

千登世橋教育文化センター大規模改修に向けた サウンディング調査結果の公表について

築 30 年を経過する千登世橋教育文化センターの老朽化に伴う大規模改修の実施にあたり、公民連携の手法の活用による効果的な施設改修や収益施設の併設可能性などについて、事業者の皆様との「対話」を実施いたしましたのでその結果を公表します。

1 サウンディング調査について

(1) 経緯

平成 29 年 9 月 20 日 (水)	実施要領の公表
平成 29 年 10 月 5 日 (木)	施設見学会
平成 29 年 11 月 14 日 (火) ~11 月 16 日 (木)	サウンディング調査の実施

(2) 参加事業者

7 社 (建設会社 3 社、コンサル 3 社、スポーツ 1 社)

※複数社共同でご参加いただいた事業者も 1 社としてカウントしています。

2 結果概要

(1) まとめ

PFI*方式等導入の可能性の検討、改修若しくは改築の判断をするにあたって、まずは建物の劣化診断等を実施し、現状の施設老朽化の状態を明確にする必要があるとのご意見を多数いただきました。また、改修する際には、改修履歴や竣工図面、改修部位について情報開示する必要があるとのご意見もいただきました。

改修する場合の事業方式は、PFI (RO) *方式を導入するのが妥当とのご意見もいただきました。他方、事業規模を考えると PFI 方式は難しく、DBO*方式の採用が望ましいという意見もいただきました。

改築については、現在の施設は視認性が悪く、駅直結という立地の特性が十分に活かされていないため、改修よりも望ましいとのご意見をいただきました。一方で、コスト、周辺への影響、スケジュールを考慮すると改修の方が良いとのご意見もありました。

収益施設の整備可能性については、子育て施設や介護施設、その他日本語学校や学習塾など駅直結という利便性を活かした活用が望ましいとのご意見をいただきました。

その他、周辺大学等との連携による施設運営や雑司が谷近隣の名所を巡る拠点としての位置づけが必要というご意見もいただきました。

今回の調査結果を踏まえ、本施設にふさわしい事業手法等について、検討を進めます。

※用語説明

PPP《Public-Private-Partnership》方式：公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。

PFI《Private-Finance-Initiative》方式：公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う方式

PFI (RO) 《Private-Finance-Initiative (Rehabilitate - Operate)》方式（以下 RO 方式）：所有権は公共が持ったままで、事業者が資金調達をして施設の改修を行い、その施設の維持管理・運営をする方式

DBO《Design-Build-Operate》方式：民間事業者に公共施設等の設計・建設と、維持管理・運営等を一括して発注する方式

SPC《Special-Purpose-Company》：特別目的会社。ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。PFI では、公募提案する共同企業体（コンソーシアム）が、新会社を設立して、建設・運営・管理にあたることが多い。

(2) 主な意見

1 PFI 等導入の可能性の有無と実施に際しての課題
<p>◆事業計画</p> <ul style="list-style-type: none">施設整備にあたって事業計画は非常に重要であり、利用者・住民向けアンケート等の実施や周辺大学等と連携したワークショップを通じて、区民及び利用者に望まれる機能を導くことが必要。
<p>◆事業方式</p> <ul style="list-style-type: none">改修の場合は、RO 方式の導入が妥当。行政色の強い施設が入居しているため、単純な PFI 方式は難しい。また、2000 m² 規模の民間活用スペースがないと PPP*及び PFI 方式の成立は難しい。SPC*組成の手間を考慮すると、DBO 方式の改修が望ましい。PFI 方式を導入する場合には、官民との役割分担を明確にし、リスク回避が必要。RO 方式の場合、改修履歴や改修部位について情報公開する必要あり。改修の場合、元施工以外は参加しにくい面があるが、改修履歴等の情報開示をすることで元施工以外の事業者も参加することが可能となる。その場合には、PFI 方式の方がソフト事業提案が含まれるため、元施工以外の受注可能性が高まる。PFI 方式はファイナンスが伴うので企業側にとっては収益性の観点から慎重にならざるを得なく、少なくとも民間施設として 3000 m²程度の活用スペースがないと成立は難しい。 <p>従来方式と比較すると DBO 方式の方が単純な金額勝負にならない点が事業者側にとって良い。ただし、DBO 方式を採用する場合には建物の老朽化等の現状を情報開示する必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none">築年数、経費、周辺への影響等を考えると既存ストックを活かす改修が望ましい。手法は RO 方式が有力。ただし、資金調達については起債により従来型や DBO 方式などを選択する方法もありうる。

◆事業費

- ・竣工後 30 年を経過すると改築費と改修費では差が出ないことも多い。
- ・改修費については、基本設計レベルまで進んでいないと算出が困難。区が提示している改修経費の妥当性について判断がつかない。劣化状況によってはそれ以上の経費となる可能性もあり。
- ・30 年程度の築年数であれば躯体はそれほど劣化していないはず。改修経費は実施要領に提示された金額で収まるかと思われる。工期の短縮も可能。

◆その他

- ・改修及び改築の判断に際して、設備や躯体の調査を依頼し、あらかじめ建物の劣化診断を行う必要あり。

2 有効活用スペースを生かした収益施設の整備可能性について

- ・スポーツ施設運営において自主事業の活性化のためのトレーニング室や運動室の設置を希望。
- ・温浴施設やレストランはスポーツ施設との親和性が高い。
- ・近隣に大学があるため、若者向け施設や 1 日中過ごせる施設の設置が望ましい。
- ・近隣大学との連携という視点を取り入れ、学生による自主運営カフェの設置などができる若者が集まりやすい。
- ・駐車台数は少なくともよい。むしろバイクや駐輪場のスペースが重要。シェアサイクルがあっても良い。
- ・民間活用を促すのであれば、2 階（ワンフロア）を子育て施設（保育園等）や介護施設（小規模多機能型居宅介護施設等）にするのが望ましい。特に子育て施設は視認性が重要。
- ・個室 20 m²程度を複数設置したインキュベーション施設はニーズが高い。
- ・雑司ヶ谷近隣には観光スポットが点在しているにも関わらず回遊性に乏しい。施設として情報コーナーやカフェなどを整備し、観光拠点として整備すれば地域に賑わいがもたらされるのではないか。
- ・防災拠点としての機能も望まれるのではないか。
- ・池袋駅周辺では学生数が増えており、増床が必要な日本語学校が有望。1000 m²程度で実現可能。
- ・コンビニなど商業施設は難しく、学校や塾など目的来店施設の方が望ましい。
- ・100 m²から設置可能なサテライトオフィスも有望。

3 会議室等の有効活用について

- ・利用率向上のためには、数時間単位の利用や飲食費等の実費弁償程度の料金徴収を認めるなど利用条件を緩和する必要がある。
- ・会議室の登録条件の緩和、個人開放日などを設定すると利用の裾野が広がるはず。
- ・駅直結という強みから企業のセミナー開催や採用面接の使用などの需要があるはず。
- ・周辺大学と連携し、産官学の各主体がそれぞれの立場から意見交換し、会議室利用及び立地を活かした施設利用について実効性のある案件を形成するのが望ましい。

4 改築（建替え）が望ましいと考える場合は、その理由等

- ・改修にはさまざまな課題があり、現状の施設利用では駅直結の利便性が活かされておらず、地域全体のあり方を踏まえると視認性のある建物にする改築が望ましい。

経費においても改修は施設の劣化状況次第で金額に幅が生じるが、改築はブレ幅が少ない。民間ビルとの合築施設（区分所有）とすれば、改修工事より安価に建替え可能な可能性あり。

- ・改築については地域の理解が必要であり、改修の方が無難。ただし、駅直結という立地メリットがあるため戦略次第では改築も有望。
- ・使い勝手から検討が可能なため、完成後のリスクを考慮すると改築が望ましいが、工期、近隣対策、電波障害等を考えると改修の方が現実的。

5 課題・その他

- ・スポーツ施設の運営については、改修等で休館すると施設利用者が離れていってしまう恐れがあるため可能な限り休館期間を短くすべきである。
- ・今後の改築を視野に5年から10年程度施設を延命させる小規模修繕を検討してはどうか。