

桐生市議会 公共施設のあり方等調査特別委員会 行政視察報告書

|      |   |
|------|---|
| 視察都市 | 北海道 恵庭市（人口 70,312 人）                                  |
| 視察日時 | 令和 4 年 11 月 8 日（火）<br>午前 午後 2 時 00 分 ～ 午前 午後 3 時 30 分 |
| 視察項目 | ・公的不動産（PRE）の活用により整備された市と民間の複合施設「えにあす」について             |

◎視察概要

視察項目 ・公的不動産（PRE）の活用により整備された市と民間の複合施設「えにあす」について

○司会：恵庭市議会事務局 次長 渡邊 匠 様

○恵庭市議会 副議長 小橋 薫 様 より

【1】恵庭市の概要

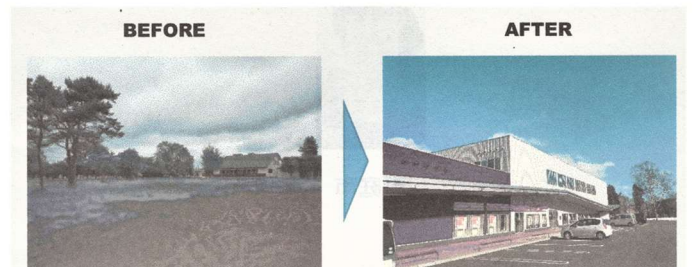
- 恵庭の開拓は 1870 年（明治 3 年）に 高知藩 が移住したことによって始まり、1886 年（明治 19 年）に 山口県 岩国 ・ 和木 地方から集団移住 65 戸が 漁川 沿いに入植して本格的な開拓が始まった。
- 昭和 26 年 「恵庭町」町制施行。  
昭和 45 年 地方自治法の特例で伊達・登別とともに、34,500 人で「恵庭市」市制施行。
- 10 月現在、人口 70,312 人、34,921 世帯。
- 産業：農業：稲作、えびすカボチャ、ジャガイモ、ブロッコリーなど
- 8 か所の工業団地：札幌ビール、山崎製パン、明治乳業などの工場。
- 札幌まで電車で 30 分弱。札幌のベッドタウン。自衛隊の駐屯地がある町。ガーデニングの町。

○恵庭市 企画振興部 まちづくり拠点整備室 室長 岡田 貴裕 様より  
「緑と語らいの広場『えにあす』について」

【1】事業概要

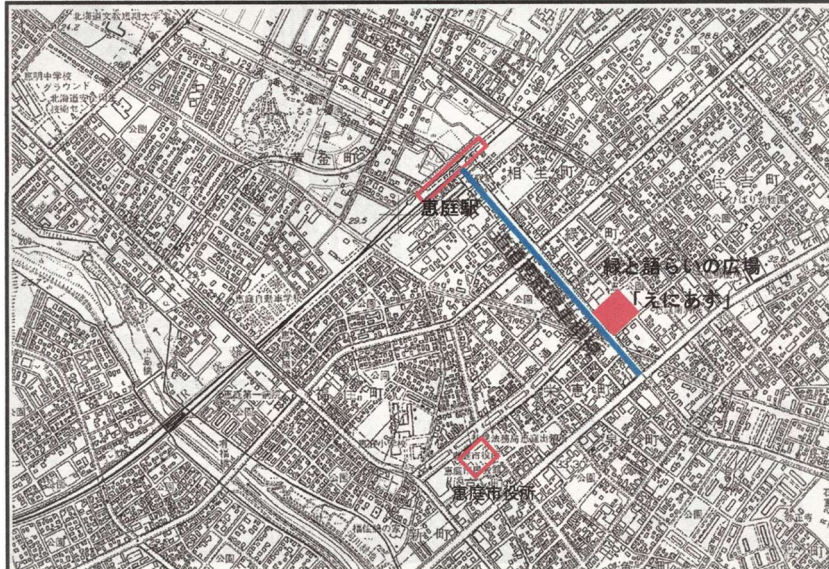
- 遊休地となっていた市所有の未利用地(営林署の官舎があった土地)について、恵庭駅に近い立地特区性を活かして、新たな賑わいの創出することを目的に定期借地権方式を活用し、公共機能と民間機能の複合的整備を行った。

(1) 位置等



名 称：緑と語らいの広場  
 住 所：緑町2丁目1-1  
 面 積：7,674.76 m<sup>2</sup>  
 土地利用規制等：市街化区域、近隣商業地域（準防火地域）、第1種住居地域  
 現 況 地 目：宅地  
 所 有 者：恵庭市

<位置図>



(2) 施設内容

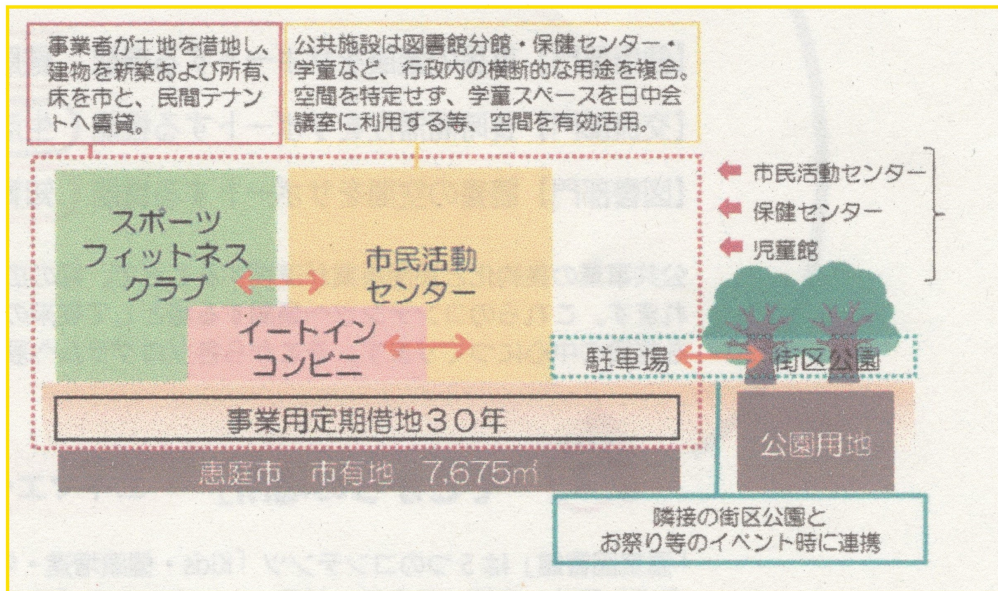
|               |                         |   |
|---------------|-------------------------|---|
| 所在地           | 恵庭市緑町2丁目1-1             |   |
| 敷地面積          | 7,674.76 m <sup>2</sup> |   |
| 活用前の用途        | 遊休地                     |   |
| 延床面積          | 3,703.72 m <sup>2</sup> |   |
| 構造            | 鉄骨造 地上2階                |   |
| 駐車場           | 120台                    |   |
| 導入機能          | 公共施設                    | 市民活動センター、保健センター、夜間休日・急病診療所、図書館恵庭分館、学童クラブ、子ども広場、子育て支援センター等 (2,355.43 m <sup>2</sup> )                    |
|               | 民間施設                    | 健康増進機能 (フィットネスクラブ・スポーツクラブ)<br>生活利便機能 (コンビニエンスストア)<br>地域情報発信機能 (FM e-niwa)<br>(1,348.29 m <sup>2</sup> ) |
| 事業者及び建物全体の管理者 | アルファコート株式会社             |   |
| 公共部分の管理者      | 恵庭市 生活環境部 市民活動推進課       |   |

(3) 施設のコンセプト - 「3rd place」の創造

→自宅と職場・学校以外の居場所づくり。

→駅と「えにあす」という2つの拠点の間で町の賑わいをつくる。

(4) 事業スキーム



|               |  |
|---------------|--|
| <p>事業手法</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 恵庭市が所有する土地に定期借地権を設定し、民間事業者が建物建設、所有、維持管理運営及びそれに伴う資金調達を実施する。</li> <li>・ 民間事業者は、事業期間にわたって市に地代を支払う。</li> <li>・ 公共機能が入居する建物部分については、市が民間事業者から借り受け、市の直営または指定管理等により運営する。</li> </ul> |
| <p>事業期間</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期借地権契約による賃貸借期間は、供用開始から10年以上30年以下で事業者の提案によることとしており、選定事業者の提案に基づき30年と設定された。</li> <li>・ ただし、公共施設部分の開始時期は平成30年度を目指すことを条件に公募されている。</li> </ul>                                    |
| <p>契約金額</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間からの地代収入 <u>5,527,362円/年</u></li> <li>・ 公共施設賃料 <u>59,966,555円/年(30年間)</u></li> <li>・ 設計、建設及び民間施設部分の維持管理運営費は民間事業者による負担</li> </ul>   |
| <p>アドバイザー</p> | <p>なし</p>  |

- 上記のように、「市は民間から借りて、所有しない」という形にした。

【2】事業着手までの経緯

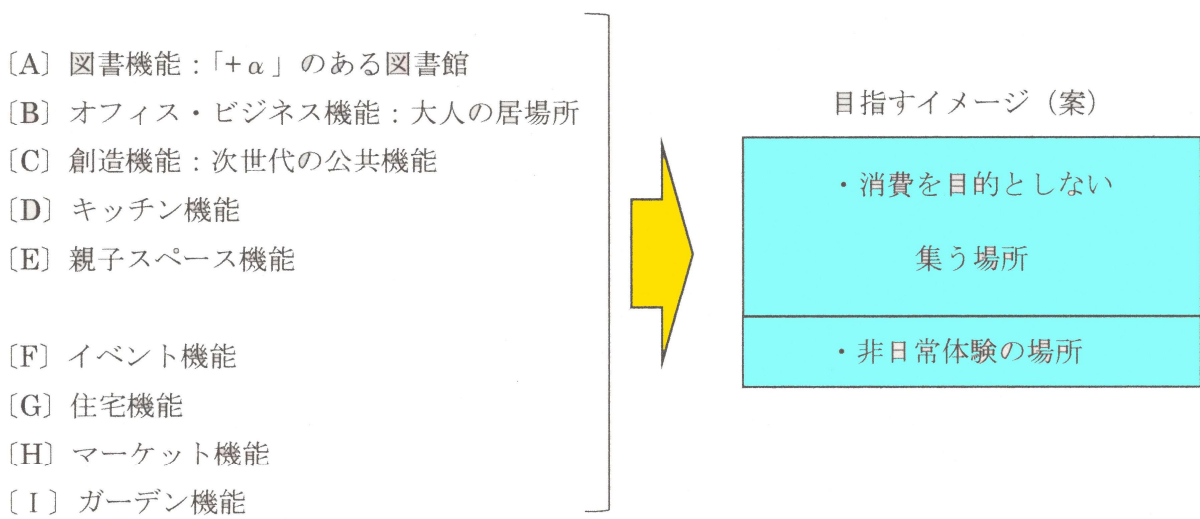
(1) 「都市計画マスタープラン」策定

- 平成23年3月：「都市計画マスタープラン平成23年版」策定。
- この段階で、まちづくりのコンセプトとして「えにあす」周辺の整備を位置付けた。
- 「水・緑・花に溢れ、安全安心に暮らせるコンパクトな生活都市」  
→JR 駅3 駅周辺を中心に集約型都市構造を目指す。  
→恵庭地域中心の「まちの顔づくり」のテーマの元、「えにあす」の整備を位置付ける。

(2) 「恵庭地区まちづくり構想」＝市民委員会の提言

- 平成23年8月：地域住民自らが将来のまちを思い描き、まちづくりを策定する「恵庭地区まちづくり市民委員会」が発足。
- 計12回の委員会開催、1回の恵庭ウォッチング実施。
- 以下の方向性を提案いただいた。

一人や家族で過ごす自宅でもなく、大勢の中の一人になる学校や会社でもない第3の自分の居場所「サードプレイス」として提案がされている。



(3) 「恵庭市総合戦略」策定

- 平成27年：「都市計画マスタープラン」を受けて「恵庭市総合戦略」を策定
- そのなかで「ガーデンデザインプロジェクト」を策定  
→「職」・「住」・「観光機能」と、「公共機能の集約化」、「地域交流の場づくり」を一体的に進めることを総合戦略で更に定めた。

## (4) 「恵庭市公共施設等総合管理計画」策定

- 目標：30年後に公共施設削減率－11%

- 「えにあす」で、削減できた面積

これまでの施設面積：4,315 m<sup>2</sup>

えにあす・公共機能 公共部分の面積：約 2,400 m<sup>2</sup>

## 【3】スケジュール

## (1) 事業者公募からプロポーサルまでのスケジュール

|             |                |               |
|-------------|----------------|---------------|
| 事業者募集・選定方法  | 公募型プロポーザル      |               |
| 応募事業者数      | 3グループ          |               |
| 募集・選定スケジュール | 募集要項の公表        | 平成28年9月26日    |
|             | 質問の受付          | 平成28年9月30日    |
|             | 質問に対する回答発送     | 平成28年10月5日    |
|             | 応募申込書の受付       | 平成28年10月7日まで  |
|             | 参加資格審査通知       | 平成28年10月13日   |
|             | 提案書の受付         | 平成28年11月30日まで |
|             | ヒアリングの実施       | 平成28年12月8日    |
|             | 優先交渉権者の選定      | 平成28年12月8日    |
| 事業スケジュール    | 基本協定の締結        | 平成29年7月26日    |
|             | 土地一時賃貸借契約締結    | 平成29年8月1日     |
|             | 建設工事着工         | 平成29年8月1日     |
|             | 竣工             | 平成30年2月28日    |
|             | 定期借地権設定契約締結    | 平成30年3月30日    |
|             | 床賃貸借契約（公共床部分）  | 平成30年3月30日    |
|             | 供用開始(グラントオープン) | 平成30年4月1日     |

## (2) 緑と語らいの広場検討委員会（選考委員会）の開催

| 回        | 日時         | 内容   |
|----------|------------|--|
| 第1回      | 平成28年6月8日  | 事業概要 等                                       |
| 第2回      | 平成28年7月4日  | 公共施設の現状と導入機能の検証、民間機能の方向性、継続的・安定的運営のための方針検証 等 |
| 第3回      | 平成28年8月3日  | 検討委員会意見等から考えられる方向性・視点・考え方 等                  |
| 第4回      | 平成28年9月15日 | 実施要項 等                                       |
| 第5回      | 平成28年12月8日 | 事業者ヒアリング、最優秀提案者の決定 等                         |
| 事後審査(設計) | 平成29年7月    | 設計内容の確認                                      |
| 事後審査(工事) | 平成30年2月19日 | 現場工事の確認                                      |

委員構成：大学教授、不動産鑑定士、都市計画の専門家、銀行、商店街、町内会、市職員の8名