

## 駅前東館跡地活用事業 事業者決定に係る市長コメント

駅前東館跡地活用につきましては、中心市街地の衰退が進む中、市の重点課題と位置づけ、市長就任以来、約4年間にわたり、市議会、市民を始め、様々な団体などからご意見等頂きながら、検討してまいりました。

本年7月31日にこの検討結果をもとに、駅前東館跡地活用事業の公募を開始したところ、11月10日の締め切りまでの間に、民間事業者2グループから応募頂いたところ  
です。

その後、学識経験者等で構成する提案審査会におきまして、内容の審査をしてまいりました結果、「鹿島建設グループ」を優先交渉権者として決定しましたので報告いたします。

審査会の審査におきましては、ホテル施設やスーパー、カフェ、駐車場などの民間施設と図書館・広場の公共施設の間を、東西南北に抜ける「通り」で結ぶことで、にぎわいづくりにつなげる提案や、参加企業が行う具体的な観光振興策などの提案、周辺の商店街等を含め中心市街地活性化に取り組むエリアマネジメント協議会設置提案、そして将来にわたる事業の継続性など、様々な点が高く評価されたものと理解しております。

私といたしましても提案内容は、経済界などから指摘を受けておりました「宿泊機能」の課題や、西館からのスーパー撤退後の、周辺や佐木島住民等の利便性確保の課題、中心市街地における駐車場確保の課題などに対応できるものと考えており、併せて都市景観やにぎわいづくりの観点からも優れており、本市の将来にとって、価値ある事業であるとともに、本市の顔といえる場所に相応しい提案であると考えております。

今後は、決定した提案内容の実現に向け市議会と連携しつつ取り組むとともに、市民に対しましても丁寧な説明を行いながら進めてまいります。今後とも、本事業実現に向け、ご理解とご協力を頂きますよう、お願いいたします。

本事業は駅前東館跡地に今回提案のあった施設を作ることが目的ではなく、提案された施設や取組を運用し活かすことで、将来にわたる活性化の実現をめざすものであります。

今、そのスタートの位置につけたものと考え、今後の取組を着実に進めてまいります。

平成 29 年 12 月 26 日 駅前東館跡地活用調査特別委員会資料  
総務企画部 経営企画課（駅前市有地活用担当室）

### 三原市駅前東館跡地活用事業に係る優先交渉権者の決定について

#### 1 経過

平成 29 年 7 月 31 日付けで公募型プロポーザル方式により募集を行った「三原市駅前東館跡地活用事業」について、2 グループから応募があり、学識経験者等で構成する提案審査会において提案内容の審査を行い、最優秀提案を選定した。

その審査結果を踏まえ、次のとおり優先交渉権者を決定した。

#### 2 優先交渉権者グループ

(1) 代表企業 鹿島建設株式会社 中国支店（建設）

(2) 構成企業 株式会社日本設計（設計）

ルートインジャパン株式会社（特定事業者：ホテル棟所有運営）

株式会社クラフトコーポレーション（特定事業者：商業・駐車場棟所有運営）

#### 3 優先交渉権者の提案概要

項目	公共施設		民間施設		
	図書館棟	広場	ホテル棟	商業・駐車場棟	
				商業部分	駐車場部分
階数等	3 階建	—	10 階建	1 階部分	5 階 6 層
建築面積等	1,066 m <sup>2</sup>	671 m <sup>2</sup>	585 m <sup>2</sup>	1,435 m <sup>2</sup>	
延床面積	3,090 m <sup>2</sup>	—	4,929 m <sup>2</sup>	752 m <sup>2</sup>	6,002 m <sup>2</sup>
駐車場台数	—	—	—	274 台 ※1	
その他	<b>【1階】</b> おもてなしの空間 <b>【2階】</b> 学びの空間 <b>【3階】</b> カンファレンスフロア		<b>【施設構成】</b> ①客室数 207 室 ②レストラン	<b>【テナント】</b> ①スーパー（カフェ含む） ②保育所 ③サテライトスタジオ	<b>【利用料金】</b> ①100 円/30 分 ②1 日最大 1,000 円

※1 図書館利用者用 50 台分を含む。図書館利用者は 2 時間無料。

#### 4 事業費（市の負担額）

- (1) 公共施設整備費：16億7千万円（税込）
- (2) 駐車場賃料：700万円/年（税込） ※図書館利用者用50台分として

#### 5 事業期間及び地代

- (1) 期間：30年間
- (2) 地代単価：233円/㎡・月
- (3) 貸付面積：3,778.47㎡
- (4) 30年間総額：約3億1千700万円（市の収入額）

#### 6 今後のスケジュール（予定）

- ・平成30年1月中旬 基本協定の締結・審査講評の公表
- ・平成30年2月中旬 事業契約等の締結
- ・平成30年2月下旬 設計・施工一括契約に係る議案提出
- ・平成30年4月 設計着手
- ・平成31年4月 工事着手
- ・平成32年7月 供用開始

【イメージ図】



※イメージ図は提案資料として提出されたものであり、実際の建築物とは異なる場合があります。

【施設構成】

	建物	施設	機能・役割	
公共施設	図書館棟	図書館	新たな利用者呼び込む魅力ある図書館	
		広場	様々なイベントによりにぎわいや交流を創出する広場	
民間施設・ 駐車施設	商業・ 駐車場棟	生活便利施設	カフェ	人が集まり、出会い、交流できるオープンカフェ風のカフェスペース
			スーパー	駅前立地を活かした中食需要に対応した都市型スーパー
		教育・子育て関連施設	保育所	多様なライフスタイルに合わせた利用が可能な都市型保育所
		情報発信施設	サテライトスタジオ	地域に密着した情報を発信するコミュニティメディア
	駐車施設	駐車場	中心市街地のアクセス性を高める集約駐車場	
	ホテル棟	宿泊施設	レストラン	地元の食材を使用した朝食バイキングを提供するレストラン
			ホテル	ビジネス・観光客をもてなす三原の顔となる宿泊施設

【事業対象地配置図】



1 募集の概要

- (1) 事業名称 : 三原市駅前東館跡地活用事業
- (2) 所在 : 広島県三原市城町一丁目 610 番
- (3) 敷地面積 : 5,970.24 m<sup>2</sup>
- (4) 建ぺい率・容積率 : 80%・150%以上 600%以下 (高度利用地区)
- (5) 募集方式 : 公募型プロポーザル方式
- (6) 敷地条件 : 事業用定期借地方式 (20 年以上 30 年以下)
- (7) 公共施設の引渡し : 平成 32 年 6 月末日まで
- (8) 費用負担 : 公共施設建設費 16 億 7,000 万円以下 (税込)  
: 駐車場賃料 700 万円/年以下 (税込) ※図書館利用者用 50 台分
- (9) 土地の貸付 : 地代単価 233 円/m<sup>2</sup>・月以上
- (10) 図書館面積 : 3,000 m<sup>2</sup>以上
- (11) 広場面積 : 500 m<sup>2</sup>以上

2 三原市駅前東館跡地活用事業提案審査会の審査経過

日時	項目	備考
平成 29 年 7 月 26 日 (水)	提案審査会 (第 1 回)	審査基準の審議
平成 29 年 7 月 31 日 (月)	公募型プロポーザル公示	
平成 29 年 11 月 10 日 (金)	提案書提出期限	2 グループから提出
平成 29 年 11 月 30 日 (木)	提案審査会 (第 2 回)	提案内容及び審査方法等の確認
平成 29 年 12 月 21 日 (木)	提案審査会 (第 3 回)	最優秀提案の選定

駅前東館跡地活用事業のこれまでの経緯・経過

年月日	内 容
H25. 9. 18	<p>■平成 25 年度第 1 回三原市まちづくり戦略検討会議開催</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域活性化部会において駅前東館跡地の活用について検討</li> </ul>
H26. 3. 26	<p>■まちづくり戦略検討会議からの報告</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全体会議 3 回，地域活性化部会 4 回開催</li> <li>・駅前東館跡地にホテル，コンベンション，図書館，広場の 4 つの「基本的機能」と商業，駐車場等の「その他機能」の導入を提案</li> </ul>
H26. 4. 18	<p>◎議員全員協議会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくり戦略検討会議結果の報告</li> <li>・民間開発の実現に向けた調査等を実施することを説明</li> </ul>
H26. 6. 23	<p>◎補正予算議決（870 万円）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前東館跡地活用事業検討支援業務委託</li> <li>・民間事業者へのヒアリングや事業スキーム等調査し，活用方針を検討</li> </ul>
H26. 11. 25	<p>◎議員全員協議会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・検討状況の報告（ヒアリング等の結果，民間事業者の参画可能性あり）</li> <li>・年度中に市の方針を示すことを説明</li> </ul>
H26. 12. 19	<p>◎市議会に「駅前東館跡地活用調査特別委員会」設置</p>
H27. 3. 30	<p>◎第 5 回特別委員会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前東館跡地の活用方針(案)を説明 <ul style="list-style-type: none"> <li>① PPP 事業として民間事業者による開発提案を公募する</li> <li>② 公共施設として中央図書館の駅前への移転及び広場を設置，コンベンション機能の公共整備は困難</li> <li>③ 民間施設としてホテル機能は必須としない</li> </ul> </li> <li>・方針(案)について特別委員会でさらに審議を進める</li> </ul>
H27. 7. 3	<p>◎補正予算議決（2,500 万円）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前東館跡地活用事業アドバイザー業務委託（委託期間は平成 28 年度までの 2 年間）</li> <li>・事業スキーム検討，実施方針等の整理，事業者選定，契約書作成検討などの支援業務</li> </ul>
H27. 11. 27	<p>■中心市街地活性化基本計画の認定（H27. 12～H33. 3）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「おもてなし交流ゾーン」での整備ビジョンに駅前東館跡地活用事業を位置づけ</li> </ul>
H28. 8. 29	<p>◎第 14 回特別委員会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者募集にあたって公表する実施方針(案)を了とする</li> </ul>
H28. 12. 6	<p>◎本会議での特別委員会からの中間報告</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・実施方針(案)を了とする</li> </ul>
H29. 3. 15	<p>◎第 18 回特別委員会</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・図書館，広場の公共施設整備にあたって，市が求める性能を示す要求水準書(案)を了とする</li> </ul>

H29. 3. 29	<b>■実施方針等の公表</b> ・事業者公募に向け，事業内容等を事前に公開
H29. 5. 15	<b>◎議員全員協議会</b> ・市長，市議選後，再度事業の進捗状況を説明
H29. 6. 19	<b>◎補正予算議決(債務負担行為 限度額：16.7億円)</b> ・公募開始作業の前段として，公共施設整備に要する費用
H29. 7. 3	<b>◎第2回特別委員会(議会改選後，新たな特別委員会を6月に設置)</b> ・事業者募集にあたって最終的な条件等を示す募集要項(案)を説明し，継続審議となる
H29. 7. 21	<b>◎第4回特別委員会</b> ・募集要項(案)を了とする
H29. 7. 31	<b>■募集要項等の公表</b> ・正式な募集開始
H29. 11. 10	<b>■提案の受付締切</b> ・2グループから提案書の提出
H29. 12. 21	<b>■提案審査会</b> ・最優秀提案として鹿島建設グループを選定