

いわき芸術文化交流館PFI事業  
事後評価報告書



*Alios*

Iwaki Performing Arts Center  
いわき芸術文化交流館

令和5年度

# 目次

I. 事業の全体像	1
1. 事業概要	1
2. 事業スケジュール	3
3. 設計業務、建設・工事監理業務のモニタリング／完工確認	3
4. 維持管理・運營業務のモニタリング	4
5. 業務見直しの仕組み	5
6. 契約期間終了時の事務	5
II 事後評価の目的と検証内容	6
1. 目的	6
2. 事業検証	6
III 評価項目ごとの検証・分析	7
1. 財政的評価	7
■財政負担の縮減	7
■財政負担の平準化	8
2. 施設的評価	9
■大ホール、中劇場、小劇場	10
■カスケード、スタジオ、大・中リハーサル	11
■環境配慮	12
■修繕・更新の実施状況	13
■施設利用実績	14
a. 施設来館者数	15
b. ホール、劇場別入場者数	15
c. 利用形態別入場者数(全体)	16
d. ホール、劇場別利用形態別入場者数	17
(1)大ホール	17
(2)中劇場	18
(3)小劇場	19
(4)音楽小ホール	20
e. 練習室系統別入場者数	21
IV アンケート	22
■事業者へのアンケート	22
■利用者へのアンケート	23
V 評価のまとめ	24

いわき市文化交流施設整備等事業

Ⅰ. 事業の全体像

1. 事業概要	
(1) 施設名称	いわき芸術文化交流館
(2) 事業概要	<p>いわき芸術文化交流館は、<u>市民の創造的で多様な文化交流活動や、地域や世代を超えて人々が集い、憩い、まちの賑わいを生み出す新たなコミュニティの拠点</u>として整備された施設である。</p> <p>本事業を遂行するにあたり、<u>民間の資金力や技術的能力を活用し、施設整備、テナント運営業務、維持管理業務における効率的・効果的な業務遂行</u>による市の<u>財政負担の軽減等が図られること</u>を期待し、PFI事業として実施したものである。</p>
(3) 事業期間	平成16(2004)年12月21日～令和5(2023)年3月31日 ※平成20(2008)4月に第1次オープン 平成21(2009)5月に全館グランドオープン
(4) 事業方式	P F I ( B T O ) 方式
(5) 選定方式	公募型プロポーザル
(6) 事業主体	いわき文化交流パートナーズ株式会社 (構成：清水建設(株)、常磐開発(株)、福浜大一建設(株))
(7) 契約金額	当初 : 18,091,878,281円 事業終了時 : 18,105,490,532円 ※金利変動および消費税率改定に伴う変更
(8) 支払方法	設計施工 14,728,952,319円 維持管理 3,376,538,213円 設計施工分及び維持管理分それぞれを各年度分割払い
(9) V F M	特定事業選定時 : 11.6% 事業終了時 : 25.4%
(10) 事業範囲および業務内容の概要	<p>①事前調査業務 : 測量・地質・電波障害・周辺家屋影響・建物調査業務</p> <p>②設計業務 : 本施設の新築工事、別館の改修工事、平中央公園の改修工事、旧平市民会館の改修工事、文化センター大ホールの改修工事に係る設計業務</p> <p>③建設業務 : 本施設の新築工事、平市民会館の改修工事、電波障害対策工事等、備品等移転業務</p> <p>④工事監理業務 : 新築工事及び改修工事に係る工事監理業務</p> <p>⑤維持管理業務 : 建築・建築設備・舞台設備の保守管理業務 清掃業務、植栽・外構維持管理業務、警備業務</p> <p>⑥テナント運営業務 : 物販店舗、飲食店舗等のテナント運営業務</p>

(11) 施設の概要

【本館】

所在地 : 福島県いわき市平字三崎1番地の6

床面積 : 25,162.35㎡ 構造 : RC・一部(S/SRC)造

諸室構成 : 大ホール、中劇場、小劇場、大リハーサル室、中リハーサル室  
スタジオ1~4、キッズルーム、テナント、その他諸室

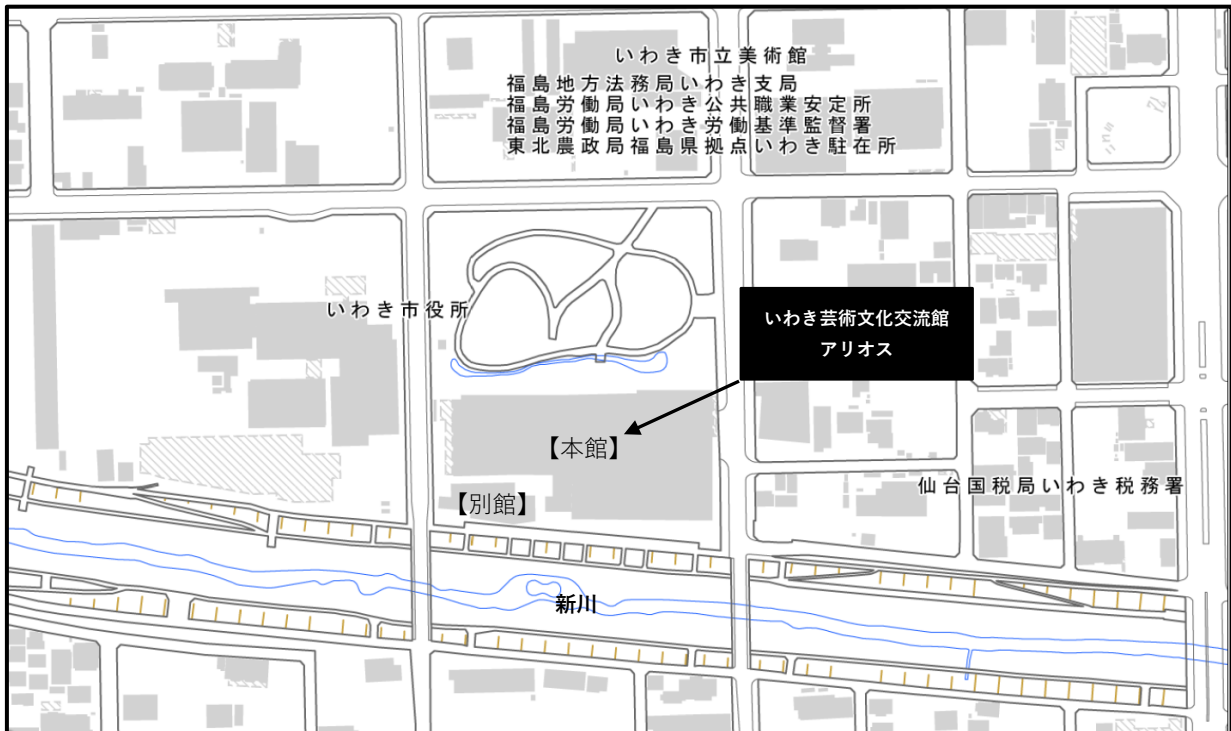
【別館】

所在地 : 福島県いわき市平字三崎1番地の6

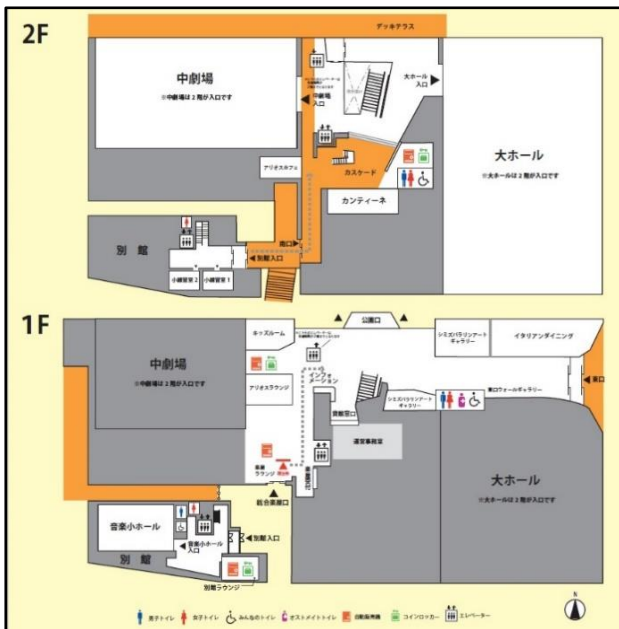
床面積 : 2,394.12㎡ 構造 : RC造

諸室構成 : 音楽小ホール、小練習室1~4、中練習室1~2、稽古場1~4

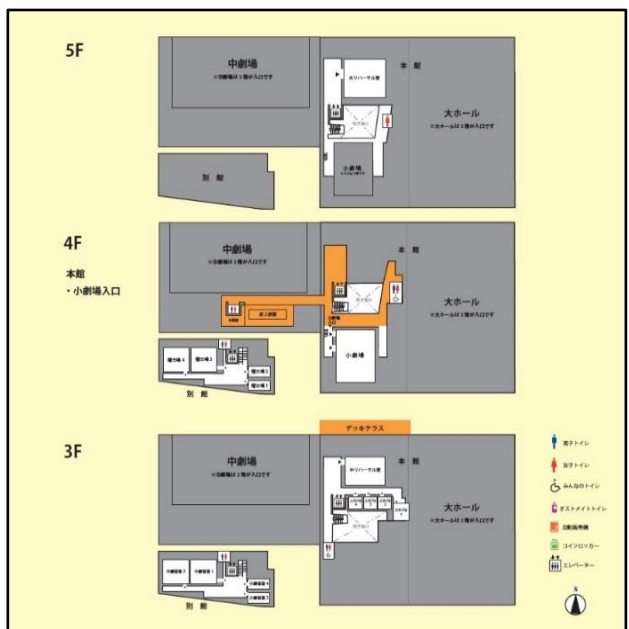
≪施設位置図≫



≪施設配置図≫ 【平面図1, 2階】



【平面図3, 4、5階】



2. 事業スケジュール	
実施方針の公表	平成15年 9月
特定事業の選定	平成16年 1月
募集要項の公表	平成16年 1月
優先交渉権者の決定	平成16年 8月
仮契約締結	平成16年11月
本契約	平成16年12月
設計・建設開始	平成17年 1月
維持管理開始（1次）	平成20年 4月
維持管理開始（2次）	平成21年 5月
事業期間終了	令和5年3月31日

3. 設計業務、建設・工事監理業務のモニタリング／完工確認		
(1) モニタリング方法及び内容		<b>【事業契約書】</b>
設計業務	<p>事業者は基本設計が完成した段階及び実施設計が完成した各段階で、基本設計図書及び実施設計図書を、速やかに市に提出し確認を受ける。市は、提出された設計図書が本契約、募集要項等、事業者提案書類及び市と事業者間の協議による合意事項に従っていないまたは仕様に満たないと判断した場合は、事業者と協議の上、事業者の負担において設計図書の修正を求めることができる。</p>	
建設・工事 監理業務	<p>事業者は建設状況について、月に1回以上市に対し説明を行う。市は、施設の建設状況及び品質管理について、事業者または建設者に対して説明を求めることができ、必要に応じて建設現場において乙の立会いの上確認する。</p> <p>《中間検査》</p> <p>事業者は、施設が募集要項等、設計図書及び事業者提案書類に従い建設されていることを確認するために、建設工事の実施期間中の節目となる時期に、各施設のそれぞれについて中間検査を実施、その結果を市に報告する。</p> <p>《完成検査》</p> <p>事業者は各施設のそれぞれが完成した後速やかに完成検査を行い、市に報告する。市は報告を受けてから30日以内に完成検査を行うこととし、完成検査の結果、設計図書等の内容に適合していないことが判明した場合、事業者に対して是正を求める。</p>	
(2) モニタリング結果に伴う措置等		
	事業契約書・要求水準書等の規定	実施結果
業務改善等要求措置	○是正の要求	該当なし
サービス対価の減額等	○引渡しの遅延による減額(違約金)	該当なし

4. 維持管理・運營業務のモニタリング		
(1) モニタリング方法		【事業契約書】
日常モニタリング	事業者が毎日業務日報を作成し、保管。 市は必要に応じて内容を確認。	
定期モニタリング	毎月、半期、年間毎に報告書を作成し、市に提出。 市は内容を確認するほか、施設巡回、業務監視、事業者に対する説明要求、立会い等を行う。 モニタリングの結果、維持管理業務要求水準未達成が確認された場合、その未達成の度合に応じてペナルティポイントを課し、ポイントに応じて対価の減額を行う。	
随時モニタリング	市が必要と認めるときに、施設巡回、業務監視、事業者に対する説明要求、立会い等を行う。 モニタリングの結果、維持管理業務要求水準未達成が確認された場合、その未達成の度合に応じてペナルティポイントを課し、ポイントに応じて対価の減額を行う。	
(2) モニタリング項目（主なもの）		【事業契約書】
建築物保守管理	適正な性能及び機能を保つこと。 法定点検・定期点検の実施。 修繕等が必要な場合は、調査・診断を行い、修繕を実施。	
建築設備保守管理	適正な性能及び機能を保つこと。 法定点検・定期点検の実施。 修繕等が必要な場合は、調査・診断を行い、修繕を実施。	
舞台設備保守管理	適正な性能及び機能を保つこと。 修繕・更新等が必要な場合は、調査・診断を行い、修繕を実施。	
清掃業務	施設清掃、外構清掃、害虫駆除	
植栽・外構維持管理	植栽の剪定等を行い、良好な状態を維持。 舗装・埋設配管等の適正な維持。	
警備業務	敷地内の財産の保全及び出入者への対応。 24時間365日の警備（機械警備可）。 巡回及び不審者・不審物への対応。	
(3) モニタリング結果に伴う措置等		【事業契約書】
	事業契約書・要求水準書等の規定	実施結果
業務改善要求措置	○是正の要求	該当なし
サービス対価の減額等	施設利用者が本施設を利用する上で明らかに支障ある場合、または利便性を欠く場合は、ペナルティポイントの加算によるサービス対価の減額をする。	該当なし

5. 業務見直しの仕組み		【事業契約書】
	事業契約書の規定	実施状況
	法令制度の新設若しくは改正、又は不可抗力その他合理的な理由により、維持管理業務要求水準の変更の必要が生じた場合は、市又は事業者は維持管理業務要求水準の変更を相手方に請求することができる	該当なし

6. 契約期間終了時の事務		【事業契約書】
契約終了時の事務	本契約が終了した場合、（維持管理業務に関する部分のみが解除された場合を含む）において、本件土地又は本件施設内に事業者が所有又は管理する材料、器具、仮設物その他の物件（事業者の業務を受託し又は請け負う者等が所有又は管理する物件を含む）があるときは、事業者は当該物件等を直ちに撤去し、市の確認を受けなければならない。事業者は、本契約の全部又は一部が終了する場合は、市または市の指示する者に、本契約の終了にかかる維持管理業務の必要な引き継ぎを行わなければならない。	

## II 事後評価の目的と検証内容

### 1. 目的

本PFI事業は、令和5年3月31日に契約期間の満了を迎えた。15年間に及んだPFI事業の検証・分析を行うことで、事業開始時点での本市の狙いが達成されたかについて適切に評価する必要がある。また、評価結果を公表することで、他の同種事業の計画や調査等に反映し、公共事業の効率性の向上を図ることを目的とする。

なお、令和5年4月1日以降は、包括的民間委託及び一部直営により運営を行っている。

事後評価の基本的な考え方としては、内閣府が令和2年2月に下記のように示している。

○基本的な考え方(内閣府「PFI事業の事後評価等に関する基本的な考え方」 P.1)【抜粋】

- (1) 公共施設等の管理者等は、PFI事業の完了にあたって、財政負担の軽減やサービスの向上などのPFI手法を導入することによって達成しようとした事業目的が達成されたかについて、事後評価等を実施することにより適切に評価する必要がある。
- (2) 事後評価等の結果については、その後、当該施設の運営・活用方法等の改善に活かされるとともに、類似事業を新たに実施しようとする管理者等にとっても参考となることを十分に意識し、客観性、中立性、透明性が確保されたものとなるよう努める必要がある。
- (3) PFI事業の事後評価等にあたっては、従来 of 事業評価の体制等に加えて、特別な手続き・体制等は必ずしも必要ではなく、PFI事業におけるモニタリング(「モニタリングに関するガイドライン」参照)による情報収集やその評価体制を活用しつつ、必要に応じ評価項目等を追加し、実施することが効率的である。

### 2. 検証内容

本事業のこれまでの実績や現状の確認、モニタリング結果等を整理した上で、以下の項目を検証し事業の評価を行うこととする。

評価の視点	評価項目	確認内容
財政的評価	・平準化の実現具合 ・事業選定時、事業終了時点でのVFM評価比較	・財政負担の平準化 ・財政負担の縮減効果の確認
施設の評価	・建物の設計、施工状況 ・修繕等の実施状況 ・施設の利用状況	・民間事業者の技術的ノウハウの反映状況 ・要求水準書に基づく施設 ・施設の維持管理状況 ・建物の健全性



### Ⅲ 評価項目ごとの検証・分析

#### 1. 財政的評価

##### ー背景ー

本市では、多くの市民に「高度な芸術に触れる機会」や「多様で創造的な文化交流活動を実践する機会」を提供できる文化交流施設の整備に向け、平成13年度において、学識経験者やまちづくりに造詣の深い方々からなる「いわき市文化施設整備検討懇談会」を中心に検討を重ね、翌年平成14年度には「いわき市文化交流施設整備基本構想・基本計画」を策定し、「いわき市文化交流施設整備に係るPFI導入可能性調査」の結果を受け、PFI事業を推進した。

事業の選定に当たっては、PFIとして実施することにより、公共施設等の建設、維持管理及び運営が効率的かつ効果的に実施され、公共サービスが同一の水準にある場合において、事業期間全体を通じた公的財産負担の縮減を期待することができること等を選定の基準とし、その判定方法としてVFM(従来方式とPFI方式の事業期間全体を通じた公的財政負担額の比較)により評価を行い、財政負担の軽減が見込めることからPFIの採用に至った。

##### ■財政負担の縮減

財政負担の縮減について、VFM評価方法を用いて検証を行う。市が自ら事業を実施する従来方式(PSC)と、民間のノウハウや資金力を活用するPFI方式を比較することで、市の財政負担の縮減が図れたか確認する。

##### ーVFMによる評価結果ー

	特定事業選定時点(H16.1)	事業終了時点(R5.3)
従来方式(PSC)	23,284百万円	23,284百万円
	(現在価値額) 17,266百万円	(現在価値額) 17,266百万円
PFI方式(LCC)	21,460百万円	18,105百万円
	(現在価値額) 15,266百万円	(現在価値額) 12,879百万円
PFI方式による削減額	1,824百万円	5,179百万円
	(現在価値額) 2,000百万円	(現在価値額) 4,387百万円
VFM	7.8%	22.2%
	(現在価値額) 11.6%	(現在価値額) 25.4%

PSC:公共が自ら実施する場合の、事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額

LCC:PFI事業で実施した場合の、事業期間全体を通じた公的財政負担額

VFM:支払いに対して最も価値の高いサービスを提供するという考え方にに基づき、LCCがPSCを下回れば、PFI事業にVFMがあることになる

現在価値額:複数年にわたる事業の経済的価値を比較するために、金利等を考慮しない額

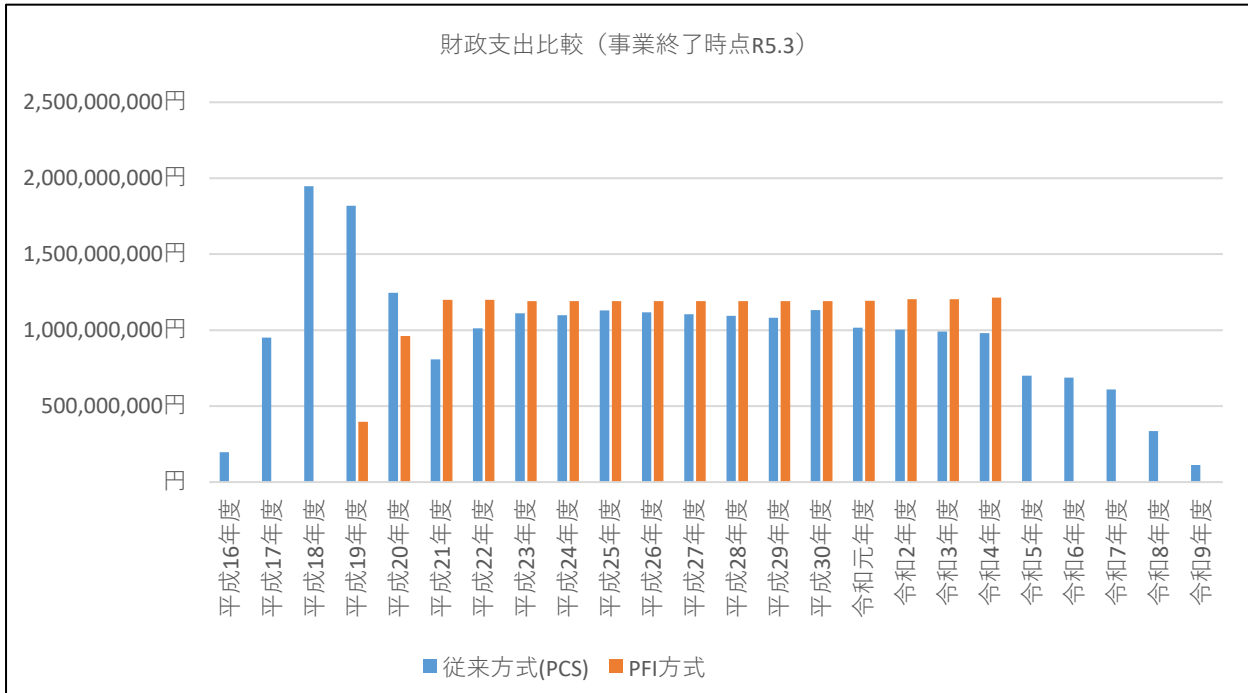
上表のとおり、特定事業選定時においては従来方式23,284百万円に対して、PFI方式では21,460百万円であることから、市の財政負担が約18億円程度縮減が図れる見込みであったことが分かる。それに対して事業終了時点では、従来方式23,284百万円に対してPFI方式の18,105百万円であることから、約52億円(22.2%)の縮減が図れたこととなり、当初の目的の一つでもある財政負担の縮減は達成されたものと言える。

なお、VFMの一般的な考え方には現在価値額に換算し比較することとされている。これは、PSCとPFIでは費用の発生する時期が異なるため、それぞれの手法で金利等に差が生じることから、その差をなくし比較することが重要とされているためである。その結果、現在価値額に換算した場合、事業終了時点で約43億円、VFM比較でいうと25.4%の縮減が図れたこととなる。

## ■ 財政負担の平準化

つぎに、PFIの大きな特徴の一つとして、財政支出の平準化がある。市が自ら事業を実施する場合に直近で発生するはずであった費用を、民間資金を活用することで、将来に繰り延べて支出することが可能である。突出した財政支出を防ぐことができ、財政の健全化に寄与する。

事業選定時点での市の費用支出状況を可視化したものが下記のグラフである。



事業終了時点における財政支出の平準化結果

従来方式については、起債を充てることによりある程度の平準化が図れているものの、建築工事の引渡し年度(平成18～20年度)が特に大きく、また、起債の元金及び金利の償還のため長期に渡り財政負担を強いられることとなる。さらに、トータルコストではPFI方式と大きな差が生じるため、市の財政の健全化を考慮した場合、やはりPFI方式の方がメリットがあると言える。

## 2. 施設の評価

本施設は、設計・施工から維持管理に至る業務がPFI事業者の業務内容となっており、施設の引渡しから契約期間終了までの期間を通じて、要求水準書に示された性能を維持するため、維持管理業務計画書に基づき、施設の修繕・更新を行うこととなっている。

そこで、施設の設備等を含めた現状について評価を行うこととする。具体的には、施設・設備が要求水準を満たす施設となっているかを確認した上で、修繕・更新が必要な時期に適切に行われていたか確認する。また、人々が集い、憩い、まちの賑わいを生み出すコミュニティ拠点としての役割を果たしているか確認するため、施設利用者の実績から評価するものとする。

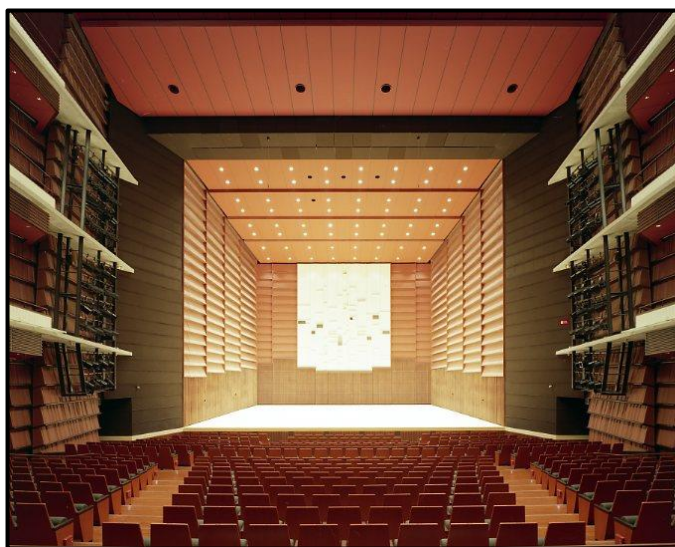
### 【要求水準書(抜粋)】

(1)	耐震性能	構造設計に用いる保有水平耐力は必要保有水平耐力の1.25倍以上とする。
(2)	基本性能のフレキシビリティ	将来の運用変更へ対応できるよう、柱及び耐力壁の位置を計画する等、フレキシビリティに富んだ構造計画とする。
(3)	メンテナンスの容易性	耐久性と保全・清掃の容易さを考慮し、用途、使用頻度、性能基準にあった内外装材及び設備システムを選択すること。特に太陽光発電と雨水利用は必須とする。
(4)	ライフサイクルコストの低減	負荷特性を考慮した建築・設備設計により、各種資源やエネルギーの効率的利用、熱損失の低減による負荷の抑制、太陽光発電・雨水利用等、自然エネルギーの活用等による省資源、省エネルギー化を進め、ライフサイクルコストの低減に努めること。
(5)	ユニバーサルデザインに配慮した施設計画	「ふくしまユニバーサルデザイン推進指針」「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律」「人にやさしいまちづくり条例」「いわき市福祉のまちづくり整備指針」等の基準を満足させることはもとより、高齢者、身体障害者、視・聴覚障害者を含めた全ての人が施設を円滑にできるように配慮した施設計画とし、「福島県やさしさマーク」の交付を受けること。
(6)	環境保全への配慮	建材の選択においては、揮発性有機化合物等の人体に害を及ぼす恐れのある化学物質やオゾン層破壊物質を含む建材の使用を避けるとともに、地球温暖化係数の高い温室効果ガスを排出する機器の使用を避けること。また、改修時や解体時の解体容易性や環境汚染防止に配慮すること。
(7)	各種ビル障害の回避	近隣に対する日照障害、電波障害、風害、光害等の防止に配慮すること。
(8)	防災・防犯安全計画	地震、台風、火災等の各種災害や盗難、家宅侵入等の各種犯罪に対する安全対策を計画すること。
(9)	周辺環境との調和	平中央公園を中心に、市民の新しいコミュニケーション拠点を象徴する「文化交流ゾーン」の景観を形成し、併せて周辺の街並みや新川水辺との調和を図ること。
(10)	「開かれた公共施設」としての意匠	広く市民に開かれた新しい公共施設としての意匠を建物の内部・外部において実現するとともに、市民の様々な活動の状況が外部にも伝わるような建築計画を目指すこと。

## ■施設評価

### 《大ホール》

大ホール側壁は、偏芯鎧状の曲面体で、全ての鎧型が同一形状となっていない複雑な断面形状のPC板を採用しており、低音のしっかりした反射と高音の優しい反射を得ることで最良の音環境（NC-15以下）を実現している。また、天井を一般的な吊り天井ではなく、鉄骨直付けにすることにより、東日本大震災の際も大きな被害がなく高い耐震性を確保している。



### 《中劇場》

客席とプロセニアムの額縁、照明ブリッジなどが移動可能という機構を採用しており、様々な形式の催事に対応することが可能である。また、客席や額縁のワゴンは空気圧を利用し浮かせることで、女性の運営スタッフでも軽々と移動することが可能である。



### 《小劇場》

黒を基調としており、いわゆる「ブラックボックス」となっている舞台は、コンパクトながらも演劇やダンスの公演、講演会など様々な用途で利用されている。客席は引き出し状に収納することも可能であり、平土間形式にも対応している。

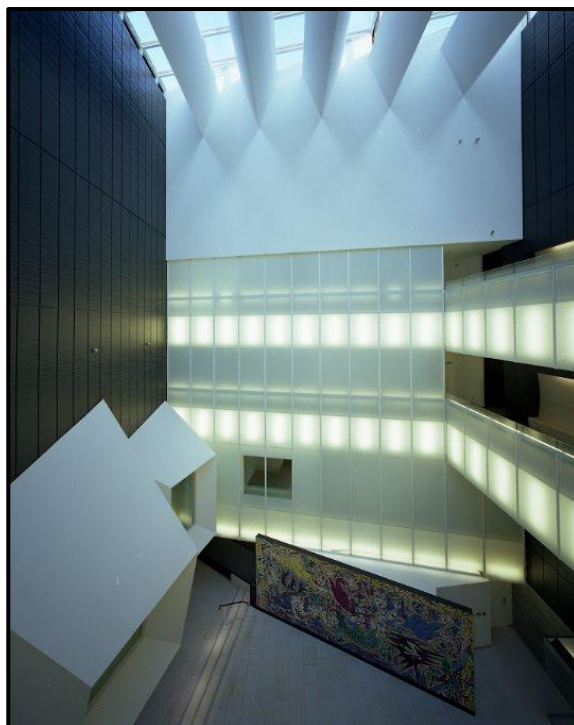


## ■施設評価

### 《カスケード》

施設中央に位置する4層吹抜けの交流ロビーは「カスケード」と名付けられ、天空から光が滝のように流れ落ちる居心地の良い空間を演出し、主要空間（大ホール、中劇場、小劇場、リハーサル室、スタジオ、別館音楽小ホール等）へのアクセスの中心地でもある。

共有エリアには点字ブロックや方向転換の必要のないエレベーターの設置など、ユニバーサルデザインに配慮した施設となっている。

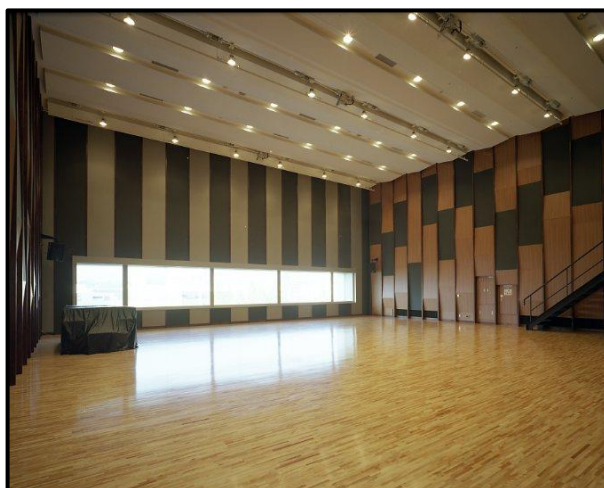


### 《スタジオ》

本館3階に位置するスタジオは全部で4部屋あり、十分な防音性能を備えていることから音漏れの心配はない。スタジオはカスケード部に出っ張る形で建設され、前面がガラス張りであることから本館を訪れた一般客もその様子を一部伺うことができるなど目立つ形状となっている。

### 《大・中リハーサル室》

大リハーサル室は幅・奥行ともに約15mを確保しており、吹奏楽や合唱など大人数でのリハーサル等に最適な空間となっている。中リハーサル室は壁一面に鏡とレッスンバーを完備しており、ダンスの練習などにも適している。大・中リハーサル室ともにカーテンをオープンにすれば自然光を取り入れることも可能である。



## ■施設評価

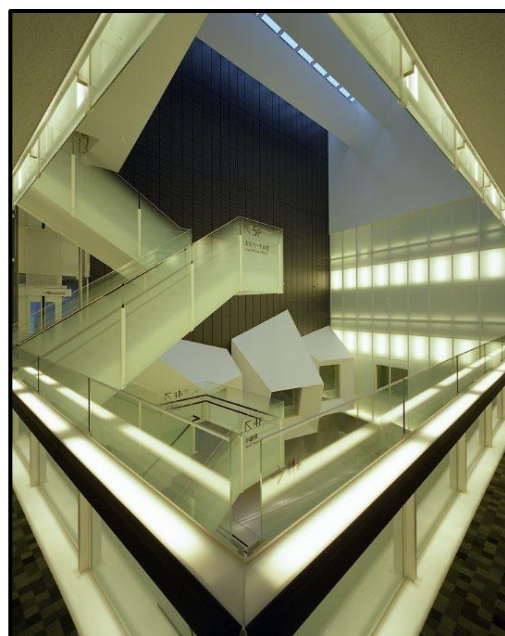
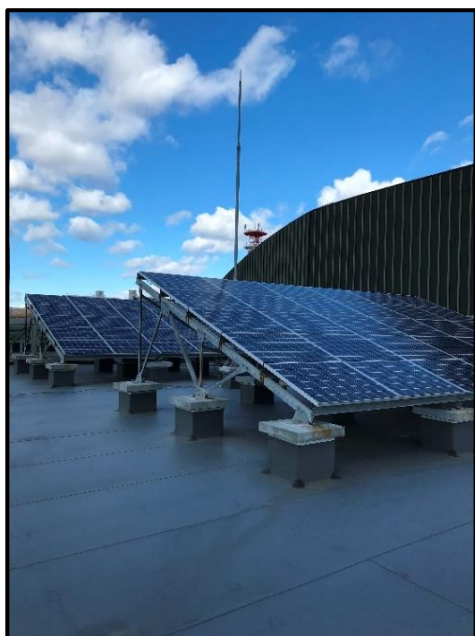
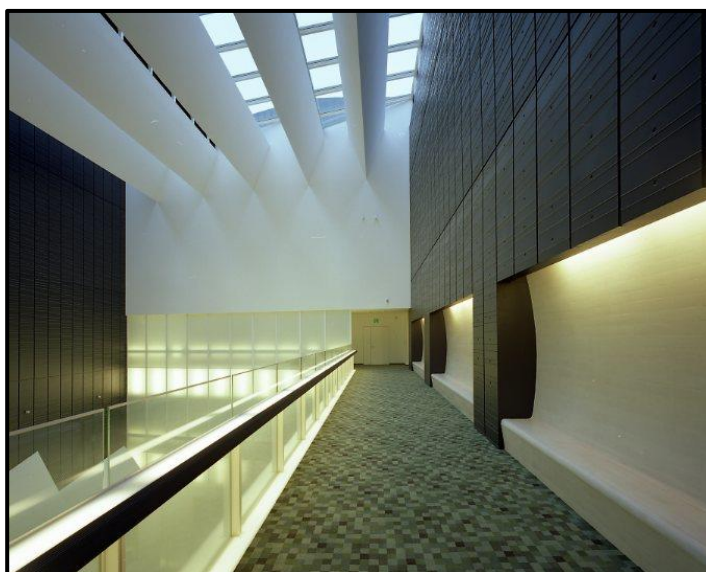
### 《環境配慮》

交流ロビーは直射光を制御したトップライトを設けることにより、熱負荷を低減した程よい自然光が降り注ぎ、日中の省電力化を図っている。一方で、悪天候の際は日中でも暗さを感じてしまうことから、照明設備の手動点灯が必要な場合がある。

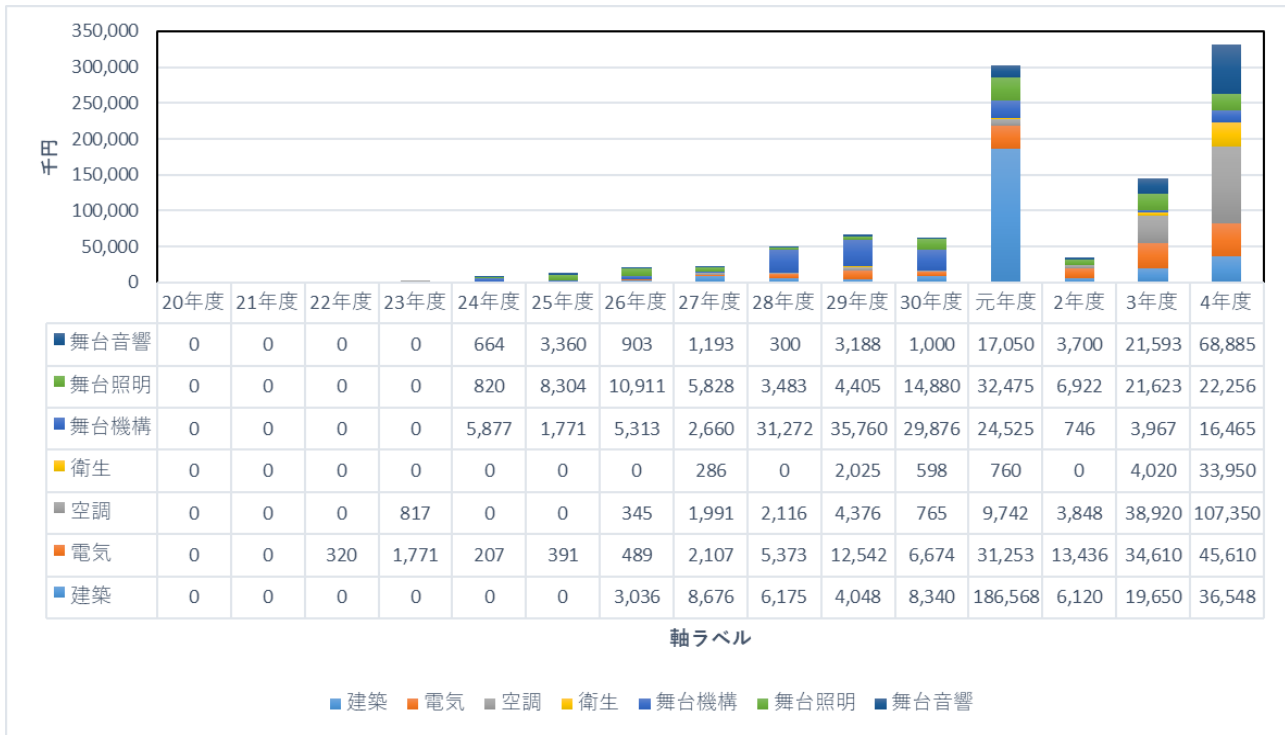
ホール・劇場の床冷暖房とゾーンに分けたエリア空調や、中劇場での可変方式を可能にした置換空調による効率的な空調システムを採用することにより高効率な空調管理を行っている。

本館では太陽光発電を設置しており、館内で消費される電力の一部を賄うことで省エネ対策を行っている。

また、場内の地下空間に貯水池を設け、雨水等を貯め込み、主に雑排水系統の水に利用することで水道使用量の縮減も図っている。



## ■修繕・更新の実施状況



P F I 事業における修繕実施集計表

上記はPFI期間(15年間)に修繕等に掛かった費用を示した図である。

傾向としては、当然ではあるが、時間が経過するごとに掛かる費用が増加傾向にあることが分かる。

また、特に目立つ令和元年度の建築費用、令和3～4年度の空調費用については、設備機器の更新が主な内容となっている。令和4年度には音響設備の重要機器である操作卓の更新も行われており、いずれも当初の計画通りの修繕実績である。本施設は予防保全を施設の維持管理の基本としているため、大きな事故や不具合が生じる前に修繕を行えたことは当初の計画が妥当であったと言える。

## ■施設利用実績

### a. 施設来館者数

図1・2の施設来館者数は、ホール・劇場への入場者、練習室等の利用者のほか散歩やレストランに立ち寄った方々など、施設全体の来館者数を示すものである。

開館以降は平成28年度の約96万人をピークに増加傾向にあったものの、令和2年2月からの新型コロナウイルス感染症の影響により令和2年度は約20万人まで極端に減少した。その後、令和4年度は約38万人まで回復したが、ピーク時と比較した場合、半数程度に止まっている。

※平成23年度は「東日本大震災」直後の年度。

(単位：人)

年度	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計	月平均
20年度	51,350	50,308	54,596	52,763	37,664	39,031	40,872	35,033	28,627	49,088	38,885	56,006	534,223	44,519
21年度	39,944	55,369	82,760	69,053	108,580	77,417	74,054	56,834	47,834	54,214	45,652	50,890	762,601	63,550
22年度	41,775	66,583	62,922	68,136	47,833	71,242	90,716	60,202	58,830	56,260	58,112	45,156	727,767	60,647
23年度	35,433	9,465	4,037	3,524	943	23,299	45,155	62,082	69,304	60,405	50,221	71,459	435,327	36,277
24年度	42,403	56,431	53,561	70,100	53,357	76,196	66,187	76,070	56,112	49,948	60,372	69,915	730,652	60,888
25年度	46,203	64,088	73,141	66,930	84,243	83,129	64,603	61,679	49,140	60,844	47,385	64,352	765,737	63,811
26年度	48,964	62,712	63,224	68,580	77,620	63,151	64,192	67,860	52,037	63,629	57,369	53,414	742,752	61,896
27年度	56,414	74,953	64,639	69,644	89,493	73,946	74,588	75,678	55,291	77,976	53,442	64,390	830,454	69,205
28年度	70,115	79,046	69,695	105,677	75,302	124,119	95,199	83,834	65,317	72,263	58,589	66,542	965,698	80,475
29年度	52,681	76,500	74,234	100,464	75,589	81,021	82,801	78,412	60,790	58,410	52,235	60,907	854,044	71,170
30年度	52,931	77,705	58,324	115,125	64,295	73,597	63,728	74,524	67,719	66,959	56,038	74,383	845,328	70,444
元年度	45,090	68,477	82,352	74,401	84,784	84,590	67,735	83,447	69,310	64,521	45,162	21,034	790,903	65,909
2年度	8,042	3,256	10,336	16,979	18,225	21,393	25,612	27,481	22,960	19,832	10,205	18,093	202,414	16,868
3年度	18,192	16,085	19,456	36,927	20,317	22,232	20,261	35,754	26,473	26,135	19,831	26,023	287,686	23,974
4年度	21,884	27,802	46,614	41,281	37,860	43,636	35,383	37,388	29,383	32,288	4,094	27,704	385,317	32,110
	合計												<b>9,860,903</b>	

図1 施設来館者数

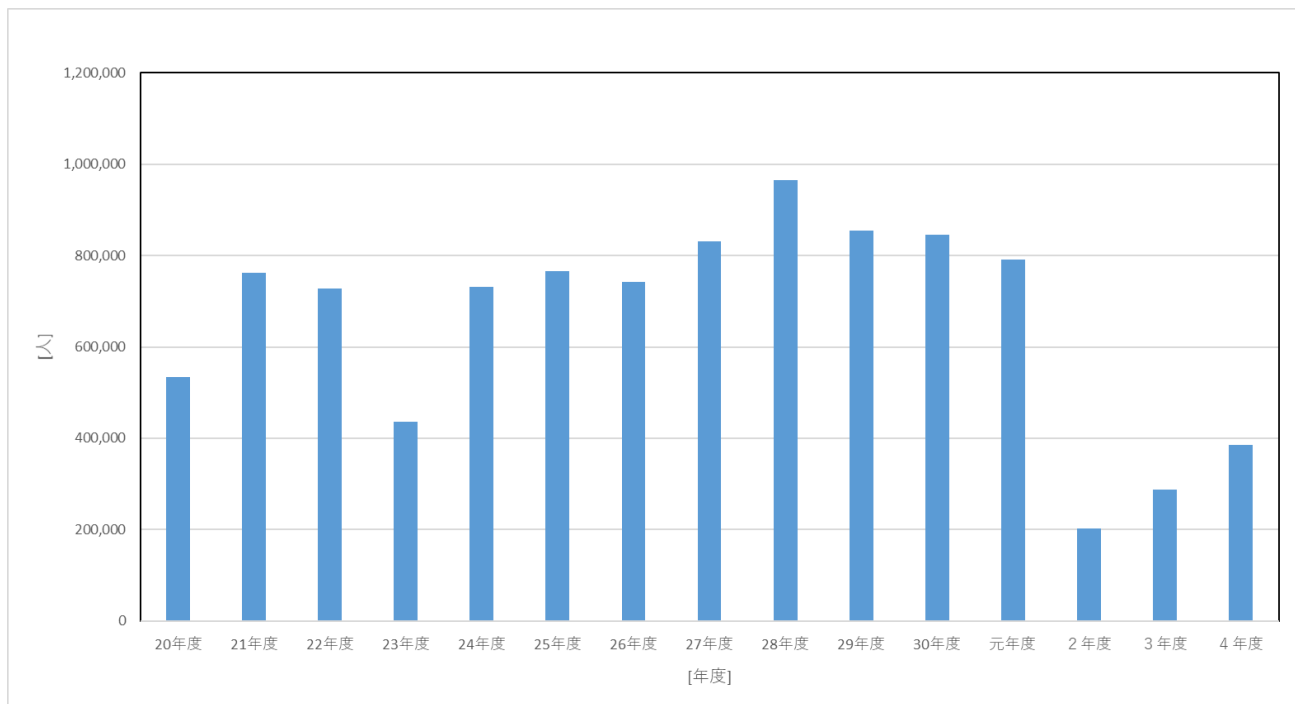


図2 施設来館者数推移



b. ホール、劇場別入場者数

図3, 4に示す表はホール、劇場別に集計した入場者数である。  
 東日本大震災の影響があった平成23年度と新型コロナウイルス感染症の影響があった令和2～4年度を除き、約18万人～22万人で推移している。  
 いずれの年度においても大ホールの入場者数が多数を占めている。次に中劇場、音楽小ホール、小劇場の順に入場者数が推移している。

	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度	累計
大ホール	164,560	138,169	138,727	71,215	156,166	164,614	159,552	158,140	158,027	137,993	140,170	125,945	15,753	44,652	46,533	1,820,216
中劇場	0	29,579	27,527	18,294	35,114	38,022	36,536	29,922	31,044	35,056	37,745	30,190	8,595	10,321	7,295	375,240
小劇場	10,367	11,920	10,758	5,029	11,682	9,928	10,319	9,993	12,100	12,799	11,879	10,045	597	1,943	3,970	133,329
音楽小ホール	14,129	14,443	13,640	6,090	13,932	14,824	11,876	14,336	14,383	14,433	14,379	12,529	4,251	5,451	6,453	175,149
合計	189,056	194,111	190,652	100,628	216,894	227,388	218,283	212,391	215,554	200,281	204,173	178,709	29,196	62,367	64,251	2,503,934

(単位:人)

図3 ホール、劇場別入場者数

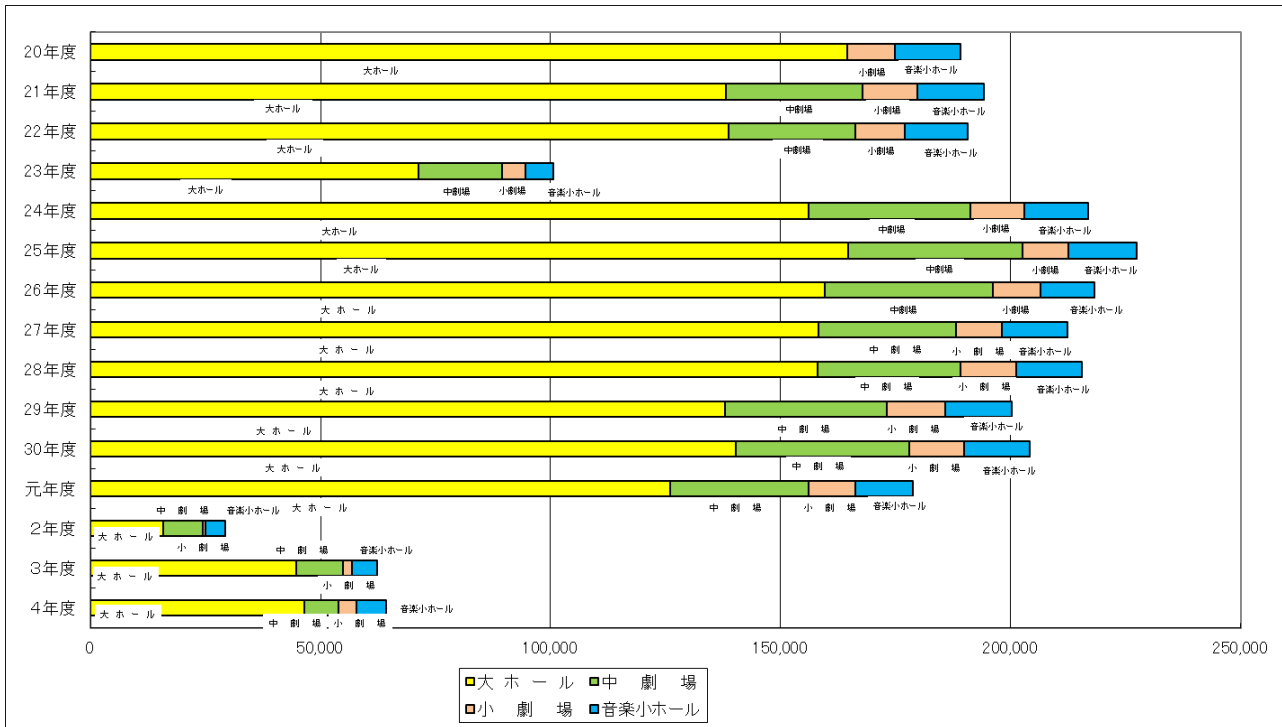


図4 ホール、劇場別入場者数推移

c. 利用形態別入場者数(全体)

図5, 6は利用形態別の入場者数(全体)を示すものである。利用形態については、下記のとおり、3種類に分けたものとする。

平成21年度と令和4年度を除き、①公演、②発表、③大会その他の順に利用者数の割合が多い。

■利用形態について

公演	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出演者・スタッフが主にプロ(イベンター)である公演</li> <li>・主に入場料金が有料である公演</li> </ul>
発表	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出演者、スタッフが主に一般市民(市民団体・サークル・学生)である公演</li> <li>・主に入場料金が無料である公演</li> </ul>
大会その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・式典、講演会や企業の研修など</li> <li>・芸術、文化に関するもの以外の利用</li> <li>・その他「公演」、「発表」に該当しないもの</li> <li>・簡易利用ではない本番(公演)がない利用(練習)</li> </ul>

(単位:人)

	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度	累計
公演	104,402	78,616	94,498	52,470	113,108	101,732	103,310	113,552	113,977	99,408	101,457	93,925	14,127	33,644	24,292	1,242,518
発表	62,568	84,338	63,879	32,923	78,622	86,908	69,046	68,436	67,558	76,224	81,576	63,807	13,424	16,272	30,301	895,882
大会	22,086	31,157	32,275	15,235	25,164	38,748	45,927	30,403	34,019	24,649	21,140	20,977	1,645	12,451	9,658	365,534
合計	189,056	194,111	190,652	100,628	216,894	227,388	218,283	212,391	215,554	200,281	204,173	178,709	29,196	62,367	64,251	2,503,934

図5 利用形態別入場者数(全体)

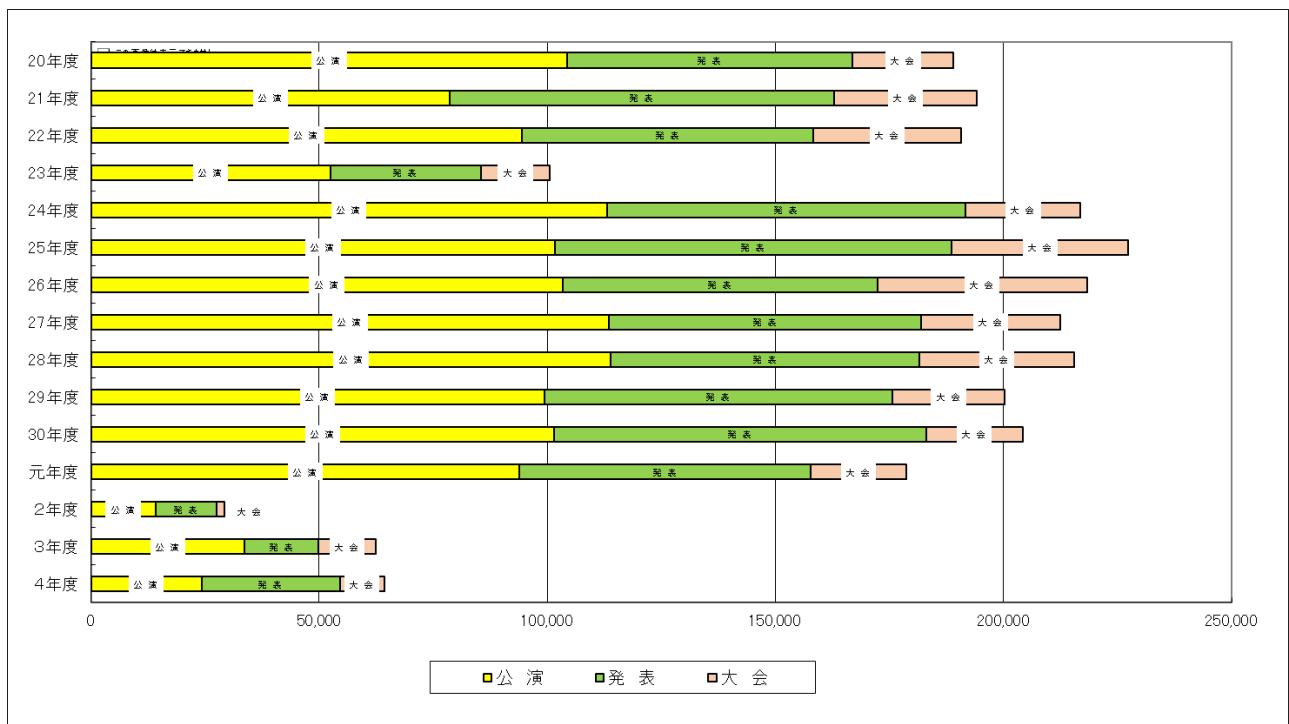


図6 利用形態別入場者数(全体)推移

d. ホール、劇場別利用形態別入場者数

(1)大ホール

(単位:人)

	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度	累計
公演	96,563	59,037	73,250	40,670	87,642	73,385	75,590	90,850	89,659	70,742	74,660	71,955	7,990	25,724	18,322	956,039
発表	48,800	53,480	44,865	18,910	47,190	60,480	45,862	44,440	44,490	51,550	51,710	40,633	6,488	8,150	19,550	586,598
大会	19,197	25,652	20,612	11,635	21,334	30,749	38,100	22,850	23,878	15,701	13,800	13,357	1,275	10,778	8,661	277,579
合計	164,560	138,169	138,727	71,215	156,166	164,614	159,552	158,140	158,027	137,993	140,170	125,945	15,753	44,652	46,533	1,820,216

図7 大ホール利用形態別入場者数

(単位:%)

大ホール	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度
公演	58.7	42.7	52.8	57.1	56.1	44.6	47.4	57.4	56.7	51.3	53.3	57.1	50.7	57.6	39.4
発表	29.7	38.7	32.3	26.6	30.2	36.7	28.7	28.1	28.2	37.4	36.9	32.3	41.2	18.3	42.0
大会	11.7	18.6	14.9	16.3	13.7	18.7	23.9	14.4	15.1	11.4	9.8	10.6	8.1	24.1	18.6

図8 大ホール利用形態別入場者割合

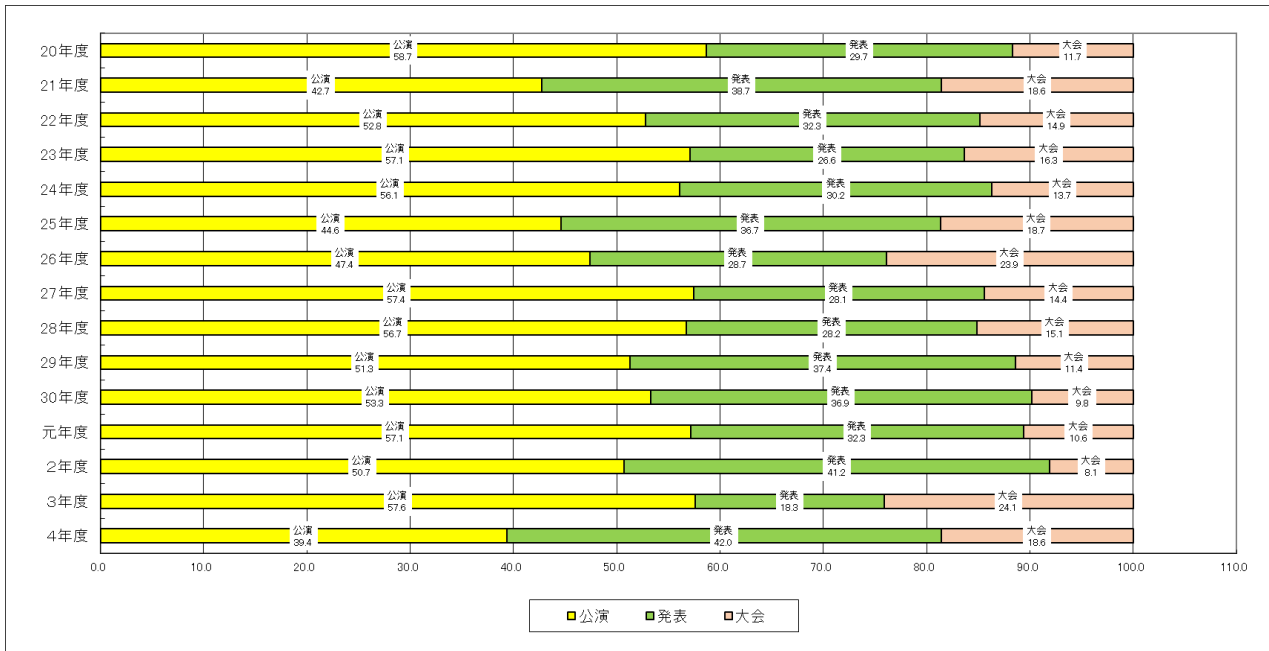


図9 大ホール利用形態別入場者割合推移

(2)中劇場

(単位:人)

	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度	累計
公演	0	10,610	12,939	8,507	16,029	19,637	21,689	15,280	14,234	17,766	15,990	12,273	4,655	4,718	1,830	176,157
発表	0	15,202	6,768	7,817	16,935	13,308	11,510	10,537	10,810	11,480	16,787	13,640	3,690	4,540	5,100	148,124
大会	0	3,767	7,820	1,970	2,150	5,077	3,337	4,105	6,000	5,810	4,968	4,277	250	1,063	365	50,959
合計	0	29,579	27,527	18,294	35,114	38,022	36,536	29,922	31,044	35,056	37,745	30,190	8,595	10,321	7,295	375,240

図10 中劇場利用形態別入場者数

(単位:%)

中劇場	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度
公演	0.0	35.8	46.9	46.4	45.5	51.5	59.3	51.0	45.8	50.6	42.3	40.6	54.1	45.6	25.0
発表	0.0	51.4	24.6	42.7	48.2	35.0	31.5	35.2	34.8	32.7	44.5	45.2	42.9	44.0	69.9
大会	0.0	12.7	28.4	10.8	6.1	13.4	9.1	13.7	19.3	16.6	13.2	14.2	2.9	10.3	5.0

図11 中劇場利用形態別入場者割合

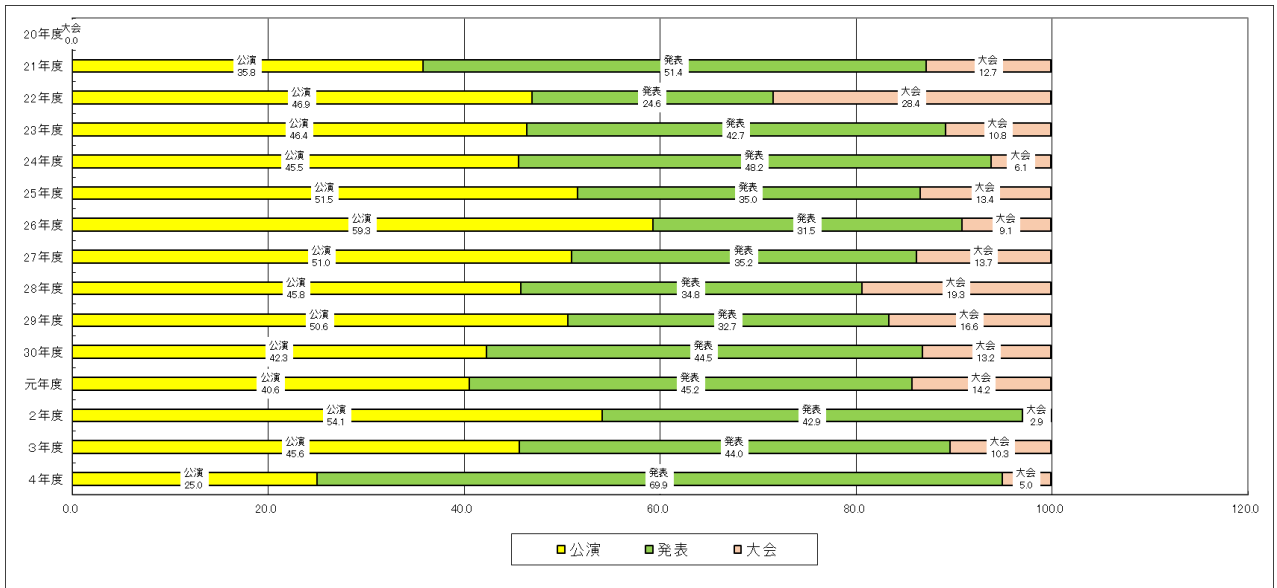


図12 中劇場利用形態別入場者割合推移

### (3)小劇場

(単位:人)

	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度	累計
公演	4,370	5,323	3,839	1,353	5,713	4,763	3,729	3,610	4,979	5,730	5,364	5,621	545	1,482	3,050	59,471
発表	4,128	5,419	3,406	2,216	5,519	2,943	3,380	4,385	4,340	5,559	5,013	2,645	52	161	720	49,886
大会	1,869	1,178	3,513	1,460	450	2,222	3,210	1,998	2,781	1,510	1,502	1,779	0	300	200	23,972
合計	10,367	11,920	10,758	5,029	11,682	9,928	10,319	9,993	12,100	12,799	11,879	10,045	597	1,943	3,970	133,329

図13 小劇場利用形態別入場者数

小劇場	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度
公演	42.2	44.7	35.7	26.9	48.9	48.0	36.1	36.1	41.1	44.8	45.2	56.0	91.3	76.3	76.8
発表	39.8	45.5	31.7	44.1	47.2	29.6	32.8	43.9	35.9	43.4	42.2	26.3	8.7	8.3	18.1
大会	18.0	9.9	32.7	29.0	3.9	22.4	31.1	20.0	23.0	11.8	12.6	17.7	0.0	15.4	5.0

(単位:%)

図14 小劇場利用形態別入場者割合

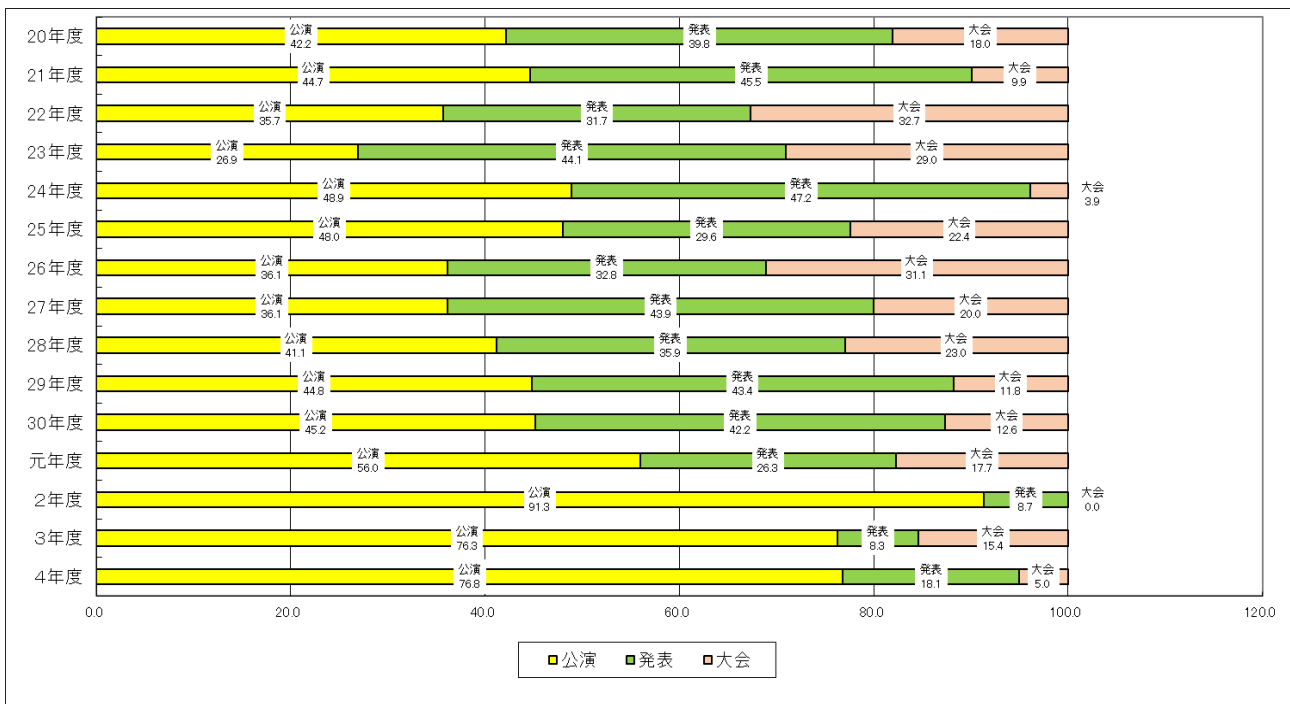


図15 小劇場利用形態別入場者割合推移

#### (4)音楽小ホール

(単位:人)

	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度	累計
公演	3,469	3,646	4,470	1,940	3,724	3,947	2,302	3,812	5,105	5,170	5,443	4,076	937	1,720	1,090	50,851
発表	9,640	10,237	8,840	3,980	8,978	10,177	8,294	9,074	7,918	7,635	8,066	6,889	3,194	3,421	4,931	111,274
大会	1,020	560	330	170	1,230	700	1,280	1,450	1,360	1,628	870	1,564	120	310	432	13,024
合計	14,129	14,443	13,640	6,090	13,932	14,824	11,876	14,336	14,383	14,433	14,379	12,529	4,251	5,451	6,453	175,149

図16 音楽小ホール利用形態別入場者数

音楽小ホール		(単位:%)													
	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度
公演	24.6	25.2	32.8	31.9	26.7	26.6	19.4	26.6	35.5	35.8	37.9	32.5	22.0	31.6	16.9
発表	68.2	70.9	64.8	65.4	64.4	68.7	69.8	63.3	55.1	52.9	56.1	55.0	75.1	62.8	76.4
大会	7.2	3.9	2.4	2.8	8.8	4.7	10.8	10.1	9.5	11.3	6.1	12.5	2.8	5.7	6.7

図17 音楽小ホール利用形態別入場者割合

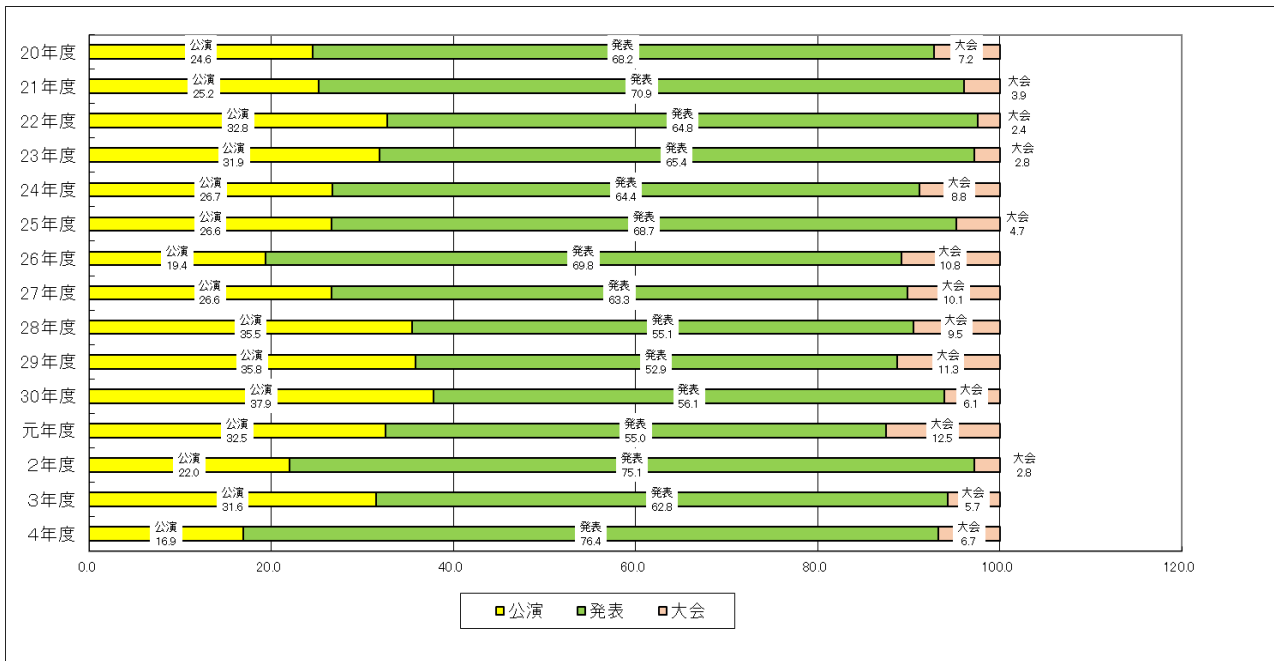


図18 音楽小ホール利用形態別入場者割合推移

e. 練習室系統別入場者数

(単位：人)

	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度
大リハーサル室	9,364	4,535	7,206	5,363	8,076	7,004	11,562	19,244	22,298	16,151	16,614	13,629	4,321	5,075	7,035
中リハーサル室	16,504	6,908	8,836	5,733	8,461	7,191	11,294	15,747	23,225	20,049	15,333	12,476	5,724	7,565	11,310
スタジオ 1	1,076	2,065	2,030	1,158	2,024	2,156	2,485	1,880	2,138	2,089	2,149	2,314	559	678	1,024
スタジオ 2	1,696	2,838	1,844	951	1,568	1,663	1,692	1,316	1,244	1,340	1,343	1,278	278	375	500
スタジオ 3	1,402	2,490	1,918	1,114	1,798	1,870	1,921	1,422	1,378	1,329	1,442	1,422	296	425	494
スタジオ 4	1,355	1,989	1,904	1,108	1,916	2,178	2,262	1,680	1,913	1,578	1,614	1,625	489	502	694
稽古場 1	2,500	2,648	4,754	1,317	4,394	5,071	9,058	8,485	7,274	5,874	5,878	4,179	894	1,494	1,826
稽古場 2	1,281	1,626	2,388	1,062	2,039	2,478	5,163	4,937	4,145	4,441	3,985	2,902	1,019	1,646	1,653
稽古場 3	2,319	2,591	2,520	2,058	2,306	3,728	5,859	5,964	4,734	4,023	3,384	2,923	1,110	685	1,109
稽古場 4	3,547	5,042	5,054	2,121	5,380	6,545	10,639	10,675	10,538	8,516	7,685	5,284	1,049	840	1,326
中練習室 1	6,954	5,724	7,903	2,206	5,805	5,904	6,910	7,590	6,486	5,879	6,850	5,491	1,611	2,638	3,222
中練習室 2	9,530	9,434	11,000	4,010	8,186	8,502	10,345	9,894	9,714	8,823	10,044	8,490	2,105	3,102	4,178
小練習室 3	2,657	2,388	2,723	1,003	2,602	2,360	2,670	3,031	2,441	2,828	2,607	2,359	1,234	1,721	2,585
小練習室 4	2,358	2,649	3,324	1,091	2,632	2,322	3,592	2,997	2,640	3,000	3,092	2,925	1,069	1,733	2,303
小練習室 1	4,711	4,729	5,793	2,067	5,908	5,819	6,703	6,883	7,164	6,971	6,753	6,382	659	1,052	1,186
小練習室 2	3,638	3,852	4,670	1,788	4,472	3,831	5,444	5,320	5,035	4,865	5,047	4,481	688	1,077	1,162
合計	70,892	61,508	73,867	34,150	67,567	68,622	97,599	107,065	112,367	97,756	93,820	78,160	23,105	30,608	41,607

図19 練習室利用形態別入場者数

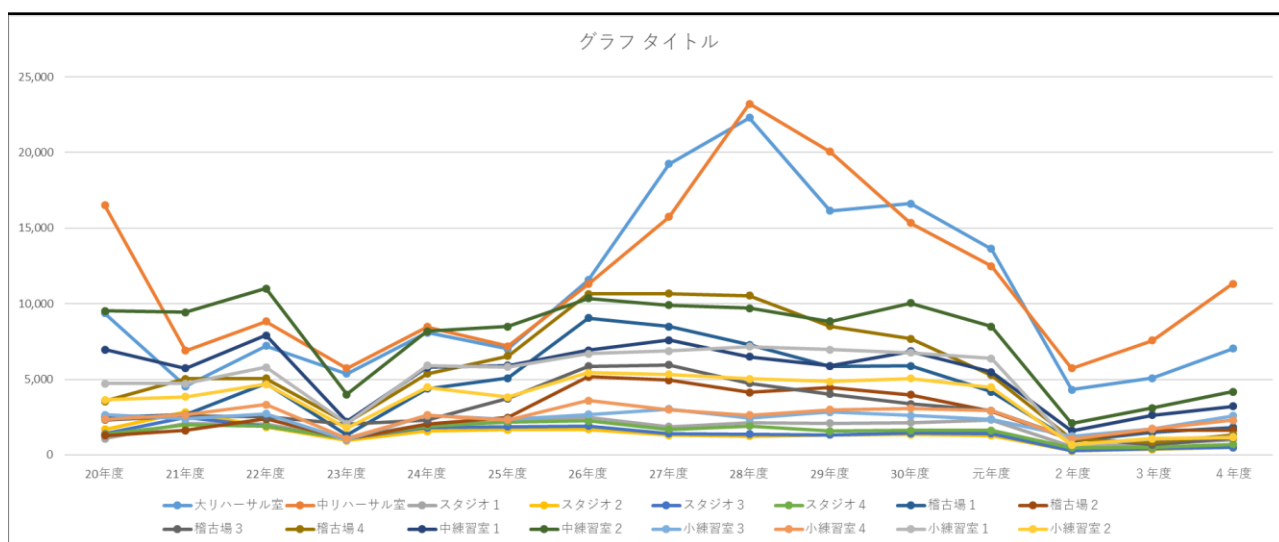


図20 練習室利用形態別入場者数推移

#### IV アンケート

事業者へのアンケートおよび、利用者へのアンケート結果を取り入れることで客観性を含んだ定性的な評価を行う。

##### ■ 事業者へのアンケート

###### 《 事業者が感じた利点 》

- 1企業が包括的に事業を請け負うことによるメリットが大きい。
- 施設の維持管理は主に建築、建築設備、舞台照明、舞台機構、舞台音響にわかれるが常駐維持管理者を置いて窓口をワンストップ化することは、事業者にとっても市にとっても大きなメリットとなった。
- 15年間という長期間に渡って業務を請け負うことはメリットが大きい。
- 長期間業務を遂行していく中で、市との良好な関係性を築くことが出来、問題が発生した場合においても相互協力のもと解決することが出来た。
- 事業の運営(催事等)を切り離したことにより、PFI事業として成り立っていたと思う。

###### 《 課題 》

- 東日本大震災のような突発的な事態が発生した場合、リスク分担を明確にしておかないと事業者が対応せざるを得ない事態に陥る場合がある。
- 契約当初より人件費が約2倍程度となっている。一方で、本契約においてはサービス対価を建設物価指数で調整することとなっているため、結果として物価指数の低下に伴いサービス対価も減額となったことから、当初の見込みより収益的メリットがなく、改善の余地があると感じた。
- テナント経営が難しい。施設の特殊性から、催事の有無によって売上が左右し、特に新型コロナウイルス感染症以降は客足が伸びず厳しい経営状況となった。
- 清掃業務においても催事の有無によって必要人員が変化するためオペレーションが難しい。
- 維持管理上、劇場という特殊な建物は難しく、長期間契約というメリットはあるが、他の施設(オフィスビル等)と比較すると収益性が低い。
- 上記に関連して、舞台照明、舞台機構、舞台音響など多数の専門分野が含まれる施設の維持管理は、メーカーによる裁量が大きくなる傾向にあるため、判断が困難となる局面があった。



## ■利用者へのアンケート

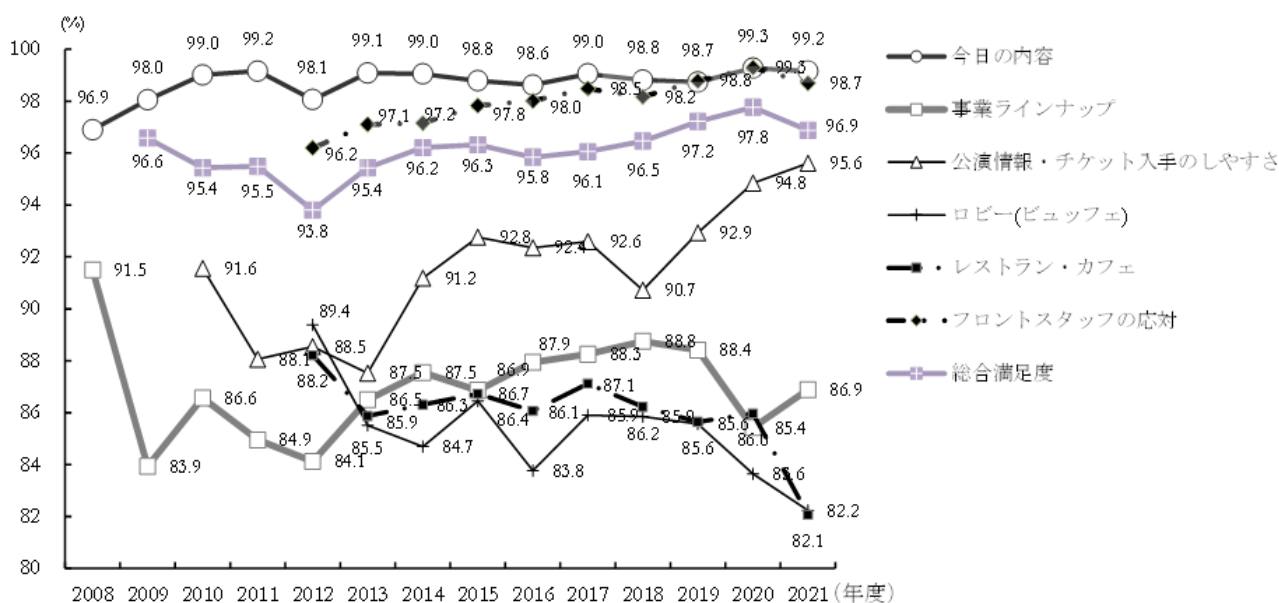
施設等の改善による利用者満足度の向上につなげるため、毎年、当館の利用者に対してアンケートを実施している。アンケートは事業者が行うものと、市が行ったものの2種類あり、市が行ったものについては自主事業における主催・共催事業のうち、公演やワークショップの観客・参加者へアンケートを実施した。その結果について、下記のとおりである。

### 【事業者によるアンケート結果】

良い点	要望・改善点
<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設内がいつも清潔である</li> <li>・居心地が良い空間である</li> <li>・警備員による声掛けがあり安心する施設である</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・館内が暑かった、寒かった</li> <li>・自販機やトイレの案内表示が分かりにくい</li> <li>・駐車場が少ない</li> </ul>

※特に多い意見のみ抜粋

### 【市によるアンケート結果】



レストラン等のテナント部分を含む来館者の本施設に対する総合満足度は、開館以来毎年度90%を超えており、施設に対する高い評価が伺える。

## V 評価のまとめ

「I 事業の全体像」で記載したとおり、本事業は、市民の創造的で多様な文化交流活動や、地域や世代を超えて人々が集い、憩い、まちの賑わいを生み出す新たなコミュニティの拠点として整備されたものであり、本事業を遂行するにあたり、民間の資金力や技術的能力を活用し、施設整備、テナント運營業務、維持管理業務における効率的・効果的な業務遂行による市の財政負担の軽減等が図られることを期待してPFI事業として実施したものである。

これまでの「財政的」「施設の」の視点から検討・分析した結果を踏まえ、視点ごとの評価を行うとともに、これらを総合して、本事業のPFI事業としての総括評価を行う。

### (ア) 財政的評価

#### 《 検証・分析結果まとめ 》

- 当初の想定を上回る約52億円の財政負担の縮減となった。

これは、本施設の市の要求水準に対して、民間の技術的なノウハウや創意工夫が十分に発揮されたものであり、結果として市の財政負担の縮減に繋がったものである。また、事業期間を通して財政支出の平準化が図れており、市の財政健全化に寄与した。

- 事業者アンケートでは、15年間という長期間に渡って包括的に事業を請け負うことは、メリットであることが挙げられた一方で、人件費高騰リスクやテナント運営の難しさ、また、芸術文化施設という特殊設備を扱うような施設は、他のオフィスビルなどと比較して収益性が低いことが意見として挙げられた。

以上のことから、PFI事業を活用したことにより本市の財政負担の縮減が図られたことは、当初の目的の一つを達成できたものと言える。一方で、劇場という特殊な施設においては、事業者の収益性をより考慮することが今後の課題として挙げられる。

### (イ) 施設の評価

#### 《 検証・分析結果まとめ 》

- 人的被害や催事の中止に至るような不具合、事故・故障等がなかった。
- テナント運営の難しさが表面化した。レストラン等は利用者からのニーズが高い一方で、劇場施設であることから、事業者には経営の創意工夫が求められる。
- 概ね当初の計画通りの修繕が行われており、良好な施設の維持管理が行われている。また、突発的に発生した修繕等に対して迅速に対応出来たことは、劇場のような施設では、特に大きなメリットとなった。
- 民間企業のノウハウが発揮された機能性・デザイン性を持つ本施設は、「発表」「大会」などの利用も多く、ピーク時には年間約96万人が訪れるなど、地域の交流の場としても機能しており、アンケートの結果からも高い評価を得ていることが分かる。

以上のことから、民間のノウハウを利用した施設の設計・建設はその効果が十分に発揮されており、また、地域の文化交流活動の拠点としての役割も果たしているものと考えられる。

#### 【総括評価】

(ア)(イ)で整理したとおり、「財政的」「施設の」のいずれの視点においても成果があったと言えることから、本事業をPFI事業として実施したことにより、当初期待したとおりの効果が得られたものと評価する。