

調査の背景・目的

調査の背景

- 高度成長期に建設された公共施設の多くが更新時期を向かえている。
- しかし、地方公共団体の財政状況は逼迫し、新たな公共投資は縮小する必要に迫られている。
- また、公共施設において提供する行政サービスは、少子高齢化など社会環境の変化への柔軟な対応が求められている。

官民合築等の動向

- 平成17年のPFI法改正や、平成18年の地方自治法改正にともない、行政財産の貸付条件が緩和された。
- これにより、公共施設と民間施設との一体的整備が行いやすくなり、官民合築等について検討する動きが拡大している。
- しかし、導入事例はまだ少ないのが現状。

調査の目的

多様な用途の公共施設について官民合築等のケーススタディを行うことで、地方公共団体が公共施設再編について検討する際の参考として活用頂き、官民合築等の推進を図ることを目的として実施

ケーススタディの概要

民間施設との複合化による効果が期待される多様な用途の公共施設をケーススタディ対象施設として選定した。以下に、ケーススタディ対象施設と、各ケーススタディで検討した土地・建物の所有関係を整理した。

番号	ケーススタディ対象施設 対象とする公共施設(上段) 合築する民間施設(下段)	土地		建物			
		所有者	貸付	所有者	貸付	運営者	利用者
①	小学校校舎・特別教室	公共		公共		公共	学校 児童
	スポーツ施設・厨房施設		民間	民間		民間	地域 住民
②	行政サービス窓口・地域子育て支援センター	民間		民間	公共	公共	地域
	商業施設(コンビニ・カフェ等)			民間		民間	住民
③	図書館・公民館	公共		公共		民間	地域
	商業施設(書店・カフェ等)		民間	民間		民間	住民
④	文化ホール	共有 (公共+民間)		公共		民間	地域
	商業施設(サテライトスタジオ・観光案内所等)			民間		民間	住民
⑤	総合体育館	公共		公共		民間	地域
	健康増進施設		民間	民間		民間	住民

- 凡例
- 所有者: 公共 (緑)
 - 運営者: 公共 (緑)
 - 利用者: 公共 (緑)
 - 所有者: 民間 (紫)
 - 運営者: 民間 (紫)
 - 利用者: 民間 (紫)

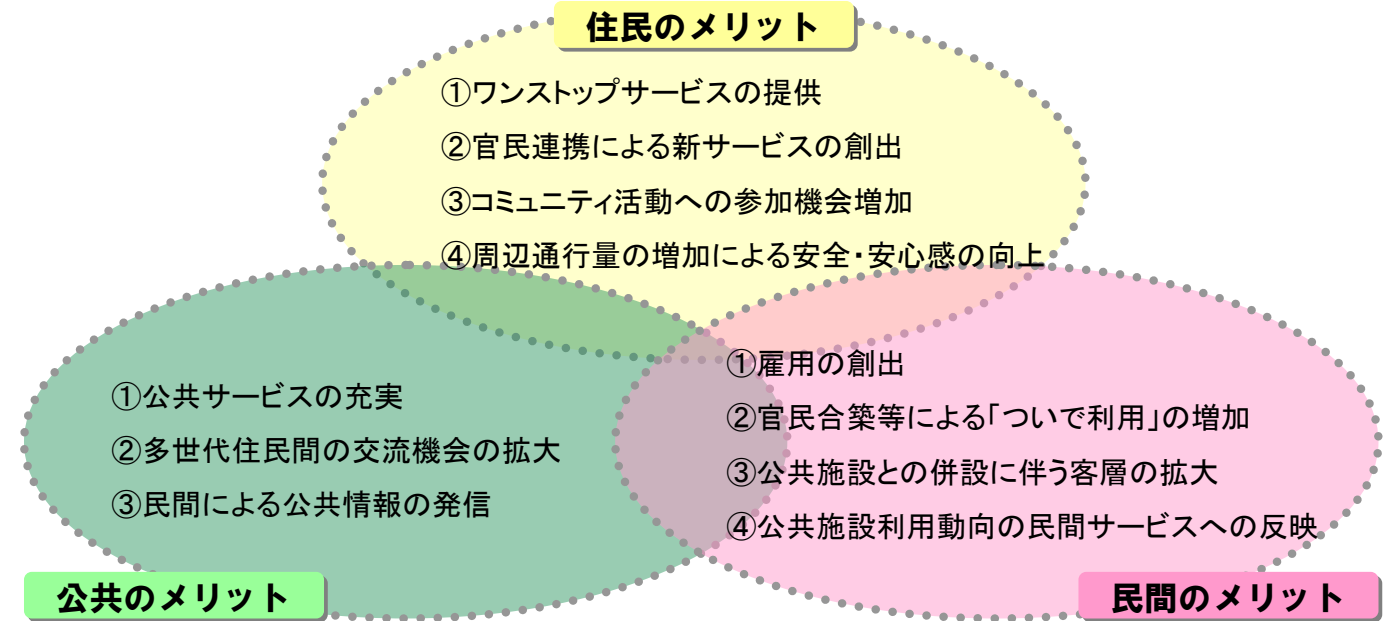
ケーススタディ対象施設の整備計画は、地方公共団体の協力を得て、官民合築等によるメリットや課題に関して意見交換を行いながら検討した。

番号	協力団体		ケーススタディの狙い
	団体	種別/人口規模	
①	A市	一般市 (約 15 万人)	スポーツ施設及び厨房施設を民間施設として整備し、時間帯による官民の分担利用により公共負担を縮減
②	B市	一般市 (約 20 万人)	民間施設へのテナント入居により公共負担を縮減、同居するコンビニに行政サービス窓口機能を付加することで市民の利便性を向上
③	C市	一般市 (約 20 万人)	図書館・公民館と書店・カフェの併設により、各施設の一体的管理運営による公共負担の縮減と地域コミュニティ活動を活性化
④	D市	中核市 (約 40 万人)	文化ホールと商業施設との合築により情報発信機能を高め、近隣の観光資源と連携して地域の賑わい創出に寄与
⑤	E市	政令指定都市 (約 100 万人)	総合体育館と健康増進施設との合築により受付や更衣室を共用化し、ワンストップサービスによる利便性向上と公共負担縮減に寄与

ケーススタディより導き出された官民合築等の効果

官民合築等で期待されるまちづくりへの波及効果

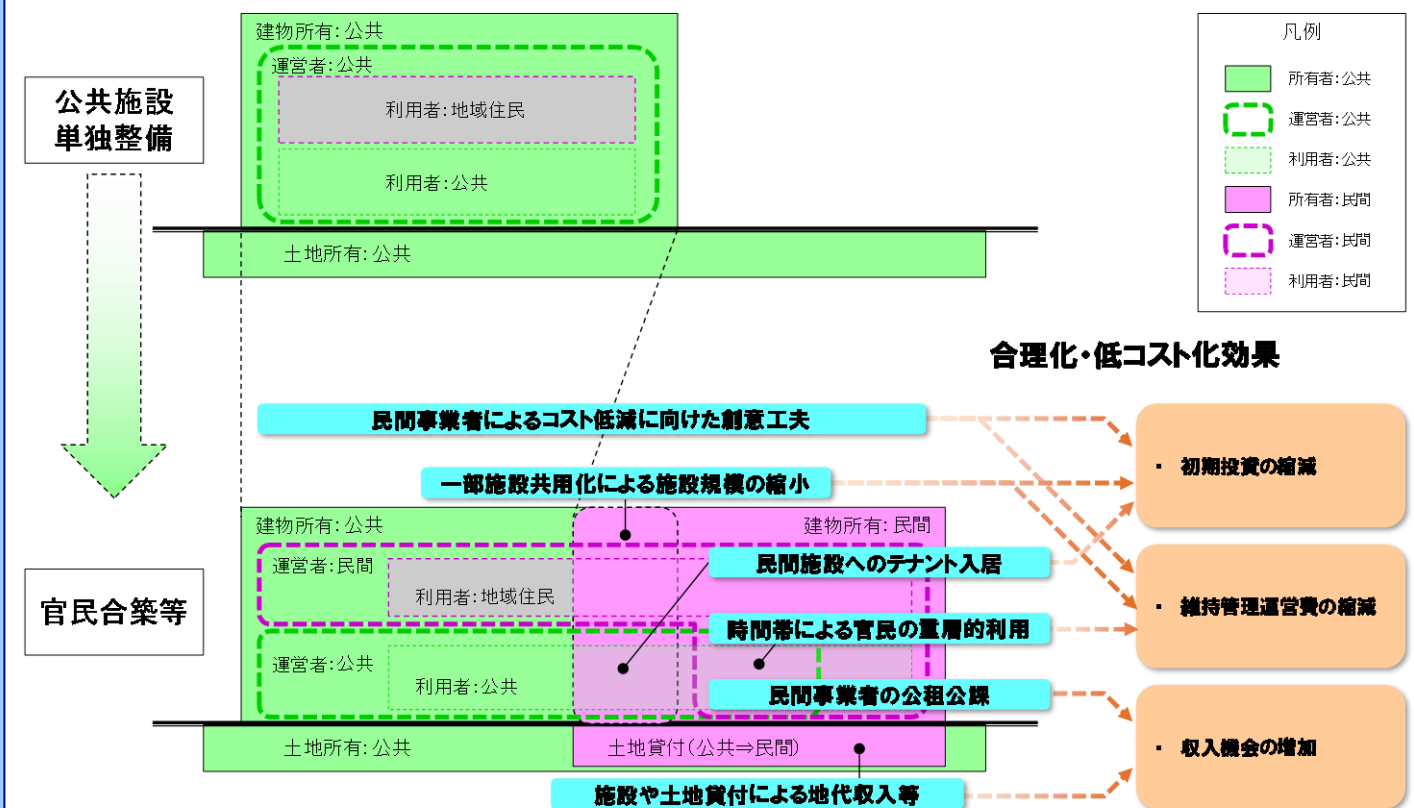
ケーススタディの結果より、「住民」「公共」「民間(事業者)」の官民合築等によるメリットは以下のとおり整理される。



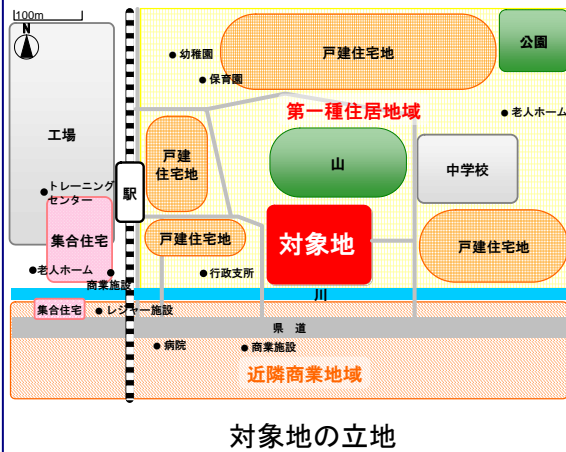
官民合築等で期待される合理化・低コスト化効果

ケーススタディの結果より、官民合築等の典型的導入パターン及び地方公共団体にとっての合理化・低コスト化効果を下図のとおり整理した。特に「初期投資の縮減、維持管理運営費の縮減、収入機会の増加」が期待される。

<典型的導入パターンの場合>



対象地の現状



人口規模	約 15 万人
用途地域	第一種住居地域
敷地面積	約 1.7 万㎡
現在の土地利用	小学校(児童数 800 人、4×6 クラス)、 昭和 44 年築、RC4 階建、約 7,500 ㎡

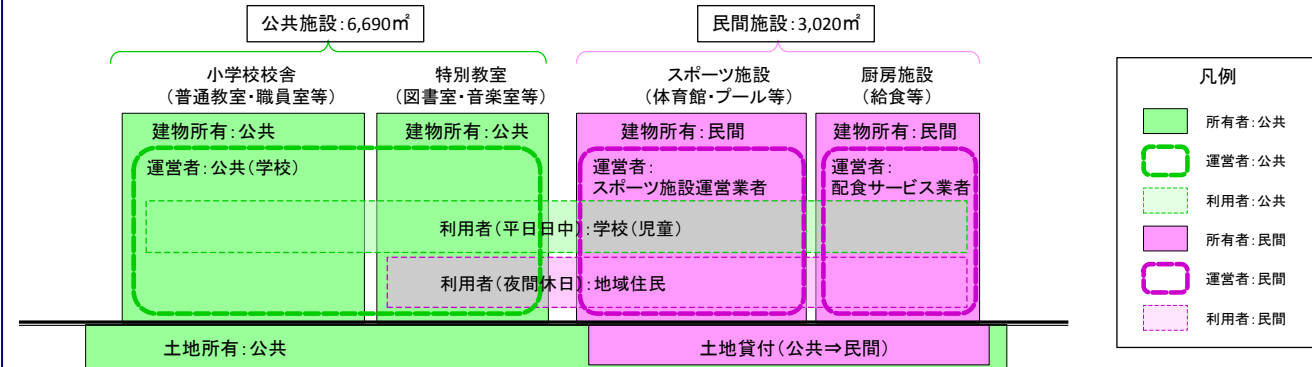
- ・ 鉄道最寄駅から徒歩 5 分に立地、周辺は戸建住宅街
- ・ 対象地南側には商業施設やレジャー施設が立地
- ・ 周辺住民は、新住民の若い世代が多い
- ・ プールは近隣小学校と共用している
- ・ 当該地域は今後 5 年間の児童数減少が予測されている
- ・ 市の更新計画にて学校の防災機能強化が必要とされる
- ・ 近隣に行政支所(築 30 年程度)が立地

官民合築等の狙い

- ① 体育館及びプールを民間所有のスポーツ施設として整備
- ② 日中は小学校による利用、夜間及び休日は地域住民による利用として施設を有効活用
- ③ 近隣の小中学校に対する学校給食配送サービスを実施し、他校の厨房施設の面積を縮減
- ④ 将来の児童数減を見越して老朽化する他の公共施設の受け皿として有効活用も想定

事業スキーム

- ① スポーツ施設は地域住民による利用を意図し、料金支払いにより市民が利用できる体育施設として整備(参考事例:かほく市宇ノ気中学校(市立の社会体育施設を学校敷地内に整備))
- ② 各施設同士の連携した運営を考慮して設計できるようPFI事業者が一括して整備
- ③ 小学校校舎及び特別教室は学校教育法により公共設置とされているため公共が所有(BTO方式)
- ④ スポーツ施設及び厨房施設は利用者ニーズに応じた柔軟な改修を意図して民間が所有(BOT方式)
- ⑤ 特別教室は目的外使用を認めることにより夜間や休日を利用した地域開放事業を実施
- ⑥ 特別教室を別棟として将来空き教室が生じた場合における他の公共施設(行政支所等)への転用に対応



民間施設(スポーツ施設)の市場性

- ① 屋内プールは小学生や高齢者による昼間利用が多いため、夜間の需要を開拓していく工夫が必要である。
- ② 駅西側にトレーニングセンターが立地しており、スポーツ施設の運営にあたっては、利用者のターゲット設定が重複しないようにする等の配慮が必要である。
- ③ 郊外型フィットネスクラブの平均的な規模は 1,000 坪程度(約 3,300 ㎡)、商圏人口は成人人口が 10 万～15 万人程度である(出所:最新レジャー産業 100 業種モデルプラン集(総合ユニコム))。

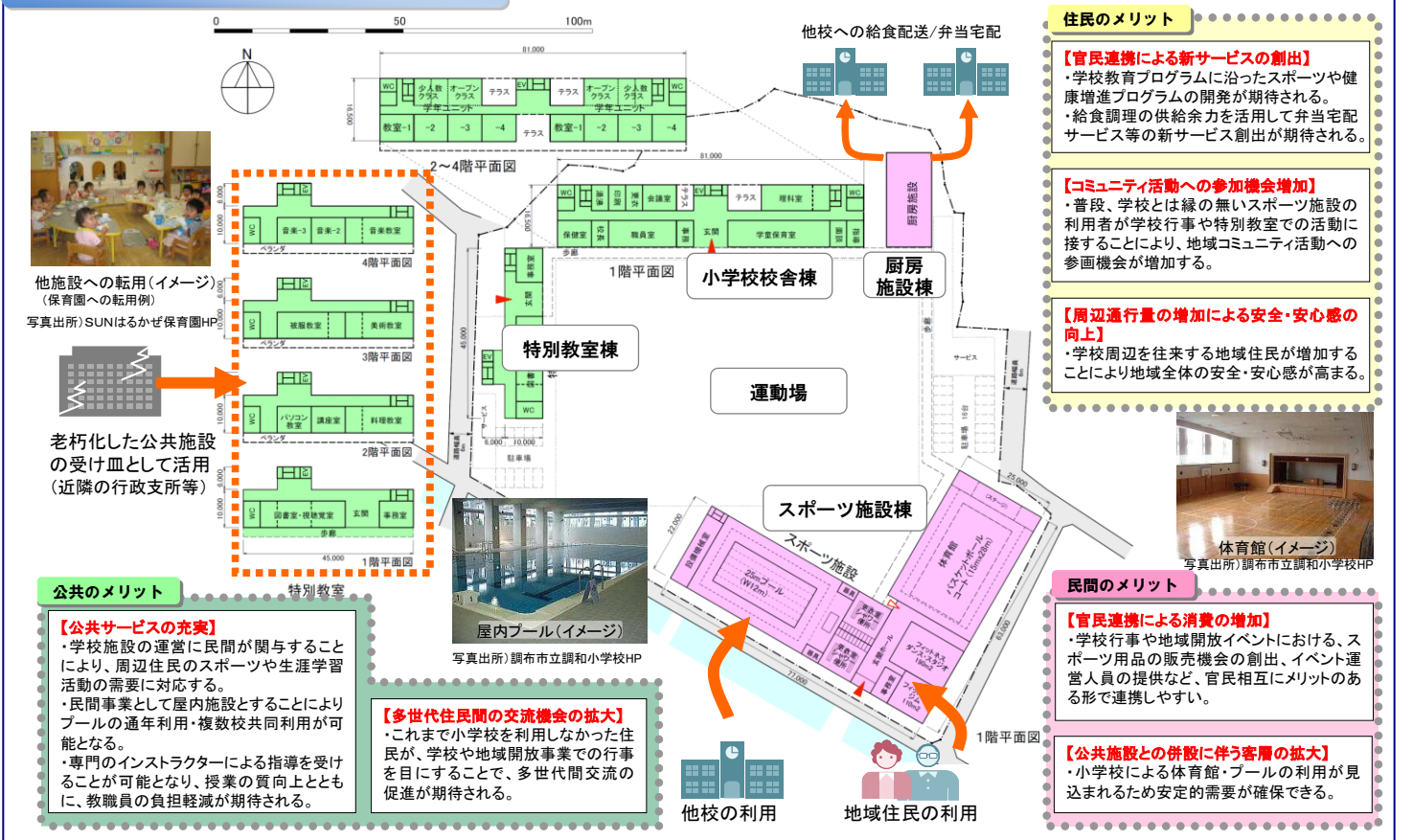
参考事例

- かほく市立宇ノ気中学校、かほく市宇ノ気体育館 ●調布市立調和小学校
- SUNはるかぜ保育園(小学校の余裕教室を保育園に転用)

施設計画上の配慮・工夫

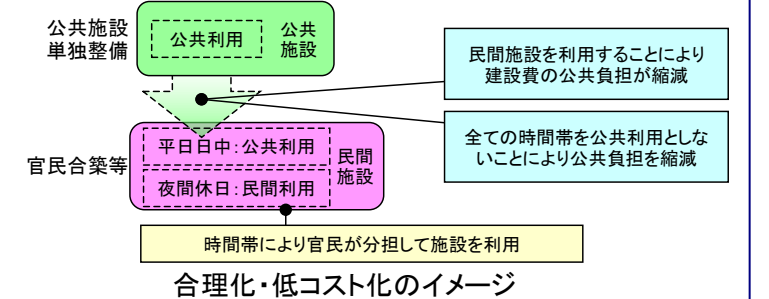
- ① 通りに面してスポーツ施設、厨房施設を配置することで、地域住民等外部のアクセス性を高めるとともに、通学児童との動線を分離し、安全性を高めている。
- ② 児童数の減少率が高い地域であることから、将来、学校以外の公共施設としての活用を視野に、特別教室棟を別棟としている。近隣にある老朽化した公共施設(行政施設、子育て支援施設)への用途変更が可能である。

まちづくりへの波及効果



合理化・低コスト化効果

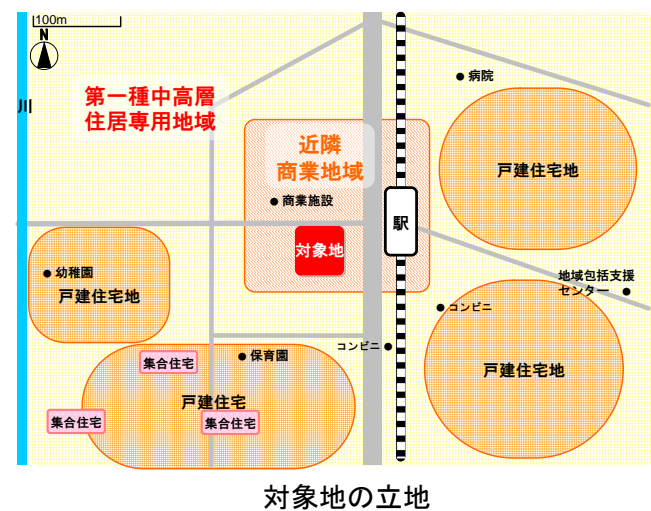
- ① 初期投資の縮減(約 19 億円→約 14 億円)
スポーツ施設・厨房施設を民間施設として整備することで建設費の公共負担を縮減(学校は利用時間に応じて料金を負担)
- ② 公共施設面積の縮減(約 9,000 ㎡→約 7,000 ㎡)
公共施設面積が縮減することで学校が負担する維持管理運営費の縮減が可能



課題・留意点

- ① 安全・安心の確保
 - ・ スポーツ施設は学校関係者以外の特定多数の地域住民が利用するため、安全管理上、学校関係者以外が立ち入れる区域を明確に区分したり、施設利用者の管理を徹底することが求められる。
- ② 防災拠点機能としての位置づけ
 - ・ 市の公共施設更新計画において小学校の防災機能を評価する項目があり、防災拠点機能(避難施設、備蓄倉庫等)の観点から民間施設部分の計画検討を行うことも考えられる。
- ③ 厨房施設の用途区分
 - ・ 厨房施設は建築基準法上「工場」に該当する可能性があるため、特例許可の対象となるか検討する必要がある。
- ④ 将来需要等を考慮した施設規模の精査
 - ・ 施設規模や諸室面積の設定にあたっては、児童数減の影響、小中一貫校への移行、他の公共用途への転用など、将来の需要や公共施設再編の方向性を考慮して検討することが望ましい。

対象地の現状



人口規模	約 20 万人
用途地域	近隣商業地域
敷地面積	300 ㎡
現在の土地利用	木造戸建て店舗(平屋)

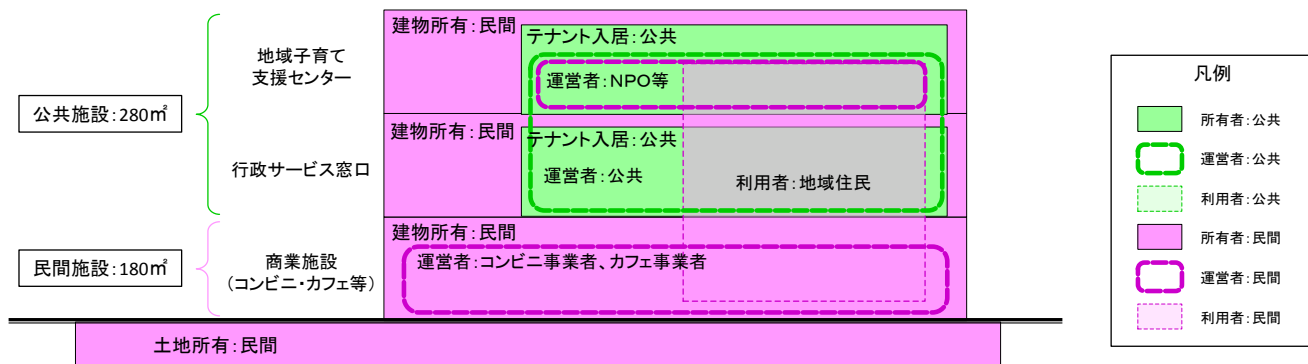
- ・ 駅前にあるが周辺の交通量は少ない
- ・ 周囲は個人経営の商店主体で商業集積は少ない
- ・ 周囲は戸建て住宅中心の住宅地
- ・ 当該地域は行政サービスや子育て世帯を支援する機能が不足しているため、それらの機能の新設を想定

官民合築等の狙い

- ① 民間施設にテナント入居することにより公共の施設整備費や維持管理運営費を縮減
- ② 住民にとって身近な商業施設(コンビニ、カフェ等)との併設により市民の利便性を向上
- ③ 行政サービス窓口の閉庁時にはコンビニに一部機能の代行を依頼することにより市民の利便性を向上
- ④ コンビニ利用者等に地域子育て支援センターをPRするとともに中心市街地活性化にも寄与

事業スキーム

- ① 公共サービスの将来需要を考慮し、民間施設に公共がテナントとして入居
- ② 行政サービス窓口は市町村の出先機関であることから公共が直営で運営
- ③ 地域子育て支援センターは意欲のある地域人材を活用する観点からNPO法人等に運営を委託
- ④ コンビニは24時間営業の強みを活かして行政サービス窓口の一部業務を代行
- ⑤ 地域子育て支援センターが利用されていない時間帯は公共が利用することも可能



民間施設(コンビニ)の市場性

- ① 商業施設は1階部分に立地することが極めて重要であり、公共用途は2階以上に入居することが望ましい。
- ② 対象地を中心とした半径約300mの範囲内にコンビニ2店が立地しているが、対象地は最も駅に近接しており、競争力は有していると想定される。
- ③ コンビニの標準的な延床面積は40坪、人口1万人に対して4~5店舗が目安(出所:最新レジャー産業100業種モデルプラン集(総合ユニコム))。

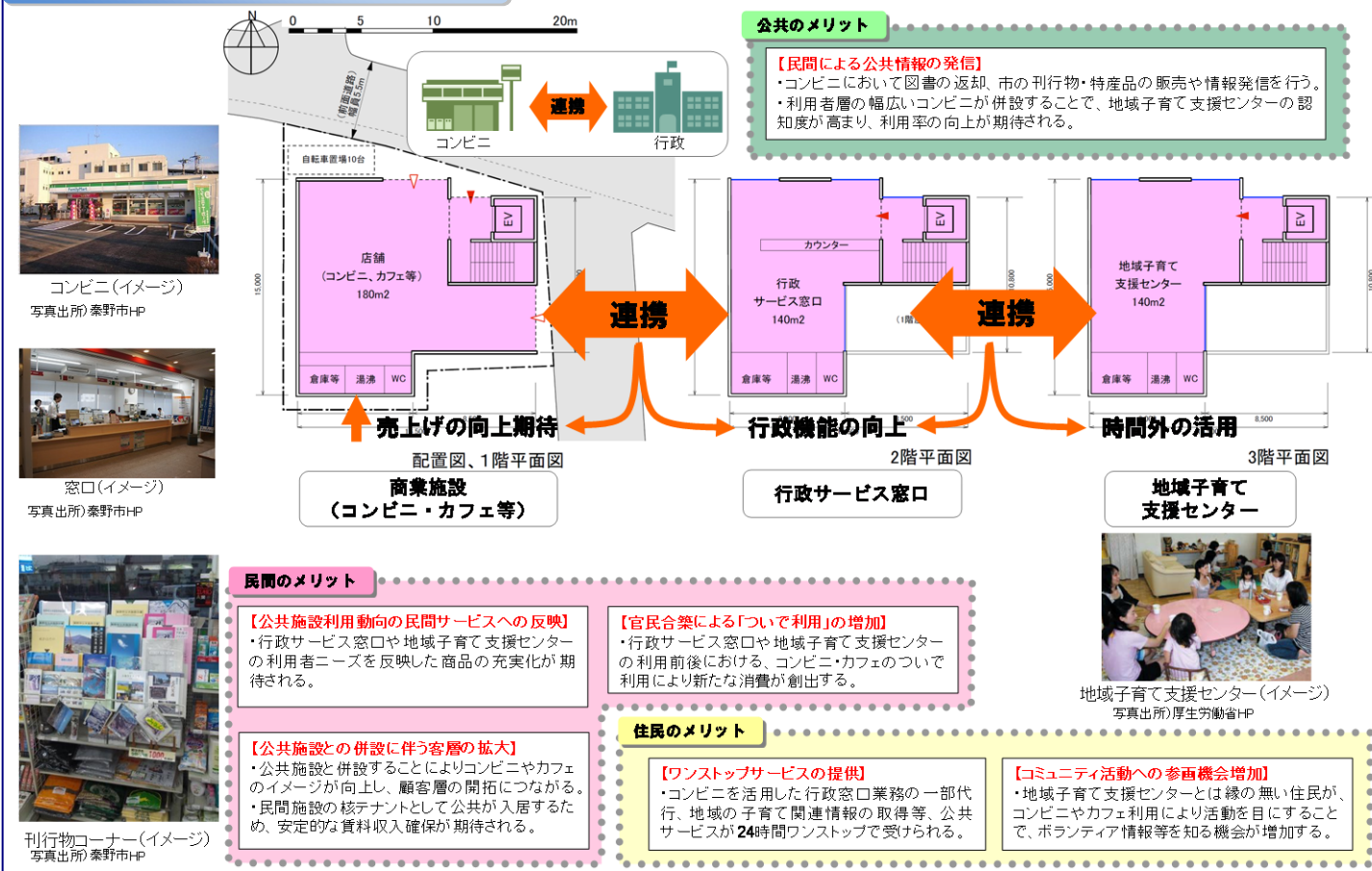
参考事例

- 秦野市役所・ファミリーマート秦野市役所前店 ● 川崎市民有地借上型保育所整備事業
- 秦野市保健福祉センター、秦野緑郵便局

施設計画上の配慮・工夫

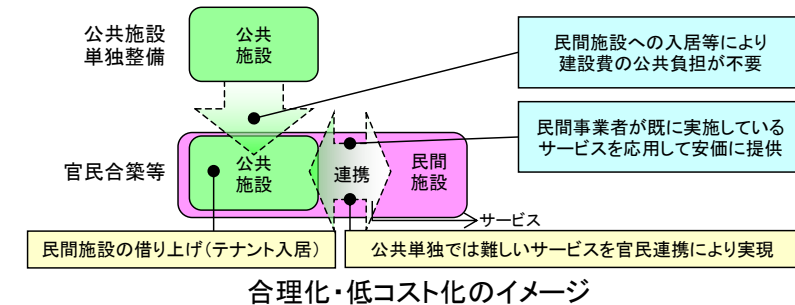
- ① 利便性の高い1階部分にコンビニを配置し、駅周辺におけるまちなみの賑わいの連続性を維持。
- ② 公共施設の入口部分をコンビニと一体化することにより、子育て世帯を中心とした公共施設利用者の利便性を向上。
- ③ 地域子育て支援センターを行政サービス窓口の隣接階に配置し、公共による夜間等時間外活用が可能。

まちづくりへの波及効果



合理化・低コスト化効果

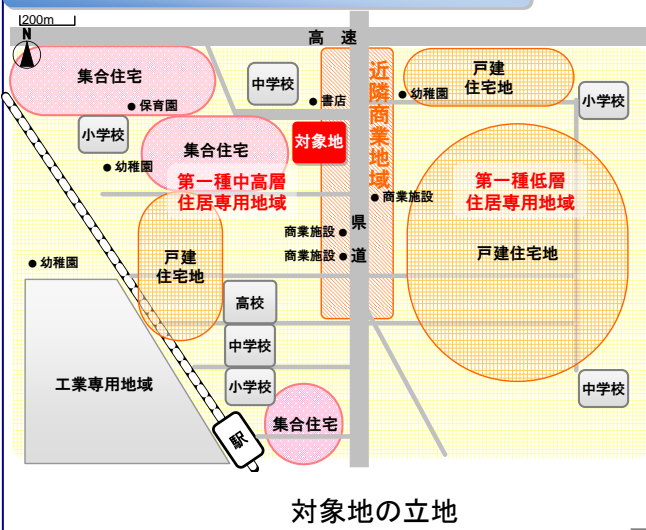
- ① 初期投資の縮減(約1億円→初期投資なし)
 - 公共施設は民間施設にテナント入居することで建設費の公共負担が不要(公共はテナント料金を負担)
- ② 行政サービス提供時間の延長(11時間→24時間)
 - コンビニにおいて行政事務代行サービスの一部を安価に提供



課題・留意点

- ① 民間事業者選定にあたっての公平性担保
 - ・ 公共のテナント入居により民間事業者は安定的な賃料収入が見込まれるため、公平性が担保される手続きにより民間事業者を選定する必要がある(参考事例:川崎市民有地借上型保育所整備事業)。
- ② 民間テナント選定に関する条件設定
 - ・ 行政サービス窓口機能の一部代行をコンビニに導入する場合、24時間サービスの実施など、民間テナント選定にあたってあらかじめ公共が民間に求める条件を明確に設定する必要がある。
- ③ 既存建築ストックの活用
 - ・ ケーススタディでは新築を想定したが、行政サービス窓口や地域子育て支援センターは小規模の床面積で成立する用途であり、他の公共施設や民間賃貸ビルなど既存建築ストックの活用について検討することも有効である。
- ④ 郵便局を活用した行政サービスの提供
 - ・ 地方公共団体が処理する特定の事務を郵便局が取り扱うことも認められているため、行政サービス窓口として公共がテナント入居するのではなく、郵便局が入居してサービスを代行することで、より公共負担を軽減することも有効である。

対象地の現状



人口規模	約 20 万人
用途地域	第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域
敷地面積	約 6 千㎡
現在の土地利用	集合住宅

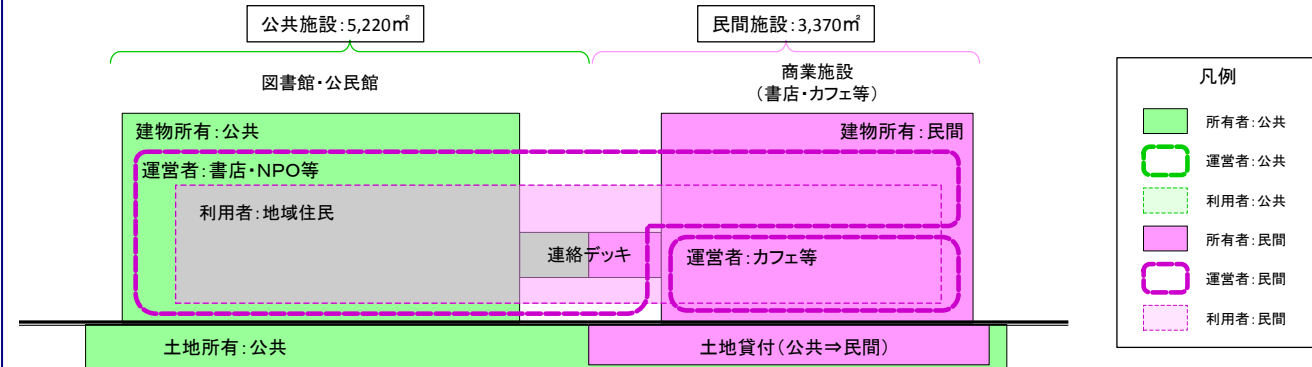
- ・ 駅から徒歩 15 分程度の位置に立地
- ・ 幹線道路沿いで交通量が多く商業施設が複数立地
- ・ 周辺は住宅地で大規模な団地も立地
- ・ 既存の公民館(約 800 ㎡)及び図書館分館(約 250 ㎡)を整理・再編し、当該地域での新設を想定

官民合築等の狙い

- ① 図書館及び公民館との相乗効果の高い商業施設(書店・カフェ等)を併設して集客効果を向上
- ② 公民館及び図書館と商業施設が連携して地域コミュニティ活動を活性化
- ③ 公共施設と民間施設の一体的運営により利用者の利便性を向上
- ④ 図書館と公民館の事務室等を共用化し、民間事業者による一体的運営により公共負担を縮減

事業スキーム

- ① 図書館・公民館と商業施設(書店)は、在庫や利用者管理など書店のノウハウを活用できること、一体的管理により利用者の利便性が高まることから、民間事業者により一体的に管理運営
- ② 各施設同士の連携した運営を考慮して設計できるよう PFI 事業者が一括して整備
- ③ 図書館及び公民館は、市の政策への柔軟な対応を考慮して公共が所有(BTO方式)
- ④ 商業施設(書店・カフェ等)は公有地を民間に貸付けて整備するため民間が所有



民間施設(書店・カフェ)の市場性

- ① 近年の郊外型書店は大型化・滞在型化が進んでおり、従来の書店との差別化を図る傾向にある。
- ② 対象地の北側に小規模書店が立地しているため、商業施設に導入する書店については近隣書店と市場が重複しないように配慮する必要がある。
- ③ 郊外型書店は 300 坪(約 1,000 ㎡)、郊外の高付加価値型コーヒー店は 45 坪(約 150 ㎡)が平均的な規模である(出所:最新レジャー産業 100 業種モデルプラン集(総合ユニコム))。

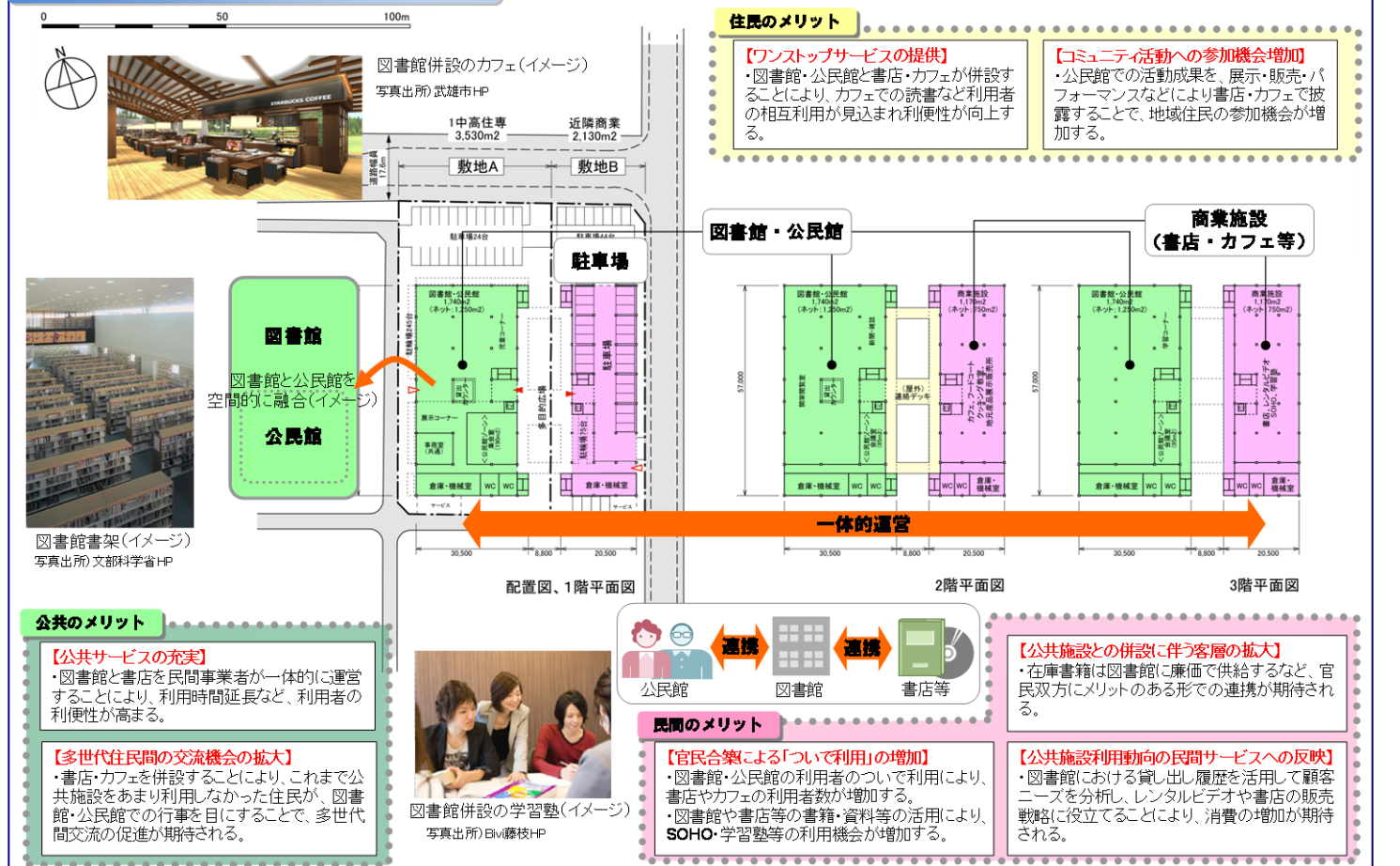
参考事例

- 佐賀県武雄市立図書館・歴史資料館
- 藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業
- 小平市仲町公民館・図書館
- 紫波町図書館/オガールプラザ

施設計画上の配慮・工夫

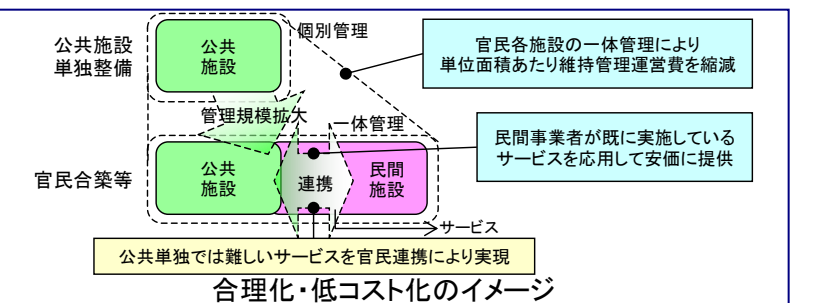
- ① 図書館の中に公民館の機能を包含させ、空間的に融合させることで相互連携を高めた。
- ② 公共施設と民間施設は、1 階レベルは広場で 2 階レベルは歩行者デッキで連絡することで、施設の相互利用や一体的な管理運営を容易にした。
- ③ 用途地域が商業系と住居系にまたがるため、公共施設と民間施設を別棟にして民間施設を近隣商業地域に配置した。

まちづくりへの波及効果



合理化・低コスト化効果

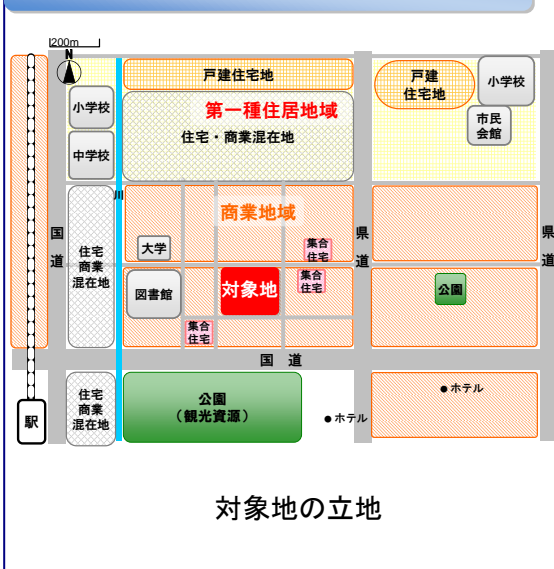
- ① 公共施設面積の縮減(約 6,000 ㎡→約 5,000 ㎡)
民間事業者が駐車場を整備することで公共施設面積を縮減することが可能
- ② 初期投資の縮減(約 17 億円→約 16 億円)
公共施設面積が縮減することで建設費の公共負担を縮減することが可能



課題・留意点

- ① 民間運営に対する住民理解の醸成
 - ・ 図書館や公民館の利用履歴等の情報を、商業施設の経営に活用する運用については、利用者ニーズを反映して民間サービスの向上に役立つ一方で、個人情報管理や住民の理解醸成に留意する必要がある。
- ② 公共施設の本来機能の発揮
 - ・ 図書館と商業施設との併設や、図書館と公民館を空間的に一体化する場合、本来、図書館に求められる静粛性が損なわれないように、事業者公募時に施設計画や運営計画上の条件を明示することが必要である。
- ③ 近隣の公共施設の活用
 - ・ 閉架書庫や倉庫などについて、必ずしも新設整備するのではなく、近隣の公共施設を改修して活用する可能性について検討することも有効である。
- ④ より積極的な民間活用の検討
 - ・ 図書館等を民間所有として公共がテナント入居するなど、より積極的に公共負担の軽減を図ることも有効である。

対象地の現状



人口規模	約 40 万人
用途地域	商業地域
敷地面積	約 1 万㎡
現在の土地利用	百貨店(空き店舗)

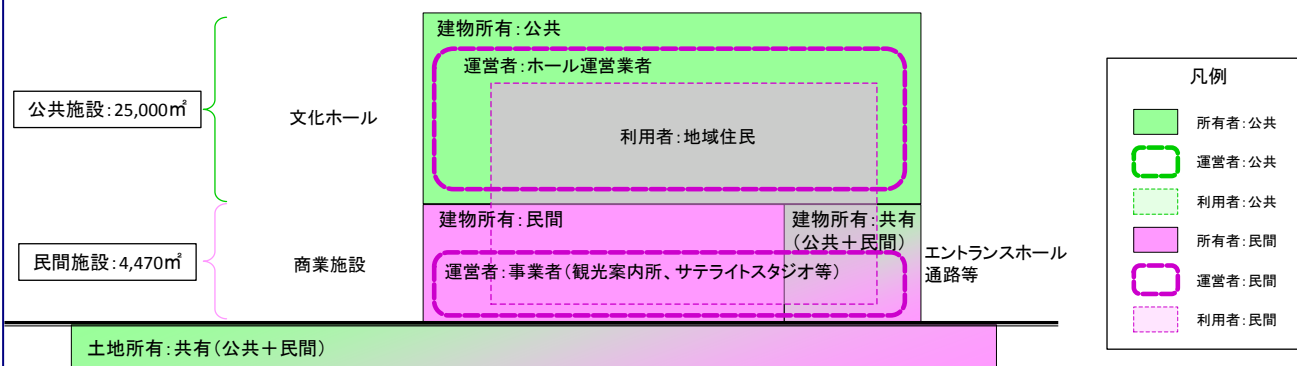
鉄道最寄駅から徒歩 20 分、中心市街地に立地。商店街は空き店舗が増加し、通行量や小売販売額なども減少している。近隣には年間入込客数 100 万人を超える公園が立地し、地域の観光資源となっている。市の観光計画では新たな観光魅力創造が柱となっている。地域経済の活性化に資する広域から人を呼び込める拠点整備が期待されている。老朽化した近隣の市民会館の建替移転が求められている。

官民合築等の狙い

- ① 住宅街にある老朽化した市民会館を中心市街地の百貨店跡地に移転して再整備
- ② 商業施設(観光案内所、サテライトスタジオ、カフェ、楽器店、音楽教室等)の併設により賑わいを創出
- ③ 文化ホール、商業施設、地域の観光資源の連携により中心市街地の集客機能を向上
- ④ カフェ等の利便施設は民間施設として整備することにより公共負担を縮減

事業スキーム

- ① 民間事業者が文化ホールと商業施設を一体的に整備
- ② 土地及び建物の公共施設部分を公共が取得(購入)
- ③ 文化ホールには指定管理者制度を導入し、商業施設に入居する事業者と指定管理者の連携を促す
- ④ 商業施設では民間の観光案内所やサテライトスタジオを導入し、文化ホールや観光資源に関連する地域密着情報を発信するとともに、チケット販売やホール催事と連動したグッズ販売・イベント開催などを実施



民間施設(専門店)の市場性

- ① 専門店が小規模で高いテナント賃料が見込みにくい場合、核となる店舗の確保が重要となる。
- ② 地域に観光資源を有していることから、観光利用としての需要を見込み、文化ホールと商業施設が連携して地域文化を発信していく拠点として機能していくことも必要である。
- ③ 専門店で構成される核店舗が無いショッピングセンターの標準的な売場面積は 2,000~10,000 ㎡、商圏人口 20~40 万人である(出所:最新レジャー産業 100 業種モデルプラン集(総合ユニコム))。

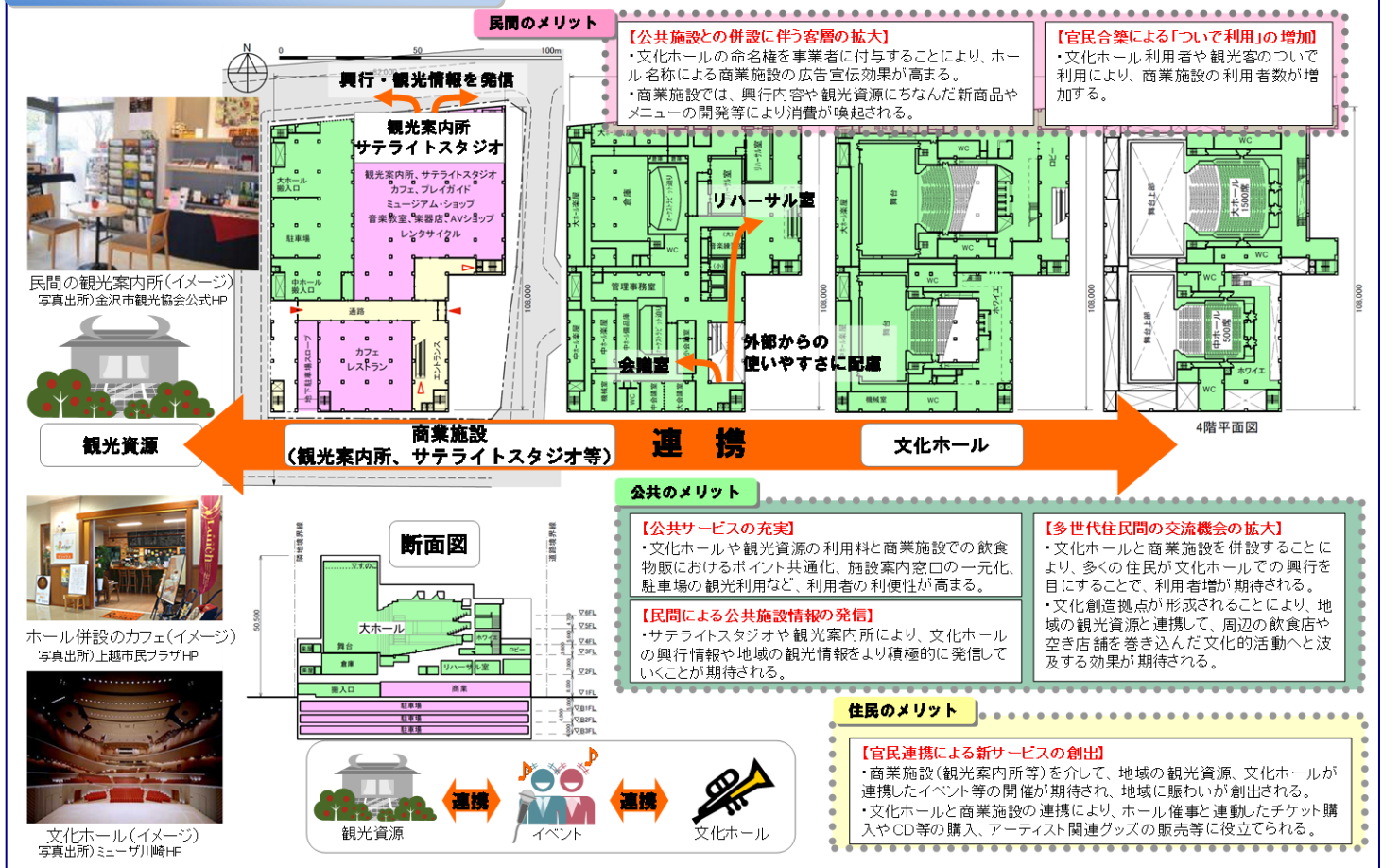
参考事例

- ミューザ川崎(文化ホールとオフィス・商業の合築)
- 上越市民プラザ(商業施設のコンバージョン)
- シティホールプラザ アオーレ長岡
- ヤマト運輸金沢香林坊センター クロネコほっとステーション

施設計画上の配慮・工夫

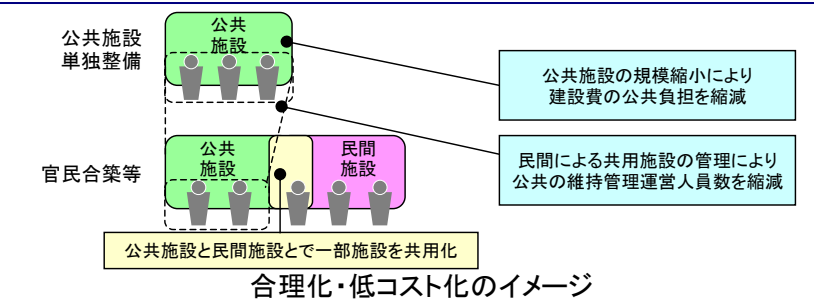
- ① 文化ホール 2 階の会議室・リハーサル室は外部からの使いやすさに配慮し、エントランスの近くに配置した。
- ② 商業施設は 1 階に配置し、中心市街地の賑わいの連続性を維持するように配慮した。また、壁の少ない構造としてレイアウトの自由度を持たせることにより、多様な用途の店舗や近隣の公共施設が入居できるように配慮した。

まちづくりへの波及効果



合理化・低コスト化効果

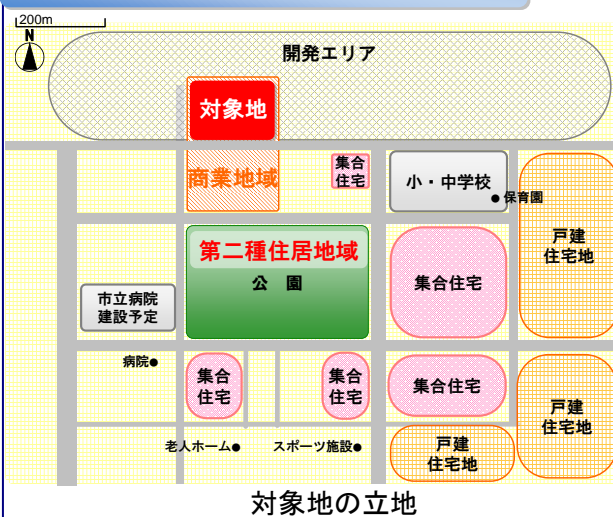
- ① 初期投資の縮減(約 97 億円→約 93 億円)
カフェや駐車場を公共施設として所有しないことで建設費の公共負担を縮減
- ② 土地購入費の縮減(約 12 億円→約 10 億円)
公共施設と民間施設を合築することにより、公共施設部分の土地購入費を縮減



課題・留意点

- ① 稼働率向上の工夫
 - ・文化ホール、商業施設、観光資源が連携して新たなイベントを創出する等、稼働率を高める工夫が求められる。
 - ・本ケーススタディでは文化ホールの客席を固定式としたが、可動式として多目的に対応できる工夫も有効である。
- ② 既存百貨店のコンバージョンの検討
 - ・本ケーススタディでは既存施設を解体して新築することについて検討したが、公共負担縮減の観点から、既存の百貨店をコンバージョンしてホール機能を確保するなどの代替案について検討することも有効である。
- ③ 公共用途への転用可能性
 - ・文化ホールの下階フロアは床面積が大きく、民間テナントの誘致が難しくなる可能性が高いため、他の公共施設が入居する可能性についても検討しておくことが望ましい。

対象地の現状



人口規模	約 100 万人
用途地域	商業地域
敷地面積	約 4 万㎡
現在の土地利用	更地

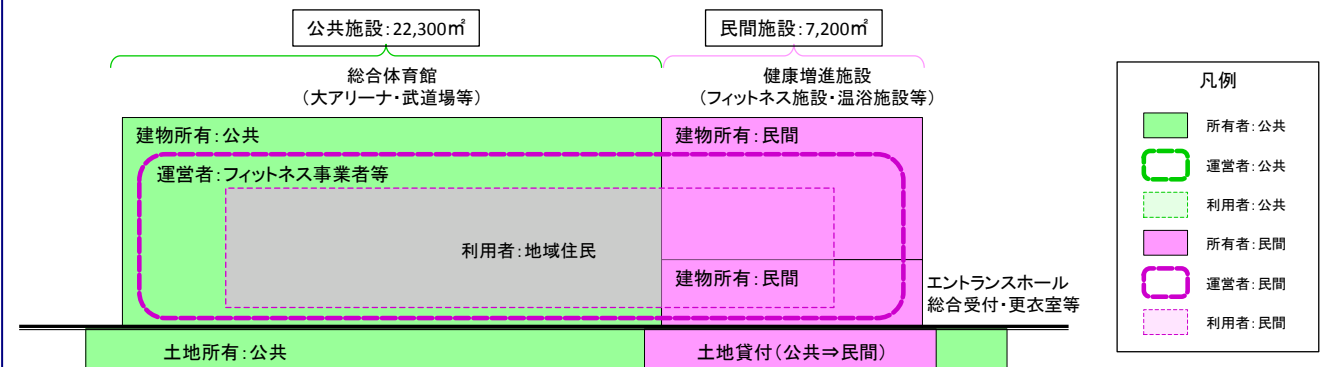
- ・整備中の新興開発地の中心部に立地。
- ・周辺には公園、集合・戸建住宅、小・中学校が立地。
- ・今後様々な施設が整備される予定であるが、鉄道主要駅から車で約30分のところに位置しており、公共交通機関によるアクセスは路線バス利用に限られている。
- ・市の構想では健康をキーワードとしたまちづくりを推進する地区として位置づけられている。
- ・市の中心部にある総合体育館の代替施設の整備が求められている。

官民合築等の狙い

- ① 総合体育館と健康増進施設(フィットネス施設、温浴施設等)の併設により利便性を向上
- ② 施設全体の一体的運営による利便性向上や効率的・効果的な施設運営を実現(受付窓口の一元化、施設利用ポイントカードの一元化、更衣室やシャワールームの共用等)
- ③ 総合体育館と健康増進施設との連携により総合的な健康増進プログラムを提供し、地区開発コンセプトである健康的で質の高い生活環境を創出

事業スキーム

- ① エントランスホール・総合受付等の共用化を考慮して設計できるよう民間事業者が一括して整備
- ② 総合体育館は公共が政策的に事業を推進していくことを考慮して公共が所有
- ③ 健康増進施設は公有地を民間に貸付けて整備するため民間が所有
- ④ 利用者の利便性向上の観点から施設全体の一体的運営を可能とするため、健康増進施設に入居する民間事業者を総合体育館の指定管理者として指定



民間施設(健康増進施設)の市場性

- ① 温浴施設は駅から離れていても集客が見込まれるが、一般的にフィットネスクラブは駅前への出店意向が強いので、民間事業者が体育館を自主事業に活用できるメリットを強調することが望ましい。
- ② 周辺に立地する集合住宅や戸建住宅地からの需要は取り込めるものと想定されるが、対象地から約1.5kmにスポーツ施設が立地しているため、健康増進プログラムなどサービス内容の差別化を図る必要がある。
- ③ フィットネスクラブは1,000坪程度(約3,300㎡)、温浴施設は750坪(約2,475㎡)が標準的な延床面積である(出所:最新レジャー産業100業種モデルプラン集、有望ビジネスモデルプラン集(総合ユニコム))。

参考事例

- 加古川市立総合体育館 ● (仮称)八王子市新体育館等整備・運営事業
- 墨田区総合体育館

施設設計上の配慮・工夫

- ① 公共施設の総合体育館と民間施設の健康増進施設におけるエントランスホール、更衣室及びシャワー室を共用施設として整備することで、施設機能の重複投資を避け、効率的な運営を行えるようにした。
- ② 総合体育館のメインアリーナとサブアリーナの間かつ健康増進施設の直下の位置に共用施設のエントランスホール、更衣室及びシャワー室を配置したことで利用者の利便性を高めた。

まちづくりへの波及効果

住民のメリット

- 【官民連携による新サービスの創出】
・個人利用だけでは無く総合体育館を利用する小中学校等の団体利用者等を対象とした健康増進プログラムの開発が期待される。
- 【ワンストップサービスの提供】
・総合体育館と健康増進施設が複合することで、受付窓口、更衣室やシャワー室を一元化し、利用者がワンストップで様々なサービスを利用できる。

公共のメリット

- 【公共サービスの充実】
・民間の創意工夫によるスポーツイベントの開催により地域に賑わいが創出される。
・団体利用・競技利用が中心の総合体育館に個人利用中心の健康増進施設が複合することで、総合体育館の個人利用需要を喚起する。
- 【多世代住民間の交流機会の増大】
・地域の総合スポーツ・健康増進拠点としての魅力を創出して新興開発地としての価値を高め、流入人口の増加を喚起するとともに新たな住民同士の交流機会の創出が期待される。

民間のメリット

- 【官民合築による「ついで利用」の増加】
・総合体育館利用者をついで利用により、健康増進施設の利用者数が増加する。
- 【公共施設との併設に伴う客層の拡大】
・民間事業者が自前で大規模な体育施設を所有しなくても、体育館・柔道場・剣道場等の空き時間を有効活用したスポーツ教室等の自主事業を実施することが可能である。

配置図、1階平面図、2階平面図、3階平面図

一体的運営

一部施設共用化

ワンストップサービス

ポイントカードや利用予約の一体化

写真出所)加古川市総合体育館HP

写真出所)墨田区総合体育館HP

写真出所)加古川市総合体育館HP

合理化・低コスト化効果

- ① 初期投資の縮減(約58億円→約52億円)
エントランス・総合受付・更衣室等を官民で共用化することで建設費の公共負担を縮減
 - ② 公共施設面積の縮減(約26,000㎡→約22,000㎡)
公共施設面積が縮減することで公共が負担する維持管理運営費の縮減が可能
- 合理化・低コスト化のイメージ
- 公共施設単独整備 vs 官民合築等
- 個別管理 vs 管理規模拡大 一体管理
- 公共施設の規模縮小により建設費の公共負担を縮減
- 官民各施設の一体管理により単位面積あたり維持管理運営費を縮減
- 公共施設と民間施設とで一部施設を共用化

課題・留意点

- ① 公共施設としての需要の精査
 - ・民間事業者としては、公共施設である体育館を自主事業に活用できる余地がどの程度あるのかが参画検討の際に重要な要素となるため、事業公募にあたっては公共施設としての需要を精査して情報を開示することが求められる。
- ② 交通の便の確保
 - ・官民合築等によりバス利用中心の団体利用だけではなく個人需要を喚起するためには、交通の便の確保が重要であり、市単独では難しい利用者送迎サービスを民間事業として取り入れる等の工夫が必要である。
- ③ 周辺地域の開発誘導
 - ・民間事業としての事業成立性は将来的な周辺開発動向に大きく影響を受けることから、公共としては対象地周辺のまちづくりの方向性を明確にし、事業への民間参画意向を高めていく必要がある。