

1 まちのコンセプトとターゲットの設定

コンセプト：学びを通じ新たな出会いが生まれる コミュニティガーデン

生涯学習複合施設と交流広場とその周辺がまちの核となっており、多様な学びを通して人と人が出会い、新たなにぎわいが生まれる“地域のたまり場”をめざす。

また、いつでも子どもたちの声が響きわたり、子どもたちが「遊びと学び」を通して、自分の将来への夢を抱き、地域への愛着を育み、新たなまちの担い手として育てているまちをめざす。

ターゲット：子育てファミリー層（子ども、子育て世代、子育て前世代）

まちのにぎわいを生み出すには、子どもたちが走り回っているようなまちとすることが重要である。子どもがいれば、子どもを通じて、その家族だけでなく、幅広い世代の人や通りがかりの人ともコミュニケーションが生まれる。

そのため、子育てファミリー層（子ども、子育て世代、子育て前世代）をターゲットとしたまちづくりを進める。

事業の設計

2 事業手法の検討

図書館運営の考え方

○まちの賑わい創出という観点においては、図書館運営に民間事業者のアイデア等を活用することが期待できるため、指定管理者制度の導入を検討する必要がある。

○生涯学習複合施設における図書館部分は、提供している事業（蔵書構築やレファレンスサービス等）の継続性・蓄積性・公平性の観点から、直接実施することを基本としている。

相反

蓄積性・継続性・公平性が求められる業務等については、市に留保するなど、役割を明確にした上で指定管理者を導入する。さらに、十分な準備期間の確保や現在の図書館運営のノウハウ継承のため、生涯学習複合施設開設の一定期間前から、指定管理者として現図書館の運営をさせる。

文化会館運営の考え方

○現行の貸館を中心のサービスを維持しつつ、自主事業のさらなる充実により、賑わい創出に寄与する必要がある。
○図書館との連携したイベント開催や、一体的な維持管理など効率的な管理運営が期待できる。

図書館の指定管理者との一体的な管理運営を実施する。

交流広場運営の考え方

○まちのコンセプト実現に向けた、恒常的な交流の仕組みとして、管理者自らが積極的なイベント展開、誘致企画を行うことが求められる。
○コンセプトや立地条件等を踏まえると民間企業による自発的な管理・運営を期待することは難しい。

地域に根ざした営利を目的としない団体等による管理運営が適当。

施設整備の考え方

○図書館等を運営する指定管理者のノウハウを施設整備（特に設計）に反映させることで、運営との連携性の高い施設整備を期待できる。
○PFIのような一括発注型の事業方式の採用による効率化が期待されるが、図書館業界の特殊性から競争性が確保されないおそれがある。

PFI等のような一括発注を行わず、施設整備と運営（指定管理者）は分離するが、指定管理者が設計段階からノウハウを反映できる仕組みを構築する。また、建設費削減の観点から、DB（デザインビルド）方式を導入する。

3 サウンディング型市場調査

サウンディング型市場調査を行い、参加した民間事業者へのヒアリングによって以下のような結果を得た。

生涯学習複合施設

- 賑わい創出やサービスの向上に関わる提案を得られることが、大いに期待できる
- 図書館の選書等が指定管理者の対象業務から外れても、参画意欲に影響しない
- 図書館と文化会館をあわせて同一の主体に運営させることで、賑わい創出等の相乗効果が期待できる
- 建設企業を中心にPFIによる整備・運営を希望しているが、運営企業はPFI等の一括発注には消極的な傾向であった
- 提案する運営内容の実現のため、運営企業が現図書館からの運営及び施設設計段階から運営企業のノウハウを反映することが望まれている

高層共同住宅・商業・サービス等ゾーン

- 分譲住宅を中心とした提案が期待できる。一方、商業の提案は立地状況からあまり期待できない
- 分譲事業を実施するために、用地の売却を希望する事業者が大半であった
- 半数以上の事業者が、生涯学習複合施設の整備・運営からは分離し、単独で事業を実施することを希望している

その他

- エリアマネジメントへの関り方は様々（資金の拠出、組織化支援、自らが実施）であり、今後の検討事項となる

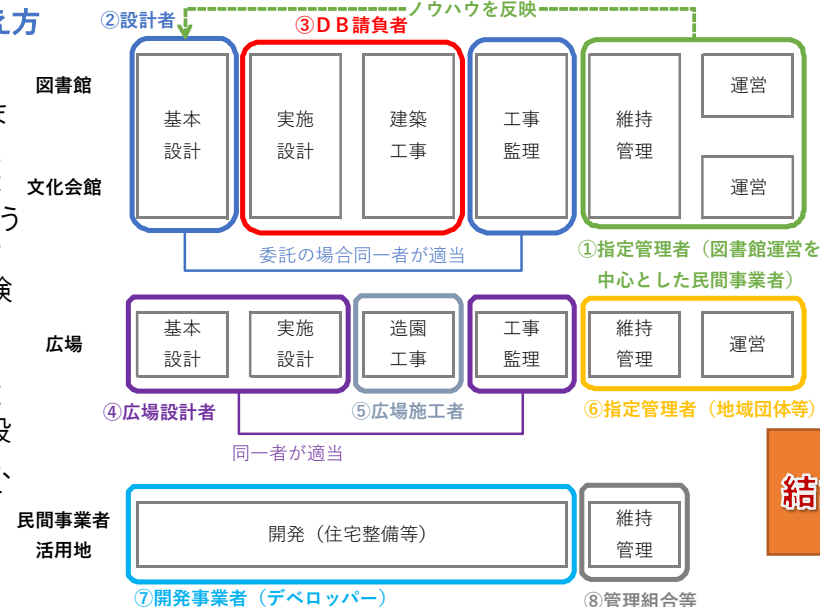
実現性の検証

結果の反映

4 事業スキームの構築

バンドリングの考え方

○サウンディング調査の結果等を踏まえ、エリアにある複数の事業を、一体的に実施するかどうかについて整理する「バンドリングの検討」を実施。
○生涯学習複合施設の運営内容を設計に反映するため、先行的に公募していくことが適当。



枠組みの構築

5 結論

○2～4の検討の結果、本事業を実現するための事業スキームを構築した。

○指定管理者制度の導入を基軸とした公共施設運営と、売却を中心とした民間事業者活用地の活用について、最適な事業スキームを構築することにより、民間活力を活用した事業の実現可能性が認められる。

○今後、生涯学習複合施設の指定管理候補者の選定を先行的に進め、事業を推進する必要がある。

結論