

# 6 事業スキームの検討

本事業では、官民連携（PPP）の導入を前提に、事業スキームを検討します。官民連携（PPP）における事業方式の中で、本事業ではPFI方式が有効な方式であると考えられます。

問：官民連携（PPP）とはなんですか？

答：民間事業者の資金や創意工夫を活用し、公共施設の整備・維持管理・運営等を行う手法です。

⇒ 官民連携（PPP）は、PFI方式、DBO方式、指定管理等を含む、官民が連携して公共サービスの提供を行う、包括的な概念です。

問：PFI方式には、どのような特徴がありますか？

答：資金調達、発注の仕方、契約期間等に特徴があります。

⇒ PFI方式の特徴として、民間事業者が資金を調達するため、金融機関の監視が働く点や、費用の割賦払いができる点が挙げられます。

⇒ そのほかに、これまでの公共事業では、公共が詳細に事業の内容を定めていましたが、PFI方式では、公共は大まかに事業の内容を定めて、詳細な部分は民間事業者が自ら提案します。これにより、民間事業者の創意工夫の余地が広がり、費用の削減、収益の上昇、サービスの向上等が見込めます。

⇒ また、これまでの公共事業では、公共は、設計は設計企業、建設は建設企業、運営は運営企業それぞれに発注していましたが、PFI方式では、設計・建設・運営その他諸々を、一括して発注します。これにより、設計段階から効率的な維持管理、運営を前提とした建物の構造を考慮するなど、コスト削減が可能となるような施設設計が行われやすくなります。

⇒ さらに、PFI方式では、15～20年といった期間で運営業務を発注するので、長期化によるスケールメリットや運営ノウハウの蓄積による効率化が見込めます。

⇒ 一方で、公共施設を運営する民間事業者の破綻等に備えて、事前に入念な検討を行い、公共と民間事業者でリスクを管理します。

# 7 構想の総括と今後の事業スケジュール（案）

本構想では、事業用地の現状と市の課題を整理し、事業用地を最大限有効活用するための方向性についての検討内容を取りまとめました。今後の課題として、1. 事業内容の詳細検討、2. 合理的な事業内容の設定と最適な財政支出、3. 民間ノウハウの最大活用が挙げられます。この3つの事項のバランスが本事業にとって最も重要なことであり、事業を成功に導く鍵となります。市では、今後、更に検討を深めてまいります。

事業スケジュール（案）

	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度
利活用構想	4月	3月					
基本計画		4月	9月				
可能性調査			10月	3月			
民間事業者選定				4月	3月		
設計・建設					4月	3月	

民間事業者募集開始

# 東青梅1丁目地内諸事業用地等利活用構想

概要版

青梅市では、平成19（2007）年度に東青梅1丁目地内諸事業用地を取得しました。人口減少、少子高齢化とともに、公共施設の老朽化が進行する中で、現在、青梅市福祉センター、青梅市健康センター、旧青梅市教育センターの立地する隣接地と併せて、この土地の利活用に関する考え方や方向性を本構想においてまとめます。

## 1 現状整理と事業実施に対する課題

事業用地とその周辺、青梅市全体の現状を整理すると、以下の課題があります。これらの課題に適切に対処できる施設を整備する必要があります。



### < 現状整理と課題の抽出 >

- 上位関連計画より
- ・周辺に点在する官公庁施設、教育文化機能の集約
  - ・まちの活性化に寄与する事業用地の活用
  - ・業務、文化、交流機能の充実したまちづくり
  - ・民間の活用
  - ・青梅・東青梅駅周辺の商業の一体的活性化

- 自然、社会、都市基盤条件より
- ・多摩川を望む丘陵地に位置
  - ・駅至近の大規模な市有地
  - ・青梅地区との適切な役割分担と連携
  - ・青梅市の中央に位置
  - ・充実した公共交通網

- 課題の抽出
- ・人口減少、超高齢社会の進展
  - ・公共施設の維持・管理に伴う財政圧迫
  - ・公共施設の集約・縮減

## 2 事業実施に対する課題とニーズ

平成29（2017）年の7月にワークショップを、12月にシンポジウムを開催し、市民の皆様からご意見をお聞きしました。



### < 市民意見 >

- ワークショップより
- ・情報交換が可能な場づくり
  - ・変化に臨機応変に対応できる建物
  - ・市民が施設に対する愛着を持つことができる仕組み
  - ・自由度の高い広場

- シンポジウムより
- ・子育て支援に対するニーズの高さ
  - ・稼働率の高い既存施設の継承
  - ・多様なニーズを受け止められる汎用性の高いホール
  - ・駐車場や動線の混雑の防止

### 整備基本方針

事業用地の現状と課題、市民意見から、以下の整備基本方針を策定します。

#### 1. 人口減少、超高齢社会への対応を考慮した公共施設の集約

近隣および事業用地内に位置する公共施設を集約することで、規模等の削減による施設の維持管理費の低減につなげ、限られた財源を有効に活用できる施設の整備を目指します。

#### 2. 施設の集約によるにぎわいの創出

人が多く集まる施設を集約することで、利用者の利便性を向上するとともに、周辺地域を活性化し、にぎわいの創出につなげます。

#### 3. 市民ニーズを踏まえた施設整備

ワークショップ等の意見を踏まえ、コミュニケーションを促進するような場づくりや、子ども、親、高齢者等様々な世代が集まり、自由に交流することができるスペースの整備を検討します。新たにできる施設は、市民が誇りと愛着を持って利用することができる施設とします。

#### 4. 民間活力導入による、市の負担軽減

官民連携（PPP）を事業手法として検討し、市の財政支出の削減を目指します。

整備基本方針より、事業用地に配置を検討する施設のイメージは以下の通りです。

#### < 導入施設のイメージ >

##### 1. 人口減少、超高齢社会への対応を考慮した公共施設の集約

- ・ホール
- ・会議室、集会室、和室
- ・体育館
- ・社会福祉協議会
- ・青梅ボランティア市民活動センター
- ・休日・夜間診療施設
- ・乳児検診室

##### 2. 施設の集約によるにぎわいの創出

- ・国等の施設
- ・民間提案によるにぎわい創出施設

##### 3. 市民ニーズを踏まえた施設整備

- ・多目的屋外スペース
- ・子育て支援施設
- ・子育て世代包括支援センター 等

これらの施設を本事業用地に集約することで市民が常に集い、活動することができる、日常と非日常が交差する拠点の形成を目指します。

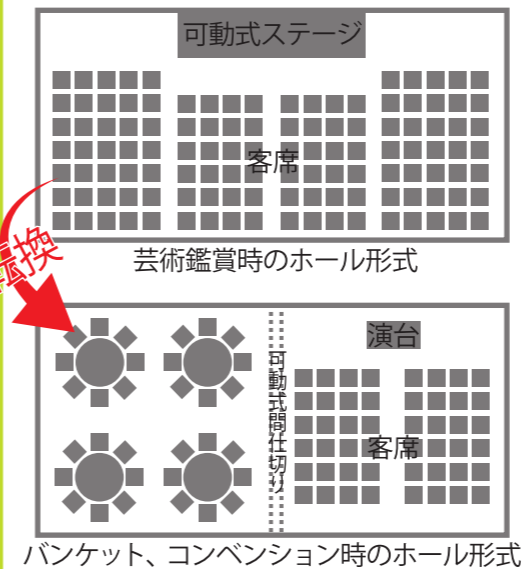
導入施設テーマ

## 『日常』と『非日常』のクロスロード

### 各施設の整備の方向性

ホールについては、800席～1,000席を目安とし、多目的に利用できる平土間式ホールを中心に、より詳細な検討を行います。

#### < 平土間式ホールのイメージ図 >



左 平土間式ホール事例：東部地域振興ふれあい拠点施設、ふれあいキューブ (写真：埼玉県提供)



右 平土間式ホール事例：府中市市民会館、コンベンションホール飛鳥 (写真：府中市提供)

平土間式ホールの特徴

- 多種多様な利用ができる
- コンサート・演劇、講演会等に利用可能
- 分割利用が可能で、展示会やバンケットにも用いられる
- △専門ホールに比べて、格調高い演出は難しい
- △専門ホールに比べて、音響や舞台に制約がある

民間提案によるにぎわい創出施設については、本市における一つのにぎわいの核になるとともに、市民が安心して集える配慮や計画を行う必要があります。駐車場については、法令等を遵守し、駐車場利用者のみならず、歩行者や近隣住民の安全に配慮した計画を行うことが重要です。その他の施設については、各施設が連携し相乗効果が生まれることにより、各施設単独でのサービスを上回る相乗効果が発揮されるように、今後、具体的な内容を検討します。

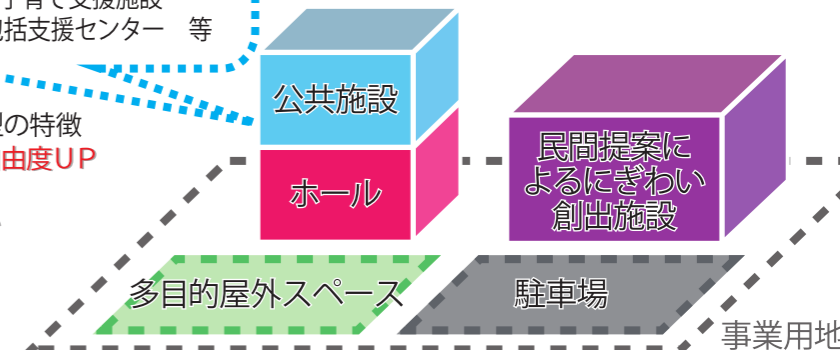
### 土地利用のイメージ

施設の建築形態については、民間提案によるにぎわい創出施設を、独立して整備することが望ましいと考えられます。

- ・ボランティア市民活動センター
- ・会議室、集会室、和室
- ・休日・夜間診療施設
- ・体育館、乳児検診室
- ・社会福祉協議会
- ・国等の施設、子育て支援施設
- ・子育て世代包括支援センター 等

- 民間提案によるにぎわい創出施設独立型の特徴
- 民間提案によるにぎわい創出施設の自由度UP
  - 公民の権利形態は明白
  - ホールと公共施設の連携がとりやすい
  - △公民の連携相乗効果は小さい

右図：土地利用のイメージ図



#### < 施設配置の基本的な考え方 >

- ・事業用地周辺におけるアクセスに配慮し、来訪者にとって利便性の高い配置計画を検討します。
- ・市役所や西多摩保健所等の施設や既存の施設・機能との連携・連続性に配慮し、景観や日影を損なわないよう検討します。
- ・余剰容積を効果的に用いて、民間提案によるにぎわい創出施設や多目的屋外スペース等を配置することで、にぎわいに資する機能を最大限発揮し、公共施設との相乗効果が得られるように検討します。
- ・建物のライフサイクルを意識し、修繕・建て替えの際も、スムーズな更新ができるよう配慮します。
- ・稼働している既存施設の機能が中断しないように配慮します。