

【H30:先-6】大月駅北側大規模未利用地を活用した地域拠点整備 官民連携調査 (実施主体:山梨県大月市)

大月市基礎情報(H31.1.1時点)
 ・人口:24,289人
 ・可住地面積:37.06km²

【事業分野:エリアマネジメント】【対象施設:複合施設】【事業手法:建物リース方式、PFI、DBO、公設公営方式】

調査のポイント

・老朽化した市庁舎の機能移転による複合施設整備の早期事業化において、駅周辺の利便性の増加、私有地を活用した施設整備ができるスキーム・事業条件について検討。

事業/施設概要

複合施設:5F
 ・庁舎機能
 ・観光・商業機能
 コンビニ(観光物販)
 観光PRスペース
 ・子育て支援機能
 サテライト保育園
 ・地域活性化機能
 イベントホール
 高齢者向け集会場

[立体駐車場:2F]
 自走式有料駐車場
 庁舎来客用(60台)
 施設来客用(5台)
 パーク&ライド(30台)

	土地			施設			維持管理・運営
	所有者	借地者	造成	規模	所有者		
複合施設	JR	1,600m ²	市	延床 5,600m ² 施設 1,200m ²	民間(リース)	民間	
立体駐車場	個人	1,750m ²	市	施設 1,000m ²	民間(リース)	民間	
駅前広場	市	3,230m ²	市	施設 3,230m ²	市	市	

調査結果

1. 複合施設の事業形態に係る調査⇒事業効果を発揮させるスキーム・事業条件の検討
 早期事業化と整備費用の分割を図る必要があることから「PFI(BTO方式)」、「建物リース方式」をスキームとして選定し、分析・比較の結果「建物リース方式」の有利性が大きい調査結果となった。

課題		【問題点】
庁舎の老朽化	耐震性を備えた新庁舎建設	新庁舎建設には多額の費用が必要であり、短期間での費用を確保することが困難
庁舎の分散化	大月市立地適正化計画に基づく庁舎の統合	
観光機能の強化	インバウンド客の取り込み	■新庁舎整備に係る費用の平準化 ■民間事業者によるコスト縮減効果
駅北側民間開発	開発を契機にした駅周辺活性化、利便性増加	

2. 運営主体に係る調査分析
 ①観光物産館、商業機能、その他機能
 ・観光物産館単独ではなく、コンビニという仕組みに観光案内所の機能を付加
 ・保育園(サテライト:0~2歳児を対象)

②運営主体へブッシュ型ヒアリング(4社)
 PFI事業、リース事業の経験を有する民間事業者へ、事業参画の可能性、事業条件、運営管理等についてヒアリング
 ・事業期間中の天規模修繕費用は市負担
 ・私有地(個人、JR)は市が定期借地
 ・事業期間は20年
 ・立体駐車場は民間事業者の付帯事業として運営

③私有地の活用に係る地権者ヒアリング
 ・立体駐車場(個人):定期借地
 ・複合施設(JR):定期借地

3. 事業スキーム(事業の採算性および経済効果に係る分析)
 ・5~10%程度の整備費用の削減によりPFI(BTO)リース方式ともに官民連携事業が成立する。
 ・事業参画に関心を持つ民間事業者が複数あり官民連携事業として実現可能性が高い。
 ・市がテナント料を徴収することで公費に活用可能。
 ・大規模未利用地にビジネスホテル(H31年3月着工予定)、大型宅地開発事業が進んでおり、観光客や人口増による経済効果は大きい。

スキーム	PFI(BTO方式)		建物リース方式	
	施設整備/施設運営管理のスキーム			
VFM	施設整備削減率 20年間 5%(10%)	0.69%(0.93%)	4.10%(4.13%)	
		大規模修繕費(市負担) 固定資産税(民間負担なし)	大規模修繕費(市負担) 固定資産税(民間負担)	
民間の参入	PFI事業実績が多数あり、民間事業者が参入しやすい。	リース方式に比べ低い	PFI方式に比べ高い	
		参画可能な企業が限られるが、自治体の経済情勢等への適用性は高く、民間の参入が期待		
事業化手続き	PFI法の手続きが必要で、事務手続きが増加	△	△	
		市が建物全体を所有するため、社会情勢に合わせた利用が困難	社会情勢に合わせ公共部分の賃貸面積の変更可能	
事業期間終了後の対応(20年後以降)	維持管理運営に関し、民間事業者と再契約が必要	△	△	
		同じ民間事業者との再契約がスムーズである		
所有権	公共施設の総量縮小の方針に反する	×	○	
		民間事業者が所有するため、市の所有面積を削減可能		
評価		△	○	

目的・これまでの経緯

本市中心市街地であるJR大月駅周辺地区は、人口減少による駅南側市街地のスポンジ化の進行、駅北側の工場跡地の大規模未利用地の未活用など、市街地の形成・維持が困難な状況にある。持続可能な都市構造の再生にむけ、居住及び都市機能を駅周辺に誘導して、官民連携によるコンパクトで賑わいのあるまちづくりを目指す大月市立地適正化計画を策定した。本調査では、老朽化した市庁舎を駅北側の大規模未利用地に機能移転し、観光物産館、商業施設等を一体化させた複合施設整備の事業化するための官民連携手法を検討する。

平成28年11月	○公共施設等総合管理計画
平成29年3月	○おおつき創生都市計画マスタープラン「大月駅周辺」地域拠点」 ・商業・業務・文化の中心的都市機能の強化を図るとともに、人口減少に歯止めをかけるために人口誘導の受け皿を形成 ・官民連携によるまちづくりの推進
平成30年3月	○大月市立地適正化計画 「大月駅周辺地区のまちの将来像」 ・駅北側にある大規模未利用地に子育て世代の居住誘導を図るとともに、都市施設を中心に機能誘導を図る
平成30年12月	○ビジネスホテル開発許可

2019年度	2020年度	2021年度	2022年度以降	○事業化にあたっての課題
・基本計画(案) ・JRとの調整・協議 (JR補償建物の併設等)	・基本計画 ・パブリックコメント	・アドバイザー業務 (実施方針策定、公募条件の検討) ・事業者募集・選定・契約締結	整備開始 (設計・施工・運営管理)	・既設のJR施設の補償費削減(複合施設はJR用地を一般定期借地し整備予定) ・JR施設に対する機能補償費(約3億)の削減に向け複合施設内への移転等の検証が必要 ・事業の安定性(市が複合施設用地の確保⇒事業者のリスク軽減と事業安定に寄与) ・市が所有する用地と所有権の交換の可能性について、JRと調整、配置・規模の検証が必要