

【分野一内容：複数省庁の所管にまたがる事業一】導入可能性調査
(調査対象箇所：鴻巣市中央公民館エリア)

【調査主体】鴻巣市

調査対象事業の概要／施設の概要

- ◆調査名：鴻巣市中央公民館エリア 民間活力導入可能性調査
- ◆調査対象：鴻巣市中央公民館周辺エリア
- ◆調査対象事業の概要
老朽化等に課題のある対象エリアにおいて、公共機能集積エリアの強みを生かし、複合化を前提にした施設整備、運営・維持管理に係る民間資金等の導入可能性調査を実施し、住民サービスの質の向上と持続可能な公共施設の最適化を研究する。
- ◆現有施設概要（名称、建築年、施設延床面積）
 - ①中央公民館 S50 579㎡
 - ②鴻巣児童センター S53 1,234㎡
 - ③鴻巣勤労青少年ホーム S50 669㎡
 - ④鴻巣放課後児童クラブ H3 151㎡
 - ⑤鴻巣児童公園 2,732㎡

検討経緯等

- H27 「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
当該地区を最適化モデル地区とし、産官学が連携したBaSSプロジェクトと共同研究開始
- H29 庁内調整
- H30 市民ワークショップを開催（全4回）
- R1 民間活力導入可能性調査を実施
公共FMシンポジウムを開催

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

【解決すべき課題】

≪総合面≫

- ・施設の老朽化に伴う安全性の確保と利便性の向上等への対応（財政負担の観点からも民間活力導入の可能性の把握）
- ・指定管理以外のPPPの取組実例がなく、将来を見据えた市全体の公共施設最適化推進のために、実例を積み上げる必要性

≪運営面≫

- ・各施設が単独で運営されることによる「重複コスト」「重複機能」の改善
- ・施設間、地域住民や周辺の学校等との連携が乏しく、公共機能が地域に十分活用しきれていない点

≪利用面≫

- ・利用者の固定化、生涯学習講座等のマンネリ化と社会的需要とのギャップ、施設の使い勝手の悪さやバリアフリー対応等の改善
- ・高齢化が進展する地域再生として、軽飲食を中心に「様々な世代が交流できる空間整備」がワークショップ結果からも求められる。

【検討すべき事項】

- ・基本構想をベースに地区のポテンシャルとして「公的不動産を活かした価値向上」のための導入可能性調査を実施

≪調査項目≫

- 1) 民活手法の導入検討
- 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
- 6) 導入可能性を高める民間提案の有無

平成30年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

【分野一内容：複数省庁の所管にまたがる事業一】導入可能性調査 (調査対象箇所：鴻巣市中央公民館エリア)

【調査主体】鴻巣市

調査の流れ／調査内容

- 1 条件整理
 - 1-1 敷地条件等の整理
 - 1-2 課題の整理
 - 1-3 エリアに求められる機能・役割の整理
 - 1-4 公民連携方式の整理
 - 1-5 先行事例調査
- 2 利活用価値のヒアリング
 - 2-1 調査概要の整理
 - 2-2 対象事業者の抽出、確定
 - 2-3 調査結果の整理
- 3 民間活力導入方針の検討
 - 3-1 施設再編コンセプトの設定
 - 3-2 基本方針の設定
 - 3-3 導入機能の設定
 - 3-4 施設規模の概略検討
 - 3-5 運営・維持管理方針の検討
- 4 モデルプランの作成
 - 4-1 モデルプランの検討
 - 4-2 概算事業費の算出
 - 4-3 事業手法の検討
 - 4-4 市場調査の実施
- 5 VFMの算出
 - 5-1 VFMの概要と算出方法の整理
 - 5-2 事例にみるVFM参考値の
 - 5-3 VFMの試算
 - 5-4 総合評価

今後の進め方

【総合評価】

- ・PFI事業に参入興味を示す事業者もあり、施設内容等からPFI事業とすることは可能だが、一方で経済的効果（VFM）は2.2%と少なく、事業期間の長期化によるデメリットを考慮するとPFI事業の採用は見送ることが妥当
- ・初期投資費用の財源確保が可能であれば、DB/DBO方式の導入により設計段階から維持管理を考慮することでLCCの削減が見込める。

⇒ 中央公民館エリアは立地条件から広域的な集客施設や民間商業系テナントの誘致は困難であるため、公共色の高い活用を検討する。
一方で、市役所第二庁舎跡については、中央公民館周辺エリアと比較して、車でのアクセス性に優れること等から、当該地も含めた比較検討を行うことが有益と判断

事業化検討

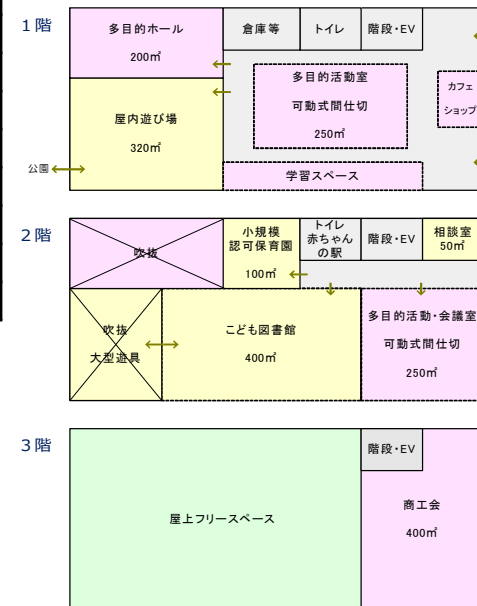
2 利活用価値のヒアリング

実施業種	事業者数
全体事業マネジメント	5 者
ゼネコン	3 者
レストラン・カフェ	4 者
コンビニ等	4 者
地元商工業者	4 者
保育・子ども施設	3 者
その他サービス	4 者
合計	27 者

5 VFMの算出 VFM 2.2%

項目	仮定値
施設規模案	3,200㎡ 1F 1400㎡
※現在の施設 約3,700㎡	2F 1400㎡ 3F 400㎡
事業方式	BT0方式
事業期間	22年

4 これまでの検討経緯と利活用価値ヒアリングによりモデルプランを策定



想定される課題

【鴻巣市役所第二庁舎跡】

- ・中央公民館エリアから直線距離で約550m
 - ・第二庁舎跡から500m圏内に市役所や保健センターのほか、小学校、文化センター、せせらぎ公園、総合体育館、陸上競技場などの公共機能が集積
 - ・隣接する東裏一号公園と合わせると敷地面積は約9,300㎡
(中央公民館エリアは約7,500㎡)
- ⇒ 中央公民館エリア研究を引き継ぎ、地域住民からの意見集約を図りながら、それぞれのエリア特性を適正に比較検討できる材料を集める。
そして、これらの地域に最適な施設のあり方を総合的に判断する。