

事例 4

新浦安駅前複合施設整備運営事業（千葉県）

12 の機能が複合した施設を対象とした PFI 事業

- ① 庁内実務担当者から成るプロジェクトチームの組成による検討の迅速化
- ② 壁面緑化や風力発電設備の設置など様々な民間事業者の創意工夫の発揮
- ③ 複合施設のメリットを生かした機能間連携による取組

1 事業の概要

公共施設等の管理者等	浦安市	
施設概要	所在地	浦安市入船 1-2-1
	敷地面積	1,556.90 m ²
	延床面積	7,404.43 m ²
	施設内容	複合施設（行政サービス施設、子育て支援施設、市民交流施設など 12 施設）
事業期間	約 21.5 年（設計・建設約 1.5 年、維持管理・運営約 20 年）	
施設の所有形態	BTO 方式	
事業類型	サービス購入型・いわゆる独立採算型	
総事業費	約 65 億円（契約金額）	
選定事業者の業務内容	施設等の整備、維持管理、運営業務	
経緯	実施方針公表	平成 15 年 09 月 03 日
	特定事業選定	平成 15 年 12 月 26 日
	募集公告	平成 15 年 12 月 26 日
	事業者決定	平成 16 年 07 月 14 日
	契約締結	平成 16 年 09 月 21 日
	供用開始	平成 18 年 04 月 01 日

2 本事業の特徴

① 12 の機能が複合化した施設を対象とした PFI 事業

浦安市（以下、「市」という。）では、沿岸部の埋め立てによる新町地域などの開発の進展に伴う、待機児童数の増加及び駅前放置自転車への対応、国際化への対応が大きな行政課題となっていた。そこで平成 13 年度から、新浦安駅前に公共施設用地として確保していた市有地に、保育園や自転車駐車場、国際センターなどの機能を複合的に整備することに



新浦安駅前プラザ・マーレ外観

ついて調査し、PFI 手法導入の可能性の検討を行った。その結果、PFI 手法導入による効率的な運営やコスト削減効果が確認されたことから、複合施設を対象とした PFI 事業として進められることとなった。

② 庁内実務担当者から成るプロジェクトチームの組成による検討の迅速化

本事業で導入する機能は多岐にわたり、関係部署は 17 課、担当者は 20 人以上に及んだ。業務要求水準の検討などにあたり、担当課間の調整などに相当の期間と労力を要することが予想されたため、実務担当者からなるプロジェクトチームを組成し、会合等を開催しながら意見交換を図り検討を進めた。その結果、限られた検討期間の中で調整することができ、予定スケジュールから遅れることなく事業を進めることができた。

③ 施設運営の時間帯によって独立採算部分と混合型部分を分離

本事業では、運營業務の一つとして、青少年の芸術・音楽・文化活動や交流を行う市民交流施設の運營業務を選定事業者の業務範囲に含んでいる。ただし、青少年の利用が見込まれる時間帯が放課後などに限られることから、当該時間帯を青少年の利用に限定する事業（以下「青少年対象事業」）を実施する時間帯とし、それ以外の時間帯を一般利用も含めた事業の実施時間帯として分離することとした。

青少年対象事業については、青少年が負担しやすい低廉な参加料等とすることが求められることから、前提条件として概ね年間 1,800 万円をサービス対価として支払う混合型事業とした。一方、一般利用も含めた事業については、駅直近という好立地条件であり、相応の需要が見込まれることから、実施する事業内容は民間事業者の提案にゆだね、いわゆる独立採算型事業として実施することとした。需要変動リスクを適切に分担することで、官民双方にとって過度な負担を強いることなく、選定事業者の創意工夫を生かした市民交流施設運營業務が実現されている。

3 PFI 手法を採用したことの評価

① 壁面緑化や風力発電設備の設置など様々な民間事業者の創意工夫の発揮

選定事業者の提案により、施設計画上様々な創意工夫が発揮されている。特に、建物の正面及び側面に施された壁面緑化は、多くの人が行き交う場所において視覚的に訴える効果が大きく、環境に配慮した先進的な公共施設の事例として、雑誌やテレビなど多くのメディアにも取り上げられるほどのインパクトがあった。また、屋上には小型の風力発電や太陽光設備が設置され、発電した電力は地下の自転車駐車場の一部分の照明に利用されるなど、環境にやさしい省エネルギー施設となっている。加えて、業務要求水準の内容によっては、定性的ではなく定量的に示すことが重要と考え、遮音性能を定量的に数値で示すことにより、高度な遮音性能を満たす音楽スタジオを

実現できた。また、指定した時間以上の延長保育の実施なども実現されている。

② 市の財政支出の軽減

最終的に 8 グループの応募があり、PFI 手法の導入によって、従来方式における市の財政支出に比べ、約 5.2 億円（10.3%）の VFM（コスト削減効果）が発揮された。

4 事業者選定後の状況

① 複合施設のメリットを生かした機能間連携による取組

2 カ月に一度、施設の運営に関わる主体（市及び店舗等商業施設のテナントなど選定事業者以外の事業者を含む。）から成る関係者協議会を開催し、意見交換等を行っている。また、近年では選定事業者側の発案・主導により、新浦安カルチャープラザ（協力企業が運営）と浦安市国際センター、スワンカフェ&ベーカリー新浦安店（市が指定する社会福祉法人が運営）が合同イベントを開催するなど、複合施設のメリットを生かした取組がなされている。

② モニタリングの状況

選定事業者が提出する業務報告書を確認している。また、月に一度、市の職員による定期モニタリングを実施し、選定事業者の業務実施状況や業務計画の確認を行っている。

まとめ

- 本事業は、12 の機能からなる複合施設を対象とした PFI 事業である。
- 青少年対象事業を実施する時間帯を混合型事業、一般利用も含めた事業をいわゆる独立採算型事業として実施し、需要変動リスクの適切な分担を図った。
- 導入機能に関係する庁内担当課は多数に及んだが、実務担当者から成るプロジェクトチームを組成して取り組んだことによって、限られた検討期間の中で迅速な調整が図られている。
- 選定事業者の提案により、壁面緑化や風力発電設備の設置、優れた遮音性能を有するスタジオ、長時間の延長保育の実施など様々な面で創意工夫が発揮されている。
- 選定事業者側が発案・主導した入居施設の合同イベントの開催など、複合施設のメリットを生かした機能間連携による取組がなされている。