

公益施設の導入に向けての検討

■ 100名規模の会議等にも対応できる施設について

令和4年2月25日全員協議会時

導入公益施設

- ① 100名規模の会議等にも対応できる施設
(床面積約350㎡)
※但し、ホワイエ(ロビー)は無し。
- ② 附属施設(倉庫、トイレ、通路等)
(床面積約250㎡)

※その他施設は、駅出張所(移転)、地域センター的な会議室となる。

費用

- ① イニシャルコスト
保留床購入費 約 4.7億円
- ② ランニングコスト
管理費等 約1200万円/年

※費用は現時点での想定であるため、今後変更する可能性がある。

課題

固定的な機能(会議室・バンケットルーム等)の施設
↓
利用目的が限定
↓
稼働率 低い

※稼働率2~3%/年(令和元年度実績)

(導入方針案)

- ・ 整備コストの抑制
- ① 固定的な利用→多目的な利用
- ② 利用床面積→概ね100名規模を目標
- ③ 公共床を民間事業者へ賃貸し、収入を管理費等に充てる。



この方針案を踏まえて、民間事業者へヒアリングを行った。

■ヒアリングについて

ヒアリング目的

- ・ 民間事業者との賃貸借契約による多目的利用に対する出店意向調査

前提条件

- ・ 公共床の賃貸
- ・ 利用形態は自由
- ・ 収益事業可
- ・ 収益で管理運営
- ・ 場所は商業棟の最上階となる4階（床の単価が最も安価）

ヒアリング時期

- ・ ヒアリング実施 令和4年 7月～ 9月
- ・ ヒアリング結果の検討 令和4年 10月～ 12月

ヒアリング先（計8社）

- ・ カフェ事業者
- ・ 会議室運営事業者
- ・ サテライトオフィス運営事業者
- ・ 学童施設運営事業者
- ・ 図書館運営事業者



ヒアリング結果

- ①公共床の賃貸借契約での開業は厳しい。
→ 4階では集客性が低く利益が見込めず、管理運営の費用をまかなえない。
- ②賃貸借契約で運営するためには新たな集客施設の設置が必要である。
- ③指定管理者制度であれば現状でも開業の可能性はある。

■ 運営手法別の市費負担
(床面積600㎡で試算)

	賃貸の場合	指定管理の場合	市直営の場合
固定費	イニシャルコストとして保留床購入費 ランニングコストとして管理費等		約 4.7億円 約1,200万円/年
運営費	ヒアリング結果により 運営不可	指定管理料 約3,600万円/年	職員人件費 約4,000万円/年

■ 課題

- 100規模の会議の可能な設備の運営には多額の市費の負担が必要となる。
- 利用者の車利用による駐車場の不足が想定される。

■ 今後の対応

- 賃貸による多目的利用を成立させるために4階での集客機能の向上の検討を進める。
→ 市街地再開発事業との調整が必要であり難易度高い
- 施設規模(100名規模)の適正化に向けた検討を進める。