習志野市

大久保地区
公共施設
再生事業の
現状について

平成28年５月27日(金)

平成28年度第１回習志野市公共施設再生プラットフォーム

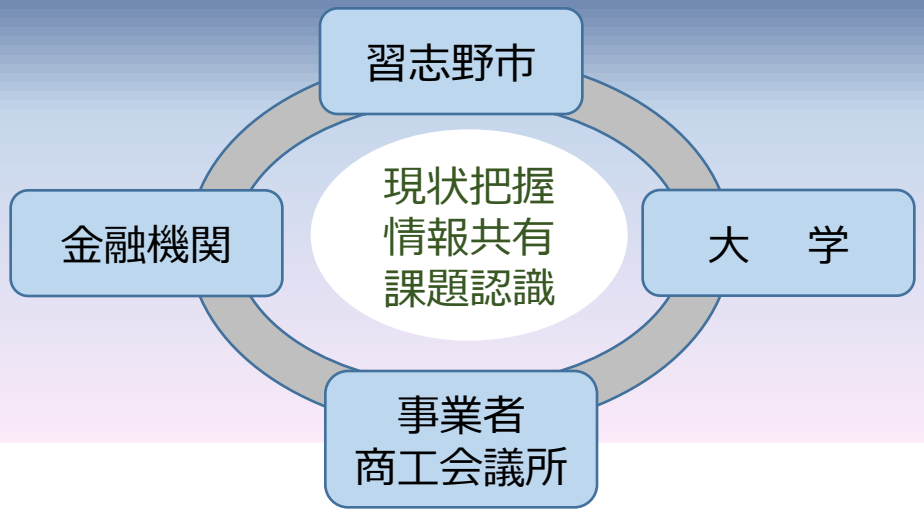
習志野市 政策経営部 資産管理室 資産管理課

（写真：昭和41年開館当時の市民会館）

最初に（習志野市公共施設再生プラットフォームについて）

習志野市

Ａ－１．習志野市公共施設再生プラットフォームの取組経過（その１）
Ａ－２．習志野市公共施設再生プラットフォームの取組経過（その２）
Ｂ－１．プラットフォーム　平成27年度の実施状況（その１）
Ｂ－２．プラットフォーム　平成27年度の実施状況（その２）
Ｂ－３．プラットフォーム　平成27年度の実施状況（その３）
Ｃ－１．地域プラットフォームは全国的な取組に



Ａ－１．習志野市公共施設再生プラットフォームの取組経過（その１）

習志野市

平成26年３月　習志野市公共施設再生計画　策定

○約120の公共施設を対象にした再配置計画
○平成26年度～平成50年度までの25年間にわたる長期の計画

今後の人口減少社会の限られた財源の中で計画を進めていくには、
PPP/PFIといった官民連携による事業手法が有効。

持続的に実施していくためには、**地元事業者の参画が必要**。

まずは地元事業者にPPP/PFIについて知っていただくことが第一歩

平成26年７月、11月　習志野商工会議所と協力して研修会の開催

○対象　市内事業者、○参加　１回目　30名、２回目　18名
○講師　１回目　習志野市資産管理室長
　　２回目　公有資産活用まちづくりアドバイザー（市非常勤。官民の視点からPFIに精通した方）

地域プラットフォームの形成の必要性の認識

平成27年４月　内閣府にプラットフォーム形成事業の応募

Ａ－２．習志野市公共施設再生プラットフォームの取組経過（その２）

習志野市

平成27年６月　習志野商工会議所と協力して研修会の開催

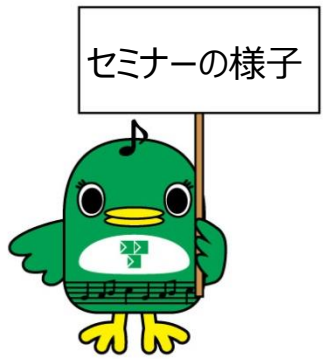
○３回目、○対象　市内事業者、○参加　19名
○講師　公有資産活用まちづくりアドバイザー（２回目と同じ）

平成27年６月　国「経済財政運営と改革の基本方針2015」

平成27年６月　内閣府からのプラットフォーム形成事業の採択決定

平成27年11月～２月　セミナーを開催（３回）

平成27年12月　国「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」



Ｂ－１．プラットフォーム　平成27年度の実施状況（その１）

習志野市

第１回

日時　平成27年11月26日（木）　14:00～17:00
　　講演 70分、ワークショップ 50分
参加者　地元事業者（20社、登録23社）
　　金融機関（３行、千葉銀行、京葉銀行、千葉興業銀行）
　　習志野商工会議所、中小企業診断士（１名）
　　習志野市
内容　○内閣府講演「PPP/PFIの推進について」
　　○平田建築設計株式会社平田代表取締役講演 ※西宮市で受託
　　「地場企業参画型の公民連携事業について」
　　○ワークショップ：テーマ「PPP/PFIに取組む意義について」
　　○名刺交換会

【アンケート結果】
19名の回答者のうち
○18名が今後も参加を希望。
○18名が全体として参考になった。
課題（複数回答）
○PPP手法の知識がない（9名）
○コンソーシアム組成のネットワークがない（８名）
○事業開始後のリスク負担が不安（8名）
○利益につながると思えない（8名）

第２回

日時　平成28年1月12日（火）　14:00～17:00
　　講演 70分、ワークショップ 65分
参加者　地元事業者（13社、登録24社）
　　金融機関（３行、千葉銀行、京葉銀行、千葉興業銀行）
　　習志野商工会議所、中小企業診断士（１名）
　　習志野市
内容　○株式会社日本経済研究所講演「実施方針の見方について」
　　○株式会社千葉銀行講演「PFIの資金調達について」
　　○ワークショップ：テーマ「地域で取組むPPP事業について」
　　○名刺交換会

【アンケート結果】
19名の回答者のうち
○全員が全体として参考になった。
意見
○回を重ねる毎に理解が深まっている
○PPPに取り組むことで、市内の企業の質の底上げになれば良い
○地元企業との情報交換がよかった
○建設業以外の他業種の参加も希望
○講演内容についていけていない

Ｂ－２．プラットフォーム　平成27年度の実施状況（その２）

習志野市

職員研修会

日時　平成28年１月29日（金）　10:00～11:30
テーマ　PPP/PFIの概要・動向と活用事例について
講師　株式会社日本政策投資銀行
参加　40人

【アンケート結果】
○研修前との関心度
とても上がった 30%、少し上がった 54%
（下がったはいなかった）
○プラットフォームへの希望としては、
「基礎的な知識・ノウハウの習得」が１位

第３回

日時　平成28年２月19日（金）　13:00～16:30
参加者　地元事業者
金融機関（３行、千葉銀行、京葉銀行、千葉興業銀行）
習志野商工会議所
習志野市
内容　○鹿島建設株式会社講演
「PPP/PFIにおける地域企業との連携」
○株式会社藤井組講演 ※京都市で受託
「PFIの一側面～地域企業が実務で感じたこと」
○習志野市からの報告
「大久保地区公共施設再生事業の取組」
○交流会

【アンケート結果（13名の回答）】
全３回を通じての理解度の向上
○８割が向上したと回答
全３回を通じての感想(上位３項目)
①今後も産官学金の情報共有・意見交換の場に参加したいと思うようになった
②PPP/PFIが理解できるようになった。
③PPP/PFIに自社が参加するイメージができるようになった。
課題
○会社の体制（会社の規模から負担が大きい）
○他組織とのネットワーク構築

Ｂ－３．プラットフォーム　平成27年度の実施状況（その３）

習志野市

平成27年度の実施結果を受けての今後の展望

◆平成27年度は地域における官民連携のネットワークづくりやノウハウ共有を図るための基盤づくり第一歩を踏み出した年度

◆参加者に意識の変化の胎動

◆長期的な視点で、参加者とのコミュニケーションを行い、信頼関係を築くことが肝要

◆市で取り組んでいる具体的な事業（大久保地区公共施設再生事業）において事業者の募集実施

↓

平成28年度も継続実施

参加者がともに意識を高め、
今後、地域の事業者がPPP/PFI事業に参画へ。
そして地域経済の健全な発展へ。

C－１．地域プラットフォームは全国的な取組に

習志野市

全国 — PPP/PFI地域プラットフォーム全国フォーラム

地域ブロック — 各地域でのブロックプラットフォーム

各地域 — 各地域におけるプラットフォーム

- 習志野市
- 浜松市
- 神戸市
- 岡山市
- 福岡市

平成27年度に内閣府の採択を受け実施した５つの地方公共団体

その他の地方公共団体でも実施。あるいは実施の検討中。

もくじ（大久保地区公共施設再生事業の現状について）

習志野市

1．事業の位置づけ
2．基本理念、目的、目標
3．各施設の基本的な考え方
4．各施設の現状と今後（その１）
5．各施設の現状と今後（その２）
6．提供されるサービス
7．PFI事業としての実施
8．VFM（バリューフォーマネー）
9．事業期間
10．各施設の維持管理・運営
11．事業費
12．平成28年度に実施する手続き（予定）
13．PFIの仕組み（業務の受託等）
14．応募事業者の組成（実施方針の内容　その１）
15．応募事業者の組成（実施方針の内容　その２）
16．地域の事業者の参画への取組

１．事業の位置づけ

習志野市

習志野市文教住宅都市憲章（昭和45年３月30日議決）

習志野市基本構想（平成26年度～平成37年度）

将来都市像･･･未来のために　～みんながやさしさでつながるまち～　習志野

○ ３つの重点プロジェクト　　公共施設の再生、財政健全化、協働型社会の構築

習志野市公共施設再生計画（平成26年度～平成50年度）

- 京成大久保駅勢圏は、全市民が利用する生涯学習の拠点として整備。
- 大久保地区公共施設再生事業は、再生計画の第一歩。モデル事業としての位置づけ。

習志野市都市マスタープラン（平成27年度～平成46年度）

- 大久保地区において、公共施設再生計画に基づく複合型多目的施設として、新たに生涯学習拠点として位置づけ。

大久保地区公共施設再生基本構想（平成27年５月策定）

新しい習志野のまちづくりの第一歩
地域の未来プロジェクトⅠ

大久保地区公共施設再生基本計画（平成28年１月策定）

習志野市

基本理念　持続可能な文教住宅都市の実現

生涯学習の拠点機能を拡充するとともに、地域の活性化も図ります。

大久保地区公共施設再生事業の目的

1．将来世代に過度な負担をさせることなく、時代の変化に対応した**公共サービスを継続的に提供**する。
2．**多世代が交流**し、**地域コミュニティが活性化**する場をつくる。
3．市民協働・官民連携で**賑わいを創出**する。

大久保地区公共施設再生事業の目標

1．対象施設の機能を集約し、全ての習志野市民のための**生涯学習の拠点**をつくる。
2．民間活力を導入することで、**維持管理・運営コストを削減**するとともに、**多様なサービスを提供**する。
3．躯体活用型建替（リノベーション）や官民連携により、**初期費用を抑制**する。

3．各施設の基本的な考え方

習志野市

エリアを
一体的に再生

①北館
（現在の大久保公民館・市民会館、大久保図書館）
公民館機能、図書館機能、多目的ホール

②南館
（現在の勤労会館）
スポーツ機能、子ども活動支援機能、働く人の支援機能

③徒歩アプローチ
楽しんで歩くことができる「小径(こみち)」

④車両アプローチ
駐車場を南側に集約

⑤公園回遊アプローチ
公園の外周を散策やジョギング

4．各施設の現状と今後（その１）

習志野市

【現状】 【施設更新後】

大久保公民館・市民会館 → 民間施設

大久保公民館・市民会館は、民間事業者に土地を貸し付けて、民間事業者による事業が行われます（期間後は市に返却）。

大久保図書館 → 北館《別棟》

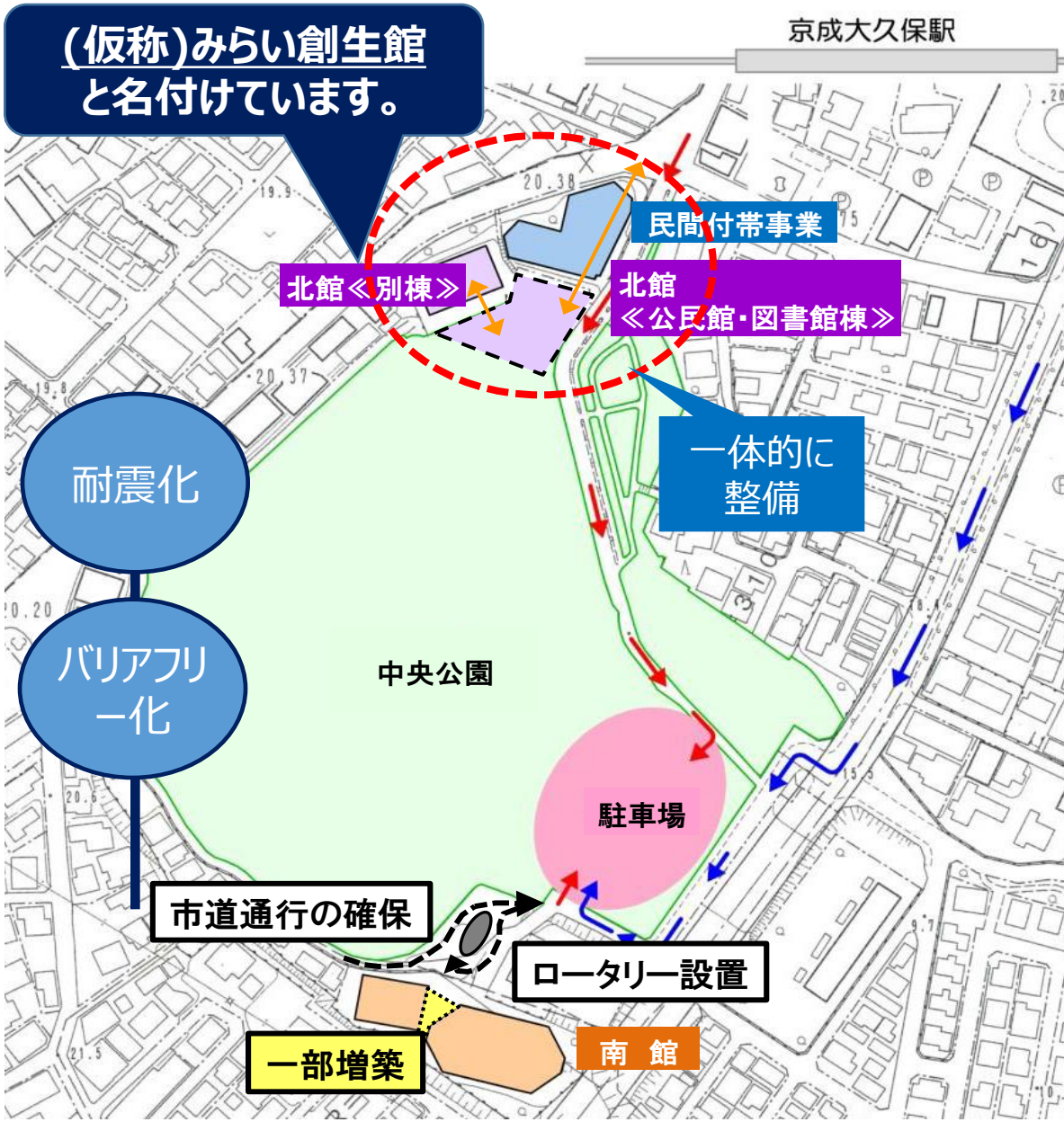
大久保図書館は建物をリノベーション（全面的なリニューアル）をして北館《別棟》となり、民間のテナントなどが入ります。

駐車場の場所 → 北館《公民館・図書館棟》

現在大久保公民館・市民会館の南側の駐車場となっていると場所に、公民館、図書館、ホールが入る建物を新築します。

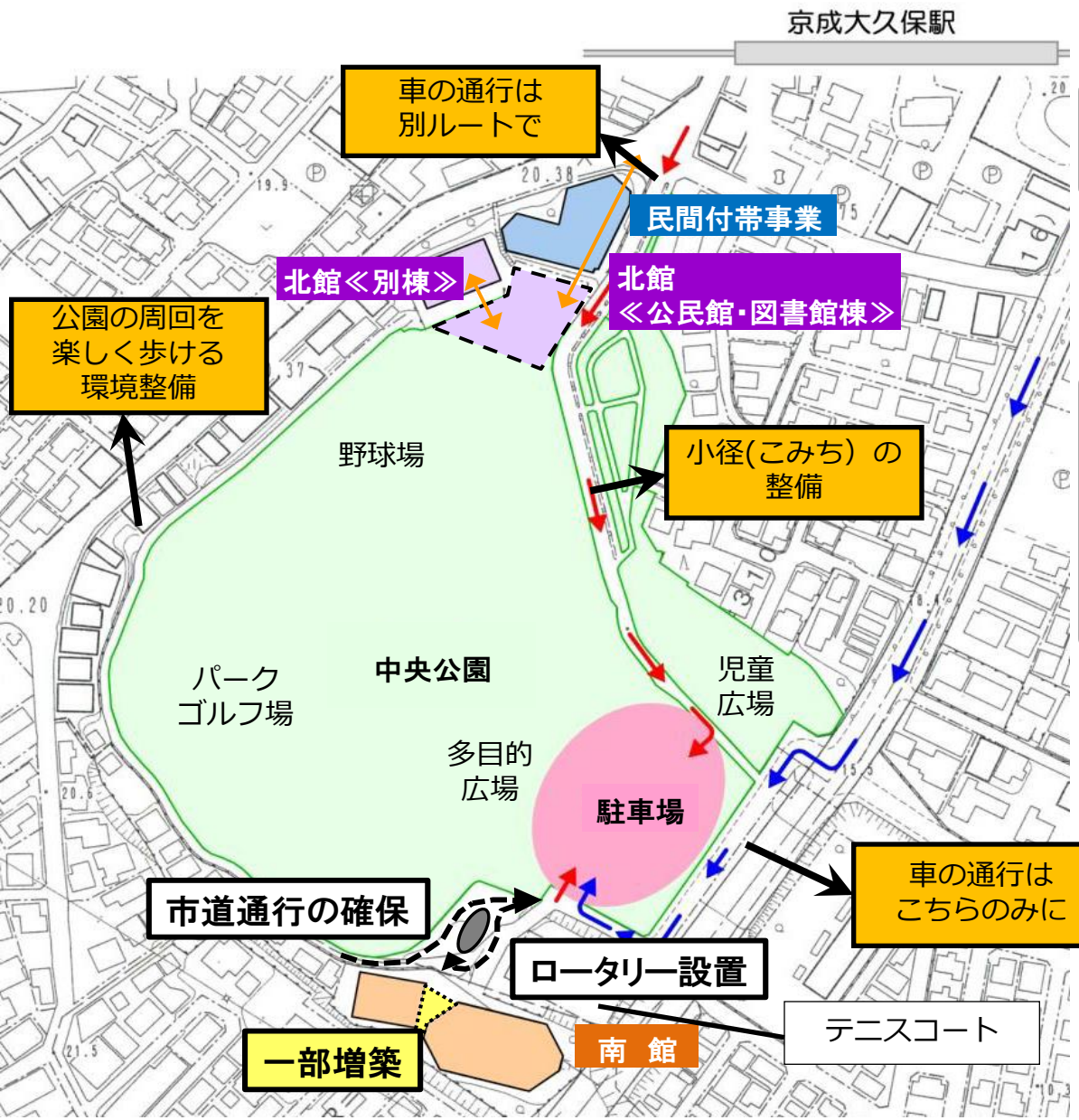
勤労会館 → 南館

勤労会館は建物をリノベーション（全面的なリニューアル）をして、南館になります。こども活動支援やスポーツ活動支援、働く人の支援が行われます。



5．各施設の現状と今後（その２）

習志野市



【現状】

【施設更新後】

ゲートボール場一帯 → 駐車場

現在は分散している駐車場を１か所に集約し、車の動線を一つにすることで、安全性を確保します。

野球場
パーク
ゴルフ場
テニスコート
多目的広場
児童広場

→

野球場
パーク
ゴルフ場
テニスコート
多目的広場
児童広場

引き続き利用可能です。

市の生涯学習の拠点に。
多世代が交流し、
にぎわいの場に。

6．提供されるサービス

習志野市

●市の職員が実施する事業。ただし、定型的な業務は民間が実施。 → 必須

市委託事業 → 必須

- ●ファシリテーター ・コーディネーター の配置
- ●施設・公園の維持管理全般
- ●貸出諸室・公園施設の予約管理
- ●プレイリーダー の配置
- ●市民ボランティア参加促進
- ●ＮＰＯ・各種団体との連携による事業実施
- ●災害時の施設利用に関する広報
- ●駐車場・自転車駐車場(駐輪場)の設置
- ●プレイパークの開催

民間公共的事業 → 提案

- ●「フューチャーセンター 」の開催に係る運営業務全般
- ●ホール・アリーナの運営
- ●ホールでの自主事業実施
- ●アリーナでの各種団体との協働による事業実施
- ●「こども活動支援ゾーン・しごとサポートゾーン」の運営全般
- ●ランニングステーション等の誘致
- ●公園と施設の一体的なイベントの企画・立案・実施
- ●駐車場（（仮称）地域移動ステーション の運営）
- ●自転車駐車場«駐輪場»（（仮称）サイクルステーション の運営）

民間収益事業 → 提案

●カフェ　●書店　●文具店　●弁当・惣菜店　●フィットネスジム
●プリントショップ店(コピー・印刷・製本等)　など

民間付帯事業 → 必須

- ●生涯学習拠点の形成に官民連携にて取組んでいただける事業。
- ●土地を売却しない事業、土地に所有権が及ばない事業。
- ●各種法令に適合する用途・建物。

7．PFI事業としての実施

習志野市

効果的な財政支出（経費の削減）

サービスの充実

実現に向けて

習志野市初

民間活力の一手法。これまでも指定管理者等で実施済。

PFI事業として実施。

◆PFIとは、プライベート・ファイナンス・イニシアティブの頭文字。
公共施設の整備や運営に民間のノウハウを取り入れること。

○施設の整備と維持管理運営の一括発注
○性能発注による民間の創意工夫の発揮
○エリア全体の一体的な運営

市が実施する場合と比較して、4.4%（約３億７千万円）削減
→VFM(バリューフォーマネー)

○公民館の開館日の拡大（月曜、祝日も開館）
○図書館、公民館の開館時間の拡大（朝または夜も）
○図書館の蔵書数の増加。閲覧スペースの拡大。
○こどもが楽しく遊ぶプレイパークなど新たな事業の実施
○市民の利便性を高める事業の実施（例 カフェなど）

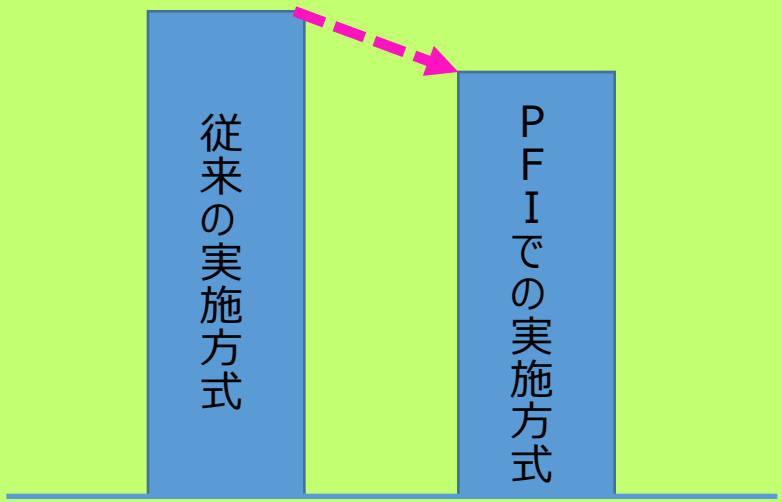
8．VFM（バリューフォーマネー）

習志野市

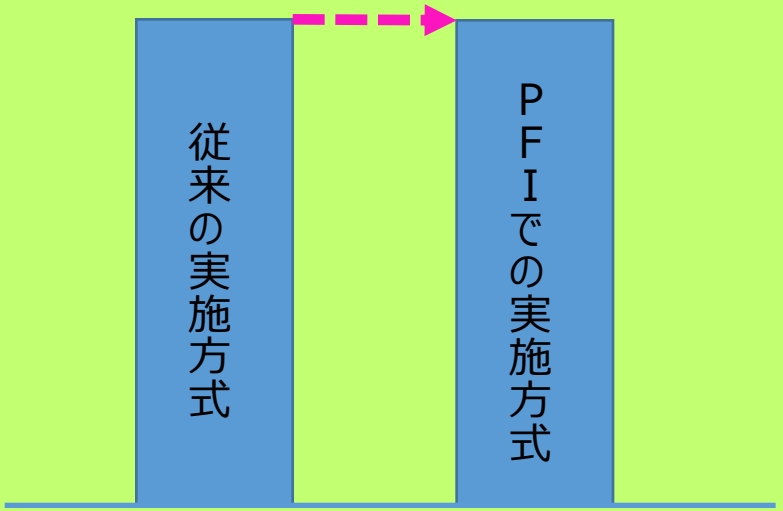
VFM（バリューフォーマネー）とは・・・

支出額に対して、**最も価値の高いサービス**を提供するという考え方

従来の実施方式 ⇔ 比較して算出 ⇔ PFIでの実施方式



支出額が削減



支出額は変わらないが、サービスが拡大

「VFMがある」

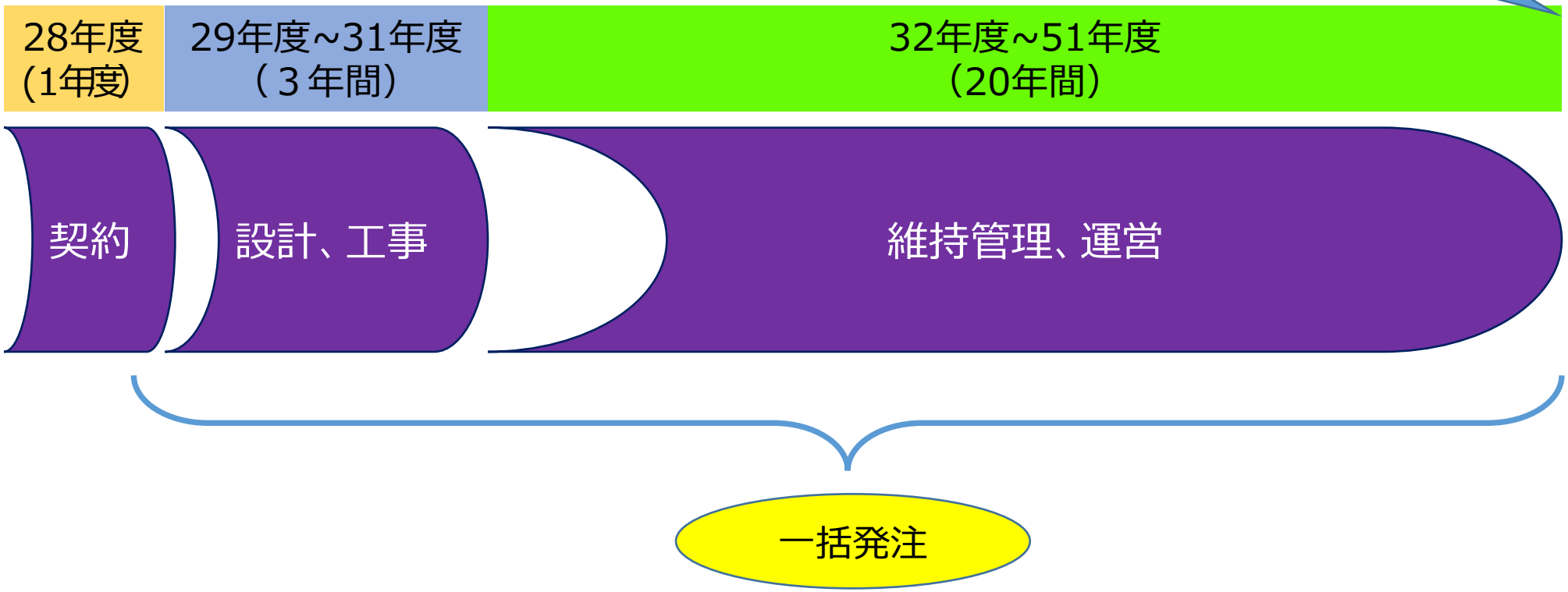
数値基準なし。
「あるか」どうかが基準。

９．事業期間

習志野市

PFI事業としての実施期間は23年間

事業期間終了後の維持管理、運営手法については、終了が近づいてきた時点で検討



10. 各施設の維持管理・運営

習志野市

20年間にわたり
エリア全体を一括して、
民間事業者（SPC）が
維持管理及び運営を行います。

ただし、**図書館及び公民館の核となる業務**は**市の職員**が実施します。

○図書館：本の選書、レファレンスサービス（調べもののお手伝い）など

○公民館：講座企画、市民からの生涯学習相談など

SPCとは

SPCとは特別目的会社（special purpose company）のことです。
特定の事業を行うために、設立される会社です。
メリットとして、倒産隔離と言い、事業破綻のリスクを回避することができます。
（SPCを設立しない場合、大久保の再生事業を実施する事業者が他の事業の赤字が要因により経営が悪化した場合、大久保の事業も継続できなくなります）

11. 事業費

習志野市

事業期間（23年間）全体

民間事業者への支出

市が別途予算化して支出するもの

建物、駐車場の整備費
維持管理・運営費
図書購入費
など

民間事業者に支払う上限額。契約後に確定

サービス購入費
（実施に対する対価）

67億円
（消費税、金利変動及び物価変動による増減額を除く）

＋

- 図書館・公民館の運営に係る市職員の人件費及び消耗品費等
- 施設の光熱水費
- 市が借り入れる市債の金利

など

平成28年度当初予算
債務負担行為設定額
契約締結までのみの設定

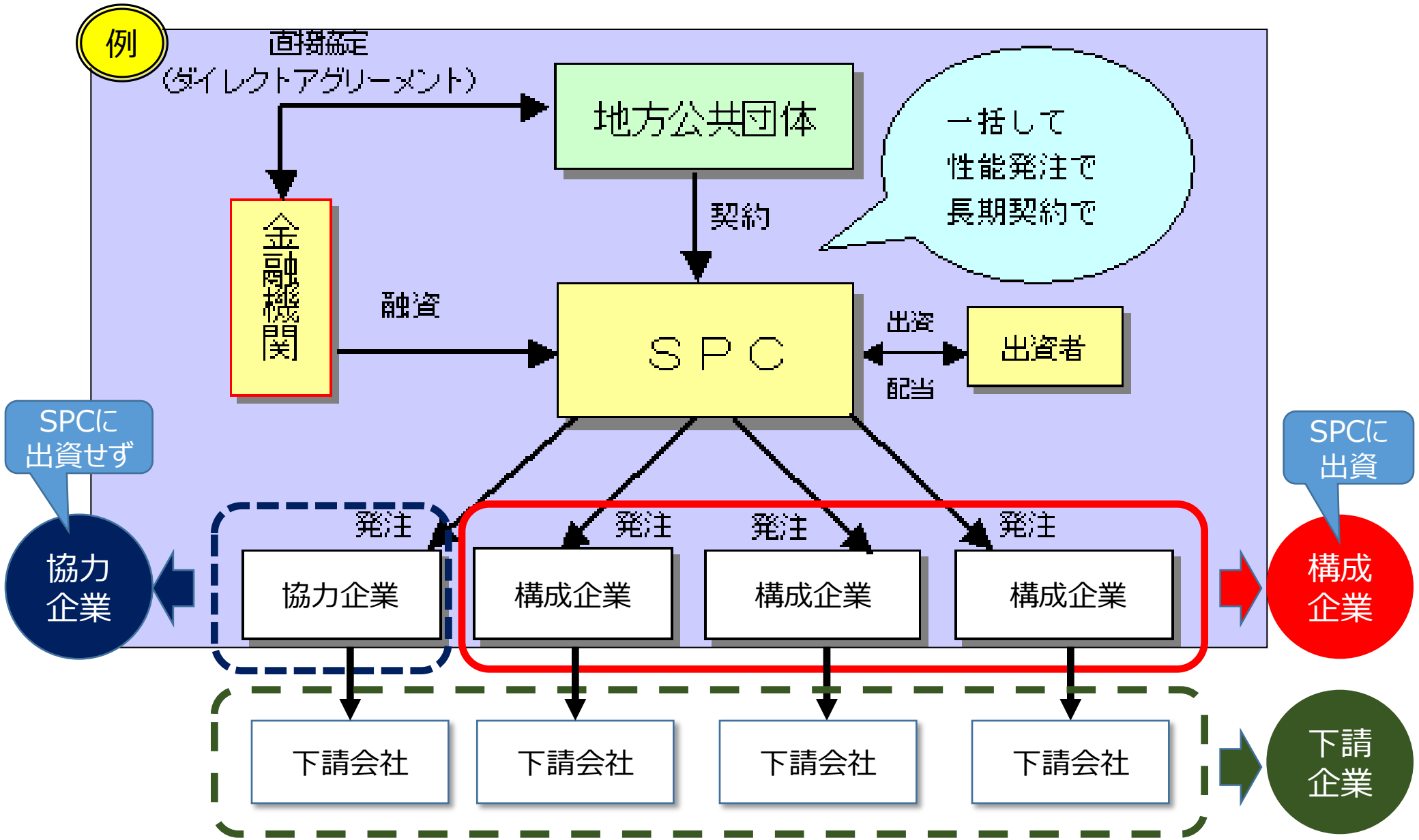
毎年予算化

12. 平成28年度に実施する手続き（予定）

習志野市

13. PFIの仕組み（業務の受託等）

習志野市



内閣府HPから習志野市作成

14. 応募事業者の組成（実施方針の内容　その１）

習志野市

構成企業 → SPCに出資を予定している者

協力企業 → SPCに出資は予定していないが、SPCから直接、業務を受託し又は請け負うことを予定している者

＋

民間付帯事業実施者 → 民間付帯事業（大久保公民館・市民会館の市有地を借り受けて行う事業）を実施する者

チームを組成し、平成28年９月までに「参加表明書」を市に提出

↓

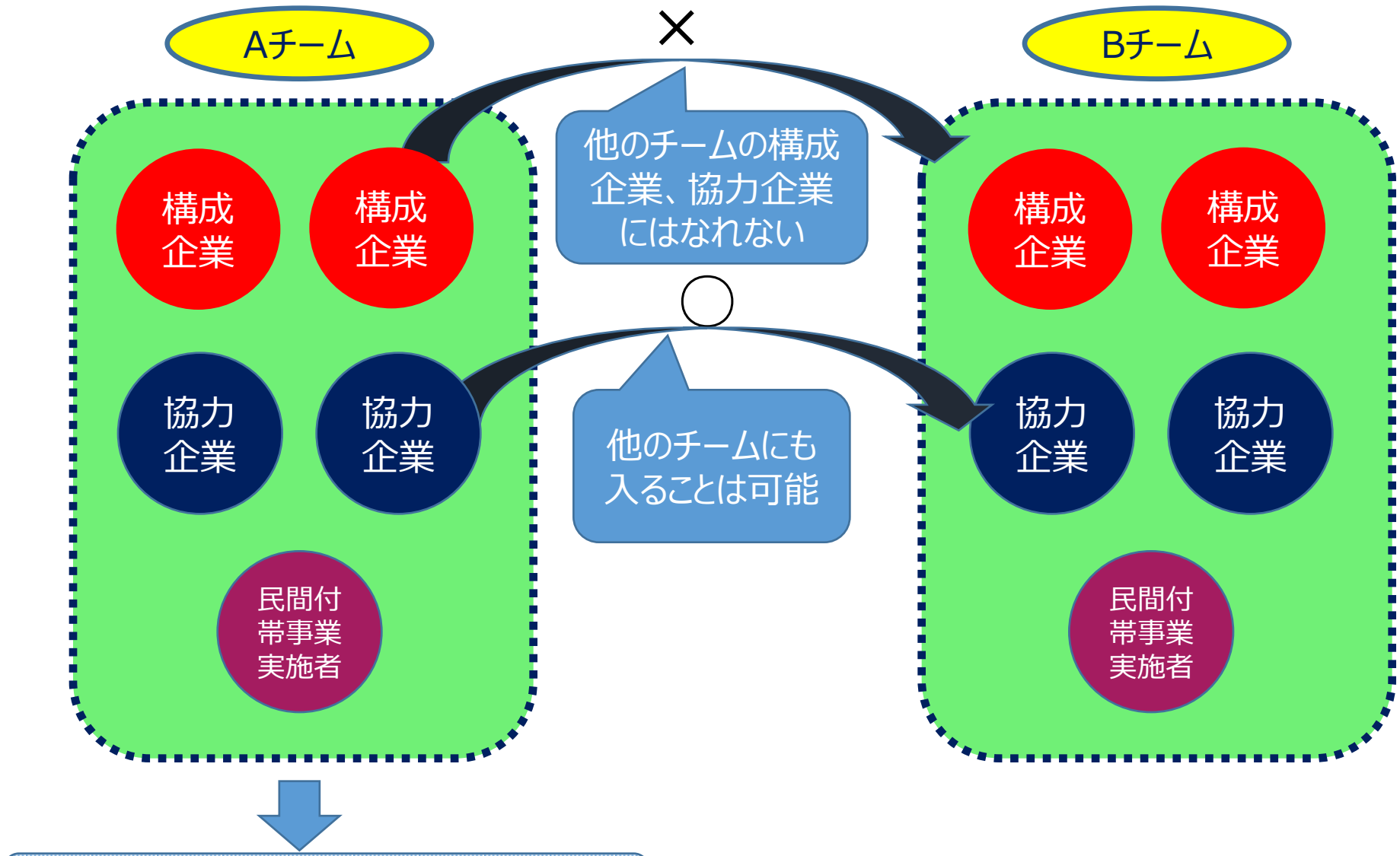
提出後の変更は原則として認めない。

下請企業 → 構成企業及び協力企業から業務を受託し又は請け負う者

契約締結後に、事業の進捗に合わせ、順次決定

15. 応募事業者の組成（実施方針の内容　その２）

習志野市



一グループ、一提案。複数提案は×。

16. 地域の事業者の参画への取組

習志野市

公共施設再生プラットフォームの実施（平成27年度から）

◆地域の事業者のPPP/PFIへの認識を高め、情報共有とネットワークづくりを行い、 将来的にPPP/PFIへの参画を促進することを目的に、セミナー等を実施
◆実施内容は市のホームページに掲載。この中で、**参加者名簿を公表**。
https://www.city.narashino.lg.jp/matidukurisanka/koukyou_saisei/1801201604021432141 62.html

実施方針（平成28年３月公表）において参画を促す記載

◆「本事業を通じて、**地元企業がPPP/PFI等、官民連携事業に関する知見や経験を深めていく**ことも期待」
◆「応募者は習志野市の産業及び地域の活性化のために、事業者の活用においては市内事業者の活用、従業員等の雇用に関しては市民の雇用に努めることとする。」
https://www.city.narashino.lg.jp/matidukurisanka/koukyou_saisei/project/1801201603300926270 52.html

市内事業者リストの公表（平成28年４月から）

◆本事業への参加を検討している市内事業者を公募し、**事業者名等を市ホームページに掲載**
◆市内事業者と協力して本事業への応募を予定している事業者が連絡を取る　きっかけとなる場を市が提供することにより、市内事業者の参加意欲促進、PFI事業等の官民連携事業に対して積極的な参加を図るためのもの
◆28年5月27日時点掲載者数：**16者**
https://www.city.narashino.lg.jp/matidukurisanka/koukyou_saisei/project/1801201603290905395 64.html