

【R1:先-12】 入間市庁舎等整備に伴う公共空間の価値向上に関する 官民連携調査 (実施主体:埼玉県入間市)

入間市基礎情報(R2.1.1時点)
 ・人口:147,731人
 ・可住地面積:37.63km²

【事業分野:PRE活用、エリアマネジメント】【対象施設:庁舎、都市公園等】【事業手法:PFI手法、借地借家法による定期借地権(土地)、リース方式(建物)】

調査のポイント

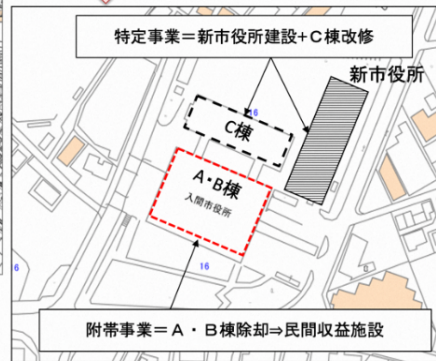
- ① 市役所整備事業は、特定事業(新市役所建設とC棟改修)と附帯事業(民間収益施設建設・運営)を想定する。また、除却する市役所A・B棟の跡地には、定期借地権を設定するなど、市の財政負担とならない手法の検討を行う。
- ② 今後、公共施設マネジメントを進めていく上で、事業内容や事業期間の異なる複数の事業が予定されている。そこで、開始時期や契約期間が異なる複数の特定事業を1つのSPC(まちづくりSPC)という共通の受け皿を活用し、事業展開していく可能性を検討する。また、まちづくりSPCが、同時に地域課題を解決することを目的としたまちづくり事業の実行可能性の検討を行う。
- ③ まちづくりSPCの運営は、入間市のPFI事業に対するサービス対価のほか、CGF(SPCが資金調達する場合に金融機関に代わって入間市が融資する仕組み)や、地域課題の解決のためのインパクト投資等を活用し、事業展開する可能性の検討を行う。

事業/施設概要

入間市の整備対象施設の状況



市役所整備の概要(想定)



入間市の「市役所等整備計画」では、現存するA棟・B棟・C棟のうち、A・B棟は敷地内に改築し、C棟を現在の位置にて改修することを予定している。また、新たに改築する市役所は、現在のA・B棟の合計延床面積である10,600㎡を約8,800㎡に削減し、「公共施設マネジメント事業計画」の目的でもある公共施設保有量の適正化に向けた事業を目指している。

市役所A・B棟の改築により新しく建設した施設へ機能を移転した後、従来の施設を撤去することで約3,000㎡の土地が誕生する。この土地は、本事業の附帯事業としてまちづくりに活かせることから、民間収益施設の建設を想定している。本事業は単なる市役所整備だけではなく、交流人口の増加や賑わい創出といった目的もあり、新しい魅力ある空間創造が期待できる。

目的・これまでの経緯

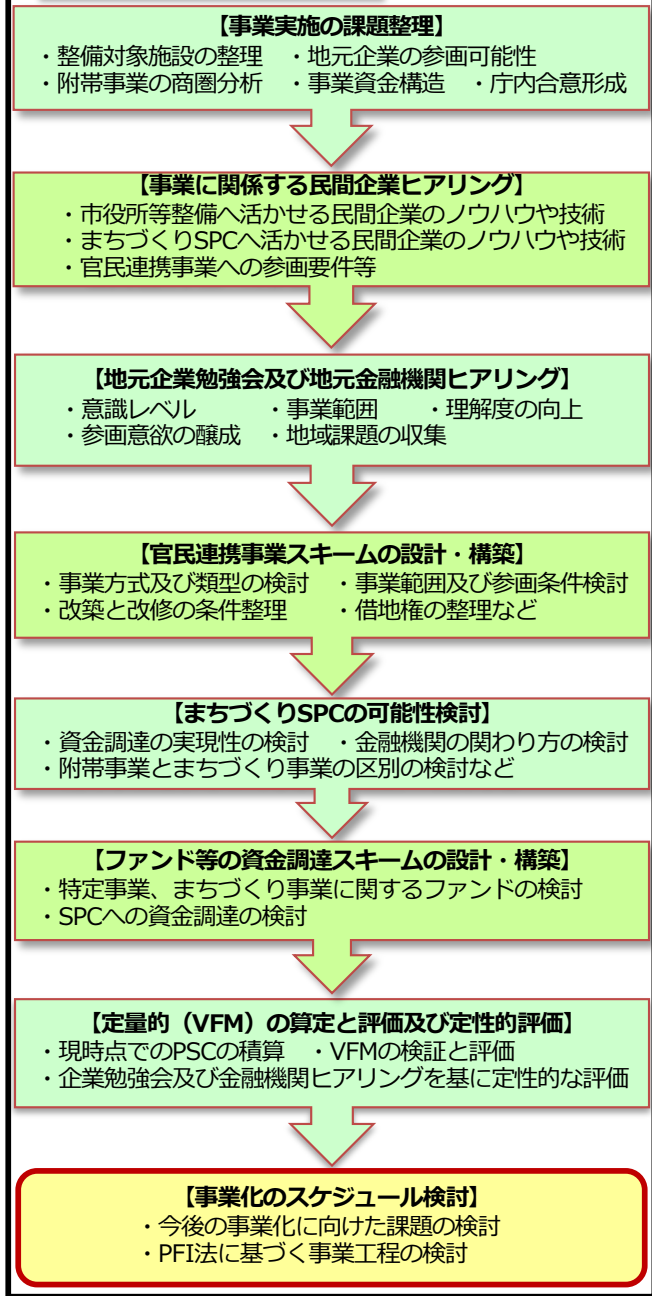
本事業は、周辺施設を含むエリアマネジメントの観点から公共空間に新たな価値を想像することで、人々の賑わいを創出し、地域経済を好循環させ、持続可能な地域づくりを目指す。また、企業及び市民が協働して取り組むことで、低廉で良質な公共サービスの提供とコスト削減も同時に目指す。入間市では、老朽化が進む公共施設を計画的に維持管理していくために公共施設マネジメントに取り組んでいる。また、同時に公共施設の耐震化にも取り組んでおり、市内の公共施設のうち耐震化が完了していない施設は残すところ市役所A・B棟と市民会館の2施設となっている。これらの施設は、いずれも旧耐震基準で建てられ耐震性能が不足しているが、これまで整備手法や費用などについて、市民参加型で慎重に検討を進めてきた。その結果、市役所については建替え、市民会館については耐震改修を行うという方針を平成31年3月に「市役所等整備計画」としてまとめた。

年度	検討経過
平成26年度	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断結果を踏まえて施設の現状と課題の検討 先進事例などを参考に耐震化方法(整備方法)の検討 整備パターンの設定及び概算事業費の試算
平成27年度	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設マネジメントの視点で施設の今後のあり方の検討
平成28年度	<ul style="list-style-type: none"> 有識者会議での提言を踏まえ、優位性の高い整備方法の選択
平成29年度	<ul style="list-style-type: none"> 市民ワークショップの開催し、施設に備えるべき機能の検討 地区懇談会・住民説明及び意見交換会の開催 市議会及び公共施設最適化検討特別委員会からの要望
平成30年度	<ul style="list-style-type: none"> 市民周知を徹底するため、市民への説明及び意見交換 将来の入間市を担う若い世代へのアンケートの実施 各整備手法の比較検証のためシミュレーションを実施 市民会館・中央公民館に関する法令上の検証 市民や市議会からの意見を踏まえ、整備方法の選定 公共施設マネジメント事業計画の策定 市役所等整備計画の策定

【R1:先-12】 入間市庁舎等整備に伴う公共空間の価値向上に関する 官民連携調査 (実施主体:埼玉県入間市)

入間市基礎情報 (R2.1.1時点)
 ・人口:147,731人
 ・可住地面積:37.63km²

調査のフロー

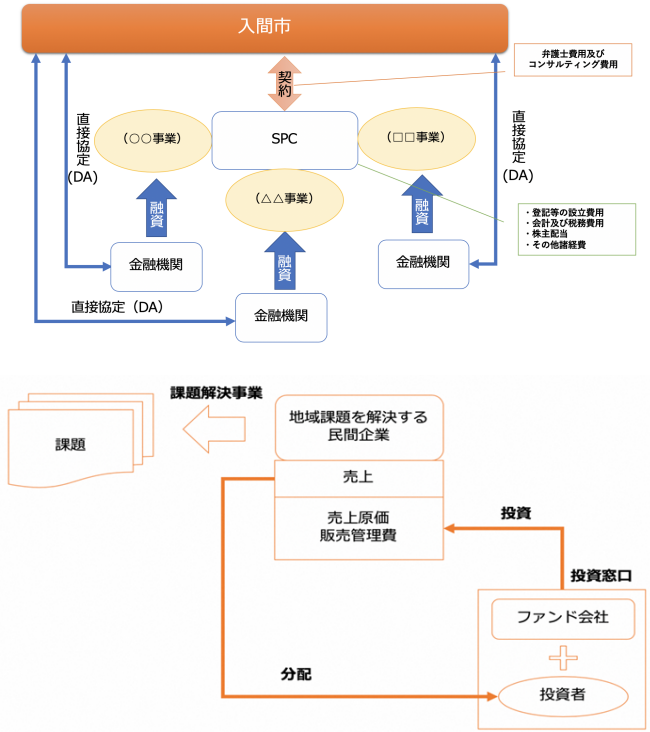


調査結果

①特定事業とまちづくり事業をSPCが担う事業スキームと跡地活用の検討結果
 地元企業の参画面や資金調達面から大きな課題が発生することはないと判断した。しかし、特定事業を担う企業とまちづくり事業を担う企業の立ち位置には、民間企業の公募段階において明確にする必要があると判断した。

②1つのSPCが複数の特定事業を担う事業スキームの検討結果
 1つのSPCを活用して複数の特定事業を実施することは、長期間のSPCの組成維持費等の削減効果があるものの、民間企業や金融機関にとっては経験がないため、実際に事業を実施しながら課題に対する解決策を入間市と共に検討できる体制づくりが必要となると判断した。

③CGFやインパクト投資の活用の検討結果
 CGFの実施は、法令上の制限がないことから、実施する地方公共団体にて条例や要綱等で貸し付ける条件や内容について定める必要があると判断した。そこで、本事業において入間市がSPCに対してCGFを実施した場合には、融資対象事業の収支状況や資金用途について適切なモニタリングが必須である。また、インパクト投資の活用は、半分寄付・半分投資型や半分投資・半分商品購入型のような仕組みを組み合わせるなどの設計を金融商品取引業者であるファンド会社にて実施することで、地域で抱える課題などの社会課題の解決や地域経済の活性化に繋がると判断した。



【市役所整備におけるVFM算定評価の結果】

<定量的評価の検証用整備費>

・市役所整備事業費: 66億8,116万9,880円・事業期間中の修繕費: 14億9,072万円

(a) PSC = 175億4,400万円 (b) PFI-LCC = 161億4,842万円

(c) 財政負担削減額 = (a) - (b) (d) VFM = (c) / (a) × 100

<定性的評価結果>

・民間事業者が、本事業に対して関心があると判断できた。また、従来のSPCの活用にもちづくり事業を加えることや複数の特定事業を包括的に実施することには、民間企業や金融機関にとって経験がないため、参加体制や資金調達方法の工夫などが必要になる。さらに、市役所A・B棟跡地には、PFI事業の附帯事業として民間事業者に期待するスポーツやアミューズメントなどのコンセプトを基に、「賑わい創出」、「交流人口の増加」、「若者の定住」などが実現できると判断した。

財政負担削減額
約14億円

PSC (%)	PFI-LCC (%)	VFM (%)
100	92.05	7.95

【R1:先-12】 入間市庁舎等整備に伴う公共空間の価値向上に関する 官民連携調査 (実施主体:埼玉県入間市)

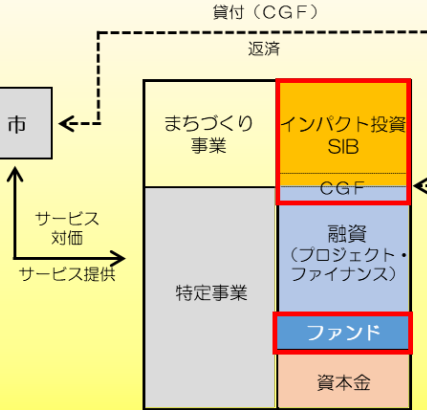
入間市基礎情報(R2.1.1時点)
・人口:147,731人
・可住地面積:37.63km²

事業化に向けた今後の課題

①特定事業とまちづくり事業をSPCが担う事業スキームの課題

市役所等整備に関する特定事業とまちづくり事業を適切に推進するために、特定事業の附帯事業とまちづくり事業との区別を明確にしておく必要がある。その区別は、事業範囲の設定や公的不動産の有効活用の観点から行うことが重要である。

また、まちづくり事業の原資は、インパクト投資などのファンド、つまり共感者や支援者による投資や寄付が基本となるため、資金調達の状況に大きく左右されるという課題がある。



②1つのSPCが複数の特定事業を担う事業スキームの課題

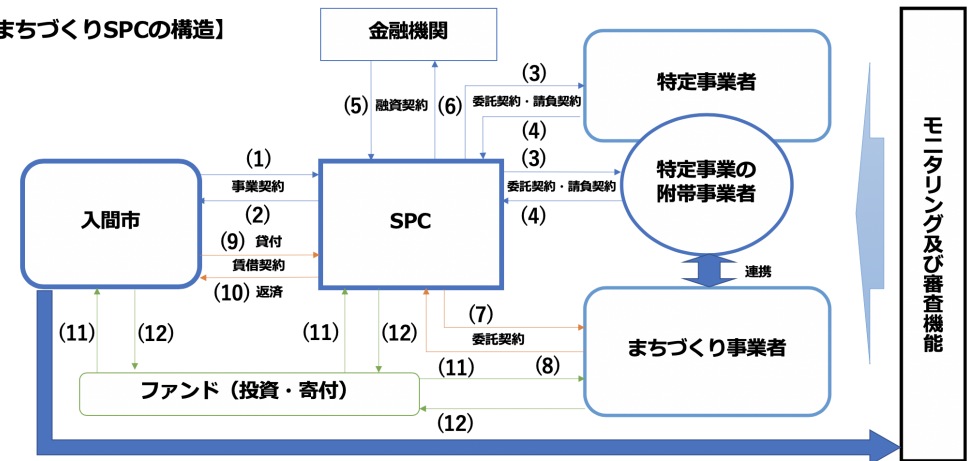
SPCには、自ら特定事業以外に自由な事業を行えないことや、倒産隔離による持続性を担保するためのパススルーの原則からSPC内に業務を有さないという特性がある。この特性を活かし、複数の特定事業を1つのSPCの受け皿を活用し実行するが、各事業の開始時期が異なるなど、そもそも前例がないため次の課題が想定される。また、特定事業とまちづくり事業との連携のあり方、要求水準とサービス対価の整合性、特定事業の附帯事業とまちづくり事業の区別などは公募段階上の課題になる。

課題1	各事業コンソーシアムからSPCへの出資の取扱い
課題2	各事業コンソーシアムからSPCへの役員登用
課題3	SPCへ融資を行う金融機関の融資審査
課題4	SPCの事業ごとの意思決定方法
課題5	各事業コンソーシアムの事業リスクの取り方

③CGFの活用やインパクト投資の活用の課題

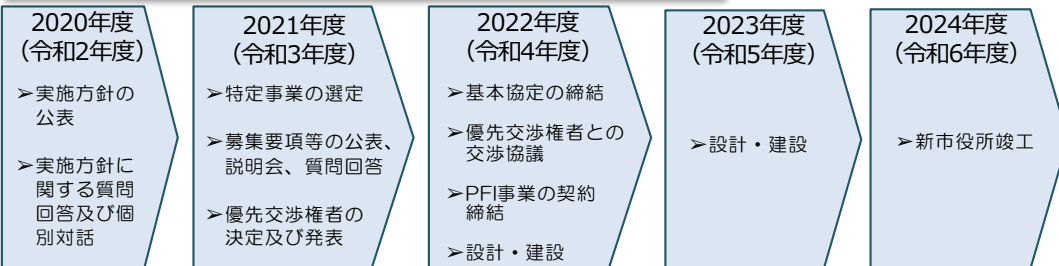
CGFの活用は、資金調達コストの低減などまちづくり事業の推進等に役立つことが期待できる。しかし、SPCに対してCGFの活用事例がないため、入間市が定める条例等の内容や対象事業の必要性などを審査する有識者等が加わった審査機関の設置が必須となる。次に、インパクト投資の活用は、本事業の全体像からどのような仕組みをファンド会社と連携して構築するか、さらには投資者の社会貢献としてのメリットをいかに設定するかが実行段階での課題になる。

【まちづくりSPCの構造】



(1) サービス対価の支払い	(2) サービスの提供	(3) 委託費及び請負費の支払い
(4) 事業の実施	(5) プロジェクト・ファイナンスによる融資	(6) 特定事業から生まれる原資による返済
(7) 事業実施への補助金及び助成金	(8) 事業の実施	(9) 市からSPCへの貸付 (CGF)
(10) SPCから市への返済	(11) ファンドによる投資又は貸付	(12) 利益等の還元

今後の進め方



PFI導入に向けた今後の課題

- ①事業範囲の設定 ②まちづくり事業の維持
③公的不動産の有効活用 ④行政及び関係者の官民連携手法への理解度

想定される手段

検討すべき事項

- ①モニタリングの仕組み構築
②市民及び関係者との合意形成プロセスの検討