

君津市公民館等再整備事業に係る民間意向調査結果

1. 民間意向調査実施の経緯

君津市では、老朽化の進む公民館等の公共施設について、これからも地域住民の学習・活動・交流等の場として使われ続ける施設となるよう、再整備の検討を進めているところです。

本再整備事業においては、より効果的・効率的な事業推進や、地域における新たな価値やにぎわい創出等を目指して、官民連携による事業実施を検討しています。民間事業者から見た本事業の可能性等を把握するため、以下のとおりアンケート調査および個別対話を実施しました。

2. 主な事業内容・対象施設

	対象施設名	現住所	再整備方法
すなみ 周南地区	周南公民館	君津市大山野 26	非現地建替え
小糸地区	新たな拠点施設 (公民館機能+図書室機能+行政窓口機能 等)	君津市糠田 55	公民館等既存公共施設を複合化
	中保育園・小糸保育園 (統廃合)	君津市中島 252-1、 大井戸 467-2	2 保育園を 1 保育園に 統合して建替え
	生きがい支援センター(高齢者福祉施設)	君津市糠田 103-1	既存建物の転用
おびつ 小櫃地区	新たな拠点施設 (公民館機能+図書室機能+行政窓口機能 等)	君津市末吉 128	公民館等既存公共施設を複合化
	老人憩いの家すえよし	君津市末吉 1068-3	既存建物の転用
	小櫃診療所	君津市末吉 1046	単独 PFI も含め検討

3. 民間意向調査の実施スケジュール

- 令和 5 年 7 月 31 日 : 民間意向調査 実施要領の公表
- 令和 5 年 7 月 31 日～令和 5 年 8 月 25 日 : アンケート調査の実施
- 令和 5 年 9 月 4 日～令和 5 年 9 月 21 日 : 個別対話 (ヒアリング調査) の実施

4. 民間意向調査の参加者

建設事業者	4 者
社会福祉法人	1 者
運営事業者	1 者
合計	6 者

5. 事業者意見の概要

(別紙 参照)

6. 民間意向調査結果を踏まえた今後の方針

本調査では、事業者の皆様から様々なご意見をいただきました。

今後、本調査結果を踏まえて「君津市公民館等再整備基本計画」の策定を進めるとともに、本事業における官民連携の方向性を検討していきます。また次年度以降、事業化に向けた各種検討 (詳細な事業スキーム等の検討) を行う予定です。

事業者意見の概要

1 本事業の可能性等
(1) 興味・関心のある事業内容、対象施設
<p>《主なご意見》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象施設すべてに関心あり・対応可能。 ・小糸地区および小櫃地区の整備計画に関心あり。民間収益施設を含む複合施設として整備することは、各種補助制度の活用が可能等のメリットがある。 ・小糸地区の整備計画に関心あり（アクセス性のよい地域であることや、複数施設を一か所に集約することの効果が大いに発揮できる可能性があることから）。 ・現時点では特に興味・関心ある施設はない（施設の規模感等から）。
(2) バンドリング(複数の施設を包括して発注すること)の可能性
<p>《主なご意見》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3地区が地理的に離れており、各工事現場に現場代理人を配置する必要があることから、建設事業者としてはバンドリングのメリットは少ない。各地区の整備時期をずらせば参入しやすくなるが、事業期間に対し事業規模が小さい場合は参入意欲につながらない。 ・単館発注よりもバンドリングの方が参入意欲につながるが、各地区の整備時期はずらしてほしい。 ・バンドリングにより、各館の整備の考え方や意匠等の統一、打合せや各種事務手続き等の職員負担の軽減といった行政側のメリットが考えられる。 ・維持管理面ではバンドリングによる費用削減効果が期待できる。新設施設だけでなく、既存公共施設も含めた包括管理も可能である。
(3) 参入条件①：事業手法や事業範囲、事業期間
<p>《主なご意見》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設事業者としては、維持管理・運営を含まないDB方式や、事業者による資金調達やSPC設立の必要がないDBO方式の方が取り組みやすい。 ・PFI事業とする場合の事業期間は大規模修繕のない15年程度での設定が望ましい。 ・保育所・診療所事業は地域に精通した事業者でないと実施が難しく、PFI事業に含んでいる事例は少ないと思われる。地域に精通した事業者が限られる場合、競争性が低下することから、PFI事業とは別事業とすることが望ましい。 ・PFI事業は長期の事業となるため、物価や人件費の高騰を適切に考慮した予算確保がされていない場合、参入が難しい。 ・事業期間を長期間とる場合には適切な修繕費用を見込んでおいてもらえるとよい。
(4) 参入条件②：その他
<p>《主なご意見》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・インボイス制度の開始や「2024年問題」は建設業界にも少なからず影響があり、建設費や工期が嵩むものと思われる。今の感覚よりも多少のゆとりを持った設定が望ましい。 ・保育園は、公民館等と同一敷地内に別棟で整備し、保育園と公民館等の利用動線は区分することが望ましい。

2 事業効果や地域の利便性等を高めるアイデア、提案

(1) にぎわい創出等の事業可能性・アイデアおよび事業適地（立地）

《主なご意見》

- ・自社にて所有する土地があり、地域活性化に適した場所と考えることから、公民館等の立地として提案したい。
- ・現在よりも日常利用のしやすい場所への移転が考えられる。しかし、地域の現況を勘案すると（民間収益事業を実施する場合）収益還元が可能なほどの集客は見込めないだろう。

(2) 再整備により生じる余剰敷地の活用可能性

《主なご意見》

- ・公共・公益施設の整備（公園、運動施設、福祉施設等）
- ・人材育成の教育機関としての活用
- ・工場等としての活用
- ・公民館等再整備事業を官民連携で進める場合、余剰敷地の活用検討は別事業として切り離すべきである。特に本件の場合、対象となる余剰敷地が市街化調整区域等であり、民間活用を検討する土地としては厳しい。

(3) 公民館等施設内・敷地内での収益事業（飲食・物販等）の可能性

《主なご意見》

- ・公民館等の利用者のみでは民間収益事業は成り立たないと思われる。
- ・収益事業の実施が必須要件となる場合、事業を実施する事業者が見つかるか否かにより参入意欲が左右される。出店意欲のある地元事業者との調整を予め市側で行い、賃料交渉等は事業者側で実施する形が望ましい。
- ・一定程度の集客が見込まれる場合であっても、民間事業者の負担による収益施設の整備は困難である。整備費は市の負担とし、賃料は低額とすることが望ましい。

3 その他

(1) 環境配慮

《主なご意見》

- ・建物の ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)化は、ランニングコストの削減は可能となる一方でインシヤルコストは増大する。
- ・太陽光発電の PPA（電力販売契約）導入が考えられるが、将来的な売電収入の予想が困難である。公民館を防災拠点として活用する場合には、発蓄電の実施は必須と考える。
- ・環境に配慮した取組を求める場合、市の求める水準が明確に示され、かつそれに見合った予算が確保されていることが必要である。
- ・維持管理の面において、定期的に電気の切り忘れや漏水等を確認する、空調のメンテナンスを行う等の工夫が重要である。

(2) 地域貢献

《主なご意見》

- ・災害時の避難場所として利用できる部屋や、炊き出しやトイレといった防災機能を有した施設整備とすることも一考である。
- ・昨今の事例では地元事業者と協業しているケースが多く、地元との連携は必須と考える。