

建設環境委員会行政視察報告書

平成30年12月13日

狭山市議会議長
新 良 守 克 様

建設環境委員会
委員長 綿 貫 伸 子

当委員会は、下記の通り、東京都武蔵野市を視察して参りましたので、その概要について報告します。

記

日 程 平成30年10月30日（火）

視察事項 東京都武蔵野市
武蔵境駅北口市有地有効活用事業
（定期借地権設定による市有地の有効活用事例について）

参加者 綿 貫 伸 子 千 葉 良 秋 高橋ブラクソン久美子
土 方 隆 司 望 月 高 志 大 島 政 教
町 田 昌 弘

随 行 佐 藤 宏 毅

武蔵野市

【市政施行】昭和22年11月3日

【人口】146,203人（平成30年9月1日現在）

【面積】10.98平方キロメートル

【市の概要】東京23区の西部に接し、都心より20kmの距離にあつて東京23区と多摩地区を結ぶ接点に位置している。明治22年の市町村制施行により武蔵野村ができ、関東大震災以降、次第に人口が増加し郊外田園都市へと住民構造が変化していった。戦後は、都心に近く交通が便利なことから、移り住む人がさらに増え、昭和22年に武蔵野市が誕生した。昭和40年代には吉祥寺駅周辺にデパート等大型店舗が進出、また50年代には金融、証券会社の進出が目覚ましく、課題となっていた再開発事業の進展・完成と相まって、著しい変貌を遂げた。現在人口は14万人を超え、健全な財政運営のもと、コンパクトで暮らしやすいまちとして評価されている。

武蔵境駅北口市有地有効活用事業

（定期借地権設定による市有地の有効活用事例について）

1. 武蔵野市公民連携事業について

PPPの長期計画・公共施設等総合管理計画での位置づけ

・第5期長期計画・調整計画（H28～32）における基本施策として「公共施設の再配置・市有財産の有効活用」があげられる。

・公共施設等総合管理計画（H29.2）「行政と民間の役割分担の整理とPPPの活用」により、拡大・多様化する公共課題に対応していくために、その事業主体について、行政等と民間等の役割を整理し、最適な事業主体が担うようにした。

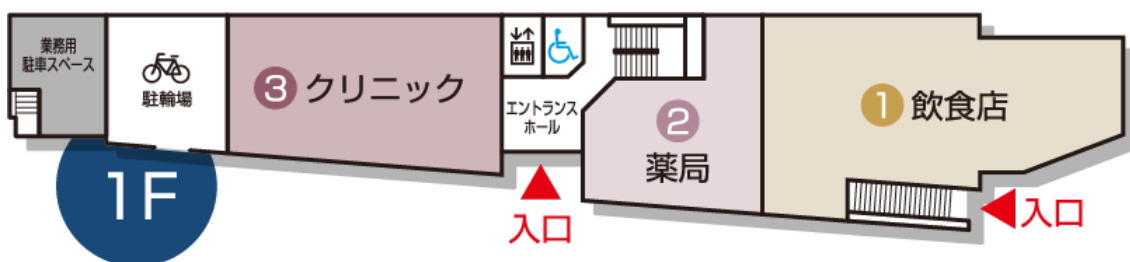


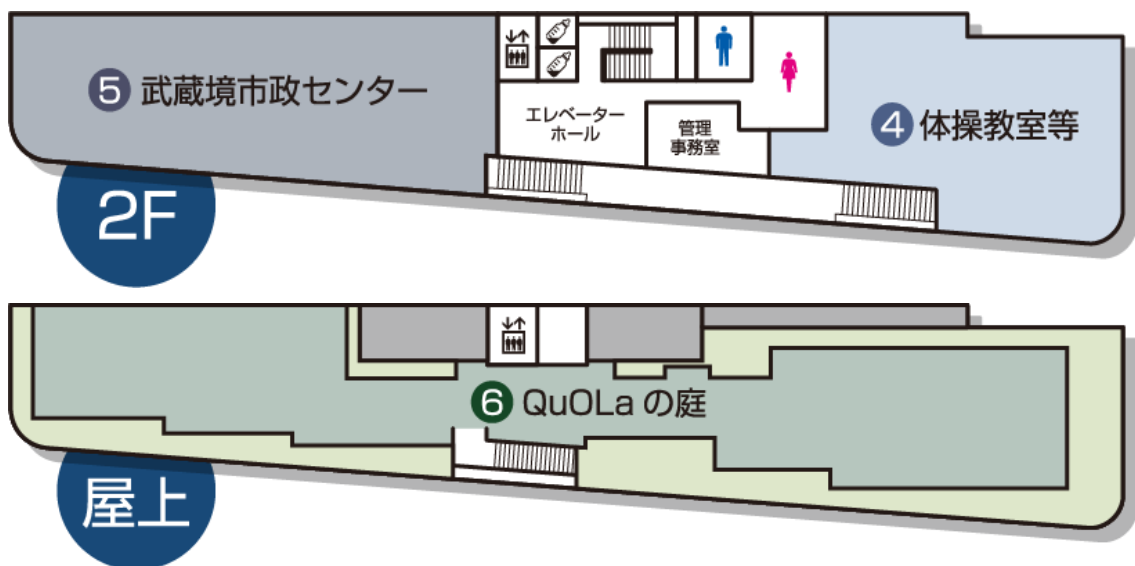
説明を聞く委員の様子

2. 武蔵境駅北口市有地有効活用事業について

<道路・鉄道連続立体交差事業>と<武蔵境駅北口広場事業>の2つの事業

- ・道路・鉄道連続立体交差事業（鉄道事業）における期待効果。
 - 18か所の踏切解消により、交通渋滞（開かずの踏切）の解消。
 - 鉄道に隔てられた街の一本化による地域活性。
 - 新たに生み出される高架下空間の有効利用。
- ・北口広場基本事業のコンセプト。
 - 水と緑を活用した「うるおい」の創出。
 - 多様な人々との「ふれあい」の創出。
 - 地元商店会や各市民団体によるまちの活性化「にぎわい」の創出。
- ・北口広場の整備方針
 - 歩行者の安全と公共交通を優先した円滑な交通空間の実現を目指すとともに、周辺のまちづくりと協調し水と緑を活かした、武蔵境らしい駅前空間を創出する。
- ・市有地有効活用事業の経過
 - 平成26年 JRと協同開発に向けた検討を行ったが不調に終わる。
 - 平成27年 6月 PPP導入を視野に単独事業検討を開始
 - 11月 駅場協役員に事業構想説明
 - 12月 サウンディング調査（公民連携可能性）実施
 - 平成28年 5～6月 地元説明会開催
 - プロポーザル募集要項公表
 - 9月 6事業者より提案書提出—3回の審査
 - 10月 審査委員会で優先交渉権者選定
 - 11月 基本協定締結
 - 12月 定期借地権設定契約締結
 - 事業者による事業説明会（平成29年2月までに3回）
 - 平成29年 5月 工事着手
 - 平成30年2月13日 公民複合施設「Q u O L a」 オープン





・事業の反響

市民・議員・職員の意識

*現状では良好な財政状況＝財政への薄い危機感がある。

「PPPってなんだ？今まで通りではだめなのか？？」

⇒PPPの説明不足、プロポーザル方法の説明不足があった。

*「市民の意見を聞いていない」「市民の財産で金儲けをするな」「議会が決定権を持っていない」などの意見が寄せられた。

⇒従来の事業（新クリーンセンター、コミュニティセンター建て替え）は、施設の中身を市民（市民委員会など）、議員と対話し決定していたが、本事業では市政センターの機能以外は事業者の提案によるものであり、従来とは異なる手法だった。そのため一部の市民、議員から「これまでの手法と違う」といったことが起きた。

・今後の課題

*PPPの理解の浸透

*組織体制の整備：平成30年度より、総合政策部資産活用課を新設

*ガイドラインの整備：庁内ワーキンググループを設置し、市有地貸付方式のガイドラインを策定

市民、議会、事業者等の対話を重視する。

【主な質疑応答】

Q 数あるPPPの手法の中で、定期借地権を選んだ理由は。

A PPPガイドラインに沿ったサウンディング調査によるが、公共施設管理計画においても市の所有する公共の施設を増やさない方向である。

Q プロポーザルに6者も参加があった理由は。

A サウンディング調査をどのように行うか、どのような聞き方をするかが重

要であり、日本PPP・PFI協会に指導を受けながら事業を進め、事業者が参加しやすいような募集の仕方が出来たのかもしれない。

- Q 定期借地権を30年とした理由は、また、その後の所有権や解体は。
- A サウンディング調査によるが、定期借地権満了後建物を市に無償提供するには採算性の観点から30年の期間が必要。場合によっては解体してもらい、土地の返還も出来るような契約形態を取っている。
- Q 月々の地代収入が47万円で市民センターの賃料支出が40万円となった算定の根拠、及び収支は。
- A 周辺路線価より算出しているが、開発により容積率が500%から200%へ下落したため、地代は2/5の価格となった。センターの賃料は駅周辺の賃貸価格を参考にした。単純計算では+7万円の収支であり、建物の建設費・維持管理費は無く、加えて建物の固定資産税も入ってくるため、総収支はプラスである。
- Q どうしても事業が継続できなくなった場合はどうするのか
- A 事業者からの解除権は無く、事業者が債務不履行などに陥った場合は、市のほうから契約を解除し、市民センター運営にかかる補償料を請求する。
- Q 議会対応をどのように行ったのか。
- A 議決案件ではなく、一般質問の答弁や委員会への説明・報告を複数回行った。平成26年のJRとの協議については建設委員会へ報告をし、平成27年頃にはPPPについて総務委員会へ報告した。以後は総務委員会への報告を行った。
- Q 事業の進行が速いが、議会がついていけないのでは
- A PPPが初めての事であったので、時間をかけて事業を実施する必要がわかっていなかった。現在は、それを踏まえPPPに関する「基本的な考え方及び運用ガイドライン」を作った。



以上が視察の概要であり、報告いたします。