

■令和4年度第4回（第320回）都市経営戦略会議結果概要

【日 時】 令和4年10月18日（火） 午後2時55分～午後3時45分

【場 所】 政策会議室

【出席者】 市長、日野副市長、高橋副市長、小川副市長、水道事業管理者、教育長、都市戦略本部長、総務局長、財政局長、経済局長、総合政策監

【議 題】 農業交流施設の整備事業について

< 提案説明 >

「農業交流施設の整備事業」について、経済局から次のような説明があった。

- ・ 農業交流施設については、平成28年度に基本計画を策定し、「農の魅力発信」などを通じて「都市農業の振興」を図ることを目的に、基本コンセプトを整理。
- ・ 平成29年度から令和元年度にかけて、サウンディング調査を実施、令和2年度以降は、周辺公共施設利用者アンケート・市民農園等に対するヒアリングを実施するとともに参入意向を持つ民間事業者を対象に、サウンディング調査を行った。整備手法については、多様な検討に基づく提案があった。
- ・ あわせて、農業交流施設周辺の公共施設等のニーズ調査等を通じて、連携の考え方を検討し、これらの検討を踏まえ、基本計画における基本的な方針を継承した上で、「整備区域」、「事業手法」等を具体化し、概算事業費や整備スケジュールの精査を行った。
- ・ 令和3年度から4年度にかけて、現在の農業者トレーニングセンター敷地だけでなく、範囲を広げてサウンディング調査を実施し、民間事業者10グループと対話した。
- ・ 民間事業者からは、整備区域について、事業範囲は、整備運営必須区域であるA-1区域の他、周辺の整備運営可能区域を含めた範囲が望ましいが、早期の投資回収を望む声もあり、まずはA-1区域を整備することが適している。園芸植物園や温室等の既存の管理施設については、事業者負担での利活用を検討したいという声が複数あった。
- ・ 事業手法等について。事業期間は、概ね10～20年程度が望ましい、といった意見があり、DBO方式など様々な手法の提案があったが、特にPark-PFIの活用について複数の民間事業者から具体的な提案があった。
- ・ これらのサウンディング調査結果を踏まえ、整備区域はA-1区域としたい。具体的な位置、面積は、民間事業者の提案により決定する。
- ・ 大崎公園や見沼ヘルシーランドは、中長期的には老朽化による更新の時期を迎えることとなるため、更新の際は、交流施設が整備された後の効果、また、交流施設の整備により市民ニーズの変化等が想定される。それらを踏まえて、民間の活力を最大

限活用しながら、付加価値向上につながる機能の整備を目指す。

- ・ 整備区域内の農業者トレーニングセンター管理施設の活用について、サウンディング調査の結果、園芸植物園・温室、花き集荷施設、緑の広場については、複数の民間事業者から、事業者負担での活用を検討したいという意向があったため、最大限に活用を検討していきたい。
- ・ 農業交流施設に整備する機能は大きく分けて「必須機能」と、「提案機能」の2つ。
- ・ 必須機能は、直売機能、インフォメーション機能、農業研修機能、花き集荷機能、飲食施設機能の5つ。提案機能は、収益・地域のにぎわい創出につながる機能を民間事業者へ提案していただく。各機能を担う対象施設は事業者提案により決定する。
- ・ 提案機能については、周辺公共施設等との連携しながら、地域全体の魅力向上や賑わいを創出する事業を民間事業者から募っていきたいと考えているが、バーベキュー施設、キャンプ場、ドッグラン場、アスレチック場等が想定されるものと考えている。
- ・ 農業交流施設で展開するソフト事業は①買う・参加する、②観察・保全、③生産・収穫、④調理・加工・食べる・味わう、⑤学ぶ、という5つのテーマを設定。
- ・ VFM、概算事業費の算出をするに当たり、基本方針や最小限必要な事業モデルを設定。基本方針としては、整備区域はA-1区域、事業期間は20年、また、ハード整備は必要最小限とし、運営重視型の事業を原則としている。
- ・ 公設機能・施設のモデルの設定内容について、直売、インフォメーション、農業研修機能は公設の建築物に整備することとしている。
- ・ 花き集荷機能は駐車場と兼用としている。
- ・ 飲食施設機能は事業手法により異なるが、公設建築物に整備するケース、民設のケースの2つのケースを想定している。
- ・ 公設の建築物は、木材利用の促進を図る観点から木造建築物としている。このほか、開発行為に伴い調整池の設置がある。農業交流施設の想定面積は基本的には770㎡程度としており、事業手法により異なるが、飲食施設130㎡、賑わい創出機能を想定。
- ・ 事業手法として、4つの手法について比較検討。まず、従来手法は、設計、工事を分割発注し、市が直営を行うもの。
- ・ DBO方式については設計、工事、維持管理の全業務を共同企業体と一括契約し、市はサービス購入費を支払う。なお、資金調達は民間ではなく市が行う。
- ・ PFI（BT0）方式は、DBO方式と同様に、設計、工事、維持管理の一括契約、サービス購入費の支払いまでは一緒だが、資金調達はSPCが金融機関からの借入れにより行う。このため、他の事業手法よりも金利が高くなるというデメリットがある。
- ・ Park-PFI方式については、全業務の一括契約までは一緒だが、飲食機能、賑わい創出機能については、民間負担で整備を行う。さらに、そこから生ずる収益の一部を市に還元していただく。なお、Park-PFI方式の場合は、制度上、建ぺい率の特例があることから、飲食機能については他の事業手法と比較してより広い面積で整備されることを想定している。
- ・ 各事業手法ごとの定性比較。「財政負担」については、VFM算定の結果、Park-PFI方

式が最も良い評価。

- ・ 「サービスの向上等」について、従来手法以外はいずれも民間活力を活用することによりサービスの向上が期待できるが、Park-PFI方式は、建蔽率特例を活かし、利便性や魅力を高める提案事業が期待できることから、最も良いと評価している。
- ・ 「事業スケジュール」について、民間活力を活用する場合は、要求水準書の作成などの手続きがあり、従来手法より、どうしても期間を要するが、Park-PFIについては、開発行為に伴う許可、見沼田圃土地利用連絡会議・審議会の許可が簡略化されるなど、行政手続きが比較的少なく早期に整備ができるため、他の事業手法よりも良いと評価している。
- ・ 「民間事業者の参画可能性」については、サウンディング調査で Park-PFI での参入に意欲のある民間事業者が複数見込まれている。このため、Park-PFI が最も良いと評価している。
- ・ 各手法の比較検討を踏まえ、農業交流施設の整備手法としては、Park-PFI 手法を採用したい。
- ・ Park-PFI 制度については、飲食店、売店等の「公募対象公園施設」の設置と、その収益を活用して園路、広場等の「特定公園施設」の整備・改修等を一体的に行う事業者を公募する流れとなる。 Park-PFI 制度の最大の特徴は、民間収益を公園整備に還元できる点。このほか、設置管理許可期間の担保、建ぺい率の上乗せ、国庫補助などのメリットがある。
- ・ これを農業交流施設の整備にあてはめると、レストランやカフェなどの飲食施設機能と提案機能を「公募対象公園施設」とし、その収益を活用して直売機能、インフォメーション機能等の「特定公園施設」の整備・改修等を一体的に行う事業者を公募することとなる。
- ・ 整備費用は概算で 12 億 5 千万円ほどを予定している。
- ・ 整備スケジュールについては、今後、Park-PFI 手法の活用に当たり、公募設置等指針を作成し、令和 5 年度から 6 年度にかけ事業者の公募、選定を予定している。令和 8 年度に施設整備完了、令和 9 年度のオープンを想定している。

< 意見等 >

- ・ Park-PFI の設置管理許可期間は上限 20 年に広げていることが特徴であると思うが、指定管理の期間も 20 年で考えているということで良いか。
- そのとおり。
- ・ 大崎公園も一緒に整備したほうが良いのではないかと。使わない理由は何かあるのか。
- 大崎公園も対象エリアに含めて民間事業者にヒアリングしているが、老朽化が進んでおり、民間事業者から活用についての提案がなかった。見沼ヘルシーランドも同様である。まずは A-1 エリアを整備したいという事業者が多かった。
- ・ 今後の本市の大型事業と本施設の整備時期が重なっているため、財政負担を考えれば様々な国庫補助メニューを検討していく必要がある。今まで以上に関係部局と連絡を密にしてほしい。
- 承知した。

- ・ 森林環境譲与税を活用しながら、有利な地方債の活用なども具体的に検討を進めてほしい。
- 森林環境譲与税については長期的な活用の計画を検討していく。その他の財源については、最も有効な組み合わせを模索していく。
- ・ 本施設の整備にあたっては、スピード感を持って進めるとともに、漫然と整備するのではなく、目標とする来場者数や経済効果等を設定し、整備によるメリットを意識して進めてほしい。
- そういった項目を要求水準に盛り込むなどして対応していきたい。

< 結 果 >

農業交流施設の整備事業については、原案のとおり了承とする。ただし、以下の点に留意すること。

- ・ 農業交流施設の整備に係る国庫補助や森林環境譲与税の活用等については、関係部局と十分な協議の上、最も有効な財源配分について検討を進めること。また、令和9年度供用開始に向けた準備を着実に進めるとともに、本施設が目標とする来場者数や経済効果等について、指標を設定すること。

< 会 議 資 料 >

農業交流施設の整備事業について