

桶川市 坂田地区公共施設等整備事業



企画財政部 企画調整課

令和元年10月30日(水)

令和元年度第2回アセットマネジメント実践検討部会 資料

目次

① 事業の概要	
桶川市の概要 P 1
事業地の概要 P 2
施設の概要 P 3
事業の背景・目的 P 6
② 事業手法	
事業スキーム・事業スケジュール P 8
事業者選定の流れ P 9
調整の進め方 P10
事業のリスクについて P11
③ 運営状況	
利用者数、貸室稼働率 P12

①事業の概要

桶川市の概要

面積：25,35 km² 人口：75,367人(令和元年10月1日現在)

- 都心から約40km圏(電車で約50分)、埼玉県の中央部に位置している。
- 市の中央部をJR高崎線、中山道が南北に縦断している。
- 圏央道が市の北部を横断しICが2ヶ所開設されている。
- 令和2年で市制施行50周年を迎える。



桶川市
マスコットキャラクター
「オケちゃん」

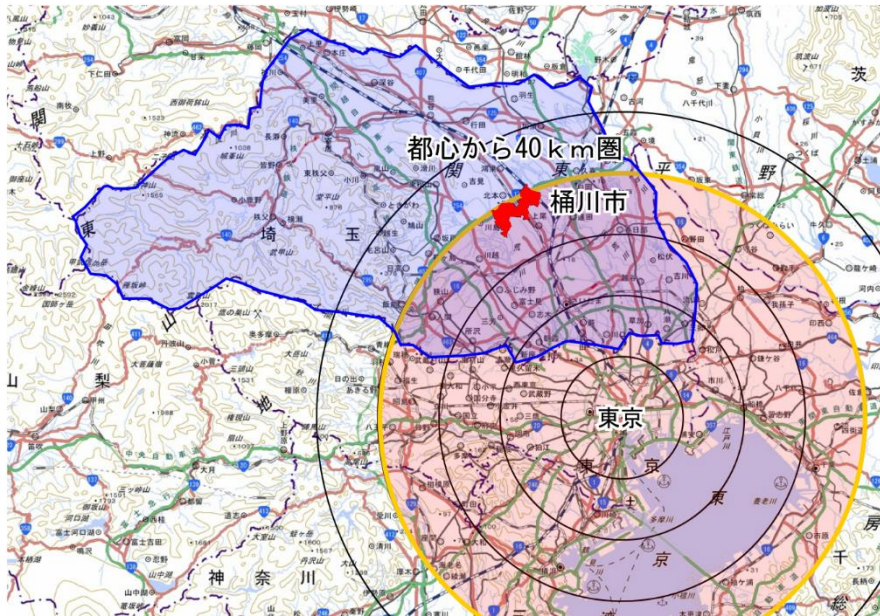


図1 桶川市位置図



図2 市民の花「べに花」



図3 中山道祇園祭

事業地の概要

敷地面積：17,292 m² 用途地域：第2種住居地域

- 桶川市第五次総合振興計画において「地域生活拠点」として位置づけ。
- 坂田東地区、坂田西地区の2つの区画整理事業保留地を合わせて生み出された土地。
- 良好な住環境を備え近隣には幼稚園、小学校、中学校、公園が立地している。

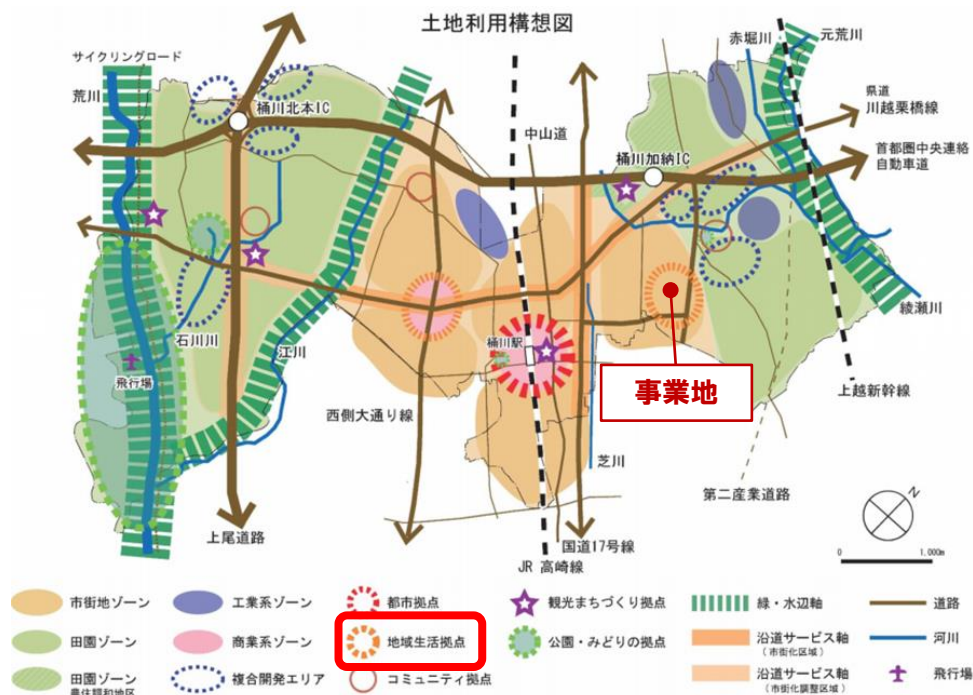


図4 土地利用計画図



図5 事業地周辺地図

施設の概要. 1

延べ床面積

公共施設 2,291.58㎡

民間施設 A棟 2,817.40㎡

B棟 1,865.95㎡

駐車台数 189台



図6 施設配置図

表1 施設機能

施設区分	施設用途
公共施設 (スマイルピアザ坂田)	坂田コミュニティセンター(体育室、軽体育室、多目的室、調理室、音楽室、会議室)、坂田図書館
民間施設	スーパーマーケット、100円ショップ、ドラッグストア、ヨガスタジオ クリニック(内科、小児科)、歯科、託児機能付きワーキングスペース など

施設の概要. 2



施設外観



エントランスホール

施設の概要. 3



体育室



廊下



軽体育室



音楽室



図書館



図書館

事業の背景・目的. 1

課題等

- 「地域生活拠点」として位置づけ ⇒ 地域生活の利便性の向上を図る
- 地域のつながりの希薄化 ⇒ 地域コミュニティの醸成を図る
- 厳しい財政状況 ⇒ 事業費縮減の検討



公民連携手法の導入

- 民間施設との複合施設とすることで利便性が向上
- 民間のアイデア・ノウハウによる地域コミュニティ醸成への工夫
- 民間活力導入による事業費の縮減
- 公と民の相乗効果(イベントの実施、利用者の増加など)

事業の背景・目的. 2

導入機能の整理

上位計画 <桶川市第五次総合振興計画（基本構想）>

- ・ 集約型都市構造の形成
- ・ 歩いて暮らせるまちづくり
- ・ 安心して住み続けられるまちづくり
- ・ 地域生活拠点の形成
- ・ 日常生活に必要な施設を地域毎に集約

現況整理

- ・ 坂田地区では将来、人口増加の傾向が見込まれている。
- ・ 事業対象地周辺には、小中学校や公園など公共施設が立地している。
- ・ スーパーマーケットやドラッグストア等の生活利便施設が立地している。

市民アンケート結果

■ニーズの高かった公共機能(上位3位)

- ①運動などの健康増進機能
- ②図書館等の学習機能
- ③高齢者の交流機能

■ニーズの高かった民間機能(上位3位)

- ①医療機関
- ②生鮮品等を取り扱う専門店
- ③スーパーマーケット等の大型店舗

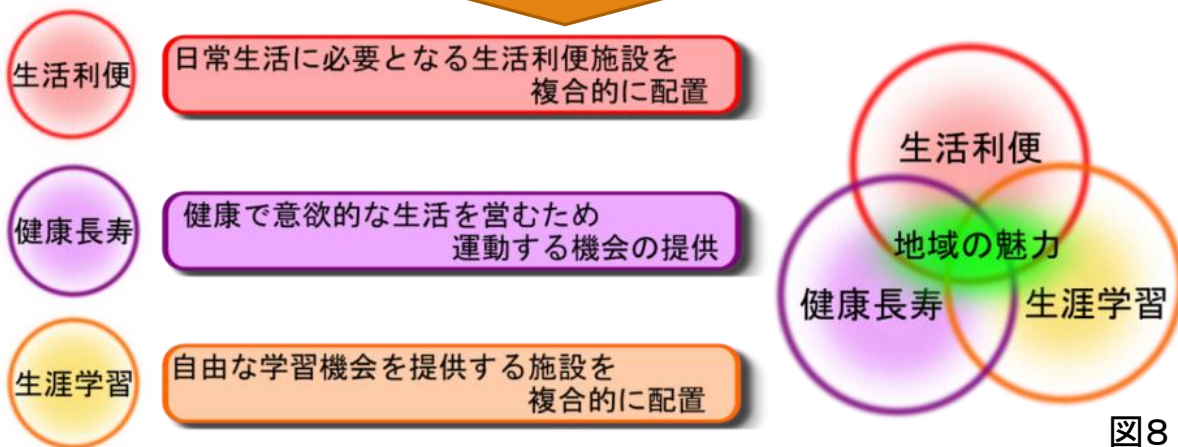


図8 導入機能イメージ

②事業手法

事業スキーム

○定期借地権設定方式（PPP手法、公有地活用策）

- ・ 事業地を29年間事業者に貸しつけ
- ・ 事業者が施設整備を行い、その後の維持管理まで一括して実施、公共施設部分を市が賃借
- ・ 地代収入のほか、固定資産税が得られる

事業スケジュール

平成27年10月	民間活力導入可能性調査
平成28年9月～	事業者選定業務
平成29年3月	事業契約締結
平成29年度	設計協議
平成30年度	建設工事、開館準備
平成31年4月	開館

表2 事業スケジュール

大和リース(株)は施設を建設及び所有し、その後の維持管理も行います。



図9 事業スキーム①

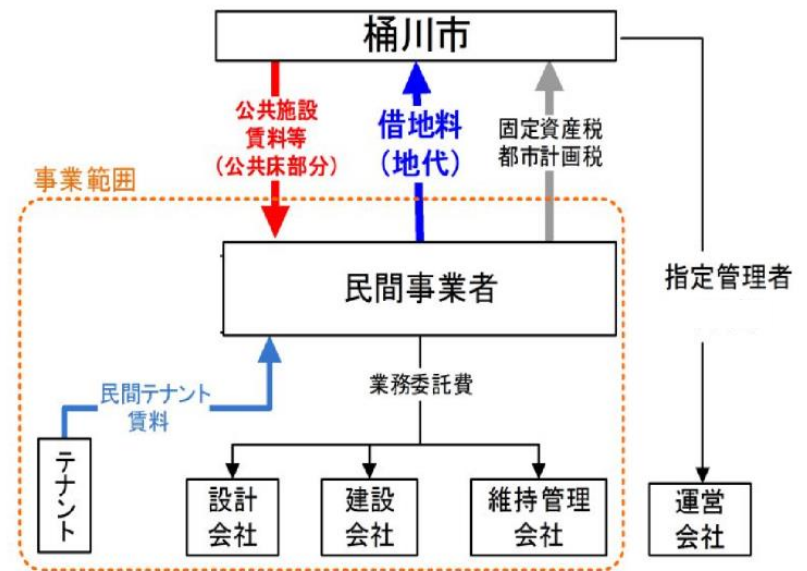


図10 事業スキーム②

事業者選定の流れ

○ 事業者確保のための取組

- ・ 平成27年12月 民間事業者に対しアンケート調査を実施
- ・ 平成28年 7月 実施方針を公表し、事業者との直接対話(第1回)を実施。
- ・ 平成28年 9月 募集要項等を公表し、事業者との直接対話(第2回)を実施。

○ 事業者選定の流れ

- ・ 平成28年 9月 2日 第1回事業者選定委員会
- ・ 平成28年 9月20日 募集要項等の公表
- ・ 平成28年12月16日 事業提案書の受付 (3グループから提案)
- ・ 平成29年 1月12日 第2回選定委員会
- ・ 平成29年 1月31日 第3回選定委員会、公開プレゼン、最優秀提案者選定
- ・ 平成29年 2月 7日 優先交渉権者及び次点者の決定
- ・ 平成29年 3月 3日 基本協定の締結
- ・ 平成29年 3月31日 事業契約の締結

調整の進め方

○ 庁内調整

- ・ 基本方針の策定時、事業者の決定後に、開発事前協議主管課に対し留意事項等について確認を行った。
- ・ 基本方針の策定時、基本設計の終了時、庁内各課に留意事項等について確認を行った。
- ・ 施設所管課である自治文化課及び図書館は、設計段階から事業者との設計協議等に参加。また、建築課も協議に参加し、技術的な側面から支援。

○ 事業者との調整

- ・ 基本設計段階では、2週間に1回の定例会議を開き、設計事業者を含めた事業者との設計協議や進捗状況等の確認を実施。
- ・ 実施設計段階では、月1回の定例会議を開き、設計事業者を含めた事業者との設計協議や進捗状況等の確認を実施。施設所管課との随時協議。
- ・ 協議記録により事業者との協議結果を残した。
- ・ 基本設計、実施設計の終了時には、協議記録や要求水準等を満たしているか確認を実施。
- ・ 建設工事段階では、月1回の定例会議において進捗状況等の確認を実施。

事業のリスクについて

主な事業リスク

- 事業の破綻リスク
- 設計・建設の中止リスク
- 物価・人件費変動リスク
- 民間テナントの撤退 ……………など

対策

- 事業者の審査基準において、事業リスク、収支計画に関する項目の配点を高く設定。
- 募集要項において契約の途中終了時における取り決めに明示し、事業契約を締結。
- 募集要項において設計、建設事業者の要件を設定。

- ・ リスクを0にすることはできない。
- ・ 民間事業者への過度なリスク分担は、事業費の増大や、事業破綻リスクの増大のほか、応募事業者の減少などが考えられる。

③運営状況

貸室稼働率、利用者数等

坂田コミュニティセンター8月 利用者数・稼働率

部屋別		当月利用者数		部屋稼働率			
体育室	男性	628	人	1713	人	72.7	%
	女性	1085	人				
軽体育室	男性	132	人	754	人	58.9	%
	女性	622	人				
音楽室1	男性	69	人	129	人	28.3	%
	女性	60	人				
音楽室2	男性	63	人	214	人	35.2	%
	女性	151	人				
多目的室1	男性	137	人	322	人	28.0	%
	女性	185	人				
多目的室2	男性	85	人	259	人	23.1	%
	女性	174	人				
調理室	男性	52	人	136	人	10.7	%
	女性	84	人				
会議室	男性	24	人	63	人	13.4	%
	女性	39	人				

表3 坂田コミュニティセンター利用状況

坂田図書館利用者数

	6月	7月	8月
開館日数	30	31	31
利用者数	2175	2544	2495
利用冊数	6626	9267	8675

表4 坂田図書館利用状況

ご清聴ありがとうございました

〈お問い合わせ先〉

桶川市

企画財政部

企画調整課 企画調整係

担当：篠原、栗原

電話：048-786-3211(代表)

048-788-4903(直通)

メール：kikaku@city.okegawa.lg.jp