

【H28:先-6】JR向日町駅東口開設にかかる官民連携事業調査 (実施主体:京都府向日市)

向日市基礎情報(H29.1.1時点)
 ・人口:54.6千人(DID人口:54.1千人)(H22)
 ・可住地面積:5.25 km²(H24)

【事業分野:駅周辺まちづくり】【対象施設:駅前広場、自由通路、橋上駅舎、区画整理】【事業手法:PFI事業(サービス購入割賦払変動型)】【キーワード:都市計画提案制度、地区計画、TIF(Tax Increment Financing)、開発利益還元、民間資金調達】

事業発案に至った経緯・目的

- ①本市が抱えている課題
 - ・JR向日町駅は開設当初から東口がなく、JR東海道線以東に居住する住民にとって不便な状況
 - ・駅東側に隣接する農地は、後継者問題等により耕作放棄地対策が必要とされている状況
 - ・多額の事業費に対する市の財政負担の課題により当該事業の早期実現が困難
- ②上位計画との関連性
 - ・本市の最上位計画である「ふるさと向日市創生計画」に「JR向日町駅東口地域の整備」及び「土地利用の転換による事業所の誘致事業の推進」を位置づけ
- ③当該事業の発案
 - ・平成27年度の新市長就任により、公約及び市最上位計画「ふるさと向日市創生計画」に位置付け
- ④目的
 - ・JR向日町駅の東口開設及び未利用の鉄道用地や周辺の低未利用地を活用した新たな産業拠点エリアの形成を、市と鉄道事業者だけでなく、民間事業者を加えた官民連携により推進していくための事業手法等の検討を行う

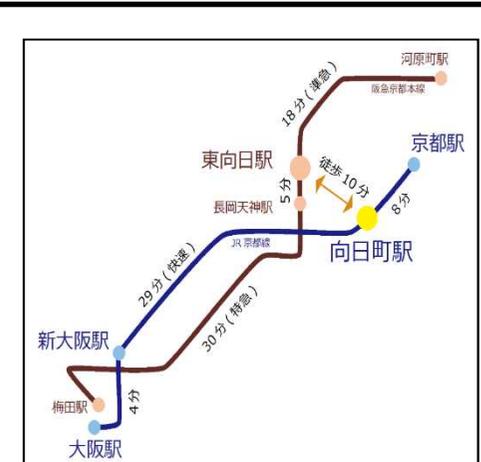


図1. 主要駅までのアクセス

調査対象施設(対象地)の概要

- ・JR向日町駅の東西ではその土地利用や地価に大きな差が生じている
 - ・駅東側は、京都市との市境が近いことから東口の開設が実現してこなかったが、社会経済状況の変化により、現在はホーム東側の鉄道用地が未利用地となっている
 - ・駅東側には工業系と住居系の用途に挟まれた市街化調整区域が広がる
 - ・農地地権者の多くは農業経営や後継者の課題を抱えている
- <対象となる公共事業>
- ①東口駅前広場、②西口駅前広場、③東西自由通路、④JR向日町駅橋上駅舎、⑤新産業拠点エリア内都市計画道路

表1. 向日町駅東西の土地価格

地区	路線価	評価額
駅西側	190 千円/㎡	238 千円/㎡
駅東側	74 千円/㎡	93 千円/㎡

表2. 対象地の現況

現況	JR向日町駅東側調査区域	森本東部地区(新産業拠点エリア)
用途地域	工業地域	なし(市街化調整区域)
建ぺい率	60%	60%
容積率	200%	200%
面積	約 8,600 m ²	約 122,500 m ²
土地利用の概況	鉄道未利用地等	現状農地であるが土地利用転換の検討が進められている



図2. 計画位置図

【H28:先-6】JR向日町駅東口開設にかかる官民連携事業調査 (実施主体:京都府向日市)

調査の流れ

現状把握・整理

- ・検討経緯
- ・調査区域
- ・JR向日町駅周辺の現状と課題
- ・新産業拠点エリアの現状と課題

基本構想案の検討

- ・JR向日町駅関連施設整備に関する土地利用構想案
- ・新産業拠点エリア整備に関する土地利用構想案

事業手法の検討

- ・JR向日町駅関連施設整備事業案
- ・新産業拠点エリア整備事業案
- ・官民連携事業
- ・民間意向調査

今後の進め方

【ロードマップ】

平成29年度以降

- ・関係者による継続的検討(基本計画等の検討)
- ・都市計画等関連計画及び地元との調整など

【想定される課題】

- ・民間へのインセンティブとなる容積率緩和などの手法検討が必要である

調査内容

1. 課題

- ・鉄道による東西地域分断
- ・都市拠点にふさわしい機能の誘導
- ・公共事業費の削減
- ・農地の土地利用転換

2. 基本構想案および事業手法の検討

- ・モデルケースを設定し、想定される費用やその削減方法を検討した

3. 民間意向調査

①実施目的

- ・実現性のある事業スキームの構築を図るための基礎資料を得る

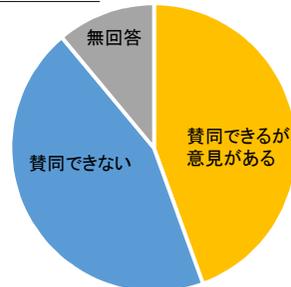
②実施内容

- ・調査対象:民間事業者11社
- ・聞き取り内容:当該事業に対する課題や参入意向、民間企業から公共事業にご協力頂く際の諸条件等

③調査結果

- ・当事業に対する民間各社の関心度は高い
- ・資金調達の手法については一定の理解を得ることが出来た

将来的な増収増額を民間事業者が事前に資金調達することについて



事業化検討

1. 検討した事業手法等

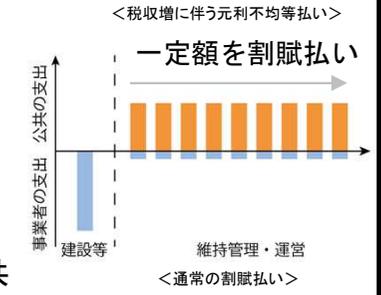
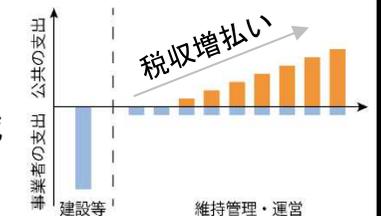
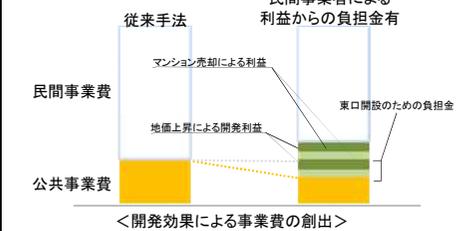
- ・JR向日町駅関連施設整備⇒市街地再開発事業
- ・新産業拠点エリア整備⇒土地区画整理事業(組合施行)
- ・開発効果による事業費の創出
地価上昇や容積率の変更によって民間事業者が得る利益の一部を、東口開設のための負担金とする
- ・TIF(Tax Increment Financing)制度の応用
将来の財産税の増収額を償還財源として、先行投資し、必要な資金を調達するアメリカの考え方を活用する

2. その他(制約となる法令等の整理、リスク分担の考え方)

- ・TIF制度を応用した民間による資金調達⇒PFI事業とすることで適用可
- ・増収に伴う元利不均等払いの際、仮に計画よりも下回る場合、償還期間を延長する必要がある

3. 検討結果、結論

- ・開発効果及びTIFの考え方により実質の公共負担額がゼロ
- ・ポテンシャルの高い開発事業への適用とPPP/PFIの推進に寄与
- ・PFI事業とした場合、通常の割賦払いに比べ、増収に伴う元利不均等払いとする方が公共負担削減率は2.1%改善



- ・民間事業者による利益からの負担金を踏まえると、従来手法の公共事業費と比べて公共負担削減率は47.8%となる