



廿日市市の事例を題材に案件形成から供用開始までの
実務や供用開始後の施設の姿（実態）について

2024年1月24日

株式会社東急コミュニティー
営業開発本部 PPP営業部



株式会社東急コミュニティー
営業開発本部 PPP営業部

吉田 英朗

廿日市市筏津地区公共施設再編事業においては、
サウンディング～事業提案～供用開始まで担当



提案担当：都立木場公園多面的活用PJ

TOKYU COMMUNITY WAY

私たちが“未来価値”を提供するために、お客さまをはじめとしたステークホルダーに約束することを明確にした企業ビジョンを「TOKYU COMMUNITY WAY」として定めています。

私たちの使命
 ~私たちの社会的使命、存在意義~

未来価値の追求により、
 良質な社会的ストックの形成に貢献する。

私たちのあるべき姿
 ~お客様との約束~

私たちは、お客様への「安心」、「安全・快適」、「上質」なサービスの提供を通じて、未来価値を創造していくベストパートナーです。

《会社概要・管理実績》

本社所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
設立年月日	1970年4月8日
従業員数	13,296名（2024年3月31日現在） 東急コミュニティーグループ全体
事業内容	マンションライフサポート事業 / ビルマネジメント事業 / リフォーム事業



マンション管理戸数 821,213戸 (1)	ビル・施設管理件数 1,641 件 (1)	住宅系指定管理者 242,580 戸 (2)	ビル・施設指定管理者 58 件 (2)	PFI事業 33 件 (3)
---------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

1：2024年3月31日時点/公共施設を含む 2：2024年4月1日時点 3：2024年4月1日時点/稼働予定・事業終了を含む



詳しくはこちら

WE ARE GREEN 誰もが自分らしく輝ける未来へ



東急コミュニティーだからできる『トータルマネジメント』

東急コミュニティーは、施設管理に確かな実績をもつ、総合不動産管理会社です。建物・設備の管理はもちろん、工事監理や開発支援、そして賃貸運営や集客向上・収益拡大といったプロパティマネジメントまで、**資産価値向上のあらゆるサポート**を実現しています。



開発支援

運営維持管理の観点より、基本計画や設計への**アドバイス**や**開業準備支援**を行います。



建物管理

不動産の快適性・安全性向上を実現するため、幅広い管理ノウハウを活かし**最適な管理**をご提供します。



工事監理

修繕計画立案から見積取得、設計図書の確認、検査立会等、発注者の立場で**工事全体のマネジメント**を行います。



賃貸運営
テナント募集

経営・運営の両方の観点から、**不動産の収益向上**を実現するサービスをご提供します。

建物管理や資産運営のノウハウを、多様な施設の管理運営に活かしています



庁舎



空港



MICE・展示場



交流施設



福祉施設



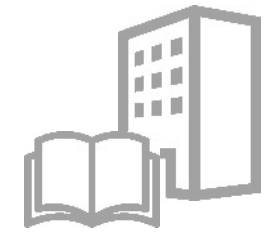
再開発



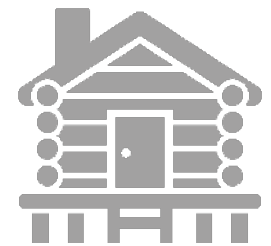
博物館・科学館



公営住宅・公務員宿舎



図書館



生涯学習施設



大学・研究施設



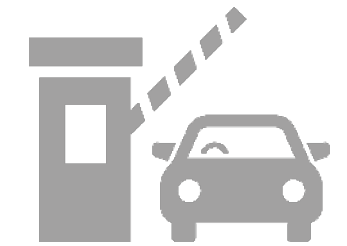
スタジアム・アリーナ



劇場・ホール



公園

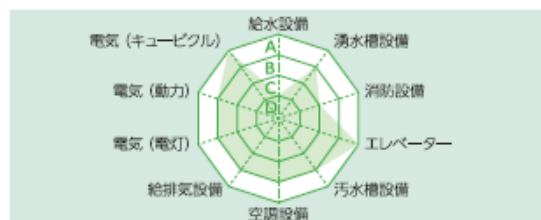


駐車場

私たちが提供できる環境・省エネルギーソリューション

EM ドック

人間ドック同様に、ビルでも技術管理面の専門点検を行うことを推奨しています。設備比較やエネルギー管理などを行い、当社独自の建物健康率を見える化。お客様の安心・安全・快適な管理の提供を目指しています。



※ EM ドック=当社で提供する建物診断サービスの名称

環境法令対応

省エネ法を中心に環境法令への対応をはじめ、ZEBやBELSなどの認証取得を支援します。環境性能を適正に維持していくためのお手伝いを行っています。



提供: 東京ポートシティ竹芝

省エネ改修工事

高効率パッケージエアコンやトップランナー製品への更新で省エネを実現します。インバーターやIoTを取り入れた建物特性やLCCを踏まえたソリューションを提供いたします。



再エネ・創エネ

東急不動産ホールディングスでは、再生可能エネルギー事業に積極的に取り組んでいます。お客様の事業形態やニーズに応じた適切な提案で電力の再エネ・創エネ化を支援します。

※ 建物の規模・条件によりご提案できるプランが異なります。



照明のLED化

ビルにおける照明機器のエネルギー消費量はビル全体の約3~4割と言われ、光熱費の大きなシェアを占めています。資産価値向上につながる提案で、省エネとリノベーションを実現します。



その他、環境貢献

お客様のニーズや社会的要請、建物の地域貢献を軸に、ビルの付加価値向上に向けてEV充電やマイクロモビリティのシェアサービス拠点設置などを提案しています。



記載の詳細は一部事例となります。施設特性やエリアに応じてご提案させていただきます。

廿日市市多世代活動交流センター

運営・維持管理の企画提案・供用開始までの取組み

運用開始後の運営状況について

開館準備業務

運営業務

- 1) 統括管理業務
- 2) 総合案内・貸館業務
- 3) 広報・プロモーション業務
- 4) 交流促進業務
- 5) 市民センター機能運営業務



維持管理業務

- 1) 建築物維持管理
- 2) 建築設備維持管理
- 3) 備品保守
- 4) 清掃
- 5) 環境衛生管理
- 6) 警備
- 7) 外構施設保守
- 8) 植栽管理
- 9) 駐車場・駐輪場管理
- 10) 経常修繕・計画修繕

SPC構成員の連携によるイベント実施



まるくるフェス（周年イベント）



市民センターまつり

- サウンディングの実施
 - サウンディング参加企業のマッチングによりコンソ組成が活性
(代表企業が中心となりコンソーシアム組成)
- コンソーシアムの検討
 - 地元根差した運営企業と全国でのPPP実績のある企業が連携
 - 多機能施設を運営管理を複数社の専門企業で担うことがよいか検討
 - ・・・結果：複数社でのコンソを組成、各社がもつ専門性・地域性を活かした提案
- 入札公告以降での競争的対話の実施
 - 事業者としての意見機会は重要
 - 対話することで深堀して事業構造やリスク確認
 - 質問 回答 更質問 回答 ・・・で理解を深化
 - 限られた予算の中でよい提案ができるよう検討できる

指定団体との協議

- 要求水準において地域型スポーツクラブが本事業に関わることがさだめられていたが、具体的な関わり方は明示されていなかった
 - ➔ 提案提出までに本団体を複数回訪問
 - ➔ 提案から供用開始までの期間が長いため、提案時点では本団体がどのような役割を担うか確定できなかった
 - ➔ 供用開始1年前から業務内容、業務費用について協議再開するも。。。事業者から提示した業務内容には対応ができないとの回答を得る



廿日市市に状況を相談し本団体との打合わせにも出席いただき着地点みつける

- ➔ 業務内容は想定から変更となったものの、事業者としても大きな費用の変更がなく対応ができた

施設単独の予約システムの作成

- 本施設独自の予約システムを作成することが要求水準にて定められていたが、貸館ルールが決まっていなかった（貸出時間、貸出区画など）
 - ➔市の考える貸館ルールを導入すると想定した予約システムで対応できないアリーナを8区画に区分し貸し出す（バトミントン1面貸出に対応）
- • • コストも無い、発注先変更の時間も無い、なんとか実現したい！



システム会社と詳細な打合せを行い予約パターンを整理することでシステム会社の変更もなくコスト増もなく実現！

貸出ルールは案でも要求水準に定めた方が齟齬なく進む

廿日市市多世代活動交流センター

運営・維持管理の企画提案・供用開始までの取組み

運用開始後の運営状況について

旧施設のルールと
違う・・・

図書館なのに
賑やかすぎる・・・





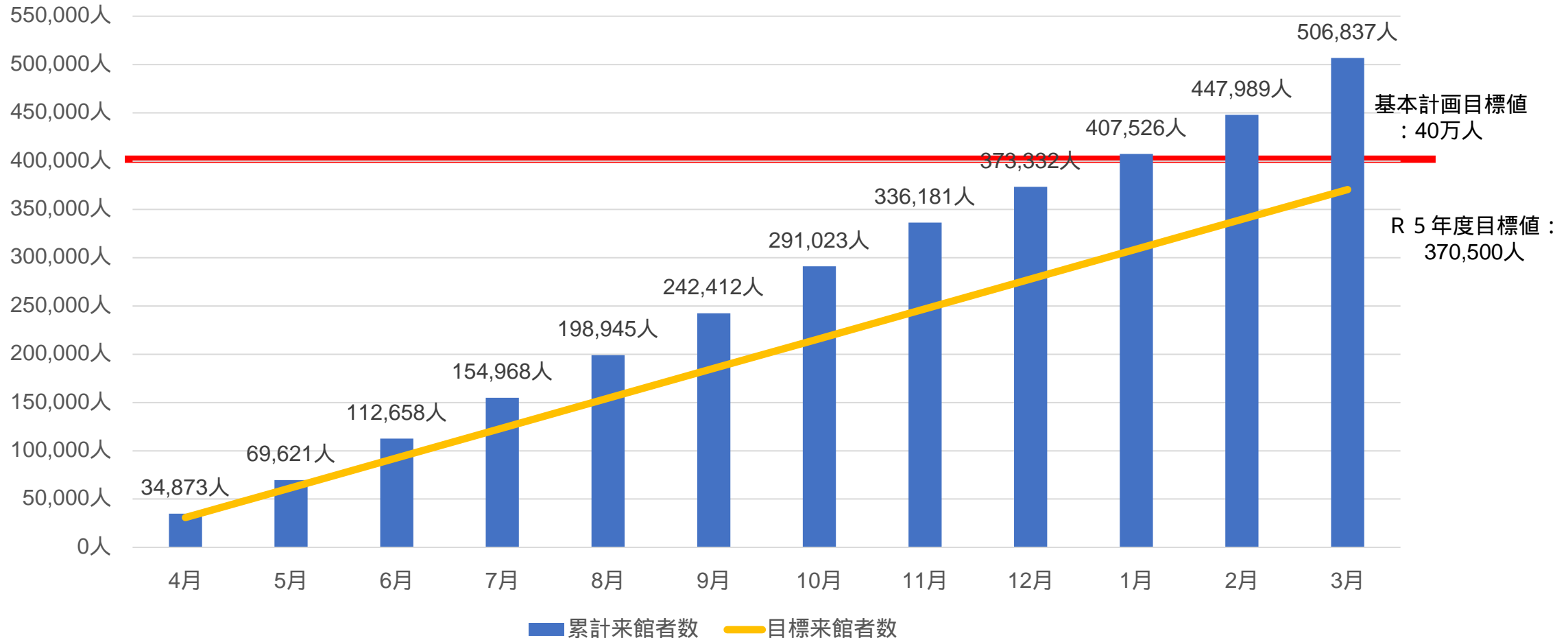
ご意見を解消



地元だけでなく広域に認知され、老若男女、日々多くの方々に来館頂ける施設へと成長！

初年度は50万人突破、今年度は60万人規模の見通し

R5年度累計来館者数



市民センター機能 × 子育て支援センター機能



放課後児童クラブの後、英会話教室に参加

図書館機能 × 子育て支援センター機能



児童に絵本の読み聞かせを実施

年に4回の全館イベント

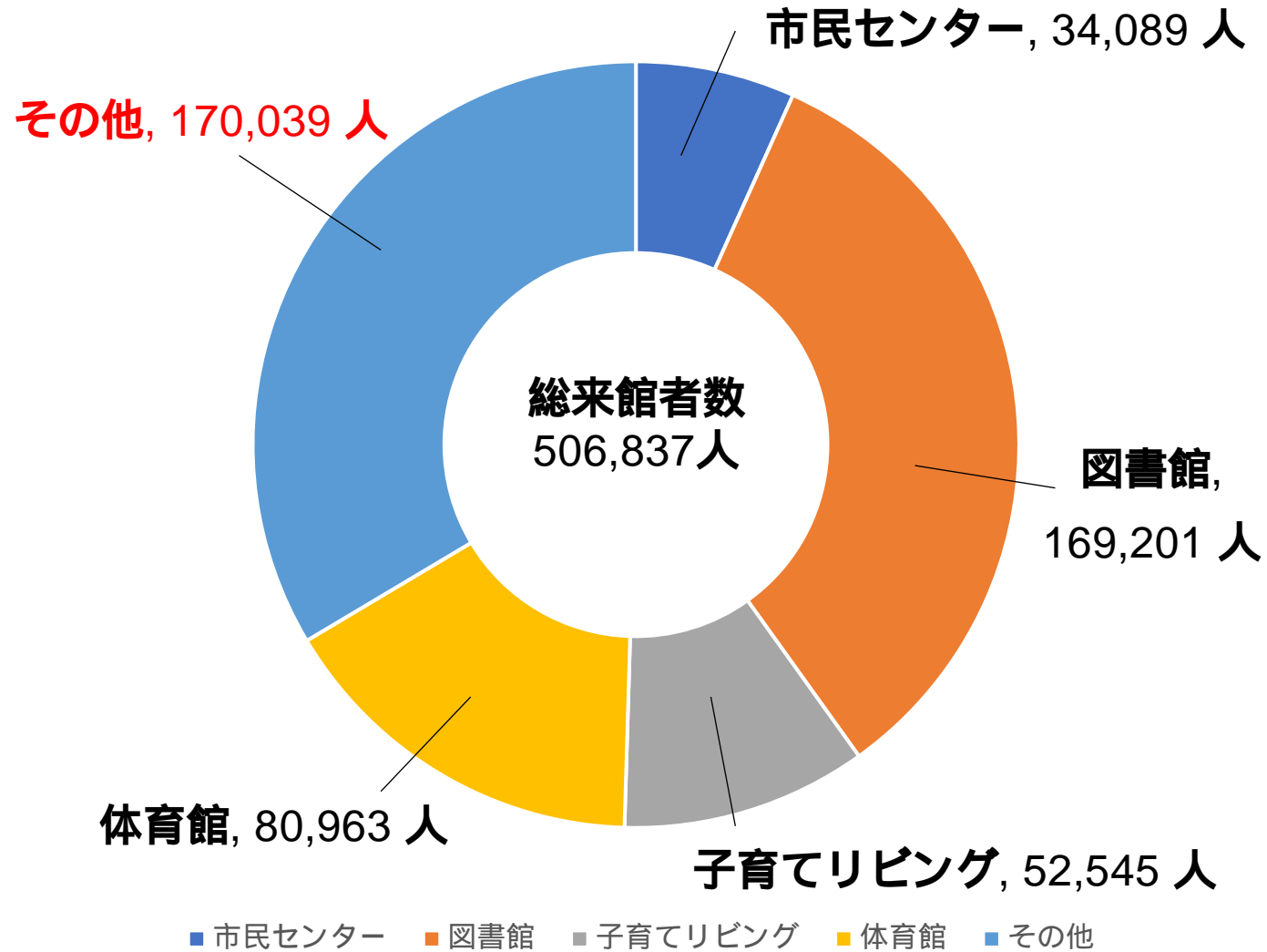


スポーツフェスタ



子育てフェスタ

R5年来館者数 施設別内訳



- 複合施設の特性をいかした運営を実施するための条例
 - ➔ 設置条例を廿日市市多世代活動交流センター単独で制定
複合用途の場合各用途で設置条例に組み込むケースあり
同一条例のなかで運営管理を行うことで施設としての判断が明確
- 要求水準書における各業務の講座等の実施にて「複合施設の利点を生かし、施設内の他機能と連携した内容について実施すること」が記載されている
 - ➔ 複合施設であれば当然に実施するが、各機能の運營業務に記載することでより重要性がより強調され、連携したイベントの開催につながる
- 地元企業と連携することの重要性
地域特性やこれからの街の発展を考え旧施設には無い子育て支援施設を整備
この真意を理解している地域企業が課題解決のアンサーを提案

ご清聴ありがとうございました

東急コミュニティーは国土交通省との協定により、
PPP協定パートナーとしてPPPの推進に貢献してまいります。
PPPに関することなら、以下の窓口までお気軽にお問合せください。



株式会社 東急コミュニティー

営業開発本部 PPP営業部

メール kanminrenkei@tokyu-com.co.jp

〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-21-1 渋谷ソラスタ6階

TEL:03-5717-0035(吉田) FAX:03-5717-1084



東急コミュニティー
コーポレートサイト