



公民連携による 「盛岡バスセンター整備事業」 の取組について

2023.10.3 PPP/PFI先行事例セミナー

盛岡市 都市整備部 市街地整備課まちなか未来創生室



1. 盛岡市の概要
2. 盛岡バスセンター整備事業について
3. 今後の取組



1. 盛岡市の概要

1. 盛岡市の概要

■ 人口 281,183人 (R5.8.1)

■ 面積 886.47km²

■ 人口密度 321人/km²

■ 予算 1,218億7,000万円 (R5)

■ 特徴

- ・ 城下町の情緒と風格
- ・ 県庁所在地
- ・ 第3次産業が89% (事業所数)



第2期盛岡市中心市街地活性化基本計画より



MORIOKA
B U S
C E N T E R







(引用元：岩手県ホームページ)



2. 盛岡バスセンター整備事業について

(1) 旧盛岡バスセンターの概要

■ 旧盛岡バスセンター

昭和35年の開業以来、地域のバス交通及びにぎわい創出に寄与してきたが、老朽化等を理由に平成28年に閉鎖となった。



(1) 旧盛岡バスセンターの概要

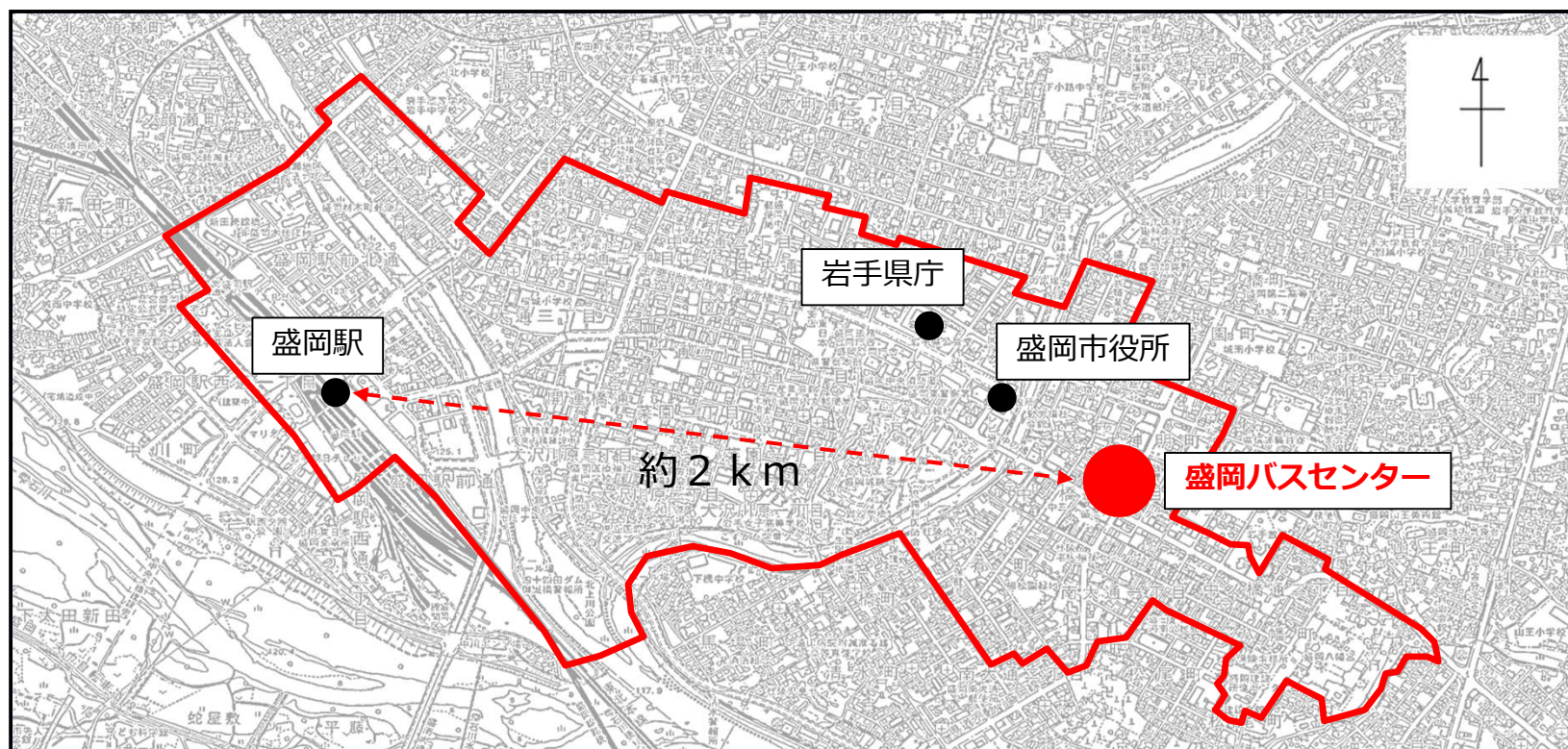



■ 旧盛岡バスセンター



(1) 旧盛岡バスセンターの概要

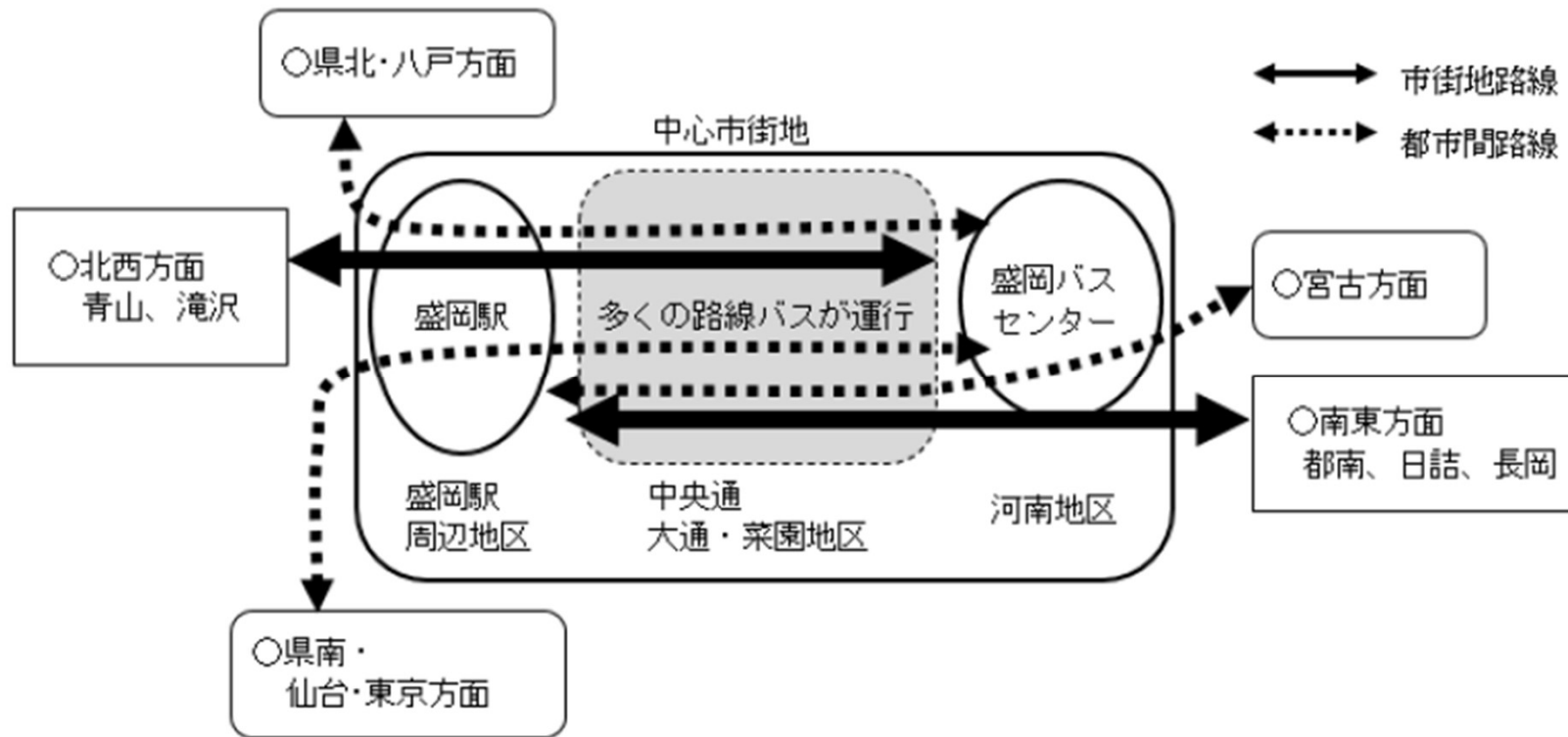
■ 旧盛岡バスセンターの位置



 中心市街地つながるまちづくりプランにおける中心市街地区域

(1) 旧盛岡バスセンターの概要

■ 旧盛岡バスセンターの役割

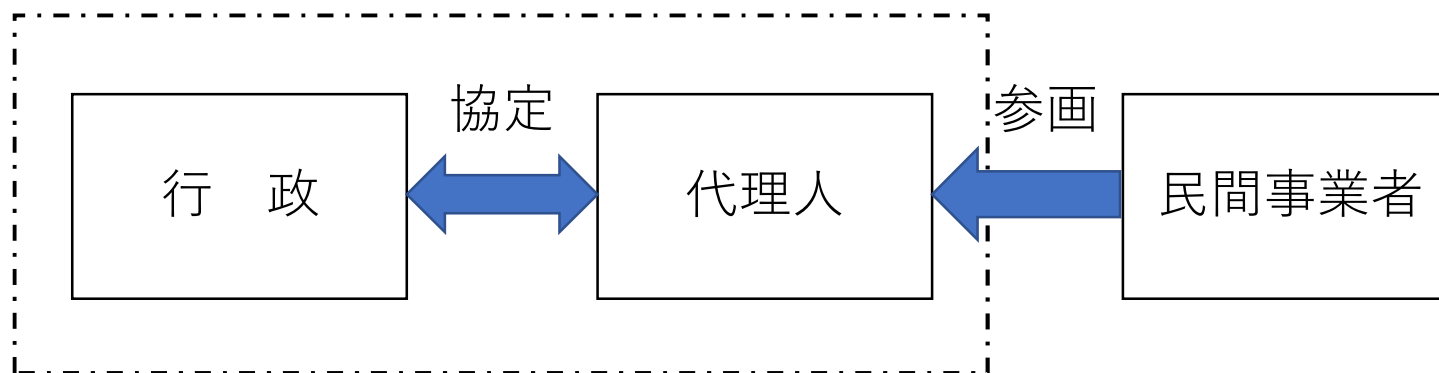


中心市街地のバス交通概念図

(2) 事業概要

■ 公民連携事業による事業化の決定

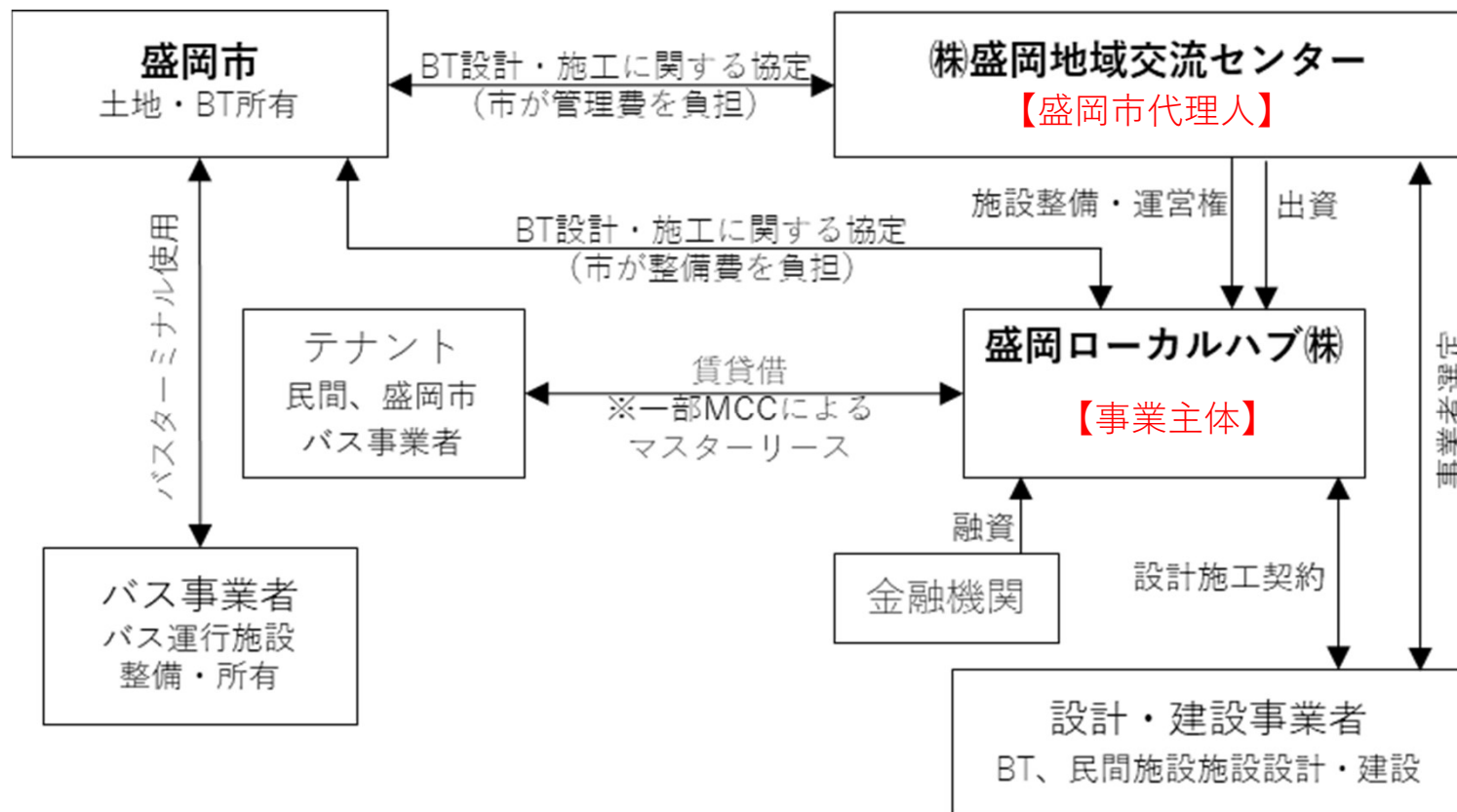
旧盛岡バスセンター跡地を市が取得し、新たなバスセンターを公民連携（代理人方式）により整備することとした。



(2) 事業概要



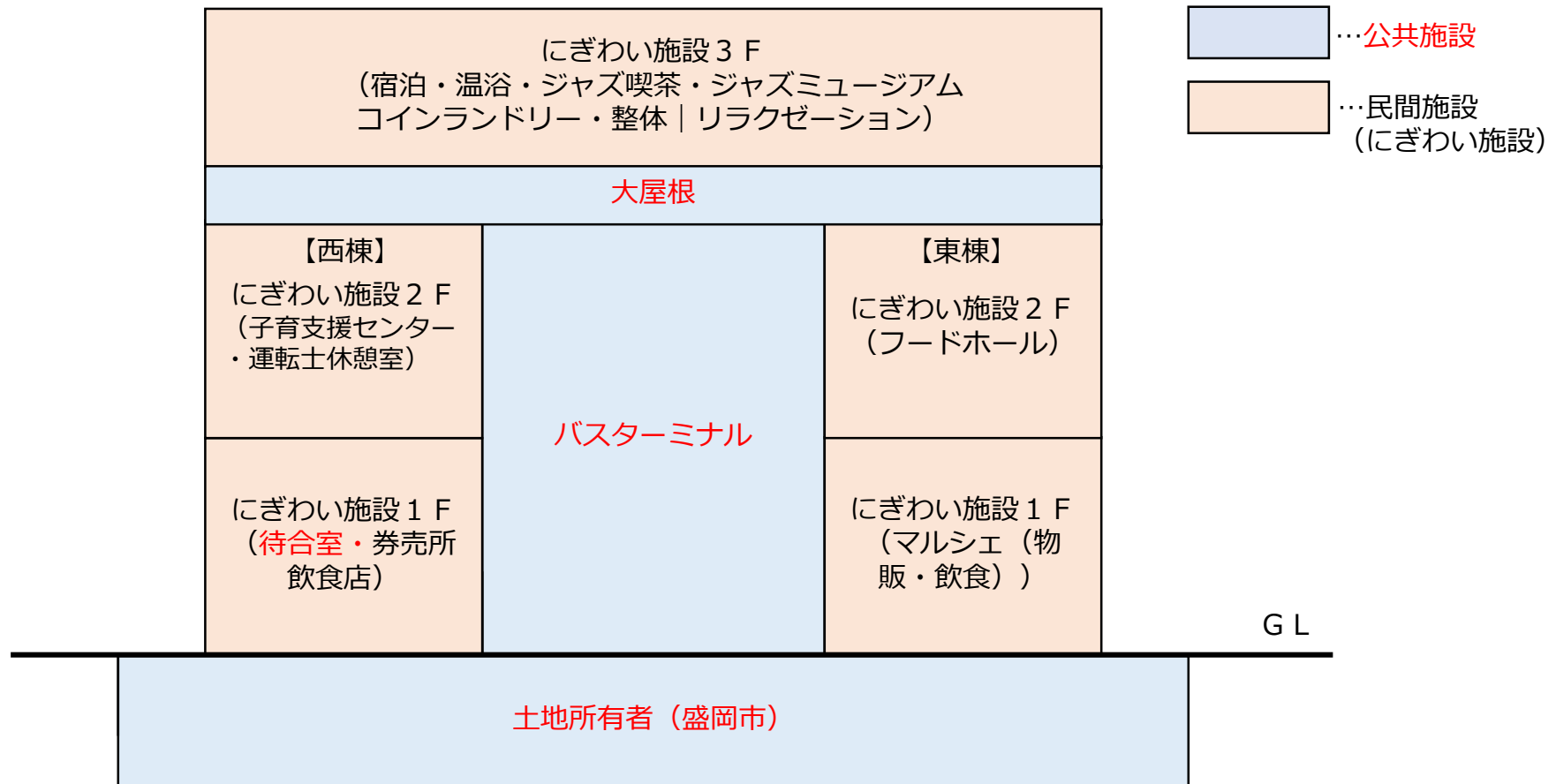
■ 事業ストラクチャー



(2) 事業概要



■ 施設整備・所有区分



(2) 事業概要

■ 事業費内訳

施設区分	整備・所有主体	用途	整備費等
公共施設	盛岡市	車路、乗降所 駐輪場 大屋根、広場	530,000千円
民間施設	盛岡ローカルハブ(株)	飲食・物販 宿泊施設 温浴施設 子育て支援施設等	1,113,000千円 ※1
	バス事業者等	路線案内表示 総合案内設備	--円※2

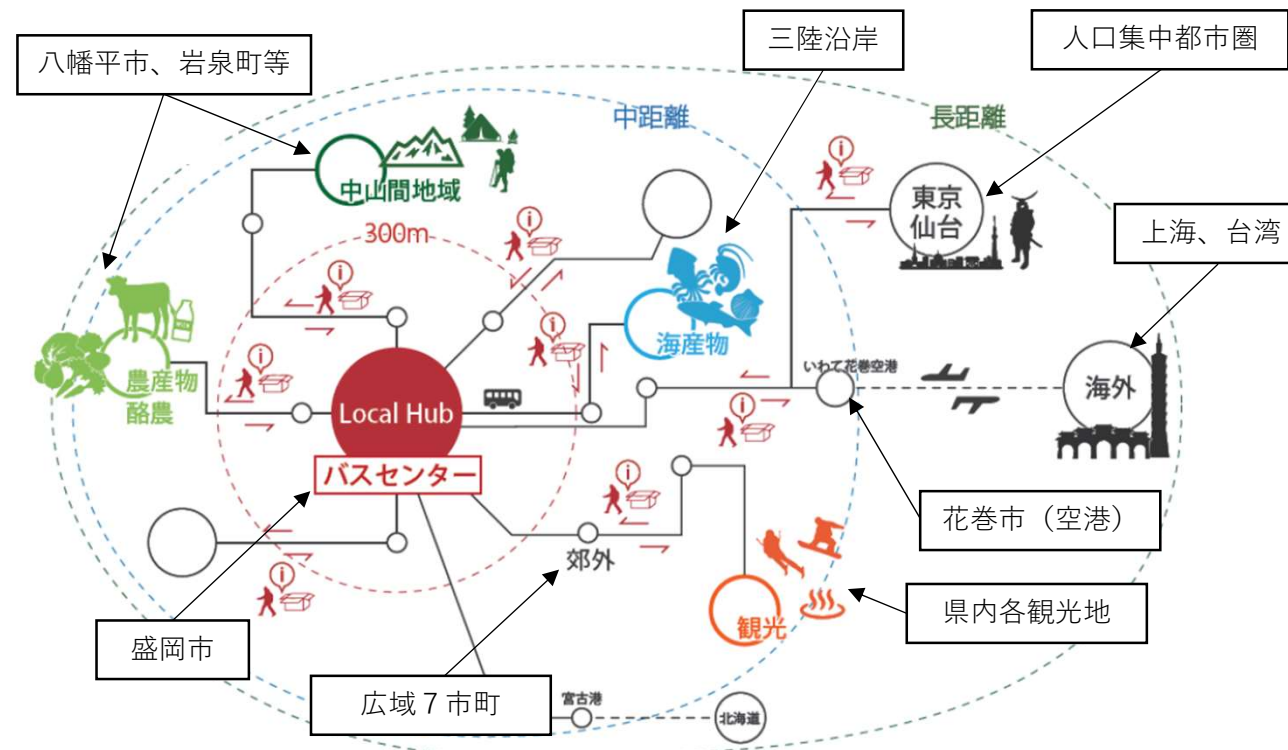
※1 市所有の待合室の整備費を含む。

※2 バス事業者等が整備する設備等に要する費用は不明

(2) 事業概要

■ 事業コンセプト：「ローカルハブ」

バス路線で地域をつないできた歴史や結びつきを生かし、
人々だけでなく地域の魅力もつなぐ拠点



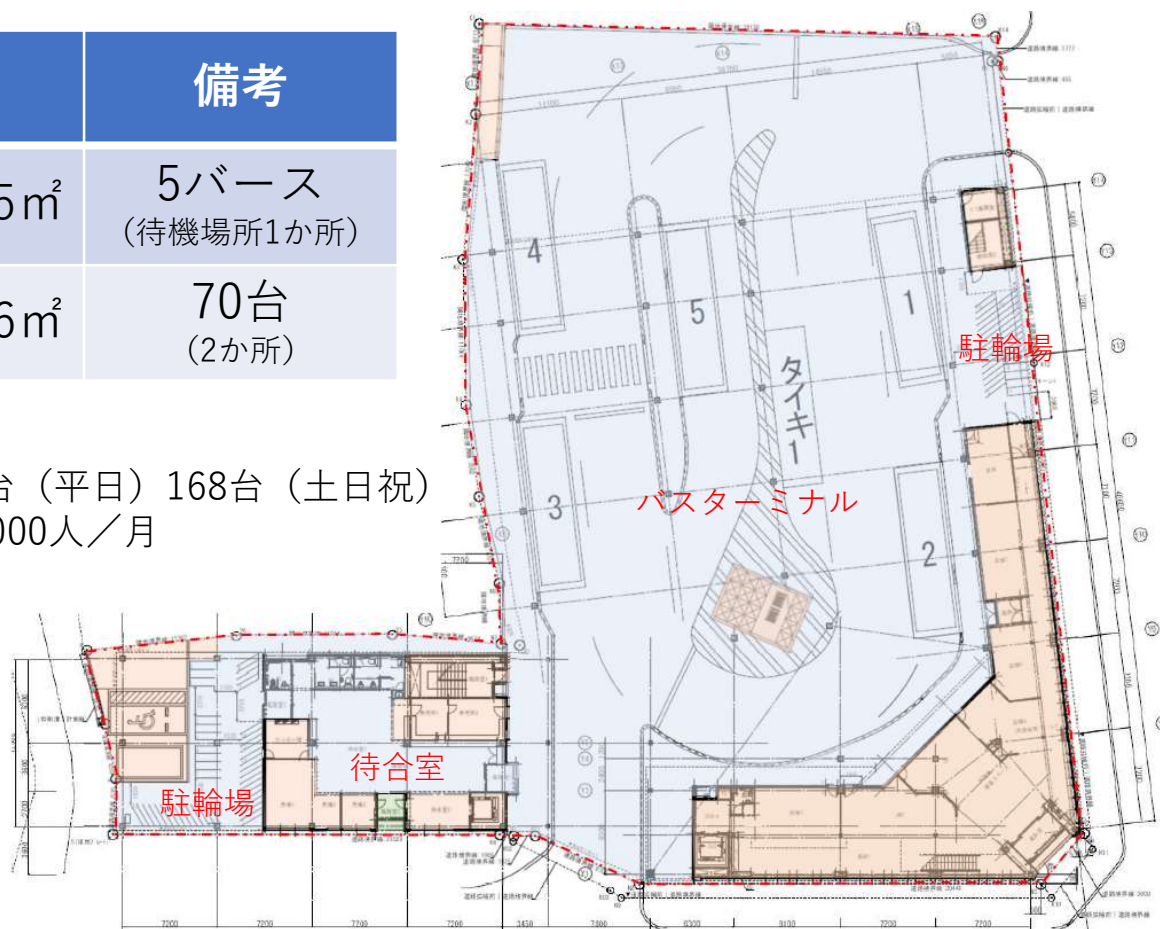
(3) 施設概要

■ バスターミナル（公共施設）

用途	面積	備考
バスターミナル	2,193.95m ²	5バース (待機場所1か所)
駐輪場	151.06m ²	70台 (2か所)

□ 運行状況

路線数：20路線 発着便数：232台（平日）168台（土日祝）
乗降者数（R4.11推計値）：約14,000人／月



(3) 施設概要

- バスターミナル（公共施設）
ロータリー式とし、大屋根を整備



ターミナル全景



乗降所

(3) 施設概要

■ にぎわい施設（民間施設）

区分	機能	備考
1階東棟	マルシェ	飲食・物販テナント
1階西棟	待合室（市所有） 券売所	券売窓口2箇所、旅行案内窓口 飲食テナント
2階東棟	フードホール	飲食テナント
2階西棟	子育て支援施設	子育て支援センター（市運営） バス事業者休憩室
3階	ホテル・温浴施設	ホテル、温浴施設 ジャズミュージアム、屋上広場

2F 子育て支援センター(西棟)・フードホール(東棟)

【西棟】子育て支援センター 9:00～17:00 休館日:火曜日、祝日、年末年始 / 【東棟】フードホール 11:00～23:00 ※営業時間は店舗により異なります

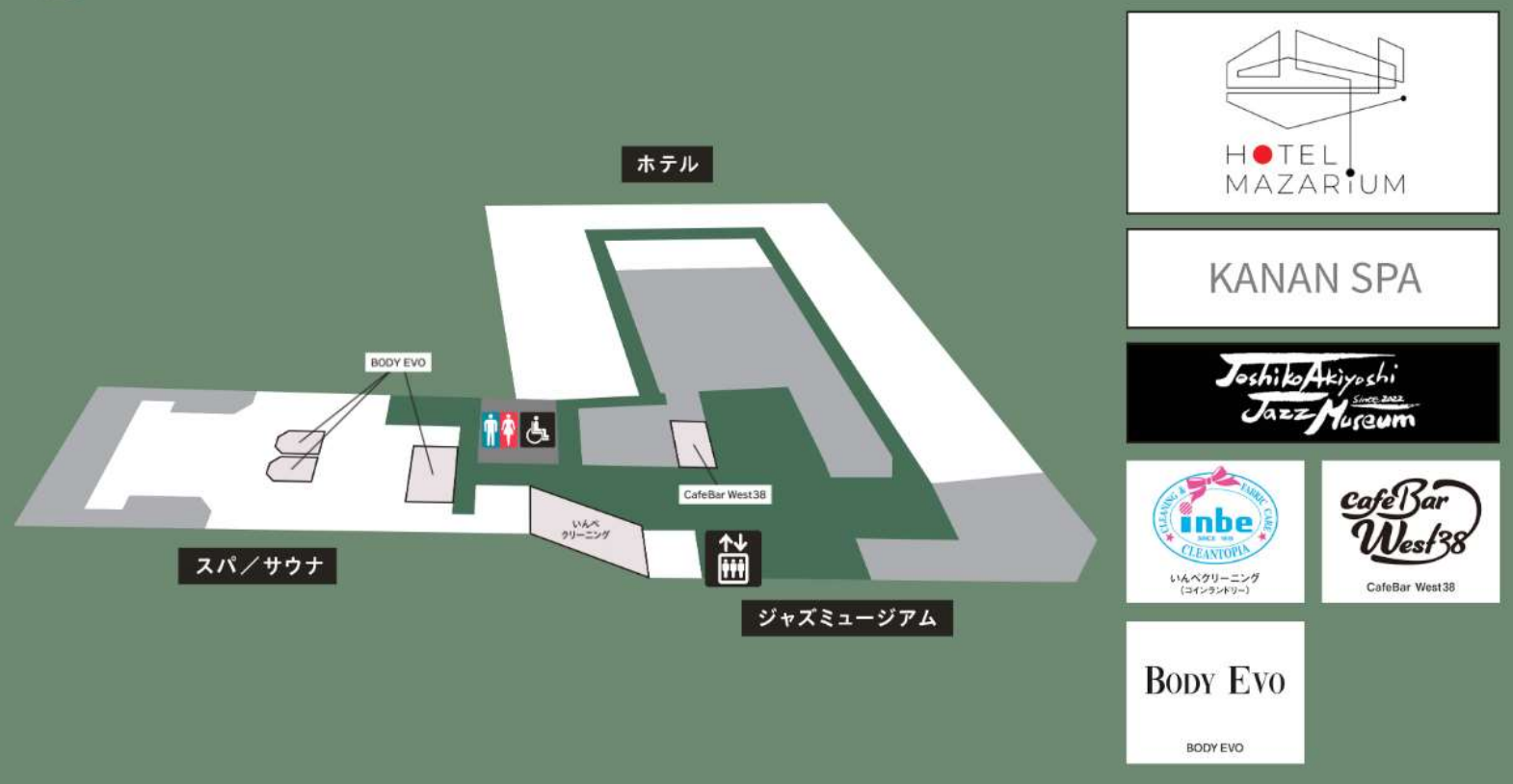


2階フロアマップ

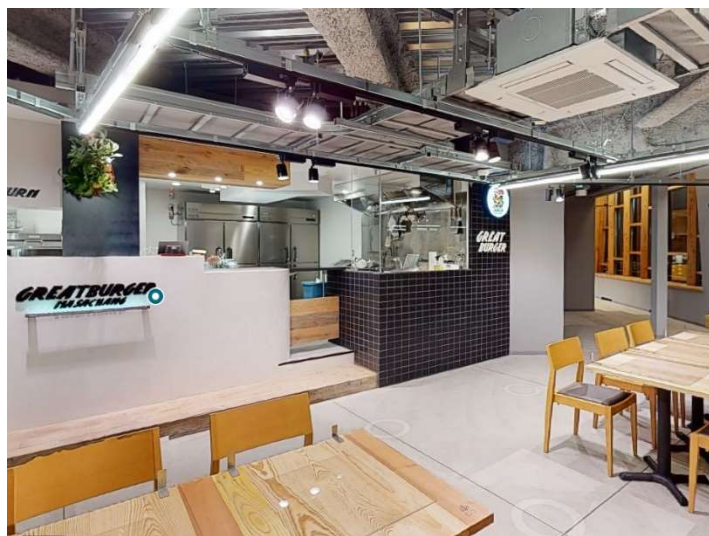


MORIOKA
BUS
CENTER

3F HOTEL MAZARIUM (ホテル・スパ/サウナ・ジャズミュージアム)



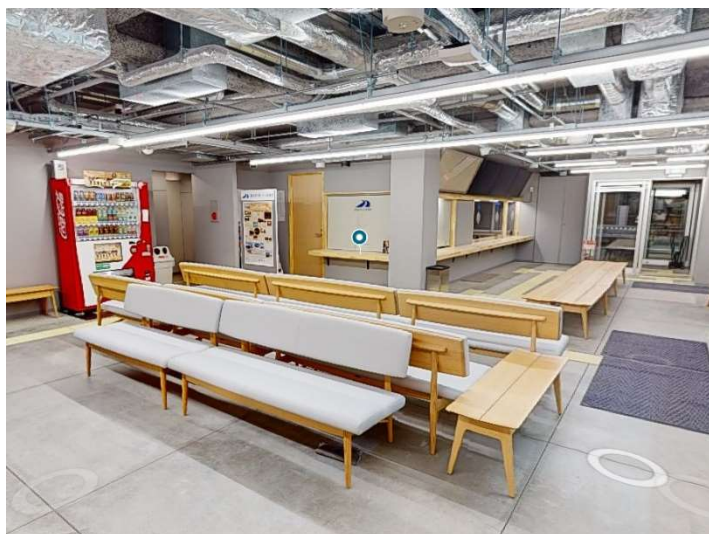
3階フロアマップ



1階東棟 マルシェ



2階東棟 フードホール



1階西棟 待合室



2階西棟 子育て支援施設



ホテル受付



サウナ



ホテルラウンジ



屋上広場



(4) 事業経過

昭和35年4月 旧盛岡バスセンター開業

平成28年9月 旧盛岡バスセンター営業終了

平成29年3月 旧盛岡バスセンター敷地を盛岡市が先行取得

平成29年度 公民連携事業導入可能性調査

平成30年9月 (仮称) 新盛岡バスセンター整備事業基本方針策定

(株)盛岡地域交流センター (MCC) と基本協定締結

令和1年6月 (仮称) 新盛岡バスセンター整備基本計画策定

令和1年7月 テナント事業者募集開始

(4) 事業経過



令和1年11月 設計事業者募集（RFQ：資格審査）開始

令和2年1月 設計・建設事業者募集（RFP：公募型プロポーザル）開始

令和2年6月 盛岡バスセンター整備事業計画書策定

令和2年7月 MCCが盛岡ローカルハブ(株)（Mo-cal）を設立

設計施工契約締結（JV・Mo-cal）

令和3年7月 工事請負契約締結

令和4年10月4日 新盛岡バスセンター開業

(5) 事業化のポイント

■ 公民連携事業導入可能性調査の実施

「先導的官民連携支援事業調査費」を活用し、公民連携事業導入可能性調査を行い、事業の成立条件の整理と事業化プロセスの検討を実施。

✓ 事業の成立条件の整理

⇒バスターミナルは市とバス事業者が整備・運営

⇒にぎわい施設は民間事業者が整備・運営

⇒にぎわい施設の敷地は借地

(5) 事業化のポイント

■ 公民連携事業導入可能性調査の実施

✓ 事業化プロセスの検討

(事例から明らかになった事業化プロセスの課題)

- ・ 事業効果の最大化
- ・ 経営責任の明確化
- ・ 収入に応じた事業計画の策定
- ・ 外部による事業計画の審査体制
- ・ 事業環境変化への対応

⇒ **これらの課題に対応するためには、代理人方式による事業化が望ましい**

(5) 事業化のポイント

■ 各種計画の策定と合意形成

- ✓ (仮称) 新盛岡バスセンター整備事業基本方針
- ✓ (仮称) 新盛岡バスセンター整備事業基本計画
- ✓ 盛岡バスセンター整備事業計画書

(5) 事業化のポイント

■ 多様な情報発信

- ✓ ホームページ、SNS
- ✓ シンポジウム
- ✓ ワークショップ、上棟式（餅まき）、内覧会
- ✓ クラウドファンディング

(5) 事業化のポイント



Time Lapse

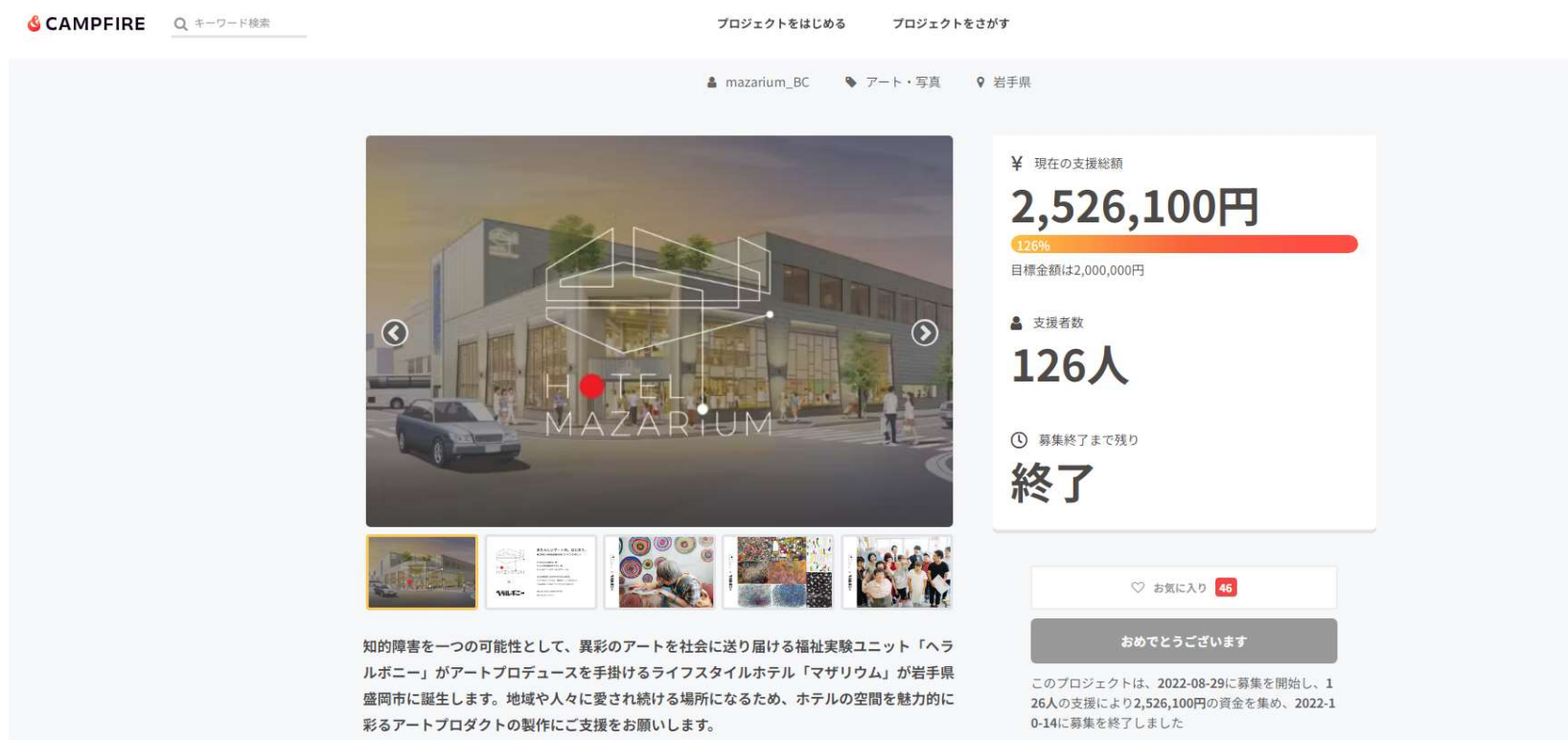
盛岡バスセンターができるまでの建設の様子を、タイムラプス動画で記録しています

動画を見る



HPでの工事進捗状況の配信

(5) 事業化のポイント



The screenshot shows a crowdfunding page on Campfire for 'HOTEL MAZARIUM'. The page includes a search bar, navigation links, and a main image of the hotel building. A summary box on the right displays the current funding amount of 2,526,100 yen (126% of the 2,000,000 yen goal) and 126 supporters. The campaign is marked as 'ended' (募集終了). Below the main image, there are smaller images and a text block describing the project's goal: to create a lifestyle hotel in Morioka City that supports people with intellectual disabilities by commissioning colorful art products.

現在の支援総額
2,526,100円
126%
目標金額は2,000,000円

支援者数
126人

募集終了まで残り
終了

お気に入り 46

おめでとうございます

このプロジェクトは、2022-08-29に募集を開始し、126人の支援により2,526,100円の資金を集め、2022-10-14に募集を終了しました

知的障害を一つの可能性として、異彩のアートを社会に送り届ける福祉実験ユニット「ヘラルボニー」がアートプロデュースを手掛けるライフスタイルホテル「マザリウム」が岩手県盛岡市に誕生します。地域や人々に愛され続ける場所になるため、ホテルの空間を魅力的に彩るアートプロダクトの製作にご支援をお願いします。

CFによる資金調達

(5) 事業化のポイント

■ 課題とコンセプトの設定

【都市・地域経営の課題】

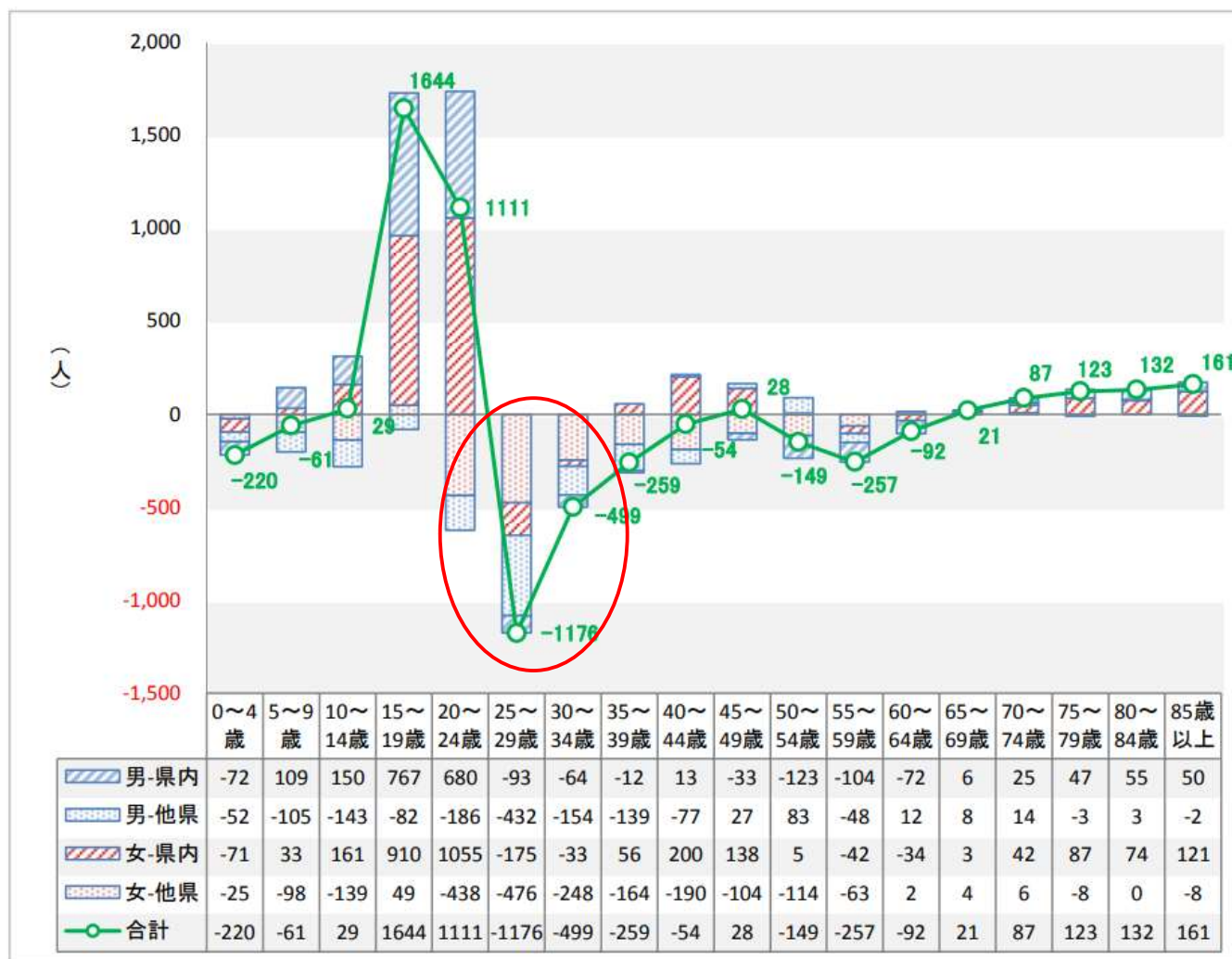
- ・ 若者を中心とした人口流出抑制、収入と雇用の選択肢の確保
- ・ 地域経済循環における域内産業置換、域内循環の推進
- ・ 都市圏外の顧客を呼び込める新たなサービス産業の構築
- ・ 技術革新等の社会変化を考慮した、柔軟で未来志向のまちづくりへの取組み

【河南エリアの課題】

- ・ 楽しく過ごし、働くことができ、遠方からも訪れたくなるエリアの形成
- ・ 地域のリソース活用
- ・ 小売り以外のサービス産業の付加、外貨の獲得
- ・ 既存商店街との連携によるエリアの価値向上、地価の上昇

【新バスセンター整備事業の課題】

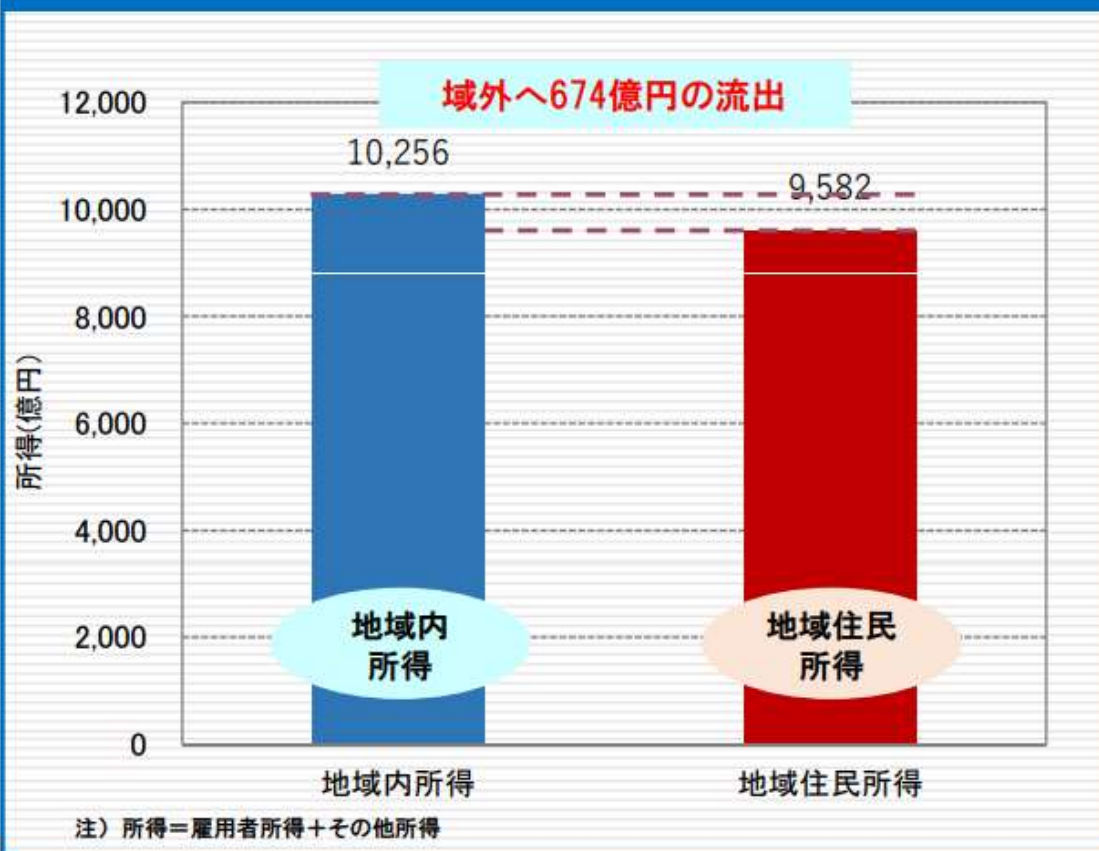
- ・ 訪れやすく、市民の外出機会も増えるような移動環境の提供
- ・ 持続可能な事業推進
- ・ 暮らし、働き、学び、訪れる人々の生活の質の向上
- ・ 盛岡広域圏及び岩手県全体の利益につながる機能導入



出典：盛岡市人口ビジョン（H27）

地域内で企業が生産・販売で得た所得の方が、地域住民が得る所得よりも674億円多く、地域外へ所得が流出している

①地域内所得と地域住民所得の比較



出典：内閣府総合サイト「地方創生」盛岡市の地域経済循環分析

(5) 事業化のポイント



■ 協定等の締結

- ✓ (仮称) 新盛岡バスセンター整備事業の推進に関する基本協定書
- ✓ (仮称) 新盛岡バスセンター整備事業の推進に関する実施協定書
- ✓ 盛岡バスセンター整備事業の設計・施工に関する全体協定
- ✓ 盛岡バスセンター整備事業の設計に関する実施協定
- ✓ 盛岡バスセンター整備事業の施工に関する実施協定

(6) 事業効果

① 公民連携による効果

■ 質の高い事業開発

行政を理解した代理人が経営責任を負い、事業主体として参画。民間のノウハウ、ネットワークを活用し、質の高い事業開発を実現

(6) 事業効果

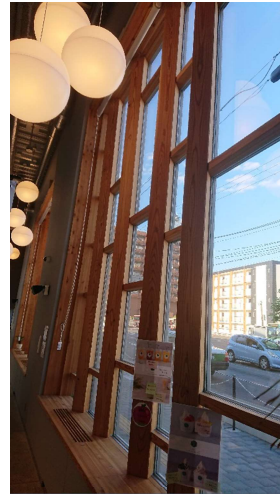
① 公民連携による効果

■ 地域経済の好循環

- ✓ 設計・建設事業者、テナント事業者として地元事業者が参画
- ✓ 建物の内装や家具に市産・県産木材を活用



MORIOKA
BUS
CENTER



(6) 事業効果

① 公民連携による効果

■ 行政の財産負担軽減と収入の確保

✓ イニシャルコストの軽減

⇒ 公共施設と民間施設を一体的に設計・施工

✓ ランニングコストの軽減

⇒ 管理運営協定の締結による効率的な維持管理

✓ 収入の確保

⇒ 土地の賃貸料、固定資産税（建物）による収入の確保

(6) 事業効果

② 施設開業に伴う周辺エリアへの効果

- ✓ 歩行者数の増加

H30 : 8,515人/日 ⇒ R4 : 10,058人/日

- ✓ 地価の上昇

R4.1 : 183,000円/m² ⇒ R5.1 : 185,000円/m²

- ✓ マンション建設 (予定)

地区内 4 棟 (約240戸) 、隣接地区 1 棟 (65戸)

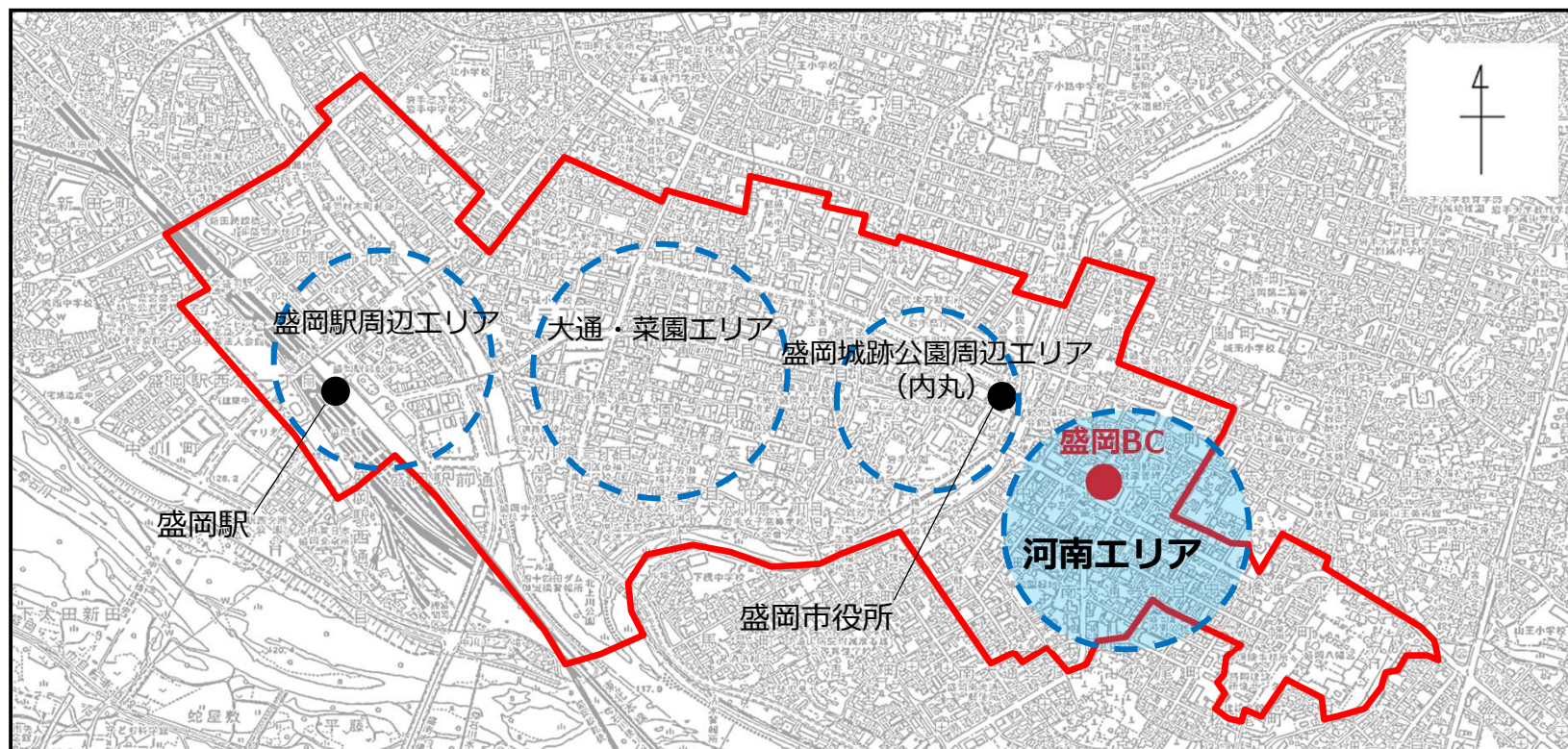
- ✓ 小規模な飲食店の出店数の増加


H30~R4 90店



3. 今後の取組

(1) 河南地区について



 中心市街地つながるまちづくりプランにおける中心市街地区域

(2) 今後の取組

「盛岡バスセンター周辺地区公民連携まちづくり」

計画段階から事業推進に協力いただいた地元協議会と連携し、地域資源を活用したまちづくりを進める。



(2) 今後の取組



「盛岡バスセンター周辺地区公民連携まちづくり」



出典：国土交通省ウェブサイト

https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_gairo_tk_000081.html

ご清聴ありがとうございました

