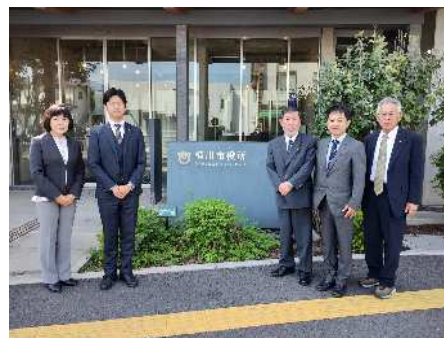


別記第2号様式（第3条関係）

視察概要書

- 1 視察日時 令和5年10月19日（木）
午前10時00分～午前11時30分

- 2 視察先 埼玉県桶川市議会
（住所：埼玉県桶川市
泉一丁目3番28号）



桶川市役所前

- 3 調査事項 公民連携による複合施設「フレスポ桶川」の整備について

4 視察先概要

- (1) 挨拶 桶川市議会議長 江森 誠一 氏
(2) 説明者 桶川市役所 企画調整課長 向井 一哲 氏 ほか3名
(3) 視察先概要：埼玉県桶川市

ア 人口： 74,680人（令和5年1月1日現在）

イ 面積： 25.35km²

5 調査項目：

- (1) 公民連携手法による公民複合施設（フレスポ桶川）整備に至った経緯について
て
(2) 公民複合施設（フレスポ桶川）の概要と運営について
(3) 公民連携手法の導入による効果（メリット等）について

- (4) 公共施設等の用途や機能を検討するための「市民アンケート」(平成26年8月実施)から得られた結果を、どのように活用・検討し施設の用途、機能及び規模を決められたのか。
- (5) 公民連携事業により公共施設及び民間施設を整備していくことについて、民間でどのような需要があるかを探るサウンディング調査(市場調査)を実施したのか。実施した場合、どの時点で行ったのか、調査内容はどのような内容で行ったのか。
また、調査を実施していない場合、どのように本事業が成功するかの予測を立てたのか。
- (6) 事業用定期借地権により土地を民間事業者へ賃貸し、借地料を収入として得ることができ、民間事業者は施設利用料を収入とすることができるとのことだが、この借地料、施設利用料の設定方法及び期間について
- (7) 公民複合施設(フレスポ桶川)における市民からの評判について
- (8) 公民連携事業により市有地の活用を図っておられるが、この事業を進めることにあたっての今後を含めた課題について

6 視察の目的：現在、本市における公共施設の老朽化に伴う、公共施設の適正規模・適正配置や維持管理等を検討していく上で、桶川市の公民連携手法による公共施設と民間施設が複合化された施設「フレスポ桶川(おけがわ)」に係る整備の過程や課題を調査・研究するもの。

7 施策等の概要：桶川市坂田地区において進められた公共施設等の整備について、公民複合施設全体を「フレスポ桶川」、公共施設部分を「スマイルピアザ坂田」として平成31年4月にグランドオープンしている。公共施設であるコミュニティセンターと図書館、民間施設のスーパーマーケットやドラッグストア等が複合した地域生活の拠点として公共と民間が連携し、施設を運営している。事業手法については、民間のノウハウを施設づくりに取り入れることによる良質な公共サービスの提供と、財政負担の軽減を図る観点から、公民連携手法による「事業用定期借地権方式」(公有地活用策)によるものとなっている。

8 主な質疑応答

Q 1 2019年から事業を開始し4年経つ中で、公のメリットとして公共施設部分を賃借し、地代収入のほか固定資産税が得られるとなっているが、具体的にどれくらい得られるのか。

A 1 事業費について、従来方式（市が設計、建設、維持管理を分割して発注）にて支出の場合、25.9億円になるが、公民連携手法の場合、事業者から22億円の提案がされ、そのうち実質負担が10.2億円、地代、固定資産等の収入が11.8億円となっている。地代収入については、年間約3,000万円、さらに建物全体（公共施設・民間施設）としての固定資産税が入ってくる。一方で建物の賃料は市が支払っているの、最終的に得られる地代収入と固定資産税で当該施設の運営が賄えるわけではない。当然市の負担も発生している。その中で固定資産税の収入については事業者にいくら課税しているのかの答えは難しいが、地代・固定資産税（建物）の収入が市の収入となっている。

Q 2 競争の原理が働く提案書を作ることが重要だと言われましたが、提案書についてはコンサルタントに入ってもらって作られたのか。また、コンサルタントの選定についてはどうされたのか。

A 2 コンサルタントについては、事業の立ち上げから入ってもらい、事業の契約事務を行った。競争性については、サウンディング（市場調査）を実施、そして、どれだけのニーズがあるのか把握し、ある程度、事業者の希望も聞いた上で、複数の事業者が入っていけるような募集要項を作っている。その際にコンサルタントから助言をもらいながら進めていった。

選定については、入札にしまうと安ければ実績やノウハウに関係なく決まってしまうので、プロポーザル方式を採用し、事業者にプレゼンをしてもらい、価格だけで決めないように、実績も併せて選定を行った。

Q 3 指定管理者はどういったところを選定されているのか。

A 3 公共施設部分であるコミュニティセンターについて、募集をかけ、その団体を指定管理選定委員会で協議し、選定に至っている。指定管理先として

は、近隣の市でも実績のある団体であり、稼働率もよく、コロナ禍でも黒字経営となっていた。また、同じく公共施設部分である図書館については、別団体の指定管理となっている。

Q 4 コミュニティセンターの年間の利用料はどのくらいか。

A 4 施設自体は安価で利用できるように貸し出しているのですが、当初は300万円を見積もっていたが、令和元年度で500万円、令和4年度で680万円まで伸びており、自分たちが考えているよりもはるかに利用率が高かったと感じている。

Q 5 借地料の算定には不動産鑑定を用いられていたが、鑑定の手法については、収益還元法を用いて、定期借地の期間を考えて鑑定されたのか。現時点の借地として鑑定されたのか。

A 5 想定するボリュームの施設を建てて、収益を想定した収益還元法を用いて鑑定している。

Q 6 整備前の市民の方からのニーズに関するアンケートはどのようにされたのか。

A 6 当該地区において、先着約700人を抽出した標本調査を実施した。

Q 7 現在、施設に関する市民の方からの要望等がありますか。

A 7 備品の要望はある。建物自体の広さ等に関しては難しいが、必要な備品等の要望があれば、対応できるものは行っている。ただし、金額的に大きなものは状況に応じて判断している。

9 考察

ア 現状や事業効果

「フレスポ桶川」桶川市坂田地区公共施設等整備事業については、桶川市第5次総合計画において、日常生活で身近な生活機能を集約していくための「地域生活拠点」として位置づけられ、地域生活の利便性の向上を図るということ、地域のつながりの希薄化に対し、地域コミュニティの醸成を図るということ、厳しい財政状況の中でどうやって行政サービスを維持して行っていくか等の課題解決のため、公民連携手法の導入により、民間施設との複合施設とすることで利便性が向上できること、民間のアイデア・ノウハウによる地域コミュニティ醸成への工夫が得られること、民間活力導入による事業費の縮減やイベントの実施、利用者の増加など公と民の相乗効果が期待できることから、公民連携手法による整備に至る経緯となっている。

また、公共施設等の用途や機能を検討するための市民アンケートを実施した結果、ニーズの高かった公共機能では運動などの健康増進機能や図書館等の学習機能、高齢者の交流機能を望む声が多く、一方、ニーズの高かった民間機能では医療機関、生鮮品等を取り扱う専門店、規模の大きなスーパーマーケットが必要だという声が多数いた結果となったことから、生活利便、健康長寿、生涯学習の3つをテーマとして整理した上で、施設整備に至っている。

事業手法としては、定期借地権方式を採用し、事業地を29年間事業者に貸し付け、事業者が施設整備を行い、その後の維持管理も一括して実施されている。また、公共施設部分を市が借入れし、事業者から地代収入のほか、固定資産税が得られることとなっている。運営については、指定管理制度を採用し、指定管理者に委託し、施設の公共施設部分において運営を行っている。また、借地料、施設利用料の設定方法について、借地料にあつては、不動産鑑定をとった鑑定価格を基準に設定し、施設利用料にあつては、事業者による事業の収支の計算において設定されている。

事業費については、従来方式に比べ、実質負担ベースで15.7億円の縮減ができています。

事業者選定の流れとしては、まず、事業者確保の取り組みとして、民間事業者に対し、アンケート調査を実施し、実施方針を公表する。また、事業者との

直接対話を実施し、サウンディング（市場調査）を行い、募集要項等を公表した後、再度事業者との直接対話の中で意見交換を実施されている。事業者選定については、事業者選定委員会を設置し、プロポーザル方式で選定を実施されている。

運営の状況としては、事業者からの事業提案に含まれていた、地域づくりを行うため、桶川市指定管理者、地域、NPO等、そして、民間のテナントを入れたミナツド運営協議会を立ち上げ、連携して、施設を通じて地域コミュニティの醸成及び活性化を図るため、様々なイベントが実施されている。

整備後の市民からの評判としては、施設の利用者数や稼働率が高く、予約も埋まっている状況から、喜んで利用されている方が多数おられたとのことであった。

また、事業をすすめる課題としては、選定において複数の事業者が参加することで、より良い提案ができるよう競争性が働く提案書をつくることが重要であるとのことであった。



視察の様子

イ 本市に導入できることや検討

地域生活の利便性の向上や地域コミュニティの醸成を図る観点から、公民連携手法の導入は、民間施設との複合施設とすることで利便性の向上が図られ、民間のアイデア・ノウハウによる地域コミュニティ醸成への工夫が得られることができる。また、民間活力導入による事業費の縮減が期待できることは、地域の活性化及び市の財政にとって大変有意義な手法であると思われる。

ウ 本市に導入した場合の課題

公民連携手法の導入に当たっては、まず施設利用に関するニーズを把握すること、民間事業者にあっては、プロポーザル方式においてより良い提案をしてもらうために、事業者との対話、意見交換等を十分に行い、いかに競争性が働く提案書を作るかが課題と言える。また、整備後についても、地域の醸成及び活性化を図っていくため、公と民が連携し、運営していくことが重要と思われる。



スマイルピアザ坂田



館内（桶川市図書館）