

令和4年10月18日（火）
都市経営戦略会議

農業交流施設の整備事業について

経済局 農業政策部 農業政策課



審議事項

平成28年度に策定した農業交流施設整備基本計画に基づき、事業手法を確定し、整備に着手してよろしいかご審議いただくものです。

本日の説明の流れ

1. これまでの検討経緯

- (1)行政計画での位置づけ
- (2)基本計画の概要
- (3)基本計画策定後の検討経緯

2. 整備方針の検討

- (1)サウンディング調査結果
- (2)整備区域
- (3)周辺公共施設利用者アンケート等結果
- (4)整備機能

3. 事業手法の検討

- (1)事業モデルの設定
- (2)各種事業手法の概要
- (3)事業手法の比較評価
- (4)事業手法の決定

4. 農業交流施設の整備 に向けて

- (1)整備概要
- (2)整備スケジュール

1. これまでの検討経緯 (1)行政計画での位置づけ

総合振興計画

- 総合振興計画基本計画実施計画(令和3年度～令和7年度)
第11章 経済・産業 第3節 持続可能で魅力ある都市農業の振興
(1)持続可能で魅力ある都市農業の確立

事業	農業交流施設の整備
事業目的	都市住民がさいたま市の農業に触れ合う機会を拡大します。
事業内容	<ul style="list-style-type: none">・ 市内外からの来訪者を増やすため、農産物直売所、農業研修施設等を備え、周辺の公共施設や市民農園・観光農園等と連携した農業交流施設を、民間活力の導入も検討しながら整備します。・ 農業交流施設の整備に向けた機運の醸成や周辺農業者とのネットワーク構築のため、整備候補地周辺にて農産物直売会を実施します。

個別計画

さいたま市農業振興ビジョン2021 (令和3年度～令和12年度)

- 基本方針** 持続可能で魅力ある都市農業の確立
- 施策の柱** 地産地消の推進
- 個別施策** 農のあるまちづくりの推進 (農業交流施設の整備)

1. これまでの検討経緯 (2)基本計画の概要

さいたま市農業交流施設基本計画(平成28年度策定)

目的等

- ◆ 農の持つ伝統的な文化や豊かな自然を都市住民に伝え、農のある暮らしの豊かさを都市住民と共有できるよう、農の魅力を発信する。
- ◆ 農と都市が互いに支えあい、共に豊かな暮らしを持続・発展し続けることができるような都市農業の振興を図る。

基本コンセプト

- ①農・見沼の魅力を発信 ②地域のグリーン・ツーリズムの拠点 ③花・植木に親しめる場

整備区域

- ◆ 利用者の視認性・アクセス性、駐車場確保の点からクリーンセンター大崎周辺が望ましい。
- ◆ 既存施設の活用及び周辺施設との連携を図る。

農業交流施設で展開するソフト事業

- ◆ 農産物等を販売するだけでなく、農産物加工体験をする機会を提供するなど、「知る」、「体験する」ことにより農に親しんでもらうソフト事業を実施する。

事業化計画

- ◆ 農業交流施設整備・運営に対してPFI等の民間活力の導入方法を検討する。

1. これまでの検討経緯 (3)基本計画策定後の検討経緯①

平成28年度

- 農業交流施設整備基本計画を策定(都市経営戦略会議)

平成29年度～令和元年度

- サウンディング調査の実施(事業発案段階)

参入が可能又は参入に関心がある民間事業者(10社)を対象に、広く自由度の高い提案を募った。また、農業交流施設基本計画を広く対外的に情報提供し、民間事業者の参入意欲の向上を図った。

- ・ 事業内容や事業スキーム等の意見収集
- ・ 事業検討に向けて、市場性の有無やアイデアの把握
- ・ 周辺公共施設等との連携や回遊性を考慮した整備エリアの検討

- 地域住民に対する説明会の開催

令和2年度～令和4年度

- 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

- サウンディング調査の実施(事業化検討段階)

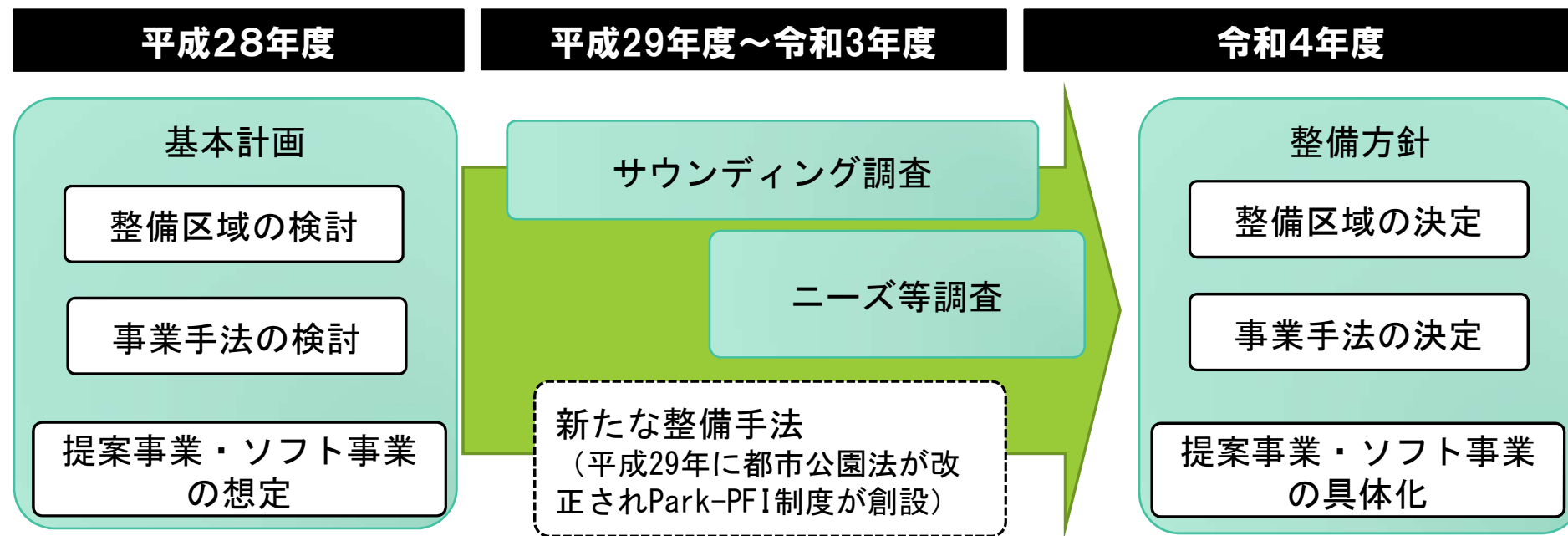
参入意向を持つ民間事業者(10グループ)を対象に、事業の検討を進展させるための情報収集、意見交換を行った。

- ・ 現地説明会、見学会の開催
- ・ 事業手法の検討、整備区域の検討
- ・ 民間事業者の参入意欲を高めるためのインセンティブ付与の検討

- アクセス道路の測量・設計(右折レーンの設置等)

1. これまでの検討経緯 (3)基本計画策定後の検討経緯②

- ◆ 平成28年度の農業交流施設整備基本計画策定後、平成29年度から民間事業者を対象に、複数回のサウンディング調査を行い、本事業に対する民間事業者の理解を深め、参入意欲を高めるとともに、事業手法の具体的な検討を行ってきた。
- ◆ あわせて、農業交流施設周辺の公共施設について、利用状況や相互利用の可能性、農業交流施設整備に関するニーズ等を把握するための調査を実施し、連携の考え方を検討した。
- ◆ これらの検討を踏まえ、農業交流施設整備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。



2. 整備方針の検討 (1)サウンディング調査結果①

サウンディング調査の実施(令和3～4年度)

過年度の検討結果を踏まえ、農業交流施設の整備に合わせて、周辺公共施設の活用も視野に入れた公民連携事業として検討するため、民間事業者に対するサウンディング調査を実施。

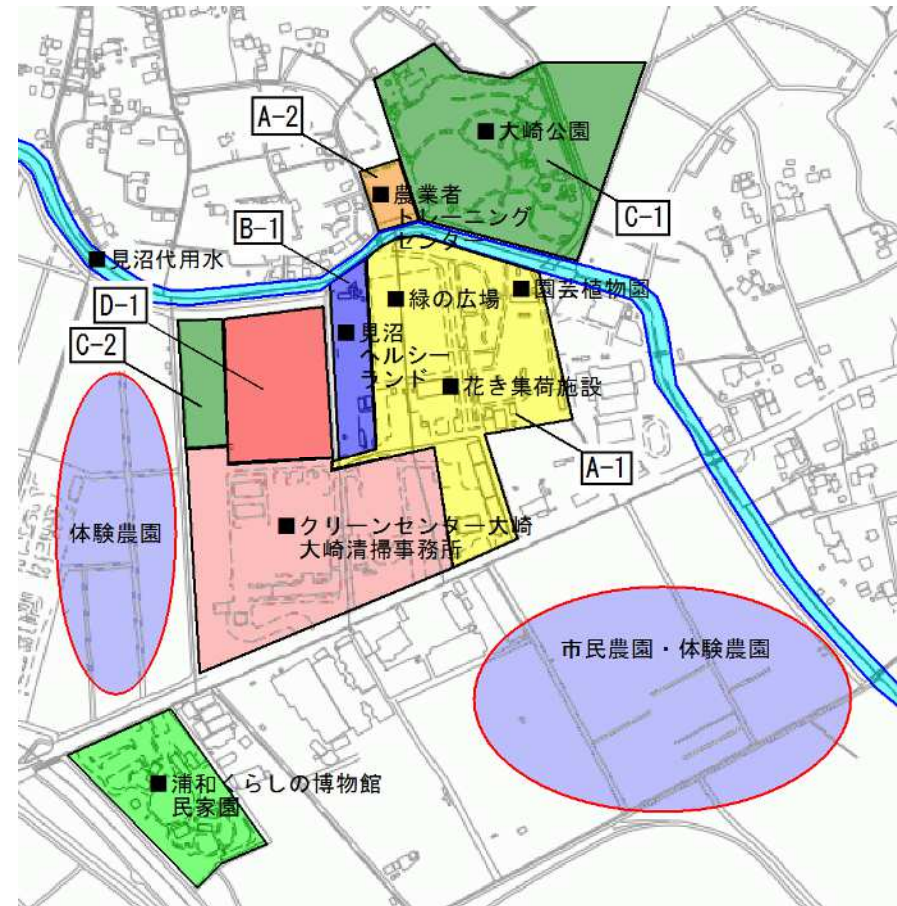
◆サウンディング概要

本事業に関心を有する10グループと対話。整備区域については、以下の区域に区分して調査実施。

<主なサウンディング項目>

整備区域、事業手法、提案事業・ソフト事業、公募要件等

区域名	施設(所管局)	現況
A-1	農業者トレーニングセンター(経済局)	農業者トレーニングセンター園芸植物園・温室、花き集荷施設、緑の広場
A-2		農業者トレーニングセンター本館
B-1	見沼ヘルシーランド(市民局)	見沼ヘルシーランド(指定管理)
C-1	都市公園(都市局)	大崎公園(指定管理)
C-2	(都市局)	見沼大崎緑地事業用地
D-1	クリーンセンター大崎(環境局)	クリーンセンター大崎調整池



2. 整備方針の検討 (1)サウンディング調査結果②

サウンディング調査の結果得られた民間事業者の主な意向

整備区域

- ◆ 事業範囲は、整備運営必須区域(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、まずは整備運営必須区域(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、事業者負担での利活用を検討したい。

事業手法

- ◆ 事業期間は、概ね10～20年程度が望ましい。
- ◆ 事業手法については、DBO方式(又はBTO方式)、定期借地権方式、DO方式、RO+コンセッション方式、指定管理者制度、Park-PFI方式等の提案があった。特に、Park-PFI方式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。

提案事業・ソフト事業

- ◆ 各民間事業者の実績やノウハウを生かした事業展開の可能性について提案があった。

公募要件

- ◆ 公募にあたっては、運営重視型の事業への誘導に配慮することが望ましい。
- ◆ 公募にあたっては、地域資源の活用(農産物や地域事業者との連携)を重視することが望ましい。
- ◆ 公共負担上限額の範囲内において整備費と運営維持管理費の内訳は民間事業者が裁量可能な要求水準とすることが望ましい。

2. 整備方針の検討 (2)整備区域①

- ◆ 民間事業者へのサウンディング調査結果を踏まえ、本事業の整備区域はA-1区域とする。また、民間活力を最大限活かすため、農業交流施設本館等の具体的な位置、面積は、A-1区域内において民間事業者の提案により決定するものとする。
- ◆ 整備区域周辺には公共施設が隣接していることから、農業交流施設整備を契機として各施設間の連携を強化し、周辺地域の賑わいの向上を図るとともに、周辺地域全体のイメージアップにつながるよう、景観形成について各施設が整合を図りながら進めていく。
- ◆ 中長期的には老朽化による更新の時期を迎える施設があることから、更新の際は、農業交流施設整備による効果や市民ニーズの変化等を踏まえ、民間の活力や創意工夫を最大限活用しながら、周辺地域全体としての付加価値向上につながる機能の整備を目指すこととする。

周辺公共施設



施設名	管理形態	更新時期等
①大崎公園	指定管理 (令和元年度 ～令和5年度)	動物園や事務室の老朽化が進行しているため、今後再整備が必要。
②見沼ヘルシーランド	指定管理 (令和2年度 ～令和5年度)	平成28、29年度に中規模修繕を実施。令和19年度に大規模修繕の予定。

2. 整備方針の検討 (2)整備区域②

- ◆ 民間事業者へのサウンディング調査結果を踏まえ、農業交流施設の整備区域となるA-1区域の園芸植物園・温室、花き集荷施設、緑の広場については、民間事業者の提案により、農業交流施設や民間事業者の提案事業の展開場所といった用途で最大限に活用する。
- ◆ 農業者トレーニングセンター本館は、平成24年度の耐震診断で耐震ランク「Ⅲ」の判定を受け、耐震補強の実施については、費用対効果、建物構造の現状により現実的でないとの報告を受けていることから廃止とし、本館用地は大崎公園の用地の一部として都市局に移管予定。

農業者トレーニングセンター管理施設



管理施設名	方針
①本館	老朽化により令和5年度末を目途として廃止、農業者トレーニングセンター本館の機能は農業交流施設で引き継ぐ。
②園芸植物園・温室	民間事業者の提案により、農業交流施設や民間事業者の提案事業の展開場所といった用途などで最大限に活用する。
③花き集荷施設	
④緑の広場	

2. 整備方針の検討 (3)周辺公共施設利用者アンケート等結果

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の主な意見(令和2年度)

利用者アンケート

- ◆ 大崎公園の利用者は、遊具・アスレチック、カフェ・レストラン、水遊び場、バーベキュー場のニーズが高い。
- ◆ 民家園の利用者は、産直施設、カフェ・レストラン、収穫体験・農業体験できる農園のニーズが高い。
- ◆ 見沼ヘルシーランドの利用者は、産直施設、カフェ・レストランのニーズが高い。

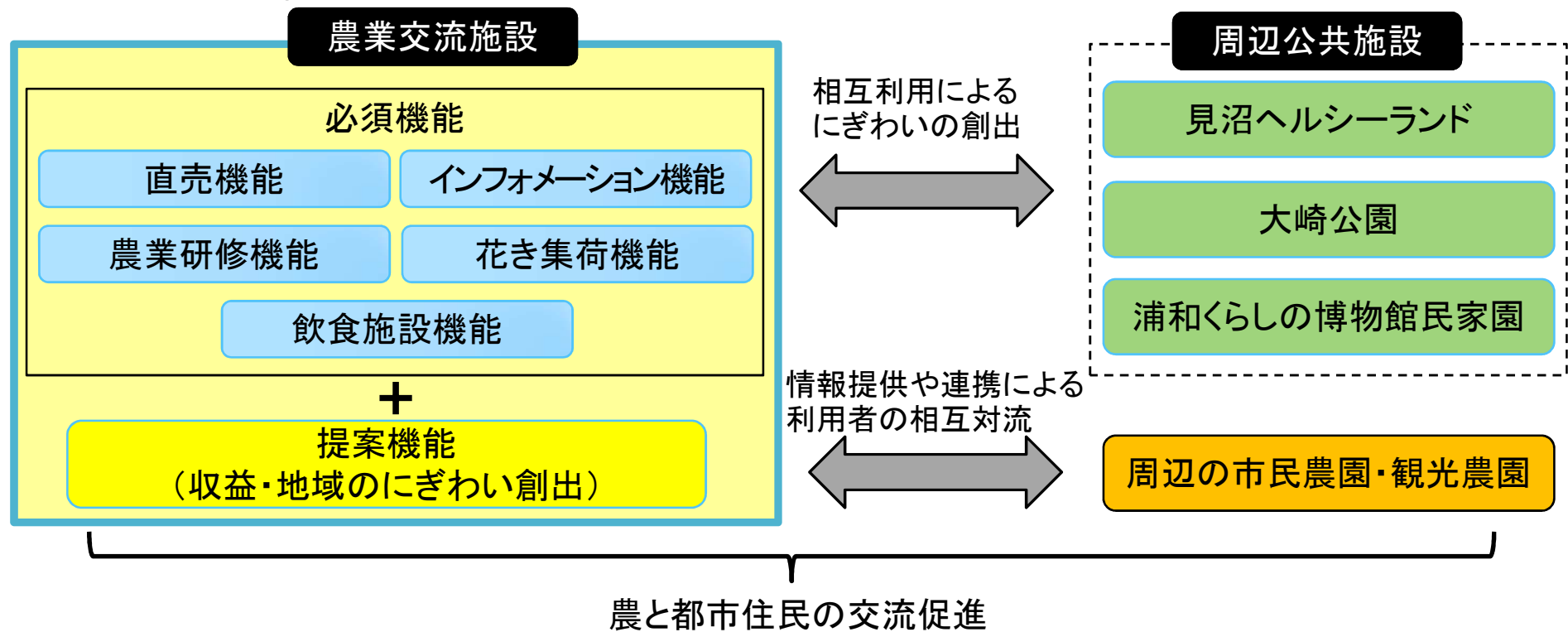
市民農園・観光農園に対するヒアリング(農業者関係)

- ◆ 直売所や飲食施設で地元の生産物を提供することを通じ、地域の歴史や文化を学べるような仕組みづくりが必要。
- ◆ 直売所の魅力向上・リピーターづくりは難しく、定期的なマルシェやイベントなど常設にしない手法もよい。
- ◆ 観光農園利用者から、近くでの飲食店の問合せが多く、飲食施設のニーズは高い。
- ◆ 収穫体験や農園作業の後に汗を流せる施設、飲食やBBQ施設、子どもが遊べる施設等へのニーズは高い。
- ◆ スポーツ関係の運動施設、ドッグランも地域の利用ニーズは高い。
- ◆ 加工品(ジャム等)は個人宅の方が適している場合が多く調理場などの必要性は低い。
- ◆ 周辺施設との連携利用には、利用拠点として駐車場、シェアサイクルがあるとよい。

2. 整備方針の検討 (4)整備機能①

- ◆ 施設全体として満たすべき「**必須機能**」と施設の健全な運営、地域のにぎわい創出に向けた魅力ある収益事業等を想定した民間事業者の提案による「**提案機能**」の2つに大別する。
- ◆ 民間活力を最大限生かすため、各機能を担う対象施設は事業者提案により決定する。
- ◆ 周辺公共施設とは相互利用による賑わいの創出、市民農園・観光農園とは情報提供や連携による利用者の相互対流が可能となるように整備する。

●整備機能(全体構成)イメージ



2. 整備方針の検討 (4)整備機能②

必須機能

機能区分	サウンディング調査等の結果を踏まえた内容
直売機能	さいたま市産農産物等の販売 (事業者提案による常設、マルシェ形式など)
インフォメーション機能	周辺の市民農園・観光農園に関する情報発信 (事業者提案による周辺公共施設と連携した展示・行催事)
農業研修機能	研修施設 (事業者提案によりイベントや自主事業等の多目的利用が可能)
花き集荷機能	花き集荷場所 (事業者提案により駐車場等と兼用が可能)
飲食施設機能	農業交流施設及び周辺施設利用者が利用可能な飲食施設 (事業者提案により、規模や運営内容を決定)



提案機能

- 周辺公共施設等との連携により、来訪者の相互利用を促進し、地域全体の魅力向上や賑わいを創出する事業を展開
- 独自性・差別化による集客・収益力を確保するとともに、農・見沼の魅力や価値、イベント展開、周辺公共施設との親和性の高い事業を推進

提案機能例



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

2. 整備方針の検討 (4)整備機能③

農業交流施設で展開するソフト事業のテーマ

①買う・参加する



家族で気軽に参加できて農に親しんでもらえるイベント等

②観察・保全



見沼田圃における農園、里山、河川、池沼等の自然観察、保全活動

③生産・収穫



周辺の市民農園等との連携による生産・収穫体験

④調理・加工・食べる・味わう



地域の農産物の魅力を学ぶため、収穫物の調理や保存食・調味素材への加工等

⑤学ぶ



農の持つ多面的な機能、地域の農産物や食と農などについての体験学習等

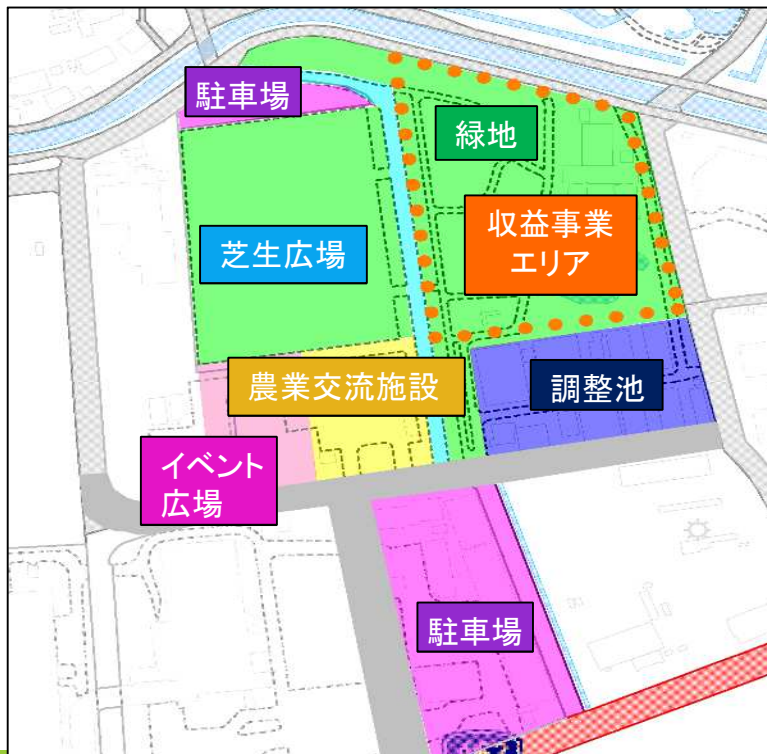
3. 事業手法の検討 (1)事業モデルの設定

◆事業手法の検討、VFM、概算事業費の算出に当たり、最小限必要な事業モデルを設定

基本方針

- 整備区域はA-1区域とする。
- 事業期間は20年とする。
- ハード整備は必要最小限、運営重視型とする。

ベースとする土地利用の考え方



公設機能・施設のモデル

- 直売、インフォメーション、農業研修機能は公設の建築物とする。
- 花き集荷機能は夜間利用となることから駐車場と兼ねるものとする。
- 飲食施設機能は公設建築物に整備するケース、民間整備のケースを事業手法により想定する。
- 公設の建築物は、木造建築物とする。
- 開発行為による雨水流出抑制施設として調整池(2,500³)を設置する。

➤ 想定面積

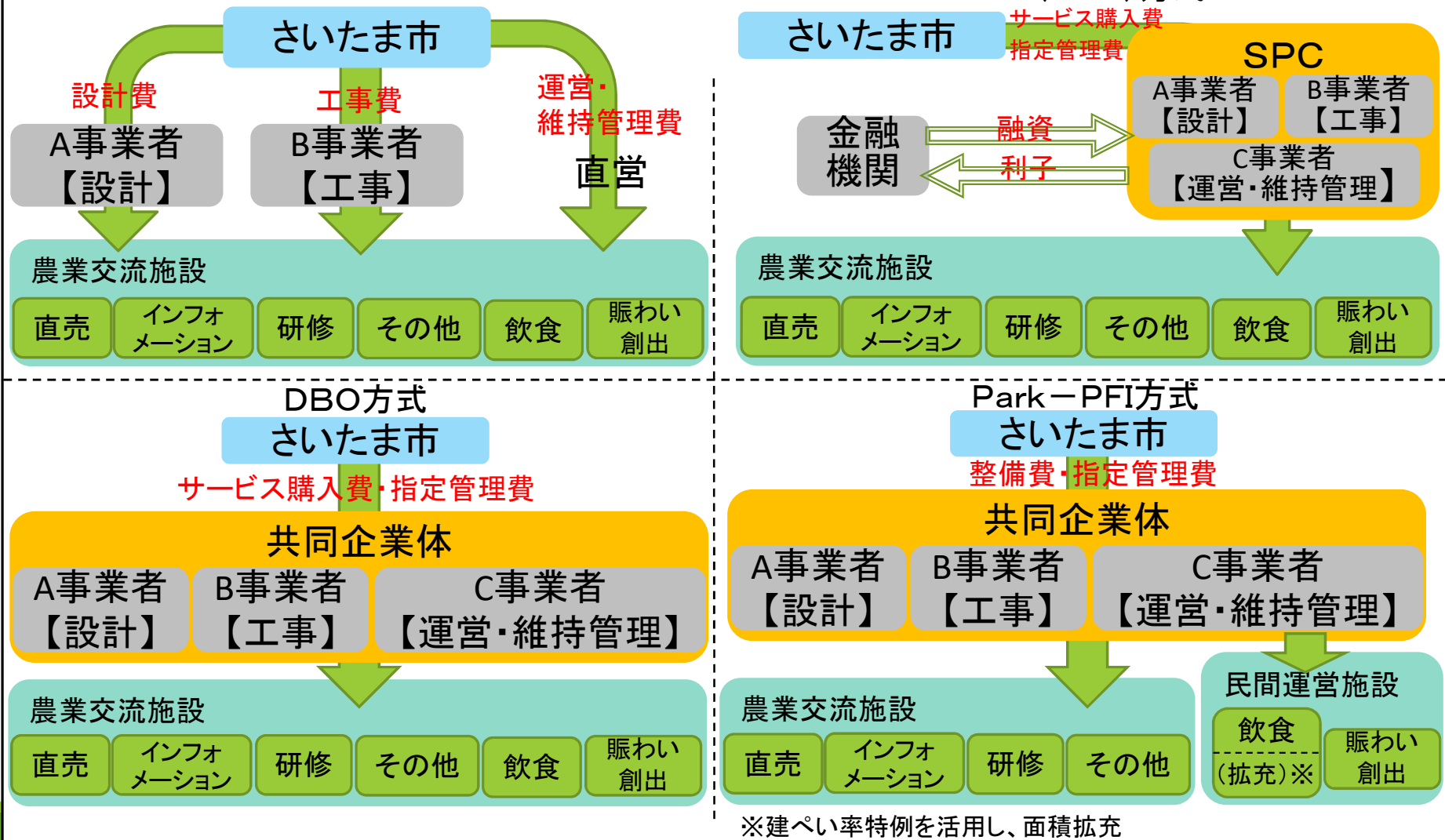
略称	内容	延床面積
直売	直売機能、物販機能	170 ²
インフォメーション	インフォメーション機能、事務機能	150 ²
研修	農業研修機能、多目的スペース	300 ²
その他	トイレ、共用部分	150 ²
小計		770 ²
飲食	飲食施設機能	130 ²
合計		900 ²
賑わい創出	民間による賑わい創出機能	—

※面積等は民間提案により決定する

3. 事業手法の検討 (2)各種事業手法の概要

比較検討する事業手法

- 事業の性質から、民間活力を活用する余地があるため、4つの手法について比較検討する。



3. 事業手法の検討 (3)事業手法の比較評価

区分	従来手法	DBO方式	PFI(BTO)方式	Park-PFI方式
財政負担	<p>—</p> <p>市負担分は市債を活用して財政負担を平準化。事業当初に相当の一般財源が必要。</p> <p>(△)</p>	<p>VFM 13.5%</p> <p>一括発注等によりコスト低減が期待できる。</p> <p>市負担分は市債を活用して財政負担を平準化。事業当初に相当の一般財源が必要。</p> <p>(○)</p>	<p>VFM 8.4%</p> <p>一括発注等によりコスト低減が期待できる。</p> <p>民間資金活用により財政負担の平準化が可能であるが、金利は公共調達の場合と比較して高い。</p> <p>(△)</p>	<p>VFM 14.4%</p> <p>一括発注等によりコスト低減が期待できる。</p> <p>一部民間資金を活用でき、市負担分は市債を活用して財政負担を平準化。事業当初に相当の一般財源が必要。</p> <p>(◎)</p>
サービスの向上等	<p>各業務は個別・仕様発注になるため、民間ノウハウによる創意工夫は限定的。</p> <p>(△)</p>	<p>各業務を一括発注・性能発注とするため、民間ノウハウの活用が期待できる。</p> <p>(○)</p>	<p>各業務を一括発注・性能発注とするため、民間ノウハウの活用が期待できる。</p> <p>(○)</p>	<p>各業務を一括発注・性能発注とするため、民間ノウハウの活用が期待できる。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。</p> <p>(◎)</p>
事業スケジュール	<p>一般的な施工期間となり、入札不調等を除けば、変動リスクも少なく、整備期間は比較的短い。</p> <p>整備完了 令和8年度中</p> <p>(○)</p>	<p>実施方針の公表や特定事業の選定など、PFI法に基づいた手続きが必要になるため、整備期間は比較的長くなる。</p> <p>整備完了 令和9年度中</p> <p>(△)</p>	<p>実施方針の公表や特定事業の選定など、PFI法に基づいた手続きが必要になるため、整備期間は比較的長くなる。</p> <p>整備完了 令和9年度中</p> <p>(△)</p>	<p>一般的な工法に加え、要求水準書の作成、事業者選定等に期間を要するが、行政手続きが比較的少なく、整備期間は比較的短い。</p> <p>整備完了 令和8年度中</p> <p>(○)</p>
民間事業者の参画可能性	<p>—</p>	<p>サウンディング調査の結果では、民間事業者から一定の提案が期待できる。</p> <p>(○)</p>	<p>サウンディング調査の結果では、民間事業者の希望は少ない。</p> <p>(△)</p>	<p>サウンディング調査の結果では、参入に意欲のある民間事業者が複数見込まれ、具体的な提案が期待できる。</p> <p>(◎)</p>
総合評価	<p>△</p>	<p>○</p>	<p>△</p>	<p>◎</p>

3. 事業手法の検討 (4)事業手法の決定

- ◆ サウンディング調査における民間事業者からの提案も踏まえ、Park-PFI方式を採用する。

Park-PFI制度イメージ



農業交流施設でのPark-PFI活用イメージ

公募対象公園施設

【必須機能】
飲食施設機能(レストラン、
カフェ等)
【提案機能】
BBQ施設、キャンプ場等

特定公園施設

【必須機能】
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

民間資金

収益充当

国庫
補助金等

市負担

- ◆ 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
- ◆ 制度活用のインセンティブとして、設置管理許可期間の担保(10年→20年)、建ぺい率の上乗せ等が適用
- ◆ 国庫補助制度や国の低利融資制度あり。

【参考:本市での事例】

- ◆ 仮称)埼玉県立総合教育センター跡地公園
→令和3年度公募開始
- ◆ 与野公園
→令和4年度公募開始

4. 農業交流施設の整備に向けて (1)整備概要

- ◆ 隣接する大崎公園の需要の高さを、農の魅力発信につなげ、大崎公園周辺地域の各施設の相乗効果を図るため、Park-PFI方式を活用し、「農業交流施設」を整備する。
- ◆ 民間事業者の自由な提案やノウハウの発揮により、利便性や魅力を高めるとともに、民間事業者が設置した施設から得られる収益の一部を整備費用に充てるなど、市の財政負担の抑制を図る。



農業交流施設整備イメージ図

◆ 概算工事費

項目	費用
建物整備費等	11億7,000万円
建物整備費	5億5,000万円
園地工事費	4億2,000万円
解体費	2億0,000万円
建設設計費等	8,000万円
合計	12億5,000万円

都市と緑・農の共生

農・見沼の魅力の発信

農と触れ合うきっかけや体験の場の創出

周辺施設との連携・交流の拠点

地域のにぎわいの創出と健全な経営

4. 農業交流施設の整備に向けて (2)整備スケジュール

