

.....

習志野市大久保地区公共施設 再生事業に対する提言書(案)

.....

平成28年1月

習志野市公共施設躯体活用型建替検討専門委員会

習志野市大久保地区公共施設再生事業手法検討専門委員会



はじめに

全国の自治体で公共施設の老朽化が問題になっています。国もその問題には気付いており、国を挙げてその対策が進められようとしています。一方で、実際の対策まで進んでいる自治体は、まだ数えるほどしかなく、まさに習志野市はそのトップランナーと言えるでしょう。

その習志野市公共施設再生計画は、これまでは行政改革的な内容が主体的でした。それは間違いではなく、スタートラインとしては、確かな考え方であったと認識しています。これから先は、市民、行政、民間企業等様々な立場の人々が、考え方を共有し、知恵を出し合い、公共施設再生計画をまちづくりのトリガーとしていく段階です。

本委員会も、バラエティに富んだ立場の識者が集まって、集中した議論を行いました。委員一人一人が議論を通して、中央公園を中心とした公共施設、公園、街が、いきいきと進化していく姿を想像することができました。市長、市民の皆様方には、このバトンをしっかりと受け取っていただき、実現に向かって進めていただくことを強く願います。平成32年に施設が完成し、市民の皆さんの笑顔が、新しい施設と共にあることをイメージすると、私たち委員も自然に習志野市に愛着を感じていました。

公共施設の老朽化をきっかけとして、公園の活用、躯体活用型建替（リノベーション）、官民連携、図書館のあり方など、心と生活全体の豊かさを求め、私たちが目指すクオリティ・オブ・ライフ実現への第一歩を包含している大久保地区公共施設再生事業は、間違いなく時代に一石を投じることとなるでしょう。

私は、この時代の節目に立ち会えたことに、満足をしているとともに、熱心な議論を展開した両委員会委員の皆様にご心より感謝申し上げます。また、このような素晴らしい機会をいただきました市長、習志野市民の皆様には、心より御礼申し上げます。

習志野市公共施設躯体活用型建替検討専門委員会
習志野市大久保地区公共施設再生事業手法検討委員会

委員長 **田島則行**

も く じ

I 委員意見

1. 大久保地区公共施設再生事業と地域の活性化について 1
2. 事業の方向性について 1
3. 躯体活用型建替（リノベーション）実施の判断について 2
4. 躯体活用型建替の利点 2
5. 躯体活用型建替の欠点 3
6. 事業類型の整理について 4
7. 民間事業者との関係について 5

II 専門分野における見解

1. これからの図書館と公民館の運営形態について 6
2. 躯体活用型建替（リノベーション）の可否について 9
3. ホールのあり方について 11
4. これからの都市公園の運営形態について 14

I 委員意見

1. 大久保地区公共施設再生事業と地域の活性化について

- 習志野市が活性化していく建物をつくっていかなければならない。
- 中央公園は学生（大学生、高校生）には知られていない。公民館と公園、商店街、学生が連携できる方策を検討したい。
- 図書館については、京成大久保駅北側の日本大学生産工学部や東邦大学と連携することもできるのではないか。商店街の活性化にもつながる。
- 平成 26 年度に実施したワークショップを拝見した経験から、住民の思いや、どのようなまちにしていきたいかということをお願いしたい、軸にしていきたいと思う。住民に寄り添った検討をしなければならない。
- 大久保地区の公共施設再生によって、「社会的付加価値の向上」を図るとなっている。利便性が高まる、人が集まる、活性化するというのを念頭に置いて進めなければならない。
- 大久保地区の公共施設再生を地域利用施設から全市利用施設にする点が重要である。そこからどういう機能を持たせるべきか、どういう使い方をするかを考えるべきである。
- 防災面でも中央公園は非常に重要である。防災拠点としても整備したい。

2. 事業の方向性について

- 民間事業者の破産、倒産などのリスクを考慮した事業手法にすべき。
- 維持費の圧縮も検討したい。
- 公園と施設があるが、市民サービスの提供という点では、縦割りを廃し、一体的な管理、運営主体を考え、その主体を安定的に持続できる事業手法を考えることが必要。
- 組織をまとめる体制、ファイナンスの仕組みをしっかりと検討する必要がある。
- 法的制約もあるが、市民のためには柔軟に考えていくことも必要である。
- 全体として、よりよい市民サービスを提供し、収支を確保できるような方法を考えるべきである。可能性の種類を広げて考えていければよい。
- 民間の収益事業については、大久保地区にふさわしいコンセプトを固めて、方向性を決めるべき。どのような民間の収益事業を展開するかによって、事業全体のリスクが変わってくる。

3. 躯体活用型建替（リノベーション）実施の判断について

- 耐震性、アスベストの2つの問題をクリアして、躯体活用型建替（リノベーション）か新築かは、建物の状態や経済性から考えるべきだと思う。
- 図書館については、本の重さが躯体に大きな負担となる。
- 躯体活用型建替になった場合、機能をどこまで入れるのか、費用負担はどれくらいかなどを検討する必要がある。
- ホール躯体に負担を与える。そのため、ホールの規模はどの程度とするのか今後検討していかなければならない。
- 本来は、目指す方向性があり、それが前提にあって、その上で管理や躯体活用型建替をどうするのかという議論があると思う。
- 事業者の収益はコントロールできないため、事業者の収益を建替え費用に充てる考え方は採用すべきではない。

4. 躯体活用型建替の利点

- 一般的な建物でも残せるものは残して活用すべきというのが、昨今の考え方。費用面でも、躯体活用型建替えの費用が新築よりも高くなることはない。そのため、財政負担の軽減の面からは、なるべく躯体活用型建替えの方法を採用すべき。
- I S値は、材料の問題ではなく、構造上のバランスの問題。大久保公民館・市民会館のI S値は0.33となっているが、耐震補強と軽量化を2段階で行う躯体活用型建替えにより数値を改善させることは可能。
- 予算のとり方として、大久保公民館・市民会館の建替え（新築）を想定する方法もあると思うが、躯体活用型建替えを望ましいとしつつも新築の可能性があるとこの考え方に基つき解体調査後に必要となった安全性確保のための工事費を想定した予算をとることも考えられる。
- 躯体活用型建替にかかる初期投資額が新築を上回ることがないのであれば、なるべく躯体活用型建替の方向性で検討すべき。
- 大久保図書館は、耐震性は十分とされるが、本の重さがあるため、図書館として使うには構造計算上厳しいと思われる。図書館以外の施設に用途変更することも検討してはどうか。

5. 躯体活用型建替の欠点

- 解体調査するまで建物の状態が判断できず、安全性確保に必要な費用を正確に算出できないことが課題。
- 大久保公民館・市民会館はIS値が0.33となっており耐震性が不足し、中性化も進行している。市が目標耐用年数を設定すれば、それに合わせて耐震補強し、中性化も食い止める技術はあるが、相当の費用が必要。また、躯体活用型建替えの場合、現在の形状に制約されるため、事業者の設計の自由度が低くなる。大久保公民館・市民会館を躯体活用型建替えで残す魅力があるか疑問。個人的には、建替えたほうがよいと思う。
- 建物の状況は、工事前に多くの部分のサンプル調査をすることにより推測可能。ただし、正確な状態は、工事開始後でなければ判明しないため、工事前に耐震補強や中性化を止める工事にかかる費用を正確に算出することは不可能。躯体活用型建替えか新築かを決めるために多大な調査費用をかけて、新築と判断された場合には調査費用が無駄になる。
- 市が調査費用を確保して事前に調査することが必要。工事後に判明した安全対策費用も予算として想定しておかなければならない
- 躯体活用型建替が可能か新築しなければならないほど劣化が進んでいるかが解体後でなければ確定できないのであれば、工事を始めた段階で新築に方向転換することができる手続きとすべき。
- 初期コストを減らすことにより事業開始後のコストが増加するリスクを想定しておかなければならない。
- 工事後のリスクについては、劣化をモニタリングするシステムを入れるべきであり、モニタリングの予算が必要。また、入れ替え可能な設備とするなど施設の保全性も重視しなければならない。
- 時間的要因が非常に重要。状況判断に関する節目を置いて判断すべき。

6. 事業類型の整理について

- 今回の施設整備の中には、民間で収益が上がる部分と、公共業務を受託する業務で収益があがらない部分がある。これを分けて考え、収益が上がる部分については最大限、民間の提案により、市民が魅力を感じてもらえるような施設にすることが重要と考える。
- 公民館については、市内公民館と連携し、リーダー的な公民館として市が為すべきことがある。図書館についても同様である。そのための事業スキームを構築すべきである。
- 全市民のための施設であるため、大久保地区にとどまらず、市内への情報提供（出前機能）を検討してほしい。
- 本事業で整備する施設については、公園以外は法的制約が少ないので、全体を管理するSPC（特定目的会社）を作り、建物整備（リノベーションまたは新築）、運営全体も行い、収益事業を実施する仕組みが考えられる。公共が使う部分は時間的・空間的に規定すればよい（民間からのリースバックなど）。
- 全体について指定管理制度が想定できるが、公園だけはできない。公園施設全体の設置許可を委ねる方法でクリアできると考える。
- SPCに市が出資することも考えていいと思う。

7. 民間事業者との関係について

- そのために、公共側ではやってほしいことを明確に示すと同時に、民間側がより主体的に提案し、パブリックマインドと収益性を両立させられるような仕組みを検討したい。この仕組みについても、民間から提案を貰うようにしてもいいと思う。
- 検討にあたっては、このプロジェクトの基本である①公共側のコスト削減、②市民参加も含めて民間の活動を盛り上げる、という2点を押さえた上で、どこまで自由に提案を受けるか、どこまでを公共的業務の代替としてやってもらうかを考えるべきである。
- 市民協働スペースについては、運営者が多様な企画を出せることが必要。
- 事業全体の仕組みと民間が自由に提案できる空間（または時間）を明確にし、自由に提案を求めることで収益性が出なければ民間は手を挙げてこない。
- 市としてここで、どういう機能を確保したいのか、公共サービスの提供の内容を固めることが必要。また、収益事業についてはどの程度の空間的、時間的自由度があるのかを具体的に示した上で、民間事業者と対話しながら議論していくことが必要である。
- 収益事業と公共事業を分けて考えて、そのうえで全体としてビジネスモデルをどう組み立てるかがポイントである。収益事業は組み合わせることで集客効果が倍増する可能性がある。現在の議論では、やや総花的な企画で、利用者にとって、それが魅力的に映るかが懸念される。
- 公民連携を行うならば、それぞれの収益事業について民間の目線で成立するのか、集客が見込めるのかの議論が欠けていると思う。民間の目線で収支計画などを検討することも必要ではないか。

Ⅱ 専門分野における見解

本項目は、大久保地区公共施設再生事業において、これまでの検討結果、様々な視点からの意見を踏まえ、専門分野における見解として、両委員会が取りまとめたものである。

1. これからの図書館と公民館の運営形態について

(1) 背景

現状の大久保図書館および大久保公民館は各建物が別となっており、図書館と公民館それぞれが個々に運営を行っている。

大久保図書館においては、中央図書館として図書館資料の所蔵冊数が増大していることから保存する場所が手狭になってきているとともに、来館時の閲覧や学習空間が手狭になってきている。大久保公民館においては、建物や設備、各諸室機器の老朽化などにより対応が迫られている。

加えて、図書館、公民館ともに時代の変化や住民ニーズが大きく変化しており、それらを事業内容や運営も含めた対応を検討していく必要がある。大久保地区公共施設再生事業は、習志野市生涯学習施策の顔となる拠点をつくる事業である。その機能である公民館、図書館事業は、市の中心館としての役割を担う施設となる。

施設が新しくなり、機能が集約化され、利用者は増大する。のみならず、多世代交流の促進により、これまで利用されなかった若者や子育て・現役世代等の利用も喚起されることとなる。

図書館・公民館の運営に関しては、基本構想では、市が直営で運営することとしているが、指定管理者制度の導入検討にも触れており、市と民間事業者が効果的かつ効率的に業務を遂行するための検討事項は次の通りである。

- ①公民館・図書館は市直営の運営とするか。
- ②「市直営」の定義付け

(2) 意見内容

- 図書館の業務管理に考慮して、図書館への入館動線は最小限のものとするべきである。
- 図書館と公民館のカウンターを隣接させることなど業務や管理機能を統合し、両館管理の業務効率化を図るべきである。
- 公民館と図書館は、一体的な運営とするべきであるが、空間を連続させて設置してするだけでは一体的な運営とすることはできない。
- 従来の運営方法の延長線上で検討しては、一体的に運営することの利点を発揮することは難しい。
- 図書館の閉架書庫は、集密書庫が効率的な資料保存に適している。

- 図書館の開架空間の書架は、様々な利用者の利用に配慮した高さとするべきである。
- 図書館の閲覧席は館内資料の閲覧だけでなく、各種学習利用にも配慮したものにする必要がある。
- 生涯学習振興の場を提供するということは、市が貸室の予約業務を掌握し、諸室の貸出を行えばよいというものではない。
- 「市直営」「指定管理者制度」といった語彙は、施設の責任主体、運営主体、及び各業務内容について、様々な内容を想像させる。業務内容や官民の役割分担を明らかにした上で共有するべきである。
- 公民館の概念としては、原点に戻るべき。戦後、文部省の社会教育課長であった寺中作雄氏による寺中構想と呼ばれている「公民館の建設—新しい町村の文化施設」では、文部次官通牒「公民館の設置運営について」（昭和21年7月5日付）の中で、『公民館とは、「全国の町村に設置すること」「町村民の集合場所であること」「生活上・産業上の指導を受ける場所であること」「お互いの交友を深める場所であること」「郷土の教養文化の機関であること」「青年団・婦人会などの文化団体の本部であること」「町村民の自主的要望と協力によって設置されること』と示されている。
- 公民館は単なる貸館的な施設ではなく、地域住民の日常生活に密着して、その課題解決を図るための総合的な社会教育施設であることを再認識するべきである。
- 図書館業務における、最も重要な業務とは何か。司書にしかできない業務とは何かということを明確にするべきである。
- 全国どこにでもあるような平均的な中央図書館を目指すのではなく、文教住宅都市として習志野市にはどのような図書館を創っていくのかという目的設定をするべきである。
- ライフスタイルに合わせて、公民館・図書館共に開館時間の延長は必要である。

(3) まとめ

公共施設再生計画の「3つの前提と7つの基本方針」においては、施設重視から機能優先へ考え方を転換するとある。「この建物は社会教育施設、あの建物は社会教育施設ではない施設」等といった縦割り組織の考え方では目的を果たすことはできない。北館、南館、公園といったすべての建物における運営により、生涯学習の拠点創りという目的を目指さなければならない。

公民館及び図書館の運営に関しては、市として社会教育施策の根幹である業務を市職員による直営で実施するとの考え方は理解できる。そのためには、市直営として運営する業務の目的と内容を明確にすることが必要であり、官民の役割分担は、単にリスクと費用を分担するものではなく、業務の目的を明確にした上で行わなければならない。

「指定管理者制度」の導入は、直ちに民間に全てを任せるという意味ではなく、

現に指定管理者制度に市職員が駐在する事例もある。官民の役割分担を精査した上で導入することは十分に考えられる。

2. 躯体活用型建替（リノベーション）の可否について

（1）背景

大久保地区公共施設再生事業で再生する大久保公民館・市民会館については、昭和41（1966）年築で50年弱が経過している。耐震診断のIS値が最低0.33といった諸条件をもとに、外部委員で構成する公共施設躯体活用型建替検討専門委員会において、新築か、あるいは躯体活用型建替かを議論をしてきたところである。市においても、これまでに様々な角度から検討を重ねてきた結果、建築における構造計算の視点から述べるポイントは次の2点である。

- ①躯体活用型建替の可否判断
- ②コストを含めた判断の考え方

（2）意見内容

- IS値の最低値が0.33ということがクローズアップされているが、耐震診断書を見た限り、値が低いのは一部分であり、他の箇所は0.60を超えているので原因箇所は明確である。したがって技術的には躯体活用型建替を行うことは可能であるといえる。構造計算の視点から言えば、新築でなければならないという決定的な欠陥はない。
- (現)大久保公民館・市民会館について、躯体活用型建替を実施するのであれば、費用をかければ、強度を出すことはできる。しかしどのくらいの費用がかかるのかについては、リスクを払拭できない。
- コンクリートの中性化について、最低限の圧縮強度はあるようだが、2階及び3階が進行しているようである。
- 圧縮強度についてはとくに3階が弱い。耐震性がないということではなく基準強度はある。一方、1階は良い。1階は人目につくところであり、表面塗装を適時行っている可能性がある。
- モルタルが中性化を保護しているが、ないところは中性化がより進行している可能性がある。
- ホール部分は強い構造になっているが、公民館部分が弱い。すなわちバランスが悪い。
- (現)大久保図書館について、コンクリートの中性化に関する数値は悪くない。躯体活用型建替で対応可能。
- 建物に係る負荷を軽くする(書籍が重荷になっている)ことは重要なポイント。
- 躯体活用型建替の際には、中性化抑止に効果のある外壁工事を行うべきである。
- (現)勤労会館については、中性化、圧縮強度とも問題はない。躯体活用型建替で対応可能。
- IS値が0.67であるので、きちんとした補強をすることが必要。民間事業者からの補修提案については、きちんと専門的な視点からチェックしなければならない。
- 現施設において水回りが設置されていた箇所については、腐食のチェックをす

ることが必要。

- イニシャルコストとしては、躯体活用型建替の方が新築より低くなる可能性が高いものの、ライフサイクルコストから見れば大差はない。
- ランニングコストについては、明確に新築の方に優位性がある。
- コンクリートの耐用年数は、中性化の状況による。
- 耐震診断書は、倒壊リスクが対象であるので、地中の杭や基礎を対象としているわけではない。
- 習志野市公共施設再生計画で述べているように、新築から110年持たせるとなると、躯体改修にコストがかかる可能性が高い。
- 躯体活用型建替も可として事業者募集を実施する場合、民間事業者は耐震診断書に基づき、補強計画案の絵を描くことが考えられる。
- 躯体活用型建替を実施するかどうかは、今回の与条件からすると政策的判断に拠ることになる。

(3) まとめ

(現)大久保図書館は、技術的に躯体活用型建替が可能であり、十分なコストパフォーマンスを達成できる可能性が高い。したがって、これらの建物に関しては、躯体活用型建替を行うことが最も効率的な選択であるといえる。

(現)勤労会館についても、躯体活用型建替が可能であるが、大空間であるアリーナが存在することや、IS値が0.67であることを考えると、必要な補修をしていかなければならない。

(現)大久保公民館・市民会館も、躯体活用型建替を行うことは技術的には可能であるが、コストパフォーマンスを発揮できるかは可能性が低く、リスクの想定が困難である。また、工事開始前に様々な検査を実施すればするほどリスクは低減できるが、ゼロにすることは不可能である。

公共事業の進捗スタイルは、工事開始後の予見し難いリスクが顕在化した際に、対応することが著しく困難である。また、コンクリートの材料試験や構造計算シミュレーションなど、リスクを最小化するための調査は数多くあるが、それらの調査には相当の費用を要し、かかる費用の財源は、市民の税金であることを考慮すると、調査に対する費用対効果の説明は難しい。

これまで市は、(現)大久保公民館・市民会館にかかる建替の手段について、躯体活用型建替か、新築によるかを民間が選択して提案するという方向性を示していたが、本建築物が公共施設であり、市が意思決定を行う以上、前述のジレンマを払拭することはできない。応募する民間事業者に過度な負担を強いることになり、負担を避けて民間事業者が応募を見合わせる事態も起こりうる。したがって本提言は、当該施設は技術的には躯体活用型建替を行うことは可能であるものの、リスクの想定が難しいことから公共事業としての活用は難しいとする。

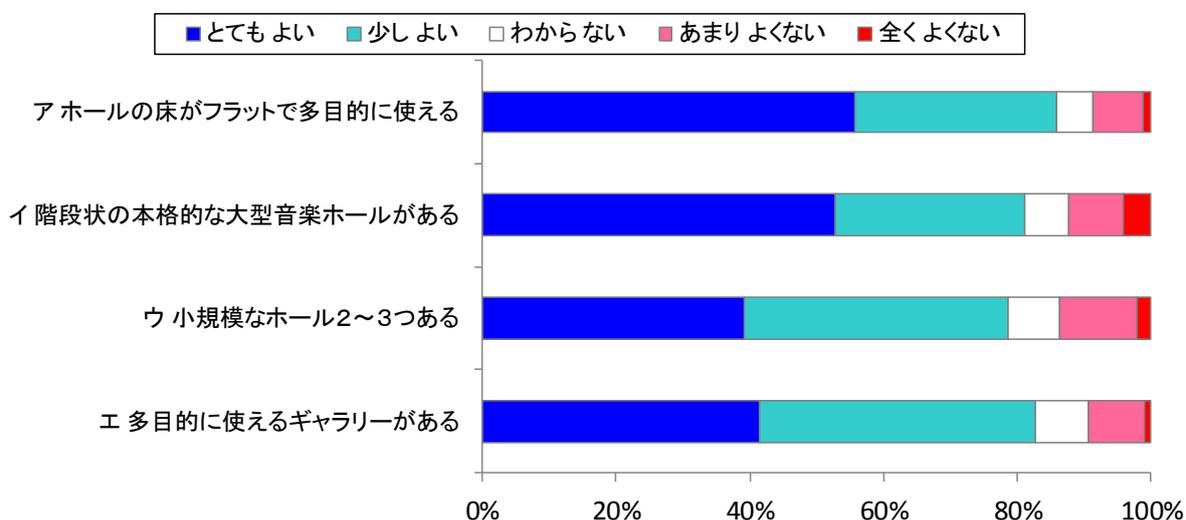
3. ホールのあり方について

(1) 背景

現状の市民会館は、舞台及び舞台袖、階段状の観客席を備えているが、用途が限定的であるため効率が悪い。ホールのあり方について、市は平成 26 年度先導的官民連携支援事業「PPP/PFIによる施設の長寿命化と公園の一体的管理事業調査」の市民ワークショップ開始している。市民ワークショップでは、階段状の観客席を求める意見と、平床で多機能化を図るべきという意見があり、その後のアンケート調査においても意見が拮抗している。

専門的見解をとりまとめるにあたって、ポイントは以下の2点である。

- ①観客席・舞台の床形状について（平床・階段状、固定式・可動式）
- ②舞台の形状について（固定式と可動式）



| 項目 | とてもよい | 少しよい | あまりよくない | 全くよくない | わからない |
|----------------------|-------|-------|---------|--------|-------|
| ア ホールの床がフラットで多目的に使える | 55.7% | 30.2% | 7.4% | 1.3% | 5.4% |
| イ 階段状の本格的な大型音楽ホールがある | 52.8% | 28.4% | 8.3% | 4.1% | 6.4% |
| ウ 小規模なホール2~3つある | 39.1% | 39.4% | 11.4% | 2.2% | 7.8% |
| エ 多目的に使えるギャラリーがある | 41.5% | 41.2% | 8.4% | 1.0% | 7.9% |

(2) 意見内容

- ホールは、事業形態としては貸館であるが、その認識では不足しており、文化振興の機関という位置づけでなければならない。
- 利用者は、施設を利用して自分たちで楽しむのではなく、その他の市民に対して、価値を提供する立場であるべきである。
- ホールにパーテーションを設置して、区切って利用するのは運用が難しい。それよりも、大空間を活かした利活用を考えることが効果的である。
- 客席の床を平床にするのであれば、アート関連のワークショップ等活用の幅が

広がる。

- パーティションは部屋を区切るものという認識よりも、絵画展等を開催するために、展示壁として考えるとよい。
-
- 演劇は舞台袖を要求することが多いが、幕で対応すればよい。プロは与えられた環境で演じきるものである。
- 暗転ができることは演出の幅が広がる。
- バトンの設置は必要である。
- 現代の演劇は、演出上、観客を巻き込んでいくため、客席と舞台の区別が無い方がよい。したがって平床で可動式舞台の方が、若い演劇集団は好むだろう。
- 舞台裏に流し台等の水場があると、アートワークショップ等に用途が広がる。
- 従前のホール機能、用途に縛られるのではなく、新たなコンセプトを提示するべきである。
- 天井高は、様々な用途に対応するには、照明等吊下げ物を除き4m必要。また音響は天井高に拠る。様々な音楽に対応するのであれば、音響反射板が必要。
- ホールの音楽機能は、クラシック専用にしたほうがよい。若者の需要を喚起するために、アンプやスピーカー（電源）が使える方がよい。
- クラシックやアコースティックは反響重視であることから、ロックや演劇は反響が無い方がいい。従って音響反射板は可動式の方がよい。
- 400人弱の規模だと、ライブハウスの的に十分興行が成り立つ。客席なしで平床がよい。
- あまり多目的して多機能化しすぎると、設備が増加してイニシャルコストが高くなってしまう。音楽、演劇、展示の要求は相容れないものである。それぞれの要求に100%応えることはできない。7割程度に留めるべき。
- 舞台技術者は、機材の使い方を説明する役割であり、機材を操作する職人ではない。
- 指定管理者への指示は、作業手順を指示するのではなく、達成目標を指示するようにするとよい。

(3) まとめ

ホール観客席の床及び舞台の形状について、これまでの市の検討では、効率性の面から平床が望ましいとされてきた。しかしながら、観客との一体感を重視する昨今の演出、ライブハウスのような利用等や、用途ジャンル・表現の幅を広げる効果も考えられることから、芸術・文化の振興という観点から、平床及び可動式舞台が望ましい。

空間を区分して利用することを目的としたパーティションは、ホールへの設置となると大規模なものとなる。格納及び展開の扱いが複雑な機構となり、メンテナンス費用がかかる。かつ、動作に時間を要するため、動作時間を利用時間に見込んだ運用を行わなければならない、結果的にほとんど利用されないといった施設もある。

公共施設の音響は、クラシック等の反響を長くするものが多い。しかし、「音楽のまち習志野」のコンセプトとして、「音楽ホール」としての機能を優先し、様々なジャンルの音楽に対応することは相応しい。すなわち、可動式の音響反射板を備えることにより、もちろん、それ以外の用途にかかる利便性を著しく阻害するものであってはならないが、全ての芸術ジャンルに対応することは不可能であり非効率的である。

4. これからの都市公園の運営形態について

(1) 背景

本事業では、中央に核となる都市公園としての中央公園があり、周囲に大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館が立地している。しかし、現状は、これらの公共建築物と都市公園が相乗効果を発揮するには至っていない。

さらに、パークゴルフ場等人気のある施設はあるものの、都市公園自体の維持管理費を絞っているため、人気に応じた質の高い管理が行えているとは言い難い状況にある。

今後、大久保地区公共施設再生事業における公園のポイントは以下の2点と考えられる。

- ①公共建築物との空間連続性の向上（ハード面）
- ②一体的な維持管理・運営（ソフト面）

(2) 意見内容

- 公共建築物の建設、維持管理を行うPFI主体と民間施設の建築・管理主体、さらに、都市公園の維持管理をする主体は同一の事業主体（SPC）であるべき。
- 公共建築物等のPFI主体及び民間施設の建設・運営主体と、都市公園の維持管理の主体が同一主体となって、これらの施設を一体的に運営することによって、民間施設の建設・運営による経営収支の黒字部分を、都市公園など公共部分の管理の質向上に貢献させることは本プロジェクトの効果をより増すものと考えられる。このような民間事業者からの提案を積極的に評価すべき。
- 公共建築物等のPFI事業や都市公園の維持管理部門の収支に民間施設の建設・運営の赤字が逆に影響されないよう、契約上の措置を講ずべき。
- 都市公園の維持管理について、民間事業者に一括して任せる方法としては、地方自治法第244条の2第3項の規定に、基づく指定管理者制度と都市公園法第5条に基づく設置許可の仕組みがある。前者は、事実行為に限定されるという課題があるものの、習志野市で実績のある制度であるという強みがある。後者は、都市公園法に基づき、民間事業者が飲食店や休養施設、遊戯施設などを設置する制度であるが、習志野市では実績がなく、設置許可の条例を新たに制定する必要がある。ただし、設置許可された施設内での運営について、事実行為に縛られるということはない。実際に、民間事業者にどの程度までの維持管理業務を委ねるかによって、どの手法をとるかを判断すべきと考える。
- なお、公園施設の範囲については、都市公園法第2条及び都市公園法施行令第5条で定めるとおり、売店や飲食店、宿泊施設が例示されており、さらに「これらに類するもの」と定義されている。この解釈については、都市公園で相互にシナジー効果をあげるものについて、公園管理者が弾力的に解釈することが可能である。

(3) まとめ

中央公園については、周囲の公共建築物に係るPFI事業主体と民間施設の建設・維持管理主体と同一事業者が一体的に運営することが、相互に相乗効果を発揮させる観点から望ましい。

また、民間事業者の建築・維持管理部門から、都市公園の維持管理など公共部門への積極的な貢献を誘導し、その点が評価されるような形で事業者選定を行うことが望ましい。

さらに、公園の市民参加による運営を視野に入れつつ、地区全体の維持管理主体となる事業者のガバナンスを確保する観点から、当該維持管理主体となるSPCに対して、国の政策金融機関からの出資や市民からの出資を求めることも有益と考える。