

令和元年度 奄美大島バスセンター
官民連携事業導入情報整備調査業務

報 告 書

令和2年3月

奄美市

玉野総合コンサルタント株式会社

1	本調査の概要.....	1
1.	調査の目的.....	1
2.	自治体の概要.....	1
	(1) 位置及び面積.....	1
	(2) 人口と世帯.....	1
	(3) 観光.....	2
3.	バスセンター予定地周辺の概要.....	3
4.	事業発案に至った経緯・課題.....	4
	(1) 自治体が抱えている課題.....	4
	(2) 事業の必要性.....	4
	(3) 上位計画との関係性.....	5
	(4) 検討経緯.....	6
5.	検討体制の整備.....	9
	(1) 庁内の検討体制.....	9
	(2) その他の協力体制.....	9
2	本調査の内容.....	10
1.	調査の流れ.....	10
3	前提条件の整理.....	11
1.	予定地周辺の状況.....	11
	(1) 法的規制・関連計画等.....	11
	(2) 商業に関する環境.....	13
	(3) 観光に関する環境.....	16
	(4) バスに関する環境.....	17
2.	関係主体の意向.....	19
	(1) 市の意向.....	19
	(2) 土地所有者（国）の意向.....	19
	(3) 交通事業者の意向.....	19
3.	市場性（民間参入意向）の把握.....	20
	(1) 実施方法.....	20
	(2) 市内団体等サウンディング.....	21
	(3) 企業アンケート.....	22
	(4) 島内事業者サウンディング.....	24
	(5) 島外事業者サウンディング.....	27
4.	前提条件のまとめ.....	29
	(1) 施設の条件.....	29

(2) 用地調達の条件	30
(3) バス事業者の関わり方	31
4 事業化検討	33
1. 検討条件の設定	33
2. 整備パターン毎の概略事業費	34
(1) パターンA 公共施設単独事業 バスセンター単独型	34
(2) パターンB 公共施設単独事業 公共施設併設型	36
(3) パターンC 小規模民間収益施設併設事業 分棟型	38
(4) パターンD 小規模民間収益施設併設事業 合築型	40
(5) パターンE 大規模民間収益施設併設事業 合築型	42
(6) 概略事業費算定のまとめ	44
3. 民間収益施設の事業性の確認	45
(1) パターンC 小規模民間収益施設併設事業 分棟型	45
(2) パターンD 小規模民間収益施設併設事業 合築型	49
(3) パターンE 大規模民間収益施設併設事業 合築型	53
(4) 民間収益施設の事業性の確認のまとめ	58
4. 事業手法の確認	59
(1) パターンA 公共施設単独事業 バスセンター単独型	59
(2) パターンB 公共施設単独事業 公共施設併設型	60
(3) パターンC 小規模民間収益施設併設事業 分棟型	61
(4) パターンD 小規模民間収益施設併設事業 合築型	62
(5) パターンE 大規模民間収益施設併設事業 合築型	63
5. 最大案（パターンE）の手法別公共負担額の整理	65
(1) 定借+購入案の公共負担額	65
(2) 定借+PFI案の公共負担額	68
(3) 定借+賃貸案の公共負担額	71
(4) 公共負担額のまとめ	74
6. 事業手法検討のまとめ	77
7. 検討結果のまとめ	79
(1) 離島地域における2つの課題解決を図る事業スキーム	79
(2) 参入意欲を持つ民間事業者の発掘	79
(3) 土地の調達方法に応じた事業手法の見通し	79
8. リスク分担の検討	80
(1) バスセンター部分のリスク分担	80
(2) 民間収益施設部分のリスク分担	83
5 今後の進め方	84

1. ロードマップ	84
(1) 事業化に向けてのスケジュール	84
(2) 今後の検討事項等	85
2. 想定される課題	86

1 本調査の概要

1. 調査の目的

奄美大島バスセンターをバスターミナル機能と賑わい機能を持つ安全・安心な都市施設として整備し、地域交通の活性化と名瀬中心市街地の賑わい創出を図るため、本事業に民間事業者が参入する場合の事業成立条件を調査、検討し、官民連携事業の導入可能性を検証するとともに、本事業に最適な事業化プロセスを検討することを目的とする。

2. 自治体の概要

奄美市の基礎情報を以下にまとめる。

(1) 位置及び面積

奄美市は、奄美大島の北部に位置する群島の拠点都市で、面積は308.28平方キロメートル(平成30年9月時点)、南は太平洋に、北は東シナ海に面している。

奄美群島は、鹿児島市の南西約370~560kmの範囲に広がる有人8島(大島本島、喜界島、徳之島、沖永良部島、与論島外3島)の総称で、総面積は1,239平方キロメートル(大島本島は約720平方キロメートルで沖縄本島、佐渡島に次ぐ面積)である。

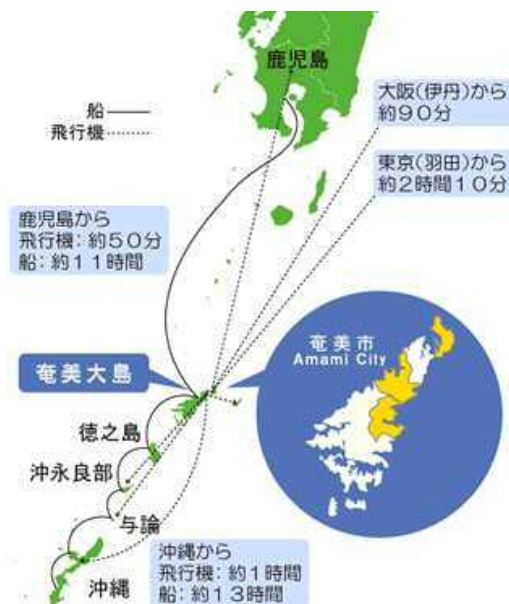


図 奄美市の位置

(2) 人口と世帯

奄美市の人口は国勢調査実施年でみると、平成27年時点で43,156人、前回調査の平成22年と比較すると6.4%減少している。世帯数は、平成27年時点で19,627世帯、前回調査の平成22年と比較すると2.4%減少している。

また、奄美群島の総人口は約11万人であり、奄美市はそのなかで中心的な都市となっている。

なお、下表で平成22年の人口及び世帯数が平成17年よりも増加しているのは、平成18年に合併を行ったためである。

表 奄美市の人口と世帯の推移

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成22~平成27年の増減
総人口(人)	43,015	41,049	46,121	43,156	-6.4%
世帯数(世帯)	17,282	17,251	20,114	19,627	-2.4%

(資料：国勢調査)

(3) 観光

奄美大島への入域客数は448千人/年(平成30年)で平成25年から1.5倍に増加している。また、奄美大島は令和2年夏に世界自然遺産登録を目指しているが、先行して世界自然遺産登録された地域の事例では知床を除き観光客数が増加しており、奄美大島も観光客の増加が期待される。

表 入込客数・入域客数(平成30年1月~12月)

島名	入込客数		入域客数	
	客数	対前年比	客数	対前年比
奄美大島	529,587人	11.8%増加	448,436人	15.1%増加
奄美群島合計	885,411人	7.2%増加	678,121人	9.5%増加

(資料:鹿児島県観光統計)

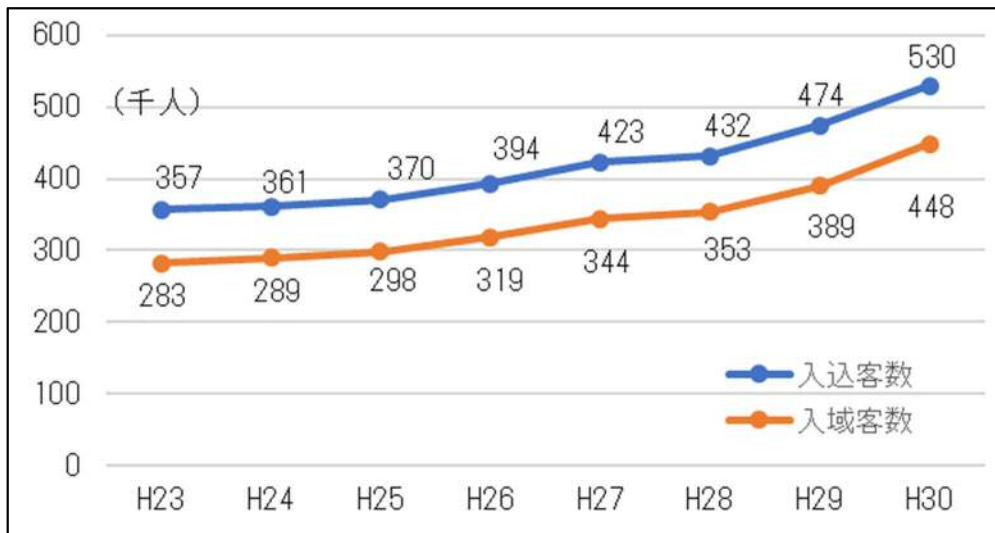


図 奄美大島の入込客数と入域客数

※入込客数とは、奄美群島外から群島内の各島へ入った人(入域客数)及び群島内で移動した人の合計数をいう。(出典:奄美市観光統計)

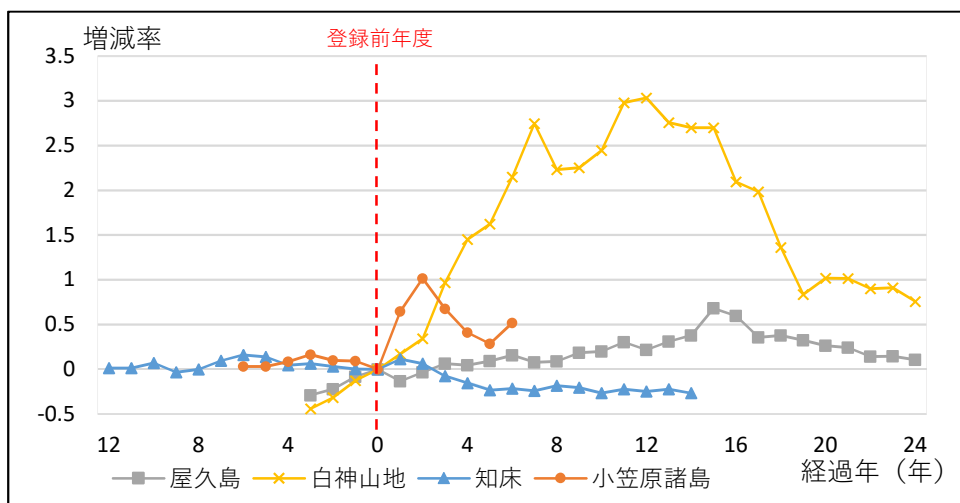


図 世界自然遺産への登録前後の観光客数の増減率推移(登録前年度を基準)

(出典:種子屋久観光連絡協議会、斜里町、小笠原村、青森県資料より作成)

※屋久島、白神山、小笠原諸島は、遺産登録を契機に観光客が増加。知床半島は、遺産登録前から知床ブーム及び流水観光ブームで年間200万人を超える観光客があり、遺産登録による新たな客層の獲得に至らなかった模様。

3. バスセンター予定地周辺の概要

バスセンターは、名瀬市街地の中心部に立地する名瀬測候所が移転した跡地に整備する予定であり、周辺では末広・港土地区画整理事業による整備が進展している。

名瀬市街地の人口密度は概ね 40 人/ha 以上で、バスの運行本数は 244 本/日（平日）、169 本/日（休日）で、バスセンター予定地に近接するバス停の利用者（乗降客数）は、港町待合所前で 183 人/日（平日）、146 人/日（休日）、名瀬郵便局前で 266 人/日（平日）、191 人/日（休日）となっている。

※バス停の利用者数（乗降客数）は、しまバスによる令和元年 12 月 8 日（日）、10 日（火）の乗降客数調査結果。

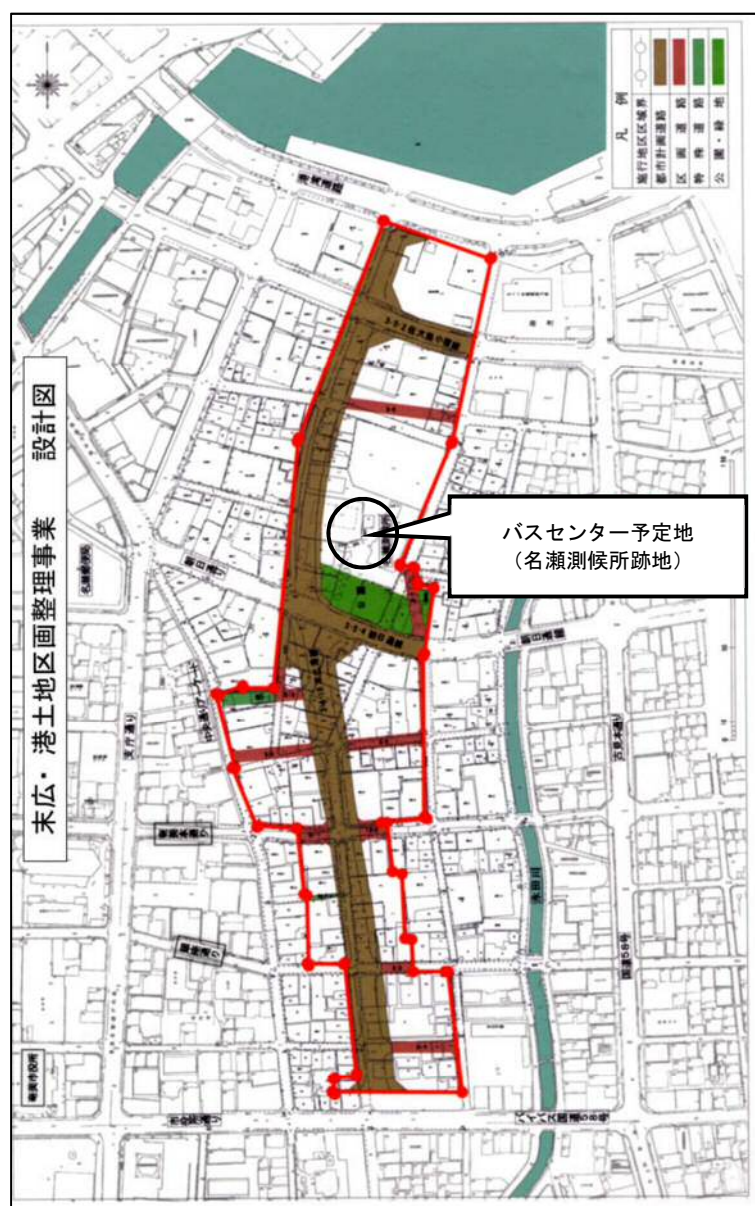


図 バスセンター整備予定地位置図

4. 事業発案に至った経緯・課題

(1) 自治体が抱えている課題

1) バスセンター予定地周辺の課題

バスセンター予定地のある中心市街地は、店舗の減少等により、商業機能が低下し、増加する観光客への対応が十分にできていない状況である。

また、居住人口の郊外への流出や人口減少等が影響し、中心市街地のにぎわいが低下している。

2) 対象施設の課題

バスターミナル整備地となる中心商店街周辺においては、バス停の分散により乗り継ぎでの停留所間の移動が生じ、輻輳するバス路線の路肩での乗降停車により渋滞が生じるなど、市民や観光客など利用者の利便性や安全性向上が課題となっている。

(2) 事業の必要性

地域の少子高齢化に対応した安全で乗降しやすいバス利用環境の確保や、今後予定されている世界自然遺産登録による観光客の増加に対応した分かりやすいバス利用環境の確保及び観光客に対応した観光・商業機能の確保、中心市街地の賑わい創出のため、観光・商業機能を含むバスターミナルの必要性が高い。



写真 現在の乗降環境






図 将来のバスネットワーク (概念図)

出典：奄美市地域公共交通網形成計画 (H30. 3)

(3) 上位計画との関係性

奄美市都市計画マスタープラン、地域公共交通網形成計画、中心市街地活性化基本計画において、バスターミナルの整備が位置付けられている。

表 上位計画におけるバスターミナル関連の記述内容

計画名称	関連する記述内容
<p>奄美市 都市計画 マスタープラン (平成30年4月策定)</p>	<p>末広・港土地区画整理事業や高次都市機能の整備に併せて、測候所跡地周辺にバスターミナルを整備することを位置付けている。</p> <div data-bbox="582 582 1289 1003"> <p>③バスターミナル</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 末広・港土地区画整理事業や高次都市機能の整備に併せて、測候所跡地周辺にバスターミナルを整備します。整備にあたっては、陸の玄関口として交通結節機能の強化を図るため、その他交通、情報発信機能との連携による移動の連続性の確保、歩行者ネットワークとの連携による回遊性の向上及び各種都市機能との連携により、交流・賑わいの創出を図ります。 ○ 観光客にとって分かりやすく、訪れやすい中心拠点の形成を進めるため、奄美空港（空の玄関口）、名瀬港（海の玄関口）と中心拠点を結ぶ公共交通体系の充実を図ります。  <p>参考：福岡県飯塚市 吉原町1番地区市街地再開発（バスターミナル）</p> </div>
<p>奄美市 地域公共交通網 形成計画 (平成30年3月策定)</p>	<p>名瀬地区において、奄美大島全島でのバス交通の拠点となる「広域拠点（バスターミナル）」の設置を位置付けている。</p> <div data-bbox="699 1086 1109 1422"> <p>■将来のバスネットワーク（概念図）</p> <p>・路線バスとコミュニティバスの位置付けを明確にし、これらの系統の重複区間は最優先とし、乗り継ぎ拠点を設け、効率的な運行とする。</p>  <p>凡例 ● 広域拠点（バスターミナル） ○ 乗り継ぎ拠点 ● 主要なバス停留所 ● 路線バス ● コミュニティバス ● 新たな系統の接続拠点を示す</p> </div>
<p>奄美市 中心市街地活性化 基本計画 (平成29年4月策定 令和元年9月変更認定) (2回目変更認定)</p>	<p>交通拠点となるバスセンター及び複合施設整備計画を策定することを位置付けている。</p> <div data-bbox="566 1512 1300 1982">  <p>中心市街地全体を対象とする事業 1. 駅前駅前広場整備事業・駅前地区駅前整備計画事業 11. 駅前地区の再開発計画 14. 中心市街地活性化計画 16. 中心市街地活性化計画 19. 駅前地区の再開発計画 20. 駅前地区の再開発計画 21. 中心市街地活性化計画 22. 駅前地区の再開発計画 25. 駅前地区の再開発計画 27. 駅前地区の再開発計画 28. 駅前地区の再開発計画 33. 駅前地区の再開発計画 37. 駅前地区の再開発計画 41. 駅前地区の再開発計画 42. 駅前地区の再開発計画</p> <p>中心市街地活性化計画 13. 駅前地区の再開発計画 16. 駅前地区の再開発計画 26. 駅前地区の再開発計画 30. 駅前地区の再開発計画</p> <p>駅前地区の再開発計画 2. 駅前地区の再開発計画 3. 駅前地区の再開発計画 4. 駅前地区の再開発計画 5. 駅前地区の再開発計画 6. 駅前地区の再開発計画 7. 駅前地区の再開発計画</p> <p>駅前地区の再開発計画 8. 駅前地区の再開発計画 9. 駅前地区の再開発計画 10. 駅前地区の再開発計画 11. 駅前地区の再開発計画 12. 駅前地区の再開発計画 13. 駅前地区の再開発計画 14. 駅前地区の再開発計画 15. 駅前地区の再開発計画 16. 駅前地区の再開発計画 17. 駅前地区の再開発計画 18. 駅前地区の再開発計画 19. 駅前地区の再開発計画 20. 駅前地区の再開発計画 21. 駅前地区の再開発計画 22. 駅前地区の再開発計画 23. 駅前地区の再開発計画 24. 駅前地区の再開発計画 25. 駅前地区の再開発計画 26. 駅前地区の再開発計画 27. 駅前地区の再開発計画 28. 駅前地区の再開発計画 29. 駅前地区の再開発計画 30. 駅前地区の再開発計画 31. 駅前地区の再開発計画 32. 駅前地区の再開発計画 33. 駅前地区の再開発計画 34. 駅前地区の再開発計画 35. 駅前地区の再開発計画 36. 駅前地区の再開発計画 37. 駅前地区の再開発計画 38. 駅前地区の再開発計画 39. 駅前地区の再開発計画 40. 駅前地区の再開発計画</p> </div>

(4) 検討経緯

1) 調査・発案経緯

バスターミナルの検討は、平成 10 年 3 月策定の名瀬市交通マスタープランから検討がおこなわれ、平成 28 年 12 月には奄美市中心市街地商業活性化診断・サポートプロジェクト型報告書において「バスセンター・複合施設整備構想」を策定している。

平成 30 年度には、奄美市、九州地方整備局、九州財務局による「国公有財産最適利用プラン」において、国有地である名瀬測候所跡地に「バスセンター・複合施設整備構想」に基づく市施設を整備することが位置付けられた。

更に、平成 30 年度に整備構想に基づきマーケットサウンディングを実施し、政府系金融機関とコンサルタントの 2 社から意見聴取を実施している。なお、事業主体となりうるデベロッパーや、実際に施設を活用する可能性のある事業者からはマーケットサウンディングへの応募がなかったため、これらの事業者に対し需要の確認が必要である。

表 バスターミナルの検討経緯

時期	施策・調査名等	内容
平成 10 年 3 月	名瀬市交通マスタープラン	バスターミナルを集約整備する方針を位置付け
平成 11 年 3 月	名瀬中心市街地・マリンタウン地区整備計画	バスターミナル基本計画として、導入機能、概略面積、概略位置を検討
平成 14 年 3 月	名瀬市まちづくり総合支援事業調査	交通施設整備計画として複合交通ターミナルの基本方針、導入施設・規模、配置計画を検討
平成 28 年 12 月	奄美市中心市街地商業活性化診断・サポートプロジェクト型報告書	バスセンター・複合商業ビル整備事業構想として、施設計画、事業手法、機能、事業収支及び運営を検討
平成 29 年 4 月	奄美市中心市街地活性化基本計画	バスセンター・複合施設の整備に向けた事業計画の策定を行うことを位置付け
平成 30 年 3 月	奄美市地域公共交通網形成計画	名瀬地区の中心部にバスターミナル（広域拠点）整備を位置づけ
平成 30 年 4 月	奄美市都市計画マスタープラン	測候所跡地周辺にバスターミナル整備を位置づけ
平成 30 年 9 月	国公有財産最適利用プラン	国有地跡地利用にバスセンター・複合施設整備構想に基づく市施設の整備を位置づけ
平成 30 年 9 月	事業構想のマーケットサウンディング	政府系金融機関とコンサルタントの 2 社から意見聴取

2) バスセンター整備イメージ

平成 28 年 12 月に策定された、バスセンター・複合施設整備構想では、1 階にバス待合所及び飲食店、物販店、2 階に事務所または観光関連施設、3 階～6 階に宿泊施設を想定した整備イメージを作成している。



図 バスセンター・複合商業ビル整備構想における建築計画

(出典：平成28年度奄美市中心街地商業活性化診断・サポート事業プロジェクト型報告書 平成28年12月)

3) 本調査による新たな官民連携事業の普及促進への効果

「PPP/PFI 推進アクションプラン（令和元年改定版）」や「経済財政運営と改革の基本方針 2019」等において、人口 20 万人未満など人口規模が小さい地方自治体の案件形成が求められている。奄美市においては PPP/PFI の実績はない。また、奄美地域全体においても収益型事業を含んだ PPP/PFI による公共施設整備や公有地活用の実績はなく、本事業は奄美地域における PPP/PFI 導入のさきがけとなるものである。

本調査においては、コンサルタントに業務を委ねるだけでなく、情報基盤整備やマーケットサウンディングを職員が主体的に担い、庁内において PPP/PFI 人材の育成やノウハウの形成を図る。蓄積されたノウハウ、育成された人材を、公営住宅立替え事業等の次なる PPP/PFI 事業の推進に活かす。今後、奄美地域で PPP/PFI が行われる際の先行事例となる。本事業で育成された人材が、奄美地域におけるまちづくりを議論する場で情報提供するなど、奄美地域でのノウハウの横展開を図ることから普及促進への効果が高い。

5. 検討体制の整備

(1) 庁内の検討体制

本事業の庁内検討体制として、まちづくり担当の建設部都市整備課、商工担当の商工観光部商工情報課並びに、PPP/PFI 事業の推進を担当している総務部企画調整課の3部で推進しており、庁内における横の連携を図りながら取り組んでいる。

(2) その他の協力体制

「(1) 庁内の検討体制」の他に、鹿児島県建設協会奄美支部、奄美大島観光物産連盟、奄美大島商工会議所と連携し、事業可能性の検討を行っている。

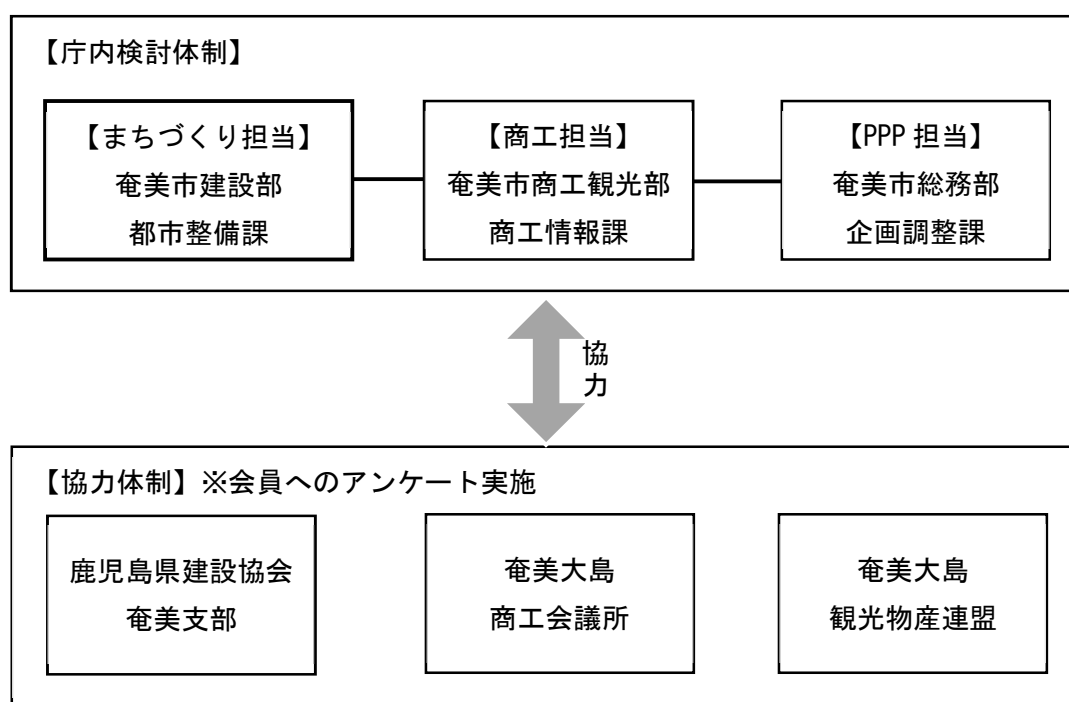


図 庁内検討体制・協力体制

2 本調査の内容

1. 調査の流れ

本調査の流れは、以下の通り。

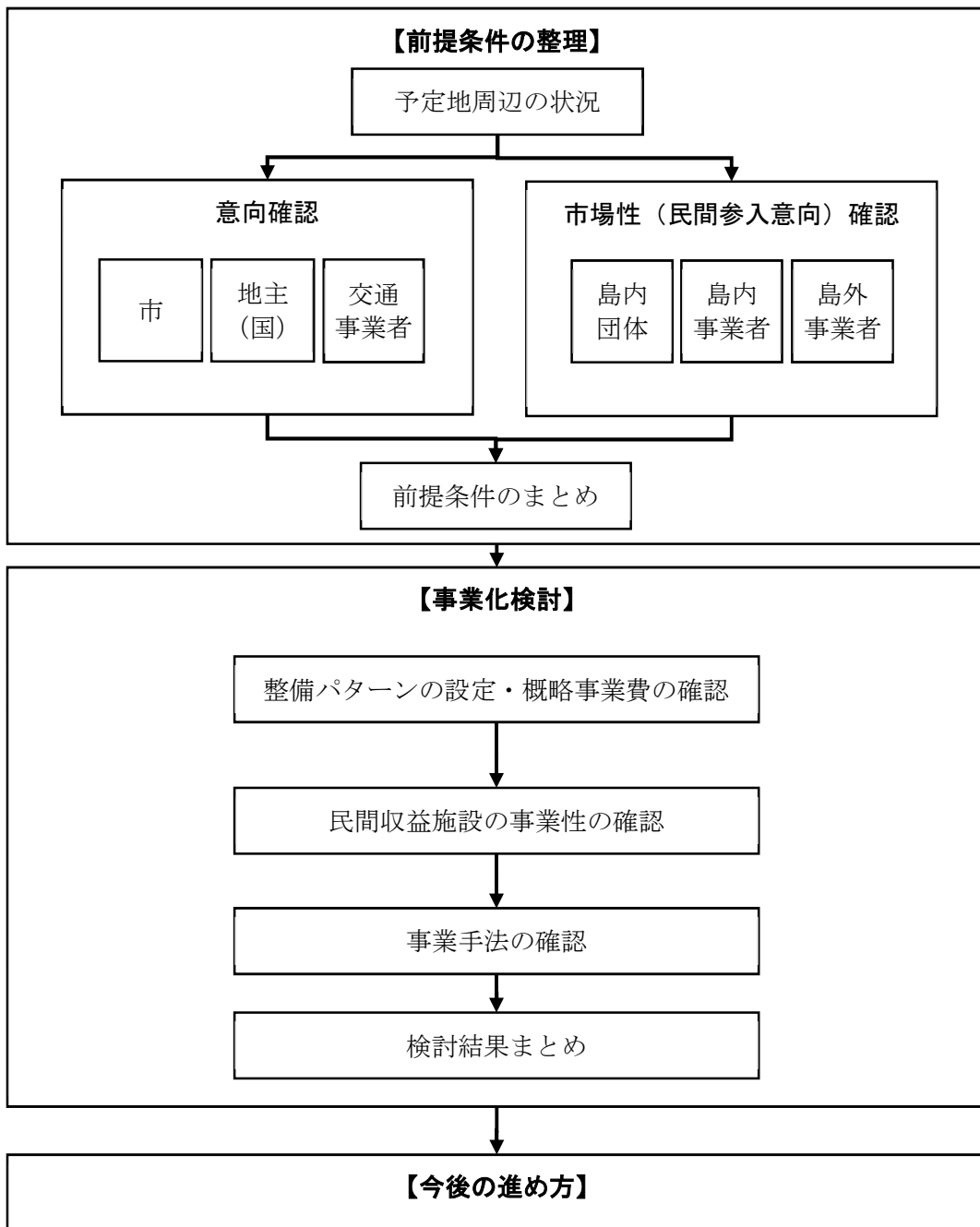


図 調査の流れ

3 前提条件の整理

1. 予定地周辺の状況

(1) 法的規制・関連計画等

バスセンター予定地周辺は、中心市街地活性化基本計画の中心市街地地区に含まれる商業地域で、「にぎわい交流ゾーン（物販エリア）」として事業展開が予定されている等、本市の拠点としてのまちづくりが求められている。

また、近接するマリンタウン地区では、観光関連施設用地等の分譲が進められており、今後バスセンターの整備を行う際には、マリンタウン地区への企業進出動向を踏まえた検討が必要である。

1) 用途地域等の指定状況

バスセンター予定地周辺は、中心市街地活性化基本計画の中心市街地地区域に含まれており、用途地域は商業に指定されている。建ぺい率は80%、容積率は400%の制限がある。

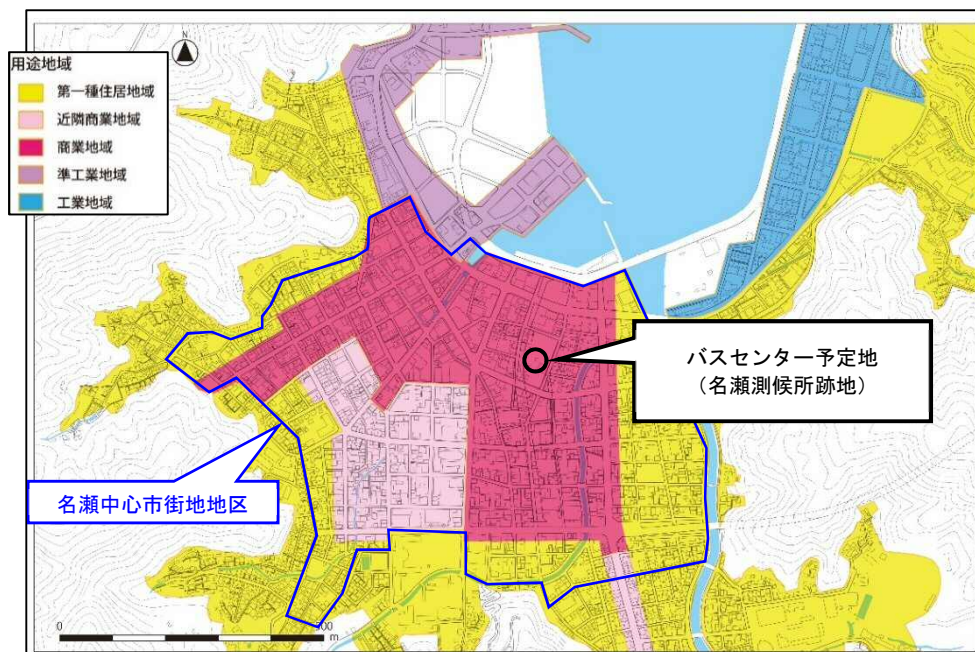


図 中心市街地の用途地域図

2) 関連計画における土地利用方針等

中心市街地活性化基本計画に基づき、名瀬中心市街地の平成 30 年～令和 9 年の 10 年間のまちづくりを示した「コンパクトシティ『ゆらうまち』名瀬 10 年間のまちづくり計画」ではバスセンター予定地は「にぎわい交流ゾーン」の中に位置付けられている。



図 奄美市中心市街地（名瀬市街地）の土地利用方針図

3) 近接する埋め立て地の状況

近接するマリントウン地区では、公有水面埋立法に基づく工事（埋立工事等）が平成 31 年 3 月に竣工し、令和元年度から以下の土地利用計画図に基づき「観光関連施設用地」「娯楽サービス施設用地」「流通関連施設用地」等の分譲を行っている。



図 マリントウン土地利用計画図

(2) 商業に関する環境

バスセンター予定地周辺は、店舗や公的機関、金融機関等が集積する中心商業地を形成しているが、店舗数、商圈人口、歩行者数ともに減少傾向にある。

1) 商業等の集積状況

奄美市中心市街地は、市域の総面積の0.14%に2割以上の店舗が集積しているほか、公的機関や金融機関等が集積している。

表 中心市街地の小売店舗の集積状況

	奄美市全体	中心市街地	割合
小売店舗数 (H26)	504 店舗	125 店舗	24.8%
従業者数 (H26)	2,354 人	317 人	12.5%
人口 (H28)	44,052 人	4,310 人	9.8%
面積	30,825ha	43ha	0.14%

(資料：奄美市中心市街地活性化基本計画の資料を加工)

図 中心市街地の各種機能の集積状況

項目	施設名
公的機関	奄美市役所、鹿児島税関名瀬監視署、奄美海上保安部、名瀬測候所、屋仁川派出所
金融機関	名瀬中央郵便局、奄美大島信用金庫本店、奄美大島信用組合本店、鹿児島銀行大島支店、南日本銀行大島支店、九州労働金庫大島支店、奄美群島振興開発基金
福祉・教育関係機関	港町児童センター、ひよこ広場、名瀬信愛幼稚園、名瀬公民館、鹿児島大学国際島嶼研究センター奄美分室、大正大学 地域構想研究所奄美支局
交流施設	奄美市 AiAi ひろば

(資料：奄美市中心市街地活性化基本計画の資料を加工)

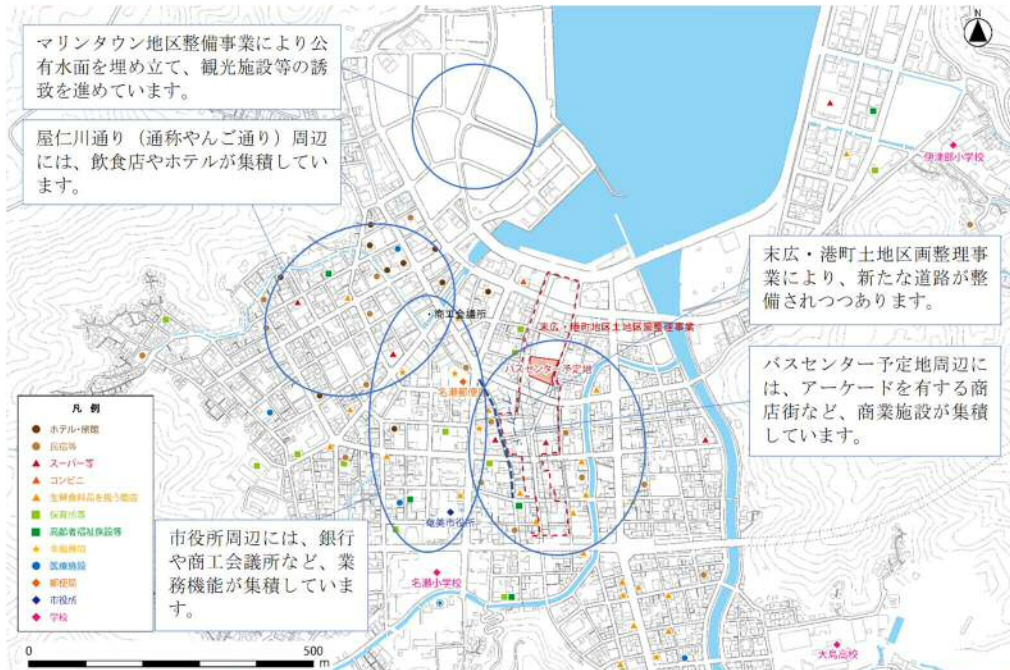


図 中心市街地の各種機能の立地状況

2) 店舗の状況

中心市街地の店舗数は、平成 20～27 年度で 100 店舗以上減少している。



図 中心市街地の店舗数と空き店舗数の推移

(資料：奄美市中心市街地活性化基本計画の定期フォローアップ)

3) 消費者の状況

名瀬商圏は、2次商圏まで含め約4万3千人の購買人口があるが、平成24年から27年の3年間で約4千人減少している。

表 名瀬商圏の動向

商圏区分	市町村名 (旧市町村)	旧名瀬市への流入率 (%)		流入率 増減 H27-H24	行政人口 (人)		購買人口 (人)		購買人口増減 H27-H24
		H27	H24		H27	H24	H27	H24	
1次	大和村	74.2	83.2	-9	1,609	1,690	1,194	1,406	-212
	旧名瀬市	88.3	92.2	-3.9	37,829	38,171	33,403	35,194	-1,791
	旧住用村	73.5	81.5	-8	1,471	1,510	1,081	1,231	-150
	宇検村	78.5	67.4	9.1	1,792	1,869	1,371	1,259	112
	旧笠利町	40.7	33.2	7.5	6,144	6,289	2,501	2,088	413
	瀧郷町	18.1	26.9	-8.8	5,967	6,103	1,080	1,642	-562
	計	74.1	77	-2.9	54,812	55,631	40,630	42,820	-2,190
2次	瀬戸内町	25.8	43.8	-18	9,344	9,862	2,411	4,320	-1,909
	計	25.8	43.8	-18	9,344	9,862	2,411	4,320	-1,909
合計		72.0	66.4	-4.9	64,156	65,493	43,041	47,140	-4,099

(資料：奄美市中心市街地活性化基本計画の資料を加工)

4) 名瀬中心市街地の歩行者交通量

名瀬中心市街地の歩行者交通量は9.1千人/日（平成28年度）で、平成23年度から約23%減少しているが、平成29年度から平成30年度を比較するとわずかに増加傾向に転じている。

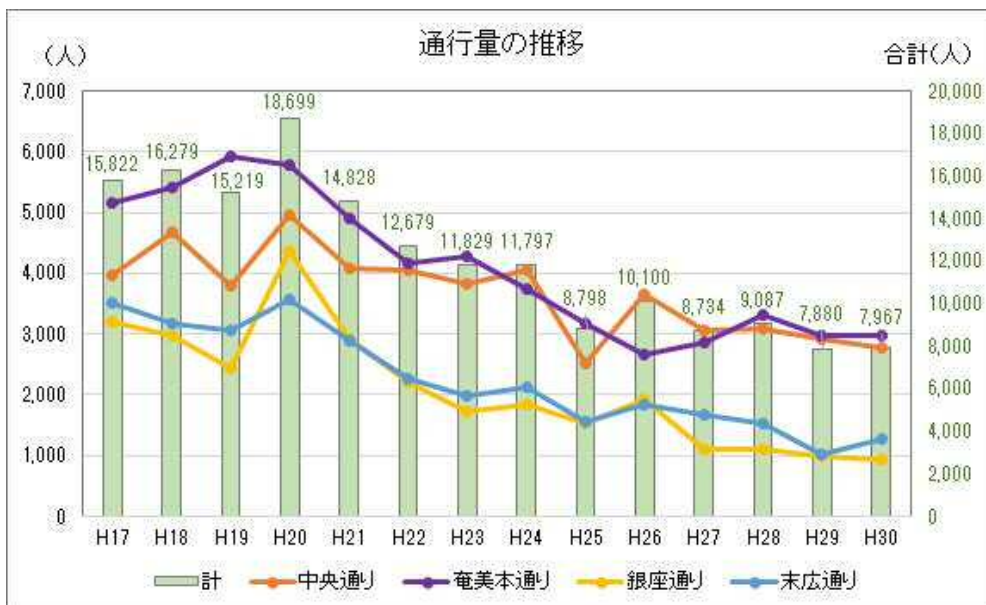


図 中心商店街の歩行者通行量

(資料：統計書数字で見る奄美市)

(3) 観光に関する環境

コンパクトな市街地に機能が集積しており、予定地は飲食店や商店街に近接している。名瀬中心市街地のホテルは6施設（約740名収容）で、稼働率は約74%（平成30年度推計）。ホテル宿泊者数は約205千人/年（平成30年度推計）で、平成25年度から1.5倍に増加している。

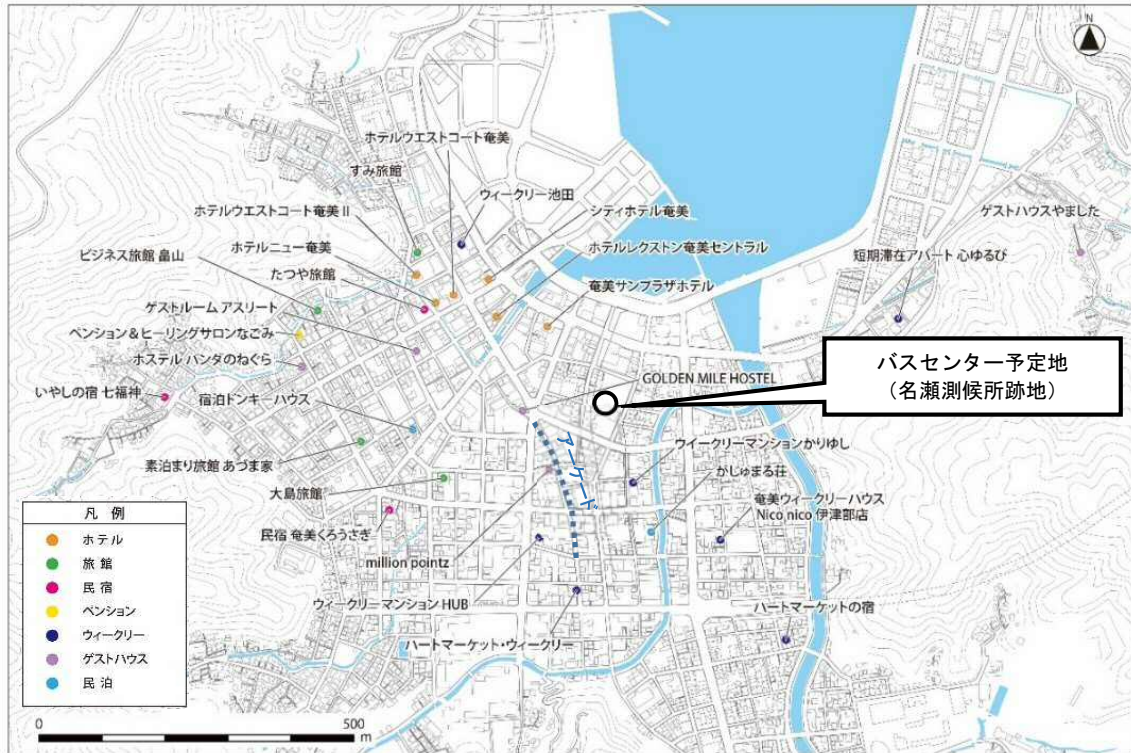


図 中心市街地の宿泊施設分布図

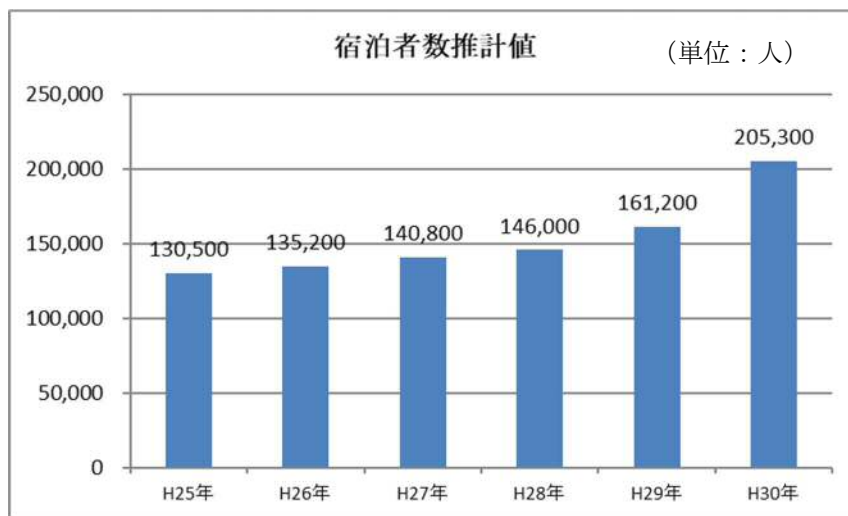


図 中心市街地の宿泊者数推計値の推移

(4) バスに関する環境

1) バス利用者の状況

バスの利用者は60代以上が66%を占めており、主に通院、買物に利用されている。なお、市民の移動手段は自家用車が主であり、路線バスの利用は3%以下である。

島外から奄美大島を訪れた人の島内交通手段は、レンタカー57.5%、路線バス17.9%である。

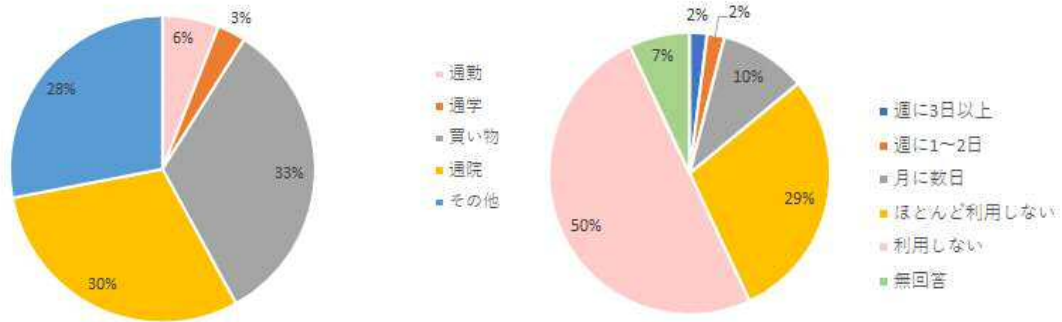


図 バスの利用目的

図 バスの利用頻度

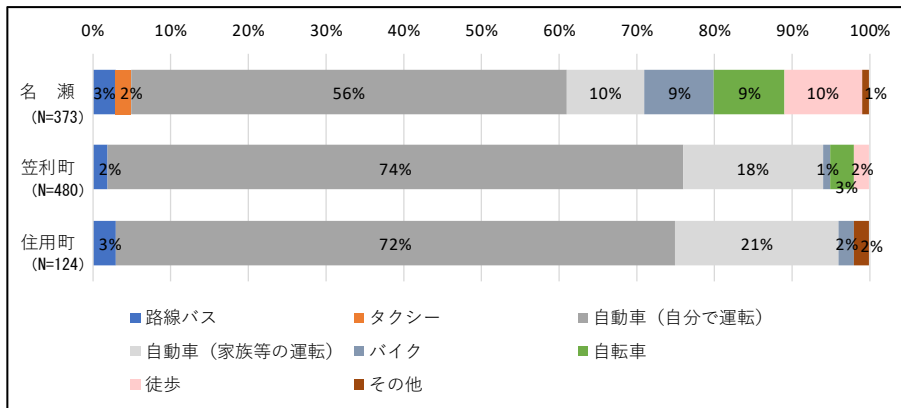


図 奄美市民の地区別交通手段

(出典：奄美市地域公共交通網形成計画市民アンケート調査 平成30年3月)

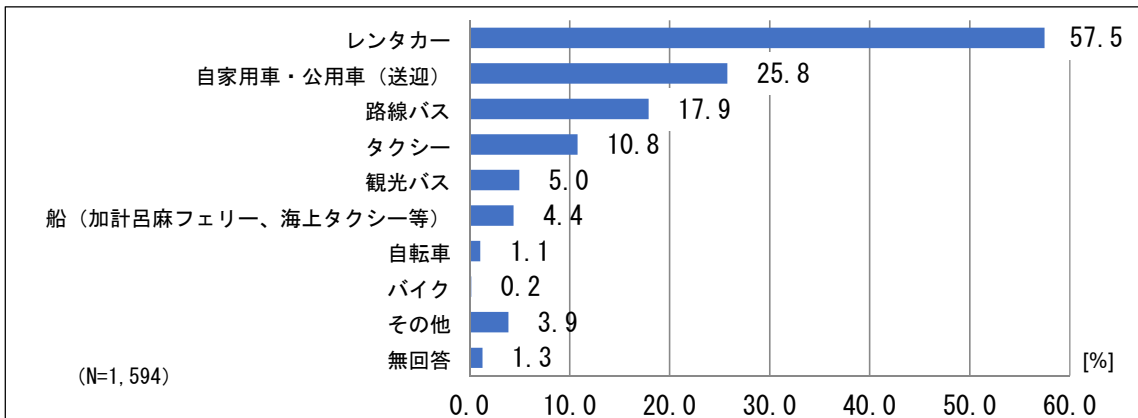


図 奄美大島を訪れた人の島内交通手段

(出典：奄美大島総合戦略及び人口ビジョン策定に係る交流人口動態調査 アンケート 平成28年3月)

2) バス運行の状況

名瀬市街地には、奄美大島全域に至る各種バス路線が集積しているが、路線は市街地内で重複する等非効率であり、乗り場が分散する等、不慣れな人にはわかりづらい状況である。

また、既存のバス停は路肩で乗客が乗降する等、利用しづらい状況である。

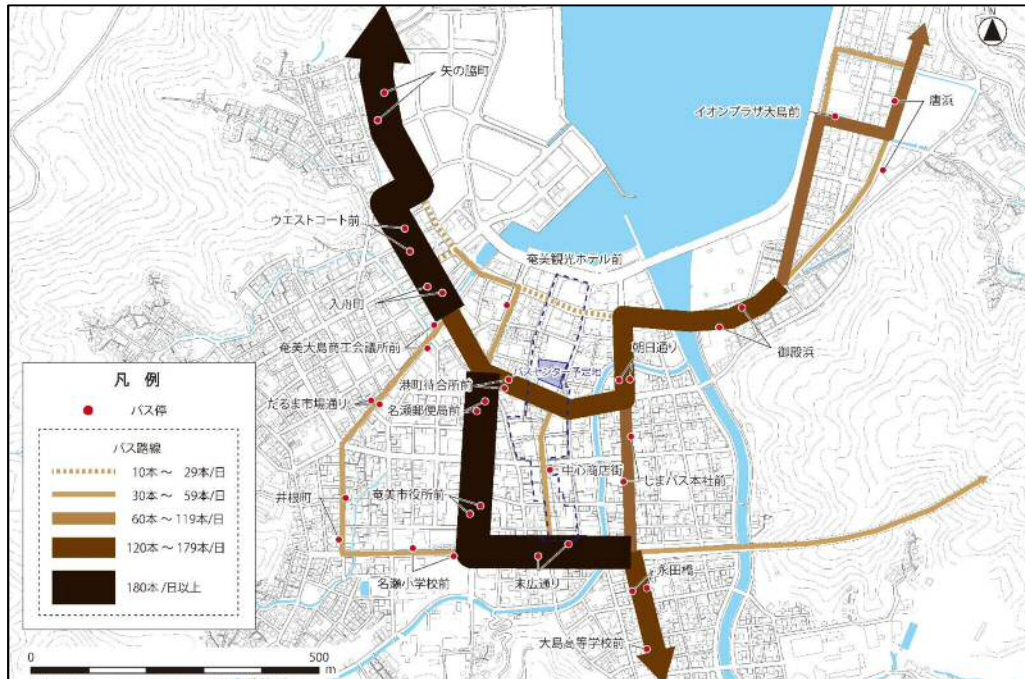



図 中心市街地のバス路線運行状況

(資料：しまバス R1. 10 時刻表を基に作成)

表 バスセンター予定地周辺のバス運行状況

バス停名	港町待合所前	名瀬郵便局前
運行本数	平日：123 本/日 休日：88 本/日	平日：191 本/日 休日：136 本/日
バス停の 利用者数 (乗降客数)	平日：183 人/日 休日：146 人/日	平日：266 人/日 休日：191 人/日
バス停の様子		

※バス停の利用者数（乗降客数）は、しまバスによる令和元年12月8日（日）、10日（火）の乗降客数調査結果。

2. 関係主体の意向

本調査業務を開始するにあたって、令和元年12月19日に関係主体の意向確認を行った。

(1) 市の意向

- ・奄美大島の公共交通拠点としてバスセンターを設置し、市民や観光客の利便性向上と中心市街地の都市機能充実を図りたい。
- ・収益施設として観光・商業施設を設置し、中心市街地の活性化や観光振興の拠点とするとともに、バスセンター部分の運営費用等を得たい。

(2) 土地所有者（国）の意向

- ・エリマネプランの策定により、国有地を活用した奄美市のまちづくりへ協力する。
- ・国有地を公共施設整備以外の目的で特定の者に売却・貸与することは出来ず、透明性の高い手続きを経る必要がある。

(3) 交通事業者の意向

(バス事業者)

- ・バスセンターの必要性は認識している。本社機能や待合室をバスセンターに移しても良いが、何千万円も投資できるような状況ではない。
- ・バスセンター部分のみの施設整備に対する投資はメリットが見出しにくくハードルが高い。
- ・バスセンター部分の使用料が発生することは理解するが、運賃収入と使用料負担を考えると、減免等の対応をお願いすることになると思う。
- ・収益施設部分を含めた投資であれば、バス利用者の増加にも繋がり参加するメリットがある。
- ・バスセンター自体が乗降の目的地となるような集客力のある施設になると良い。

(タクシー事業者)

- ・現在は、道路運送法第21条許可でバスを運行しているが、場合によっては一般乗合自動車運送事業に参入する可能性も考えられる。
- ・バスセンターには、タクシーの乗降場、待機場があると良い。

3. 市場性（民間参入意向）の把握

（1）実施方法

収益施設部分への出店可能性と、官民連携事業への参入可能性を確認するために、アンケート調査（島内・島外）及び、サウンディング調査を実施した。

島内アンケート調査は、地元企業の出店意向・事業参入意向を広く確認するために、地元商工会議所、建設業協会、観光物産連盟の会員企業全社（重複等を除き 1,127 社）を対象に実施した。島外アンケート調査は、事業への出資意向を有する企業を広く確認するために、奄美市や鹿児島県、南西諸島に縁がある企業や、収益が好調な企業（企業信用調査会社のデータを活用し 1,000 社を抽出）を対象に実施した。

サウンディング調査は、導入可能性のある機能を担う企業や、出資者となり得る企業、金融機関等から幅広く意見を聴くために、アンケート調査で市からの連絡を希望すると回答した企業のうち、出資意向（建物所有意向）を示す企業や、テナント出店意向を示す企業を中心に、任意の複数事業者との対話をおこなった。

また、収益施設の需要や地元意向を確認するため、市内団体等に対してもヒアリング調査をおこなった。

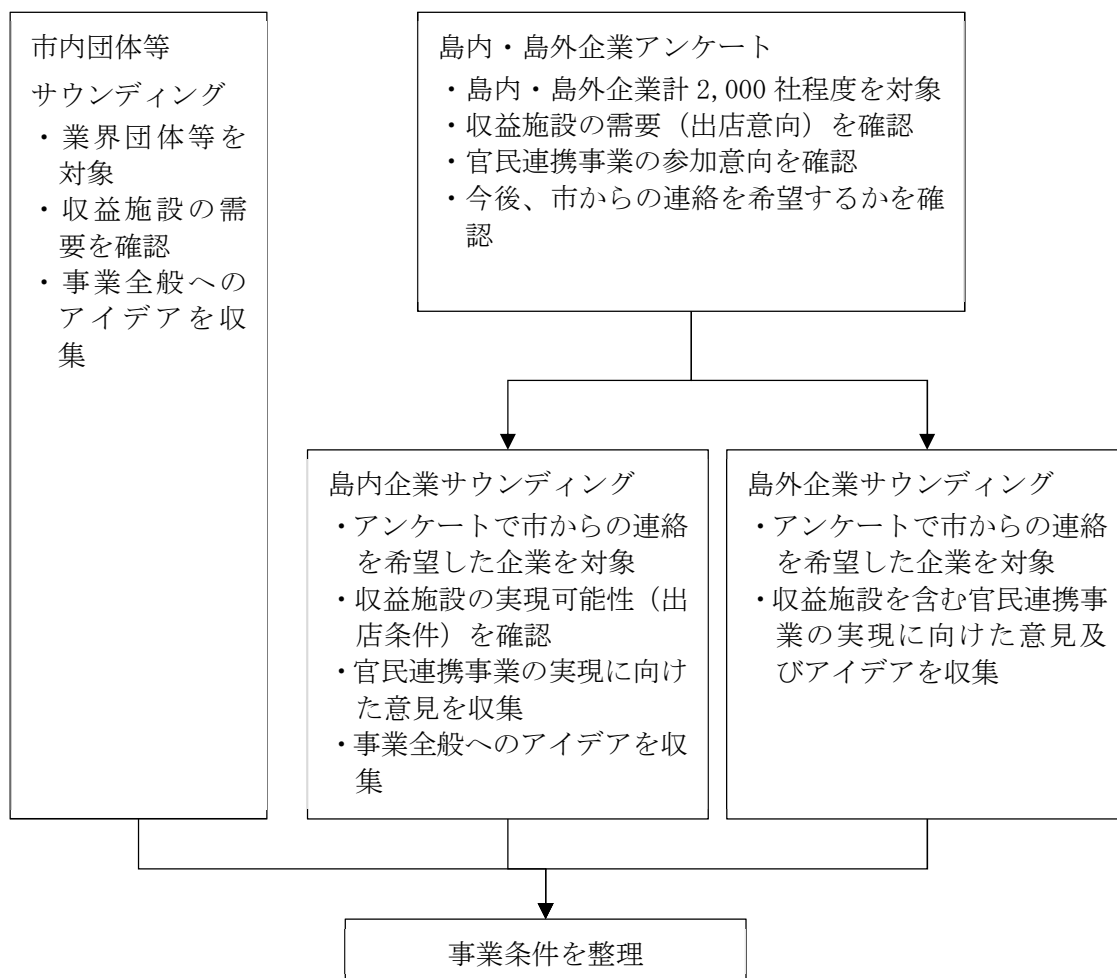


図 市場性（民間参入意向）の把握方法

(2) 市内団体等サウンディング

地元企業等の状況を知る市内団体等に対し、バスセンターの収益施設部分に対する需要や、バスセンター全般に対するアイデアを収集するため、令和元年12月19日～12月20日に以下の通りサウンディングを実施した。

結果、バスセンター全般へのアイデアとして、観光案内所や観光案内所や飲食店、特産品販売店等の併設が望まれており、収益施設は、1階であればテナントとしての出店希望者も存在すると思われる、との回答を得た。

表 市内団体等サウンディング結果概要

団体 A	<p><バスセンターへの期待></p> <ul style="list-style-type: none"> ・世界自然遺産への登録を契機に、アドベンチャーツーリズムの増加を目指したいので、バスを降りた所に観光案内所があり、着地型観光の旅行代理店があると良い。 <p><バスセンターに必要な機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・観光拠点として、物産展、旅行代理店、コンビニ、カフェ、雨天時の観光体験プログラムの提供があると良い。 <p><収益施設部分の需要></p> <ul style="list-style-type: none"> ・バスセンターに物産館を設置する場合、<u>加盟企業が出店しても良いし、自身が出店することも考えられる。</u> ・一時期のホテル不足は落ち着いた。近年は、ゲストハウスや民泊などの簡易宿泊施設が増加しており、ホテルの宿泊者数は増えていない。
団体 B	<p><バスセンターに必要な機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・奄美大島へのビジターセンターなどがあると良い。 <p><収益施設部分の需要></p> <ul style="list-style-type: none"> ・どのような需要があるかは、各企業に聞かなければ分からない。 ・<u>区分所有に出来るのであれば、入居を検討しても良い。</u>
団体 C	<p><バスセンターへの期待></p> <ul style="list-style-type: none"> ・バスセンターに飲食店や小売店が入居すれば、周辺の賑わいも増えると思われるので、通り会としても有難いと思う。 <p><バスセンターに必要な機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・飲食店や小売店に加えて、シェアオフィスや起業支援、金融機関のATMがあると良い。 <p><収益施設部分の需要></p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園と、子育て・保健・福祉複合施設に囲まれた好立地であり、<u>カフェなどのテナント出店希望者は多いのではないか。</u> ・飲食店は元気が良いが、小売店は元気がない。
団体 D	<p><バスセンターへの期待></p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民や観光客が訪れる場所、ゆっくりと時間を過ごせる場所になると良い。市のシンボルとなり、遊べるような場所があると良い。 <p><バスセンターに必要な機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・観光案内所、タクシー乗場、飲食店、イベントスペース、駐車場があると良い。飲食店は、飲み屋街は屋仁川エリアに集積して欲しいので、食事を中心とした構成にして欲しい。 <p><収益施設部分の需要></p> <ul style="list-style-type: none"> ・飲食店の需要はあると思うが、2階以上のテナントスペースは、出店は難しいだろう。また、テナントのための駐車場も必要である。

(3) 企業アンケート

本事業に関し、企業アンケートを以下のとおり実施した。

表 企業アンケートの実施概要

期間	令和2年1月14日～1月28日（2月10日回収分まで集計）
奄美群島内の対象企業	以下の団体の会員企業全社を対象とし、重複等を除き1,127社に送付 ◇あまみ大島観光物産連盟の会員企業 165社 （主な業種：観光業、ホテル旅館業、飲食業、酒造業、地場産品製造販売業） ◇鹿児島県建設業協会奄美支部の会員企業 78社 （主な業種：建設業） ◇奄美大島商工会議所の会員企業 1,020社
奄美群島外の対象企業	企業信用調査会社のデータを活用し以下に該当する企業1,000社に送付 ◇業種：総合工事業、不動産業、旅館・その他宿泊所 ◇抽出条件（案） イ. 奄美市と取引を有する企業 （本社：奄美市以外） ロ. 鹿児島県と取引を有する企業 （本社：奄美市以外） ハ. 沖縄県と取引を有する企業 （本社：奄美市以外） ニ. 奄美市や沖縄県に設備新設・拡充計画を有する企業 （本社：奄美市以外） ホ. 代表が鹿児島県出身の企業 （本社：鹿児島県以外） ヘ. 全国の2期連続増収企業 （本社：鹿児島県、沖縄県以外）
方法	郵送配布・郵送またはFAX、Eメールで回答
回収状況	奄美群島内企業262社（回収率23%） 奄美群島外企業 142社（回収率 14%）

「事業への参加を検討したいと思う」と回答した企業は78社確認された。なお、この78社にはPFI事業への理解が浅い企業も含まれる。

表 事業への参加意向とPFI経験

「事業への参加を検討したいと思う」と回答した企業のPFI経験内訳			
PFI経験	奄美群島内	奄美群島外	合計
PFI経験がある	3社	7社	10社
PFI知っている	18社	4社	22社
PFI聞いたことがある	29社	3社	32社
知らない	12社	2社	14社
合計	62社	16社	78社

「事業への参加を検討したいと思う」と回答した企業のうち、建物所有に興味を示した企業は6社、テナント出店に興味を示した企業は33社確認された。

表 事業への参加意向と参加検討項目

「事業への参加を検討したいと思う」と回答した企業の参加項目内訳 ※複数回答			
参加検討項目	奄美群島内	奄美群島外	合計
設計	4社	8社	12社
施工	13社	9社	22社
建物所有	2社	4社	6社
維持管理	6社	3社	9社
テナント出店	28社	5社	33社
その他	12社	5社	17社
合計	62社	16社	78社

「テナント出店」による参加を検討したいと回答した企業は33社の業種内訳は、小売業、飲食業、食品等製造販売、観光・旅行関連の企業が多かった。

表 テナント出店意向と業種内訳

「テナント出店」による参加を検討したいと回答した企業の業種内訳			
業種	奄美群島内	奄美群島外	合計
小売業	5社	-	5社
飲食業	5社	-	5社
食品等製造販売	4社	-	4社
観光・旅行	4社	-	4社
建築・不動産業等	2社	2社	4社
医療・薬局	3社	-	3社
ホテル等	-	3社	3社
レンタカー等	2社	-	2社
地域メディア、WEBサービス	2社	-	2社
教育	1社	-	1社
合計	28社	5社	33社

(4) 島内事業者サウンディング

令和2年2月6日～2月14日にかけて奄美群島内アンケートでテナント出店等の事業への参画意欲を示し、市からの連絡を希望した企業のうち、金融機関、小売業、飲食店、サービス業等の計11社にサウンディングを実施した。

結果、家賃水準7千円/坪・月程度であれば出店したいとの意向を複数確認した。

表 島内事業者サウンディング結果概要

<p>民間収益施設について</p> <p>「民間収益施設は、どのようなものが考えられるか？」</p>	<p><金融機関></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>規模はなるべく小さい方がリスクは少ない</u>。また、マリンタウンと競合しないようにする必要がある。 ・マリンタウンでも進出企業がほとんど無いような状況で、商業施設部分を民間だけで運営していくことは困難だろう。 ・収益施設の事業性が見込めるのであれば融資することは可能である。 <p><ショッピングセンター></p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣地で計画中的子育て・保健・福祉複合施設とバスセンターを含めた一体的な大型複合商業施設であれば、参画することは可能である。 ・バスセンター敷地だけでは規模が小さすぎるため、参入は難しい。 <p><小売店></p> <ul style="list-style-type: none"> ・バス乗り場など公共施設となる部分のPFI等への事業参画は興味があるが、事業用定期借地等による<u>民間収益施設部分は、当社の事業規模では参画が難しい</u>。
<p>店舗構成について</p> <p>「どのようなテナントならば需要がありそうか？」</p>	<p><金融機関></p> <ul style="list-style-type: none"> ・観光客向けの施設は、インフルエンザの流行で団体客が減る等、波がある。 ・クリニックは、診療報酬改定の影響等で病院が通院需要を取り込むようになると、クリニックの需要が減るかもしれない。 <p><不動産仲介・管理事業者></p> <ul style="list-style-type: none"> ・市役所や銀行に近接しているため、<u>金融、保険、不動産関係の窓口及び事務所の需要があると思う</u>。窓口は1階に必要なが、事務所は2階以上で良い。 ・<u>飲食店の需要もあると思うが、物販店は難しいだろう</u>。 ・飲食店は初期コストがかかるので、個人店は難しいだろう。<u>ネームバリューのある有名店や全国店だと来客も得やすいだろう</u>。 <p><小売店></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>テナントスペースはあった方が良い</u>。周辺商店街への波及効果も期待できる。<u>ジムなど、今の商店街にない店舗が入居すると良い</u>。 ・<u>案内所、レンタサイクル等があると良い</u>。 <p><小売店></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>案内所、レンタサイクル等があると良い</u>。小売店よりも、<u>遊ぶところや人が集うところがあると良い</u>。 <p><旅行代理店></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>バスの案内や観光案内、地元の食事を提供する飲食店、コインロッカー、レンタサイクル等の需要はあると思う</u>。 <p><レンタカー></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>観光案内所や土産物販売店があると良い</u>。

<p>テナント 出店 について</p> <p>「テナント 出店の可能 性はある か？どのよ うなテナン トを出店し たいか？」</p>	<p><ショッピングセンター></p> <ul style="list-style-type: none"> ・バスセンターへのスーパーマーケットとしての出店は、1階に必要な面積が確保できないことや、既存店舗との競合から難しい。 ・奄美大島への本土企業の出店は、本土と比べ物流コストが高いため、単体での出店は難しいだろう。<u>大型複合商業施設の敷地が確保できるなら、20店舗程度のテナントと組んで出店したい。</u> <p><喫茶店></p> <ul style="list-style-type: none"> ・キッチンの有無や、他の店舗の入居状況（集客状況）によっても支払い可能な家賃は変わってくるが、<u>喫茶店を出店したい</u>。奄美は喫茶店に行く文化があまりないが、観光客ならあると思う。 ・<u>雨の日に子どもを遊ばせられるようなお店をやっても良い。</u> <p><小売店></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>アーケードと同程度の家賃であれば出店を検討</u>する。施設の状況によっては2階以上でも良いが、1階よりも家賃は抑えて欲しい。 <p><小売店></p> <ul style="list-style-type: none"> ・当社1店だけで出店しても集客は難しいので、<u>他のテナントの入居状況によって出店を考える</u>。オフィス系がメインであれば出店するメリットが無い。 <p><旅行代理店></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>着地型観光の案内などの店舗</u>を出店する可能性がある。 <p><薬局></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>現在の家賃水準と同程度であれば出店を検討</u>する。 ・来客者用駐車場がほしい。 ・<u>クリニックと同じフロアになるのであれば、2階以上でも構わない。</u> <p><レンタカー></p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場を3台分確保できれば<u>レンタカー事業を展開したい</u>。スタッフは常駐しないので、窓口店舗までは設置しない。
<p>賃料設定 について</p> <p>「テナント 出店する場 合に希望す る賃料水準 は？」</p>	<p><不動産仲介・管理事業者></p> <ul style="list-style-type: none"> ・商店街のアーケード内が最も賃料水準が高く、8,000円～10,000円/坪・月程度である。 ・<u>バスセンターであれば、1階が10,000円/坪・月程度、2階以上が8,000円/坪・月程度になるのではないかと。</u> <p><小売店></p> <ul style="list-style-type: none"> ・小売店は、<u>月5～6万円程度でお店を探す人が多い</u>。月11万円では家賃負担が難しい。 <p><喫茶店></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>月10万円程度で、75～100㎡程度</u>を使いたい。(3,300円～4,500円/坪・月程度) <p><薬局></p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の家賃水準と同程度(24坪で17万円/月、<u>約7千円/坪・月</u>)で出店したい。 <p><小売店></p> <ul style="list-style-type: none"> ・理想的には家賃は10万円/月以下が良いが、現在の家賃水準と同程度(23坪で16万円/月、<u>約7千円/坪・月</u>)で出店したい。 <p><小売店></p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の家賃は30坪で30万円(約1万円/坪・月)程度だが、15坪～25坪で20万円以下に抑えたい。<u>(約8千円～1万円/坪・月)</u>

駐車場について	<p><不動産仲介・管理事業者></p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地に駐車場が不足している。毎月 5 件程度は月極駐車場の問い合わせがあるが、<u>駐車場に空きが出ない。</u>
「駐車場の整備は必要か？」	<p><小売店></p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地には<u>駐車場が不足</u>している。立体駐車場があっても良い。
	<p><小売店></p> <ul style="list-style-type: none"> ・立体有料駐車場でも良いので、駐車場はあった方が良い。<u>共通駐車場にして当店のお客さんには使った分だけ駐車チケットを配れると良い。</u>
	<p><小売店></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>共通駐車場</u>で良いので、平常時で 3~4 台、繁忙期で最大 10 台程度の<u>駐車場を確保したい。</u>
駐車場の条件について	<p><不動産仲介・管理事業者></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>月極駐車場は、中心市街地では 10,000 円/台・月程度。</u>屋根付きで 11,000 円~12,000 円/台・月、未舗装でも 8,000 円/台・月程度が相場である。
「駐車場の希望条件は？」	<p><薬局></p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場は、家賃とは別に 1 台 1 万円必要だとしても<u>来客者用駐車場がほしい。</u>
	<p><レンタカー></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>駐車場を 5,000 円/台・月で 3 台分確保</u>できれば、レンタカー事業を展開したい。
今後の進め方について	<p><金融機関></p> <ul style="list-style-type: none"> ・鹿児島市等で PFI の勉強会を主催しているので、必要があれば<u>奄美でも開催出来る</u>と思う。 ・官民連携事業に<u>エージェントとして参加することも可能である。</u>
「今後の進め方への希望や意見は？」	<p><小売店></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元企業も参画できるように、市が主導して<u>フレームの構築や勉強会の開催</u>をして欲しい。
	<p><旅行代理店></p> <ul style="list-style-type: none"> ・出店機会を逃したくないので、今後も情報提供を求める。
	<p><小売店></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>テナント募集の際は公平に出店機会を</u>与えるために、奄美市だよりに情報を掲載する等してほしい。

(5) 島外事業者サウンディング

令和2年2月7日～2月13日にかけて、企業アンケート調査から本事業への参画に興味を示し、かつ、本市からの連絡を希望した企業のうち計6社を対象にサウンディングを実施した。結果、事業への参加意欲は高いとする事業者を複数確認できた。なお、民間収益施設としては、ホテルが考えられるとの回答が多い。

表 島外事業者サウンディング結果概要

項目	A社 (総合建設業)	B社 (総合建設業)	C社 (総合建設業)	D社 (総合建設業)	E社 (建築企画・設計・施工・運営)	F社 (事業企画・建築設計・店舗運営)
奄美市との関わり	公共工事等の受注実績あり	公共工事等の受注実績あり	公共工事等の受注実績あり	公共工事等の受注実績あり	代表が奄美市出身 (鹿児島県内の実績あり)	受注実施はなし (鹿児島県内の実績あり)
奄美市及び本事業 に対する評価 (期待や懸念)	【期待】 ・インバウンドの増加 ・国内観光客の堅調な増加 ・将来的な島内交通のスマート化(自動運転の実証実験・実装など) 【懸念】 ・今後バス分担率は高まるか ・市中心部は観光動線上に存在できるか ・バスセンターが中心部の交通結節点になり得るのか ・建設業界の人手不足 ・離島による高コスト	【期待】 ・現地の状況把握やマーケット環境変化が読めないで明確な回答は難しい 【懸念】 ・建設業界の人手不足 ・離島による高コスト	【期待】 ・離島振興事業の実績 ・世界自然遺産登録等による観光客の増加 ・特区やスマートアイランド等の先進的な取組みとの包括化による事業規模の拡大 【懸念】 ・インフラ対応(空港滑走路の処理容量、宿泊施設等) ・今後バス分担率は高まるか ・世界自然遺産登録による開発規制の強化	【期待】 ・近年の観光入込客数の増加	【期待】 ・世界自然遺産登録が期待のキーワード ・近年活性化している宮古島のような展開を期待 ・奄美大島はスポーツツーリズムの可能性は高い	【期待】 ・観光資源を中心に奄美という地域全体に魅力を感じている ・本社株主が交通分野ということもあり、バスセンターに面白みを感じており、可能性のあるモデルと評価している
民間収益施設に対する評価 (期待や懸念)	・1階バスセンターの建物構造自体はシンプル ・飲食・物販の成立性が懸念 ・ 民間収益部分は、コンパクトなほうが参入しやすい	・集客装置として一定は評価するが、 バスセンターの規模が小さい	・子育て等複合施設と一体開発、機能連携(2階以上) ・ 飲食・物販の成立性が懸念 (地元企業の出店可能性)	・宿泊施設との相性の良さ ・ 公共施設と民収施設の区分所有建物となり、権利関係が煩雑	・子育て等複合施設との連携によるカフェの出店等 ・2階以上は目的意識を持つ施設であれば可能かも ・P&BR 需要によっては駐車場確保も必要	・得意分野でもあるホテルが継続して営業できるかが鍵 ・周辺環境から 収益施設の採算が成り立つのか懸念 (物産店舗等では難しいのではないか)
民間収益施設として考えられる機能	カフェ等 (参考：福岡県 HEARTS バスステーション)	現時点では回答しかねる	ホテル 、雨天対応施設(参考：静岡県沼津港深海水族館)	グレードの高い ビジネスタイプの ホテル	カフェ、日本を感じるイベント・モノ・食事等(参考：東京都渋谷フクラス)	島内アクティビティの拠点となる ホテル
事業方式について	・バス会社からの利用料金で建設投資回収は困難 ・PFI事業はBTO方式(サービス購入型 or 混合型)のイメージ ・仮にコンセッション事業だとしても公共が補填する等のリスク分担が必要 ・ 定期借地方式は投資回収リスクが懸念	・現時点では回答しかねる ・自社による建物所有はリスクが高い(床の借上げ担保があれば別) ・参加する場合はコンソーシアムのリスク分担が必要	・バスの利用料金収入は期待できない ・PFI事業はBTO方式(混合型)のイメージ ・コンセッション方式の場合、アベイラビリティ・ペイメント型が馴染むのでは ・建物所有の意欲あり(規模は大きいほうが良い) ・ 定期借地方式は投資回収リスクが懸念	・PFI事業はBTO方式(混合型)のイメージ ・ 民間収益施設は、事業用定期借地方式でその期間は投資回収の観点から40～50年が望ましい ・賃貸事業の採算が整えば、グループ企業によるホテル事業者への建て貸しも可能	・ローコストの建築物(S造、鉄骨造)の整備運営を提案していくのが自社の考え	・色々な形態が考えられる(実績あり) ・定期借地方式の実績もある
地元企業との連携について	島内業者や作業員との連携を望む	島内業者や作業員との連携を望む	地元企業との連携は不可欠	地元の建設会社や交通事業者との連携が必須	地元企業との連携は不可欠	十分に地元との連携を図って進めていく
その他 (事業参加条件等)	・バス会社が1社なので選定プロセスの工夫が必要 ・市外業者も参加しやすい要件設定 ・民間提案による自由度が高い事業公募	・PFI事業は参加の負担が大きく、手続きがシンプルなPPP事業のほうが参加しやすい	・包括化等による事業規模の拡大 ・移動手段や移動先全体をマネジメントできる旅行会社等の参画が望ましい	・適正な借地料の設定が必要	・市外業者も参加しやすい要件設定 ・行政の支援や減免措置等 ・観光運営やICT事業者との連携は可能	
まとめ (事業参画意欲)	現時点では判断しかねる (今後も注視していきたい)	現時点では判断しかねる (今後も注視していきたい)	参加意欲は高い (今後も注視していきたい)	参加意欲はある (有力なホテル事業者との協働が条件)	参加意欲は高い (今後も注視していきたい)	参加意欲は高い (条件付) (今後も注視していきたい)

4. 前提条件のまとめ

(1) 施設の条件

本計画において検討する施設の条件は、以下のとおりである。

表 施設条件

所在地	奄美市名瀬港町8番地内
敷地面積	約2,000 m ²
用途地域	商業地域
容積率・建ぺい率	400%・80%
バス運行本数	100～200本/日を想定
バスターミナルに設置する機能	路線バスの乗り継ぎの利便性、待合の快適性を向上し、バス利用環境を向上するためのバス乗り場、待合室を想定する。
付帯施設として設置する機能	市内団体等ヒアリング、島内事業者ヒアリングから、交通事業者のオフィス機能、バス案内所、観光案内所、飲食店、土産物店、物販店と、過年度検討内容から、宿泊施設など、公共交通関連及び観光・商業関連の機能を想定する。なお、具体的には民間事業者による提案とする。
バスターミナルの整備方法	<ul style="list-style-type: none"> ・市内唯一のバス事業者が、バスセンターを自ら整備することは難しいとしていること、及び、赤字路線の一部は廃止代替路線として市の負担で運行していることを鑑み、バスセンター部分は市の負担で整備・運営を行う。 →事業手法は、従来手法、PFI(BTO)または、民間が建築した建物のうちバスセンター部分を市が購入または賃借し指定管理事業等で管理することが想定される。
付帯施設の整備方法	<ul style="list-style-type: none"> ・収益施設は、基本的に民間施設とし、国から2段階一般競争入札による借地となる可能性も考慮して、30年間の事業用定期借地（更新なし）にて設置する。 ・バス事業者が、チケット売り場や事務所等を設置する場合には、収益施設としてバス事業者が入居する。 →事業手法は、事業用定期借地による民設民営施設とすることが想定される。ただし、小規模な売店程度のみ整備する場合は、バスターミナルと同様に市の負担で整備し、指定管理事業等で運営することも想定される。

(2) 用地調達の条件

事業用地は現在国有地であり、バスセンター設置のためには、「市有地と国有地の等価交換」「2段階一般競争入札による借地」「公共随契による購入」のいずれかの手法により、市が用地を調達する必要がある。

表 用地調達条件

	等価交換	2段階一般競争入札による借地	公共随契
用地調達方法の概要	市有地と国有地の交換により、事業用地を市有地とする	入札により企業に借地させる	随意契約により市が用地を買い受ける
条件	等価交換で得た市有地の利用には、特に条件は付かない。	借地人は、国が設置する審査委員会による審査を通過した者による価格競争で決定する。	公益性が高い事業として客観的に説明できる必要がある。
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国に、「奄美市内に等価交換により使用したいと考える土地需要」が存在する必要があるが、<u>現時点では、国が等価交換で取得したいと考える土地需要がない。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>30年の事業用定期借地</u>となり、延長は認められない。 ・ 国が実施する2段階一般競争入札の時点で、<u>PFI等の事業者の公募・選定を兼ねられるよう調整</u>が必要。 ・ 公共施設部分の土地を市が借地または購入できるのか、国と調整が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>収益施設の設置は認められない。</u>

(3) バス事業者の関わり方

1) 事業への関わり方

バス会社の事業への関わり方は、JV または SPC にバス会社が参加し「施設運営に関与」するか、施設運営に関与せず「施設使用のみ」とすることが考えられる。

表 バス事業者の参加方法

項目		施設運営に関与	施設使用のみ			
市視点	利点	<ul style="list-style-type: none"> バス会社が出資することで、<u>バス会社がバスセンターを活用することを促しやすく</u>、バス会社がバスセンターから撤退するリスクも軽減できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 今後バス事業者が増えた場合でも、公平な条件で提供できる。 			
	留意点	<ul style="list-style-type: none"> 市内にバス事業者が1社しかないため、事業者選定手続きにおいて<u>公平性を確保するための考慮が必要</u>となる。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> 選定後にバス事業者と組むことを条件に公募する場合 </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> バス事業者を含むメンバーで応募することを条件に公募する場合 </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> 現時点で市内バス事業者と面識がない事業者であっても応募可能であり、<u>競争性を確保可能</u>。 </td> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> 市内にバス事業者は1社しかなく、応募可能な企業体は1者だけになるため<u>実質的に競争にならない</u>。 </td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> 今後、バス事業者が増えた場合の対応を予め想定しておく必要がある。 	選定後にバス事業者と組むことを条件に公募する場合	バス事業者を含むメンバーで応募することを条件に公募する場合	<ul style="list-style-type: none"> 現時点で市内バス事業者と面識がない事業者であっても応募可能であり、<u>競争性を確保可能</u>。 	<ul style="list-style-type: none"> 市内にバス事業者は1社しかなく、応募可能な企業体は1者だけになるため<u>実質的に競争にならない</u>。
選定後にバス事業者と組むことを条件に公募する場合	バス事業者を含むメンバーで応募することを条件に公募する場合					
<ul style="list-style-type: none"> 現時点で市内バス事業者と面識がない事業者であっても応募可能であり、<u>競争性を確保可能</u>。 	<ul style="list-style-type: none"> 市内にバス事業者は1社しかなく、応募可能な企業体は1者だけになるため<u>実質的に競争にならない</u>。 					
バス会社視点	利点	<ul style="list-style-type: none"> 収益施設部分への、バスの集客につながる施設の誘致などにも関与できる。 自社のバス運行に合致した施設の管理などを行いやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 運行本数の減少に対しても柔軟に対応できる。 			
	留意点	<ul style="list-style-type: none"> 事業への出資リスクを負う。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設管理などへの発言力が得られない。 			

2) 施設使用料の考え方

バス会社がバスセンターを使用する際の施設使用料は、以下のように考えられる。

なお、バス会社からバス乗り場の使用料金を徴収する場合は、路線維持や利便性確保のために、使用料金減免措置を講じる必要がある。

表 バス事業者の施設使用料の考え方

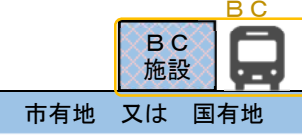
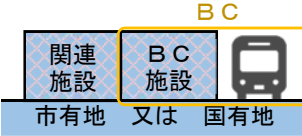
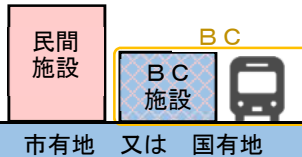
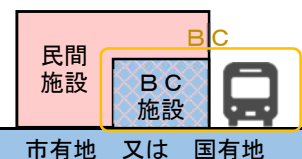
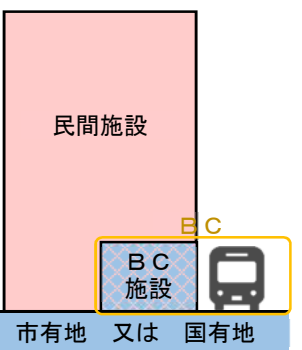
項目	施設使用料の考え方		
バス乗り場	<ul style="list-style-type: none"> バス会社の受益者負担として施設使用料を支払うか、無償で使用させる。 		
		バス乗り場使用料を徴収する場合	バス乗り場使用料を徴収しない場合
	手法	<ul style="list-style-type: none"> 1 発着あたりの使用料金を徴収する。 	<ul style="list-style-type: none"> バス乗り場の使用は無償とする。
	留意点	<ul style="list-style-type: none"> バス会社は、利用者が少ない路線でも、発車毎に使用料負担が発生する。 バス会社が負担を避けるためにバスセンターを通らない路線設定をする可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 複数の交通事業者の利用者が使用できる公共性が高い施設として、特に使用料は求めない。
	事例	<small>(群馬県) 草津温泉バスターミナル (100 円) (埼玉県) さいたま新都心バスターミナル (500 円) (愛知県) 名古屋市栄バスターミナル (200 円) (岐阜県) 白川郷バスターミナル (500 円) (福岡県) 藤崎バス乗継ターミナル (150 円)</small>	<small>(宮城県) 大和町バスターミナル (茨城県) 石岡駅西口バスターミナル広場 (茨城県) 江戸崎バスターミナル (千葉県) 市原鶴舞バスターミナル (岐阜県) 関シティターミナル (徳島県) 池田栄町バスターミナル広場 (高知県) 高知駅バスターミナル</small>
待合所	<ul style="list-style-type: none"> 複数の交通事業者の利用者が使用できる公共性が高い施設として、特に使用料は求めない。 バス会社が占有して使用する場合は、別途使用料を徴収する。 		
バス案内所	<ul style="list-style-type: none"> バス会社がバスセンター一部分にテナントとして入居する。 		
バス会社事務所	<ul style="list-style-type: none"> バス会社が収益施設部分にテナントとして入居する。 		

4 事業化検討

1. 検討条件の設定

事業化検討を行うパターンとして、民間投資の大小から、バスセンターのみを単独で整備するパターンから、大規模民間収益施設を併設するパターンまで、以下のように想定される。

表 検討パターン

パターン		整備イメージ	モデル概要
A	公共施設単独事業 民間投資：小		・バスセンター (以下BC)施設 : 140 m ²
B	公共施設併設型		・BC施設：140 m ² ・関連施設：355 m ²
C	併設事業 小規模民間収益施設		・BC施設：140 m ² ・民間施設：350 m ²
D	併設事業 中規模民間収益施設		・BC施設：140 m ² ・民間施設：850 m ²
E	併設事業 大規模民間収益施設 民間投資：大		・BC施設：140 m ² ・民間施設：6,797 m ²

2. 整備パターン毎の概略事業費

(1) パターンA 公共施設単独事業 バスセンター単独型

1) パターンAの考え方

パターンAの整備モデルは、最小限の施設としてバス乗り場、待合所程度のバスセンター施設のみを設置する場合を想定する。整備内容は、下図のように考えられる。



市有地 又は 国有地

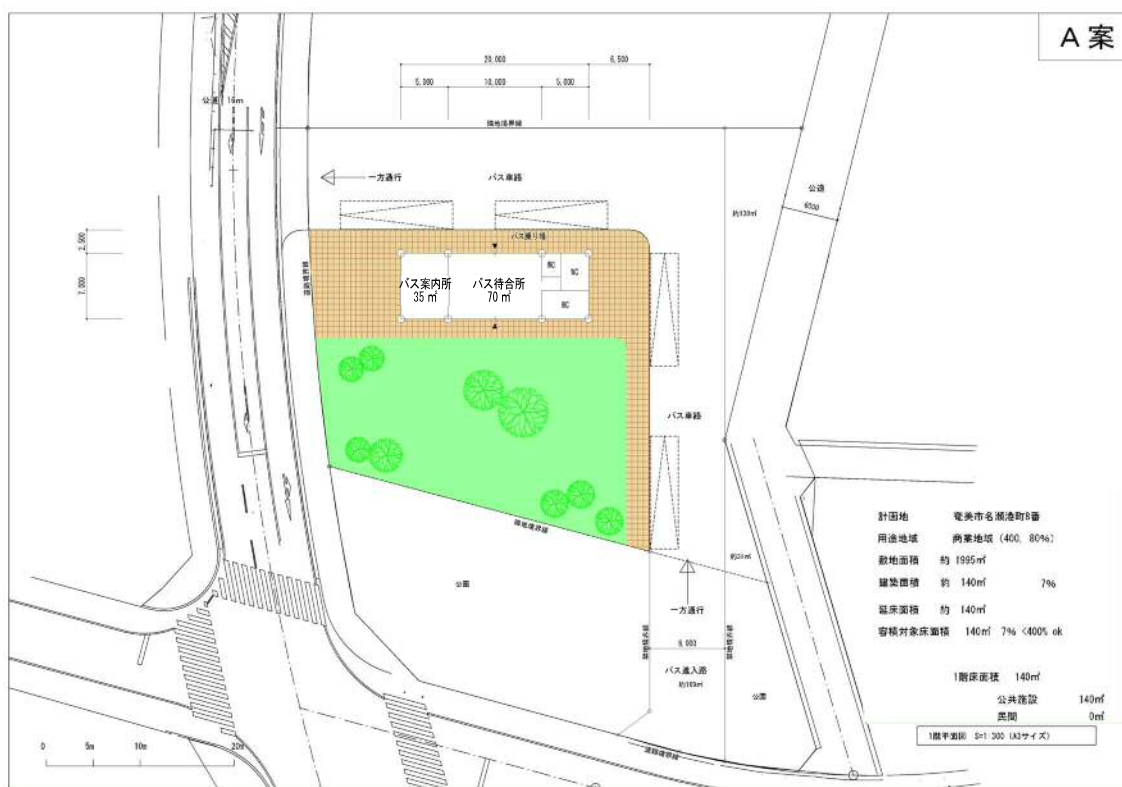


図 パターンA整備内容

2) パターンAの概略事業費

仮に、事業用地が市有地として、30年間で取り壊しする場合、支出合計は約160百万円、収入合計は約30百万円で、市の負担は130百万円となる。

なお、この試算は物価変動や金利負担等を考慮していない。また、バス会社からの施設使用料は、減免措置等の適用も考えられるため、バス乗り場等の使用料は0円、案内所等はテナント料2,400円/㎡・月として試算している。

表 パターンAの概略事業費

		数量	単価	金額	備考	
支出合計				160,000,000 円		
収入合計				30,000,000 円		
収支				-130,000,000 円		
支出	建築費	建築工事	140 ㎡	383,000 円/㎡	54,000,000 円	
		建築設計・監理			6,000,000 円	建築工事の10%
		バスセンター備品	1 式	10,000,000 円	10,000,000 円	
		バス通路等工事	1,000 ㎡	7,000 円/㎡	7,000,000 円	バス通路等
		バス通路等設計			1,000,000 円	外構工事の10%
		バス停シェルター	4 基	4,400,000 円/台	18,000,000 円	44万円/㎡
		小計			96,000,000 円	
		大規模修繕			11,000,000 円	建築工事の20%
		事業期間終了後取壊	140 ㎡	20,000 円/㎡	3,000,000 円	
	合計			110,000,000		
	維持管理費	光熱水費等	140 ㎡	3,000 円/㎡・年	13,000,000 円	30年間
		清掃スタッフ	4 時間/日	800 円/時間	36,000,000 円	30年間
		AEDリース	1 台	28,000 円/年	1,000,000 円	30年間
		合計			50,000,000 円	
収入	使用料・テナント料	BC使用料	200 台/日	0 円/台	0 円	30年間
		バス案内所テナント料	35 ㎡	2,400 円/㎡・月	30,000,000 円	30年間
		合計			30,000,000 円	

(2) パターンB 公共施設単独事業 公共施設併設型

1) パターンBの考え方

パターンBの整備モデルは、バス乗り場、待合所に加えて、観光案内所や物販店、飲食店等の利便施設を設置する場合を想定する。

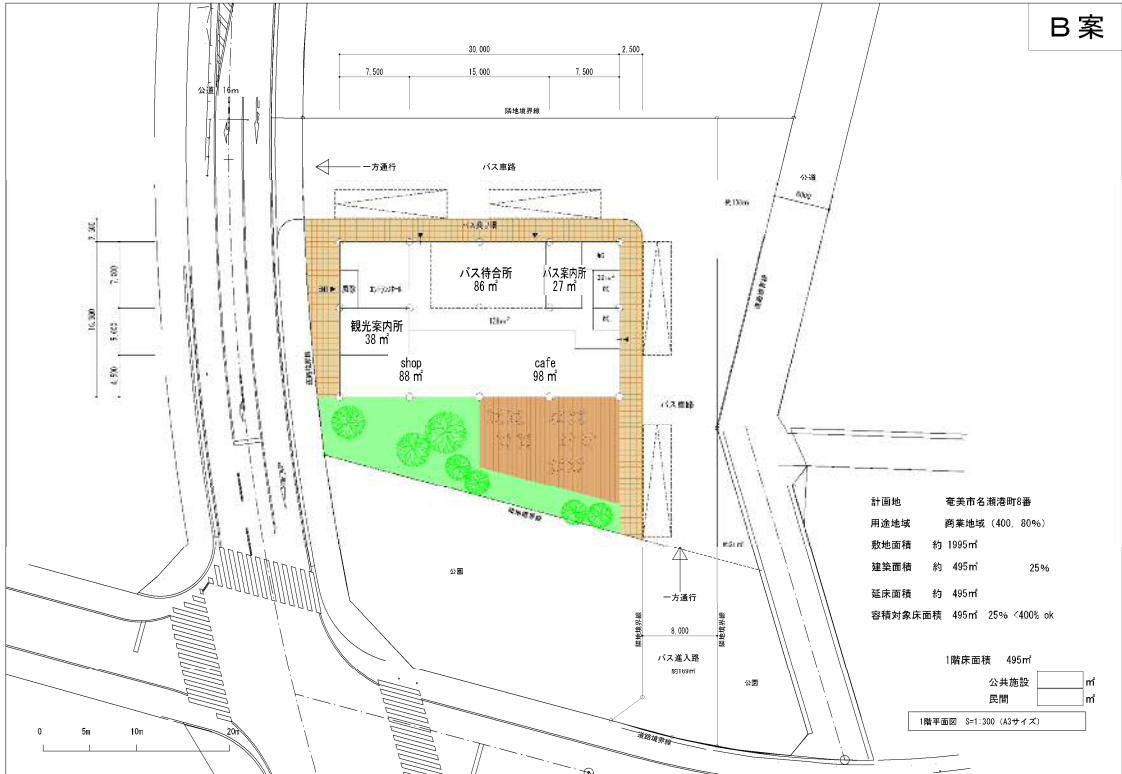


図 パターンB整備内容

2) パターンBの概略事業費

仮に、事業用地が市有地として、30年間で取り壊しする場合、支出合計は約316百万円、収入合計は約191百万円で、市の負担は125百万円となる。

パターンBは、廊下等のテナント料収入が得られない部分が発生するために、パターンAと比較し市の負担軽減効果は大きくない。

なお、この試算は物価変動や金利負担等を考慮していない。また、バス会社からの施設使用料は、減免措置等の適用も考えられるため、バス乗り場等の使用料は0円、案内所等はテナント料2,400円/㎡・月として試算している。

表 パターンBの概略事業費

		数量	単価	金額	備考	
支出合計				316,000,000円		
収入合計				191,000,000円		
収支				-125,000,000円		
支出	建築費	建築工事（バス待合室等）	271㎡	383,000円/㎡	104,000,000円	
		建築工事（テナント部分）	224㎡	247,000円/㎡	56,000,000円	
		建築設計・監理			16,000,000円	建築工事の10%
		バスセンター備品	1式	10,000,000円	10,000,000円	
		バス通路等工事	1,000㎡	7,000円/㎡	7,000,000円	バス通路等
		バス通路等設計			1,000,000円	外構工事の10%
		バス停シェルター	4基	4,400,000円/台	18,000,000円	44万円/㎡
		小計			212,000,000円	
		大規模修繕			32,000,000円	建築工事の20%
		事業期間終了後取壊	495㎡	20,000円/㎡	10,000,000円	
	合計			254,000,000		
	維持管理費	光熱水費等	271㎡	3,000円/㎡・年	25,000,000円	30年間
		清掃スタッフ	4時間/日	800円/時間	36,000,000円	30年間
		AEDリース	1台	28,000台/年	1,000,000円	30年間
合計				62,000,000円		
収入	使用料・テナント料	BC使用料	200台/日	0円/台	0円	30年間
		バス案内所テナント料	35㎡	2,400円/㎡・月	30,000,000円	30年間
		観光案内所テナント料	38㎡	2,400円/㎡・月	32,000,000円	30年間
		物販店・飲食店テナント料	186㎡	2,400円/㎡・月	129,000,000円	30年間×80%
		合計			191,000,000円	

(3) パターンC 小規模民間収益施設併設事業 分棟型

1) パターンCの考え方

パターンCの整備モデルは、バス乗り場、待合所に加えて、観光案内所や物販店、飲食店等の利便施設を収益施設として民間が分棟方式で設置する場合を想定する。

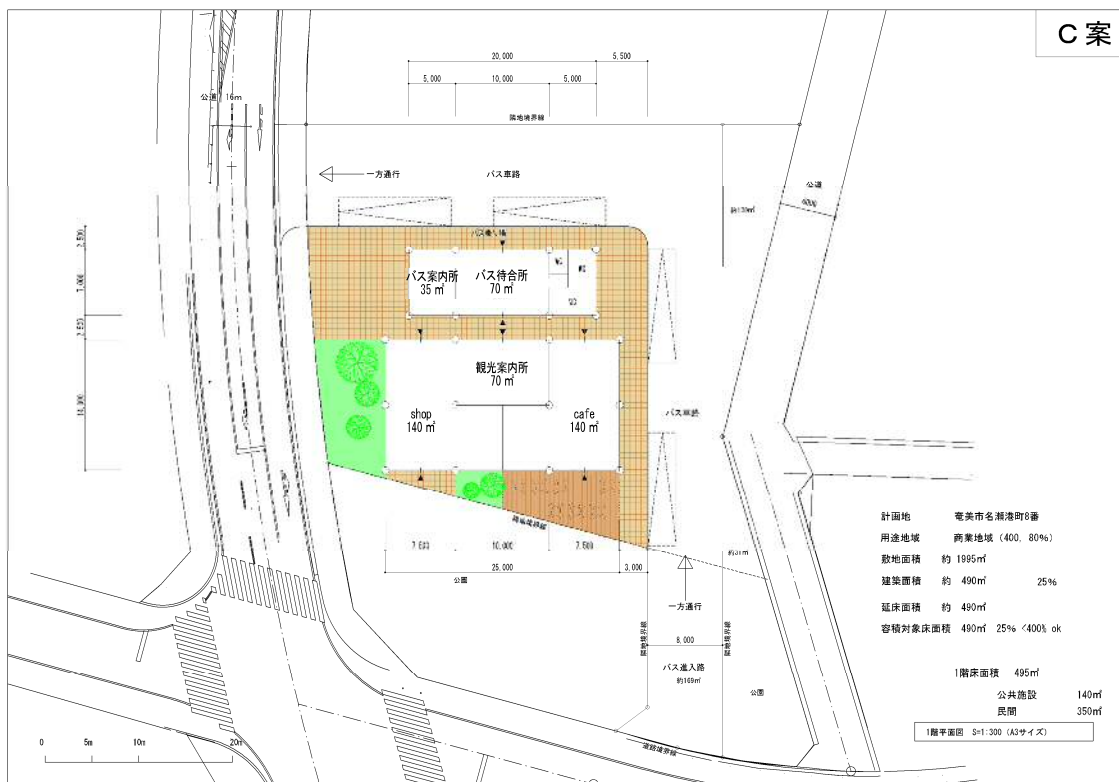
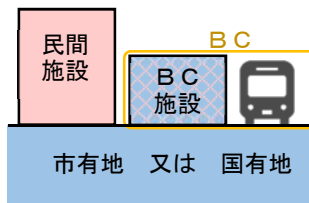


図 パターンC整備内容

2) パターンCの概略事業費

仮に、事業用地が市有地として、30年間で取り壊しする場合、市の支出合計は約160百万円、収入合計は約80百万円で、市の負担は80百万円となる。

なお、この試算は物価変動や金利負担等を考慮しておらず、民間収益施設部分の固定資産税等も考慮していない。また、バス会社からの施設使用料は、減免措置等の適用も考えられるため、バス乗り場等の使用料は0円、案内所等はテナント料2,400円/㎡・月として試算している。

表 パターンCの概略事業費

		数量	単価	金額	備考	
支出合計				160,000,000 円		
収入合計				80,000,000 円		
収支				-80,000,000 円		
支出	建築費 (BC部分)	建築工事	140 ㎡	383,000 円/㎡	54,000,000 円	
		建築設計・監理			6,000,000 円	建築工事の10%
		バスセンター備品	1 式	10,000,000 円	10,000,000 円	
		バス通路等工事	1,000 ㎡	7,000 円/㎡	7,000,000 円	バス通路等
		バス通路等設計			1,000,000 円	外構工事の10%
		バス停シェルター	4 基	4,400,000 円/台	18,000,000 円	44万円/㎡
		小計			96,000,000 円	
		大規模修繕			11,000,000 円	建築工事の20%
		事業期間終了後取壊	140 ㎡	20,000 円/㎡	3,000,000 円	
	合計			110,000,000		
	維持管理費 (BC部分)	光熱水費等	140 ㎡	3,000 円/㎡・年	13,000,000 円	30年間
		清掃スタッフ	4 時間/日	800 円/時間	36,000,000 円	30年間
		AEDリース	1 台	28,000 円/年	1,000,000 円	30年間
		合計			50,000,000 円	
収入	使用料・テナント料	BC使用料	200 台/日	0 円/台	0 円	30年間
		バス案内所テナント料	35 ㎡	2,400 円/㎡・月	30,000,000 円	30年間
	民間施設土地使用料	440 ㎡	3,800 円/㎡・年	50,000,000 円	30年間	
合計				80,000,000 円		

(4) パターンD 小規模民間収益施設併設事業 合築型

1) パターンDの考え方

パターンDの整備モデルは、バス乗り場、待合所に加えて、観光案内所や売店、喫茶店、事務所等の民間収益施設の複合建築物を合築方式で設置する場合を想定する。

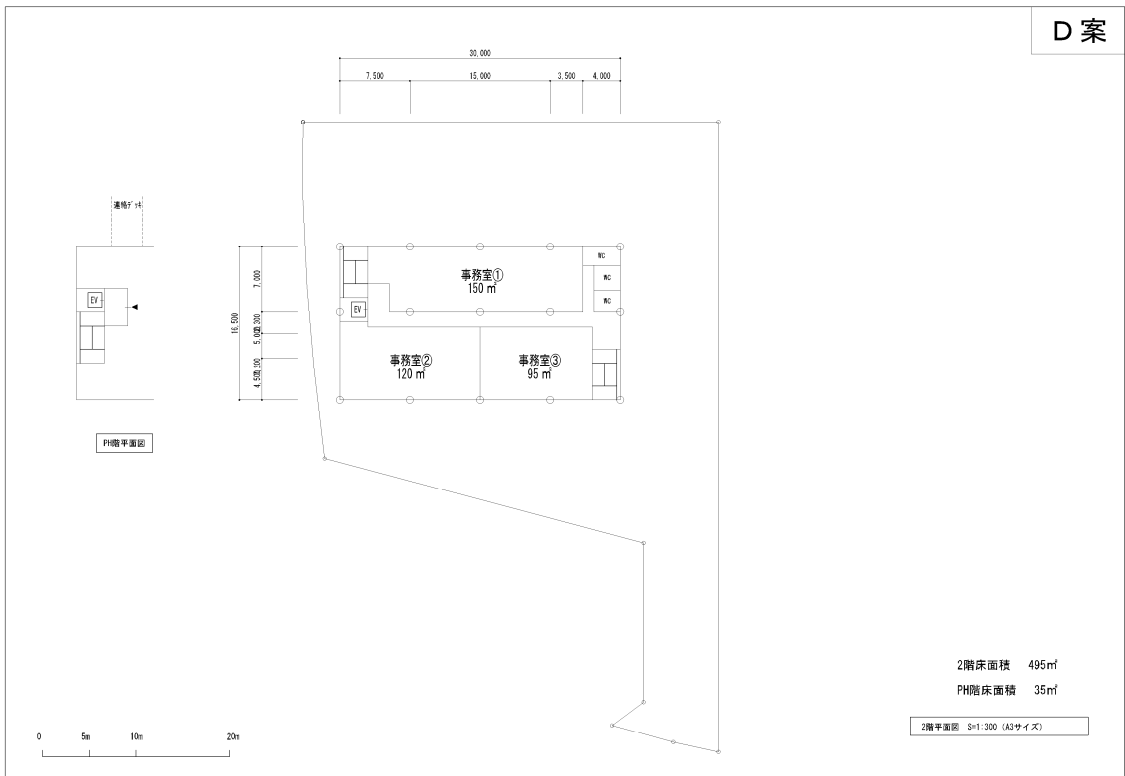
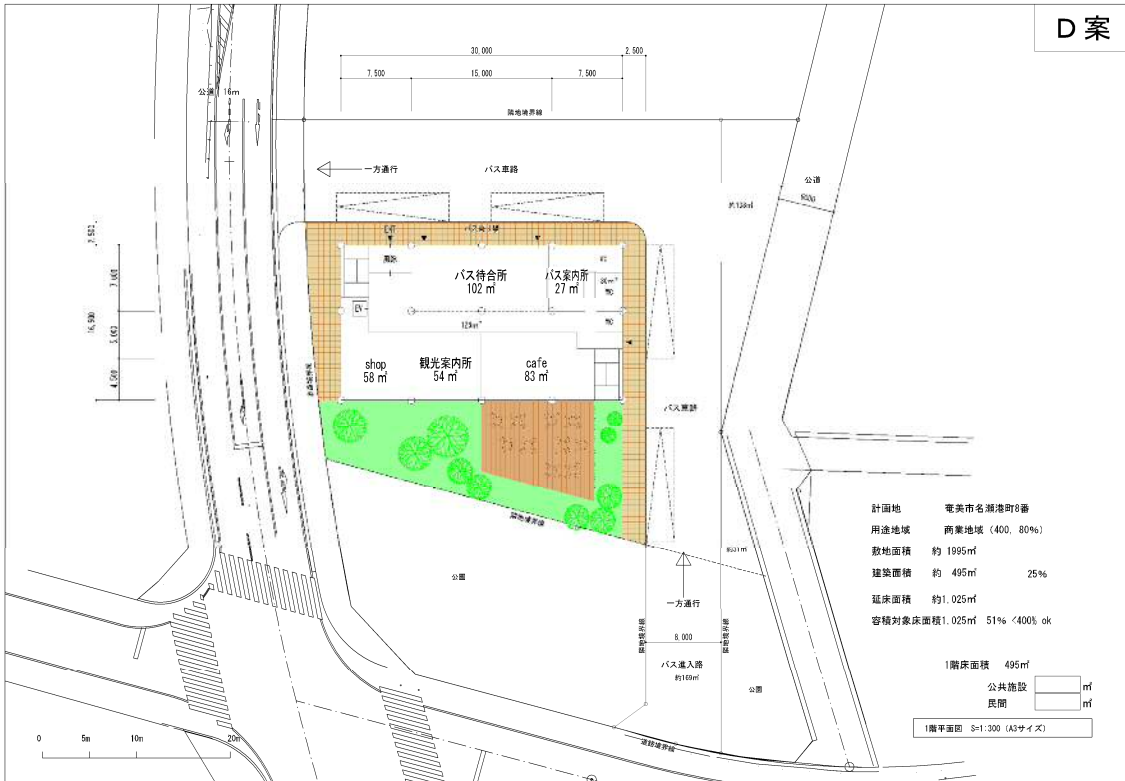
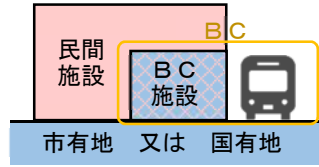


図 パターンD整備内容

2) パターンDの概略事業費

仮に、事業用地が市有地として、30年間で取り壊しする場合、市の支出合計は約160百万円、収入合計は約81百万円で、市の負担は79百万円となる。

更に、屋上から隣接する子育て・保健・福祉複合施設への連絡通路を設置する場合には、約95百万円の追加費用が発生する。

なお、この試算は物価変動や金利負担等を考慮しておらず、民間収益施設部分の固定資産税等も考慮していない。また、バス会社からの施設使用料は、減免措置等の適用も考えられるため、バス乗り場等の使用料は0円、案内所等はテナント料2,400円/㎡・月として試算している。

表 パターンDの概略事業費

		数量	単価	金額	備考	
支出合計				160,000,000 円		
収入合計				81,000,000 円		
収支				-79,000,000 円		
支出	建築費 (BC部分)	建築工事	140 ㎡	383,000 円/㎡	54,000,000 円	
		建築設計・監理			6,000,000 円	建築工事の10%
		バスセンター備品	1 式	10,000,000 円	10,000,000 円	
		バス通路等工事	1,000 ㎡	7,000 円/㎡	7,000,000 円	
		バス通路等設計			1,000,000 円	外構工事の10%
		バス停シェルター	4 基	4,400,000 円/台	18,000,000 円	44万円/㎡
		小計			96,000,000 円	
		大規模修繕			11,000,000 円	建築工事の20%
		事業期間終了後取壊	140 ㎡	20,000 円/㎡	3,000,000 円	
	合計			110,000,000 円		
	維持管理費 (BC部分)	光熱水費等	140 ㎡	3,000 円/㎡・年	13,000,000 円	30年間
		清掃スタッフ	4 時間/日	800 円/時間	36,000,000 円	30年間
		AEDリース	1 台	28,000 円/年	1,000,000 円	30年間
		エレベータ保守	0 台	842,000 円/年	0 円	30年間
		合計			50,000,000 円	
収入	使用料・テナント料	BC使用料	200 台/日	0 円/台	0 円	30年間
		バス案内所テナント料	35 ㎡	2,400 円/㎡・月	30,000,000 円	30年間
	民間施設土地使用料	453 ㎡	3,800 円/㎡・年	51,000,000 円	30年間	
	合計			81,000,000 円		

表 子育て・保健・福祉複合施設への連絡通路の設置費用

		数量	単価	金額	備考
工事費	建築工事 (3階階段部分)	35 ㎡	383,000 円/㎡	14,000,000 円	
	建築工事 (連絡通路)	60 ㎡	1,000,000 円/㎡	60,000,000 円	
	建築設計・監理			8,000,000 円	建築工事の10%
	小計			82,000,000 円	
維持管理	エレベータ保守	0.50 台	842,000 円/年	13,000,000 円	30年間・民間と折半
合計				95,000,000 円	

(5) パターンE 大規模民間収益施設併設事業 合築型

1) パターンEの考え方

パターンEの整備モデルは、バス乗り場、待合所に加えて、ホテルを含む大規模な民間収益施設の複合建築物を合築方式で設置する場合を想定する。なお、付置義務駐車場は民間事業者が敷地外に別途確保することとする。

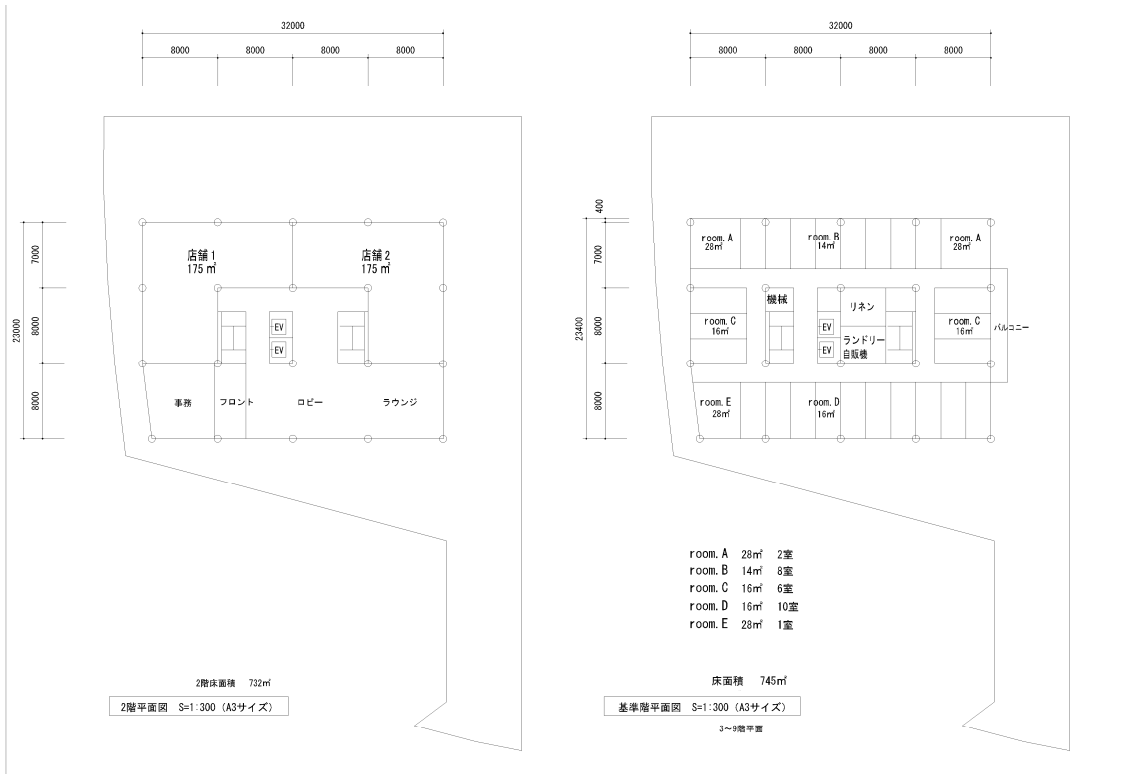
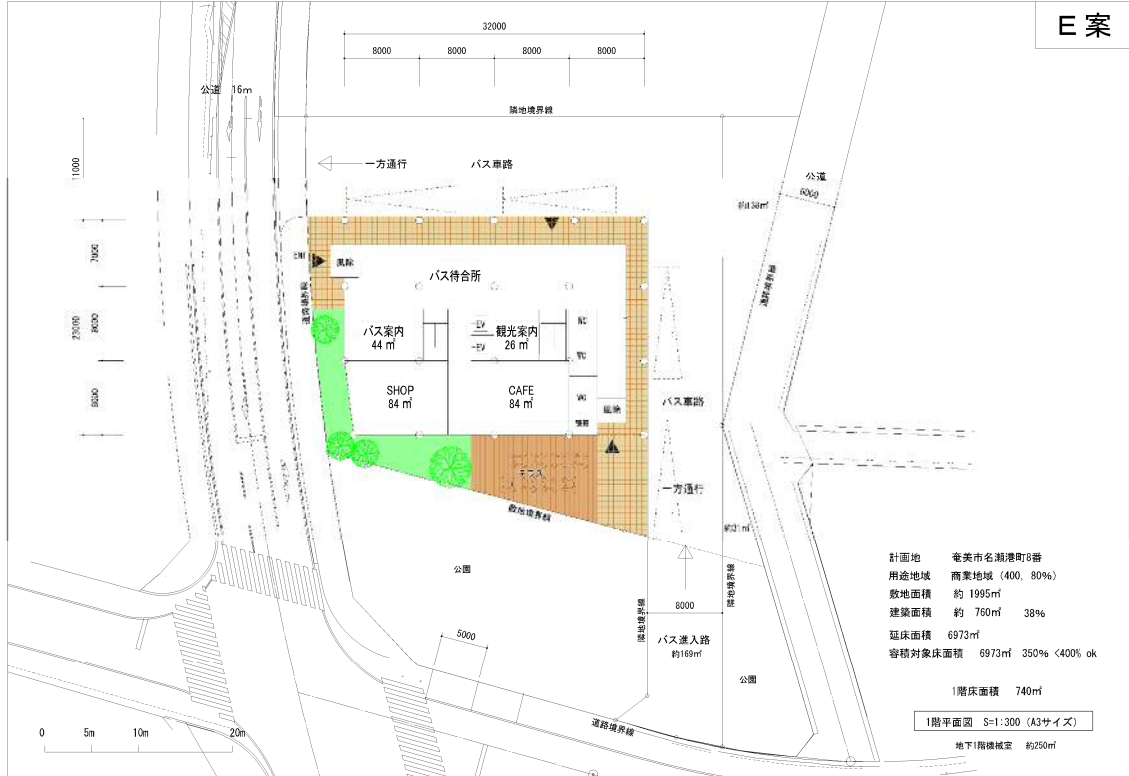
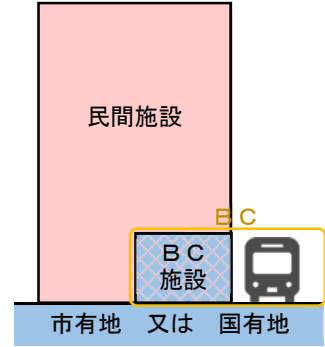


図 パターンE整備内容

2) パターンEの概略事業費

仮に、事業用地が市有地として、30年間で取り壊しする場合、市の支出合計は約160百万円、収入合計は約212百万円で、市の負担はなく、逆に52百万円の収益を得ることになる。

ただし、3階に隣接する子育て・保健・福祉複合施設への連絡通路を設置する場合には、パターンDで試算した結果（約95百万円）と同程度の追加費用が発生すると思われる。

なお、この試算は物価変動や金利負担等を考慮しておらず、民間収益施設部分の固定資産税等も考慮していない。また、バス会社からの施設使用料は、減免措置等の適用も考えられるため、バス乗り場等の使用料は0円、案内所等はテナント料2,400円/㎡・月として試算している。

表 パターンEの概略事業費

		数量	単価	金額	備考	
支出合計				160,000,000 円		
収入合計				212,000,000 円		
収支				52,000,000 円		
支出	建築費 (BC部分)	建築工事	140 ㎡	383,000 円/㎡	54,000,000 円	
		建築設計・監理			6,000,000 円	建築工事の10%
		バスセンター備品	1 式	10,000,000 円	10,000,000 円	
		バス通路等工事	1,000 ㎡	7,000 円/㎡	7,000,000 円	
		バス通路等設計			1,000,000 円	外構工事の10%
		バス停シェルター	4 基	4,400,000 円/台	18,000,000 円	44万円/㎡
		小計			96,000,000 円	
		大規模修繕			11,000,000 円	建築工事の20%
		事業期間終了後取壊	140 ㎡	20,000 円/㎡	3,000,000 円	
	合計			110,000,000 円		
	維持管理費 (BC部分)	光熱水費等	140 ㎡	3,000 円/㎡・年	13,000,000 円	30年間
		清掃スタッフ	4 時間/日	800 円/時間	36,000,000 円	30年間
		AEDリース	1 台	28,000 円/年	1,000,000 円	30年間
		エレベータ保守	0 台	842,000 円/年	0 円	30年間
		合計			50,000,000 円	
収入	使用料・テナント料	BC使用料	0 台/日	100 円/台	0 円	30年間
		バス案内所テナント料	35 ㎡	2,400 円/㎡・月	30,000,000 円	30年間
	民間施設土地使用料	1,600 ㎡	3,800 円/㎡・年	182,000,000 円	30年間	
	合計			212,000,000 円		

(6) 概略事業費算定のまとめ

パターンBの市の負担はパターンAと同程度となるが、パターンC、D、Eでは市の負担が改善し、特にパターンEでは市の負担はなく、市が収益を得ることになる。

表 概算事業費算定のまとめ

区分	A	B	C	D	E
	公共施設 単独事業		小規模 民間収益施設 併設事業		大規模 民間収益施設 併設事業
	バスセンター 単独型	公共施設 併設型	分棟型	合築型	合築型
市の 支出合計	160 百万円	316 百万円	160 百万円	160 百万円	160 百万円
市の 収入合計	30 百万円	191 百万円	80 百万円	81 百万円	212 百万円
市の収支	-130 百万円	-125 百万円	-80 百万円	-79 百万円	+52 百万円
A案と 比較した 市の収支 改善額	—	5 百万円	50 百万円	51 百万円	182 百万円

3. 民間収益施設の事業性の確認

市の収支改善が期待できるパターンC、D、Eについて、併設する民間収益施設が成立しなければ実現できないため、その事業性を確認する。

(1) パターンC 小規模民間収益施設併設事業 分棟型

1) 条件設定

パターンCは、分棟型の小規模民間収益施設として、敷地面積 440 m²、延床面積 350 m²の平屋建ての商業施設を設置し、テナント料にて運営することを想定する。

表 テナント料 2,400 円/m²・月 (約 8,000 円/坪・月) の場合の試算

		数量	単価	金額	備考	
支出合計				172,000,000 円		
収入合計				254,000,000 円		
収支				82,000,000 円		
支出	用地費	敷地面積	440 m ²	3,800 円/m ² ・年	51,000,000 円	30年間
		建築費				
		建築工事	350 m ²	247,000 円/m ²	87,000,000 円	
		建築設計・監理			9,000,000 円	建築工事の10%
		小計			96,000,000 円	
		大規模修繕			18,000,000 円	建築工事の20%
		事業期間終了後取壊	350 m ²	20,000 円/m ²	7,000,000 円	
		合計			121,000,000	
		維持管理費	350	2,000 円/m ² ・年	21,000,000 円	
		合計				
収入	使用料・テナント料	観光案内所	70 m ²	2,400 円/m ² ・月	60,000,000 円	30年間
		テナント1	140 m ²	2,400 円/m ² ・月	97,000,000 円	30年間×80%
		テナント2	140 m ²	2,400 円/m ² ・月	97,000,000 円	30年間×80%
		合計			254,000,000 円	
	合計			254,000,000 円		

表 テナント料 3,000 円/m²・月 (約 10,000 円/坪・月) の場合の試算

		数量	単価	金額	備考	
支出合計				172,000,000 円		
収入合計				318,000,000 円		
収支				146,000,000 円		
支出	用地費	敷地面積	440 m ²	3,800 円/m ² ・年	51,000,000 円	30年間
		建築費				
		建築工事	350 m ²	247,000 円/m ²	87,000,000 円	
		建築設計・監理			9,000,000 円	建築工事の10%
		小計			96,000,000 円	
		大規模修繕			18,000,000 円	建築工事の20%
		事業期間終了後取壊	350 m ²	20,000 円/m ²	7,000,000 円	
		合計			121,000,000	
		維持管理費	350	2,000 円/m ² ・年	21,000,000 円	
		合計				
収入	使用料・テナント料	観光案内所	70 m ²	3,000 円/m ² ・月	76,000,000 円	30年間
		テナント1	140 m ²	3,000 円/m ² ・月	121,000,000 円	30年間×80%
		テナント2	140 m ²	3,000 円/m ² ・月	121,000,000 円	30年間×80%
		合計			318,000,000 円	
	合計			318,000,000 円		

2) 事業性確認結果

テナント料を 2,400 円/m²・月 (約 8,000 円/坪・月) とした場合、経常損益黒字化は 15 期目、累計損益黒字化は 20 年目だが、事業期間 30 年では初期投資を回収できず事業が成立しない。

テナント料を 3,000 円/m²・月 (約 10,000 円/坪・月) とした場合、1 期目から経常損益黒字、累計損益黒字を達成し、投資回収年度は 23 期目 (利回り約 4.3%) となる。

今回の試算では、民間事業者への借地料を、想定される固定資産税路線価に基づく固定資産税の 3 倍相当の価格で設定しているが、より安定的に収益施設を運営するためには、より安価に借地する等の対応が必要になる。

表 テナント料 2,400 円/坪・月 (約 8,000 円/㎡・月) の場合の事業収支

○損益計画 (百万円)

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期		
売上総利益	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5
維持管理費	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
借地料	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7
減価償却費	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4
固定資産税・都市計画税	0.0	0.9	0.9	0.9	0.8	0.8	0.8	0.8	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.6	0.6	0.6	0.6	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.3	0.3	0.3	
支払合計	7.0	7.9	7.8	7.8	7.8	7.6	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4
営業損益	1.5	0.6	0.6	0.7	0.7	0.9	0.9	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
支払金利	1.9	1.8	1.8	1.7	1.7	1.6	1.6	1.5	1.5	1.4	1.3	1.3	1.2	1.2	1.1	1.0	1.0	0.9	0.9	0.8	0.7	0.7	0.6	0.5	0.4	0.4	0.3	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1
経常損益	-0.4	-1.2	-1.1	-1.1	-1.0	-0.7	-0.6	-0.6	-0.5	-0.4	-0.3	-0.2	-0.2	-0.1	0.0	0.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.8	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	5.7	
法人税等	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7	0.8	0.8	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	1.0	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1	1.1	1.8
税引後利益	-0.4	-1.2	-1.1	-1.1	-1.0	-0.7	-0.6	-0.6	-0.5	-0.4	-0.3	-0.2	-0.2	-0.1	0.0	1.6	1.6	1.7	1.8	1.8	1.9	1.9	1.9	2.0	2.1	2.1	2.2	2.2	2.3	2.4	3.9	
累計損益	-0.4	-1.6	-2.7	-3.8	-4.8	-5.5	-6.1	-6.7	-7.2	-7.6	-7.9	-8.1	-8.3	-8.4	-8.4	-6.8	-5.2	-3.5	-1.7	0.1	2.0	3.9	5.9	8.0	10.1	12.3	14.5	16.8	19.2	23.1		

○資金繰り計画(キャッシュフロー) (百万円)

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期	
減価償却費戻し	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4
当期繰越金	-0.4	-1.2	-1.1	-1.1	-1.0	-0.7	-0.6	-0.6	-0.5	-0.4	-0.3	-0.2	-0.2	-0.1	0.0	1.6	1.6	1.7	1.8	1.8	1.9	1.9	2.0	2.1	2.1	2.2	2.2	2.3	2.4	3.9	
前期繰越金	0.0	0.9	0.9	0.9	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.6	1.8	2.0	2.2	2.5	2.8	2.3	1.9	1.4	1.0	0.5	0.0	-0.5	-0.9	-1.4	-1.9	-2.5	-3.0	-3.5	-4.1	
繰越金合計	4.2	4.3	4.3	4.4	4.5	4.7	4.8	5.0	5.2	5.4	5.7	5.9	6.2	6.5	6.9	6.5	6.1	5.7	5.3	4.9	4.5	4.1	3.7	3.3	2.8	2.4	1.9	1.5	1.0	-0.2	
借入金返済	3.3	3.4	3.4	3.5	3.5	3.6	3.7	3.7	3.8	3.8	3.9	3.9	4.0	4.1	4.1	4.2	4.2	4.3	4.4	4.4	4.5	4.6	4.6	4.7	4.8	4.8	4.9	5.0	5.1	5.1	
当期剰余金	0.9	0.9	0.9	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.6	1.8	2.0	2.2	2.5	2.8	2.3	1.9	1.4	1.0	0.5	0.0	-0.5	-0.9	-1.4	-1.9	-2.5	-3.0	-3.5	-4.1	-5.3	
借入金残額	125.4	122.1	118.7	115.2	111.7	108.2	104.6	100.9	97.2	93.5	89.7	85.8	81.8	77.8	73.8	69.7	65.5	61.3	57.0	52.6	48.2	43.7	39.1	34.5	29.8	25.0	20.1	15.2	10.2	5.1	0.0
投資回収	-125.4	-121.2	-117.8	-114.4	-110.8	-107.2	-103.5	-99.8	-96.0	-92.0	-88.1	-84.0	-79.8	-75.6	-71.3	-66.9	-63.2	-59.4	-55.5	-51.6	-47.7	-43.6	-39.5	-35.4	-31.2	-26.9	-22.6	-18.2	-13.7	-9.2	-5.3

○DSCR (百万円)

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期	
売上総利益	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5
支払合計	7.0	7.9	7.8	7.8	7.8	7.6	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4
営業損益	1.5	0.6	0.6	0.7	0.7	0.9	0.9	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
減価償却費戻し	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4
元利金返済前キャッシュフロー	6.1	5.2	5.2	5.3	5.3	5.3	5.3	5.3	5.4	5.4	5.4	5.4	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.6	5.6	5.6	5.6	5.7	5.7	5.7	5.7	5.7	5.8	5.8	5.8	5.8
元利金返済額	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2
DSCR	1.17	1.00	1.00	1.01	1.01	1.02	1.02	1.02	1.03	1.03	1.04	1.04	1.04	1.05	1.05	1.06	1.06	1.07	1.07	1.07	1.08	1.08	1.09	1.09	1.09	1.10	1.10	1.10	1.11	1.11	1.11
平均DSCR	1.06 最小DSCR 1.00																														

表 テナント料3,000円/㎡・月(約10,000円/坪・月)の場合の事業収支

○損益計画 (百万円)

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期	
売上総利益	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6
維持管理費	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
借地料	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7
減価償却費	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6
固定資産税・都市計画税	0.0	0.9	0.9	0.9	0.8	0.8	0.8	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.6	0.6	0.6	0.6	0.5	0.5	0.5	0.5	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.3	0.3	0.3	
支払合計	7.0	7.9	7.8	7.8	7.8	7.6	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4
営業損益	3.6	2.7	2.7	2.8	2.8	3.0	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2
支払金利	1.5%	1.9	1.8	1.8	1.7	1.7	1.6	1.5	1.5	1.4	1.3	1.3	1.3	1.2	1.2	1.1	1.0	0.9	0.8	0.8	0.7	0.7	0.7	0.6	0.5	0.4	0.3	0.2	0.2	0.1	0.1
経常損益	1.7	0.9	1.0	1.0	1.1	1.4	1.5	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	1.9	2.0	2.1	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	7.8	
法人税等	0.6	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4	0.5	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	0.7	1.4	1.4	1.5	1.5	1.5	1.6	1.6	1.6	1.6	1.7	1.7	1.7	1.8	1.8	2.5	
税引後利益	1.2	0.6	0.7	0.7	0.8	0.9	1.0	1.0	1.1	1.2	1.2	1.3	1.3	1.4	1.4	3.0	3.1	3.1	3.2	3.2	3.2	3.3	3.4	3.4	3.5	3.6	3.7	3.7	3.8	5.3	
累計損益	1.2	1.8	2.4	3.1	3.9	4.8	5.8	6.9	8.0	9.1	10.3	11.6	12.9	14.3	15.7	18.7	21.8	24.9	28.1	31.4	34.7	38.0	41.4	44.9	48.5	52.1	55.8	59.5	63.3	68.6	

○資金繰り計画(キャッシュフロー) (百万円)

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期
減価償却費戻し	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4
当期繰越金	1.2	0.6	0.7	0.7	0.8	0.9	1.0	1.0	1.1	1.2	1.2	1.3	1.3	1.4	1.4	3.0	3.1	3.1	3.2	3.2	3.3	3.4	3.4	3.5	3.5	3.6	3.7	3.7	3.8	5.3
前期繰越金	0.0	2.4	4.2	6.0	7.8	9.6	11.4	13.1	14.8	16.6	18.3	20.0	21.7	23.5	25.2	26.9	27.9	28.8	29.8	30.8	31.7	32.7	33.6	34.6	35.5	36.4	37.4	38.3	39.1	40.0
繰越金合計	5.8	7.6	9.5	11.3	13.2	15.0	16.8	18.6	20.3	22.1	23.9	25.7	27.4	29.2	31.0	32.0	33.1	34.1	35.1	36.2	37.2	38.2	39.2	40.2	41.2	42.2	43.2	44.1	45.1	
借入金返済	3.3	3.4	3.4	3.5	3.5	3.6	3.7	3.7	3.8	3.8	3.9	3.9	3.9	4.0	4.1	4.1	4.2	4.2	4.3	4.4	4.4	4.5	4.6	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	
当期剰余金	2.4	4.2	6.0	7.8	9.6	11.4	13.1	14.8	16.6	18.3	20.0	21.7	23.5	25.2	26.9	27.9	28.8	29.8	30.8	31.7	32.7	33.6	34.6	35.5	36.4	37.4	38.3	39.1	40.0	
借入金残額	125.4	122.1	118.7	115.2	111.7	108.2	104.6	100.9	97.2	93.5	89.7	85.8	81.8	77.8	73.8	69.7	65.5	61.3	57.0	52.6	48.2	43.7	39.1	34.5	29.8	25.0	20.1	15.2	10.2	5.1
投資回収	-125.4	-119.6	-114.4	-109.2	-103.9	-98.6	-93.2	-87.8	-82.4	-76.9	-71.4	-65.8	-60.1	-54.4	-48.6	-42.8	-37.6	-32.4	-27.2	-21.8	-16.4	-11.0	-5.5	0.1	5.8	11.5	17.2	23.0	28.9	34.9

ODSCR (百万円)

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期						
売上総利益	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6	10.6							
支払合計	7.0	7.9	7.8	7.8	7.8	7.6	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4						
営業損益	3.6	2.7	2.7	2.8	2.8	3.0	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.1	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2	3.2						
減価償却費戻し	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4							
元利返済前キャッシュフロー	8.2	7.3	7.3	7.4	7.4	7.4	7.4	7.4	7.5	7.5	7.5	7.5	7.6	7.6	7.6	7.6	7.6	7.7	7.7	7.7	7.7	7.7	7.8	7.8	7.8	7.8	7.9	7.9	7.9							
元利返済額	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2	5.2							
DSCR	1.57	1.40	1.40	1.41	1.41	1.42	1.42	1.43	1.43	1.43	1.43	1.44	1.44	1.45	1.45	1.46	1.46	1.47	1.47	1.47	1.48	1.48	1.49	1.49	1.50	1.50	1.50	1.51	1.51							
平均DSCR	1.46	最小DSCR		1.40																																

(2) パターンD 小規模民間収益施設併設事業 合築型

1) 条件設定

パターンDは、合築型の小規模民間収益施設として、民間が負担する敷地面積を453㎡、バスセンター部分を除く延床面積を850㎡として、テナント部分の面積を1階は195㎡、2階を365㎡としてテナント料にて運営することを想定する。

表 テナント料 2,400円/㎡・月(約8,000円/坪・月)の場合の試算

		数量	単価	金額	備考
支出合計				649,000,000円	
収入合計				466,000,000円	
収支				-183,000,000円	
支出	用地費	借地料	453㎡	3,800円/㎡・年	52,000,000円 30年間
	建築費	建築工事(BC、事務所等)	849㎡	383,000円/㎡	326,000,000円
		建築工事(店舗部分)	141㎡	247,000円/㎡	35,000,000円
		建築設計・監理			37,000,000円 建築工事の10%
		バスセンター備品	1式	10,000,000円	10,000,000円
		バス通路等工事	1,000㎡	7,000円/㎡	7,000,000円
		バス通路等設計			1,000,000円 外構工事の10%
		バス停シェルター	4基	4,400,000円/台	18,000,000円 44万円/㎡
		小計			434,000,000円
		大規模修繕			66,000,000円 建築工事の20%
		事業期間終了後取壊	990㎡	20,000円/㎡	20,000,000円
	合計			520,000,000円	
	維持管理費	エレベータ保守	1.00台	842,000円/年	26,000,000円 30年間
		維持管理	850㎡	2,000円/㎡	51,000,000円 30年間
	合計			77,000,000円	
収入	使用料・テナント料	1階テナント	195㎡	2,400円/㎡・月	135,000,000円 30年間×80%
		2階テナント	365㎡	2,100円/㎡・月	221,000,000円 30年間×80%
	BC建設費相当額				110,000,000円
	合計				466,000,000円

表 テナント料 3,000円/㎡・月(約10,000円/坪・月)の場合の試算

		数量	単価	金額	備考
支出合計				649,000,000円	
収入合計				530,000,000円	
収支				-119,000,000円	
支出	用地費	借地料	453㎡	3,800円/㎡・年	52,000,000円 30年間
	建築費	建築工事(BC、事務所等)	849㎡	383,000円/㎡	326,000,000円
		建築工事(店舗部分)	141㎡	247,000円/㎡	35,000,000円
		建築設計・監理			37,000,000円 建築工事の10%
		バスセンター備品	1式	10,000,000円	10,000,000円
		バス通路等工事	1,000㎡	7,000円/㎡	7,000,000円
		バス通路等設計			1,000,000円 外構工事の10%
		バス停シェルター	4基	4,400,000円/台	18,000,000円 44万円/㎡
		小計			434,000,000円
		大規模修繕			66,000,000円 建築工事の20%
		事業期間終了後取壊	990㎡	20,000円/㎡	20,000,000円
	合計			520,000,000円	
	維持管理費	エレベータ保守	1.00台	842,000円/年	26,000,000円 30年間
		維持管理	850㎡	2,000円/㎡	51,000,000円 30年間
	合計			77,000,000円	
収入	使用料・テナント料	1階テナント	195㎡	3,000円/㎡・月	168,000,000円 30年間×80%
		2階テナント	365㎡	2,400円/㎡・月	252,000,000円 30年間×80%
	BC建設費相当額				110,000,000円
	合計				530,000,000円

2) 事業性確認結果

パターンDの場合は、建物の建設費や維持管理費が高コストとなるため、テナント料を1階2,400円/m²・月(約8,000円/坪・月)、2階2,100円/m²・月(約7,000円/坪・月)とした場合でも、1階3,000円/m²・月(約10,000円/坪・月)、2階2,400円/m²・月(約8,000円/坪・月)とした場合でも、事業期間30年では初期投資を回収できず、事業は成り立たない。

表 テナント料 2,400 円/㎡・月、2,100 円/㎡・月、2,100 円/㎡・月の場合の事業収支

○損益計画 (百万円)

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期
売上総利益	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2
エレベータ保守	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
維持管理	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7
減価償却費	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8
固定資産税・都市計画税	0.0	3.0	3.0	2.9	2.8	2.7	2.6	2.5	2.4	2.3	2.3	2.3	2.2	2.1	2.1	2.0	1.9	1.8	1.8	1.8	1.7	1.6	1.5	1.5	1.4	1.3	1.2	1.1	1.1	1.0
支払合計	19.3	22.3	22.2	22.2	22.1	21.8	21.7	21.7	21.6	21.5	21.4	21.4	21.3	21.2	21.1	13.5	13.4	13.4	13.3	13.2	13.1	13.1	13.0	12.9	12.9	12.8	12.7	12.7	12.6	5.3
営業損益	-7.1	-10.2	-10.1	-10.0	-9.9	-9.6	-9.6	-9.5	-9.4	-9.3	-9.3	-9.2	-9.1	-9.0	-9.0	-1.3	-1.3	-1.2	-1.1	-1.0	-1.0	-0.9	-0.8	-0.7	-0.7	-0.6	-0.6	-0.5	-0.4	6.9
支払金利	5.4	5.3	5.1	5.0	4.8	4.7	4.5	4.4	4.2	4.0	3.9	3.7	3.5	3.4	3.2	3.0	2.8	2.6	2.5	2.3	2.1	1.9	1.7	1.5	1.3	1.1	0.9	0.7	0.4	0.2
経常損益	-12.5	-15.4	-15.2	-15.0	-14.7	-14.3	-14.1	-13.9	-13.6	-13.4	-13.1	-12.9	-12.7	-12.4	-12.2	-4.3	-4.1	-3.8	-3.6	-3.3	-3.0	-2.8	-2.5	-2.2	-2.0	-1.7	-1.4	-1.2	-0.9	6.7
法人税等	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.1
税引後利益	-12.5	-15.4	-15.2	-15.0	-14.7	-14.3	-14.1	-13.9	-13.6	-13.4	-13.1	-12.9	-12.7	-12.4	-12.2	-4.3	-4.1	-3.8	-3.6	-3.3	-3.0	-2.8	-2.5	-2.2	-2.0	-1.7	-1.4	-1.2	-0.9	4.5
累計損益	-12.5	-28.0	-43.2	-58.1	-72.9	-87.2	-101.3	-115.1	-128.8	-142.1	-155.3	-168.2	-180.8	-193.2	-205.4	-209.7	-213.8	-217.7	-221.2	-224.5	-227.6	-230.4	-232.9	-235.1	-237.1	-238.8	-240.2	-241.4	-242.2	-237.7

○資金繰り計画(キャッシュフロー) (百万円)

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期	
減価償却費戻し	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	
当期繰越金	-12.5	-15.4	-15.2	-15.0	-14.7	-14.3	-14.1	-13.9	-13.6	-13.4	-13.1	-12.9	-12.7	-12.4	-12.2	-4.3	-4.1	-3.8	-3.6	-3.3	-3.0	-2.8	-2.5	-2.2	-2.0	-1.7	-1.4	-1.2	-0.9	4.5	
前期繰越金	0.0	-7.1	-17.3	-27.4	-37.5	-47.4	-57.3	-67.1	-76.8	-86.4	-96.0	-105.5	-114.9	-124.2	-133.5	-142.7	-151.8	-160.9	-169.9	-178.8	-187.6	-196.3	-205.0	-213.6	-222.2	-230.6	-239.0	-247.4	-255.7	-263.9	
繰越金合計	2.5	-7.6	-17.5	-27.4	-37.2	-46.9	-56.5	-66.1	-75.6	-85.0	-94.3	-103.6	-112.7	-121.8	-130.9	-139.8	-148.7	-157.5	-166.2	-174.8	-183.4	-191.8	-200.3	-208.6	-216.9	-225.1	-233.2	-241.3	-249.3	-259.4	
借入金返済	9.6	9.8	9.9	10.1	10.2	10.4	10.5	10.7	10.8	11.0	11.2	11.3	11.5	11.7	11.9	12.0	12.2	12.4	12.6	12.8	13.0	13.2	13.4	13.6	13.8	14.0	14.2	14.4	14.6	14.8	
当期剰余金	-7.1	-17.3	-27.4	-37.5	-47.4	-57.3	-67.1	-76.8	-86.4	-96.0	-105.5	-114.9	-124.2	-133.5	-142.7	-151.8	-160.9	-169.9	-178.8	-187.6	-196.3	-205.0	-213.6	-222.2	-230.6	-239.0	-247.4	-255.7	-263.9	-274.2	
借入金残額	361.5	351.9	342.1	332.2	322.1	311.9	301.5	291.0	280.3	269.4	258.4	247.3	235.9	224.4	212.7	200.9	188.8	176.6	164.2	151.6	138.8	125.8	112.7	99.3	85.8	72.0	58.0	43.8	29.4	14.8	0.0
投資回収	-361.5	-359.0	-359.6	-359.6	-359.3	-358.8	-358.0	-357.1	-355.9	-354.4	-352.7	-350.8	-348.6	-346.2	-343.6	-340.6	-337.5	-334.0	-330.4	-326.4	-322.2	-317.7	-312.9	-307.9	-302.6	-297.1	-291.2	-285.1	-278.7	-274.2	

ODSCR (百万円)

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期
売上総利益	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2
支払合計	19.3	22.3	22.2	22.2	22.1	21.8	21.7	21.7	21.6	21.5	21.4	21.4	21.3	21.2	21.1	13.5	13.4	13.4	13.3	13.2	13.1	13.1	13.0	12.9	12.9	12.8	12.7	12.7	12.6	5.3
営業損益	-7.1	-10.2	-10.1	-10.0	-9.9	-9.6	-9.6	-9.5	-9.4	-9.3	-9.3	-9.2	-9.1	-9.0	-9.0	-1.3	-1.3	-1.2	-1.1	-1.0	-1.0	-0.9	-0.8	-0.7	-0.6	-0.6	-0.5	-0.4	6.9	
減価償却費戻し	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8
元利金返済前キャッシュフロー	7.9	4.9	5.0	5.0	5.1	5.2	5.3	5.3	5.4	5.5	5.6	5.6	5.7	5.8	5.9	5.9	6.0	6.1	6.2	6.2	6.3	6.4	6.5	6.5	6.6	6.6	6.7	6.8	6.8	6.9
元利金返済額	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1
DSOR	0.53	0.32	0.33	0.33	0.34	0.34	0.35	0.35	0.36	0.36	0.37	0.37	0.38	0.38	0.39	0.39	0.40	0.40	0.41	0.41	0.42	0.42	0.43	0.43	0.44	0.44	0.45	0.45	0.45	0.46
平均DSOR	0.40																最小DSOR										0.32			

表 テナント料3,000円/㎡・月、2,400円/㎡・月、2,400円/㎡・月の場合の事業収支

○損益計画 (百万円)

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期	
売上総利益	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	
エレベータ保守	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	
維持管理	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7	
減価償却費	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	
固定資産税・都市計画税	0.0	3.0	3.0	2.9	2.8	2.7	2.6	2.6	2.5	2.4	2.3	2.3	2.2	2.1	2.1	2.0	1.9	1.8	1.8	1.7	1.6	1.5	1.5	1.4	1.3	1.3	1.2	1.1	1.1	1.0	
支払合計	19.3	22.3	22.2	22.2	22.1	21.8	21.7	21.7	21.6	21.5	21.4	21.4	21.3	21.2	21.1	21.0	13.5	13.4	13.3	13.2	13.1	13.0	12.9	12.9	12.8	12.7	12.7	12.6	12.6	12.6	
営業損益	-4.9	-7.9	-7.8	-7.7	-7.7	-7.4	-7.3	-7.2	-7.2	-7.1	-7.0	-6.9	-6.9	-6.8	-6.7	-6.7	0.9	1.0	1.1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.4	1.5	1.6	1.6	1.7	1.7	1.8	1.8
支払金利	1.5%	5.4	5.3	5.1	5.0	4.8	4.7	4.5	4.4	4.2	4.0	3.9	3.7	3.5	3.4	3.2	3.0	2.8	2.6	2.5	2.3	2.1	1.9	1.7	1.5	1.3	1.1	0.9	0.7	0.4	0.2
経常損益	-10.3	-13.2	-13.0	-12.7	-12.5	-12.1	-11.8	-11.6	-11.4	-11.1	-10.9	-10.7	-10.4	-10.2	-9.9	-9.9	-2.1	-1.9	-1.6	-1.3	-1.1	-0.8	-0.5	-0.3	0.0	0.3	0.5	0.8	1.1	1.4	8.9
法人税等	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.2	0.3	0.3	0.4	2.8	
税引後利益	-10.3	-13.2	-13.0	-12.7	-12.5	-12.1	-11.8	-11.6	-11.4	-11.1	-10.9	-10.7	-10.4	-10.2	-9.9	-9.9	-2.1	-1.9	-1.6	-1.3	-1.1	-0.8	-0.5	-0.3	0.0	0.2	0.4	0.6	0.7	0.9	6.1
累計損益	-10.3	-23.5	-36.5	-49.2	-61.7	-73.8	-85.6	-97.2	-108.6	-119.7	-130.6	-141.3	-151.7	-161.9	-171.8	-173.9	-175.7	-177.3	-178.7	-179.7	-180.5	-181.1	-181.3	-181.3	-181.2	-180.8	-180.2	-179.5	-178.6	-172.5	

○資金繰り計画(キャッシュフロー) (百万円)

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期	
減価償却費戻し	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	
当期繰越金	-10.3	-13.2	-13.0	-12.7	-12.5	-12.1	-11.8	-11.6	-11.4	-11.1	-10.9	-10.7	-10.4	-10.2	-9.9	-9.9	-2.1	-1.9	-1.6	-1.3	-1.1	-0.8	-0.5	-0.3	0.0	0.2	0.4	0.6	0.7	0.9	6.1
前期繰越金	0.0	-4.9	-12.9	-20.7	-28.5	-36.2	-43.8	-51.4	-58.8	-66.3	-73.6	-80.8	-88.0	-95.1	-102.2	-109.1	-116.0	-122.8	-129.5	-136.2	-142.8	-149.3	-155.7	-162.1	-168.4	-174.7	-181.1	-187.4	-193.8	-200.2	
繰越金合計	4.7	-3.1	-10.8	-18.4	-26.0	-33.4	-40.8	-48.2	-55.4	-62.6	-69.7	-76.7	-83.6	-90.5	-97.3	-104.0	-110.6	-117.1	-123.6	-130.0	-136.3	-142.6	-148.7	-154.8	-160.9	-167.1	-173.2	-179.4	-185.6	-191.2	
借入金返済	9.6	9.8	9.9	10.1	10.2	10.4	10.5	10.7	10.8	11.0	11.2	11.3	11.5	11.7	11.9	12.0	12.2	12.4	12.6	12.8	13.0	13.2	13.4	13.6	13.8	14.0	14.2	14.4	14.6	14.8	
当期剰余金	-4.9	-12.9	-20.7	-28.5	-36.2	-43.8	-51.4	-58.8	-66.3	-73.6	-80.8	-88.0	-95.1	-102.2	-109.1	-116.0	-122.8	-129.5	-136.2	-142.8	-149.3	-155.7	-162.1	-168.4	-174.7	-181.1	-187.4	-193.8	-200.2	-209.0	
借入金残額	361.5	351.9	342.1	332.2	322.1	311.9	301.5	291.0	280.3	269.4	258.4	247.3	235.9	224.4	212.7	200.9	188.8	176.6	164.2	151.6	138.8	125.8	112.7	99.3	85.8	72.0	58.0	43.8	29.4	14.8	0.0
投資回収	-361.5	-356.8	-355.0	-352.9	-350.6	-348.1	-345.3	-342.4	-339.1	-335.7	-332.0	-328.1	-323.9	-319.5	-314.9	-310.0	-304.8	-299.4	-293.7	-287.8	-281.6	-275.1	-268.4	-261.4	-254.2	-246.7	-239.1	-231.3	-223.3	-215.1	-209.0

ODSCR (百万円)

	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期	9期	10期	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期						
売上総利益	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4	14.4						
支払合計	19.3	22.3	22.2	22.2	22.1	21.8	21.7	21.7	21.6	21.5	21.4	21.4	21.3	21.2	21.1	21.0	13.5	13.4	13.3	13.2	13.1	13.0	12.9	12.9	12.8	12.7	12.7	12.6	12.6	12.6						
営業損益	-4.9	-7.9	-7.8	-7.7	-7.7	-7.4	-7.3	-7.2	-7.2	-7.1	-7.0	-6.9	-6.9	-6.8	-6.7	-6.7	0.9	1.0	1.1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.4	1.5	1.6	1.6	1.7	1.7	1.8	1.8					
減価償却費戻し	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8	14.8						
元利金返済前キャッシュフロー	10.1	7.1	7.2	7.3	7.4	7.4	7.5	7.6	7.6	7.7	7.8	7.9	7.9	8.0	8.1	8.2	8.2	8.3	8.4	8.5	8.5	8.6	8.7	8.8	8.8	8.9	8.9	9.0	9.1	9.1						
元利金返済額	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1	15.1						
DSOR	0.67	0.47	0.48	0.48	0.49	0.49	0.50	0.50	0.51	0.51	0.52	0.52	0.53	0.53	0.54	0.54	0.55	0.55	0.56	0.56	0.57	0.57	0.58	0.58	0.59	0.59	0.60	0.60	0.61	0.61						
平均DSOR	0.55		最小DSOR		0.47																															

(3) パターンE 大規模民間収益施設併設事業 合築型

1) 条件設定

パターンEは、合築型の大規模民間収益施設として、民間が負担する敷地面積を1,600㎡、バスセンター部分を除く延床面積を6,797㎡として、ホテル経営及びテナント収入にて運営することを想定する。

表 テナント料2,400円/㎡・月(約8,000円/坪・月)の場合の試算

		数量	単価	金額	備考	
支出合計				9,931,360,000円		
収入合計				12,944,000,000円		
収支				3,012,640,000円		
支出	用地費	敷地面積	1,600㎡	3,800円/㎡・年	182,000,000円	30年間
	建築費	建築工事(ホテル部分)	5,215㎡	436,000円/㎡	2,274,000,000円	
		建築工事(BC、店舗等)	1,722	383,000円/㎡	660,000,000円	
		建築設計・監理			294,000,000円	建築工事の10%
		バスセンター備品	1式	10,000,000円	10,000,000円	
		バス通路等工事	1,000㎡	7,000円/㎡	7,000,000円	
		バス通路等設計			1,000,000円	外構工事の10%
		バス停シェルター	4基	4,400,000円/台	18,000,000円	44万円/㎡
		小計			3,446,000,000円	
		ホテル家具	189部屋	1,500,000円/部屋	284,000,000円	
		厨房設備	1式	5,000,000円	5,000,000円	
		大規模修繕			587,000,000円	建築工事の20%
	事業期間終了後取壊	6,937㎡	20,000円/㎡	139,000,000円		
	合計			4,461,000,000円		
	維持管理費	2階光熱水費	732㎡	3,000円/㎡・年	66,000,000円	30年間
		2階清掃スタッフ	4時間/日	800円/時間	36,000,000円	30年間
		エレベータ保守	2.00台	842,000円/年	51,000,000円	30年間
		合計			153,000,000円	
	ホテル管理	人件費			2,236,000,000円	売り上げの18%
		光熱水費			621,000,000円	売り上げの5%
		販売促進費			994,000,000円	売り上げの8%
		消耗品費			994,000,000円	売り上げの8%
		合計			4,845,000,000円	
	駐車場	用地費	257㎡	3,800円/㎡・年	30,000,000円	30年間
		整備費	46台	3,500,000円/台	161,000,000円	タワーパーキング
		維持管理費	46台	72,000円/台・年	99,360,000円	30年間
		合計			290,360,000円	
合計				9,931,360,000円		
収入	使用料・テナント料	1階テナント	194㎡	2,400円/㎡・月	134,000,000円	30年間×80%
		駐車場	44台	500円/日	181,000,000円	30年間×75%
		2階テナント	350㎡	2,100円/㎡・月	212,000,000円	30年間×80%
	ホテル	宿泊料	189部屋	8,000円/部屋	12,417,000,000円	30年間×75%
	BC建設費相当額				110,000,000円	
	合計				12,944,000,000円	

表 テナント料 3,000 円/㎡・月（約 10,000 円/坪・月）の場合の試算

		数量	単価	金額	備考	
支出合計				9,931,360,000 円		
収入合計				13,008,000,000 円		
収支				3,076,640,000 円		
支出	用地費	敷地面積	1,600 ㎡	3,800 円/㎡・年	182,000,000 円	30年間
	建築費	建築工事（ホテル部分）	5,215 ㎡	436,000 円/㎡	2,274,000,000 円	
		建築工事（BC、店舗等）	1,722	383,000 円/㎡	660,000,000 円	
		建築設計・監理			294,000,000 円	建築工事の10%
		バスセンター備品	1 式	10,000,000 円	10,000,000 円	
		バス通路等工事	1,000 ㎡	7,000 円/㎡	7,000,000 円	
		バス通路等設計			1,000,000 円	外構工事の10%
		バス停シェルター	4 基	4,400,000 円/台	18,000,000 円	44万円/㎡
		小計			3,446,000,000 円	
		ホテル家具	189 部屋	1,500,000 円/部屋	284,000,000 円	
		厨房設備	1 式	5,000,000 円	5,000,000 円	
		大規模修繕			587,000,000 円	建築工事の20%
		事業期間終了後取壊	6,937 ㎡	20,000 円/㎡	139,000,000 円	
		合計			4,461,000,000	
	維持管理費	2階光熱水費	732 ㎡	3,000 円/㎡・年	66,000,000 円	30年間
		2階清掃スタッフ	4 時間/日	800 円/時間	36,000,000 円	30年間
		エレベータ保守	2.00 台	842,000 円/年	51,000,000 円	30年間
		合計			153,000,000 円	
	ホテル管理	人件費			2,236,000,000 円	売り上げの18%
		光熱水費			621,000,000 円	売り上げの5%
		販売促進費			994,000,000 円	売り上げの8%
		消耗品費			994,000,000 円	売り上げの8%
		合計			4,845,000,000 円	
	駐車場	用地費	257 ㎡	3,800 円/㎡・年	30,000,000 円	30年間
		整備費	46 台	3,500,000 円/台	161,000,000 円	タワーパーキング
		維持管理費	46 台	72,000 円/台・年	99,360,000 円	30年間
		合計			290,360,000 円	
合計				9,931,360,000 円		
収入	使用料・テナント料	1階テナント	194 ㎡	3,000 円/㎡・月	168,000,000 円	30年間×80%
		駐車場	44 台	500 円/日	181,000,000 円	30年間×75%
		2階テナント	350 ㎡	2,400 円/㎡・月	242,000,000 円	30年間×80%
	ホテル	宿泊料	189 部屋	8,000 円/部屋	12,417,000,000 円	30年間×75%
		BC建設費相当額			110,000,000 円	
	合計				13,008,000,000 円	

2) 事業性確認結果

パターンEの場合は、ホテル宿泊料による売上が大きいため、テナント料の設定に関わらず、経常損益黒字化が6期目、累計損益黒字化が18期目、投資回収年度が28期目（利回り約3.6%）となった。

今回の試算では、民間事業者への借地料を、想定される固定資産税路線価に基づく固定資産税の3倍相当の価格で設定しているが、より安定的に収益施設を運営するためには、より安価に借地する等の対応が必要になる。

(4) 民間収益施設の事業性の確認のまとめ

パターンDは収益事業として成立しない。パターンC、Eは事業期間30年で初期投資の回収が可能であり、最小DSCRも1.0以上で資金ショートは起こらないものの、安定した運営のためには、借地料の減額を含めた更なるコストダウン等の対応が必要である。

表 民間収益施設の事業性確認まとめ

区分	C	D	E	
	小規模 民間収益施設 併設事業		大規模 民間収益施設 併設事業	
	分棟型	合築型	合築型	
収益施設の 内容	平屋建て商業施設 (テナント賃料)	2階建て商業施設 (テナント賃料)	商業施設 (テナント賃料) 及び ホテル	
設定条件	テナント賃料 3,000 円/m ²	テナント賃料 1階 3,000 円/m ² 2階 2,400 円/m ²	テナント賃料 1階 3,000 円/m ² 2階 2,400 円/m ² ホテル宿泊料 8,000 円/室 ホテル駐車場 500 円/日	
事業性	経常損益 黒字化年度	1 期目	24 期目	6 期目
	累計損益 黒字化年度	1 期目	※30 年間では 達成できず	18 期目
	投資回収年度	23 期目	※30 年間では 達成できず	28 期目
	利回り	約 4.3%	—	約 3.6%
	DSCR	平均 1.46 最小 1.40	平均 0.55 最小 0.47	平均 1.21 最小 1.15

4. 事業手法の確認

(1) パターンA 公共施設単独事業 バスセンター単独型

1) 用地調達手法

公共随契の場合と、2段階一般競争入札による借地の場合で、対応可能な事業手法が異なる。市有施設としてバスセンターを設置する場合は、等価交換または公共随契により用地を市有地とすることが必要となる。

表 パターンAの用地調達手法

項目	DB・DBO	PFI		リース・賃貸
		BTO	BOT・BOO	
等価交換 (市有地)	○ 特に制約は無い。	○ 同左	○ 同左	○ 同左
公共随契 (市有地)	○ 収益施設は設けないため、対応可能。	○ DB・DBOと発注形態が変わる程度であり対応可能と思われる。	△ BOT、BOOが収益事業と見なされる場合は適用不能。	△ リース・賃貸手法が収益事業と見なされる場合は適用不能。
2段階一般競争入札による借地 (国有地を民間が借地)	△ 2段階一般競争入札で市が落札することは現実的でない。	△ 同左	○ 2段階一般競争入札により選定された事業者による事業実施が考えられる。	○ 同左

2) 事業手法

パターンAは事業規模が小さいため、PFI手法よりもDB・DBO手法や、リース・賃貸手法が適していると言える。

表 パターンAの事業手法

項目	内容				
DB・DBO	○ PFIと比較しSPCコスト等が不要で、リース・賃貸手法と比較し補助金の導入が可能であり、市の負担額は小さくなると思われる。				
PFI	△ 民間による創意工夫が期待されるが、事業規模が小さく、使用料収入等も小さいため、公共・民間ともに負担が大きくなりがちである。				
		サービス購入型	混合型	独立採算型	コンセッション型
	BTO	△ 事業規模が小さい割にSPC運用コスト等、公共・民間ともに負担が大きくなりがちである	△ 事業規模が小さい割にSPC運用コスト等、公共・民間ともに負担が大きくなりがちである	△ 整備費・維持管理費に対し事業収入が少なく、独立採算型は難しい	△ 整備費・維持管理費に対し事業収入が少なく、コンセッション型は難しい
	BOT				
BOO					
リース・賃貸	○ PFIと比較しSPCコストが不要で、補助金は導入できないものの費用負担の平準化が可能であり民間による創意工夫も期待される。				

(2) パターンB 公共施設単独事業 公共施設併設型

1) 用地調達手法

公共随契及び2段階一般競争入札による借地の場合に制約が大きく、等価交換により用地を市有地とすることが望ましい。

表 パターンBの用地調達手法

項目	DB・DBO	PFI		リース・賃貸
		BTO	BOT・BOO	
等価交換 (市有地)	○ 特に制約は無い。	○ 同左	○ 同左	○ 同左
公共随契 (市有地)	△ 利便施設部分が収益事業と見なされる場合は適用不能。	△ 利便施設部分が収益事業と見なされる場合は適用不能。	△ BOT、BOOが収益事業と見なされる場合は適用不能。	△ リース・賃貸手法が収益事業と見なされる場合は適用不能。
2段階一般競争入札による借地 (国有地を民間が借地)	△ 2段階一般競争入札で市が落札することは現実的でない。	△ 同左	○ 2段階一般競争入札により選定された事業者による事業実施が考えられる。	○ 同左

2) 事業手法

パターンBは、パターンAと同様に事業規模が小さく、関連施設部分の収益も比較的小さいため、PFI手法よりもDB・DBO手法や、リース・賃貸手法が適していると言える。

表 パターンBの事業手法

項目	内容				
DB・DBO	○ PFIと比較しSPCコスト等が不要で、リース・賃貸手法と比較し補助金の導入が可能であり、市の負担額は小さくなると思われる。				
PFI	△ 民間による創意工夫が期待されるが、事業規模が小さく、使用料収入等も小さいため、公共・民間ともに負担が大きくなりがちである。				
		サービス購入型	混合型	独立採算型	コンセッション型
	BTO	△ 事業規模が小さい割にSPC運用コスト等、公共・民間ともに負担が大きくなりがちである	△ 事業規模が小さい割にSPC運用コスト等、公共・民間ともに負担が大きくなりがちである	△ 整備費・維持管理費に対し事業収入が少なく、独立採算型は難しい	△ 整備費・維持管理費に対し事業収入が少なく、コンセッション型は難しい
	BOT				
	BOO				
リース・賃貸	○ PFIと比較しSPCコストが不要で、補助金は導入できないものの費用負担の平準化が可能であり、民間による創意工夫も期待される。				

(3) パターンC 小規模民間収益施設併設事業 分棟型

1) 用地調達手法

公共随契による用地調達の場合は収益施設の設置が認められないため、等価交換または2段階一般競争入札による借地により用地調達する必要がある。

表 パターンCの用地調達手法

項目	民間施設：定借 BC施設：購入	民間施設：定借 BC施設：PFI		民間施設：定借 BC施設：賃貸
		BTO	BOT・BOO	
等価交換 (市有地)	○ 特に制約は無い。	○ 同左	○ 同左	○ 同左
公共随契 (市有地)	× 収益施設の設置は認められない。	× 収益施設の設置は認められない。	× 収益施設の設置は認められない。	× 収益施設の設置は認められない。
2段階一般競争入札による借地 (国有地を民間が借地)	○ 2段階一般競争入札により選定された事業者と市の共同事業とすることが考えられる。	○ 同左	○ 2段階一般競争入札により選定された事業者による事業実施が考えられる。	○ 同左

2) 事業手法

パターンCは、パターンAと同様に事業規模が小さく、関連施設部分の収益も比較的小さいため、定借+購入や、定借+賃貸が適していると言える。

表 パターンCの事業手法

項目	内容			
民間施設：定借 BC施設：購入	○ PFIと比較しSPCコスト等が不要で、リース・賃貸手法と比較し補助金の導入が可能であり、市の負担額は小さくなると思われる。			
民間施設：定借 BC施設：PFI	サービス購入型	混合型	独立採算型	コンセッション型
	△ 事業規模が小さい割にSPC運用コスト等、公共・民間ともに負担が大きくなりがちである	△ 事業規模が小さい割にSPC運用コスト等、公共・民間ともに負担が大きくなりがちである	△ 整備費・維持管理費に対し事業収入が少なく、独立採算型は難しい	△ 整備費・維持管理費に対し事業収入が少なく、コンセッション型は難しい
民間施設：定借 BC施設：賃貸	○ PFIと比較しSPCコストが不要で、補助金は導入できないものの費用負担の平準化が可能であり、民間による創意工夫も期待される。敷地全体を民間が借地するため、権利関係は定借+購入案、定借+PFI案と比較し最も単純に出来る。			

(4) パターンD 小規模民間収益施設併設事業 合築型

1) 用地調達手法

パターンCと同様に、等価交換または2段階一般競争入札による借地により用地調達する必要がある。

表 パターンDの用地調達手法

項目	民間施設：定借 BC施設：購入	民間施設：定借 BC施設：PFI		民間施設：定借 BC施設：賃貸
		BTO	BOT・BOO	
等価交換 (市有地)	○ 特に制約は無い。	○ 同左	○ 同左	○ 同左
公共随契 (市有地)	× 収益施設の設置は認められない。	× 収益施設の設置は認められない。	× 収益施設の設置は認められない。	× 収益施設の設置は認められない。
2段階一般競争入札による借地 (国有地を民間が借地)	○ 2段階一般競争入札により選定された事業者と市の共同事業とすることが考えられる。	○ 同左	○ 2段階一般競争入札により選定された事業者による事業実施が考えられる。	○ 同左

2) 事業手法

パターンCと同様に、定借+購入や、定借+賃貸が適していると言える。

表 パターンDの事業手法

項目	内容			
民間施設：定借 BC施設：購入	○ PFIと比較しSPCコスト等が不要で、リース・賃貸手法と比較し補助金の導入が可能であり、市の負担額は小さくなると思われる。			
民間施設：定借 BC施設：PFI	△ 民間による創意工夫が期待されるが、事業規模が小さく、使用料収入等も小さいため、公共・民間ともに負担が大きくなりがちである。			
	サービス購入型	混合型	独立採算型	コンセッション型
BTO	△ 事業規模が小さい割にSPC運用コスト等、公共・民間ともに負担が大きくなりがちである	△ 事業規模が小さい割にSPC運用コスト等、公共・民間ともに負担が大きくなりがちである	△ 整備費・維持管理費に対し事業収入が少なく、独立採算型は難しい	△ 整備費・維持管理費に対し事業収入が少なく、コンセッション型は難しい
BOT				
BOO				
民間施設：定借 BC施設：賃貸	○ PFIと比較しSPCコストが不要で、補助金は導入できないものの費用負担の平準化が可能であり民間による創意工夫も期待される。敷地全体を民間が借地するため、権利関係は定借+購入案、定借+PFI案と比較し最も単純に出来る。			

(5) パターンE 大規模民間収益施設併設事業 合築型

1) 用地調達手法

パターンCと同様に、等価交換または2段階一般競争入札による借地により用地調達する必要がある。

表 パターンEの用地調達手法

項目	民間施設：定借 BC施設：購入	民間施設：定借 BC施設：PFI		民間施設：定借 BC施設：賃貸
		BTO	BOT・B00	
等価交換 (市有地)	○ 特に制約は無い。	○ 同左	○ 同左	○ 同左
公共随契 (市有地)	× 収益施設の設置は認められない。	× 収益施設の設置は認められない。	× 収益施設の設置は認められない。	× 収益施設の設置は認められない。
2段階一般競争入札による借地 (国有地を民間が借地)	○ 2段階一般競争入札により選定された事業者と市の共同事業とすることが考えられる。	○ 同左	○ 2段階一般競争入札により選定された事業者による事業実施が考えられる。	○ 同左

2) 事業手法

パターンEは、パターンDの事業手法に加えて、民間施設の運営と合わせてSPCを運営する等により定借+PFI手法で事業実施することも考えられる。ただし、交通事業者からの収益はそれほど期待されないため、独立採算型やコンセッション型での事業実施は難しいと思われる。

表 パターンEの事業手法

項目	内容			
民間施設：定借 BC施設：購入	○ PFIと比較しSPCコスト等が不要で、リース・賃貸手法と比較し補助金の導入が可能であり、市の負担額は小さくなると思われる。			
民間施設：定借 BC施設：PFI	○ 事業規模が小さく、公共・民間ともに負担が大きくなりがちだが、大規模な民間収益施設の設置を認めることで民間の参入意欲を高められると考える。			
	サービス購入型	混合型	独立採算型	コンセッション型
BTO	○	○	△	△
BOT	BC施設は事業規模が小さい割にSPC運用コスト等の負担が掛かるが、大規模な民間施設の設置を認めることで民間事業者の参入意欲向上が可能と考える	BC施設は事業規模が小さい割にSPC運用コスト等の負担が掛かるが、大規模な民間施設の設置を認めることで民間事業者の参入意欲向上が可能と考える	整備費・維持管理費に対し事業収入が少なく、独立採算型は難しい	整備費・維持管理費に対し事業収入が少なく、コンセッション型は難しい
BOO				
民間施設：定借 BC施設：賃貸	○ PFIと比較しSPCコストが不要で、補助金は導入できないものの費用負担の平準化が可能であり、民間による創意工夫も期待される。敷地全体を民間が借地するため、権利関係は定借+購入案、定借+PFI案と比較し最も単純に出来る。			

5. 最大案（パターンE）の手法別公共負担額の整理

(1) 定借+購入案の公共負担額

1) 事業モデル・事業スキーム

「定借+購入案」の事業モデルは、民間事業者が事業用定期借地により施設全体を整備した後、バスセンター施設部分を市に売却し、市が区分所有して運営することとなる。

事業スキームは、用地の所有形態により借地料の流れが若干異なるが、基本的には、市はバスターミナル施設を単体で整備した場合に必要な建設費相当額を開発業者に支払い、バスターミナル施設の区分所有権を得ることとなる。

図 用地が市有地の場合の事業モデル

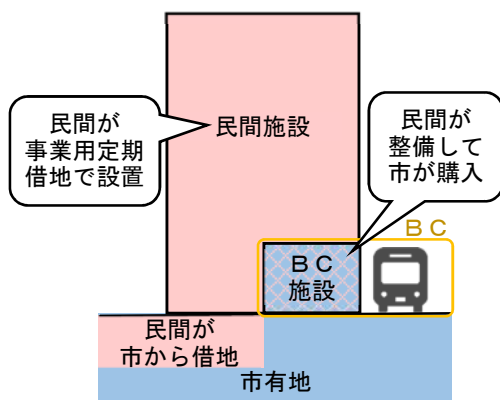


図 用地が国有地の場合の事業モデル

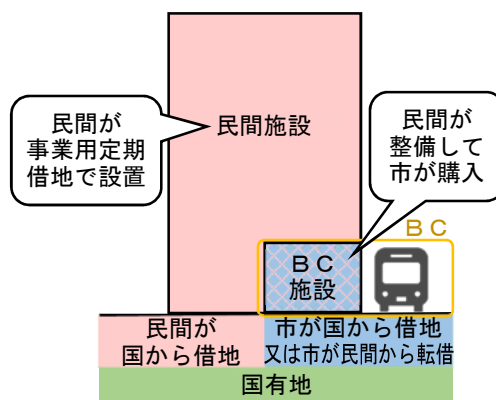


図 用地が市有地の場合の事業スキーム

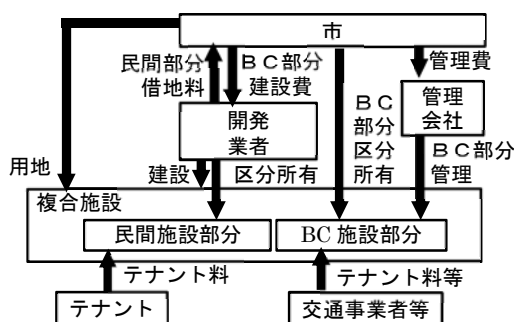


図 用地が国有地の場合の事業スキーム

(BC施設部分用地は市が国から借地)

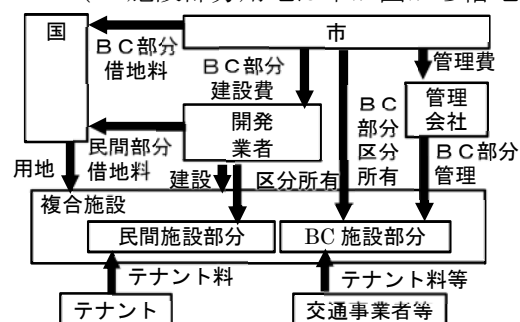
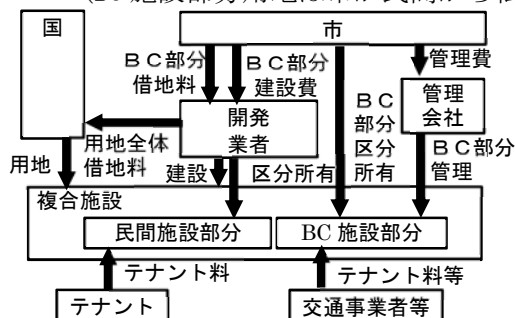


図 用地が国有地の場合の事業スキーム

(BC施設部分用地は市が民間から転借)



2) 試算条件

公共負担額算定の試算条件は、以下のように設定する。

表 試算条件の設定

用地条件		・用地は市有地とする。
収入条件	国庫補助金	・バスセンター施設 140 m ² のうち、バス会社に賃借するバス案内所部分 35 m ² を除く 105 m ² の設計・建築費に対し、都市再生整備計画事業 高次都市施設 複合交通センターとし国費率 40%の補助金を導入すると設定。
	地方債	・施設整備費から国庫補助金を除いた額に対し、充当率 75%として設定。
	バス案内所テナント料	・バス案内所部分 35 m ² について、周辺家賃相場を参考にバス事業者から 2,400 円/m ² ・月 (約 8,000 円/坪・月) のテナント料を得るものと設定。
	民間収益施設部分借地料	・パターン E の建築イメージ (P42 参照) を基に、民間収益施設: BC 施設の土地の権利割合を 8 : 2 と設定し、民間収益施設部分の借地面積を約 1,600 m ² と設定。 ・借地料の単価は、R1 年の末広通の固定資産税路線価の最大値を参考に、固定資産税相当額の 3 倍 (90,200 円/m ² × 1.4% × 3 倍) と想定し、3,800 円/m ² ・年と設定。
	民間収益施設部分固定資産税	・パターン E の民間収益施設の建築工事費の 70%相当を固定資産税評価額と仮定し、税率を 1.4%と設定。
支出条件	バスターミナル施設の整備費用	・バスターミナル施設を単体で整備した場合と同程度の費用負担により市が施設を購入するものとして設定 (P43 参照)
	バスターミナル施設の維持管理費	・バスターミナル施設を単体で整備した場合と同程度の維持管理費と設定。(P43 参照) ・エレベータは民間施設側で設置するため、保守費用は公共負担としない。
	地方債償還	・起債利率 0.5%、償還期間 20 年と設定。
現在価値割引率		・過去 10 年間 (H21.7.1~R1.6.28) の 15 年物長期国債利回りの平均値から、1.0083%と設定。
事業期間		・設計施工: 2024 (R6) ~2026 (R8) 年度 ・運営: 2027 (R9) ~2056 (R38) 年度 ・大規模修繕: 2041 (R23) 年度、取壊: 2056 (R38) 年度

3) 試算結果

パターンEの「定借+購入案」の事業モデルでは、収益施設部分を含めてみた場合、市の負担はなく、市が名目値で667百万円、現在価値で597百万円の収益を得ることになる。

表 試算結果

項目		合計金額 (円)	
収入	BC施設部分	国庫補助金	23,300,000
		地方債	40,700,000
		バス案内所テナント料	30,000,000
		小計	94,000,000
	収益施設部分	収益施設部分借地料	182,000,000
		収益施設部分固定資産税	594,041,253
		小計	776,041,253
収入計		870,041,253	
支出	建築費	89,000,000	
	改修・取壊	14,000,000	
	設計・監理費	7,000,000	
	光熱水費・維持管理費等	50,000,000	
	地方債償還 (元本)	40,700,000	
	地方債償還 (金利)	2,391,125	
	支出計	203,091,125	
公共 負担額	BC施設のみ	名目値	109,091,125
		現在価値	101,930,033
	収益施設含む	名目値	-666,950,128
		現在価値	-597,288,806
現在価値割引率 (換算率)		1.0083	

※P43の「パターンEの概略事業費」をベースに試算しているが、収益施設固定資産税の収入や、地方債償還(金利)の支出を加味しているため、同じ数字にはならない。

(2) 定借+PFI 案の公共負担額

1) 事業モデル・事業スキーム

「定借+PFI 案」の事業モデルは、PFI(BTO)事業としてバスセンター施設を設置・運営し、付帯事業として事業用定期借地事業により民間収益施設を設置させることとなる。

事業スキームは、バスセンター施設を建設・管理する組織（SPC1）と、民間収益施設を建設・運営する組織（SPC2）をリスク分離の観点から別組織とすることとなり、SPC1に対して市がバスセンター建設・管理に必要な費用をサービス購入料として支払うこととなる。なお、用地の所有形態により借地料の流れが若干異なる。

図 用地が市有地の場合の事業モデル

図 用地が国有地の場合の事業モデル

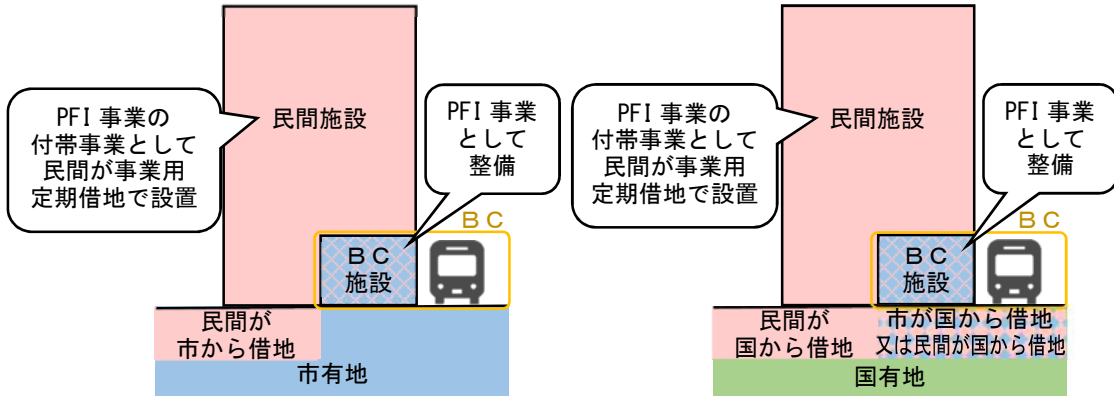
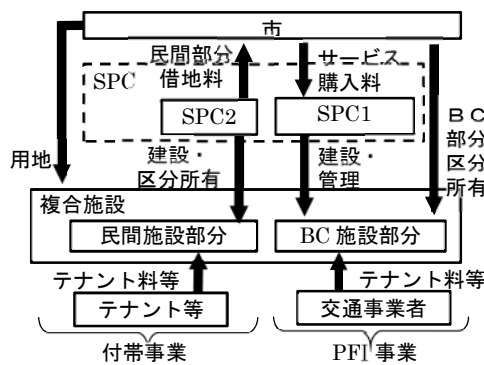


図 用地が市有地の場合の事業スキーム

図 用地が国有地の場合の事業スキーム



(BC施設部分用地は市が国から借地)

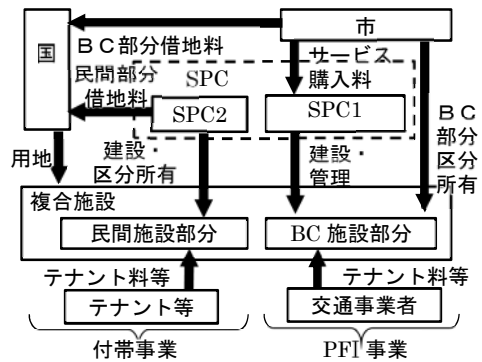
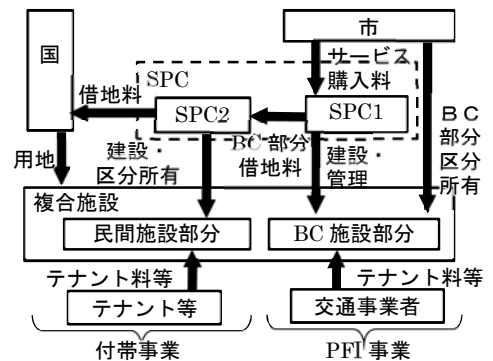


図 用地が国有地の場合の事業スキーム

(BC施設部分用地を含め民間が国から借地)



2) 試算条件

公共負担額算定の試算条件は、以下のように設定する。

用地条件		・「定借+購入案」と同様 (P66 参照)
S P C 負担	バスターミナル施設の整備費	・「定借+購入案」を基に、国庫補助金を除いた額を設定。
	バスターミナル施設の維持管理費	・「定借+購入案」と同様 (P66 参照)
	SPC 運営費	・小規模施設であることを考慮し、小規模 PFI 経験企業ヒアリング等を参考に SPC 設立費用を 10 百万円、運営費を年間 1 百万円と設定。
	建中金利	・借入金利息と同等の金利を設定。
	借入金利息	・LIBOR20 年 (2020. 1. 21) から基準金利 0. 305%、スプレッドを 0. 5%、借入期間を 20 年と設定。
収入条件	国庫補助金	・「定借+購入案」と同様 (P66 参照)
	バス案内所テナント料	・「定借+購入案」と同様 (P66 参照)
	民間収益施設部分借地料	・「定借+購入案」と同様 (P66 参照)
	民間収益施設部分固定資産税	・「定借+購入案」と同様 (P66 参照)
支出条件	P F I アドバイザリー、モニタリング費	・小規模施設であることを考慮し、他事例等を参考にアドバイザリー費用を 20 百万円、モニタリング費を年間 4 百万円と設定。
	補助金相当額 (一時金相当額)	・「収入条件」の「国庫補助金」と同額。
	施設整備費	・「S P C 負担」の「バスターミナル施設の整備費」及び「建中金利」を基に設定した「借入金」の「元金」及び「金利」と同額。
	バスターミナル施設の維持管理費	・「S P C 負担」の「バスターミナル施設の維持管理費」と同額。
	SPC 運営費	・「S P C 負担」の「S P C 運営費」と同額。
現在価値割引率		・「定借+購入案」と同様 (P66 参照)
事業期間		・「定借+購入案」と同様 (P66 参照)

3) 試算結果

パターンEの「定借+PFI案」の事業モデルでは、収益施設部分を含めてみた場合、市の負担はなく、市が名目値で471百万円、現在価値で421百万円の収益を得ることになる。

表 SPCの事業費

項目		合計金額 (円)
事業費	補助除く工事・設計・監理費	72,700,000
	改修・取壊	14,000,000
	光熱水費・維持管理費等	50,000,000
	SPC運営費 (施設整備期間)	12,000,000
	SPC運営費 (運営期間)	30,000,000
	小計	178,700,000
建中金利		1,084,335
借入金	借入額	85,784,335
	元金返済 (元利均等)	85,784,335
	支払利息返済	7,434,940
	借入金元利合計	93,219,275

表 公共側PFIの事業費

項目		合計金額 (円)	
収入	BC施設部分	国庫補助金	23,300,000
		バス案内所テナント料	30,000,000
		小計	53,300,000
	収益施設部分	収益施設部分借地料	182,000,000
		収益施設部分固定資産税	594,041,253
		小計	776,041,253
収入計		829,341,253	
支出	PFIアドバイザー、モニタリング		148,000,000
	補助金相当額 (一時金相当額)		23,300,000
	施設整備費 (補助除く (元金分))		85,784,335
	施設整備費 (補助除く (金利分))		7,434,940
	改修・取壊		14,000,000
	光熱水費・維持管理費等		50,000,000
	SPC運営費		30,000,000
	支出計		358,519,275
公共負担額	BC施設のみ	名目値	305,219,275
		現在価値	278,299,575
	収益施設含む	名目値	-470,821,978
		現在価値	-420,919,265
現在価値割引率 (換算率)		1.0083	

(3) 定借+賃貸案の公共負担額

1) 事業モデル・事業スキーム

「定借+賃貸案」の事業モデルは、バスセンター・民間収益施設の複合施設全体を事業用定期借地事業により民間企業が設置し、バスセンター施設部分を賃貸により市へ貸し出すこととなる。

事業スキームは、民間が用地を市または国から借地して整備をおこない、市はバスセンター施設部分の賃貸料を支払うのみとなるので、シンプルな事業スキーム及び権利形態とすることが可能である。

図 用地が市有地の場合の事業モデル

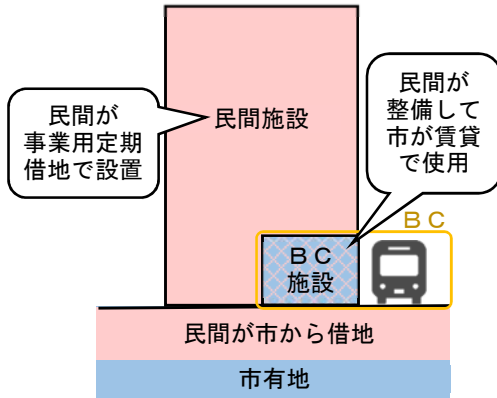


図 用地が国有地の場合の事業モデル

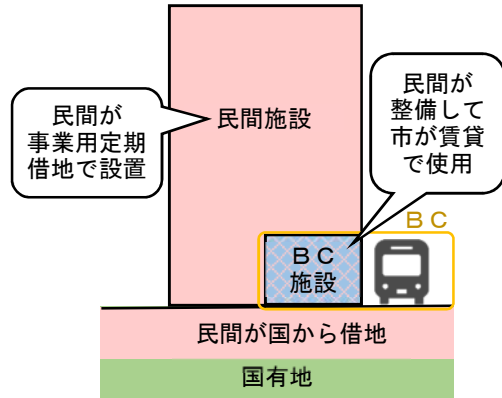


図 用地が市有地の場合の事業スキーム

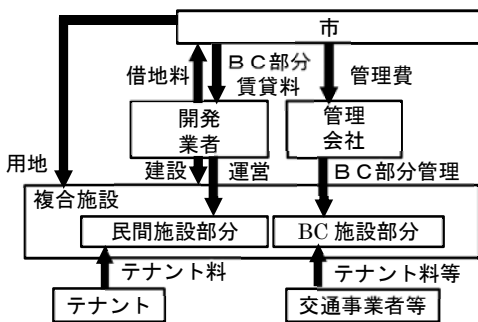
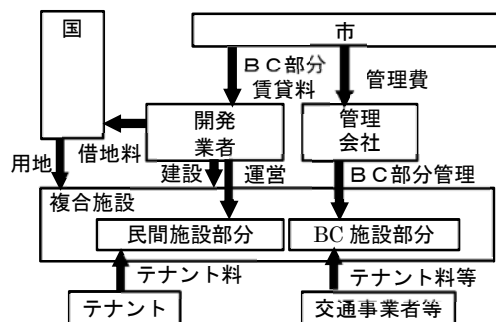


図 用地が国有地の場合の事業スキーム



2) 試算条件

公共負担額算定の試算条件は、以下のように設定する。

表 試算条件の設定

用地条件		・「定借+購入案」と同様 (P66 参照)
BC施設に関する開発業者負担	バスターミナル施設の整備費	・「定借+購入案」と同様 (P66 参照)
	建中金利	・借入金利息と同等の金利を設定。
	借入金利息	・市中借入を想定し、1.5%と設定。
	固定資産税	・バスターミナル施設の建設費の70%相当を固定資産税評価額と仮定し、税率を1.4%と設定。
	バスターミナル施設借地料	・ターンEの建築イメージ (P41 参照) を基に、民間施設：BC施設の土地の権利割合を8：2と設定し、BC施設の借地面積を約400㎡とする。 ・借地料の単価は、「定借+購入案」の「民間収益施設部分借地料」と同様 (P66 参照)
賃料設定		・「BC施設に関する開発事業者負担」を基に、開発事業者のキャッシュフローを確認した上で、開発事業者が実質利回り (NOI 利回り) 5%を確保する賃料価格を設定。
収入条件	借地料	・民間収益施設部分 (約1,600㎡) およびバスターミナル施設部分 (約400㎡) の借地料と設定。 ・借地料の単価は、「定借+購入案」の「民間収益施設部分借地料」と同様 (P66 参照)
	バス案内所テナント料	・「定借+購入案」と同様 (P66 参照)
	民間収益施設部分借地料	・「定借+購入案」と同様 (P66 参照)
	民間収益施設部分固定資産税	・民間収益施設部分および、バスターミナル施設部分の固定資産税とする。 ・算定方法は、「定借+購入案」と同様 (P66 参照)
支出条件	施設賃料	・「賃料設定」で設定した賃料を支出する。
	バスターミナル施設の維持管理費	・「定借+購入案」と同様 (P66 参照)
現在価値割引率		・「定借+購入案」と同様 (P66 参照)
事業期間		・「定借+購入案」と同様 (P66 参照)

3) 試算結果

パターンEの「定借+賃貸案」の事業モデルでは、収益施設部分を含めてみた場合、市の負担はなく、市が名目値で523百万円、現在価値で475百万円の収益を得ることになる。

なお、賃料設定は、開発事業者の実質利回り5.0%（表面利回り10.0%）として設定した。

表 開発事業者の事業費・事業性

項目		合計金額（円）
事業費	工事・設計・監理費	96,000,000
	改修・取壊	14,000,000
	小計	96,000,000
建中金利		2,056,500
借入金	借入額	98,056,500
	元金返済（元利均等）	98,056,500
	支払利息返済	16,170,960
	借入金元利合計	114,227,460
賃料設定	初期投資	98,056,500
	表面利回り	10.0%
	賃料設定	294,169,500
収入	売上	294,169,500
支出	減価償却費	89,000,000
	大規模修繕費	11,000,000
	取壊費	3,000,000
	固定資産税	15,848,223
	BC施設部分借地料	45,600,000
	支払い金利	16,170,960
	経常損益	113,550,317
	法人税等	38,523,250
	税引き後利益	75,027,067
事業性	初期投資回収年	20
	実質利回り（NOI利回り）	5.0%

表 公共側の事業費

項目		合計金額（円）	
収入	BC施設部分	国庫補助金	0
		バス案内所テナント料	30,000,000
		BC施設部分借地料	45,600,000
		BC部分固定資産税	15,848,223
		小計	91,448,223
	収益施設部分	収益施設部分借地料	182,000,000
		収益施設部分固定資産税	594,041,253
小計		776,041,253	
収入計		867,489,476	
支出	施設賃料	294,169,500	
	光熱水費・維持管理費等	50,000,000	
	支出計	344,169,500	
公共負担額	BC施設のみ	名目値	252,721,277
		現在価値	224,594,644
	収益施設含む	名目値	-523,319,976
		現在価値	-474,624,196
現在価値割引率（換算率）		1.0083	

(4) 公共負担額のまとめ

パターンEについて公共負担額を確認した結果、定借+購入の場合が、VFMが最も高く、次いで、定借+賃貸、定借+PFIとなる。PFI事業の場合には、公共側にアドバイザーやモニタリングのコスト、民間側にSPC運営コストがかかるため、定借+購入よりも高コストとなっている。ただし、定借+PFIと、定借+賃貸の差は、試算条件の設定如何で入れ替わることも考えられる。

表 公的負担額のまとめ (BC施設のみ)

	従来案	パターンE		
		定借+購入	定借+PFI	定借+賃貸
公共負担額 (名目)	109 百万円	109 百万円	305 百万円	253 百万円
公共負担額 (現在価値)	102 百万円	102 百万円	278 百万円	225 百万円
VFM (名目)	—	—	-144 百万円	-144 百万円
VFM (現在価値)	—	—	-176 百万円	-123 百万円

表 公的負担額のまとめ (収益施設含む)

	従来案	パターンE		
		定借+購入	定借+PFI	定借+賃貸
公共負担額 (名目)	109 百万円	-667 百万円	-470 百万円	-523 百万円
公共負担額 (現在価値)	102 百万円	-597 百万円	-421 百万円	-475 百万円
VFM (名目)	—	776 百万円	580 百万円	632 百万円
VFM (現在価値)	—	699 百万円	523 百万円	577 百万円

(参考) 従来案の公共負担額

項目		合計
収入	国庫補助金	23,300,000
	地方債	40,700,000
	バス案内所テナント料	30,000,000
	収入計	94,000,000
支出	建築費	89,000,000
	改修・取壊	14,000,000
	設計・監理費	7,000,000
	光熱水費・維持管理費等	50,000,000
	地方債償還（元本）	40,700,000
	地方債償還（金利）	2,391,125
	支出計	203,091,125
公共負担額（一般会計）	名目値	109,091,125
	現在価値	101,930,033
現在価値割引率（換算率）		1.0083

6. 事業手法検討のまとめ

表 事業手法検討のまとめ

基本モデル	区分	A	B	C	D	E
		公共施設単独事業		小規模民間収益施設併設事業		大規模民間収益施設併設事業
		バスセンター単独型	公共施設併設型	分棟型	合築型	合築型
整備イメージ						
	事業モデル	・BC施設：140㎡	・BC施設：140㎡ ・関連施設：355㎡	・BC施設：140㎡ ・民間施設：350㎡	・BC施設：140㎡ ・民間施設：850㎡	・BC施設：140㎡ ・民間施設：6,797㎡
事業性	A案と比較した30年間の市の収支改善額（従来方式+定借を想定）	—	5百万円	50百万円	51百万円	182百万円
	民間施設の事業成立性	—	—	C案は事業が成立する。 店舗・事務所を想定 投資回収23年目（利回り約4.3%） 最小DSCR1.40	D案は事業成立しない。 店舗・事務所を想定 30年間で初期投資を回収できず 最小DSCR0.47	E案は事業が成立する。 店舗・事務所及びホテルを想定 投資回収28年目（利回り約3.6%） 最小DSCR1.15
用地調達手法	等価交換（市有地）	○ ・土地利用の制約はない。	○ ・土地利用の制約はない。	○ ・土地利用の制約はない。	○ ・土地利用の制約はない。	○ ・土地利用の制約はない。
	公共随契（市有地）	○ ・市有施設を設置する場合に適合するが、リース・賃貸手法等は適用できない可能性がある。	△ ・関連施設の利便施設部分が収益施設と見なされる場合は、実現できない可能性がある。	× ・収益施設の設置は認められない。	× ・収益施設の設置は認められない。	× ・収益施設の設置は認められない。
	2段階一般競争入札による借地（国有地を民間が借地）	△ ・市有施設を設置する場合には適合しない。リース・賃貸手法等は適用できると考えられる。	△ ・市有施設を設置する場合には適合しない。リース・賃貸手法等は適用できると考えられる。	○ ・民間施設は定借期間30年でも余裕を持って投資回収可能だが、BC施設の持続可能性の観点から期間延長できる方がよい。	△ ・民間施設の投資回収の観点および、BC施設の持続可能性の観点から定借期間30年は短すぎる。	△ ・民間施設の投資回収の観点および、BC施設の持続可能性の観点から定借期間30年は短すぎる。 定借+購入手法のVFMが最も高い。
事業手法	BC施設（DB・DBO） または、 民間施設（定借）+ BC施設（購入）	○（DB・DBO） ・補助金の導入が可能で、SPC運用コスト等も不要のため、PFI案、リース・賃貸案と比較し市の負担額は小さくなると思われる。	○（DB・DBO） ・補助金の導入が可能で、SPC運用コスト等も不要のため、PFI案、リース・賃貸案と比較し市の負担額は小さくなると思われる。	○（定借+購入） ・補助金の導入が可能で、SPC運用コスト等も不要のため、PFI案、賃貸案と比較し市の負担額は小さくなると思われる。	○（定借+購入） ・補助金の導入が可能で、SPC運用コスト等も不要のため、PFI案、賃貸案と比較し市の負担額は小さくなると思われる。	○（定借+購入）（VFM 699百万円） ・補助金の導入が可能で、SPC運用コスト等も不要のため、最小限の市の負担額で事業実現できる。
	BC施設（PFI） または、 民間施設（定借）+ BC施設（PFI）	△（PFI） ・事業規模が小さく、SPC運用コスト等、公共・民間ともに負担が大きくなりがちである。	△（PFI） ・事業規模が小さく、SPC運用コスト等、公共・民間ともに負担が大きくなりがちである。	△（定借+PFI） ・事業規模が小さく、SPC運用コスト等、公共・民間ともに負担が大きくなりがちである。	△（定借+PFI） ・事業規模が小さく、SPC運用コスト等、公共・民間ともに負担が大きくなりがちである。	○（定借+PFI）（VFM 523百万円） ・事業規模が小さく、SPC運用コスト等、公共・民間ともに負担が大きくなりがちだが、大規模な民間施設の設置を認めることで民間の参入意欲を高められると考える。
	BC施設（リース・賃貸） または、 民間施設（定借）+ BC施設（賃貸）	○（定借+賃貸） ・民間主体の事業として、最小限の市の関与で事業実現できる。	○（定借+賃貸） ・民間主体の事業として、最小限の市の関与で事業実現できる。	○（定借+賃貸） ・民間主体の事業として、最小限の市の関与で事業実現できる。 ・権利関係は購入案、PFI案と比較し最も単純となる。	○（定借+賃貸） ・民間主体の事業として、最小限の市の関与で事業実現できる。 ・権利関係は購入案、PFI案と比較し最も単純となる。	○（定借+賃貸）（VFM 577百万円） ・民間主体の事業として、最小限の市の関与で事業実現できる。 ・権利関係は購入案、PFI案と比較し最も単純となる。
まとめ	・収益施設がなく、市の負担は最大となる。	・関連施設の利便施設部分の収益があるものの、C案～E案と比べ市の負担軽減効果は少ない。	・権利関係が分かりやすくリスク分離しやすい。 ・民間施設の事業成立性が高い。	・民間施設部分の事業が成り立たず、現実的でない。	・最大の民間投資となり、中心市街地の活性化にも寄与。 ・定借+購入手法のVFMが高い。	

7. 検討結果のまとめ

(1) 離島地域における2つの課題解決を図る事業スキーム

離島における中心市街地機能の強化と、市内唯一の路線バス事業者が運行する路線バスのサービス向上という二つの課題に対し、地元企業が進出可能なテナント賃料と、路線バス事業者が参加可能な事業手法を踏まえた事業スキームを確認した。

(2) 参入意欲を持つ民間事業者の発掘

企業アンケート及びサウンディングを通して、本施設の官民連携において重要な役割を果たす民間収益施設への投資意欲を持つ民間事業者を発掘することができた。

また、地元企業の事業への参加意向を確認する中で、意欲のある地元企業を対象に、官民連携事業による事業実現に向けた勉強会等を行いたいというキーパーソンを発掘することができた。

(3) 土地の調達方法に応じた事業手法の見通し

現在、財務省の普通財産となっている事業予定地の調達方法（取得・借地）に応じた事業手法の見通しを得ることができた。

8. リスク分担の検討

本事業によるリスク分担は、バスセンター部分はサービス購入型 BTO 事業の考え方、民間収益施設部分は公有地活用事業の考え方において整理される。

(1) バスセンター部分のリスク分担

バスセンター部分のリスク分担は、下表のように整理される。

表 バスセンター部分のリスク分担

項目		リスクの内容	市	事業者	
共通	提供した情報 リスク	入札説明書等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○		
	契約リスク	市の帰責事由により契約が締結できない、契約手続に長期間を要する場合等に関するもの	○		
		事業者の帰責事由により契約が締結できない、契約手続に長期間を要する場合等に関するもの		○	
	応募リスク	応募費用に関するもの		○	
	事業計画リスク	市の帰責事由による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等	○		
		上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止		○	
	制度 関連 リスク	法制度 変更 リスク	本事業に直接関係する法制度の変更	○	
			上記の法制度以外の法制度の変更		○
		許認可 リスク	事業者の申請手続の不備等による許認可等の遅延によるもの		○
			市の申請手続の不備等による許認可等の遅延によるもの	○	
	議会 リスク	PFI 事業に係る議会の議決が得られない場合に、それまでに事業者が発生した費用		○	
		PFI 事業に係る議会の議決が得られない場合に、それまでに市が発生した費用	○		
	社会 リスク	住民 問題 リスク	本事業を行政サービスとして実施することに対する住民反対運動・訴訟・要望等	○	
			本事業に関する上記以外の設計、建設工事又は運営に関する住民反対運動・訴訟・要望等		○
環境 問題 リスク		事業期間中の事業者独自の調査、あるいは建設工事や運営等の業務において発生した環境問題		○	
第三者 賠償 リスク		市の帰責事由により第三者に損害を与えた場合の賠償責任	○		
	上記以外の事由により第三者に損害を与えた場合の賠償責任		○		

項目		リスクの内容	市	事業者
共通	債務不履行 リスク	事業者の帰責事由によるサービス提供の中止・停止・不能等（事業の破綻・悪化・放棄、サービスの品質等が一定のレベルを下回った場合等）		○
		市の支払遅延・不能等	○	
	資金調達 リスク	事業者が必要な資金を調達できない場合		○
		市が必要な資金を調達できない場合	○	
	金利変動 リスク	基準金利確定前の金利変動によるもの	○	
		基準金利確定後の金利変動によるもの		○
	物価 リスク	物価変動によって生じた追加費用のうち一定の額		○
		上記を超える額	○	
	不可抗力 リスク	戦争、暴動、自然災害等による、本事業の事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等によって生じた追加費用のうち一定の額		○
		上記を超える額	○	
設計・建設段階	測量・地質調査 リスク	市が実施した測量・地質調査等の誤り	○	
		上記以外の測量・地質調査等の誤り		○
	用地リスク	資材置場等建設工事に必要な土地の確保		○
		市が事前に把握し、公表した地中障害物等の処理等		○
	設計変更 リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の提示等による設計変更（軽微なものを除く）	○	
		本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による設計変更		○
	工事監理	事業者の工事内容の確認誤り等により生じる増加費用及び損害		○
	工事費変更 リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の提示等による工事費の変更	○	
		本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による工事費の変更		○
	工事完了遅延 リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の提示等による工事完了の遅延	○	
		本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による工事完了の遅延		○
	要求水準未達 リスク	要求水準等の未達、不適合等（施工不良を含む）		○
	要求水準変更 リスク	市の指示による要求水準等の変更	○	
施設損傷リスク	引渡前に施設、材料等に生じた損傷		○	

項目		リスクの内容	市	事業者
運営・維持管理	施設利用者の減少	施設利用の減少による、施設使用収入の減少のうち一定の額		○
		上記を超える額	○	
	施設利用者への対応	施設内における事故の発生		○
	施設瑕疵担保リスク	施設の瑕疵の補修又は損害賠償		○
	修繕	事業期間中に必要となる修繕費の負担		○
	備品更新	事業期間中に必要となる備品更新費の負担		○
	施設設備等の損傷	管理上の瑕疵による施設・設備・備品の損傷		○
		施設・整備の設計・構造上の原因によるもの		○
		経年劣化等管理上の瑕疵によらない施設・設備・備品の損傷（不可抗力によるものを含む。）		協議
		税法上の資本的支出		協議
		市の責任による施設設備等の損傷	○	
	安全性の確保	管理運営における安全性の確保及び周辺環境の保全		○
	セキュリティ	指定管理者の警備不備による情報漏えい、犯罪発生等		○
	損害賠償	運営・維持管理において第三者に損害を与えた場合（管理瑕疵）		○
		施設の設置上の不備において第三者に損害を与えた場合（設置瑕疵）	○	
		管理上の瑕疵による施設・設備・備品の不備による事故や火災等に伴う利用者及び入館者への損害		○
		管理上の瑕疵によらない施設・設備・備品の不備による事故や火災等に伴う利用者及び入館者への損害（不可抗力によるものを含む。）		協議
	情報管理	業務上知り得た情報に対する守秘義務と個人情報保護		○
	債務不履行	指定管理者による業務及び協定内容の不履行		○
	使用者対応	指定管理者の業務範囲のサービス内容等に対する使用者からの苦情及び施設内における使用者間のトラブルへの対処		○
市の指示・責任による使用者間のトラブルへの対処		○		
周辺地域・住民への対応	地域との協調		○	
	管理運営業務の内容に対する住民からの要望等		○	

項目		リスクの内容	市	事業者
運営・維持管理	設定の取消リスク	指定管理者の指定の取消、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止における費用負担 ※ただし、指定管理者の責めによらない場合を除く。		○
	事業終了時の原状復帰	運營業務の期間が終了した場合、又は期間中途における指定管理者の撤収に係る費用		○
	その他	必要な資金の確保		○
		管理業務開始前及び業務終了後の引継ぎに関する費用		○

(2) 民間収益施設部分のリスク分担

民間収益施設部分のリスク分担は、下表のように整理される。

表 民間収益施設部分のリスク分担

項目	リスクの内容	市	事業者
供用開始リスク	供用開始日に便益施設の運営事業が開始されない場合		○
契約締結リスク	市の事由により契約が結べない場合	○	
	上記以外の事由により契約が結べない場合		○
測量・調査リスク	事業者が実施した地形・地質等調査に関するもの		○
	市が実施した地形・地質等調査に関するもの	○	
設計に関するリスク	市の提示条件、指示の不備・変更によるもの	○	
	上記以外の事由に起因するもの		○
建設に関するリスク	市の提示条件、指示の不備・変更によるもの	○	
	上記以外の事由に起因するもの		○
運営（民間施設のみ）に関するリスク	市の提示条件、指示の不備・変更によるもの	○	
	上記以外の事由に起因するもの		○
維持管理に関するリスク	市の提示条件、指示の不備・変更によるもの	○	
	上記以外の事由に起因するもの		○
事業継続のリスク	運營業務の期間中に事業が継続できなくなった場合		○

5 今後の進め方

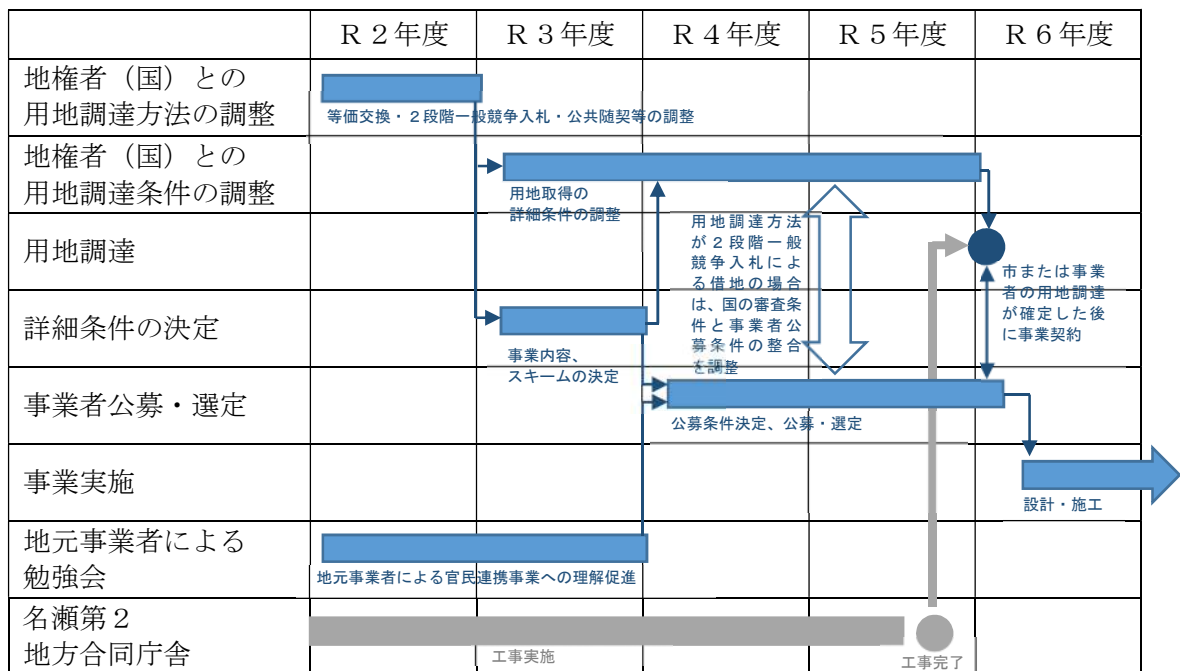
1. ロードマップ

(1) 事業化に向けてのスケジュール

本事業のスケジュールは、名瀬測候所の移転先である名瀬第2地方合同庁舎の整備スケジュールから、最短でも令和6年度の用地取得・事業開始となる。

また、地権者（国）との用地調達方法の調整も必要となるため、令和3年度に詳細条件を決定し、令和4年度から事業者公募・選定することとなる。

表 事業化に向けてのスケジュール



(2) 今後の検討事項等

1) 用地調達方法に基づく事業内容・詳細条件の決定

本調査では、事業予定地の調達方法（取得・借地）によって、対応可能な事業手法・事業内容が異なることが明らかになった。

今後、まずは地権者（国）との用地調達方法の調整をおこなった後、用地調達方法に応じて以下の条件を定める必要がある。

表 今後検討すべき事業条件

項目	内容
事業スキーム	・用地調達方法を踏まえた事業スキームの決定
バスターミナル事業の条件	・バス需要の変化やバス路線の再編、バス会社の経営状況等を踏まえた、バスターミナルの規模、使用料金及び使用料金減免制度の決定
民間収益事業の条件	・借地期間、借地料下限値等の借地条件の決定 ・マリンタウン地区の分譲や、奄美大島の世界自然遺産登録による土地需要の変化を加味した土地利用条件等の決定
事業者選定手法	・地元企業の参入を促進する事業者選定手法、公募条件、審査基準の決定 ・国有地を借地する場合、2段階一般競争入札の手続きと連携した事業者選定手法、公募条件、審査基準の決定

なお、用地調達方法が公共随契の場合には、収益施設の設置が難しいとされている。しかし、都市公園として無償貸与された国有地に飲食施設等の収益施設を実現している事例があることから、公共随契となった場合でも小規模な収益施設であれば設置の可能性がないか、国との調整を行う。

2) 事業規模の確保

事業成立性の検討結果により、本事業に官民連携事業を導入する上では、事業規模の確保が課題となることが明らかになった。

今後、隣接する子育て等複合施設との包括化や、島全体の交通手段をシームレスに繋ぐ新たな交通利用サービスの展開に向けた実証実験等の取組みとの連携等、公共サービスの向上とともに事業規模を高める可能性の検討を進めていく。

3) 継続した情報提供・地元事業者の育成

今回の企業アンケートでは、島内・島外から本事業に興味を示す企業を複数確認した。これらの企業に対して、今後も継続的に情報提供を行い、事業への参入を促す。

また、今まで奄美大島ではPFI事業等の官民連携事業の実施がなかったため、地元企業が官民連携事業へ参加するために、地元企業の知識の底上げが必要である。一方で、県内で官民連携事業の経験を有する地元金融機関からは、勉強会の講師役

が可能であるとの提案があるほか、島内企業へのサウンディングからは勉強会開催に前向きな企業等も確認できた。

そこで、今回実施した企業アンケート調査の結果を基に、興味を示した企業等を対象とした勉強会を開催する等、地元企業の育成を図っていく。

2. 想定される課題

今後、地権者（国）と用地調達方法・条件の調整が進展した段階で、社会経済情勢の動向を踏まえつつ、需要に応じた事業内容、事業スキームを決定する必要がある。

また、具体的な条件設定にあたっては、民間収益施設部分とバスセンター部分のリスク分離を考慮する必要がある。

バス会社によるバスセンター使用料金の設定にあたっては、新規バス事業者参入の際のルールや、使用料金減免制度の策定もあわせて検討する必要がある。

令和元年度 奄美大島バスセンター
官民連携事業導入情報整備調査業務
報告書

令和2年3月 発行
鹿児島県奄美市