

# 【R2:先-4】都市公園を活用した老朽施設の集約化による地域活性化に係る官民連携手法導入可能性調査 (実施主体:千葉県市原市)

市原市基礎情報(R3.2.1時点)  
 ・人口:273,580人  
 ・面積:368.17km<sup>2</sup>

【事業分野:公園、PRE活用】【対象施設:都市公園、公民館等7施設とその跡地】【事業手法:PFI(BTO)、指定管理等】

## 調査のポイント

- 多様な機能を有する施設に係る、官民連携による一体的で効果的な「整備手法」及び「管理運営手法」を、1～複数の民間事業者と、点(複合施設)～面(都市機能誘導区域)を対象に幅広く包括的に検討する。
- 都市公園の更なる活用を図り、既存ストック活用に係る課題や解決方法を示す。
- 最大7施設分の公的不動産の活用を一体的に図り、官民連携で既存市街地の面的なりノベーションに繋げる。

## 事業/施設概要

【対象敷地・対象施設位置図】



【対象敷地の概要】

|      |                                                                    |      |         |
|------|--------------------------------------------------------------------|------|---------|
| 住所   | 市原市八幡 1050-3 (現在の八幡運動公園所在地)                                        |      |         |
|      | 市原市八幡 1126 番地 1 (現在の市原青少年会館所在地)                                    |      |         |
| 面積   | 23,762 m <sup>2</sup>                                              | 用地地域 | 第二種住居地域 |
| 建ぺい率 | 60%                                                                | 容積率  | 200%    |
| 周辺状況 | JR 内房線八幡宿駅から約 450m<br>広域幹線道路の国道 16 号線に近接し、対象敷地東側は都市計画道路である白金通りに面する |      |         |

【対象施設の概要】

| 施設名称        | 用途              | 延床面積                 | 建築年度(築年数)    |
|-------------|-----------------|----------------------|--------------|
| 1 八幡公民館     | 市民文化系施設         | 3,584 m <sup>2</sup> | 1972 年度 (48) |
| 2 市原青少年会館   | 市民文化系施設         | 1,497 m <sup>2</sup> | 1978 年度 (42) |
| 3 市原市武道館    | スポーツ・レクリエーション施設 | 270 m <sup>2</sup>   | 1984 年度 (46) |
| 4 教育センター    | 学校教育系施設         | 1,511 m <sup>2</sup> | 1980 年度 (40) |
| 5 青少年指導センター | 学校教育系施設         | 343 m <sup>2</sup>   | 1968 年度 (52) |
| 6 市原支所      | 行政系施設           | 609 m <sup>2</sup>   | 1985 年度 (35) |
| 7 八幡認定こども園  | 子育て支援施設         | 1,083 m <sup>2</sup> | 1978 年度 (42) |
| 合計          |                 | 8,897 m <sup>2</sup> | 平均築年数 43     |

【事業概要】

施設の集約化

- 八幡認定こども園を除く6施設の機能を集約した複合施設を、既存ストックである現八幡運動公園(都市公園)等の敷地を活用し整備することにより、地域の文化や歴史を継承しつつ、新たな価値を付加するとともに、施設面積削減に伴う財政支出の低減を目指す。
- 複合施設と一体的にオープンスペースの整備及び管理運営を実施することにより、賑わいや交流の創出、地域イベントの実施による地域交流を図る。なお、複合施設とオープンスペースに係る事業を一体的に、「コア事業」と捉える。

跡地の活用

- 公共施設再配置後に生じる既存施設の各跡地についても、地域の魅力創出のための活用を図る。

【本事業の基本理念】

- 『“もっと前へ” 新しい時代の公共空間を目指す』
- みんなが来なくなる、わ(和・輪)が広がる場とする
  - 歴史、文化を継承し、地域にとってより魅力的な場とする
  - 将来にわたって市民に親しまれる場とする

## 目的・これまでの経緯

【調査の目的】

- 複合施設やオープンスペースについて、一体的かつ効果的な官民連携手法の導入可能性を明らかにする。
- 既存ストックの活用に係る課題の検討、跡地一体活用による既成市街地の面的なりノベーションの実現可能性を検討する。

【これまでの経緯】

- 本格的な人口減少社会を迎え厳しい財政状況が見込まれる中、進行する公共施設等の老朽化や予想される大規模災害等への対応、集約型都市構造への転換など、様々な課題が顕在化している。
- 中長期的かつ全庁横断的な視点で、公共施設等の質と量、コストの最適化に取り組むため、**2016(平成28)年3月に、公共施設等総合管理計画に相当する「市原市公共資産マネジメント推進計画」を策定した。**
- 2018(平成30)年3月には「市原市公共施設再配置基本方針」を策定するとともに、公共施設再配置を推進するための先行的な取り組み(モデルケース)として、八幡宿駅西口周辺に位置する7つの公共施設を対象に具体的な対応策を検討することとした。**
- 2018(平成30)年度から市民ワークショップや地域懇談会等において、施設利用者や地域住民等との連携のもと、ゼロベースで施設のあり方から必要な機能や諸室の構成、建設場所について検討を重ね、**2020(令和2)年3月に「八幡宿駅西口公共施設再配置基本計画」を策定し、複合施設整備を目指すこととなった。**

# 【R2:先-4】 都市公園を活用した老朽施設の集約化による地域活性化に係る官民連携手法 導入可能性調査 (実施主体:千葉県市原市)

## 調査結果

### 【事業手法等の仮説】

- 複合施設・オープンスペース整備等に係る事業スキーム
  - 民間ノウハウの発揮を期待する一方、行政機能が多く含まれるため、【BTO方式-指定管理者制度(使用許可権限付与・利用料金制)-混合型】を想定
- 民間収益施設の設定
  - 市が施設所有を行う場合や民間事業者が施設所有を行う場合を想定
- 跡地の活用
  - PFI事業と跡地活用事業を担う事業者を一体的に公募することを想定

### 【サウンディングの実施】

- 実施概要
  - 期間:令和2年12月15日～令和3年1月22日
  - 対象:類似事業に対する取り組み実績のある22社
- 実施結果及び検討の方向性
  - 約8割(17社)から関心を得ることができ、事業スキームは概ね「適当である」との回答が得られた。
  - 仮説の修正が必要な意見を確認できた。→実現可能性の向上

| 検証ポイント               | 主な意見等                                                                                            | 検証の方向性                                                          |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1.民間収益施設の成立可能性       | 市場性の観点で事業者による民間所有の収益施設の整備は困難。<br>複合施設内を活用した収益事業の可能性は想定できる。                                       | 複合施設内において民間収益事業の展開を求めるとを基本として募集条件を検討・確定させる。                     |
| 2.対象敷地事業と跡地活用事業の一体性等 | 跡地活用事業は別公募としPFI事業と切り離すことで、リスクが低減し参画もし易くなる。<br>別公募とすることで、跡地活用に対するアイデアが出易い。                        | 民間事業者の競争環境を確保しつつ、PFI事業と跡地活用事業の連携・一体化を可能な限り確保できる仕組みについて検討する。     |
| 3.都市公園の存続要否等         | 建ぺい率や用途等の制限、建築条件に係る協議の煩雑化等が考えられるため、都市公園から外すことが望ましい。<br>一部を都市公園とする形ではない方が対象敷地全体を一体的に運用し続けることができる。 | 対象敷地を一体的に活用し、にぎわい創出等の目的を実現し続ける観点から、都市公園の存続要否等を見定め、公募条件として確定させる。 |

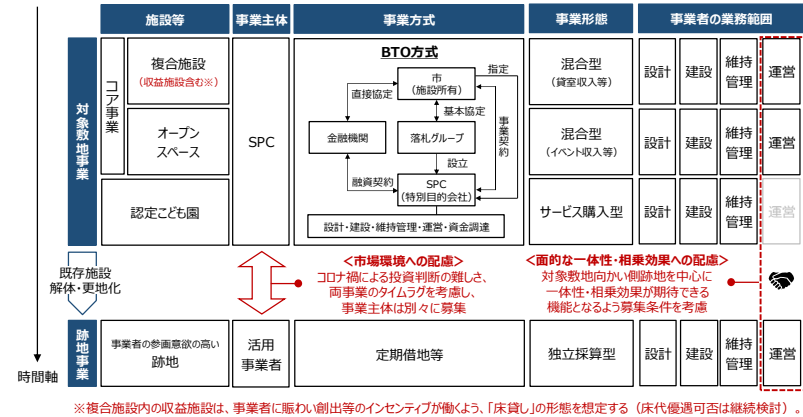
### 【定量的評価】

#### ■VFMの算定結果

PFI(BTO)方式にてコア事業等を実施した場合、約6%のVFMが見込まれる。

### 【事業手法等の検証結果】

- 対象敷地に係る事業はBTO方式とし、コア事業は混合型の事業形態とする。
- 民間事業者の参画難易度を下げるため、PFI事業と跡地活用事業は別々の公募とした上で、一体性を確保する仕組みを検討する。



### 【調査の結果得られた示唆】

- 多様な機能を有する施設への一体的・効果的な官民連携手法の導入
  - 既存公共施設の各機能の複合化による価値向上及び集約化による総量縮減について、役割分担を整理したことで、民間ノウハウの発揮による効率的・効果的な事業の実施が期待できることを確認できた。(PFI(BTO)方式の可能性有)
- 既存ストック活用に係る課題や解決方法
  - 本調査の想定用途の場合、都市公園の機能を代替地へ移転し、対象敷地を都市公園法に基づく公園から除外することが望ましい。
- 公的不動産の一体的活用による既成市街地の面的なりノベーション
  - 本調査の条件下では、複合施設等に係るPFI事業と跡地活用事業は別々の公募とした上で、両事業の連携や相乗効果を誘引する仕組みづくりを図るべき。
  - 活用対象となる公有地が既に活用可能な状態(更地等)である場合は、将来的な市場環境の変化等に伴う不確実性リスクが軽減されるため、一体的な事業でも成立可能性は高まると考えられる。

## 事業化に向けた今後の展望

R3年度

- 実施方針等の策定・公表
- 募集要項等の作成

R4年度

- 民間事業者の公募・選定
- 契約締結

R5年度～

事業実施

### 【事業化にあたっての課題】

- 駐車場の整備及び運営方法
- オープンスペースの利用料金
- 要求水準の整理・明確化(図書空間、子育て支援機能等)
- 運営業務の柔軟性を確保する仕組みづくり
- 地域関連主体と協議・連携する仕組みの整理