

【関東(東京開催)】

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
① 団体名	埼玉県 東松山市
② 事業名	東松山市公共施設複合化事業
③ 本事業の現在の検討ステージ	<p>以下の中から本案件の検討ステージを選択してください。</p> <p>1.事業発案 ②事業化検討 3.事業者選定 4.その他 ()</p> <p>東武東上線東松山駅から徒歩 10 分の市街地に位置する「松山市民活動センター」が立地する敷地(市有地)を候補地として、周辺の老朽化が進む各分野の公共施設を複合化し、保有公共施設の総量適正化を図る。</p> <p>複合化候補施設は決まっているが、必要機能や規模等は検討段階であり、基本計画の策定を進めている。</p> <p>当該事業への民間事業者の参入意欲や参入しやすい事業手法など、民間活力を活用した事業実施の可能性について情報収集している段階。</p>
④ サウンディングの目的	<p>○ 複合化施設には公民館機能、図書館機能、児童館機能、市民文化機能(イベントホール)、老人福祉センター機能、生涯学習機能、行政機能を持たせることを想定しており、各機能の効果的な連携や幅広い世代の交流、地域の賑わいが生まれるような拠点施設にしたい。</p> <p>○ 複合化施設の整備・維持管理・運営にあたっては、PFI手法(主としてBTO方式またはBOT方式)や定期借地権方式を採用していくことを検討している。</p> <p>○ 複合化候補施設の年間利用者数の合計は約 67 万人(月平均 56,000 人、日平均 1,800 人、東松山市居住者の利用が中心)であり、集客機能としては東松山駅周辺では最大規模となることが想定されることから、飲食店等を含めた民間事業者の進出を積極的に進めていきたい。</p> <p>○ 年間約 67 万人の利用者(集客力)を背景に、民間事業者が提</p>

	<p>供するサービスとの好循環を生み出し、公共側が求める市民利便性と、民間事業者の収益性の双方が相乗的に向上する施設となることを目指し、民間事業者のアイデアや発想を積極的に取り入れたいと考え、サウンディングを行うものである。</p> <p>○ なお、今後はサウンディングで得られた情報を踏まえ、事業化方針を決定し、首長の最終的な決断や議会のコンセンサスは得て、事業化を進めていきたいと考えている。</p>
⑤ 民間事業者に対する質問事項	<p>○ 市では、民間活力を積極的に活用していきたいと考えているが、官民連携手法を採用していくにあたり、市として配慮すべき点や留意事項（公募条件や支援体制など）をお伺いしたい。</p> <p>○ 官民連携手法として、市ではPFI手法（BTO・BOT）や定期借地権方式を検討しているが、民間事業者が参入しやすい事業手法についてお伺いしたい。</p> <p>○ 複合化候補施設の中で、効果的な組み合わせや導入を見直した方がよいもの（組み合わせることで相乗効果が期待できるもの・運営コストが多くかかりそうなものなど）についてお伺いしたい。（〇〇と△△の組み合わせはよい 浴場はランニングコストがかかるので除いた方がよい など）</p> <p>○ 複合化候補施設の中で、公共が運営するよりも民間事業者が担った方が事業費等を圧縮し、効率的に運営することが可能な施設があるのか、お伺いしたい。</p> <p>○ 複合化施設で想定される年間利用者は約67万人であるが、この数値は、民間事業者が参入を積極的に検討しうるものと言えるか、お伺いしたい。</p>
⑥対話を希望する業種 ※該当する番号に○(複数可) 注)希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	<p>①.設計 ②.建設 3.不動産 ④.金融機関 ⑤.維持管理 ⑥.コンサル ⑦.運営 8.その他</p>
2. 事業概要	
(1)基本情報	
①事業の種類 ※該当する番号に○(複数可)	①.新設 2.建替え 3.改修 4.管理運営のみ 5.公有地活用 6.包括委託 7.その他()

<p>②事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入 下さい</p>	<p>東武東上線東松山駅から徒歩 10 分の市街地に位置する「松山市民活動センター」が立地する敷地約 1.6ha を候補地として、市街地周辺の老朽化が進む各分野の公共施設を複合化し、保有公共施設の総量適正化を図るとともに、市民利便性を高めるため、複合化施設を整備するもの。</p>
<p>③現状及び課題</p>	<p><複合化候補施設></p> <p>① 松山市民活動センター【公民館機能・行政機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の公民館機能を持ち、各種教室やイベントを実施。 ・378 名定員のホールがあり、発表会やコンサート等を開催。 ・センター事務所では、住民票の発行等の行政機能がある。 ・年間利用率 ホール（33％）会議室（90％前後） ・主な利用者 自治会員、高齢者、小中高生及びその親 ・利用料収入 2,700 千円（H30 年度） <p>② ウォーキングセンター【スポーツ施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松山市民活動センターに隣接。 ・ウォーキングのまち東松山の拠点として、月例ウォーキングなどのウォーキングイベントの発着地点となっている。 ・会館中は常時ウォーキングマップ等を展示・配布。 ・年間利用率 展示ホール（常时会館） ・主な利用者 市内在住のウォーカー（中高年層） ※現在、入館料等の徴収なし <p>③ きらめき市民大学【生涯学習機能 市民大学機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主に高齢世代を中心に、市民大学機能として利用。 ・年間利用率 研修室・講堂（60～70％） ・主な利用者 高齢者 ・貸館収入 550 千円（H30 年度） <p>④ 市民文化センター【コンサート開催など、市民文化機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1,200 名定員のホールがあり、有名歌手のコンサートなどを開催している。会議室もあり、貸出しを行っている。 ・年間利用率 ホール（44％）会議室等（30～70％） ・主な利用者 イベント種別により年齢層はさまざま ・利用料収入 27,900 千円（H30 年度） <p>⑤ 梶田隆章先生コーナー【生涯学習機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 27 年にノーベル物理学賞を受賞した梶田隆章先生の出身地として、先生の業績を紹介するコーナーを展示。自由に見学できるコーナーとして活用している。 ・年間利用率 常時展示 ・主な利用者 児童・生徒の見学 ※現在、入館料等の徴収なし <p>⑥ 市立図書館【図書館機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・蔵書数 374,000 冊 貸出点数 484,217 点（H29）

- ・年間約 30 万人（延べ）が来館している。
- ・読書室には、主に大学生や高校生の学習スペースとなっている。
- ・年間利用者 高齢者、大学生、高校生など幅広い層
- ・利用料収入 700 千円（H30 年度）

⑦ 市民福祉センター【福祉施設機能 老人福祉センター機能】

- ・市社会福祉協議会が指定管理者として運営しており、高齢者向けの浴場や介護予防教室の実施、地域福祉の拠点機能を持っている。
- ・年間利用率 会議室（70～90%） 浴場（開館日は毎日）
- ・主な利用者 高齢者
- ・貸館・浴場収入 23,000 千円（H30 年度）

⑧ 総合教育センター【学校教育施設】

- ・不登校児童やその保護者への支援などを行っている。また、教職員の会議などにも利用している。
- ・主な利用者 児童・生徒及びその親、教諭
- ※現在、入館料・利用料等の徴収なし

⑨ 児童館【児童館機能】

- ・複合化施設の整備に併せて、当該施設に児童館機能を持たせることを予定している。「IT」、「科学」、「遊び」をコンセプトとした遊戯室の設置を検討している。
- ・主な利用者 児童・生徒及びその親

①～⑧の市有公共施設は、それぞれ老朽化が進んでおり、維持管理・補修等に多額の投資を要する状態にあるが、厳しい市の財政事情の中において、それらの施設に十分に投資を行うことは困難な状況にある。

このため、公共施設の複合化を進め、既存の公共施設サービスを維持しながら、施設総量の最適化を図り、ライフサイクルコストの縮減を図っていききたい。

また、市内の国・県の施設についても、今後意向を確認しながら、複合化の可能性を検討していく予定でいる。

※各施設の詳細については、添付資料3を参照。

④前提条件	<ul style="list-style-type: none"> ・事業化にあたっては、民間活力の積極的な導入を前提とし、極力市の負担を抑制したいが、複合化候補施設の今後 20 年程度のコストと複合化施設を新規整備した場合のコストを比較し、複合化施設の新規整備の方が優位な場合には具体的な事業化に向けた調整を図っていくこととしている。 ・ターゲットは、既存施設の利用者（乳幼児から高齢者まで幅広い層）としているが、近隣地域（比企地域圏内）にはない施設となるため、事業化された際には市外からの利用も積極的に受け入れることも検討していきたい。 ・施設の所有については、サウンディング結果を踏まえ、最適なものを検討していきたい。 ・複合化施設の配置（建物の配置や各機能・部屋の配置）については、各機能が連携し合うようなものを想定しているが、運営を担う民間事業者の視点や意見を優先して検討していきたい。
⑤事業スケジュール(予定)	<p>令和元年度（2019） 基本計画の策定 民間活力導入可能性調査 必要機能等の整理</p> <p>令和2年度（2020） 事業化に向けた庁内意思決定 議会・市民への説明 実施方針等の公表準備</p> <p>令和3年度（2021） 実施方針や要求水準書、募集要項の公表 事業者募集・選定、契約</p> <p>令和4年度（2022） 事業着手</p> <p>令和6年度（2023）～令和7年度（2024）運営開始 ※最短スケジュールとして記載しています。</p>
(2)対象地	
①所在地(交通情報含む)	<p>【候補地】 埼玉県東松山市松本町 1-9-35 ほか 松山市民活動センター敷地及び市有地 東武東上線東松山駅から徒歩約 10 分 東松山駅から路線バスが約 15 分間隔で運行 関越自動車道東松山 IC から車で約 10 分 圏央道川島 IC から車で約 20 分 一般国道 407 号線へ通じる市道に接している</p>
②敷地面積	<p>約 16,255 ㎡ (1.6ha) 松山市民活動センター敷地及び市有地 ※施設規模によってはウォーキングセンター敷地 (2,116 ㎡) も活用予定。</p>
③土地利用上の制約	<p>市街化区域、建蔽率 60%、容積率 200% 第一種居住地域・第二種居住地域（第一種居住地域の過半適用） 都市計画マスタープランにおいて、「まちの核」及び「地域拠点」</p>

	とされており、立地適正化計画では「都市機能誘導区域」として いる。
④所有者	東松山市
⑤周辺施設等	100～200m 圏内 飲食店（約 10 店舗） コンビニエンスストア（2 店舗） スーパー（2 店舗） 市立新明小学校、市立東中学校 500m 圏内 医療機関（東松山医師会病院、開業医） 国道 407 号線沿いには商業施設が多数立地
⑥対象地周辺の一般的なイメージ	東松山市の市街地を形成している地域であり、幹線沿いには公 共施設や商業施設が立地している。また、その周辺は住宅地とな っており、対象地が存在する「松山地区」は、人口が約 4.3 万人で あり、市の人口の約 5 割を占めている。
⑦その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)	○人口：90,320 人（男 45,464 人、女 44,856 人） ※令和元年 10 月 1 日現在 1995 年のピーク時から人口減少が見られ、8 万人台後 半で推移していたが、近年は市内での区画整理事業の影 響もあり、9 万人台を回復し、横ばい状態にある。 ○東松山市の観光・産業の特徴 観光：毎年 11 月に世界第 2 位・日本最大級のウォーキングイベ ント「日本スリーデーマーチ」が開催され、3 日間で延べ 10 万人が参加。（ウォーキングのまち） 豚のカシラ肉を使用した「やきとり」が有名。 箭弓稲荷神社、こども動物自然公園やゴルフ場などの観光 スポット等があり、毎年約 260 万人の観光入込客数がある。 産業：古くはチーゼル機器を中心に、自動車関連産業が発展。現 在はその名残を残しつつ、地の利を活かした流通業や各企 業の拠点（ハブ化）施設も多く進出している。 ○東松山駅周辺の状況 ・駅に近接する工場跡地の開発が行われており、2020 年春に 大型商業施設（モール）が開店予定。また、当該地では宅地 開発も行われ、住宅の建設も進んでいる。 ○近隣地域との関係 ・東松山市は、埼玉県の比企地域（1 市 8 町 1 村）の中心的な 都市であり、域内では主要な勤務先になっている。また、商 圏としても中心的な役割を担っている。 ・市内には高校（県立 2 校、私立 1 校）、大学（私立 1 校）が立 地。大学は近隣市町を含め 5 大学（4 年制 3 大学、短期 2 大 学）が立地し、官学連携も推進している。

(3)対象施設		
4-1. 建物	既存	整備後(予定)
①施設名称	松山市民活動センター	複合化施設
②施設の延床面積	3,306 m ²	未定
③建物の構成(構造、階数)	鉄筋コンクリート造 2階	未定
④主な施設の内容、導入機能	会議室、ホール、調理室	添付資料3参照
⑤運営状況 (運営主体、事業手法等)	直営(清掃等一部業務委託)	SPCを想定(未定)
⑥その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	複合化施設の整備は、既存建物の活用または解体を想定している。(基本計画の中で比較検討)	設計から運営まで一体的に民間活力を積極的に活用していく方針としている。
4-2. インフラ系 (上下水道、道路等)	既存	整備後(予定)
①施設名称	—	—
②規模、能力等	—	—
③運営状況 (運営主体、事業手法等)	—	—
④その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	—	—

■ 添付資料

- ・添付資料1 位置図
- ・添付資料2 周辺図
- ・添付資料3 複合化候補施設概要一覧
- ・添付資料4 東松山市の人口状況
- ・添付資料5 候補地写真