

公共施設マネジメント講演会(主催:狭山市)  
みんなで考えよう!これからの公共施設  
～未来に引き継ぐための公民連携～

# 市民参加の公共施設マネジメント

2018年1月27日(土)  
特定非営利活動法人 日本PFI・PPP協会  
会長 兼 理事長 植田 和男



## 内 容

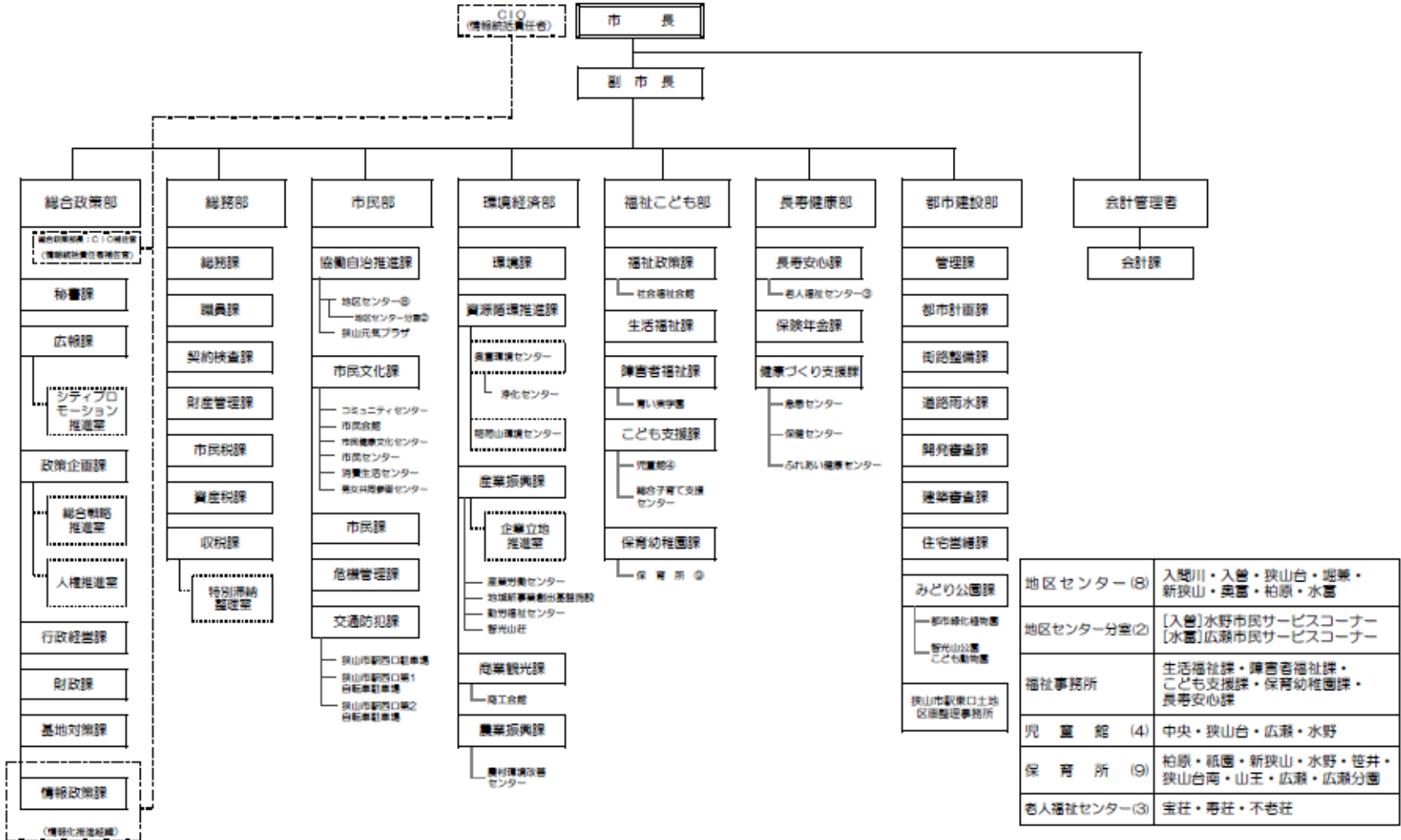
- I. 狭山市行政組織図
- II. 全国他市の公民連携の事例
- III. 人口減少と少子高齢化
- IV. 公共施設の老朽化問題
- V. 公共施設の更新・建替えの事例
- VI. 市民参加の公共施設マネジメント

# I .狭山市行政組織図

# I. 狭山市行政組織図

## 狭山市行政組織図

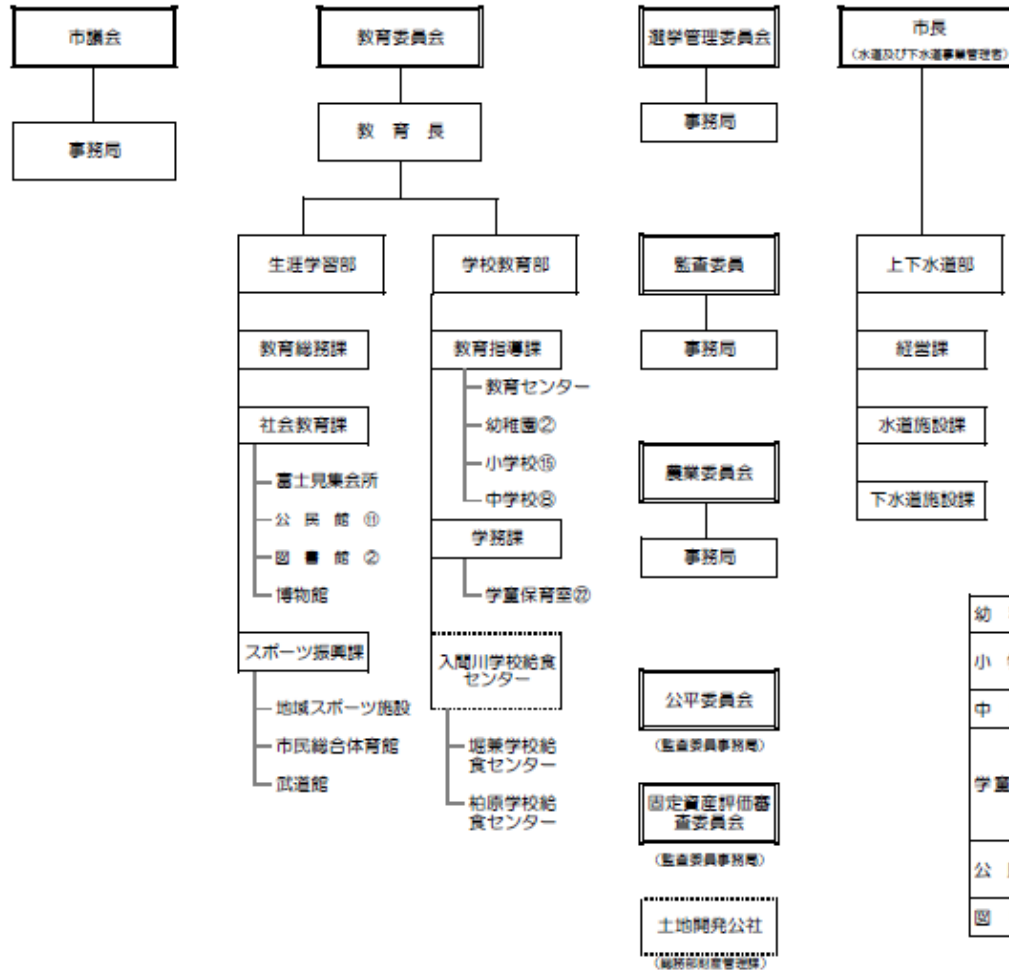
平成29年4月1日改正



地区センター(8)	入鑿川・入鑿・狭山台・廻兼・新狭山・奥鑿・柏原・水鑿
地区センター分室(2)	[入鑿]水野市民サービスコーナー [水鑿]広瀬市民サービスコーナー
福祉事務所	生活福祉課・障害者福祉課・こども支援課・保育幼稚園課・長寿安心課
児童館(4)	中央・狭山台・広瀬・水野
保育所(9)	柏原・碓氷・新狭山・水野・笹井・狭山台南・山王・広瀬・広瀬分園
老人福祉センター(3)	宝荘・寿荘・不老荘

# I. 狭山市行政組織図

## 狭山市行政組織図



幼稚園 (2)	入間川・水富
小学校 (15)	入間川・入間川東・富士見・西・山王・入間野・御狩場・堤兼・狭山台・新狭山・奥富・柏原・水富・広瀬・笹井
中学校 (8)	中央・入間川・山王・入間野・堤兼・狭山台・西・柏原
学童保育室 (22)	入間川小・入間川東小第一・入間川東小第二・富士見小第一・富士見小第二・西小第一・西小第二・山王小・入間野小第一・入間野小第二・御狩場小・堤兼小・狭山台小第一・狭山台小第二・新狭山小第一・新狭山小第二・奥富・柏原小・水富小第一・水富小第二・広瀬小・笹井小
公民館 (11)	中央・富士見・入替・水野・堤兼・狭山台・新狭山・奥富・柏原・広瀬・水富
図書館 (2)	中央・狭山台

## Ⅱ.全国他市の公民連携の事例

## II. 全国他都市の公民連携の事例【横浜市】

### 横浜市の公園 一例 グランモール公園 (★)

- ▶ 周辺に観光スポットや商業施設が集積
- ▶ 既存屋内スペースの活用 (クロスパティオ)
- ▶ 周辺施設との連携、定期的なイベント等の実施



### 横浜市の公園 一例 高島中央公園

- ▶ 近隣住民利用が主
- ▶ 死角がなく歩道からも入れるバリアフリー設計
- ▶ 地域コミュニティの活性化を図れるような活動やイベントの実施



### 横浜市の公園 一例 高島中央公園

- ▶ 近隣住民利用が主
- ▶ 死角がなく歩道からも入れるバリアフリー設計
- ▶ 地域コミュニティの活性化を図れるような活動やイベントの実施



#### 【対象となる公園】

- ・横浜市が設置・管理しているすべての都市公園 (大通り公園、グランモール公園、高島中央公園、海の公園、こども自然公園など)
  - ・全2,654公園、延べ16,854,597㎡を対象
  - ・「△△公園で事業をしてみたい、◇◇◇という事業を考えているが、どこかいい公園はないか」でも可

#### 【提案の内容】

- ・事業者が既存の公園施設を活用したり、新たな公園施設 (建築物・工作物等) を設置したりするなどし、公園や周辺地域の魅力向上に資するもの (業種や業態についての制限なし)、施設設置を伴わないプログラムのみ提供する提案も可

#### 【対話の内容】

- ・事業の内容 (実施内容、対象者、予想客数、収益モデル等)、事業候補地となる公園名 (未定でも可)、公園や周辺地域の魅力向上、賑わい創出への視点、周辺地域との連携や地元調整への対応、横浜市に対して支払う使用料の想定

#### 【調査後の流れ】

- ・調査結果を参考に、実現可能性が高いと判断したものは、平成29年度からの事業化を目指す
- ・事業実施者の選定に当たっては公募型プロポーザルが原則
- ・公募条件作成にあたっては、提案された事業内容のうち事業者の秘密に属するものは記載しない

都市公園全体を対象とした幅広く敷居の低い形でのサウンディング

⇒都市公園の様々な可能性・ポテンシャルを一括把握、事業化しやすいものからの事業化が可能⇒効率的・効果的

## Ⅱ. 全国他都市の公民連携の事例【神戸市】



### ●小規模保育施設マッチング事業概要

- (1) 小規模保育施設として希望する物件を公募し、市が選定
- (2) 選定物件の所有者を運営希望法人に紹介
- (3) 物件所有者において契約予定法人を決定
- (4) 物件所有者と賃貸借契約を締結し、小規模保育施設の整備

**【対象不動産】**(2015年度公募条件)

- ・駅周辺など利便性の高い場所で概ね100㎡以上
- ・契約形態：賃貸のみ(原則10年以上)

### ●行政が「仲介」することでWin-Win-Winの関係を構築し、社会問題に対応

利用者	駅前の利便性の高い保育環境
土地(建物)オーナー	長期での安定した収入確保(10年以上)
行政	待機児童対策、空家対策、ファシリティコストの大幅な削減

### 【第4回までの実績】

- ・延べ543人/16件のマッチング(申込総数78件)

### 【厚生労働省との連携】

- ・待機児童解消加速化プランの「民有地マッチング事業」を活用:5,000千円(マッチングの必要経費)の補助

サービスの質・量を維持(に対応)しながら  
公共施設をオフバランスできる手法

エリアの価値を原資に、ニーズの変化に比較的柔軟に対応できる制度設計

⇒創意工夫により保育所以外の用途でも水平展開できる可能性



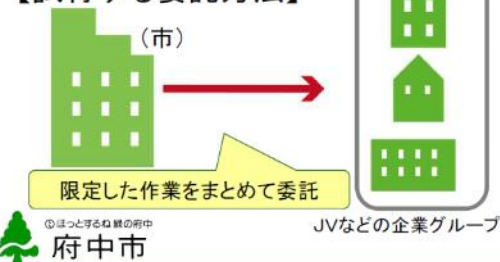
## Ⅱ. 全国他都市の公民連携の事例

### 【府中市 けやき並木通り周辺地区道路等包括管理事業】

#### 【従来の委託方法】



#### 【試行する委託方法】



#### 【目的】

- ・従来の工種ごとの委託の包括化によるコストの削減
- ・市民サービスの向上(24時間体制など)

#### 【業務範囲】

- 道路3,500m、街路樹151本、街路灯207灯など
- ・道路(市道)・里道:巡回、事故・災害対応、路面・側溝清掃、簡易舗補修
  - ・デストリアンデッキ:巡回、事故・災害対応、橋面の清掃、橋梁点検
  - ・案内標識、カーブミラー:巡回、事故・災害対応、施設点検・簡単補修
  - ・街路樹(けやき並木):巡回、事故・災害対応、除草、剪定、害虫駆除
  - ・街路灯:巡回、事故・災害対応、点検、電球交換
  - ・その他:苦情・要望の受付、不法投棄の発見・回収、合同パトロール、街路樹の生育状況調査、イベント後清掃、地域との連携

契約額: **41,688千円/年**(3年契約)

### ●直接的な効果

#### 【包括化による業務の効率化】

- ・予算化、仕様書作成、入札、伝票等の業務ごとに発生する物理的な事務の集約
- ・民間ノウハウによる効率的な道路管理(クレームは半減)、業務全体のなかでのコストコントロール

#### 【人件費等のコスト削減】

- ・パトロール、発注、工事監理等の業務のアウトソーシング
- ・仕様書作成、予算・決算、伝票等の事務コストの削減

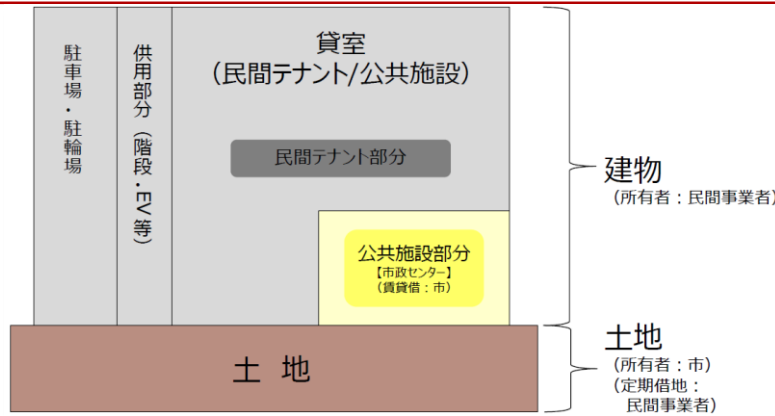
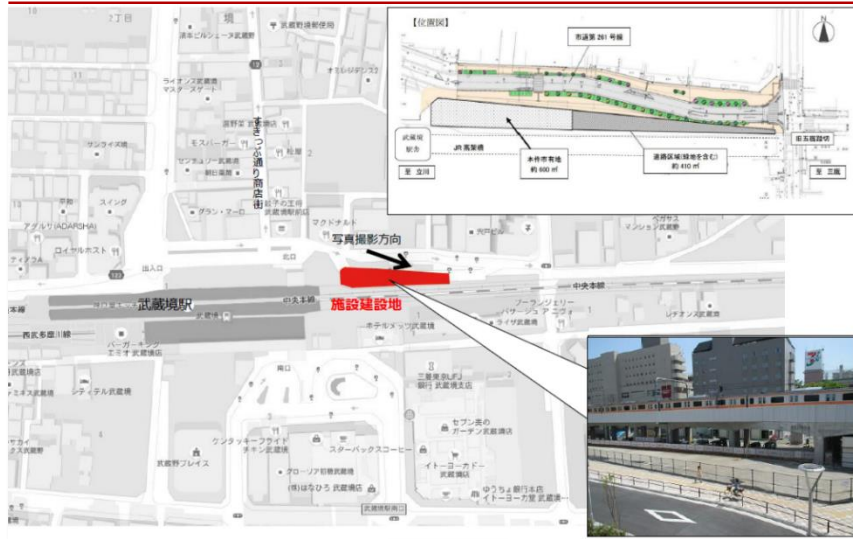
### ●実務上の工夫、今後の可能性

【業務内容の調整】性能・修繕等の具体的なすり合わせは個別案件ごとにすり合わせ⇒結果的に業務の効率化

【PPPの拡大】包括委託の知見・データの蓄積が**将来的な業務範囲の拡大やコンセッション等につながる可能性**

できる範囲で始めて実践的なノウハウを蓄積⇒展開・事業範囲拡大

# II. 全国他都市の公民連携の事例【武蔵境駅北口市有地】

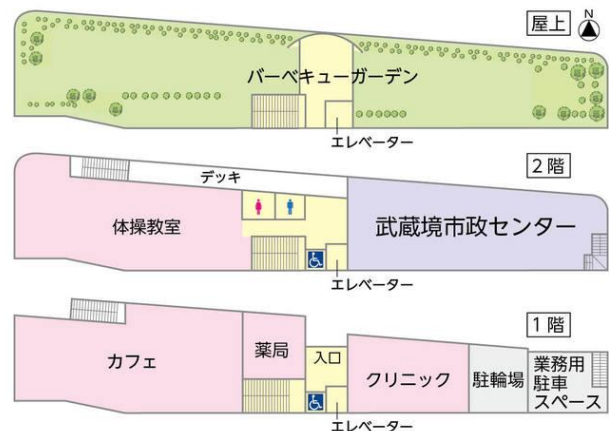


## 【敷地概要】

武蔵境駅北口、約600㎡、商業地域500/80、防火地域

## 【公募条件】

・30年の定期借地権、200㎡の市政センター整備(市が有償借受)



6社が応募⇒プロポーザル

## 【優先交渉権者の提案概要】

- ・カフェ、クリニック、体験教室等
- ・屋上BBQガーデン(鉄道が見える)
- ・定期借地権: 470千円/月(予定)
- ・市の賃料: 400千円/月(予定)
- ・壁面デジタルサイネージ

狭小・不整形地でも市場価値と民間にとって魅力的な条件設定により利活用可能

⇒(どうせ駐輪場程度等と)行政だけで「使えない」と決めつけないこと⇨徹底的なマーケティングと柔軟な姿勢

## Ⅱ. 全国他都市の公民連携の事例【玉野市】

旧勤労青少年ホーム
日の出ふれあい会館
市民会館
市立玉野海洋博物館
渋川関連施設(公園売店)
渋川関連施設(王子が岳パークセンター)
学校給食センター(玉原)
学校給食センター(東児調理場)
旧玉幼稚園
後閑保育園
オアシス作業所
ボランティア活動研修センター
旧青果卸売市場
2号上屋、3号上屋
旧玉野消防署(シルバー人材センター作業所)
旧胸上保育園(岡山南商工会東児支所)
旧八浜放課後児童クラブ
旧養護老人ホーム和楽園
旧養護老人ホーム和楽園 運動場
都市公園(深山公園ほか 74箇所)

### 【調査目的】

今後の在り方を検討する公共施設等について、民間事業者からの利活用に関する意見・提案を広く募集し、対話形式による聞き取りを行うことで、様々な可能性について幅広く把握し、**市場性のある市有財産から優先的に検討を進め、今後の公共施設の再編整備や地域の活性化につなげていくこと**を目的とします。

### 【調査内容】

- ・使用目的(業種、活用方法等)
- ・既存建物の取扱(改修、解体撤去等)
- ・事業手法(購入、定期借地権の設定等)
- ・地域貢献(地元雇用、社会貢献活動等)

※様々な可能性を調査したいと考えていますので、土地・建物の一部のみを活用した意見・提案でも結構です。

例：購入したい(既存建物を活用、更地にして新築)  
公園やトイレにネーミングライツを活用したい  
屋外広告物(看板等)を設置したい  
定期借地権を設定して活用したい  
施設の一部を借りてカフェを運営したい

- ・市有全体を対象とした幅広く敷居の低い形でのサウンディング
  - ・様々な市有財産の可能性・ポテンシャルを一括把握
  - ・事業化しやすいものからの事業化が可能⇒効率的・効果的
- ⇒市の上位計画ではなく**市場性を基準にした優先順位・事業化が可能**

## Ⅱ. 全国他都市の公民連携の事例【かすみがうら市】

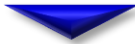


廃校6校の有効活用につなげるため、廃校活用ニーズ調査実施  
 ⇒調査の一環として**廃校施設見学会**を開催

●地域の意向などを踏まえ、有効活用の具体策へ  
 地域にとって愛着の深い廃校施設の活用には、地域のご理解やご協力が欠かせません。(略)  
 今回の見学会では、**廃校活用に興味のある企業**などのほか、**地元地域や市民の皆さん**にご来場いただき、施設内外の見学後、現実的な活用策に関するアンケート調査にご協力いただきたく計画しています。

民間17社、市民、議員等が参加

- ・緩やかな仕組み(バスツアー)による一括サウンディング  
 ⇒少ない負担で**市場性と市民意向を同時に把握**
- ・個別相談会(希望者)、物件調書の提供、企業誘致制度の案内  
 ⇒諸条件の整理、希望者のモチベーション向上



地域利用を別途決定した1校を除く5校を対象に公募  
 ⇒4事業者から7件の応募、**4校の利活用を決定**



旧下大津小	サッカーを中心とした総合型地域スポーツクラブの拠点 絵画や囲碁教室など地域ニーズも考慮
旧牛渡小 旧佐賀小	和食専門の調理系専修学校、寄宿舎を設置 レンコンを高級食材・調理品として世界にPR 姉妹校として2校活用
旧安飾小	優先交渉権者なし ※今後の活用策等は再検討
旧志土庫小	農産物(ごま)加工の事業を拡大し、校舎を原料・商品の 衛生検査室、事務所として活用。生産農家の活性化に寄与

## Ⅱ. 全国他都市の公民連携の事例【前橋市】

### ●旧嶺小学校

【敷地面積】11,972㎡(市街化調整区域内) 【延べ面積】2,983㎡(校舎2棟、体育館1棟、プール棟1棟他) ・廃校に伴う未利用資産

#### ●サウンディング型市場調査

- ・活用方法や公募条件を多角的に検討
- ・事業者との対話により、資産の市場性や活用アイデアを把握

説明会: 25グループ  
対話 : 16グループ

⇒民間事業者が参入しやすい諸条件の設定

#### 《事業主体型》

英語体験施設

国際型専門学校

農産物加工施設

ドッグスポーツ

健康増進&創業支援

#### 《その他》

高齢者福祉施設

障がい者就労支援

体験型宿泊施設

生涯学習施設

婚礼前撮り施設

運動教室

新エネ体験型施設

教育施設

複合型体験施設

予防医療交流施設

農業共育ファーム

多様な市場性を事前確認し  
迅速かつ事業採算性の高い  
本事業の意思決定・公募

### ●旧嶺小学校活用事業

- ・市場性に基づく条件設定(敷地全体の一括貸付、最低貸付価格、施設改修...)による事業者公募⇒2社が応募

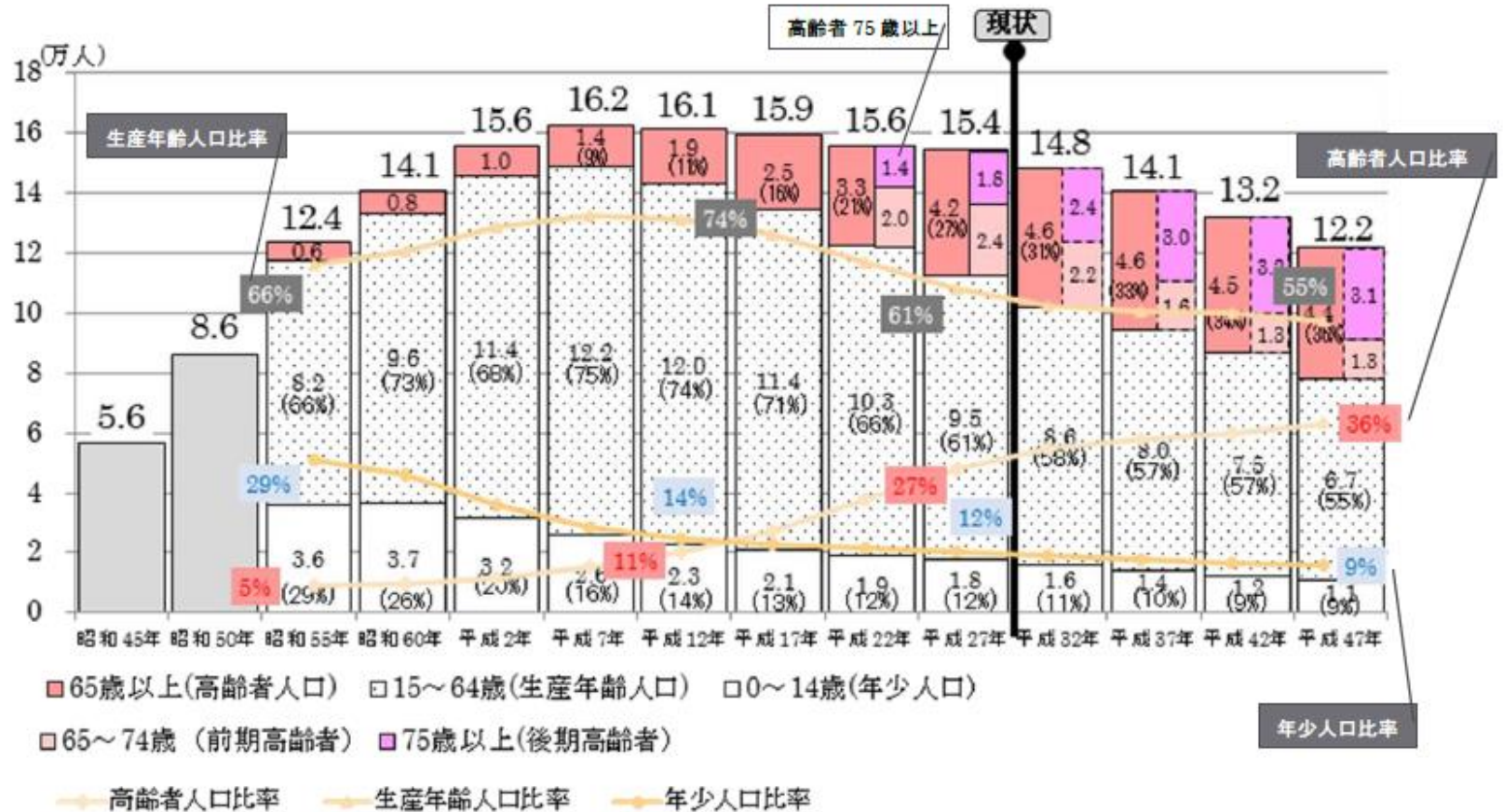
⇒(スポーツ、調理、仕事体験などを全て英語で行う)英語体験型施設として活用(貸付料50,000円/月の減額貸付、基準923,000円/月)



## Ⅲ.人口減少と少子高齢化

# Ⅲ. 人口減少と少子高齢化

## 人口減少と少子高齢化 ～ 狭山市の場合 ～



## IV. 公共施設の老朽化問題



# IV. 公共施設の老朽化問題

狭山市公共施設白書

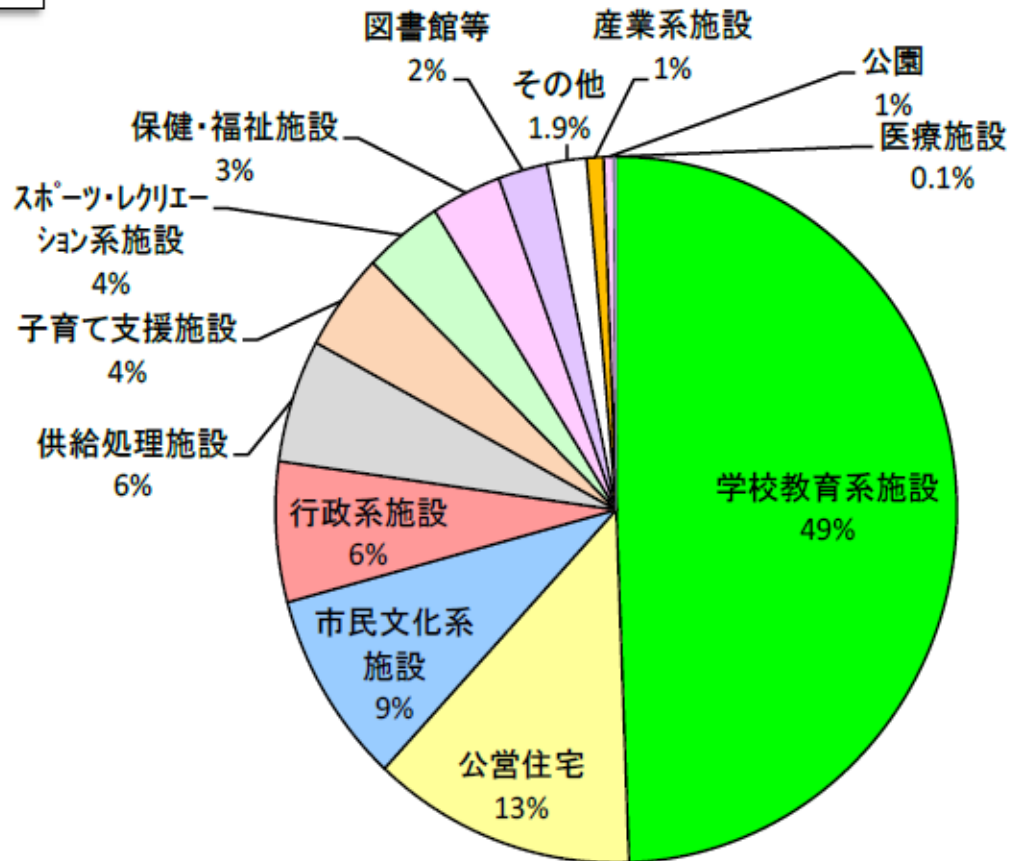
平成 28 年 2 月

狭山市の公共施設の規模は？

延床面積

39.9 万㎡

東京ドーム 8.5 個分の面積

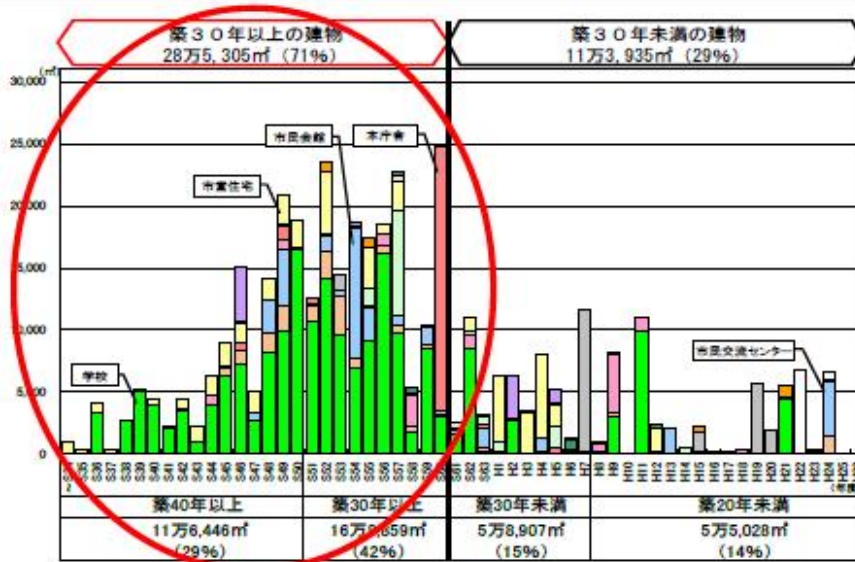


# IV. 公共施設の老朽化問題

## 狭山市公共施設白書

## 平成 28 年 2 月

築 30 年以上経過した施設が 71% !



# V. 公共施設の更新・建替えの事例

## 新しい公共施設経営

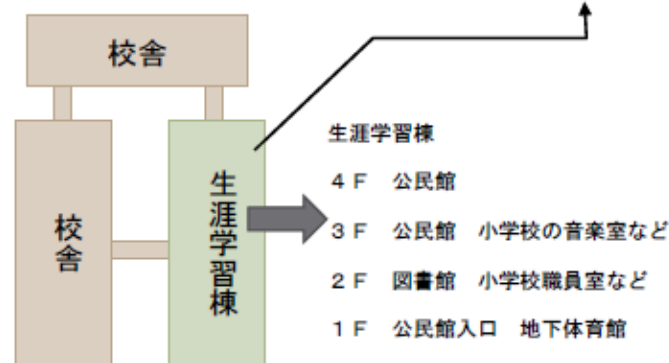
## 事例①

### 学校と公民館などの複合化

平成 15 年度

- ・ 施設内容：志木小学校 いろは遊学館（公民館）  
いろは図書館 学童保育室
- ・ 3棟あった小学校校舎の2つを除却して、近隣の公民館、図書館の建替えを兼ねて複合化
- ・ 学校と公民館等の入口は違うが建物内では行き来が可能
- ・ 図書館は児童と地域が同じ時間に利用
- ・ 音楽室やPCルーム、ホール等は共有で使用
- ・ 小学校のクラブ活動や課外活動を、公民館の利用団体が支援

埼玉県 志木市 志木小学校



【平面図】

平成29年11月 狭山市公共施設等総合管理計画～新しい公共施設経営～

# V. 公共施設の更新・建替えの事例

新しい公共施設経営

事例②

## 旧庁舎を利用した複合施設

平成 24 年度

- ・子育て、教育、市民活動、文化芸術活動を支援する機能とにぎわい創出機能を加えた複合施設
- ・子育て支援：子ども家庭支援センター、教育支援課、子育てひろば、一時預かり保育
- ・市民活動支援：コーディネーター常駐の活動室兼事務室
- ・文化芸術活動支援：会議室、アトリエ、スタジオ等の貸出
- ・行政機能：連絡所（証明発行などの窓口）
- ・にぎわい創出：「立川まんがぱーく」  
大人から子供まで、まんがの文化的価値を楽しむことができる

東京都 立川市 子ども未来センター  
移転により不要となった旧庁舎をリノベーション



平成29年11月 狭山市公共施設等総合管理計画～新しい公共施設経営～

# V. 公共施設の更新・建替えの事例

新しい公共施設経営

事例③

## 民間所有の施設に行政が入居

平成 27 年度

- ・URの団地建替えに伴い、民間が設計、建設、維持管理する施設を市が貸借
- ・施設：出張所 包括支援センター ボランティアセンター 市立保育園 地域育児センター まなびプラザ（生涯学習） 図書室
- ・2階のテラスで民間商業系施設とつながっている

神奈川県 茅ヶ崎市 ハマミーナ



平成29年11月 狭山市公共施設等総合管理計画～新しい公共施設経営～

# V. 公共施設の更新・建替えの事例

狭山市にもあります 複合化された施設 ～ 市民交流センター ～

既存機能の移転と新たな機能の複合化

既存の機能

- 総合子育て支援センター
- 中央公民館（社会教育）
- 入間川地区センター



新たな機能

- 男女共同参画センター
- 市民センター（文化・コミュニティ）
- パスポートセンター



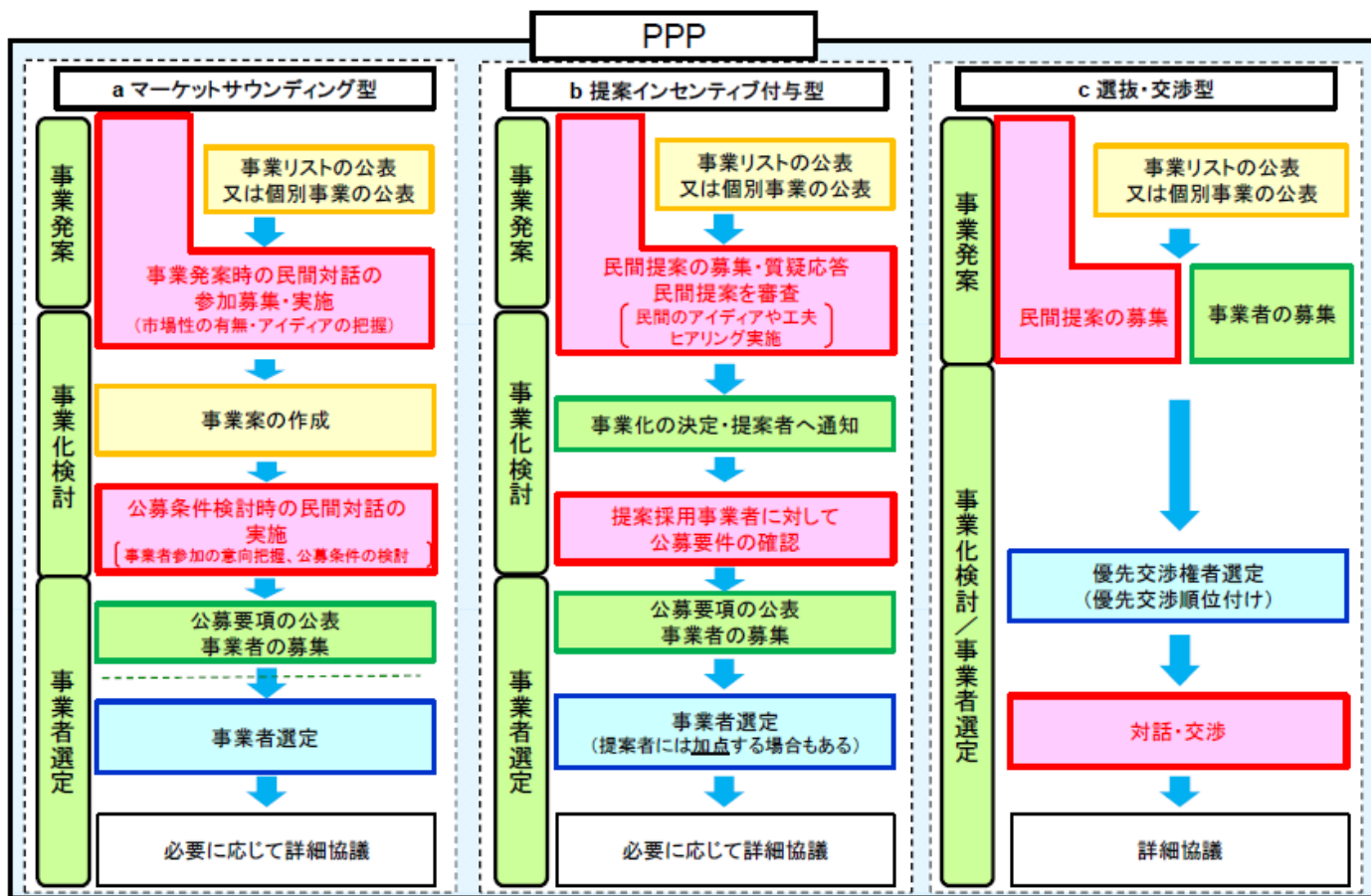
平成29年11月 狭山市公共施設等総合管理計画～新しい公共施設経営～

# VI.市民参加の公共施設マネジメント



# VI. 市民参加の公共施設マネジメント

民間提案及び対話方式の概要

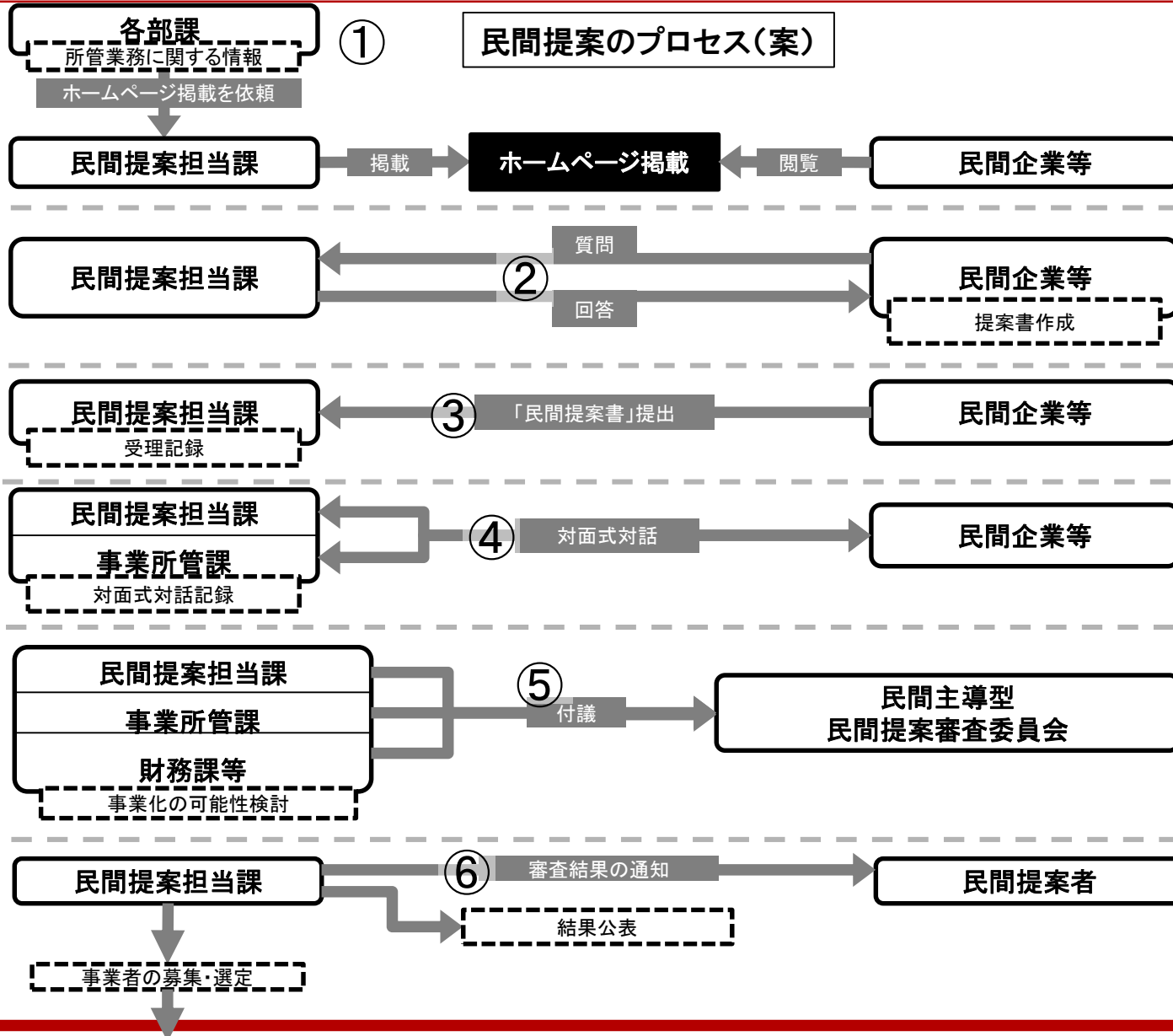


- 2016.10公表
- ・PPPプロセスと対話
  - ・実例をベース
    - ⇒実務者ヒアリング
  - ・省庁横断で検討
    - ⇒国交省官民連携推進課主導
  - ・広範な対象設定
    - ⇒国交省所管インフラに限らず

  が民間との対話

- ・事業発案(構想)段階からの民間対話をPPPの基本路線として提示⇒従来型プロセスとの大きな違い
  - ・三省(国交省・内閣府・総務省)の連名によるガイドでソフト事業も対象
  - ・提案者との協議成立時の随意契約を提案・対話方式として記載
- ⇒市場性の低いプロジェクト(≒「こうあったらいいな・たぶんこうなるだろう」)の抑制につながる可能性

# VI. 市民参加の公共施設マネジメント



ご清聴ありがとうございました。



日本PFI・PPP協会  
お問い合わせ

〒105-0004  
東京都港区新橋6丁目20番1号 ル・グラシエルBLDG.1-6F603  
TEL : 03-6809-2259 | FAX : 03-6809-2292  
URL : <http://www.pfikyokai.or.jp> | E-mail : [info@pfikyokai.or.jp](mailto:info@pfikyokai.or.jp)