

様式第9号（第5条関係）



令和元年11月7日

南相馬市議会議長

会派名 改革クラブ  
代表者氏名 代表 渡部 一夫



## 調査研究報告書

- 1 期間 令和元年10月23日（水）～令和元年10月25日（金）
- 2 参加者 ① 渡部 一夫 ..... ② 小川 尚一 .....  
③ 竹野 光雄 ..... ④ 田中 京子 .....  
⑤ 鈴木 貞正 ..... ⑥ .....  
.....
- 3 旅行先及び調査研究内容 別紙のとおり



## 会派「改革クラブ」先進地視察研修報告

2019年11月7日(木)

改革クラブ 代表 渡部 いっぴ

先進地視察研修期間 2019年10月23日～10月25日(3日間)

先進地視察研修先 和歌山県、奈良県

1、10月23日(水) 和歌山県・海南市

調査項目「コミュニティバス事業」について

13:30～15:30

2、10月24日(木) 奈良県・橿原市

調査項目「新庁舎建設計画、八木駅南市有地活用事業」について

10:30～12:20

1、10月23日(水) 和歌山県・海南市

調査項目「コミュニティバス事業」について

13:30～15:30

### 内容

1、海南市内の民間公共交通

(1) JR(市内の駅数5駅)

北から黒江駅(2617人)、海南駅(2991人)、冷水浦駅(114人)、加茂郷駅(804人)、  
下津駅(460人)、 ※カッコはH28年度1日利用客

(2) 民間バス事業者(和歌山バス、大十オレンジバス、有田鉄道バス)

(3) 市内運行タクシー事業者3社(富士交通、野鉄タクシー、有田交通)

2、海南コミュニティバス

(1) 目的

海南市内においてJR、大十オレンジバス、和歌山バスなど民間公共交通機関で補えない交通空白地の方々が移動する手段として、コミュニティバスを運行している。

(2) 略歴

S63 廃止路線代替バス運行開始(旧下津町)

H9 りんかんコミュニティバス運行開始(旧海南市)

(市・町の要請でバス事業者が運行。運行欠損の一部を市・町が補助。負担大)

H19.10 地域公共交通の活性化及び再生に関する法律施行

(同法に基づき協議会を設立、地域公共交通総合連携計画を策定し、実証運行することで、3年間国費補助が受けられる。4年目以降は補助なし)

H21.2 海南市地域公共交通協議会設立・・・運行計画

H22.3 海南市地域公共交通総合連携計画策定（計画年度 22 年～26 年）

H22.10 海南市地域公共交通協議会バス運行（海南市コミュニティバス実証運行）

H24.10 国：地域公共交通確保維持改善事業が開始された。

（生活交通ネットワーク計画を作成、国土交通大臣の認可を受けることで、バス事業者は運行欠損に対し国費補助が受けられる。終期なし）

市：実証運行の補助金を 2 年で切り上げ、生活交通ネットワーク計画を作成し、地域公共交通確保維持改善事業を活用し本運行、現在に至る。

### (3) 運行事業者

海南市地域交通協議会によって、運行計画、見直しを行っている。

- 海南エリア・・・大十バス株式会社 ハイエース 2 台、ローザ 2 台
- 下津エリア・・・有田交通株式会社 ハイエース 2 台

### (4) 運賃

全区間一乗車 大人 100 円

小学生以下 無料

障がい者手帳所持者、運転経歴証明書所持者 50 円

### (5) 各路線運航日

〈週 3 日〉

扱沢線（月、火、木）、東畑線（火、木）、東畑野上新線（水）

七山線（月、水、金）、亀川線（月、水、金）

〈月曜 ～ 土曜〉

KIP 線

※KIP とは、市役所のある海南インテリジェントパークの略。

〈月曜 ～ 土曜〉

仁義線、戸坂線、大崎線、鯉川線

※祝日、12/30～1/3 は運休

## 3、海南市が行う公共交通の課題について

（※あくまでも海南市という地区における課題と考察）

### (1) 今なお存在する交通空白地への対応

海南市は平野部が少なく山間部の集落が多いため、全ての集落を網羅するために、路線数が多く、平野部で路線が重複する傾向にある。

ハイエース車両で運行できる道路幅員にも限界がある。克服するため、実現にあたり、コミバスの予約制、タクシー車両ベースのデマンド交通の両方で研究を進めている。

### (2) 利用者数が少ない 1 便あたりの利用率が悪い（下津エリア）

市民からは「便数が少なく不便だから利用者数が少ない」という理論が良く行われますが、もともと民間バス運行において利用されなかったため、廃路線となっているため便数の問題ではないと考えている。しかしながら、フィーダー系統補助要件を下回った場合、コストが下がる場合

であれば予約制の導入や減便をすべきと考えている。タクシー会社に打診したところ、車両の借り上げ、専属の予約センターの設置を要求され、コストを下げることは困難。反面、今まで運行できなかったエリアを対象にできる。

### (3) 乗務員の確保が困難 乗務員の質

バスの運転手は人間を運送するという職業柄、遅延の発生で利用者から文句を言われがちです。それが行政の運行するコミバスとなると格段にクレームが増え、なかなか人員確保が困難です。似たような職種としてトラック運転手がありますが、荷物は文句を言うことがなく、バス運転手より高収入になりがちであることから、求人としてはそちらに流れがちになると言われています。

インバウンド向け観光バス乗務員 20.000 円/日

コミュニティバス乗務員 12.000 円/日

### 海南市コミュニティバス利用案内

民間公共交通機関を利用しましょう！

海南市コミュニティバスは、海南市地域公共交通協議会が運行を計画し、民間バス事業者に運行を依頼しています。このバスは、民間公共交通機関（JR・民間バス・タクシー）が運行していないエリアを補う形で運行しています。

JR や民間バス、タクシーなどの民間公共交通機関は、通勤、通学、買物、通院などの移動手段としてなくてはならないものとなっています。しかし、自動車の普及や過疎化などにより利用者が減少しており、路線の減少や廃線が行われ、利便性が低下し、さらに利用者が減少するという悪循環に陥っています。このままでは今ある民間公共交通機関もなくなってしまう可能性があります。

民間公共交通機関を維持するためにも民間公共交通を積極的に利用しましょう。

### 感想

- (1) 100年のまちづくりの第一歩を深く認識をしました。子育てをないがしろにすべきではありませんが、同等それ以上に高齢者を忘れてはいけないと思います。子どもの成長に合わせ、南相馬が住んでみたいまちと sentirられる事の大切さです。
- (2) 人口減少の社会の中で、いかに住みよい、生活しやすいまちを構築するのかです。生活に心配のない公共交通の在り方をさらに求めたいと思います。

## 2、10日24日（木） 奈良県・橿原市

調査項目「新庁舎建設計画、八木駅南市有地活用事業」について

10:30~12:20

### 内容

「八木駅南市有地活用事業」について

PFI 事業による庁舎と宿泊施設等の複合施設整備

2018年2月、奈良県橿原市に橿原市役所分庁舎とコンベンション施設、そしてホテルを中心とした複合施設が誕生しました。愛称はミグランス。

県内一の高さのビルである複合施設から空高く舞う『トビ』をイメージし、市章にもなっているトビの学名『*Milvus migrans*』（ミルヴス ミグランス）から名付けられたもので、「日本国はじまりの地橿原」の象徴であり、新しい時代に羽ばたいていくとの意味が込められています。

### 1、「飛鳥シティ・リージョン」の元気創造

ひとも元気に、まちも元気に、社会も元気に（地方都市型）

平成26年5月、地域活性化モデルケース選定（内閣官房）

◆新たな活力ある地域づくりと、地域産業の成長のためのビジョンを提供し、その具体化を政府が一体となって推し進めるもの

◆国は、全国各地の先進的な取組に対して、関係する省庁の施策でそのモデルケースを優先的に支援し、地方の先進的なプロジェクトとして「見える化」する

◆その成果を全国的に波及させることを目的として公募・選定されたのが「地域活性化モデルケース」

### 目標

- (1) 大和八木駅周辺の拠点整備
- (2) 遊歩道や自転車道の整備
- (3) 新しい交通システム等の導入検討
- (4) 歴史低遺産や景観の保全
- (5) まちなか拠点としての町家の利活用
- (6) 医科大学や新キャンパス周辺の再整備
- (7) 拠点を結ぶ公共交通ネットワークの再整備
- (8) 新たな医療ツーリズムの促進

### 2、平成13年度橿原市八木駅前南地下駐車場に係るPFI事業（1回目）

◆PFI事業化調査業務 平成12年11月

◆PFI手続き

- 実施方針の公表 平成13年4月20日
- 特定事業の選定 6月1日

- 一次提案書の受付 7月25日～30日 6社応募
- 一次審査の結果公表 8月27日 5社合格
- 二次提案書の受付 11月28日
- 優先交渉権者の決定 平成14年1月10日  
 優先交渉権者：新日本製鐵グループ  
 PFI事業費：35億3,700万円  
 地下駐車場等：駐車場203台、駐輪場1023台  
 民間事業施設：温浴・クリニック・保育・住居施設 地上9階
- 優先交渉権者と覚書締結 平成14年2月18日
- (交渉期限を8月17日とする)
- 優先交渉権者と契約条件交渉 ~8月16日
- 交渉難航につき調整委員会設置 8月16日
- 調整委員会不調により解散 11月21日
- 優先交渉権者に協議停止を通告 平成15年1月14日
- 次点交渉権者との交渉開始 2月3日
- 次点交渉権者から辞退届 6月25日
- 橿原市議会にPFI事業の中止を報告 9月議会

### 3、平成20年度近鉄八木駅前市有地活用事業

#### 募集要項

#### (1) 必須施設

広場： 市民や来街者が憩える敷地内のオープンスペース

ホテル： 客室100室程度又はこれ以上の室数

#### (2) 提案施設

##### <市の期待する施設>

- 街中との役割分担や連携のもと、拠点性強化や回遊性向上を図る施設（業務施設、交流施設、飲食・サービス業等）
- 駅利用者や周辺住民の生活利便性を向上させる施設（医療福祉施設、保育施設健康増進施設等）
- 橿原市の都市イメージの向上に寄与する施設

##### <設置は望ましくない施設>

- 住宅

##### <設置が認められない施設>

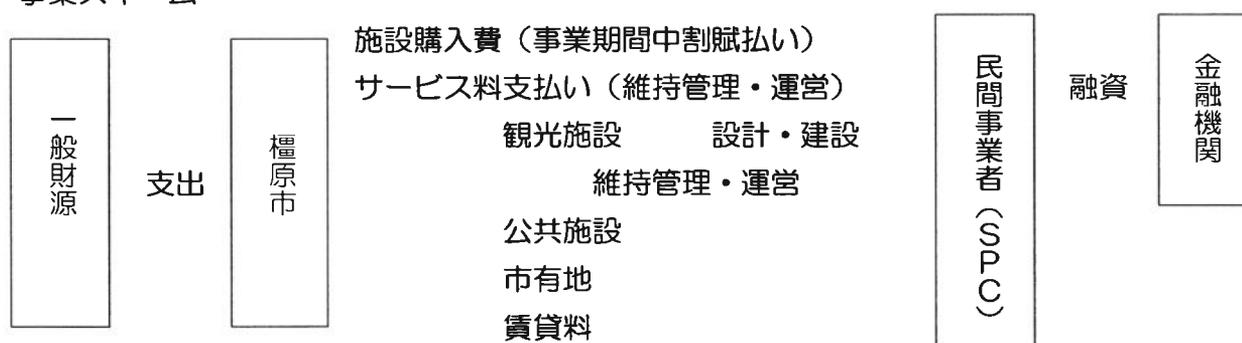
- 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に規定する性風俗関連
- 特殊営業その他これらに類する施設



- リース方式・・・土地を普通財産化し民間に賃貸、民間が施設を所有。市及び民間施設事業者に賃貸。(公共施設部分は、リース期間終了時所有権移転)
- PFI(BTO)・・・民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設した後施設の所有権を市に移転する。公共施設の維持管理を民間業者が事業終了時点まで行う。
- PFI(BOT)・・・民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設した後事業期間後に施設の所有権を市に移す。公共施設の維持管理を民間業者が事業終了時点まで行う。
- DBO方式・・・市が資金調達を行い、設計・施工・維持管理を包括的に発注。施設整備完了後に施設整備費を全額民間に支払う。供用開始後、施設の維持管理を民間事業者が事業終了時点まで行う。

◇事業スキームの検討結果

(1) 事業スキーム



(2) 設計・建設・維持管理・運営

市が要求基準を示し、設計・建設・維持管理・運営を民間が包括的に実施する。

(3) 資金調達及び支払方法

【市】

- 施設整備費は、事業期間中に割賦料として一般財源から民間事業者を支払う。
- 維持管理・運営に係わるサービス料は、一般財源から支払う。

【民間事業者(SPC)】

- 施設整備費は、金融機関からの融資で調達する。
- 金融機関からの融資は、市からの施設整備費の割賦料の支払で償還する。維持管理・運営費については、市からのサービス料で支払う。

■市有地活用検討委員会

委員：学識経験者及び副市長、市内部関係部長の10名より構成

開催回数：12回（平成25年2月～平成26年12月）

◇主な検討内容

- 八木駅南市有地における導入する施設の機能と規模・事業手法について
- 施設の規模と配置計画のイメージ、観光施設の考え方について
- 実施方針、要求水準書、特定事業の選定、募集要項等について
- 応募者資格・審査方法について

●提案書審査と優秀提案者及び次点優秀提案者の選定について

## ■八木駅南市有地活用事業アドバイザー業務

委託業者：株式会社 長大

履行期間：平成 25 年 8 月 16 日～平成 27 年 9 月 30 日

### 業務概要

- 宿泊需要等調査
- 現庁舎を含む庁舎整備の事業計画の策定
- 民活導入可能性の検討
- 実施方針に係わる業務支援
- 特定事業選定に係わる業務支援
- 事業者募集に係わる業務支援
- 事業者公募に係わる業務支援
- 契約交渉等に係る業務支援
- 審査委員会等の運営支援

## ■事業の方針転換

◇対話型市場調査（ゼネコン 8 社・ホテル事業者 4 社）

当初：分庁舎・・・行政財産として整備

宿泊施設・・・事業者が設計・建設・所有・運営

（ゼネコン各社ヒアリング）

宿泊施設については否定的な意見

（宿泊事業者へ市長のトップセールス）

宿泊施設を市が建設・所有するのであれば可能

（宿泊需要調査を実施）

宿泊施設も観光施設として P F I 事業の対象施設とし、市が建設・所有し、事業者が賃借して独立採算で運営する

## ■橿原市市有地活用検討委員会からの八木駅南市有地活用事業に関する提言

八木駅南の市有地の活用に関しては、総合窓口機能を有した庁舎と観光施設から構成される複合施設とすると共に、中南和の広域拠点に相応しい都市機能の形成を図るために、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用する P F I 手法の導入が適切である。

また、事業の推進にあたり、以下の諸点に留意すること。

- (1) 橿原市らしさに配慮した市民に親しまれる事業
- (2) 市民サービスを向上させる事業
- (3) 広域観光の拠点となる事業
- (4) 環境に配慮した事業

## (5) 人にやさしい事業

### ■市庁舎建設事業に関する特別委員会（橿原市議会）

委員：市議会議員 22 名で構成される議会特別委員会

開催回数：12 回（平成 25 年 11 月～平成 27 年 3 月）

#### ◇主な検討内容

- 庁舎建て替え及び八木駅南市有地活用（新分庁舎）について
- 橿原市新庁舎基本構想と計画案の変更点について
- 八木駅南市有地活用事業における債務負担額について
- 宿泊部分の事業スキームと観光施設について
- 特定事業、募集要項、事業契約書、優先交渉権者選定について
- 八木駅南市有地活用事業における毎月に係る支払い金額等について

#### ◇債務負担行為の議決承認（平成 26 年 3 月議会）

- 127 億円

### ■実施方針の公表（平成 26 年 4 月 30 日）

#### ◇内容

- 特定事業に関する事項
- 事業者の募集及び選定に関する事項
- 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項
- 立地並びに規模及び配置に関する事項
- 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項
- 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項
- 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項
- その他特定事業の実施に関し必要な事業スキーム

#### ◇資料：リスク分担表、宿泊施設部分の事業スキーム

橿原市の観光施策の考え方など

### ■第 1 回個別対話実施

◇実施日：6 月 9 日、10 日の 2 日間実施

◇参加企業：ゼネコン 4 社、デベロッパー 2 社、宿泊事業者 2 社、維持管理会社 2 社、  
不動産業者 1 社、銀行 1 社、設計コンサルタント 1 社の計 13 社と協議

#### ◇主な協議内容

- 実施方針に対する内容について
- 宿泊施設の資料について
- 宿泊施設の事業破綻時における措置について
- 飲食物販等施設の賃料について

- コンベンション等の運営方法について
- 開業準備期間の設定について
- 車の乗り入れ位置について
- 展望施設及び観光振興の運営について

■特定事業の選定（平成 26 年 6 月 30 日）

◇事業名称：八木駅南市有地活用事業

◇本事業に供される公共施設等の種類：分庁と観光施設及びそれらの付帯施設から構成される複  
合施設

◇事業方式：PFI法に基づくBOT方式

◇事業期間：事業契約締結日から平成 50 年 3 月末日

◇支払い対象

- 施設整備業務にかかる対価
- 維持管理業務にかかる対価
- 運営業務にかかる対価
- SPC運営にかかる対価

◇宿泊施設賃料設定：固定賃料と施設の稼働率等に応じて変動する歩合賃料で構成。それぞれ市  
が定める一定条件のもと事業者提案

◇飲食物販等施設賃料設定：固定賃料

◇事業範囲：施設整備業務（設計、建設、工事監理、備品調達等）  
維持管理業務（建築物等保守、駐車場等設備保守、清掃等）  
運営業務（庁舎の総合案内、宿泊施設、展望施設等）

◇事業の評価

定量評価

市が自ら実施した場合の市の財政負担額とPFI事業として実施する場合の市の財政負  
担額を、事業期間中に渡って算出し現在価値換算額で比較する

定性的評価

- 民間の経営能力や運営ノウハウの活用による観光振興や駅前の賑わいの創出
- 効率的、効果的な施設整備の実現
- サービス水準の向上と確保
- 財政負担の軽減
- 民間への適切なリスク転換

■募集要項の公表（平成 26 年 7 月 29 日）

◇公表内容：募集要項、要求水準書、優先交渉権者選定基準、基本協定書（案）、事業契約書（案）

◇募集要項

- 事業概要

- 応募に関する条件
- 応募の手続き等
- 提案に関する条件
- 優先交渉権者の選定の方法等
- 優先交渉権者決定後の手続き等
- 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項
- その他特定事業の実施に関し必要な事項など

◇要求水準書

- 施設整備業務に関する要求水準
- 維持管理業務に関する要求水準
- 運営業務に関する要求水準

■第2回個別対話実施

◇実施日：9月2日、3日の2日間実施

◇参加企業：参加表明事業者グループ4社、銀行1社

◇主な協議内容

- 公開空地の設定条件（要求水準書）
- 駐車場、駐輪場の利用（要求水準書）
- 開放型交流スペースの使用イメージ
- 庁舎内交流スペースの使用イメージ
- 宿泊施設の仕様・備品について
- 飲食物物販施設の市のイメージ
- 客室天井平均高さの確認
- 業務用車両の駐車場利用時間の確認

優先交渉権者の選定方法

◇審査内容

- 1次審査—参加資格審査（募集要項に規定されている要件）
- 2次審査—提案審査
  - （1）提案価格の適格審査
  - （2）性能点と価格店の割合 7：3
  - （3）評価の方法加点審査（性能点・価格店の加点方式）

◇2次審査において市有地活用検討委員会のメンバーより、有識者委員5名、市内部委員3名の計8名による採点により性能点を算出し、あらかじめ算定した価格点と合わせて評価した。

◇性能点評価項目

- （1）事業計画に関する提案
- （2）施設整備業務に関する提案

- (3) 維持管理業務に関する提案
- (4) 運営業務に関する提案
- (5) 宿泊施設の賃料に関する提案

■優先交渉権者の決定（平成 26 年 12 月 26 日）

3 グループから事業提案がり、平成 26 年 12 月 21 日・22 日に各事業者から提案内容のプレゼンテーションを受けて、市有地活用検討委員会による審査の結果優秀提案者が選定された。その後、その結果に基づき平成 26 年 12 月 26 日に優先交渉権者を決定した。

■八木駅南市有地活用事業

◇優先交渉権者 大林組グループ

代表企業 株式会社 大林組（設計・建設）

構成企業 株式会社 梓設計（設計・工事監理）

株式会社 東急コミュニティー（維持管理・運営）

協力会社 株式会社 カンデオ・ホスピタリティー・マネジメント（宿泊施設運営）

◇提案概要

●建築概要 合築方式

延床面積 15582.70 m<sup>2</sup>（庁舎 7577 m<sup>2</sup>、宿泊施設 4385 m<sup>2</sup>）

階 数 地上 10 階、地下 1 階（最高高さ 45m）

●施設内容

庁 舎 1 階～4 階

宿泊施設 5 階～10 階（139 室及び大浴場等）

コパ ソコ 1 階～2 階

展望施設 10 階

駐 車 場 地下 1 階（71 台）

感想

- (1) 原町市議会の時に一度 P F I を取り上げたことを思い出します。今回、具体的な P F I に触れ、改めて考えさせられました。
- (2) 新庁舎建設の取り組みについては、本市において現在進行形でもあり、何のために、誰のために等、どうあるべきか考えさせられたところです。