

【H28:先-10】再開発ビル及び周辺エリアの一体的な再整備事業調査 (実施主体:奈良県桜井市)

桜井市基礎情報(H29.2.28時点)
 ・人口:約59千人(DID人口:約23千人)
 ・可住地面積:39.58km²

【事業分野:駅前周辺施設】【対象施設:再開発ビルの一部、駅前広場、ペDESTリアンデッキ、駐輪駐車場、公有地】【事業手法:DB、DBO、PFI、コンセッション、定期借地】【キーワード:一体的整備、エリアマネジメント、賑わい創出、都市再生推進法人】

事業発案に至った経緯・目的

桜井市内では民間事業者同士が連携し、まちづくり会社を設立するなど、まちづくりの機運が高まりつつありある。また、桜井市では駅前の賑わいが衰退している状況を踏まえ、近鉄及びJR桜井駅前周辺のまちづくりにおいて、奈良県と連携協定を締結し、まちづくり基本構想を策定するなどの取り組みを進めている。両者のまちづくりに関する動向をうまく連携し、相乗効果を生み出すため、まちづくり検討会を設立し、衰退しているエルト桜井の利活用に向けた検討を行う。

H3	・エルト桜井 OPEN
H6	・1階及び2階テナント撤退
H10	・2階の一部を市が買収
H11	・現施設機能設置
H26	・桜井駅南口エリア(周辺)のまちづくり検討会
H27	・公的資源活用検討部会 開催 ・1階テナント 撤退 ・2020桜井駅南口エリア将来ビジョン作成
H28	・都市再生整備計画 作成 ・桜井駅周辺地区まちづくり基本構想 策定 ・エルト桜井利活用事業手法等検討委員会 発足

表. これまでの背景

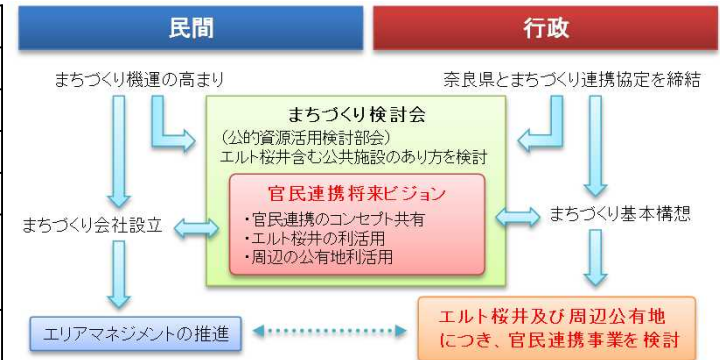


図. 官民の事業発案の経緯

調査対象施設(対象地)の概要

施設名称	まほろばセンター (エルト桜井内2階)	桜井駅北口 市営駐輪・駐車場	桜井駅南口 市営駐輪・駐車場	桜井駅北口 市有地
敷地面積	5,307.91 m ² (エルト桜井全体)	5,142.68 m ²	1,601.3 m ²	1,267.82 m ²
延床面積	3,162.27 m ² (EV・便所等は除く)	5,142.68 m ²	1,601.30 m ²	-
建築年	平成3年 (築25年)	平成8年 (築20年)	平成6年 (築22年)	-
用途	商業地域			

地図: エルト桜井(上:正面 下:2階)の位置を示す。近鉄桜井駅、市営駐輪場(左:駅北駐車場 右:駅南駐車場)、近鉄大塚線、近鉄桜井駅、市役所、至安堂、至和歌山、至大塚、至和歌山、至桜井駅前広場、エルト桜井、都市再生整備計画区域、都市再生特選区に基づく都市再生整備計画区域、市営駐輪場の概観(左:旧銀行 右:旧青果店)、利用空き家(左:旧銀行 右:旧青果店)の概観。

図. 事業対象地及び各既存施設の概要

◆ 現状の整理

- ・桜井駅の1日の乗降客数は近鉄・JRと合わせて約21,000人。
- ・桜井駅の2km圏内の人口は増加。エルト桜井の南側の人口は微増。
- ・桜井駅の2km圏内の0~4歳の人口は市の約7割、50~74歳の人口は約8割

◆ まほろばセンター利活用機能の抽出

- ・公共が担うべき施設を整理すると、「子育て支援施設」、「放課後まなび遊び支援施設」、「生涯学習支援施設」、「健康増進施設」、「集会所」、「観光情報施設」の7つに整理される。

◆ 施設機能イメージ

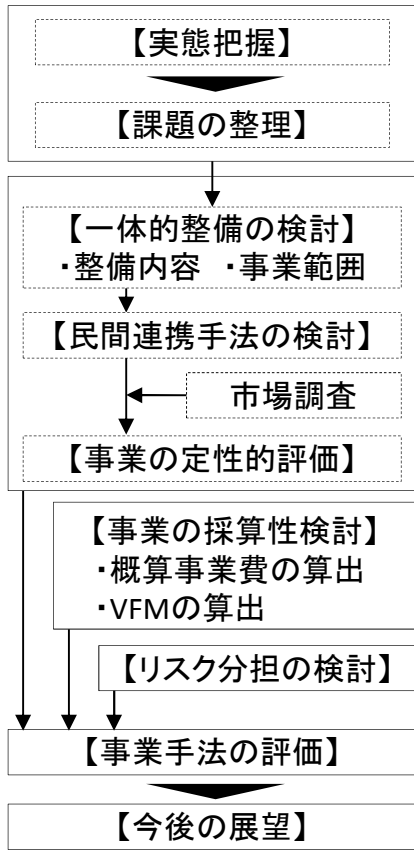
- ・子育て支援施設では「子どもの遊び場」
- ・放課後まなび遊び支援施設、生涯学習支援施設、集会所では「体験学習」「多目的スタジオ」
- ・健康増進施設では「健康相談」「多様な健康測定」



図. 利活用後の整備イメージ

【H28:先-10】再開発ビル及び周辺エリアの一体的な再整備 事業調査 (実施主体:奈良県桜井市)

調査の流れ



調査内容

【市場調査の実施】

1. 実施目的
検討した整備内容及び整備範囲、想定される官民連携手法に対して、民間事業者としての意向を把握する。
2. 主な調査内容
 - ①従来方式と官民連携手法を比較した場合の事業効率及びコスト削減
 - ②事業内容を踏まえた参画意向
 - ③民間事業者の立場での事業の懸念事項・課題点
 - ④エリアマネジメントを含めた事業の実施についての懸念事項等
3. 調査結果
 - ①事業規模(事業費)が小さいこと、リニューアル事業によるリスクを懸念
 - ②施設運営者と都市再生推進法人が連携することで、施設とその周辺の賑わいを創出することができる可能性はある
 - ③SPC組成費や運営費など、PFI事業独自の費用によるコストアップを懸念

事業化検討

1. 定性評価

- ①まほろばセンター利活用
- ②ペDESTリアンデッキ及び駅前広場整備事業

DB方式	DBO方式	PFI事業 (BTO方式)
一時的な財政負担が大きい	一時的な財政負担が大きい	財政負担を平準化することができる
都市再生推進法人との連携に対する民間提案がもらえない	都市再生推進法人との連携に対する民間提案がもらえる	都市再生推進法人との連携に対する民間提案がもらえる
-	SPCを組成する必要がある	SPCを組成する必要がある

③北口及び南口市営駐輪駐車場運営と市有地活用事業

指定管理制度	コンセッション制度
既存の駐輪駐車場を活用できるが、売上を上げても民間事業者にとって一定の収益しか生まれない	事業者の運営努力がそのまま民間収益につながることから、民間ノウハウを活用しやすい

2. 定量評価(VFM)

	①	②	③
DBO	5.1%	1.6%	コンセッション 112.4%
PFI	3.4%	-2.0%	
総合評価	VFMはであるが、市の現状から官民連携手法での実施が難しく、事業規模が小さいため、事業化は難しいため、従来方式	最もVFMがでることや施設とまちづくり活動を考慮した民間提案をもらえることからDBO方式	大規模改修費が市の負担ではなく、民間の負担になるため、定量評価は高い民間事業者が黒字経営を行うために、精査が必要

今後の進め方

【事業スケジュール(仮)】

	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
まほろばセンター利活用	実施設計	施工	リニューアルオープン	
ペDESTリアンデッキ及び駅前広場	関係各所との連携	事業者募集	設計・施工	共用開始
市営駐輪駐車場及び市有地活用	事業実施に向けた調査・検討	事業者募集	設計・施工(市誘致)共用開始(駐輪駐車場)	共用開始(市有地)

【想定される課題・今後の展望】

- ①まほろばセンター利活用
 - ・スケジュールと1階テナントとの調整、運営を考慮した施設設計
- ②ペDESTリアンデッキ及び駅前広場整備事業
 - ・関係各所との調整、身の丈にあった必要規模の考慮
- ③北口及び南口市営駐輪駐車場運営と市有地活用事業
 - ・事業化へ向けた検討、早期実現に向けた庁内体制
- ④都市再生推進法人との連携
 - ・上記整備において、連携を取り入れ、ソフト面で一体性を創出