

# 大久保地区公共施設再生事業 民間事業者等の皆様との「対話」実施結果概要

大久保地区公共施設再生事業について事業者の自由なアイデアを広くお聞きし、今後の公募に向けた条件を作成するための参考とするため、「対話」を実施いたしましたので、その結果概要を公表いたします。

## 1. 対話の経過

平成27年9月1日（火）	対話実施要領公表
平成27年9月24日（木） 10時～11時	事前説明会開催 （参加者：13事業者）
平成27年9月24日（木） 平成27年9月30日（水）	対話開催 （参加者：10事業者）

## 2. 対話の結果概要

- 民間事業者等の皆様からの意見により、本事業の用途としては、基本構想に示したものの以外にも様々な可能性があることが確認できました。
- 事業方式については、PFI方式が良いという意見とPFI方式以外が良いとの意見の両方がありました。
- 既存施設の活用は、躯体活体型（リノベーション）と新築の両方の可能性もあることが確認できました。躯体活体型の場合に留意すべき事項について意見が出されました。
- 施設・公園の活用については、施設と公園の一体的な利用、コンセプト、テーマ設定が重要との意見が複数出されました。また、多くのアイデアが確認できました。
- 応募に当たり、必要な資料・情報について確認できました。

全体を通じ、事業者の自由な提案を可能としてほしいとの意見が多く出されましたが、他方で、大きな方向性と最低限要求する事項を明確化してほしいとの要望があることがわかりました。今後も引き続き民間事業者等の皆様との意見交換を続けながら、より良い事業になるように検討を進めてまいります。

したがって、全てを反映させることは無いということをご了承ください。

### ●事前説明会 質疑応答概要 （Q：民間事業者等 A：習志野市）

Q 事業期間の想定はあるか。
A 決定ではないが、現段階では15～20年間程度を想定している。
Q 基本構想には、図書館、公民館は市の直営とあるが、指定管理者を別途募集するのか。

A	指定管理者を別途募集するのではなく、図書館、公民館に市が直接職員を置いて運営することを想定している。一部業務を民間委託することは検討している。直営の範囲は今後検討を進める。
Q	基本構想では、民間の統括マネージャーの下に市の直営の図書館、公民館が位置する図となっているが、どのような意味か。
A	図書館、公民館は市の職員を置いて直営とするが、施設全体の一体的な管理・運営は民間事業者にて実施していただきたいと考えている。施設の所有形態は今後整理するが、民間施設に市の施設が入居するようなイメージと考えている。
Q	民間収益施設について、現時点で市として禁止するものはあるか。
A	現時点では、市として禁止するというものは特にない。ただし、都市公園法などの法規制により設置できない施設はある。また、大久保地区公共施設再生基本構想に示すとおり、公共施設としてふさわしくない施設や、地域特性から設置の難しい施設もあると考える。民間事業者の皆様からの意見も聞きながら整理していきたい。
Q	市が負担する事業費の上限を教えてください。
A	建物再生整備に係る費用（市の負担）は20億円程度（公園整備を除く）と想定している。ただし、人件費の高騰などの影響を踏まえて見直しをする可能性はある。運営費用に関しては集約する7つの施設の運営費から2割程度以上削減することを目指している。

## ●対話 意見概要

<b>①用途及び想定規模</b>	
【用途・想定規模】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場の有料化・収益施設（飲食、物販、スポーツ施設等）・公園の収益化（既存施設の有料化、使用料金受領可能な新施設導入）・賃貸住宅等・分譲又は賃貸住宅と公共施設の複合施設・待ち合わせ広場・ソーシャルビジネスとしての市民活動サポートセンター・図書館の収益施設としての検討等</li> </ul>
【その他】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成26年度に実施した市民ワークショップの結果を尊重したい。</li> <li>・平成26年度業務において検討されている用途をバランスよく入れることができれば良い施設ができると考える。</li> <li>・エリア内の車両規制など面的な安全対策を考える必要がある。</li> </ul>
<b>②事業方式・事業実施体制</b>	
【事業方式】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI（サービス購入型と独立採算型の混合型）、民間収益施設複合・合築が有利と考える。</li> <li>・PFI事業を想定している。</li> <li>・定期借地の手法も考えたほうがよい。</li> <li>・BOT方式の検討を是非考えてほしい。</li> <li>・PFIではなく、PPPの仕組みとしてほしい。</li> </ul>
【事業実施体制】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実施体制は設計会社・事業者（デベロッパー）・運営会社が想定される。</li> <li>・運営会社として各種スポーツ関連企業などが想定できる。</li> <li>・地元事業者や市のOB等を入れたマネジメント会社を設立することも有効と考える。</li> </ul>
【事業範囲】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・図書館の運営は市直営及び指定管理者（分館）となることから、図書館サービスに係るシステム（機器・ソフトウェア）はPFI事業の範囲外としてほしい。</li> <li>・図書館の充実のためには、図書館のコストを別途設定したほうがやりやすい。</li> <li>・公民館業務の指定管理、図書館業務の業務委託もSPC（特定目的会社）に委託し一体運</li> </ul>

営してはどうか。

**【その他】**

- ・運営事業については事業期間 3 年、5 年の単位で見直しができる方法がよい。
- ・同じ業務は、指揮系統を同一にしてほしい。契約形態と指揮系統を同一にしてほしい。
- ・既存躯体活用の難易度が高いため、事業者選定では、実績を重視する必要がある。

**③既存施設の活用に関する考え**

**【既存施設活用】**

- ・躯体活用型建替と増築を考えている。
- ・公民館・市民会館は耐震補強を実施、図書館、勤労会館は内装及び外装工事を実施。
- ・リノベーションはできることが限られるため、図書館、公民館・市民会館は新築が良いと考える。
- ・市民会館・公民館は新築を考慮した検討が必要。
- ・リノベーションは難しい。

**【躯体活用型建替えに関する意見】**

- ・既存建物の耐用年数やリスクについて考慮するために、調査を行う必要がある。
- ・躯体活用型建替えはアスベスト問題が生じると思う。
- ・新設か、リノベーションかについては、LCC（ライフサイクルコスト）の比較をして検討すべき。
- ・各施設において、リノベーションか新築かを、市があらかじめ決定してほしい。
- ・内装なども仕様を決めてもらえると有難い
- ・施設を稼働しながらの工事实施か、一時的に休止するかによりコストは変動する。
- ・主要構造部のみ残した全面改装は新築の 6～7 割のコストがかかり、また、建築確認変更申請の許認可の手続きが煩雑である。
- ・基本構想に示された建設単価は非常に安いと思う。

**【その他】**

- ・用途地域に関する現施設の既存不適格について整理するべきである。
- ・テニスコートから子供遊具エリアまでの高低差をなくし、駐車場配置を見直す。

**④施設・公園の活用に関するアイデア**

**【全般】**

- ・施設と公園が一体となった魅力を創出するため、テーマ設定が重要。
- ・他の施設、公園と差別化できるコンセプトが重要。
- ・公共施設（図書館、公民館、公園）による集客を前提として、収益施設を整備すると考える必要がある。
- ・施設と公園が、可能な限り一定的な利用ができるような計画を期待する。
- ・公園の有料コンテンツを想定している。

**【活用アイデア】**

- ・イベント実施・防犯機能の強化・災害時の施設・防災拠点機能（民間事業者と公共関与のルールを整備する必要あり）・公園活用（避難所機能拡充）・暗渠水路上部の活用・ランニングコース機能の充実・日陰の創出・ガーデニングエリアの設置・BBQ（バーベキュー）スペース設置・オープンスペースの活用・維持管理がしやすい子供遊具の新設・点検に ICT（情報通信技術）を活用・大久保地区の施設がワンストップで予約できる施設予約システムの導入・広告費用の活用・多様な民間企業との連携による活用・市民によるパークマネジメント・多世代が参加できるスポーツの仕掛け など

**⑤応募にあたって事前に必要な情報に関する意見**

**【事前に必要な情報】**

- ・公民館・市民会館の耐震補強案

- ・各施設の建物規模（建築面積、床面積、階数、エレベーター、設備等）の分かる図面
- ・耐震診断報告書、構造調査報告書、敷地測量、境界画定情報、計画範囲の情報、既存建物の実測を反映した既存 CAD データ
- ・ボーリング調査結果
- ・浸水実績、浸水可能性（排水経路等）に関する資料
- ・埋蔵文化財包蔵地等の調査資料
- ・既存施設の利用者実績（利用料収入実績含）
- ・現指定管理者による改善要望、不具合箇所等
- ・図書館・公民館の具体的なコンセプト、要求水準
- ・特有のノウハウが必要な業務（子供活動支援、労働支援）についての運営等の考え方
- ・市が負担する事業費・運営費の上限
- ・リスク分担
- ・全体の方向性

#### ⑥事業を実施するにあたっての希望等

##### 【公募要件】

- ・公民館、図書館については性能発注的な要求水準とし、優先交渉権者決定後に協議可能な内容としてほしい。それ以外の施設については必要最小限の要求スペックのみを設定し後は民間事業者の提案事項としてほしい。
- ・地元要件については、具体的な制限があると困難である。希望を言えば、地元要件なしが望ましい。
- ・事業者申込要件において、設計部分のハードルを下げしてほしい。
- ・物価変動を請負金額に対し適切に反映できる契約文としてほしい。
- ・設計会社、施工会社は優先交渉権者決定後に選定できる方法としてほしい。
- ・事業者選定時の要求水準書に既存の建物を再生した際の記録を残せる仕様を盛り込むべきである。
- ・統括マネージャーとなる民間事業者と市直営の公民館、図書館の指揮命令の関係を明確化してほしい。

##### 【施設用途】

- ・優先交渉権者決定後に市民ワークショップを実施して施設の細部を決めたい。
- ・想定している事業や想定用途を明確にしてほしい。

##### 【その他】

- ・施設を高層化できるようルールを緩和してほしい。
- ・歩行者入場動線の増設を検討してほしい。
- ・施設整備にかかる事業費の 20 億円という上限は厳しい。
- ・対話を継続してほしい。

### 3. 担当課

習志野市役所財政部資産管理室資産管理課  
 〒275-8601 習志野市津田沼 5-12-4（仮庁舎 2 階）  
 電話：047-453-9308 FAX：047-453-9384  
 メールアドレス：shikan@city.narashino.lg.jp