

1. 管理運営方式の検討

福島駅前交流・集客拠点施設整備基本計画

多様な交流・にぎわいを創出するふくしまコンベンション

市民活動の拠点

にぎわい創出の拠点

コンベンション機能の強化

 施設目的を達成するため 何よりも管理運営主体が重要

- ・施設の物的管理だけでなく、催事の企画運営、まちなかイベントとの連携などソフト面に強い管理運営主体が必要
- ・特に学会や国際会議などのコンベンション機能については、誘致、開催準備、宿泊・アフターコンベンションなど、高度かつ多様な業務をこなせる管理運営主体が重要
- ・県外事業者も含めた管理運営主体を検討

施設運営に民間の専門性や創意工夫を
最大限に活用できる管理運営方式の導入



指定管理者制度 + α

開業2～3年前の早期の催事誘致や、
施設運営準備が必要であることから、
令和5年度中に管理運営主体の選定



EOI (Early Operator Involvement) 方式の導入

早期に管理運営主体を選定し
施設理念を共有しながらともに準備を行う方式

1. 管理運営方式の検討

令和3年度 管理運営手法検討業務委託 民間サウンディングによる市場調査結果

調査結果に基づく市の考察

- 催事などの誘致・営業期間、専門職の安定的な雇用などを勘案し、長期の管理運営業務期間が理想
→事業期間は、道の駅と同様に指定管理期間10年を想定
- 行政財産をより柔軟に活用することで、収益を拡大することが期待できる
→行政財産の利活用を認める
【指定管理者制度】目的外使用許可は可能だが、条例で事前に柔軟かつ詳細な設定は難しい
【公共施設等運営権制度】使用貸借等により、第三者への貸付も可能（デジタルサイネージなどによる広告収入など）
- 修繕・設備更新業務は、その範囲を拡大することで効率的かつスピード感を持って進めることができる
→修繕や設備更新業務などについて、運営事業者に自由度を与える
【指定管理者制度】部分的な修繕や軽微な改修など、小規模なものは実施可能
【公共施設等運営権制度】運営事業者の目線とタイミングにより、迅速に予防修繕や中規模修繕などを実施可能
- 収益性の観点から制約は出来るだけ排除してほしい
→公の施設としての一定の制約は必要となるが、収益性も重要 柔軟性を与え、収益をあげる工夫を促し、市負担削減が可能
- 開業2～3年前から催事誘致など準備業務を実施したい
→早期に管理運営主体を選定し、市と施設理念を共有しながら、準備（需要・施設利用と供給・施設貸出のバランス・経営の観点から最適な利用料金や予約方法等の検討など）を行う ⇒ 【EOI】

 指定管理者制度を基本に、さらに民間の創意工夫を生かす管理運営方式
福島型管理運営方式の採用

1. 管理運営方式の検討

福島型管理運営方式

- ☞ 指定管理者制度を基本に、**運営事業者の自由度を高める制度を併用**
⇒ **公の施設としての公共性を確保**したうえで、**民間の専門性や創意工夫を生かすことが可能**
- ☞ **早期に管理運営主体を選定し、市と施設理念を共有しながら、ともに開業準備を行う**
⇒ **開館直後からスタートダッシュ**で、**交流・集客機能を発揮することが可能**

指定管理者制度

+

α

公共施設等運営権制度
(運営権対価 *円)

×

E0I

早期からの
運営者の関与

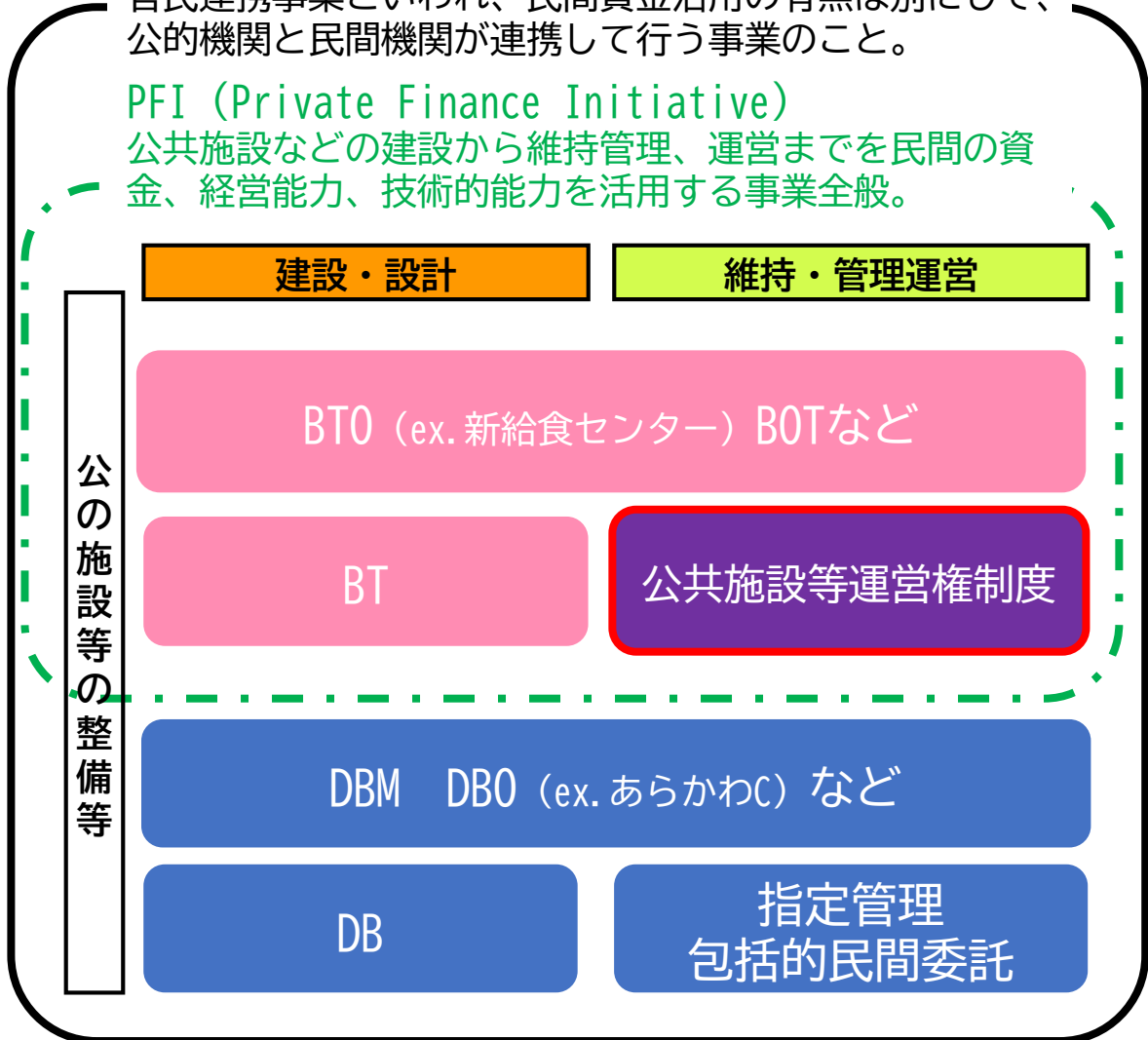
※公共施設等運営権とは

2. 公共施設等運営権制度

公共施設等運営権制度の関係図とスキーム

PPP (Public Private Partnership)
官民連携事業といわれ、民間資金活用の有無は別にして、公的機関と民間機関が連携して行う事業のこと。

PFI (Private Finance Initiative)
公共施設などの建設から維持管理、運営までを民間の資金、経営能力、技術的能力を活用する事業全般。



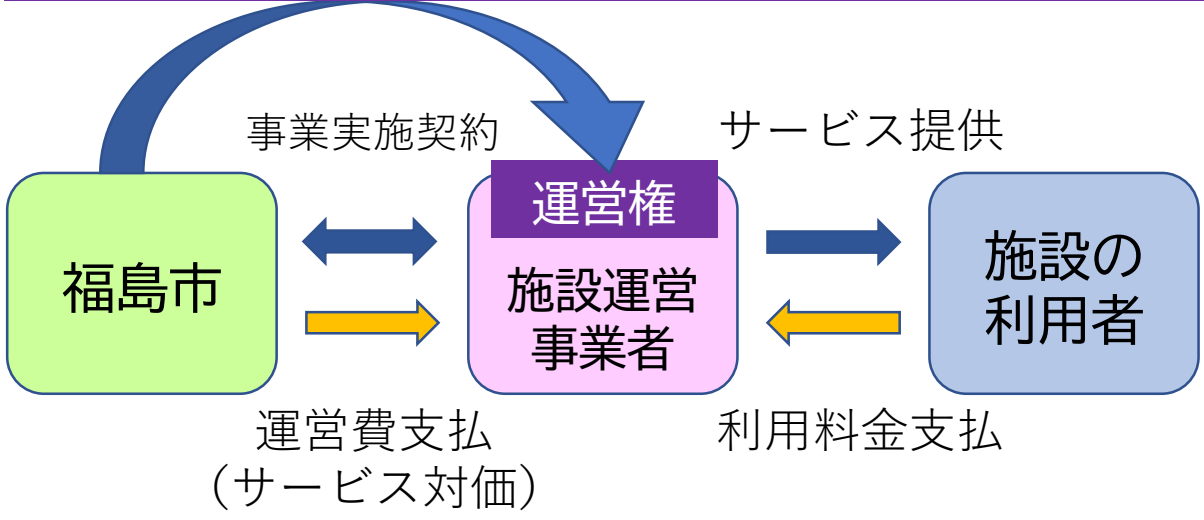
公共施設等運営権制度

⇒公共施設の運営（企画運営、市民へのサービス提供、施設維持管理等）を行う権利を、運営事業者に設定する制度

※ハード整備を伴わないPFI手法のひとつ（平成23年のPFI法改正により導入された制度）

※運営権に「値段をつける場合」と「値段をつけない場合」のどちらも認められる … 運営権対価 *円

運営権を設定⇒運営事業者の自由度を高める



⇒本施設では、お金の流れは指定管理者制度と同じ

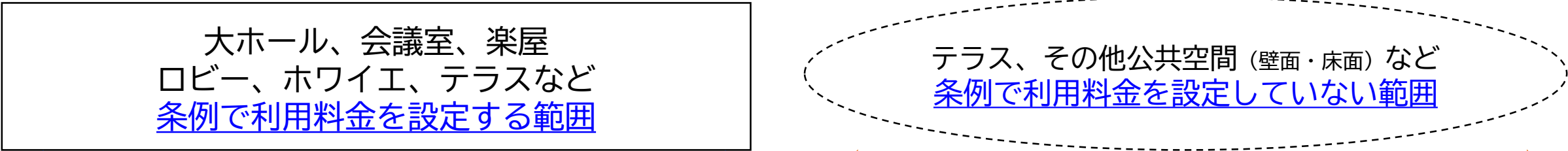
2. 公共施設等運営権制度

指定管理者制度では実施できない部分を補うことができる

		指定管理者制度	公共施設等運営権 (+α)	福島型管理運営方式 (指定管理者制度+α)
法的根拠		地方自治法	PFI法	地方自治法 + PFI法
条例の制定		必要	必要	必要
公の施設の使用許可		○	×	○
行政財産の利活用		○ (目的外使用を受ければ可)	○ (使用貸借等を受ければ可)	○ (使用貸借等を受ければ可)
行政財産の第三者への貸付		×	○ (使用貸借等を受ければ可)	○ (使用貸借等を受ければ可)
民間に任せられる 業務の範囲	改築・改修 (小規模修繕を除く)	×	○	○
	利用料金の収受	○	○	○
	管理運営	○	○	○
利用料金の設定		届出⇒承認が必要	届出のみ	届出のみ
権利等設定の対価の収受		明確な規定はなし	運営権対価として収受 可能 (無償とすることも可能)	運営権対価として収受 可能 (無償とすることも可能)
サービス対価等の支払		指定管理料	サービス利用料	サービス利用料

メリット① 運営者の自由度を高め、収益機会を拡大（行政財産の活用など）

課題 行政財産について、イベント期間中の短期的な目的外使用や、当初に想定しないような活用の提案、第三者を巻き込んだ活用については実施しにくい。
よって、民間事業者は指定管理施設の行政財産をうまく活用したいが、制約があると感じている。



福島型管理運営方式（指定管理者制度 + 公共施設等運営権）

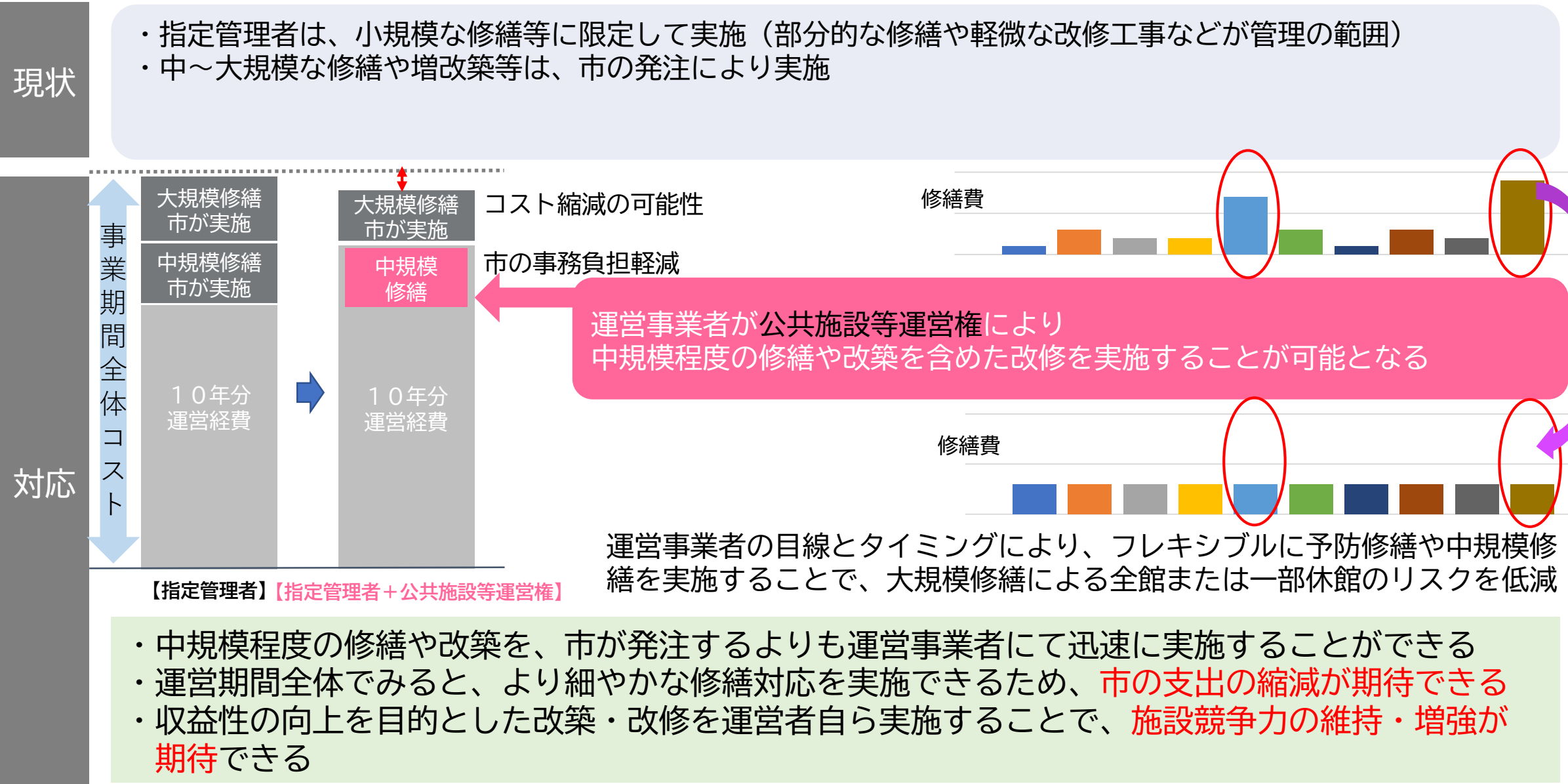
- 指定管理者が利用者へ施設の使用許可を与える
- 目的外使用許可により、行政財産活用が可能であるが、随時となると手続きが面倒（第三者への転貸は不可）
- PFI法の特例措置により、壁面や床面などについて市と運営事業者間で貸借が可能
- 市の承諾を得たうえで、第三者に転貸可能

対応 公共施設等運営権という『運営事業者の創意工夫を認める制度的な裏付け』があることで、より柔軟で自由度の高い企画やサービス提供が実施しやすくなる

↓

- 運営事業者公募にあたり、事業者の参入を促進できる
- 柔軟な行政財産活用により、利用者サービスの向上が期待できる
- 運営事業者の収入増加により、市負担の縮減が期待できる

メリット② 改築・改修の業務範囲を拡大



3.EOI（Early Operator Involvement）方式

施設管理・運営予定者の早期決定 令和11年度オープンに向け早期に開業前準備着手

EOI業務の想定	業務内容
コンベンション等誘致体制構築	MICEの効果的な誘致・推進体制について、市・外郭団体や公的団体、他の公共施設との役割分担・連携体制の検討など
内装設計・施工、設備検討	再開発組合の業務範囲に含まれない内装・設備の仕様検討など
什器備品選定	施設運営において、利用促進・サービス向上につながる什器や備品についての検討など
利用料金や予約方法等の検討	需要（施設利用）と供給（施設貸出）のバランス・経営の観点から最適な利用料金や予約方法等の検討など
営業・誘客活動	供用開始後の円滑な利用促進のため、供用開始前から営業・誘客活動の実施など
複合施設内の連携体制構築	複合施設の区分所有者としてのルール（法令順守（消防訓練等）、施設間協力事項（広報協力やその他）、搬出入ルール、共通経費の分担方法、有事の際の連絡体制等）の確認や協議など