整理事業で創出した文化施設用地であり、図書館は機能移転、美術館と市民ギャラリーは新設した。
- 美術館、図書館、市民ギャラリーを複合化することにより、美術館の来場者に市民ギャラリーの展示を PRする等、利用者への複合的なアプローチが可能となった。
- 図書館は、民営化により開館日数を増やすことができ、周辺の図書館よりも開館時間が長い。
- ・ 消防署、給食センター、小学校に次いで、当施設は 市内4件目のPFI活用施設である。



利用の様子

提供:東根市

## ■PPP/PFI手法の活用による効果

### ■事業実施に係る効果

- 施設の構造や材料、維持管理の方法等、自由設計から運営までトータルでの契約のため、事業費の削減(約785百万円削減(見込額))につながった。
- 図書館は、従来と比べ開館日数・時間が長いことに加え、民間事業者よりIC予約図書受取棚(東北初の導入)や電子書籍の導入等、要求水準書以上の提案があり、利用者にとって利便性の高い施設となった。
- 美術館の主催事業等については、民間事業者のネットワークの活用により、幅広いジャンルの展覧会の開催や質の高い市民参加型の企画(ワークショップの実施)が実現できている。
- ・ 民間事業者が地域文化の収集・発信に積極的だったこと、市として要求水準書の内容を できるだけ限定せず、民間事業者の提案の幅を広げたこと等により、東北で初となる 「地域映像アーカイブスシステム※」の提案につながった。

### ■施設供用後の定量的な効果

- 令和4月3月31日時点での入場者数は約150万5千人。令和元年度までは年間30万人を超えていたが、新型コロナウイルス感染症の影響を受け現在は年間20万人程度となっている。
- 当施設の整備により、芸術文化活動の拠点が 創出され、幅広い活動を展開するための環境 改善が図られ、住民の満足度が向上した。
- → H31年3月に事後評価実施、住民の満足度目標 値達成(36.7%→50%)



【出典】東根市資料

## ■施設供用後の定性的な効果

• 市民活動センターの登録団体が市民ギャラリーで展示会を開催し展示を見て関心を持った市民が団体に参加する、美術館のワークショップに参加した市民が団体を立ち上げワークショップを続ける、作家同士が出会うなど、当施設が人と人を結ぶ「場」になっている。

PFI実施の ポイント 設計・施工の一体的な実施により、工期短縮を図りな がらも施設のデザイン性・機能性の向上が実現





提供:長岡市

## ■事業背景

・ 旧栃尾市地域の中心地である長岡市栃尾地域周辺の一部の公共施設には、老朽化や耐震性の不足といった問題があり、また、栃尾地域では、 人口減少に伴う活力低下が懸念されていた。このことから、老朽化した施設を効果的に集約し、住民の交流と活動を誘発して地域の活性化を促進する、新たな施設の整備検討を行う必要があった。

## ■事業目的

・ 旧工場跡地を活用し、多世代交流の場や多様な市民活動の空間を創出する「栃尾地域交流拠点」を整備するとともに、公共施設の再編を推進。公共施設の再編・集約化による都市機能更新を契機とした、地域の暮らしの魅力・利便性向上と、多世代交流や地域住民の多様な活動によるにぎわい再生を図る。

## ■PPP/PFI手法を活用した理由

• <u>目標の開設年度に向け、事業期間を短縮するため</u>、設計・施工時において民間のノウハウを活用した。市内で実績のあるDB方式を採用した。

DB方式	設計	施工	運営	維持・管理
------	----	----	----	-------

施設類型	交流拠点施設	
 場 所	長岡市中央公園1番67号	
施設概要	・旧工場跡地(未利用地)を活用し、栃尾文化センター、栃尾市民会館の機能を合築し、地域の様々な活動機会を提供する地域交流拠点施設を整備・あわせて、別事業において、公立図書館を整備・複合化 ・施設の設計・施工にあたっては、DB方式を採用	
面積	敷地面積:11,741.57㎡ 延床面積:4,270.51㎡	
発 注 者	長岡市	
事業者	中越・共榮・三協・良電社栃尾地域交流拠点施設(仮 称)建設特定共同企業体	
事業スケジュール		
平成30年3月	長岡市が栃尾地域交流拠点等整備基本構想を策定	
平成31年1月	第1回PFI事業等事業者選定委員会を開催	
平成31年4月	栃尾地域交流拠点施設(仮称)建設工事の一般競争入 札の公告	
令和元年7月	長岡地域土地開発公社より整備事業用地を取得 第4回PFI事業等事業者選定委員会を開催し、事業者を 決定 栃尾地域交流拠点施設(仮称)建設工事の落札業者を 決定	
令和元年9月	栃尾地域交流拠点施設(仮称)建設工事の契約を締結	
令和3年10月	栃尾地域交流拠点施設(仮称)の愛称が「トチオー レ」に決定	
令和4年5月	栃尾地域交流拠点施設(トチオーレ)オープン	

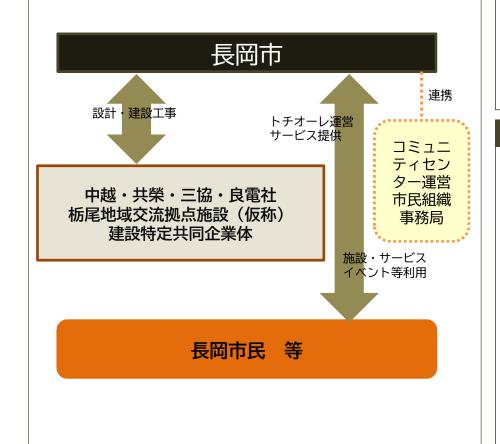
凡例

: 都市再生整備計画の計画期間

## トチオーレ

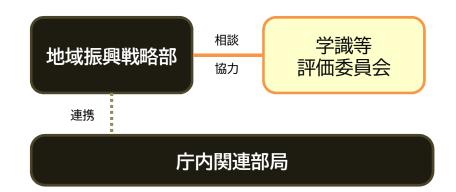
## ■事業スキーム

- 事業方式はDB(デザインビルド)方式。市内で当該方式による最終処分場整備の実績があり、近隣市町村においても実績があったため導入に至っている。
- 運営は、当施設が市民の交流の拠点であることから、指定管理ではな く長岡市の直営で行っている。
- 将来的には、市内のコミュニティセンターの運営を担う市民組織に運営を委ねることを視野に入れている。



## ■庁内体制

・ 当事業に向けたプロジェクトチームの組成までは至っていないが、ア オーレ長岡以来の大規模施設整備を契機に、庁内の機運もあり、関連 部局が協力・連携した。



## ■事業期間/交付対象事業費

事業期間:令和元年度~令和3年度 交付対象事業費:1,945.6百万円

栃尾地域交流拠点施設:高次都市施設(地域交流センター)

交付期間	交付対象事業費(百万円)
(年度)	高次都市施設 (地域交流センター)
R元	295. 3
R2	646. 1
R3	1,004.2

【出典】長岡市栃尾地区都市再生整備計画 令和4年9月版

## トチオーレ



## トチオーレ

## ■事業の特徴

- 老朽化や耐震性の不足した公共施設の効果的な集約と、栃尾地域の地域活性化の促進を目指して実施した。
- 相乗効果を視野に、隣接する中央公園(改修)と当施設を同時に整備した。
- 従前の中央公園は、成長し過ぎた植栽が鬱蒼と茂っているなど安全・防 犯面にも問題があった。施設整備を機に、オープンな設えに変えたこと で、施設との一体利用など活用の幅が広がった。
- 基本構想時に地域委員会(地域自治組織)内に分科会を設けてワークショップを行い、整備の方向性等について意見交換を実施した。









イベント案内、利用の様子写真

### 【出典】

https://www.city.nagaoka.niigata.jp/shisei/cate02/blog/20221009-1.html

http://tochiokankou.jp/event/tochiole.html

https://www.city.nagaoka.niigata.jp/shisei/cate08/tochio-kouryu/reserve.html

## ■PPP/PFI手法の活用による効果

### ■事業実施に係る効果

- ・ 設計・施工を一体的に実施することで、<u>契約に係る手続き等の期間</u> <u>(約3ヶ月)を短縮することができた。</u>設計段階から工事費の見通し を立てることができた。
- また、設計・施工の一体的な実施により、過度なデザイン(設計 側)や設備導入(施工側)に傾くことなく、バランスの取れた施設 を整備することができた。

### ■施設供用後の定量的な効果

オープンより半年で来場者が10万人を超え、オープン7ヶ月後の11月は約18,000人と利用状況が良い。特に大ホールの利用率が高い。



【出典】長岡市資料

新型コロナウイルス感染症の影響により入館制限がある中で、オープン (令和4年5月)から5か月ほどで入館者数延10万人を迎えている。

### ■施設供用後の定性的な効果

- ストリートラウンジ※を設け、オープンな空間構成としたことで、 中学生等の新たな利用も増え、狙い通りの使い方をされている。
- 屋根付き広場は休憩等で利用されている。公園と広場は幼稚園児等のお散歩コースとなっている。
- 施設のオープニングイベントは、使い手側の育成につなげたいという思いから、スタートアップを支援する意図で、商工会、観光協会、 地元団体で構成される実行委員会に運営を任せた。現在は、地元住 民の自発的なイベントの実施がみられる。

京都府宇治市(人口:約18.3万人(令和4年1月時点))

PFI実施の ポイント

民間事業者のノウハウを活用した事業提案により、 サービス水準が向上





## ■事業背景

• 宇治市の中心に位置する宇治橋周辺地区では、宇治茶の生業景観が国の重要文化的景観に指定され、当地区から発掘された「宇治川太閤堤跡」が国の史跡に指定されたことを契機に、まちづくり構想等を策定し、歴史・文化を活用したまちづくりを推進している。宇治の歴史・文化の情報発信と地域住民の相互交流の場となる交流施設の整備や、観光地としての周遊性を高める周辺整備を行うことで、宇治茶と歴史・文化の香るまちづくりの実現を目指すこととした。

## ■事業目的

- 宇治市の歴史・文化について総合的に情報発信し、満足度を高めて周遊観光へとつなげ、地域住民と観光客との交流を図るための観光交流センターと、地域住民の相互交流の場として地域コミュニティの活性化を図る、地域交流センターを整備した。
- あわせて、来訪者が憩い、くつろげる空間や、賑わいを創出する様々なイベント実施に向けた広場や庭園を整備した。

## ■PPP/PFI手法を活用した理由

• 民間のノウハウを活かした様々な提案が可能であり、サービス水準の向上が見込めることから、PPP/PFI手法を導入した。

BTO方式 (混合型)

設計 | 施工 | 運営

営|維持・管理

施設類型	交流拠点施設		
場所	宇治市菟道丸山203-1		
施設概要	<ul> <li>・ 平成16年頃から京阪宇治駅北側区画整理事業に着手。 太閤堤の一部が発掘されたことから事業を見直し。 歴史公園整備(遺跡の保存・活用/宇治の歴史・文化・観光に関する情報発信/宇治茶に関する魅力発信。 史跡ゾーン約1.4ha・交流ゾーン約1.1ha)</li> <li>・ 交流ゾーンに観光交流・地域交流の両センターを整備</li> <li>・ 附帯施設としてレストラン・ショップを併設</li> </ul>		
面積	敷地面積:10,133.49 ㎡ 延床面積:2,289.62㎡		
発注者	宇治市		
事業者	株式会社宇治まちづくり創生ネットワーク(代表企業 NECキャピタルソリューション㈱ 他6社)		
	事業スケジュール		
平成21年1月	「宇治茶と歴史・文化の香るまちづくり構想」策定		
平成24年3月	「宇治市歴史的風致維持向上計画」認定		
平成27年6月	(仮称)宇治川太閤堤跡歴史公園整備運営事業 実施方針公表		
平成29年8月	実施方針(変更)、特定事業の選定		
平成29年10月	現地説明会実施		
平成27年6月 ~30年4月	宇治市PFI事業者選定委員会 開催(計4回)		
平成30年5月	優先交渉権者の選定		
平成30年10月	事業契約の締結、設計・建設開始		
令和3年8月	「お茶と宇治のまち歴史公園」オープン		
令和3年10月	お茶と宇治のまち交流館の一般利用開始		
~令和18年11月	運営・維持・管理に係る事業期間終了予定		

凡例

: 都市再生整備計画の計画期間

## ■事業スキーム

- ・ 事業方式はBTO方式(民間が施設建設、施設完成直後に公共に所 有権移転、民間事業者が維持管理及び運営)であり、事業期間を 18年間としている。
- ・ 事業者と宇治市、関係機関により、月1回の運営協議会を実施。 運営内容は、基本的には事業者提案で行っているが、公益社団法 人宇治市観光協会や京阪ホールディングス株式会社、一般社団法 人京都山城地域振興社(お茶の京都DMO)等との連携により、 イベント等を開催している。

#### SPC(特別目的会社) NECキャピタル 統括管理業務 ソリューション 設計・建設業務 ・ 運営業務 維持管理業務 協栄 梓設計 ビケンテクノ 施設設備保守点検 ・ミュージアム 丹青社 ・清掃、警備 茶体験、講座 東急建設 · 外構、駐車場管理 ·観光案内、広報活動 · 施設修繕、更新 ·会議室貸館 玉井建設 ·駐車場、駐輪場 植栽管理 ・レストラン、喫茶 京都現代建設 ・ミュージアムショップ

【出典】宇治市資料

## ■庁内体制

- ・ 当初史跡が見つかった際は、文化財行政は教育委員会の所管であり、 平成21年のまちづくり構想策定時に歴史まちづくり推進課が発足した。 同課内に文化財保護係と拠点整備係を置き、整備関連業務を含めて所 管していた。
- 令和4年度より、産業観光部観光振興課に移行し運営管理を行っている。

## ■事業期間/交付対象事業費

事業期間:平成27年度~令和2年度交付対象事業費:2,423.6百万円

交流ゾーン:高次都市施設(観光交流センター・地域交流センター)

交付期間	交付対象事業費(百万円)		
(年度)	高次都市施設 (観光交流センター)	高次都市施設 (地域交流センター)	
H27	353.8	260.8	
H28	221. 4	163. 2	
H29	_	_	
H30	214. 1	145. 9	
R元	394. 2	290.5	
R2	321.7	58.0	

【出典】宇治橋周辺地区都市再生整備計画 令和2年1月版

## ■都市再生整備計画の概要

### 都市再生整備計画事業

• 交付期間:平成27年度~令和2年度

• 面積:157.0ha

• 交付対象事業費:3,784.7(百万円)

### 【主な事業】

- 観光交流センター整備
- ・ 地域センター整備
- 公園整備、道路整備 等



## ■事業の特徴

- 宇治市の観光には、京都と奈良の間に立地していることも影響し、観光滞在時間が少ないなどの課題があった。また、宇治茶は知名度は高いものの栽培方法や製造工程など詳細については知られていなかった。このため、史跡宇治川太閤堤跡をはじめ、宇治茶の魅力や宇治の歴史・文化を情報発信する施設として、本施設を整備した。
- ・ 本施設では、ミュージアムなどの運営に加え、各種イベントの企画・ 実施等においても民間のノウハウを活かした様々な提案が可能であり、 施設の設計・建設・維持管理・運営が一体的に実施されることで、提 供されるサービスの水準の向上が見込めること、また、当市の財政面 においても財政支出の平準化や事業コストの縮減が期待できることか ら、PFI事業の導入に至った。



周辺店舗の情報版

【出典】 イベント案内 https://uji-chazuna.kyoto/event/

## ■PPP/PFI手法の活用による効果

### ■事業実施に係る効果

・ お茶と宇治のまち交流館内の体験施設の運営やイベントの企画運営 等について、民間事業者のノウハウやネットワークの活用が可能と なった。また、敷地内の史跡宇治川太閤堤跡についても、民間事業 者のノウハウを活用し、交流施設と一体となって管理・運営を行う ことで、有効に文化財の活用も図れている。

### ■施設供用後の定量的な効果

- 来園者数 約74,000人
- 来館者数 約45,000人
- 講座・体験プログラム 延べ 1,220回(約2,600人が利用)
- 施設貸出 81件
- イベント実施回数 6回 (以上 令和3年度指定管理者事業報告より:開園から半年)

### ■施設供用後の定性的な効果

・ 宇治市観光協会や一般社団法人京都山城地域振興者(お茶の京都DMO) や民間事業者が連携したイベント等を実施している。これにより、 市民をはじめ多くの観光客が訪れるなど、集客効果がみられる。



イベント時の様子(宇治市提供資料)

大阪府東大阪市(人口:約48.2万人(令和4年1月時点))

PFI実施の ポイント 市民ニーズに対応したサービス提供により、市民の文 化振興や市民ボランティアの育成に寄与





## ■事業背景

• 東大阪市八戸ノ里周辺地域は、近鉄奈良線八戸ノ里駅を中心に4つの 大学や文化施設が集積し、市の教育、文化のシンボル的な地域となっ ている一方で、市民の文化芸術活動拠点であった市民会館、文化会館 は老朽化、耐震性に課題を有している状態にあった。このため、市民 の様々なコミュニティ活動を支援し、地域活性化や、魅力ある文化芸 術の創造と発信の拠点となる施設の早急な整備が求められていた。

## ■事業目的

• 老朽化が進む市民会館と文化会館の機能を集約し、新しい市民会館を中央病院跡地に整備することで、中核市である東大阪市のシンボルにふさわしい、魅力ある文化芸術の創造と、様々な人々が多様なかたちで人とまちと文化に交わり、互いに広がりを生みだすことで、未来に向けた人づくりや地域づくりにつながるような発信拠点の創出を図る。

## ■PPP/PFI手法を活用した理由

• PFI手法の採用により、設計・建設・運営及び維持管理を一体的に実施することで、民間事業者の創意工夫やノウハウを活かした、ハードとソフトが相乗効果を生み出すような<u>施設計画や事業計画を期待</u>したため。

BTO方式 (サービス購入型)

設計 | 施工 | 運営 | 維持・管理

施設類型	交流拠点施設		
場所	東大阪市御厨南2丁目3番4号		
施設概要	・旧市立中央病院跡地を活用し、老朽化していた旧市 民会館と旧文化会館を集約し、新市民会館を整備 → 大ホール(1,500席)、小ホール(300席)、多目 的室、音楽スタジオ、創造支援室、和室、エント ランスロビー兼ギャラリー、まちライブラリー、 カフェ、キッズルーム 等		
面積	積 敷地面積:13,974.71㎡ 延床面積:14,934.29㎡		
発注者 東大阪市			
事業者	PFI東大阪文化創造館株式会社 (代表企業:株式会社大林組 他5社)		

事業スケジュール				
平成21年3月	東大阪市文化芸術振興条例 制定			
平成22年3月	東大阪市第2次総合計画後期基本計画 策定			
平成25年3月	東大阪市都市計画マスタープラン 策定			
平成25年11月	東大阪市公共施設再編整備計画 策定			
平成26年10月	新市民会館整備基本構想 策定			
平成27年3月	新市民会館整備基本計画 策定			
平成27年5月	PFI方式 採用決定			
平成27年11月	新市民会館管理運営基本計画 策定			
平成28年7月	事業者選定及び施設正式名称決定 「東大阪市文化創造館」			
平成28年10月	施設整備運営事業契約 締結 東大阪市文化創造館条例 制定			
平成29年9月	着工			
令和元年9月	東大阪市文化創造館 オープン			
~令和16年3月	運営・維持・管理に係る事業期間終了予定			

凡例

:都市再生整備計画の計画期間

## ■事業スキーム

• BTO方式(事業者が施設の設計及び建設を行い、市に施設の所有権を 移転した後、運営及び維持管理業務を行う方式)で、運営期間は15年 間となっている。



### 特別目的会社(SPC)

P F I 東大阪文化創造館株式会社

区分	名 称	担当業務
代表企業	株式会社大林組	設計・建設
	株式会社共立	運営
	株式会社大阪共立	運営・維持管理
構成員	株式会社リバティ・コンサーツ	運営
11-3/2054	株式会社キョードーマネージメント システムズ	運営
	株式会社東急コミュニティー	運営・維持管理
	株式会社佐藤総合計画	設計・工事監理
協力企業	大林ファシリティーズ株式会社	維持管理
	株式会社永田音響設計	その他(音響コンサルタント)

【出典】東大阪市文化創造館HP

https://higashiosaka.hall-info.jp/facility/summary/index.html

## ■庁内体制

- 事業実施時は、庁内に担当課(開設準備室)を設置し、事業を推進した。
- 担当課は施設のオープン前に解散し、運営に移ってからは、文化のまち推進課で所管している。

## ■事業期間/交付対象事業費

事業期間:平成28年度~平成30年度 交付対象事業費:2,100.0百万円

新市民会館:高次都市施設(地域交流センター)

交付期間	交付対象事業費(百万円)
(年度)	高次都市施設 (地域交流センター)
H28	16.2
H29	62.5
H30	466. 5
R元	1, 554. 8

【出典】東大阪八戸ノ里周辺地区都市再生整備計画 平成28年3月版

## ■都市再生整備計画の概要 都市再生整備計画事業 【主な事業】 • 新市民会館整備 • 交付期間:平成28年度~令和元年度 • 面積:335.0ha • 道路整備 • 緑地・緑化施設整備 等 • 交付対象事業費: 2, 452.1(百万円) ■基幹事業 【地域生活基盤施設】情報板 【高次都市施設】地域交流センター 近鉄八戸ノ里駅構内情報板整備事業 【地域生活基盤施設】緑地、地域防災施設【高質空間形成施設】緑化施設等 新市民会館整備事業 ■基幹事業 【道路】道路拡幅、歩道整備等 新市民会館周辺道路整備事業 ■提案事業 【地域創造支援事業】 周辺文化施設マップ作成事業 新市民会館開館プレイベント開催事業 都市再生整備計画区域 (リージョンセンターや大学構内) 基幹事業 【事業活用調査】 ■ 提案事業 今後のまちづくりを検討するための事業効果分析調査 (新市民会館周辺通行量調査) ■ PPP/PFIで整備した施設

## ■事業の特徴

- 当施設は令和元年度に策定した立地適正化計画に おいて都市機能誘導施設に位置付けられている。
- 東大阪市も会場のひとつであった平成31年度開催のラグビーワールドカップと同時に開業することで、施設のPRにつながり、利用促進を図ることができた。
- 諸室がガラス張りで、中の様子を廊下や屋外から 見ることができるように設計されていることから、 各諸室がつながり、かつ開放的で安心・安全な施 設が整備できた。
- 施設の収益のみでの運営は難しいため、独立採算ではなく委託料を東大阪市から払っている。利用者の増加が民間収益に反映されるため、運営側のモチベーションにつながっていると考えられる。
- 民間事業者の発意により、市民参加型のオペラや ミュージカル等が企画され、市民サポーター育成 講座等も定期的に開催している。
- 関西フィルハーモニー管弦楽団と協定を結び、定期的にコンサートを開催している。





イベントチラシ(東大阪市提供資料)

## ■PPP/PFI手法の活用による効果

### ■事業実施に係る効果

- PFI手法を活用したことで資産や人員を効率的に投下することが可能となったため、工期 の短縮に繋がりラグビーワールドカップ2019の開催に合わせてオープンすることができた。
- 芸術分野に強い運営事業者により、市では誘致が難しい講演が実現する等、市民ニーズに対応したサービスが提供できた。
- 民間事業者の提案により、市民参加型のオペラやミュージカル等の企画、市民サポーター 講座の開催等が行われる等、市民参加や市民協働の取組が増えた。それにより、市民の文 化振興や市民ボランティアの育成等につながっている。

### ■施設供用後の定量的な効果

- ・ 入館者数は新型コロナウイルス感染症の 影響を受け、令和2年度に減少したが、 令和3年度に下げ止まり、現在は増加傾 向にある。また、当館主催事業(鑑賞事業、 普及参加事業(ワークショップ))も復調し ている。
- ・ 稼働率(令和4年 4月~12月)は大ホール 約58%、小ホール約66%、多目的室約 78%、スタジオ64%、諸室85%、和室 38.2%(日数)。旧市民会館の稼働率(平成27年度)は約50%、旧文化会館の稼働率 (平成26年度)は約30%であり、新たに整備したスタジオ等の性能が高く、多く利用されている。

		H31年度 (9月開館)	R2年度	R3年度	R4年度 (~R5.1.1)
	開館日数	198日	286日	282日	254日
•	新型コロナ ウイルス感 染症による 休館日	1	54日 (4/8-5/31)	55日 (4/25- 6/20)	-
	入館者数	147,891人	82,642人	147,311人	188,954人
	1日平均	747人	289人	522人	744人

東大阪市提供資料 (カフェ・まちライブラリー利用者含まず)

## ■施設供用後の定性的な効果

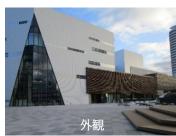
- 設計段階から音響にこだわり、上質な鑑賞を実現する1,500席・300席のホールを整備し、 音楽やダンスなど用途に合わせた活用ができる想像支援室などを新たにを設けたことに より、活用の幅も広がり、施設を集約した以上の効果を得ている。
- 開放的な施設に更新され学生が集まりやすくなった。デッキに座ったり、ガラスの前で ダンスをしたり、カフェで宿題をしたり、若い世代が思い思いに過ごす光景が見られる ようになった。

大阪府箕面市(人口:約13.9万人(令和4年1月時点))

PFI実施の ポイント

要求水準書作成段階からホール運営事業者が参画することで、民間のノウハウを活かした施設整備が実現





## ■事業背景

• 箕面市船場・萱野中央地区は、北大阪急行線の延伸により新たに設置 される箕面船場阪大前駅、箕面萱野駅の周辺に位置しており、国道 171 号と新御堂筋(国道423号)が交差する交通の要衝で、地理的に も箕面市の中心に位置する。箕面市の中心核として、新たな都市機能 を導入し、持続可能な都市経営のための市街地の再構築等が求められ ていた。

## ■事業目的

• 国立大学法人大阪大学箕面キャンパスの知的資源を活かした、新しい 学びの可能性を生み出す図書館、大学と連携した生涯学習の場を提供 する生涯学習センター、老朽化した市民会館ホールに代わる文化芸術 劇場を地域の交流拠点である複合施設として整備することで、まちの 賑わいに寄与し、若い世代を中心に人々の流入を促す。

## ■PPP/PFI手法を活用した理由

- 民間のノウハウを活かし、品質の良いサービス提供を行うことを目的として、PFI手法を導入した。
- 市に文化ホール運営の経験がなかったため、先にホール運営事業者を 公募・選定し、その後、一体のSPCを組成する手法(サービスプロバ イダ方式)を採用した。

## DBO方式(独立採算型)

| 設計 | 施工 | 運営 | 維持・管理

施設類型	交流拠点施設	
場所	箕面市船場東3丁目10番1号	
・北大阪急行線の延伸に伴い新設される箕面船 前駅前において、文化芸能劇場(大ホール1, 小ホール300席)、図書館(学習スペース他 大学の蔵書71万冊)、生涯学習センター(ス 多目的室、会議室等)、駐車場が一体となっ 施設		
面 積	敷地面積:8,100㎡ 延床面積:27,804㎡	
発 注 者	箕面市	
事業者	PFI箕面船場まちづくり株式会社(特別目的会社) 株式会社大林組、東京ビジネスサービス株式会社、 株式会社キョードーファクトリー	

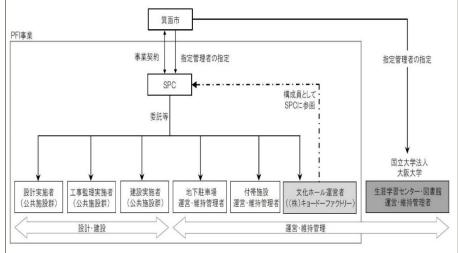
事業スケジュール			
平成24年3月	「箕面市総合交通戦略」策定		
北大阪急行電鉄延伸事業化基本同意 (大阪府、阪急電鉄、北大阪急行電鉄、箕面市			
平成27年12月	北大阪急行電鉄南北線延伸線 都市計画決定		
平成28年8月	北大阪急行電鉄南北線延伸線 都市計画事業認可取得		
平成29年7月 (仮称) 箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備 営事業 (PFI事業) 実施方針公表			
平成29年8月→9月 特定事業の選定→要求水準書(案)の公表			
平成29年10月→11月	整備事業者の募集 →市及び文化芸能劇場運営者との対話		
平成30年1月	整備等予定事業者選定		
平成30年3月	特定事業契約の締結及び内容の公表		
令和3年5~8月	5月船場図書館・船場生涯学習センター オープン 8月文化芸能劇場 オープン		
~令和18年3月	運営・維持・管理に係る事業期間終了予定		

凡例

: 都市再生整備計画の計画期間

## ■事業スキーム

- SPCに、DBO方式(民間が設計・建設・運営を一括して行い、施設の 所有と資金調達は公共が行う)で、独立採算型(運営期間:15年) で委託している。
- 生涯学習センターと図書館の運営・維持管理は、大阪大学と別途協 定を締結し委託している。



【出典】箕面市資料

## ■庁内体制

- 施設整備については、地域創造部北急まちづくり推進室が実施。
- ・ 運営については、計画段階から文化ホール(文化芸能劇場)と生涯学習センターは人権文化部/子ども未来創造局生涯学習・市民活動室、図書館は子ども未来創造局中央図書館の所管となることが決まっており、当該関係部局と連携しながら設計段階から調整を行った(運営部局も設計段階から関与)。
- 事業の実現に向け、庁内一丸となり、当該関係部局間で協力しながら事業を推進することが出来た。

## ■事業期間/交付対象事業費

事業期間:平成26年度~令和3年度交付対象事業費:6,000.0百万円

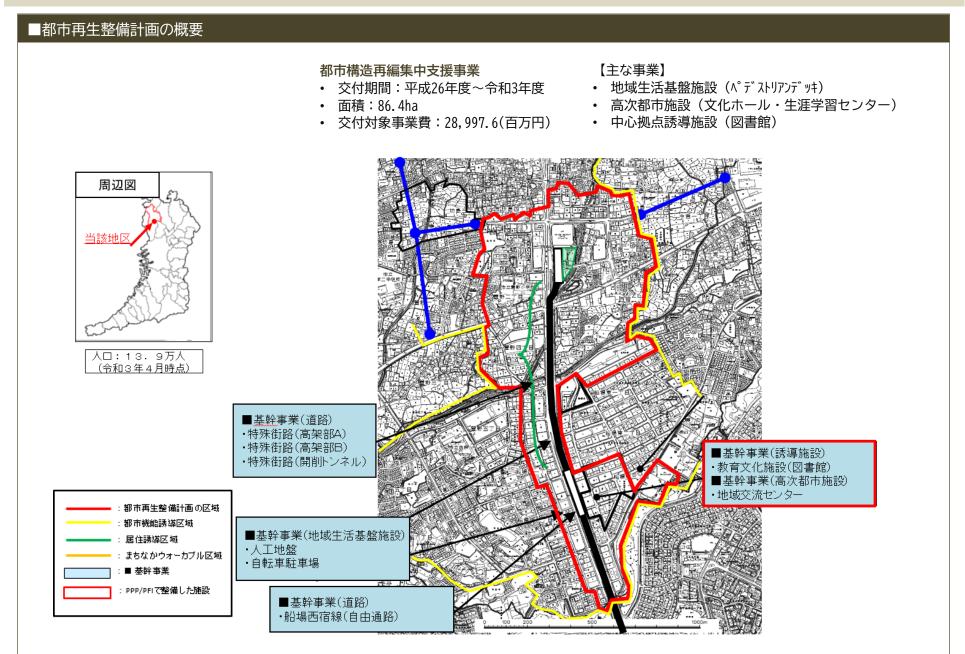
箕面市立文化芸能劇場・船場生涯学習センター

:高次都市施設(地域交流センター)

船場図書館:誘導施設(教育文化施設)

交付期間	交付対象事業費(百万円)		
(年度)	高次都市施設 (地域交流センター)	誘導施設 (教育文化施設)	
H28	1, 545. 7	_	
H29	_	355. 1	
H30	223. 3	478. 9	
R元	1, 231. 0	794. 4	
R2	_	1, 371. 6	

【出典】箕面市船場・萱野中央地区都市再生整備計画 令和3年10月版



## ■事業の特徴

- ・ 市に文化ホール(文化芸能劇場)運営のノウハウがなかったことから、先に文化ホール運営予定事業者を抽出・選定し、その後、一体のSPCを組成する手法(サービスプロバイダ方式)を選択した。
- 文化ホール運営者に要求水準書の作成段階から 参画してもらうことで、それぞれの運営に優れ た事業者の選定が可能となった。
- 旧図書館は立地条件があまり良くなく、利用者が少なかったため、新駅周辺への移転を検討していた。同時期に、大阪大学外国語学部もキャンパスの移転を検討しており、タイミングを合わせ、共同での図書館整備・運営の実現に至った。
- ・ 図書館は、大学の蔵書(約60万冊)と市営図書館の蔵書(約11万冊)がフロア別に配置され、市民も学生も両方借りることができる。また、大阪大学と協定を結び、大阪大学が管理運営を行っている。大学図書館機能をもった市立図書館は全国初である。





図書館

図書館

## ■PPP/PFI手法の活用による効果

### ■事業実施に係る効果

- 要求水準書の作成段階からホール運営事業者が参画することで、運営事業者のノウハウを活かした施設整備が可能となり、より利用者にとって使いやすい施設が整備できた。具体的には、ホールの動線計画や舞台の広さ、設備の配置等において、利用者の視点にたった設計の実現につながった。
- 運営側だけでなく、利用者にとっても使いやすい施設が実現し、事業者提案による多彩なイベントが増加している。

### ■施設供用後の定量的な効果

- 市立図書館の利用人数や貸出冊数が移転前に比べて増加した。
- ①個人貸出冊数÷開館日数、②貸出人数÷開館日数
  - ・移転前施設: 萱野南図書館(R2) ①660冊/日、②191人/日
  - ・移転後施設:船場図書館(R3) ①883冊/日、②249人/日
- 文化芸術劇場の利用率も新型コロナウイルス感染症の影響は
  - あるものの、開館から4ヶ月間で移転前の施設と同程度の利用率があった。
  - ・移転前施設:市民会館ホール棟(グリーンホール)
  - ·R元年度 59.5%
  - ·R2年度 47.2%
  - ·R3年度 54.0% (7月末閉館)
  - · 移転後施設: 文化芸能劇場
  - ·R3年度 52.7% (8月頭開館)

図書館の従前従後の比較		開館日数	個人貸出冊数	貸出人数
萱野南図書館 (移転前施設) ※R元、2は新型コロ ナウイルス感染症に よる休館有り	H29	312日	210,663冊	65,080人
	H30	313日	203, 163冊	61,557人
	R1	293日	189, 796⊞	57,198人
	R2	242日	159, 728冊	46,179人
船場図書館 (5/1開館)	R3	273日	240, 985⊞	67,946人

【出典】箕面市資料

### ■施設供用後の定性的な効果

- 大阪大学と連携した図書館の運営により、来館者や、図書館での市民参加型イベントなどが 増加。多くの市民に利用される地域拠点の創出された。
- 事業者発意の企画により、著名な公演や、市民参加・市民主体によるイベントなど、多種多 彩なイベントが行われるようになった。

長崎県長崎市(人口:約40.6万人(令和4年1月時点))

PFI実施の ポイント PFI事業と定期借地事業を一体として募集することでより柔軟で戦略的な施設誘致が実現し、MICE施設を核とするエリア一体となった賑わいづくりの取組を推進





## ■事業背景

• JR長崎駅周辺地区は、都心部の低未利用地を活用し、九州新幹線西九州ルート建設(国)、JR長崎本線連続立体交差事業(県)、長崎駅周辺土地区画整理事業(市)が相互に関連しながら進められていた。当該地区における交流人口を拡大するための重要な要素として、交流拠点施設整備が不足していたことから、官民連携による施設整備の検討に取り組むこととなり、当該施設整備の推進に至った。

## ■事業目的

• JR長崎駅隣接地に交流人口の拡大や地域経済の活性化を図る目的として、学会や会議、地域住民が交流できるイベント等を開催できる交流拠点施設を整備した。

## ■PPP/PFI手法を活用した理由

- 当初、「従来方式」「BTO方式」「DBO方式」の3つの事業方式を想定し、比較検討を実施。
- PFI事業の導入及び事業類型の選定等は、PFI導入可能性調査及びサウンディング調査の結果を踏まえ、本事業においては、運営業務が最も重視されることから、運営事業者の創意工夫が発揮できる範囲が極めて大きい、設計・建設・維持管理・運営が一体となった「BTO方式」を採用した。

BTO方式(独立採算型)

設計 | 施工 | 運営 | 維持・管理

施設類型	交流拠点施設
	長崎市尾上町4番1号
施設概要	<ul> <li>会議や研修会など、様々な用途に対応できる大中小の会議室を24室(20~600㎡)配置</li> <li>最大の会議室は3分割利用可能</li> <li>1階の会議室は廊下で周回できる配置とすることで利用者の利便性を向上</li> <li>2階には長崎の風景を望むことができる会議室を配置</li> <li>すべての会議室にウイルスキラー装置を設置</li> <li>民間収益施設(ホテル・放送局)を一体的に整備</li> </ul>
面積	敷地面積:24,160㎡ 延床面積:33.439㎡
発注者	長崎市
事 業 者	株式会社ながさきMICE(代表企業九電工㈱)他8社)

事業スケジュール				
平成27年3月	長崎市中心市街地活性化計画にて位置づけ			
平成28年3月	長崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略 策定 「交流の産業化」がキーワード			
平成29年2月	「(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業」の実施 方針等(実施方針・要求水準書(案)) 公表			
平成29年3月	長崎市のPPP手法の優先的検討方針 募集要項等(募集要項・事業者選定基準等)公表			
平成29年11月	優先交渉権者決定			
平成30年9月	(仮称)長崎市交流拠点施設整備・運営事業事業契約 締結			
令和元年8月	起工式、施設名称「出島メッセ長崎」決定			
令和元年12月	指定管理者指定、協定書締結			
令和3年11月	出島メッセ長崎オープン			
~令和23年10月	運営・維持・管理に係る事業期間終了予定			

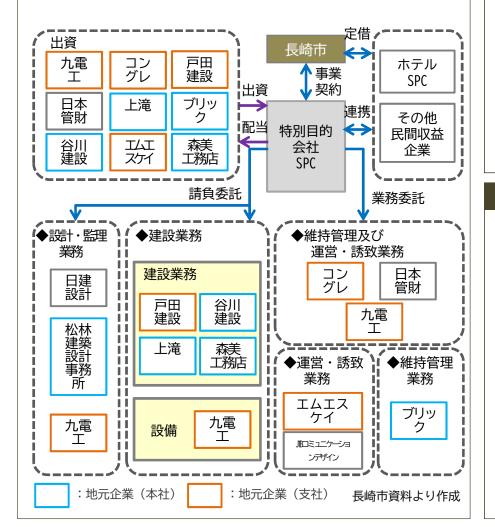
凡例

:都市再生整備計画の計画期間

## 出島メッセ長崎

## ■事業スキーム

- ・ 事業方式はBTO方式(民間が施設建設、施設完成直後に公共に所有権 移転、民間事業者が維持管理及び運営)であり、維持管理運営期間を 20年間としている。
- 定期借地権設定契約を締結し、市有地を民間収益事業者に貸し出す。



## ■庁内体制

- ・ 市長を本部長とし、全部局長を本部員とした推進本部を設置し、施設 整備の検討、MICE誘致・受入の推進について、庁内の関係部局の相互 の連携・協力を確保。
- 施設整備及びMIICE誘致の専門部署を設置するとともに、専属の政策 監を置き、事業を推進。
- 施設整備期間においては、推進本部の施設整備部会で建築・設備等に 関する専門的な知見から、設計の確認やデザインの調整等を実施。
- 施設開業後は、推進本部で各部局の職務に関係する会議等を共有し、 各関係課による連携した誘致や受入支援を推進。
- 施設整備時に市内のバリアフリー推進団体との連携を図った。
- 現在、庁内だけでなく、市・DMO※・SPCが連携して誘致活動を行えるよう、三者で月1回の会議を実施。

## ■事業期間/交付対象事業費

事業期間:平成30年度~令和3年度 交付対象事業費:2,076.3百万円

会議室:高次都市施設(地域交流センター)

交付期間 (年度)	交付対象事業費(百万円)
	高次都市施設 (地域交流センター)
H30	28. 4
R元	334. 5
R2	1, 176. 8
R3	536. 6

【出典】長崎駅周辺地区都市再生整備計画 令和4年3月版

## 出島メッセ長崎



## 出島メッセ長崎

## ■事業の特徴

- 長崎市では少子高齢化と人口減少が進行しており、経済活性 化が課題となっていた。観光都市であるが、観光だけに特化 せずMICE事業も実施することで、交流人口の拡大による経済 活性化を目的として実施した。
- MICE誘致に詳しいPCO※を構成企業とする事業者を選定することで、施設整備期間中からMICE誘致活動を開始することを可能とした。
- MICE施設の整備に加え、都市ブランドの向上を図るホテルの 誘致を必須とし、かつ地域の賑わいと活力を生み出す民間収 益施設の誘致も公募条件とすることで、民間活力を積極的に 導入し、官民一体となって事業を推進。
- MICE事業の推進にあたり、誘致においては、市内企業、経済 団体、大学及び行政等による「長崎MICE誘致推進協議会」、 MICE受入においては、MICEに関わる地元事業者からなる「長 崎MICE事業者ネットワーク」が組織され、体制を構築。
- MICEは施設運営者と長崎コンベンション協会DMOが連携しながら誘致している。民間運営としたことで、市より柔軟にMICE 誘致を行えることが利点である。
- ・ 施設整備にあたり、市内のバリアフリー推進団体との連携を 行った。具体的にはトイレ整備に際し、当団体から提案の あった空き室がわかるフラッグや前広便座の設置等、可能な

限り提案を取り入れた。

【出典】イベント案内 https://dejima-messe.jp/event

※PCO:国際会議等の誘致・企画・運営を総合的に行う専門業者

## ■PPP/PFI手法の活用による効果

### ■事業実施に係る効果

- MICE施設の運営に長けている事業者を選定したことで、施設利用者と施設運営者の両方にとって使いやすい施設が実現した。
- ・ 運営事業者の様々な提案(施設内の動線・デザイン、ホール・会議室等の設備、駐車場の集約等)を設計・施工へ反映することができ、限られた予算で機能性の高い施設を整備することができた。
- 本事業を市が自ら実施する場合に比べ、事業者の提案に基づくPFI方式により 実施することで、事業期間中の財政負担額は約2.7%削減される見込み。
- 隣接するホテルとの連携(ケータリング)に加え、周辺に立地する商店や企業等との連携により、エリア一体となった賑わいづくりに向けた体制構築が図られている。

### ■施設供用後の定量的な効果

- 既存施設等では会場の規模が不足していたことから、学会等は複数施設に会場を分散して開催されていたが、交流拠点施設を整備することで、大規模な学会や多様なイベントの誘致が可能となった。
- 「会議室の年間利用者の延人数」は目標値を10万人としていたが、1年目で17 万人を達成。
- ・ 民間施設(ホテル・放送局)を呼び込んだことで雇用機会の創出にも繋がり、 ホテルで約70人の新規雇用があり、放送局内に入居するテナントでは3年間 で約80人の雇用創出が見込まれている。

日標に対する催事種別ごと件数及び利用者数(会和3年 11 日~会和4年 10 日

実績(確	宝定値)
実績(確定値)	
-数	利用者数
32 件	9, 752 人
, 561 件	78, 193 人
69 件	575, 898 人
, 662 件 214%)	663,843 人 (109%)
	32件 , 561件 69件

【出典】長崎市資料

## ■施設供用後の定性的な効果

• 出島メッセ長崎の会議室は、イベントや学会だけでなく市民や地元企業にも 利用されている。