

旧平田庁舎跡地周辺公共施設等民間利活用可能性調査業務委託 (調査対象箇所：海津市平田町今尾地内)

【調査主体】海津市

調査対象事業の概要／施設の概要

調査対象地域は、市町村合併前においては庁舎を中心に旧町の中心的な複合拠点であったが、海津郡3町合併後、市役所機能は、支所機能の一部残して移設された。現在、文化機能、スポーツ機能、福祉機能等については、当該地に存続し、旧平田町の各種機能の複合拠点として存続している。

【施設名・概要、延床面積】

①生涯学習センター(平田図書館併設):1694㎡②平田体育館:2091㎡③グラウンド(野球場)・テニスコート2面・ゲートボール場④平田総合福祉会館(やすらぎ温泉及び平田支所併設、診療所、ディサービスセンター平田、在宅介護支援センターを含む):2602㎡⑤平田農村環境改善センター(ふるさと会館):1570㎡⑥駐車場:250台⑦旧平田庁舎跡地:更地として6370m²

検討経緯等

- ・海津市公共施設等総合管理計画の検討経緯
- H27.12 海津市公共施設等総合管理計画策定
- H30.5 行政改革推進プロジェクト委員会/公共施設検討作業部会・検討委員会
- H30.7 公共施設検討作業部会・検討委員会
- H30.11 行政改革推進本部会議
- H31.2 公共施設検討作業部会・検討委員会
- ・個別計画、公共的施設の見直し工程表
- ・平成28年度旧平田庁舎跡地利活用事業提案事業者募集を実施(提案者なし)

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

【事業化に向けた課題】

- ①対象となる複数の公共施設等の利用状況等の把握：すべての公共施設を存続させることは、財政上難しい中、利用状況・サービス水準等を把握することによって、統廃合等の方向性及び民間移行への課題を探る。
- ②民間の利活用事業の可能性の把握(マーケットサウンディング)：当該地域のポテンシャルや公共施設等運営事業への関心や進出条件など、民間事業者の意向を把握し、利活用の可能性を示す。
- ③公共施設等運営事業の導入の可能性：事業スキームを構築し、VFMの算出、運営対価等を試算するとともに、運営権設定の範囲などについて再ヒアリングし、公共施設等運営事業の可能性を検討する。
- ④当該地域の基本方針の策定：上記をとりまとめた基本方針をとりまとめ庁内コンセンサスを図る。

【検討すべき内容】

1. 対象施設の利用状況等の把握と民間移行への課題整理
 - ①社会的条件等の調査
 - ②公共施設等の利用状況等の把握と課題整理
2. 民間への利活用事業の可能性調査(民間サウンディング)
 - ①民間事業者の意向調査
 - ②PPP/PFIプラットフォーム等の活用
3. 公共施設等運営事業等の導入可能性検討
 - ①官民連携スキームの検討
 - ②運営権対価の検討
 - ③多機能複合施設群の有用性予測検討
4. 基本方針の策定
今後、庁内調整、議会調整用の説明資料とするための基本方針の策定

調査の流れ／調査内容

(1) 対象施設の利用状況等の把握と民間移行への課題整理

- ・ 社会的条件等の調査
- ・ 公共施設等の利用状況等の把握と課題整理

(2) 民間への利活用事業の可能性調査（民間サウンディング）

- ・ 民間事業者の意向調査

(3) 公共施設等運営事業等の導入可能性検討

- ・ 官民連携スキームの検討
- ・ 運営権対価の検討
- ・ 多機能複合施設群の有用性予測検討

(4) 基本方針の策定

事業化検討

市の財政状況、現時点での民間事業者の参入意欲、収益性の見通しなどといった事業の実現可能性から考えると、ケース2が最も事業実現性が高いと考えられる。実現性の高い事業の事業スキーム(案)と民間事業者の募集方法(案)をあわせて示す。

事業スキーム(案)

- 旧平田庁舎跡地
(ホテル事業) → 市と地元関連企業の包括的連携協定の締結による事業実施
(にぎわい施設) → 一般定期借地権方式、もしくは土地の売却によって、民間事業者による飲食店等のにぎわい施設の誘致
ふるさと会館 → 現状の機能を維持

募集方法(案)

旧平田庁舎跡地の地元関連企業によるホテル事業がある程度進捗したあと、飲食店等のにぎわい施設に係る事業を公募型プロポーザル方式によって公募する

なお、段階的に事業を実施することによって、民間事業者の当該地区への参入意欲が高まる可能性もあると考えられる。また、事業実施期間中に市の公共施設再編に関する方針が定まり、例えば市の体育館を平田体育館へ集約するなど、当該地区の公共施設の位置づけが変わる可能性も考えられる。つまり段階的に事業を実施することが、実現可能性が低いとされた施設の新たな活用につながる可能性がある。そのためにも今回の検討結果をもとに継続して検討を行うことが重要であると考えられる。

今後の進め方

① 参入意欲ある民間事業者と対話の継続

現在参入意向を示している民間事業者と対話を継続し、参入可能となる条件等、民間事業者募集や事業実施のための具体的な検討を行う際の情報を得る必要がある。

② 民間事業者との対話の継続に伴い、民間事業者への更なる情報提供

民間事業者との対話で、具体的に参入を検討する際にはより具体的な情報が必要であるとの指摘もあった。こうした情報を提供し、民間事業者に具体的に参入を検討してもらう必要がある。

想定される課題

① 活用する公共施設の利用停止等に関する手続き

既存の公共施設及びその土地を現状の機能とは異なる事業に活用する場合、前述の通り利用停止等に関する手続きが必要となる。利用停止には、当然庁内の手続きだけでなく、利用者への説明など、様々な業務が発生すると考えられるため、そうした点についても施設の所管課との連絡調整を行っておく必要がある。