

(令和2年度先導的官民連携支援事業)

瑞浪版多世代交流空間創造可能性調査

報 告 書

令和3年3月

岐阜県瑞浪市

森ビル都市企画株式会社

目 次

1 章. 本調査の概要	1
1-1. 調査の目的.....	1
1-2. 本調査の構成	2
1-3. 調査の流れ.....	3
2 章. 本調査の背景	4
2-1. 瑞浪市及び瑞浪駅周辺の概況.....	4
2-2. 事業発案に至った経緯・課題.....	9
1) 当該事業の発案に至るこれまでの取り組みの経緯	9
2) 瑞浪駅周辺まちづくりの中での駅北複合施設整備運営事業.....	10
a. 瑞浪駅周辺まちづくりコンセプト.....	10
b. 駅周辺まちづくりの基本方針.....	11
c. 駅周辺まちづくり全体像と駅北複合施設整備運営事業との関係.....	11
3) 上位計画との関連性.....	13
4) 瑞浪市の公共施設再編の基本方針.....	13
5) 集約再編対象公共施設の状況	14
2-3. 駅北複合施設整備運営事業の必要性.....	20
2-4. 本調査の検討体制.....	20
3 章. 駅北複合施設に対する利用者ニーズ.....	21
3-1. 利用者ニーズ調査の方法.....	21
1) 仮説の設定	21
2) 調査方法.....	23
3-2. 利用者ニーズ調査の結果.....	25
1) 図書館に関するニーズ.....	26
2) コワーキング・スタディスペースに関するニーズ	30
3) 就労支援に関するニーズ	33
3-3. 利用者ニーズ調査結果と事業への反映	36
4 章. 駅周辺リノベーション事業による実証実験.....	39
4-1. 実証実験施設の空間構成および実施企画	39
1) 実証実験の趣旨	39
2) 実証実験空間構成	40
3) 実証実験実施手法	42
4-2. 実証実験施設の運営状況	45
1) 利用者の利用状況	45
2) 実証実験会場調査	50

4-3. 実証実験の分析結果・施設計画への反映	55
5章. サウンディング	57
5-1. ゼロサウンディングアプローチ	57
5-2. ゼロサウンディングの実施	58
1) 地域金融機関等との協働	58
2) 地域金融機関主催の合同サウンディング	59
3) 事業者への個別サウンディング	62
5-3. サウンディングからの示唆・事業への反映	64
6章. 官民共創による施設整備運営方針の検討	67
6-1. 事業地区の概要	67
6-2. 駅北複合施設整備運営事業の基本方針	68
1) 基本コンセプト	68
2) 施設整備運営の基本方針	68
3) 駅北複合施設の規模・導入機能の基本的考え方	70
a. 集約再編対象4施設の基本方針	70
b. 新たな導入機能についての検討	74
4) 駅北複合施設の諸室機能構成	80
7章. 事業化検討	81
7-1. 事業スキームの検討	81
1) 事業手法の検討	81
2) 考えられる事業手法の整理	85
7-2. 事業計画の検討	87
1) 前提条件の整理	87
2) 概算事業収支および市の財政負担	88
7-3. 事業効果の検討	91
1) 事業実施による効果	91
2) 社会実験を通じて顕在化したまちづくりへの波及効果	93
8章. 今後の進め方	94
8-1. ロードマップ	94
8-2. 今後の検討課題	95
1) 想定されるリスクに関する検討課題	95
2) 事業の実現化に向けた検討課題	96

1章. 本調査の概要

1-1. 調査の目的

本調査は、瑞浪市による令和元年度策定「瑞浪駅周辺まちづくり基本計画」に位置付けられ、瑞浪駅北エリアに計画している複合公共施設（以下「駅北複合施設」という）の整備運営事業における利用者のニーズや機能立地可能性、官民連携による事業化に向けて民間事業者参入の可能性、そして事業化方針を明らかにすることを目的とする。

瑞浪市では、市の所有・管理する瑞浪市民図書館、中央公民館（市民ホールや研修室等）をはじめとした複数の文教公共施設を瑞浪駅北エリアに集約再編する方針が出されている。これら公共施設の集約再編においては、文化交流機能を有した新たな複合施設が瑞浪駅前に立地するという優位性を活かし、瑞浪市民をはじめ多世代にわたる施設利用者へのサービスと利便の増進を図ることが必要である。さらには、多世代交流の促進と地域の活性化のため、新たな施設利用ニーズを顕在化させ、より魅力的な複合施設として整備し、維持管理運営することが求められる。

そこで、単なる公共施設の集約再編に終わらせることなく、市民ニーズや行政課題に対応して新たな複合施設に付加すべき機能と立地可能性について明らかにする。具体的には、市民・利用者へのニーズ調査を行い、さらに瑞浪駅前の中心市街地にある既存物件をリノベーションして実施する社会実験を通じた可能性調査を行う。あわせて、地元企業をはじめとした事業者に対してサウンディングを行い、事業化に向けて事業者候補の発掘と事業手法の検討を行う。

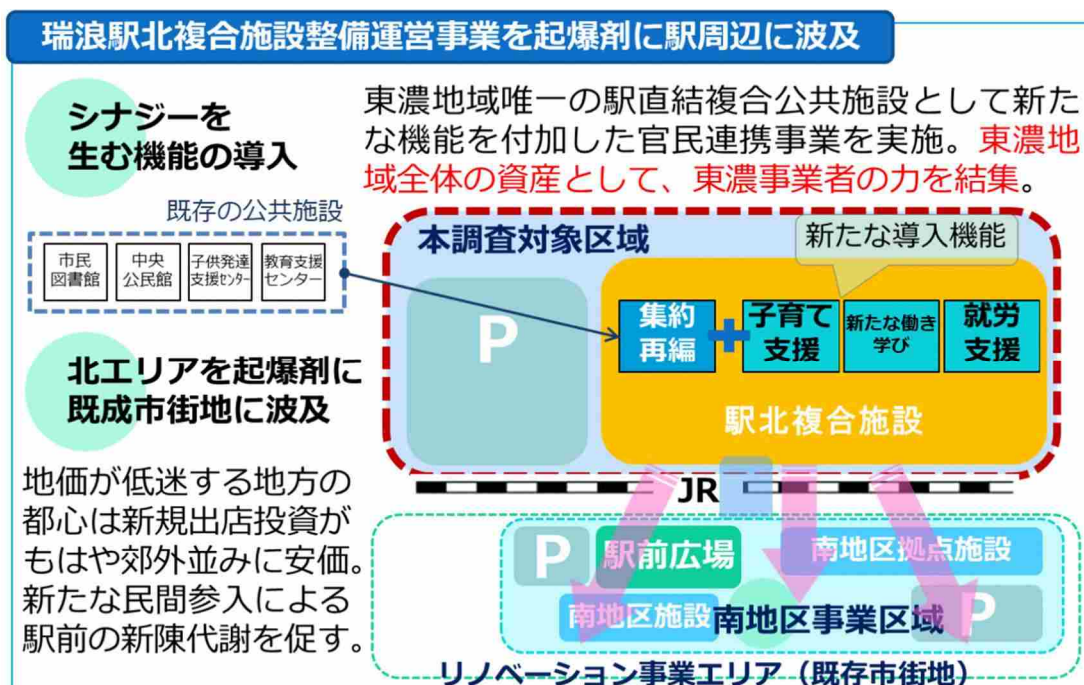
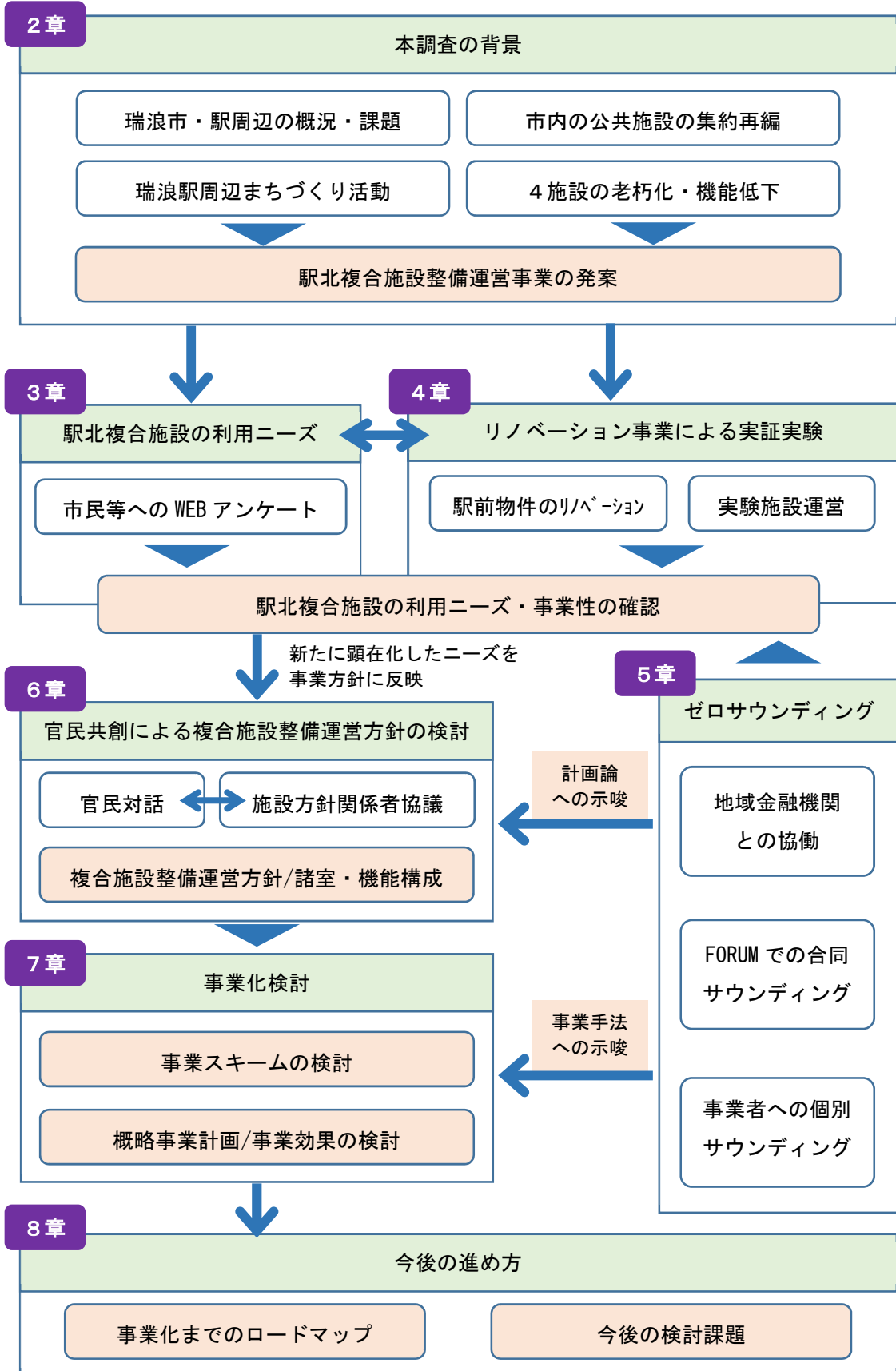


図 1-1 本調査の趣旨・対象事業の概要

1-2. 本調査の構成



1-3. 調査の流れ

※各調査項目の内容については提案書提出時から一部変更

当初予定	調査内容・フロー	具体的な手法	
令和2年			
8月	<p>①事業ニーズの把握 a) 類似・先進事例調査 ・東濃5市及び全国の事例調査 コワーキング、サテライト、スタディ 東濃5市での競合施設等状況 ・瑞浪の立地優位性、競争力の把握</p>	<p>○事業ニーズ把握の具体的な手法 a) 事例視察とヒアリング。特に東濃地域の コワーキング・サテライトの立地可能 性、事業者が利用者ニーズを的確にくみ 取り収益を上げる方策等、民ならではの 創意工夫について聞き取り。</p>	6章
9月	<p>b) 検討対象施設と機能のニーズ調査 ・コワーキング・スタディ空間等、交流 機能のニーズやシーズの調査</p>	<p>b) 市内・東濃5市の利用者に対し検討対 象施設のニーズ・シーズをWEB調査。 コロナ禍での利用者・事業者の対応につ いて整理</p>	3章
10月	<p>②複合施設の高質化にかかる検討 ※社会実験を通じて以下の検討実施 実験空間利用による市民啓発</p>	<p>○社会実験の具体的な手法 a) 市事業によるリノベーション物件を活 用しコワーキング・スタディ等交流スペ ースを期間限定で設置、利用形態を実 験。利用者にヒアリング及び実験協力事 業者と意見交換、ニーズに対応した空 間・サービスのあり方を明らかにする。</p>	4章
11月	<p>a) 対象事業の空間・機能の検討 ・図書館等既存施設と付加機能、複合施 設として相乗効果を生む空間・サービ ス ・上記を導出するため社会実験の実施</p>	<p>b) 社会実験から得た利用ニーズ・運営のデ ータを分析、複合施設の効果的な空間構 成、高質化、施設整備・管理運営手法を 検討する。</p>	6章
12月	<p>b) 事業収益向上に寄与する手法の検討 ・社会実験の結果分析と事業手法の検討</p>		
	<p>③事業スキームの検討 ～ゼロサウンディング・アプローチ～ ※PPPのノウハウが乏しい地域性を踏まえ、 事業をゼロベースから組立て、官民の切磋琢 磨と啓発も兼ね、サウンディングを実施</p>	<p>○事業スキーム検討の具体的な手法 a) 地域機関との勉強会・意見交換を実施 し、PPPの理解醸成をはかる 地域機関が持つ情報からPPP事業者候 補となる東濃のプレーヤーを発掘し、コ ンタクト</p>	5章
令和3年			
1月 (実験開始)	<p>a) 地域機関との協働・事業者の啓発 ・地域の公的機関（商工会議所・地域金 融機関等）からの情報収集、意見交換</p>	<p>b) 地域の現場に入り企業や関係機関に対 して個別にサウンディング、事業化に向 けて官民が対等に「すりあわせ」を行い、 事業スキームを検討する。</p>	7章
2月	<p>b) ゼロサウンディングと事業スキーム 検討 ・事業者候補にサウンディングを実施、 対話により実現性のあるスキーム構築</p>		
	<p>④事業効果の検討 a) 事業の全体最適化・波及効果の検討 ・既存施設の集約再編と新規機能導入 による効果を最大化する方策を検討</p>	<p>○具体的手法 a) 既存施設のまま稼働させた場合と本調 査で想定した事業の場合のコストを比 較するなど、施設の集約再編及付加機能 導入による利用形態や・提供すべきサー ビスの向上を勘案しつつ、概略事業収支 を検討する。</p>	8章
3月	<p>b) 事業単体にとどまらない効果の検討 ・街全体の活性化、埋もれたニーズの顕 在化等による効果、東濃広域地域からの 集客による波及効果を検討</p>	<p>b) 中長期的な財政効果のメルクマールと して、左記の効果を測定する方法論を検 討する。</p>	
	<p>成果の取りまとめ・報告書作成</p>		

2章. 本調査の背景

2-1. 瑞浪市及び瑞浪駅周辺の概況

岐阜県瑞浪市は、中京経済圏に位置し、面積は約 175k m²、市の中心駅である瑞浪駅までは名古屋駅から中央線で北東に向かい約 1 時間弱である。

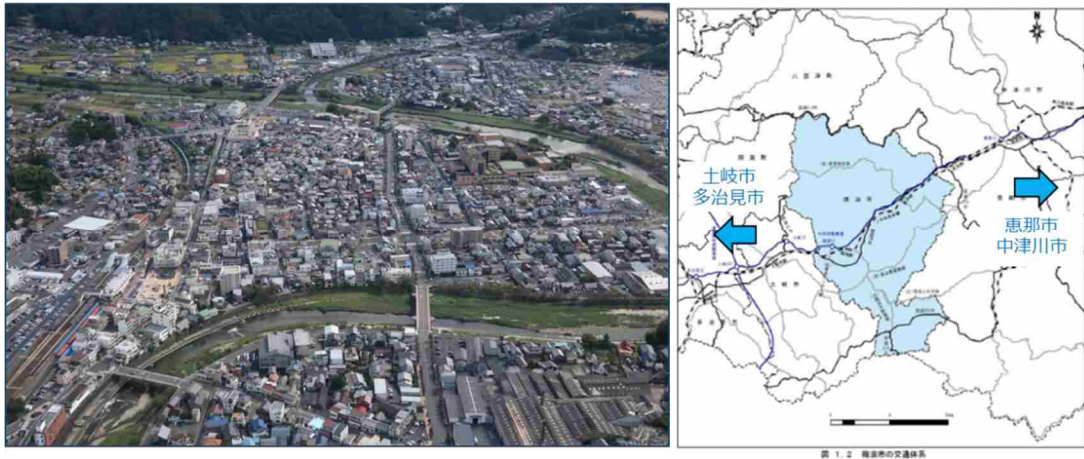


図 2-1 岐阜県瑞浪市

人口は約 3.7 万人であり、市による 6 次総合計画の目標人口を下回っている。東濃地域 5 市の中では最も人口が少ない。また人口は平成 13 年 12 月の 42,532 人をピークに減少を続けており、国の推計によれば、約 30 年後の 2050 年には 2.5 万人程度まで減少、高齢化率も 4 割を超えると予測されている。

ただし、市内に高校や大学が多いことがあり、若い世代に年齢別人口のピークがあること、一時的ではあるが 10 歳代後半の若年層の転入超が見られることが、他の類似した地方小都市と異なる特徴である。

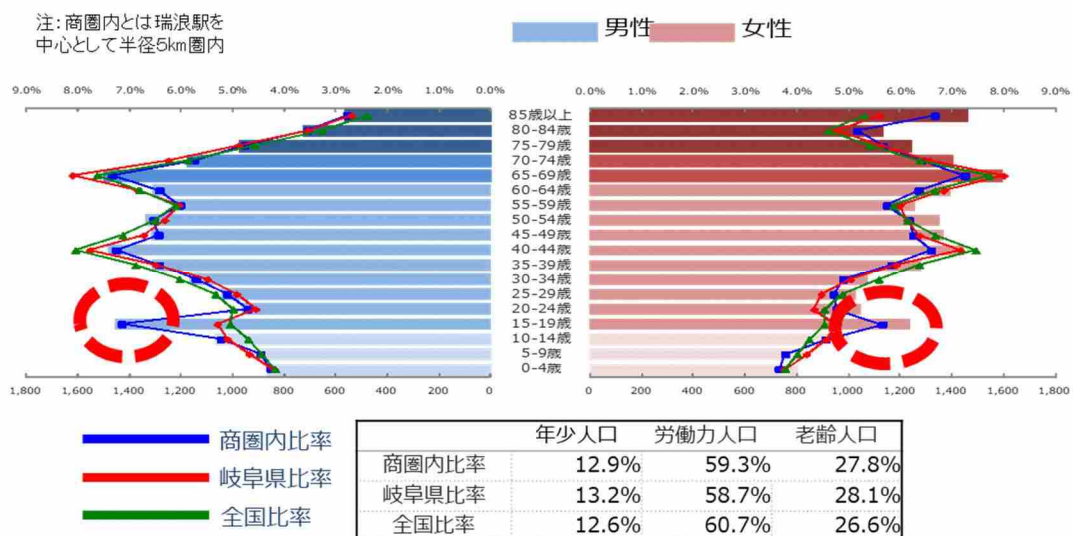


図 2-2 瑞浪駅周辺の人口ピラミッド (2015 国勢調査)



出典：「瑞浪市まち・ひと・しごと創生総合戦略」中「第2章 瑞浪市人口ビジョン」
 (平成27年10月策定) (推計は国立社会保障・人口問題研究所の推計に基づく)

図 2-3 瑞浪市の人口予測

市民生活は車利用が主体で、市民の日常的な買い回り行動の中心は瑞浪駅周辺の商店街ではなく国道19号沿いに立地する商業施設集積エリアに移行している。



出典：食べログ他より作成

図 2-4 瑞浪駅前及び国道19号線沿いの飲食店等の立地状況

瑞浪駅周辺と国道19号線沿いの路線価を比較すると、国道19号線沿いの地価は瑞浪駅前と拮抗もしくはここ1~2年では上回る場所も出てきている。駅前商店街は壊滅的で、まちなかは人が歩く姿はほとんどない。



図 2-5 瑞浪駅前と国道 19 号沿いの路線価の比較

出典：路線価データより作成

地場産業の面では、古くからの美濃焼、窯業のまちであり、昭和初期は独自の磁器食器生産で欧州への輸出で栄えたが、現在は下請け企業が大半で、市内には粘土加工、釉薬等の工場が目立つ。

観光は東側隣接市である恵那市・中津川市の方が優位で、商業・窯業については西側隣接市土岐市・多治見市が優位である。総じて他の東濃各市と比較して瑞浪市は特色が少なく、中央線を利用する方々からは「瑞浪は通過するまち」との声もよく聞かれる。

住宅マーケットの面では、瑞浪市は戸建て市場であり、価格帯としては 2,000 万円～2,500 万円で供給されている。従って、分譲マンションとの競合を考えた場合、「戸建住宅に手が届かないからマンションを購入」という図式が成立しない。過去の調査からも、駅前とはいえ分譲マンションの立地可能性は期待できないことがわかっている。

瑞浪駅前の分譲住宅マーケット・事業者としての進出可能性について

- ・マンション供給可能なマーケットとしては多治見まで。多治見は周辺市町村の人口流入、駅前再開発需要が一定以上見込めるが、瑞浪は疑問。
- ・デベロッパーとして参画するには最低でも 50～60 戸以上、競合する戸建住宅が 3 千万円を切るので販売価格設定面でも事業参画は困難である。
- ・瑞浪にも地縁型のマーケットは一定規模あるだろう。
- ・駅前再開発は仕掛ける人や事業を維持していくプレーヤーがいないと成立しない。
- ・事業者として参画するか否かは、地元や行政の負担との兼ね合いになる。
- ・郊外立地を抑制して駅前に住宅を増やして定住人口・交流人口を増やすのだというように、行政が強固な意図をもって進めないと難しい。
- ・出口戦略は必要となるものの、弊社の経営方針としては、再開発にはできるだけ手を上げたい。(住宅+福祉施設などの複合開発)
- ・貴重な駅前市有地という点で、ゼロベースでのニーズを検討すべき。大胆に市役所もつてくるとか。やはり公共系が中心だと思う。

出典：名古屋圏大手住宅デベロッパーへのヒアリング結果より

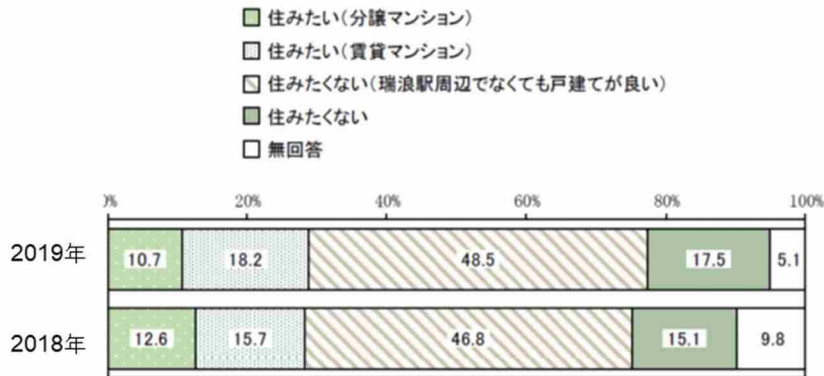
瑞浪駅前の賃貸住宅マーケット・事業者としての進出可能性について

- ・市内の賃貸住宅の通常相場は千円/月㎡。核家族向け 50㎡で戸あたり 5 万円/月。人口が集中している小田地区などが人気のエリア。現在は市内に進出した工場従業員の住宅需要があり家賃は若干強含み。
- ・瑞浪のように人口 4 万都市ではまとまった賃貸マーケットは見込めない。新規立地した一つの工場の立地で左右されるのが現状の中、駅前とはいえまとまった民間賃貸住宅の供給は難しい。
- ・東濃の賃貸住宅マーケットのランクは、1 多治見、2 恵那、3 中津川、次いで土岐、瑞浪は相対的に低い。やはり多治見がダントツで強い。
- ・恵那と中津川は賃貸住宅供給も少なく、製造業など企業立地もあるので貸し手市場となっている。
- ・市内の生活の中心が 19 号沿いに移行している。商業床の賃料相場は、19 号沿いでは 1 万円/月坪を超える物件もあるのに対して、駅前の至近のビルでさえ 6 千円/月坪程度。
- ・恵那市は活況。武並にも工場があり、瑞浪よりも店舗立地のニーズが底堅い。

出典：東濃地域不動産事業者へのヒアリング結果より

以上のように、生活の中心が郊外に移行していること、駅前とはいえ分譲マンションの供給機運がないことも影響してか、瑞浪市の実施した市民アンケートからも、市内で利便性が高いはずの「駅前に住みたい」と思う市民もさほどいないのが実情である。

「瑞浪駅前にマンションがあったら住みたいか」の問いに対して

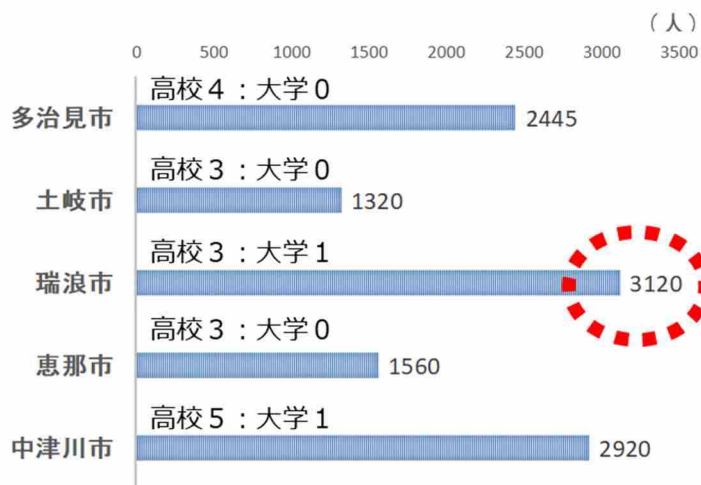


出典：市民アンケートより

図 2-6 瑞浪駅前での市民のマンション居住意向

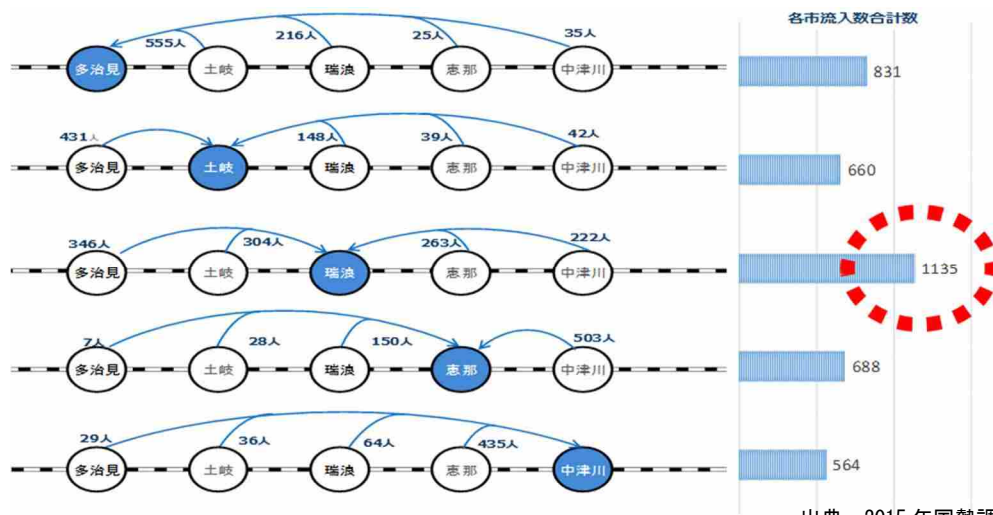
一方で、瑞浪駅の乗降客数は一日あたり約 1 万人弱と、全国の他の同規模の人口を有する市町村の中心駅の中では乗降客が比較的多い。これは、前述のとおり瑞浪駅が名古屋駅まで 1 時間弱と名古屋の通勤圏であり名古屋方面への通勤者が多いことと市内外に通う学生の乗り降りが多いことが要因である。

特に、市内には大学が 1 校、高校が 3 校あり、4 校合わせた定員数は東濃地域の 5 市で最多である。東濃各市からの通学者の数も最多で、瑞浪は東濃地域で最も学生が集まるまち、いわば「東濃地域の学校」ともいえるのではないかと。



出典：各校資料より作成

図 2-7 東濃各市の高校・大学定員合計



出典：2015年国勢調査より作成

図 2-8 東濃各市間の通学者の流入数

朝夕の瑞浪駅前には通勤通学者が非常に多いが、それ以外の時間帯は閑散としている。



図 2-9 瑞浪駅および駅前の様子

2-2. 事業発案に至った経緯・課題

1) 当該事業の発案に至るこれまでの取り組みの経緯

駅北複合施設整備運営事業の発案に至るまでの瑞浪駅周辺におけるまちづくりの経緯とこれまでの取り組みは以下のとおりである。

2016年	老朽化が進む瑞浪駅南地区の建築物の更新と地域の活性化を目的として、再開発事業を推進していくため地元勉強会を開始。
2016～2017年	<p>国土交通省住宅局「地域住生活まちづくりに関するモデル調査」対象市町村に選定される。瑞浪駅南地区再開発を検討事例として瑞浪市及び地元有志が国の調査に協力、まちづくり構想の検討を開始。</p> <p>2017年には地元地権者有志により「再開発推進協議会」が発足。</p> 
2018年	<p>国の調査成果を事業の実現に結びつけるため、瑞浪市の単独費用により独自調査を実施すると同時に、再開発推進に向け勉強会等の地元啓発活動を開始。</p> <p>年度成果として「まちづくり基本構想」を策定。駅北エリアには核となる公共公益施設を整備することを基本構想に位置づけた。</p>
2019年	<p>「<u>未来の子どもたちに渡せるまち</u>」を基本コンセプトに前年度までの検討成果を発展させ「まちづくり基本計画」を策定。基本計画においては、南北双方の開発事業の概略の事業計画を検討。(後述)</p> <p>南地区においては、地権者への意向調査を踏まえて、再開発事業をより前進させるため「瑞浪駅南地区再開発事業発起人会」を発足、引き</p>

	<p>続き瑞浪市の支援により調査検討を進めていくこととなった。</p> <p>瑞浪駅北エリアについては、<u>文教機能を有し地域の核となる公共公益施設を誘導</u>する方針を位置付け。</p>
2020年～	<p>2020年初頭に、老朽化と機能低下が進む瑞浪市民図書館、中央公民館、市之瀬美術館、陶磁資料館を集約再編し瑞浪駅北エリアに移転する方針について庁内で検討された。</p> <p>2020年度は、瑞浪駅南地区、北エリアを対象として核となる開発事業と社会実験・リノベーション等によるまちづくりを総合的に推進するため「まちづくり推進計画」を策定中。(後述)</p> <p>駅北エリアへの公共施設の再編については、<u>瑞浪市民図書館、中央公民館、子ども発達支援センター、教育支援センターの4館を集約再編する方針</u>で検討が進んでいる。(後述)</p>

2) 瑞浪駅周辺まちづくりの中での駅北複合施設整備運営事業

a. 瑞浪駅周辺まちづくりコンセプト

瑞浪駅周辺地域では、瑞浪市の「人・街・自然すべてが学校」という基本理念にのっとり、「未来の子どもたちに渡せるまち」を基本コンセプトにまちづくりを進めている。

駅周辺地区の商店街は、オーナーの高齢化が進み跡継ぎもいない店が多く、品揃えや店舗の経営形態もいまの顧客ニーズにマッチしたものとはいえない。建物も老朽化が進み、個別に建て替えようにも土地建物の資産価値が解体費を下回るいわば「マイナス資産」と化している可能性が高い。

駅周辺地区がこうした負の遺産のままでは次世代に引き継ぐことはできない。次のまちづくりの主演となる、さらに駅周辺に行き交う若い世代が「住みたい」「使いたい」と思えるような多世代交流型のまちづくりを進めることが重要との認識に至っている。

未来の子どもたちに渡せるまち

～瑞浪らしさを活かした多世代交流空間の創造～

皆様がこれから考えていく「まち」は、未来の子どもたちが主演です。
未来の子どもたちが暮らしたいと思える「まち」づくりが必要です。

誰だってお荷物や負債は「受け取りたくない」
「のこす」はどんなものでも残せますが、
「わたす」は受け取ってもらえるものでなければなりません。

どんなまちだったら、子どもたちは受け取ってくれるのか？

出典：瑞浪駅周辺まちづくり基本計画

b. 駅周辺まちづくりの基本方針

瑞浪駅周辺まちづくりでは、駅南北に計画されている開発事業と並行して、既成市街地のリノベーションと社会実験を連携させた取り組みを推進している。

これは、人口 4 万人に満たない小都市において、前述のとおり民間投資が見込めない地域特性の下では、大規模な再開発事業のみを目標に据えることで、事業の不確実性を残したまま大きなリスクを負う開発事業を進めるのは適切ではない。それよりは、リノベーションや社会実験という「小さな取り組み」「小さな成果」を積み上げ、その成果をもとに事業性を確認、検証しながら最終的な目標である南北の大規模開発事業を実現に導くことが重要と認識しているからである。

本調査において、南地区にある物件を本格的にリノベーションし、これを活用した社会実験を通じて、駅北複合施設の事業ニーズや民間参画の可能性を検証しているのも上記のような理由によるものである。

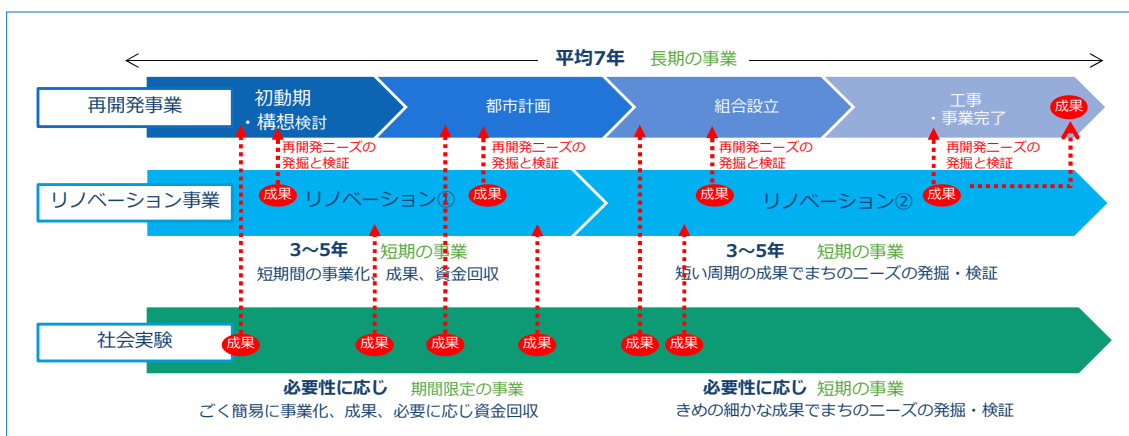


図 2-10 リノベーションと社会実験を連携させた瑞浪駅周辺のまちづくり

出典：瑞浪駅周辺まちづくり基本計画

c. 駅周辺まちづくり全体像と駅北複合施設整備運営事業との関係

上記のようなまちづくりの基本方針の下、瑞浪駅周辺においては、駅の南北エリアでの大規模な開発事業と周囲の既成市街地のリノベーションを車の両輪として事業を推進している。2019年度にはこれら南北エリアのまちづくりの基本的な方向を「瑞浪駅周辺まちづくり基本計画」としてとりまとめられ、引き続き「基本計画」に沿ったまちづくりを進めるとともに、「瑞浪駅周辺まちづくり推進計画」の策定に取り組み、開発事業、リノベーション事業など各種事業の推進を図っている。

瑞浪駅の南地区では、2) で述べたような危機意識もあり、地権者発意による市街地再開発事業の検討が進んでおり、現在は地権者の有志により「瑞浪駅南地区再開発事業発起人会」を組織し、市街地再開発事業の実現に向けて検討が進んでいる。

また、駅南地区のうち、市街地再開発事業の検討範囲から外れている地域についても「リノベーション事業等を推進すべき地域」として、リノベーション事業を行う土地建物

所有者に対して、改修等を行い空き店舗を貸し出す場合に固定資産税相当額を補助するなどの優遇措置により、リノベーションの促進を図っている。

駅北エリアでは、市有地である市営駐車場の敷地および周辺敷地を統合し、市内にある老朽化および利用率や機能の低下した公共施設を集約再編する計画を進めている。



出典：瑞浪駅周辺まちづくり基本計画

図 2-11 瑞浪駅周辺まちづくりの全体像

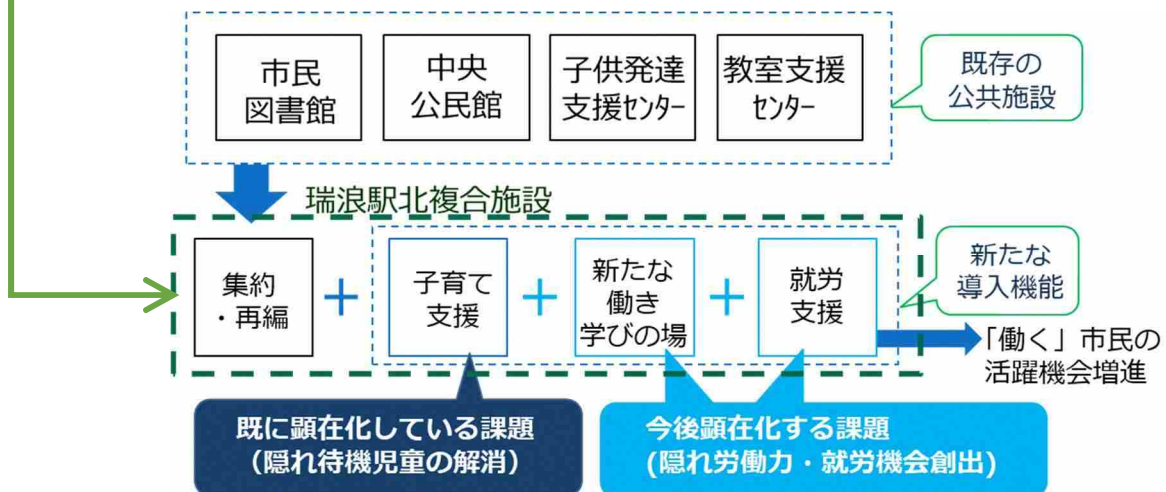


図 2-12 瑞浪駅北複合施設整備運営事業の概要

出典：瑞浪駅周辺まちづくり基本計画

瑞浪市では、再編の対象となっている公共施設を駅北エリアに集約し集客力を有する複合施設として整備し、その波及効果により駅周辺全体の活性化につなげることをまちづくりの狙いとしている。

本調査は、この駅北複合施設事業を対象に、当該事業を単なる公共施設の集約再編に終わらせることなく、東濃地域唯一の駅直結型の複合公共施設となる強みを活かし、市民サービスの向上と新たなニーズに対応した付加機能を有し集客力のある複合施設とするため、事業者の力を結集した官民連携事業に組み立てるための方針を明らかにするものである。

3) 上位計画との関連性

当該事業地区を含む瑞浪駅周辺は、都市計画マスタープランに位置付けられた中心市街地である。

瑞浪市のまちづくり基本理念「人・街・自然すべてが学校」の下、瑞浪市都市計画マスタープランで事業地区周辺は「中心商業地として生活・文化・交流の拠点と位置づけられており多様な都市機能の集積・向上を図ること」としている。

特にJR瑞浪駅周辺の商業地は、「駅周辺と一体化した中心商業地として位置づけ、魅力ある商業地の形成を図る」としている。また景観形成については「本市の重要な都市景観ポイントとなる地区であり、市民の協力のもと、建築意匠の調和、敷地内緑化、オープンスペースの確保、シンボル建築物の配置などにより魅力的で賑わいのある空間の形成を図る」としている。

4) 瑞浪市の公共施設再編の基本方針

瑞浪駅周辺まちづくりにおける駅北エリアへの公共施設の移転、集約再編にかかる行政上の位置づけを以下のとおりまとめる。

瑞浪市では、平成29年度（2017年度）から令和38年度（2056年度）までの40年間を計画期間として「瑞浪市公共施設等総合管理計画」を定めている。その中で、瑞浪市の所有する公共施設は160施設あるが、市内の公共施設の多くは高度成長期に建てられ、その大半に耐震老朽化対策が必要としている。

また、今後も持続可能な行政サービスを提供するため、瑞浪市においても、公共施設「総量の削減」「中長期的なコスト管理」「効果的・効率的な管理運営」について協議、施設の必要性や稼働率、費用対効果を勘案し、市民ニーズの多様化に対応した施設として、多機能化及び複合化を推進するとしている。そのため、今後の公共施設運営マネジメントにおいては、単なる施設の指定管理手法だけでなく様々な手法を取り入れ、戦略的な運営を推進していくとしている。これらの取り組みを、計画期間にわたり総合計画と連動しながら、適宜見直しとチェックを図りながら公共施設の総合マネジメントを進めていく。

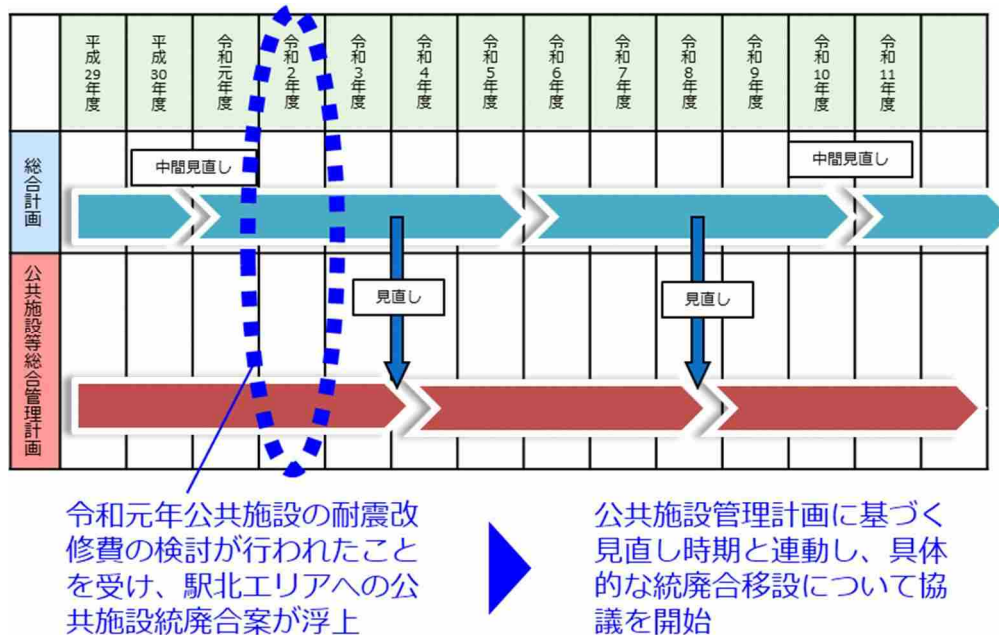


図 2-13 瑞浪市公共施設等管理計画のロードマップ

「公共施設等総合管理計画」では、公共施設の面積を今後 50 年間（2017 年～2066 年）で 30%削減することを目指している。「公共施設等総合管理計画」を受けた「公共施設再編成プラン（案）」では、施設の特性と地域性を考慮しながら、施設の存続・廃止・集約化・複合化・転用など、個別施設を対象に具体的な再編の方向性を定めるとしている。

「公共施設再編成プラン（案）」では、「瑞浪市民図書館」「中央公民館」については、再編時期として前期期間（2027 年～2036 年）の間に複合化・更新を図る目標が掲げられている。また「こぶし教室」は同じく前期期間に、「ぼけっと」は中期期間に、付近の施設と複合化し除却するとしている。

これらの検討過程で、1) で前述したとおり、これらの 4 施設を駅北エリアへ集約再編する方針で検討を進めることとなった。本調査ではこれら 4 施設の集約再編含めた複合施設のあり方と事業方針を、社会実験、利用者ニーズ調査を通じ明らかにする。

5) 集約再編対象公共施設の状況

駅北複合施設に集約再編する対象となる 4 施設の位置、概要は以下のとおりである。

なお、瑞浪市の公共施設集約再編プランにおいて別途再編対象となっている市之瀬美術館、陶磁資料館の展示物について、市の特性を集客のある瑞浪駅前で PR する観点から、両館の一部展示物を駅北複合施設のホワイエや共用部等に部分的に移転する案も検討されている。しかし、これら 2 つの資料館は化石資料館と共に現施設の地区内での集約再編が予定されているため、駅北複合施設に施設の機能の一部を移転する可能性はあるとはいえ、本調査の検討対象には含まないこととする。

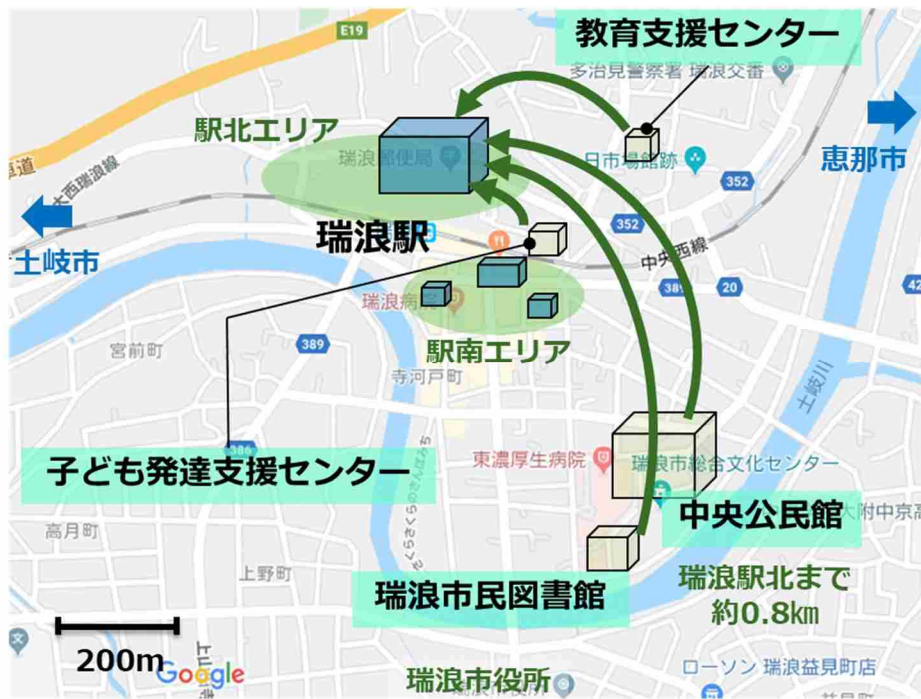


図 2-14 集約再編対象公共施設の位置

① 瑞浪市総合文化センター（中央公民館・瑞浪市民図書館）

瑞浪市民図書館、中央公民館は、瑞浪駅から徒歩 10 分、土岐川沿いに立地している。

施設概要

名称	瑞浪市総合文化センター 瑞浪市中央公民館と瑞浪市民図書館で構成
所在地	岐阜県瑞浪市土岐町7267-4
最寄り駅	瑞浪駅
瑞浪駅との距離	徒歩10分
駐車場	150台（車イスマーク：2台）
敷地面積	12,570.35㎡

位置図



図 2-15 瑞浪市総合文化センター（中央公民館・瑞浪市民図書館）概要

名称	中央公民館	図書館
開館	1984年	1983年
利用度 (利用者数/人)	106,093人(平成26年度)	49,427人(令和元年度)
開館時間	9:00から21:00	火曜日から土曜日は10:00から19:00 日曜日・祝日は10:00から17:00
休館日	月曜日(祝日の場合は火曜日と水曜日) 祝日の翌日(日曜日の場合は火曜日) 12月28日から1月4日	月曜日(祝日の場合は翌日) 月末日(土日祝の場合は前日) 年末年始
施設機能	延床面積:5,992㎡ 文化ホール786人収容、講堂、展示室、 研修室(1-2)、和室、 視聴覚室、創作室、リハーサル室、楽屋 (1-4)	延床面積:1,239㎡ 蔵書数:約17万6,000冊 (うち開架は約9万1,000冊) 個人貸出登録者数:約2万6,500人
		※図書館分室 大湫分室、釜戸分室、陶分室
指定管理者		特定非営利活動法人 こまどり会
スタッフ数(行政・委託)	7人(行政5・委託2)	11名
年間管理運営費	10,515万円	6,648万円

年間管理運営費は令和元年決算より。各施設同じ



図 2-16 中央公民館・瑞浪市民図書館の施設概要

中央公民館は、750席の大ホール、ホワイエ、展示室、研修・会議室等で構成され、市民の文化活動の場として供用されている。リハーサル室を除き、大ホールをはじめ貸館の利用率は全国的に見ても低く、施設自体が一部の団体の利用が多く、広く市民に使われている施設とはなっていない。

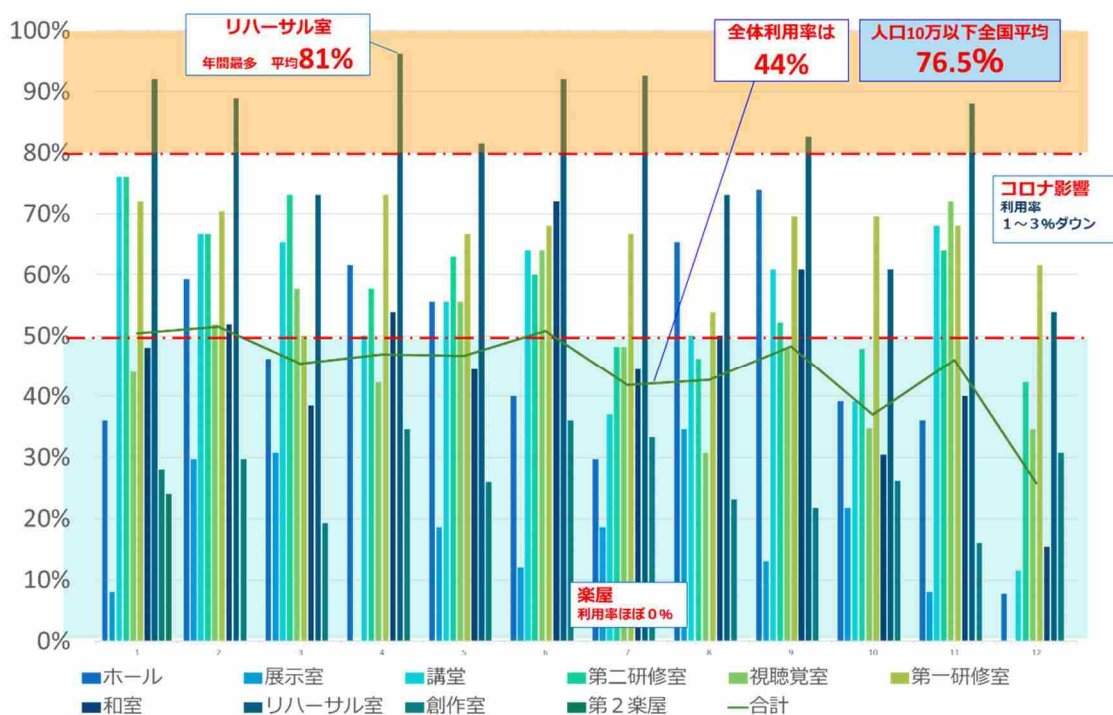


図 2-17 中央公民館の利用状況

瑞浪市民図書館は、全国市区立図書館の1館当たり入館者数は約11万人に対し瑞浪市は約5万人であり市民利用率が低い。また、貸出本数も全国市区立図書館の1館当たり貸出数は約25万冊に対し、瑞浪市は約19万冊と少ない。

瑞浪市民図書館の利用者層はほとんどがリピーターであり、幅広い市民に利用されている図書館とは言い難い。

	入館者数	貸出本数	人口当たり 年間利用数	人口当たり 年間貸出数	利用者当たり 年間貸出数
H27年度	51,063	217,311	1.3	5.6	4.3
H28年度	50,708	206,740	1.3	5.3	4.1
H29年度	51,625	203,332	1.4	5.3	3.9
H30年度	51,683	189,668	1.4	5.0	3.7
R元年度	49,427	194,141	1.3	5.2	3.9
瑞浪市立図書館平均			1.3	5.3	4.0
全国市区立平均	約11万人	約25万冊		5.3	
※全国上位平均				12.4	

図 2-18 瑞浪市民図書館の利用状況

東濃5市の市民図書館をみると、どの市の図書館も駅から離れており、滞在型・サロン型図書館となるための機能も不足している。駅北複合施設整備運営事業は、瑞浪駅前に集客力があり地域の核となる滞在型の図書館を創り出すことを目指しており、東濃地域の中で瑞浪市が競争力をつけるためには有効である。

位置図

- 多治見市民図書館
- 多治見市図書館子ども情報センター
- 土岐市図書館
- 瑞浪市図書館
- 恵那市中央図書館
- 中津川市図書館



滞在・サロン型の機能が不足

機能一覧

名称	蔵書数	閲覧席数	自習	PC持込	電源使用	WiFi使用	コインロッカー	レストラン	カフェ	入館者数	貸出冊数	人口	駅乗降者
多治見市民図書館	404,816	148	○	○	×	○	○	×	×	193,952	796,167	109,900	27,188
多治見市図書館子ども情報センター	19,753	30	○	○	×	×	×	×	×				
土岐市図書館	183,513	78	×	○	×	×	×	×	×	不明	不明	57,726	11,764
瑞浪市図書館	193,425	43	○	○	×	○	×	×	×	49,427	194,141	37,067	9,441
恵那市中央図書館	245,466	200	×	○	○	○	○	×	×	58,828	314,445	49,564	6,367
中津川市図書館	158,437	200	○	○	○	○	○	×	×	不明	286,449	77,191	7,096

図 2-19 東濃地域他市の図書館の状況

② ぼけっと (子ども発達支援センター)

子ども発達支援センターは、市内在住の0歳から18歳までの児童を対象として、ことば、運動、社会性などの発達に関する「発達相談」および子どもの発達段階や特徴に合った子育てができるよう「子育て相談」を行っている。また、子どもの発達特徴や家庭環境などにあわせ、個別支援計画に基づいた通所支援を行っている。

瑞浪市が瑞浪市社会福祉協議会へ管理を委託しており、社会福祉協議会が施設を運営している。

名称	ぼけっと (子ども発達支援センター)	諸室	相談室2、指導室6、事務室 キッチン、給湯室、幼児用トイレ、多目的トイレ、トイレ2 プレイルーム、遊戯室、大型遊具倉庫、保護者室
所在地	瑞浪市寺河戸町1149番地の1	年間利用者	3,174人
最寄り駅	瑞浪駅	利用方法	【通所支援事業】 個別支援計画に基づき、発達支援、療育、障害の専門機関として子育て支援事業を行う 【相談支援事業】 言葉や運動の発達に関して支援を行う 【指定・特定相談事業】 通所支援を必要とする児童に合わせ利用計画作成やモニタリングを行う 【保護者支援等】
瑞浪駅との距離	徒歩5分 自動車4分		
駐車場	17台		
建物床面積	591.68㎡		
管轄	子育て支援課		
指定管理者	瑞浪市社会福祉協議会		
スタッフ	10名		
年間管理運営費	2,445万円		

図 2-20 ぼけっと施設概要



施設内観



活動内容

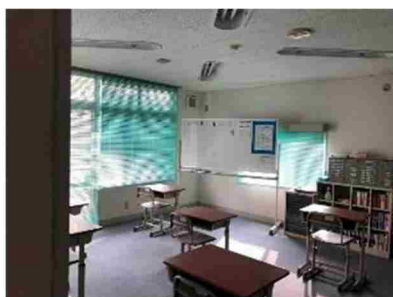
図 2-21 ぼけっと（子ども発達支援センター）の様子

③ こぶし教室（教育支援センター）

教育支援センターは、瑞浪市の小中学校に在籍する児童生徒で、何らかの原因で学校に登校できなかつたり、登校をしづつたりする児童生徒が一時的に学校から離れ、身体的・精神的なゆとりの中で学校生活へのエネルギーを蓄えるための施設である。学校復帰に向けゆとりある日課の中で、少人数で教科の学習や集団活動などを行っている。

名称	こぶし教室 (教育支援センター)	諸室	学習室1、活動室1、運動室1 相談室2、室長室1、事務室1
所在地	瑞浪市土岐町4000の1	年間 利用者	【適応指導教室】367名 【教育相談】520名 (電話相談含) 義務教育を受ける中学3年生までが対象
最寄り駅	瑞浪駅		
瑞浪駅との距離	徒歩7分 自動車5分	利用方法	一時的に学校から離れ、身体的精神的に 学校生活復帰への支援を行う。 子ども・保護者に対し、教育等の悩み相談を実施。
駐車場	数台あり		
建物床面積	342.94㎡		
管轄	教育委員会		
スタッフ	3名		
年間管理運営費	715万円		

図 2-22 こぶし教室施設概要



施設内観



施設内観

図 2-23 こぶし教室（教育支援センター）の様子

2-3. 駅北複合施設整備運営事業の必要性

改めて、駅北複合施設整備運営事業の必要性は以下の3点にまとめられる。

① 既存の公共施設の集約再編による公共サービスの維持・増進

瑞浪市では公共施設再編プランにより適正な規模と機能の公共施設への再編が求められている。また、現在の市民図書館や中央公民館は利用者ニーズに合っていない。公共施設の集約再編を進め、限りある財政の中で施設運営の効率化と市民へのサービスの維持向上と市民の文化活動の維持促進のため当該事業は必要である。

② 単なる公共施設の再編でなく新たな利用者ニーズ対応する複合施設の整備

瑞浪駅には待合もなく駅利用者が滞在する場がない。駅北に集約する複合施設が駅前に立地するメリットを十分に活かし、駅利用者の新たなニーズを顕在化させるよう導入機能の複合化を図り、東濃他市の駅前と差別化し相応しい都市機能を備えるため、当該事業は必要である。

③ 駅周辺まちづくりを通じた多世代交流・滞留空間の創出と地域の活性化

学生や通勤者が多いという駅利用者の特性を活かし、地元住民や高齢者との交流を促すことで、多様な世代が交流することを通じて駅周辺市街地全体の活性化につなげるため、駅北複合施設整備運営事業はその起爆剤として期待できる。

2-4. 本調査の検討体制

① 庁内の検討体制

本調査は瑞浪市建設部都市計画課が実施し、駅北複合施設に関係する庁内各課にヒアリングや資料提供等の協力を得て検討を行った。

□担当部署	瑞浪市建設部 都市計画課
□関係部署	瑞浪市教育委員会 社会教育課、学校教育課、教育総務課 瑞浪市民生部 子育て支援課

② 民間の関係者との協力体制

調査にあたっては、森ビル都市企画株式会社に業務を委託した。企業へのサウンディングは、地域金融機関や地元団体の協力で実施した。

□調査委託	森ビル都市企画株式会社
□調査協力	株式会社十六銀行 瑞浪商工会議所 瑞浪ロータリークラブ

3章. 駅北複合施設に対する利用者ニーズ

3-1. 利用者ニーズ調査の方法

1) 仮説の設定

利用者ニーズに合致した質の高い施設を実現させるには、未だ顕在化していない利用者のニーズについて、しっかりとした仮説を立てそれを検証することが必要である。本調査では駅北複合施設のあるべき付加機能について仮説を設定し、その仮説に基づいて社会実験を通じて検証を進めた。

利用者 ターゲット	コワーキング・スタディ機能	就労支援機能
	瑞浪市民・瑞浪駅利用者・東濃5市	子育て世帯・シニア世代

	課題認識	仮説の設定
コワーキング・スタディ機能	<ul style="list-style-type: none"> コロナ禍を受けて、仕事と学校教育のリモート化が急速に進展。 地方小都市での職場や学校以外でのコワーキング・スタディスペースはどのようなものが求められているか？ とくにサテライトとしてのコワーキング・スタディ空間のニーズが高いのはどの世代や職種なのか？ 	<ul style="list-style-type: none"> 市民等はコロナ禍による仕事および勉強の新しいスタイルを模索中 瑞浪駅周辺という立地での機能配置がニーズに含まれる 個室型よりもカジュアルなカフェ勉強スタイルの方が、学生の自学や友人とのコミュニケーションをとれる場所としてニーズが高い 瑞浪市外通勤者の家でのリモートワークは、家庭や逆に遠隔地の商業施設では集中できないため、駅前利用ニーズが少なからずある
	<ul style="list-style-type: none"> 仕事や勉強をする場所に付加機能として何が求められているのか？(商業施設、ビジネスマッチング機能・啓発、子育て支援) 	<ul style="list-style-type: none"> コワーキング・スタディ機能に付加される機能には、滞在時間を支援する飲食や子どものケアができるものが高いニーズになる
就労支援機能	<ul style="list-style-type: none"> 子育て世代から求められる働き方と、利用したい施設機能は何か？ 	<ul style="list-style-type: none"> 仕事を家に持ち帰って両立するには厳しい環境である 一人で行けるカフェや子どもへの配慮が行き届いた施設利用のニーズが高いのではないか
	<ul style="list-style-type: none"> シニアから求められる働き方と、利用したい施設機能は何か？ 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者ならではの健康とのバランスを考えられるワークライフバランスを重視した働き方が望まれている 利用したい施設は寄り合い、コミュニティーが持続できる空間のニーズが高い

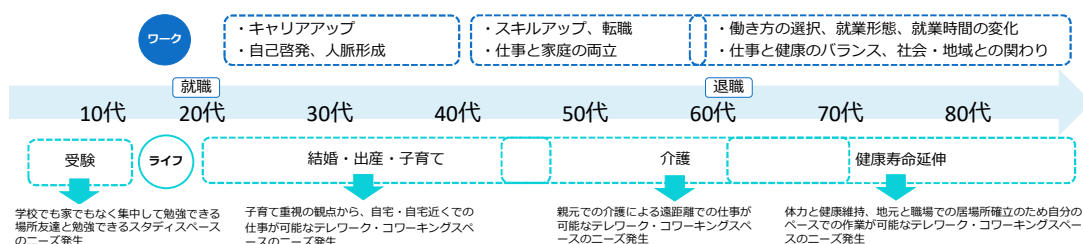
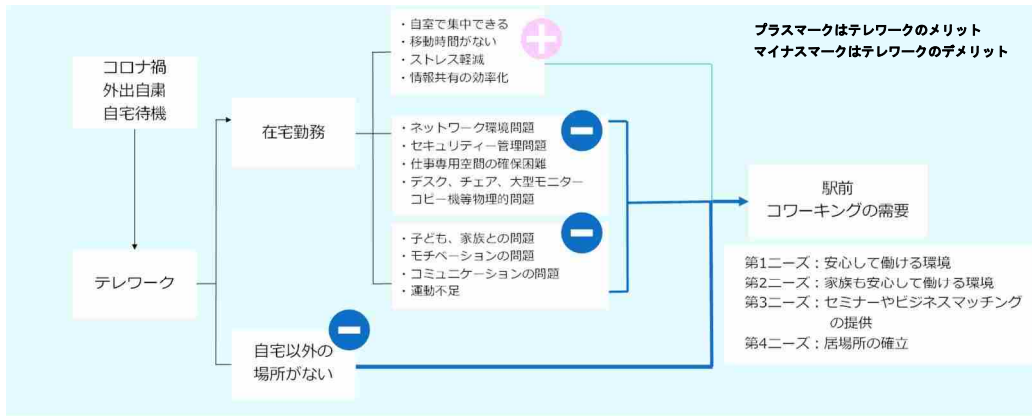


図 3-1 コワーキング・スタディスペースについての世代をまたいだ幅広いニーズ



複合施設を活かした課題解決

- ・子ども、家族…複合施設保育所での一時預かり、学童、図書館自学スペースの利用
- ・駐車場 …駅前駐車場の利用
- ・飲食 …カフェや商業施設を利用。一度施設を出なくても良い（車で外に出ない）

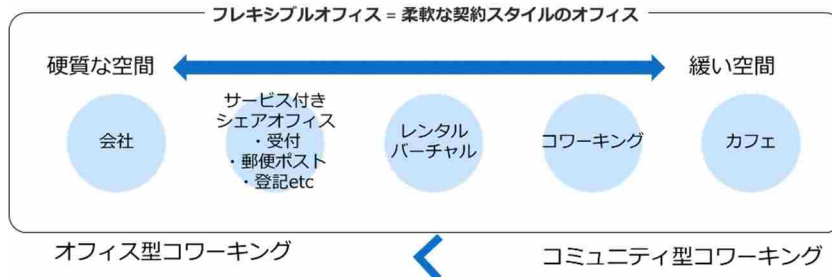


図 3-2 コワーキング・スタディスペースの機能についての仮説

【学生についてのコワーキング・スタディスペースの仮説】

瑞浪駅周辺では待合室がなく、多くの学生が屋外で長時間滞留している。昨年実施した調査では1~2時間程滞留する学生が多いことがわかった。20分程度の電車の待ち時間以上に、彼らが長時間滞留する理由は、現地インタビューを複数回行った結果、友人との待ち合わせやコミュニケーションの時間であることもわかってきた。

駅からほど近く、コミュニケーションをとりながら勉強ができる場所ができれば、多くの学生が利用すると想定、また電車の待ち時間だけでなく、保護者の送迎までの時間を安全に過ごす空間があれば、保護者や学校からの支持も獲得できると考えられる。

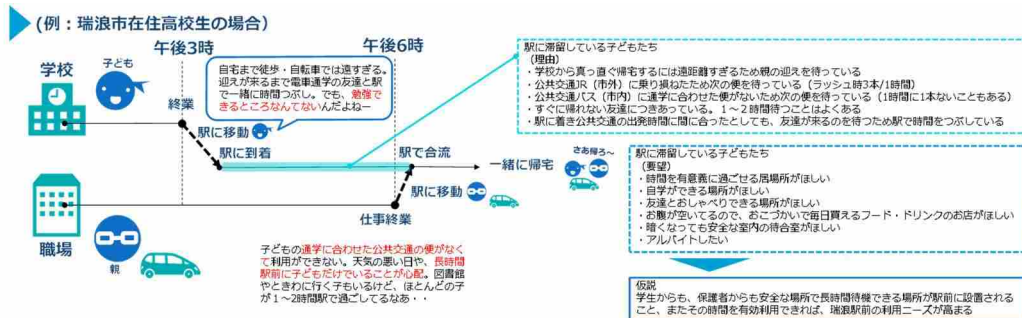


図 3-3 学生のコワーキング (スタディ) スペースの仮説

2) 調査方法

駅北複合施設の利用ニーズをアンケートにより把握した。なお、単なるアンケートと実際に施設を利用しての評価では結果の意味が異なるため、Mビル実証実験利用者へのアンケートも行い（4章）、両者を比較した。

調査期間	種類	目的	抽出方法
実証実験前 R2. 10. 1～ R2. 11. 30	まちづくりニーズアンケート	図書館、コワーキング・スタディ・フリースペース利用ニーズ調査	Web 調査（自記式）
	就労支援子育て世代アンケート	就労ニーズに関する調査	Web 調査（自記式）
	就労支援シニア世代アンケート	就労ニーズに関する調査	Web 調査（自記式） 紙面調査（自記式）
実証実験中 R3. 1. 9～ R3. 1. 30	Mビル社会実験アンケート ※まちづくりニーズの縦断的アンケートとして調査 4章参照	実際に施設を利用しての感想とコワーキング・スタディ・フリースペース利用ニーズ、施設への要望等	Web 調査（自記式）

アンケート調査の実施協力依頼	
1) 市内の学校関係者	各学校を通じて、生徒、教員、保護者に対して回答を依頼（市内の小中学校、高校3校）
2) 商工会議所から紹介	所属する企業の経営層・総務部門に協力依頼、所属企業の従業員に対して回答を依頼
3) 金融機関から紹介	取引先企業の経営層・総務部門に協力依頼、各企業の従業員に対して回答を依頼
4) まちづくり関係者	えびす夜会メンバー（瑞浪駅前でまちづくり活動を行う有志）およびこれまで関わった駅周辺まちづくり関係者を通じてアンケート依頼

□まちづくりニーズに関するアンケート

調査対象	瑞浪市民および瑞浪市通勤通学者
有効回答数	418（配布数3,292枚）
配布先	瑞浪市内小中高各校 瑞浪市内主要施設
設問概要	
回答者属性	・性別・年齢（歳代）・居住地・勤務地・職業
図書館に関するニーズ	・利用頻度 ・図書館利用に関する満足・不満点や利用上の課題 ・図書館に付随してあると良い付加機能について
コワーキングに関するニーズ	・コワーキングスペースの必要性、スペースに対する必要機能やニーズ ・コワーキングスペースに付随してあると良い機能やサービスについて
スタディに関するニーズ	・スタディスペースの必要性、スペースに対する必要機能やニーズ ・スタディスペースに付随してあると良い機能やサービスについて

瑞浪駅前
まちづくりニーズに関する
アンケートの
お願い

瑞浪市では「瑞浪駅周辺まちづくり」の実現に向けて様々な活動を行っています。瑞浪駅周辺をより魅力的なまちにしていきたいために何が必要か、皆さまのご意見をお聞かせください。

※本アンケートは、図書館や中央公民館の文教施設を瑞浪駅北エリアへ移転した場合の新たな複合公共施設のあり方について、皆さまのニーズの把握を目的とした調査です。

※このアンケートの所要時間は5分程度です。

アンケート期間 ☆ 令和2年11月末

「瑞浪駅周辺まちづくり社会実験」開催のご案内

今冬、複合公共施設における「交際空間」の可能性やWebコロナ時代に対応した新たな生活様式について社会実験を行う予定です。

場所：瑞浪駅前 松浦会計ビル1階

期間：令和2年度内限値予定

開場時間：詳しくは瑞浪駅前広場や瑞浪市HPをご覧ください。

料金：無料（一部有料）

□就労支援 子育て世代アンケート

調査対象	瑞浪市民および瑞浪市通勤通学者
有効回答数	57 (配布数 915 枚)
配布先	瑞浪市内幼稚園 10 園
設問概要	
回答者属性	・性別・年齢（歳代）・居住地・勤務地・職業
就労に関するニーズ	・現状の就労形態へのニーズ ・将来の就労形態へのニーズ
施設に関するニーズ	・子育て期に利用したい施設や機能について

瑞浪市では「瑞浪駅周辺まちづくり」の実現に向けて様々な活動を行っています。瑞浪駅周辺をより魅力的なまちにしていけるために何が必要か、皆さまのご意見をお聞かせください。

子育て世代アンケートのお願い

子育てと仕事の両立にはあつてもうちは？
いや、仲間が増やせない
駅周辺に新しい施設がほしい
歳を重ねても新しい友達がほしい
子育てと仕事の両立にはあつてもうちは？

※本アンケートは、瑞浪駅周辺まちづくりに関連した皆さまのニーズの把握を目的とした調査です。
※このアンケートの所要時間は1分程度です。
アンケート期間 ☆令和2年11月末

QRコード

※スマートフォンからQRコードを読み取ってください。

「瑞浪駅周辺まちづくり社会実験」開催のご案内

今冬、複合公共施設における「交遊空間」の可能性やWithコロナ時代に対応した新たな生活様式について社会実験を行う予定です。

場所：瑞浪駅前 松浦会計ビル1階

期間：令和2年度内開催予定

開場時間：詳しくは施設案内表や瑞浪市HPをご覧ください。

料金：無料（一部有料）

□就労支援 シニア世代アンケート

調査対象	瑞浪市民および瑞浪市来訪のシニア世帯
有効回答数	54 (配布数 180 枚)
配布先	瑞浪市内コミュニティーセンター5カ所 地域交流センター
設問概要	
回答者属性	・性別・年齢（歳代）・居住地・勤務地・職業
就労に関するニーズ	・現状の就労形態へのニーズ ・将来の就労形態へのニーズ
施設に関するニーズ	・今後、利用したい施設や機能について

瑞浪市では「瑞浪駅周辺まちづくり」の実現に向けて様々な活動を行っています。瑞浪駅周辺をより魅力的なまちにしていけるために何が必要か、皆さまのご意見をお聞かせください。

動きたいシニア世代アンケートのお願い

まだ元気に働きたい
いや、仲間が増やせない
駅周辺に新しい施設がほしい
歳を重ねても新しい友達がほしい

※本アンケートは、瑞浪駅周辺まちづくりに関連した皆さまのニーズの把握を目的とした調査です。
※このアンケートの所要時間は1分程度です。
アンケート期間 ☆令和2年11月末

スマートホン利用の場合

※スマートフォンからQRコードを読み取ってください。

「瑞浪駅周辺まちづくり社会実験」開催のご案内

今冬、複合公共施設における「交遊空間」の可能性やWithコロナ時代に対応した新たな生活様式について社会実験を行う予定です。

場所：瑞浪駅前 松浦会計ビル1階

期間：令和2年度内開催予定

開場時間：詳しくは施設案内表や瑞浪市HPをご覧ください。

料金：無料（一部有料）

3-2. 利用者ニーズ調査の結果

実証実験前アンケート集計結果より、利用者のニーズは以下のとおりである。

まちづくりニーズのアンケート結果（実証実験実施前）

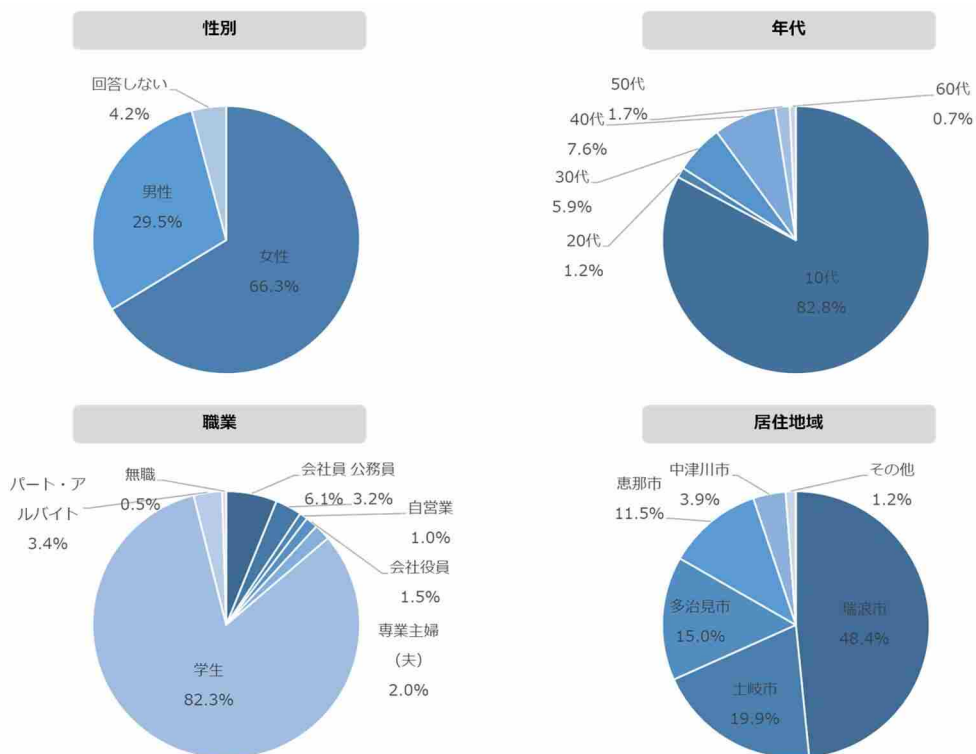
アンケート回答数：418 有効回答数：407

【アンケート用語解説】

- ・ n：有効回答数
- ・ 学生（小中高）： 大学生を含む可能性はあり 判別不能
- ・ 有職者： 学生、無職、専業主婦（夫）を除く合計

□回答者属性

調査対象：全体 n = 407



【解説】

- ・ 抽出サンプル 418 件のクリーニング作業実施
- ・ フリーアンサーを含め同一と見られる回答が散見されたため、重複を除く n=407 に修正
- ・ 職業は、無回答 14 件除く

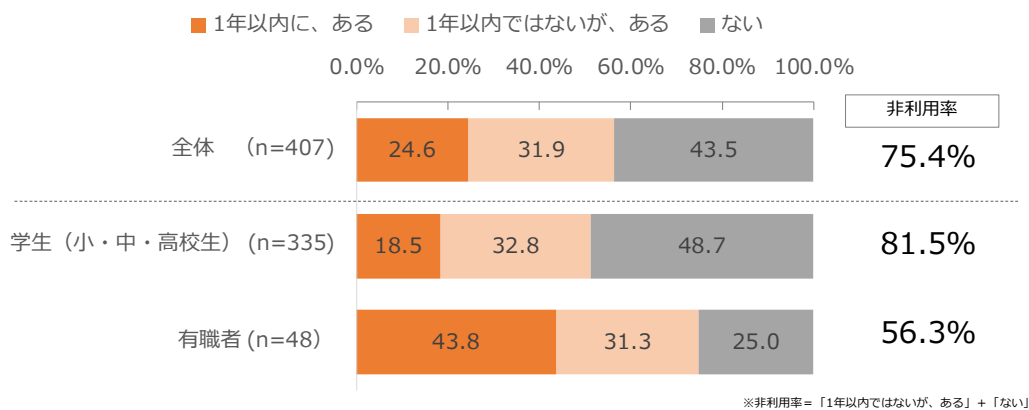
- ・ 回答者の 8 割が 10 代。学校関係者への依頼書配布と調査方法を WEB アンケートとしたことが要因と考えられる。
- ・ 回答者の半数以上が瑞浪市外在住者。他市から瑞浪市への通学者の多さが特徴的。

1) 図書館に関するニーズ

□図書館の利用経験について

設問：瑞浪市民図書館（中央）を利用したことがありますか？（単一回答）

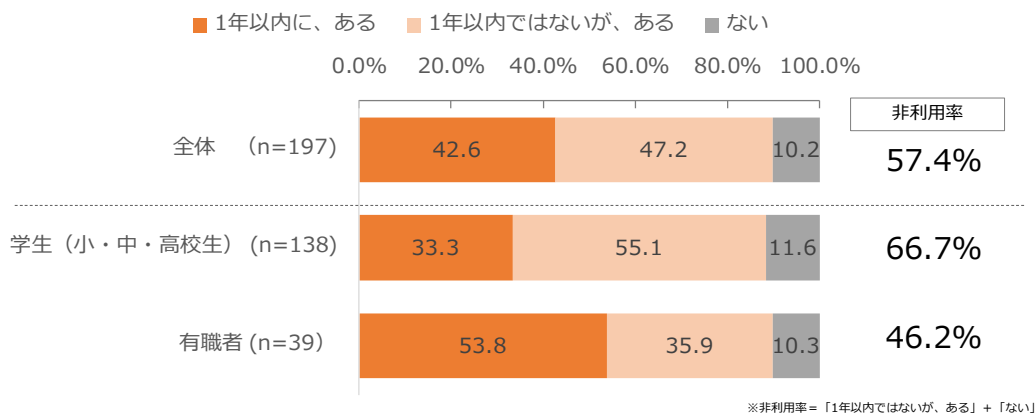
調査対象：全体 n=407



【解説】・n=407の内訳 学生（小中高）335、有職者 48、無職・専業主婦（夫）10、職業無回答 14

- ・学生（小・中・高校生）の図書館利用率が低い。
- ・1年以内に利用したことのない方が75%以上を占める。

調査対象：瑞浪市居住者 n=197

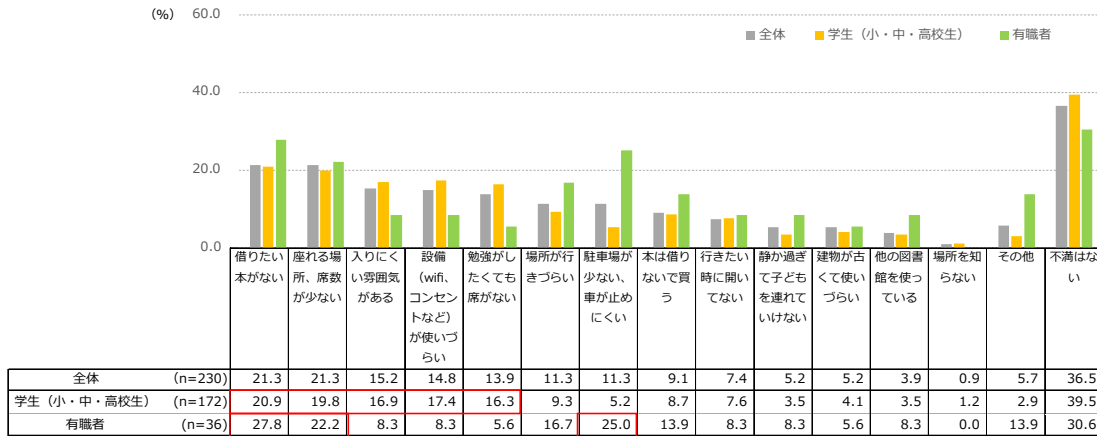


- ・瑞浪市在住者でみると、9割は図書館利用経験があるが、1年以内に利用したことのない方が6割近くを占める。
- ・但し、学生（小・中・高校生）に限ると、1年以内の非利用率が7割近くと高い傾向にある。

□図書館の不満点について

設問：瑞浪市民図書館（中央）の不満な点を教えてください。（複数回答）

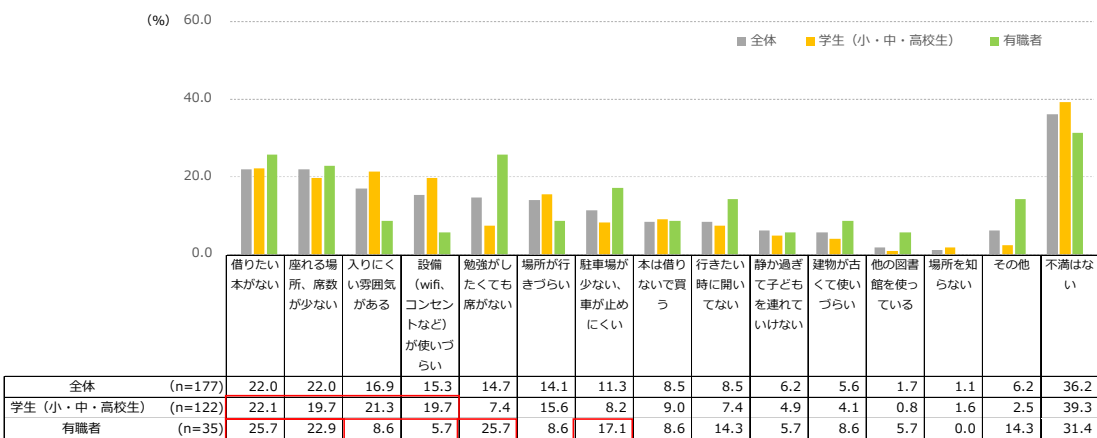
調査対象：全体の図書館の利用経験がある方 n=230



【解説】・複数回答の設問。 回答者の何%が選択したかを表すものであり、合計値が100%ではありません。

- ・図書館の基本サービスへの不満がある。
- ・その他、以下の不満要素が追加される。
- ◇学生（小・中・高校生）：「入りにくい雰囲気」「wifi等の設備」「勉強できる座席数」
- ◇有職者：「駐車スペースの確保」
- ・注目すべきは「不満はない」が3割以上。図書館への興味関心の少なさか顕在化したと考えられる。

調査対象：瑞浪市居住者で図書館の利用経験がある方 n=177



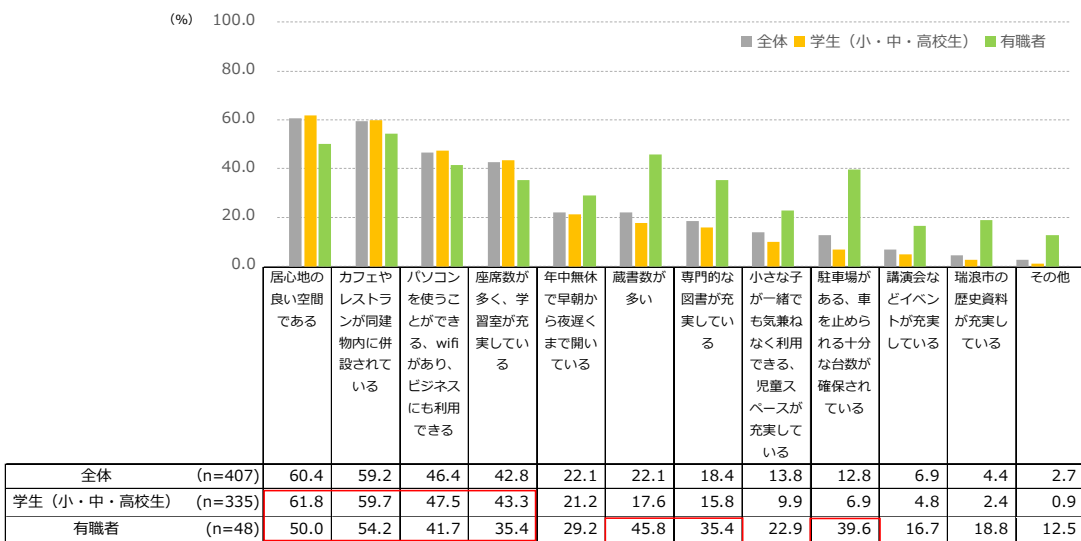
【解説】・複数回答の設問。 回答者の何%が選択したかを表すものであり、合計値が100%ではありません。

- ・瑞浪市在住者でみた場合も、市外在住者含めた場合の結果と同様の傾向がみられる。
- ◇有職者：「勉強できる座席数」
- ・有職者の「勉強できる座席数」は自身の要望とともに、保護者としての子どもの学習場所がほしいとの意見でもある。小学生保護者から、「子どもに教えながら勉強できる会話を禁止されない場所」という自由回答もあった。

□欲しい図書館（イメージ）について

設問：あなたが欲しいと思う図書館のイメージをお答えください。（複数回答5つまで）

調査対象：全体 n=407



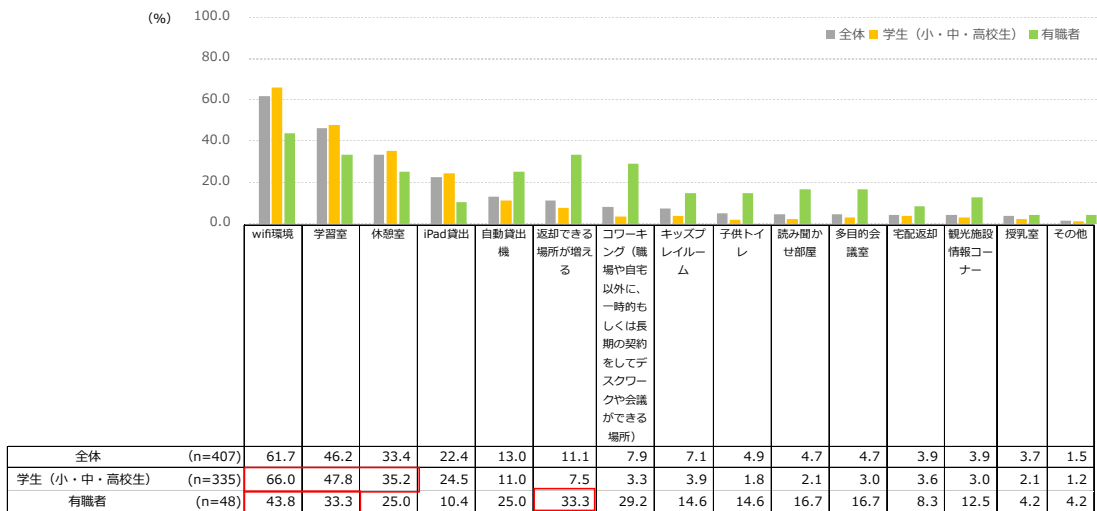
【解説】・複数回答の設問。 回答者の何%が選択したかを表すものであり、合計値が100%ではありません。

- ・施設全体で、居心地よく過ごせる空間であることが求められている。
- ・その他、以下要素が追加される。
 - ◇学生（小・中・高校生）：「座席数が多く、学習室が充実」
 - ◇有職者：「蔵書数が多い」「専門書の充実」「駐車台数の確保」
- ・閲覧目的以外での利用を求める声が多く、現状施設と利用者ニーズが合っていないことが顕在化。

□図書館で利用したいサービスについて（機能）

設問：図書館で今後新たに利用できるようになったら良いと思うサービスをお選びください。（複数回答3つまで）

調査対象：全体 n=407



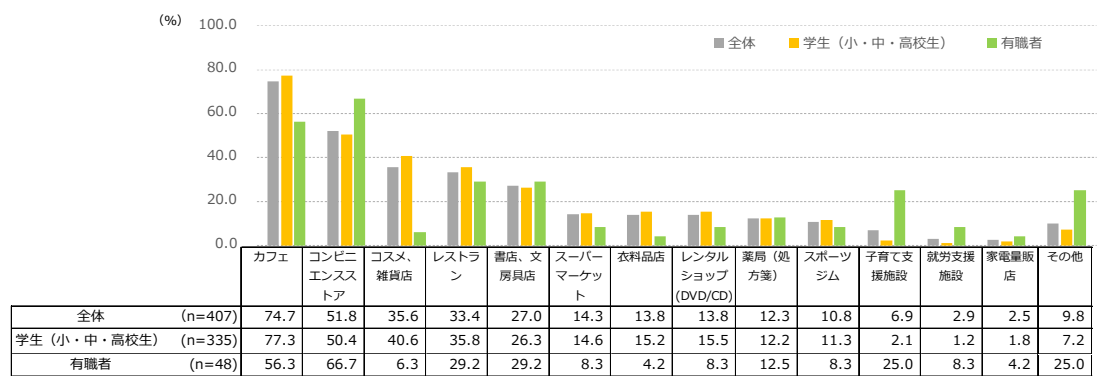
【解説】・複数回答の設問。 回答者の何%が選択したかを表すものであり、合計値が100%ではありません。

- ・施設全体で、仕事や勉強をするための機能向上が求められている。
- ・その他、以下要素が追加される。
 - ◇学生（小・中・高校生）：1位「wifi環境」（66.0%）、2位「学習室」（47.8%）、3位「休憩室」（35.2%）
 - ◇有職者：1位「wifi環境」（43.8%）、2位「学習室」「返却できる場所が増える」（33.3%）

□瑞浪駅周辺に欲しい業態

設問：図書館と並び、あなたが瑞浪駅周辺にあれば良いと思う業態をお選びください。（複数回答3つまで）

調査対象：全体 n=407



【解説】・複数回答の設問。 回答者の何%が選択したかを表すものであり、合計値が100%ではありません。

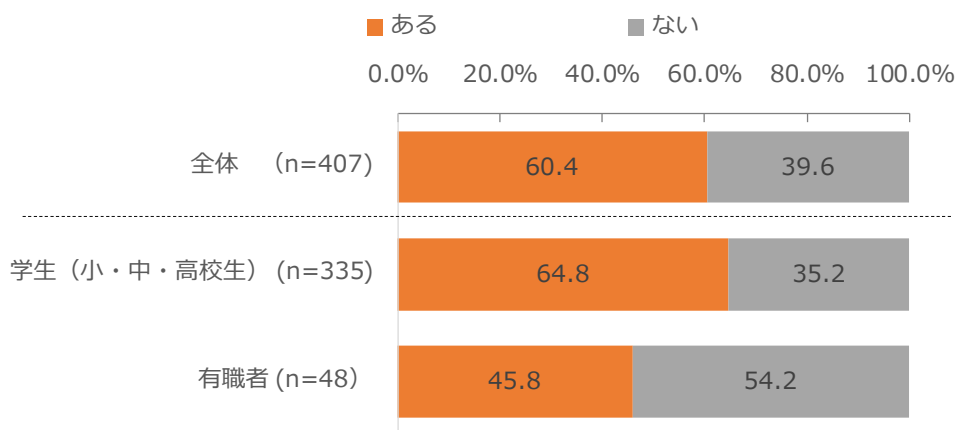
- ・カフェやコンビニエンスストア等のニーズが高い。
- ・その他、以下要素が追加される。
 - ◇学生（小・中・高校生）：1位「カフェ」（77.3%）、2位「コンビニ」（50.4%）、3位「コスメ・雑貨店」（40.6%）
 - ◇有職者：1位「コンビニ」（66.7%）、2位「カフェ」（56.3%）3位「書店・文房具店」（29.2%）

2) コワーキング・スタディスペースに関するニーズ

□リモートワーク・リモート授業の実践経験について

設問：あなたはリモートワーク（職場以外での業務）やリモート授業（学校以外での授業）を実践したことはありますか？（単一回答）

調査対象：全体 n=407

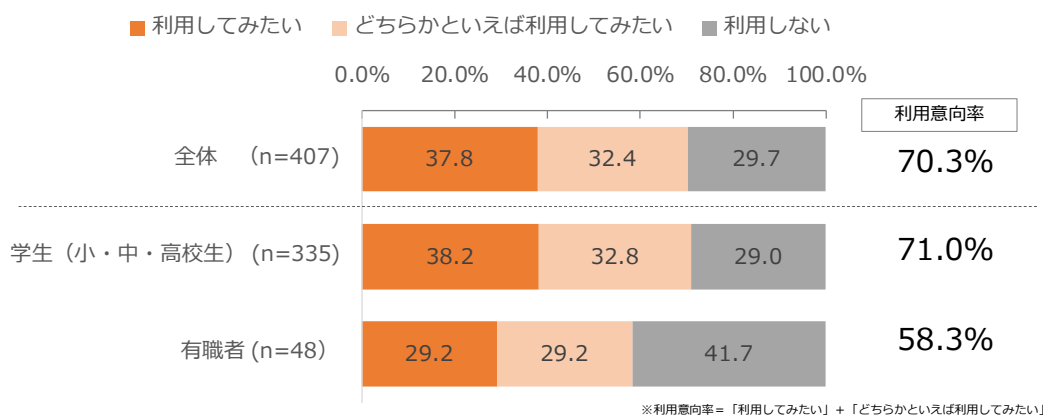


- ・職域よりも学校でのリモート化が多く行われている。

□コワーキング・スタディスペースの利用意向について

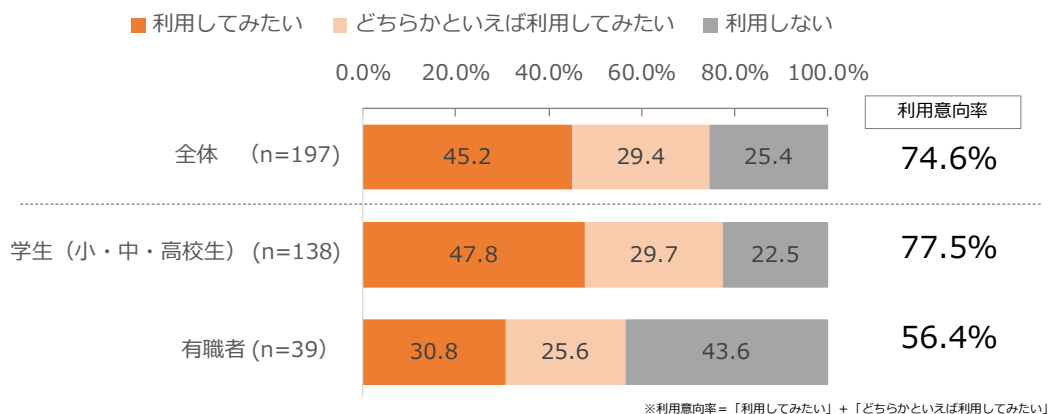
設問：瑞浪駅周辺にコワーキング（働く場所）やスタディスペース（自学する場所）があれば、利用してみたいと思いますか？（単一回答）

調査対象：全体 n=407



- ・いずれの世代も、コワーキング・スタディスペースの利用意向は5割を超える。
- ・特に、学生（小・中・高校生）においては7割と高い傾向にある。

調査対象：瑞浪市居住者 n=197

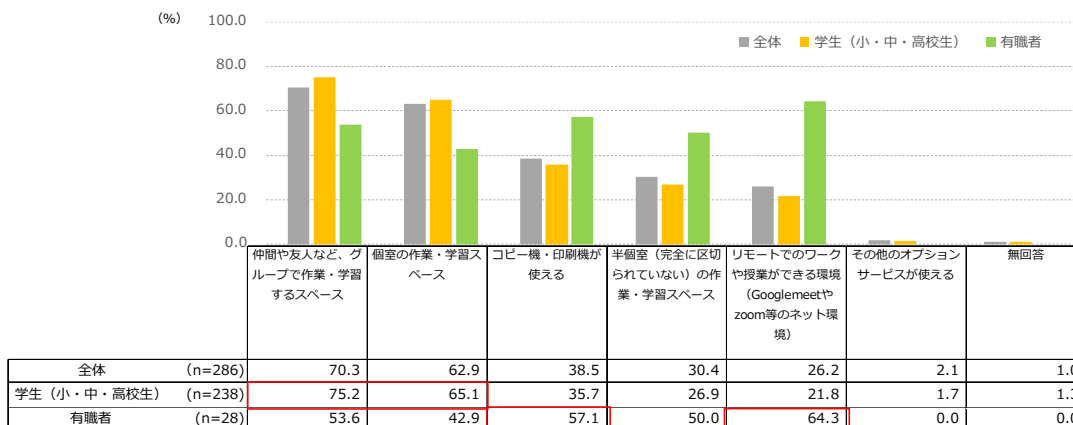


- ・瑞浪市居住者でみると、市外在住者を含めた場合の結果と同様の傾向がみられる。
- ・学生（小・中・高校生）については、利用意向が約8割とさらに高まる。

□利用したいコワーキング・スタディスペースの形態について

設問：利用してみたいとお答えいただいた方にお答え願います。コワーキング（働く場所）やスタディスペース（自学する場所）で、利用してみたいと思う形態はどのようなものですか？（複数回答可）

調査対象：コワーキング・スタディスペース利用意向者 n = 286



- ・有職者は単体作業、学生はグループ作業のニーズ傾向が高い。
- ◇学生（小・中・高校生）：1位「グループで作業・学習」（75.2%）、2位「個室で作業・学習」（65.1%）
- ◇有職者：1位「リモートワークできるネット環境」（64.3%）、2位「コピー機・印刷機利用」（57.1%）

□コワーキング・スタディスペースに関するご意見について

設問：コワーキング（働く場所）やスタディスペース（自学する場所）についてあなたのご意見をお聞かせください。（自由回答）

調査対象：全体 n = 286 自由回答入力数 67

<コワーキング・スタディスペースの必要性>

項目	回数
設置希望	58
必要性を感じない	8

コワーキング・スタディスペースの有効性を多くの人が気づき始めている

<コワーキング・スタディスペースに求める機能・サービス等>

項目	回数
静かに集中できる	6
気軽に利用できる（雰囲気）	5
インターネットをストレスなく使える（Wi-Fi環境）	4
多世代で利用できる	3
友達と勉強ができる	3
カフェ併設	2
コロナ対策	2
テスト期間に勉強ができる	2
会話ができる	2
会話してもいい場所と静かな場所を分ける	2
交通の便が良い	2
子どもが安心して利用できる	2
施設・設備の機能性充実	2
有償化	2
エアコン設置	1
クリエイティブな環境	1
プライバシー保護・セキュリティ対策	1
個人利用できる	1
新鮮味がある	1
席数の充実	1
託児サービス	1

多様なニーズが存在
目的や用途にあわせて利用者自身が場所を選択できることが必要

3) 就労支援に関するニーズ

□就労支援 子育て世代アンケート結果（実証実験実施前）

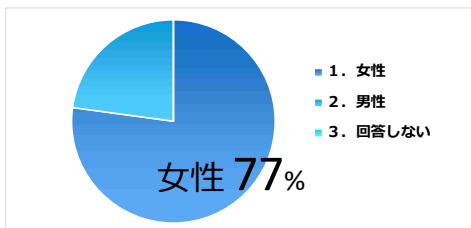
アンケート回答数：57 有効回答数：57

【アンケート用語解説】

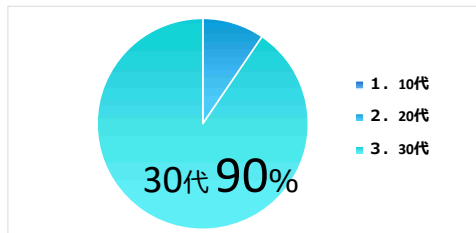
・n：有効回答数

調査対象：全体 n=57

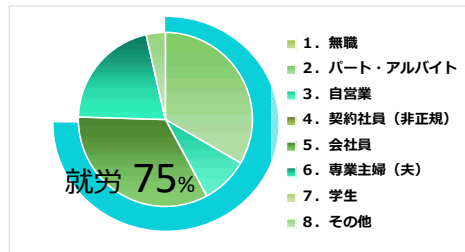
1-1. あなたの性別をお答えください。



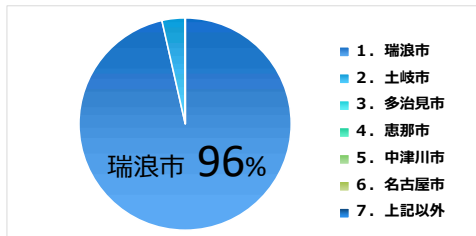
1-2. あなたの年代をお答えください。



1-3. あなたのご職業をお答えください。

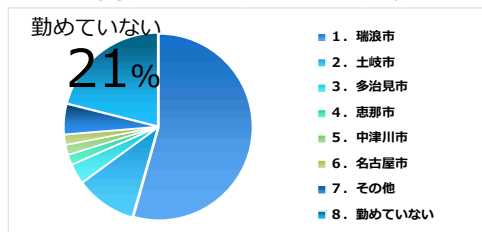


1-4. あなたのお住いをお答えください。

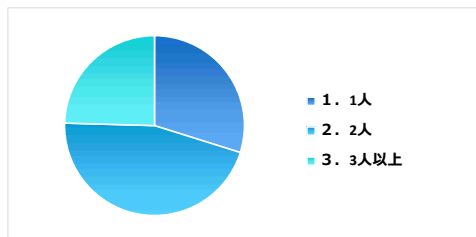


・本調査の属性は女性 30 代瑞浪市在住者が最も多く、就業形態はパート・アルバイトと会社員が最多同率。

1-5. あなたの勤務地・通学地をお答えください。

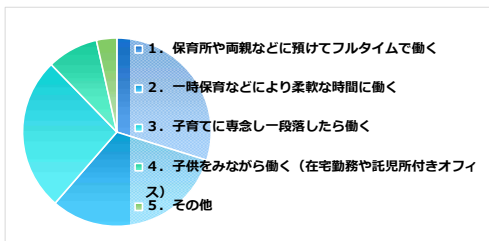


1-6. あなたのお子さまは何人かお答えください。

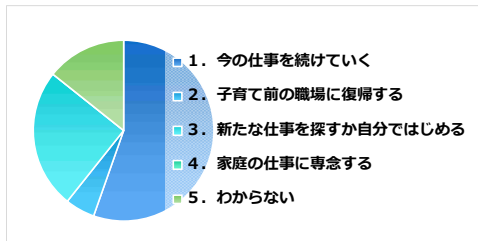


・勤務地・通学地の 5 割が瑞浪市。約 3 割弱が他市へ移動。

1-8. 子育てと働くことについて、以下設問のどれが望ましいとお考えかお答えください。

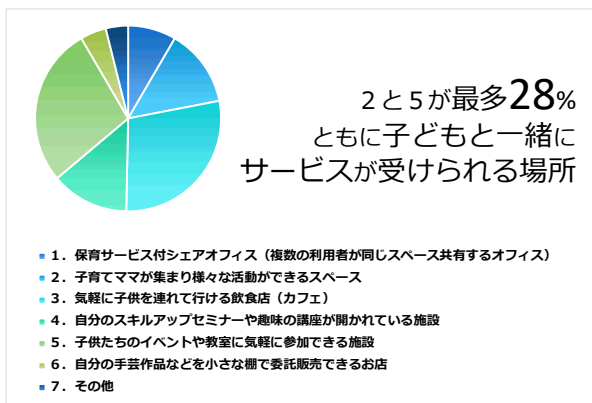


1-10. 子育てが一段落した後の、あなたの仕事の仕方をどのようにお考えかお答えください。



・働き方の希望は、フルタイムと柔軟な時間設定を望むがほぼ同数。
 ・子育て、子どもを主体とした働き方を望む回答が約3割。

1-11. 子育て中の親として関心がある施設はどれかお答えください。（複数回答可）



・子どもと一緒にいけるカフェが最多。
 ・子どものイベントや教育に関わる施設の希望が高い。
 ・母親自身の活動よりも子ども優先の回答が多い。

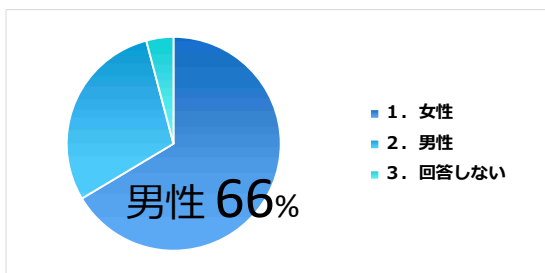
□就労支援 シニア世代アンケート結果（実証実験実施前）

アンケート回答数：54 有効回答数：54

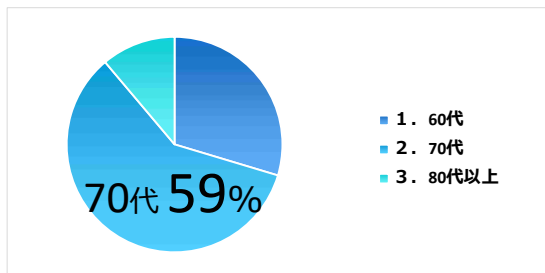
【アンケート用語解説】
 ・n：有効回答数

調査対象：全体 n=54

1-1. あなたの性別をお答えください。

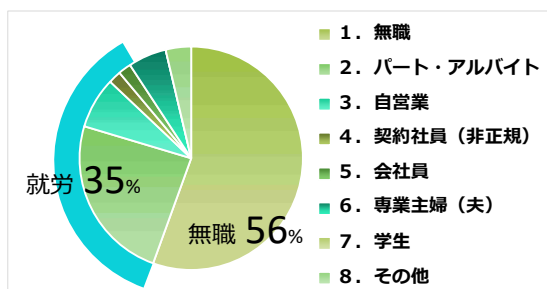


1-2. あなたの年代をお答えください。

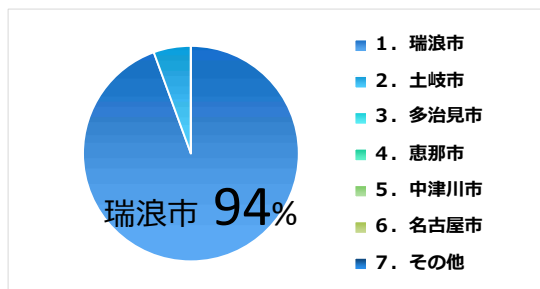


・回答者属性の6割が男性 70代

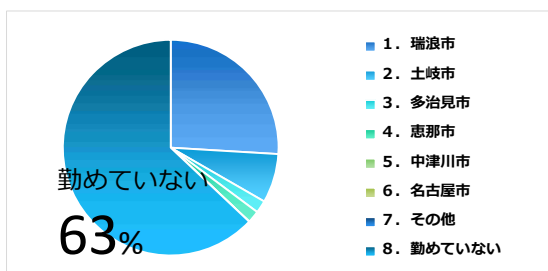
1-3. あなたのご職業をお答えください。



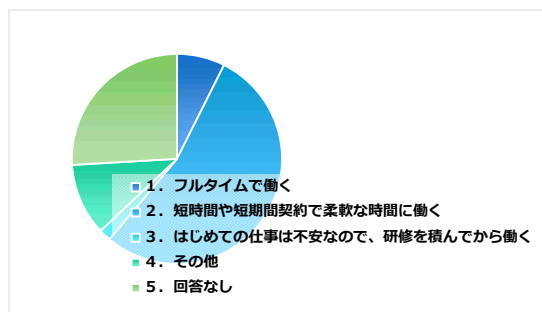
1-4. あなたのお住いをお答えください。



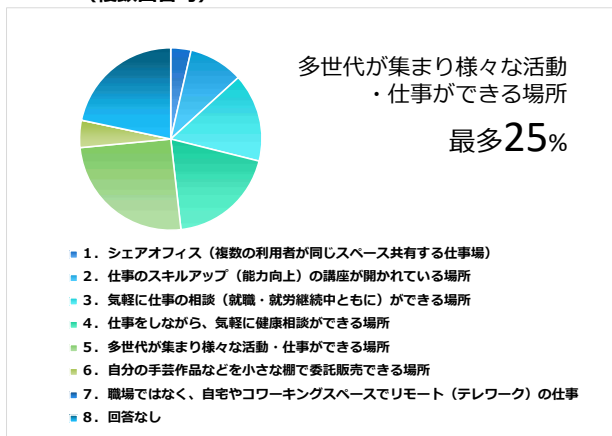
1-5. あなたの勤務地・通学地をお答えください。



1-6. 働くことについてどれが望ましいとお考えかお答えください。



1-8. 駅周辺にあればよいと思う機能についてお答えください。
(複数回答可)



・良いと思われる機能の上位は、いずれもコミュニティーに繋がる機能となっている。
・シニア世代にもリモートワーク希望が多い。

3-3. 利用者ニーズ調査結果と事業への反映

□まちづくりニーズアンケートより

施設機能のニーズ「居心地良く過ごせる空間（付加価値）+ 図書館の機能向上」



学生と有職者では求める付加価値が異なる

様々な目的や用途にあわせて利用者自身が居場所を選択できる施設を目指す

図 3-4 まちづくりニーズに関するアンケートまとめ

調査から得られた示唆	事業内容・事業スキーム構築での留意点
<ul style="list-style-type: none"> 若い世代の図書館利用が予想以上に低迷していることが判明。 	<ul style="list-style-type: none"> 個々人の利用ニーズが融和する多世代が居心地良く過ごせる環境づくりが必要。
<ul style="list-style-type: none"> 現状の図書館機能と市民ニーズとのギャップが明確になり、本調査で提唱とするサロン型図書館の方がより利用者ニーズに合っていることを確認。 	<ul style="list-style-type: none"> 多様なニーズを包括的マネジメントするサロン型図書館を運営するためには、高いオペレーション能力を持つ専門的知識を持つ事業者が、運営内容の充実を図ることが必要。
<ul style="list-style-type: none"> 図書閲覧よりも、個々の勉強や仕事をする場所のニーズが高い。 施設を長時間利用するための付加価値ニーズが高い。 コワーキングやスタディスペースについては学習意欲の高い回答と合わせてニーズが高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 新しい生活様式の仕事や勉強のリモート化、ネット環境や衛生面への対応。 仕事や学習など目的の異なる空間のうまい組み合わせ。次世代の新しい生活様式にも対応するシナジーを生む空間づくり 多様なニーズ対応を、コンパクト化した施設において充実させるため、空間と時間の共有により柔軟で持続可能な施設の運営（利用規則や開館時間など）。

□就労支援 子育て世代アンケートより

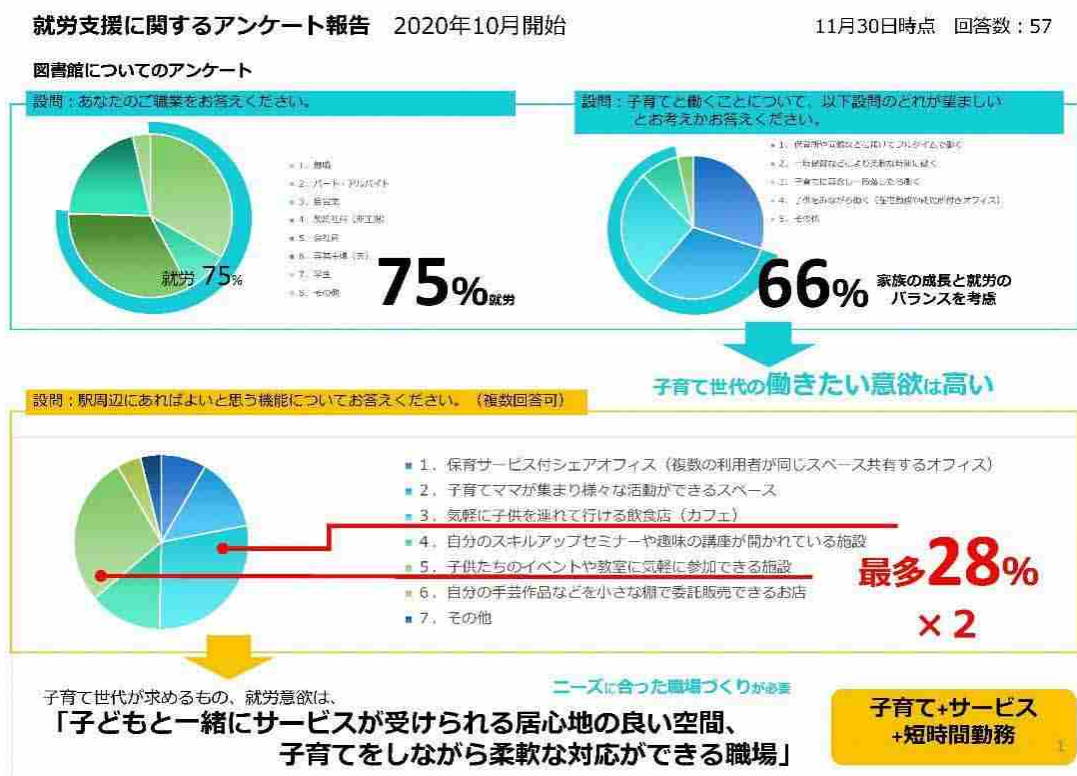


図 3-5 就労支援・子育て世代に関するアンケートまとめ

調査から得られた示唆	事業内容・事業スキーム構築での留意点
<ul style="list-style-type: none"> ・就業率は高いが、保護者が働くことへの幅広い理解や協力が求められている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代の支援は、多様な働き方と子育てとの両立に、理解と支援があるまちの環境を整えることが必要。
<ul style="list-style-type: none"> ・将来の就業スタイルは保護者個人の主観ではなく、家族のライフスタイルに合わせた選択肢を希望。 	<ul style="list-style-type: none"> ・保護者自身の成長と自立を促す支援が必要。親子双方のペースで就労時間を決めてスキルアップしながら自立や就職へと繋げる。
<ul style="list-style-type: none"> ・瑞浪市内には気軽に子どもを連れて行ける飲食店や遊び場が少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・親子で気軽に立ち寄れるカフェや飲食店の設置計画と合わせ、多様な人々が利用しやすいユニバーサルデザインの検討が必要。
<ul style="list-style-type: none"> ・子どもへの教育やワークショップなどのイベントには高い関心がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・家庭や学校以外に子どもたちが安全に遊び学べる環境を、豊富なツールを持つ民間事業者と行政の子育て支援部門との共創によりつくりだす。

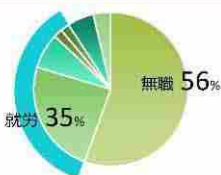
□就労支援 シニア世代アンケートより

就労支援に関するアンケート報告 2020年10月開始

11月30日時点 回答数：54

図書館についてのアンケート

設問：あなたの職業をお答えください。



- 1. 無職
- 2. パート・アルバイト
- 3. 専業主婦
- 4. 会社員(非正規)
- 5. 会社員
- 6. 専業主婦(パート)
- 7. 学生
- 8. その他

35% 就労は
60代後半としては低く
70代としては高め

設問：働くことについてどれが望ましいとお考えをお答えください。

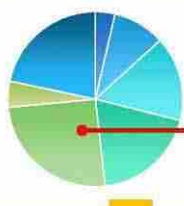


- 1. フルタイムで働く
- 2. 同時に在宅勤務や副業に挑戦してみたい
- 3. 40代以上の仕事は不要なので、引退を機にパートで働く
- 4. 専業主婦
- 5. 働かない

74% 就労意欲あり

アクティブシニアの働きたい意欲は高い

設問：駅周辺にあればよいと思う機能についてお答えください。（複数回答可）



徐々に増加

- 1. シェアオフィス（複数の利用者が同じスペース共有する仕事場）
- 2. 仕事のスキルアップ（能力向上）の講座が開かれている場所
- 3. 気軽に仕事の相談（就職・就労経路中ともに）ができる場所
- 4. 仕事をしながら、気軽に健康相談ができる場所
- 5. 多世代が集まり様々な活動・仕事ができる場所 **最多25%**
- 6. 自分の手芸作品などを小さな棚で委託販売できる場所
- 7. 職場ではなく、自宅やコワーキングスペースでリモート（テレワーク）の仕事
- 8. 回答なし

アクティブシニアが求めるもの、就労意欲は、

「体調管理をしながら柔軟な時間配分、交流ができる空間」

交流+健康+短時間勤務

ニーズに合った職場づくりが必要

図 3-6 就労支援・シニア世代に関するアンケートまとめ

調査から得られた示唆	事業内容・事業スキーム構築での留意点
<ul style="list-style-type: none"> 就業意欲は高いが、就業率は半数に留まっている。 	<ul style="list-style-type: none"> シニア世代が働くためには、就労意欲に合わせた就業スタイルと健康への配慮が必要。
<ul style="list-style-type: none"> 就業スタイルはフルタイムではなく、ライフスタイルに合わせた短時間や短期間を希望する傾向が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ワークライフバランスの充実と就労という社会生活を持続することによって得られるものと、雇用側のマッチングをするためには、シニア世代の働き方に関するノウハウをもつ事業者の協力や専門的知見が必要
<ul style="list-style-type: none"> 気軽に健康相談ができる仕事先や場所と、多世代が集まる場所のニーズが高い。 	<ul style="list-style-type: none"> シニア世代が出かけてみたくなる健康相談、福祉と就労支援の窓口設置を、シニア以外も含めた「多世代の交流空間」とセットで配置とすることも必要。

4章. 駅周辺リノベーション事業による実証実験

4-1. 実証実験施設の空間構成および実施企画

1) 実証実験の趣旨

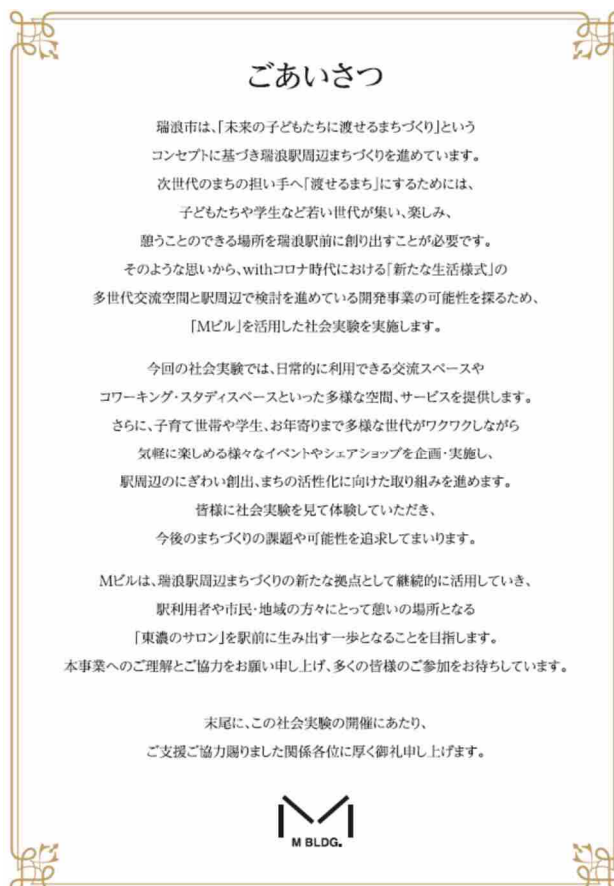
利用者が空間を実際に体験でき、目に見える形で効果が実感できるような社会実験を行うことで真の事業ニーズが把握できる。

本調査では、駅北複合施設の新たな交流空間ニーズと事業可能性を明らかにするため、瑞浪駅南地区にある民間所有の既存物件においてリノベーション工事を実施し、この物件「Mビル」を活用して様々な社会実験の取り組みを行った。

取り組みでは、多世代が交流する空間を開設し、市民等に利用してもらい、利用者の使われ方、施設の使い勝手や評価、駅北複合施設に導入すべき機能について、WEBアンケートやヒアリング調査により把握した。

また、駅周辺まちづくりにかかる様々な主体による取り組みにより、街のアンカーとなりうる拠点がいくつか誕生し、人が滞留する空間の創出、人の流れの変化、駅周辺の滞在時間が増え回遊性が生まれるなど、まちづくりの効果の「見える化」が一層進んだ。

さらに With コロナ時代における「新しい生活様式」の下でも市民が快適に過ごせるようなまちづくり、まちなかの交流空間のあり方を継続的に実験していくことを施設の狙いとしており、まちづくりにかかる市内外のプレーヤーの力を結集し、Mビルを様々な活動を展開するまちづくり拠点として継続的に活用していく方向で検討を進めている。



2) 実証実験空間構成

□リノベーション前の物件



□リノベーション後の実証実験施設【工事期間：2020年11月～12月】

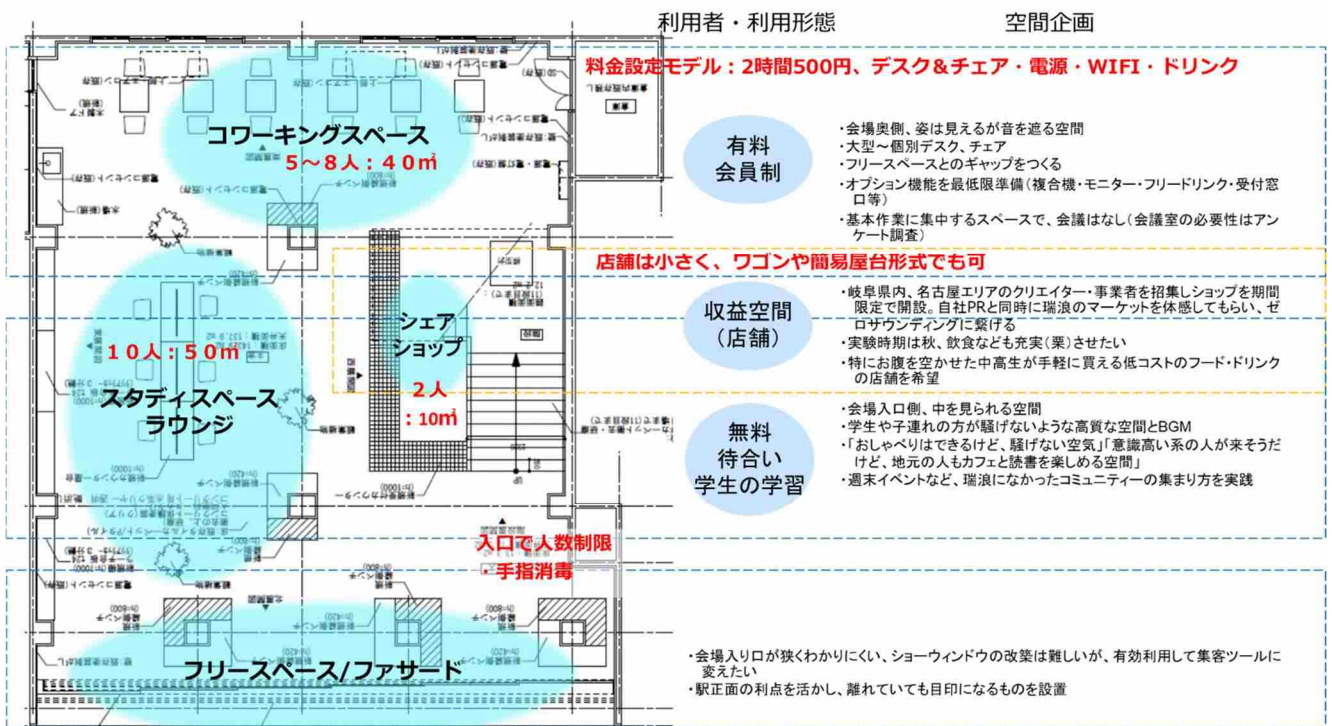


図 4-1 実証実験施設の空間構成

【実証実験施設の空間・利用区分】

- ◆コワーキングスペース：「多様な働き方が、瑞浪駅前でも実現できるのか？」利用される方々の滞在時間、施設や機能に対する要望などから空間ニーズと可能性を検証。
 - ◆スタディスペース：事前市民ニーズのアンケート調査より「駅前での学習意欲の高さ」が判明、駅前での新たな学習スタイルや交流を促進する空間のあり方を検証。
 - ◆フリーペース：「瑞浪駅には待合室すらないよね」友人との待ち合わせや駅の送迎時、駅周辺を取巻く様々な利用シーンによって変わる利用者層の空間ニーズを検証。
- ※ほかに、駅前広場等と連携しての様々なイベントによる街の活性化、賑わいの創出に係る取り組みを実施。一部芝生を設置。

【実証実験施設運営イメージ／コンセプト】

- ・勉強や仕事、読書、趣味などが行える場所、学生・多世代を広く受け入れる空間。
- ・その場にいるだけで、地域の活動に刺激を受けることができ、応援や見守りのコミュニティが自然と生まれてくるような環境づくり。
- ・瑞浪駅前を利用する大勢の学生やその保護者が、安全安心の待ち合わせができる場所を提供。

【施設の名称「Mビル」】

- ・瑞浪の「M」、まちづくりの「M」、みんなの「M」、未来の「M」の頭文字をとって実証実験施設を「Mビル」と命名。

【BGM】

- ・実証実験施設には利用者の会話を妨げない程度にBGMを流し、会話や作業をしても良い環境を整えた。
- ・とくにスタディスペースについては、瑞浪市では勉強は静寂の中で行うものという固定概念が強かったため、雑音のある空間、例えば隣で会話がされていても、集中して勉強ができるということを体感でき、効果を「見える化」することをねらいとした。



3) 実証実験実施手法

【実証実験期間】

- ・ オープニングイベント日時 令和2年12月25日 午前10:00
- ・ 社会実験としての運営期間 令和3年1月9日～令和3年3月31日
(ただし本調査で集計したデータは1月30日まで)

*緊急事態宣言 令和3年1月13日発出
 期間：令和3年1月13日～2月7日 11都道府県に拡大 岐阜県含む
 *緊急事態宣言期間延長 令和3年2月2日発出
 期間：令和3年1月13日～3月7日 10都道府県 岐阜県含む
 →緊急事態宣言発出のため、社会実験の実証実験内容を大幅に変更

【実証実験会場スタッフ】

- ・ 地元情報に精通したカフェ経営経験者を現場運営マネージャとして配置。
- ・ 常駐スタッフは地元学生を採用。
- ・ 全スタッフは、本実験実施前より瑞浪駅周辺でのイベント活動に参加経験あり。

【実験施設の周知・広報】

- ・ 実証実験調査のため、市のHPや市報等紙媒体の配布や、Instagramでの広報を行った。
- ・ 行政各課、市内事業者との連携を図るため、Mビルのチラシや名刺カードサイズのアイテムを作成し市内公共施設および連携事業者店舗へ設置。
- ・ <https://www.city.mizunami.lg.jp/kurashi/machizukuri/1005848/1006098.html>
- ・ Instagram : <https://www.instagram.com/info.mbuil/>

【実証実験施設開館/イベント等実施要項】

- ・ 当初設定時間
- ①7:00～11:00 (早朝の活動ニーズを探るため、瑞浪駅前では他店舗が空いていない時間帯に設定)
- ②15:00～20:00 (学生の帰宅時間および駅利用時間)
- ・ オペレーション開始後、利用者状況を観察し、より市民ニーズを探るため運営時間に変更を加えて調査実施。

- 1月後半から金・土曜日の開場時間を10:00～20:00に変更。
- ・ ランチニーズの要望があったため、正午前後の時間帯も開場。

1月 社会実験 イベントカレンダー

日	MON.	TUE.	水	WED.	木	THU.	金	FRI.	土	SAT.	日	SUN.
4										9 前日		10 前日 7:00-11:00 15:00-20:00
11	ML 7:00-9:00 HW 15:00-18:00	12		13 M 前日	14 加藤 瑞 7:00-11:00			15 アソビパーク 18:00-20:00		16		17 M 前日
18	ML 7:00-9:00 HW 15:00-18:00	19		20 M 前日	21 加藤 瑞 7:00-11:00			22 ビル 瑞 17:00-20:00	10:00OPEN	23 加藤 瑞 11:00-16:00		24 M 前日
25	ML 7:00-9:00 HW 15:00-18:00	26		27 M 前日	28 加藤 瑞 7:00-11:00			29 アソビパーク 18:00-20:00	10:00OPEN	30 加藤 瑞 11:00-16:00		31 M 前日

※開場時間 前日 7:00-11:00 平日 7:00-11:00 15:00-20:00 土曜 10:00-20:00 日曜 10:00-20:00

2月 社会実験 イベントカレンダー

前	MON.	火	TUE.	水	WED.	木	THU.	金	FRI.	土	SAT.	日	SUN.
1 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	2 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	3 M 前日	4 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	5 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	6 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	7 M 前日	8 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	9 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	10 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	11 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	12 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	13 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	14 M 前日
15 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	16 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	17 M 前日	18 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	19 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	20 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	21 M 前日	22 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	23 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	24 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	25 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	26 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	27 OPEN 7:00-11:00 15:00-20:00	28 M 前日

※開場時間 前日 7:00-11:00 平日 7:00-11:00 15:00-20:00 土曜 10:00-20:00 日曜 10:00-20:00

■ イベント等実施概要

◇ 日常イベント

- ・モーニングラウンジ：出勤前にカフェに立ち寄るなど瑞浪駅前にはなかった早朝7時からの活動風景を作り出す試み。
- ・ホームワークタイム：地元市民が行っている小学生対象の「あなたの宿題請け負います」企画者協力のもと、対象者を拡大して新しいコミュニティを作り出す試み。
- ・「読書会」：施設内の本を自由に読んでもらう時間帯。

◇ 週末イベント

※集客イベントは非常事態宣言発令のため、3月7日まですべて延期および中止

- ・「ビール販売」：毎週金曜日＊
隔週で地元醸造クラフトビールを飲みながらテーマのあるトークイベント。＊
- ・「選書イベント」：隔週で岐阜県恵那市で古書店を運営するオーナーに、希望者個人のための本を選んでもらい、その選書の理由をテーマにしたトークイベント。＊
- ・瑞浪高校普通科の地域連携プログラムのイベント（商品販売会など）を実施。＊

◇ キッチンカー

- ・実証実験会場向かいに面する瑞浪駅前広場で週2～3日程度出店予定。突発的なキッチンカーの出現ではサプライズ的な興味も高まり、駅前利用者の購買意欲が上昇した。キッチンカー開店が定期的になった場合のマーケット調査を実施。＊

■ 料金設定等

有料/無料の考え方…市民の消費意識調査

- ・空間使用は基本無料
- ・使用料を支払われた場合に、ホットドリンクをセルフサービスで提供
- ・デリカフェ機能としてスイーツも販売



□ コワーキングスペース

- ・有料（500円/2時間）とし、電源・WIFI・フリードリンクを提供、ゾーニングした場所を提供



□ 選書販売

- ・地元古書店に依頼し、テーマごとにセレクトされた古書新本をディスプレイし、自由に閲覧と販売を可能とした。

（隣本棚には瑞浪市民より提供を受けた絵本を自由閲覧（購入不可）とした。）



*コロナ緊急事態宣言により中止および延期

【利用状況や利用者の評価の把握方法】

- ・「Mビル」利用者への対面ヒアリングおよびWEBアンケートを実施
- ・オペレーションスタッフからの気づきを日報で収集分析
日報の分析 期間 1/9～2/5

《参考：オープニングイベント》

開催日：令和2年12月25日 午前10時

- ・市長以下、市内の事業者、議員、瑞浪駅前地権者代表等関係者を招待、プレス発表を実施。
- ・コロナ対策のため、人数制限を行い、全参加者に検温消毒等協力を要請。



□市長コメント

- ・設備運営投資に多額の市費を投じて設置した。
- ・今後駅周辺まちづくりの拠点となる施設であり、市の本気を伝えたい。
- ・駅利用者や市民・地域の方々にとって憩いの場所となる「東濃のサロン」を駅前に生み出す一歩となることを目指す。

□来場者コメント

- ・瑞浪になかったおしゃれな空間
- ・仕事がかどりそう
- ・若い人が働きたくなるようなおしゃれな場所ができた
- ・今後の期待ができる場所だと思う

□地元メディア

- ・東濃ニュース <http://tonenews.blog.fc2.com/blog-category-2.html>
- ・中日新聞、岐阜新聞、東濃新報 ・CBCテレビ「ちゃんと」放映



4-2. 実証実験施設の運営状況

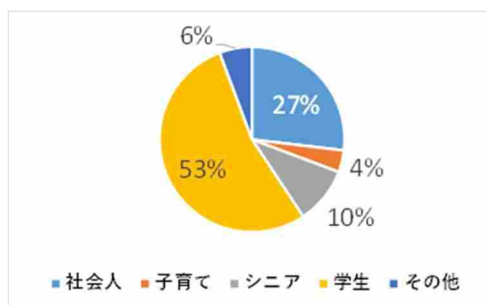
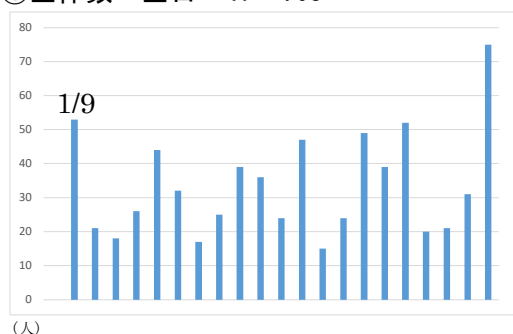
1) 利用者の利用状況

・日報の分析期間：1/9～2/5

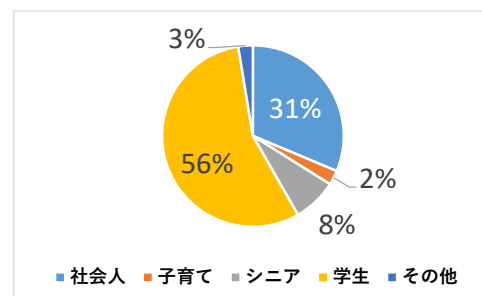
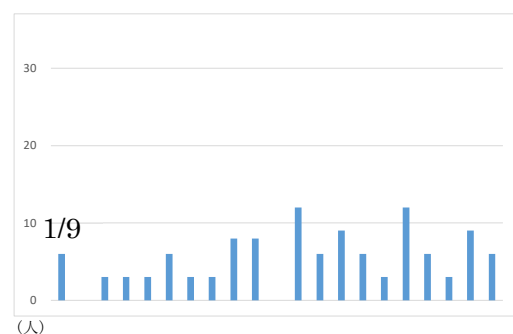
・来場者数は、独自のカウントによる概数
 ・n：概数

□来場者数推移と利用者割合

①全体数 全日 n = 703

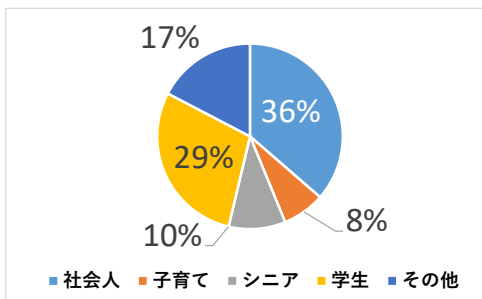
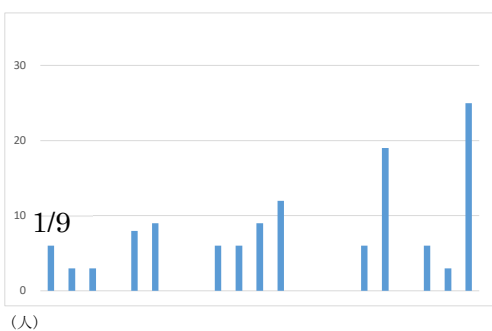


②全体数 午前前半 n = 115



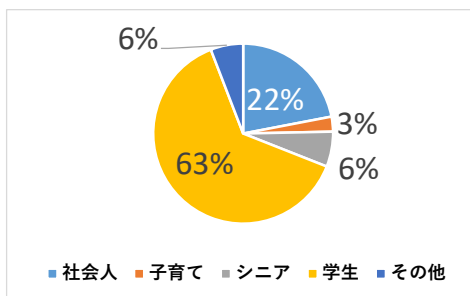
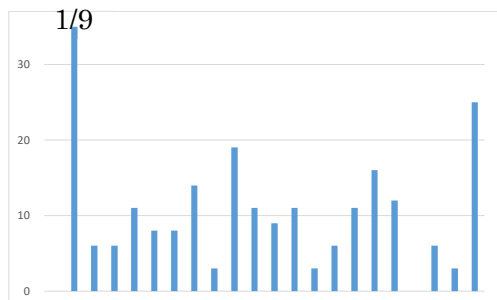
※午前前半：1月上旬期__月・火・木・金・土曜日 7：00～9：00
 ：1月下半期以降__月・火・木曜日 7：00～9：00、金・土曜：10：00～12：00

③全体数 午前後半 n = 121



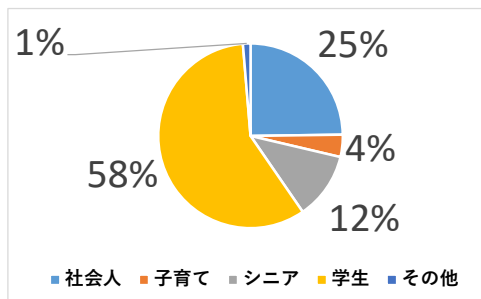
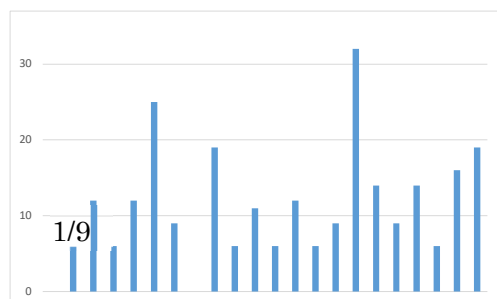
※午前後半：1月上旬期__月・火・木・金・土曜日 9：00～11：00
 ：1月下半期以降__月・火・木曜日 9：00～11：00、金・土曜：12：00～15：00

④全体数 午後前半 n=249



(人) ※午後前半：全期間__月・火・木・金・土曜日 15：00～17：00

⑤全体数 午後後半 n=223



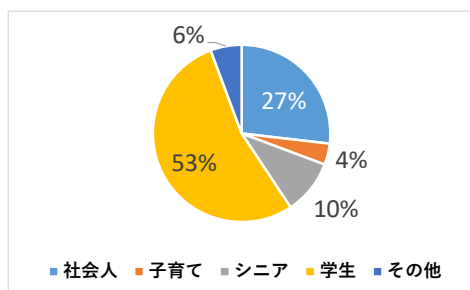
(人) ※午後後半：全期間__月・火・木・金・土曜日 17：00～20：00

・1/9 オープン日は、関係者の口コミや三連休の初日だったため来場者が多かった。
 *週末の集客イベントを行えなかったため、利用者の全体の伸び率、周知が大幅に伸びなかったが、リピーターが多く、滞在時間も長かった。

□利用者割合

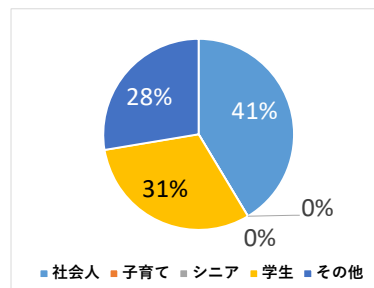
①全体数 利用者割合

n=703



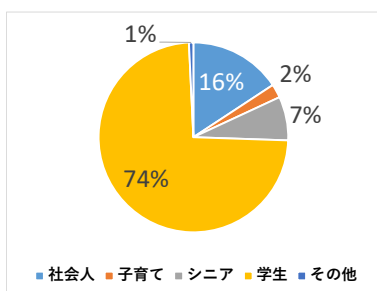
②コワーキングスペースの利用者割合

n=29



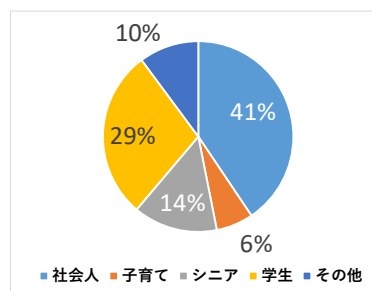
③スタディスペースの利用者割合

n = 388



④フリースペースの利用者割合

n = 286

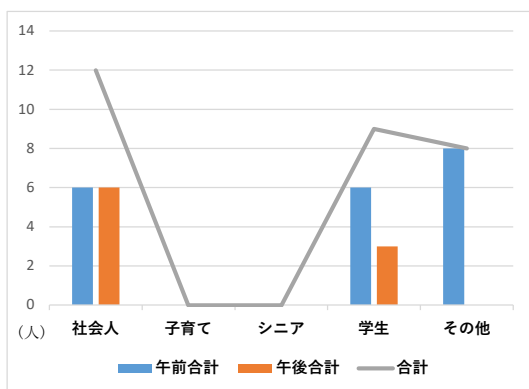


- ・全体の半数を学生が利用。スタディスペースは8割近くが学生の利用となった。
- ・コワーキングとフリースペースは社会人利用が最も多い。
- ・子育て世帯の利用が伸びなかった。

□エリア・時間別利用者割合

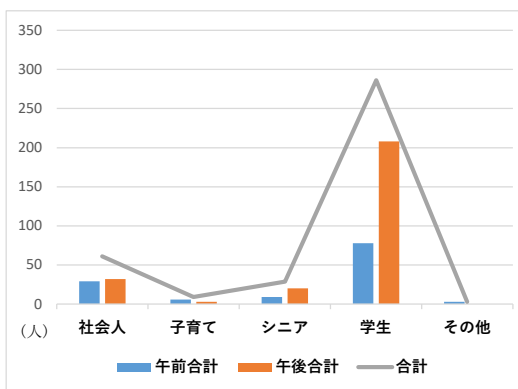
①コワーキングスペースの利用者割合

n = 29



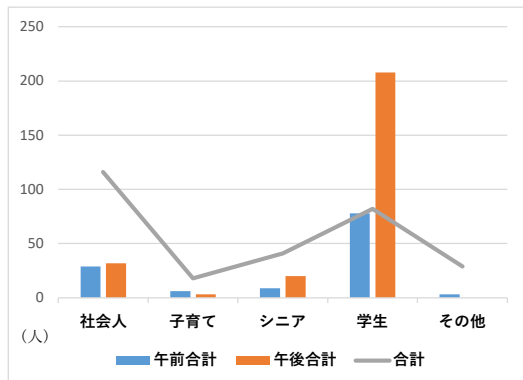
②スタディスペースの利用者割合

n = 388



③フリースペースの利用者割合

n = 286

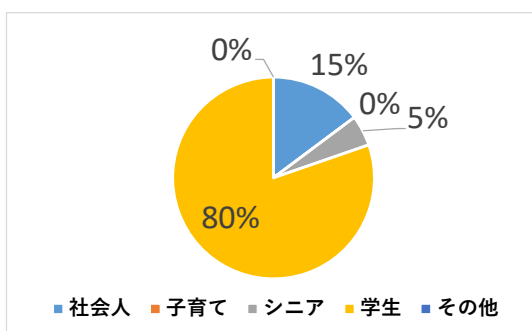


- ・コワーキングスペースは社会人だけでなく学生も利用もされた。無料エリアであるスタディ・フリースペースでのWi-Fi使用不可だったことが影響したと推測。
- ・スタディスペースは午前午後ともに学生利用が多い。シニアには、スタディスペースに隣接する図書コーナーの併用利用が見られた。子育て世代には、当初スタディスペースのイスが高め（ハイスツール）のみだったため、低年齢児との利用には合わなかった。1月後半から標準的高さのテーブルセットを補充している。
- ・フリースペースはファサード寄りだったため冬の冷気が強く、利用者は自然と奥のスペース利用となった。学生利用が午後に多くなったのは、スタディスペースの満席が影響。

□スタディスペース ※金曜日含めず：午前時間帯が途中変更したため

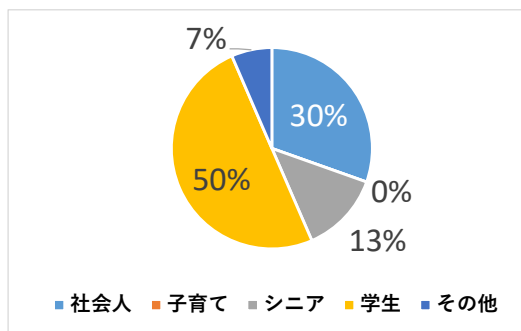
①午前平日（月・火・木曜日）

n = 61



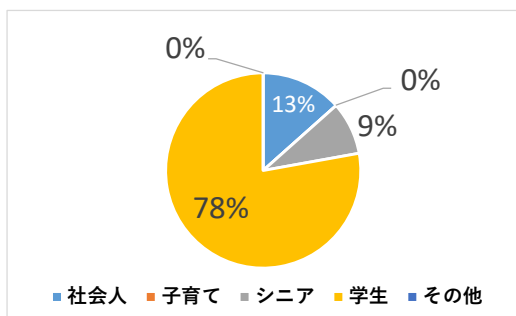
②午前 土曜

n = 46



③午後 平日（月・火・木曜日）

n = 194



④午後 土曜

n = 18



- ・平日午前は学生利用が8割に対し、土曜午前は学生利用が5割まで下がり、社会人やシニアの利用が増加。
- ・午後は平日土曜に関係なく多くの学生が利用。
- ・土曜午後は、学生が100%利用。

※調査期間中は大学高校受験シーズンおよび定期テスト時期にも重なっていた。

- ・平日 9:00~11:00 時間帯は学生が登校後であるため、社会人、シニアの利用が主体であった。

□ランチタイム

- ・子育て世帯からの要望に応え、1 月後半から金曜と土曜のみ開場時間を 7 時から 10 時変更し、ランチタイムを開場して、ランチタイムのニーズ調査を実施。地元の飲食店団体がコロナ対策としてはじめたテイクアウトのシステムと連携し、「Mランチ」として利用促進を促した。Mビルはイートインが可能である告知をしたところ徐々に利用者が増え、とくに土曜日が増加。



□キッチンカーイベント

- ・火曜と金曜の 15 時からキッチンカーを瑞浪駅前に配置し、利用者の購買意識とMビルでのイートイン利用調査を実施。
- ・事前調査では駅前への突発的な出店だったため、サプライズな催しとして駅前利用者に好意的に受け取られ商品はすべて完売となった。本調査は定期的にキッチンカーが出店する場合でも駅周辺利用者が購入を続けるか、また別種のキッチンカーであれば飽きずに購入にいたるか等を検証した。
 - * コロナ禍のため 1 月前半の 2 回のみの営業。その内 1 日は雨天となり売り上げが下がったが、2 回目は天候も安定し行列ができるほど盛況となり全て完売となった。
- ・Mビルでのイートインは、キッチンカー店舗に声かけや、店頭で三角看板を設置して利用促進に努めたが、購入者の多くが屋外での飲食とテイクアウトを選択した。Mビルの利用方法の周知が足りていないこと、また寒くても屋外の方が気軽に友人と食べられる、密を気にしなくていいといった屋外での滞在の慣習が根強いことも判明。



□トークイベント

- * コロナ禍のため内容を変更し、ゲストトークのみ開催
- ・地元でクラフトビール醸造を始めた方のゲストトークを、コワーキングスペースを利用し、キャプションやモニターを使って説明。

2) 実証実験会場調査

本調査は、アンケートの縦断的調査と利用者へのインタビューを行い、実証実験前後の利用者のニーズ変化を明らかにすることを目的とする。

【アンケート設問概要】

回答者属性	・性別・年齢（歳代）・居住地・勤務地・職業
コワーキングスペースに関するニーズ	・リモートワークの有無 ・コワーキングスペースの必要性、スペースの必要機能やニーズ ・コワーキングスペースに付随してあると良い機能やサービスについて
スタディスペースに関するニーズ	・スタディスペースの必要性、スペースに対する必要機能やニーズ ・スタディスペースに付随してあると良い機能やサービスについて ・駅前の設置利用について
フリースペースに関するニーズ	・フリースペースの必要性、スペースに対する必要機能やニーズ ・フリースペースに付随してあると良い機能やサービスについて ・駅前の設置利用について

調査対象	Mビル利用者
実施時期	令和3年1月9日～1月末
調査手法	会場内掲示 QR コードを読み取りによる google フォーム回答 Web 調査（自記式）
有効回答数	40

【アンケート依頼書】

- ・Mビル会場内にアンケート調査依頼キャプションを作成し、利用者のテーブルに設置。



アンケートの依頼書(名刺サイズ)



【アンケート結果（実証実験実施中）】

アンケート回答数：40 有効回答数：40

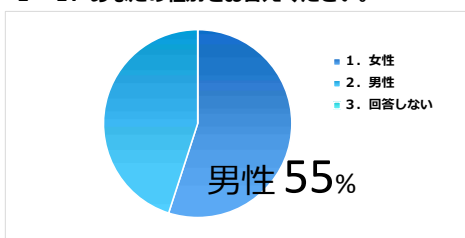
【アンケート用語解説】

- ・ n：有効回答数
- ・ 学生（小中高）： 大学生を含む可能性はあり 判別不能

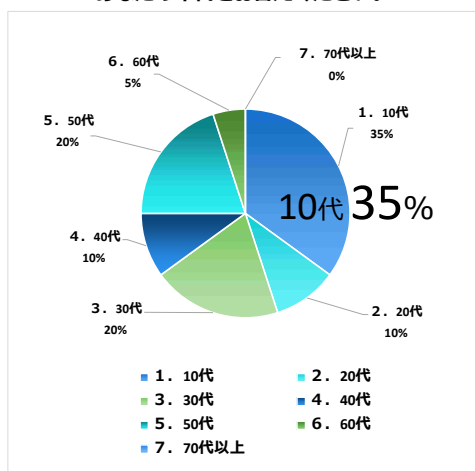
□回答者属性

調査対象：全体 n=40

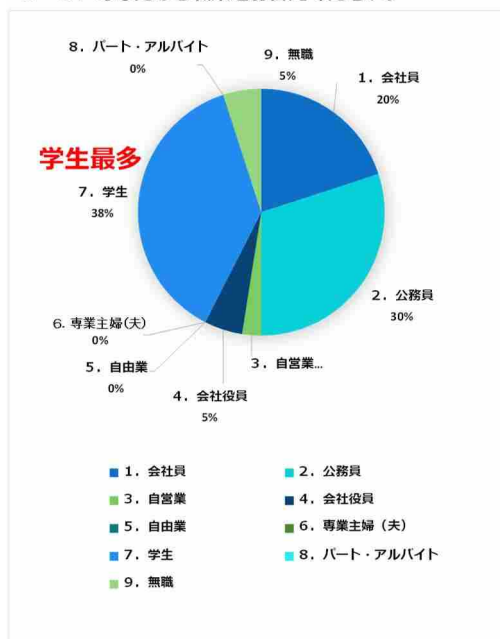
1-1. あなたの性別をお答えください。



1-2. あなたの年代をお答えください。



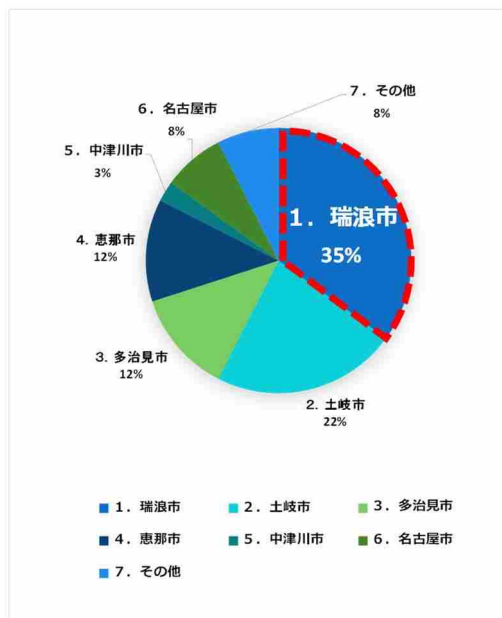
1-3. あなたのご職業をお答えください。



1-4. あなたのお住いをお答えください。



1-5. あなたの勤務地・通学地をお答えください。

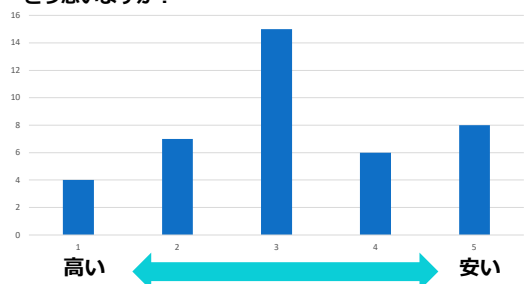


- ・利用者の瑞浪市居住率が6割以上に対し、通勤通学者では3割となっている。
- ・瑞浪市以外では土岐市の利用者が、居住率、勤務通学地ともほぼ同数で、東濃近隣都市では最多

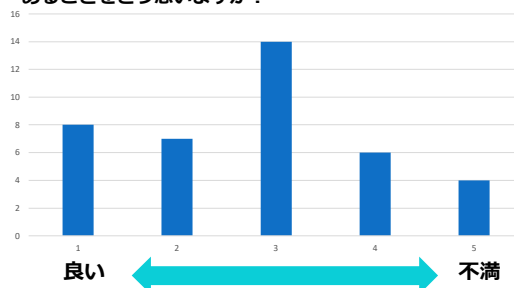
□Mビルコワーキング・スタディ・フリースペースについて

調査対象：全体 n = 40

Mビルコワーキングスペースの料金設定（2時間500円）をどう思いますか？

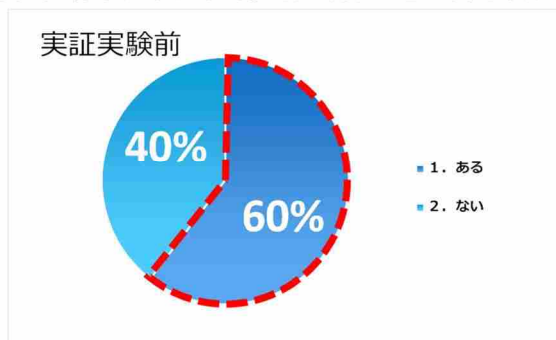
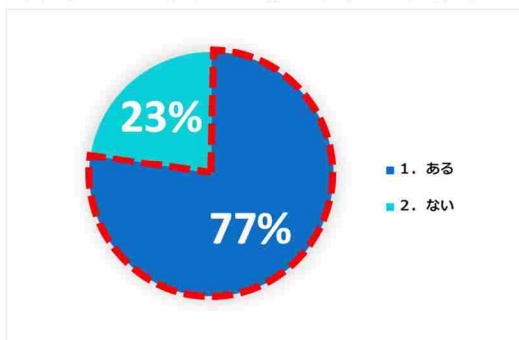


Mビルコワーキングの電源・wifi・フリードリンクが別料金であることをどう思いますか？



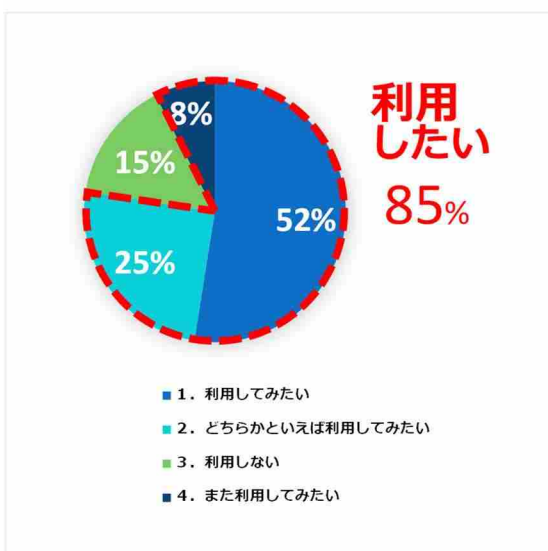
- ・利用料金は多く利用者に、高くも安くもなく平均的な料金として捉えられた。
- ・付加機能の料金についても同様、不満よりも若干賛同が多かった。

あなたはリモートワーク（職場以外での業務）やリモート授業（学校以外での授業）を実践したことがありますか？

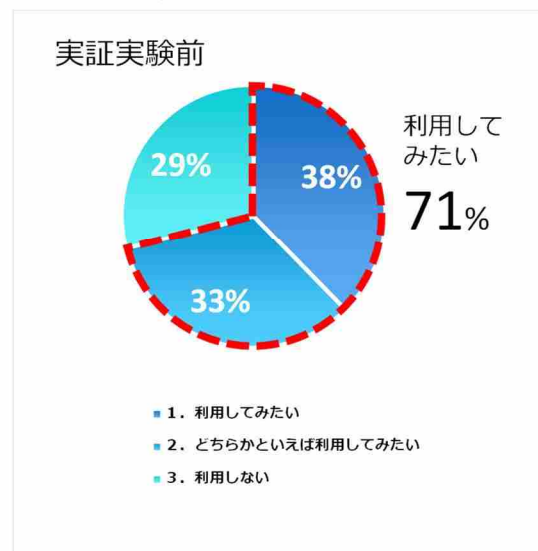


- ・実証実験前より、リモート率が17%上昇

瑞浪駅周辺にコワーキング（働く場所）があれば、利用してみたいと思いますか。

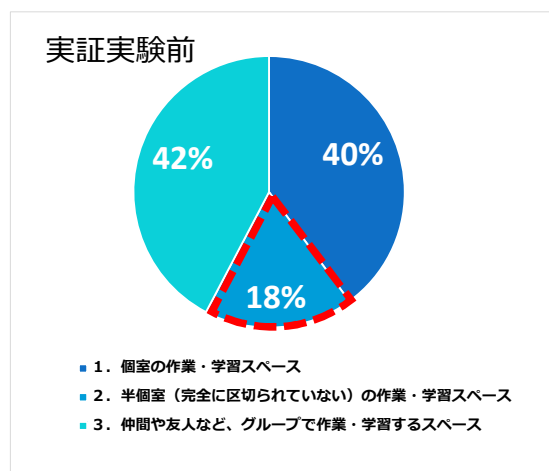
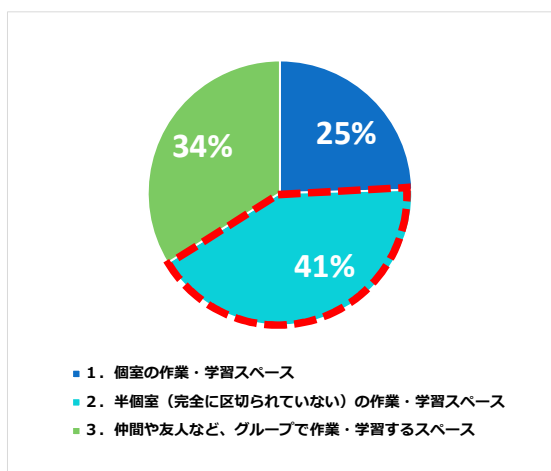


瑞浪駅周辺にコワーキング（働く場所）やスタディスペース（自学する場所）があれば、利用してみたいと思いますか。



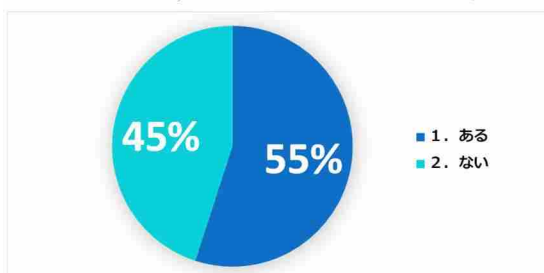
- ・実証実験前より、コワーキングを利用したい人が14%上昇。

スタディスペース（勉強や仕事ができる場所）で、利用してみたいと思う形態はどのようなものですか。（複数回答可）



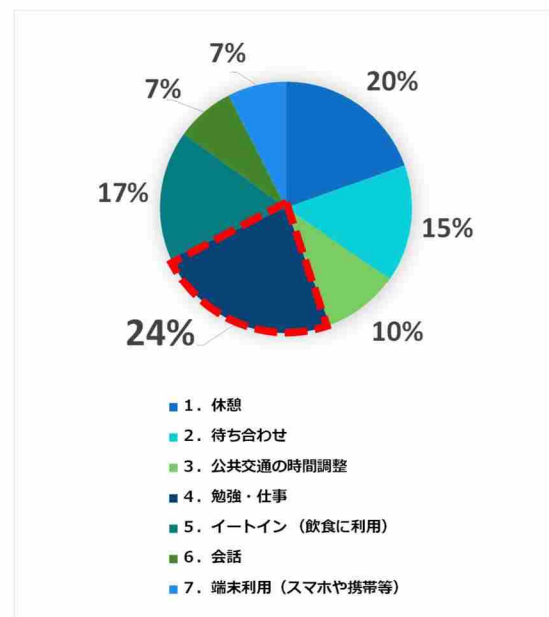
・実証実験前より、半個室利用希望が **23%上昇**。

あなたはMビル以外でフリースペース（無料で滞在できる室内空間）を利用したことがありますか？



・フリースペースの定義を広くしてしまっただけのため、ほぼ半数の回答となった。

フリースペースで、利用してみたいと思う形態はどのようなものですか。（複数回答可）



・1位が勉強仕事、2位が休憩となった。

□現地ヒアリングおよび日報報告から

・早朝から朝の散歩をする方や通り過ぎの市民から問合せがあり、あわせてヒアリングを行うと、寄り合いに使いたいというコメントが幅広い年代層からあげられた。Mビル近

隣に住む住人の利用も徐々に増えつつある。

- ・高い関心と興味を持ちながら、高質な異空間として捉えられ、中を覗くまでも入場に至らない人も多い。
- ・広報活動には瑞浪市HPと市報への掲載と Instagram を利用し、フォロワー数は継続的に増加中。(フォロワー数 301 令和 3.2.17 現在)
- ・コロナ禍の出発に加え、駅前でありながら通勤通学者の歩行ルートを外れている立地のため、市民に広く「Mビル」実証実験会場の主旨を理解して来場してもらうには時間を要している。
- ・絵本コーナーが子育て世代だけでなく多世代から人気が高い。
- ・早朝 7 時開場に合わせて、通学者が利用を継続している。送迎する保護者の視点からは、家族が家を早く出発してくれると自身のスケジュール調整にゆとりができ、送迎車の混雑からも回避できるメリットがある。
- ・隣接する塾の送迎待合に利用して、保護者側も待合時間にカフェを楽しみたいというコメントが寄せられた。

□まちづくりニーズアンケート（実証実験中）

中間報告作成日：令和 3 年 1 月 30 日

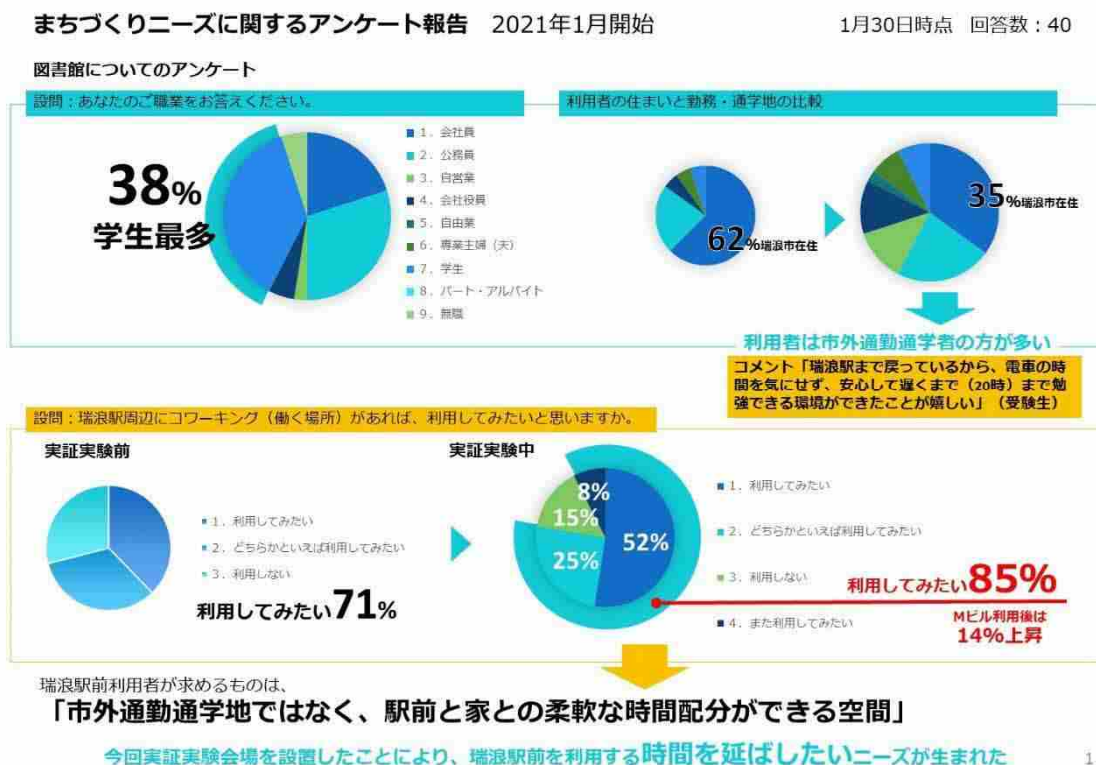


図 4-2 Mビル利用者へのアンケート分析結果

4-3. 実証実験の分析結果・施設計画への反映

実験空間の利用状況、利用者の評価に関するアンケートや聞き取り結果から得られた示唆は以下のとおりである。

調査から得られた示唆	事業内容・事業スキーム構築での留意点
コワーキング・スタディスペース	
・コワーキングスペースの利用者は想定よりも少なかった。	・コワーキング機能は独立して運営する施設ではなく、文教施設に付随した機能としての設置を検討することが必要
・スタディスペースには社会人利用も多数あり、有料でコワーキングを使うほどではない作業に使われている。	・コロナ禍の影響でドロップインの運営が厳しい。コワーキングとして整った環境よりも、気軽に使えるカフェ付属型のコワーキングの方が、利用価値が高い。
・通勤通学者が家と学校以外で過ごせる場所が瑞浪市内には少ない。	・学生からは「他より集中できる」という理由でMビルリピーターが増えている。こうした新しい環境の提供が必要。 ・学校や教育機関の関係者への情報発信を進め、新しい空間やその価値に対する啓発が必要。
・スタディスペースでは勉強等で長時間利用する意識が最初からあるため、カフェ利用率が圧倒的に高い。	・施設の長時間利用目的には、飲食の付加サービスが必須であり、その店舗レベルによっても利用率が変化する。
付加機能・空間構成	
・縁側ベンチをジャングルジム代わりにするなど、新しい環境でも子どもの順応性は高く、大人が思いつかない使い方を見つける能力に長けている。	・子どもにとって図書コーナーは「エンターテイメント」であり、本に親しむこと＝黙読だけではない。親子の交流スペースとして多様な図書空間の使い方を創出していく必要がある。
・キッチンカーイベントでは、駅利用の学生だけでなく、送迎をする保護者が夕飯の一品として購入する姿も多く見られた。	・消費者の購買意欲を呼び起こすツールがあれば、人々は消費行動を起こす。 ・通学送迎をしている親子は、子どもが保護者の到着を待って一緒に購入するという新しいスタイルも顕在化した。
施設の管理運営手法	
・2時間500円の利用料金を高いとする回答は少なかったが、現場でのヒアリ	・駅北複合施設駐車場には、形態、台数、管理運営者、利用料金等の課題がある。

<p>ングからは駐車場料金に対する強い拒否感があった。</p>	
<p>・来場者から「ママ友とランチがしたい」「趣味のワークショップをしたい」というコメントが寄せられた。</p>	<p>・空間を完全に個室化せず、一つのテーブルセットだけ時間貸しできる等、フリースペース・貸スペースの仕分け、多様な使い勝手を想定した空間企画が必要。</p>
<p>・Mビルの管理にスタッフを1人常駐させたことにより、利用者からの質問や使い方のフォローなどができた。</p>	<p>・施設管理における空間の使い方をサポートしてくれるコンシェルジュが必要。ルールで締め付けるのではなく、管理者と利用者がともに空間を使いこなせるようなシステムとディレクション力が必要。</p>
<p>・Mビルの周知が十分でない状況下で、高いリピーターと利用形態が固定気味になった社会実験となった。</p>	<p>・新しい使い方を生み出すような仕掛けや取り組みを管理者側から提供し続けるような施設運営が重要。</p> <p>・パブリックスペースがシビックプライドを持てる場所として維持できる仕組みが必要。</p>

<p>【Mビル利用による実証実験を経て判明した事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・早朝および放課後時間帯の学生の学習利用が定着。 ・静寂ではない、人々の会話やBGMが流れる空間での勉強や作業が可能と高い評価。 ・駅前でありながら、駐車場がないから客が来ないと言われてきた立地であったが、利用者の目的とする場所があれば滞留時間が延び消費行動が活発化。 ・通学者だけでなく、駅前周辺の居住者や車利用の市民にとっても、駅前立地は優位。 ・子育て世代やシニア層も、気軽に立ち寄れる駅前の居心地の良い空間に期待。 ・実証実験前のニーズ調査と比較し、実験会場利用者のほうが、駅前コワーキングおよびスタディスペースのニーズが高まった。 <p>→「駅前には何もない」＝「使えない」という現状を打破し、Mビルは「駅前に居心地のいい場所がある」＝「使いたい」市民のサードプレイスとなった。</p>

5章. サウンディング

5-1. ゼロサウンディングアプローチ

①サウンディングの基本的考え方

これまで瑞浪市では、図書館や給食センター等の公共施設単体を対象として、指定管理者制度により施設の維持管理及び運營業務を民間事業者へ委託することを除くと、PFI事業を始めとした官民連携事業の経験、実績はない。加えて、人口4万人を切る中小都市の実情から言えば東濃地域をはじめ地元事業者についても同じく官民連携に対する経験が乏しい。また駅北複合施設整備運營業は複数の文化機能を集約再編してより高いサービスの提供をすべき施設であり、本事業の対象施設もデザインから運営に至るまで高度なノウハウが必要とされるが、十分な実績とノウハウを有した事業者が地元には少ない。

そのため「実施要項に基づく募集⇒提案⇒サウンディングの実施」といった大都市で実施されているような手順を踏んだオープンなサウンディングにより官民の適切なマッチングを行うのはハードルが高い。また、地元事業者に「瑞浪の官民連携事業に手をあげてください」といってもなかなか難しいことが予想される。

よって、事業者の啓発もかねて、事業者への個別ヒアリングを通じて、意見を吸い上げ、同時に地元事業者が官民連携のノウハウを蓄積することが重要と考えられる。

また、事業の発意段階から、計画内容が固まらない早期の段階でサウンディングを行い、事業をゼロベースから組立て、事業の可能性を探りつつ地元事業者が参画可能なスキームを組み立てていくような「ゼロサウンディング」を実施する。

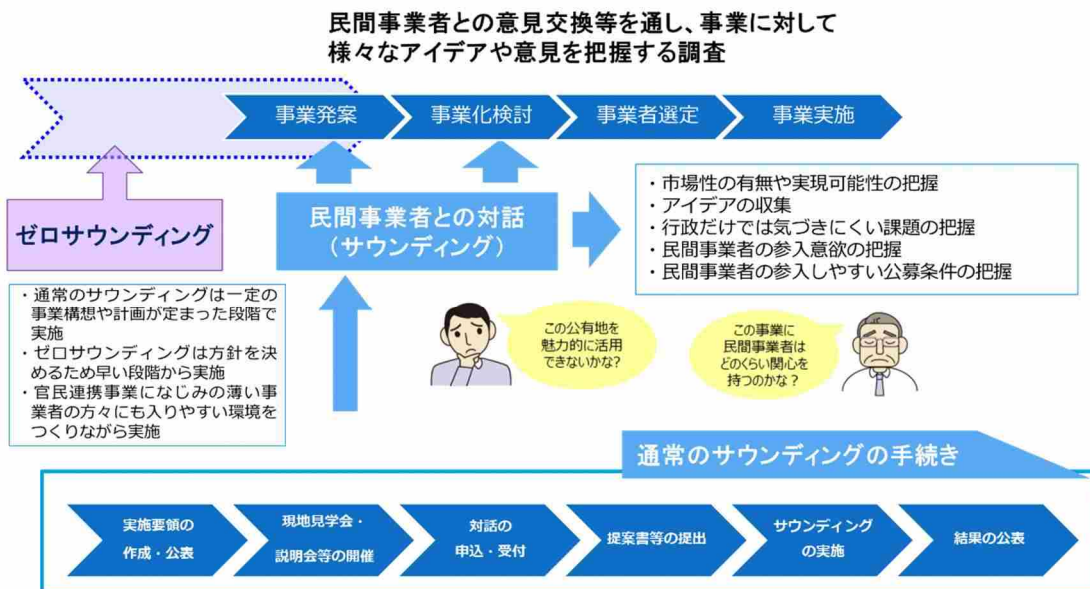


図 5-1 サウンディングの考え方

出典：国交省資料より作成

②サウンディングのアプローチ

地域企業とのネットワークを有し、事業化に際してはきめの細かな金融支援等が期待できる地域金融機関にまずヒアリングを行い、事業参画の可能性のある事業者に関する情報を収集した。地域金融機関へのヒアリング後、サウンディング対象の抽出を行い、各機関との協働の下に相手先を拡大していった。

駅北複合施設整備運営事業は、瑞浪という地域特性を鑑み地元事業者を重視することが必要である一方で、これまでの文化施設にはない新たなサービスを提供する質の高い文教複合施設を整備するという点も考慮し、官民連携事業に一定のノウハウを有する全国区企業の意向も確かめたいという事情もある。

従って、サウンディング対象企業については、まず官民連携事業に関心を示す可能性のある地元の事業者を中心に、近県、そして実績とノウハウの豊富な全国区企業へと対象を拡大していった。

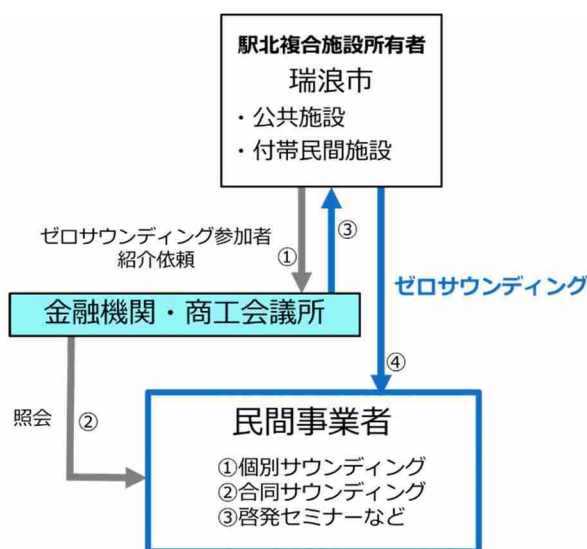


図 5-2 本調査におけるサウンディングアプローチ

5-2. ゼロサウンディングの実施

1) 地域金融機関等との協働

地域に密着した事業を構築するため、また地元企業からの事業者発掘を狙いとして、地域機関等（商工会議所・金融機関・各種団体）と協働し情報収集、意見交換を実施したが、その主な内容は以下のとおりである。

ヒアリング先	・十六銀行瑞浪支店 ・大垣共立銀行瑞浪支店 ・東濃信用金庫瑞浪支店 ・JA とうと土岐支店 ・十六銀行法人営業部 ・とうしん地域活力研究所 ・瑞浪商工会議所 ・瑞浪ロータリークラブ
--------	---

瑞浪駅周辺マーケットの見立てについて

- ・乗降客数が多い駅とはいえ、高校生をはじめ学生が多く、校則等もあり、金を落とさない。事業者の売上シミュレーションは慎重にならざるをえないという懸念がある。
- ・多治見や柳瀬等、県内の先行事業の経験値を借りないと、ターゲットを絞るのが難しい。

地域金融機関の支援等について

- ・瑞浪市に支店を置く地域金融機関はこれまでもまちづくり会議に参加、これからも協調融資などで連携していく関係にある。
- ・法人営業部に支援メニューがある。当行は地域商社の設立や6次産業化に取り組んでおり、支店情報と連携してやっている。
- ・信金は地域に密着し地域情報も良く入る。お客様にも頼りにされ、地域との関係を作ってきたので、様々なところから声が届くようになってきた。ハードルが高いこともあるが、相談していただければ協力する。

駅北複合施設整備運営事業への民間事業者参画の可能性について

- ・瑞浪プロジェクトはデベロッパーやゼネコンが興味持ちそうだ。また最近では複合施設に対して興味をもち関心が高い企業が多くなっている。
- ・昔のPFI事業は中央の大企業が担う事業だったが、近年は人口4～5万の小規模自治体や少額事業費の案件でも獲得に動く事業者が現れている。事業者も採算性が問題なので、公共部分との兼ね合いで民間事業者の提案余地がどれだけあるか、にかかってくる。まずは採算が合うのか、事業者に意見を聞いて、最終的にはPFI事業でなくともPPPが良い。

当該事業の事業化に際しては、地域金融機関ならではのきめの細かい支援、地域金融機関同士が協調して支援する必要性を確認できた。ただし、地域金融機関からは、駅北複合施設整備運営事業に対して一定の理解と期待は得られたものの、官民連携事業者となりサウンディングをかけるべき有力な地元企業は挙がらなかった。

2) 地域金融機関主催の合同サウンディング

岐阜県内にもPPP/PFI案件が徐々に増えてきている状況の中、十六銀行を中心とした主催者による「ぎふPPP/PFI推進フォーラム」が開催されている。当フォーラムは、内閣府PPP/PFI地域プラットフォーム協定制度に基づく地域プラットフォームであり、岐阜県内における官民連携事業の推進、県下の市町村と事業者のマッチングを目的として、毎年数回開催されている。

会のプログラムは、設定したテーマに関する講演と、県下で官民連携事業を検討している市町村の案件を対象に、事業者へのアンケートや事業者の参加を伴ったサウンディングを実施している。特に、民間事業者との接点や対話の機会が少ない市町村に対して事業を効果的に進めていく場としての活用が期待されている。

また、当該フォーラムは、本調査「国交省先導的官民連携支援事業」採択市町村に求め

られる事項である「調査結果の普及汎用」を達成する場としても活用していくことが期待されている。

今年度は、2020年11月19日に開催された。参加企業は、岐阜県下の地方公共団体13団体、県内外の事業者35社が参加して行われた。企業の内訳は、岐阜県下に事業所を置く企業を中心に、PPP/PFIに興味のある、地元デベロッパー、大手ゼネコンの地域支店、コンサル、設計、施工、リース、施設の運営会社などが名を連ねた。昨今では、全国にネットワークを有する大規模な事業者でも、地方中小都市の小規模案件でも「民間の裁量余地の大きい自由な案件なら手を挙げたい」と考える企業が増えているとのことである。

瑞浪市もこの機会を活用し、駅北複合施設整備運営事業を対象として、瑞浪市側からは事業の概要を紹介し、その後事業者を交えての意見交換（ゼロサウンディング）を行った。

当該セミナーにおいて、瑞浪プロジェクトのサウンディングに参加した事業者は以下とおりである。

官民連携事業の代表企業を務める実績のある全国区の建設企業である大手ゼネコンのほか、全国区の運営企業にも参加いただいた。瑞浪プロジェクトが全国企業にも関心のある事業であることがうかがえる。

建築設計、コンサルタント	名古屋圏の会社 2社
施設整備、施工	大手ゼネコン等 2社
	岐阜・名古屋に本社の施工会社 5社
施設運営、その他	大手運営会社等 2社
	岐阜・名古屋圏の運営会社 4社
コーディネーター	森ビル都市企画(株)
主催	ぎふPPP/PFI推進フォーラム、(株)十六銀行、岐阜PPP/PFI研究会
共催	岐阜大学、岐阜県、岐阜市、日本政策投資銀行、(株)十六総合研究所

当該事業の合同サウンディングに参加した事業者から得られた意見の主な内容は以下のとおりである。

瑞浪駅周辺マーケットの見立て・事業可能性
<p>※事業マーケットは「よそ者目線」の見立てが必要。全国区企業から地元企業まで参加があり、幅広い目線で意見を聞いた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・乗降客数が多い駅とはいえ、<u>車社会を意識した施設開発が必要</u>。北に集客施設とは言え収入を生まない施設を集めている。 ・最初は消費を目的としない施設整備、<u>滞在型の公共施設で多世代が利用し住民サービスをより高度に提供、集客を図っていき、副次的に民間開発が進む、これが成功のポイント</u>。 ・瑞浪より山間部で人口も少ない自治体の図書館だが、やはり学生が多く歴史的観光資源も

あり小規模な街だが人は多く集まっている。人口 3.7 万人の瑞浪でも公共施設での集客は十分可能性はあると思っている。

- ・十数年前に市民ホール、図書館を含む複合文化施設整備を行い、それが起爆剤になって商業開発が起きて、やっと現在に至って確実に波及効果が出ている。それを急いでというより、一歩ずつやるのが必要。金のない学生、子どもがターゲットでも、それにお金を持っている親や祖父母がついてくる。よって未来の世代に投資するのは極めて重要。さらに成長して大人になった人が消費者になるという世代循環もある。

駅北複合施設整備運営構想について

- ・学生が多く若年層にチャンスがあるのではないかと**思っている**。計画として気になるのは、子育てをする方々を呼び込むのに手立てや工夫はあるのかが気になる。
- ・(瑞浪市) 隠れ待機児童はいるので、直営でやるかはさておき、企業主導型保育の設置を考えている。不登校や障害でぼけっと・こぶしを取り入れることで、広い意味で子育てを支援する内容を**考えている**。
- ・複合施設なので用途ごとに寿命が違う。一棟型が良いかもどうかも含め、配置検討が必要。

運営面からみた整備構想の評価

- ・発達支援などの福祉機能も直営ありきではなく、「指定管理制度」というベースを行政で**整えれば民間の力で新しい血を入れ、力を出しやす**いと**考えている**。
- ・人口ピラミッドは学生が多いが 20 歳台前半で出て行ってしまう。しかし市内には保育士育成の大学もあり、就労という意味で彼らが働きたいと思うところを駅北複合施設に創り、名古屋からでも通えるようになれば良い。
- ・福祉の分野で就労という意味で大きな収益をあげる施設でなく、仕事に絡めながら運営は繋げていけるのではないかと**思っている**。
- ・公共施設を中心とした施設開発で、遊び場、サードプレイスの点で、プレイルールの拡張という観点で、学校教育の時間以外の有効活用という視点に立てば、近隣市町からも来るようになれば、マーケットがあるのではないかと**思っている**。
- ・昨今は文化複合施設の官民連携事業案件が多い。ある市の案件では、DBO方式で市の中心駅周辺地区に複合公共施設(図書館、子育て、子ども図書館、観光発信、ブックカフェ、ホール・公民館)延床約 6,000 m²の施設を整備しようとしている。公共施設管理計画に基づき老朽化した 1 万平米の施設を 7 千平米に集約するとすれば、ハード整備について今は社会資本整備交付金でかなり手厚い国の補助金が期待できるので、早期に事業化することをお勧めしたい。

事業者に創意工夫を發揮していただくための条件

- ・運營業務を重視していただき、運營業者との事前ヒアリングをして要求水準をきちっと作ってくれれば面白い施設になる。子育て世代は事業者側から誘客することが必要だが、図書館は整備すれば必ずシニア世代は来る。それに若い学生を呼びこむなら学習室、wifi 環境を充実させるとかの施策が必要。

- ・施設の運営に何がなか、要件は何か、様々な運営事業者と事前にしっかりと早い段階で協議して、要求水準書に盛り込むべき事項を固めてください。
- ・事業者にとって官民連携事業の良い点は、運営期間が指定管理制度のように短くなく 15 年などの長期契約であるからだ。民間企業では5 年働いて本人が希望すれば無期労働契約となり雇用が安定する。また従業員の人生設計上地域への定着にもつながるため、地域への貢献になる。だから運營業務で通常の指定管理 5 年では事業者は応募しない。運営はロングランで考えて欲しいので、3～5 年で指定管理業者を選ぶ方式はやめてほしい。
- ・公共事業の地元経済乗数効果があるので、地元企業の地域貢献度を考えてもらいたい。
- ・7,000 m²規模の施設整備を含む官民連携事業だと通常、地元企業は代表企業にはなれない。最近規模だけ大きくて地域に金が落ちない PFI 事業が多いので、そういう公募は避けてほしい。行政にも「地域貢献事業」という認識を持って地元企業も重視した公募をかけてもらいたい。地域と住民で経済乗数効果の出る事業に仕上げてもらいたい。
- ・よって、運營業務はなるべく地元企業をベースに考えたほうが良い。全国区企業だと地元を受け皿がある場合には応募しない。ただし、資格参加の問題とか地元でケアできない場合など全国区企業もリスクを取る必要がある場合はジョイントでやる場合がある。
- ・ただし大手が入れば問題があったときに助けられるが、図書館長をいつも東京から連れていけないし、基本は地元で自立して運営することが重要。

3) 事業者への個別サウンディング

地元企業と全国区で支店網を有する企業ではサウンディングで明らかにしたい視点が異なる。また当事業は複合機能を持ち専門性を有する文化施設であり、個々の施設機能についても専門領域とする事業者から有益な知見を得たい。

また、平場の合同サウンディングでは聞けない事業者の本音も把握したい。「当社は実は駅北複合施設整備運營業業にこういう点に関心がある」「こうした条件が揃えば事業参加が可能」という、会社独自のスタンスや事業への考え方は、平場の合同サウンディングでは有効な意見が獲得できない。

従って、事業者に対して個別にアプローチし、今後のサウンディングや事業スキーム検討の深堀を行った。

ヒアリング先	<ul style="list-style-type: none"> ・瑞浪市及び東濃地域の福祉事業者・瑞浪市社会福祉協議会 ・近県の文化交流複合施設運營業業者・岐阜県内の PPP 事業者 ・官民連携事業の実績と分野別に専門ノウハウを有する全国区事業者
文化ホールの計画にあたっての留意点 <ul style="list-style-type: none"> ・<u>ホールを多目的化すると設備が中途半端になり、結局なにも使えないものになりがちである。</u>ホールの利用目的を明確に決めてから仕様を決めるか、決めないで音響性能や防音性、舞台装置などの専門性はあきらめるか、どちらかをはっきりさせるべき 	

- ・ホール単体としての機能は求めず、ホールは他の主力機能の付加価値と割り切って、付加価値に沿った使い方の出来るスペースとして設計すべき

生涯教育・フォーラム事業について

- ・オープンダイアログ＝対話を重要視している。マイノリティを大事にする町、出会いと交流で人と街を元気にしたい。
- ・中央公民館の仕事はいわば「消化試合」で公民館法のしぼりがきつくて自由な運営ができない。一方「ときわ」は自由にやらせてもらっている。
- ・民間と行政の相いれないところが絶対あるが、双方が理解して、互いの領域には深入りしないところをつくる必要がある。一方で、瑞浪市の硬直的な指定管理による業務のあり方についても考えてほしい。
- ・他館の情報がわかりにくい。人口が少ないから学びに来る人が少ないのではなく、情報を知らないから来ない。発信の仕方が下手。地区の公民館は外に広報する気がないので、HPにあげない。情報一元化とPRは中央公民館の仕事。市内の他館の利用状況を一元化し、公共施設全体の稼働率をあげる工夫が必要。
- ・「横断的思考」「市民がプレゼンできる場所の確保」が重要なポイント
- ・図書館、美術館、ホールとそれぞれコアな機能だったものを複合施設としてリンクさせて、地域の人にも「横断的に物事を考える」を「事例施設」を通じてできるようになった。行政の福祉、教育といった縦割りも打破し、文化活動を通して横断的思考ができるようになった。
- ・市民が自身の成果を披露する場としての複合施設ができ、活発に行われるようになった。
- ・ある事例では指定管理者が複数機能を一括運営しているため、元々市の縦割りの所管ではあるが、行政がやりにくいこと、所管をまたいだことを指定管理者がまとめていくことができる。事業は行政が後追いする形でも進めることができる。

福祉事業のニーズ・事業性について

保育事業

- ・瑞浪市の中心部の地域では行政の立場では待機児童0人が建前だが、いわゆる「隠れ待機児童」希望の園に行けない子供が数十人いるという状況であり、市の中心で人口の集積する地域の中心にある瑞浪駅前には保育スペースのニーズがある。
- ・今後の人口減少を考慮しても、市街地に子育て世代がさらに集中すると推測され、市の中心部にはまだまだ保育機能に対するニーズはある。
- ・企業主導型保育事業への事業者の参入は可能だが、当制度（設立・運営ともに）が存続していることが必須条件。その前提があれば事業展開の可能性は有り得る。

社会福祉

- ・ぼけっと・こぶしについても、現在運営している社会福祉協議会に代わって、協議会と事業者が連携して担うことが可能である。
- ・指定管理であれば福祉総合相談窓口を実施したいと考えている。

<ul style="list-style-type: none"> ・市の福祉事業に関しては社会福祉協議会が担っているが、社福協との連携は、<u>雇用形態や就業規則、賃金、人事配置など、互いの規則や規定の調整は難しいが、逆にそれをクリアすれば連携は可能</u>である。
<p>複合機能の併存する施設の運営（図書館とカフェ）にあたっての留意点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・例えば図書館にカフェを配置する場合、やり方としては2種類ある。図書館とカフェを同一事業者が運営するのと、別事業者の運営である。事業者を分けてしまうと空間のつくり方や使い方が分かれて連携ができない。あるべきは一体型が良い。 ・例えば事業者が分かると、必然的に空間も区分され、カフェスペースは音が許容されるがカフェ以外のスペースは雑音が厳しくなる。従来型の図書館のように、カフェ以外はしゃべるなどという無言の圧力がかかる。 ・<u>一事業者がカフェも図書館も一体で管理すれば、静寂を保つべき学習室以外は人の会話が聞こえるような心地よい空間づくりができる等の仕分けが可能となる。</u> ・事業経営面で見ても、<u>カフェと図書館は包括業務化が必要。</u>でない（カフェは不得意部分の）行政が補完しないといけなくなるなど、<u>空き店舗化した場合の対応などで不都合が生じる。</u>
<p>民間事業者による収益事業のニーズ・可能性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・複合機能の入った公共施設にカフェ等の民間収益施設を設置する場合でも、目的外使用料（カフェ部分賃料）はカフェテナントから直接市へ支払いとなるため、施設運営者である指定管理者の収入にはならない仕組みにしている事例が多い。 ・仮に駅北複合施設に民間収益施設を設置しても、<u>瑞浪市や周辺市町村の人口から見ても継続的な売上確保はさほど見込めないため、賃料の減免や、基本的な設備は最初から行政側で設置するなど、事業者が経営しやすい環境を行政側で用意していただく必要がある</u>と考えられる。

5-3. サウンディングからの示唆・事業への反映

瑞浪市に支店を有する地域金融機関への聞き取り、本調査における一連のサウンディング結果から、駅北複合施設整備運営事業推進のために得られた示唆は以下のとおりである。

サウンディングから得られた示唆	事業内容・事業スキーム構築での留意点
<p>施設整備について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まずは公有地活用事業として行政がリスクを取ってやろうとする事業は非常に良い。しっかり行政が計画をつくりリスクをとって拠点施設を整備し人を集める仕掛けをつくり、起爆剤として民間 	<ul style="list-style-type: none"> ・思い切った公共投資による複合施設整備と、空間・サービスの高質化により集客力を高める ・駅至近の立地優位性を十分に生かした施設設計画が必要

<p>投資を呼びこむという循環が必要。</p> <ul style="list-style-type: none"> 複合型となれば、機能及び施設利用や方法が異なり、用途ごとの寿命が違ってくる。すべて分棟か同じ構造にすべきか検討が必要。 国の政策、交付補助金制度に迅速に対応すべき。民間のスピード感に行政側が合わせて事業の加速化もすべき。 	<ul style="list-style-type: none"> 空調だけ見ても、図書館の大空間と福祉相談教室等の複数諸室に分かれた機能によって機械設備が異なる。各種メンテナンスや切替も含め、長期 LCC を意識した施設配置、設計が求められる。 制度対応を早急に。複数の制度を視野に入れ、事業スケジュールの管理が重要。
<p>施設運営について</p> <ul style="list-style-type: none"> まずは運営者を決めてどんどん内容を決めていけばいい。設計や建設は後からいくらでもついてくる。 運営の主体事業者が地元だろうと大手だろうと、働き手は地元が担う。どうしても地元の力は必要で、地元の参画なしでは成立しない。 他分野や異なる事業者での協働は雇用制度から人員調達や配置等規則が違うため、調整が難しい。 文教施設においては、とくに集客力の運営スキルが求められる。 民間単独運営と指定管理、いずれも民間裁量の余地が大きく、民間事業者がより多く収益を上げられるよう、行政側の制度を整える必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 重要なのは運営・オペレーション。利用者目線の運営を誰に託すのか、パートナー選びが最初で最大の課題。 大手が参画することで地元が縮小するような概念があるが、それは杞憂であり、地元人材をどうやって集め育成していきけるノウハウをもった事業者を選定することが必要。 会社の合併と同じく、異なる事業者の共同は調整が困難であるが、空間と時間の共有等組み合わせができれば効率化を上げることが期待できる。 施設運営のサービス効率化と高度化には高い技術と組織力を持った実績のある事業者選定の仕組みづくり。 現状では民間が収益を上げにくいシステムになっているため、行政側の柔軟な対応と民間に合わせたスピード感が必要。
<p>事業スキームについて</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象事業の範囲は幅広く、可能な限り民間にゆだねるべき。 運営については、分野ごとでなく包括的な業務全般を一つの事業者にまかせる 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業の範囲をはじめから限定するのではなく、早期に幅広い事業者との対話を通じて、官民の相互利益となる事業参画の形を追求。 ある市の複合施設の事例では、民間に運営をゆだねているのは図書館・収益施設、

<p>べき。機能毎だと事業不振や撤退という事態になった場合、フォローが困難。空間全体のマネジメントにも統一感のなさや、サービスのムラが生じる。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 本計画は、住民に密着する機能が多いので、相当高い企画力と運営力を持った事業者にも担ってもらうことが必要。 • 瑞浪で手を挙げる事業者は限られている。事業者が自由に企画提案できる立て付けにするために、幅広く事業者にも声掛けが必要 • 全国区の企業でも、PPP/PFI 事業で実績を宣伝にできるため、小規模案件でも「自由にできるなら出たい」と思っている企業はたくさんいる。民間が自由に暴れられる条件を行政が考えていくことが良い。まずは行政主導で利用者を増やして集客力を付けて、次の段階で「民間さん来ませんか」という手順がよい。 	<p>フォーラムは直営地元重視スキーム。図書館と併設したカフェは市との単独個別契約のため、図書館との協働・連携が図られていない。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 運営側が運用しやすい機能と効果的な集客を見込む動線配置などが可能とすべく運営重視スキームを整える。 • 瑞浪の指定管理手法の改善 • 行政の PPP スキル向上、民間共創能力、柔軟なモニタリング能力を磨く。 <p>• 全国でもっとも多い市町村は人口 5 万未満都市。全国区企業は地方小都市の営業モデルとなる実績をつくりたがっているため、その機会を創り出すような事業スキームを構築する。</p>
---	---

6章. 官民共創による施設整備運営方針の検討

6-1. 事業地区の概要

瑞浪駅は、広大な駐車場が駅北に直結しており時間貸しで料金が低く利便性も高いため、最寄りが周辺駅の通勤者も利用している。駅周辺駐車場は公民合わせて多く、需要も高い。しかし駅周辺商店街は高齢化・経営の旧態化、街の老朽化が進み、駅利用者が時間消費する『居場所』が全くなく、まちの衰退が著しい。



図 6-1 事業対象地区の概況

6-2. 駅北複合施設整備運営事業の基本方針

1) 基本コンセプト

事業実施にあたり、どのような施設を目指すべきか、またそのためにはどんな方針で事業を進めるべきか、これまでの市民等へのニーズ調査や社会実験結果も踏まえ、事業地区の立地特性も踏まえつつ、駅北複合施設のコンセプトを以下にまとめた。

～東濃地域や市民のサードプレイス～

瑞浪市、瑞浪駅の新たなシンボル ～ 市民の誇りとなり、地域の魅力を感じられる施設
誰でも気軽に集まり利用できる ～ 自分の居場所と思える施設
学びや活動が充実する ～ 多様な学びや活動に触れられる施設

駅北複合施設では、建物や図書、人、活動などを通じて、「地域の歴史や人のあたたかさを感じられる」ことが重要である。市民には地域の良さを再発見してもらい、市外からの訪問者には瑞浪の魅力を知ってもらえ、歴史や風土・文化を発信・体現することでシックプライドを醸成するような施設を目指す。

また、このような地域性を感じられる場所で自分と向き合い、知人と語り、自分やまちの将来について考え、自分なりに使える「自分の居場所＝サードプレイス」であると市民に思ってもらえる施設を目指す。公共施設は市民全員が平等に利用できるものであるため、どのような方であっても入りやすい・行きたくなる施設を、ハードとソフトの両面から実現する。

そして、従来の図書を通じた生涯学習支援だけではなく、時代変化に対応した「多様な学びや活動」を提供できることがこれからは必要になる。東濃に居ながら大都市で行われているような高い質の学びや活動に触れられる機会が多くあることは、市外に出ず瑞浪に住む理由になり得る。また、市民の感性を磨き、創造力や表現力を高めていくことで、人を高め、地域の力を育んでいく。

以上のような観点から、瑞浪市民の共通財産として広く市民利用を図る施設とするとともに、東濃地域全域の市民にも広く開放、数多くの集客を図り、市民の交流の核となる『東濃地域や市民のサードプレイス』の創造を目指す。

2) 施設整備運営の基本方針

駅北複合施設整備運営は現在進められている瑞浪駅周辺まちづくりの一環として実施していくことが必要である。

まちづくりによる活性化とは、地域に人を集めることにより、市民、利用者のサービスの向上すなわち市民の生活の質の向上を図り、街が活性化する。そのためには集客力のある施設が必要となる。

ただし、大都市と異なり、小都市では周囲の市街地の機能が乏しいため、ある程度施設

内に機能を備えないと集客を図ることができない。

このような観点から駅北複合施設は、集約対象4施設の単なる公共機能の再編だけでなく、民間主導による付加機能を併せ持った施設を目指す。

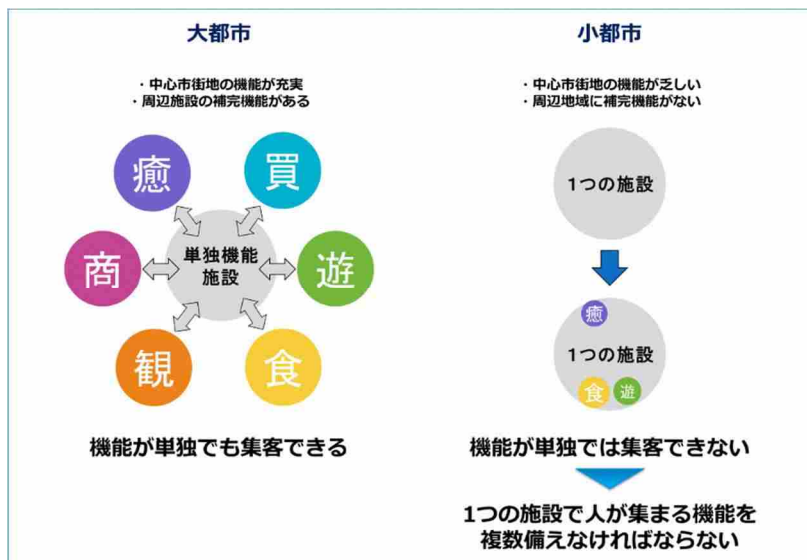


図 6-2 駅北複合施設のあり方

施設整備運営の基本方針は以下のとおりである。

①東濃地域の「まん中」にある『東濃のサードプレイス』づくり

- ・瑞浪市が東濃5市の中間に位置し、当該複合施設が交通利便性の高い駅前に整備する施設であること、東濃地域の他都市の駅前には類似した文化施設がないという立地優位性を活かし、東濃地域各市から多様な世代が集まり、市民文化を醸成し快適な滞在時間を楽しむことができる施設づくりを行う。

②官民連携により、多様な利用者ニーズに対応し、多様な機能の連携により質の高い市民サービスを提供

- ・民間事業者のノウハウを活用しつつ、事業実施効果の高い官民連携手法を導入し、施設・機能の連携を図り経費の効率化や公共サービスの向上を目指す。
- ・所管する行政各部門の垣根を取り払い、多様な市民ニーズにワンストップで対応できる複合施設を目指し、官民連携による効果的な管理運営を実現する。
- ・誰もが自由に使いやすい施設とするために、公的ルールで過度に縛ることなく、運営側も柔軟な対応をすることで、市民・利用者の使い勝手の向上と利用にあたっての自由度を高め、市民・利用者の創造性を最大限発揮できるような施設づくりを目指す。

③地域の課題と新たなニーズに対応した機能を持った複合施設の創出

- ・居心地の良い空間と新たなコワーキング・スタディスペースを創出し、東濃エリアのサードプレイスを目指す。
- ・民間主導の保育園を設立、柔軟な保育サービスを展開し、隠れ待機児童の課題解消と

子育て世代の就労支援とスキルアップを目指す。

・身近で気軽に立ち寄れる福祉の総合窓口を設置、支援の拡大と課題重症化の予防、福祉ネットワーク環境の拠点を創出。

3) 駅北複合施設の規模・導入機能の基本的考え方

a. 集約再編対象4施設の基本方針

既存4施設の集約再編により、駅北複合施設に求められる機能と規模の基本的考え方は、「集約再編で床面積は減少・必要機能は維持・民間へのシフトチェンジで質の向上と負担軽減」である。

前述したとおり本事業は、東濃他市の施設立地状況も鑑み利便性の高い駅前に複合施設を集約する事業で、広域から人を集めることによって、市民利用者の生活の質の向上と、周辺を含めたまちの活性化を目指す「まちづくり事業」である。

そのためには、通勤通学で駅を使う利用者に加えて、子育て世帯、シニア、など新たな利用者を発掘し、利用者が居心地よく長く利用できる「滞在型」に重点に置いた機能の導入を図る。

大前提として、公共施設は市民共有の財産であり、市民が広く利用できる施設である。

しかし、過去の利用状況をみると、中央公民館のホールはほとんど、あるいは全く利用しないという市民も多い。固定化された行事にリピーターが大半を占めた利用に終始しており、一部市民しか使われておらず、幅広い市民ニーズに応えられていない。

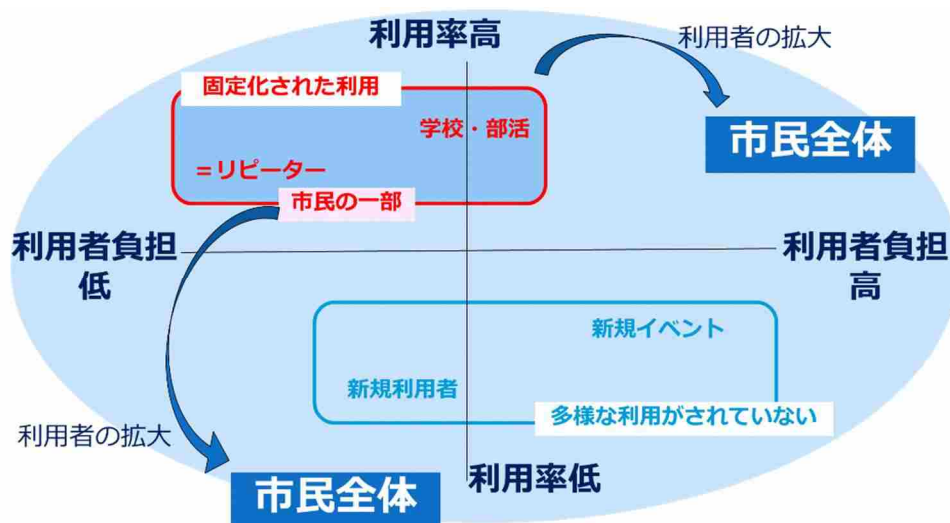


図 6-3 市民ホール・フォーラムのあり方

図書館についても、第3章のアンケート結果でも記載したとおり、利用者が固定化し、10代の70%以上が1年以内の図書館利用はない。

従来型の図書館とサロン型との比較をすると、従来型では閲覧者優先でそれ以外の目的の利用者は閲覧者に遠慮するようなシステムである。そのため、利用者の幅が狭まり、誰もが利用しやすいとはいえない。サロン型は音楽や会話、コミュニケーション機能も充実しており、個々の目的に沿った使い方ができる。静かな空間で本を読みたい人にはサイレントルームを利用してもらい、多様な目的、多様な利用者が心地よく共存できる環境とすることができる。

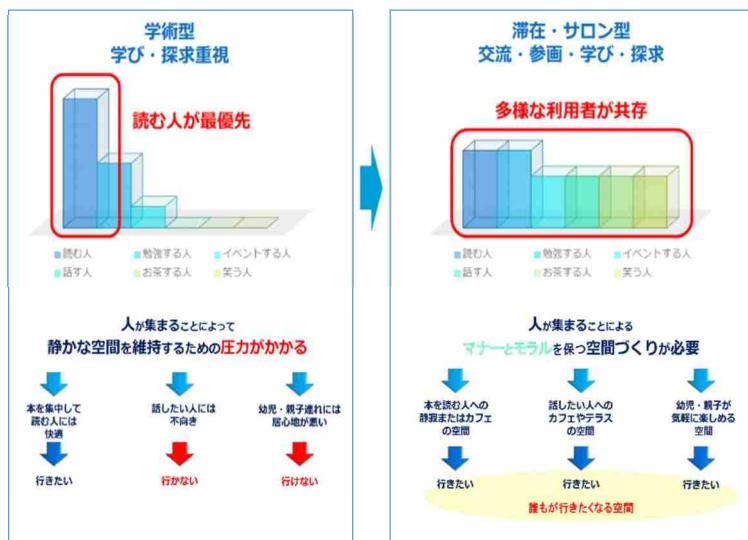


図 6-4 駅北複合施設としての市民図書館のあり方

4 施設の集約再編にあたっては、まず利用率の低いものを削減し、利用率の高い機能であっても固定化して維持するのではなく、機能を向上させ付加価値をつけた上で適正な面積とした。全体面積では縮小した分、新たな機能を追加し、既存と新規機能が補完しあう空間を創出する。また継続的な利用者を獲得するには、コスト削減だけではなく、運営側が様々な手法を駆使してホスピタリティのあるサービスを提供できる施設にすることが重要である。

現状	少数派ニーズと一部の利用者に対応	集約再編案	高いニーズと幅広い利用者に対応
床面積	<ul style="list-style-type: none"> ・利用率の高い低い関係なく維持 ・ゆとりのある面積 ・耐震老朽対策費増大 	床面積 ※現状から比較	<ul style="list-style-type: none"> ・利用率の低いものは削減 ・利用率の高いものは機能向上とコンパクト化 ・一部新規機能追加
財政負担	コスト拡大	財政負担 ※現状から比較	コスト削減

図 6-5 施設整備の方向

上記までの基本的な考え方を踏まえつつ、瑞浪市の各施設を所管する現業部門との意見交換を踏まえ、市民図書館、中央公民館、ぽけっと、こぶしの諸室の機能を駅北複合施設整備においてどう再編するか、以下のように整理した。

集約再編対象4施設の再編方針の整理

名称	運営	現施設の主な課題	新たな複合公共施設への再編方針
瑞浪市民図書館	・指定管理者により運営 (NPO法人こまどり会)	※施設利用率 ・年間の施設利用者数は約5万人(固定層、リピーターが大半)。 ・市民の75%が一年以内利用無し(Webチケット) ・個人貸出登録者数約2万6,500人 ・暗く閉鎖的な学習室	・ 公立図書館として備えるべき条件を確保 しつつ、「瑞浪らしい図書館」の創出と「東濃のサロン」の役割を果たすために、民間事業者のノウハウや運営力を最大限に活用し、来館者の大幅な増大を図るとともに、市民・利用者の満足度を高めることを目標とする ・ 利用者の利便性増進と滞在時間増大を図るため、居場所の配置に創意工夫を凝らし 、学習室やコワーキング等の連携機能を充実させ、席も可能な限り多数配置する ・滞在時間を快適に過ごすため、カフェや商業施設等の付加機能を導入する
中央公民館	・直営にて運営 ・公民館法の施設 ・業務の大半を外部委託	※施設利用率 ・年間の施設利用者数は約10万人弱 ・自主事業等開催、ホールの利用率が低迷	・ 公民館法上の公民館にこだわらない 利用形態、運営方法を検討する。 ・民間が利用しづらくなる制度を外し、施設利用者層を拡大させるための機能を取り入れるなど、企画・運営にあたって新たな手法を導入し、運営管理の刷新を行う ・会議室等の 小部屋機能を統廃合 し、維持管理運営体制を統一、コワーキング・スタディスペース等、 新たに導入する機能との連携 を図る ・ホール空間の目的機能、目的に沿ったデレクターの確保等検討を行い、コストパフォーマンスに合う空間を創出 想定される利用用途：部活・クラブ活動、大会発表会、ダンスレッスン、学童・アフタースクール活動、パサライベントでの簡易宿泊所、災害時避難所
ぽけっと(子ども発達支援センター)	・社協により運営 ・市内在住の0歳から18歳までの児童を対象とした相談事業および、支援事業を実施	・年間利用者数約3,000人 ・建物の老朽化 ・従前施設の用途変更による施設利用と機能の維持	・既存の機能は維持することを基本とする。 ・発達支援施設という特殊性を考慮し、諸室の配置、利用者動線の面で 必要とされる独立性を保持しつつ、複合公共施設に組み込む 。 ・必要に応じて、基本計画に付加機能として位置付けている保育施設や福祉総合窓口との連携を図る。
こぶし教室(教育支援センター)	・瑞浪市教育委員会運営	・年間利用者約380人 ・相談は年間500件以上 ・建物の老朽化	・既存の機能は維持することを基本とする。 ・不登校児の支援と学習補助を行う。ぽけっとの専門スキルとの連携もすでに行っており、一貫性のある子どもへの支援として集約再編を検討。

担当各課と諸室の稼働状況、占有率、事業収支をヒアリングし、官民連携の必要性や官民の運営や空間の考え方の違いなどを議論しながら必要面積について協議を行った。

担当課からは、既成概念を変える手法や検討の必要性については理解、共感は得られたが、指定管理方式を超える官民連携の経験がない瑞浪市では、事業運営の刷新に対する意識を変えていくことが今後の課題である。

今後、効果的な官民連携を図っていくためには、施設の計画的な運営ビジョンや採算性を念頭に置きつつ、より具体的で専門性の高い情報と、民間の高い運営手法や厳しいコスト管理等の研究が必要であり、今後の課題として明確になった。

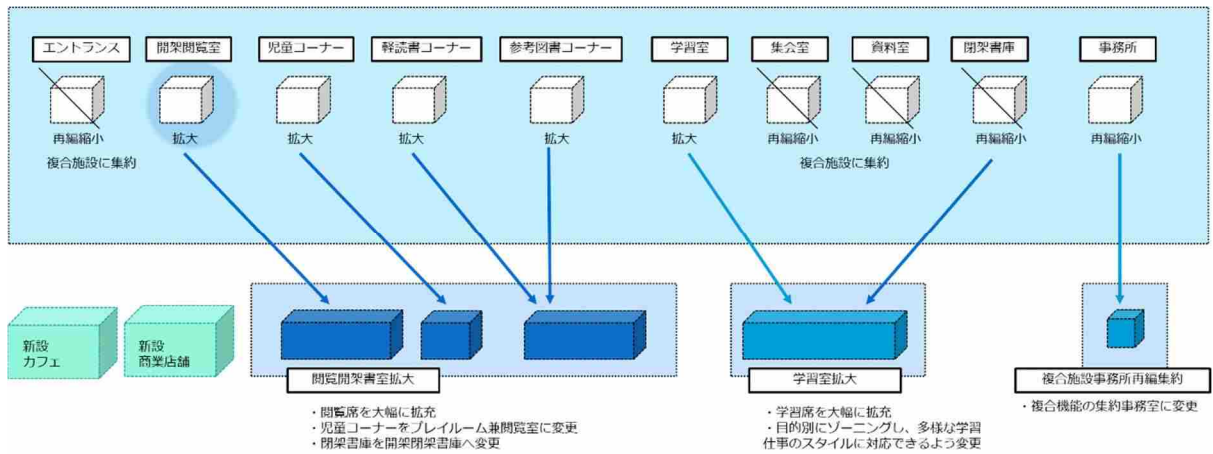


図 6-6 瑞浪市民図書館諸室の集約再編方針

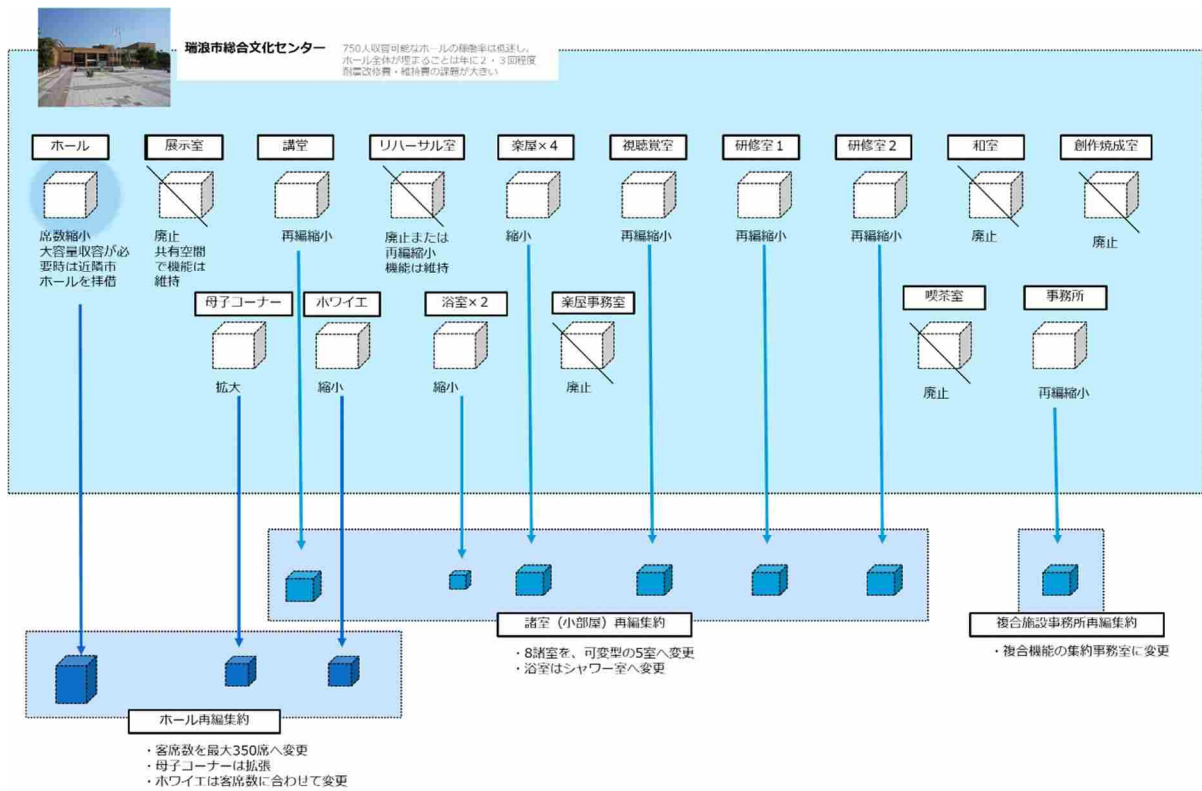


図 6-7 中央公民館諸室の集約再編方針

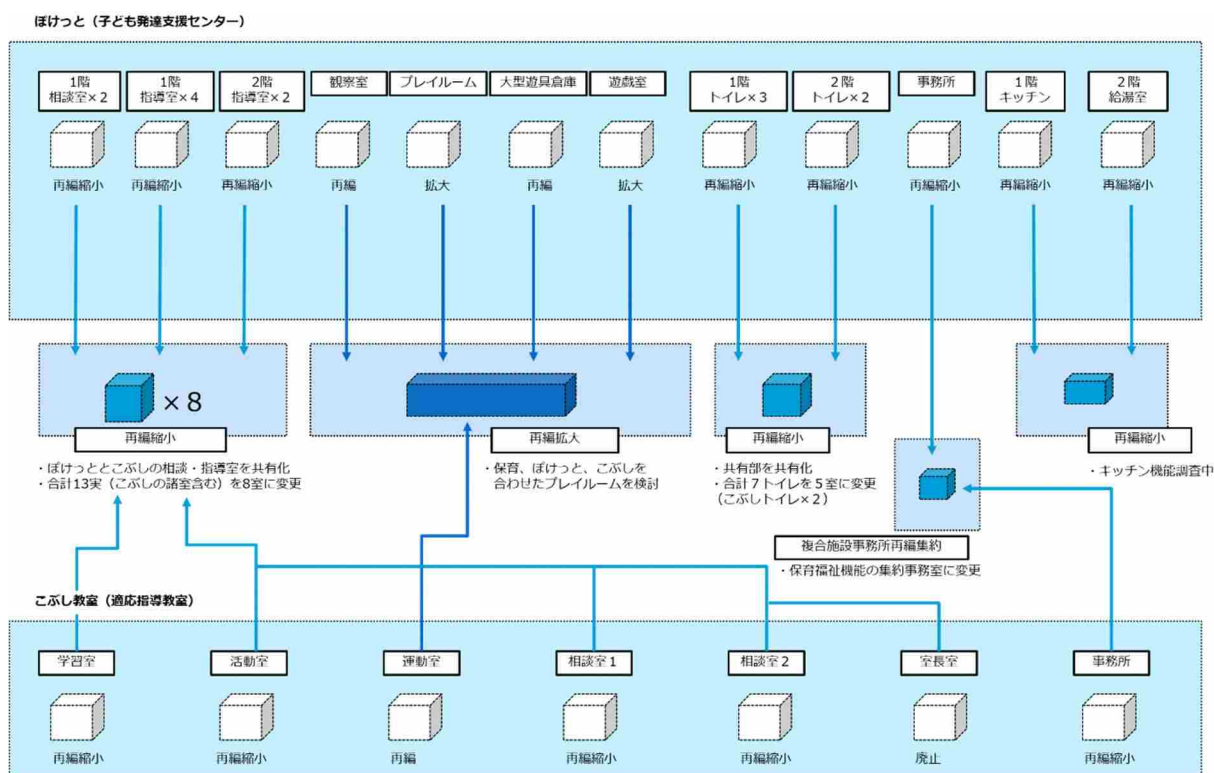


図 6-8 ぼけっと・こぶし教室諸室の集約再編方針

b. 新たな導入機能についての検討

瑞浪市や駅周辺地域の行政課題、市民の潜在ニーズに対応する機能として、駅北複合施設に付帯事業として導入すべき機能について、以下のとおり検討した。

①コワーキングスペース

これまで述べてきたように、Mビルでの社会実験でも仮説に基づき設置した機能である。その社会実験や事例調査から、駅北複合施設整備運営事業でのコワーキングスペースの導入可能性は以下のように整理できる。

- ・大都市の限られた商業区域以外において、コワーキング用途単体で事業採算をとることはほぼ不可能。（都市部ではカフェがコワーキング機能を併せ持ち、コワーキング単体機能に付加価値をつけているため、コワーキング単体機能よりもニーズがある）
- ・固定収入を基本とした会員制、シェアオフィス型が主流としてあり、ドロップインの飛び入りのサービスは継続できていない。（東濃地域の事例をみても、コロナ禍でドロップインは閉鎖中が多い）
- ・単体機能ではなく、他の都市機能との連携を図ることが必要。社会実験でもコワーキングスペースを使うまでもなく、利用者はスタディ（カフェ）スペースで作業を充実させていた。
- ・従って、本事業では集客機能や保育機能の付加機能として整備する方針。

事業可能性のあるパターンとして整理すると、以下のとおりである。

1. リモートワークサポート型	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・コロナ禍で顕在化、増大しつつあるリモートワークニーズに対応した共同のオフィスワークスペース。「家ではリモートワークしにくい」ニーズに訴求する空間構成が求められる。 ・多様な働き方、大都市から地方への移住、リモートワークニーズに対応したワークスペース。「大都市でなくても全国区の仕事も可能」ニーズに訴求する空間構成が求められる。 ・会員制、ゲスト利用のドロップインなど多様な運営形態。
利用者ターゲット	・ホワイトカラー中心に起業家や共働き世代、シニアまで比較的広範なユーザーを想定。
立地条件	・立ち寄りやすさ、通勤経路の途中にあること等が求められ、駅前など一定程度の都市機能が集積していることが条件となる。
類似事例	郡上市 HUBGUJO

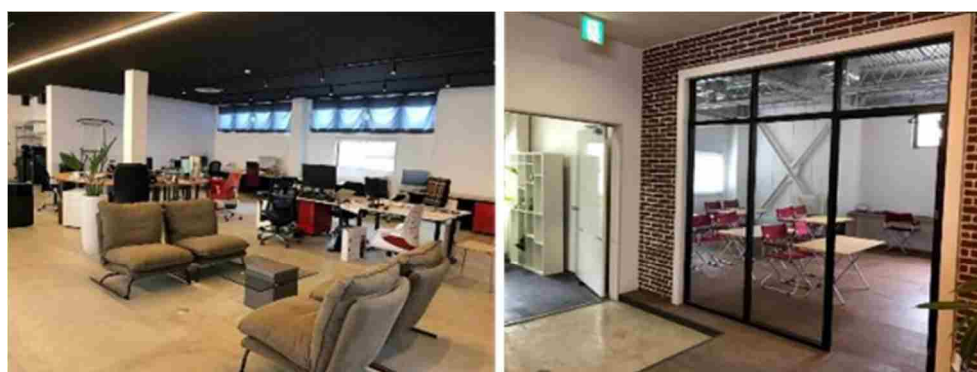
2. 図書館併設学習サポート型	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・コロナ禍で顕在化、増大しつつあるリモート授業・講義ニーズに対応したスタディ・ワークスペース。「家より集中できる」ニーズに訴求する空間構成が求められる。 ・会員制、ゲスト利用のドロップインなど多様な運営形態。
利用者ターゲット	・学生もネット利用の学習や授業などが増加しており高いニーズを持ったユーザーとして想定。
立地条件	・立ち寄りやすさ、通学経路の途中にあること等が求められ、駅前など一定程度の都市機能が集積していることが条件となる。

3. 就労支援型	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・保育所と企業提携し、子育て期の保護者に多様な働き方やスキルアップ、自立を支援していくスタディ・ワークスペース。「家族が安心して働ける」ニーズに訴求する空間構成が求められる。 ・雇用、会員制、ゲスト利用のドロップインなど多様な運営形態。
利用者ターゲット	・低年齢児の子育て期から学童期の保護者、共働き世代をユーザーとして想定。
立地条件	・立ち寄りやすさ、通勤経路の途中および併設にあること等が求められ、駅前など一定程度の都市機能が集積していることが条件となる。
類似事例	広島市 子育てママの働くオフィス 足立区 つなぐ保育園

4. ジョブクリエイト型	
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・クリエイティブな仕事を中心に多様な働き方やスキルアップ、自立を支援していくスタディ・ワークスペース。「商談ができる」「仕事に繋がる」場所のニーズに訴求する空間構成が求められる。 ・会員制、ゲスト利用のドロップインなど多様な運営形態。
利用者ターゲット	・クリエイターを主体に、関連事業者等の広範なユーザーを想定。
立地条件	・立ち寄りやすさ、通勤経路の途中および併設にあること等が求められ、駅前など一定程度の都市機能が集積していることが条件となる。
類似事例	名古屋市 ジュウノハコ



五反野駅近くにある「つなぐ保育園」の付帯施設として運営する coworking スペース。経営的には保育園がないと成り立たないが、顧客ニーズに応じてランチなどのサービスも提供。幅広い利用者層に支えられながら稼働。



名古屋駅近くにある「ジユウノハコ」。スペースの運営者が30人ほどのフリーのクリエイターに仕事を振って経営する coworking スペース。新たな事業の創発につながるラウンジ・ミーティングルームなどの設備を有する。

図 6-9 コワーキングスペースの事例

②保育事業

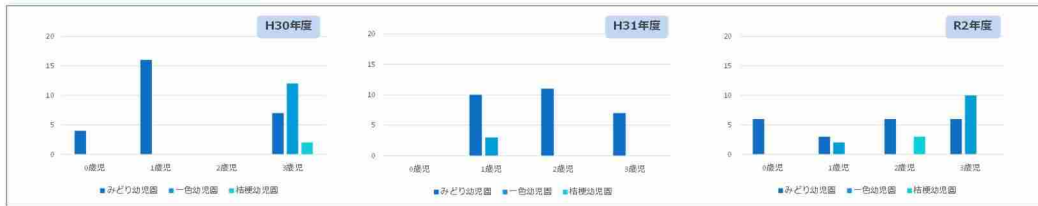
○検討の背景

- ・待機児童 0 人が継続しているが、隠れ待機児童は調査の結果存在していることが判明。
- ・瑞浪市中心市街地での保育園抽選は毎年行われており、落選者も 30 人前後で推移している。
- ・年齢別では、抽選は 3 歳未満、3 歳以上が定員割れしている。
- ・少子高齢化、人口減少が続く中でも、中心市街地の世帯数は近年増加している。特に若い世帯の中心市街地への移住が進んでいるため、一部地域のみ保育定員が集中している。

○保育事業可能性

- ・低年齢小規模型の中心市街地立地、駅周辺であれば事業可能性はあると判断する。
- ・保育所設立は、単に保育定員を増やすのではなく、働く保護者への支援（地元の活性化）も目的とする。

瑞浪市での待機児童・抽選状況



近年の傾向

- ・瑞浪市では「みどり幼稚園」への希望が集中し、毎年抽選が行われている
- ・抽選者は毎年30人以上（多い年は40人以上、9割が希望重以外に入園している）
- ・平成31年度が開きがあったが、3歳児未満（0～2歳児）と3歳児以上ではやや3歳児未満の方が多い

瑞浪市での現状課題



図 6-10 保育園隠れ待機児童状況

新規設立保育園の形態は、行政側より民間独立型設立運営が強い要望としてあり、また柔軟な就業形態（短時間等）に対応した保育サービスの展開が可能な企業主導型保育園が適当と考えるが、該当制度が事業計画時期まで継続されるかは未定である。

企業主導型保育園は一般の企業内保育園よりも事業内容の自由度が高く、より従業員の働き方に応じた保育サービスが提供できるメリットがある。

※令和2年12月21日厚生労働省「新子育てプラン」参考 <https://www.mhlw.go.jp/content/11922000/000707805.pdf>

希望しても認可保育所などに入れない待機児童の解消に向け、2021年度から4年間で約12万人分の保育の受け皿を新たに整備する方向で調整中。24年度末までに約337万人分の受け皿確保を目指す方向。

③福祉—福祉総合窓口

○検討の背景

- ・瑞浪市では個々の福祉相談事務所が存在するが、年齢や対象相談部門が異なり、総合的な相談機関および窓口が設置されていない。
- ・相談者が対処別の施設へ移動や、相談施設移動後の連携等が負担となっている。
- ・施設担当者においても、情報共有の負担やネットワークの脆弱さが支援の妨げや障害となっている場合もある。
- ・現在瑞浪市の人口割合は高齢者1人あたり、働く世代2人に対し、2040年には高齢者1人あたり、働く世代1人となる。また現在介護が必要な方1人あたり、働く世代12人に対し、2040年には介護が必要な方1人あたり、働く世代4人となる人口ビジョン

となっている。

- ・福祉従事者不足は慢性的にあり、原因の一つに都市部への流出がある。

○福祉事業可能性—福祉総合窓口

- ・乳幼児から高齢者まで広範な福祉総合窓口および瑞浪市福祉ネットワーク環境は、中心市街地立地、駅周辺であれば事業可能性はあると判断する。
- ・広範囲の法令、情報を扱える専門家を配置した福祉総合窓口を駅周辺エリアに拠点にすることで、利用者が気軽に相談できる機会を創出し、複雑な法制度をまたいだ支援が可能となる。
- ・駅周辺という利便性を持った相談支援は、支援される本人だけでなく、その家族、サポートをする人への負担軽減にも繋がる。相談場所を身近でいつも利用する通過点と隣接させることで、早期相談が課題の重症化を防止する役割も担う。

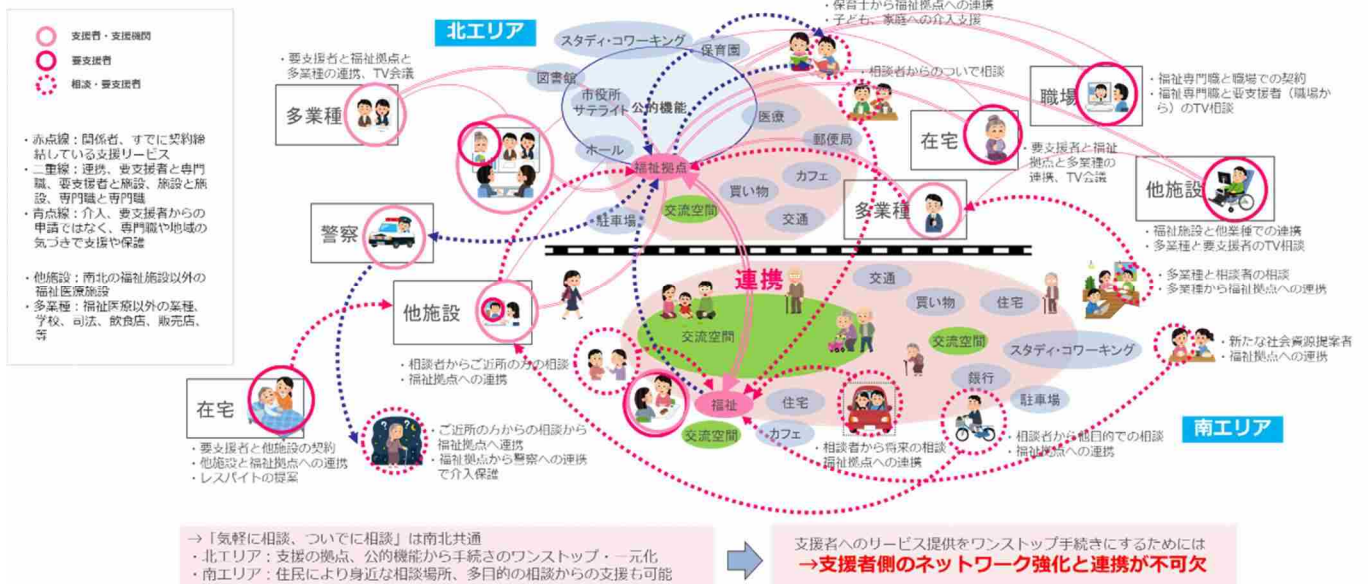


図 6-11 瑞浪駅周辺福祉相談窓口およびネットワーク環境整備イメージ

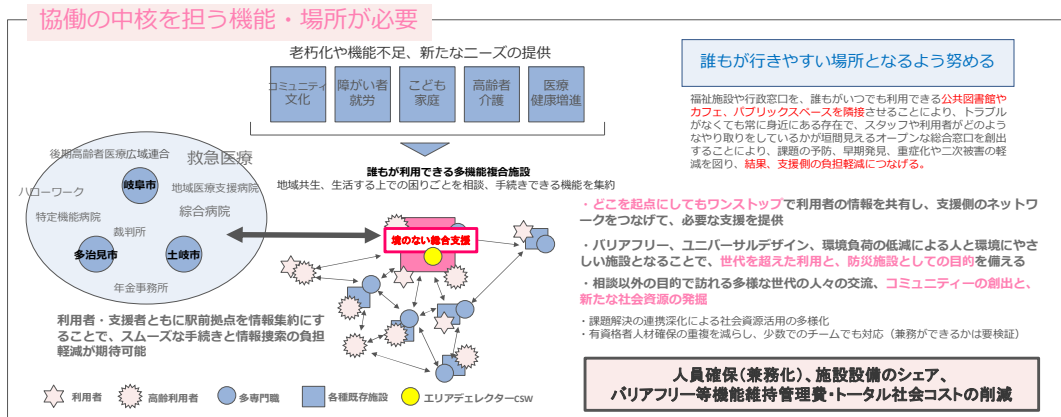


図 6-12 福祉総合支援イメージ

④福祉—就労支援

○検討の背景

(子育て世代)

- ・アンケート調査によると、子育て世代の就労状況は半数が正規社員ではなく不安定な雇用状態にある。
- ・正規社員であっても、子育ての負担や周囲の理解に苦しむ状況がアンケート調査から判明した。
- ・東濃 5 市で見ると、瑞浪市の出生率は最も低い。
- ・通常保育申請手続きには就労などの加算点が必要となり、十分な保育ができないこと＝仕事をもっていることが条件となるが、子どもを預けられる環境が整わないなかでの就職活動は困難を極める。また、就職できたとしても子育てとの両立が難しいため、保護者の負担は重くなるが多々ある。
- ・コロナ禍を経て、これまで以上に全国区の仕事が地方でリモート化できる環境になり、都市部へ出ず、また在宅での仕事も可能な時代になったことで、子育て世代にも働き方の選択ができるようになっている。

(シニア世代)

- ・高齢者の就業意欲は高いが、就業率はその半数となっている。
- ・自営業以外での高齢者の雇用に長けた企業が少ない。

○福祉事業可能性—就労支援

(子育て世代)

- ・子育て世代の就労支援は、保育事業との両立での事業展開した場合、可能性が高いと判断する。
- ・就労と保育施設を併設することで、送迎の負担を解消、安心して働く時間を確保し、子育て世代のスキルアップ、人材育成となる複合型事業展開が必要と考える。
- ・アンケートでは主に母親だけが家族のライフスタイルに合わせて仕事を選ぶという傾向が強かったが、家族 1 人だけがバランス役になるのではなく、母親自身も自立し、家族全体で支え合える環境を整えること必要。
- ・保育環境と就職を合わせて同じ事業者が展開することにより、保護者の就職活動の軽減や、就職後も親子のライフバランスに合わせた運営を柔軟に行うことも可能。
- ・企業主導型保育園とした場合、提携企業として保育事業を補助することも可能。
- ・就労内容は、アウトソーシングをはじめ、シェアオフィスや人材派遣も多様な形態を検討し、市内外事業者が提携企業となるよう連携の強化を図る。

(シニア世代)

- ・シニア世代の就労支援は、今後アクティブシニアの人口増大を踏まえて早急に対応すべきだが、高齢者雇用に対応できる企業努力が必要であり可能性は未定である。

4) 駅北複合施設の諸室機能構成

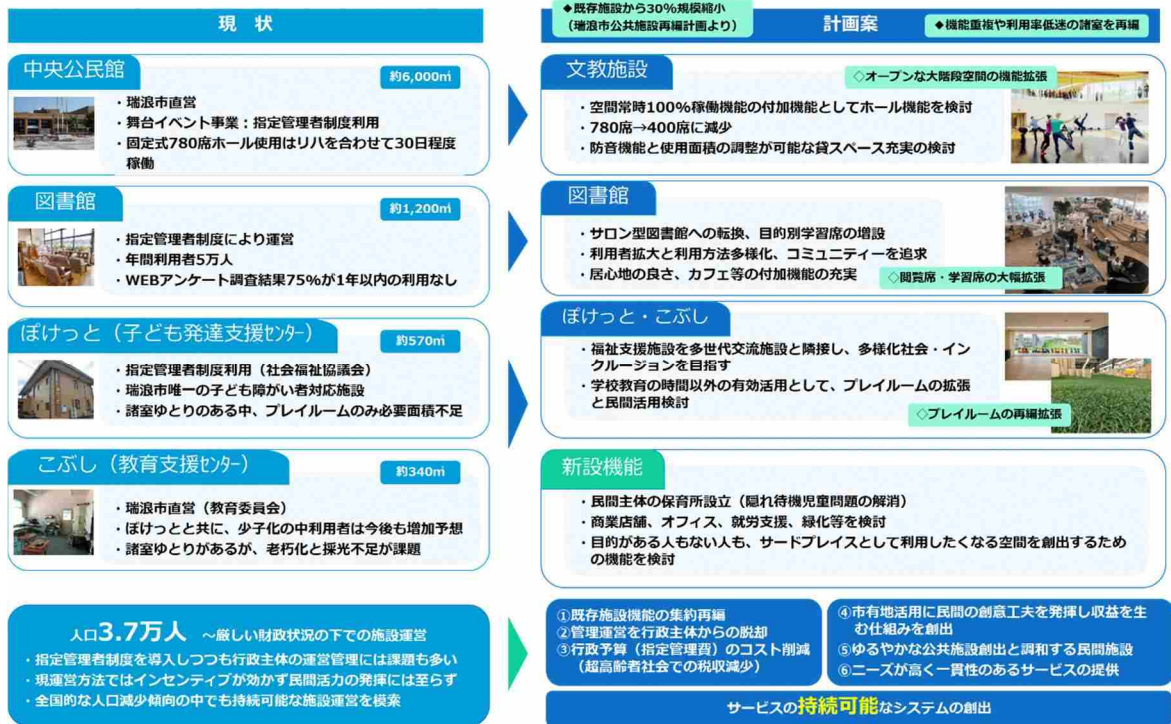


図 6-13 4 施設諸室の現状と駅北複合施設の諸室の構成

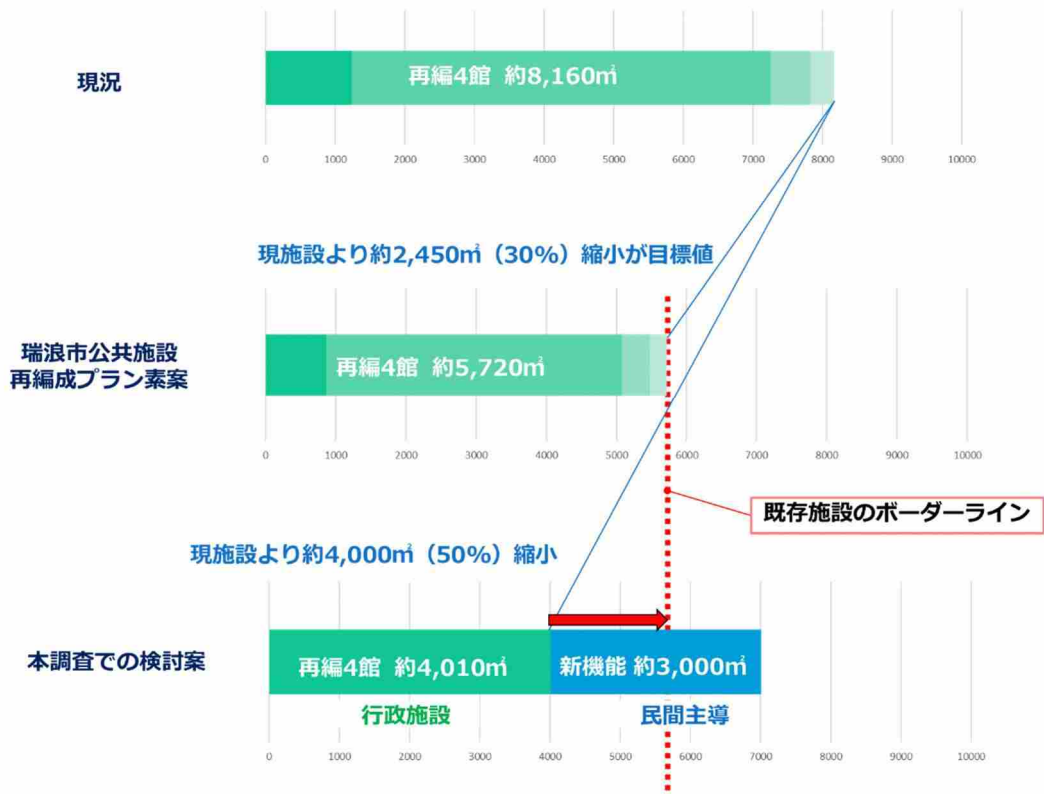


図 6-14 施設規模の構成について

7章. 事業化検討

7-1. 事業スキームの検討

1) 事業手法の検討

Mビル社会実験やゼロサウンディングの成果を踏まえ、さらには PPP/PFI 手法による全国各地の同種同規模の事業化経験から、駅北複合施設整備運営事業に適切な事業手法を検討する。検討の視点とポイントを以下のとおり整理した。

○定性的な効果を重視した評価軸と事業スキームの構築

従来の PFI 事業は競争原理下での事業が多かったこともあり、VFM も 10～15%出ている事業が多かったが、昨今の事業では建設事業費の高騰もあり、VFM10%を切る事業が主流のようである。

瑞浪市のような地方小都市での公共施設整備はもともと事業規模が小さく、仮に PFI 手法を導入しても十分な VFM が出ない可能性がある。事業規模の小さな事業では官民の金利差をカバーするほどの事業全体にわたるコスト削減効果が期待できず、民間による事業資金調達の意味がないからである。

一方で、駅北複合施設整備運営事業のような文教施設で、しかも複数の機能が併存する施設同士の相乗効果を発揮するためには、配置計画や運営面の効率化等の観点で民間提案の余地が大きい。よって何らかの官民連携手法で実施する意義は高く、昨今では文教系施設の官民連携事業案件数も増加しており、施設の高質化やサービスの向上といった定性的な事業効果が期待される。

従って、本事業においても、イニシャル・ランニングのコストに着目した VFM を出すことに傾倒せず、市民へのサービスや満足度の向上といった定性効果を重視し、優れた企画提案と施設の運営能力を有する事業者を選定すべきである。事業手法検討においては下記のような視点を踏まえ、事業の質的向上を重視したスキームの構築をめざす。

定性評価の視点	定性評価にあたってのポイント
1. 事業目的の達成	・ 行政政策目的と民間事業者の自由度の両立 ・ 公共貢献性の高い民間事業
2. 事業の効率性	・ 民間ならではの柔軟な発想と企画により効果的で効率性の高い事業実施
3. 適切なリスク分担	・ 必要以上に民間にリスクを移転しないスキームづくり ・ 適切なリスク分担を設定できる手法の確立
4. 高い事業者参画意欲	・ 事業者の創意工夫の余地を最大限引き出すため、必要最小限の性能規定
5. まちづくりへの寄与	・ 新たな街の拠点として、施設のみに留まることなく地域の活性化への寄与

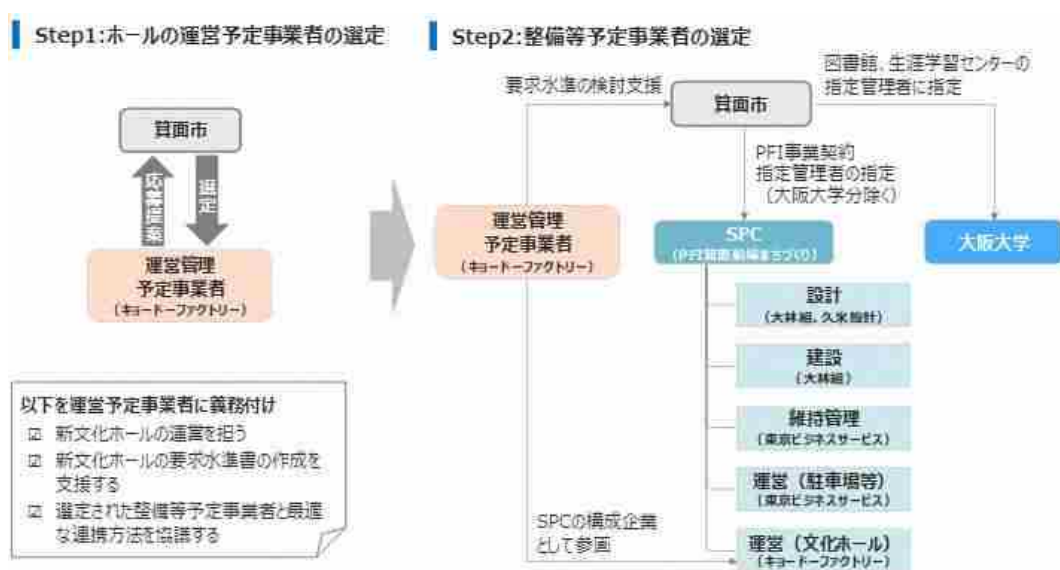
○運営重視型事業スキームの構築

駅北複合施設整備運営事業は、まちづくりへの影響が大きい集客性を持った事業であり、市民の文化的活動等に係るサービスに密接に関わる機能が多く、施設の運営には高い企画力と運営ノウハウを有した事業者によってもらうことが必要となる。本調査における市民等ニーズ調査や社会実験の結果からも、従来型の図書館でなく集客性やにぎわい、サービスの向上といった点が大いに期待されている。

駅北複合施設整備運営事業は、多様な文化機能をもつ複合文教施設であり、サービスの高度化と導入機能同士の相乗効果を発揮するためにも、運営重視型の官民連携事業スキームを構築することが必要不可欠である。

運営重視型の事業スキームの事例としては「サービスプロバイダ方式」があり、事例としては大阪府箕面市の「箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業」が代表例である。

通常、複合機能を有し複数の事業者で運営する事業は、施設整備から運営まで評価項目の合計点の最も高い事業者を選定するが、当事業は質の高いホールの運営が事業の最重要目的との認識から、総合評価で最高得点の事業者を選定するのではなく、まずはホールの運営者を先に提案募集により選定している。



出典：「新・公民連携最前線」箕面市資料

図 7-1 箕面市サービスプロバイダ方式の事業者選定プロセス

駅北複合施設整備運営事業においても、利用者のターゲット設定を明確化し、設定したターゲットに対する付加価値の高いサービスが提供可能な事業のデザインを行い、求められる事業を遂行できる企画力・運営能力のある事業者を巻き込むなどの方策を今後深掘していく。

また、運営重視の官民連携事業は、その事業目的・政策目的の達成が、当然ながら事業運営段階において発揮されることから、適切な運営モニタリングを行うことが最重要課題である。運営実績を適切に評価するモニタリングを行うためには、従来のように「チェックリスト」に基づき「業務項目をやった・やらない」で評価する手法は適切でない。むしろ運営期間においても事業者との対話を継続し、行政と事業者が知恵を出し合いながら、必要に応じて事業契約の見直しも含めて柔軟なモニタリングを行う「官民共創型」の取り組みが肝要である。

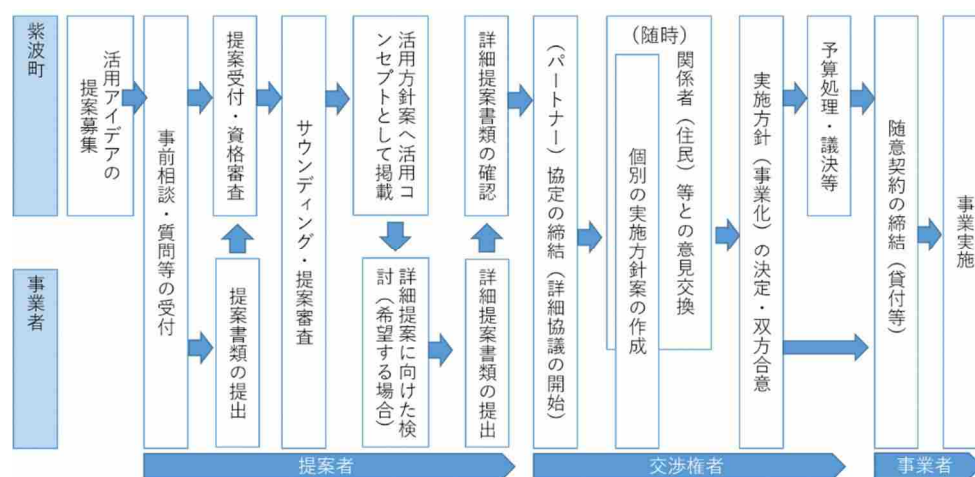
○早い段階での事業パートナー（候補）との連携

本調査においては、実証実験を通じて利用者に「仮想駅北複合施設空間」を体験してもらい、利用者の施設ニーズを把握した。一方では事業者へのゼロベースでのサウンディングを通じて事業可能性の検証を試みた。それは、瑞浪市のように小規模で官民連携事業のノウハウの不足する自治体においても効果的効率的に官民連携事業を組み立てるためである。今後も様々なトライアルを通じて事業化にこぎつけることが重要である。

限られたノウハウの中で施設の運営を重視した事業に組み立てるために、施設整備にかかる計画づくりの早い段階で事業者との連携を図ることが必要である。

駅北複合施設整備運営事業においても、瑞浪市に不足する官民連携事業の知見やノウハウを補うためにも、できる限り早い段階で事業パートナーとの連携を図り、活発な官民の対話を通じて事業内容の熟度を高め、事業化を図るべきである。

早期の事業パートナー参画を図る手法として参考となる先進的な事例が、紫波町「学校跡地の活用方針策定にかかるサウンディング型市場調査（提案募集）」方式である。



出典：紫波町作成資料

図 7-2 紫波町サウンディング型市場調査（提案募集）方式

紫波町は、空き校舎活用にかかる事業サウンディングで、優れた提案をした事業者にイ

ンセンティブを付与し、事業パートナーとして優先的に交渉権を与えている。

具体的には、空き校舎の市場性や活用案などを把握し、活用方針のコンセプト決定の参考とするため、民間事業者からアイデアを募集、対話を実施している。その後紫波町側で活用方針を策定し、事業者からのアイデアを知的財産と捉え、その権利保護のため、案件ごとの個別の実施方針策定に向けた協議・検討をその事業者と優先的に進める場合があるとしている。また、個別の実施方針に沿った事業の実施にあたり協議が整った場合はその事業者と随意契約を締結することもある。

駅北複合施設整備運営事業においても、早めに民間事業者パートナーを絞り、民との対話と交渉を通じて、最終案の策定と事業者選定、事業契約締結に持ち込む手法を模索していく。またこれまでのサウンディング結果からも、企業型保育事業への参入を検討する事業者など、東濃地域や岐阜県内にも駅北複合施設の運営にあたり一定のノウハウを有し、地域事情にも精通した事業者が少なからず存在することがわかった。このため、これら地元事業者を早い段階から事業に参画してもらう方策も必要である。

このような観点から、特に次年度は様々な場でサウンディングを積極的に実施し、対話を通じて方針を固めていく。

いずれにせよ、総合評価方式のように、行政側で公募条件を固めて要求性能に基づく総合得点で事業者を選定する方式よりは、公募プロポーザル方式のように柔軟に対応する手法を模索していく。

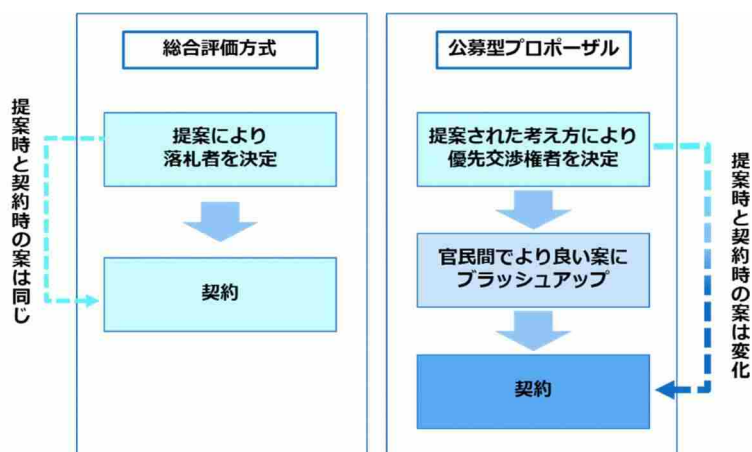


図 7-3 総合評価方式と公募型プロポーザル方式の比較

○瑞浪市の財政状況と資金調達の間から見たスキームの検討

市民図書館や文化ホールといった行政政策目的が主体の公共事業においては、仮に施設整備を民間主体で実施しても施設は自治体側に引き渡される。さらにサービス購入型で対価を賄う方式が適切であり、代表的にはBTO方式（PFI事業）とDBO方式（PFI的事業）がある。

両者を自治体の資金調達的面から比較すると、瑞浪市がこれ以上の起債や市中借り入れができない場合には、事業費を民間資金に頼らざるを得なくなり、BTO方式が妥当である。一方、事業費を賄うだけの起債や資金調達が可能で一時期に事業資金を用意できれば、DBO方式を採用する方が適切である。

一般的には資金調達金利は地方自治体の方が低いため、事業資金を調達できる場合にサービス購入型の事業方式をとる場合にはDBO方式の方が適切である。瑞浪市は極力交付税措置のある起債を財源としているが、今後は市の財政当局との調整により、事業方式を詰めていくことになるだろう。

2) 考えられる事業手法の整理

以上までに検討した事項を整理し、駅北複合施設整備運営事業に適した事業スキーム構築は以下のように進めていく。

まず、第一段階では市民サービスの提供や施設の運営能力を重視し、箕面市や紫波町の事例にあるように、事業者との対話を早期に開始し、その積み重ねの後に行政としての方針を固め、公平性・透明性を有した手続き手法によりサービス提供事業者の選定もしくは事業者との協定を先行して行う。

その後に、事業規模、官民連携の対象とすべき事業範囲、行政の資金調達状況、事業者候補の意向などを総合的に勘案し、BTO方式、DBO方式をはじめ、本事業に適した事業方式と事業者選定方式を採択し、瑞浪ならではの官民連携事業を推進していくこととする。

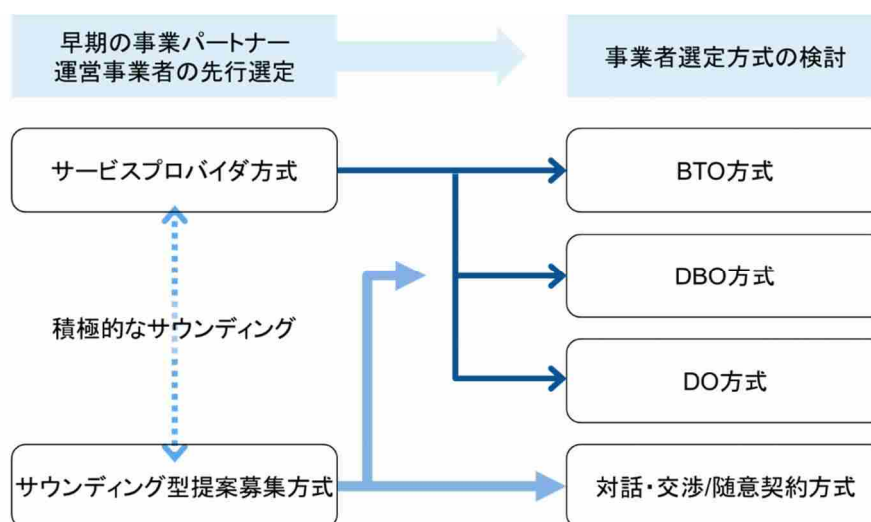


図 7-4 駅北複合施設整備運営事業スキーム検討アプローチ

このとき、運営重視型の事業スキーム、文化施設を主体とした複合施設の整備運営、地元事業者の積極的な参画といった観点を踏まえ、事業者選定のあり方としては以下の点

に留意しつつ、次年度以降に事業化に向けての検討を進める。

○運営事業者の組み合わせについて

- ・民間事業者による運営のノウハウは行政にとっては未知の領域であり、施設の構想段階からどんな運営をするのかを明確にするため、早期の運営者との対話と交渉が必要。
- ・本事業では、文教施設は高い専門性とノウハウが必要、福祉事業は地域事情に対する精通が必要であり、双方の能力を引き出し相乗効果が生まれる運営者の選定が必要。
- ・従って、官民連携事業の経験と実績が豊富で高い運営能力を持った事業者と地元の事情に精通した事業者がチームを組めるような（少なくとも組める可能性のある）スキームを事業の早い段階から検討することが必要。

○施設整備事業者の選定について

- ・本事業のように、小都市の官民連携事業で工事費もさほど高くない事業では、建設費のコスト削減の余地が少なく、工事費に該当する部分のVFMが期待しにくい。
- ・事業費のさほど大きくない官民連携事業において、設計から整備・運営まで全て一括発注にすることで、事業コンソーシアムの方針が結果として事業費割合の大きい施設整備事業者の意向に左右されがち。
- ・一方で、DO方式のように、運營業務と運営のあり方を見据えた設計業務を先に選定した場合、施設の利用形態を重視する運営者の視点を取り入れた設計が可能。（Mビル社会実験リノベーション事業は施設整備のみ入札対象としたいわばDO方式）
- ・こうした観点から、施設整備事業を官民連携事業の対象にするかどうか、検討を要する。

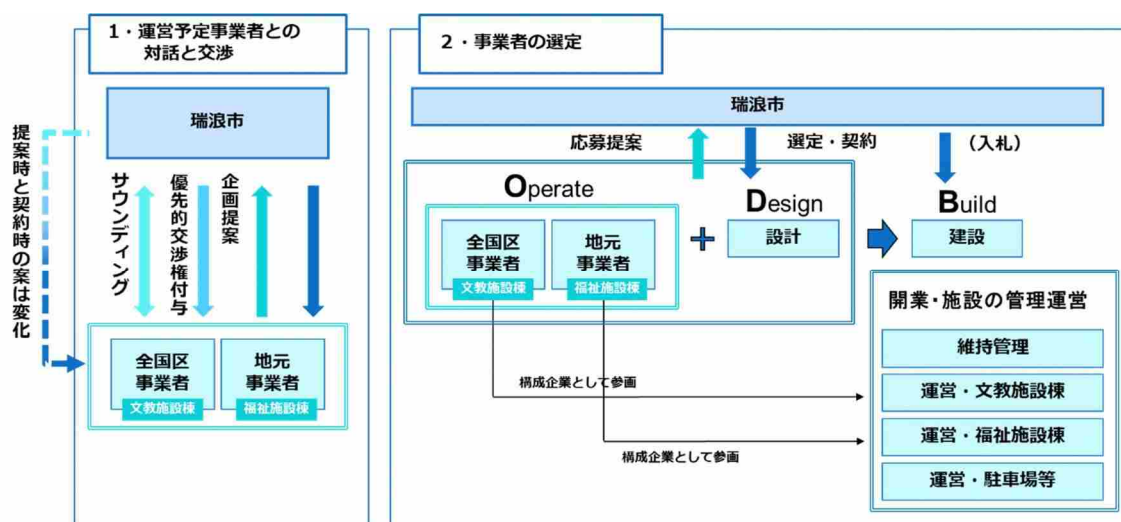


図 7-5 事業者選定のあり方の一例

7-2. 事業計画の検討

1) 前提条件の整理

サウンディング結果や社会実験（利用者ニーズ調査とリノベーション物件での実証実験）から明らかになった事項を踏まえ、第 6 章で検討した民間共創による施設構想を事業化するにあたり、事業収支を試算した。その前提条件を以下にまとめる。

■これまでの検討経緯の整理

- ・ 中央公民館・図書館の改修費の算出
- ・ 既存施設の改修でなく、建て替え・駅北複合施設へ集約の方針
- ・ 駅北複合公共施設への集約を鑑み、各施設諸室の必要性、集約方針を検討
- ・ 駅北複合公共施設諸室、付加機能施設の構成について検討
- ・ 事業収支の検討：施設整備費、維持管理運営費を分けて検討

■事業収支検討の条件

これまでの様々な検討から概略の配置計画を策定し、従前従後の官民の宅地の変化、敷地や建物計画から概算の事業収支を算出した。

概算事業収支の算定条件と、敷地整備、施設計画の緒元は以下のとおりである。

□施設整備事業収支算定条件

- ・ 除却費までの費用については瑞浪市が直接実施（官民連携事業によらない）
- ・ 設計費と建物工事費は、官民連携事業で行うとし、官民連携事業の負担総額を計画期間における元利均等分割払いを前提に、年度負担額を算出
⇒事業費のうち建物原価相当分に対して、年間約 2.2 億円
- ・ 施設の維持管理運営期間は 15 年
- ・ 市が整備する公共施設については、都市構造再現集中支援事業同交付要綱の第 2 編に基づく国庫補助金額が見込めるものとして事業収支を算出
ただし、補助金獲得安全率を、90%とした。

□従前・従後宅地面積

(㎡)

	従前面積 (登記簿)	売買・交換面積 (図測)	従后面積 (図測)
区域全体	22,765	登記簿と図側の差 +127	22,892
瑞浪市	10,588	登記簿と図側の差 +127	建築敷地 5,200
		郵政購入分 +190	駐車場・車路 13,390
		民間宅地購入分 +9,500	
瑞浪市計	10,588	+9,817	20,404
郵政	2,678	瑞浪市へ売却分 ▲190	従前引き継ぎ地 1,777
			等価交換分の土地 711
郵政計	2,678	▲190	2,488
民間	9,500	▲9,500	0

□建物計画

(㎡)

	計	文教施設棟					福祉施設棟	
		文化施設	図書館	ホール	共用	小計	複合施設	屋上広場
3階床面積	1,700	550	550			1,100	600	
2階床面積	2,350		1,100	650		1,750	600	1,200
1階床面積	2,950		1,100		550	1,650	1,300	
計	7,000	550	2,750	650	550	4,500	2,500	1,200

外構部分	1,830	敷地面積(5,200㎡)－建物面積(3,370)㎡
------	-------	---------------------------

2) 概算事業収支および市の財政負担

現時点で採択可能性のある制度、補助金等も活用し、用地の確保から敷地整備、施設整備にかかる概算事業収支は以下のとおりである。

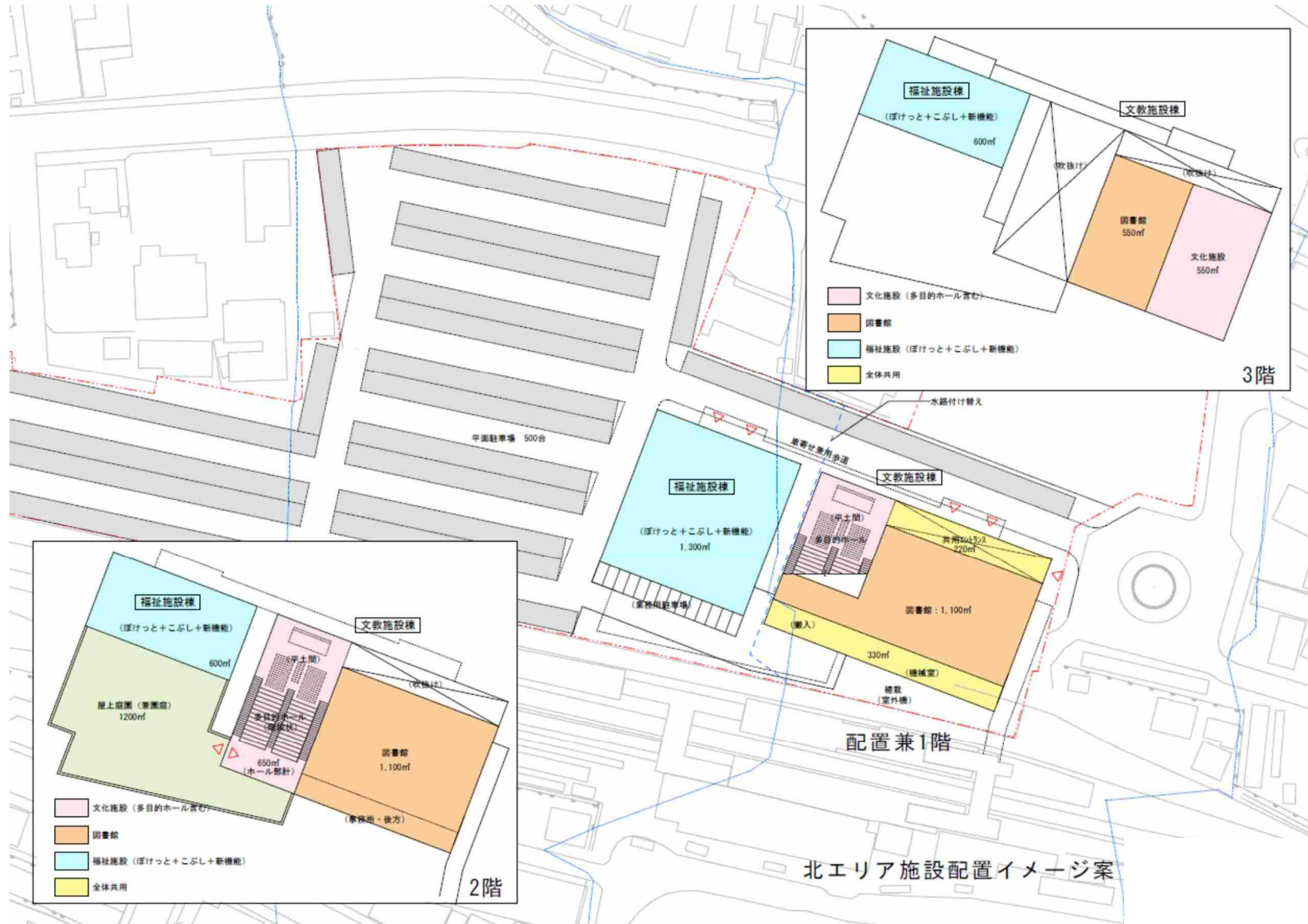
なお、概算事業収支はあくまでも現時点での検討に基づく参考値であり、市の財政負担の平準化、維持管理運営費も含めた適正なライフサイクルコスト算出の観点から、今後検討を重ねていくものとする。

■概算事業収支（参考値）

概略事業収支 (千円) 消費税率: 10%									
項目	事業費 (税込)	数量	単価(税抜)	国庫補助 合計	事業原価	土地・建物 配分	土地原価	建物原価	
1 調査設計計画費 7.6%	420,310			188,700	231,610		75,770	155,840	
1) 事業計画作成費	104,170			46,600	57,570		57,570	0	
・ 現況測量	14,850	27,039 m ² (区域全体)	0.5 千円/m ²	6,600	8,250	土地	8,250	0	
・ 土地評価	11,440	10,404 m ² (民地分)	1.0 千円/m ²	5,100	6,340	土地	6,340	0	
・ 建物・補償調査	35,970	6,546 m ²	5.0 千円/m ²	16,100	19,870	土地	19,870	0	
・ 基本構想作成	8,910	27,039 m ²	0.3 千円/m ²	4,000	4,910	土地	4,910	0	
・ 土壌汚染調査	33,000	1 式		14,800	18,200	土地	18,200	0	
2) 地盤調査	4,400	8 本	500 千円/本	1,900	2,500	建物	0	2,500	
3) 建築設計	278,740			125,400	153,340			153,340	
・ 基本設計	65,340	59,400 千円	100% 対総額	29,400	35,940	建物	0	35,940	
・ 実施設計	152,680	138,800 千円	100% 対総額	68,700	83,980	建物	0	83,980	
・ 工事監理	60,720	55,200 千円	100% 対総額	27,300	33,420	建物	0	33,420	
4) PPP事業者選定	33,000			14,800	18,200		18,200	0	
・ 要求性能整理・選定手続き支	33,000	1 式	30,000 千円	14,800	18,200	土地	18,200	0	
・	0	1 式	千円	0	0	土地	0	0	
2 土地整備費 23.1%	1,270,221			307,400	962,821		962,821	0	
1) 除却・整地費	165,770	7,110 m ²	21 千円/m ²	74,500	91,270		91,270	0	
・ RC造	96,800	2,933 m ²	30 千円/m ²	43,500	53,300	土地	53,300	0	
・ S造	32,450	1,967 m ²	15 千円/m ²	14,600	17,850	土地	17,850	0	
・ W造	36,520	2,210 m ²	15 千円/m ²	16,400	20,120	土地	20,120	0	
2) 補償費	1,104,451			232,900	871,551		871,551	0	
・ 用地補償	455,767	10,400 m ²	455,767 千円	0	455,767	土地	455,767	0	
・ 建物補償	321,383	1 式	321,383 千円	144,600	176,783	土地	176,783	0	
・ 損失補償	327,300	6,546 m ²	50 千円/m ²	88,300	239,000	土地	239,000	0	
3 工事費 60.0%	3,303,080			493,200	2,809,880		0	2,809,880	
1) 建築工事費	3,176,030	7,000 m ² (sum①~⑤)	1,246 千円/坪	493,200	2,682,830		0	2,682,830	
・ ①文化施設	201,300	550 m ²	1,100 千円/坪	20,800	180,500	建物	0	180,500	
・ ②図書館	1,281,060	2,750 m ²	1,400 千円/坪	132,500	1,148,560	建物	0	1,148,560	
・ ③ホール	302,830	650 m ²	1,400 千円/坪	31,300	271,530	建物	0	271,530	
・ ④共用	201,300	550 m ²	1,100 千円/坪	90,500	110,800	建物	0	110,800	
・ ⑤複合施設	915,090	2,500 m ²	1,100 千円/坪	94,700	820,390	建物	0	820,390	
・ ⑥屋上広場	79,860	1,200 m ²	200 千円/坪	35,900	43,960	建物	0	43,960	
・ 外構	60,940	1,830 m ²	100 千円/坪	27,400	33,540	建物	0	33,540	
・ 平面駐車場	133,650	13,390 m ²	30 千円/坪	60,100	73,550	建物	0	73,550	
2) その他工事費	127,050	2,887,300 千円	4.0%	0	127,050		0	127,050	
・				0	0	建物	0	0	
・				0	0	建物	0	0	
4 瑞浪市予備費 2.8%	151,800	1,379,851 千円(税別)	10.0%		151,800	土地	151,800	0	
PPP予備費 6.5%	358,600	3,260,200 千円(税別)	10.0%		358,600	建物	0	358,600	
5 合計 100.0%	5,504,011			989,300	4,514,711		1,190,391	3,324,320	

総事業費に対する補助率: 18.0%

■ 駅北エリア複合施設整備運営事業配置計画案（参考図）



7-3. 事業効果の検討

1) 事業実施による効果

① 施設整備段階での事業効果

○ハード整備費の比較

- ・ 駅北複合施設整備運営事業実施：4施設の集約再編整備＋付帯施設整備

施設整備費概算 3,944,820 千円

土地整備費等概算 1,270,221 千円

※他に、事業費補助、跡地処分（路線価一解体費）で収入が見込める

- ・ 駅北複合施設整備運営事業実施なし：既存施設の改修

（参考：中央公民館の改修事業費概算 2,125,406 千円）

施設整備の観点からは、駅北複合施設整備運営事業の効果は以下のように整理できる。

- ・ 駅北複合施設整備運営事業を実施しない場合は、耐震性の問題から4施設の改修工事が必要となる。耐震診断で改修が必要とされた中央公民館を例にとると、大規模な耐震対策と施設設備の機能維持のため、改修費として20億円以上を要する。
- ・ これだけの額を投資しても、公民館・ホールとしての基本機能は変わらないため、現状を見る限り利用者が固定化し、幅広い市民に利用されない。改修の場合は、施設の仕様が、利用者が使いたいと考えているニーズと合わない。
- ・ 改修では、市民の利用状況や稼働状況と比較して依然として施設が過大なままで、維持管理コストも割高で、管理運営上非効率のまま施設を運営し続けることとなる。
- ・ 駅北複合施設は瑞浪駅に直結する場所にあり、現在の立地環境と比較すると、集客力や利便性の面で極めて優位性がある。
- ・ これまでの検討経緯をみてもわかるとおり、現施設の利用状況と本来の利用者ニーズを綿密に分析し、必要機能を絞り込み適正規模を事前に明らかにした上で事業化することで、新規の施設整備であるとしても無駄な投資を回避できる。
- ・ よって、施設の改修よりも事業費を上乗せしても、市民のニーズや行政課題に合致し、利用者が使いやすく居心地も良い空間を生み出すなど、新たなニーズにも対応した適正規模の施設を新設する方が効果は高い。

② 維持管理運営段階での事業効果

○従前従後の維持管理運営費の考え方

目安となる目標

従前コスト (単位 : 万円)		新規コスト (考え方)	
中央公民館	10,515	中央公民館	既存の床面積から約50%縮減することを考慮した相応の維持管理運営費の算出
図書館	6,648	図書館	
ぼけっと	2,445	ぼけっと	
こぶし	715	こぶし	
		保育	民間主導で既存機能との連携を図りつつ、全体最適サービスの高質化のコストとして計上
		就労支援	
		店舗等	
		屋上庭園	
合計	20,323	合計	現施設のコスト以下が目標

} 既存事業
} 新規事業

施設の維持管理運営の観点からは、駅北複合施設整備運営事業の効果は以下のように整理できる。

- ・ 4施設の集約再編による既存機能の規模は、「公共施設再編成プラン」によれば30%削減目標のところ、本調査による協議と検討により、規模をさらに削減、4施設で50%の面積削減可能と想定した。
- ・ このとおりの計画案で事業化すれば、既存施設に相当する部分のランニングコストは大幅に削減されることが期待できる。
- ・ しかし、単純な既存施設の集約による面積削減ではなく、全体の機能の最適化と相乗効果の発揮、市民へのサービスの向上を図ることが必要で、その分の運営経費が上乘せされる可能性がある。
- ・ また、市民の新たなニーズや行政課題への対応、駅前に立地することでの集客性の付与など、新たな付加機能を導入することで、その分の運営経費も増額となる。
- ・ 本調査のニーズ把握や実証実験で明らかになったとおり、新たに顕在化した市民のニーズに対応したサービスの提供が、駅北複合施設整備運営によって実現可能となり、市民の高い満足度が得られるといったコストでは測れない投資効果が得られることが期待できる。

2) 社会実験を通じて顕在化したまちづくりへの波及効果

リノベーション物件Mビルを活用した社会実験からは駅利用形態の様々な可能性が垣間見えた。またMビル以外にも安達学園が新たに部活動を駅前で展開したり、人気のある新たな飲食店舗が開業したりと、駅周辺における利用者の滞在時間の増大、まちの回遊が創り出された。

Mビル社会実験事業は駅周辺まちづくりの先駆けとなる、駅北複合施設を試行的に事業化する取り組みであり、実証実験により顕在化したニーズや導き出された施設の利用形態は、駅北複合施設整備運営事業実施の暁にはそのまま発現されることが期待できる。

また、これまでは通り過ぎるだけの瑞浪駅が「大きく変わるのだ」ということを目に見える形で市民が実感し始めたことは、定量的なVFM以外にも大きな効果がある。様々なタイプの事業を連鎖的に実現させることにより、まちづくりへの波及効果は大きい。

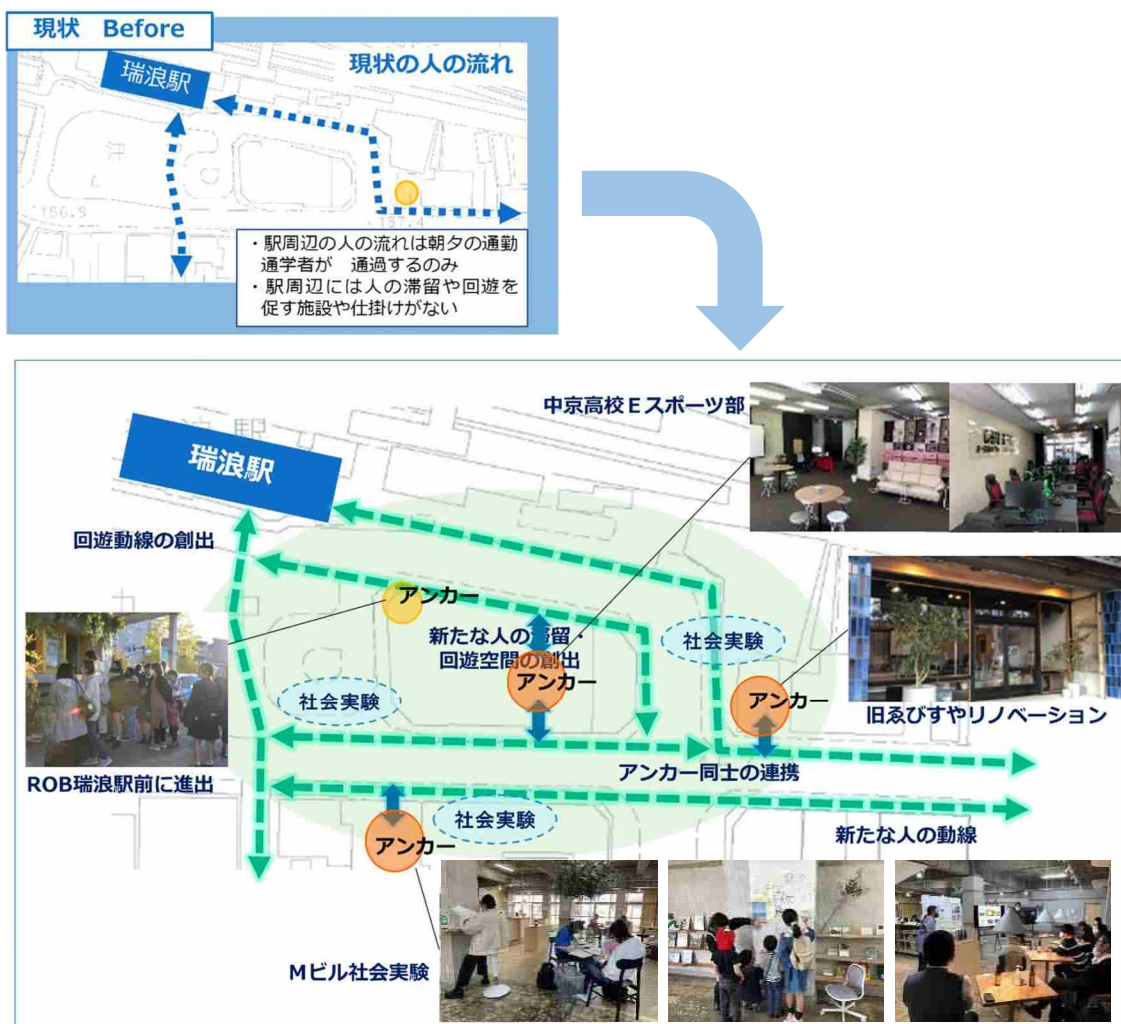


図 7-6 4つのアンカーで生み出す新たな人の滞留と駅前の回遊性

8章. 今後の進め方

8-1. ロードマップ

駅北複合施設整備運営事業の事業化に向けた今後のスケジュールはおおむね以下のとおりである。

	事業可能性調査 事業者選定手続き		設計・施設整備				施設の 維持管理 運営
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目～
	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度 ～15年間
複合施設 整備運営	事業化 検討 サウンディング等	事業者 選定手続 募集・選定 協定締結等	基本設計 地盤調査	実施設計	建築工事 1年目	建築工事 竣工 開業準備	施設開業 事業者によ る施設運営
事業用地 用地確保	資産評価 補償調査	地権者と の交渉	補償実施 土地建物を 市が取得	除却・ 整地工事			
継続的な 社会実験	Mビル 社会実験	Mビル 社会実験					
関係機関 協議	J R東海 協議調整	J R東海 協議調整	J R東海 協議調整	J R東海 協議調整	連絡通路 工事	連絡通路 工事	南北デッ キ開通

※南北デッキ整備やJ R東海との協議調整はスケジュールが読めない

※現時点、都市計画手続きを要する事業はないが、ロータリーの改造が現時点の想定よりも拡大するなど、今後都市計画手続きが生じることもありうる

今年度は調査期間全体にわたってコロナ禍の影響を受け、本調査結果をもってただちに公募手続きに移行するには検証が不十分であった。

またさらなるサウンディングも平場や個別など様々な方式を駆使して積極的に実施していく必要がある。

施設計画内容についても、設計と条件として提示できるように予め整理されていること。そのために、施設に関する基本計画作成が必要であると考えます。

利用者ターゲットと事業性の明確化、より相応しい事業スキームを固めるため、いま一年の可能性調査事業化検討が必要である。

8-2. 今後の検討課題

前述したとおり、今年度は調査機関全体にわたってコロナ禍の影響を受け、特に利用者のニーズはこれまでの駅にないものが顕在化したが、その量はコロナ禍で計測することができず、事業性の確認は不十分なまま年度末を迎えてしまった。よって事業化には検証すべき点が数多く残っている。

また、民間事業者が負担できないとする部分については、瑞浪市が行わなければならないため、官民の役割分担を明確にすることが必要不可欠である。

事業スケジュールをベースに事業を的確に推進していくため、本調査結果を踏まえ、現時点で想定されるリスク、残された検討課題を以下にまとめる。

1) 想定されるリスクに関する検討課題

現時点で想定される事業推進上のリスクは以下のとおりである。

① 用地確保に関するリスク

計画地には未だ約 12,177 m²（事業地区全体の約 53%）の民間敷地があり、日本郵政を含み地権者の数も多い。地権者との合意形成や補償交渉次第では予定どおり用地確保ができるかが大きな課題であり、事業費、事業期間を左右する要因となる。

代替地希望者に、条件（立地、価格）にあう土地を提供できるか、または地区内に残ることを希望する地権者に対する交換先の提供場所や提供時期、あるいは新建物の整備着手時期によっては工事着手までの期間が延びる可能性がある。



図 8-1 従前資産状況

② 事業収支を変動させるリスク

整備費、補助金獲得想定、工期など、事業収支を大きく変動させる要因に対するリスクがある（工事費の下振れ・上振れの問題など）。

整備費について、工事単価は、本調査では現在工事中の物件を参考に設定しているが、ここ最近、工事費が依然上昇傾向にあるため、当面の傾向としては上昇の可能性がある。

工期については、最近の材料等入手実状からみると、鉄骨関係の調達に時間を要するとされているので、需要がひっ迫すれば工期が延びる可能性がある。

補助金等、国や岐阜県からの依存財源については、本調査では通常の算定方法に基づいているが、国の財政事情を鑑み、昨今の新型コロナ関係の対応に当面は注力される可能性を考えれば、補助額は厳しくなる可能性が高い。

また、土壌汚染があった場合、その種類によっては対策に時間と費用を要する可能性があり、事業費を大きく左右する。さらに、水路付け替えの必要が生じた場合の影響として、水路をまたいで設備配置が出来ない場合、棟毎に設備を完結する必要があるなど、工事費を左右するリスクは数多く残る。

③ 瑞浪市の財政

駅北複合施設整備運営事業のようにまとまった開発事業に対する起債がこれ以上出せるか。財政面でのチェック、市の財源調達について確認が必要である。

2) 事業の実現化に向けた検討課題

今後、駅北複合施設整備運営事業を官民連携手法により効果的に進めるためには、早い段階から民間事業者との対話を継続し、官民連携手法を採用する場合の民間事業者としての事業参加条件を把握し、事業内容を詰めていくことが重要である。

こうした観点踏まえ、今後検討を加えるべき、または深堀すべき事業推進上の課題は以下のとおりである。

① 社会実験の継続的な実施による利用ニーズ・ターゲット想定、事業性深堀

事業性をより確実に確認するには、単に意見交換による対話だけではなく、社会実験など事業を試行的に実施しながら確認していく必要がある。既に一部の事業者からはこうした要望も受けているところである。

よって、事業者候補も交えてニーズ調査やMビルを活用した実証実験を継続して行い、新たなニーズの掘り起こし、施設利用者のターゲットをより顕在化させ、アフターコロナも見据えたより一層のマーケット把握、事業性の確認が必要である。

こうした社会実験の継続的な実施により事業可能性の確認を継続的に行い、コロナ禍で不十分だった社会実験からの検証作業を進め、事業収支（初期投資、運営収支）等の諸想定を明確化していく必要がある。

② さらなるサウンディングの実施

事業参画意欲や民間提案の余地、事業内容について、継続的なサウンディングにより事業者意向の把握を行う。平場での実施、個別事業者への聞き取りを効果的に実施する。

本調査での聞き取りからも、現在市直営で実施している福祉事業でも、フリースクール

等を絡めて民間運営にする余地があるなど、検討すべき課題は多い。実際に東濃地域の福祉事業者からは子育て支援の付加機能に対する関心が寄せられ、Mビル社会実験を通じて事業性を確認する企画も検討を開始した。

これにより、官民連携事業の対象とする事業の範囲、事業内容、民間提案や裁量の余地を深堀して明らかにしていく。

③ 施設整備運営方針の深堀

施設計画、機能・諸室配置上の検討課題がある。例えば、ホールについて言えば、今回検討案のように、開放的な階段状ホール（必要によりクローズ、ステージ等は都度設置）の場合の動線処理をどうするか。逆に専用ホールとする場合、動線上から移動し家具等固定、遮音仕様、舞台装置等、ホールの使用目的に応じた設備設計が必要となる。また整備コストについても、仕様により価格差が極めて大きく、多目的ホールの場合も専用客席など設備機器の設置、遮音性等により整備費が変動することに留意すべきである。

また、複数等にまたがる施設であることから、各棟の管理上、一元化するかの確認（セキュリティやオープン時間による管理ラインの変動の有無）が必要である。

将来的な駅との接続の可能性については、橋上駅化するいは連絡自由通路の整備位置に対応したエントランスの位置及び動線の考え方など、何を決めるにもJR東海との協議を積極的に進めていく必要がある。

④ 事業スキームの深堀と事業者選定手続き手法の検討

まずは7章でふれたように、運営重視型官民連携手法の深堀検討を継続し、事業手法の詰めを行い、公募要項への反映に繋げる。

サービスの質など定性評価を重視した事業者選定、民間事業参画に適した事業期間やインセンティブ、収益施設の位置づけ、今後ますます多様化する公共サービスニーズの変化への対応などが検討のポイントである。

駅北複合施設整備運営事業を通じて、今後の市内の他の事業にも通じるような、瑞浪版の官民連携手法の構築に向けて、民間事業者の選定、事業参画とそこでの瑞浪市の関与のあり方（モニタリング方式の柔軟化など）を探り、事業の実現に相応しい手法の検討を継続的に進めていく。