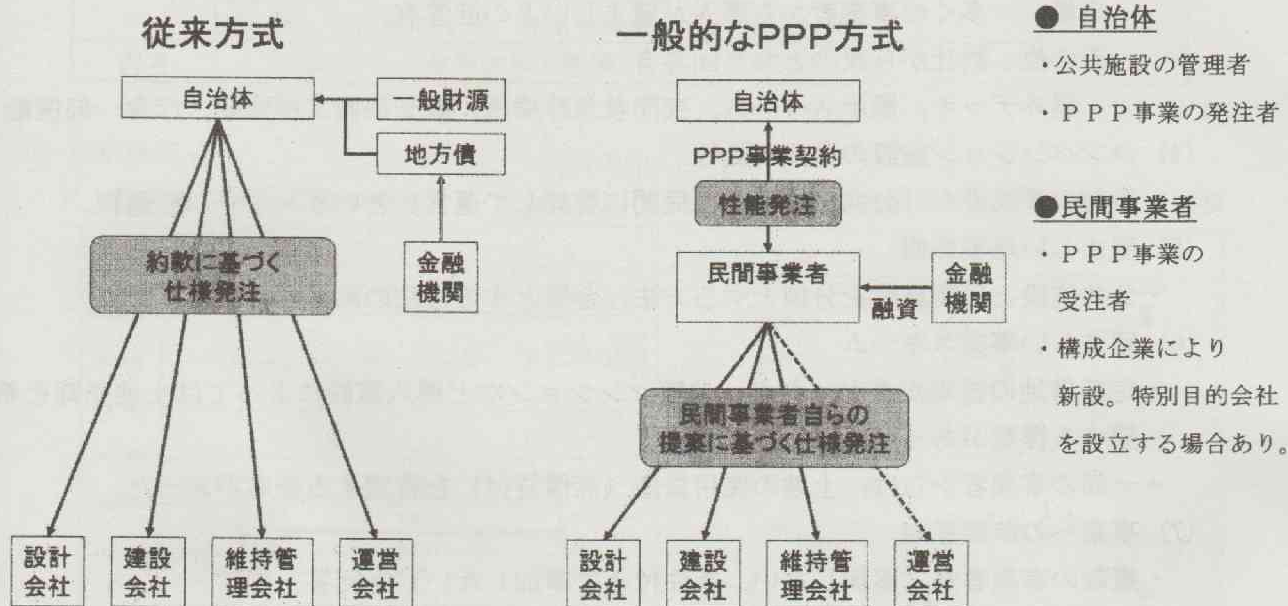


## 駅前東館跡地の活用について

### 1 想定する事業手法

- ・進出する民間施設，広場等の公共施設の仕様などを含め，市は性能発注により民間事業者を募集。
- ・市が示す性能に対し，民間事業者は施設の設計・建設・運営の詳細を検討し，出店者等の確保，資金的な裏付けをもったうえで，事業提案を応募。
- ・市が示す性能を満たす提案の中から民間事業者及び事業提案を決定。
- ・決定した民間事業者が，自らの提案に基づく仕様を基本に設計，建設，運営を実施。



### 2 民間事業者意向調査結果の概要

#### (1) 民間施設のみでの整備の可能性

- ・多数の事業者が困難と回答。
- ・数社は「条件次第」と回答。

設定条件 高度利用地区(最低容積率 300%)の見直し。

市のまちづくりへの貢献等を考慮せず，開発内容を自由提案とする。

地代の設定。安価に

ロードサイド型。平面⑩

#### (2) 導入可能性がある民間施設

##### ① ホテル機能

- ・ビジネスホテルに関し，数社から可能性がある旨の提案あり。

## ②生活利便機能

- ・商業・サービス業（スーパーマーケット、飲食店、カフェ、コンビニ、雑貨店、その他物販・サービス施設など）
- ・規模は、最大で2,000～3,000 m<sup>2</sup>程度
- ・併設の公共施設の有無や内容次第で、店舗構成や施設の規模が変動するとの意見有
- ・周辺居住者、生活者をターゲットとして想定。

## ③その他施設

- ・コミュニティ施設、高齢者支援施設、障害者支援施設、子育て支援施設、医療施設・診療所、福祉施設、幼稚園・保育園
- ・分譲マンション、サービス付高齢者向け住宅
- ・オフィス
- ・駐車場

### (3) 導入を希望する公共施設

- ・図書館 多くの事業者から導入が望ましいとの回答有
- ・広場 多くの事業者から導入が望ましいとの回答有
- ・その他 数社から次のとおり回答有

屋外デッキ、展示スペース、夜間救急診療所、観光振興支援機能、庁舎一部機能

### (4) コンベンション施設の導入可能性

- ・多数の事業者が「公共が整備し、民間に委託して運営」というスキームを選択。

### (5) 望ましい建築形態

- ・公共施設と民間施設を分棟とする方法、合築とする方法の両者の提案あり。

### (6) 望ましい事業スキーム

- ・定期借地の提案が多かったが、分譲マンションなど導入施設によっては土地売却を希望する提案があった。
- ・一部の事業者からは、土地の使用貸借（無償貸付）を希望する提案があった。

### (7) 事業への参画意向

- ・複数の事業者が「参加したい、条件付きで参加したい」と回答。
- ・条件とは、「公共施設導入の有無や内容、地代設定、高度利用地区（最低容積率 300%）の見直し」などの意見があった。

← 三原の元気が感じられる、三原全体を引上げられる

駅前にあればいい 南港

民間の仕切りは難しい

### 3 公共施設について

#### (1) 図書館等について

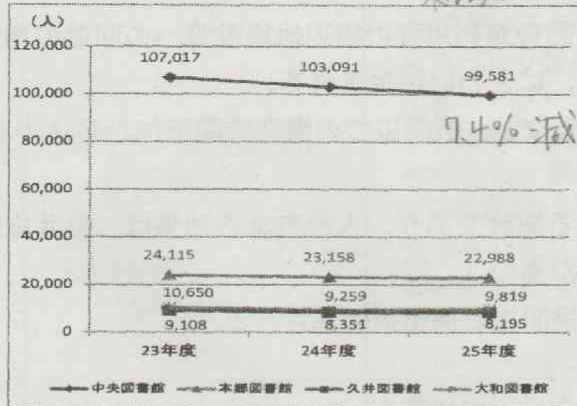
##### ① 現況

###### ・施設概要

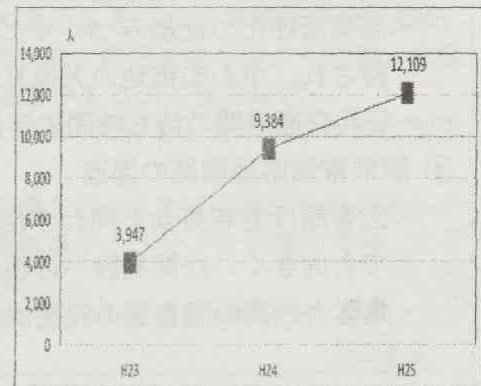
	中央図書館	歴史民俗資料館
所在	円一町二丁目3番3号	円一町二丁目3番2号
開館時間	9:30~19:00 (土日:9:30~18:15)	9:30~17:00
休館日	国民の祝日, 12/28~1/4, 前日及び翌日 が国民の祝日である日	同左
延床面積	1,929.18 m <sup>2</sup>	451 m <sup>2</sup>
竣工年月	S53年12月 ※「えほんのへや」はH19年3月	S51年7月
構造	鉄筋コンクリート造2階建(一部4階)	鉄筋コンクリート造2階建
配置	一般閲覧室327 m <sup>2</sup> , こども室87 m <sup>2</sup> , えほんのへや128 m <sup>2</sup> , 参考資料室135 m <sup>2</sup> , 学習室128 m <sup>2</sup> , 視聴覚室72 m <sup>2</sup> , 会議室36 m <sup>2</sup> , 事務室等116 m <sup>2</sup> , 書庫 526 m <sup>2</sup> , その他374 m <sup>2</sup> 計1,929 m <sup>2</sup>	展示室287 m <sup>2</sup> , 事務室40 m <sup>2</sup> , その他124 m <sup>2</sup> 計451 m <sup>2</sup>
備考	H19年3月耐震改修実施済	

##### ② 利用状況

###### ア 図書館の貸出者数の推移



###### 歴史民俗資料館の利用者数の推移



##### ③ 施設及び設備面の課題

###### ア 中央図書館

- ・開架・閉架両方の収蔵スペースが不足。
- ・書架間の通路が狭いため、資料を探しにくく、車椅子やベビーカー利用者にも支障。
- ・閲覧スペース・学習スペースが不足。
- ・持込パソコンを使用できる学習支援・ビジネス支援スペースの確保ができない。
- ・談話スペースと静寂スペースの区分がない。
- ・新聞用の閲覧スペースが十分に取れない。
- ・レファレンスや複写サービスのスペースが不足。
- ・エレベーターがない。
- ・貴重な歴史資料、江戸時代の古典籍資料等の整理・研究・公開ができていない。
- ・駐車場は34台分を中央公民館、歴史民俗資料館で共用しており不足。

・たす、  
・バリアフリー  
・簡易(提供カーゴ)



## イ 歴史民俗資料館

- ・収蔵庫が狭く、展示が不十分。
- ・特別展示室がなく、常設展示しかできない。
- ・相談・調査・研究スペースがない。

## (2) 駅前東館跡地への図書館整備の効果

### ① 施設及び設備面（新設による効果）

- ・様々なスペースが適所に確保でき、使いやすく、居心地良い図書館整備が可能。
- ・バリアフリー等に配慮し、誰でも使いやすい図書館整備が可能。
- ・自動貸出機、セキュリティゲート等設備の導入が可能。
- ・駐車場の確保が可能。

### ② 利用面（民間運営及び駅前立地による効果）

- ・民間運営により、カフェや小売店舗等利便施設の併設、開館時間延長による相乗効果などにより、既存利用者の来館頻度の増加に加え、新規来館者の増加が見込める。
- ・公共交通機関を利用しやすくなり、高齢者の利用増加が見込める。
- ・通勤通学時間帯の会社員や学生の利用増加が見込める。

### ③ 駅前周辺（中心市街地への波及効果）

- ・街の顔として複合施設を整備することで、駅前東館跡地周辺の景色や雰囲気が変わり、来街が促進されることで、人の流れが生まれる。
- ・商業活性化の仕組みづくりにより、図書館利用者の周辺他施設等への回遊の増加が期待され、中心市街地の人通りが増え、にぎわいが生まれる。
- ・公共交通機関の待ち時間に活用されるなど、駅周辺での滞在時間増加が見込める。

### ④ 駅前東館跡地開発の促進

- ・図書館は老若男女を問わず活用できる施設であり、人が集まる効果は、公共施設の中でも大きく、民間施設への波及効果が高い。
- ・集客力の高い図書館の設置により、民間施設進出が促進される。

(3) 他都市の事例

近年、中心市街地のにぎわい創出等の観点から、図書館を設置する事例が増えている。

特に駅前は、公共交通の起終点として利便性が高いため、様々な世代の地域住民だけではなく、来街者も利用する図書館となるよう、読書空間の充実や、居心地のよい空間づくり、開館時間の延長等も重視されている。

	事例名	特徴
1	<p>武雄市図書館</p> <p>3,800m<sup>2</sup> 2F</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間書店の代官山蔦屋書店を手本とし、カルチュア・コンビニエンス・クラブ(株)が企画設計から出店・運営まで行う図書館</li> <li>・年中無休、「Tカード」の導入、カフェの併設等で、新たな図書館のモデルを確立</li> <li>・来館者数 H23年度 22.5万人⇒H25年度 92.3万人</li> <li>・貸出冊数 H23年度 34.0万冊⇒H25年度 54.5万冊</li> </ul>
2	<p>藤枝市・BiVi 藤枝</p> <p>(藤枝市立駅南図書館)</p> <p>① 470台 1h無料【新設】</p> <p>3,300m<sup>2</sup> 3F</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地活性化基本計画の主要事業として、駅前の官民複合施設内に整備された図書館</li> <li>・民間事業者の提案により、図書館の他にシネマコンプレックス(約2,700m<sup>2</sup>)や商業店舗(約7,000m<sup>2</sup>)の導入が実現</li> <li>・岡出山図書館(近隣図書館) 37万冊⇒26万冊</li> <li>・駅南図書館(新設) - ⇒67万冊</li> </ul> <p>415人</p>
3	<p>武蔵野市・武蔵野プレイス</p> <p>① 280台</p> <p>全体 9,800m<sup>2</sup> 【移設】</p> <p>475-B 2F~2F</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JRの駅から約800mの場所にあった図書館を駅前に移転</li> <li>・まちづくり推進の観点から、市民活動や青少年活動、生涯学習のスペースと図書館が入る公共複合施設</li> <li>・1階にカフェを導入する等、にぎわいをもたらす滞在型図書館として整備</li> <li>・図書館前には公園が整備され、休日には学生や親子連れが食事をしたり、地域団体等がイベントを実施する等、にぎわいのある空間を実現</li> <li>・貸出冊数 33万冊(移転前)⇒89万冊(移転後)</li> </ul> <p>プレイス・サポーター 1608人</p>
4	<p>青森市民図書館</p> <p>① 522台 図書館利用 1h無料</p> <p>7,300m<sup>2</sup> 3F</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・青森駅から徒歩3分の場所に立地</li> <li>・中心市街地再開発による図書館と民間の複合施設「アウガ」の6~9階に設置</li> <li>・中心市街地全体の歩行者通行量は整備前のH12に比べて整備後のH13~H14に大きく増加し、その後は減少傾向にあるが、「アウガ」に近い地点では減少していない(H17までのデータ)。</li> <li>・図書館を含めた複合施設への集客を、中心市街地全体への波及効果の維持に結びつける仕組みが課題。</li> <li>・貸出冊数 H11 31.5万冊⇒H25 78.4万冊</li> </ul> <p>58万7千</p>

(4) 方向性 (論点)

① 公共施設導入による民間開発の促進

- ・民間施設のみでの開発が不可能であれば、現状のままとする。= 公共施設は 集客力あり
- ・公共施設設置による支援により、民間開発を促進する。

・図書館の規模、機能



②公共施設の種類

- ・公共施設は整備しない。
- ・集客力を持つ図書館を整備する。
- ・市外からの誘客につながる公共施設（美術館、博物館などの観光施設）を検討する。

③公募条件パターン

- ・民間施設のみによる開発を条件とする。
- ・公共施設の導入を条件のひとつに設定し、民間施設と併せて運営方法や周辺に波及効果をもたらす手法等を提案させる。

(5) 課題

① 駅前東館跡地周辺への波及効果

- ・周辺商店等と連携することで来街者が回遊し、中心市街地ににぎわいが生まれ、波及効果を及ぼすための仕組みが必要。

② 駐車場

- ・駅前の駐車場となり、無料化は困難なため、仕組みの検討が必要。

③ 中央図書館跡地の活用

- ・中央図書館跡地の活用方法の整理が必要。

4 広場について

(1) 現在の広場活用状況

①現状の面積

芝生スペース 約 2,000 m<sup>2</sup>, 多目的スペース 約 2,000 m<sup>2</sup>,  
 駐車・駐輪スペース 約 1,200 m<sup>2</sup>

②イベント開催状況

年度	開催数 (合計)	開催数 (月平均)	最多開催月 /件数	最小開催月 /件数	週末開催率 (土日のいずれかで開催)
H22年度 (5~翌3月)	58回	5.3回	7月/10件	4・5月/2件	60.4% (48週のうち29週)
H23年度	86回	7.2回	8月/17件	11月/3件	75.0% (52週のうち39週)
H24年度	86回	7.2回	7月/13件	5月/4件	77.4% (53週のうち41週)
H25年度	87回	7.2回	8月/17件	9月/3件	61.5% (52週のうち32週)
計	317回	6.8回			68.7% (205週のうち141週)

③イベント内容

○定期イベント

骨董市&フリーマーケット、軽トラ朝市 など

○その他イベント

三原やっさ祭り  
 三原浮き城まつり  
 三原七夕ゆかた祭り など

緊急雇用対策事業  
 200万円委託

↑ イベント/投資額 / 経済効果  
 不明  
 民間

## (2) 他都市の事例

### ・富山市（グラウンドプラザ） 平成 19 年完成

面積：1,489 m<sup>2</sup>

年間稼働率：H24 休日 95.7%，平日 75.0%

歩行者通行量（日曜日）：H18 5,591 人 ⇒ H23 10,158 人（82%UP）

市の負担金：3,000 万円／年（指定管理料，にぎわい創出事業運営委託料）

特徴：屋根付のため，イベント開催が天候に左右されない。

市が設置し，まちづくり会社が運営（市内の企業，市役所から出向）。

民間イベントがないときは，自主イベントを企画し，高い稼働率を維持。

可動式ステージ，音響設備などイベント開催のための設備が充実。

### ・長岡市（アオーレ長岡） 平成 24 年完成

面積：2,250 m<sup>2</sup>

年間稼働率：H24 休日 96.0%，平日 83.4%

年間利用者数：H24 543,000 人

特徴：市役所，アリーナ，ホールなどの複合施設の中の屋根付広場。

広さ 5,000 m<sup>2</sup>のアリーナとの一体利用も可能。

市民組織による管理・企画・運営を実現。

## (3) 方向性（論点）

### ①整備

- ・広場に必要面積を一定以上確保する。
- ・開発の自由度を上げるため，広場面積は指定しない。

### ②公募条件パターン

- ・規模，配置，設備（ステージや屋根）等を条件とする。
- ・規模等は指定せず，事業者からにぎわいを創出する整備・運営を提案させる。

## (4) 課題

- ・広場を運営する体制，利用者に対する営業活動がないと，にぎわいは生まれない。
- ・広場の規模や配置などを設定した場合，施設部分への影響が大きい。

## 5 コンベンションについて

### (1) コンベンションセンターの目的

- ・展示会や会議，イベント等の誘致と，運営支援により経営される複合施設。
- ・主に市外から誘客するための施設で，市民向けの多目的ホールとは異なる。
- ・営業により各種行事の主催者を獲得することが必要。
- ・顧客獲得のため，質の高い施設・設備を確保することが必要。
- ・通常，気軽に利用するには高い料金となっている。

### (2) 他都市の事例

#### ■岡山コンベンションセンター

イベントホール 595 m<sup>2</sup>，レセプションホール 330 m<sup>2</sup>，展示ホール 256 m<sup>2</sup>，コンベンションホール 745 m<sup>2</sup>

特徴：市外、県外の客をターゲットとし、高い稼働率（70～80％）を維持。

指定管理者である第三セクターには、国際会議などの運営を手がける大手の民間企業も参画し、営業により主催者を獲得。

飲食部門は、安定した稼働がないと、リスクが高いため、周辺のホテル数社と提携し、ケータリングで対応。

#### ■しまなみ交流館

ホール 690 席、ホール 300 m<sup>2</sup>、大会議室 150 m<sup>2</sup>、会議室 70 m<sup>2</sup>×2

特徴：バンケット（宴会）のような飲食はできないが、必要な行事などでは、近隣のホテル等と連携。

#### ■広島県立ふくやま産業交流館

大展示室 4,476 m<sup>2</sup>、小展示室 498 m<sup>2</sup>、研修室 321 m<sup>2</sup>

特徴：中四国最大級の展示スペースを保有し、可動式の間仕切りによって、分割しての利用も可能だが、企業の展示会や大規模な集会であり、住民向けの施設ではない。

### (3) 市内ヒアリング結果

- ・会議自体は市内施設で対応できるため、不便さを感じていないが、バンケット（宴会）機能の充実が必要。
- ・400～500 人規模の大人数のバンケットホールが市内にはない（ただし、大規模なバンケットの開催頻度は低い）。
- ・駅周辺には大人数のバンケットホールを保有する施設が1つしかないため、年末年始、総会時期などには会場が取りにくい状況がある。

### (4) 市内の主な公共施設

#### ・平土間

ポポロホワイエ 350 m<sup>2</sup>

福祉会館大会議室 275 m<sup>2</sup>

ゆめきやりあ 300 m<sup>2</sup>

#### ・ホール

リージョンプラザ文化ホール 405 席

ポポロ 1,209 席

### (5) 方向性（論点）

#### ①整備

- ・駅前東館跡地に新設整備する。
- ・新設整備は行わないが、周辺施設の利活用により対応する。
- ・コンベンション機能については、公共として関与しない。



## ②公募条件パターン

- ・公共によるコンベンション整備を条件のひとつに設定し、運営方法や周辺への波及効果をもたらす手法などを提案させる。
- ・コンベンション施設は駅前東館跡地に整備しない。

## (6) 課題

- ・公設で新設するほどの需要が現状では見込めない。
- ・現存する公共施設の有効活用による機能補完の検討が必要。

## 6 ホテルについて

### (1) ホテル機能のニーズ

#### ①市内企業への調査（7社から回答 H25.11実施）

##### ○宿泊機能が必要（5社）

##### 【主な意見】

- ・ビジネスホテルより上質なホテルが必要
- ・外国人に対応できるホテルが必要
- ・充実した宿泊機能があれば、企業活動、観光も含め、経済効果が大きい など

#### ②三原市中心市街地活性化協議会からの提案書（H25.11）

##### ○東館跡地活用の事業提案

##### ア ホテル宴会場レストラン

- ・迎賓機能としての都市型ホテルに対する強い要望。
- ・現在、宴会場・レストランの数が少なく、多様なニーズへの対応が必要。  
※地元事業者が参加・協力できる形態が望ましく、今後の調整が必要。

##### イ その他

都市広場、多目的ホール、駐車場、まちの情報センター、図書館、マンション、インキュベーションオフィス、駅前託児所 などの提案あり

### (2) 駅周辺の宿泊機能の状況（H25 ホテル事業化可能性調査）

- ・シティホテルは1社のみで、その他はビジネスホテル。
- ・いずれのホテルも古く、20年以上新規参入がないため、利用者の「質」に対する不満が長年解消されていない。
- ・客室規模は小さく、いずれも100室以下の小規模宿泊施設。
- ・稼働率は50～70%で、観光需要がないため週末の稼働率は低迷。
- ・グレード面で市外に流出する利用者は限定的であるが新規ホテルの参入により流出している需要を取り戻し、市内の宿泊市場に活力を与えるきっかけになる可能性がある。

##### ※ シティホテルとは

- ・都市か都市近郊に立地し、宴会場とレストランを備えた総合ホテル
- ・売上に占める宿泊収入が全体の50%未満である場合が多く、婚礼・宴会の収益も多い
- ・ツインルーム主体で20㎡程度の客室を備えている施設が多い
- ・地方都市では、開発・所有・経営を一体的に行うスキームは実現可能性が低く、開発・所有主体と経営主体を別個に確保することが必要

国際ホテル  
エアポートホテル  
グリーンヒルホテル  
極山リゾートホテル

※ ビジネスホテルとは

- ・主に宿泊機能に特化したシングルルーム主体のホテル
- ・シティホテルより宿泊料金が低い
- ・地方都市でも、開発・所有主体及び経営主体を一体的に担う業者が存在する可能性がある

(3) 民間事業者の意見

①シティホテル

- ・整備に市の負担が必要であり、市が床を所有するならば可能性はある。

②ビジネスホテル

- ・民間所有による運営の可能性はある。
- ・他の施設との合築ではなく、単独棟の希望が多い。
- ・シティホテル並みの大きさの部屋の確保が可能な業者も存在する。
- ・ビジネスホテルでも全国的に有名なホテルであれば、新たな誘客の可能性はある。
- ・室数は経営効率の観点から、100～150室を超える規模を希望。

(4) 方向性（論点）

①求めるグレード

- ・ホテルのグレードを重視し、市が負担してでもシティホテルが必要。
- ・一定の質の高さが維持できれば、ビジネスホテルであっても必要（市は所有しない）。
- ・新しいホテルであれば、一定の宿泊ニーズに対応できるため、通常のビジネスホテルであっても必要。

②市の支援

- ・支援はしない。
- ・ホテル開発を支援（手法は要検討）。

③公募条件パターン

- ・ホテルを必須とする。
  - a ホテルに求める条件を設定する
  - b 条件を設定しない
- ・ホテルを必須としないが、提案があれば加点する。
  - a ホテルに期待する条件を設定する
  - b 条件を設定しない
- ・ホテルを必須とせず、民間施設部分のひとつとして、提案全体で判断し、加点しない。

(5) 課題

- ・新設・既設のホテルに対しての支援のあり方について、検討が必要。

7 想定される整備手法について

別紙のとおり（H26.11.25 議員全員協議会資料）

4 想定される整備手法 (別表)

1 整備手法		分棟			合築		
		【分棟1】定期借地権方式		【分棟2】土地売却方式	【合築1】定期借地権方式		【合築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	
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)
	建物	AB 所有 : 民間 C 所有 : 市	所有 : 民間【公共施設部分を市が賃借】	AB 所有 : 民間 C 所有 : 市	所有 : 市/民間 (区分所有)	所有 : 民間【公共施設部分を市が賃借】	所有 : 市/民間 (区分所有)
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), 民間所有で市が賃借 (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 基本機能の導入可能性	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。
	コンベンション・図書館・広場	○ 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。		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。	借地期間満了後, 土地は市に返還される。		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。		民間施設の譲渡, 用途変更に関し協議する方法はない。	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	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。		土地を売却しているため, 市のコントロール下にはない。	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。		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。