

井波庁舎の活用に関する調査結果 市民説明会
次 第

令和4年2月15日（火）
午後7時から
井波社会福祉センター3階 大ホール

- 1 開会あいさつ
- 2 報告事項
（1）井波クラフトユニバーシティ構想の実現に向けた事業化可能性調査結果について
- 3 協議事項
（1）今後の進め方について
- 4 その他
- 5 閉会あいさつ

井波地域クラフトユニバーシティ構想の実現に向けた今後の進め方について

■ これまでの経緯

まちづくり検討会議からの提言書提出

- 平成 30 年 2 月に、市役所庁舎の統合に向けた議論をきっかけとして、分庁舎の位置していた4つの地域に、「まちづくり検討会議」を設置し、それぞれの地域の将来のにぎわいづくりについて、地域住民による一定の思いや考え方をまとめていただき、平成 30 年 12 月に提言書として市長に提出いただいた。

まちづくり検討会議からの提言書で示された、井波地域が目指すまちづくりの方向性

- ①日本遺産・井波の魅力発信(周遊観光動線の設定)
- ②コンパクトで生活しやすいまちづくり
- ③庁舎を中心とした複合交流エリアの整備

「いなみまちプロ」による検討、クラフトユニバーシティ構想(案)提出

- まちづくり検討会議からの提言書の内容を基に、各地域づくり協議会や各種団体が一つになって、これからの井波地域のまちづくりについて話し合う組織「いなみまちプロ」を設置され議論を進められた。
- 旧庁舎建物を利活用すべきとする提言に対して異論もあったが、まずは壊さずに利活用する方向でその可能性について検証する、ということで意見が一致し、今後の活用策について、視察研修や講義聴講を通して検討されてきた。
- 旧庁舎建物の利活用にあたっては、地域の文化やまちづくりの原動力となる人材・起業家育成の取組を併せた民間活用として、公民連携による整備や運営方法の検討を進め、クラフトユニバーシティ構想(案)としてとりまとめられた。
- クラフトユニバーシティ構想(案)の内容については、地域内の各地域づくり協議会に対する説明会を開催した上で、令和 2 年 7 月 30 日に地域住民との意見交換会を開催された。意見交換会の最後には、地域づくり協議会井波連合会長からの呼びかけにより、参加者の拍手多数によって、構想(案)に対する合意が確認された。
- その後、地域づくり協議会井波連合会より市へ、事業実施に向けた取組支援について要望された。

クラフトユニバーシティ構想で旧庁舎利活用として提案されている機能

	《[整備提案されている主な機能]》	《[運営者]》
◆A.クリエイティブスクール事業	①[ものづくりスクール]	[民間]
	②[デジタルスクール]	[民間]
◆B.宿泊・体験事業	③[アトリエ付き中長期宿泊施設]	[民間]
◆C.テナント賃貸業	④[飲食店]	[民間]
	⑤[サテライトオフィス]	[民間]
◆D.交流促進事業	⑥[公衆浴場]	[民間]
	⑦[地域交流施設]	[民間・行政]
◆E.資源再生エネルギー事業	⑧[ペレット発電事業]	[民間]
	⑨[ごみ回収およびリビルディングセンター]	[民間]
◆F.地域行政機能	⑩[行政窓口]	[行政]

クラフトユニバーシティ構想の実現に係る事業化可能性の調査

- 業務委託により、提案された機能の事業化の可能性を調査。
- この業務の結果、地域の関心が高まり、民間による持続可能な事業化の可能性が高いと判断できれば、引き続き、建物の劣化状況等の調査を含む、旧井波庁舎建物利活用基本計画策定に向けた業務を行っていく。

契約日 令和3年 6月 7日
履行期限 令和3年12月10日
受託者 合同会社山崎満広共同体

(同)山崎満広、(株)PLUS SOCIAL、(株)オープン・エー、
(株)ヴォンエルフ、(株)銭湯ぐらし、(株)バイオマスアグリケーション、
コストサイエンス(株) の7社による共同事業体

事業化可能性調査業務の内容

業務の内容	主な実施作業
(1) 地域住民の関心を高める取り組み	CUCAのイメージを地域住民と共有し、興味・関心を持って参画してもらうための ・「住民ワークショップの実施」 ・「地域住民へのヒアリング」
	CUCAの機能に関する地域ニーズを把握するための ・「アンケート調査の実施」
(2) 民間活力導入による各機能の事業化可能性調査	CUCAの各機能の事業性(採算性・継続性等)について、民間事業者による運営の実現性を高めるための ・「事業手法及び事業形態、事業範囲、事業期間等の事業スキームやリスク対策等の調査・検討」 ・「民間事業者へのヒアリング」 ・「利用可能な財源調査」及び「資金調達見込みを含む事業収支シミュレーション」 ・「CUCAの環境評価取得に係る報告」 ・「ペレットボイラの導入に向けた検討」 ・「公衆浴場及び連携可能な機能導入に向けた事業収支検討」 ・「調査の結果に基づくCUCAの今後の検討課題等の報告」

■ 事業化可能性調査業務の結果報告

(1) 地域住民の関心を高める取り組みの結果報告の概要

◇ 住民ワークショップ

令和3年10月23日(土)、社会福祉センターにて実施。24人が参加し、1班～4班に分かれて「井波の良いところ」、「どう変わるべき?」、「旧庁舎への思い」、「やりたいこと」、「入れたいお店・サービス」について議論された。

各班で出された意見を、旧庁舎に入れたい機能、旧庁舎のランドスケープの二つの視点から、班ごとに総評としてまとめた。

「旧庁舎への思い」に関して、全ての班から「まちの中心」という声があがった。また、「児童公園とのつながりから広がる可能性」を指摘する声もあった。このことから、旧庁舎の利活用にあたり、「まちのシンボリック的存在であること」及び「児童公園とのつながり」の2点を重視して、内部のゾーニング・機能設計をしていくことが、まちの人々に愛され、使い続けてもらえる施設となるポイントになることがわかった。

◇ 地域住民へのヒアリング

新型コロナウイルス感染拡大の影響で、8月に予定していた住民ワークショップが開催できなかったことから、8月から14回、総勢約20名の方に個別インタビューを実施。年代は20代から40代が中心で、お子さんをお持ちのパパ・ママ、経営者、若者グループ等からお話を伺った。また、SNSグループ「井波まちなかネットワーク」にお邪魔し、オンライン座談会も実施した。

共通して「買い物や娯楽を求めて砺波や高岡に行ってしまうこと」「子供の遊び場が少ないこと」「女性のための場が必要」等があがっている。地元にお金を落とせていないことについて言及する方が多く、落としたいが落とす場所やインフラが整っていないことが原因のようであった。遊び場は子供に限らず、時世的にもみなさん集まれる場所、集まるきっかけを求めている。女性のための場は、職場だけでなく、産前産後ケアや産婦人科の充実が求められている。CUCAがまちの中心に位置していることから、気軽に訪問できて、行くと誰かがいておしゃべりでき、心に栄養を注入できるような場や、小中学生が一人であるいは数人で勉強できたり、彼らを送迎する親同士や親子が立ち寄れて腹ごなしができたりする機能を求められているため、単体の機能ではなく、カフェ、コミュニティスペース、本、相談の場等が、仕切りがありながらもゆるく繋がっているような設えや仕組みづくりが、人が集まる鍵となりそうである。

◇ アンケート調査

【設問内容】・回答者の属性(年齢・性別・職業・家族構成・居住エリア)

・クラフトユニバーシティ構想の認知度

・クラフトユニバーシティ構想で提案されている各機能に対する必要度 等

【実施期間】 令和3年9月15日から10月27日まで

【実施方法】 アンケート用紙の全戸配布、井波小中学校への配布

【総回答数】 313件

認知度は「40%以下」。必要度の高い機能は「地域住民が集まる空間」、「カフェ等の飲食店スペース」。

(2) 民間活力導入による各機能の事業化可能性調査の結果報告の概要

◇ 収支シミュレーション及び民間事業者、民間金融機関へのヒアリング結果による検討を踏まえ、クラフトユニバーシティ構想の実現性の高い事業スキームを整理

クラフトユニバーシティ構想に基づき設定した、事業スキームの項目	実現性の評価																
<p>施設機能</p> <p>事業の成立の検討を複数パターンで行うため、次の優先順位を設定。</p> <p>○: 収益が黒字または井波らしさのある施設機能</p> <p>△: 収益が赤字かつ数字の実現性が低い、または、近隣公共施設との重複が懸念される施設機能</p> <p>×: 収益が赤字かつ初期投資が大きい施設機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 宿泊アトリエ ○ カフェ ○ シェアオフィス ○ デジタルスクール ○ ものづくりスクール △ リビルディングセンター △ 地域交流施設 △ 行政機能 △ ジム × 銭湯 × ペレットボイラー 	<p>事業期間を通じた営業収支を対象とし、法人税も見込んだ損益計算書及びキャッシュフロー計算書を作成し算定。</p> <table border="1" data-bbox="740 577 1423 725"> <thead> <tr> <th>機能区分</th> <th>民間負担</th> <th>市負担</th> <th>基金残額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>○+△+×</td> <td>-610,291,351</td> <td>-613,664,473</td> <td>-88,664,473</td> </tr> <tr> <td>○+△</td> <td>-52,117,202</td> <td>-464,212,235</td> <td>60,787,765</td> </tr> <tr> <td>○</td> <td>44,550,365</td> <td>-448,631,590</td> <td>76,368,410</td> </tr> </tbody> </table> <p>跡地活用に係る市の財源として、基金 5.25 億円程度の活用を見込んでいることが示されていることから、この額を市の資金調達額として仮定し、初期投資等整備に係る費用と運営維持管理期間に基金を活用することとして計算したものであり、柔軟に基金を活用するためのファイナンススキームの検討が必要となる。</p> <p>○のみの場合のみ、キャッシュフローが事業期間中、黒字であり、金融機関からの資金調達なしでも事業が成り立つ可能性がある。</p> <p><u>これらの事業収支シミュレーションを踏まえ、○の施設機能のみの導入を検討することが望ましい。</u></p>	機能区分	民間負担	市負担	基金残額	○+△+×	-610,291,351	-613,664,473	-88,664,473	○+△	-52,117,202	-464,212,235	60,787,765	○	44,550,365	-448,631,590	76,368,410
機能区分	民間負担	市負担	基金残額														
○+△+×	-610,291,351	-613,664,473	-88,664,473														
○+△	-52,117,202	-464,212,235	60,787,765														
○	44,550,365	-448,631,590	76,368,410														
<p>事業期間</p> <p>30 年間</p>	<p>民間事業者及び金融機関のヒアリングを踏まえ、施設修繕や市場の変化等の民間事業者のリスクの観点から、<u>15 年間程度が望ましい。</u></p>																
<p>事業手法</p> <p>事業スキームの検討を踏まえ、PFI(コンセッション方式)を含む 5 パターンで検討。</p> <p>案 1.DB+定期建物賃貸借</p> <p>案 2.PFI(R 方式)+建物賃貸借</p> <p>案 3.建物賃貸借</p> <p>案 4.定期借地</p> <p>案 5. PFI(コンセッション方式)</p>	<p>案 1:本事業への活用が見込める。</p> <p>案 2:収支シミュレーションを踏まえると、基金に収まる範囲での初期投資とすることが事業の実現性の観点からは重要である。したがって、民間資金調達が必要なく、本方式の活用は想定しづらい。</p> <p>案 3:本事業への活用が見込める。</p> <p>案 4:施設所有権の民間事業者への移譲は困難である。</p> <p>案 5:施設の抵当が資金調達に有効に働くとはいえず、アドバイザー費用等の追加負担が大きいため、本方式の活用は想定しづらい。</p>																
<p>資金調達の範囲</p> <ul style="list-style-type: none"> ・躯体の初期投資については市が負担、その他は民間事業者の負担。 ・運営維持管理は民間事業者の独立採算。 	<ul style="list-style-type: none"> ・初期投資及び設備修繕更新費等の減価償却費分(ただし、躯体にかかる初期投資及び追加投資(銭湯除く)の減価償却費、各施設機能にかかる初期投資の一定割合は除く)約 4.5 億円を市が負担。 ・運営維持管理にかかる費用の一部約 0.75 億円を市が負担。 																

◇ ①法制度・ファイナンススキーム、②事業収支、③事業者の関心の3つの視点による総合評価

①法制度・ファイナンススキーム	
評価	ファイナンススキームが組成できれば、案3の事業手法でも、施設整備及び運営維持管理について基金を活用することができ、実現性は高い。民都機構や企業版ふるさと納税の活用などで寄付や出資を募る仕組みを作ることで、さらに民間事業者の事業収支安定化が期待できる。
懸念	賃貸借期間が上限5年間の市の財産条例の改定が前提となる。
②事業収支	
評価	収益性が高い施設機能に絞ることで、収益性のある事業実施が可能であると考えられる。
懸念	躯体の建築工事においてアスベスト処理が必要になる場合、費用負担が大きく増加する。改修事業となるため、特に大規模な修繕更新については市負担にするなど、適切なリスク分担を行う必要がある。
③事業者の関心	
評価	地元まちづくり団体や地元の金融機関が本事業に対する興味を示していることが確認できた。
懸念	本事業が施設改修利用を前提としていることや、収支の不確実性が高い施設機能の導入を検討しているため、導入可否の判断には、さらに詳細な検討を進めることが望ましい。

→ 今後、事業を実施していくには、「庁舎を減築する場合、又は施設を新築する場合の事業化可能性検討」、「基金を有効的に活用するためのファイナンススキームの検討」、「施設機能の詳細な検討」について、引き続き、調査を進めていくことが望ましい。

◇ 今後の課題の整理

【調査結果について】

今回の調査業務の結果、提案のあったクラフトユニバーシティ構想については、当初通りの内容では実現可能性は低く、機能を絞った形で施設を整備(減築・解体して新築)することであれば実現性はあるという結果となった。

【では、今後どうしていくべきか】

調査の結果、当初の提案では実現性は低いという結果となったことから、機能を絞った形での整備であれば実現性があるということについて、地域の方に説明会を開催し、庁舎跡地整備の方向性について合意を求めべきである。

1. 井波地域全体のまちづくりビジョン(長期目標)について

今回の調査結果及び最近の井波地域を取り巻く状況を考慮すると、先ず先行して地域のまちづくりを考えていくべきである。

地域で共有されたビジョンが明確でないうちに、具体的な開発・再開発をすべきではなく、旧井波庁舎に求める機能、旧井波美術館の機能、他の民間施設の機能等も考慮しながら、先ずは地域全体のビジョンを描く必要があると考える。

2. 旧井波庁舎建物利活用基本計画策定支援等業務について

井波地域全体のまちづくりビジョンの方向性が明確になった段階で、地域の方の合意が得られるようであれば基本計画策定に進めば良いと考える。

■ 今後の進め方

