

【R4:先-5】 中央区役所周辺の公共施設再編に係る事業スキームの検討調査 (実施主体:埼玉県さいたま市)

さいたま市基礎情報(R5.2.1時点)
 ・人口:1,339,009人
 ・面積:217.43km²

【事業分野:公園、PRE活用、その他】 【対象施設:公共施設、都市公園】 【事業手法:DBO方式、PFI方式、借地権方式、LABV方式、Park-PFI】

調査のポイント

- 「複数の公共施設の集約・複合化」、「公園の拡大」、「余剰地の民間収益施設の誘致」を一体的に実施する官民連携手法を検討
- 日本で事例の少ないLABV方式を含めた官民連携手法について、本事業への導入適性を検討

事業/施設概要

●本事業は、事業区域内外に立地している公共施設を集約し、跡地等の活用により、河川空間を活かしたオープンスペースの創出や民間機能の導入を図り、にぎわいを創出する。

■ 事業区域の現況図

■ 再編後のイメージ

■ 位置図



<事業の内容・方針など>

- ・公園を含む8つの公共施設の集約・複合化を検討する。
- ・対象敷地は道路で4つに区分されているが、合計すると約3haのまとまった市有地となる。
- ・公園(広場)を拡大し、市民の憩い、交流・活動の場を創出する。
- ・区域内にある公共施設を休止せずに、建物の更新を図る方針
- ・事業区域全体の一体性や連携、官民一体でのサービスの提供を目指す。

<対象公共施設の基本情報>

No	名称	延床面積(m ²)	運営方法	立地	土地保有	利用状況(人/年) H30年度時点
①	中央区役所	10,638	直営	区域内	市有地	-
②	与野図書館	2,487	直営	区域内	市有地	355,152
③	老人福祉センターいこい荘	1,075	指定管理	区域内	市有地	58,472
④	下落合プール	1,532	指定管理	区域内	市有地	71,585
⑤	産業文化センター	4,085	指定管理	区域外	市有地	85,582
⑥	下落合公民館	813	直営	区域外	借地	35,805
⑦	向原児童センター	422	指定管理	区域外	借地	25,575
⑧	西谷公園	900	直営	区域内	市有地	-

目的・これまでの経緯

■ これまでの検討経緯等

- ・与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープランや再編方針等の策定を通して、事業の具体化を図っている。
- 平成27年度 与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープラン策定リーディングプロジェクトの一つとして「中央区役所周辺の公共施設再編と空間のリニューアル」を位置付け
- 平成28年度 与野本町駅周辺地区まちづくり推進協議会の設立
- 平成29年度 市民ワークショップの実施
- 令和元年度 市民ワークショップの実施
サウンディング型市場調査の実施
- 令和3年度 再編方針策定
事業スキームの検討(LABV調査など)
- 令和4年度 市民ワークショップの実施
基本計画の取りまとめ

■ 目的

- ・中央区役所周辺は与野本町駅からの徒歩圏に位置し、多くの公共施設が集積しています。これらの公共施設の多くは老朽化が懸念され、施設を更新する時期が近づいています。そのため、民間活力の導入を視野に入れた複合化・再配置を検討し、施設の安全性や公共サービスの質を高めるとともに、地域住民が交流する場の創出を目指します。
- ・これまでの公共施設に不足していた憩いやくつろぎ、交流・活動の場や機能を民間機能の導入・連携により創出し、将来に亘り市民のサードプレイスとなる中心拠点の実現を目指す。
- ・事業区域全体の一体的な整備維持管理運営による効率化や財政負担の縮減に向けて、公民連携手法の導入を検討

【R4:先-5】 中央区役所周辺の公共施設再編に係る事業スキームの検討調査 (実施主体:埼玉県さいたま市)

調査結果

1. 検討の流れ

- (1)令和3年度整理した事業スキーム案の論点(課題)を整理及び手法精査
- (2)結果を踏まえ、論点(課題)を検討し、基本スキームを設定
- (3)公共施設の整備手法について、VFMを算出し比較評価を実施

2. 事業スキーム案の論点整理および手法精査

令和3年度整理した事業スキーム案の論点(課題)を整理し、各論点について民間事業者へのプレヒアリング調査等も実施し、検討を行った。

検討課題(論点)	検討対象とした事業手法	検討結果
【論点①】 エリア全体の一体性の創出に有効な事業手法	・公共エリア、民間エリアの一体公募	・プレヒアリングを通じ可能性が確認できたため、一体的な整備・維持管理運営などによる事業区域の一体性や連携を目指し、 一体公募を基本とする。
	・マスターアーキテクチャの活用計画・設計一括発注方式	・公共・民間エリアの一体公募ができない場合の補完的措置としての選択肢であり、本件では「公共・民間エリアの一体公募」を基本とするため、 導入は想定しない。
【論点②】 事業者の早期の事業参画に係る事業手法の導入要否	・事業協力者の活用 ・民間提案制度の活用	・従来のPFI等のプロセスを基本に、段階的にサウンディング調査を活用し、競争性を確保しながら事業化を図ることが妥当であると判断したため、 導入は想定しない。
	・LABV方式としての実施	・本事業エリアは、単独で民間の不動産開発が成立しうる環境であり、民間側の事業リスクを下げるため、市側が土地の現物出資を行うことの必要性が整理できない。 ・LABVは市側に導入のメリットがなく、事業者側にも導入ニーズがないことから、 導入は想定しない。
【論点③】 公共エリアの効果的・効率的な運営に向けた事業範囲・役割分担	・公共施設の整備・管理運営におけるPFI(DBO)の導入形態	・ 事業期間(供用後、10~20年)、事業範囲(前述スライド)、事業形態(サービス購入型、一部で利用料金制)を基本とする。
	・公共エリア内の有効活用方策(Park-PFI等)	・公共エリア内での民間収益施設事業に関し、本件ではPark-PFIのみが優位性の高い手法ではなく、同様の効果が期待できる 類似手法との比較検討を継続する。
【論点④】 事業価値向上のための取組に有効な事業手法	・エリアマネジメント業務	・本事業では、事業エリア内の関係企業等を対象とした、 最小限のエリアマネジメントの実施を基本とする。
	・SIB	・本事業の中で取組むには適切な課題や目標の設定が困難であり、 導入は想定しない。
【論点⑤】 民間エリアの土地活用の実現性や効果を高める事業手法	・定借/土地売却	・将来的な市の土地活用ニーズと事業者側の意向から、土地売却は想定せず、 貸付期間30年程度の事業用定借を基本とする。(用途地域の変更も想定)

3. 基本スキームの設定

本事業の公民連携手法の導入の目的を整理し、その目的を踏まえ、公共エリア内における「公共施設の整備・管理運営部分」、「公共エリア内での民間収益施設部分」、「民間エリアの土地活用部分」、「事業エリア全体のマネジメント」の4つの事業構成とした。

〈想定される事業スキーム〉



【R4:先-5】 中央区役所周辺の公共施設再編に係る事業スキームの検討調査 (実施主体:埼玉県さいたま市)

調査結果

4. 民間意向調査

民間事業者30社にアンケート調査を実施した。(以下主な結果概要)

- ・公共施設整備・管理運営について、望ましいと思う検討可能な事業手法として16社がPFI(BTO)、15社がDBO方式と回答した。
- ・民間エリアの土地活用について、民間事業者から商業機能等の提案があり、事業の実現の可能性を確認出来た。
- ・公募範囲について、一体公募とした場合、代表として参加希望企業のうち、参加意向有が7社、一部の条件変更必要が7社となり、競争性の確保を確認

5. VFM算出、比較評価

<VFM算出にあたっての前提条件>

- ①事業範囲
複合公共施設(区役所、産業文化センター、図書館、公民館、児童センター、老人福祉センター、屋内プール、公園)の整備、維持管理、運営(区役所・児童センター・老人福祉センターの運営は除く)、既存施設の解体・撤去を事業範囲とした。
- ②事業期間
従来手法、DBO手法、PFI手法のいずれについても、複合公共施設の整備後20年間を事業期間とし、2025年10月1日~2051年3月31日とした。等

比較評価の結果財政負担の軽減やサービスの向上、財政負担の平準化が他の手法よりも優れていたこと等から、PFI(BTO)方式を基本とすることとした。

区分	従来手法	DBO	PFI(BTO)
財政負担	-	VFM 5.7%	VFM 5.8%
	○:市負担分は市債を活用して財政負担を平準化。施設の引渡しごとに相当の一般財源が必要	○:市負担分は市債を活用して財政負担を平準化。施設の引渡しごとに相当の一般財源が必要	◎:初期投資費に係る市債対象外経費についても、平準化(割賦払い)が可能
サービスの向上等	▲:各業務は個別・仕様発注になるため、民間ノウハウによる創意工夫は限定的 ▲:施設ごとに事業者が異なる管理運営となり、施設連携等が図りづらい	○:各業務を一括発注・性能発注とするため、民間ノウハウの活用が期待できる ◎:複数施設の管理運営等を同一業者が束ねて実施することにより施設連携等が図られ、サービスの質の向上が図られる	○:各業務を一括発注・性能発注とするため、民間ノウハウの活用が期待できる ◎:複数施設の管理運営等を同一業者が束ねて実施することにより施設連携等が図られ、サービスの質の向上が図られる
事業スケジュール	▲:各施設ごとに順番に発注手続き等を実施することになるため、時間を要し、入札不調リスクがある	○:一括発注となるため、各施設ごとに発注手続きを行う必要がなく、効率的に施設整備が出来る	○:一括発注となるため、各施設ごとに発注手続きを行う必要がなく、効率的に施設整備が出来る
民間事業者の参画可能性	-	○:民間意向調査の結果では、民間事業者から一定の提案が期待できる	○:民間意向調査の結果では、民間事業者から一定の提案が期待できる
公共エリア内の民間収益施設事業について	▲:行政財産の貸付を適用できない可能性あり。その場合、行政財産の目的外使用許可によることとなるため、貸付料と比較して市収入が少なくなる恐れあり	▲:行政財産の貸付を適用できない可能性あり。その場合、行政財産の目的外使用許可によることとなるため、貸付料と比較して市収入が少なくなる恐れあり	◎:行政財産の貸付を適用できる(PFI法第69条による)

【R4:先-5】 中央区役所周辺の公共施設再編に係る事業スキームの検討調査 (実施主体:埼玉県さいたま市)

調査結果

6. 最適スキーム案

公共事業部分の事業手法の評価結果と、個別事業における検討結果を総合し、本事業全体の事業スキーム（最適スキーム案）の整理を行った。

項目		最適スキーム案の内容
(1) 事業全体の枠組み		・以下①～④を一体公募する
(2) 想定される事業スキーム	①公共施設の整備・管理運営	<ul style="list-style-type: none"> ・事業手法：PFI手法（BTO方式） ・事業期間：供用開始後20年程度 ・事業形態：サービス購入型、一部で利用料金制を導入 ・事業範囲：施設の再編・複合化を活かした一体的な管理運営の効果が得られる範囲をPFI事業の事業範囲とする
	②公共エリア内での民間収益施設事業	・行政財産の貸付
	③民間エリアの土地活用事業	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地方式（30年程度） ・住宅用途は不可とし、用途地域変更を前提とする
	④事業エリア全体のエリアマネジメント業務	・PFI事業の事業範囲として実施

事業化に向けた今後の展望



■ 事業化にあたっての主な課題

現在、市が想定している施設配置における工事工程は、設計着手から公共施設が全て完成するまでに約5年を要し、工事期間が長期となる他、民間エリアの工事が着手可能となるのはさらに半年程度先となる。

事業エリアを一体公募とする場合、契約から民間エリアの土地活用開始まで期間が開いてしまうことが民間事業者のリスクとして考えられるため、民間事業者の参画を促しより競争性を高めるため、民間エリアの工事着手を前倒しする検討や、提案時の内容変更等の柔軟な公募条件の検討・整理が必要。