

# 令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 【分野－内容：イ】導入可能性調査

(調査対象箇所：鴻巣市役所第2庁舎周辺)

【調査主体】鴻巣市

### 調査対象事業の概要／施設の概要

- ◆調査名：鴻巣市役所第2庁舎跡 民間活力導入可能性調査
- ◆調査対象箇所：鴻巣市役所第2庁舎周辺
- ◆調査対象事業の概要：  
施設の老朽化及び防災機能の強化を図るため、市庁舎の再編整備により使われなくなった市役所第2庁舎について、公共機能集積エリアの強みを生かし、民間提案等による公共資産の有効活用について、民間活力導入可能性調査を実施し、周辺エリアの活性化を推進する。
- ◆現有施設概要
  - ①鴻巣市役所第2庁舎(昭和45年築、延床面積:1,477.66㎡、敷地面積:4,832㎡)
  - ②東裏1号公園(敷地面積4,475㎡)
  - ③市職員駐車場(2,636㎡)

### 検討経緯等

- H27：・鴻巣市役所新館建設及び市庁舎再編(以降第2庁舎は倉庫として利用)
  - ・「中央公民館エリア再編基本構想」策定
- H28：「公共施設等総合管理計画」策定
- R1：本施設にほど近い「中央公民館エリア民間活力導入可能性調査」における民間サウンディングの結果を踏まえ、本地域の可能性調査実施もすべきと判断
- R2：・本地域の調査として「鴻巣市役所第2庁舎跡民間活力導入可能性調査」を実施
  - ・市民ワークショップの開催(全3回)

### 事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

#### 【背景】

令和元年度に実施した中央公民館エリア(第2庁舎から約550m)の再編に向けた民間活力導入可能性調査において、民間事業者から本地域での参画可能性が寄せられたことを受け、中央公民館エリアが有する公共機能の移転を含めて、新たに第2庁舎跡の活用について検討を行うもの。

#### 【解決すべき課題】

##### ≪総合面≫

- ・床面積の削減を目指す中、広域的な視点での再編・複合化による持続可能な公共施設マネジメントの必要性
- ・「施設の老朽化に伴う適正な資産管理」がある一方で、財源的余裕に乏しく、従来手法ではなく民間活力導入による付加価値の創出とLCCの削減

##### ≪地域性≫

- ・第2庁舎周辺には市役所、保健センター、総合体育館、陸上競技場、文化センター、せせらぎ公園といった市の公共施設が半径500m以内に集中し、行政サービスの提供において、市民の利便性、公益性が高く、駐車場の相互利用といった一定のポテンシャルを有している地域を形成
- ・公共施設が集積したコンパクトな優位性を最大限に引き出す民間事業者の提案、中央公民館エリアを含んだ公共資産の活用検討

#### 【検討すべき事項】

- ◆中央公民館エリアの民活調査を踏まえ、第2庁舎周辺活用の民活可能性調査により、両エリアの一体的な公共機能の検討
- ◆これまでの経緯を踏まえ、議会や住民との協議を実施し、両エリアの活用(再編)方針の検討・決定
- ≪調査項目≫ 1)民活手法の導入可能性 2)事業手法の妥当性(定借、DBO、PFI等) 3)事業期間 4)民間事業者の業務範囲 5)今後の参画関心度

# 令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 【分野－内容：イ】導入可能性調査

(調査対象箇所：鴻巣市役所第2庁舎周辺)

【調査主体】鴻巣市

### 調査の流れ／調査内容

#### 1. 条件整理

- ◆ 敷地条件等の整理 ◆ 集約複合化対象施設の概要 ◆ 先行事例調査
- ◆ 中央公民館エリア及び第二庁舎跡地の課題整理 ◆ 公民連携方式の整理

#### 2. 利活用価値のヒアリング

中央資本及び市内(近隣地域)事業者(25社)を対象にヒアリング調査を実施

#### 3. 市民ワークショップの開催

多世代の意向を確認するため、約20名の参加者を「小中高生」「子育て世代女性」「子育て世代男性」「高齢者世代」の4グループに分け、意見交換や検討作業を計3回実施

#### 4. 民間活力導入方針の検討

- ◆ 施設再編コンセプトの設定 ◆ 基本方針及び運営・維持管理方針の策定

#### 5. モデルプラン作成

- ◆ 基本理念の策定 ◆ 導入機能の設定 ◆ 施設規模の設定
- ◆ 敷地配置イメージの作成 ◆ 概算事業費の算出

#### 6. 事業手法の検討

- ◆ 市場調査の実施 ◆ VFMの試算 ◆ 事業手法の検討

### 今後の進め方

#### 【事業手法】

・PFI 事業に参入興味を示す意向もみられたが、事業期間の長期化や経済的効果(VFM)などから総合的に判断し、PFI 事業の採用は見送ることが妥当  
 ・官民連携は財政負担の軽減のほか、民間の運営ノウハウ活用によるサービスの向上、利用促進も重要であるため、DBO(またはDB+O)方式を採用

#### 【事業予定地】

VFMの試算において、中央公民館エリアより第2庁舎跡は優位であり、交通アクセス性や公園との一体的な利用が可能という理由からも、第2庁舎跡が妥当

R3 第二庁舎解体設計業務の実施

R4 第二庁舎解体

### 事業化検討

#### ● 事業者への調査

■ 子育て支援系機能を重視した子どもたちの遊びや創作、多世代の交流活動という目的の施設であれば、事業参入に興味をもつ事業者が多くみられた。

■ 複数の事業者が、「鴻巣市のPRにもつながるさまざまな提案」が可能という意向を示すものの、民間の自主事業(独立採算)は困難という評価であり、建設や指定管理など一定の公共負担は必要となる。

#### ● 市民ワークショップ

■ 「多世代の交流」「勉強や仕事ができるWi-Fiも使える場」「多くの主婦が使いやすい託児所」「おしゃれなカフェ」「生出塚遺跡の活用や植輪パーク」「花のまち鴻巣らしい花づくり」などの施設整備に関する意見。

■ 幹線道路に近く駐車場も確保しやすく、かつ、公園との一体的な整備が可能で地域資源である生出塚遺跡の活用も期待できるため「第2庁舎跡」が望ましい。

- 子育て支援を重視する政策を反映し、官民連携による新たな公共施設
- 多様な世代が交流し、鴻巣市を広くPRすることができる効果のある施設
- 花づくりや遺跡活用など、計画地の特性を活かした多世代交流空間

#### VFMの算出

PFIを導入した場合に、公共が民間に支払うサービス対価	4,219,432 千円
(内訳) 施設整備相当サービス対価の支払額(元本+利息分)	1,721,012 千円
その他のサービス対価	2,498,420 千円
(A) PSC: 従来方式(公共が直接実施する場合)のコスト(現在価値)	2,554,117 千円
(B) PFI-LCC: PFI方式で実施する場合のコスト(現在価値)	2,463,772 千円
(C) VFM: 財政負担削減額(A-B)	90,345 千円
財政削減率(C/A*100)	3.5 %

### 想定される課題

調査の結果から、PFIやDBOなどで実施する場合でも、施設整備については金額的なメリットがあまりなく、また、運営についても民間事業者による独立採算は困難であるとの調査結果となったため、稼げる施設・機能の導入についての検討を重ねる必要がある。

また、市内業者の参入余地等の検討も重ねる必要がある。