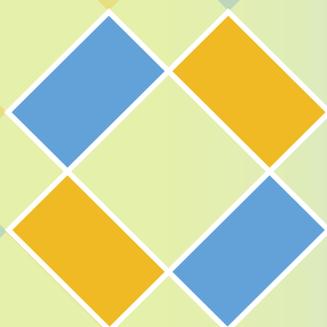


東青梅 1 丁目地内諸事業用地等利活用構想



平成 30 (2018) 年 3 月

青梅市

東青梅 1 丁目地内諸事業用地等利活用構想

平成 3 0 (2 0 1 8) 年 3 月
青梅市

目次

序章	1
1. 構想策定の背景	1
2. 構想策定の目的	1
3. 本構想の構成	1
第1章 現状整理と課題の抽出	3
1. 事業用地の整理	3
2. 上位関連計画での位置づけ	6
2.1. 第6次青梅市総合長期計画	6
2.2. 青梅市人口ビジョンおよび青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略	6
2.3. 青梅市都市計画マスタープラン	6
2.4. 青梅市中心市街地活性化基本計画	7
2.5. 青梅市公共施設等総合管理計画	8
2.6. 業務核都市構想	9
3. 社会条件の整理	10
3.1. 青梅市の市街地形成	10
3.2. 市全体の人口	11
3.3. 東青梅地区の人口	13
3.4. 土地利用	14
3.5. 公共施設	15
3.6. 地価・地代相場	17
4. 都市基盤条件整理	20
4.1. 道路	20
4.2. 公共交通	21
5. 課題の抽出	22
5.1. 人口・世帯動向	22
5.2. 財政上の課題	25
5.3. 公共施設再編の課題	26
5.4. 東青梅周辺地区での拠点形成の課題	27
5.5. 都市計画上の制約	28
6. 本章のまとめ	29

第2章 市民意見	31
1. ワークショップ	31
1.1. 概要.....	31
1.2. ワークショップで得られた意見.....	31
1.3. まとめ.....	33
2. シンポジウム	34
2.1. 概要.....	34
2.2. 基調講演（要旨）	35
2.3. パネルディスカッション（要旨）	36
2.4. 市民との質疑応答.....	37
2.5. 来場者アンケート.....	38
2.6. シンポジウムのまとめ.....	43
3. 本章のまとめ	43
3.1. ワークショップのまとめ（再掲）	43
3.2. シンポジウムのまとめ.....	43
第3章 整備基本方針	45
1. 利活用の方向性	45
2. 整備基本方針	46
3. 配置施設イメージ	47
4. 導入施設のテーマ	48
第4章 民間事業者等の参画可能性	49
1. 意向調査概要	49
2. 調査方法	49
2.1. 調査の手順.....	49
2.2. 調査対象の選定基準.....	50
3. アンケート調査	50
3.1. アンケート調査の概要.....	50
3.2. アンケート調査の結果.....	50
4. ヒアリング調査	59
4.1. ヒアリング調査の概要.....	59
4.2. 調査対象.....	59
4.3. ヒアリング調査の質問項目.....	60
4.4. ヒアリング調査の結果.....	60
5. 本章のまとめ	62

第5章 各施設の整備の方向性	63
1. ホールの検討.....	63
1.1. 新市民ホールの考え方.....	63
1.2. ホール整備コンセプト.....	63
1.3. ホールの導入機能の検討.....	64
1.4. ホール形式の検討.....	65
1.5. 本事業におけるホールの方向性.....	68
2. その他の公共施設の検討.....	70
3. 民間提案によるにぎわい創出施設の検討.....	71
4. 駐車場の検討.....	72
5. 本章のまとめ.....	72
第6章 土地利用のイメージ	73
1. 建築形態の検討.....	73
1.1. 導入施設の分類.....	73
1.2. 建築形態のパターン.....	74
1.3. 建築形態の検討まとめ.....	75
2. 配置パターンの検討.....	75
2.1. 事業用地及び周辺状況の整理.....	75
2.2. 施設配置の基本的な考え方.....	76
2.3. 配置パターンのイメージ.....	76
2.4. 配置パターンのまとめ.....	79
3. 来訪者動線の検討.....	79
3.1. 車両動線の検討.....	79
3.2. 歩行者動線の検討.....	81
3.3. 来訪者動線のまとめ.....	82
4. 本章のまとめ.....	82
第7章 事業スキームの検討	83
1. 事業スキームの検討.....	83
1.1. 事業手法の検討.....	83
1.2. 事業方式.....	85
1.3. 各事業方式の比較・検討.....	85
1.4. 事業手法の適合性についての整理.....	86
1.5. 事業形態.....	87
1.6. 事業期間.....	89
1.7. 民間施設の併設について.....	91
1.8. 本事業の想定事業スキーム.....	93
2. 管理運営の検討.....	94
2.1. 管理運営計画案.....	94
3. その他必要な諸条件の検討.....	96
3.1. 国庫補助金等の活用.....	96
3.2. PFI 事業における国庫補助金等について.....	96
4. 本章のまとめ.....	96

第8章 事業の経済的妥当性	97
1. 民間活用事業の概要	97
2. VFMの概要	98
2.1. VFMとは.....	98
2.2. VFMシミュレーションの手順.....	98
2.3. VFMシミュレーションの前提条件.....	99
2.4. 事業費の算出.....	104
3. 本章のまとめ	108
第9章 総括	109
1. 各章の振り返り	109
2. 事業スケジュール	111
3. 今後の課題	112
3.1. ポイント1～事業内容の詳細検討～.....	112
3.2. ポイント2～財政支出の縮減と最適化～.....	112
3.3. ポイント3～民間ノウハウの最大活用の実現～.....	112
4. まとめ	112
資料編	113
1. 用語説明	115
2. 構想（原案）に関する意見について（パブリック・コメント実施結果）	117

序章

1. 構想策定の背景

青梅市では、平成 19 (2007) 年度に東青梅 1 丁目地内諸事業用地 (日本ケミコン株式会社跡地) を取得しました。

この土地は、市内に点在する国等施設の集積や、市民会館の建て替え用地等を念頭に、将来の青梅市の発展に寄与するため先行取得したもので、利活用については、これまでに様々な検討を行ってきました。

人口減少、少子高齢化とともに、公共施設の老朽化が進行する中で、現在、青梅市福祉センター、青梅市健康センター、旧青梅市教育センターの立地する隣接地と併せて、この土地の利活用に関する考え方や方向性を示すことが必要となっています。

2. 構想策定の目的

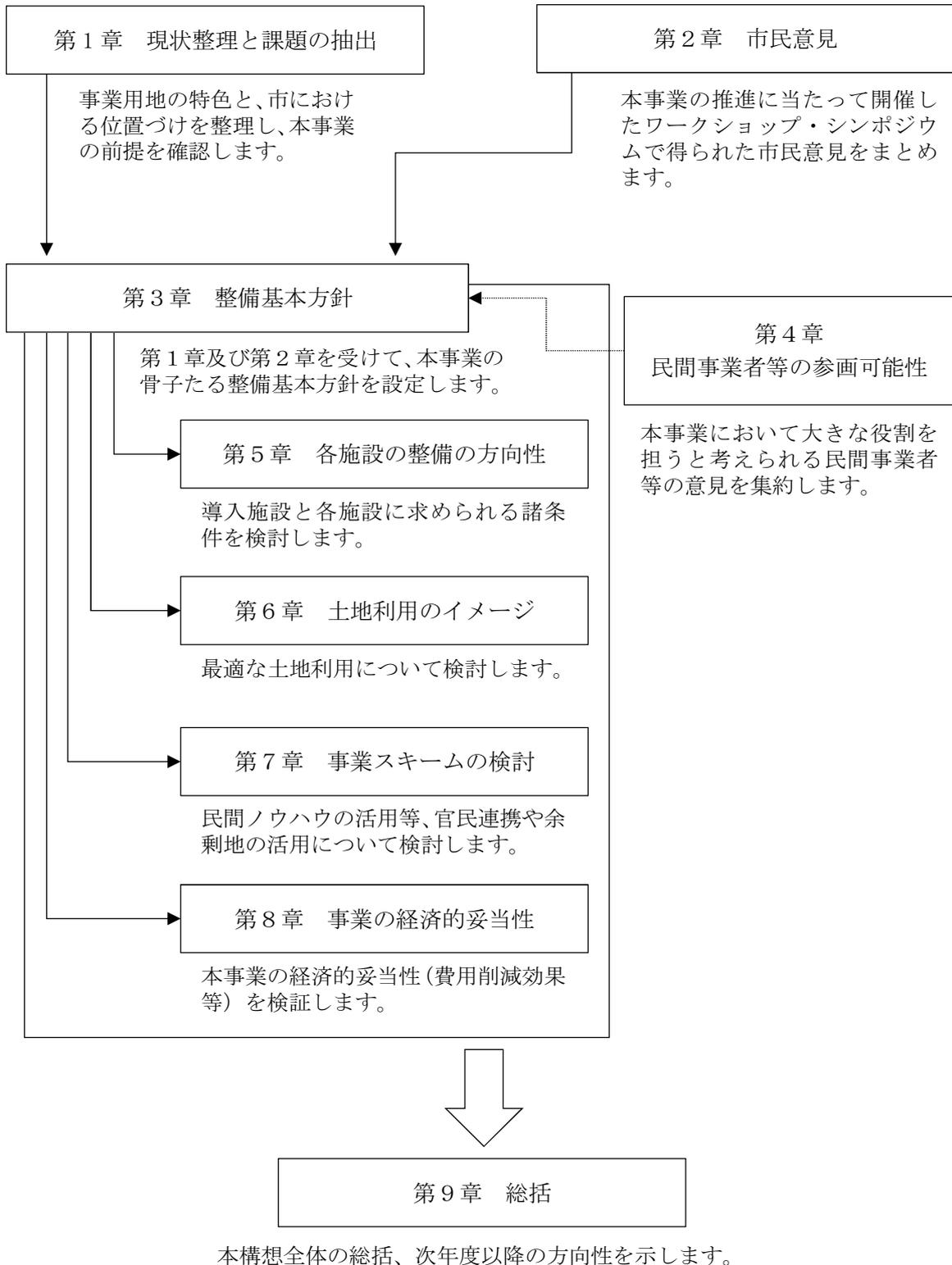
東青梅 1 丁目地内諸事業用地等利活用構想 (以下、「本構想」と言います) は、東青梅 1 丁目地内諸事業用地等の利活用について、諸条件を整理し、目指すべき土地の利活用について一定の方向性を示すことを目的とします。

3. 本構想の構成

本構想は以下の各章により構成されます。

- 第 1 章 現状整理と課題の抽出
- 第 2 章 市民意見
- 第 3 章 整備基本方針
- 第 4 章 民間事業者等の参画可能性
- 第 5 章 各施設の整備の方向性
- 第 6 章 土地利用のイメージ
- 第 7 章 事業スキームの検討
- 第 8 章 事業の経済的妥当性
- 第 9 章 総括

各章の本構想における位置付けは以下のとおりです。



第1章 現状整理と課題の抽出

本章では、構想を策定する前提条件となる青梅市、そして事業用地の現状について整理を行い、課題を抽出します。

1. 事業用地の整理

本構想で利活用を検討する事業用地は、東青梅1丁目地内に位置する下図の①および②の土地（以下、「本事業用地」と言います。）であり、両用地を一体として利活用を検討します。



図 事業用地

本事業用地は、JR東青梅駅から徒歩で約2分の場所に位置しています。都立青梅総合高校に隣接し、事業用地南には青梅街道が走っており、周囲には中高層のマンションが立ち並ぶ住工商の混在地域となっています。また、事業用地は現在、準工業地域と近隣商業地域にまたがり、それぞれ第2種・第3種高度地区に指定されています。

表 事業用地(建築敷地)の概要

項目	事業用地①	事業用地②
所在地	東京都青梅市東青梅 1 丁目 167 番 1 ほか	
面積	10, 107 m ²	9, 052 m ²
用途地域	準工業地域	近隣商業地域
建蔽率	60%	80%
容積率	200%	300%
高度地区	第 2 種高度地区	第 3 種高度地区
防火・準防火地域	準防火地域	準防火地域

①およびそれに続く西側等の土地は、平成 16 (2004) 年に日本ケミコン株式会社の本社が転出した際、東青梅駅周辺の公共サービス機能の集積や市庁舎の整備を進める上で、市民の利便性の向上を図るための重要な土地であるとの考えから、平成 19 (2007) 年に市が取得しました。当初取得した面積は約 2.1ha でしたが、道路用地等としての利用や、西多摩医師会への売却、西多摩保健所移転用地として都との土地交換を行っており、現在は①の土地、約 1 ha が市の所有となっています。この土地は現在、市役所仮設駐車場として使用されています。

②の土地には、青梅市福祉センター、青梅市健康センター、旧青梅市教育センターが立地しています。旧青梅市教育センターについては、平成 22 (2010) 年の市役所本庁舎建て替えにより、機能を移転したことから、建物の使用を停止しています。

表 現状の事業用地②における公共施設

建物	施設名称	建築年月	備考
福祉センター	本館 (集会室、和室、広間、入浴施設、披露宴会室、事務室等)	昭和 46 (1971) 年 10 月	耐震診断：済 耐震補強：未実施
	うめの間		
	第 1 結婚式場 (神殿)	昭和 58 (1983) 年 3 月	
	ふようの間		
	すずらんの間	平成 6 (1994) 年 9 月	
	第 2 結婚式場 (チャペル)	平成 11 (1999) 年 10 月	
	計		延面積 7,074 m ²
健康センター	診療室、相談指導室、歯科診療室、機能訓練室、健康診断・検査室、研修室、講義室、事務室等	昭和 60 (1985) 年 3 月	延面積 2,380 m ² 耐震診断：不要
旧教育センター	(廃止済)	昭和 46 (1971) 年 11 月	延面積 2,467 m ²

出典：青梅市公共施設白書

事業用地西側の都有地には、西多摩保健所が東青梅 5 丁目から移転し、平成 31 (2019) 年度より開設予定です。北側の前面道路下には、上下水道・ガス管が敷設されています。

また、事業用地周辺には、都市計画道路の設置が決定しています。現在1車線で一方通行である青3・5・5号新奥多摩街道線は、平成36（2024）年度に、対面2車線に拡幅される予定となっています。同様に、青3・5・24号根ヶ布長淵線においても、平成31（2019）年度に、対面2車線に拡幅される予定となっています。また、その他に、2路線の市道の整備が予定されており、これらの道路の整備により、将来的に事業用地周辺の利便性が大幅に向上することが見込まれています。



図 事業用地周辺における整備予定の道路

表 事業用地周辺における整備予定の道路の概要

道路名称	幅員	備考
青3・5・5号新奥多摩街道線	約15m	平成36（2024）年度拡幅工事完了予定、現道あり
青3・5・24号根ヶ布長淵線	約12m	平成31（2019）年度拡幅工事完了予定、現道あり
準1号線	約8m	平成36年（2024）年度以降拡幅工事完了予定、一部現道なし
青3181号線	約10m	平成31（2019）年度工事完了予定、現道なし

2. 上位関連計画での位置づけ

2.1. 第6次青梅市総合長期計画

本計画は、青梅市の最上位計画であり、市政運営を自律的かつ継続的に経営的観点を持って推進するための総合指針です。

本事業に関連する事項としては、第8章の施策分野「都市形成」の項で、本事業用地について、「国等の官庁施設の集約化に努めるとともに、市民ホールの検討を進めるなど、利活用によるまちの活性化に取り組みます」としています。

2.2. 青梅市人口ビジョンおよび青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略

青梅市人口ビジョンでは、平成27(2015)年に137,051人の市の人口が、平成72(2060)年には98,200人に減少すると展望しています。

単純推計では、より大きな人口減少が見込まれるところですが、青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略では、様々な施策展開を通じて人口減少と少子高齢化の抑制、地域経済の発展といった課題を解決し、人口ビジョンで展望している人口規模を維持することを目指しています。

青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略における様々な施策展開の中で、本事業用地の利活用も定められています。

●基本目標3：将来を見据えた、安全・安心なまちづくりを推進

①時代に合った都市機能の充実

事業名：日本ケミコン跡地の利活用

官庁施設の集約化や市民ホールの建設など多角的な見地から利活用方策を具現化

出典：青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略

2.3. 青梅市都市計画マスタープラン

本計画では東青梅駅周辺について地区の整備方針として「市民生活を支える公共・公益サービスを担う官民の施設を集積し、大規模公有地などを活用した業務、文化、交流機能の充実したまちづくり」を設定しています。



出典：青梅市都市計画マスタープラン

図 都市計画マスタープランによる青梅市中心市街地の整備方針図

2.4. 青梅市中心市街地活性化基本計画

本計画では、青梅市における中心市街地でのまちづくりの基本方針が示されています。

青梅市の中心市街地は、商業集積地として栄えてきた青梅駅周辺と、公共施設が集積した東青梅駅周辺を核として発展してきました。

しかし、近年、モータリゼーションの進展や消費者ニーズの多様化に伴い郊外のロードサイド型店舗へと買い物客が流出する傾向にあるとともに、商業者の高齢化や後継者不足により商業機能の低下が進んでいます。

また、東青梅駅周辺では、飲食店や喫茶店といった市民の憩いの場が少なく、駅舎等の施設のバリアフリー化が未実施といった課題も抱えています。

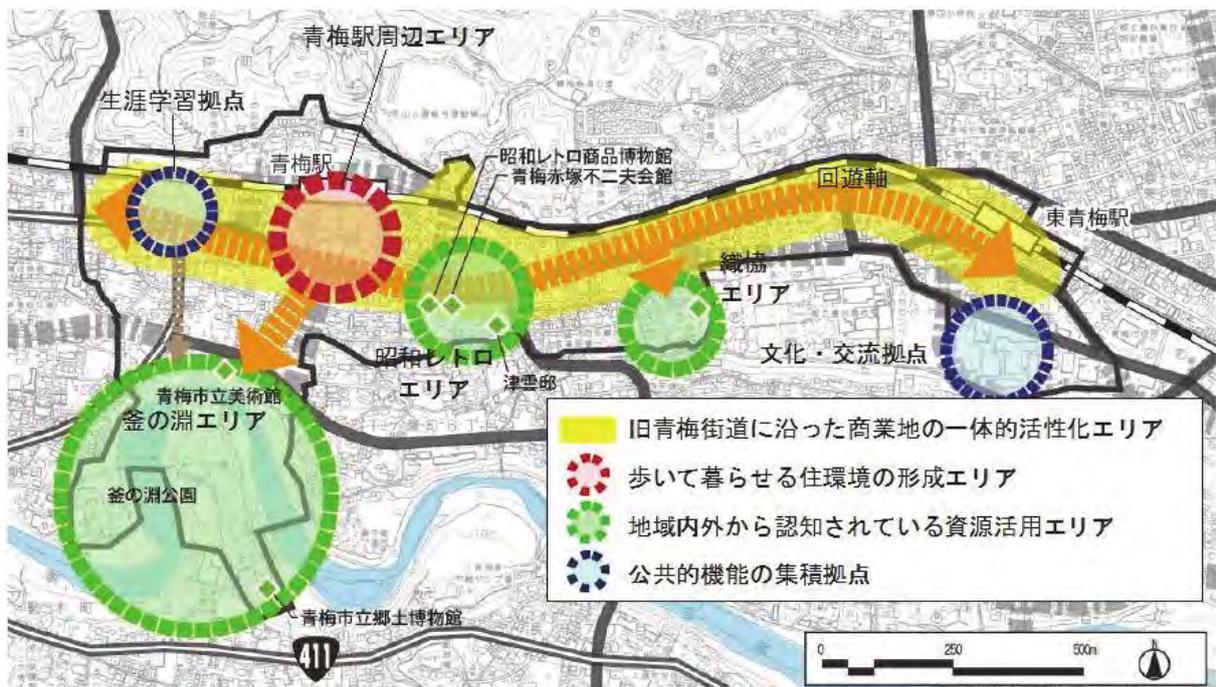
そこで、これらの課題に対処し、高齢化の進展や地域の魅力の再構築といった時代の変化にも対応した中心市街地の再生が求められるなかで、本計画では以下のようなまちづくりをめざしています。

- 旧青梅街道により連坦する青梅駅・東青梅駅周辺の商業地の一体的活性化
- 商業活力の向上による歩いて暮らせる住環境の形成
- 地域内外から認知されている資源の活用
- 公共的機能の集積による拠点性の向上

また、以下の目標が設定されています。

- まちなか居住の促進
- 経済活力の向上
- 回遊性の向上

本事業に関連する事項としては、本事業用地にホールを中心とした複合施設を整備し、にぎわいを創出することで、目標である「経済活力の向上」と「回遊性の向上」に寄与することを見込んでいます。



出典：青梅市中心市街地活性化基本計画

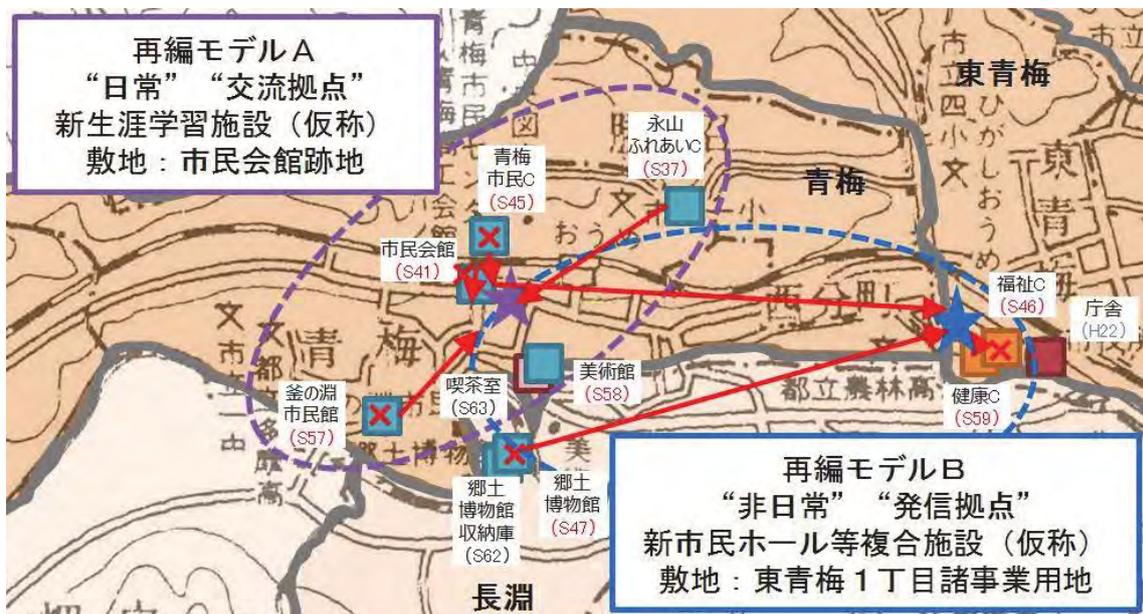
図 中心市街地のエリア設定

2.5. 青梅市公共施設等総合管理計画

本計画では、公共施設の再編について、周辺自治体との連携を促進し、長寿命化、民間による運営の導入を図るとしています。

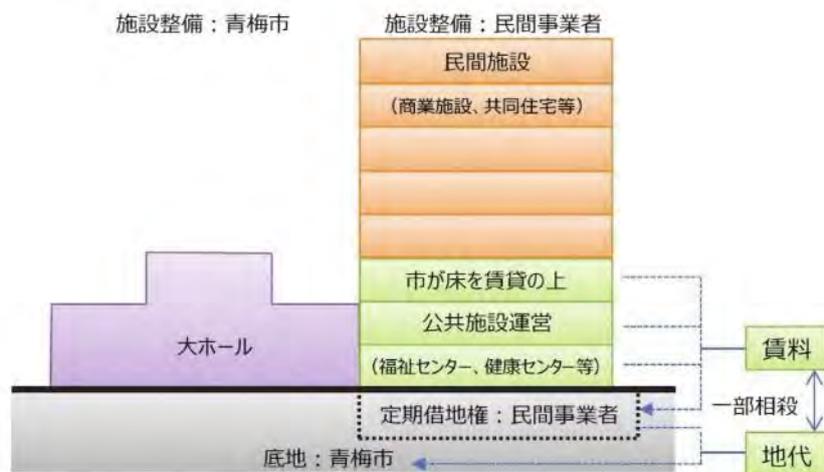
公共施設の再編を考えるに当たり、青梅地区に「日常・交流拠点」としての新生涯学習施設（仮称）を、東青梅地区を、「非日常・発信拠点」としての新市民ホール等複合施設（仮称）を再編モデルとして例示し、両施設の建設により、再編前の8施設を2施設に集約し、延床面積を削減することとしています。

新市民ホール等複合施設（仮称）の事業スキームとして、事業用地に定期借地権を設定し、民間が整備した複合施設の一部を、青梅市が賃借し、民間事業者は商業施設や共同住宅などの収益部分を確保する案が示されています。ホールについては、青梅市が公共事業として整備することが想定されています。



出典：青梅市公共施設等総合管理計画

図 青梅駅と東青梅駅周辺の公共施設再編モデル図



出典：青梅市公共施設等総合管理計画

図 新市民ホール等複合施設（仮称）の想定スキーム図

3. 社会条件の整理

3.1. 青梅市の市街地形成

青梅市の市域は、都心から約 50km にある東京都の西北部に位置しています。

市域のほぼ中央を多摩川が西から東へ流れ、多摩川・荒川水系の豊かな水の恵みをもとに、古くから集落が発達してきました。

市域を東西に貫く青梅街道は、「甲州裏街道」とも呼ばれ、江戸時代、青梅と奥多摩や甲府盆地との往来が盛んになるにつれ、甲州への近道として利用されました。

江戸中期に入り、日原の一石山や武州御岳山への信仰が盛んになると、参詣人や行者でにぎわい、旅芸人、行商人までもが通るようになり、青梅宿は宿場町として栄えました。

また、青梅宿を発展させたものとして市（いち）があり、織物を中心に、炭や薪、穀類、野菜などの取引が行われ、江戸からの綿物買付商人や、近郷の人たちでにぎわいました。

これらの産業は構造不況によって衰退してしまいましたが、戦後の急速な復興と高度経済成長の流れを受けて、東京郊外の定住や産業の受け皿として急速に都市化が進むなかで、羽村市にまたがる広大な西東京工業団地や、三ツ原工業団地といった産業拠点の形成に取り組んできました。

近年では、首都圏中央連絡自動車道の開通により、物流機能の集積を中心とした、更なる産業機能の集積が期待されています。

青梅街道とともに、青梅市の交通の要として J R 青梅線が市内を東西に走っており、市街地には、青梅駅、東青梅駅、河辺駅の 3 駅が存在しています。

青梅駅周辺には、歴史ある街並み、寺社・旧家・旧跡など、歴史的建造物や文化財が数多く残されています。

青梅宿の街並が残る区域は、青梅駅周辺景観形成地区の景観誘導や、昭和レトロのまちづくりなどの観光振興により、交流人口の増加が図られています。

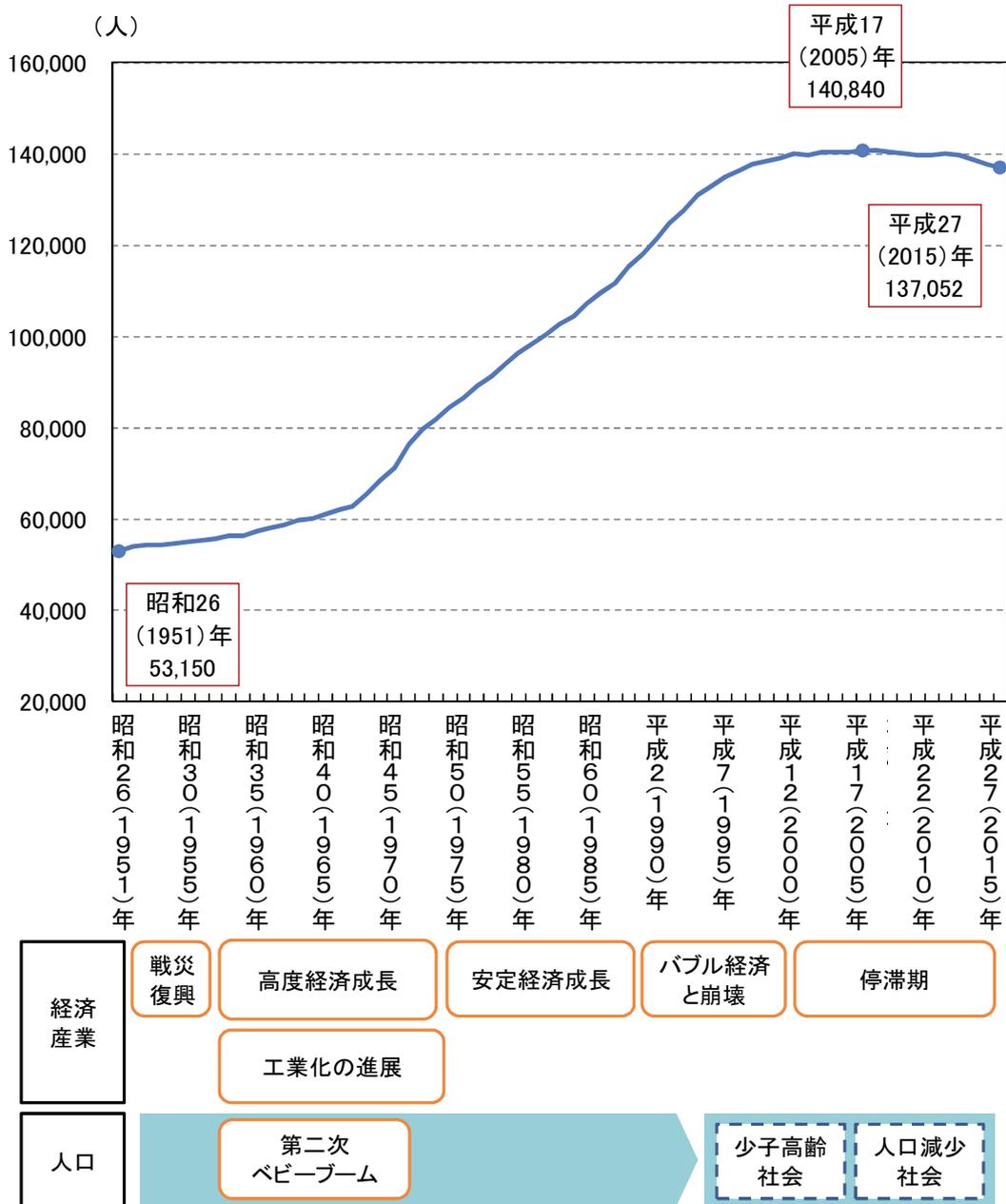
東青梅駅周辺は、国の機関、市役所など、官庁施設が立地しています。

本事業用地が存在するのもこの地域であり、より高度な官庁機能の集約やにぎわい施設等の集積を目指しています。

河辺駅周辺は、比較的新しい市街地であり、区画整理などの都市基盤整備が完了し、大規模商業施設等が整備され、集客力が高まっています。

3.2. 市全体の人口

青梅市の人口は、昭和 30（1955）年代に 5 万人台でしたが、昭和 40（1965）年代後半から平成初頭までの間に大きく増加し、13 万人台となりました。平成 10（1998）年代に入ると、14 万人前後で推移し、平成 17（2005）年 11 月には、最も多い 140,922 人となっています。しかし、平成 20（2008）年代に入り減少に転じています。



- ※ 各年1月1日の住民基本台帳人口（昭和26（1951）年から昭和30（1955）年までは4月1日現在の数値）
- ※ 外国人を含む
- ※ 昭和26（1951）年から昭和29（1954）年は、現在の青梅市行政区域の人口

出典：青梅市人口ビジョン 青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略
 図 青梅市の人口の推移

青梅市人口ビジョンでは、現状分析や考察等を踏まえ、青梅市における人口の将来展望を描くに当たり、青梅市が目指すべき方向性を、次のとおり位置づけています。

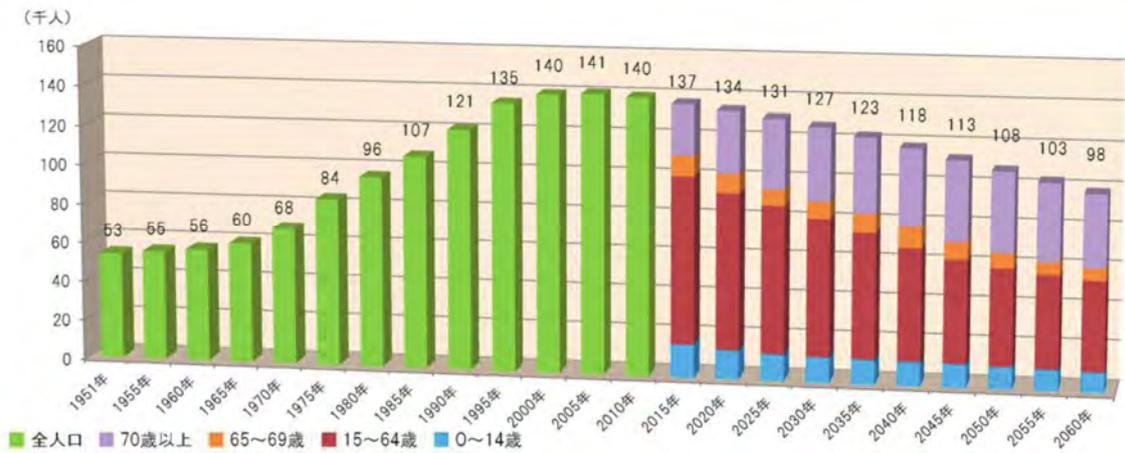
- 子育て世代を主なターゲットとした定住促進
- 地域資源を生かした、産業の活性化によるにぎわいの創出
- 人口減少・高齢社会ならではのまちづくりの推進

この「目指すべき方向性」を捉え、青梅市の将来人口の展望に必要な仮定が次のとおり設定されています。

○出生率が向上する。
結婚・出産・子育て、さらには就学後の教育に至るまで切れ目のない支援などによる、安心して出産・子育てすることができる環境づくりを進め、合計特殊出生率の向上を目指します。

○若年世代等の移動率がプラス方向に改善する。
豊富な自然や都市への良好なアクセス、様々な産業の集積、良質な住居など、生活環境面や多面的な機能面での居心地の良さを向上させることにより、子育て世代を含む生産年齢人口を中心とした戦略的な転出抑制・転入促進を図ります。

こうした仮定による人口推計にもとづき、青梅市が目指すべき方向性を踏まえた取組の成果として、平成 72（2060）年の将来的な人口を下図のとおり展望しています。



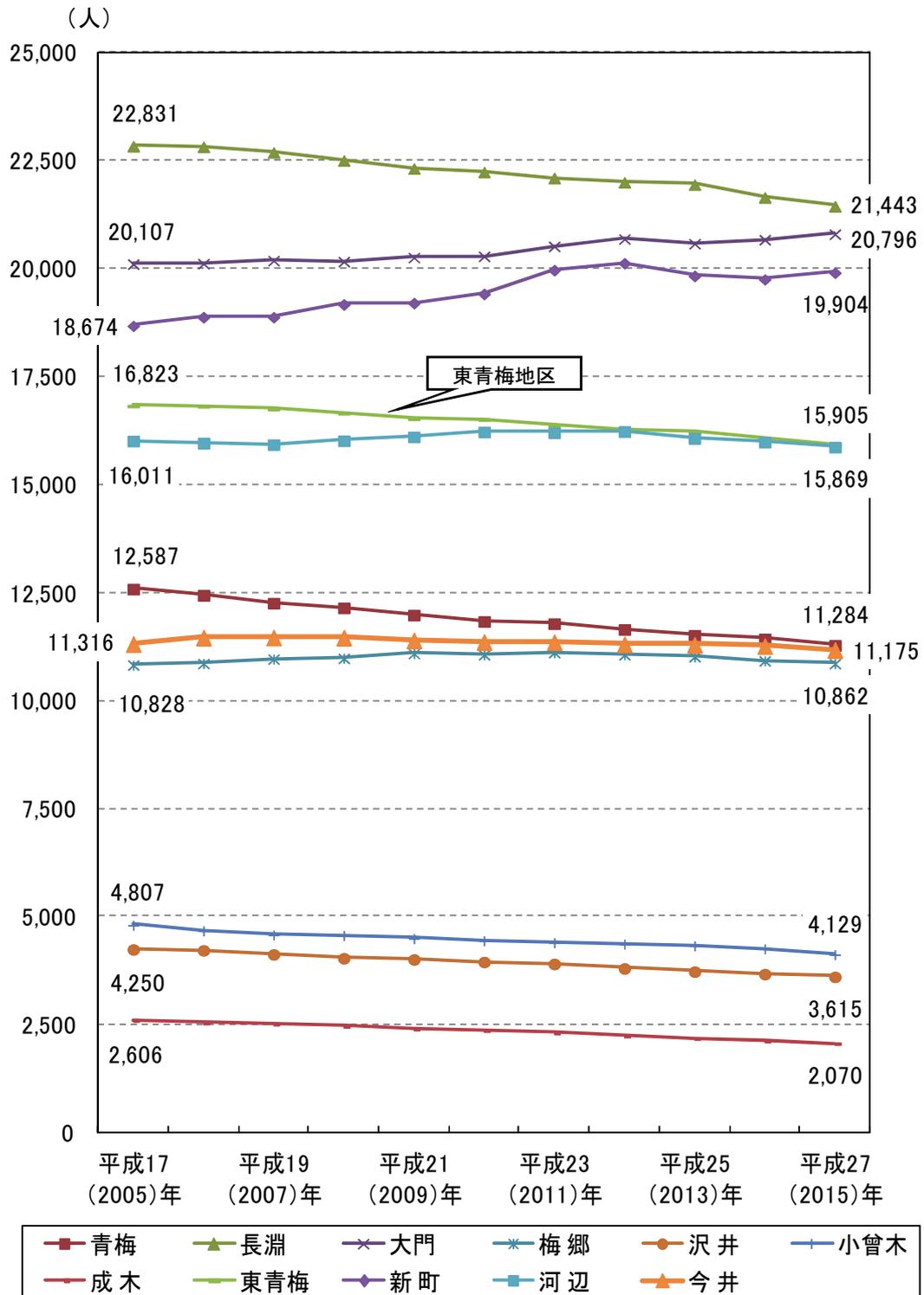
出典：青梅市HP

図 青梅市の人口の将来展望

3.3. 東青梅地区の人口

市内を11の地区に分けた場合、本事業用地が存在する東青梅地区（東青梅、根ヶ布、師岡町等の地域）の人口は、15,905人であり市内では4番目に多い地域です。

また、生産年齢人口（15～64歳）の割合は65.1%と2番目の高さとなっています。

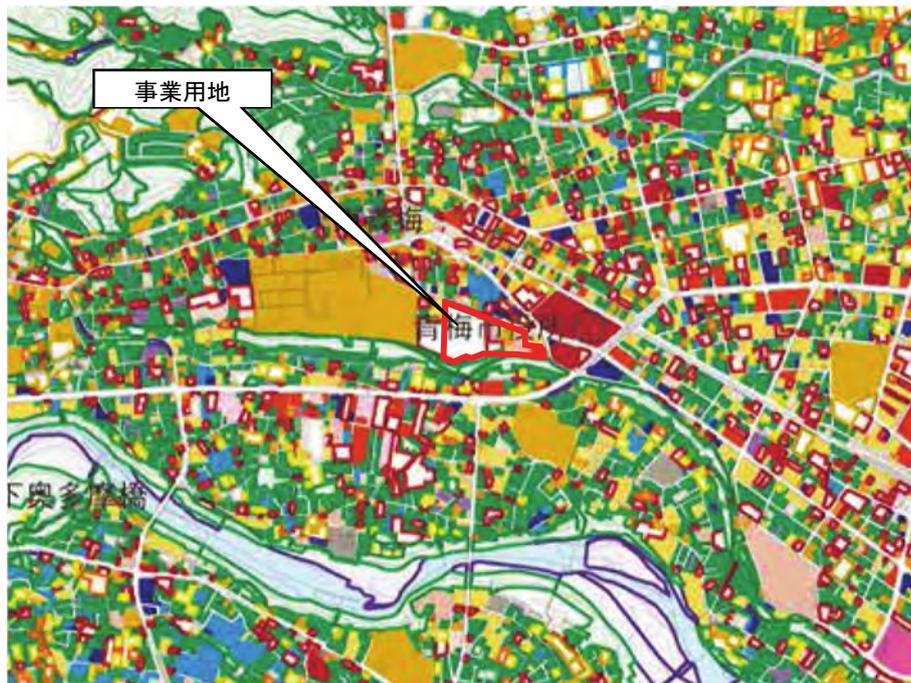


※各年1月1日現在の住民基本台帳人口

出典：青梅市人口ビジョン 青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略

図 青梅市内の地域別人口の推移

3.4. 土地利用



凡		例
公 共 系	官 公 庁 施 設	官公署及び出先機関、警察署及び派出所、消防署、郵便局、税務署、裁判所、大使館
	教 育 文 化 施 設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、専修学校、各種専門学校、研修所、研究所、美術館、博物館、図書館、公会堂、寺社、教会、町内会館、自動車教習所
	厚 生 医 療 施 設	病院、診療所、保健所、高齢者福祉施設、障害者福祉施設、児童福祉施設、保育所、託児所
	供 給 処 理 施 設	上下水道施設、電力供給施設(発電所、変電所)、都市ガス供給施設、卸売市場、ごみ焼却施設、廃棄物処理施設、と畜場、火葬場等
商 業 系	事 務 所 建 築 物	事務所、営業店舗(銀行・証券会社等)、新聞社、放送局、計算センター、医師会館
	専 用 商 業 施 設	専用商業施設(住宅を含まないもの)、デパート、スーパーマーケット、小売店舗、卸売店舗、飲食店、ガソリンスタンド、公衆浴場、サウナ
	住 商 併 用 施 設	住居併用店舗、事務所(物販・飲食・美容理容等の店舗、調理、複理・会計・司法・不動産・給排水・塗装・建築などの事務所)、住居併用作業所(店舗(豆腐・菓子・パン等の自家用製造販売))
	宿 泊 ・ 遊 興 施 設	ホテル、旅館、ユースホステル、モーテル、バンケットを主とする会館、バー、キャバレー、ナイトクラブ、料亭、待合、ソープランド、パチンコ店、麻雀屋、ビリヤード、ゲームセンター、カラオケボックス、ダンス教習所
住 宅 系	ス ポ ー ツ ・ 興 行 施 設	劇場、演芸場、映画館、オーデトリウムを主体とする会館(民間主体のもの) (屋内又は観覧席を有するもの)ホーリング場、スケート場、体育館、競技場、野球場、水泳場、競馬競輪場
	独 立 住 宅	専用戸建住宅、住宅を主とする塾、教室、医院等の併用建築物
	集 合 住 宅	公団・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舎、家族寮、長屋、テラスハウス、タウンハウス
	専 用 工 場	右記の専用工場、専用作業所
工 業 系	住 居 併 用 工 場	右記の併用工場、作業所併用住宅
	倉 庫 ・ 運 輸 関 係 施 設	倉庫、屋根付き資材置場、配送所、パーキングビル、バス・タクシー・トラック車庫、流通センター、自動車車庫、駐輪場(ただし事務所・住宅に付属する車庫は含まない)、バスターミナル、トラックターミナル(上屋又は事務所を併用したもの)
	工 場、作 業 所、生 コ ン 工 場、精 米 工 場、自 動 車 修 理 工 場、洗 滌 作 業 を 行 う ク リ ー ニ ン グ 店	
空 地 系	屋 外 利 用 地 ・ 仮 設 建 物	(屋外利用又は仮設利用のもの)材料置場、屋外駐車場、屋外展示場、飯場、プレハブ住宅、展示場、中古車センター
	公 園 ・ 運 動 場 等	(屋外利用を主とするもの)公園緑地、運動場、野球場、遊園地、ゴルフ場、ゴルフ練習場、釣り場、バドミントンセンター、ローラースケート場、テニスコート、屋外プール、馬術練習場、フィールドアスレチック、墓地
	未 利 用 地 等	宅地で建物を伴わないもの、建途中で用途不明のもの、区画整理中の宅地、取壊し跡地、産家、埋立地

出典：東京都土地利用現況図

図 事業用地周辺の土地利用の状況

現況の土地利用(建物用途別)を東京都の土地利用現況図(平成24(2012)年)から見ると、本事業用地は、空地(屋外利用地)及び教育文化施設用地(旧青梅市教育センター)、厚生医療施設用地(青梅市福祉センター)となっています。

また、周辺には東側に市役所、西側に都立青梅総合高校が立地するなど大規模公共施設・教育施設が集中している中で、計画地周辺は、住居系の住商併用施設を含む住宅系(独立住宅、集合住宅)の土地利用となっています。

3.5. 公共施設

昭和 30（1955）年以降の高度成長期に伴う人口増加や行政需要の高まりを背景に、市民ニーズ・行政サービスの多様化が進んだことから、多くの公共施設が整備されました。

全国的な人口減少、少子高齢化等の社会環境の変化とともに、公共施設の老朽化も進んでおり、将来を見据えた公共施設の再編・再配置等についての検討も重要です。

青梅市が所有する公共施設は、青梅市公共施設等総合管理計画によると、平成 27（2015）年度末現在、総計 328 施設で、延べ床面積は約 39.8 万㎡となっています。

青梅市公共施設白書によると、公共施設のうち、広域対応施設について地域分布を見てみると、歴史的な中心地であった青梅地区と、市役所が立地し比較的大規模な敷地が多い東青梅地区に集中していることが分かります。

青梅地区には、社会教育施設、文化施設、スポーツ施設などが多く立地し、東青梅地区には、市役所や福祉施設などが多く立地しています。

また、市内には国等の施設として、ハローワーク青梅、青梅税務署、青梅労働基準監督署、青梅区検察庁があり、日本年金機構の青梅年金事務所も立地しています。

表 市内公共施設の地区別配置

地区（支会）名 施設名		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	
		青 梅	長 淵	大 門	梅 郷	沢 井	小 曾 木	成 木	東 青 梅	新 町	河 辺	今 井	
広 域 対 応 施 設	市役所(1)								■				
	東青梅センタービル分室(1)								■				
	福 祉 施 設	健康センター(1)								■			
		福祉センター(1)								■			
		子育て支援施設(1)									■		
		高齢者施設(2)					■	■					
		障害者施設(3)			■					■			■
	社会教 育施設	ふれあいセンター(3)	■				■		■				
		釜の淵市民館(1)	■										
	文化 施 設	市民会館(1)	■										
		郷土博物館(1)		■									
		美術館(1)	■										
	スポー ツ	総合体育館(1)										■	
		永山体育館(1)	■										
		プール施設(2)			■							■	
	総合病院(1)								■				
	市営住宅(24)	■ ■	■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■		■		■		■ ■	■ ■	
	環境施設(9)		■				■			■			
	共同利用工場(1)											■	
	神祭場施設(2)		■ ■										
下水ポンプ場(2)	■										■		
交通公園(1)			■										
給食センター施設(2)								■			■		
臨床研修医、看護職 員住宅(2)								■ ■					
東青梅駅北口自転車 等駐車場および公衆 便所(1)								■					

出典：青梅市公共施設白書

3.6. 地価・地代相場



出典：国土交通省 土地総合情報システム 不動産取引価格情報
 図 青梅市周辺の公示地価

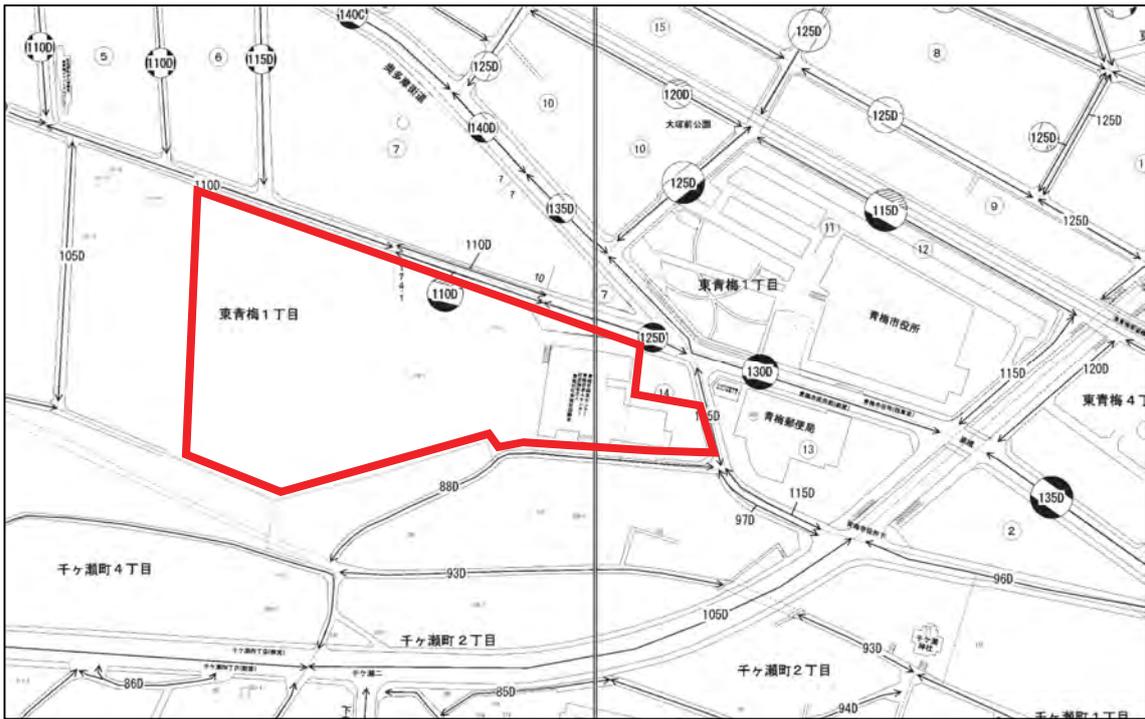
対象地周辺（直径 500m圏内）には、4 箇所の地価公示地点があります。この 5 年間で比較すると青梅-2 は若干上昇していますが、他の 3 地点では低下しています。

表 周辺における公示地価の推移

地点	住所	用途地域等	地価(円/m ²)	
			平成 24 年	平成 29 年
青梅-2	東青梅 5 丁目 7 番 25	二中高、住宅	161,000	163,000
青梅-10	千ヶ瀬町 4 丁目 372 番 8	一住、住宅	116,000	114,000
青梅-15	勝沼 2 丁目 227 番 2	一低、住宅	117,000	113,000
商業地 青梅商-4	東青梅 1 丁目 4 番 3	商業、店舗住宅	183,000	182,000

出典：国土交通省土地総合情報ライブラリー

平成 28（2016）年の相続税路線価を見ると、対象地区の北側路線価は、11.0 万円/m²（借地権割合 60%）となっています。路線価は、公示価格の 80%を目途に定められているため、公示価格に割り戻すと 13.7 万円となります。平成 23（2011）年の路線価は、11.5 万円/m²だったので、5.9%の下落となっています。



出典：国税庁HP，平成28年分財産評価基準書

図 平成28(2016)年路線価

周辺での最近1年間の土地取引事例は、下表のとおりです。

表 周辺における土地取引事例

住所	用途地域	最寄り駅/ 徒歩での駅からの 距離	面積	取引総額	単価 (円/㎡)	備考
東青梅	近隣商業	東青梅駅/1分	390㎡	5,800万円	15.0万円	平成28年04-06月
	商業	東青梅駅/3分	500㎡	4,800万円	9.6万円	平成28年04-06月
	近隣商業	東青梅駅/4分	230㎡	3,000万円	13.0万円	平成28年01-03月
	近隣商業	東青梅駅/4分	260㎡	3,500万円	13.0万円	平成28年01-03月
	近隣商業	東青梅駅/4分	170㎡	2,900万円	17.0万円	平成28年01-03月
西分町	近隣商業	東青梅駅/9分	125㎡	2,200万円	18.0万円	平成28年01-03月
千ヶ瀬町	準工業	東青梅駅/11分	115㎡	570万円	5.0万円	接道無し 平成28年07-09月
	準工業	東青梅駅/14分	180㎡	1,400万円	7.6万円	平成28年04-06月
	準工業	東青梅駅/14分	580㎡	4,500万円	7.7万円	平成28年01-03月

出典：国土交通省 不動産取引価格情報

表 周辺における1,000㎡以上の主な土地取引事例

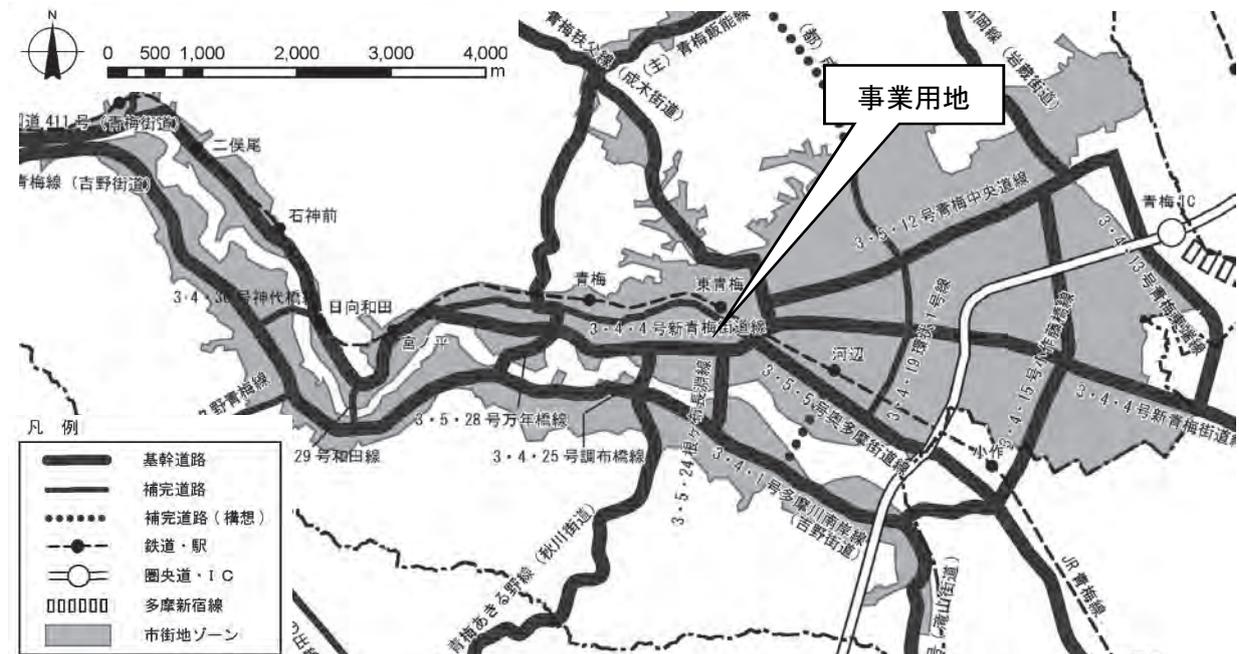
住所	用途地域	最寄り駅/ 徒歩での駅からの 距離	面積	取引総額	単価 (円/㎡)	備考
東青梅	近隣商業	河辺駅/7分	1,200㎡	20,000万円	16.7万円	平成28年 第1四半期
西分町	準工業	東青梅駅/6分	1,000㎡	9,100万円	9.1万円	平成25年 第4四半期

出典：国土交通省 不動産取引価格情報

4. 都市基盤条件整理

4.1. 道路

事業用地は扇状地の要に位置し、広域的な交通網でみると交通の要衝にあることが分かります。



出典：青梅市都市計画マスタープラン

図 骨格を形成する交通網

幹線道路の整備計画では、本事業用地周辺で、都市計画道路が整備中であり、これらが完成することにより交通利便性が高まることが期待されています。



出典：青梅市都市計画マスタープラン

図 幹線道路整備計画

4.2. 公共交通

本事業用地の最寄り駅は東青梅駅で、徒歩2分程度の位置に立地しています。東青梅駅を通るJR青梅線は、東京都心方面と青梅をつなぐ重要な交通機関となっており、市民の通勤通学客に限らず、観光で青梅市を訪れる人の足にもなっています。

バス交通は鉄道に並ぶ市内の重要な公共交通機関となっています。対象地区周辺は、バス路線も充実した地域であり、全市をサービス圏域とする施設の立地にふさわしい位置です。



出典：青梅市公共交通ガイド 平成27年度版

図 事業用地周辺のバス路線図

5. 課題の抽出

5.1. 人口・世帯動向

青梅市を含む多摩地域における平成17(2005)年から平成22(2010)年まで、および、平成22(2010)年から平成27(2015)年までの各5年間に於ける人口(日本人のみ)の増減率を比較すると、平成17(2005)年から平成22(2010)年の増加率が2.95%であるのに対し、平成22(2010)年から平成27(2015)年では1.04%となっています。

青梅市の人口は、平成17(2005)年から平成22(2010)年の5年間に他の自治体の多くが人口増加する中で0.97%の減少、平成22(2010)年から平成27(2015)年においては、1.86%の減少と減少幅を広げており、今後はこれまで以上のペースで人口減少が進展することが懸念されます。

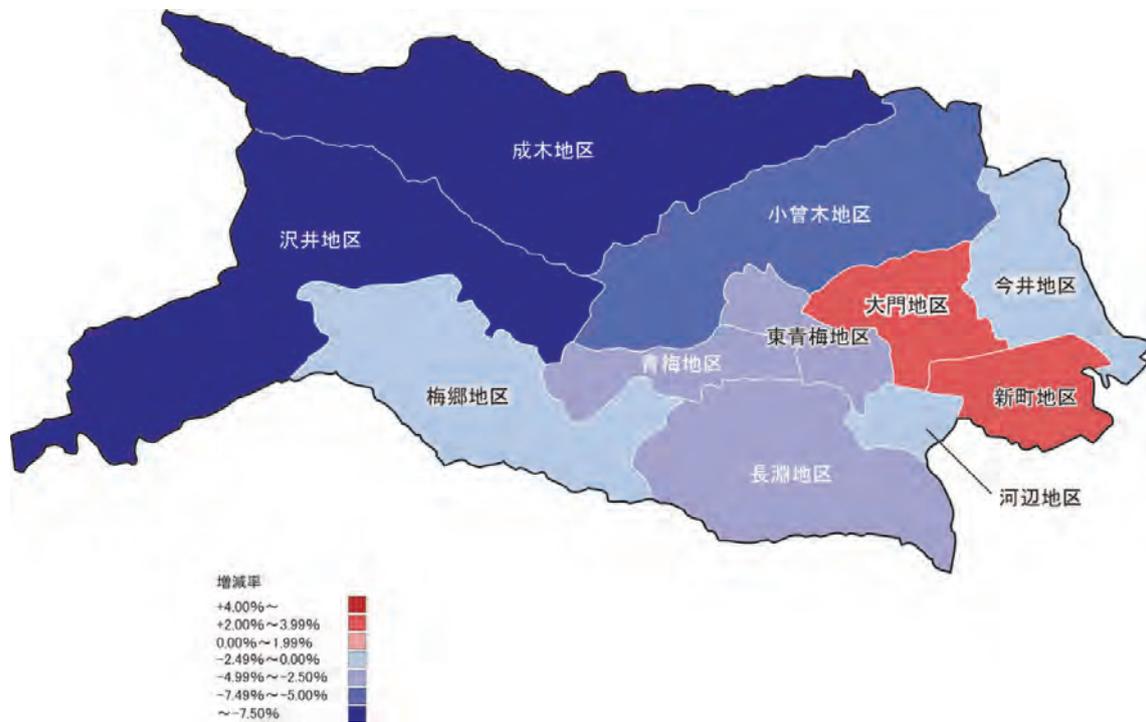
表 多摩における人口の増減率の比較

順位	市名	平成17 (2005)年	平成22 (2010)年		順位	市名	平成27 (2015)年	
		実数(人)	実数(人)	対平成17年 増減率(%)			実数(人)	対平成22年 増減率(%)
1	稲城市	74,786	82,029	9.68	1	稲城市	85,479	4.21
2	武蔵村山市	66,226	70,075	5.81	2	武蔵野市	139,658	3.56
3	府中市	233,178	244,834	5.00	3	小金井市	115,389	3.52
4	調布市	208,170	216,739	4.12	4	東大和市	85,088	3.01
5	東村山市	144,381	150,026	3.91	5	日野市	178,414	2.44
6	三鷹市	170,327	176,986	3.91	6	狛江市	78,078	2.39
7	町田市	402,075	417,358	3.80	7	府中市	250,274	2.22
8	国分寺市	112,321	116,317	3.56	8	西東京市	195,028	1.88
9	西東京市	185,140	191,421	3.39	9	調布市	220,558	1.76
10	立川市	168,828	174,458	3.33	10	小平市	182,835	1.73
11	八王子市	534,978	551,901	3.16	11	武蔵村山市	70,933	1.22
12	東大和市	80,120	82,605	3.10	12	三鷹市	179,134	1.21
13	日野市	169,178	174,169	2.95	13	国分寺市	117,648	1.14
14	多摩市	141,940	145,682	2.64	14	町田市	421,746	1.05
15	昭島市	108,746	111,025	2.10	15	清瀬市	73,297	0.77
16	武蔵野市	132,179	134,862	2.03	16	立川市	175,792	0.76
17	小平市	176,486	179,717	1.83	17	国立市	73,244	0.40
18	小金井市	109,480	111,465	1.81	18	八王子市	553,097	0.22
19	あきる野市	79,996	81,143	1.43	19	東久留米市	114,794	-0.01
20	羽村市	55,213	55,934	1.31	20	あきる野市	81,047	-0.12
21	国立市	72,101	72,955	1.18	21	多摩市	145,439	-0.17
22	清瀬市	72,135	72,734	0.83	22	昭島市	110,535	-0.44
23	狛江市	75,644	76,255	0.81	23	東村山市	149,157	-0.58
24	東久留米市	114,539	114,807	0.23	24	羽村市	55,429	-0.90
25	青梅市	139,521	138,162	-0.97	25	青梅市	135,598	-1.86
26	福生市	59,473	58,122	-2.27	26	福生市	55,841	-3.92
	市部合計	3,887,161	4,001,781	2.95		市部合計	4,043,532	1.04

※ 各年1月1日現在、外国人は含まない

出典：青梅市人口ビジョン 青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略、
数値は東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」より

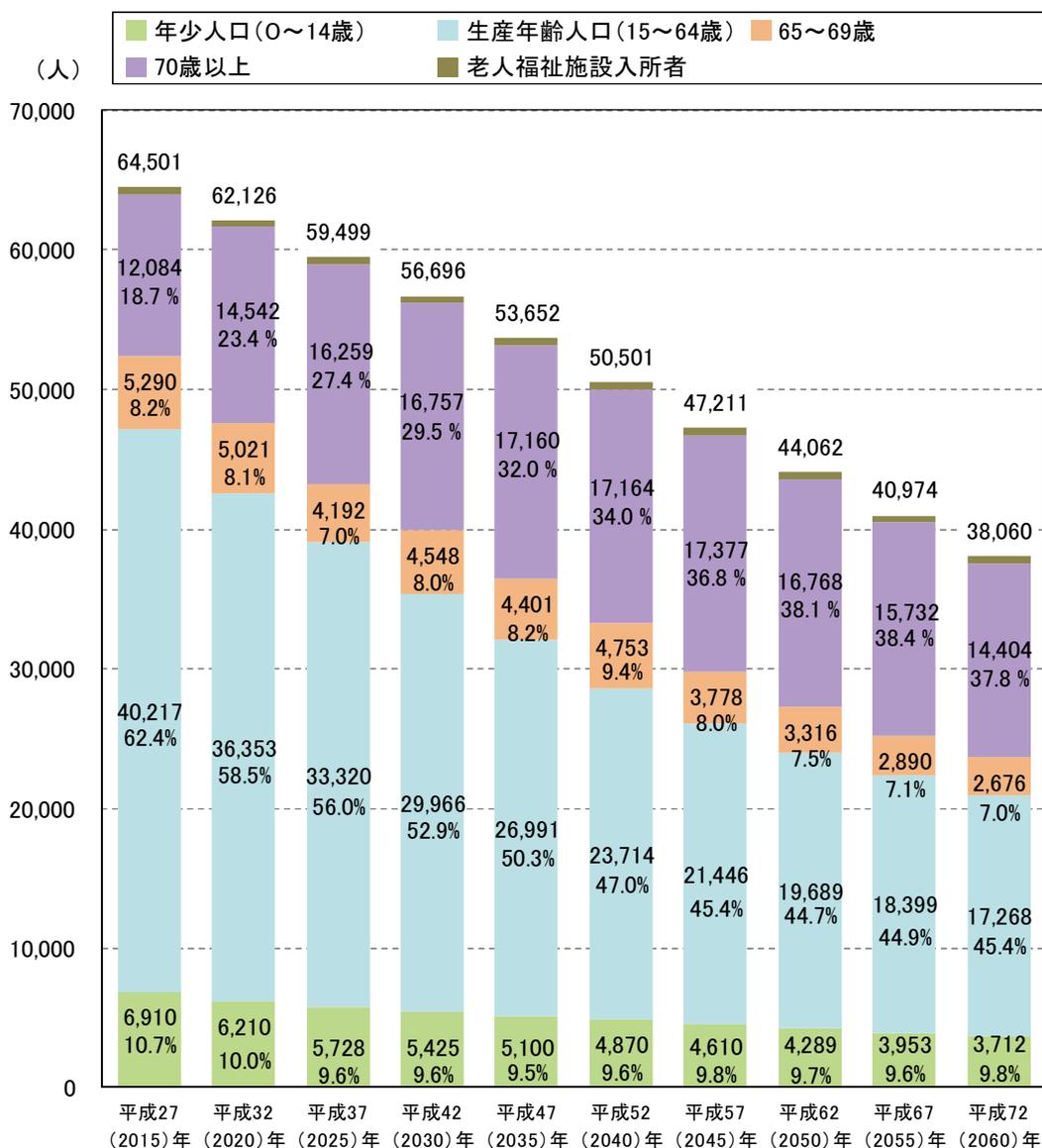
青梅市内における人口の増減率を地区別に見ると、大門地区や新町地区といった市内東部の人口は増加しているのに対して、本事業用地を含む東青梅地区や青梅地区といった、市内中央部は2.5%以上の減少となっています。



出典：青梅市人口ビジョン 青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略

図 青梅市内の平成 22(2010)年から平成 27(2015)年にかけての人口増減率

将来人口の展望では、東青梅地区を含む市内中央部の人口は、平成 72（2060）年までに約 26,000 人の減少が見込まれています。



出典：青梅市人口ビジョン 青梅市まち・ひと・しごと創生総合戦略

図 青梅市中央部(青梅・長淵・東青梅・河辺地区)の人口の将来展望

青梅市全体として人口が減少する中、市域の拠点機能を有する本事業用地の周辺を含む市内中央部においても、人口は減少傾向にあります。子育て世帯を含む定住人口の増加と、人口減少の抑制という課題の解決に向け、行政サービスや、商業機能の集積している利便性の高い市内中央部のポテンシャルを活かすことが重要です。

5.2. 財政上の課題

青梅市公共施設等総合管理計画によると、平成 27（2015）年度末における青梅市の住民一人当たり公共施設延べ床面積は 2.90 m²で、多摩地域において同人口規模の自治体である武蔵野市の 2.16 m²や多摩市の 2.64 m²と比較して大きい傾向にあります。

表 住民一人当たりの公共施設延べ床面積

団体名	総延べ床面積(m ²)	人口(人)	住民一人当たりの 公共施設面積(m ² /人)	【参考】行政面積(k m ²)
	平成 27(2015)年度末	平成 27(2015)年 1 月 1 日		平成 27(2015)年 1 月 1 日
青梅市	398,025	137,052	2.90	103.26
人口同規模自治体比較				
武蔵野市	307,470	142,138	2.16	10.73
多摩市	388,907	147,486	2.64	21.08
近隣自治体比較				
福生市	136,476	58,553	2.33	10.24
羽村市	156,676	56,604	2.77	9.91
あきる野市	187,250	81,697	2.29	73.34

出典：青梅市公共施設等総合管理計画

また、市の公共施設の建替え・修繕費用を概算したところ、今後 40 年間で約 1,760 億円が必要であるという結果が示されました。これを年平均で換算すると約 44 億円となります。

これらの多額の維持管理にかかる費用を負担し続けることは困難であるため、公共施設の再編による床面積の削減と、財政負担の軽減は大きな課題となっています。

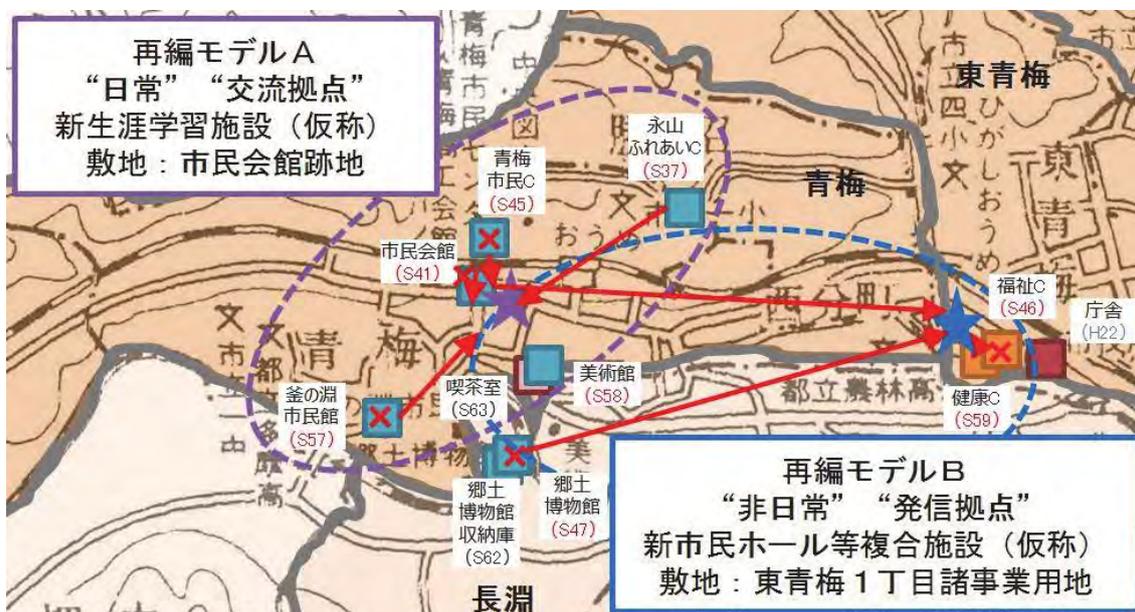
表 施設類型別の将来必要な改修・更新費用

施設分類	公共施設		試算値 (億円)
	延床面積	施設数	
学校施設	185,190 m ²	53	861.8
病院・診療所	50,664 m ²	18	245.2
市民センター・社会教育施設	39,100 m ²	49	209.7
市営住宅	39,534 m ²	26	164.1
庁舎・消防施設	26,599 m ²	56	79.4
福祉施設	17,501 m ²	17	90.5
環境施設	18,907 m ²	87	45.0
その他	20,530 m ²	22	64.1
合計	398,025 m ²	328	1,759.8
年平均			44.0

出典：青梅市公共施設等総合管理計画

5.3. 公共施設再編の課題

青梅市中心市街地活性化基本計画の計画区域内である青梅・東青梅地区においては、用途の類似する公共施設が多く集積しています。平成22(2010)年に建設された市庁舎を除いて、いずれも建設から30年以上経過しており、老朽化が著しく、耐震化と社会情勢の変化に応じた機能の更新が必要であると考えられます。



出典：青梅市公共施設等総合管理計画

図 事業用地周辺の現状の公共施設

青梅市公共施設等総合管理計画では、本事業用地に、市民会館をはじめとした周辺の老朽化した公共施設の移転再編及び、民間事業者によるにぎわいに資する施設の建設をモデルケースとして提示しています。

モデルケースでは、本事業用地に以下の施設を再配置し、面積を縮減した新市民ホール等複合施設(仮称)を提案しています。

これら公共機能を集約した新市民ホール等複合施設(仮称)については、PFI等の官民連携手法や、民間事業者への土地の貸付、建物の非所有化等スキームの工夫により、財政負担の縮減が検討されています。新市民ホール等複合施設(仮称)と、市民会館跡地における生涯学習施設(仮称)という2つのモデルケースを合わせて実施することで、再編前の各施設を合計した床面積の17,741㎡から、その38%にあたる計6,741㎡を削減する効果があるとしています。また、必要性により、国等の官庁施設の集約化・複合化も合わせて検討することとしています。

表 青梅市公共施設総合管理計画において本事業用地に導入が提案された公共機能

既存施設	既存床面積	⇒	移設機能	面積目安
市民会館	1,877㎡	⇒	大ホール(附属施設を含む)	8,000㎡
福祉センター	6,565㎡	⇒	チャペル等の式場関係の機能等を除いたコンベンションルーム・会議室など	
健康センター	2,380㎡	⇒	会議室等を除いた診療室などの独自機能	
郷土博物館	786㎡	⇒	展示機能	
美術館	1,674㎡	⇒	展示機能	
合計	13,282㎡			

出典：青梅市公共施設等総合管理計画

また、本計画では市の推進する公共施設の4つの再編手法を以下の通りまとめています。

A)	周辺自治体との連携促進（市外からの施設利用・市外施設の利用） 利用が市内にとどまらない施設は、長寿命化を図りつつ、積極的に市外からの利用を推進する。また、施設使用料等で市の負担軽減が可能な場合は、別途検討する。一方で、周辺自治体が施設を保有していることで、非所有とできる場合は検討する。
B)	非所有運営・民間活用 市が所有・運営すべき必要がない施設は、積極的に、施設所有を手放す、または、民間を活用して施設運営を任せる。
C)	集約化・複合化 近傍に類似用途の施設や空きスペースがある場合は、集約化・複合化を推進する。面積不足の場合の増築や老朽化の場合の複合化建替えも併せて検討する。
D)	施設廃止・解体（原則、復活しない施設） 類似用途が重複している施設や未稼働施設は、整理・縮小を検討し、施設廃止の上、施設解体や用地売却を推進する。

出典：青梅市公共施設等総合管理計画

5.4. 東青梅周辺地区での拠点形成の課題

青梅市中心市街地活性化基本計画では、人口減少と高齢化といった市全体の課題とともに、各地区の課題を挙げています。東青梅駅周辺においては、飲食・喫茶といった憩いの場のニーズや、駅前の空き店舗といった商業施設等に求められる活用策を課題とし、東青梅駅前地域の拠点性が低下している現状を述べています。

表 中心市街地活性化の課題

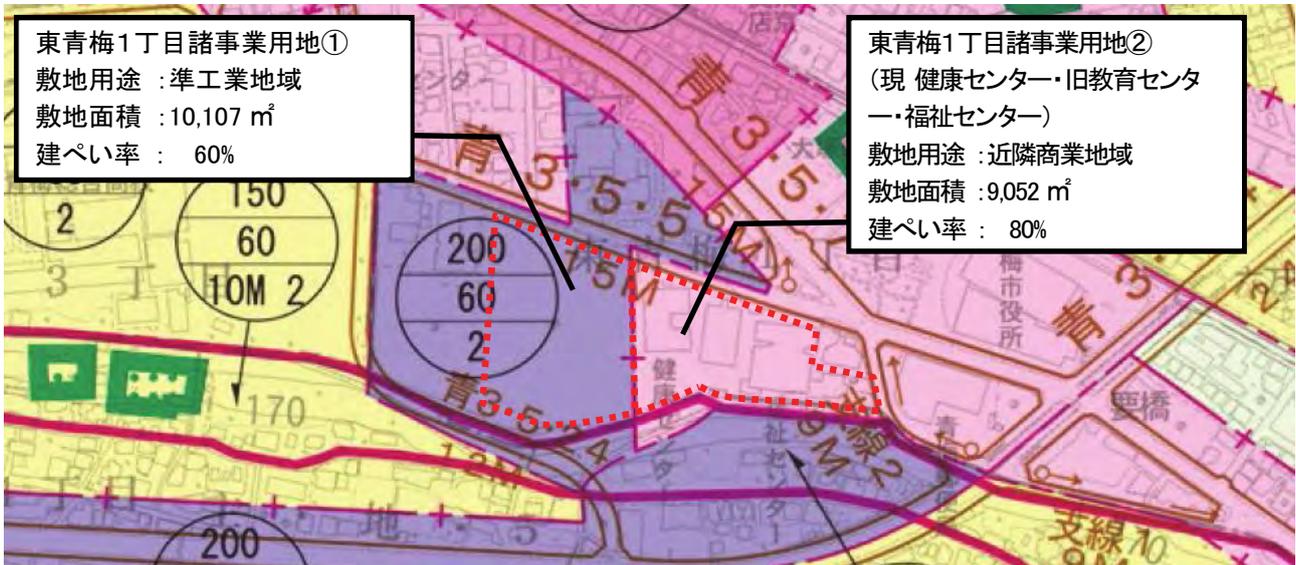
<p>■中心市街地全体の課題</p> <p>①多摩地域の他業務核都市に比べ、著しい人口減少、高齢化</p> <p>②多摩地域の他業務核都市に比べ、弱い商業活力</p> <p>③明確ではない具体的な青梅のイメージや要素</p>	<p>■各地区の課題</p> <p><青梅駅周辺></p> <p>①減少傾向にある卸売・小売業の従業者数、年間小売販売額</p> <p>②特に不便な日常の最寄品の購入環境</p> <p>③さらなるアピールが必要な地域資源</p> <p>④市民や来街者が集うことができる施設の不足</p> <p><東青梅駅周辺></p> <p>①ニーズが高い飲食店・喫茶店</p> <p>②バリアフリー化、ユニバーサルデザインの必要性</p> <p>③駅前の商業・業務施設に求められる適切な活用策</p>
---	--

出典：青梅市中心市街地活性化基本計画

5.5. 都市計画上の制約

本事業用地は、西側（事業用地①）が準工業地域、東側（事業用地②）が近隣商業地域であり、用途制限が異なる他、建ぺい率や容積率、高度地区などの制限が異なることにも留意が必要です。

なお、事業用地①については近隣商業地域へ用途地域を変更することも計画しています。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺地形図 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

(承認番号) 29 都市基交著第 249 号

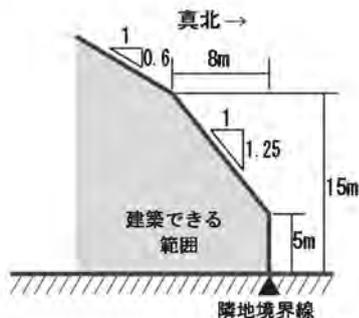
(承認番号) 29 都市基街都第 275 号、平成 29 年 12 月 25 日

図 事業用地周辺の用途地域

表 日影規制による事業用地の制限

	用途地域等			規制される建築物	規制値の種類	規制される日影時間		
	用途地域	容積率 (%)	高度地区			規制される範囲 (敷地境界からの水平距離)		測定水平面 (平均地盤面からの高さ)
						5mを超える	10mを超える	
事業用地①	準工業地域	200	第2種	高さが10mを超える建築物	(一)	4時間以上	2.5時間以上	4m
事業用地②	近隣商業地域	300	第3種	高さが10mを超える建築物	(二)	5時間以上	3時間以上	4m

第2種高度地区



第3種高度地区

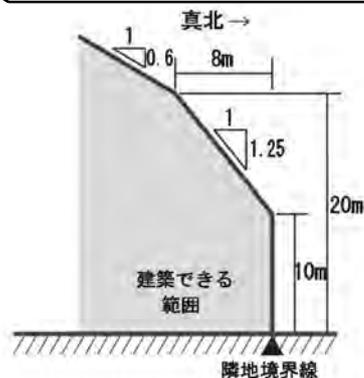


図 高度計画による事業用地の制限 (左: 事業用地①、右: 事業用地②)

6. 本章のまとめ

本章で述べてきた、本事業の背景となる諸条件をまとめます。

●事業用地の現況について

⇒東青梅駅から徒歩2分、青梅市役所まで徒歩1分以内と利便性の高い中心市街地に立地しており、約2haの敷地面積を有しています。事業用地の周辺に、計4線の道路の整備計画が進行中であり、さらにアクセスの良さが高まることが予想されます。

●上位関連計画での位置づけ

⇒本事業用地に公共サービスを担う施設を集約し、市域を活性化する拠点を形成する方針は、各関連計画に位置づけられています。

●社会条件

⇒市の人口は、平成17(2005)年に140,922人とピークを迎え、それ以降減少に転じています。本事業用地を擁する東青梅地区の人口は、市内では4番目の規模ですが、生産年齢人口(15~64歳)の割合では、市で2番目に高い地域となっています。

⇒事業用地の周辺は、住商併用施設を含む住宅系の土地利用となっており、市役所等の公共施設が複数立地しています。

●都市基盤条件

⇒本事業用地周辺は、広域から中域にかけての交通機関、バス路線が充実しており、近隣にかけての交通機関も発達しています。

▲課題の抽出

⇒青梅市全体で、近年人口減少の傾向が見られます。また、市内の地域で見ると、市の東部では人口の増加が見られるのに対し、本事業用周辺や青梅駅といった、比較的利便性の高い中心市街地でも人口は減少しています。

⇒東青梅駅周辺は飲食店や喫茶店といった憩いの場の必要性や、駅前の空き店舗等の活用策が課題となっています。

⇒財政の硬直化の見られる本市において、公共施設再編による、経費の縮減は喫緊の課題となっています。

第2章 市民意見

本章では、構想の基本方針の決定に先立って、市民の意見を収集し、本事業に必要とされる条件を整理します。ワークショップとシンポジウムを開催し、市民から幅広く意見を集めました。

1. ワークショップ

1.1. 概要

本事業について市民からの意見を取り入れるため、平成 29 (2017) 年 7 月に第 6 次青梅市総合長期計画のふらっとフォームの推進にもとづくワークショップを開催しました。ファシリテーターとして、NPO法人地域交流センター津屋崎ランチ代表の山口覚氏を招き、参加者が 4~5 名のグループに分かれ、対話を重ねながら意見を共有しあう、ワールドカフェ方式を採用し実施しました。

表 ワークショップの概要

日時	平成 29 (2017) 年 7 月 31 日 午後 6 時~9 時
場所	青梅市役所 2 階喫茶コーナー
テーマ	「新施設には何が必要？」
ファシリテーター	山口覚 (NPO法人地域交流センター津屋崎ランチ代表)
参加人数	30 名
内容	ワールドカフェ方式



図 ワークショップの様子



図 ワークショップの様子

1.2. ワークショップで得られた意見

●市民参加に関するもの

- ・つくってもらではなくつくりあげる！市民が
- ・孫、子、親、その親が同じ物づくりを共有し自分達の物、建物をつくる目的を同じくする事で将来的にはその物を大切に、誇りをもっていけるのではないかと（人も大切にできる？）
- ・人が「育てる」施設
- ・つくりつづける施設をつくりたい
- ・新たな施設は市民活動の拠点としてホールのようなしっかりつくる部分と 10 年ごとくらいで変化できるようなつくりの部分に分けた発想で、青梅らしさに満ちた体験もできる施設に。（ふらっとカフェのような活動でつくった後もいっしょに考える）
- ・住民の手によりいつも進化する施設

●コンセプト、テーマに関するもの

- ・子どもからお年寄りまで安心して遊ぶ、集まる、情報交換できる場所が必要
- ・ワークショップやフェスなど、みんなが集まって情報交換したり、交流、教える/教わるができる体験型の施設
- ・子供たちも集まれる場
- ・市民が気軽に集まり、交流できるところにする
- ・子どもも気軽に集まり、安心してすごせるところ、成長できるところにする。(大人だけの場所ではなく)
- ・自分が大切にしたい(コミュニケーション(安心安全な))がうまくできるようにするには!!
- ・人間関係づくり→(共有が人間関係をつくる)
- ・人と人がつながれる場所
- ・コミュニケーションが広がる場所
- ・空間と情報の両方がある
- ・ここに来ればだれかと話せるという場所
- ・コミュニケーションが生まれる場
- ・自由度が高く主体的につながるひろばがほしい!
- ・発信/受け手 来た人みんなが何か持ち帰る「しかけ」が大事
- ・いろいろな人が集まれる「にぎわいがある場所」
- ・制限のない色々な家族の集まりの場
- ・家族の集える場
- ・人と人をつなげる場
- ・若者と高齢者が気がねなく話しあえる点
- ・コミュニケーション何でも(プラスな点、マイナス面含め)話し合いや討論できる点
- ・コミュニケーションが広がる場(欲を言えば、年齢、立場、職 etc. を問わず交流できる)
- ・誰でも来られる、来やすい空間と環境づくり
- ・子供~親子~高齢者など自由に集い、利用できる施設があったらいいな
- ・行ってみたい場所をつくる
- ・子育て(人・環境・自然がともなう)
- ・ぷらっとカフェが中心になって続けられるような施設づくり
- ・固定しない、変化可能な建物、空間
- ・1人ができることを教え学び表現できる場(IN&OUT)

●運営方法に関するもの

- ・人と人をつなげる人(コーディネーター)がいたら話しやすい空気になる
- ・やさしいしかけづくり(しぼりごとがない・むずかしくない)
- ・つなぐ仕かけとつなぐ人(をおく)
- ・人が集まる空間にするに当たって大切な視点はその施設ではたらくスタッフの理念、マインドの共有が一番大切だと思う
- ・そのためには、しかけが大事(スタッフ・イベント・物 etc.)

●地域とのコラボレーションについて

- ・外から人を呼ぶ事より地元の人が高くなる町。地元が活発になれば人は集まる。
- ・東青梅駅周辺を東の拠点に、青梅駅周辺を西の拠点にする。
- ・永山公園を観光エリアにする。(観光エリア河・川・観光ロード)
- ・多摩川周辺の空き家を生かす。
- ・観光・まちづくり、親しみのある人に話し掛け、受け入れる風土をつくる
- ・まちづくり、住民のコミュニケーションが図れる組織運営、教育指導育成

●空間について

- ・50年持つ施設でなく、途中でつくり変えたり、追加できる様な施設
- ・みんなが集まる広場と小屋
- ・柱の土台、柱、屋根のとりはずしができる広場と、ちょっとしたワークショップのできる小屋的な建物
- ・増築、改造可能な木造のものがいい
- ・台所があって、子供食堂みたいにおいしい食事を集まって食べられる
- ・建物は木造でつぶしがきく小屋
- ・地上は広場。ホールは地下
- ・広場の周りには、たいこ・ヨガ・台所付き料理室・おまつり教室・WS・MTGなどの小教室をつくる
- ・場所（トイレ・駐車場・などの設備、広さ）
- ・便利でなくてよい、完成しなくてよい
- ・世界でここ、青梅にしかない施設
- ・行政の施設（国・都）を入れるなら、現在の市庁舎側へ
- ・広場を中心にして、周りにshop・工房・レストラン・ホール・カフェ・児童館などをつくる
- ・外に公園・広場のようなもの。内に複合施設

●その他の事項について

- ・青梅市全体を考えて、必要な施設は何かを考えて施設の内容を決める
- ・青梅市全体としての構想を決めてから、今回の施設に何をもちこたせるか決めて欲しい

1.3.まとめ

ワークショップの結果をもとに、本事業に対する市民の意見を整理します。

① 情報交換が可能な場づくり

⇒人と人とのつながり、コミュニケーションを重視する意見が多く見られ、情報交換等が可能な場づくりを求める声が目立ちました。

（主な意見）：「子供からお年寄りまで安心して遊ぶ、集まる」「情報交換できる場所が必要、人と人がつながれる場所」「コミュニケーションが広がる場所」等

② 変化に臨機応変に対応できる建物

⇒固定的な利用でなく、ニーズの変化等に臨機応変に対応できる、変形や更新、縮小が可能な建物を求める意見が多く見られました。

（主な意見）：「固定しない、変化可能な建物、空間」「つくりつづける施設を作りたい」「住民の手によりいつも進化する施設」等

③ 市民が施設に対する愛着を持つことができる仕組み

⇒住民参加により、施設をより良くするプロセスを経ることで、愛着を持ってもらえる仕組みづくりを求める意見がありました。

（主な意見）：「人が育てる施設」「ぷらっとカフェが中心になって続けられるような施設づくり」

④ 自由度の高い広場

⇒広場空間を中心として、敷地の外縁に小さく多様な空間が立ち並ぶ空間を求める声が複数見られました。

（主な意見）：「みんなが集まる広場と小屋」「地上は広場、ホールは地下」「広場を中心にして、周りにshop・工房・レストラン・ホール・カフェ・児童館などをつくる」「外に公園・広場のようなもの。内に複合施設」「自由度が高くて主体的につながるひろばが欲しい！」

2. シンポジウム

本事業について、市民の理解を深め、また、広く意見を集めるため、有識者を招いてシンポジウムを実施しました。「東青梅1丁目地内諸事業用地等の利活用に関するシンポジウム～民間事業者の活力による新ホール建設に向けて～」と題して、本事業で検討しているPPPをテーマに、基調講演とパネルディスカッションを行いました。

2.1. 概要

シンポジウムの概要は以下となっています。

表 シンポジウムの概要

日時	平成29(2017)年12月10日 午後2時～4時30分
場所	青梅市役所2階会議室
テーマ	東青梅1丁目地内諸事業用地等の利活用に関するシンポジウム ～民間事業者の活力による新ホール建設に向けて～
講演者	下長 右二 内閣府民間資金等活用事業推進委員会専門委員 パシフィックコンサルタンツ株式会社PPPマネジメント部 部長
パネラー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 下長 右二 ・ 森田 昇 (青梅信用金庫 会長、青梅商工会議所 副会長) ・ 高橋 正 (青梅市自治会連合会長) ・ 浜中 啓一 (青梅市長)
一般参加者	63名
プログラム	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開会のあいさつ ・ 趣旨説明及び講演者紹介 ・ 基調講演 ・ 構想(原案)の概略説明 ・ パネルディスカッション ・ 質疑応答 ・ 閉会のあいさつ



図 シンポジウムの様子

2.2. 基調講演(要旨)

- これまでの公共事業では、官が条件を決定してから民間事業者に発注する形式でしたが、PPP（官民連携事業）は、官民が横に並んでお互い対等の立場で条件を決め、連携しながら進めようとする、新しい考え方です。
- PPPという概念のなかに、PFI、公有地活用事業や指定管理事業といったものが含まれます。
- PPPでは、官は大枠だけを決めて、細かなやり方は民間事業者から提案を募り、民間事業者に任せます。細かなやり方を、民間事業者に任せることで、より安価でより充実したサービスが提供でき、民間事業者のノウハウが活かされます。
- PPPでは、15～20年程度の期間での、設計、建設、運営・維持管理を含めた事業提案を募集し、最良の提案をした民間事業者、もしくは企業グループに対して一括して事業を発注します。
- PPPでは、民間事業者による運営が軌道に乗り、収入が増えた分は、民間事業者の収入とする例もあります。このような取り組みは民間事業者のモチベーションのアップにつながります。
- PPPの課題として、事前の準備に手間がかかること、公共事業が長期一括発注になるため発注機会が減少すること、民間事業者の破綻リスクが挙げられます。これらの課題に対処するために、事前に細かな取り決めをして官民でリスクを分担します。
- PPPでは、安全・安心・公平性をきちんと担保した上で、効率性・イノベーションと両立させることが大切です。

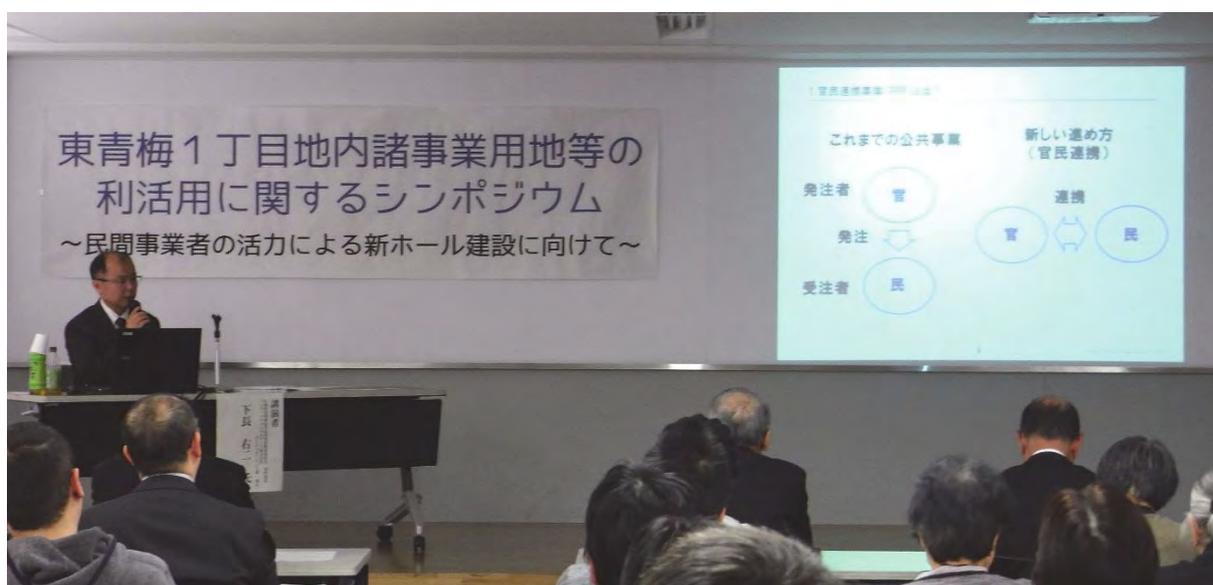


図 基調講演の様子

2.3. パネルディスカッション(要旨)



図 パネルディスカッションの様子

○コーディネーター：下長 右二 氏

- PPPでは、「民間事業者が来てくれれば、民間事業者が全部やってくれる」という誤解がありますが、官民双方が事業を良くするために、前向きに意見を交換しながら、事業をつくりあげることが非常に重要です。
- ホールは民間ノウハウの働きやすい施設であり、そこに市民の意見等が反映できれば、効率的で使いやすいホールが実現する可能性が高まると思います。
- 今後の検討に当たって、民間事業者から、事業についてどういった考えがあり得るのか、十分に意見を聞く必要があると思います。
- 青梅市は、都市部にも自然にも近いことが特長です。民間事業者が、それに沿うようなコンセプトの下に集まれば、青梅市ならではの施設ができるのではないかと思います。

○パネラー：森田 昇 氏

- 日本の景気は、リーマンショック以前の状況まで回復しつつあり、このような公共事業を行うタイミングとしてはとても良いと思います。
- 人が集まるような、魅力的な、シンボリックな施設をつくることで、新たなにぎわいのスポットが生まれ、地域での経済循環が図れると思います。
- 青梅市のインターネット産業、サービス業には有力な企業も多く、本事業の参画に手を挙げる事業者も多いのではないかと思います。
- 平土間のホールは使い勝手が良いと思います。昭島市には、多くの人が集まってパーティーやお祝い事ができる広い施設があります。このような施設を、普段は区切って使えば、多様な利用が可能になると思います。
- 青梅夜具地のように、青梅市にはすばらしい工芸品があります。「いいものはいい」という考え方で、古いものも新しいものも融合して、取り入れる姿勢が必要だと思います。

○パネラー：高橋 正 氏

- 今まででは従来方式が主体でしたが、PPPによって、同一価格でより充実したサービスを受けることができるのではないかと思います。
- 青梅市の地域活動は非常に盛んです。市民ホール、市民センター機能が新しいかたちで整備されると、より盛んになると思います。

○パネラー：浜中 啓一 市長

- 人口が減少する中、青梅市の財政も、将来的には下降線をたどる時期が来ます。それに対応して、PPPという手法を取り入れながら、コンパクトで効率のいい行政サービス、施設をつくるために考えを深めたいと思います。
- 多くの方が本事業用地に来て、周辺商店街も盛んになる等、大きな視点で考える必要があると思います。
- 本事業用地に集約される施設がそれぞれ個性を発揮して、周辺のエリアにもにぎわいが生まれることが理想です。

2.4. 市民との質疑応答

○質問者：A 氏

- 児童センターをつくるということですが、非常に市民の要求が高いにもかかわらず、議論がされないことについて、残念に思っています。それについて、市長を始めパネラーの皆様の考えをお伺いしたいです。
- 事業に関して、たくさんの方が意見を寄せられるようなスタイルで、意見を収集していただきたいです。

○回答者：浜中 啓一 市長

- 青梅市には市民センターという拠点があるため、各地域の市民センターを活用して、子育てのニーズに対応して来ました。本事業では、これまでの対応に加え、子育て支援機能を検討したいと思います。
- 本事業は、現在構想というかたちで進めております。これから少しずつ事業を具体化するに当たって、市民の皆様の声を最大限聴けるように、皆様の声が行政の中に届くような仕組みをしっかりとおつくりしていきたいと思っております。

○質問者：B 氏

- PPPの場合、運営・維持管理期間が15年、あるいは20年というお話でしたが、その期間のあと、施設はどうなるのでしょうか。

○回答者：下長 右二 氏

- PPPの事業期間は概ね15～20年です。基本的に、建物の寿命はこれより長いので、事業期間が過ぎると、公共に所有権や、運営の権利が戻ります。施設が健全であれば、指定管理でさらに5年間、民間事業者へ運営を委託することも可能です。この時期に改修工事を迎える施設もあり、改修工事とその後の15年間程度の運営・維持管理をパッケージングして、第2期のPPP事業として民間事業者の募集を行う場合もあります。
- 建物の寿命が40～50年くらいであれば、40～50年の期間で長期一括発注ができないのかという意見もあります。初期のPPPでは、30年くらいの長期の事業がありました。しかし、あまりに期間が長すぎると、事前に予測することが困難な大規模修繕も、事業費用に見込むことが必要となってしまいます。そのため、多くの事業の期間が、15～20年となっています。

2.5. 来場者アンケート

シンポジウムの来場者にアンケートを実施し、シンポジウムへの感想や、本事業についての自由な意見を収集しました。

① アンケートの内容

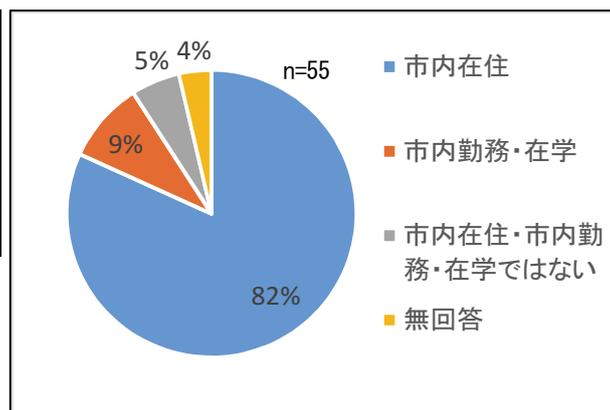
設問	内容
1	自身について（青梅市との関係、性別、年齢、職業）
2	シンポジウムを知った媒体
3	シンポジウムに参加した動機
4	シンポジウムの感想
5	今後の市民参加型イベントへの参加意向
6	意見、感想

② アンケートの結果

来場者 63 名のうち、55 名の方からアンケートの回答をいただきました。各設問における結果は以下のとおりです。

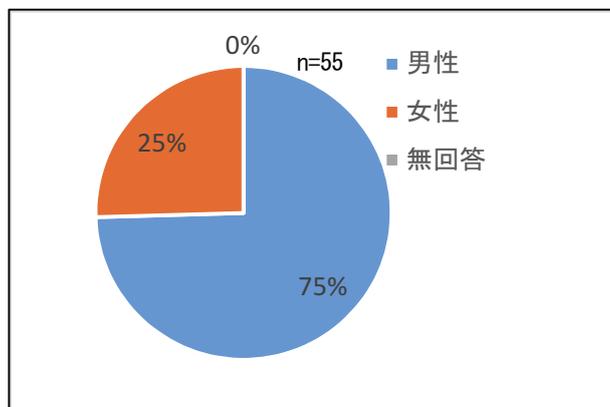
■ 青梅市との関係

項目	回答数	割合
市内在住	45	81.8%
市内勤務・在学	5	9.1%
市内在住・市内勤務・在学ではない	3	5.5%
無回答	2	3.6%
総回答数	55	-



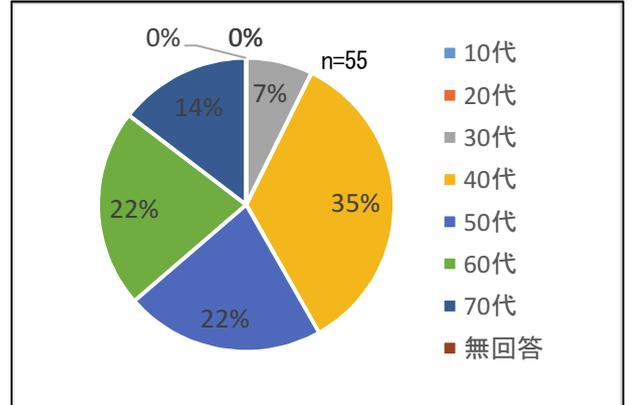
■ 性別

項目	回答数	割合
男性	41	74.5%
女性	14	25.5%
無回答	0	0.0%
総回答数	55	-



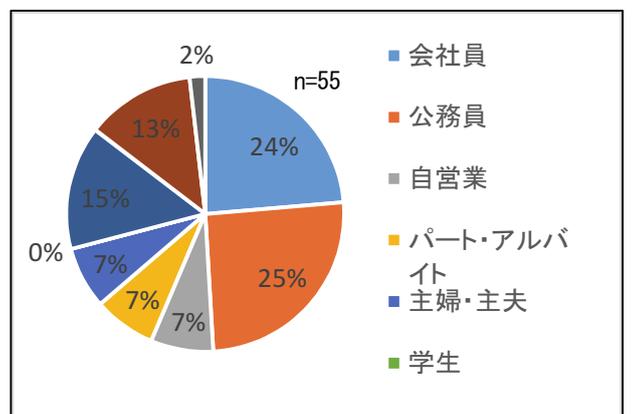
■年齢

項目	回答数	割合
10代	0	0.0%
20代	0	0.0%
30代	4	7.3%
40代	19	34.5%
50代	12	21.8%
60代	12	21.8%
70代	8	14.5%
無回答	0	0.0%
総回答数	55	-



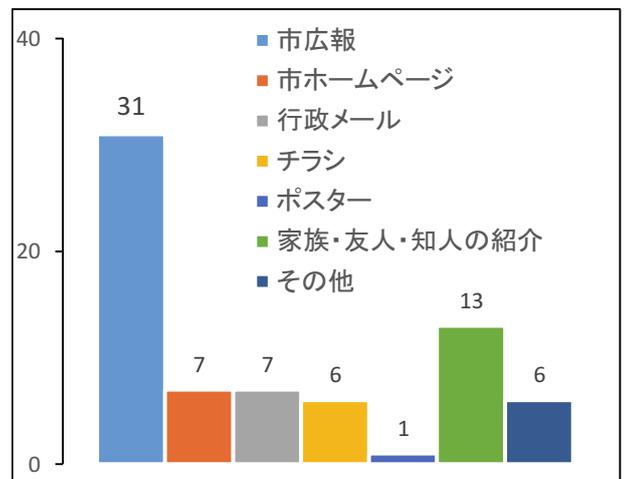
■職業

項目	回答数	割合
会社員	13	23.6%
公務員	14	25.5%
自営業	4	7.3%
パート・アルバイト	4	7.3%
主婦・主夫	4	7.3%
学生	0	0.0%
無職	8	14.5%
その他	7	12.7%
無回答	1	1.8%
総回答数	55	-



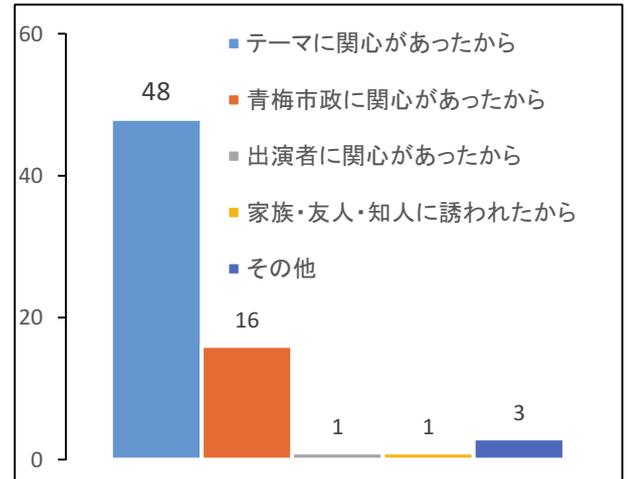
■シンポジウムを知った媒体（複数回答可）

項目	回答数	割合
市広報	31	43.7%
市ホームページ	7	9.9%
行政メール	7	9.9%
チラシ	6	8.5%
ポスター	1	1.4%
家族・友人・知人の紹介	13	18.3%
その他	6	8.5%
無回答	0	0.0%



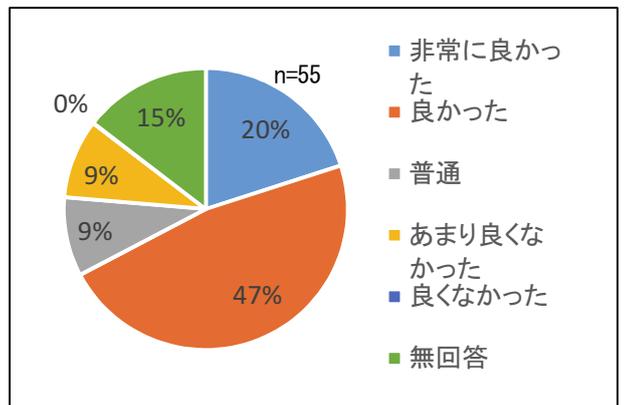
■ シンポジウムに参加した動機（複数回答可）

項目	回答数	割合
テーマに関心があったから	48	69.6%
青梅市政に関心があったから	16	23.2%
出演者に関心があったから	1	1.4%
家族・友人・知人に誘われたから	1	1.4%
その他	3	4.3%
無回答	0	0.0%



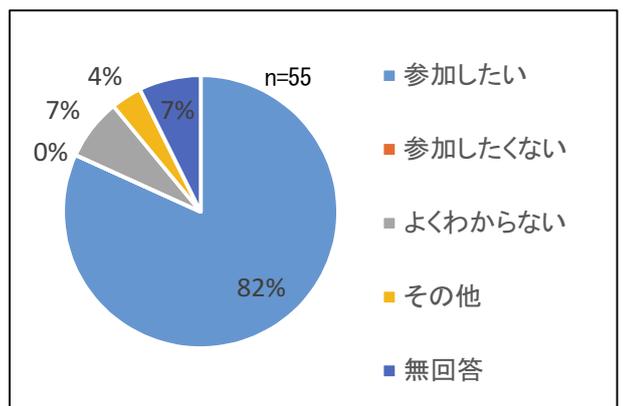
■ シンポジウムの感想

項目	回答数	割合
非常に良かった	11	20.0%
良かった	26	47.3%
普通	5	9.1%
あまり良くなかった	5	9.1%
良くなかった	0	0.0%
無回答	8	14.5%
総回答数	55	-



■ 今後の市民参加型イベントの参加意向

項目	回答数	割合
参加したい	45	81.8%
参加したくない	0	0.0%
よくわからない	4	7.3%
その他	2	3.6%
無回答	4	7.3%
総回答数	55	-



■主な自由意見

性別	年齢	内容
男性	30代	青梅市は文化系に入れる力が少ないように感じます。効率のことも理解できますが、個人的にはヒナ段式の音響のちゃんとしたホールを作っていただきたいと思います。中途半端なホールでは市民も、外部（海外等のアーティスト）も来たがりません。
女性	40代	演奏会、コンサートなどができるホールを希望します。平土間予定とのことですが、音響も整った演奏会（吹奏楽）やコンサートにも対応できるものが青梅市内にあってほしいと思います。近くにホテルなどの宿泊施設や、オープンテラス飲食施設を置いていただきたいです。ATMなども。青梅市以外からも人が集まってくるようなイベントを起こせるような施設にして欲しい。
女性	70代	中央にどんなよい施設を作っても、市民は福生、立川、都内へ流れてしまう。中央一極ではなく、地方、僻地の小施設を充実させる。失くすなどもつてのほか。コミュニティバスもなくてどうするのですか。
女性	70代	ホールはきちんとひな段式にして、確保して欲しい。結婚式場等は別の物にする。中途半端な、休日診療施設など、あれやこれやをつめ込まず、一つ一つがちゃんと機能するものにする。
男性	60代	臨時駐車場・健康センター・旧教育センター・福祉センターの土地を一括利用していくとのこと。いろいろな機能を入れた複合施設をつくるようですが、ホールと健康センター機能を入れる。また福祉センターの現状の機能も入れていくとのことですか？旧教育センター内にあったプラネタリウムを入れたらどうなんですか？西多摩広域経済圏の中にはない機能ではないですか？ぜひ検討していただきたいと思います。入れることによって、西多摩の小学生が来ていただけますよ。いかにたくさんの方に利用していただいた方がよいと思います。民間から提案させて、これからは宇宙産業です。（もしかしたら、ホールをつかってプラネタリウムできるかも？）
女性	60代	「大型児童センター」の内容がよくわからない。ぜひ市民や青少年等の意見を積極的に聞いて、活動しやすい施設にして欲しい。民間に任せただけの場合のリスクをしっかりと検討して、契約時にきちんと交わすようにしてほしい。（もうからないからと撤退する例はたくさんある）効率だけを追求して、市民（特に高齢者や子どもたち）にとっての利便性という面を切り捨てないで欲しい。今ある支援センターを廃止しないで！！
女性	40代	子育て世代を呼び込む事は、市を活性化されることになると思います。子育て世代のニーズを聞いて、良い施設を作ってほしいと痛感します。また、青梅市の自然を生かす事も、大賛成です。
男性	50代	市の施設や他の機関等の総複合化による利活用は、施設のコンパクト化、効率化としては、避けてはとおれないものとする。そのためにも、施設のコンセプトをしっかりと持ち、どういった機能を入れ運営していくのか、運用経費も含め十分に検討してもらいたい。また、市民に理解いただけるよう、周知に工夫をして欲しい。
男性	70代	青梅市公共施設の集約をしています。今日の話でも、体育館をつくるとのこと。東青梅市民センターは廃止の方向と思われ。福祉センター、市民センター集約に利用状況との関係はどうか、利用しにくくなるのでは、新町の子育て支援センターは残してほしい。PPPとPFIについては、財政的に検討を、公共施設だけでは、にぎわいがおこらないか。
男性	40代	大変参考になりました。ありがとうございました（多機能、多目的）。有効活用、一点集中に。
男性	60代	本事業の成功をお祈りします。
女性	60代	「民間事業者の活力による新ホールの建設に向けて」がテーマなのでしょうが、事業者を元気づける施策はそれとして取り組むべき事です。市有地は市の財産なので。特定の事業者に払い下げるようなやり方は、よくないのではないのでしょうか？集約的・拠点的、多目的、総合的な公共施設があっても良いか？それより、少しでも多くの市民が参加しやすい地域に根ざした施設こそ大事だと思います。距離が遠い、利用団体が多くてなかなか借りられない等。15年～20年先、どの様な運営をされるか・・・懸念が残ります。
女性	60代	事業費はいくら位を市は考えているのでしょうか。国・都補助か市債は。
男性	70代	乳幼児から小、中、高校生まで利用できる、全都どこにでもある児童館設置を早急に望む立場から、ぜひ目的が達成させられるような形で市が責任持って建設をお願いしたい。重要なことは市民の要望にこたえる市のイニシアチブであるとする。民間丸投げにならぬようお願いしたい。
男性	30代	市がもう少しコンセプト等を考えないと事業はうまくいかないと思います。もう少し資料を用意（配布）してほしい。ホールはどの位の規模なのか？
男性	40代	防災拠点ともなる施設

性別	年齢	内容
男性	50代	若い市民に利用される施設を造ってほしい。
男性	50代	にぎわい、青梅ならでは、検討する事は多々あるかと思いますが、すばらしい施設が出来る事に期待しています。平型のホール（区切って使える）は良いと思います。
男性	70代	民間の活力をいかに生かすか。高齢化・少子化の時代、公主体から連携を主体とした動きをぜひ実現して欲しい。
男性	40代	単なる機能の集約にとどまることなく、青梅や近隣エリアの賑わいを生み出す施設にして頂きたい（交流人口の増加に貢献する施設）
女性	60代	ケミコン跡地の土壌は安全ですか。調査はしたのでしょうか。
男性	40代	ディスカッションは良い企画であるが、「今は話せない」といったニュアンスのキーワードは、聞かされた時にテンションが下がる思いがある。事情は理解できるが残念に思う点である。PPP、PFIについては、よく理解していなかったのが、大変勉強になりました。ありがとうございました。
女性	50代	市民・民間の意見を聴いていただきたいです。PPP, いいですね！これからはもっともっと連携ですね。
女性	60代	市民会館の跡地の生涯学習センターの中身はまだしっかり決められていないのですか。こちらでもPPPなどで作っていくのでしょうか。ケミコン跡地に多機能型の建物を、という構想ですが、おっしゃっていた機能が全て入るのでしょうか。国の税務署やハローワーク、保健所なんて一ヶ所に集中しすぎてはいないかなど心配です。青梅駅周辺はどうするのでしょうか。さびれる一方です。
女性	40代	複合施設ということで、効率的でよいと思います。が、ホールから体育館までとなると1つ1つの機能が中途半端になってしまうのでは？と心配もあります。PPPの手法をとって民間が官と連携してよりよいアイデアなどがもりこまれていくことは、画期的でよいと思いました。これからもぶらっとフォーム、パブコメなどで市民の声を吸い上げてほしいと思います。
男性	60代	行政、民間事業者は市民それぞれの立場により施設の設計が違う様に思います。使い勝手の良い施設を望みます。青梅斎場も民の意見・業者の意見が入っていればもっと良かった施設になったと思います。
男性	40代	青梅の誇れる財産の山車と山車人形を未来の子供達に保存、維持が出来る施設を是非建設お願い申し上げます。
男性	60代	市民センターの子育支援事業は児童館の機能の一部とは言えても、代替事業ではありません。市民センターにおける子育て対策事業についても児童館の機能・基準を満たしていただきたい。
女性	40代	一つの敷地に常時あらゆる機能をつめこむのは、市民にとっては逆に不便になりかねないと思います。特にハローワーク、税務署確定申告時の集中をとりこんでしまうと常時駐車場が満車となり、足の不自由な方、子ども連れの方にとっては、駐車場探しの負担があるかと思えます。他の地域の合同庁舎に行く機会が多いのですが、ハローワークが入る施設は常に駐車場が満車状態です。ホール機能とスイートプラムのような機能は両立すると思いますが、それに体育館機能が併設されてしまうと、お祝いごとや結婚式として使いたいと思えなくなるかと思われます。PFI方式を青梅市が行うに当たって、名のりを上げる大手建設会社があるか？逆に大手が運営することによって、市内の企業、民間団体の活用ができなくなるのかという心配もある。東青梅一丁目の事業用地に複合施設を作る場合、JR東青梅駅の整備が必要になると思われます。現在、エスカレーターがない、エレベーターが片側にしかない等、河辺以東の地の駅に較べて、バリアフリー化が非常に遅れています。その点をJRとどう協議していくのが大切。東青梅一丁目の事業以外の公共施設について、ミニPPP方式のような形で、地元企業や民間団体との連携で、有効活用していくことを検討していただきたい。基調講演については、パワーポイントの資料を印刷したものを配布していただきました。
男性	60代	今、街路灯がLEDに代わりましたが、今日説明のあった手法でやっているのではないのでしょうか。また、今日の説明では、本事業は公共施設の集約が中心となっていました。これに加えて、どのように人を集め、にぎわいを作っていくか、プラスアルファが何なのかについてもう少し話を聞きたいと思いました。

2.6. シンポジウムのまとめ

シンポジウムの参加者 63 名のうち、40 代～70 代の市民が約 8 割を占めていました。シンポジウムの内容に関しては「非常に良かった」「良かった」が約 7 割と概ね好評でした。今後の市民参加型イベントの参加意向についても、「参加したい」と意欲的に答える声が 8 割を上回っていました。

自由意見の中では、子育て支援機能に期待する意見が見られ、ニーズが高いことがうかがえます。また、PPP 事業において、民間事業者の維持管理の期間が終了したあとも、公共施設が健全な状態で次の維持管理事業者に移行できるかどうか、心配する意見もみられました。

音響性能の高い市民ホールを希望する声がある一方で、財政健全化や、稼働率上昇の観点からコンパクト化・効率化を求める声もありました。

青梅市福祉センターの披露宴室等、現状稼働率の高い施設が統廃合されることに対し、懸念を示す声もあり、これらの代替機能を、本事業において適切に配置することも重要です。また、国等施設をふくめた複合施設の計画には、駐車場や周辺の混雑に関する意見もみられ、動線計画や駐車場における必要な台数確保も重要であると考えます。

3. 本章のまとめ

本章の内容をまとめます。

3.1. ワークショップのまとめ(再掲)

- ① 情報交換が可能な場づくり
- ② 変化に臨機応変に対応できる建物
- ③ 市民が施設に対する愛着を持つことができる仕組み
- ④ 自由度の高い広場

3.2. シンポジウムのまとめ

- ① 子育て支援に対するニーズの高さ
- ② 施設の適切な維持管理
- ③ 稼働率の高い既存施設の継承
- ④ 多様なニーズを受け止められる汎用性の高いホール
- ⑤ 駐車場や動線の混雑の防止

第3章 整備基本方針

本章では、第1章及び第2章で行った、現況・課題・市民意見の収集にもとづき、本事業用地の整備基本方針を示します。

1. 利活用の方向性

第1章と第2章で整理した事項をまとめ、本事業の方向性を示します。

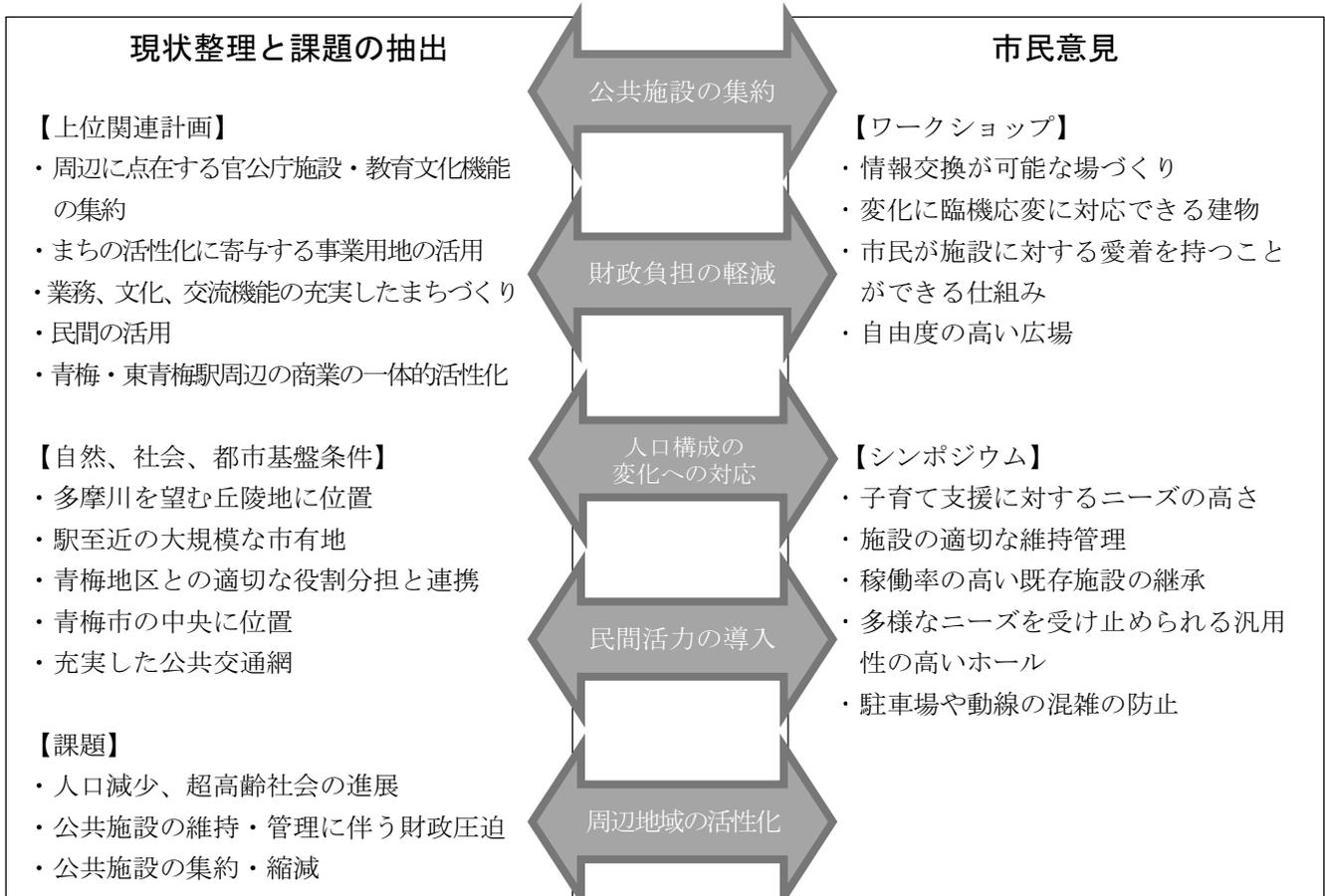


図 「現状整理と課題の抽出」と「本事業に要求される条件」のまとめ

ワークショップの意見では、多額の支出により堅牢な複合施設を構えるよりも、人口構成の変化や、今後の社会的な状況の変化に臨機応変に対応できる施設を望んでいることがうかがえます。ハード面を優先するよりも、市民が愛着を持ち、主体的な情報交換・情報共有や、自由な市民活動を後押しするソフト面の仕掛けづくりが求められています。

シンポジウムのアンケートでは、子育て支援に対するニーズの高さや稼働率の高い既存施設の継承、汎用性の高いホールの設置など、市民の多様なニーズに柔軟に対応できる施設の設置を求める意見がありました。

これらのことから、本事業用地の利活用の方向性として、公共施設の集約化・財政負担の軽減といった青梅市政の方針と、変化に臨機応変に対応できる施設を望む市民意見は、相反するものではなく、同じ方向を目指すものであると考えられます。

また、市自ら全ての運営を担うのではなく、市民の自由な発想や民間事業者の創意工夫の発揮により、市の支出の縮減はもとより、多様な市民ニーズにこたえることで、市民サービスの向上と地域の活性化に大きく寄与する施設の設置が本事業の方向性であると考えます。

2. 整備基本方針

事業用地の利活用の方向性より、本事業用地の整備に当たっては、以下のような整備基本方針を踏まえて事業化を図るものとします。

1

人口減少、超高齢社会への対応を考慮した、公共施設の集約

近隣および事業用地内に位置する公共施設を集約することで、規模等の削減による施設の維持管理費の低減につなげ、限られた財源を有効に活用できる施設の整備を目指します。

2

施設の集約によるにぎわいの創出

人が多く集まる施設を集約することで、利用者の利便性を向上するとともに、周辺地域を活性化し、にぎわいの創出につなげます。

3

市民ニーズを踏まえた施設整備

ワークショップ等の意見を踏まえ、コミュニケーションを促進するような場づくりや、子ども、親、高齢者等様々な世代が集まり、自由に交流することができるスペースの整備を検討します。新たにできる施設は、市民が誇りと愛着を持って利用することができる施設とします。

4

民間活力導入による、市の負担軽減

PPPを事業手法として検討し、市の財政支出の削減を目指します。

3. 配置施設イメージ

整備基本方針より、事業用地に配置を検討する施設のイメージは以下のとおりです。

① 人口減少、超高齢社会への対応を考慮した、公共施設の集約

ホール、会議室・集会室・和室、体育館、休日・夜間診療施設、乳児検診室
社会福祉協議会、青梅ボランティア市民活動センター 等

② 施設の集約によるにぎわいの創出

国等の施設、民間提案によるにぎわい創出施設 等

③ 市民ニーズを踏まえた施設整備

多目的屋外スペース、子育て支援施設、子育て世代包括支援センター 等

これらの施設をまとめたものが下表になります。

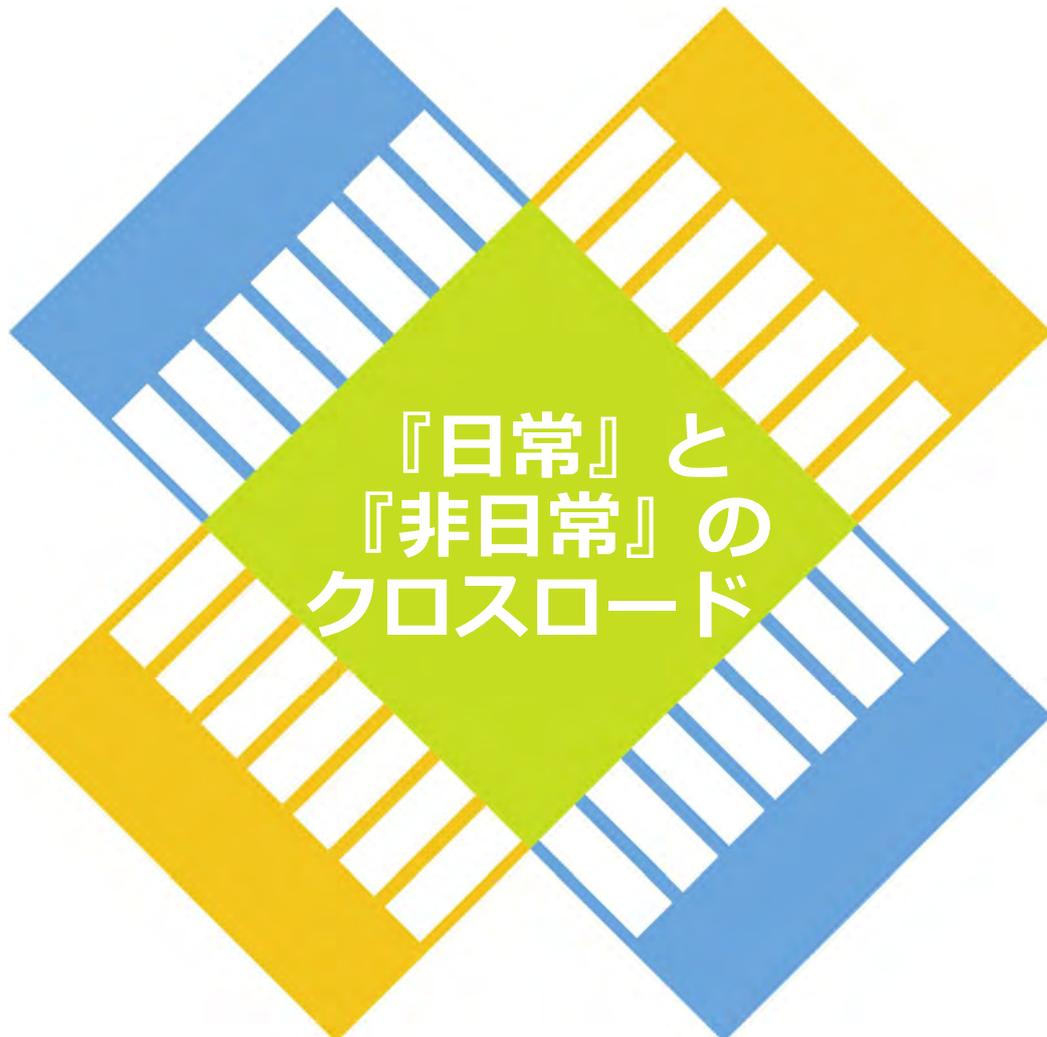
表 導入施設イメージ

施設分類	具体的な施設イメージ
人口減少、超高齢社会への 対応を考慮した公共施設の集約	ホール
	会議室・集会室・和室
	体育館
	社会福祉協議会
	青梅ボランティア市民活動センター
	休日・夜間診療施設
	乳児検診室
施設の集約による にぎわいの創出	国等の施設
	民間提案によるにぎわい創出施設
市民ニーズを踏まえた 施設整備	多目的屋外スペース
	子育て支援施設
	子育て世代包括支援センター

4. 導入施設のテーマ

本事業用地においては、多目的屋外スペース、体育館、市や国等の施設など、日常的に利用する施設を多く集約します。その一方で、音楽鑑賞、観劇や発表会、祝いの宴席等まで幅広い活用が期待されるホールといった非日常を演出する施設を配置します。これらの施設を本事業用地に集約することで市民が常に集い、活動することができる、日常と非日常が交差する拠点の形成を目指します。

このことから、本事業用地における導入施設のテーマは以下のとおりとします。



第4章 民間事業者等の参画可能性

本章では、本事業用地の利活用について、民間事業者等の団体の意見を収集した結果をまとめます。本事業において大きな役割を果たすと考えられる民間事業者が魅力を感じ、参画を希望するような事業を描く必要があります。

1. 意向調査概要

青梅市公共施設等総合管理計画では、公共施設再編の事業手法について民間活力の導入を検討することを定めています。本事業において民間活力の導入を検討するに当たり、民間事業者の意向、意見を把握し、市と民間事業者の双方にとって魅力ある事業とすることを目的として、意向調査を行いました。

2. 調査方法

2.1. 調査の手順

調査方法としては、はじめに、本事業の概要をまとめた敷地概要書（案）を、民間事業者等に配布し、アンケート調査によって広く意見を収集しました。

次に、アンケートから得られた意見をもとに、敷地概要書（案）を再考し、改めて事業概要書（案）を作成しました。この事業概要書（案）を、アンケート調査において強く関心を示した事業者に配布し、対面のヒアリングにて意見を聴取しました。

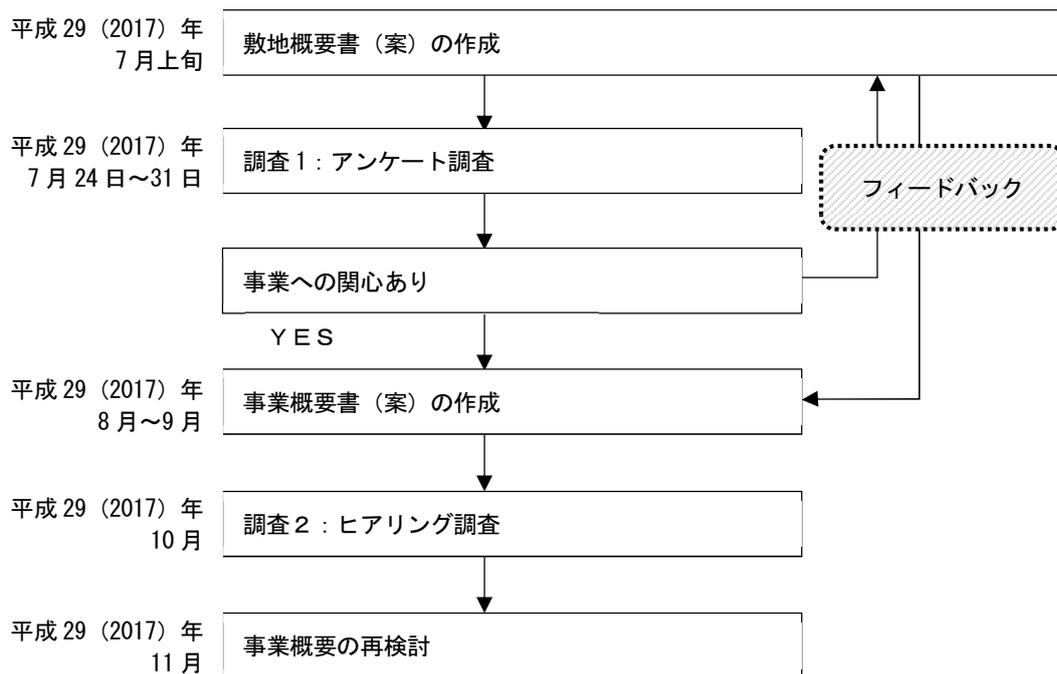


図 意向調査のフロー

2.2. 調査対象の選定基準

調査対象事業者の選定に当たっては、以下を基準とし、これらのうち1つ以上に該当する事業者を調査の対象としました。

- PPP事業に実績を有する企業
- 青梅市内に事務所を有し、本事業への参画が期待される地元企業
- その他、本事業に関心を有する公的機関、団体

3. アンケート調査

3.1. アンケート調査の概要

平成29(2017)年7月24日から、7月31日にかけて、民間事業者及び官庁等の団体に対してアンケートを送付しました。合計で63の団体を7の業種に分類※しアンケートを配布しました。

※業種の分類

業種①：デベロッパー・建設・交通事業者、②：維持管理事業者、
③：コンベンション事業者、④：展示運営事業者、⑤：地元事業者、
⑥：地元金融機関、⑦官庁等

表 各業種に対する質問カテゴリ

質問カテゴリ	対象団体
事業への関心の有無	①、②、③、④、⑤、⑥、⑦
事業用地の可能性について	① (一部⑤、⑥)
事業スキーム	①、②、③、⑤ (一部④)
PPP事業について	①、②、③、④、⑤、⑥
維持管理・運営について	①、②、③、④、⑤、⑥
プログラム・事業性について	①、②、③、④、⑤、⑥
民間施設と公共施設の相乗効果について	①、③、④、⑤、⑥、⑦
事業用地のニーズについて	③、⑤、⑥、⑦
その他	①、②、③、④、⑤、⑥、⑦

3.2. アンケート調査の結果

(1) 集計結果概要

表 業種ごとのアンケート集計結果

業種	配布数	回収数	回収率
①デベロッパー・建設・交通事業者	29	18	62%
②維持管理事業者	7	6	86%
③コンベンション事業者	4	3	75%
④展示運営事業者	3	2	67%
⑤地元企業	9	6	67%
⑥地元金融機関	7	2	29%
⑦官庁等	4	3	75%
合計	63	40	63%

(2) アンケート調査の項目

調査項目は以下の通り設定しました。

表 質問項目一覧

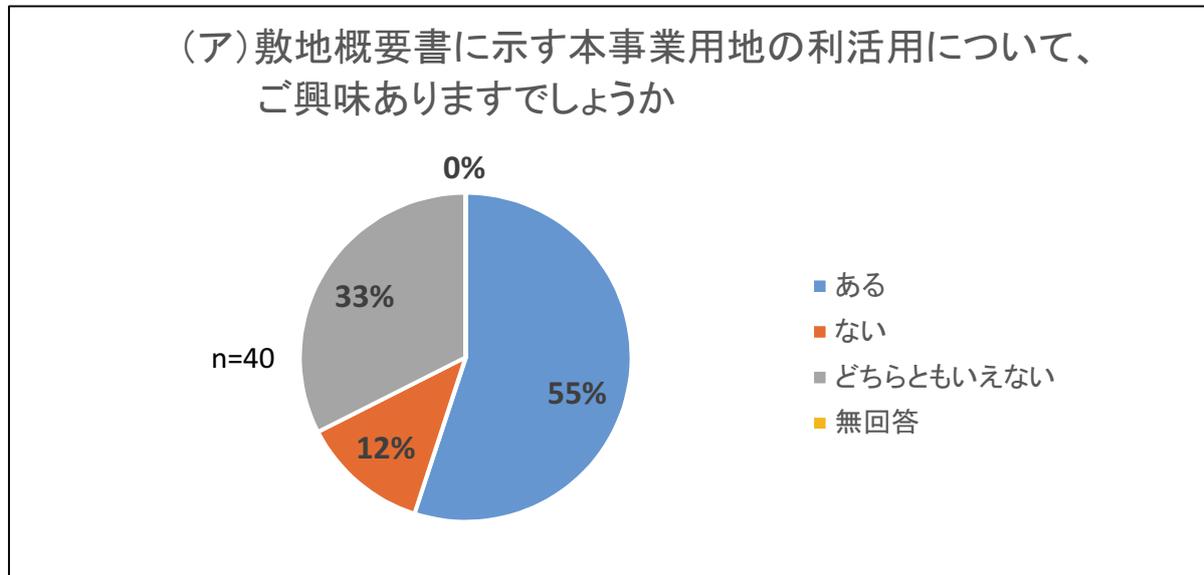
質問番号	質問
質問 1	敷地概要書に示す本事業用地の利活用について、ご興味ありますでしょうか。
質問 2	本事業用地にご興味がある場合、どのような利活用が考えられますでしょうか。
質問 3	本事業用地を含む周辺エリアにおける「商業施設」の市場性について、考えをお聞かせ下さい。また、商業施設とする場合に想定される業態、想定施設規模及び想定賃料（単価）についてもお聞かせ下さい。
質問 4	本事業用地を含む周辺エリアにおける「オフィス業務施設」の市場性について、考えをお聞かせ下さい。また、オフィス業務施設とする場合に想定施設規模及び想定賃料（単価）についてもお聞かせ下さい。
質問 5	本事業用地を含む周辺エリアにおける「集合住宅」の市場性について、考えをお聞かせ下さい。また、集合住宅とする場合に想定施設規模及び想定賃料（単価）または想定分譲価格（単価）についてもお聞かせ下さい。
質問 6	本事業用地においては、敷地概要書に示す青梅市の関連施設及びその他の施設から構成されることを想定しています。これら公共施設との相乗効果を生み、地域のにぎわい創出に資する民間施設として、どのような機能（施設）が考えられますでしょうか。
質問 7	本事業用地では土地を売却、もしくは借地する形態等の利活用が想定されます。売却の場合の土地の価格、借地（定期借地等）の場合の賃料（地代）や借地期間（年数）について、どの程度を想定するか教えてください。
質問 8	当該複合施設が公民合築建築物となることについての適否及び考えをお聞かせください。
質問 9	本事業用地における P P P 事業（PFI、指定管理等）への参加について、どの程度関心がありますか。考えをお聞かせ下さい。
質問 10	本事業用地における P P P 事業（PFI、指定管理等）に関心がある場合、どのような役割として参加することが考えられますでしょうか。
質問 11	本事業用地における複合施設の維持管理業務、または運營業務形態について、考えをお聞かせください。
質問 12	本事業用地における P P P 事業について、維持管理・運営期間について、考えをお聞かせください。
質問 13	敷地概要書に示す本事業用地において整備を検討している 1,000 名程度収容のホール（文化芸術やコンベンション等多様な用途に対応可能なもの）において、どのような企画・イベントの開催が想定されるか、考えをお聞かせください。また、ホール事業の事業性についても考えをお聞かせください。
質問 14	1,000 名程度収容のホール（文化芸術やコンベンション等多様な用途に対応可能なもの）との相乗効果が期待できる施設（公共施設や民間収益施設）について、考えをお聞かせください。
質問 15	展示機能施設との相乗効果が期待できる施設（公共施設や民間収益施設）について、考えをお聞かせください。
質問 16	貴団体との相乗効果が期待できる施設（公共施設や民間収益施設）について、考えをお聞かせください。また、同居することが望ましくない施設等がありましたら教えてください。
質問 17	本事業用地では、1,000 名程度収容のホール（文化芸術やコンベンション等多様な用途に対応可能なもの）を中心とした公共施設及び民間収益施設の複合施設を整備することが検討されています。これら複合施設の一部を購入、もしくは賃借して入居することについてご興味ありますでしょうか。
質問 18	先の質問において、興味があるとお考えの場合、購入、賃借を検討するために必要な条件（項目等）を教えてください。
質問 19	その他（要望、意見等がございましたら、お聞かせください）

※業種に応じて、上記の質問から幾つかを選定し、最大 17 の項目について質問しました。

(3) 選択式回答のまとめ（詳細は表「選択式回答の集計」を参照）

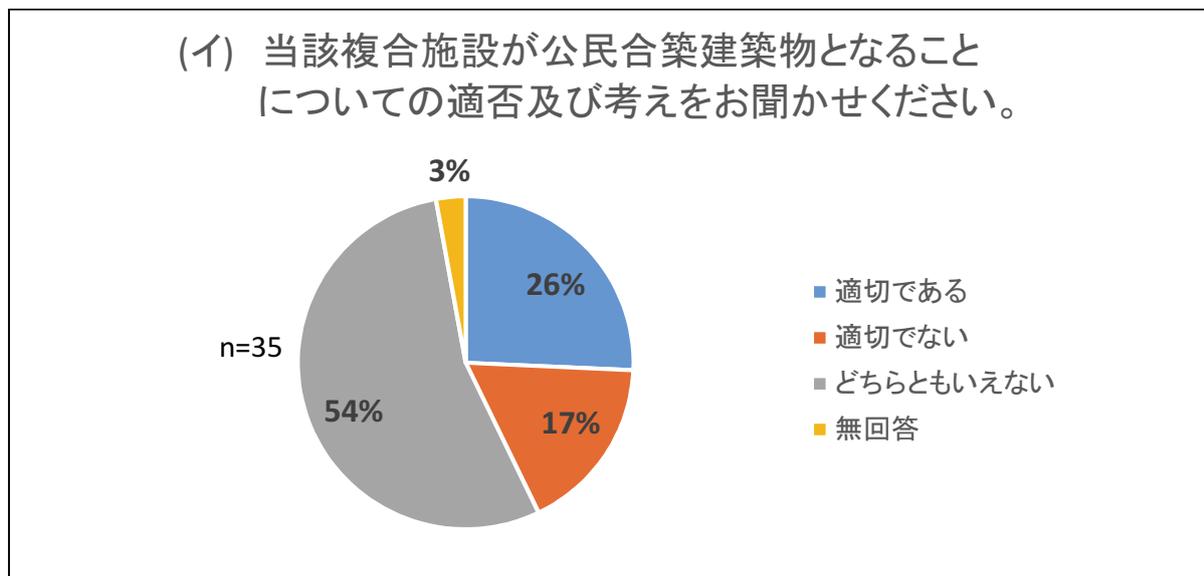
(ア) 事業用地の利活用について

「興味がある」という回答が過半数を占めています。「興味がない」を選択した理由としては、「事業エリア対象外である」という意見が主なものでした。「どちらともいえない」の理由としては、「現段階で事業の詳細が明白でない」、「グループ会社として維持管理・施工事業者として参画したい」との意見がありました。



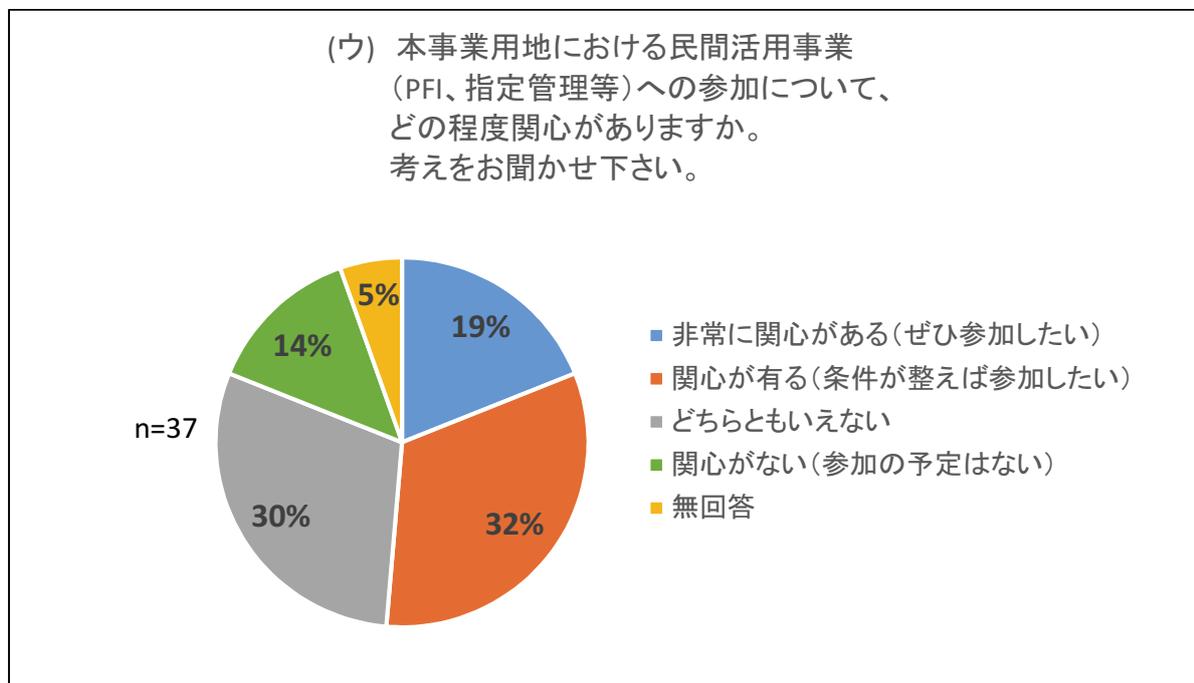
(イ) 公民合築の施設の適否について

「どちらともいえない」という回答が最も多くみられました。一方、「適切である」は「適切でない」の1.5倍近い回答数が得られました。



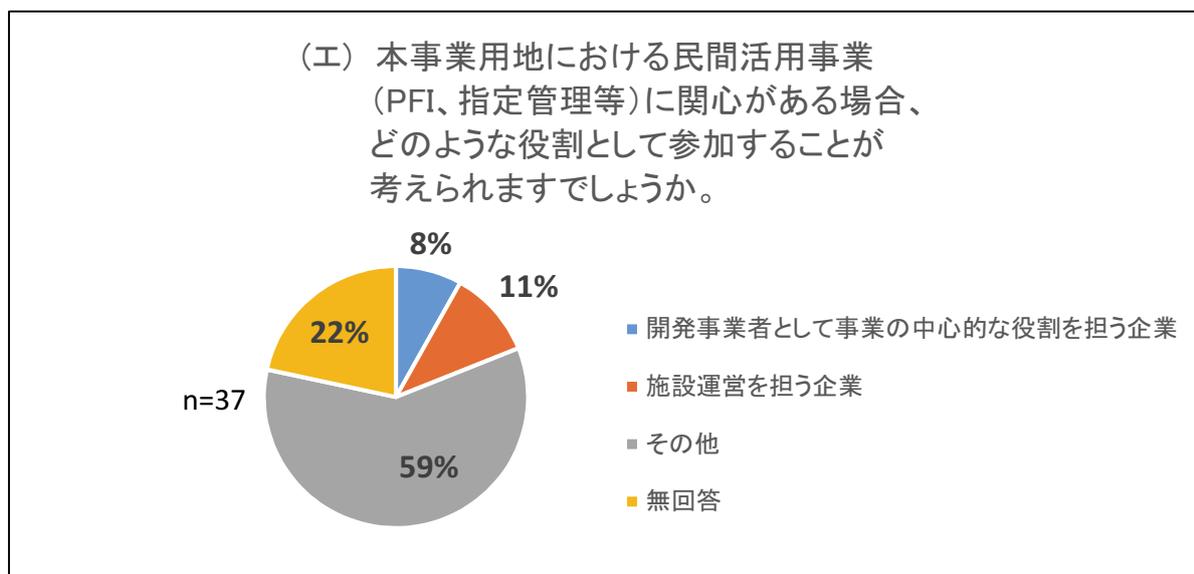
(ウ) PPP事業の参加意向について

半数の事業者が「関心がある」と答えています。「条件が整えば参加したい」「どちらともいえない」の理由を見ると、「スキーム、公民のリスク分担、事業性の有無が定かでないため判断できない」という内容の意見が多くみられました。



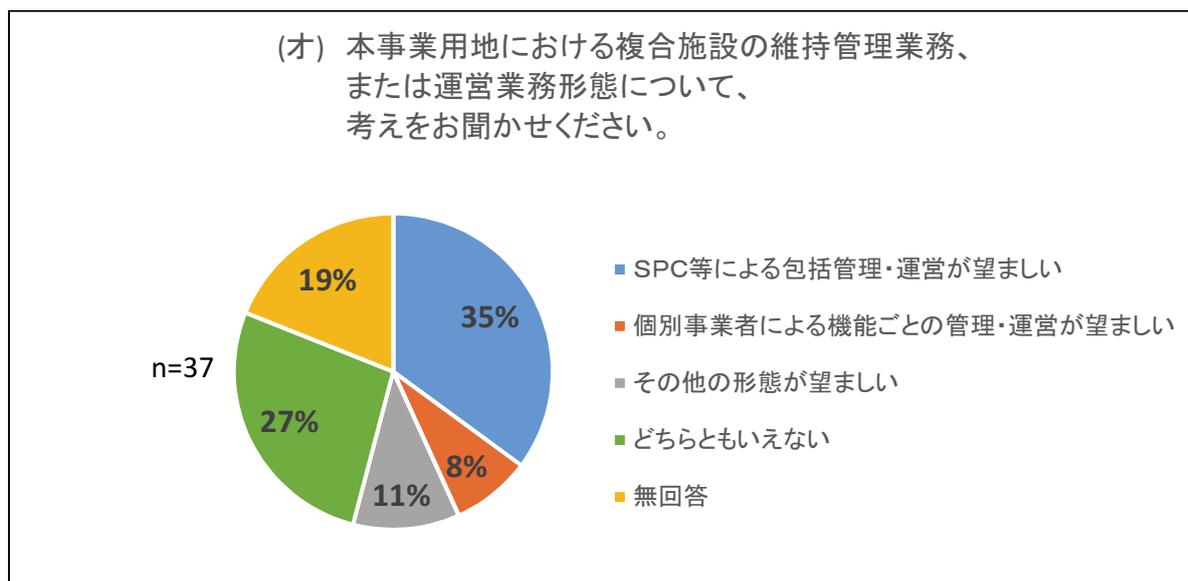
(エ) PPP事業に参加する場合の役割について

「その他」が約6割を占めていました。



(オ) 維持管理業務・運営業務形態について

「SPC等による包括管理・運営が望ましい」と答えた事業者がもっとも多くみられました。



(カ) 複合施設の購入、賃借意向について

「興味はない」という回答が約5割でもっとも多くみられました。

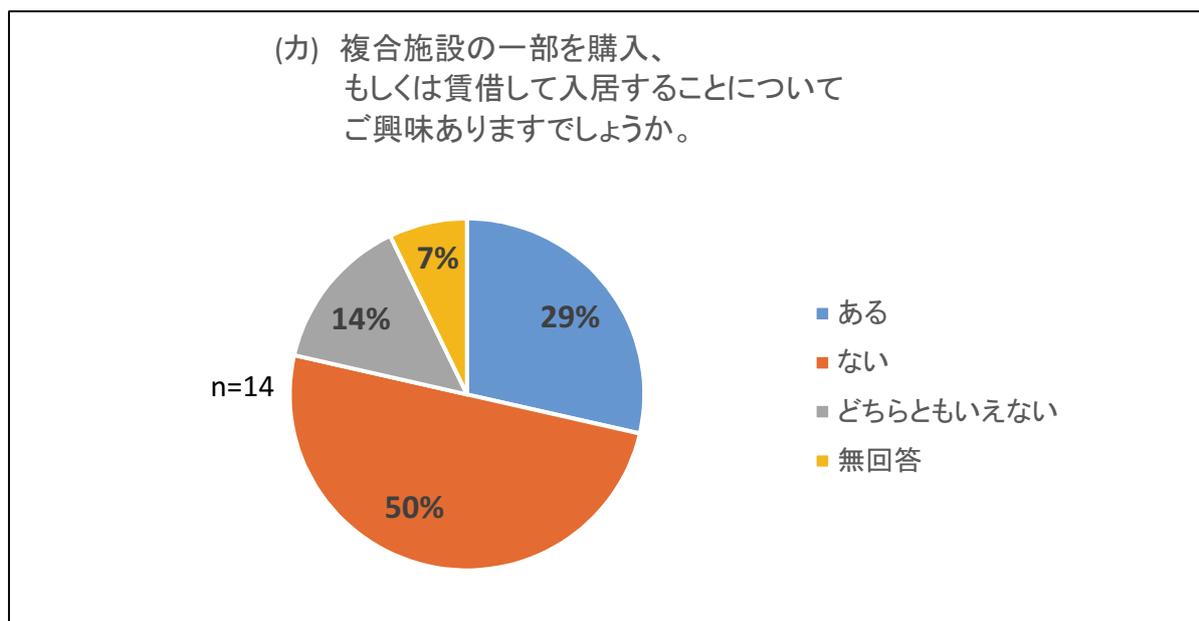


表 選択式回答の集計

質問	質問補助	質問対象企業	選択肢	対象企業							有効回答数 (計)	%表示
				①	②	③	④	⑤	⑥	⑦		
(ア) 敷地概要書に示す本事業用地の利活用について、ご興味ありますでしょうか。	◆お考え 1. ある 2. ない 3. どちらともいえない	①②③④⑤⑥⑦	1	8	2	2	1	5	2	2	22	55%
			2	2	0	1	0	1	0	1	5	13%
			3	8	4	0	1	0	0	0	13	33%
			無回答	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
(イ) 当該複合施設が公民合築建築物となることについての適否及び考えをお聞かせください。	◆お考え 1. 適切である 2. 適切でない 3. どちらともいえない	①②③⑤⑥	1	4	2	1	-	1	1	-	9	26%
			2	5	1	0	-	0	0	-	6	17%
			3	9	3	1	-	5	1	-	19	54%
			無回答	0	0	1	-	0	0	-	1	3%
(ウ) 本事業用地における民間活用事業(PFI、指定管理等)への参加について、どの程度関心がありますか。考えをお聞かせ下さい。	◆お考え 1. 非常に関心がある(ぜひ参加したい) 2. 関心がある(条件が整えば参加したい) 3. どちらともいえない 4. 関心がない。(参加の予定はない)	①②③④⑤⑥	1	3	1	1	0	0	2	-	7	19%
			2	7	3	1	0	1	0	-	12	32%
			3	7	2	0	1	1	0	-	11	30%
			4	1	0	1	0	3	0	-	5	14%
			無回答	0	0	0	1	1	0	-	2	5%
(エ) 本事業用地における民間活用事業(PFI、指定管理等)に関心がある場合、どのような役割として参加することが考えられますでしょうか。	◆お考え 1. 開発事業者として事業の中心的な役割を担う企業 2. 施設運営を担う企業 3. その他()	①②③④⑤⑥	1	3	0	0	0	0	0	-	3	8%
			2	1	1	2	0	0	0	-	4	11%
			3	12	5	0	2	1	2	-	22	59%
			無回答	2	0	1	0	5	0	-	8	22%
(オ) 本事業用地における複合施設の維持管理業務、または運営業務形態について、考えをお聞かせください。	◆お考え 1. SPC等による包括管理・運営が望ましい 2. 個別事業者による機能ごとの管理・運営が望ましい 3. その他の形態が望ましい → 具体の形態() 4. どちらともいえない → 理由()	①②③④⑤⑥	1	5	5	1	0	2	0	-	13	35%
			2	2	0	0	0	1	0	-	3	8%
			3	3	1	0	0	0	0	-	4	11%
			4	5	0	1	2	1	1	-	10	27%
			無回答	3	0	1	0	2	1	-	7	19%
(カ) 本事業用地では、1,000名程度収容のホール(文化芸術やコンベンション等多様な用途に対応可能なもの)を中心とした公共施設及び民間収益施設の複合施設を整備することが検討されています。これら複合施設の一部を購入、もしくは賃借して入居することについてご興味ありますでしょうか。	◆お考え 1. ある 2. ない 3. どちらともいえない	③⑤⑥⑦	1	-	-	0	-	0	1	3	4	29%
			2	-	-	2	-	4	1	0	7	50%
			3	-	-	1	-	1	0	0	2	14%
			無回答	-	-	0	-	1	0	0	1	7%
各業種のアンケート回収数合計:				18	6	3	2	6	2	3	40	
配布数:				29	7	4	3	9	7	4	63	
各業種のアンケート回収率(配布できたものとの比):				62%	86%	75%	67%	67%	29%	75%	63%	

※①デベロッパー・建設・交通事業者 ②維持管理事業者 ③コンベンション事業者 ④展示運営事業者 ⑤地元企業 ⑥地元金融機関 ⑦官庁等

(4) 記述式設問における各業種の回答の傾向

(ア) デベロッパー・建設・交通事業者

最大手事業者では、事業に関して消極的な印象がありますが、中堅事業者は関心をもっており、提案に積極的な姿勢が感じられました。商業施設としての活用可能性が高く、物流および住宅はスキームやターゲット等の条件により成立する見通しがあると考えられます。PFI事業に代表企業として参画するよりも、設計施工、もしくはグループ会社による維持管理での関与を希望する声が多くみられました。

(イ) 維持管理事業者

施設としての方向性や、ホールのプログラム等ソフト面に関心を寄せる事業者が多くみられました。ホールの1,000席という規模については、特に慎重に検討すべきという意見が寄せられました。

(ウ) コンベンション事業者

飲食や娯楽といったにぎわい施設を創出すべきであるという意見が多く寄せられました。

(エ) 展示運営事業者

ボランティアやNPO等の市民活動と連携した事業や、有料の特別企画展の開催等、積極的な事業実施が必要であるという意見が寄せられました。

(オ) 地元企業

スーパーの出店用地として、積極的に参加したいという声が多くみられました。敷地面積も充分なことから、近隣のみならず、広域からの集客も期待できる複合商業施設建設用地としての可能性が高いという意見も見られました。前面道路の接道と、周辺からのアクセスが複雑である点を懸念する声もありました。

(カ) 地元金融機関

当事業の推進によりホールが建設されれば、現在近隣市のホールで実施している事業の青梅市での実施を検討したいとの意見がありました。事業採算性を楽観視せず、個性を創出し、負担の少ない方法で魅力のある空間を備える必要があるという意見もみられました。

(キ) 官庁等

市の業務とは密接な関係にあるので、本事業用地に立地することは、相乗効果が高いとの意見がありました。

(5) 記述式設問で得られた主な意見のまとめ

(ア) 本事業への関心の有無

- ・ 大規模商業施設は難しいですが、生活密着型の複合商業施設が成立する可能性は高いです。
- ・ その他、保育施設、医療福祉施設、健康増進施設、ホームセンター、コンビニエンスストア、温浴施設、宿泊施設、企業用研修所、家電量販店等の可能性があります。

(イ) 事業用地の可能性について

- ・ ファミリーレストランやカフェ、イートインコーナー等の飲食施設を有しているものが望ましいです。
- ・ スーパーの場合、2,000 m²以上、100~200 台の駐車場を設置するのが望ましいです。当敷地は、前面道路の幅員が狭く、アクセスが複雑である点が短所です。
- ・ オフィスの立地としては適していません。用途としてオフィスを検討する場合は、特定の用途に限定される、もしくは税制等で市が優遇策を提示する必要があると考えられます。
- ・ 分譲集合住宅としては、100~300 戸程度、坪単価 140 万円前後が考えられます。定期借地権の設定を検討することは難しいです。
- ・ その他、サービス付高齢者向け住宅、ファミリー向け賃貸等が望ましいです。
- ・ 施設のプログラムとしては、保育園、サービス付き高齢者向け住宅等の福祉機能や、スポーツ施設といった健康増進施設も検討できる可能性があります。

(ウ) 事業スキームについて

- ・ P F I 事業を導入する場合、S P C を設立して責任の一元化をするのが望ましいです。
- ・ 公共部分は指定管理で、民間収益施設は定期借地権の二者を組み合わせたスキームがのぞましいです。
- ・ 民間が建物を整備し、公共がテナントとして入ることが望ましいです。
- ・ 事業用地を売却する場合、路線価が基準となると考えられます。
- ・ 事業用地に借地権を設定する場合、固定資産税評価額の 2~3% が基準となると考えられます。

(エ) P P P 事業について

- ・ P F I による民間施設の誘致を含むことが、参加の条件です。
- ・ P P P 事業に参画するためには、適正な工期を設定し、コンソーシアムが可能な条件設定にしてほしいです。公募参加企業には、「上場企業を含む」や資本金の最低基準等の条件を設けてほしいです。

(オ) 維持管理・運營業務について

- ・ 維持管理期間としては、指定管理の場合 10 年前後、P F I 事業の場合 20~30 年が望ましいです。期間が 10 年未満の場合、民間事業者の創意工夫が発揮されづらく、収益施設に関しては投資を回収できないと考えます。一方、20~30 年超の期間に及ぶ場合、大規模修繕が発生するリスクがあります。

(カ) プログラムおよび事業性について

- ・ ホールについて、音楽コンクール、発表会、コンサート、講座、試験、式典、ミュージカル、歌謡ショー、ディナーショー、オーケストラ、落語等のイベントが開催できる可能性があります。
- ・ 日常的な利用を前提としたものか、もしくは「ハレの日」の利用を前提とするものか、ホールの方向性を定める必要があります。
- ・ 駅から人を誘引する案内やサイン等の工夫が必要です。

(キ) 公共施設と民間施設の相乗効果について

- ・ 公民合築の施設のメリットは、開発が促進されることです。デメリットは、権利関係が複雑になることや、動線の管理が難しい、施設としての柔軟性の低下、コスト増となることが考えられます。敷地が充分広いことから、公民合築にする必要性は薄いです。
- ・ 地域のランドマークとなり、多世代利用、文化振興の役割を果たせる施設がよいと考えられます。
- ・ 施設は、屋外・半屋外・屋内等、多様な空間を備えたものにすべきです。
- ・ ケータリングや待合で使われる飲食施設等が、ホールとの相乗効果を生みやすいです。
- ・ 駐車場が混雑しない工夫を施す必要があります。
- ・ 常設ではなく、マルシェのようにイベントごとに店舗が出店する広場のような形式にする等の工夫で、にぎわいを創出しつつ、事業費を縮減できる可能性があります。

(ク) ホールについて

- ・ 雛壇型のホールは費用増となるため、平土間で3分割でき、天井高は10m程度のもののがのぞましいです。

(ケ) 展示機能について

- ・ ワークショップや有料の企画展等の事業を積極的に開催すべきです。
- ・ ボランティアやNPO団体等と連携し、費用対効果の高い事業活動を開催すべきです。
- ・ 知名度は高いですが、施設の老朽化の顕著な青梅鉄道公園との複合化、機能移転を検討すべきです。

(コ) 事業用地のニーズについて

- ・ 若年層をターゲットにした施設、パチンコ、葬儀ホール等の施設は、同居する民間事業者として望ましくありません。
- ・ ホール事業の独立採算は困難です。

(サ) その他

- ・ 民間事業者が過度にリスク分担しない検討をしてほしいです。
- ・ 幅を持たせた事業期間と、余裕を持った公募選定スケジュールを設定してほしいです。
- ・ 民間事業者に委ねる裁量が大きくなるような、条件設定をしてほしいです。
- ・ 創業支援センターやSOHOによる、定住人口増加に寄与する施設を検討すべきであると考えます。

4. ヒアリング調査

4.1. ヒアリング調査の概要

アンケート調査において、参画の関心を示した事業者や、具体的な提案があり参加意欲が高いと考えられる事業者等に対し、対面によるヒアリングを実施しました。ヒアリングでは、本事業用地のポテンシャルの把握等を主目的とし、事業者が事業参画する上で何を重視するかを確認しました。

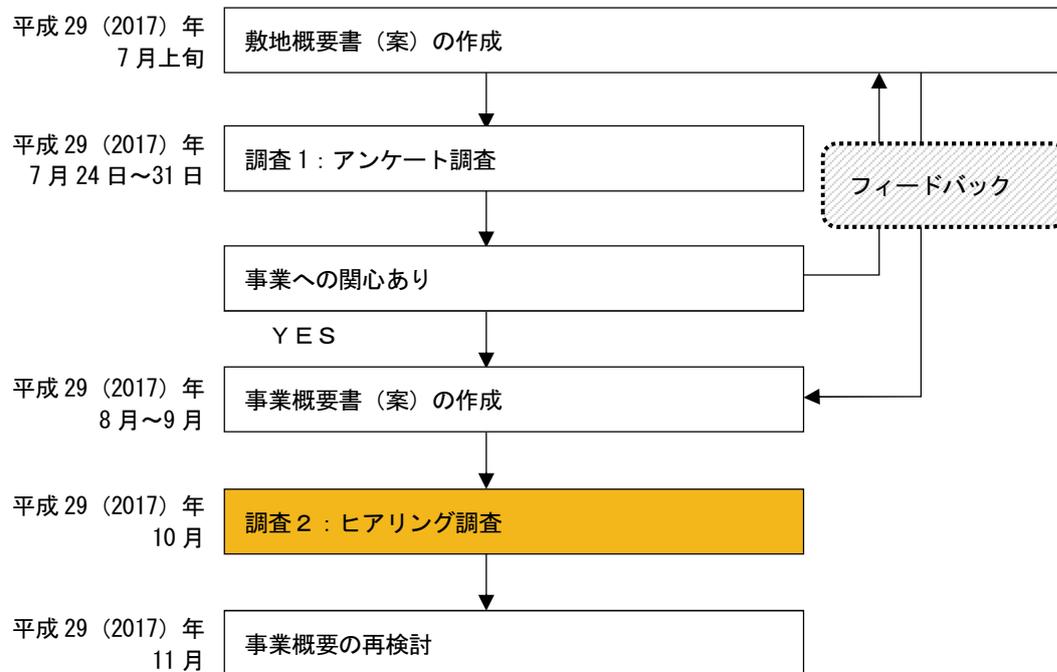


図 ヒアリング実施工程

4.2. 調査対象

ヒアリングでは、先行するアンケート調査において「関心がある」との答えを得た事業者を対象に、13団体を選定し実施しました。

表 調査対象一覧

業種	対象企業数
①デベロッパー・建設・交通事業者	4
②維持管理事業者	1
③コンベンション事業者	2
④展示運営事業者	0
⑤地元企業	4
⑥地元金融機関	1
⑦官庁等	1

4.3. ヒアリング調査の質問項目

質問項目は以下としました。

表 ヒアリングの質問項目一覧

NO.	ヒアリング項目
1	都市計画道路等の整備による事業用地の事業ポテンシャル向上への考え
2	青梅市公共施設等総合管理計画にて示した先導的再編モデル（官民連携による“非日常”を舞台とする発信拠点の構築）への考え
3	導入機能（民間施設）の考え
4	官庁等が民間施設のテナントとなることへの考え
5	公共施設及び民間施設の一体的な整備（設計・建設）への考え
6	整備した市施設を所有することへの考え
7	公共施設及び民間施設の一体的な維持管理への考え
8	ホール機能の運営への考え
9	会議室、和室等の貸し会議室機能の運営への考え
10	子育て支援機能の運営への考え
11	駐車場・駐輪場の運営への考え
12	施設配置パターンへの考え
13	敷地利用形態への考え
14	P F I 方式への考え
15	事業スケジュールへの考え
16	事業参画への考え

4.4. ヒアリング調査の結果

各事業者のヒアリングの概要を以下に示します。

表 各社ヒアリングの回答概要

NO.	企業名	回答概要
1	デベロッパーA	<ul style="list-style-type: none"> すべての施設をリース方式にて市に提供する事業スキームも考えられます。 P F I 事業は可能ですが、事業規模が小さすぎると成立しません。 図書館機能等があると良いと考えます。
2	デベロッパーB	<ul style="list-style-type: none"> 青梅は、分譲マンションが売れる地域の西端だと考えられます。 民間事業者の参画の観点では、ホールとの関係性を重要視しすぎると提案できなくなります。 官庁等の施設は安定的なテナントとして、民間事業としては歓迎します。 権利関係の観点からは、分棟方式がのぞましいです。合築は事業終了時の権利関係が複雑になります。 高尾山ブランドが注目されているように、御岳山観光も青梅市の強みとして捉えてはどうでしょうか。

NO.	企業名	回答概要
3	デベロッパーC	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間の設定が重要、民間事業者が減価償却できるような期間を設定して欲しいです。 ・ 子育て支援機能については、PPP事業に参加できるノウハウを持つ企業は限られています。運営については、別に指定管理者を公募してはどうでしょうか。 ・ 前面の都市計画道路の整備はマストです。施設の供用開始にあわせた、拡幅工事の完了を希望します。
4	建設事業者A	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間施設の自由度を高くしてほしいです（施設所有条件、定期借地権の譲渡・転貸条件等）。 ・ 都市計画道路の整備もまとめて本事業で扱えばさらに効率的ではないでしょうか。 ・ PFI事業とすることは問題ないと考えます。 ・ フィットネス施設等可能性があると考えます。
5	維持管理事業者A	<ul style="list-style-type: none"> ・ 官庁等テナントが、安定して長期的に賃料を支払ってくれることは事業者にとってありがたいと思われます。 ・ 分棟形式が望ましいです。 ・ 公共施設、民間施設を一体的に維持管理することは効率的だと思われます。維持管理の要求水準を民間事業者の意見を参考にしてほしいです。 ・ 立地を考えると、1,000席という規模には不安があります。 ・ 駅前駐車場として、駐車場機能は稼働率が高いと想定されます。
6	コンベンション事業者A	<ul style="list-style-type: none"> ・ ホールのロールバックチェアは、運営企業としては手動式で十分です。高額な電動式のものに初期投資するのであれば、防音性の高い可動間仕切りに投資するべきです。 ・ 平土間であれば、1,000名収容可能なホールは差別化できると考えられます。 ・ 1,000名程度の座席は、運営側で並べることができます。 ・ ホールの配置は、1分でも駅に近い位置が望ましいです。
7	コンベンション事業者B	<ul style="list-style-type: none"> ・ 興行での採算性を考えると1,000席は、以前の市民ホールの規模（585席）よりも適していると考えます。 ・ 個人でのお祝い事や同窓会等に用いる人も多いため、20～30人の小規模なバンケットも必要だと考えます。 ・ 工事期間中の数年間、集会室が使えないと困る人も多いため、福祉センターを稼働させながら施工することが望ましいです。
8	地元企業A	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分棟形式として、民間施設部分に事業用定期借地権を設定することが望ましいです。 ・ 現状、事業用地周辺にスーパーは存在しておらず、近隣住民は買い物に苦労していると思われます。
9	地元企業B	<ul style="list-style-type: none"> ・ 官庁等と合築になることに関して、長期間で安定的な賃料をもたらしてくれるため、歓迎したいと考えます。 ・ 西側を民間施設、東側を公共施設とする分棟パターンが望ましいです。 ・ 事業期間は、事業用定期借地権を20年以上設定することが望ましいと考えます。
10	地元企業C	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て支援機能等は、スーパーとの相乗効果があると考えられます。また、ホール利用者に対する弁当の配達等、ケータリング等を行うことも可能です。 ・ 官庁等やスーパーに、民間施設の床を賃貸する場合、維持管理等も自社で責任を持つこととなりますが、自社の施設ですら人手が足りないため、一体的な維持管理は困難だと考えられます。 ・ 駐車場は、民間施設部分だけで150～200台は必要です。
11	地元企業D	<ul style="list-style-type: none"> ・ 官庁等と合築となることに関して、初期投資も大きくなりますが、安定収入源であると考えるとメリットもあります。 ・ 子育て支援機能は、スーパーとの相乗効果があると考えられます。 ・ ホールでのイベント開催時に、駐車場が混雑することが懸念されます。

NO.	企業名	回答概要
12	地元金融機関 A	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の一部を、子育て機能や会議室等の公共的な施設として賃貸することを想定しています。 ・ 第一希望として、土地の譲渡による建設を希望しますが、第二希望として、定期借地権を設定し、借地上の建物の一部を、市に賃貸することを希望します。
13	官庁等 A	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日中は2人常勤の職員がおり、会議室を専用で用意すると30～40坪、10名程度の会議室を借りることができれば20坪程度必要だと考えます。

5. 本章のまとめ

本章では、本事業に参画の可能性のある民間事業者等より収集した意見をまとめました。調査からは、おおむね事業に対する前向きな参画意向を読み取ることができました。

施設の設計・建設・維持管理・運営を一括して行うPPP事業については、そのスケールメリット等から、賛同する意見が多くみられました。事業用地については、東青梅駅から徒歩2分の位置で、まとまった土地があり、スーパーやマンション等の民間収益施設としてもポテンシャルが高く、前面の都市計画道路の整備により、さらにポテンシャルが向上するという意見が寄せられました。

また、民間施設に関しては、民間事業者の提案の幅を広げ、配置や建物形態等について自由度を高めることで、民間事業者の収益性につながると考えられます。

その一方で、複合施設として多種多様な機能が導入されることについては、駐車場や動線等、管理上の混乱も懸念されています。これらの点に留意しながら、施設の整備の方向性について、検討する必要があります。

第5章 各施設の整備の方向性

本章では、本事業で設置する各施設の施設整備の方向性について検討を行います。

1. ホールの検討

1.1. 「新市民ホール」の考え方

「新市民ホール」は、上位計画等において、本事業用地の利活用の中で検討することとしています。青梅市公共施設等総合管理計画に示されたモデルでは、市内の学校行事として行われる音楽イベント等が開催可能な規模として、1,000席程度を想定しています。

しかし、旧市民会館大ホール（585席、車椅子10席）の稼働率は33.2%にとどまっていたため（「青梅市公共施設白書」平成25年）、その規模や設備については検討を要します。

1.2. ホール整備コンセプト

ア. 上位関連計画での位置づけ

第6次青梅市総合長期計画（平成25（2013）年度～平成34（2022）年度）では、「文化芸術活動の拠点となる施設の整備を図ります。」として、以下の施策が記されています。

（4）文化芸術活動拠点施設のあり方の再構築

市民会館、郷土博物館、美術館など文化芸術活動拠点の老朽化等に対応するため、新たな文化芸術活動の拠点施設となり、様々な機能を有する複合施設としての新生涯学習施設と市民ホールの建設を検討するなど文化芸術施設全体のあり方を再構築します。

出典：第6次青梅市総合長期計画

また、「青梅市中心市街地活性化基本計画」では、東青梅駅周辺については、「貴重な都市開発のエリアとしてケミコン跡地の有効活用を図ることで、中心市街地に留まらない青梅市全体の活性化を牽引する新たな都市拠点地区の形成が見込まれている」とされています。

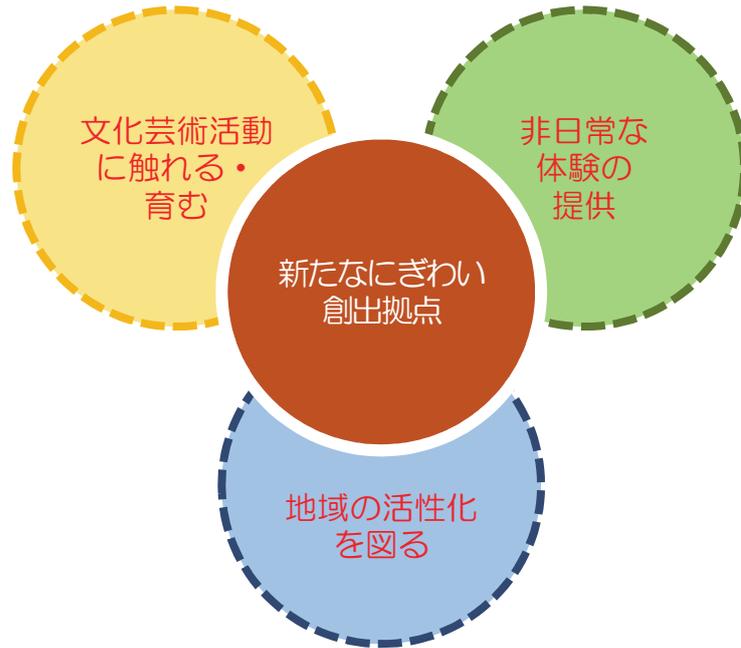
「青梅業務核都市基本構想」においては、青梅市は「首都圏における広域連携拠点」として、位置づけられており、「中核的施設の整備や活用を積極的に進める」としています。

そして、文化、観光機能については、市内に芸術や文化の人材が豊富におり、美術館・ギャラリー・アトリエなど、教育・芸術関連施設の集積もあることから、それらを生かした文化・芸術活動の充実や交流を進めていくことと記されています。

また、対象地区については「東青梅駅周辺は、地区内の大規模公有地を活用し、散在する官公庁施設の集約によるシビックコア地区の形成を目指す。」となっています。

そして導入すべき機能として「東青梅駅周辺では、駅に近接して大規模公有地があり、（仮称）市民ホールの建設、シビックコアの形成など、文化、交流、業務機能の集積を図っていく。」「文化、交流拠点として、コンサートホール、劇場機能を持った（仮称）市民ホールの整備を進める。」とされています。

イ. ホールのコンセプト



「ホール」は、単なる発表の場としてだけでなく、芸術文化活動を紹介したり、産業活動を通じての地域活性化の場となったりすることにより市民交流の充実を図り「新たなにぎわい創出拠点」となることが期待されています。

1.3. ホールの導入機能の検討

当該地区への導入機能として示された「ホール」ですが、その構成する機能は複合的な役割を期待されており、一般的には以下の機能が考えられます。

■ホール機能

⇒音楽や演劇の鑑賞・演奏、講演の聴講・発表など、大人数を対象とした文化芸術活動のための空間。

■文化芸術活動支援機能

⇒個人あるいは少人数を対象とした静的な活動の空間。

■ユーティリティ機能

⇒施設の利用効率を高め、利用者へのアメニティ（快適性）やおもてなしを向上するための空間。

■管理・サービス機能

⇒その他、利用者に適切にサービスを提供するための必要諸室。

本事業では、これらの機能に加えて、コンベンションといった催しや、展示会のような発信を伴うイベントなど、多様なニーズを受け止められる汎用性の高い「ホール」が望ましいと考えられます。音楽や演劇に特化した専用ホールは、特定の分野に対して非常に高い利便性を発揮するものの、多種多様なニーズに対応できる柔軟さに欠ける場合があります。よって本事業においては、上記の機能を満たしつつ、様々な用途に多目的に対応できる、可変性や可動性を有したホール機能を検討することが必要です。

1.4. ホール形式の検討

ホール形式については、大きく分けて旧市民会館大ホールのような雛壇式のホールと可動席で構成される平土間式ホールがあります。

大規模な雛壇式ホールでは、市民の利用は限られるため、分割利用できるバンケットホールのような平土間式のホールを設置している事例も多くなっています。平土間の場合、椅子席はせり出し式にしたり、全体をいくつかに分割しての利用や、さまざまな展示を行うこともでき、これにより、多様な市民ニーズへの対応、稼働率の上昇が期待されます。

表 一般的な区分によるホールの特徴比較

形式	雑壇式ホール（舞台：プロセニウム形式、客席：固定席（床傾斜型））	平土間式ホール（舞台：アダプタブル形式、客席：可動席もしくは収納式）
ホールの主目的	良質な音楽、演劇を鑑賞するために特化した専用施設	可動席による多目的な利用を可能とする施設 音楽や演劇鑑賞、コンベンションや展示会のようなイベントに幅広く対応可能
模式図	<p>左図 平面形</p> <p>右図 断面形</p>	<p>左図 芸術鑑賞時の平面形</p> <p>右図 コンベンション、バンケット時の平面形</p>
事例	<p>写真：あきる野市提供 図 秋川キララホール</p> <p>写真：羽村市提供 図 羽村市生涯学習センター</p>	<p>写真：埼玉県提供 図 東部地域振興ふれあい拠点施設（ふれあいキューブ）</p> <p>写真：府中市提供 図 府中市市民会館（コンベンションホール飛鳥）</p>
ホール特徴	<p>○ホールの目的を音楽鑑賞や演劇、講演等に特化させ、適切な音響空間を整備することで、質の高いホールとすることができます。</p> <p>○ホールのコンセプトが明快となり、文化芸術活動拠点としてイメージしやすい。</p> <p>▲可動装置や舞台機構のコストが高くなる傾向があります。</p> <p>▲使用用途が限定されるため、稼働率を高めるための運用・プログラムづくりが重要です。</p>	<p>○ステージ及び客席を可変させ、組み合わせることで、多種多様な利用ができます。</p> <p>○コンサート、演劇、ダンス、講演等に利用できます。</p> <p>○分割利用が可能で、展示会やバンケット、コンベンションにも利用できます。</p> <p>▲専用ホールに比べ、格調高い演出が難しくなります。</p> <p>▲専用ホールに比べ、音響（残響時間）や舞台機構に制約があります。</p>
青梅市の特性	<ul style="list-style-type: none"> ・青梅市内には、現状雑壇式のホールはありません。 ・事業者ヒアリング結果によると <ul style="list-style-type: none"> －1,000名規模は「過大」という意見と「過小」という意見がありました。 －雑壇型のホールは費用増となるので、平土間で分割できる方が良いです。 	<ul style="list-style-type: none"> ・青梅市内外のコンベンション、バンケットの利用が見込めます。 ・事業者ヒアリング結果によると <ul style="list-style-type: none"> －多摩地方を対象としたコンベンション目的での利用は可能性があります。 －1,000名規模は「過大」という意見と「過小」という意見がありましたが、分割できると様々な規模に対応できます。

1.5. 本事業におけるホールの方向性

名称	飯能市市民会館 (大ホール)	昭島市民会館・公民館 (KOTORIホール)	福生市民会館 (もくせいホール)	羽村市生涯学習センター ゆとろぎ(大ホール)	秋川キララホール	瑞穂町スカイホール (大ホール)	東部地域振興ふれあい拠点 施設(ふれあいキューブ)	府中市民会館 (コンベンションホール飛鳥)	
写真									
	写真:飯能市提供	写真:昭島市提供	写真:福生市提供	写真:羽村市提供	写真:あきる野市提供	写真:瑞穂町提供	写真:埼玉県提供	写真:府中市提供	
所在地	埼玉県飯能市 飯能226-2	東京都昭島市 つつじが丘3-7-7	東京都福生市 福生2455	東京都羽村市 緑ヶ丘1-11-5	東京都あきる野市 秋川1-16-1	東京都西多摩郡 瑞穂町大字 箱根ヶ崎2475	埼玉県春日部市 南1-1-7	東京都府中市 府中町2-24	
収容人数	1,102席	1,139席	1,062席	854席	702席	1,008席	1,000席	700席	
施設の 延床面積	7,487㎡	7,814㎡	6,985㎡	9,591㎡	3,580㎡	6,402㎡	10,529㎡	4,546㎡	
ホール形式	雑壇ホール	雑壇ホール	雑壇ホール	雑壇ホール	雑壇ホール	雑壇ホール	平土間ホール	平土間ホール	
構造	RC造一部S造	RC造	RC造一部S造	RC造、 一部SRC造、S造	RC造、一部S造	RC造、 一部SRC造、S造	S造一部木造	SRC造	
付属施設	小ホール302席、会議室×5、 リハーサル室、展示室、和室 ×2 等	楽屋×4、リハーサル室 等	小ホール260席、控え室× 4、リハーサル室、集会室×8 室、休憩スペース 等	小ホール252席、レセプション ホール×2、展示室、リハーサ ル室、音楽練習室×2、和室× 2、創作室×3、会議室、講座室 ×3、学習室×5、保育室、喫茶 室 等	楽屋×3、 リハーサル室、 主催者控え室 等	小ホール300席、楽屋6室、リ ハーサル室、会議室、展示 ギャラリー、展望広場 等	エントランスギャラリー、ホワ イエ、配膳室 等	会議室、料理講習室、レクリ エーションルーム、音楽練習 室、講師控室	
開業年	昭和59(1984)年	昭和57(1982)年	昭和52(1977)年	平成18(2006)年	平成元(1989)年	平成2(1990)年	平成23(2011)年	平成19(2007)年	
運営方式	直営	直営	指定管理	直営	指定管理	直営	指定管理	指定管理+PFI	
平成29(2016)年の 主な催事等	・清水ミチコ トーク&ライブ 2017 ・キエフ・クラシック・バレエ	・海援隊トーク&ライブ2017 ・ベンチャーズ ジャパントア 2017	・玉置浩二 ~30th Anniversary Tour 2017~	・羽村市吹奏楽団 第23回演奏会 ・国立音楽大学 オーケストラ演奏会	・藤影流 舞踊発表会 ・あきる野市きららカラオケ教室 ・東儀秀樹 コンサート	・よしもとお笑いまつりin瑞穂町	・JAZZDAYかすかべ2017春 ・粕壁エイサーまつり2017 ・ふれあいキューブ・ ボリス・コンサート	・ルミエール府中10周年記念 歌声コンサート ・チャレンジゲーム2017	
最寄り駅 /アクセス	西武池袋線飯能駅 /徒歩約15分	JR青梅線昭島駅 /徒歩6分	JR青梅線牛浜駅 /徒歩5分	JR青梅線羽村駅 /徒歩8分	JR五日市線秋川駅 /徒歩5分	JR八高線箱根ヶ崎駅 /徒歩20分	東武伊勢崎線春日部駅 /徒歩5分	京王線府中駅 /徒歩6分	
最寄り駅の1日の 乗降客数※1	32,094人/日	26,403人/日	4,454人/日	13,914人/日	7,253人/日	4,419人/日	72,879人/日	86,949人/日	
所在自治体 の概要 ※2	自治体名	飯能市	昭島市	福生市	羽村市	あきる野市	瑞穂町	春日部市	府中市
	人口	80,715人	111,539人	58,395人	55,833人	80,954人	33,445人	232,709人	260,274人
	世帯数	31,749世帯	48,258世帯	27,260世帯	23,451世帯	30,817世帯	13,192世帯	94,463世帯	119,569世帯
	面積	193.05km ²	17.34km ²	10.16km ²	9.90km ²	73.47km ²	16.85km ²	66.00km ²	29.43km ²

※1 平成27(2015)年度の乗降客数、各鉄道会社ホームページより。ただし、東武伊勢崎線春日部駅のみ、平成27(2015)年度の乗降客数不明のため、平成28(2016)年度の乗降客数を表示。

※2 平成27年国勢調査より。

周辺自治体におけるホールの事例では、瑞穂町スカイホールや福生市民会館のように雛壇式のホールを主とし、200～300席前後の多目的ホールを併設する傾向が見られます。東部地域振興ふれあい拠点施設（ふれあいキューブ）や府中市民会館（コンベンションホール飛鳥）といった平土間式のホールでは、音楽鑑賞のみならず、イベントや講演等多目的に用いられています。

現在、近隣市町村では、800席から1,000席の規模の平土間式ホールは見当たりません。

よって、次年度以降、ホールの規模・タイプについては、概ね800～1,000人規模の多目的に利用できる平土間式ホールを中心に、利用パターン等を考慮してより具体的な事業者ヒアリング等を実施し、稼働率が高く、建設コストを抑えたホール建設の検討を進めます。ホールの需要推計、事業費・管理運営費等についても、さらに詳細に検討をしていくこととします。

2. その他の公共施設の検討

ホールのほかに、本事業用地で想定される公共施設の概要について、以下にまとめます。

表 本事業で検討される公共施設の各導入施設概要

機能	概要
会議室・集会室・和室	・基本計画において各施設での合同利用を想定し、稼働率の高い形式・形態を検討。
体育館	・基本計画において、既存の東青梅市民センター体育館を参考に、担当課ヒアリングを実施し、規模を検討。
社会福祉協議会	・福祉団体、障害者団体、ボランティア団体、権利擁護事業、成年後見事業、各種相談事業等を実施。 ・規模は基本計画において検討。
青梅ボランティア市民活動センター	・社会福祉協議会との密接な連携が必要であり、近接位置に設置を想定。 ・規模は、基本計画において検討。
休日・夜間診療施設	・基本計画において、西多摩医師会、西多摩歯科医師会等の意見を伺い規模、配置を検討。
乳児検診室	・基本計画において担当課ヒアリングを実施し、規模を検討。
多目的屋外スペース	・通常は市民の憩いの場として用い、イベントやアクティビティの開催時の会場として「日常」から「非日常」まで対応可能な空間。 ・市役所前広場との連携も検討。 ・基本計画において担当課ヒアリングを実施し、規模を検討。
子育て支援施設	・妊娠期から18歳までが利用可能な施設。子育て世代包括支援センターと連携した取組みを検討。 ・基本計画において担当課ヒアリングを実施し、規模を検討。
子育て世代包括支援センター	・妊娠期から子育て期にわたるまでの様々なニーズに対して総合的相談支援を提供するワンストップ拠点。 ・基本計画において担当課ヒアリングを実施し、規模を検討。
その他、事務室・トイレ・倉庫等の必要諸室	・基本計画において、各機能の事務室、施設全体の管理事務室等の規模を検討。

青梅市福祉センターの披露宴会室及び集会室は、多くの市民によって利用されています。披露宴会室は、月平均で約2,000人弱、集会室等の貸会議室機能は、月平均で4,000人前後の利用者がおり、ホールや会議室・集会室・和室は、これら市民ニーズの高い現行施設を継承し、新施設においても同等の機能を発揮できるよう配慮する必要があると考えられます。

表 直近5年間の青梅市福祉センターの主な施設の利用状況

区分		平成 28年度	平成 27年度	平成 26年度	平成 25年度	平成 24年度	
		月平均	月平均	月平均	月平均	月平均	
披露宴会室	結婚・披露宴 による利用	件数(組)	3	4	3	5	6
		人員(人)	146	156	119	229	283
	その他の利用	件数(組)	36	37	37	36	37
		人員(人)	1,663	1,592	1,767	1,682	1,655
	計	件数(組)	39	41	40	41	43
		人員(人)	1,809	1,748	1,886	1,911	1,938
集会室等	第1～第6 集会室	件数(組)	177	171	173	163	178
		人員(人)	3,523	3,666	3,418	3,064	3,471
	クラブ室	件数(組)	33	31	36	31	34
		人員(人)	341	293	312	318	344
	相談室	件数(組)	12	10	6	7	10
		人員(人)	36	32	18	32	78
	ボランティア ルーム	件数(組)	49	52	57	46	46
		人員(人)	386	352	394	358	332
	計	件数(組)	271	264	272	247	268
		人員(人)	4,286	4,343	4,142	3,772	4,225

体育館施設については、現在の東青梅市民センターの体育館の定員が233名であり、同等の規模を有する体育館の設置を検討し、にぎわいを創出する舞台の一つとして活用します。

また、青梅市健康センターで行っている休日・夜間診療（医科・歯科）や乳児検診等の機能については、市が実施する必要性の高い事業であると考えられます。これらの機能については、新施設についても継続するものとし、かつ、関係団体と互いに相乗効果が発揮できるように、連携について配慮することが望ましいと考えられます。また、建て替えや更新の際に、これらの機能が中断する期間の生じないよう配慮を行うことも重要です。

子育て支援施設については、市内の一部の子育て支援施設等を統合した、妊娠期から18歳まで利用可能な、子育て支援施策の連絡、調整機能の役割も果たす大型児童センターの整備を検討しています。子育て支援施設は、民間事業者による運営ノウハウの活用を見込むことができるため、積極的に民間事業者からの創意工夫を引き出し、様々な機能が、相乗効果を発揮できるものが望ましいと考えられます。さらに、事業者意向調査では、子育て支援施設を設置することにより、若年のファミリー層の利用増を見込むことができるという意見があったことから、本事業用地のコンセプトである「にぎわい」の創出についても、大きな相乗効果が発揮されることが考えられます。

3. 民間提案によるにぎわい創出施設の検討

計画地においては、民間事業者によるにぎわい創出施設も導入が想定されています。これについては、以下の要件に当てはまるものとするのが重要です。

- 都市計画の制限に適合することはもちろんその他の法令も遵守する施設であること
- 本構想に示された考え方に大きな矛盾を生むことのない施設であること
- 風営法等で規制される営業を行う一部施設でないこと
- にぎわい創出に貢献する施設であること
- 周辺環境に配慮した施設であること
- 市民が誇りに思うことができる施設であること

詳細は、基本計画段階で検討を進めることとします。

4. 駐車場の検討

駐車場の規模については、敷地ごとに「東京都駐車場条例」等法令により定める設置義務を遵守するとともに、利用者の利便性を考慮し、公共施設と民間施設の利用者で周辺に交通混雑が生じないように配慮します。

上記を上回る駐車台数については、事業者の提案によるもののほか、近接する市役所や周辺民間の駐車場も活用し、必要数を確保することとします。

5. 本章のまとめ

本章では、本事業に設置する各施設の整備の方向性について検討を行いました。

ホールについては、800席～1,000席を目安とし、多目的に利用できる平土間式ホールを中心に、より詳細な検討を行います。

その他の施設については、各施設が連携し相乗効果生まれることにより、各施設単独でのサービスを上回る効果が発揮されるように、担当課ヒアリングや更なる詳細な検討を通じて、今後、具体的な事項を決定します。

民間提案によるにぎわい創出施設については、本市における一つのにぎわいの核になるとともに、市民が安心して集える配慮や計画を行う必要があります。

駐車場については、法令等を遵守し、駐車場利用者のみならず、歩行者や近隣住民の安全に配慮した計画を行うことが重要です。

第6章 土地利用のイメージ

本章では、本事業用地に複数の施設を配置するうえで、施設の建築形態、配置パターンおよび来訪者動線等、最適な土地利用のイメージを検討します。

本事業用地には、「ホール」を中心として、「公共施設」、「民間施設」に加え、国施設等の配置を検討しています。本事業用地の容積を最大限活用するには、これらの施設を一つの建物に集約することも考えられますが、用途や仕様の異なる施設を集約することにより、過剰な設備投資が生じ非効率的な計画になる可能性もあります。特に、「公共施設」と「民間施設」では、耐用年数が異なるため、更新の際に、建物の権利関係が複雑であると、スムーズな施設の更新が阻害される可能性もあります。

このことから、施設の配置検討を行う場合、まず、施設を集約する合築形式と、各施設を独立して整備する分棟形式の、長所と短所を比較して、最も効率のよい建築形態を選択する必要があります。

さらに、建築形態の検討にあわせて、事業用地の立地、敷地の形状を加味しながら、事業用地内のどの部分にどの施設を設置するべきか、施設配置のパターンや来訪者の動線についても検討します。

1. 建築形態の検討

1.1. 導入施設の種類

本項では、導入を検討している施設の建築形態について検討します。本事業で想定される全ての施設を独立した分棟で整備することも考えられますが、10以上に及ぶ施設を独立した分棟で整備することは現実的でないため、本事業で導入を想定する施設について、3種類にグルーピングし、最小単位とします。

「ホール」については、ロングスパン・大空間を実現する特殊な構造を用いる場合もあり、「ホール」以外の必要諸室も含めて大きな面積が要求されるため、独立して整備するものと仮定します。

市の設置・運営する施設と、国等の設置・運営する施設については、密接な連携が市民サービスの向上に必要なこと、建物に求められる耐震性能等の条件（仕様）が似通っていることから、ここではまとめて「公共施設」とします。また、民間提案によるにぎわい創出施設については「民間施設」とします。

これらの組み合わせは、現検討における仮設定のため、事業計画の内容によっては最適な組み合わせとなりません。

表 導入施設イメージ

施設分類	具体的な施設イメージ	建築形態を考える上での分類
人口減少、超高齢社会への対応を考慮した公共施設の集約	ホール	⇒「ホール」
	会議室・集会室・和室	⇒「公共施設」
	体育館	
	社会福祉協議会	
	青梅ボランティア市民活動センター	
	休日・夜間診療施設	
	乳児検診室	
施設の集約によるにぎわいの創出	国等の施設	⇒「民間施設」
	民間提案によるにぎわい創出施設	
市民ニーズを踏まえた施設整備	多目的屋外スペース	(⇒「多目的屋外スペース」)
	子育て支援施設	⇒「公共施設」
	子育て世代包括支援センター	

1.2. 建築形態のパターン

「ホール」「公共施設」「民間施設」の組み合わせについては、以下の5つの建築形態が考えられます。

表 建築形態のパターン

	概要/特徴	模式図
① 全施設統合型	<p>ホール+民間施設+公共施設の合築</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 一体的な整備が可能で、敷地内にまとまった空地を確保することができます。 ・ 各施設の連携相乗効果が見込めます。 ・ 高層化する可能性に加えて、耐用年数や性能の異なる公民の施設を合築する場合、費用が増大し、動線や管理が不便になる可能性があります。 ・ 権利形態が複雑になり、更新の際の手続が煩雑になる可能性があります。 	
② ホール独立型	<p>民間施設+公共施設の合築、ホールは分棟</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ホールを独立して整備することで、企画や運営の自由度を高めることができます。 ・ 耐用年数や性能の異なる公民の施設を合築する場合、費用が増大し、動線や管理が不便になる可能性があります。 ・ 民間施設+公共施設の合築は、権利形態が複雑になり、更新の際の手続が煩雑になる可能性があります。 	
③ 民間施設独立型	<p>公共施設+ホールの合築、民間施設は分棟</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間施設を独立して整備することで、企画や運営の自由度を高めることができます。 ・ ホールと公共施設の連携がとりやすくなります。 ・ 公民の連携相乗効果は小さくなる可能性があります。 	
④ 公共施設独立型	<p>ホール+民間施設の合築、公共施設は分棟</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ホールに対しても、民間事業者の創意工夫が期待でき、相乗効果が見込めます。 ・ 耐用年数や性能の異なるホールと民間施設を合築する場合、費用が増大し、動線や管理が不便になる可能性があります。 ・ ホール+民間施設の合築は、権利形態が複雑になり、更新の際の手続が煩雑になる可能性があります。 	
⑤ 全施設独立型	<p>ホール、公共施設、民間施設の全てを分棟</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 権利関係が簡潔で、それぞれの施設の自由度が高く、更新の際の手続も容易となる可能性があります。 ・ 一体整備とするメリットが得られず、各施設の連携相乗効果は小さくなる可能性があります。 ・ 各施設の建築面積が制限され、非効率的な土地利用となる可能性があります。 	

1.3. 建築形態の検討まとめ

前項で検討した5つの建築形態の特徴については、区分所有とするか賃貸借とするか、民間施設を高層部に設置するか低層部に設置するか、といったことについては考慮していませんので、これらの諸条件を変更することで、各建築形態のデメリットを解消できる場合もあれば、メリットが小さくなる可能性もあります。

また、分棟としつつも、連絡通路を設ける等の工夫により、連携・相乗効果を向上できる可能性もあるため、これら5つの建築形態の長短を、単純に比較して建築形態を決定するのは適切ではありませんが、複合施設とするメリットを残しつつ、権利形態の明白さや、民間施設の自由度を向上させるには、③の民間施設独立型が望ましいと考えられます。

今後、より詳細に建築形態と諸条件を複合的に検討することが必要です。

2. 配置パターンの検討

2.1. 事業用地及び周辺状況の整理



図 事業用地及び周辺状況

本事業用地については、西側（事業用地①）には仮設駐車場が、東側（事業用地②）には青梅市福祉センターと青梅市健康センターが立地し、現在も稼働しています。本事業用地の東には、民間の集合住宅があり、交差点を挟んで青梅市役所が位置しています。北西には、青3181号線が整備中であり、南西は、平成31（2019）年度開設予定の西多摩保健所建設予定地となっています。

想定される建築物の配置については、南側が崖地となることから北側道路を前面道路として考えます。北側道路は都市計画道路整備事業が進行しており、拡幅工事が行われているため、道路完成後の敷地を前提とします。北東側には、民間の集合住宅敷地を挟んで市役所庁舎の前庭があり公共空間の連続性を活かすことを配置の特徴とすることもできます。南西側には、西多摩保健所が建設中であり、休日・夜間診療施設、乳児検診室等の集積から連携も期待できます。

2.2. 施設配置の基本的な考え方

事業用地の現状の整理より、本事業における施設配置の基本的な考え方は以下とします。

- 事業用地周辺におけるアクセスに配慮し、来訪者にとって利便性の高い配置計画を検討します。
- 市役所や西多摩保健所等の施設や既存の施設・機能との連携・連続性に配慮し、景観や日影を損なわないよう検討します。
- 余剰容積を効果的に用いて、民間施設や多目的屋外スペース等を配置することで、にぎわいに資する機能を最大限発揮し、公共施設との相乗効果が得られるように検討します。
- 建物のライフサイクルを意識し、修繕・建て替えの際も、スムーズな更新ができるよう配慮します。
- 稼働している既存施設の機能が中断しないように配慮します。

2.3. 配置パターンのイメージ

本事業では、余剰容積を用いて民間施設を設置し、にぎわいや公民連携による相乗効果を創出することを重視しています。

民間施設が占有する土地と床の面積が大きくなるほど、民間事業者が市に支払う地代収入が増加し、本事業に関する市の負担を削減することができます。また、大規模で広域的な集客が見込める民間施設が設置されることにより、より大きなにぎわいや、周辺地域における雇用の創出につながる可能性があります。

本事業用地の利活用について、ホールを中心とした公共施設の集積に加え、公共施設の計画に支障のない限り、民間施設の企画・運営の自由度を向上させ、収益性を高めることは、本事業を成功に導くための大きな要素であると考えられます。

よって、施設配置パターンの検討は、①民間施設通常パターンと、②民間施設拡大パターンの2つに分類して検討を行います（「表 施設の配置パターンのイメージ」を参照）。

①民間施設通常パターン

ホールや公共施設それぞれの容積と、同規模の容積が民間施設にも必要であると仮定して、配置検討を行います。

②民間施設拡大パターン

ホールと公共施設を合算した容積と、同程度の容積が民間施設についても必要であると仮定して配置検討を行います。

ただし、これらの施設配置パターンについては、大まかな容積の目安と施設の位置に限定して、検討を行っていることに留意が必要です。それぞれの施設配置パターンについて、前項の建築形態の検討で考察した、5つの建築形態のいずれかに限定するものではありません（ただし、パターンGとHについては、民間施設は分棟での整備となります）。

①民間施設通常パターン

	パターンA	パターンB	パターンC	パターンD
模式図				
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 施設を西側に集約配置することで、まとまった多目的屋外スペースを創出できます。 現在の仮設駐車場に公共施設を先行して整備することで、既存施設の稼働を中断せず施設整備できる可能性があります。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設を東側に集約配置することで、まとまった駐車場を確保できます。 多目的屋外スペース及び民間施設の規模は限定的となる可能性があります。 空地进行を大きく残すことで、次期施設更新時に、施設稼働を中断することなく施設を更新できる可能性があります。 	<ul style="list-style-type: none"> 現在の仮設駐車場に公共施設を先行して整備することで、既存施設の稼働を中断せず施設整備できる可能性があります。 敷地の南側と東側に多目的屋外スペースを創出することができます。 市役所前広場、多目的屋外スペース、ホールの連続性を持たせることができます。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設を敷地中央に集約し、まとまった駐車場と多目的屋外スペースを確保できます。 市役所前広場と多目的屋外スペースに連続性を持たせることができます。 空地进行を大きく残すことで、次期施設更新時に、施設稼働を中断することなく施設を更新できる可能性があります。

②民間施設拡大パターン

	パターンE	パターンF	パターンG	パターンH
模式図				
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 利用者数の多く見込まれる、ホールと民間施設を駐車場に近接して配置することで、利用者アクセスを向上させることができます。 市役所前広場、多目的屋外スペース、ホールの連続性を持たせることができます。 	<ul style="list-style-type: none"> 現在の仮設駐車場に公共施設を先行して整備することで、既存施設の稼働を中断せず施設整備できる可能性があります。 多目的屋外スペースは限定的となる可能性があります。 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設と民間施設との間に多目的屋外スペースを設け、にぎわいの中心とすることができます。 事業への参画に積極的な企業が希望する配置パターンです。 民間施設は分棟で配置します。 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設と民間施設との間に多目的屋外スペースを設け、にぎわいの中心とすることができます。 現在の仮設駐車場に公共施設を先行して整備することで、既存施設の稼働を中断せず施設整備できる可能性があります。 民間施設は分棟で配置します。

2.4. 配置パターンのまとめ

本節では民間施設通常パターンと民間施設拡大パターン、それぞれ4つの配置パターンについて考察を深めました。民間施設通常パターンと民間施設拡大パターンの大きな違いとして、民間施設通常パターンの場合、多目的屋外スペースを広く確保でき、駐車場の形状や配置の自由度が増すことがメリットとして挙げられます。民間施設拡大パターンでは、事業者の希望に添った配置となり、にぎわいが充実することが期待されます。それぞれのパターンに長短がありますが、今後の検討においては、日影の影響や周囲への騒音等、より詳細な条件に考慮して検討する必要があります。

3. 来訪者動線の検討

駐車場の規模や、車両が混雑を生じない、適切な動線計画は、市民意見や事業者に対する意向調査においても、懸念が述べられており、本事業において重視すべきことの一つです。ただし、具体的な駐車台数や来訪者動線は、民間施設の内容も含めて、導入施設や配置パターンの方向性が詳細に示されない限り決定できません。よって、本項では、配置パターンのイメージを参考に、来訪者動線のシミュレーションを行います。

事業用地に接道しており、メインの来訪者動線として想定されるのは、青3・5・5号新奥多摩街道線、青3181号線です。前項の施設配置パターンのイメージにおいては、全てこの2線からアクセスできる部分に駐車場を配置しています。

なお、シミュレーションは都市計画道路及び市道の拡幅後の状況を前提として、配置パターンA・C・E・F・G・Hに当てはまる北側駐車場パターン、配置パターンB・Dに当てはまる西側駐車場パターンの2パターンについて検討します。

3.1. 車両動線の検討



図 北側駐車場パターンの車両動線の検討



図 西側駐車場パターンの車両動線の検討

車両動線としては、前面の青3・5・5号新奥多摩街道線が、本事業用地にアプローチするメインの道路であると考えられ、青3181号線が補助的な役割を果たすことが考えられます。北側駐車場パターンでは、前面道路をメインのゲートとして2箇所程度、交差点との兼ね合いを見て配置することが想定されます。西側駐車場パターンでは、前面道路に1箇所ゲートを設けることが想定されます。どちらの配置にしても、事業用地の西側からアプローチしてくる車両が、右折して入庫するため、前面道路が混雑することが考えられます。右折回避ルートとしては、上図の紫の線に沿って迂回することが考えられますが、その際は、直進して駐車場に入庫できるように、交差点に面する位置に出入口を設けることも考えられます。また、動線が長いため、近隣に、騒音等の迷惑が生じないよう、呼びかけや車両整理等が必要となります。西側駐車場パターンの場合、前面道路と接道する距離が短く、ゲートの数が限定されることが課題であると考えられます。

3.2. 歩行者動線の検討



図 北側駐車場パターンの歩行者動線の検討



図 西側駐車場パターンの歩行者動線の検討

歩行者の動線としては、東青梅駅から事業用地までの最短ルートである北側の道路、もしくは奥多摩街道沿いを青梅市役所の方向に向かい、準1号線を通って事業用地にアプローチすることが考えられます。また、青梅市役所の利用者、青梅市役所前バス停で降車した歩行者が、奥多摩街道を渡って本事業用地にアプローチすることが想定されます。安全性の観点からは、駐車場に入庫しようとする車両の動線と、歩行者動線が交錯する箇所を最小限にすることが望ましいと考えられます。このことから、奥多摩街道を通して、駅や市役所からアプローチする来訪者が多いことを想定すると、青3・5・5号新奥多摩街道線の事業用地東側の交差点付近に、歩行者のメインエントランスを構えることが考えられます。西側駐車場パターンの場合は、歩行者が駐車場を横切る距離が短く、また、歩行者の入口と車両の入口の場所を東西に明確に分けて配置することができます。北側駐車場パターンの場合、前述の通り、車両の入出庫は容易な反面、歩行者がアプローチする前面の空間が、事業用地の北東の一部に限定されます。来訪者の目に付きやすい、事業用地の北側の位置に、多目的屋外スペースやエントランス等を設置する方が、集客アピールとしては高いことが想定されます。

3.3. 来訪者動線のまとめ

- 車両が右折回避して入庫する迂回路を検討する必要があります。その場合周辺に迷惑が生じない配慮も必要です。
- 北側駐車場は、事業用地北側に複数ゲートを設けることができますが、歩行者動線と交錯・衝突しない平面計画を検討する必要があります。
- 西側駐車場は、ゲートの数が限定されますが、歩行者と車両の出入口を明確に分けることができます。

4. 本章のまとめ

本章では、土地利用のイメージとして、建築形態、配置パターン、来訪者動線について検討を行いました。これらの検討から、民間施設を独立して配置することを一つの方向性にしたいと考えます。

本事業における土地利用のイメージは、事業手法にかかわるため、活用できる余剰容積の多寡や、単純に建築形態や施設配置の長短を比較するだけでは結論を出すことはできません。よって、民間施設の内容によっては、子育て支援施設や会議室・集会室・和室等については、民間施設に設置しても問題なく、むしろ相乗効果を見込むこともできます。

今後、これまでに提示した建築形態や施設配置といった視点に加えて、民間施設の内容や建物の構造、事業手法等の詳細を検討した上で、包括的な観点からより詳しい検討が必要となります。

第7章 事業スキームの検討

本章では、事業用地を最適に利活用するための事業スキーム（事業の手法や方式等）について検討を行います。想定される事業手法、事業方式について整理したうえで、事業形態、事業期間、事業範囲等の項目について検討します。

1. 事業スキームの検討

1.1. 事業手法の検討

事業手法については、「青梅市公共施設等総合管理計画」において、国土交通省「民間主体による公共施設との合築等の整備推進方策検討調査」（平成 24（2012）年 12 月）にもとづく各種官民連携手法を整理しました。本構想においては、事業の適合性の観点から土地や建物の所有形態について着目し、検討を進めます。

次頁に事業手法とその土地・建物の所有形態を示します。

表 事業手法の概要

	官民連携の事業手法	土地所有	建物所有	手法の概要
1	<p>土地貸付による公共事業</p> <p>パターン例</p>	民間	公共	民有地に定期借地権を設定し、公共施設を整備する。一部テナントとして民間施設が入居。賃料と地代を相殺。
2	<p>再開発事業・等価交換方式</p> <p>パターン例</p>	民間 公共	民間 公共	連続する公民の土地を共同化して一体的な建物を整備する。一体的な整備により、高度利用で新たに生み出された床(保留床)を処分し、事業費に充てる(再開発事業)。事業資金なしで建物を取得できる(等価交換方式)。
3	<p>PFI 事業 (BT0)</p> <p>パターン例</p>	公共	公共	PFI法に基づき、民間で資金を調達して施設整備、管理運営を一体的に行う。公共は必要に応じて民間にサービス購入費(整備費、管理運営費相当額)を支払う。建設後に建物所有権を公共に移転する。
4	<p>PFI 事業 (BT0) コンセッション方式</p> <p>パターン例</p>	公共	公共	PFI法に基づく方式の一つで、民間事業者が公共施設の運営権を設定し、施設の運営及び維持管理を全て委ね、公共は運営権設定の対価を得る。施設収益で運営管理コストが賅える場合(独立採算型)に導入されるスキーム。
5	<p>負担付寄付</p> <p>パターン例</p>	公共	民間 公共	民間で施設整備を行い、公共に施設を寄付する代わりに施設の利用料金を収受する権利を得る。利用料金収入等で施設整備費を賅える場合(独立採算型)に導入されるスキーム。
6	<p>PFI 事業 (BOT)</p> <p>パターン例</p>	公共	民間	PFI法に基づき、民間で資金を調達して施設整備、管理運営を一体的に行う。公共は必要に応じて民間にサービス購入費(整備費、管理運営費相当額)を支払う。事業終了時に所有権を公共に移転する。
7	<p>土地貸付事業</p> <p>パターン例</p>	民間 公共	民間	公有地において定期借地権等を民間に設定し、民間で施設を整備する。公共には民間が地代収入を毎年支払う。
8	<p>民間事業</p> <p>パターン例</p>	民間	民間	民間が整備した施設に公共が賃料を払ってテナントとして入居する。

出典:民間主体による公共施設と民間施設との合築等の整備推進方策検討調査をもとに作成

本事業の事業用地は、市所有地内であり民間への売却を想定していないことから、土地の所有は市所有とすること、また、ホール等の市施設(公共施設)はこれまでの先進事例からも民間事業者による完全な独立採算型の事業となることは想定されないことから、上記官民連携手法の中では、民間活力の活用が最も期待されるPPP(官民連携)手法のうち、PFI方式が有効な手法と考えられます。

1.2. 事業方式

ホールを中心とした複合施設の整備が核となる本事業について、施設整備やサービス提供等の業務範囲の観点から、従来方式、公設民営方式（DBO方式）、PFI方式の概要を下表に整理します。比較すると、PFI方式が民間を最大限活用する方式であることが分かります。

表 適用候補の事業方式の概要

区分	概要	役割分担			
		施設整備 (設計・建設)	サービス提供 (維持管理・運営)	資金調達	サービス水準 決定・監視
従来方式	公共が起債や補助金等により自ら資金調達し、設計、建設、運営及び維持管理等の業務について、業務ごとに民間事業者に請負・委託契約(単年度・個別発注)として発注する方式。	公共	公共 単年度・個別発注	公共	公共
DB+O方式 (Design Build + Operate)	公共が資金調達し、設計・建設を一括して民間事業者に工事発注し、施設の引渡しを受けた後、別の民間事業者に運営及び維持管理等を民間事業者に包括的に委託する又は指定管理者として指定する方式。	民間①	民間② 包括委託 or 指定管理者	公共	公共
DBO方式 (Design Build Operate)	公共が資金調達し、公共が所有権を有したまま、施設の設計・建設、運営及び維持管理等を民間事業者に包括的に委託する方式。	民間	民間 (包括委託)	公共	公共
PFI方式 (Private Finance Initiative)	公共事業を実施するための手法の一つ。民間の資金と経営能力・技術力(ノウハウ)を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。	民間 ※含まない場合も有	民間 (包括委託)	民間	公共
BTO方式 (Build Transfer Operate)	民間事業者が資金調達及び施設整備を行い、建設した直後に建物の所有権を自治体等に移転し、その後、契約にもとづき民間事業者が維持管理・運営を行う方式。				
BOT方式 (Build Operate Transfer)	民間事業者が資金調達、施設整備及び維持管理・運営を行い、契約期間終了後に建物の所有権を自治体等に移転する方式。				
コンセッション方式 (公共施設等運営権方式)	民間事業者に公共施設の運営権を設定し、施設の運営及び維持管理を全て委ねることで公共が運営権の設定の対価を得る方式。施設収益で運営管理コストが賄えて独立採算が成立する事業に適用される。				

1.3. 各事業方式の比較・検討

本事業においては、設計・建設・維持管理・運営を一括して民間に発注することにより、コストの低減が図られ財政支出の削減効果が非常に高いと見込まれる事業方式が有効であると考えられることから、PFI方式又はそれに準じたDBO方式の適合性が高いと想定されます。さらに、資金調達面では民間資金活用により財政支出の平準化が図られ、民間事業者が収益性を高めようとすることによって経営改善努力が効率的に行われ事業コストが削減される方式が望まれます。この考え方を踏まえるならば、財政支出の平準化が図られないDBO方式ではなく、PFI方式の適合性が高いと考えられます。PFI方式の中では、BOT方式よりもBTO方式の方が固定資産税負担等を考慮すると総コストの面からは有利となります。

1.4. 事業手法の適合性についての整理

事業手法の適合性について下表に整理します。

表 適用候補の事業方式の適合性

	従来方式	DB+O方式 (Design Build + Operate)	DBO(一括発注)方式 (Design Build Operate)	PFI方式		
				BTO方式 (Build Transfer Operate) BOT方式 (Build Operate Transfer)	コンセッション方式 (公共施設等運営権方式)	
各方式の概要	①特徴	公共が起債や補助金等により自ら資金調達し、設計、建設、運営及び維持管理等の業務について、業務ごとに民間事業者に請負・委託契約として発注する方式。	公共が資金調達し、設計・建設を一括して民間事業者に工事発注し、施設の引渡しを受けた後、別の民間事業者に運営及び維持管理等を包括的に委託する方式。	公共が資金調達し、公共が所有権を有したまま、施設の設計・建設、運営及び維持管理等を民間事業者に包括的に委託する方式。	民間事業者が資金調達及び施設整備を行い、BTO方式は建設した直後に建物の所有権を自治体等に移転し、民間事業者が維持管理・運営を行います。BOT方式は維持管理・運営期間終了後に建物所有権を自治体等に移転します。	民間事業者に公共施設の運営権を設定し、施設の運営及び維持管理を全て委ねることで公共が運営権の設定の対価を得る方式。施設収益で運営管理コストが賅えて独立採算が成立する事業に適用されます。
	②資金調達	市	市	市	民間事業者(・市)	民間事業者
	③市と事業者の契約形態					
		①設計委託契約 ②建設工事請負契約 ③維持管理・運營業務委託契約(単年度契約)	①建設工事請負契約(設計施工一括契約) ②維持管理・運營業務は包括委託又は指定管理者	①基本契約 ②建設工事請負契約(設計施工一括契約) ③維持管理・運營業務委託契約(長期契約)	①PFI事業契約	①PFI事業契約 ②運営権実施契約
	④施設所有権	工事完成後、所有権移転(請負人→市)	工事完成後、所有権移転(請負人→市)	工事完成後、所有権移転(請負人→市)	BTO方式: 工事完成後、所有権移転(建設企業→PFI事業者→市) BOT方式: 維持管理・運営期間後、所有権移転(建設企業→PFI事業者→市)	工事完成後、所有権移転(建設企業→PFI事業者→市)
	⑤建設工事の発注主	市	市	市	PFI事業者	PFI事業者
メリット・デメリット	一括発注効果(コスト低減)	△一括発注効果なし	○DBと維持管理・運営の包括委託又は指定管理者それぞれの一括発注効果	◎設計・建設・長期運営の一括発注効果が大い		
	施設運営への民間のノウハウ発揮(収入増:価値創造)	△発揮余地:小	○発揮余地:中	◎ 発揮余地:大(民間ノウハウによるにぎわい創出効果が大い)		
	財政支出平準化	△初期に一般財源負担有り			◎民間資金活用による財政支出の平準化	
	資金調達コスト	◎起債・一般財源で民間資金より調達コストは低い			△民間資金で調達コストは高くなる	
	第三者の監視効果	△第三者のモニタリングなし		○株主によるモニタリング効果	◎金融機関等によるモニタリング効果(事業の健全性チェック)	
	施設収益性との整合	○	○	○	○	×低収益施設が想定されるため、独立採算は不成立と考えられます
本事業における評価	△	△民活効果が小さい	○民活効果はあるが財政支出の平準化は図れない	◎※	△	

※ BOT方式よりもBTO方式の方が固定資産税負担等を考慮すると総コストの面からは有利となります。

1.5. 事業形態

① 事業形態の種類

PFI方式の民活事業については、事業収益性の視点で大きく以下の3つの形態があります。

1) サービス購入型

選定事業者は、対象施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、公共は選定事業者が受益者に提供する公共サービスに応じた対価（サービス購入料）を支払います。選定事業者のコストが公共部門から支払われるサービス購入料により全額回収される類型です。

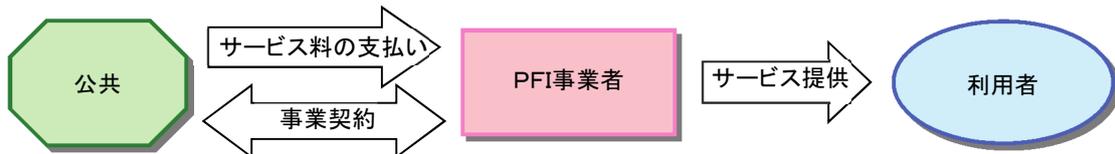


図 サービス購入型

2) 独立採算型

選定事業者が自ら調達した資金により施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、そのコストが利用料金収入等の受益者からの支払いにより回収される類型をいいます。この場合、公共からのサービス購入料の支払いは生じません。ただし、公共により施設整備費の一部負担や事業用地の無償貸与が行われる場合もあります。

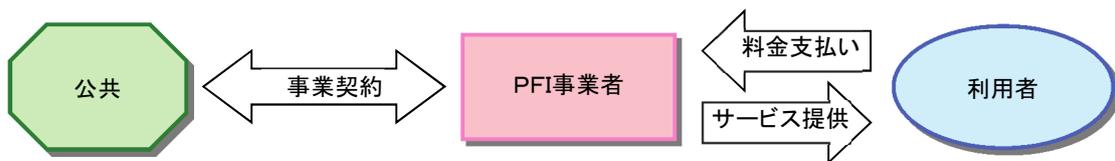


図 独立採算型

3) 混合型

選定事業者のコストが、公共部門から支払われるサービス購入料と、利用料金収入等の受益者からの支払いの双方により回収される類型をいいます。いわば「サービス購入型」と「独立採算型」の複合型です。

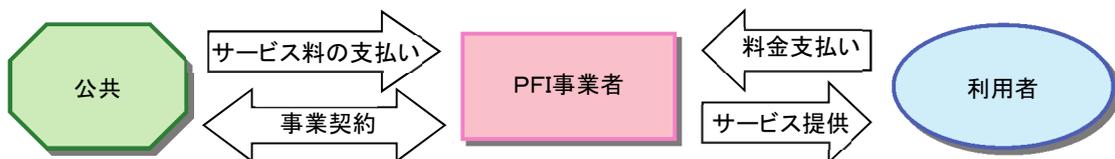


図 混合型

② 事業の収益特性と事業形態の対応

事業形態は主に当該事業の事業特性に応じて選択されることとなります。事業収益性と事業形態の対応を下図に示します。事業収入のない施設、図書館等は、「サービス購入型」となります。施設運営で収入があるが運営コストを全て賄えない運営赤字の施設は「混合型」となります。施設運営収入で施設の運営コストを全て賄える運営黒字の施設は、「(運営コスト回収可能な)独立採算型」といえます。また、施設運営収入で施設の建設コスト(及び資金調達コスト)を賄える施設は「(建設投資も回収可能な)独立採算型」といえます。なお、施設運営収入で土地調達コストまで賄える事業については、基本的に民間事業の領域になるものと考えられます。

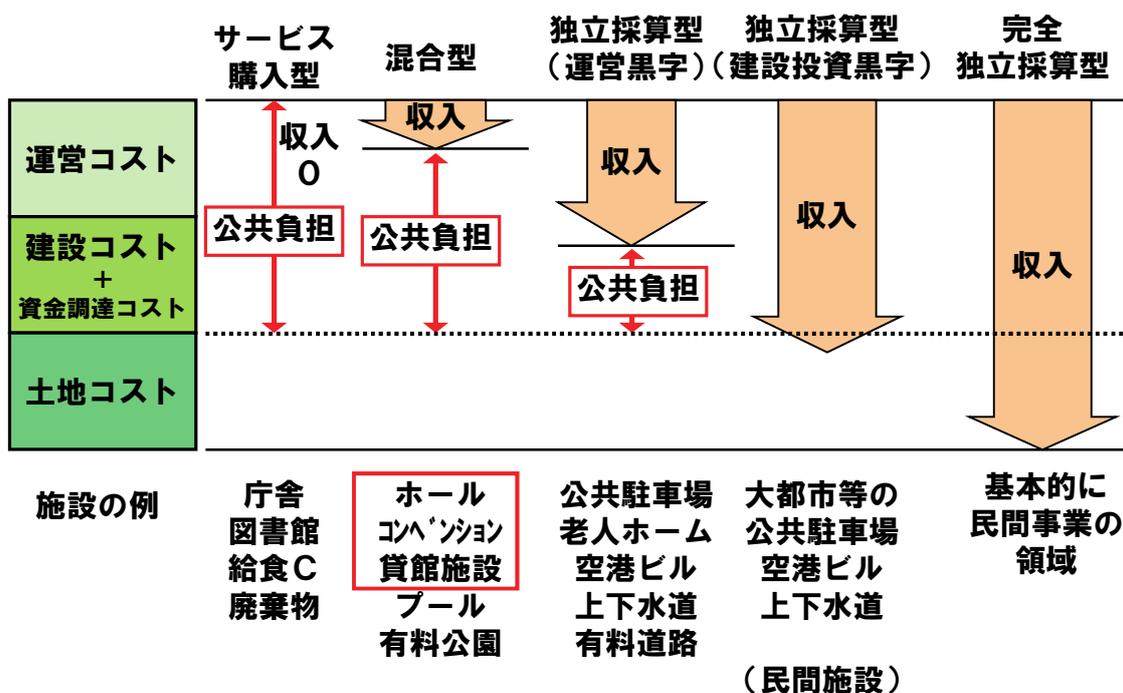


図 事業収益性と事業形態の対応

③ 本事業における業務形態の検討

本事業は、収益特性の異なる施設機能が組み合わさった施設が想定されますが、施設全体としては施設運営による利用料収入が生じる収益施設と考えられます。

ただし、ホール、コンベンション機能等は、施設利用料収入で運営コストの全てを賄うことは困難で一般的に運営赤字施設に位置づけられます。

このような収益特性から、本事業については、「混合型」の事業形態が適合するものと考えられます。

1.6. 事業期間

本事業をPFI事業として実施する場合の事業期間について検討します。事業期間は、施設整備期間と維持管理・運営期間とで構成されます。

① 施設整備期間

施設整備期間については、施設内容、施設規模、階数、構造形式、敷地状況等により決定されることとなりますが、第3章の整備基本方針で整理した施設内容・規模等から、設計期間1年、建設期間を2年と想定します。

表 本事業における施設整備期間

施設整備期間	期間
設計期間(基本設計・実施設計・確認申請等)	1年
建設期間	2年

② 維持管理・運営期間

維持管理期間の設定については、「先行類似PFI事例における事業期間の視点」、「大規模修繕の視点」、「財源等の視点」、の3つの視点から検討を行うものとします。

1) 先行類似PFI事例における事業期間の視点

先行類似事例における維持管理・運営期間は次のとおりです。

表 先行類似PFI事例における維持管理・運営期間

NO	事業名称	発注自治体	事業方式	維持管理・運営期間
1	桑名市図書館等複合公共施設整備事業	桑名市	BOT	30年
2	(仮称)稲城市立中央図書館等整備運営事業	稲城市	BTO	20年
3	新浦安駅前複合施設整備運営事業	浦安市	BTO	20年
4	いわき市文化交流施設整備等事業	いわき市	BTO	15年
5	長野市温泉地区温泉利用施設整備・運営PFI事業	長野市	BTO	15年
6	(仮称)長崎市立図書館整備運営事業	長崎市	BTO	15年
7	(仮称)岡崎げんき館整備運営事業	岡崎市	BTO	25年
8	府中市市民会館・中央図書館複合施設整備事業	府中市	BTO	15年
9	稲城市(仮称)新文化センター整備運営事業	稲城市	BOT	20年
10	清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業	静岡市	BTO	15年
11	豊橋市芸術文化交流施設整備等事業	豊橋市	BTO	15年
12	熊本城桜の馬場観光交流施設(仮称)整備運営事業	熊本市	BTO	20年
13	(仮称)南千里駅前公共公益施設整備事業	吹田市	BTO	20年
14	(仮称)プラザノース整備事業	さいたま市	BTO	15年
15	愛知県産業労働センター(仮称)整備・運営事業	愛知県	BTO	30年

※先行類似PFI事例の維持管理・運営期間については、概ね15年または20年が多く、25年または30年の事例もあります。

2) 大規模修繕の視点

事業期間の設定において、一定期間経過後に必要となる大規模修繕を事業期間内に含めるかどうかという視点も重要となります。

大規模修繕の実施時期については、建築物の部位によって異なりますが、一般的に完成後15年～20年頃に設備の更新等が実施され、1つ目の山を迎えることとなります。事業期間を15年以上とすると、15年以降に発生する設備更新等の大規模修繕が事業期間に行われることとなり、これらの費用を事業費に見込む必要が発生します。

大規模修繕を業務範囲とする場合、大規模修繕を含めたLCCコントロールのインセンティブが民間事業者働き、より効率的な維持管理業務及び修繕業務の実施が期待できます。

一方、民間事業者の提案時点において15年後以降の期間の大規模修繕についての費用積算は困難であり、大規模修繕を含めるとなると将来の費用発生について安全側（リスクプレミアムを上乗せ）の価格提示になり、リスクコストが提案時点で顕在化することが課題となります。（リスクプレミアムを上乗せしない提案は、事業の安定性に欠ける提案になることが課題となります。）

大規模修繕を業務範囲とすることについては民間事業者への過大なリスク移転とも考えられ、維持管理・運営期間についてはこれを含めない、15年程度が適当であると考えられます。

3) 財源等の視点

PFI事業の場合、事業者の金融機関からの「固定金利による資金調達」は、借入期間15年程度が市場規模もあり適当といわれています。これを考慮すると、公共側が金利変動リスクを負担せず、全事業期間中の支払いの平準化を望む場合には、事業期間を15年程度とすることが望ましいと考えられます。

一方、20年などの長期間の契約を想定する場合には、事業者の金利変動リスクを軽減するために、5年あるいは10年ごとの金利見直し等、金利変動リスクの一部を公共が負担するなどの工夫が必要になってくると想定されます。

PFI事業として施設整備費を割賦で民間事業者に支払うスキームの場合は、公共による毎度の支払い可能額の観点からの事業期間検討も重要です。民間事業者による維持管理・運営期間が短くなると割賦期間も短くなり毎年の施設整備費の割賦払い金額が大きなものとなり、財政支出の平準化効果は小さくなります。維持管理・運営についての公共の負担分を含めた公共の毎年の支払額削減及び平準化の効果を踏まえた設定をする必要があります。

以上の検討の結果、維持管理・運営期間については、先行事例の状況、大規模修繕の視点、民間資金調達の視点などから「15年程度」が適当であると判断されます。

1.7. 民間施設の併設について

① 民間施設併設のメリットとデメリット

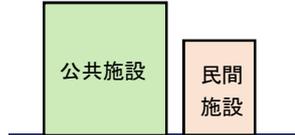
民間施設の併設とは、PFI事業の対象となる公共施設に付帯して、民間事業者の独立採算による収益施設を設置することを認めるというものです。

民間施設の併設を認めることのメリットとして、公共用地の有効活用が図られること、固定資産税収入や地代収入等による市の財政収入が期待できること等が挙げられます。また、デメリットとしては、PFI事業者による当該収益施設部分の経営リスクが事業の安定性の確保に影響を及ぼすこと、民間施設の併設により土地建物の権利形態の整理が必要となり事業スキームが複雑化すること等が挙げられます。

② 民間施設併設の形態

公共施設の整備・運営を対象とするPFI事業における民間施設の併設については、「公共施設内での民間施設」、「公共施設と民間施設の合築」、「公共施設と民間施設の分棟」の大きく3つの形態があります。下表に、これらの形態について考え方を整理します。

表 民間施設併設形態の概要

	【Aタイプ】 公共施設内における 民間施設	【Bタイプ】 公共施設と民間施設の合築	【Cタイプ】 公共施設と民間施設の分棟
権利形態	公共の所有する施設の建物床を使用許可により民間が使用します	公共と民間が1棟の建物を区分所有します。民間施設部分の建物区分所有のために公共の土地について定期借地権を設定します(準共有)。	公共用地の一部を民間事業者に定期借地権を設定し貸付け、民間施設を民間事業者が建設・所有します。
公共の 財政収入	(行政財産の) 使用料収入	地代収入(定期借地権)	地代収入(定期借地権)
概念 イメージ			
提案の 求め方	公共施設の一部であるので、公共施設の行政目的に適する範囲での用途に制限する必要が有ります。 建物整備費は基本的に公共負担になるので、規模の下限と上限を設けることが適当です。	民間投資・所有の純民間施設となり、用途提案の自由度は公有地活用としてふさわしい内容というところまで広げることが可能となります(制限・誘導の条件を付けることも可能)。 基本的に提案するかどうか、規模・内容も提示条件内で民間裁量に任せます。	同左

③ 本事業における民間施設併設について

本事業において想定される施設は、ホールを核とする複合施設であり、その施設の目的からも、にぎわい交流の拠点機能を向上する相乗効果の得られる民間施設の設置を認め、民間の創意を活かした機能を複合することが有効であると考えられます。

民間施設併設の形態としては、前頁のAタイプ、Bタイプ、Cタイプのいずれの場合も適合すると考えられますが、Bタイプについては官民による区分所有建物となり、区分所有法の適用を受けることで建物の増改築時等の処分行為時に法的な制約が発生することに留意する必要があります。

Aタイプについては、公共施設内民間施設ということで、あくまで公共施設の利用者の利便向上に資するような目的施設に限定されることとなります。具体的には、施設利用者のための飲食施設、物販施設等が考えられます。あくまで公共施設の一部となり、建物床の整備は基本的に公共負担となるため、民間に提案を求めるに当たり、規模の下限と上限を設けることが適当です。

Bタイプ及びCタイプについては、民間施設の位置づけになるため、基本的には用途地域等の法的条件を満たす限りにおいて民間の自由な提案を認めることが可能となります。公有地活用事業として、まちづくりの視点で一定の公益性からの条件を付することも可能です。

本事業では、にぎわい創出拠点の目的にそぐわない用途(例えばキャバレーやナイトクラブ等)についての制限をしつつ、誘導したい機能について総合評価の評価項目としてインセンティブをかけることを組合せることで、望ましい機能の提案を導くことが重要であると考えられます。

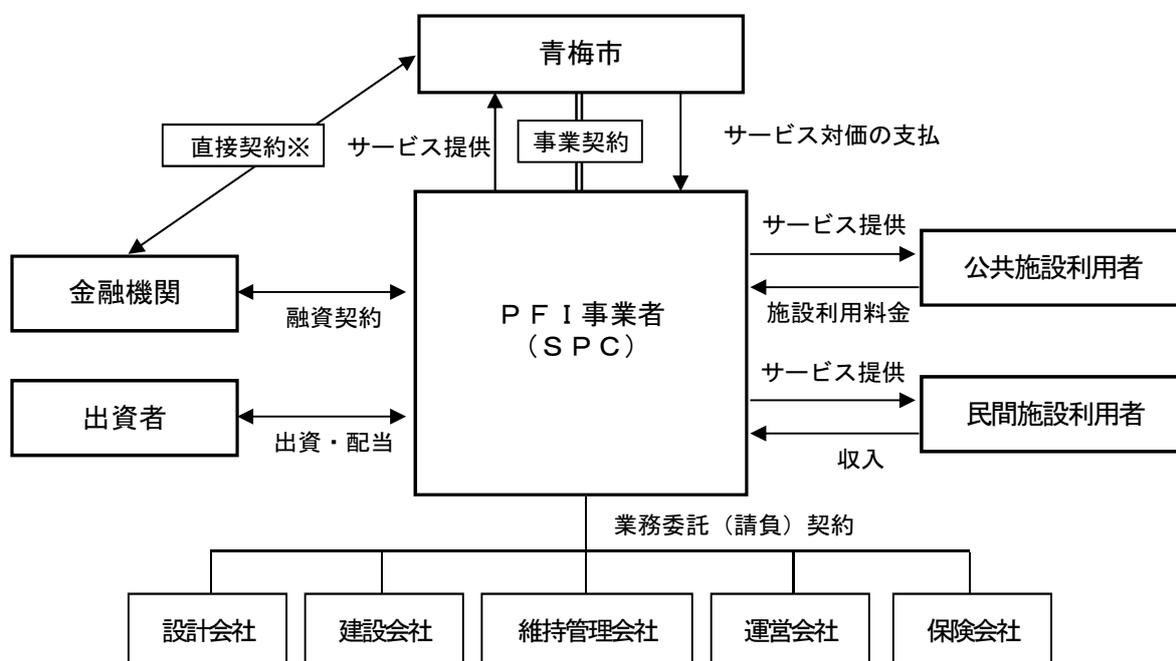
1.8. 本事業の想定事業スキーム

ここまでの検討結果より、本事業で想定される事業スキームを以下にまとめます。

○事業方式 : PFI (BTO) 方式 ○事業形態 : 混合型 ○事業範囲						
	土地所有	資金調達	設計	建設	運営	維持管理
本事業	公共	民間	民間	民間	民間	民間
○事業期間 : 施設整備期間+維持管理・運営期間 15 年 ※ 民間施設の併設の提案を認めます						

【想定スキームの特徴】

- 設計、建設、運営、維持管理及び資金調達の全てを一括して民間に委ねることで、ライフ・サイクル・コスト (Life-cycle-cost、以下、「LCC」と言います) ベースの運営管理の最適化・効率化が図られます。
- 施設の収益 (需要変動リスク) を民間事業費に帰属させることで、収益増のインセンティブが働きます。
- 市の負担するサービス対価 (価格) と民間事業者の提案内容 (非価格) を総合評価方式で競争に付すことで、最適な事業提案が得られます。



※ PFI事業者が事業の継続困難となった際に、金融機関による事業への介入を可能にする契約のことを言います。

図 本事業の想定事業スキーム

2. 管理運営の検討

青梅市が本事業にて整備する施設について、整備手法などを踏まえた管理運営の考え方について整理を行います。

2.1. 管理運営計画案

本事業をPFI事業として実施した場合の施設管理運営について検討します。にぎわい機能を核とする複合施設であり、運営については各機能に応じた多様な運営ノウハウが必要となりますが、民間施設部分も含めて一体的に民間事業者委ねることで、集客やにぎわい創出についての民間ノウハウの発揮が期待できます。維持管理についても民間施設部分を含めて一体的に民間事業者委ねることで、施設全体の包括的なLCC管理が可能となり、効果的かつ効率的な維持管理が期待できます。

公共施設部分は、地方自治法における公の施設としての位置づけとなるため、施設利用料収入を民間事業者へ帰属させる事業形態（混合型）を採る場合、施設の設定管理に係る条例を制定の上、民間事業者を「指定管理者」に指定する必要があります。（※次頁「PFIと指定管理者（総務省）」参照）

PFI事業として実施した場合の施設管理運営の区分は以下のとおりです。

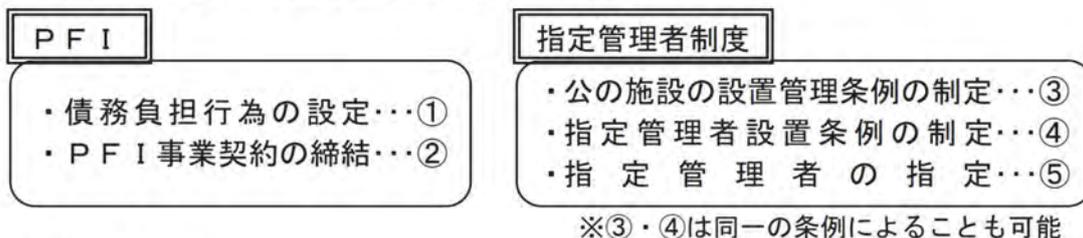
表 管理運営区分

	施設内容（例）	施設所有	運営	維持管理
公共施設	ホール	青梅市	民間事業者	民間事業者
	会議室・集会室・和室			
	駐車場			
	休日・夜間診療施設		青梅市	
民間施設	民間提案によるにぎわい創出施設	民間事業者	民間事業者	民間事業者
	駐車場			

(参考) P F I と指定管理者制度について

P F I と指定管理者制度について

○ P F I と指定管理者それぞれで必要な議決項目



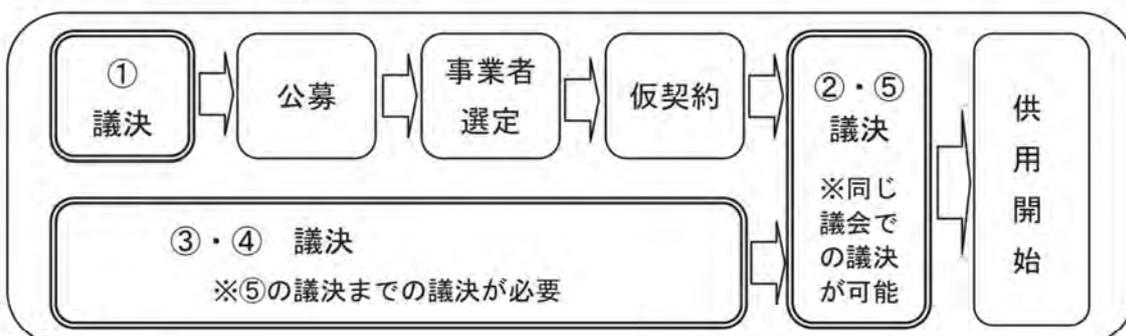
○ 基本的考え方

P F I 法上の契約と指定管理者制度とは、基本的には別個の制度であり、二方の手続きが「自動的」に他方の手続きを兼ねるということとはできない。

しかし、指定管理者は、公の施設の設置及びその管理に関する事項を定めた条例が制定された後に、当該条例において定められた手続きに則って選定されるものであり、指定管理者を選定する手続きについては、全て条例に委ねられていることから、議会や住民に説明がつくのであれば、公募等の方法によって指定管理者を選定することは必ずしも必要とされず、P F I 事業者が指定管理者として選定することができるよう条例で規定することも可能である。

また、公の施設の設置及びその管理に関する事項を定める条例は、その対象となる公の施設の目的や施設の状況が明らかになれば定めることができるものであり、P F I 契約に係る議決を行う議会と同じ議会において設置管理に関する条例を定めることも排除されない。(当該条例に規定する指定管理者を選定する手続きの方法によるが、同じ議会において指定管理者の指定の議決を行うことも可能。)

○ 考え得る議決のスケジュール



○ 具体例

事業名	P F I 事業 運営期間	指定管理者 指定期間	備考
鯖江市地域交流センター・特定公共賃貸住宅整備等 P F I 事業	20年	20年	議決済
愛知県森林公園ゴルフ場施設整備等事業	20年	20年	年度内に議決予定
長野市温湯地区温泉利用施設整備・運営 P F I 事業	15年	15年	年度内に議決予定
(仮称) 浜松市新清掃工場・新水泳場整備運営事業	15年	15年	17年度当初議決予定

出典：総務省資料 平成 16 (2004) 年 12 月 15 日開催 自治体 P F I 推進センター専門家委員会配布資料

3. その他必要な諸条件の検討

3.1. 国庫補助金等の活用

本事業では、国土交通省の「暮らし・にぎわい再生事業」の適用が想定されています。同事業は、「認定を受けた中心市街地活性化基本計画の区域において、中心市街地に不足している都市機能（公益施設、住宅、商業等）を導入する取組に対して支援を行うことにより、都市機能の集積を図り中心市街地の活性化を図る」ことを目的としています。

「都市機能まちなか立地支援」として公益施設を含む都市機能導入施設（新設）は、社会資本総合整備交付金の対象となります。

青梅市では、「社会資本総合整備計画」（平成 29（2017）年 3 月 21 日）に、新生涯学習施設（仮称）整備事業とともに「新市民ホール等複合施設（仮称）整備事業」を記載しています。

【都市機能導入施設の交付対象】

- ・調査設計計画費（事業計画作成費、地盤調査費、建築設計費）
- ・土地整備費（建物除却費、整地費等）
- ・必要となる施設整備費（駐車場整備費、施設内通行部分整備費、防音・防震工事費）
- ・にぎわい交流施設整備費（公益施設のうち地域の住民が随時利用でき、各種のイベント、展示、余暇活動等の地域住民相互の交流の場となる施設（多目的ホール、会議室、公民館、研修施設、展示場、活動スペース、屋内公開広場、学習室、情報センター、図書館等）
- ・供給処理施設整備費
- ・空地等施設整備費
- ・その他施設整備費
- ・施設購入費（にぎわい交流施設、施設内通行部分等）
- ・事務費

【付帯事業の交付対象】

- ・駐車場の整備費（おおむね 500 台、かつ当該駐車場整備費の 1/4 を限度）
- ・緑化施設等の整備費（植栽・緑化施設、せせらぎ、モニュメント等）

3.2. PFI 事業における国庫補助金等について

民間事業者が施設を建設する P F I 事業を想定した場合についても「本来公共施設等の管理者等が受け取ることでできる支援の範囲内で、民間の選定事業者が受け取れるように配慮する」（内閣府HPより）とされています。

実際の交付については、事業方式（B T O、B O T 等）や施設の種類によって違いがあります。やや古い調査ではありますが、平成 17（2005）年 3 月の内閣府調査では、B T O 方式の補助対象が全体の 90%、B O T 方式の補助対象が 69%となっています。

P F I 事業に対する地方交付税措置は、平成 12（2000）年 3 月 29 日付自治省財政局長通知で示されており、基本的には従来の公共事業と同様に取り扱われています。

4. 本章のまとめ

本章では、事業用地を最適に利活用するための事業スキーム（事業の手法や方式等）について検討を行いました。その結果、設計・建設・維持管理・運営を一括して民間に発注することにより、コストの低減が図られ財政支出の削減と平準化が図られる P F I 事業方式が有効であると考えられます。

また、維持管理・運営期間については、先行事例の状況、大規模修繕の視点、民間資金調達の視点などから「15 年程度」が適当であると考えられます。

今後、実際の事業の実施に当たっては、詳細な財政支出シミュレーション検証や事業期間の検討等を行うことにより、本事業にとって最適な事業スキームを構築していくことが重要です。

第8章 事業の経済的妥当性

本章では、第7章にて検討した事業スキームをもとに、本事業を民間活用事業とする場合における事業の経済的妥当性について検証します。検証に当たっては、VFM (Value for Money) という概念を用いることとし、これまでの従来方式と比較して民間活用事業を導入した場合にどの程度の経済的効果（財政支出の低減）が見込まれるかについて事業費の比較を行います。

1. 民間活用事業の概要

本事業を民間活用事業とする際に想定される建物権利関係、業務範囲と想定事業スキームを以下に整理します。

表 本事業における建物・土地権利区分及び業務区分の整理（PFI-BTO方式）

	設計	建設	建物 所有	維持 管理	運営	整備資金 調達	サービス 水準 決定・監視
公共 施設	民間	民間	公共	民間	民間	民間	公共
民間 施設	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間

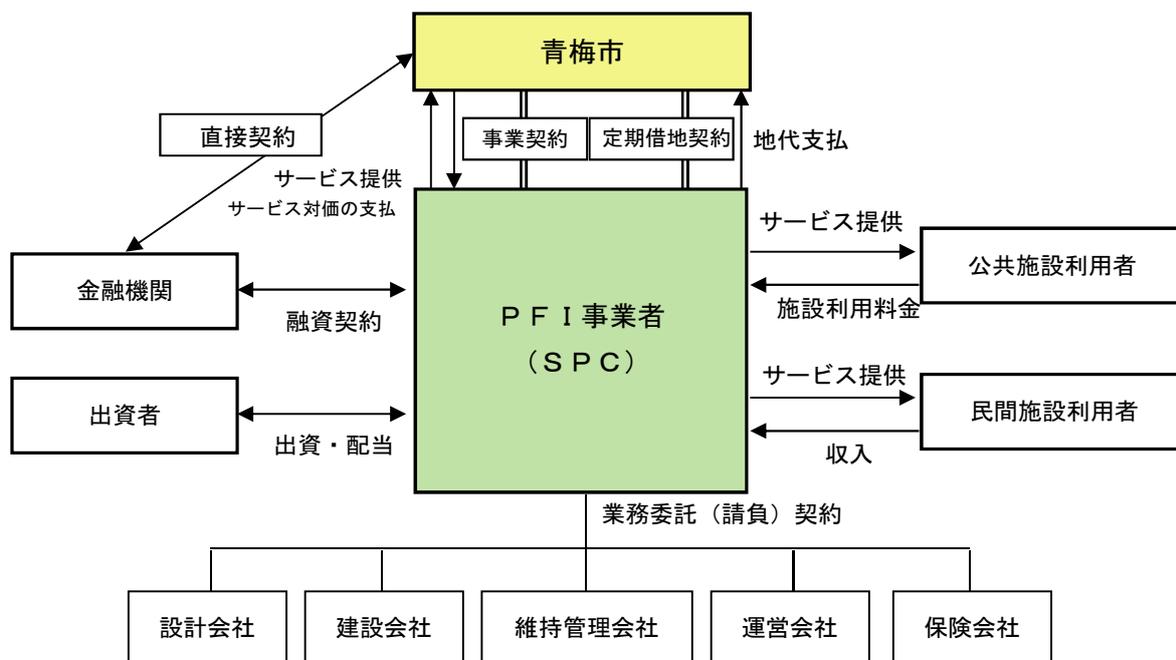


図 本事業の想定事業スキーム

2. VFMの概要

2.1. VFMとは

VFMは、「支払に対して最も価値の高いサービスを供給する」といった考え方です。同一の目的を有する2つの事業を比較する場合、支払いに対して価値の高いサービスを供給する方を、他に対して「VFMがある」といいます。

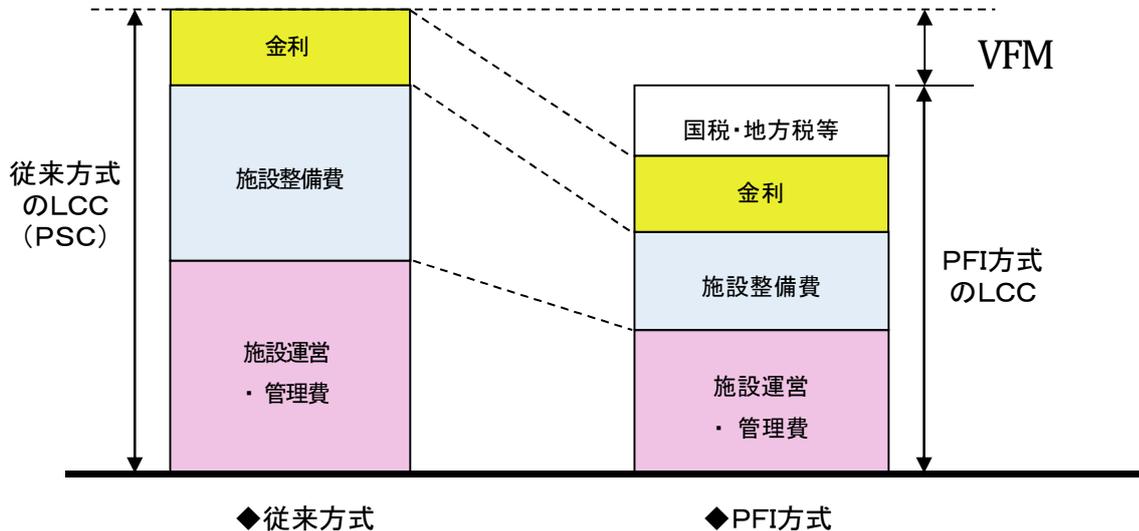


図 VFMの概念

2.2. VFMシミュレーションの手順

本事業を民間活用事業とすることにより財政支出の削減を目指すに当たり、どの程度の削減を期待するか検討することは非常に重要です。どの程度の削減を見込むかについての定量的な検証については、VFMという概念を用いることが重要である（内閣府「PFI事業導入の手引き」より）とされています。

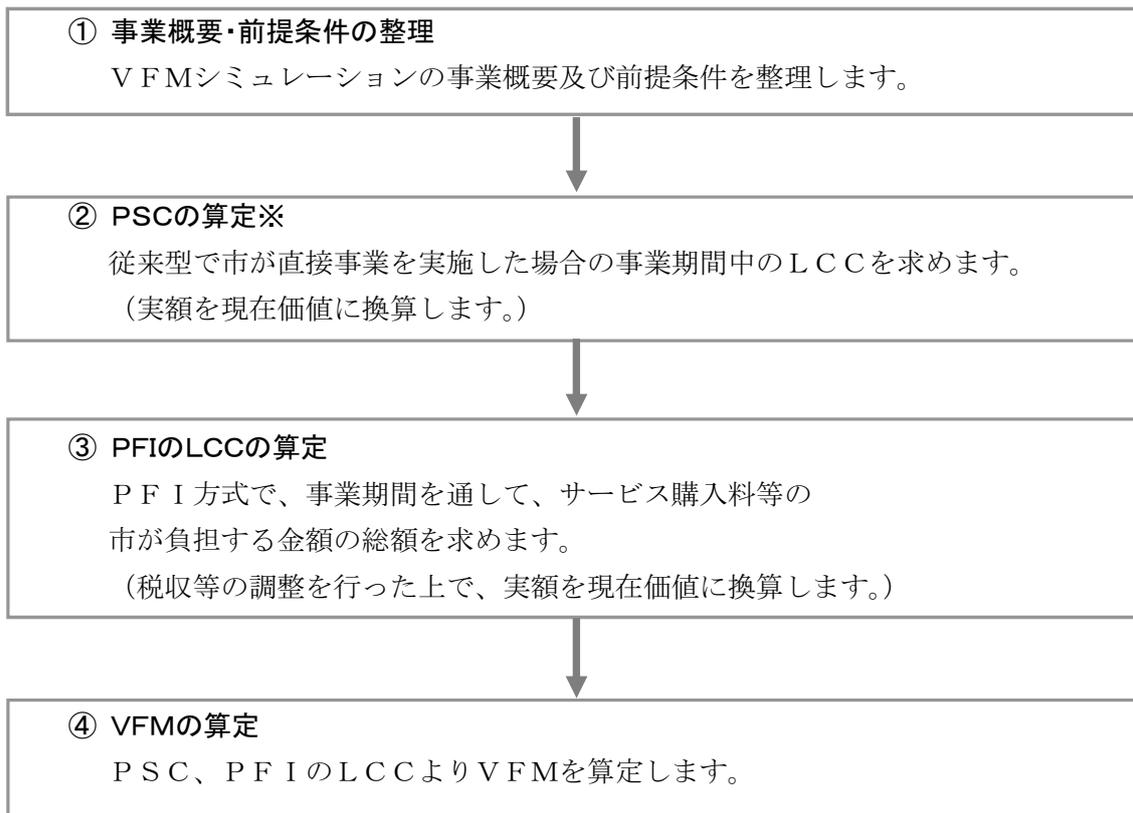
VFMは、「お金の価値を最大化する」といった考え方であり、市の立場からすると、税収を最も効率的、効果的に活用することを目指すこととなります。

「お金の価値を最大化」するには、同じ効果（市民サービス）を提供するために要する費用を可能な限り削減するか、同じ費用において効果（市民サービス）を増大することが必要となります。PFIの事業者選定においては、これら費用と効果の組合せについて、一応募者から一つが提案されることになり、この中から市が最も望ましい組合せを選択することでVFMが達成されることとなります。

PFIの要件がVFMの確保であるため、PFI方式の導入判断においては、VFMの達成を事前に見込むことが期待できるかが重要な位置を占めることとなります。VFMを事前に見込むことが期待できない場合は、従来方式で実施することが望ましい選択肢となります。

本来であれば、VFM検討に市民サービスの向上等の効果を含めることが望まれますが、これらは民間企業の付加的提案であり、どのような事業計画が立案されるかを想定することはできません。したがって、事業の効果についてはその水準が一定と想定し、費用を中心に、従来方式とPFI方式の比較を行い検討します。

シミュレーションにおいてPFI方式の費用を算定する場合、従来方式の費用に一定の割合（削減率）を乗じて、PFI方式を導入することによる費用の削減効果を想定します。実際の削減効果は、民間事業者の提案内容によって変わりますが、長期一括発注によるスケールメリットや、性能発注により、民間事業者のノウハウが生きてくるのが、主な削減効果の要因となっています。



※ 自治体が従来方式で公共施設を整備した場合のLCCの現在価値をPSC (Public-Sector-Comparator) と言います。

図 VFMの算定手順

2.3. VFMシミュレーションの前提条件

VFMシミュレーションに当たっては、前提条件となる事業モデルの設定が必要ですが、現段階では整備する施設の規模や内容が定まっていないため、本検討においてはケーススタディとして以下のような事業モデルを仮設定し、PSC及びPFIのLCCの算出を試みました。

計画概要

敷地面積	約 20,000 m ²		
延床面積	市施設	ホール、社会福祉協議会、青梅ボランティア市民活動センター、会議室・集会室・和室、休日・夜間診療施設、乳児検診室、子育て世代包括支援センター、子育て支援施設、体育館、事務室、倉庫等 計約 10,000 m ²	
	国等施設	計約 5,000 m ²	
	民間施設	※提案によるものとします。	
	全体	公共施設として市施設及び国等施設 計約 15,000 m ²	
構造	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）を想定します。		
施設内容	ホール機能等を核とした複合施設		

事業概要

事業範囲	設計+建設+維持管理+運営+資金調達
事業方式	BTO方式
事業形態	混合型
事業期間	設計期間（基本設計・実施設計・確認申請等）1年、建設期間2年、運営期間15年 ※先行類似PFI事業の維持管理・運営期間の多くが15年であることから、本事業モデルにおいても15年と設定します。

【PSC算定の前提条件】

施設整備費（PSC）

金額（千円）

項目	金額	算定根拠
設計監理費	405,000	建設工事費の4.5%を見込みます。
建設工事費	9,000,000	15,000 m ² ×600千円/m ² ※「優良ホール100選（日本音響家協会）」のうち中型ホール（800席～1500席）の建設工事単価（円/m ² ）の平均値を算出し、その値を用いて建設工事費を設定しています。
施設整備費合計 【税込】 うち消費税 (10%)	10,345,500	税抜合計9,405,000千円 消費税940,500千円

資金調達（PSC）

金額（千円）

項目	金額	算定根拠
補助金・交付金	0	本算定では見込みません。
起債	7,759,124	・施設整備費（税込）×75% ・金利1.0% ・返済期間15年、元金均等返済、据置なし
一般財源	2,586,376	
資金調達合計	10,345,500	・起債及び一般財源の合計

運営収入（PSC）

金額（千円/年）

項目	金額	算定根拠
ホール等 (会議室含む)	63,000	15,000 m ² ×4.2 千円/m ² 年 ※本事業において検討している同タイプ、同規模のホールを有する埼玉県にある東部地域振興ふれあい拠点施設「ふれあいキューブ」の実績単価を採用します。
その他市施設	0	(無料施設)
運営収入合計	63,000	

運営・維持管理支出（PSC）

金額（千円/年）

項目	金額	算定根拠
ホール等 (会議室含む)	257,508	15,000 m ² ×17.2 千円/m ² 年 ※本事業において検討している同タイプ、同規模のホールを有する埼玉県にある東部地域振興ふれあい拠点施設「ふれあいキューブ」の実績単価を採用します。
その他市施設		
修繕費	90,000	1～15年：建設工事費の1.0%を見込みます。
運営支出合計	347,508	【税抜】

PSCとPFIのLCCの共通条件

インフレ率	見込まないものとします。
割引率	1.21% ・ リスクフリーレートの長期平均値（過去10年間の長期国債利率の平均値）をもとに設定します。 ※「(参考) 現在価値換算と割引率の設定方法について」参照

【PFIのLCC算定の前提条件】

施設整備費（PFI）

項目	設定内容
設計監理費	建設費の4.5%を見込みます。
建設費	PSC × 低減率 85% ※PFI事業のうち、最終VFMが公表されている事業において最も多数をしめるのがVFM10%以上 20%未満の事業であること（内閣府民間資金等活用事業推進室監修「PFI事業導入の手引き」）から、本事業モデルは中間値の15%削減と設定し、削減率を15%とします（ここでは $100\% - (\text{削減率}) = (\text{低減率})$ と定義）。
不動産取得税	BTO：非課税措置を適用します。
登録免許税	BTO：非課税措置を適用します。
諸経費	会社設立経費等（免許税、委託費、事務手数料等）を見込みます。

資金調達（PFI）

項目	設定内容
出資金	出資比率10%と設定します。
借入金	金利 1.671%、期間 15 年、元利均等返済 ※利率は、TSR15年ものLIBORベースの（平成29年8月）＋スプレッド1.2%設定）

運営収入（PFI）

項目	算定根拠
ホール等（会議室含む）	PSC × 100% ※PSCと同等とします。
その他市施設	（無料施設）

運営支出（PFI）

項目	算定根拠
ホール等（会議室含む）	PSC × 低減率 85% ※建設費の低減率と同様の考え方を採用します。
固定資産税	課税なし（BTO）
都市計画税	課税なし（BTO）

割賦原価

項目	算定根拠
割賦原価	BTO方式として、施設整備費の全額を割賦原価として、サービス購入料の收受期間の15年間に合わせ費用計上を行います。

P F I の場合の市の直接負担

項目	算定根拠
アドバイザー費	事業者募集・選定・契約のアドバイザー業務と民間事業者選定後のモニタリング支援費用を見込みます。

P F I の場合の市の税収

項目	算定根拠
固定資産税	B T O : なし
都市計画税	B T O : なし
法人税等	実効税率 35.52% ※法人税、地方法人税、事業税、都民税、市町村民税

2.4. 事業費の算出

上記の前提条件をもとにP S C及びP F IのL C Cを算出した結果を下表にまとめます。

V F Mの算定結果

金額 (千円)

項目		P S C	P F Iの L C C	差額 (V F M)	
支出	施設整備費	設計監理費	405,000	344,250	60,750
		建設費	9,000,000	7,650,000	1,350,000
		取得登録税	0	0	0
		諸経費		10,000	-10,000
		工事中金利	0	48,913	-48,913
	合計		9,405,000	8,053,163	1,351,837
	支払利息	620,731	1,006,263	-385,532	
	維持管理運営費	3,862,620	3,283,227	579,393	
	修繕費	1,800,000	1,530,000	270,000	
	税金 (固定資産税・都計税)		0	0	
法人税等		256,468	-256,468		
事業者利益 (配当)		532,179	-532,179		
消費税	1,506,762	1,371,630	135,132		
アドバイザー・モニタリング支援費		82,500	-82,500		
支出 計		17,195,113	16,115,430	1,079,683	
収入	運営収入	945,000	945,000	0	
	市税収入	0	20,741	-20,741	
収入 計		945,000	965,741	-20,741	
財政負担 (単純合計額)		16,250,113	15,149,689	1,100,424 (6.8%)	
財政負担 (現在価値)		14,711,531	13,436,633	1,274,898 (8.7%)	

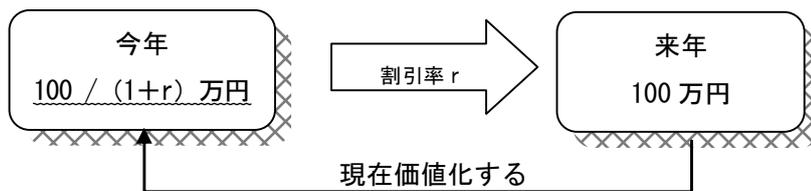
(参考) 現在価値換算と割引率の設定方法について

1. 現在価値換算について

現在価値換算とは将来のお金の価値を現在の価値に置き換えること。

現在の100万円と10年後の100万円は実質的な価値が異なるため、基準年度の価格に換算する必要がある。この基準年度を現在とした場合の価格が現在価値となる。具体的には、割引率を r とした場合、来年の100万円は、今年の $100 / (1+r)$ 万円の価値に等しくなり、この値が「来年の100万円」の現在価値となる。

例えば、割引率が4%とすると、来年の100万円の現在価値は、 $100 / (1+0.04) = 96.15$ 万円となる。来年の100万円の収入/支出の現在価値は、96.15万円として計上する。



t 年後における金額 V_t の現在価値 = $V_t \times R_t$ ここで、現在価値化係数： $R_t = 1 / (1+r)^t$

事業期間が10～20年の長期間にわたる民活事業では、従来方式と民活方式のそれぞれの公共の総支出額を「現在価値に換算して比較」する必要がある。これは、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成12（2000）年3月13日）及び「VFM（Value For Money）に関するガイドライン」（平成13（2001）年7月27日内閣府）でも定められている。

VFM試算における現在価値を換算する際に用いる「割引率」は、「VFMに関するガイドライン」では、「割引率については、リスクフリーレートを用いることが適当であり、例えば、長期国債利回りの過去の平均や長期的見通し等を用いる方法がある。」とされている。

2. 割引率に関する国の考え方

国において割引率は、「公共事業評価の費用便益分析」等で使われており、国土交通省の資料（下記参照）において、過去の国債の実質利回りから求める方法が示されている。その算定の結果、下記資料では「4%」の割引率が設定されている。

第1項 社会的割引率

- 社会的割引率は、全事業において当面4%を適用する。
- 社会的割引率の設定については、今後の研究事例等を参考としながら、必要に応じてその見直しを行う。

(社会的割引率の考え方)

- ・社会的割引率の設定については、理論的には、①資本機会費用により設定する方法と②社会的時間選好により設定する方法が考えられるが、実務的には、②の考え方に基づき社会的割引率を設定することは困難である。
- ・そこで、現在、課題はあるものの、①の考え方に基づき、市場利子率を参考に社会的割引率が設定されている。
- ・具体的には、国債等の実質利回りを参考値として、社会的割引率を4%と設定している。
- ・なお、国債は我が国における代表的なリスクの少ない債券である。現状の費用便益分析においては、社会的割引率の中でリスクを考慮していないので、国債の実質利回りが参考値として用いられている。また、国債の実質利回りは、政府の資金調達コストを表しているとも考えられる。

表2-2 過去の国債の実質利回り

	国債(10年もの)名目利回り 平均	国債(10年もの)実質利回り 平均 (GDPデフレーター割戻後)
H3～H7* (1991～95)	4.09%	3.91%
S61～H7* (1986～95)	4.78%	3.85%
H5～H14 (1993～2002)	2.23%	3.10%
S58～H14 (1983～2002)	3.95%	3.52%

出典：「第5回事業評価手法検討部会 資料6 公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針（仮称）（案）」

第3項 割引率の設定

割引率は4%とする。

- 社会資本整備に必要な資金調達コストの近年の実質平均値を勘案して、割引率は4%とする。
- 各事業の費用対効果分析の実施に当たって、本指針と異なる割引率を採用する場合には、その割引率及び採用の理由を各事業ごとに定めるマニュアルにおいて明記する必要がある。

(参考)

- ・平成3年度以降の国債(10年もの)、地方債(10年もの)の利回りの平均がそれぞれ4.50%、4.61%である
- ・その間の消費者物価指数が年率0.62%上昇していることを考慮して、実質利回りを算定すると、国債が3.88%、地方債が3.99%となる

出典：「社会資本整備に係る費用対効果分析に関する統一的運用指針」(平成11(1999)年3月 旧建設省)

3. 本VFM算定における割引率設定の考え方

本算定では、国土交通省の4%設定の考え方に準拠し、直近の国債の利率をもとに、再試算を行った場合の割引率を用いるものとする。

○長期国債表面利率

「表面利率」とは、額面金額に対する1年分の利子を%表示したものであり、「利率」「クーポンレート」とも言われる。財務省のホームページの「国債関係諸資料」の「過去の入札結果」「10年債」の「表面利率」から年平均を算出する。

○GDPデフレーター

「GDP(国内総生産)デフレーター」とは、名目GDPを実質GDPで割った(デフレート)ものであり、名目価格から物価変動の影響を除いて実質価格を算出するために用いられる。内閣府SNA(国民経済計算)の統計資料のうち、「GDE(GDP)需要項目別時系列表」の年度デフレーターにより算出する。

$$\text{割引率} = \text{長期国債表面利率} - \text{GDPデフレーター}$$

表：最近の国債利率動向を踏まえた割引率の算定

年度		国債表面利率(%) (10年債年度平均値)	GDPデフレーター 前年度比(%)	実質値(%)
1	平成19年度	1.66	-0.85	2.51
2	平成20年度	1.48	-0.57	2.05
3	平成21年度	1.38	-1.34	2.72
4	平成22年度	1.16	-1.65	2.81
5	平成23年度	1.09	-1.48	2.57
6	平成24年度	0.81	-0.80	1.61
7	平成25年度	0.68	0.00	0.68
8	平成26年度	0.50	2.53	-2.03
9	平成27年度	0.35	1.38	-1.03
10	平成28年度	0.10	-0.10	0.20
平均値		0.92	-0.29	1.21

※ 数値は全て年度(fiscal year)単位にて算出

以上にもとづき、**本検討では割引率1.21%を採用**する。

3. 本章のまとめ

本章では、主に財政支出の削減の可能性の観点から、VFMを概算しました。その結果、仮に設定した事業モデルにもとづくならば、従来方式よりもPFI方式を採用するほうが有利であることが示されました。

今後、PFI方式の採用に当たっては、公共施設の規模や内容、事業スキームの各項目についても詳細な検討が必要であり、本検討を持ってPFI方式の採用を判断することはできません。

また、VFMシミュレーションは公共施設部分の整備・維持管理運営について限定したものであるため、本事業ににぎわいに資する民間収益事業を附帯事業として認めることにより、さらに民間事業者インセンティブが働くことになり、公共施設部分についてのさらなる支出削減の可能性も考えられます。

本事業は公共施設をPFI方式にて実施するにとどまらず、附帯事業として民間収益事業も認めることにより、財政面やにぎわい創出の観点等において効果的な事業となることが見込まれ、周辺エリアにもより大きな経済波及効果を及ぼすものと考えられることから、引き続き民間事業者との意見交換等が重要になります。

第9章 総括

1. 各章の振り返り

本構想の総括として、以下にこれまで検討した各章における検討結果や結論を整理します。

第1章では、本事業用地の特色と市における位置づけを整理し、課題を抽出し、本事業の前提を確認しました。特に、人口減少を背景とした財政縮減は喫緊の課題となっていることが重要な前提条件であることを確認しました。

第2章では、本事業の推進に当たって開催したワークショップやシンポジウムで寄せられた市民意見をまとめました。主な意見としては、多様なニーズに対応が可能な施設の整備や子育て支援に対する要望があげられます。

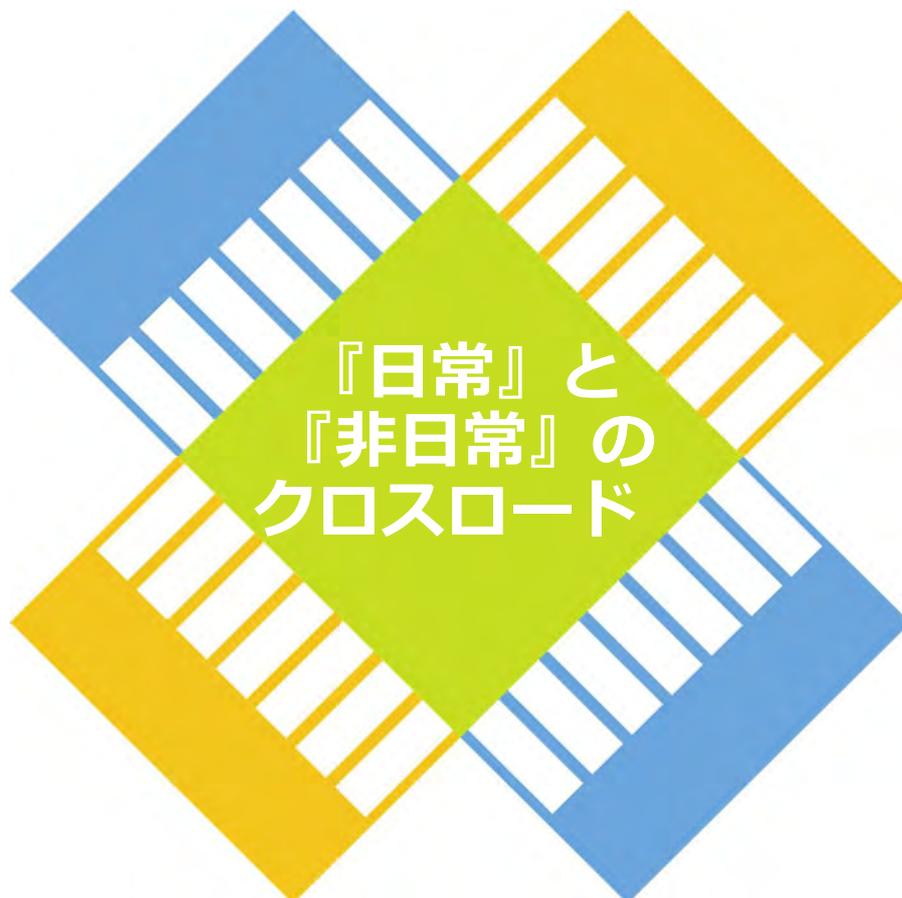
第3章では、第1章の課題や第2章の市民意見を受けて、本事業の骨子となる4つの整備基本方針を設定するとともに、導入施設のテーマを設定しました。

●整備基本方針

- ①人口減少、超高齢社会への対応を考慮した、公共施設の集約
- ②施設の集約によるにぎわいの創出
- ③市民ニーズを踏まえた施設整備
- ④民間活力導入による、市の負担軽減

●導入施設のテーマ

市民が常に集い、活動することができる、日常と非日常が交差する拠点の形成を目指します。



第4章では、民間事業者等の参画可能性の検討として、民間事業者等の意見を集約し、本構想への参考としました。民間事業者との意見交換は、本事業におけるにぎわい創出に重要な役割を果たすと考えられるため、今後も継続することが重要です。

第5章では、本事業において導入が検討される施設に求められる諸条件を整理しました。

第6章では、土地利用イメージの検討として、施設の配置パターンや車両動線などの検討を行いました。

第7章では、本事業を民間活用事業とするための事業スキーム（手法や方式）の検討を行い、PFI（BTO）方式の有効性を確認しました。

第8章では、実際に民間活用事業であるPFI（BTO）方式を導入した場合の経済的な合理性について、従来方式とPFI方式の事業コストを比較し、その有効性を確かめました。

2. 事業スケジュール

平成 29 (2017) 年度においては、事業用地をどのように利活用するのが望ましいかについて、様々な観点から検討を行い利活用構想（基本構想）として取りまとめを行いました。整備する施設の機能やコンセプト、事業手法の可能性について概略を整理するとともに、民間活用とすることについて、参画が期待される民間事業者へのヒアリング調査を実施しました。

平成 30 (2018) ～平成 31 (2019) 年度においては、基本構想段階からさらに事業の実現性を高めるための詳細検討を行うため、基本計画の策定が必要となります。また事業スキームの確定のための詳細な市場調査（民間事業者への聞き取り調査等）を行い、事業可能性調査を行います。

平成 32 (2020) 年度は、基本計画において取りまとめた内容を、民間事業者を募集するための公募資料として取りまとめ、募集を開始し選定を行うプロセスが想定されます。

平成 33 (2021) 年度には、市と民間事業者との事業契約に基づき、施設の整備（設計・建設）がスタートすることが見込まれます。設計期間として約 1 年、建設期間として約 2 年を想定すると、公共施設の供用開始のタイミングとしては、平成 36 (2024) 年度となります。

公共施設部分と平行して、民間施設の整備（設計・建設）も実施されることが想定されますが、一般的には公共施設より民間施設の整備期間のほうが短く、民間施設が先行して供用開始される可能性も考えられます。

以下に現時点において想定される公共施設整備部分に係る事業スケジュール案を示します。

	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度
利活用構想	4月	3月					
基本計画		4月	9月				
可能性調査			10月	3月			
民間事業者選定				4月	3月		
				民間事業者募集開始			
設計・建設				4月	3月		
				設計期間			
					4月	3月	
					建設期間		3月

図 想定スケジュール（案）

3. 今後の課題

本構想での検討を踏まえ、今後、更なる検討が必要となる3つのポイントを課題として以下に整理します。

3.1. ポイント1～事業内容の詳細検討～

本構想においては、ホールを中心とした公共施設の整備を検討しました。実際の整備に当たっては、その内容や規模、詳細な機能、各公共施設間の関係性等をさらに整理し、市の政策や市民の意見等に基づき、整備施設の内容や全体事業費等について詳細な検討が必要となります。

本構想にて検討した公共施設の機能や規模、内容については、現段階で想定し得るものを全て網羅した内容となっているため、オーバースペックとなっている可能性が十分に考えられます。今後の検討において、優先度や重要度、必要性に応じて取捨選択を行い、合理的な事業内容とすることに留意が必要です。

3.2. ポイント2～財政支出の縮減と最適化～

本事業は、民間資金の活用を前提に検討を進め、事業スキームとしてはPFI方式の有効性を定性面、定量面の両面から示しました。しかし、上記ポイント1にもあるように事業内容の詳細は今後の計画によるところであり、事業スキームについても現段階においてPFI方式の採用を決定することは適切ではないため、今後の詳細検討の中で前提条件が定まったうえで、再度の事業シミュレーション（VFM検討）を行い、市の政策に最も合致し財政支出縮減が見込める最適な事業スキームを選定していくことが重要です。

3.3. ポイント3～民間ノウハウの最大活用の実現～

本事業用地においては、公共施設の整備にとどまらず民間収益事業も併せて一体的な事業とすることで地域のにぎわい創出の拠点となることが期待されます。民間ノウハウの最大活用を目指しながらも、事業の実現性の観点からは、全体事業としての官民の関係性（役割やリスク分担等）のバランスが重要であることから、今後も事業への参画が期待される民間事業者との意見交換等については継続して実施することが必要です。

民間事業者との意見交換の内容については、官民の役割、リスク分担、事業範囲、事業期間等、事業スキームの詳細に踏み込んだものとすることで民間ノウハウを最大限に引き出すことが可能と考えられます。

4. まとめ

本構想では、敷地の現状と市の課題を整理し、本事業用地を最大限有効活用するための方向性についての検討内容を取りまとめました。また、今後の課題として3つのポイントを示し、本構想をさらに推進するための課題を整理しました。

合理的な事業内容の設定と最適な財政支出、そして民間ノウハウの最大活用、この3つの事項のバランスが本事業にとって最も重要なことであり、事業を成功に導く鍵となります。

資料編

1. 用語説明

B O T (Build Operate Transfer) 方式 :

P F I 方式のうち、民間事業者が資金調達、施設の設計・建設及び維持管理・運営等を行い、契約期間終了後に建物の所有権を自治体等に移転する方式を言います。

B T O (Build Transfer Operate) 方式 :

P F I 方式のうち、民間事業者が資金調達、施設の設計・建設を行い、建設した直後に建物の所有権を自治体等に移転し、その後、契約にもとづき民間事業者が維持管理・運営等を行う方式を言います。

D B O (Design-Build-Operate) 方式 :

官民連携 (P P P) 手法の一つで、公共が資金調達し、施設の設計・建設及び維持管理・運営等を民間事業者に包括的に委託する方式を言います。

D B + O (Design Build + Operate) 方式 :

官民連携 (P P P) 手法の一つで、公共が資金調達し、設計・建設を一括して民間事業者に工事発注し、施設の引渡しを受けた後、維持管理・運営等は別の民間事業者に包括的に委託する方式を言います。

L C C (Life-Cycle-Cost) :

総事業期間中に要する、建物が建設され解体・撤去されるまでの間に必要な、全ての費用の合計額を言います。

L I B O R (London-Interbank-Offered-Rate) :

イギリスのロンドン市場における銀行間取引の平均貸出金利のことを言います。金融機関の資金調達コストの目安等に用いられます。

P F I (Private-Finance-Initiative) 方式 :

官民連携 (P P P) 手法の一つで、民間の資金と経営能力・技術力(ノウハウ)を活用し、公共施設等の設計・建設及び維持管理・運営等を行う方式を言います。

P P P (Public-Private-Partnership) :

官民連携のことを言います。官民が連携して公共サービスの提供を行う、包括的な概念です。

P S C (Public-Sector-Comparator) :

自治体が従来方式で公共施設を整備した場合の L C C のことを言います。

S P C (Special-Purpose-Company) :

特定の事業を遂行することのみを目的として設立する会社(特別目的会社)のことを言います。P F I 方式では、設計・建設及び維持管理・運営等を包括的に遂行することを目的として、一部の例外を除いて、民間事業者は S P C を設立します。

T S R (Tokyo-Swap-Reference-rate) :

円通貨で固定金利と変動金利など、異なる種類の金利を交換する取引の際に参照される値です。LIBOR を基準にして算出されます。

V F M (Value-For-Money) :

「支払に対して最も価値の高いサービスを供給する」といった考え方です。官民連携（P P P）では、P S Cに対して、P F I方式によりどれだけ削減効果が発揮されたかの割合を指します。

アドバイザー :

P F I方式で公共事業を実施するに当たり、公共（自治体等）に対してコンサルタント等が行う支援業務を言います。具体的には、事業の枠組みの構築、民間事業者募集資料の作成支援、民間事業者からの提案書類に関する審査の支援などを行います。

コンセッション方式 :

P F I方式の一種で、公共施設等運営権方式のことを言います。民間事業者に公共施設の運営権を設定し、施設の維持管理・運営等を全て委ねることで、公共（自治体等）が運営権の設定の対価を得ることができます。施設収益で運営管理コストがまかなえて独立採算が成立する事業に適用されます。

定期借地権 :

借地借家法で定められる、契約の更新のない借地権を言います。定期借地権は、当初定められた契約期間が終了すると借主から土地所有者に土地が返還されます。契約期間の更新の可能性がある普通借地権と比較して、土地所有者は安心して土地を貸し付けることができます。

モニタリング :

民間事業者が提供する公共サービスが、公共（自治体等）が示した要求水準を満たしているかを監視(評価)することを言います。

2. 構想(原案)に関する意見について(パブリック・コメント実施結果)

本構想の原案について、平成 30 (2018) 年 1 月 18 日から 1 月 31 日にかけて、パブリック・コメントを募集し、61 名の市民の皆様から意見が得られました。以下にパブリック・コメントの結果と、各意見への考え方を示します。

表 パブリック・コメントの概要

募集期間	平成 30 (2018) 年 1 月 18 日～1 月 31 日 (14 日間)
対象者	市内在住・在勤・在学の方、市内に事務所または事業所を有する方 など
提出方法	郵送、ファックス、電子メール、持参
意見提出者数	61 名

表 パブリック・コメントの結果と回答

意見要旨	市の考え方
○ホールについて	
市民会館で行われてきた音楽演奏、合唱、演劇等を考慮して、ホールは雛壇式にしてほしい。 (40 件)	ホールの形態につきましては、近隣市に雛壇式ホールが多く設置されていることから、青梅市に設置しても稼働率が上がらず、市民の負担の増加や貸出料の増加に繋がるのが懸念されます。 現在、多目的に利用できる平土間式ホールが有利であると考えていますが、建設、運営コストや他市のホールの稼働率等も精査し、より具体的な検討を続けてまいります。
これからの 30 年後～50 年後に向けて、青梅市にとっての目玉となり得る(起爆剤とも)ものは、圏央道青梅 IC 近隣開発、御岳山観光、市民ホールと私は考えています。ですので、市民ホールの建設においては、現状を考えるのではなく、将来を考えて頂きたいと切に思います。	貴重な御意見として参考にさせていただきます。
現在建てたい市民ホールよりも 20 年後、30 年後にいい物を建てたと言える市民ホールを考えて頂きたい。予算が無いと考えるので予算を生み出す建築物と考えてほしい。	貴重な御意見として参考にさせていただきます。
1,000 名収容のホールについては、平土間ではなく雛壇ホールを、との声も耳にしますが、有事の避難生活場所としての利用まで考えると平土間の方が望ましいと感じます。	貴重な御意見として参考にさせていただきます。
ホールの建設に当たり、市の文化条例をつくることも大切だと思います。	貴重な御意見として参考にさせていただきます。

意見要旨	市の考え方
<p>新市民ホールは青梅市民にとって芸術文化の拠点となる施設、そしてその中心となるのが大ホールです。○多様な芸術・文化的な催しを鑑賞する場○市民が芸術・文化活動を表現する場○新たな芸術・文化を創造する場○長い将来を見据え、芸術・文化の担い手となる人材を育成する場このことをしっかり押さえていただきたいと思います。まず、行政の方々に、青梅市民にとって「文化」とは何かという意味をしっかりと考えていただきたいと考えます。いろいろな場所で「文化が大切」という話は聞きますが、果たしてどれだけ深い意味で捉えていただいているのでしょうか。文化に関する具体的な施策が見えてこない気がします。ところで、青梅市にある総合体育館を始めとする体育施設については、学校の体育館貸し出しなどを含めると、近隣地区に比べかなり多くの施設があります。体育が市民の健康に直結することを考えると、有益に利用されていると思います。しかし、市民の心の豊かさ・心の充実を図る「文化」については、その成果が明確に目に見えてこないためか、残念ながら本市に於いては関心度が低いように思われるのです。</p>	<p>貴重な御意見として参考にさせていただきます。</p>
<p>70 ページ、本事業で検討される公共施設の各導入施設概要に、会議室、集会室、和室がありますが、今の福祉施設にある、宴会場、結婚式場の項目は見受けられません。もし、どうしてもコンベンションホール的なファクターが必要なのであれば、これらの部屋に、可動間仕切り付きの中、大規模平土間スペースを検討することで、普段は会議室等に使えるし、つなげればコンベンション、展示会に使える多目的なスペースを確保できると考えます。それ以上のスペースが必要であれば、計画されている体育館もコンベンション、展示会のスペースに入れていいのではないのでしょうか。青梅市において、そのような展示会、コンベンション等の需要が予想されるのでしょうか。</p>	<p>ホールにつきましては、今後、具体的に検討を続けてまいります。</p>
<p>青梅市民が市民ホール難民状態になっている事態を早く解消してほしい。</p>	<p>ホールにつきましては、今後、具体的に検討を続けてまいります。</p>

意見要旨	市の考え方
<p>飲食ができる多目的ホールもあってよいかと思いますが、別のスペースにしてはどうでしょうか？福祉センターのパーティーのような使い方は、利用率をみてもある程度需要はあるかと思います。</p>	<p>青梅市福祉センターの宴会場は利用率も高いため、本事業においてもこれらの機能については積極的に残していきたいと考えています。</p>
○大型児童センターについて	
<p>児童館を設置してほしい。 (12件)</p>	<p>18歳まで利用可能な、子育て支援施策の連絡、調整機能の役割も果たす大型児童センターの整備を検討いたします。 具体的な規模、機能につきましては、今後検討してまいります。</p>
<p>他市の児童館等の施設も、いろいろと見てほしいと思います。参考になります。</p>	<p>貴重な御意見として参考にさせていただきます。</p>
○その他の機能について	
<p>構想に示された施設以外にも、以下のような施設の設置を検討してほしい。 学習室、工作室、木工室、パソコン室、視聴覚室、図書館、読書室、絵画・ギャラリーコーナー、ロビー、サロン、くつろぎのスペース、宿泊施設、談話室、娯楽施設、休憩室、小規模コンサートルーム、ミニシアター、音楽室、録音施設、防音室、リハーサル室、楽屋、ダンススタジオ、フィットネスジム、プール、アスレチック、野外運動場、バスケットコート、武道場、更衣室、料理教室、調理室、レストラン、フードコート、カフェテラス、病児保育施設、ホールでの公演等を赤ちゃんと一緒に鑑賞できる母子室、託児施設、中高生の居場所、保育室、各種相談窓口、避難所機能、多目的屋内スペース等 (42件)</p>	<p>民間事業者が設置する機能や、新生涯学習施設（仮称）の機能も踏まえ、具体的な施設を検討する中で参考とさせていただきます。</p>
<p>十分な駐車スペースを確保してほしい。 (5件)</p>	<p>今後検討する具体的な公共施設の規模や、民間事業者の施設の規模を勘案し、駐車スペースを検討いたします。</p>

意見要旨	市の考え方
ユニバーサルデザイン、バリアフリー対応等様々な立場の方が利用できる施設にしてほしい。 (5件)	法や条例に則り、多くの方が利用しやすい施設になるよう検討してまいります。
26ページ、「郷土博物館」「美術館」に関して、展示機能のみの機能移設とあります。博物館、美術館は展示機能はもちろん大事ですが、保管、メンテナンス、研究の機能も大事だと考えます。これらの機能が、既存施設に残されると機能が分割されてしまい無駄となります。また、これらの機能がなくなってしまうと、施設自体が意味を持たないものになります。現時点で、どのように検討されているのでしょうか。	26ページは青梅市公共施設等総合管理計画におけるモデルケースを示したものであり、現在の検討状況とは異なっております。郷土博物館、美術館については、今後、施設のあり方について検討してまいります。
盛んに行われている自主活動が、市民、老若男女の日々の気力や健康増進、市民活動の活性にたいへん役立っている。しかし、今後の市の計画では、永山体育館を始め、市民センターの体育館も無くす方向になっているようで、このままでは、現在の活動が継続できなくなり、施設の取り合いになり、騒動も起きかねない。活発な活動ができるように、総合体育館の施設運用の変更も考えていただき、文化的活動方向だけでなく、スポーツ、武道活動にも配慮した施設建設や運用をこころから希望する。若い世代も熟年世代も、健康で生きがいを持った市民生活ができる環境が、人口増加、税収増加につながると思う。ちなみに、西多摩地区は都内に比べ武道の大会が盛んな地域なので、その活性化が青梅市の特色にできる可能性が高い。	貴重な御意見として参考にさせていただきます。
維持費の節約に極力省エネ対策など、他のホールで使用していない斬新な設計をお願いいたします。	貴重な御意見として参考にさせていただきます。
釜の淵、東青梅、天ヶ瀬の施設を廃止し、体育施設部分も統合するとのことですが、できれば、体育関係は独立した建物で構想するか、他の場所で考慮していただきたい。	貴重な御意見として参考にさせていただきます。
ボラセンの設置を検討しているのは良いと思います。特に、働いている人が増えているので夜間の開所を望みます。夜間開所できる場所や環境が必要かと思えます。	貴重な御意見として参考にさせていただきます。
体育館が予定されているのは、東青梅センターの体育館が建て替え時期なののでしょうか？本当に必要なのであれば、例えば大ホールに併設される小ホール等で代用できないのでしょうか。スペース節約のためです。小ホールをバレーボールもできるくらいの大きさと天井高があれば、体育館の設置は必要ないのでは。	貴重な御意見として参考にさせていただきます。
他に国等の施設や福祉協議会の事務所など多数予定されているが、用地も限られているので「にぎわい創出」の場に必ずしもなくてもよいものは青梅市役所や東青梅駅前センタービルの空きスペースに入居を考えていただきたい。	貴重な御意見として参考にさせていただきます。

意見要旨	市の考え方
都や国の管轄のハローワーク、労働基準監督者、年金機構、税務署なども公共施設に入るのでしょうか？	国の公共施設等につきましては、国等とも協議して検討してまいります。
26 ページ、本事業用地に導入が提案されている公共機能の中で、福祉センターの欄に「チャペル等の式場関係の機能等を除いたコンベンションルーム、会議室など」とあります。本事業地へ移行した後は、結婚式場の機能はなくなるということでしょうか、もしくは、ほかの施設で運営されるのでしょうか。	結婚式場の機能につきましては、市の施設として設置することを考えておりません。
民間施設にはどのような施設が入るのでしょうか？結婚式場、売店なののでしょうか。	今後、民間事業者より提案を受け、決定する予定です。
東青梅市民センター体育館の集約は、河辺にも総合体育館があるので、現在地の師岡でいい。	貴重な御意見として参考にさせていただきます。
ホールをつくと駅利用者も増えるので、東青梅駅の改築と北口側にエレベーターを設置してほしい。	貴重な御意見として参考にさせていただきます。
○構想（原案）について	
事業費の算出や財政見通し等、構想の内容にわかりづらい部分がありました。 (8 件)	VFMの算出に当たり、第8章で大まかな事業費の算出を実施いたしましたが、専門的な部分が多く、難しい部分もあったかと思えます。 今後、具体的な施設規模等を明らかにしていく中で、市民の皆様によりわかりやすくできるように対応してまいります。
構想の概要版を作成したり、説明会を実施するなど、事業の内容をわかりやすくしてほしい。 (5 件)	本構想につきましては、概要版を作成いたします。また、事業の内容につきましては、今後、様々な機会を通じて皆様にお知らせしてまいります。
構想書に横文字の略語の説明を一括してのせてもらいたい。	アルファベットの略語を中心に、用語集を掲載いたします。
今回の構想を拝見すると目新しいものが全くなく、従来の施設を寄せ集めているだけで、これでは青梅の起爆剤には全くなり得ない。この土地は駅近という希少な価値があり唯一全国に名の知れる青梅マラソンのコースにも視認性がある恵まれた立地で、これを活かせるかどうか青梅の将来を握っているので、もう一度練り直していただきたい。コスト削減のためにあまりに簡素な造りを優先して、市民の利用度が狭まらないようにと願う。この場所でどんなコトができるのか、『中身』が先でそれを実現できるためのハコを考える、という順序で進めるべきかと思う。	貴重な御意見として参考にさせていただきます。

意見要旨	市の考え方
<p>第7章の動線では、自動車での利用者と駐車場整備にばかり力が入っており、こんな原案ではいけない、整備基本方針3「市民ニーズを踏まえた施設整備」と合致していない、と感じました。導入施設のテーマが「日常と非日常のクロスロード」とスローガンとアイコンのような文言で提示されていますが文字ヅラに踊らされず、整備基本方針3にある「市民ニーズを踏まえた施設整備」にのっとり、しっかりと実直に市民生活を基盤においた原案であってほしいという感想を持ちました。</p>	<p>貴重な御意見として参考にさせていただきます。</p>
<p>建設形態パターン、民間施設通常パターンについては、総合施設として分化はされても統合されないように思います。コアになるような空間を囲むような企画を立てるべきかと思います。</p>	<p>貴重な御意見として参考にさせていただきます。</p>
<p>『日常と非日常のクロスロード』等、とても良さそうテーマが掲げられているのですが、ここに挙げられている施設イメージは全く面白味のないラインナップで残念です。なんとというか「居場所がない」です。「行ってみたい!」とはあまり思えません。</p>	<p>民間事業者等の提案も参考に、魅力的な施設となるよう検討を続けてまいります。</p>
○事業について	
<p>事業の規模が大きく、不安を感じます。 (7件)</p>	<p>今後、事業内容の詳細検討にあわせて、民間事業者等のノウハウを活かしながら、財政支出の縮減と最適化を目指して計画的に事業を進めてまいります。</p>
<p>この事業がにぎわいの創出につながるのか不安があります。 (5件)</p>	<p>ホールや大型児童センター等公共施設の集約に加え、民間事業者の提案を採用することで、新たなにぎわいを創出できると考えております。 東青梅に限らず、市全体のにぎわいにつながるよう具体的な検討を続けてまいります。</p>
<p>東青梅市民センターもなくなるとのこと、地域住民が手軽に利用できる方向で進めてもらいたい。</p>	<p>貴重な御意見として参考にさせていただきます。</p>
<p>2分棟にして、ホール+民間施設、公共施設の分棟がよいかと思います。</p>	<p>貴重な御意見として参考にさせていただきます。</p>
<p>青梅市の予算での新施設建設・運営・維持管理は難しいことも理解できるため民間資金を主体とした新施設の建設に賛成します。</p>	<p>貴重な御意見として参考にさせていただきます。</p>

意見要旨	市の考え方
<p>東青梅周辺の活性化には賛成です。ですが、既存の市民センターや閉鎖された図書館の機能を充実させていくことで、近くに公共施設があることでの利便性が up させられる。市民センターなどをおしゃれな内装にして若者も使いやすくする必要がある。</p>	<p>貴重な御意見として参考にさせていただきます。</p>
<p>賑わいをつくるための機能やプログラムには賛成です。</p>	<p>貴重な御意見として参考にさせていただきます。</p>
<p>96 ページを読むと、国交省「暮らし・にぎわい再生事業」を適用想定している、とのことで、「新規」施設でないと国庫補助金が下りないのはわかりました。既存の東青梅センタービルが、第 6 章 73 ページからの動線検証にも含まれていないのは、本当に残念です。既存施設の一つとして施設を「再生」させてあげること、あるいは、集約削減という包括的な観点ならば、東青梅センタービルの市が持つ財産を売却して、新施設に集約することを検討してはいかがでしょうか。第 8 章で、財政支出の削減の可能性の観点から VFM を概算、シミュレートし民間収益事業の認可は別途ありうる (108 ページ) ともあり、周辺エリアに大きな経済的効果を及ぼす、ともあります。同章まとめて「引き続き事業者と意見交換」とあるので、既存施設の集約として東青梅センタービルについてもご議論いただきたいと思います。</p>	<p>貴重な御意見として参考にさせていただきます。</p>
<p>事業方式は、市民本位のオートノミーが確保されることがきわめて重要であると思います。</p>	<p>貴重な御意見として参考にさせていただきます。</p>

意見要旨	市の考え方
<p>本事業の話聞いた時に、最初に気になったのが、事業地に隣接する一方通行道路(都道 29 号線)の狭さです。建設工事中は工事に関わる大型車両の通行、また、竣工後は集中した施設を利用する人たちの車の行き来の問題です。原案 5 ページに、道路都道 29 号線が平成 36 年度(2024 年度)に拡幅工事されるとの説明があり、またそれに伴う動線の検討もされているようで少し安心したのですが、最後の本事業のスケジュールを見て、また不安になりました。原案 111 ページのスケジュールを見ますと、本事業の工事期間が平成 34～35 年度(2022～23 年度)となっています。ということは、工事期間中は現状の道路状況のままとなります。また、竣工後の本施設運用に入った年度に、今度は都道 29 号線の拡幅工事が行われる事になります。この 3 年の間の安全確保と運用計画はどのようになっていますでしょうか。</p>	<p>本事業用地周辺道路の整備や安全確保等については、事業の進ちょく状況等を勘案し、適切に対応していきたいと考えております。</p>
<p>若者層をターゲットとした施設は、望ましくないとありますが、具体的なものとして何を指しているのでしょうか？若者＝騒音？または、迷惑？などととらえることは危険であると思います。むしろ、若者が関わりにぎわいとエネルギーを集める姿勢が大切かと思えます。よろしくお願いたします。</p>	<p>「若者層をターゲットとした施設は、望ましくないと」との意見は、民間事業者等へのアンケートに対していただいた回答であり、市の見解ではございません。市としましては、老若男女、多世代が集い、活動することができる施設を検討してまいります。</p>
<p>○その他</p>	
<p>子育て支援機能設置に伴い、新町、東青梅の子育て機能を廃止しないでほしい。 既存の施設(東青梅市民センター、小曾木・沢井保健福祉センター等)を廃止しないでほしい。 (28 件)</p>	<p>限られた財源を有効に活用するため、既存施設の集約は重要であると考えています。 青梅市公共施設等総合管理計画にもとづき、対応してまいります。</p>
<p>新施設に関係する団体や多くの市民の意見をもっと聞いてほしい。 (26 件)</p>	<p>本構想をまとめるに当たり、ワークショップ、シンポジウム、パブリック・コメントの募集を実施いたしました。 今後も様々な機会を通じて皆様の意見を伺ってまいります。</p>
<p>事業手法として、PFI や PPP 等官民連携に不安があります。 (11 件)</p>	<p>官民連携手法については、民間事業者に事業を丸投げするようなものではなく、民間事業者のノウハウを活かすことで、安価かつ充実したサービスを生み出そうとするものです。 デメリットの部分を最小限にしつつ、メリットを最大限にできるよう、今後、具体的な検討を進めてまいります。</p>
<p>地元企業を活用してほしい。 (8 件)</p>	<p>貴重な御意見として参考にさせていただきます。</p>

意見要旨	市の考え方
<p>バスの運行等、本事業用地への交通利便性の向上を図ってほしい。 (7件)</p>	<p>本事業用地は、東青梅駅至近に位置しており、バス路線も充実した地域であると考えております。</p>
<p>先に公表された「青梅市新生涯学習施設(仮称)基本設計のパブリック・コメント実施結果」を見ますと、様々な意見に対する「市の考え方」として、「ご意見として承ります」「今後検討する際の参考とさせていただきます」「実施設計で検討してまいります」といった回答がなされています。今回は、「原案」ですので、今回の意見をもとに改案がなされるという理解でよろしいのでしょうか。それとも、原案として決定しているものなので、先の回答と同じような取り扱いになるのでしょうか。</p>	<p>いただいた意見を参考に、修正等を行っております。</p>
<p>79～82 ページで来訪者動線の検討がなされています。本施設では、ホールやほかの施設の併設となりますので、イベント主催者、関連業者の搬出入に大型車両の通行が考えられます。それらの動線検討はどうなっていますでしょうか。</p>	<p>大型車両等の導線については、ホール等本事業用地への導入機能の具体化にあわせて検討いたします。</p>
<p>にぎわいの創出は良いですが、にぎわいはある時、弱者への不便さにつながる場合があります。十分な検討をお願いします。</p>	<p>多くの方々が快適に利用できるよう検討してまいります。</p>
<p>基本は市民が必要としている施設・計画とすることであり、事業者が参入しやすいか、公共施設再編計画にのるかはその次、歪曲しないようにしてください。事業者は「前向き」と言えないようです、記述式では大手事業者は消極的(56 ページ)。</p>	<p>大手事業者は消極的な印象がありますが、中堅事業者は関心を持っており提案に積極的な姿勢が感じられました。</p>
<p>今回の構想の中に、「人口減少による」公共施設の集約化をビジョンの一つに上げていますが、こういうときだからこそ、市民のニーズに答えたビジョンを持つべきで、行政側だけの都合で、進めていくと市に対する期待感や信頼が薄れ、若い人たちが外(他市)へ流れていくことは目に見えています。人口増減率の比較表でも26市の中で最下位の方にあることの検証をすべきだと思います。すなわち増やしている市も多くあるので、その対策も同時に考えていく必要があります。</p>	<p>貴重な御意見として参考にさせていただきます。</p>
<p>青梅に若い世代を呼びこむ市政。古い家並みを整備、観光客を呼び込む市政(川越市の例)を研究したらどうでしょうか。民間に渡すのではなく「利用する」策を。</p>	<p>貴重な御意見として参考にさせていただきます。</p>
<p>(特定の画家)さんの青梅とその近郊の風景を油彩 100号キャンバスを展示してください。または、市役所に展示してください。</p>	<p>貴重な御意見として参考にさせていただきます。</p>

意見要旨	市の考え方
東青梅駅は、北口のエレベーター設置をはじめとしたバリアフリー化が急務です。建材が線路で代用されているなど、青梅線で最も古い駅なのではないでしょうか？施設を集約するのであれば、ますます急がれます。	貴重な御意見として参考にさせていただきます。
青梅インターチェンジ周辺地区について。社会条件の整備（10 ページ）について、「近年では、首都圏中央連絡自動車道の開通により、物流機能の集積を中心とした、更なる産業機能の集積が期待されています」とされています。青梅インターチェンジ周辺地区において物流センター施設の建設計画があるようですが、東芝跡地の利用の問題もあり、見直すべき状況であると考えます。	貴重な御意見として参考にさせていただきます。
コンクリートではなく奥多摩の木材を使った建物にしてほしいと思います。	貴重な御意見として参考にさせていただきます。
竣工後の運営の話ですが、現在、市民センター等の施設を利用しようとしても、青梅市への登録団体しか利用する事ができません。自治会とか、同好会などで施設を利用しようとする分には問題無いのですが、個人で利用したい場合などは不可能となります。新しくできる施設においては、ホールはもちろん市外の人・法人でも利用が可能だとは思いますが、他の福祉施設関連においても、少なくとも市民、市内の法人は利用できる運営をお願いします。	貴重な御意見として参考にさせていただきます。
せっかく実施されるパブリック・コメントですので、皆さんのご意見を直接見させていただければと思います。もちろん、名前や住所はマスクしていただいても結構ですが、意見用紙のスタイルで、市のウェブサイトにて全ての意見を掲載していただけないでしょうか。パブリック・コメントのまとめで、表形式にまとめられるとは思いますが、皆さんの意見をそのまま見る事ができればと考えます。ご検討の程、よろしく申し上げます。	いただいた御意見につきましては、全てを集約する形で公表いたします。
施設使用料がどれくらいかかるか心配です。P F I 方式などを導入しても、市民が利用しやすい使用料の料金設定にしてください。	施設使用料等につきましては、今後、導入機能等が具体化する中で検討いたします。
いずれにしても、今回のパブリック・コメントで集められた意見が、どのように反映されるのか、どのように却下されたのか、進捗を公表していただくことを強く願います。	全ての御意見を参考にさせていただいておりますので、却下されたものはございません。
日本ケミコン（株）跡地です。何年かたってはいます。本当に安全なのでしょう。豊洲問題がありました。少々不安です。	本事業用地の購入前に調査は完了しております。

東青梅 1 丁目地内諸事業用地等利活用構想

■発行者／青梅市

■発行日／平成 30（2018）年 3 月

■企画編集／青梅市企画部企画政策課

〒198-8701

東京都青梅市東青梅 1-11-1

TEL : 0428-22-1111（代表）



青梅市