

# 小松市未来型図書館等複合施設 官民連携事業調査報告書（概要版）

## 1 業務概要

未来型図書館づくりは、「市民と共に進める、次世代都市」づくりを体現するモデルとして位置付け、令和3年度より、**市民との対話による共創のプロセスを重視**するとともに、公共施設マネジメント事業と一体となった**総合プロジェクトとして推進**しています。

本事業は令和5年度の国土交通省の「先導的官民連携支援事業」に採択され、老朽化する公共施設の集約・再編、機能の見直しや、公園との一体的な整備、官民連携事業による事業の可能性等について市民との共創のもとに調査・検討を実施したものです。

## 2 具体の立地場所

### 立地場所の概要

- 立地場所となる土地は、芦城公園内の**公会堂が立地する一団の土地**（約6,800㎡）。

### 主な選定理由

- 芦城公園内に整備することで、公共施設の全体最適化を目指す公共施設マネジメントと一体となった事業推進が可能。
- 老朽化等が課題の公会堂等を解体することで、**整備に必要な一定規模の用地確保が可能**。



## 3 建設可能な施設規模

- 都市公園法等により休養施設・運動施設・教養施設は特例建蔽率として別に10%の確保が可能。（公園未開設区域5,300㎡を解消することで、公園開設区域は49,000㎡）
- 図書館、博物館、公会堂、教育研究センターを解体することで、公園施設として**建設可能な建築面積の上限は約4,000㎡**。
- 建設可能な延床面積の上限は、公共施設マネジメントの観点から約9,000㎡**。（現在の図書館・博物館・公会堂の延床面積合計は約8,970㎡）

建蔽率・建設可能面積			設置可能な公園施設	
通常建蔽率	2%	980㎡	便益施設	飲食店、売店、管理事務所、便所等
特例建蔽率	10%	4,900㎡	休養施設	休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場等
			運動施設	野球場、陸上競技場、サッカー場等
			教養施設	植物園、動物園、水族館、野外劇場、野外音楽堂、 <b>図書館、陳列館</b> 、体験学習施設等

## 4 ビジョン・コンセプトを実現する機能

### 既存施設の集約・再編等の基本的な考え方

- 図書館、博物館、公会堂の機能の再編や見直しを図りつつ、未来型図書館に集約。
- 教育研究センターの機能については、芦城公園外に移転。

**図書館** 蔵書数は類似都市平均から約35万冊に設定（現在約20万冊）。図書館資料のデジタル化のほかテーマ性のある本棚構成や閲覧席を約360席（6倍）に充実。

**博物館** 5万点超のコレクションのうち、歴史資料約1万点、民俗資料約6千点を中心に収蔵展示。図書館資料との一体的展示や企画型展示を充実。利用頻度が高い市民ギャラリー機能を確保。

**公会堂** 利用頻度が高い会議室機能は必要数を確保。大ホール機能は確保できない。（現在の公園施設の設置基準や建築基準法の観点から設置ができないため）

- 市民ワークショップやリビングラボに加え民間事業者との対話を通じて**新たに求められる機能**についても検討。

### <想定される主な機能>

飲食スペース	本を読みながらゆったりと過ごせる
多目的スペース	可動壁を有し多用途に活用できる空間
キッズスペース	親子で楽しく触れ合える空間
市民交流スペース	眺望を楽しみ飲食も可能な交流空間
各種スタジオ	本づくりや最新技術を体験できる創作空間
リビングラボ	地域の声やアイデアで変革を生み出す
コワーキングスペース	利用者間の交流と活動をサポート



リビングラボには  
延約300名が参加！

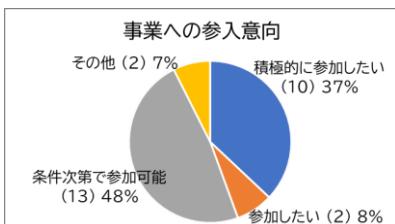
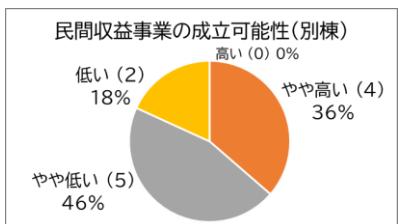
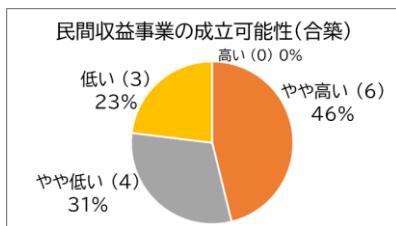
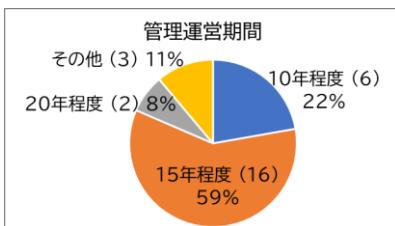
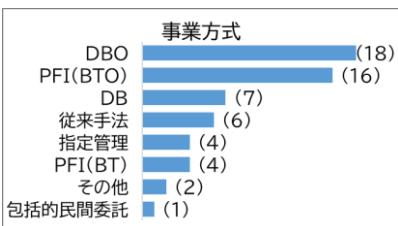


※階層や各機能の配置等はイメージです

## 5 サウンディング型市場調査

令和5年7月には国土交通省主催のサウンディング調査に参加したほか、10月には事業周知と参入意欲向上を目的に、官民連携セミナーにおいて市長講演を実施しました。また、11月には民間事業者との個別対話を行い、令和6年1月には民間事業者へのアンケート調査も実施しました。

### <民間事業者アンケート調査より>



### <サウンディング型市場調査のまとめ>

- ・事業範囲について、既存施設の解体や運營業務(博物館)の市との役割分担が必要。
- ・未来型図書館整備は、運営事業者等が計画・設計段階から関われる事業方式としつつ、建設費高騰などのリスクを適切に分担できるような枠組みが重要。
- ・民間収益事業は、未来型図書館との合築、別棟又は駐車場施設への導入も考えられ競争や棲み分けの検討が必要。
- ・駐車場については、事業方式、独立採算による運営の実現性に加え、未来型図書館整備との一体的な事業とするか等の検討が必要。

## 6 事業方式

図書館を中心とした公共機能の割合が高い複合施設であること等に留意し、民間事業者とのサウンディングや先行施設の整備事例を参考に、未来型図書館の整備・運営を官民連携事業で実施する場合は、**DBO方式またはPFI手法(BTO方式)が有力であると想定**されます。

評価の視点	従来手法		DB方式		DBO方式		PFI手法(BTO方式)	
	△	○	△	○	△	○	△	○
民間ノウハウの発揮	限定的	△	設計・施工一括により効果が期待	○	運営を含めた一括により効果が期待	◎	同左	◎
市民との共創	整備・運営を含めた継続的な連携が課題	○	同左	○	計画・整備・運営まで継続的な連携が可能	◎	同左	◎
コスト縮減(経済性)	分割発注により効果が低い	△	設計・施工一括により効果が期待	○	左記+運営の長期契約により効果が期待	◎	同左。DBOに比べ金利負担大きい	○
財政負担の平準化	地方債活用で一定の平準化が可能	○	同左	○	同左	○	地方債活用・割賦払により平準化が可能	◎
市のリスク負担	ほとんど市が負担	△	設計・施工の一部リスクを民間移転可能	○	左記+運営の一部リスクを民間移転可能	◎	同左	◎
地元企業の参画	参入障壁は低い	◎	DBO・PFIに比べ参入障壁は低い	○	コンソーシアム組成地元企業育成の枠組みが必要	△	同左	△
事業者選定手続き	各発注の手続き期間が短い	○	一定の手続き期間が必要	△	同左 運営まで一括選定可能	△	運営まで一括選定可能 PFI法の手続きが必要	△
市場調査結果(複数回答)	回答6/27者	○	回答7/27者	○	回答18/27者	◎	回答16/27者	◎
評価	△		○		◎		◎	

## 7 概算事業費・簡易VFM算出

### 概算事業費

- ✓ **施設整備費**(他自治体における先行事例等を参考に物価高騰(建築資材・人件費)を加味し算定)  
→約68億円と想定(ZEB Ready相当の対策を追加で実施した場合は、約75億円と想定)  
※ZEB Ready:ZEB(エネルギー収支をゼロにすることを旨とした建物)を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物
- ✓ **維持管理・運営費**(市立図書館、博物館や市内公共施設の実績値及び他事例の実績等により想定)  
→約2.3億円/年と想定

### 簡易VFM

VFM:支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方であり、従来手法と比べて総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。(税別)

	項目	従来手法	DBO方式	PFI手法(BTO)
ZEBなし	公共財政負担総額(現在価値)	約68.3億円	約64.3億円	約64.1億円
	VFM(現在価値)	—	約4.0億円(5.8%)	約4.2億円(6.2%)
ZEBあり	公共財政負担総額(現在価値)	約69.4億円	約65.0億円	約64.8億円
	VFM(現在価値)	—	約4.4億円(6.4%)	約4.6億円(6.6%)

※事業期間(15年)や金利等の前提条件を整理したうえで算出

## 8 事業方針のとりまとめ

未来型図書館や既存施設の跡地活用、駐車場の整備・管理運営についての主な事業方針は下記のとおりです。

事業場所	小松市公会堂跡地を含む約6,800㎡	既存施設の跡地活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・参入障壁を軽減する事業の枠組み・条件設定の検討が必要</li> <li>・「図書館跡地」:公園の中央に位置し周辺の景観が良好</li> <li>・「博物館・教育研究センター跡地」:幹線道路に近い立地が良好</li> <li>・未来型図書館整備とは別事業の方が望ましい(市場の変化等)</li> </ul>
事業対象施設	未来型図書館等複合施設 ・建築面積:約4,000㎡、延床面積:約9,000㎡ ・主要機能:図書館、展示室、多目的室、会議室 各種スタジオ、市民ギャラリー、リビングラボ		
事業方式	DBO方式またはPFI手法(BTO方式)	駐車場の整備・管理運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用実態調査やサウンディング調査から、立体駐車場を含めた新たな駐車場整備の必要性を確認</li> <li>・周辺施設との位置や敷地形状から市役所前駐車場の立体化が望ましい</li> <li>・独立採算ではない整備・運営方式の検討が必要</li> </ul>
事業形態	サービス購入型、一部利用料収入による混合型、独立採算型を含む		
事業期間	設計・建設期間(約3年)+管理運営期間(約15年)		
事業範囲	設計、建設、維持管理、運営(民間収益施設部分含む)		

※事業方式・事業形態・事業期間については、官民連携事業による場合のものとする

## 9 今後について

本調査でとりまとめた事業方針を踏まえて**令和6年度には基本計画を策定**します。策定にあたっては、市民や民間事業者との対話のもと、複合施設の整備計画をはじめ、デジタル化の視点も踏まえた管理運営やサービス計画のほか、事業手法や事業スケジュール等を整理した事業計画の作成、公園整備や駐車場等の関連事業計画の作成に取り組んでいきます。

## 10 おわりに

調査報告書については市ホームページよりご覧いただけます。引き続きリビングラボなどを通じて市民と共に創る未来型図書館づくりを推進していきます。

