

- 検診のときには、会議室、ホールも保健センターが全部借りる。2階ロビーも受付になる。
- 窓側には、カウンター机を設置し、学校帰りの学生が勉強で使用したり、子どもたちがWi-Fiを利用したりしており、まさに、「サードプレイス」になり得ている。

1階正面入口から右を見る 奥に図書館分室、右に自習スペース



1階正面入口から左を見る コンビニとの境にも扉はない



1階奥 左にFMスタジオ 奥はホール 右は図書館分室



1階最奥 ホール 天井高く防音室としても使用可能



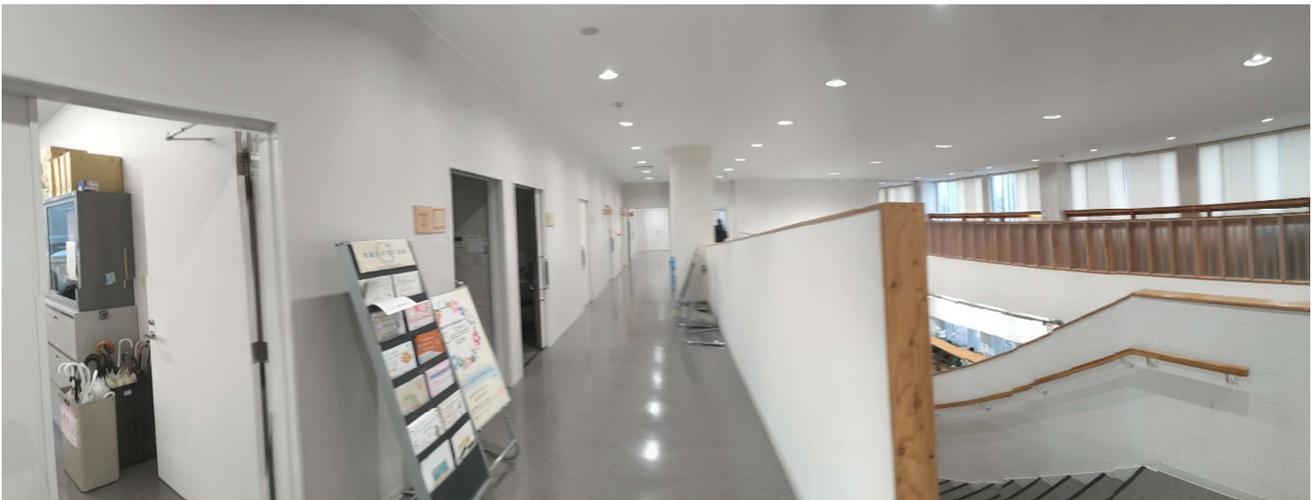
会議室は多目的スペース

2階 窓側はすべて自習スペース 正面入口から左に階段上がって正面に保健センター

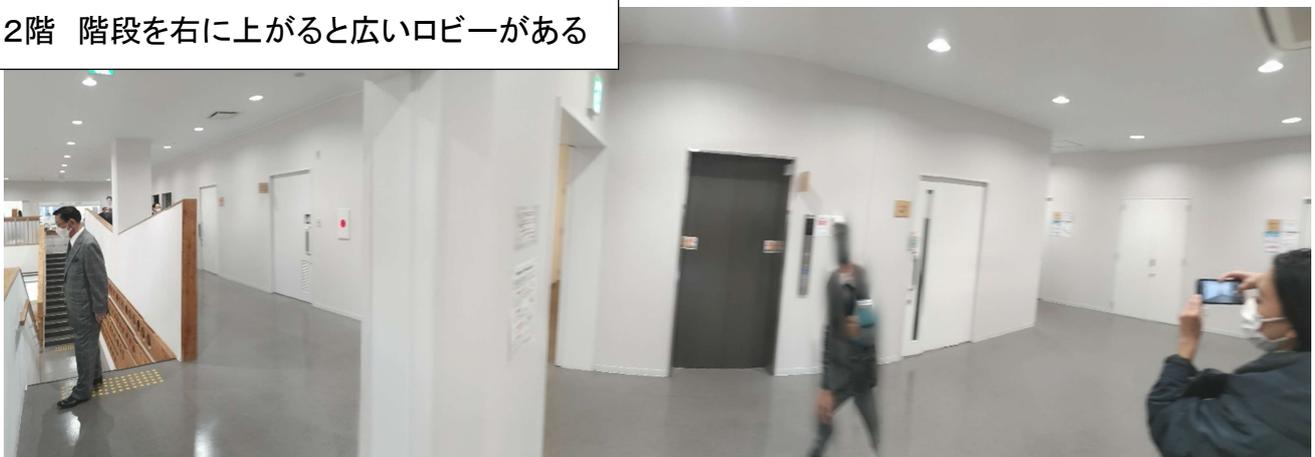


2階は、階段を中心にドーナツ型のスペースになっている

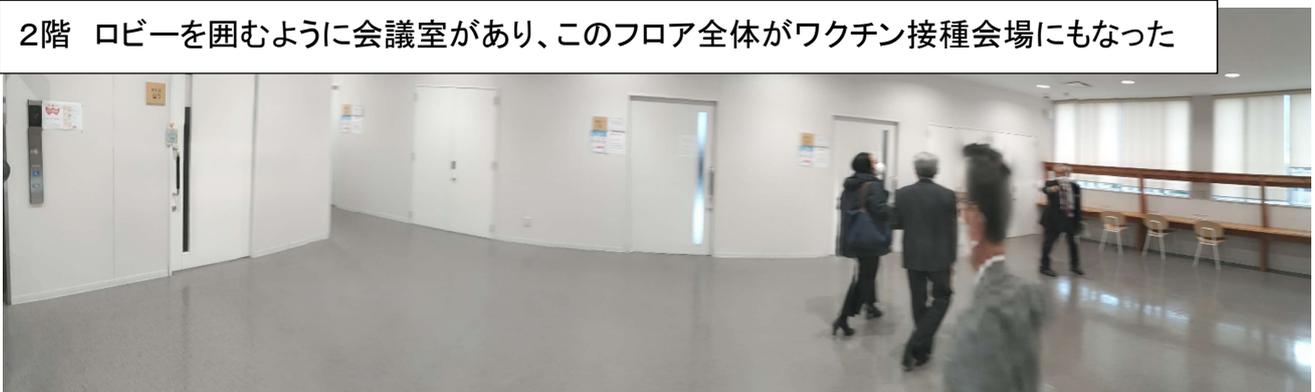




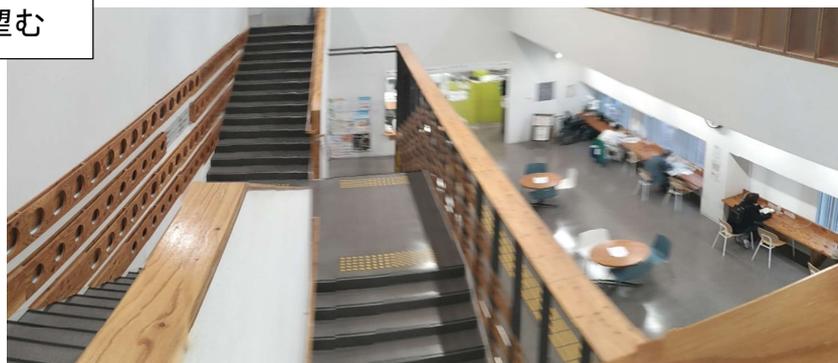
2階 階段を右に上がると広いロビーがある



2階 ロビーを囲むように会議室があり、このフロア全体がワクチン接種会場にもなった



2階から1階自習スペースを望む



【質疑応答】

◎近藤 芽衣 委員

公募はプロポーザル方式とのことだが、応募状況は？

①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

3社からの応募があった。

①恵庭市 企画振興部 まちづくり拠点整備室 後藤 昭悦 様

10億円以上のお金を借りて、整備して、それを管理運営できる会社となると、恵庭市内にはそのような会社はない。地元企業をどれぐらい使ってもらえるかというようなことは考慮した。

◎近藤 芽衣 委員

「えにあす」が出来たことによって、近隣に住宅なども増えたのか？

①恵庭市 企画振興部 まちづくり拠点整備室 後藤 昭悦 様

元々住宅地のなかにつくった施設だが、駅前に小さなホテルできたり、「えにあす」の前にラーメン屋ができたりした。結果、地価が上昇した。

◎丹羽 孝志 委員

このPRE事業を行うにあたり、「このような事業をしたい」と、役所の方から募集したのか、それとも、民間から「このPREにこのような事業をやらせてほしい」という提案があったのか？

①恵庭市 企画振興部 まちづくり拠点整備室 後藤 昭悦 様

この「えにあす」のできた土地は、営林署の官舎があった土地。

「いずれ駅通の活性化のために使いたい」と、かねてから考えていた。

市が提案してできた事業である。

◎福島 賢一 委員

恵庭市が最初に「都市計画マスタープラン」を策定したのはいつか？

①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

平成12年頃。その当時には、このようなプランは無かった。

当時は、拡大型の都市計画マスタープランだったが、平成23年に国交省から「コンパクトシティ構想」が出てきた。

そこで恵庭市も「コンパクトなまちづくりにシフトしよう」ということで

「10万人構想」を「駅中心の7万人構想」にしよう、と改めた。

◎福島 賢一 委員

「事業用定期借地権」とあるが？

①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

「定期借地権」の設定を前提にして募集した。30年を想定して契約。

よって、業者は30年経ったら更地に戻して市に返却するという契約。

◎福島 賢一 委員

建築に対する国庫補助金は？

①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
ゼロです。

◎福島 賢一 委員

年間で市が支払う施設賃料が 59,966,555 円、民間からの地代収入が 5,527,362 円と
いうことは、年間での市の負担は 54,439,193 円ということか？

①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

- はい。実際に、市が建てて直営すれば、補助金なども出るかもしれないが、「それでやって 30 年もつか？もしくは、民間から 30 年借りるのと、どちらが得か？」を試算して、(p.8 グラフ参照)「借りた方が得だ」と、判断したということ。
- 「維持修繕費」は、建設費には入っていない。しかし、維持修繕は長期間掛かる費用。民間へ支払う賃料は、それをすべて含めてのもの。市が自前で持てば、この施設の維持修繕のための職員も必要となる。その分の人件費も賃料でカバーできる。
- 地震のときも、壁などにクラックが入ったりしたが、市は全く手を出していない。民間が、即、修繕した。

昨年、恵庭市も大雪で、工場の屋根がつぶれるところが出るほどであった。

市所有の施設であれば、雪下ろしの費用を補正予算を組んで考えねばならないところだった。しかし、「えにあす」は、民間がすべてやってくれた。

民間から借りることには、そのような見えないメリットも数多くあると実感する。

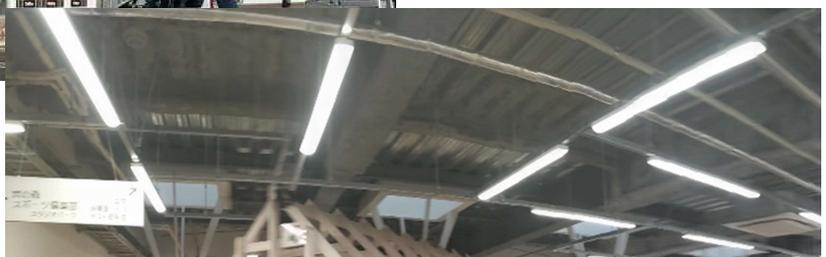
①恵庭市 企画振興部 まちづくり拠点整備室 後藤 昭悦 様

補助金が出て、自治体が建てると建設費が 1.5 倍から 2 倍近くになるのではないかと
思う。その建設費を 30 年間返していって、電気代、水道代、その他維持費などを勘案
していくと、民間から借りた方が得だと判断した。

「えにあす」は、内閣府から「稼げる公共施設 100 選」に選ばれている。

①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

「えにあす」は、いわゆる「補助金が入って出来た豪華で立派な施設」ではない。
外観はまるで工場のように、内装は天井も貼っていない。



◎関口 直久 委員

- ①「人口問題」を重視するなかで、今後もこのような方針を継続するのか？
- ②この施設に対する市民からの「声」には、どのようなものがあるか？
- ③被災時のガス発電など、非常に有益だと思うが、この施設でガスを活用するという協議は、どのように行われてきたのか？

④恵庭市 企画振興部 まちづくり拠点整備室 後藤 昭悦 様

- ①今後も、この「えにあす」で具現化した以下のような考え方を基に、施設整備を考えていく。

官民連携によるガーデンデザインプロジェクトの概要 恵庭市

●花のヴィレッジ

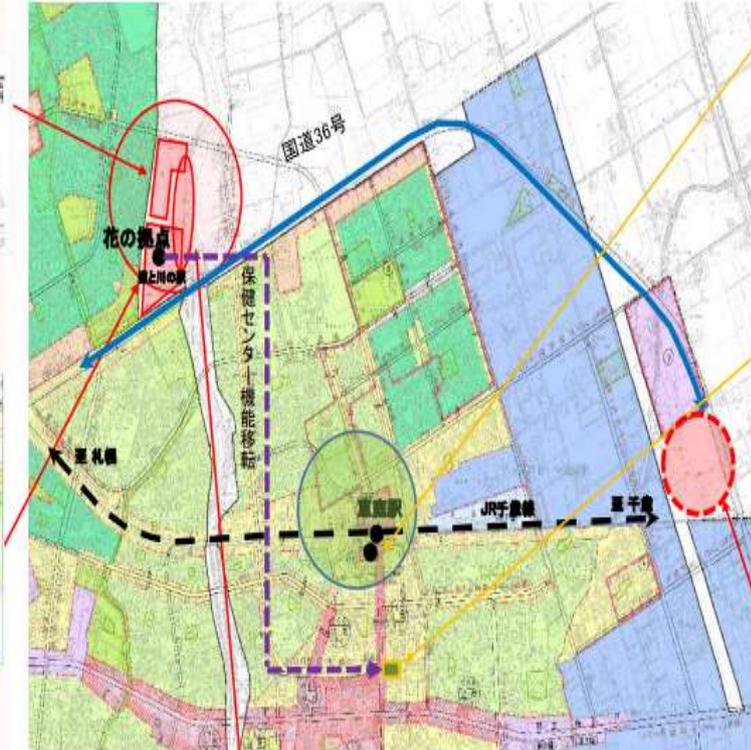


① スマートタウン
ふれる恵み野 (民間開発行為)
官民連携環境配慮型住宅団地



② 花の拠点整備

- 1) 道と川の駅エリア
・サウンディング型市場調査済
- 2) センターハウスエリア
・サウンディング型市場調査済
- 3) 農畜産物直売所エリア
・民間建築
- 4) 管理運営主体
・株式会社設立



●駅周辺の賑わいづくり



再開発ビル (既設)



④ えにあすの整備 (緑と語らいの広場)

保健センター機能の移転にあわせ、健康増進施設・図書館等の複合施設を民間活力により整備 (2018年4月供用開始)

●工業団地の用途拡大

⑤ 新工業団地整備

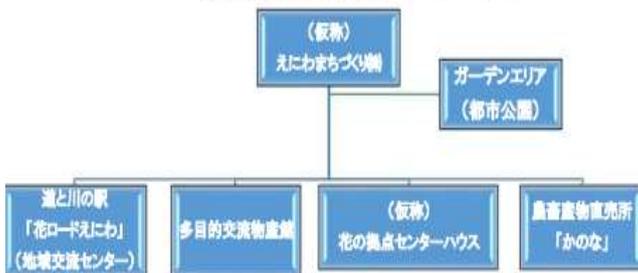
総合施行による土地区画整理事業 (民間投資の呼び込み)

③ かわかまちづくり事業

- 1) 河川管理者 (国) と連携した漁川河川空間の環境整備 (親水護岸・散策路等)



【花の拠点全体の運営イメージ】



区分	2018年度	2019年度	2020年度	官民連携の手法
①住宅団地整備	造成・販売・建築	販売・建築	販売・建築	民間事業者によるスマートタウン型の宅地開発行為
②花の拠点整備				
1) 道と川の駅エリア	事業者公募、選定等	工事等	供用開始	民間事業者事業提案による管理運営と整備
2) センターハウスエリア	事業者公募、選定、設計等	改修工事	供用開始	既存建物転用による民間事業者事業提案と管理運営及び整備(一部公開PFI)
3) 農畜産物直売所エリア	設計他	工事等	供用開始	民間事業者による管理運営(民間建設)
4) 管理運営主体	準備組織立ち上げ・協議	(株)設立手続	本格業務開始	地元主体のまちづくり会社設立による運営管理(指定管理者制度)
③かわかまちづくり事業	設計協議工事他	工事	工事	恵庭と市が連携した計画による施設整備
④えにあす整備	供用開始			市有地の定期借地権による民間建設(官民連携複合施設)
⑤新工業団地整備	法手続き・協議他	造成工事	販売開始	民間事業者の業務代行方式による土地区画整理事業

④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

①「花のまちづく」ということで、道の駅と一体となった公園、住宅団地をつくった。その住宅団地は、1宅地平均100坪が55宅地ある「ゆったりした庭のある家を」という住宅団地。1年で完売した。

その内の45%程度が市外からの移住であった。恵庭市は快速電車で札幌まで23分。よって、道外のみならず札幌市からの移住者もあった。

④恵庭市 企画振興部 まちづくり拠点整備室 後藤 昭悦 様

②プロポーザル方式で募集をかけたときに、「恵庭地区まちづくり市民委員会」の提言(p.4の図)を見せて募集した。

「この提言に沿った機能をもったものを提案してください」とした。

③あくまで「非常時」には、ガス発電を使うということ考えていた。

④関口 直久 委員

今お話しいただいた住宅団地というのは、行政が？それとも民間が？

④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

民間です。土地の確保も民間。近隣の工業団地も、民間で組合を作っていたいただきやっていた。市は道路整備をしたが、他は民間が整備した。

◎視察成果による当局への提言または要望等

「えにあす」という施設の建設事業からは、「地域のグランドデザインを具体的な“ビジョン”として持ったまちづくりしている」という恵庭市の姿勢が見て取れる。

平成23年度の都市計画マスタープラン策定時から、まちの将来像をきちんと見極めた上で整備を進めている。企画部は、「人口問題はすべての問題の基本となる」という基本理念から「官民連携のまちづくりプロジェクト」に取り組んだ。そのなかで「将来の世代に負担を強いることのない効率的で安心安全に暮らせるコンパクトな生活都市」という理想を具現化している施設が「えにあす」である。

来たる人口減少を見込み、「今後30年間どのような施設のあり方が最小のコストで最大の効果を得られるか」をつぶさに試算し、検証し、その結果、民間建設による「賃貸借PPP方式」を導入することとした。活用されていなかった市有地活用で30年間の借地収入を得るとともに、賃貸料は掛かるものの、建物の維持管理費は必要なく、施設に掛かる費用・人件費が縮減できている。

合わせて、この「えにあす」建設により、従前の施設分散時の各維持管理費等の経費が節減でき、従前建物の取り壊し後の売り払いや、民間所有による固定資産税の収入などの効果も出ている。

桐生市においても売却、民間利用を含めた遊休地利活用の方向性を検討し、施設の複合化を考慮した床面積の減少に積極的に取り組むべきである。

この「賃貸借PPP方式」で事業を行うことによる効果は、市有施設の床面積の減少にとどまらない。外装も内装も、建設コスト・維持管理コストを低くする発想で建設されおり、市民ニーズに応えた、機能的で集いやすく親しみの持てる建物が実現している。この過剰ではない機能優先の建物が実現した背景には、「民間業者は30年後に更地にして市に返還しなくてはならない」という、「定期借地権」が設定されているということも大きく貢献していると思われる。

このような公民複合機能施設としての相乗効果により「周辺への人の流れ」、「賑わいづくり」の新たな拠点づくりの効果も発揮され、建設当初の年間想定利用人数 40 万人が、去年は 49 万人、今年には更に昨年比 3 割増の利用があると見込まれている。近隣では、新たなホテル建設、土地価格も上昇するなどの効果も出ている。内閣府からは、「稼げる公共施設」として表彰を受けている。

この「賃貸借 PPP 方式」は、今後の桐生市にとっても大いに参考となるところである。ぜひとも、当局には、有益な選択肢の一つとして検証していただきたい。

一方で、「必ずしも官民連携が有効とは限らない。『PPP 方式』導入には相応の事業規模も必要である。そうでなければ民間企業は手を出さない。駅通であればこそその「えにあす」の事業であり、立地によっては同じようにはできない。」という担当者の説明からは、当初から PPP 方式ありきではなく、将来にわたって市民ニーズに応える施設を、この場を作るために選択した方法が PPP 方式であったということが確認できる。この点も見逃してはならない要諦である。

「えにあす」には、公共施設として、図書館、学童保育、保健センター、市民活動センター、夜間休日診療所があり、民間施設として、フィットネスクラブ、コンビニが入っている。公共施設と民間施設のスペース間には仕切壁がなく、通路が連続され一体的な配置になっており、多世代の交流の場、学校や職場でもない「市民の第三の居場所」を創出し、提供している。

この施設のコンセプトづくりには、市民委員会の提言が出発点となっている。その取り組みも、都市計画マスタープラン策定の平成 23 年から始まっている。「保健センター」は、従前の施設に比べて大きく床面積が縮減され、担当部局からは大きな拒否反応があったそうである。

しかし、「市民がつくったコンセプトを実現する」という姿勢を堅持し、「建てない・持たない・管理しない」という透徹した理念が、この「市民の第三の居場所」を実現した大きな力になっている。

桐生市においても、市民ニーズを掌握し、明確な桐生市のあるべき姿を設定するなかで、遊休公共施設の活用や市有施設の複合化の検討を積極的に実施すべきと考える。