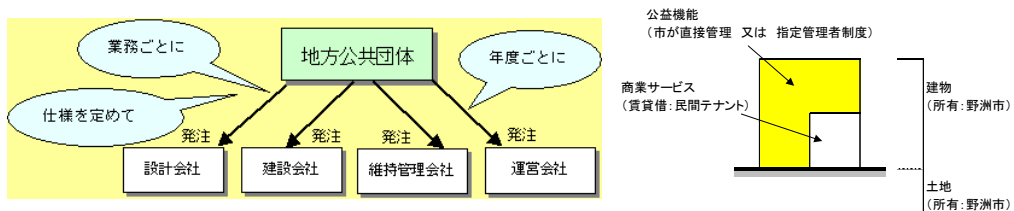


交流 / 商業施設整備における 事業スキームの検討について

○ 想定される事業スキーム

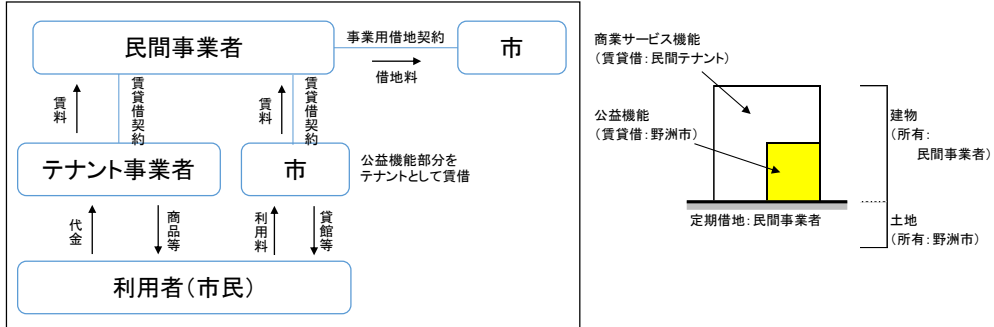
① 自主事業方式

…市が自ら資金調達して、施設整備を行う。
施設の管理運営については、指定管理者制度の活用も考えられるが、
収益事業を行う商業サービス部分については、市が普通財産として民間に貸付ける形が
想定される。



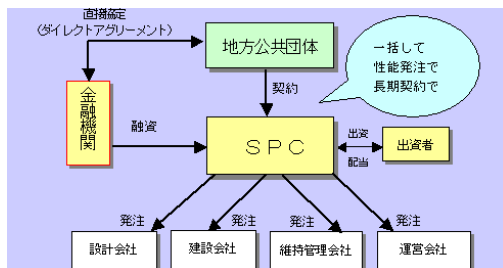
②定期借地権方式(借地借家法第23条)

…10年以上50年未満(他市の事例では、20~30年が多い。)
市から借地を受けた民間事業者が施設の建設・管理運営を行う。
施設内のうち、公共が担う機能については、市が民間事業者から賃借する。



③PFI方式(PFI法)

…プライベート・ファイナンス・イニシアティブ(Private Finance Initiative)
市が発注者として、民間に資金調達及び公共施設の建設・運営を任せる方法。
商業サービス部分の運営については、PFI事業者の提案事業として、
PFI事業者は自らの責任において出店予定者を誘致する形が想定される。



※SPC(Special Purpose Company=特定目的会社)
ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。
PFI事業では、公募提案する共同企業体(コンソーシアム)が、新会社を設立して、
建設・運営・管理にあたることが多い。

○ 事業スキームの比較検討

分類	①自主事業方式	②定期借地権方式	③PFI方式
特徴	・公共事業として、市が建設から管理・運営までを担当	・建設に関する資金調達を民間が担当 ・市の所有敷地に借地権を設定し、計画期間中、民間事業者が建物を所有運営	・建設、管理・運営に関する資金調達は民間が担当
概要	・設計・建設等の各業務について、個別に市が発注する。 ・管理・運営に関しては、業務ごとに委託することも想定される。	・民間事業者が自ら資金調達し、事業企画・設計・建設を行う。 ・市は、敷地を民間に一定期間貸付ける。 ・市は、民間事業者より床を賃貸し、運営する。	・民間事業者が行政に代わって、自ら資金調達し、設計・建設・維持管理運営などの業務を一括して行う。
建設	市	民間	民間
管理・運営	市(一部業務を委託)	民間	民間
建物に関する権利	市	民間 契約終了後、建物解体、更地返還する。	民間もしくは市
土地に関する権利	市	市 (借地権設定) 契約終了後、更地返還する。	市
大まかなスケジュール	・関係機関調整 ・次年度以降、基本計画策定、実施設計、建設工事	・事業可能性調査、要求水準書の作成	・事業可能性調査、要求水準書作成等が必要 ・PFIの実施方針を策定し、透明性、公平性に配慮した早い段階での公表が必要 ・特定事業(PFI事業としての実施事業)の評価と選定
平成30年度	基本設計	要求水準書、募集要項の作成 民間事業者募集	PFI可能性調査 実施方針の策定 特定事業の選定
平成31年度	実施設計	事業者決定・設計	要求水準書、募集要項の作成 民間事業者募集
平成32年度	建設工事	建設工事	事業者決定・設計
平成33年度	施設オープン	施設オープン	建設工事
平成34年度			施設オープン

● 各事業スキームのメリット・デメリット

	①自主事業方式	②定期借地権方式	③PFI方式(BTO)
収益施設の導入	▲公共施設であるため、付帯的に導入可能	○民間施設であるため、導入可能	▲公共施設であるため、付帯的に導入可能
民間ノウハウの発揮	▲分割発注・仕様発注が基本	○一括発注・性能発注	○一括発注・性能発注
事業化スケジュール	▲分割発注が基本であり、その都度選定手続きが求められる。	○一括発注であり、工期の短縮が可能	▲PFI法に基づく手続きが必要
財政支出の平準化	▲施設整備期間中に一般財源による支払いが必要	○施設整備費相当額を家賃として支払うため、平準化が可能	○施設整備費を維持管理期間中に分割で支払うことが可能
施設改変の容易さ	○施設は市の所有であるため、市の意向による施設改変が容易	▲施設は民間の所有であるため、市の意向による施設改変が難しくなる可能性もある。	○施設は市の所有であるため、市の意向による施設改変が容易

サウンディングにより、定期借地権方式での施設整備の可能性を確認



定期借地権方式が優位

○ 想定される諸条件

定期借地権方式において、想定される諸条件は以下のとおり

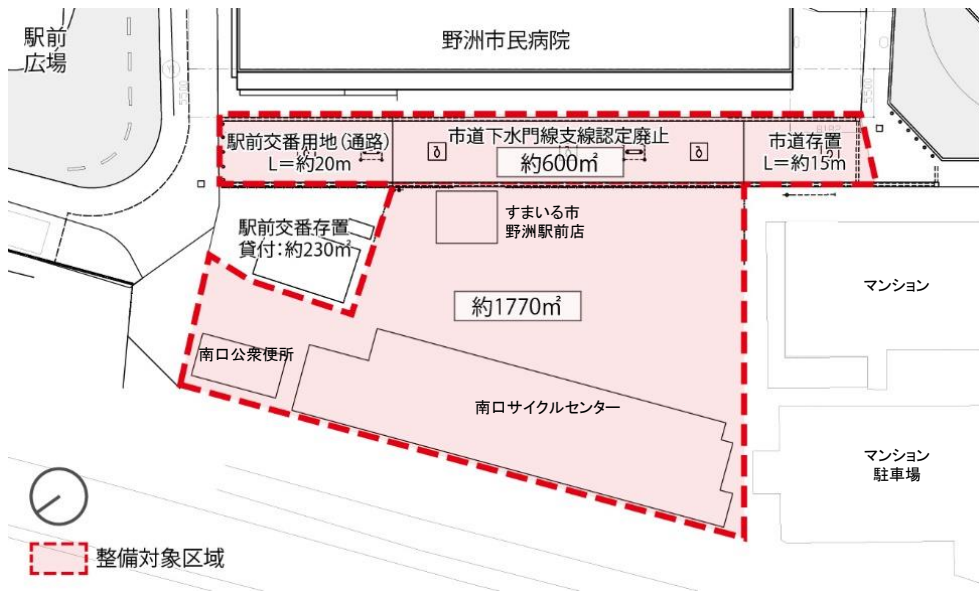
● 市有地の貸付条件

敷地条件	普通財産 事業用敷地約2,370㎡が借地範囲
形態	事業用借地権(借地借家法第23条)
賃貸借期間	30年を基本 市と特定事業者との協議により、賃貸借期間の延長を認めることも想定
賃料	市が決定する基準(募集要項等で提示)以上で募集者が提示

● 公共施設部分の借受条件

形態	施設完成後、市が事業者から賃借
賃貸借期間	概ね30年
賃料	市が決定する基準(募集要項で提示)以下で募集者が提示

● 事業用地の概要



○ 施設の整備概要

●整備事業の目的

- ・ 駅前の立地を活かし、市の玄関口として、周辺住民をはじめとした市民や市内外の公共交通利用者等が集まる場として整備
- ・ 市民病院と連携しながら、従来施設にない新しい機能も加えた官民複合施設を整備
- ・ 駅周辺地区のみならず、市全体のにぎわいの創出を期待

●整備コンセプト

「市民が育ち、まちが育つ、にぎわいづくり空間」

役割

- ①ひとが育つ ～市民が、成長・活動・交流できる環境の提供～
- ②まちが育つ ～駅前の立地を活かした市の魅力向上・発信～
- ③商いが育つ ～にぎわいと活力が生まれるビジネスの促進～

●導入機能

<公共機能>

①図書館機能	市立図書館の分室として、予約した資料の貸し出し、返却を行えるほか、検索端末で図書館資料の検索と予約ができる窓口
②観光案内機能	市内全域の観光等に関する情報発信拠点として、さまざまな情報を提供する窓口
③交流機能	集会、セミナー、研修会、展示会、コンサート等の多様な市民活動に対応する可動式の客席等を備えた多目的フロアや会議室
④駐輪場機能	本施設及び駅等の周辺施設利用者を対象とした約500台程度を収容可能な駐輪施設
⑤公衆便所機能	駅利用者等の利便性向上を目的とした公衆便所

※民間提案の自由度を確保するために、公共機能は必要最小限に留めるものとする。

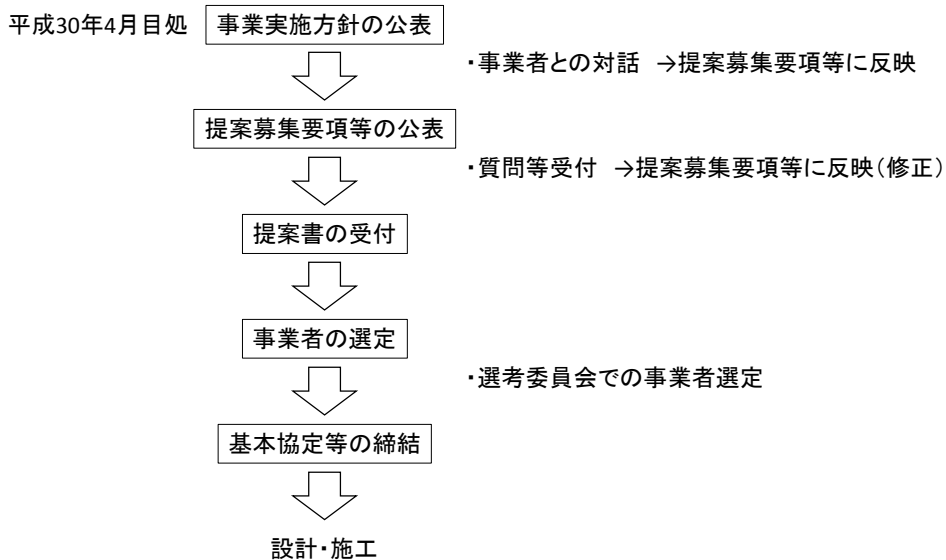
<民間に提案を期待する機能>

①生活利便機能	周辺の商店等との協調や、市民広場等でのイベントなどと連携を図ることによって、にぎわいを創出する飲食店や物品販売施設など。
②健康増進機能	ライフステージに応じた健康づくりを支援するとともに、隣接する市民病院との相乗効果が期待できる健康増進施設や調剤薬局など。
③教育・子育て機能	子どもを産み育てやすい環境や子どもたちの確かな学力や心身の成長を促す環境に資する教育・子育て関連施設など。
④企業支援機能	市内の産業構造の強化が期待できるとともに、働く人々や商談に訪れる人々により地域の活性化が期待される施設。
⑤宿泊機能	ビジネス及び観光等を目的とした来訪者が宿泊できる施設。

※上記①～⑤の全てを導入することを義務付けるものではありません。

○ 想定される手続き等の流れ

事業用定期借地方式において、想定される手続き等の流れは以下のとおり



○ 想定される整備スケジュール

事業用定期借地方式において、想定される整備スケジュールは以下のとおり

	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度
交流/商業施設		募集	→	設計・施工	→	
市民病院		設計	→	工事	→	
市民広場				設計	→	工事
立体駐車場		設計	→	工事	→	