

(様式3)

さいたま市提案型公共サービス公民連携制度

提 案 書

平成 29 年 6 月 23 日

さいたま市長 宛

提案者

団体名 らしく株式会社

所在地 さいたま市南区大谷場 1-5-3

役職名・代表者氏名

代表取締役 堀 哲 郎 印

※個人提案者は団体名と役職名は記入不要

「平成 29 年度 さいたま市提案型公共サービス公民連携制度実施要領」に基づき、次のとおり提案します。

1 提案事業名（募集案内での事業名）

未利用市有地活用事業(大谷口向市有地)

2 担当者連絡先

(ふりがな) 氏 名	ほり てつろう 堀 哲郎
連絡先	〒336-0016 さいたま市南区大谷場 1-5-3
電話番号	090-1107-7311
FAX 番号	048-716-6610
電子メール	horii@ra-shi-ku.co.jp

3 提案書における団体名、個人名等の固有名詞の設定

らしく(株)

このページ以外に団体名、個人名などの固有名詞を記載しないでください。

① 提案名

(提案者で名付ける事業名 ※1 提案事業名と別の提案名としてください)

東浦和まちづくりPARK

② 提案者区分 ※該当に1つ○をつけてください。

・企業 ・NPO 法人 ・市民活動団体 ・その他団体 ・個人

③ 提案事業の概要

【コンセプト】

・天然芝の解放感溢れる雰囲気、サッカー(フットサル)と地元食材のフードと音楽などが適度に混ざり合い、そこに地域住民の活気が彩りを加える、さいたま市発の未来空間。

・「スポーツを活用したまちづくり空間」を地域住民の身近な場所に設ける事により、さいたま市が掲げる「市民へのスポーツ振興」を公民連携で実現する。

・空地隣にあるマンション(UR 物件)の住民などが気軽に楽しめて、暮らしを豊かにする空間をさいたま市の公民連携事業によりプロデュースする

【その他概要】

・一部のサッカーファンやサッカー経験者のみでなく、高齢者やサッカー無関心層も気軽に楽しめる事に考慮し、「フットサル」を採用。

・フットサルコートはフットサル競技のみをする場所ではなく、「何かのイベントを行う場所」と捉え、障がい者スポーツやマーケットなどの各種イベントをコート上で開催予定。

・小規模だが、敷地内にフードを扱うプレハブ式建物も備え、さいたま市の農家や飲食店業者と提携し、さいたま市が持っている「食のポテンシャル」を発揮できる機会を創出し、農業経営支援や創業支援にもつながる仕組みを構築

・トリエンナーレなど、さいたま市で掲げる「芸術分野の人材支援」をサポートする意義も含めて、入口右側にウッドデッキ造のステージを備え、音楽や芸術イベントに使用し、各アーティストに活躍の機会を提供する

・フリースペース(500-700 m²ほど)は全面天然芝とし、夏はビアガーデン、冬は天体観測や雪を絡めたユニークなイベント開催として活用予定

④ 提案理由及び事業の詳細

■提案理由

- ・さいたま市並びに都市近郊エリアにおいて、地域住民が気軽に楽しめる「暮らしを豊かにする空間」が現時点では不足していると感じたため
- ・さいたま市のうち特に南部全域はベッドタウン化が進み、一定の住環境は整備されたが、今後の10年間は「住民の地元地域への愛着を向上させるアクション」が必要と感じたこと
- ・さいたま市は平成13年に市区町村合併で誕生したが、全10区が共創し、それぞれの区が持つ良さを生かし合う「まちづくりの理想形」が実現された場所はまだまだ多くないと感じ、これを表現する場が必要と感じたため
- ・さいたま市が保有する資源のうち、特にスポーツ(サッカー)、食(農業等)、芸術分野に着目し、これらを総合的に活用して地域の社会課題を改善する画期的な仕組みを構築すべきと考えたため

■事業詳細

・フットサル事業

コート及びクラブハウスを設置し、経常的なコート使用料収入、レッスン料などのスポット収入を構築。運営に元サッカー選手などが一部関与する事でセカンドキャリア支援にもつながる活動とする。

・フード事業

さいたま市内の農家、飲食業者と提携し、農作物や調理済フードを販売。夏季は生ビールなどのアルコール類も販売予定。(自動販売機も設置)
週末をメインにして移動式車両(キッチンカー等)も複数台入る予定。
テーブルやイスを備え、オープン型で飲食を味わいつつ、同時にスポーツや音楽を楽しめる解放感溢れる空間を創出する。

・イベント事業

入口右側のステージ、天然芝スペース、フットサルコートを活用し、音楽やアート系イベント、フリーマーケット、まちづくり野外シンポジウム等の各種イベントを開催予定。天然芝スペースでは夏季は小規模なビアガーデン、冬は天体観測や雪を絡めたイベント(雪合戦やソリなど)も開催予定。

・駐輪場賃貸業

一般的な相場と同様の金額で賃貸。100台ほどの駐輪場設備を設置予定

⑤ 提案事業の推進体制、リスク等の対応策 ※個人提案者は未記入可。

■事業の推進体制

①弊社の役割

企画立案、運営フォロー、ビジネス構築及び見直し、資金調達の実行、投資回収計画策定、事業戦略、人材のマッチング、財務経理業務など

②その他の業務と体制

- 基本的に地元中小企業や個人事業主、NPOとの連携を重視したチーム形成とする
- フットサル事業の運営→フットサルのコンサル会社、元サッカー選手
- プレハブ建築、フットサルコートその他造成工事→中小の建設会社
- PR 及び広報業務→カメラマン、ライター(個人事業主)
- 不動産まわりのリサーチ、管理、運用→不動産コンサル、不動産鑑定士
- 事業のハード面設計、法務→弁護士、司法書士
- チームビルディング、人事労務関係→社労士、人事コンサルタント
- WEB サイトや SNS 運用→WEB コンサル会社
- 住民向けワークショップ進行、まとめ→ファシリテーター(個人事業主)

③事業基盤となる事業体

事業のコア人材は、本事業のために「合同会社」などを設立予定。
事業の意思決定や給与等の利益配分で問題が生じにくい設計とする。

■リスクの対応策

- フードは農作物以外は調理済のものとし、食中毒のリスクを排除する
- 入口に簡易的な塀を設置し、幼児等が道路側に飛び出さないようにする

• 営業時間と照明設備

営業時間は日没までとし、照明設備は設置しない。理由は夜間営業に伴う周辺住民からの騒音や照明に関する苦情等が生じない設計とするため。

• フットサルや音楽イベントの騒音対策

上記の対応以外にも、特に隣地である UR 物件の低層階住民については、音などに関する苦情が生じる可能性をゼロにする事は難しい。
そのため、事前に近隣住民向けにワークショップ、説明会を複数回開催し、住民の要望を運営に一部取り入れる等、必要な対策はできる限り講じる。
対策の具体例として、コート利用者(代表者)に、事前に周辺住民に配慮する旨の説明を行い、同意書に署名を求めるプロセスを踏む等。

- フットサルコートは四方をネット設置し、事故等が生じない設計とする。
- 土地賃貸借について税務上の「権利金の認定課税」が生じない形の契約とし、借手側の税務リスクを事前に排除する。

⑥ 提案事業の効果（市民・市に対しての効果）

■市民に対する効果

- ・URなどの周辺住民のコミュニティ構築
- ・まちづくりへの参画意識の醸成
- ・元スポーツ選手のセカンドキャリア支援
- ・アクティブシニア、障がい者の地域参画の機会創出
- ・さいたま市内の農家との提携を通じた農業支援
- ・飲食、アーティスト分野の創業支援

■さいたま市に対する効果

- ・市が巨額の経済的利益を享受できる

本件土地は、過去5年ほどは市が更地で保有し、明確な運用形跡が見えないため収入はゼロ、毎年管理コスト負担が生じ続けている状況と思われる。仮に、本事業を実施した場合、「固定資産税評価額の1.7%（年間の固定資産税相当額）」の収入が経常的に生じ、一方で市が従前負担していた管理コストがゼロになるため、さいたま市は従前と比較して年間400～500万円ほどの経済的利益が享受できる。（10年間で4,000～5,000万円相当）固定資産税評価額は基本的に3年毎に評価替えとなるため、厳密には年度ごとの経済的利益に多少の差は生じるが、さいたま市はこの経済的利益をより優先度の高い行政課題に係る経費へ充当することが可能になる。

- ・2020年東京オリンピックに向けたスポーツ振興の促進

さいたま市はスポーツ条例があり、2020年開催の東京オリンピックではサッカーやバスケットボール等の競技で開催予定があり、かつ、パラリンピックの競技開催地としても日本全体からの期待は非常に高い。その期待に応えるためにはさいたま市民への「スポーツ振興」を図る必要があり、本事業ではフットサルや障がい者スポーツの利用を想定しているため公民連携を通じて市民のスポーツ振興を図る事が可能になる。

- ・「さいたま市まち・ひと・しごと創生総合戦略」との合致

2015年11月策定の上記戦略において、今後5年間で想定している目標の実現について、以下の点に関しては本事業の貢献度合いは高いといえる。

子育てが楽しくなる住まい環境作り

次世代を担う子供に対する「住民参加のまちづくり」への意識の醸成

スポーツを活用した総合的なまちづくりの推進

高齢者の活躍に向けた機会の提供

創業支援

緑豊かなまちづくりの推進

防災における予備的な避難場所としての活用

⑦ 提案事業の年間経費

※(1)経費の概算、(2)収入が見込まれる場合はその概算

※個人提案者は未記入可。

※金額を記載する場合、税込の金額で記載してください。

【前提】

・毎年度(初年度は毎月)ごとの経費と収入の概算を記載した、「10年間の投資回収計画書」を作成しましたのでご参照下さい。

・計画書は別途 Word 資料(数値に関する補足メモ)に詳しい記載があります

⑧ まとめ・アイデアのポイント

※提案の採否は、ご記載いただいたアイデアポイントごとに審査します。

※採用されたアイデアが選定時に含まれる場合のみ、加点が有効となります。

項番	アイデアポイント名	概要
1	まちづくり発信基地としてのユニークなフットサルコート	フットサル競技の利用のみではなく、障がい者スポーツの利用やマーケットや野外イベントの会場としても活用し、「浦和エリアのまちづくり発信基地」としての意味合いを果たす。
2	住民参加 DIY による天然芝スペースの活用	・500-700 m ² の天然芝スペースは地域住民参加によるDIYイベントを企画予定。 ・芝をホームセンター等で購入し、業者はアドバイス程度の関与になるため、初期投資が100-150万軽減できる。 ・住民側も自身が制作に関わった事の「自主性」が芽生えるため、本事業の「潜在的なサポーター」になってもらえる。
3	事業運営を通じた社会課題の改善	2,000 m ² ほどの空間でありながら、事業運営を通じて複数の社会課題をまとめて改善できる可能性が高い。 具体的には、行政コストの大幅な削減、地域住民のコミュニティ構築、スポーツ振興の促進、アクティブシニアや障がい者などの活躍の機会提供、スポーツ選手のセカンドキャリア支援、農家支援、創業支援など。

⑨ その他特記事項

■さいたま市に支払う地代の金額について

・さいたま市担当者様との質疑応答により、原則は「固定資産税評価額の4.2%」が年額地代のベース(以下「年4.2%の地代」と認識しています。(現状では、年4.2%の地代で882万弱となる見込)

・本提案では上記⑥に記載させて頂いた通り、安定して経済的利益を享受できるメリットの他、ビジネスの手法で社会課題改善が可能になる手法を構築できている点が最大の特徴になります。

・売上向上、利益率の高さのみを重視した設計では、さいたま市が前提とする年4.2%の地代を支払い続けられる可能性はゼロではないものの、同時に公益の増進や社会課題を改善する事が著しく困難になります。(収益・利益の増加と公益増進は基本的に一致しにくい性質であるため)

・以上より、本提案ではスポーツを活用したまちづくりの実現や公益増進に寄与する趣旨を重視しつつ、同時に10年以内に初期の銀行融資(2,900万円)の完済を踏まえると、『固定資産税評価額の年1.7%の金額(以下「年1.7%の地代」)』をさいたま市に支払う年間地代として採用させて頂きたいと考えています。(投資回収計画でも年1.7%の地代で計算しております)

・年4.2%の地代から年1.7%の地代に減額させて頂く事に関して、「住民の同意が得られる理由」が必要かと思えます。この点は、本提案の事業実施により得られる経済的利益以外の効果を、様々な形で市民の皆様にご説明させて頂き、納得頂けるよう努めてまいります。

■建物の地盤調査費用などについて

・地盤調査費用は別途負担が生じるが現時点で明確な金額の見積は不可能。

・本件土地の過去数十年の利用状況・周辺環境については、さいたま市中央図書館にある、「1970年代の住宅地図」や、時系列地形図閲覧サイト「今昔マップ on the web(埼玉大学 谷教授が制作)」を通じてリサーチ。結果、さいたま市が保有する前の本件土地の1970年代以降の状況は、農地(畑)であったとの履歴を確認。(工場などの工業的利用の履歴はなし)

・以上より、最終的には不動産専門家の意見も必要だが、工業施設などが存在した形跡はなく、現時点では土壌汚染対策費用は不要と類推される。

⑩ 結果公表用提案概要

※公表を前提とした提案概要を記載してください。（400字程度まで）

※公表を希望しないアイデア・ノウハウ等は記載しないで説明してください。

- ・天然芝の解放感溢れる雰囲気、サッカー(フットサル)と地元食材のフードと音楽などが適度に混ざり合い、そこに地域住民の活気が彩りを加える、さいたま市発の未来空間。
- ・「スポーツを活用したまちづくり空間」を住民の身近な場所に創る事により、さいたま市が掲げる「市民へのスポーツ振興」を公民連携で実現。
- ・2,000㎡弱の空間でありながら、事業運営を通じて複数の社会課題をまとめて改善できる。具体的には、行政コストの大幅な削減、地域住民のコミュニティ構築、スポーツ振興の促進、アクティブシニアや障がい者などの活躍の機会提供、スポーツ選手のセカンドキャリア支援、農家支援、創業支援など。

⑪ 提案者名公表希望

※該当に1つ○をつけてください。

※個人提案者名は公表の対象としません。

- ・希望する
- ・採用時のみ希望する
- ・希望しない