

# 平成30年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 【公益的施設－導入可能性調査】公共施設複合化に係る民間活力導入可能性調査

（調査対象箇所：東松山市内）

【調査主体】東松山市

### 調査対象事業の概要／施設の概要

市街地周辺に点在する老朽化が進む各分野の公共施設を集約・複合化し、保有公共施設の総量適正化を図るとともに、効率的かつ効果的な整備及び維持管理・運営を行っていくため、民間活力の導入可能性調査を行うもの。

【整備候補地】敷地面積 約16,255㎡（約1.6ha）※松山市民活動センターの敷地（市有地）

#### 【集約・複合化候補施設】

松山市民活動センター（昭和53年，鉄筋コンクリート造，延床 3,306㎡，コミュニティ施設）  
市民文化センター（昭和50年，鉄骨鉄筋コンクリート造，延床 5,613㎡，文化施設）  
きらめき市民大学（昭和39年，鉄骨造，延床 1,552㎡，市民文化施設）  
市立図書館（平成元年，鉄筋コンクリート造，延床 5,205㎡，図書館）  
市民福祉センター（昭和54年，鉄筋コンクリート造，延床 1,799㎡，高齢者福祉施設）  
保健センター（昭和59年，鉄骨鉄筋コンクリート造，延床 2,359㎡，保健施設）  
ウォーキングセンター（平成7年，木造・一部鉄骨造，延床 542㎡，スポーツ施設）  
総合教育センター（昭和45年，鉄筋コンクリート造，延床 415㎡，教育施設）  
子育て支援センター（平成16年，鉄骨造，延床 734㎡，子育て支援施設）  
児童館（新規，子育て支援施設）  
市内にある国・県保有施設

### 検討経緯等

平成28年度 公共施設等総合管理計画を策定。

平成30年度 児童館の新規整備に併せて、市街地周辺の公共施設の集約・複合化を推進していくことを決定。

平成30年9月 庁内ワーキング・グループの立上げ

- ・児童館機能の整理。
- ・集約・複合化する施設の候補絞り込み。
- ・民間活力の積極的な導入を検討。

平成30年11月 庁内ワーキング・グループ内検討

- ・集約・複合化する機能や規模の検討
- ・民間活力の導入事例や手法の情報収集、整理

令和元年度

- ・複合化基本計画策定
- ・民間活力導入可能性調査実施

### 事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

【課題①】 人口推計において、2040年には現在の約9万人から1万人が減少し、約8万人となり、市税等収入の減少や少子高齢化に伴う扶助費等の支出増加が見込まれる。また、すべての公共建築物を現状のまま維持するためには年間約9.3億円が不足すると試算され、大規模修繕等への対応が困難となる。

➡ **保有公共施設の総量最適化や人員削減等によるコストの縮減は喫緊の課題である。（集約・複合化候補施設の20年間コスト推計 123億円）**

【課題②】 集約・複合化する際の機能の効果的な組合せや施設規模の整理、LCCを抑制した施設整備・維持管理の実施、各機能の連携や賑わい創出の実現が必要。

➡ **これらの要素を包含しつつ、着実に事業化していくことができる事業手法を見出す必要がある。**

【検討内容】 従来型の事業手法のみに頼るのではなく、民間が蓄積してきた多種多様な創意工夫やノウハウ、資金等の活用を検討。⇒ [民間活力導入可能性調査](#)

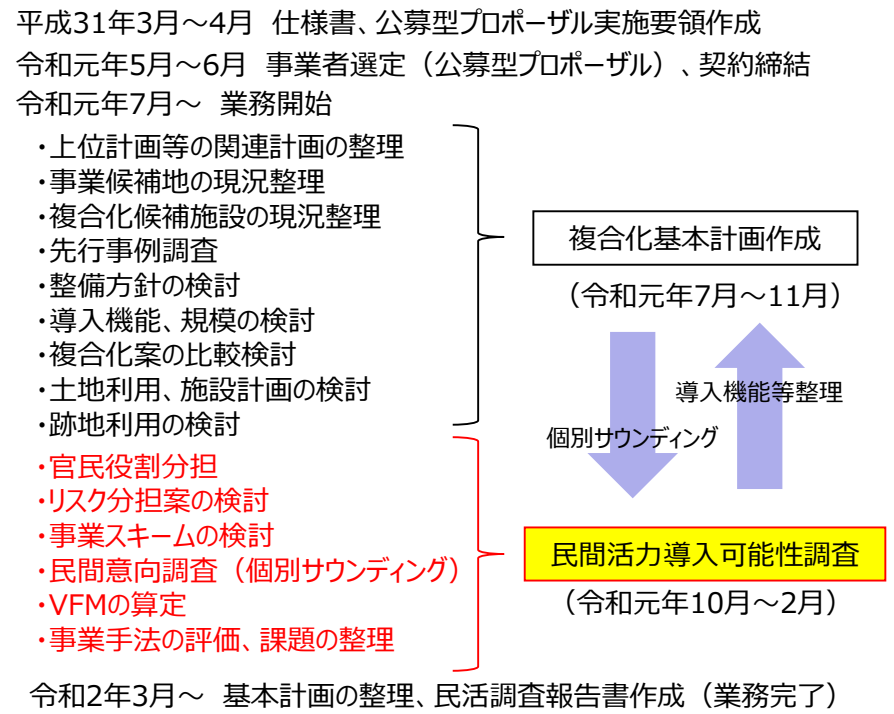
[サウンディング型市場調査／事業スキームの検討整理／VFMの算定／事業手法の検討、評価及び課題の整理](#)

# 平成30年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 【公益的施設－導入可能性調査】公共施設複合化に係る民間活力導入可能性調査 （調査対象箇所：東松山市内）

### 【調査主体】東松山市

### 調査の流れ／調査内容



### 事業化検討

複合化基本計画で整理した整備案について、PFI手法の導入可能性については、市のニーズに合わせた機能・用途の変更や建物保有課税等の負担軽減による民間参入意欲等を考慮し、「BTO」方式の採用を前提条件とした。また、PFI手法以外の民間活力の導入可能性を探るため、DBO方式や定期借地権方式についても検討対象とし、27社に対し個別サウンディングを実施。

#### 【個別サウンディング結果概要】

- ・整備案のうち、中規模整備案が最も現実的である。
- ・候補地周辺の状況から、商業テナントの進出は難しい。商業テナントは、複合化施設の図書館とセットとなるカフェのような飲食店程度の規模が想定される。
- ・事業手法は、定期借地権方式が採用できれば市の負担も少なくなるが、民間の参入しやすさを考慮するとPFI(BTO)又はDBOが望ましい。
- ・市として1,200席程度のホール機能が必要か、整理することが望ましい。

#### 【VFMの算定】

従来方式に比べ、**「7.9 ～ 9.6%」**の財政負担の軽減が期待される  
国土交通省VFM簡易算定モデル(H29.4)を使用。他都市の類似事例や一般的条件をもとに算定。

事業規模等を整理した上で、財政負担軽減効果が期待される**PFI手法（BTO方式）**を軸に検討を進めていく。

### 今後の進め方

- ※令和4年度以降は事業実施の決定がなされた場合の想定スケジュールとして記載。このため、確定したものではありません。
- 令和2年度～令和3年度 導入機能等や施設規模感等の庁内整理。  
・財源確保に向けた検討。  
・事業実施の意思決定。
  - 令和4年度～令和6年度 実施方針公表、特定事業選定。  
・公募条件等の公表、事業者募集  
・事業着手
  - 令和6年度～令和9年度 施設整備、供用開始

### 想定される課題

- ・財源の確保
  - ・公募条件の整理
  - ・事業期間や事業スキームの決定
  - ・跡地利用の決定
  - ・住民合意に向けた調整 等
- 庁内検討グループでの検討  
関係機関との調整
- ↓
- 本調査で得られたノウハウを踏まえて民間事業者との対話を継続し、課題を一つずつ解決しながら事業化の実現を図っていく。