

## 駅前東館跡地の活用について

## 1 これまでの経緯

- 平成26年3月 まちづくり戦略検討会議から「4つの基本機能」を核とした活用案の提案  
 平成26年4月 議員全員協議会においてまちづくり戦略検討会議提案の報告  
 平成26年6月 駅前東館跡地活用検討に係る補正予算議決  
 平成26年8月～ 委託業務による調査検討（前提条件整理、民間事業者意向調査等）

## 2 まちづくり戦略検討会議（4つの基本機能）提案の概要

基本機能	位置づけ	視点
ホテル	市外から交流人口を獲得することにより、まちの活力を維持し、観光・産業振興等を促進するために必要な機能で、市内に不足する機能	① 駅前市中心部でグレードの高いホテルは不足 ② グレードの違いにより、既存宿泊施設への影響を緩和
コンベンション	会議、会合等市内外の人との交流の場として、またパーティーなど宿泊機能の価値を高める施設として、多目的に活用できる機能で、市内に不足する機能	① 400～500人の会合等に対応できる施設、間仕切りで小規模対応可能な多目的ホール ② 公共所有も視野にいれ、企画・運営に力を入れることが必要
図書館	多世代が活用できる施設であり、集客により賑わいを創出する施設、民間の企画・運営力を活用することにより、市外からも集客が期待できる機能	① 公共による賑わい創出が可能な施設 ② 民間による企画・運営により、集客力のある図書館の可能性
広場	定期的なイベント開催、また憩いの場として、多くの人が集まり、複合施設との相乗効果により、賑わいを創出するために必要な機能	① 複合施設と広場を機能的に連携 ② 定期的なイベント開催と集客の実現に向け、民間による企画・運営が重要

### 3 民間事業者意向調査の実施状況

#### (1) 調査概要

目的 駅前東館跡地の活用に対する関心、参画条件、想定する導入機能・施設等について幅広く意見聴取する。

対象 19社（総合建設業者、不動産開発業者、リース業者等）

方法 アンケート及びヒアリング

#### (2) 民間事業者の意見概要

##### ① 駅前東館跡地のポテンシャル

- ・駅前という立地に対し希少性が高いと評価。
- ・交通利便性、生活利便性を活かした生活者向け施設の成立性が高い。
- ・JR三原駅からの人の流れは付加的であり、中心的な交通手段は自家用車。
- ・人口減少・高齢化の進行、市内への大規模商業施設の進出状況、観光等の誘引要素不足の現状等から、商業施設の導入は難しいという意見があった。

##### ② 民間施設のみでの整備の可能性

- ・民間施設のみでの整備できる可能性は低く、実現は困難。
- ・高度利用地区で開発面積が大きく民間施設のみでの成立が難しい。
- ・公共施設の整備及び集客で民間事業を支えることが必要。

##### ③ 導入機能別意見

###### <ホテル>

- ・多機能型ホテル（シティホテル）の進出は困難。
- ・宿泊特化型ホテル（ビジネスホテル）の進出を検討している事業者が存在する。
- ・ホテル建設の場合、他の施設との合築ではなく単独棟の希望が多い。
- ・室数は経営効率の観点から、100～150室を超える規模の希望が多い。

###### <コンベンション>

- ・民間事業者の独立採算で建設・運営する事業スキームは困難。
- ・公共が施設を保有し、指定管理で民間に運営を委託する事業スキームの希望が多い。
- ・市外から集客する会議・会合よりも、市内企業・市民の利用が中心と見込まれ、高い稼働は期待できないとの意見があった。
- ・コンベンションがある場合、主にホテルへの波及効果は期待できるが、ない場合でも開発に大きな影響はないとの意見があった。

###### <図書館>

- ・多世代が利用し安定した集客が見込まれ、併設民間施設への集客で波及効果が高い。
- ・整備する場合は、2,000～4,000㎡規模（中央図書館機能移転）の希望が多い。
- ・カフェ等商業施設の併設など、官民連携により付加価値があり、集客力のある施設整備が必要という意見があった。

###### <広場>

- ・賑わい創出に有効だが、広場だけでは集客できないため、運営面が重要という意見があった。
- ・導入施設により広場面積は増減するため、広場の確保方法、規模は柔軟に考える必要があるとの意見があった。

#### ④ 事業スキーム

- ・公共施設と民間施設を同じ建物内に整備する「合築」、公共施設と民間施設を別の建物として整備する「分棟」のいずれの提案もあった。
- ・形態規制（最低容積率 300%以上）の条件を満たすことや、施設の利用しやすさの面を考慮すると合築が望ましく、建物の権利関係や維持管理を明確にする面を考慮すると分棟が望ましいとの意見があった。
- ・マンション等住宅を導入する場合は土地売却方式、導入しない場合は定期借地権方式を希望する意見があった。
- ・公共施設と民間施設を合築し、公共と民間の区分所有を希望する意見があった。

#### ⑤ 開発の障壁となりそうな要因

- ・最近の建設費の高騰、施工者の人員不足等社会経済環境。
- ・ホテル機能を必須とした場合、参加事業者が限られる。
- ・民間施設の需要だけでは、高度利用地区として指定されている最低容積率(300%以上)を上回る開発が難しい。

### 4 想定される整備手法（4 ページ参照）

※ 開発事業者公募時の競争性を確保するため、1つの整備手法に限定せず、複数の整備手法による提案が可能となる条件設定を検討する。

ただし、市のリスクや負担等の点で許容できない整備手法は排除する。

### 5 方針決定にあたっての今後の論点

#### (1) 導入施設

- |           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| ① ホテル     | 導入を検討するホテルの形態、グレードの高い客室の確保等 |
| ② コンベンション | 稼動見込み、既存施設の代替活用等            |
| ③ 図書館     | 全部移転、一部機能移転等                |
| ④ 広場      | 必要とする面積等                    |

#### (2) 開発条件

- ① 整備にかかる事業スキーム及び財政負担、国庫補助金等の活用
- ② 施設保有方法等に伴う市の将来的な費用負担及びリスク
- ③ 形態規制等の開発条件整理（容積率等）

### 6 今後の予定

- ・業務委託による調査検討を踏まえ、市の方針案<sup>\*1</sup>を作成し議会に説明

※ 導入予定施設、市の費用負担、事業スキームなど

- ・議会の意見を踏まえ、方針の決定

開発実施の方針を決定した場合、速やかに募集書類作成等の公募準備を実施し、募集書類等の完成後、公募を開始（平成 27 年度中を想定）

4 想定される整備手法 (別表)

		分棟		合築					
		【分棟1】定期借地権方式		【分棟2】土地売却方式					
		【分棟1-1】公共所有と民間所有	【分棟1-2】民間所有	【合築1-1】区分所有	【合築1-2】民間所有				
1	整備手法								
2	権利関係	土地 AB 底地 : 市 C 所有 : 市 借地権 : 民間	底地 : 市 借地権 : すべて民間	AB 所有 : 民間 C 所有 : 市	底地 : 市 借地権 : 市/民間 (准共有)	底地 : 市 借地権 : 民間	所有 : 市/民間 (共有)		
3	整備手法の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間のホテル, 生活利便施設 (駐車場), 公共施設をそれぞれ別棟の建物として事業化。</li> <li>民間施設部分の土地は, 借地期間満了後, 市に返還される。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅 (又はホテル) と生活利便施設を一体の建物として事業化。</li> <li>民間施設部分の土地は, 民間に売却。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>民間の生活利便施設, 公共施設を一体の建物として事業化。</li> <li>土地は借地期間満了後, 市に返還される。</li> <li>建物は区分所有の場合 (合築1-1), 民間所有で市が賃貸 (合築1-2) の場合が想定される。</li> <li>ホテルを導入する場合は, 別棟で整備。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>民間のホテル, 生活利便施設, 公共施設を一体の建物として事業化。</li> <li>土地は市・民間の共有で, 建物は区分所有。</li> </ul>	
4	導入可能性	ホテル ○ 宿泊特化型ホテル (ビジネスホテル) は導入可能性がある。	△ ホテル導入の場合は, 住宅棟のホテル棟への変更が想定される。	△ ホテル導入の場合は, 公共施設を含む建物を縮小し, ホテル棟を別棟で整備する方法が想定される。	○ 宿泊特化型ホテル (ビジネスホテル) は導入可能性がある。		○ 導入する場合は, 民間事業者のノウハウを活かしながら, 公共施設 (サービス) として整備する必要がある。		
5	施設形態の特徴	躯体形式・グレード設定 公共施設, 民間施設の各用途の違いに対して, 躯体形式やグレードを柔軟に設定できる。		分棟方式に比べて柔軟性は低い。		修繕・用途変更・建替の容易さ 一方の用途のみの修繕, 改修, 建替等に対する柔軟性がある。		施設の部分的な修繕, 改修, 建替など, 分棟に比べて柔軟性は低い。	
		管理区分の明確さ 用途ごとに開館日・開館時間を設定することが容易。		用途ごとの開館日・開館時間の設定に工夫が必要。		設備の共用化による効率化・コスト削減 合築と比べて電気設備や機械設備を共用化しにくく, コスト削減の効果が期待できない。		電気設備や機械設備の共用化による効率化, 初期投資やランニングコストの削減が見込める。	
		相乗効果・賑わい創出 賑わい創出の効果が合築に比べ限定的。分棟の場合, デッキ等による各建物の連結など, 利用者の利便性向上や賑わい創出を図る必要がある。		公共施設と民間施設の相互利用が期待でき, 利用者の利便性が高く, 賑わいのある施設となる可能性がある。					
6	事業等の特徴	公共財産 (土地) の保全 民間施設部分は, 借地期間満了後, 土地は市に返還される。	公共施設の保有リスク 公共施設は市が保有するため, 通常の施設保有リスクが発生する。	民間施設の用途への関与 土地売却方式と比べて, 土地所有者として民間施設の用途に関し協議する方法がある。	民間施設撤退時の対応 借地借家法上, 更地返還を原則とした契約となるため対応が容易。	公共財産 (土地) の保全 土地の分譲売却により公共財産は減少する。ただし, 権利区分が明確であるため, 将来の建替時の障害はない。	公共施設の保有リスク 公共施設は市が保有するため, 通常の施設保有リスクが発生する。公共施設の不具合が民間施設に影響した場合, 賠償責任が生じる可能性がある。	民間施設の用途への関与 土地売却方式と比べて, 土地所有者として民間施設の用途に関し協議する方法がある。	民間施設撤退時の対応 借地借家法上, 更地返還を原則とした契約となるため対応が容易。ただし, 民間施設撤退時に公共施設を存続させる場合は, 民間所有部分の新たな施設保有者の確保が必要。
		公共施設の保有リスク 公共施設は市が保有するため, 通常の施設保有リスクが発生する。	民間施設撤退時の対応 民間施設を民間保有とすることで施設保有リスクを民間に移転することが可能。	公共財産 (土地) の保全 借地期間満了後, 土地は市に返還される。	公共施設の保有リスク 公共施設を民間保有とすることで施設保有リスクを民間に移転することが可能。	公共財産 (土地) の保全 底地は民間との共有となる。将来の建替時に民間との調整が発生する。	公共施設の保有リスク 公共施設は市が保有するため, 通常の施設保有リスクが発生する。公共施設の不具合が民間施設に影響した場合, 賠償責任が生じる可能性がある。	民間施設撤退時の対応 民間施設の譲渡, 用途変更に関し協議する方法はない。	民間施設撤退時の対応 民間施設撤退時に公共施設を存続させる場合は, 民間所有部分の新たな施設保有者の確保が必要。さらに, 土地の権利がないため, 土地の買戻しなどの対応が必要。