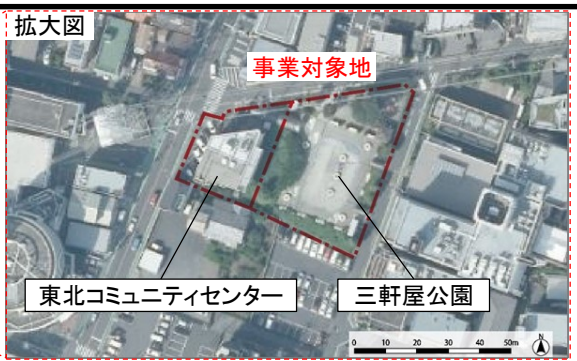
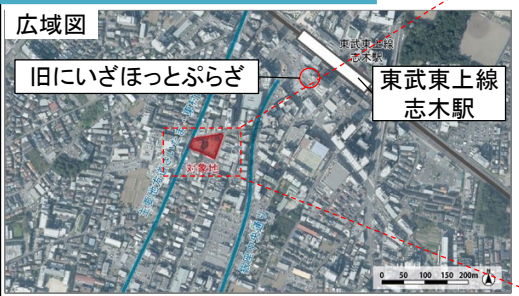


【事業分野:公園、駐車場・駐輪場、その他】 【対象施設:都市公園及びコミュニティセンター】 【事業手法:定期借地権+リース方式、PFI(BTO)、DBO】

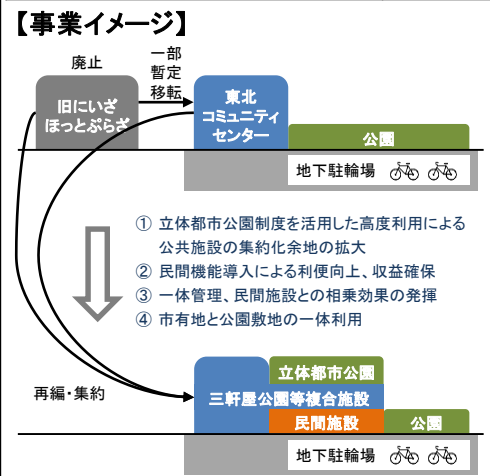
調査のポイント

- ・ 実施例が少ない既存施設への立体都市公園制度を活用することにより、限られた公共施設用地の中で公共施設の集約・再編とともに、民間機能の導入(利便性向上、収益確保)余地を創出し、官民連携事業での事業化の実現可能性を検討する。
- ・ 既存施設への立体都市公園制度の活用にあたって確認すべきポイントや手続きについて整理する。

事業/施設概要



旧にいざほっとがらざ(廃止済み)	東北コミュニティセンター	三軒屋公園
延床面積: 2,220㎡	延床面積: 742㎡	公園面積: 1,893㎡
生涯学習センター(図書室、多目的室、ギャラリー、会議室等)、男女共同参画プラザ(会議室、相談室等)	会議室、研修室、集会室、和室、多目的室(ホール)、行政出張所、図書館サービススポット	広場、遊具、四阿、トイレ、地下駐輪場(1,040㎡、約1,000台)



- ・ (旧)にいざほっとがらざの閉館に伴い、行政出張所及び図書館サービススポットを東北コミュニティセンターに移転し、暫定的に運用している。
- ・ しかし、東北コミュニティセンターは築41年のため老朽化が進行し、今後大規模改修等の対策が必要となる見込み。また、隣接する三軒屋公園においては、地下の自転車駐車場の劣化が進んでおり、雨漏りが発生している状況である。
- ・ このような状況を踏まえ、公共施設等総合管理計画に基づき、公共建築物の複合化、集約化及び統廃合などの再配置にあたり、三軒屋公園及び東北コミュニティセンター敷地を活用し、(仮称)新座市三軒屋公園等複合施設を整備することとした。

目的・これまでの経緯

【本調査の目的】

- ・ 三軒屋公園及び東北コミュニティセンター敷地を活用し、(旧)にいざほっとがらざの一部機能を含め、東北コミュニティセンター及び三軒屋公園(地下駐輪場を含む)を再編・集約する、(仮称)新座市三軒屋公園等複合施設を整備することとした。
- ・ 複合施設の整備に当たっては、市の都市拠点である志木駅周辺という立地をいかしながら、まちの更なる活性化やにぎわいの創出を図り、新たな拠点の形成につなげる必要がある。あわせて、公共施設の複合化・多機能化を進めるとともに、民間活力の導入を目指すことで、市民サービスの向上やコストの削減を図り、持続可能なまちづくりや行政経営の効率化が求められる。
- ・ 一方で、既存の東北コミュニティセンター敷地のみでは公共施設の適切な集約が難しい状況にある。また、まちの活性化に必要となる民間機能の誘導も求められる。
- ・ そこで、既存の三軒屋公園への立体都市公園制度の適用により、公共施設集約化及び民間活力導入の余地を作り出し、各種課題の解決を図るための具体的な官民連携事業のスキーム等について検討・検証することを目的として本調査を実施した。

【これまでの経緯】

- ・ 令和3年3月:「第4次新座市基本構想総合振興計画」に基づき、「にいざほっとがらざ」の廃止および本事業用地における一部機能の集約について決定
- ・ 令和4年3月:「(仮称)新座市三軒屋公園等複合施設の整備に係る基本方針」策定

調査結果

【立体都市公園制度の適用に関する検討】

・立体都市公園制度の適用事例の調査を踏まえ、本事業において検討すべきポイントを把握した。主なポイントになる論点は下記の通り。

プロセス	議会・都市計画審議会での承認 都道府県との協議	<ul style="list-style-type: none"> 立体都市公園制度の活用により既存公園の効用が減少しない(増大する)説明が必要となる。 都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第3項の規定による県との協議が必要となる。
	適用理由	<ul style="list-style-type: none"> 解決すべき社会課題を特定し、公園を立体化しなければ社会課題の解決ができない理由を整理する必要がある。
運用の考え方	環境面	<ul style="list-style-type: none"> 整備前・後の緑の質・量について、緑被率・緑視率等の定量的な指標を活用し、効用が減少しないことを示す。
	効果 利用面	<ul style="list-style-type: none"> 立体化によるアクセス性への影響を最小限とするよう、適切な動線計画を検討する。 立体化による複合機能化によって、利用者の利便や満足度の拡充が図られる機能計画とする。
	防災面	<ul style="list-style-type: none"> 立体化により、災害時トイレの整備、防災倉庫・防災広場の整備など防災機能の拡充が図られることを示す。
区域の考え方		<ul style="list-style-type: none"> 民間所有施設とする場合は、立体公園の維持管理等に必要な事項など定期借地権設定契約に盛り込むべき事項を整理する必要がある。
土地等の権原		<ul style="list-style-type: none"> 事業対象地は市有地であるため、施設部分(公園、公共施設、民間施設)の所有や賃貸借関係について適切なスキームを整理する必要がある。

「立体都市公園制度」×「官民連携」のポイント

<p>多様な機能の導入</p> <p>公園施設以外の民間機能を含む多様な機能を公園と一体的に導入し、施設の魅力の向上が可能</p>	<p>事業全体の連携強化</p> <p>公園と複合施設の運営を一体的に民間に委ねることで、事業全体の連携を強化可能</p>	<p>効率的な事業実施</p> <p>公園と複合施設を一体的に整備・維持管理・運営することにより民間活力を最大限引き出すことが可能</p>
--------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

【マーケットサウンディング調査】

・幅広い施設整備のあり方の可能性及び事業手法検討を目的として、類似事業の実績を有する会社11社を対象に各社個別にマーケットサウンディング調査を実施した。

・マーケットサウンディング調査により得られた示唆は下記の通り。立体化により創出された余地により民間機能の誘導の可能性を確認した。

① 公共所有が望ましい	<ul style="list-style-type: none"> 近年の社会情勢により、建設コスト上昇や金利変動等、民間の事業リスクが高くなっている。複合施設を民間が所有し、市が賃貸借する方式を検討していたが、現実的には公共所有を含めて検討する必要がある。
② 施設運営への注力が必要	<ul style="list-style-type: none"> 公共機能を多く備えた施設となる見込みであり、施設目的を踏まえた上で、コミュニティ形成支援等の積極的な運営に注力していくべきである。
③ 立体都市公園制度の適用により複合施設全体の魅力の向上が可能	<ul style="list-style-type: none"> 複合施設と立体公園を一体的に計画し、施設利用者が憩うための公園とすることで、施設及び公園全体の魅力を向上させることが可能。 立体公園により創出された余地を活用し、医療モールや子育て関連施設等の複合施設と親和性のある民間機能の誘導可能性がある。 立体公園部分を含めて施設全体の整備・維持管理・運営を行うことが可能。一方で、立体化による公園維持管理費の増加や水漏れ等の問題の帰責先や費用負担について留意すべき。

【官民連携事業スキームの検討】

・検討当初は定期借地権+リース方式を想定したが、マーケットサウンディング調査結果から、民間による施設所有は事業性が合わないことから、複合施設及び三軒屋公園の整備及び維持管理・運営(駐輪場を除く)を一体で行う事業とすることを前提として、PFI(BTO)とDBO方式を比較検討した。

・事業費の平準化や、不測の事態への対応への柔軟性を踏まえるとPFI(BTO)が定性的には優れているが、VFMを算出した結果、DBO方式がより定量的な効果が得られることが把握された。

スキーム評価結果概要(一部)

	PFI(BTO)	DBO方式
定性	<p>○</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の資金調達により事業を実施することで平準化が可能。 不測の事態に対し、民間による柔軟かつ即時の対応が可能。 	<p>△</p> <ul style="list-style-type: none"> 市が資金調達する必要があるため、起債裏等において一般財源の確保が必要となる。 市の手続が必要となり、即時の対応ができない可能性がある。
定量	<p>○</p> <p>VFMは出るが、DBOよりも効果は小さい</p>	<p>◎</p> <p>VFMは十分に出る</p>

事業化に向けた今後の展望

【事業スケジュール】



【事業化にあたっての課題】

- ・ PFI(BTO)の定量的な効果を向上させる工夫の詳細検討を踏まえ、事業手法を確定する必要がある。
- ・ 今年度策定した基本計画を踏まえたより具体的なマーケットサウンディング調査を実施し、事業者と事業内容・事業手法のすりあわせを行う必要がある。
- ・ 物価上昇による民間の事業リスク増加への考慮について、多くの事業者から要望があり、対応について検討が必要となる。
- ・ 令和6年度の事業者公募に向けた公募条件の検討が必要となる。