

新浦安駅前プラザマーレ次期事業基本方針について

1.目的・経緯

新浦安駅前プラザマーレは、建物の整備、維持管理及び運営の一部を、PFI方式により実施しており、当該事業が令和8年3月末日をもって満了を迎えることから、次期事業への円滑な継続を目指し次期事業基本方針を作成した。

当該施設は、「新浦安駅周辺地区に市民サービス機能の充実を図り、にぎわいのある拠点を形成」を基本理念とし、平成18年の供用開始以降、PFI事業者による施設の維持管理及び運営、市の直営又は指定管理者による運営を行ってきた。新浦安駅に直結し、駅前広場に面する利便性を活かし、行政サービスセンターや保育施設等、様々な市民サービスに対応してきたものである。

2.現行PFI事業の評価について

当初整備目標の達成状況や現在の状況等について、定性評価（モニタリングによる事業目標達成状況、事業関係者（PFI事業者、所管課）による評価、施設利用状況、PFI事業者の経営状況）及び定量評価（VFMの検証による評価）を行ったところ、全体として適切に実施されてきたと評価した。

なお、課題として、現行のPFI事業については契約期間が長期であり、自転車駐車場機械等の部品の生産中止、社会的変化への対応措置が盛り込まれていないなどの事業実施に係るリスクが挙げられた。

3.次期事業における施設機能や手法等について

次期事業については変化する社会・経済情勢に対応しつつ、人口構造の変化やまちの成熟期を迎えた本市の将来を見据え、拠点機能の維持向上を図ることが求められており、変化に伴う本市の課題に対し柔軟に対応することや今後予定される大規模改修に対する的確な対応が求められる。

このことから、現行PFI事業の評価に用いた内容に加え、参入意向や施設の提案、参入しやすい運営手法などについて事業者への市場調査を行ったほか、Uモニや利用者アンケート、所管課ヒアリングの結果等を総合的に考慮して、施設機能や手法等を検討した。

①施設機能について

次期事業の配置は次のとおりとなる。

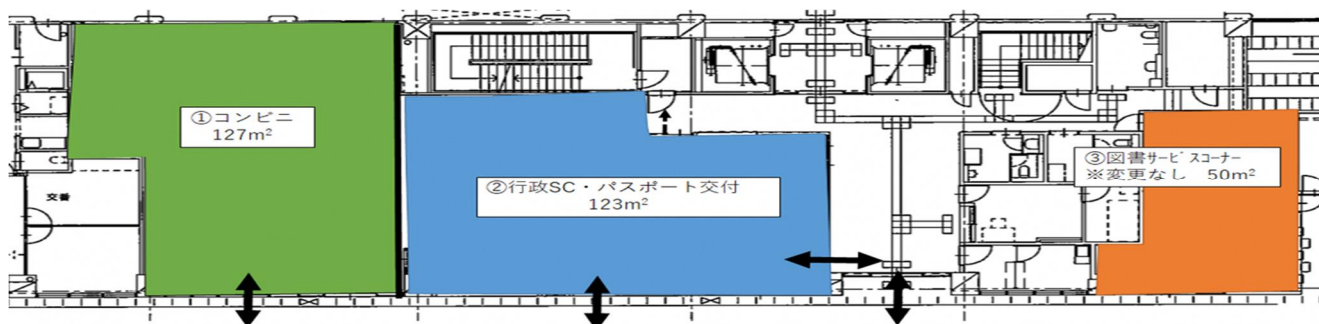
施設内容					
階数	延べ面積 (㎡)	現行事業		次期事業	
4F～6F	2,073.90	ポピンズナーサリースクール新浦安	継続	継続	ポピンズナーサリースクール新浦安
3F	506.30	新浦安カルチャープラザ	廃止	新規	こどもに関する新たな拠点
2F	48.59	インフォメーションコーナー	廃止	集合事務所 から移転	浦安市国際交流協会（UIFA）事務所
	283.45	浦安市国際センター	継続	継続	浦安市国際センター
	56.45	新浦安駅前地域包括支援センター	拡張	拡張	新浦安駅前地域包括支援センター、 会議室等
	95.86	新浦安行政サービスセンター	1Fへ移設		
1F	49.80	図書サービスコーナー	継続	継続	図書サービスコーナー
	10.32	新浦安駅前バス案内所	継続	継続	新浦安駅前バス案内所
	98.80	千葉県新浦安駅前交番	継続	継続	千葉県新浦安駅前交番
	33.31	観光インフォメーションマーレ	廃止	2Fから移設	新浦安行政サービスセンター
	219.05	チャレンジショップ	廃止	新規	コンビニ
	404.39	施設用駐輪場・バイク置き場 施設用自動車駐車場	継続	継続	施設用駐輪場・バイク置き場 施設用自動車駐車場
B1F、1F	2,335.05	新浦安駅第13自転車駐車場	継続	継続	新浦安駅第13自転車駐車場
1F～6F	1,739.50	その他共用部	継続	継続	その他共用部
合計	7,954.77				

現行PFI事業においてPFI事業者が運営を実施している施設

新浦安駅前プラザマーレに配置される新たな施設

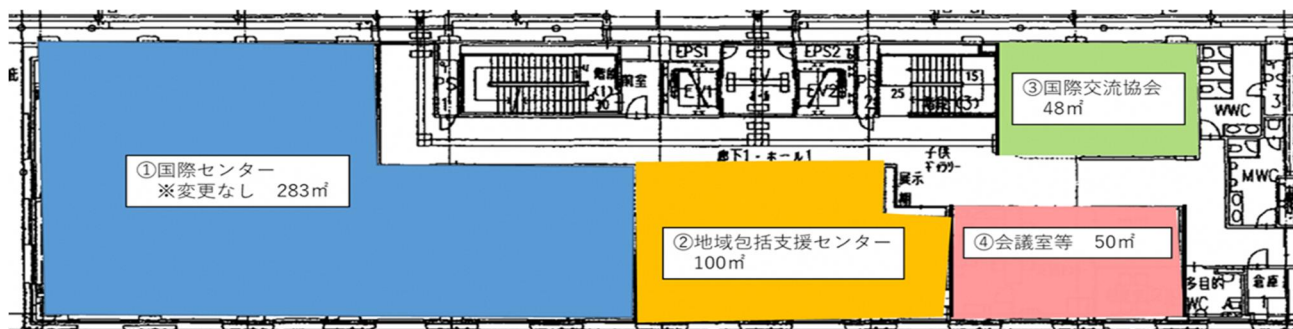
※なお、主な変更フロアにおける配置について以下のイメージ図をもとに今後の設計等により決定していきます。

【1F 配置イメージ図】



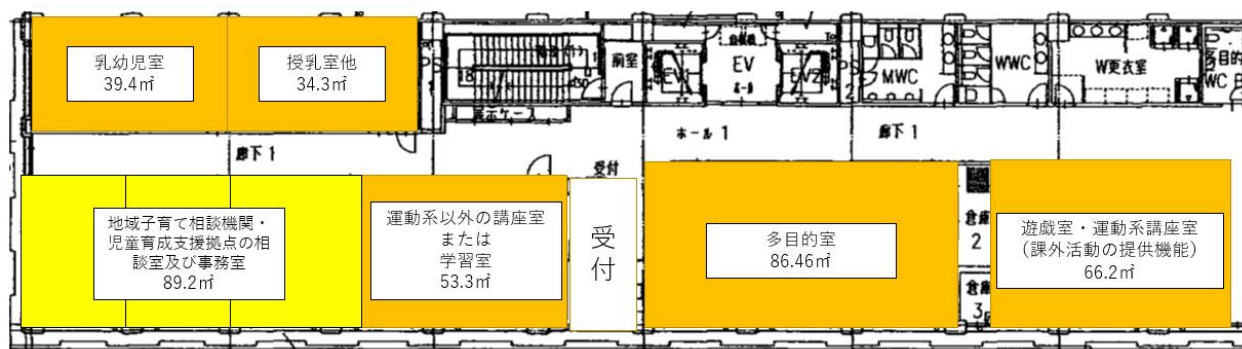
- 行政サービスセンターを2階から1階へ移転し利便性の向上を図る
- 新たにオンライン申請によるパスポート交付窓口を設置し行政機能拡充を図る。（本庁舎のパスポート機能は維持）
- 新たにコンビニをテナントとして導入し利便性向上を図る

【2F 配置イメージ図】



- 国際センターとの連携強化を図るため、国際交流協会を集合事務所から移転
- 高齢者やその家族が相談に訪れやすい立地として適していることから、地域包括支援センターを拡張

【3F 配置イメージ図】



- 新浦安カルチャープラザ（青少年交流広場）は、青少年を取り巻く環境が大きく変化してきたことから、相談機能・支援機能を備えたこども・子育てに関する新たな地域拠点とする
 - ◇ 「地域子育て相談機関」と「児童育成支援拠点」を設置
 - ◇ すべてのこども・子育て世帯が利用できる多目的室等を設置
 - ◇ フloor内の各機能は、「地域子育て相談機関」・「児童育成支援拠点」と連携を図る

②運営手法と事業期間について

複合施設であるマーレは、PFI事業者によるもの以外にも指定管理や行政財産貸付などを行い、各事業者が施設毎に運営している。継続を予定している既存事業については、安定した運営を図るため、これまでと同じ内容での運営を基本とする。

なお、建物は令和8年3月時点では築約20年を迎えるが、現行PFI事業者のもと適切に維持管理が行われており、次期事業については、①建物全体にかかる大規模な改修や設備機器の入れ替えを想定していないこと、②各施設の運営と建物全体の維持管理業務が重要となることから、様々な手法について比較検討し、令和5年度浦安市PPP推進委員会にて審査を行い、以下の手法に優位性があるとの回答があった。これにより、あらためて変更点を検証した結果、本手法を採用することとした。

- 事業手法は、建物を統括的に維持管理する長期包括委託とし、各施設運営を直営又は指定管理者制度等を導入する
- 事業期間は、長期包括委託を5年、指定管理者制度等は各施設の特性に合わせた適切な期間とする

