

## 駅前東館跡地の活用方針（案）について

### 1 基本的考え方

- ・駅前東館跡地については「人が集まり、にぎわいにつながる場所」として活用を図るため、これまで、民間事業者に対する意向調査等の実施を通じ、民間活力導入による開発を検討してきた。
- ・その結果、①民間施設のみでの開発実現性が低いこと（既存の大型商業施設との競合、観光客誘引力不足、最低容積率の制限等）、②公共施設整備及びそれに伴う集客があれば、民間活力導入の可能性があることを整理した。
- ・これらを踏まえ、公共施設整備及びそれに伴う集客という市の支援を通じ、民間活力による開発を促進し、中心市街地の活性化を図ることをめざす。
- ・導入する公共施設は、集客の観点から図書館及び広場とする。

### 2 事業の目的

- ・駅前東館跡地は、三原市中心市街地活性化基本計画（策定中）（以下「中活計画」という。）において、「おもてなし交流ゾーン」に位置している。
- ・この場所に、民間施設及び公共施設を一体的に整備することで、三原の新しい魅力が感じられ、より便利なサービスを市民に提供し、まちの元気を市内外に発信できる「にぎわい交流拠点」としての活用をめざす。

### 3 想定する事業手法

- ・進出する民間施設とともに、図書館・広場の公共施設の内容等を含め、性能発注により民間事業者を募集（PPP 方式）。
- ・市が示す募集条件（性能）を満たす提案を審査し、民間事業者及び事業内容を決定。
- ・選定された民間事業者は、自らの提案に基づく仕様を基に設計、建設、運営を行う。

### 4 事業の概要

#### (1) 全体的な方針

- ・事業の目的及び中活計画における「中心市街地の整備ビジョン」に則した施設整備及び管理運営の提案を募る。
- ・民間事業者の募集にあたっては、整備する公共・民間施設間の連携等による敷地全体での集客力やその実現性、周辺商店街など中心市街地全体への波及効果という観点から提案を募る。

## (2) 公共施設

### ① 図書館

#### 【方針】

人が集まり、にぎわいにつながる場とするため、現中央図書館を移転し、駅前東館跡地に整備する。

#### 【公募条件】

単に図書館を移転するのではなく、街なかへの集客を向上させ、にぎわいづくりにつながるよう、建設及び管理・運営を民間が行うスキームを基本に、民間事業者の提案を募る。

#### 【想定する規模】

約 3,000 m<sup>2</sup>

#### 【理由】

- ・現中央図書館は築後 36 年が経過し、老朽化やスペースの不足による様々な課題があり、また、バリアフリー化、駐車場不足などの施設面の課題があるとともに、近年、貸出者数も減少傾向にある。
- ・駅前東館跡地への全部移転により、現中央図書館の施設面の課題解決が図られるとともに、民間のノウハウを活かした運営や公共交通機関の集積する駅前への立地により、利便性の向上が図られ、利用者増加が期待できる。
- ・老若男女を問わず利用できる施設であり、集客性の高さを活用し、駅周辺への人の流れを創出することにより、周辺商店街等への波及効果が期待できる。
- ・中心市街地への図書館移転事例では、移転後の利用者数増加が顕著である。
- ・図書館は、通常の本の貸出・閲覧に加え、観光客に対する観光情報の提供や市内企業の情報発信、起業等のビジネス支援など、地域の情報発信拠点として機能を発揮する可能性があり、当該敷地においても、様々な地域振興に寄与することが期待できる。
- ・「図書館の設置及び運営上の望ましい基準（文部科学省）」による本市の中央図書館の望ましい延床面積は約 3,000 m<sup>2</sup>であり、現在の約 2,000 m<sup>2</sup>から 1,000 m<sup>2</sup>を増やし、スペース不足が原因の課題を解消する。

### ② 広場

#### 【方針】

憩いの場、イベント会場等として集客創出に活用するため、広場を整備する。

#### 【公募条件】

- ・広場の規模、機能、配置については仕様を定めず、民間事業者の提案を募る。
- ・人が集まり、にぎわいにつながる場として、管理・運営方法も併せて提案を募る。

#### 【想定する規模】

民間事業者の提案によるものとする。

#### 【理由】

- ・現駅前市民広場では、各種イベントなど一定の利用があり、今後も広場機能を継続

する。

- ・街なかにおける広場活用は、地域のにぎわいづくりにつながる新たな都市機能として注目されており、運営力強化により集客拠点として機能している事例もある。
- ・広場の規模、機能、配置等は、敷地全体の計画を踏まえて決定されるものであり、民間事業者のノウハウを活かすため、市は求める性能のみを提示し、詳細な仕様は定めない。

### ③ コンベンション施設

要望あり、機能補完は今後検討

#### 【方針】

公共施設としては、駅前東館跡地に整備しない。

#### 【理由】

市内企業等への調査結果から、高い稼働率は見込めないため、新設整備しない。

### (3) 民間施設

#### ① ホテル

#### 【方針】

民間事業者による提案施設とし、必須としない。

#### 【理由】

市内の宿泊機能強化は必要であるが、建築費の高騰等によりホテル事業の採算性は厳しく、必須を条件にすると参加する民間事業者が現れない可能性がある。

#### 【今後の整理事項】

募集時におけるホテルの扱い（民間施設として提案を期待する施設とするか、審査時の加点要素とするかなど）は今後さらに整理する。

#### ② その他の民間施設

#### 【方針及び公募条件】

事業の目的、中活計画における「中心市街地の整備ビジョン」に則し、人が集まり、にぎわいにつながるという観点から、各種民間施設の提案を募る。

#### 【想定する規模】

民間事業者の提案によるものとする。

### (4) 附帯施設

#### ① 駐車場

#### 【方針】

公共施設及び民間施設利用者のための駐車場を整備する。

#### 【想定する規模】

民間事業者の提案によるものとする。

#### 【公募条件】

公共施設利用者のための必要台数は、今後整理する。

## ② 駐輪場

### 【方針】

自動二輪車や原動機付自転車の駐輪にも配慮し、公共施設及び民間施設利用者のための駐輪場を整備する。

### 【想定する規模】

民間事業者の提案によるものとする。

## 5 事業方式等

### (1) 事業スキーム

本事業の土地の所有形態は、市所有地に事業用定期借地権を設定し、民間事業者に賃貸する。

公共施設部分の建物の所有形態は、次の2案から事業者の意向をさらに聴取した上で事業条件を決定する。

案1 民間事業者が公共施設及び民間施設、その他施設を設計、建設し、民間施設部分のみを民間事業者が所有し、維持管理及び運営を行う。市は、公共施設部分を民間事業者から買い受け、維持管理及び運営を行う。

案2 民間事業者が公共施設及び民間施設、その他施設を設計、建設、維持管理、運営し、全施設を民間事業者が所有する。市は、公共施設部分を民間事業者から賃借する。

### (2) 事業用敷地

- ①所在 三原市城町一丁目 610 番
- ②面積 5,970.24 m<sup>2</sup> (約 1,806 坪)
- ③条件 事業用定期借地権 (借地借家法第 23 条)
- ④賃貸借期間 20 年以上
- ⑤容積率 300%以上 600%以下

※ 容積率の最低限度については、これまでの民間事業者へのヒアリング等の調査結果から整理が必要。

## 6 財源

公共施設部分の建物の所有形態に応じ、国の交付金制度の活用に向け取り組む。

①都市再構築戦略事業 (立地適正化計画策定が前提) *案1に適用 (アール)*  
交付率 補助対象事業費の 1/2

②暮らし・にぎわい再生事業 (中活計画認定が前提)

交付率 補助対象事業費の 1/3 *案2に適用*

## 7 施設整備費等の試算結果

「①市単独で図書館及び広場を整備した場合」と「PPP事業で実施した場合（表中の②・③）」について、VFM（PPP事業の検討時に一般的に用いられる評価指標）、「施設整備に関連する費用」の2種類の試算結果をもとに比較を行った。

### <前提条件及び留意事項>

- ・試算時の整備等単価は現在の公共施設を含む複合施設整備の平均的な値を参考としており、建築費の高騰、整備面積や仕様等により、試算額は変動する。
- ・事業実施が確定した後、交付金の活用に関する国・県との正式な協議、最終的な事業条件決定に向けた民間事業者との協議を行うため、試算額は変動する。

### (1) VFM\*の比較

区 分	①市単独で図書館及び広場を整備した場合	②合築で整備した複合施設の公共施設部分を市が買い取る場合	③合築で整備した複合施設の公共施設部分を市が賃借する場合
VFM	—	3.1%	▲3.9%

※VFM (Value for Money) とは

- ・「支払に対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方のこと。従来の公共事業方式と比べて、PPP方式で実施する場合に総事業費（ライフサイクルコスト）がどれだけ削減できるかを示す割合。（総事業費を現在価値換算した値による比較）

・計算式

$$VFM(\%) = \frac{\text{従来の公共事業方式のライフサイクルコスト} - \text{PPP方式のライフサイクルコスト}}{\text{従来の公共事業のライフサイクルコスト}} \times 100$$

### <説明>

- ・今回の試算結果では、②の場合はプラス（削減効果あり）、③の場合はマイナス（削減効果なし）である。
- ・VFMは財政的な効果の指標であり、事業実施にあたっては、事業の必要性、発現する効果、将来の市のリスクなど、定性的な評価を高く評価し、仮にマイナスであっても総合的な判断から事業を実施する事例もある。

V/mad27k  
valueの評価も重要

(2) 公共施設部分に係る施設整備に関連する費用の比較

区 分	①市単独で図書館、 広場、外構を整備 した場合	②合築で整備した複合施設 の公共施設部分を 市が買い取る場合	③合築で整備した複合施設 の公共施設部分を 市が賃借する場合
施設整備に 関連する費用 (A)	約 17 億円	約 14 億円	約 17 億円
交付金 (B)	約 8 億円 (都市再構築戦略事業)	約 6 億円 (都市再構築戦略事業)	約 4.5 億円 (暮らし・にぎわい再生事業)
施設整備に 関連する費用の 市負担額 (A-B)	約 9 億円	約 8 億円	約 12.5 億円 (分割払い) 金利・諸経費が必要

※  
参考金額

<説明>

①と②の比較

- ・施設整備に関連する費用 (A) は、性能発注等に基づく民間ノウハウの活用により約 2 割軽減を見込み、②の方が低くなることを想定。
- ・交付金(B)は、①・②ともに都市再構築戦略事業交付金の活用を見込み、交付率は同率であるが、②よりも①の施設整備費が高いため、②の交付金額が約 2 億円低くなっている。
- ・以上から、施設整備に関連する費用の市負担額 (A-B) は、②の方が低くなる。

①と③の比較

- ・施設整備に関連する費用 (A) は、③の場合でも性能発注等に基づく民間ノウハウの活用により約 2 割軽減が見込めるが、分割払いで金利・諸経費等が発生するため、結果的に①とほぼ同額となることを想定。
- ・交付金(B)は、①の場合の都市再構築戦略事業交付金、③の場合の暮らし・にぎわい再生事業交付金の交付対象施設等の相違による交付率の違いにより、③の交付金額が約 3.5 億円低くなっている。
- ・以上から、施設整備に関連する費用の市負担額 (A-B) は、③の方が高くなる。