

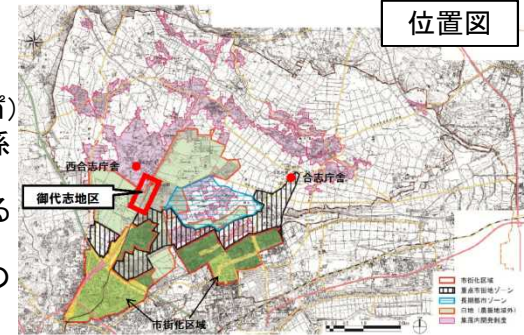
調査目的・これまでの経緯

合志市では、『自立して「稼げる市」、安心して暮らせる「健康都市こうし」』の実現に向けた「都市中核拠点」の形成のため、熊本電気鉄道御代志(みよし)駅周辺において、市庁舎等の移転・集約化整備を図るにあたり、賑わいをもたらす商業施設等の導入、公的不動産の維持管理に係る将来負担軽減の観点から、庁舎と民間施設を一体化した複合建築物の整備を構想し、官民連携手法の導入を検討することとした。

平成20年3月 合志市総合計画及び都市計画マスタープランを策定  
 平成24年3月 重点区域土地利用計画を策定(都市中核拠点を位置付)  
 平成26年度 都市再興のためのPRE活用調査を実施

施設の概要

合志市庁舎・民間施設複合建築物  
 敷地面積:約2.0ha(今後検討)  
 建築面積:約2万㎡(内庁舎約7千㎡)  
 公共施設:庁舎、図書館等文教関係  
 民間施設:書店、カフェ、郵便局等  
 特徴:現在、市街化調整区域であるが、土地区画整理事業を実施し、交通結節点機能を含む、利便性の高い市民生活の拠点とする予定



調査結果

1. 都市中核拠点における庁舎民間施設複合建築物の事業構想検討

庁舎7千㎡、図書館等3施設の統合3.5千㎡と、別途行った商圈分析により、立地可能性があるとされた1万㎡程度の商業施設の複合施設を想定。

2. 官民連携事業手法の整理、検討

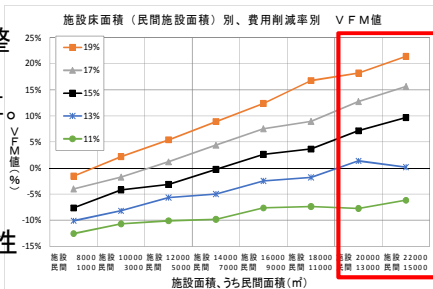
右表より、財政支出を長期平準化できる、PFI-BOT方式及び民設民営に庁舎が賃貸で入居する方式を選定した。

3. 上記手法の可能性・効果検証

上記手法について、VFMの試算等を行った。

[PFI-BTOの場合]

- PSCとして庁舎7千㎡の整備を固定して、建築規模、及び費用削減率別に試算。
- 費用削減率15%の場合、民間施設約7千㎡でVFMが生じ、13~15千㎡でVFMが約10%と、事業成立性が高くなると試算された。



[民間施設に賃貸入居する場合]

- 市は賃借料を支払う必要があるが、維持管理経費を削減でき、一方、市へは地代及び建築物の固定資産税が入る。試算の結果、市が支払う賃借料は、地代と建築物固定資産税相当額及び維持管理費軽減分で、概ね30~40年間は相殺できる。

文教コミュニティ施設(図書館)は、民間による運営を想定。



スキーム	メリット・デメリット▲
1) DB方式+包括委託(公設公営) 起債・補助金 → 合志市 一括発注 → 設計 建設 包括管理委託 個別発注 ゼネコン等<ノウハウ>	○設計・建設に民間のノウハウが発揮され、コスト削減や工期短縮が図れる。 ▲初期建設投資が短期に集中。 △起債や補助金の利用に制約が少ないが、行政が調達を行う。
2) PFI-BTO方式 起債・補助金 → 合志市 金融機関等 → SPC 一括発注 → 設計 建設 包括管理委託 個別発注 → 指定管理またはSPCに別発注	○割賦延べ払いにより、財政支出を長期平準化できる。 ○BOTに比べ起債や補助金の利用に制約が少ない。 ○所有権移転後は変更等が可能。 ▲民間ノウハウは建設時が主。 ▲維持管理の負担がかかる。 ▲施設保有リスクが伴う。
3) PFI-BOT方式 起債・補助金 → 合志市 金融機関等 → 一括発注 SPC 地代、固定資産税 個別発注 → 設計 建設 包括管理委託	○割賦延べ払いにより、財政支出を長期平準化できる。 ○民間のノウハウが発揮される。 ○施設保有リスクが期間中ない。 ○期間満了時に所有権が戻る。 △地代、固定資産税が入る。 ▲BOTに比べ起債や補助金の利用に制約がある。
4) 賃貸で入居(民設民営) 金融機関等 → 合志市 賃借料 → 地代、固定資産税 個別発注 → デベロッパー 発注または直営 一括発注 → 設計 建設 包括管理委託	○賃料の支払いにより、初期投資負担がなく、財政支出を長期平準化できる。 ○施設保有リスクがない。 ○維持管理コストがかからない。 △地代、固定資産税が入るが、税は減価に伴い減少する。 ▲賃料の値上げ等の可能性あり。 ▲施設の変更等を行いにくい。

今後の展望

○今後の予定 (以下は確定情報ではない。)

- 平成27年度 民間事業者意向聴取、市街化区域編入
- 平成28年度 民間事業者選定、土地区画整理事業計画、立地適正化計画、民間事業計画策定
- 平成29年度 土地区画整理事業着手、複合建築物官民連携事業着手
- 平成31年度 施設完成、庁舎移転

○事業化にあたっての課題

- フィージビリティスタディ、スキーム確定
- 市庁内及び市民他関係者間合意形成
- 意欲と能力のある民間事業者の選定
- 鉄道会社等関係機関との調整・協議
- 賑わいをもたらす商業施設等の誘致

合意形成については、公的不動産の将来維持管理に係る危機意識の醸成を図り、必要性を共通認識化するよう取り組む。民間事業者の選定に関しては、既に開始している意向把握を踏まえ、事業化に向けた対話により計画を具体化する。