

# 箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等 再整備運営事業について

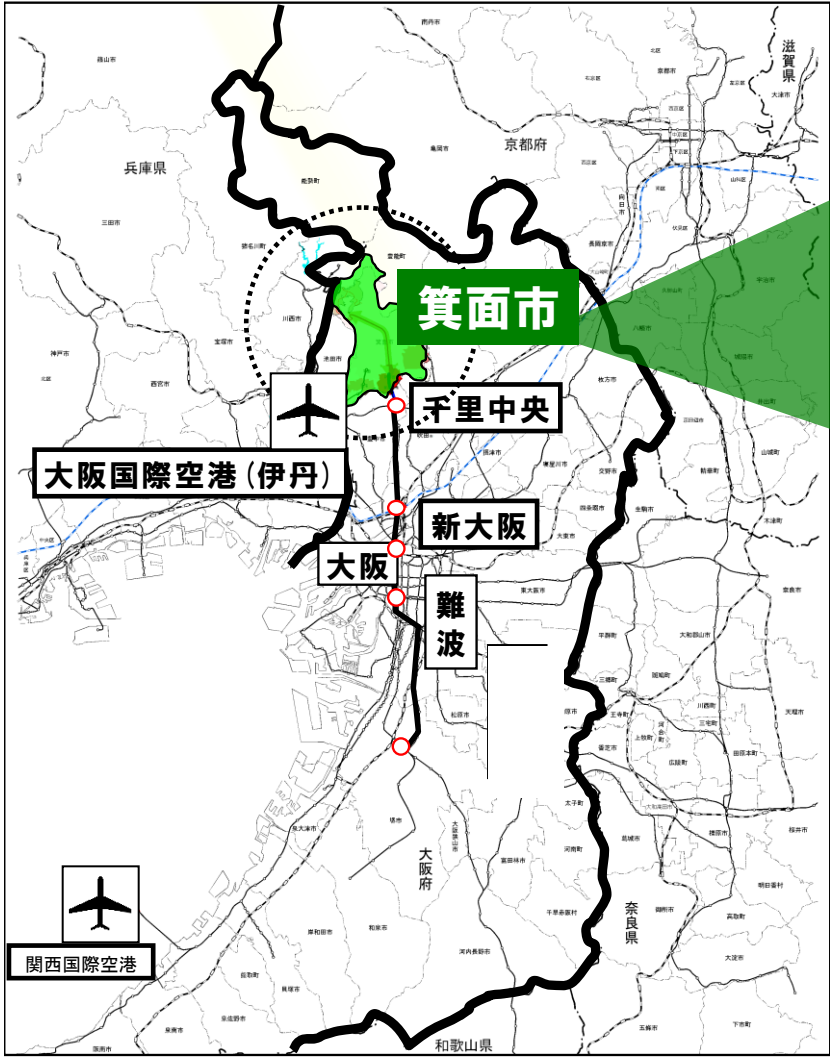
平成27年1月30日  
大阪府箕面市

# 目次

1. 箕面市の概要
2. 箕面駅周辺の状況
3. 箕面駅周辺施設の現状と課題
4. 駐車場駐輪場の整備検討
5. 事業手法の検討
6. PFI事業の実施

# 1. 箕面市の概要 (1)

## 箕面市の位置



# 1. 箕面市の概要 (2)



箕面大瀧

日本の滝百選の一つ (大阪府内唯一)



## 箕面市の概況

|    |                       |
|----|-----------------------|
| 人口 | 約13万人                 |
| 面積 | 約47.84km <sup>2</sup> |

# 2. 箕面駅周辺の状況（1）

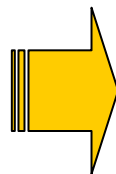


## 2. 箕面駅周辺の状況（2）

- ◆昭和55年に箕面の玄関口として、市街地再開発、駅前広場、駐車場、駐輪場等を整備
- ◆約35年が経過し、中心市街地の衰退が進む。  
⇒ 中心市街地活性化計画（平成16年度）に基づき、箕面駅周辺整備計画作成（平成18年度）  
（計画内容） 駅前広場の整備、第一駐車場の改修、自転車駐車場の建て替え、  
アーケード・街路等の整備 等
- ◆駅前広場等の再整備完了（平成23年度）し、再整備が未了なのは、駐車場、駐輪場のみ

箕面駅前広場

整備前



整備後

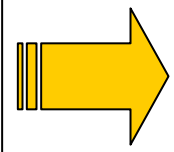
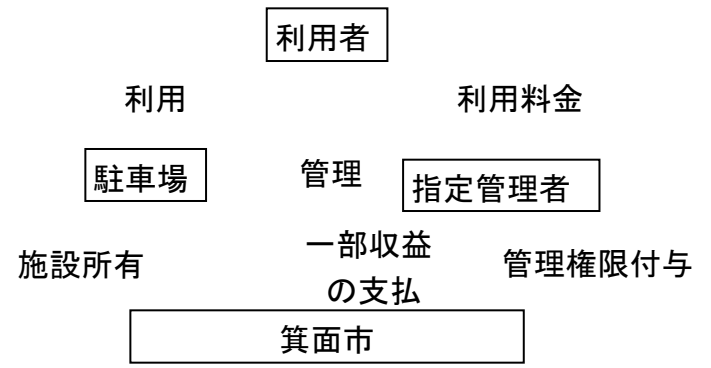


# 3. 駐車場・駐輪場の現状と課題（1）

## 箕面駅前第一駐車場

### 現 状

- ◆昭和55年建築  
（敷地約3,000㎡、延床約5,700㎡）
- ◆収容  
（普通車265台・バス5台・バイク15台）
- ◆利用状況
  - ・年間約20万台
  - ・観光期は観光駐車場としても利用
- ◆収支（指定管理者制度を導入）
  - ・市への納付金（年間約3,800万円）



### 課 題

- ◆施設改善
  - ・バリアフリー化が必要
  - ・耐震補強が必要
  - ・山裾景観保全地区のため美装化が必要
  - ・回遊性の向上が必要
- ◆リニューアル工事だけでは効率的・効果的な施設改善はできない

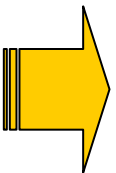


# 3. 駐車場・駐輪場の現状と課題 (2)

## 箕面自転車駐車場

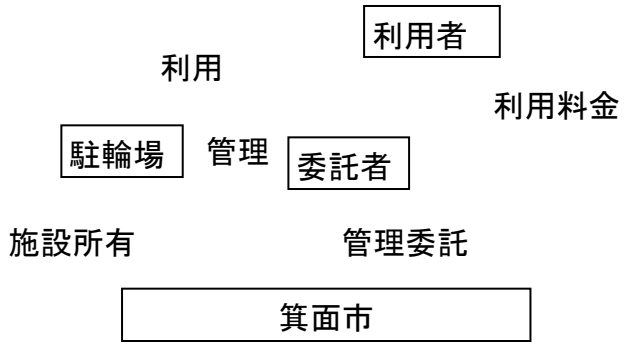
### 現 状

- ◆昭和55年建築  
(敷地約500㎡、延床約1,100㎡)
- ◆収容(自転車709台、ミニバイク75台)
- ◆利用状況
  - ・年間約14万台
  - ・利用者は年々増加傾向
- ◆収支(業務委託で運営)
  - ・収入と支出(委託料)で±0



### 課 題

- ◆施設改善
  - ・不便な(敷地L型、3階建て)ため改善が必要
  - ・老朽化のため抜本的な改善が必要
  - ・山裾景観保全地区のため美装化が必要
- ◆リニューアル工事や単独施設としての改築だけでは抜本的な改善ができない。





## (1)再整備の検討

### まちづくりの課題

- ◆ 駐車場・駐輪場の再整備
- ◆ 周辺商業施設との連携
- ◆ 周辺景観と調和した駐車場・駐輪場の美装化

### 回遊性の課題

- ◆ 商業施設の連続性の確保
- ◆ 利用者による回遊性の創出

### 再整備の検討

- ① 駐車場・駐輪場の利便性向上  
個別リニューアルでは、課題解決はできない。  
⇒ 個別、一体的建て替えの検討
- ② 更なる回遊性の確保  
周辺との調和や商業施設の連続性を分断している。  
⇒ 新たな施設の導入の検討
- ③ 市の財政負担の軽減  
⇒ 事業手法の検討(従来型、PFI、定期借地の比較検討)

### 再整備上の課題

- ◆ 駐車場のバリアフリー化及び耐震化対策
- ◆ 駐輪場の利便性向上策

### 財政面での課題

- ◆ 市の財政負担の縮減

# 4. 駐車場・駐輪場の再整備の検討(2)

## (2)個別、一体的建て替えの検討

|          | 改修案   | 一部改築案   | 一体建替案   |
|----------|---|---|---|
| 整備内容     | ・駐輪場建て替え＋駐車場改修＋EV増築   | 駐輪場と駐車場の一部の一体的建て替え＋既存駐車場部分改修(耐震改修必要)  | 駐輪場と駐車場の一体的な建て替え  |
| 建設費      | 397.5~545.5百万円  | 740.2百万円  | 1007.6~1249.9百万円  |
| 市負担      | 164~273百万円  | 370百万円  | 0~531百万円  |
| 課題・メリット等 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐輪場を同一敷地で建て替えるため、利便性を考慮した整形かつ2層に集約できない。</li> <li>・最少限の安全対策は図られるが、バリアフリー化など安全面、利便性に課題あり。</li> <li>・改修により短期的な利便性は向上するが、建築躯体そのものの老朽化や耐用年数の課題あり。</li> <li>・駐車・駐輪台数の増加は図れない。</li> <li>・事業規模が小さく改修工事であり、PFI方式になじまない。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐輪場を新たに建て替えることにより、整形かつ2層に集約できる。</li> <li>・一部駐車場機能の改善により安全性や利便性が向上するが、既存駐車場部分で、バリアフリー化など安全面、利便性に課題あり。</li> <li>・既存駐車場部分で、改修により短期的な利便性は向上するが、建築躯体そのものの老朽化や耐用年数の課題あり。</li> <li>・駐輪台数の増加は可能だが、駐車台数の増加は図れない。</li> <li>・施設建設費事業規模が小さく、PFI方式になじまない。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐輪場を新たに建て替えることにより、整形かつ2層に集約できる。</li> <li>・安全性や利便性の抜本的解決が可能となり、駐車・駐輪場機能として利用ニーズに対応した整備が実現。</li> <li>・駐車・駐輪台数の増加が図れる。</li> <li>・相応の事業規模があり、PFI導入可能性あり、PFIの場合、市負担額の圧縮が可能。</li> </ul> |
| 評価       | △   | ×   | ○   |

# 4. 駐車場・駐輪場の整備検討(3)

## (3)新たな施設の導入検討

|                    | 一 体 建 替 案  |  |
|--------------------|--|--|
|                    | 住 宅 合 築  | 商 業 施 設 合 築  |
| 整備内容               | 土地の有効利用をめざし、別の都市機能の導入を図る。  |  |
| 建設費                | 2167.1百万円  | 1239百万円  |
| 市負担                | 0~約581百万円  | 0~約508百万円  |
| 回遊性<br>・賑わいの<br>創出 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅併設のため、公共駐車台数は微減し、大きな回遊性創出は期待できない。</li> <li>・居住者によるにぎわい創出は期待できる。</li> <li>・施設規模が商業施設と比較して、やや大きく多くの投資が必要となる。</li> <li>・分譲の場合、所有権等の課題の検討が必要。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設利用者の新たな回遊性創出が可能。(但し、導入する業種形態に大きく左右される。)</li> <li>・導入する商業施設によっては、にぎわい創出の面で最も大きな貢献が期待できる。</li> <li>・周辺への波及効果、まちづくりへの貢献性は最も高い。</li> </ul> |
| 評価                 | ○  | ◎  |

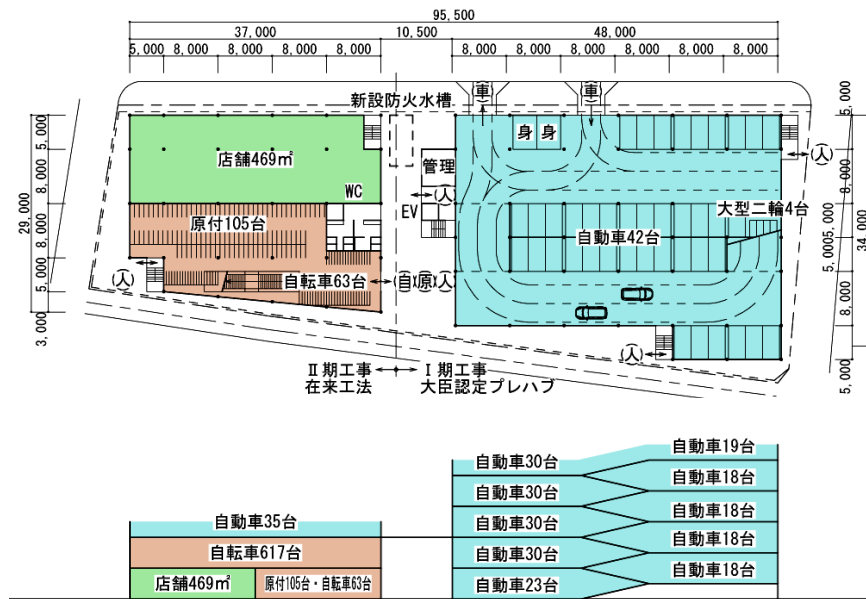
# 5. 事業手法の検討(1)

## ①モデルプランによる事業手法の検討

### ◆モデルプラン

- ・整備内容: 駐車場・駐輪場一体建て替え (商業施設合築)
- ・建物諸元: 4階建て、建築面積(2,795㎡)、延床面積(8,370㎡)
- ・駐車場 : 普通車270台、大型2輪4台
- ・駐輪場 : 自転車680台、原付105台
- ・商業施設: 469㎡
- ・建設コスト: 約991百万円(既存駐車場・駐輪場の解体含む。)

### モデルプラン



### ◆事業手法

#### (A) 従来型事業

- ・市が整備
- ・市が施設を所有
- ・市が運営

市有地

#### (B) PFI事業

- ・PFI事業者が整備
- ・竣工後に市が施設を所有
- ・PFI事業者(指定管理者)が運営

市有地

#### (C) 定期借地事業

- ・民間が市から土地を賃借して整備
- ・民間が施設を所有
- ・民間が運営

市有地

# 5. 事業手法の検討(2)

## ②事業収支の検討結

| 果              | (A)従来型事業                                  | (B)PFI事業  | (C)定期借地事業     |
|----------------|---|---|---------------|
| 事業の期間          | 20年間                                      |   |               |
| 市の財政支出の内容<br>① | 建築費用、設計監理費用、指定管理費等。大規模修繕は含まない。            | 割賦料、起債償還費、指定管理費、SPC管理費用、PFI事務費等。大規模修繕は含まない。           | なし。           |
| 市の財政収入の内容<br>② | 交付金、利用料収入、賃料                              | 交付金、利用料収入、賃料  | 地代            |
| 建設関連費用の想定      | 基本的な整備構想に基づき、建設費を想定。                      | 市が直接実施する場合に比べて一定割合(10%)の縮減が実現するものとする。                 |               |
| 維持管理費用想定       | モデルプラン、民間事業者からの参考見積に基づき算定。                | 市が直接実施する場合に比べて一定割合(10%)の縮減が実現するものとする。                 |               |
| 資金調達条件         | 事業費の44%の交付金を見込む。事業費の32.4%を起債。残額は、一般財源で調達。 | 事業費の44%の交付金を見込む。事業費の32.4%を起債。20%を民間資金で調達。残額は、一般財源で調達。 | 民間がすべての資金を調達。 |
| 市の事業収支(②-①)    | 399,354千円                                 | 447,571千円   | 177,760千円     |

↓  
結果

事業収支上は、(B)PFI事業が最も有利。

## ③事業手法の絞り込み

### ◆事業収支の検討結果

- 事業収支上は、(B)PFI事業が最も有利

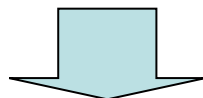
### ◆民間事業者ヒアリングの結果

- 建設事業者6社、デベロッパー4社、駐車場運営会社3社にヒアリング  
(結果)

⇒事業への参画意欲を確認

⇒定期借地事業もしくはPFI事業が取り組みやすいとの意見が多い。

⇒店舗の事業性については、立地に優れていることから、一定の事業性がある。



本事業はPFI事業で実施

# 6. PFI事業の実施(1)

## (1)PFI事業経過

| 時期       | 内容  |
|----------|---|
| 平成24年9月  | 実施方針の公表(PFI法第5条)<br>・事業期間23年間、BTO方式、BOT方式の両面で検討<br>実施方針の意見募集:受付数(220件、15事業者)  |
| 平成24年12月 | 特定事業の選定(PFI法第6条)<br>・事業者からの意見を受けて、事業期間等の見直しを行い、PFI事業として実施することを決定<br>・事業手法については、複合施設⇒BTO方式、第二駐車場⇒RO方式<br>・事業期間は23年間⇒13年間に変更(建設期間3年間+維持管理運営期間10年間)<br>債務負担行為の設定 |
| 平成25年3月  | 入札公告:現地説明会(50名、25社)   |
| 平成25年4月  | 条例の制定<br>再質問の受付(106件、8社)  |
| 平成25年6月  | 提案書受付(3グループ)  |
| 平成25年8月  | 落札者決定・公表  |
| 平成25年9月  | 基本協定締結、停止条件付き契約の締結  |
| 平成25年12月 | 指定管理者の指定、PFI契約の締結   |

# 6. PFI事業の実施(2)

## (2)事業概要

### ①対象施設

#### ■複合施設

(第一駐車場、駐輪場、地域活性化施設)

- ・設計+撤去+建設+維持管理運営

#### ■第二駐車場

- ・設計+大規模修繕+維持管理運営

### ②事業方式

■複合施設⇒PFI事業(BTO方式)

■箕面駅前第二駐車場⇒PFI事業(RO方式)

■施設の維持管理運営は、

地方自治法第244条の2に基づく、指定管理者制度及び利用料金制度を導入、選定事業者を指定管理者として指定する

### ③事業期間

■平成25年度～平成37年度(13年間)

- ・建設期間3年+維持管理運営10年間





# 6. PFI事業の実施(3)

## (3)提案内容

### ①事業費(整備費)

■約12億円

| 国      | 市(年度払) | SPC(市割賦払) |
|--------|--------|-----------|
| 3.87億円 | 3.17億円 | 4.96億円    |

### ②事業者からの提案

- 飲食店舗(喫茶レストラン)の設置
- 周辺道路等の美装化
- 魅力づくり・タウンマネジメント(商店街との共同イベント、近隣ビルの空室テナントリーシング)
- レンタサイクル事業

### ③審査会の意見

- 駐輪場に関しては、可能な限り1階に配置すること
- 施設のボリュームを低減する工夫を行うこと
- 壁面緑化にこだわらず、東西南北の各面にふさわしい壁面計画を検討すること



## 6. PFI事業の実施(4)

### (4)現在の課題

- ①審査会の意見を受けて提案時から計画内容を見直したことに伴う事業費の増減
- ②建設費高騰による事業費の増加

### (5)今後のスケジュール

| 時期                   | 複合施設(BTO方式) | 第二駐車場(RO方式) |
|----------------------|-------------|-------------|
| 平成25年10月～<br>平成27年3月 | 設計          |             |
| 平成27年4月～<br>平成28年3月  | 工事          | 維持管理運営開始    |
| 平成28年4月              | 維持管理運営開始    | 大規模改修       |
| 平成29年4月～             | 維持管理運営      | 維持管理運営      |
| 平成38年3月              | 事業期間終了      |             |