【R2:先－8】瑞浪版多世代交流空間創造可能性調査（実施主体：岐阜県瑞浪市）

瑞浪市基礎情報（R3.1.1時点）
・人口:36,985人
・面積：174.86km²

【事業分野：PRE活用】【対象施設：複合施設（まちづくり拠点施設）】【事業手法：BTO方式,DBO方式,DO方式】

調査のポイント

以下の取り組みによって、小規模で官民連携のノウハウが不足する自治体においても効果的･効率的に官民連携事業検討を行うことができる。
●社会実験（リノベーション物件活用の実証実験等）は、体験することで真のニーズの把握が可能となり、事業プロセスを「見える化」する手法として活用できる。
●早い段階からサウンディングを行うことにより、事業者の発掘と地域性にあわせた事業スキームを検討でき、事業の実現可能性を上げる効果がある。

事業／施設概要

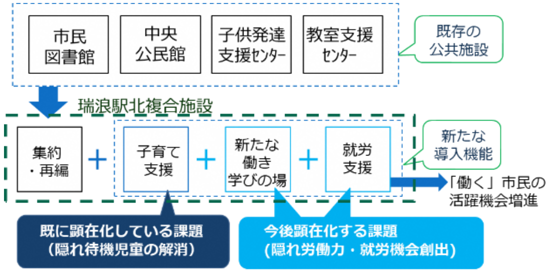
○既存施設の現状

老朽化した中央公民館･図書館は利用者は固定化し利用率低迷。運営は一般的な指定管理となっており、十分に市民ニーズに対応できてない。子育て支援センターおよび教育支援センターは、サービス向上のための民間活用がされていない。

○本事業の趣旨

・ニーズに合わない公共施設の集約再編と駅周辺の活性化のため、駅北に集客力を有する複合施設を整備し、その波及効果により駅周辺全体の活性化に繋げる。
・単なる公共施設の集約再編でなく新たな付加機能を有した施設とするため、事業者の力を結集した官民連携事業を目指す。

○事業地区



目的･これまでの経緯

○本調査の目的

・駅北複合施設整備運営事業を単なる公共施設の集約再編でなく市民ニーズや行政課題に対応して新たな複合施設に付加すべき機能と立地可能性について社会実験を通じて明らかにする。
・官民連携による事業化に向けて民間事業者参入の可能性、事業化方針を明らかにする。

○検討経緯

・2016･17年：国土交通省「地域住生活まちづくりに関する調査」モデル市町村に選定。瑞浪駅周辺再開発を検討事例として国の調査に協力、地元勉強会実施。
・2018･19年：市の単独費用による独自調査実施。「未来の子どもたちに渡せるまち」を基本コンセプトに「まちづくり基本構想」、概略の事業計画を策定。
・2020年～：市内公共施設集約･再編と財政負担軽減のため、複合公共施設設置方針を決定。公共施設集約方針、事業計画、本調査結果より事業手法検討

調査結果① 官民共創による施設整備方針

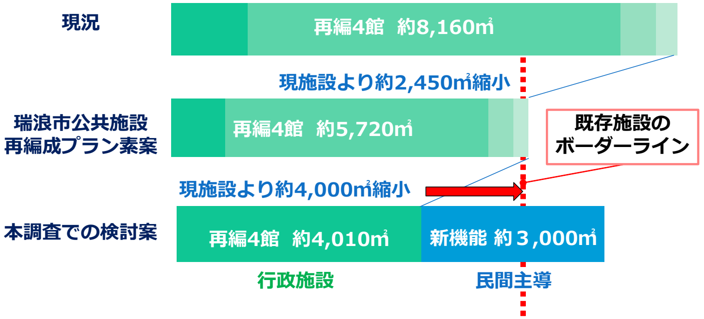
○複合施設整備運営方針

①東濃地域の「まん中」にある『東濃のサードプレイス』づくり
②官民連携により、多様な利用者ニーズに対応し、多様な機能の連携により質の高い市民サービスを提供
③地域の課題と新たなニーズに対応した機能を持った複合施設の創出

～東濃地域や市民のサードプレイス～
瑞浪の新たなシンボル～市民の誇りとなり、地域の魅力を感じられる施設
誰でも気軽に集まり利用できる～自分の居場所と思える施設
学びや活動が充実する～多様な学びや活動に触れられる施設

○調査結果②～④及び官民対話を通じた複合施設の構成方針

・既存施設4館については、瑞浪市の公共施設再編成プラン目標面積（70%）よりさらに減じて50%程度に。
・4館の床面積は減じるが、必要機能は維持し現在のリピーター利用者層へのサービスは維持。
・民間活力を活かして市の行政課題対応と「滞在型」に重点に置いた新機能の導入とサービスの向上と共に財政負担軽減を基本的方針とした施設への再編を図る。



【R2:先－8】瑞浪版多世代交流空間創造可能性調査　（実施主体：岐阜県瑞浪市）

調査結果② 駅北複合施設の利用ニーズ

・若い世代の図書館利用が予想以上に低迷。図書閲覧よりも個々の勉強や仕事をする場所のニーズが高いことが判明。

現状の図書館機能と利用者ニーズのギャップが明確化
サロン型図書館がより利用者ニーズに合っていることを確認
個々人の利用ニーズが融和する多世代が居心地良く過ごせる環境づくり

・子育て世代は、保護者が働くことへの理解や協力、柔軟な支援が必要。
・シニア世代は、高い就業意欲に比べ就業率は低い。就労と健康体力とバランスを重視しつつ多世代との関わりを維持したいとするニーズが高い。

多世代の多様なニーズを包括的マネジメントする施設運営には、高いオペレーション能力を持つ専門的知識を持つ事業者が必要

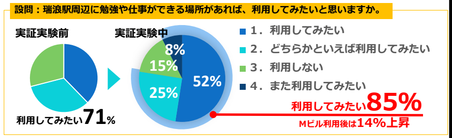
調査結果③ リノベーション事業による実証実験

・ビルをリノベーションし従前駅前にはなかった多世代交流を図る社会実験施設を整備。
・学生による早朝および放課後時間帯の学習利用が定着。静寂よりは会話やBGMが流れる空間の方が、勉強や作業が集中できると高い評価を獲得。
・実証実験前と比較し、実際の施設利用者の方が、交流スペースに対する期待が高い。

「駅前には何もない」＝「利用しない」という既成概念を打破し、「駅前には居心地のいい場所が必要」＝「使いたい」という市民の新たなサードプレイスニーズを顕在化

▲学生の学習や社会人の仕事利用の様子

親子連れがテイクアウトのスイーツを食べながら絵本を楽しむ様子▶



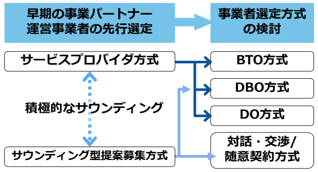
調査結果④ ゼロサウンディング

サウンディングからの示唆	事業スキーム構築のポイント
まず行政がリスクを取り拠点施設を整備し集客の土台をつくり、民間が動くという循環をつくる	思い切った公共投資による複合施設整備と空間・サービス高度化による集客力の向上
文教複合施設は市民に密着しかつ高い企画・運営力が必要。施設だけでなくエリアマネジメントも取り組む事業者であることも必要	早期に運営事業者を協議パートナーとすることが必要不可欠 包括的一体的な事業者運営とし、空間全体マネジメントに統一感を
民間共創能力＝行政のモニタリング能力向上が不可欠	施設開業後も官民対話により柔軟なモニタリング法を確立

調査結果⑤ 事業化検討

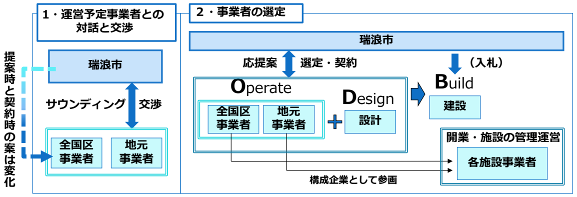
〇調査結果②～④から得た事業スキーム検討のポイント

①定性的な効果を重視した評価軸と事業スキームの構築
②運営重視型事業スキームの構築
③早い段階での事業パートナー（候補）との連携
④市の財政状況と資金調達の面から見たスキームの構築



〇考えられる事業スキーム

①運営事業者への早期アプローチ
②高い運営ノウハウを発揮しつつ地域性を重視した事業者選定
③運営計画を設計や施設整備事業に的確に反映



事業化に向けた今後の展望

〇事業化にあたっての課題

・用地確保に関するリスクへの対応
・市の財源調達、補助金交付金等資金調達にかかるリスクへの対応と解消
・社会実験の継続的な実施による利用ニーズ・ターゲット想定、事業性深堀
・さらなるサウンディングにより事業者と事業内容・事業手法のすりあわせ
・官民連携事業の対象事業の範囲、事業内容、民間提案や裁量の余地検討
・施設整備運営方針、事業スキームの深堀と事業者選定手続き手法の検討

〇事業スケジュール

1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目～
2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度～15年間
事業化検討 サウンディング等	事業者選定手続 用地確保	基本設計 地盤調査	実施設計	建築工事1年目	建築工事竣工 開業準備	施設開業 事業者による施設運営