

広島の玄関「エキキタ」における
官民連携事業の導入調査

報告書

平成 29 年 2 月

広島市

目次

第1章	はじめに	1-1
第2章	対象施設の整理	2-1
2-1.	対象施設の規模・土地状況の把握	2-2
2-2.	施設の運営状況の把握	2-4
2-3.	再開発事業等今後の活用が見込まれる対象施設の抽出.....	2-9
2-4.	制約、協定等の利用制限の把握	2-12
2-5.	官民連携事業の対象施設の整理、活用可能性について優先順位を設定	2-14
第3章	維持管理委託の検討.....	3-1
3-1.	委託業務の範囲・公費負担額の試算	3-1
3-2.	質的向上等の可能性の検討	3-6
第4章	賑わい創出事業の検討.....	4-1
4-1.	賑わい創出事業実現の可能性の検討	4-1
4-2.	インバウンドインフォメーション等の検討	4-10
4-3.	ケーススタディとしてのイベント検証	4-17
4-4.	賑わい創出事業の効果と課題	4-30
第5章	収益事業の検討.....	5-1
5-1.	前提条件の設定	5-1
5-2.	収益事業の試算	5-2
第6章	帰宅困難者支援対策の検討.....	6-1
6-1.	既存対策等の整理	6-1
6-2.	帰宅困難者に対する既存制度の運用と官民連携による取組可能性	6-8
第7章	企業等の参画の可能性検討.....	7-1
7-1.	企業サウンディング.....	7-1
7-2.	地域団体等の参画方法等の検討.....	7-5
7-3.	組織形態の検討.....	7-6
第8章	官民連携スキームの検討・整理.....	8-1
8-1.	エキキタにおける官民連携モデルの設定.....	8-1
8-2.	事業化に向けてのプロセスの検討	8-3
8-3.	官民ルールの検討	8-7

第1章 はじめに

1-1. 背景・目的

広島市の都心の東の核である広島駅周辺地区の一角をなす広島駅新幹線口周辺地区（エキキタ）は、オフィス街、住宅街、寺社仏閣等、様々な側面を持つ地区であり、広島の玄関として都市機能の集積が進んだ交通の利便性に優れている地区であるが、現状では、観光客等来訪者の通過点にとどまり、賑わいに欠けていた。こうした中、現在、駅前広場の全面改良や土地区画整理事業等による公共空間、民間開発に伴う有効空地が広く整備される等、新たなまちが形成されつつある。

エキキタの地域住民や事業者と行政が一体となって、まちづくり・地域おこしを進めるためには、エキキタの地域住民や事業者の参加が不可欠であり、関係者の意思疎通と情報交換、プロジェクトの企画立案・実行等を行う場として、平成27年3月に「エキキタまちづくり会議」を設立した。

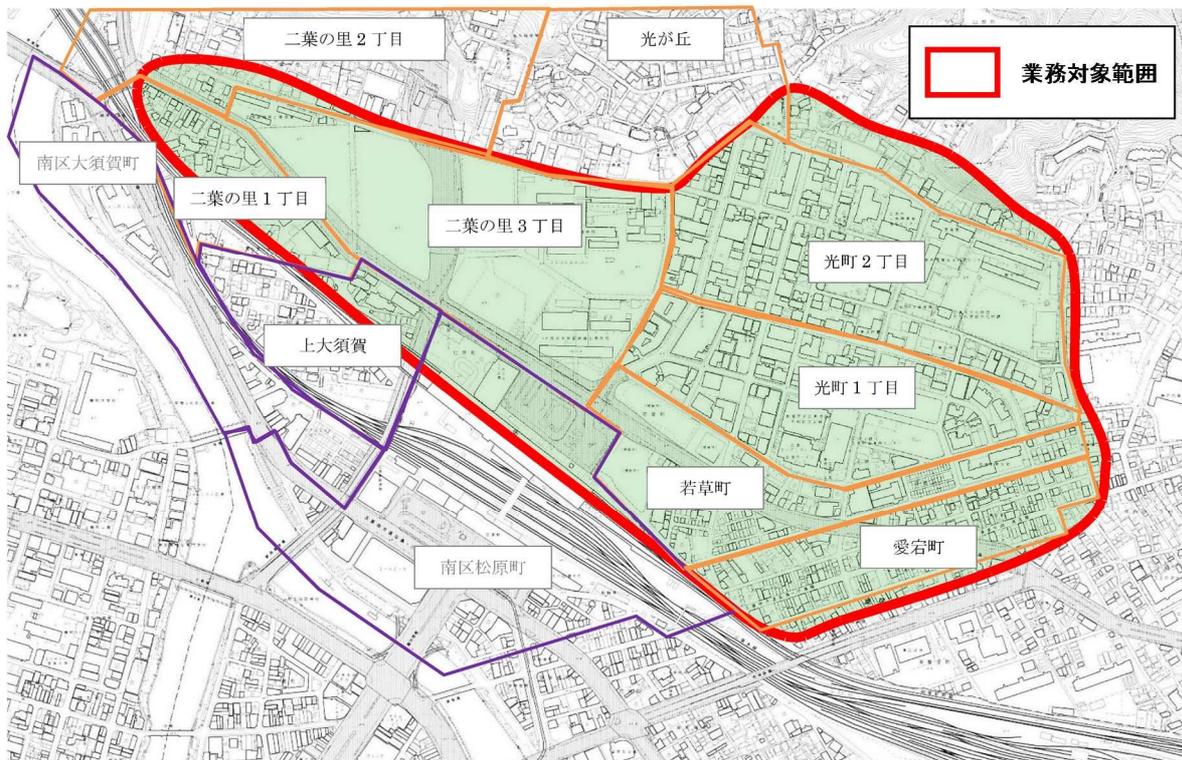
エキキタまちづくり会議では、『将来像部会』と『事業部会』で、エキキタのまちづくりの検討・賑わいづくりなどのエリアマネジメントの取組が始まっている。

エリアマネジメントに取り組むことにより、インフラ施設の維持管理コストの削減、賑わいの創出や高質な空間の形成による資産価値の維持・向上、エリア内に介在する地域課題の解決（新たな公共性の役割）等を図りたいと考えている。

本業務は、持続可能な都市経営や高質な空間の形成に向けて、既成市街地と新しい地区をあわせて官民一体となった、道路・公園・広場等のインフラ施設の維持管理の一元化と持続的な賑わいの創出を図るための事業スキームやマネジメント組織のあり方、官民連携ルール等について調査・検討を行うことを目的とする。

1-2. 業務対象範囲

広島市東区二葉の里ほか



1-3. 履行期間

自) 平成28年 7月19日 至) 平成29年 2月28日

1-4. 発注者

広島市

1-5. 受注者

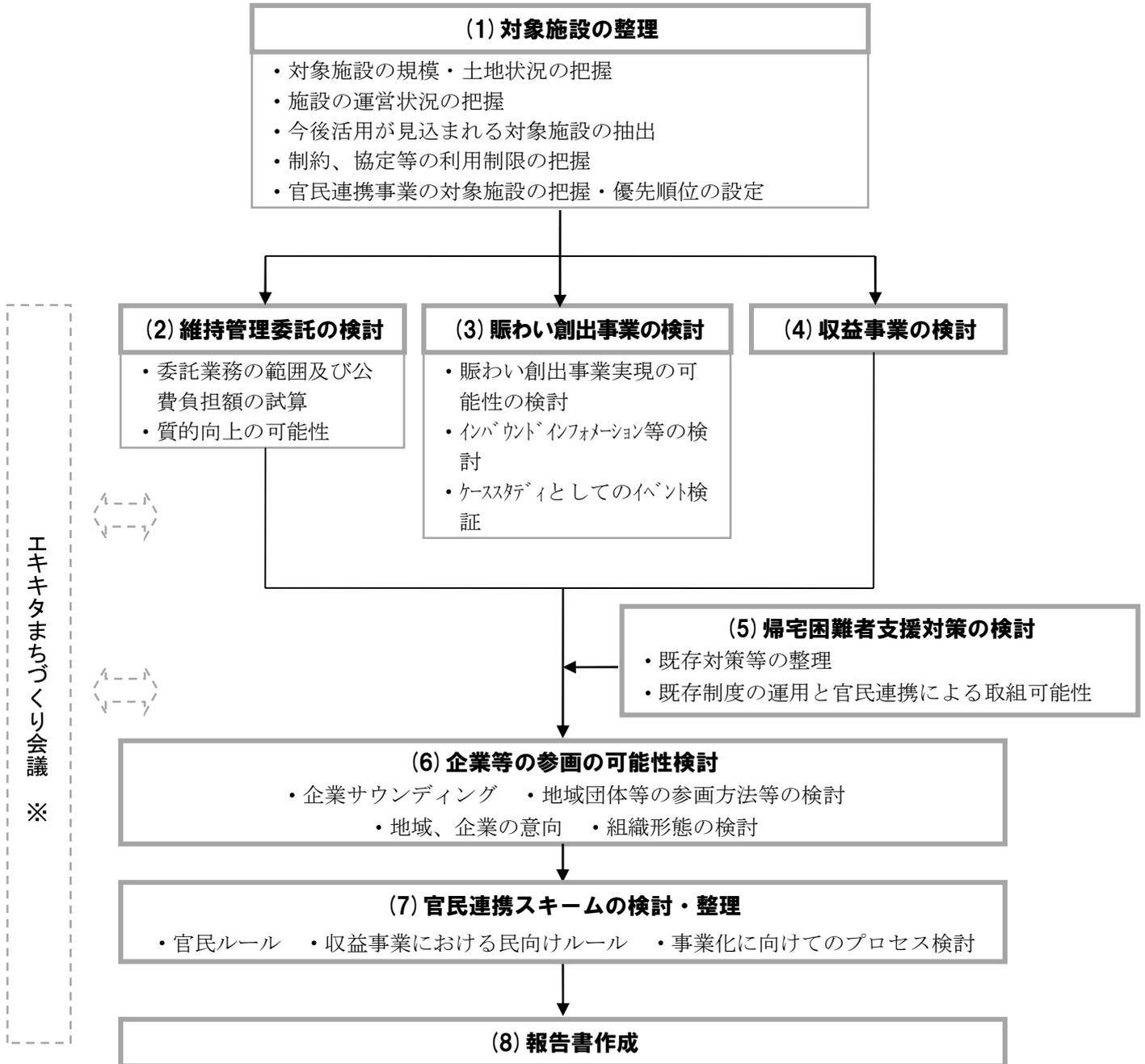
復建調査設計株式会社

〒732-0052 広島県広島市東区光町二丁目10-11

TEL 082-506-1874 FAX 082-506-1893

1-6. 業務フロー

業務は、以下のフローで遂行した。



※エキキタでエリアマネジメント活動を実施している団体

図 業務フロー

第2章 対象施設の整理

本調査は、エリアマネジメント組織が現状では利用が制限されている道路、公園等のインフラ施設、公共的空間（諸制度に基づき設けられた民有地の有効空地や壁面後退）を対象施設として維持管理を実施することにより、利用や収益事業を行うことができ、賑わい創出や維持管理の一元化が可能になることを前提としている。

インフラ施設と公共的空間を対象施設として、官民連携事業として活用の可能性がある施設を抽出する。事業内容は対象施設の利用や収益事業、民有地を含めた維持管理事業を前提とする。

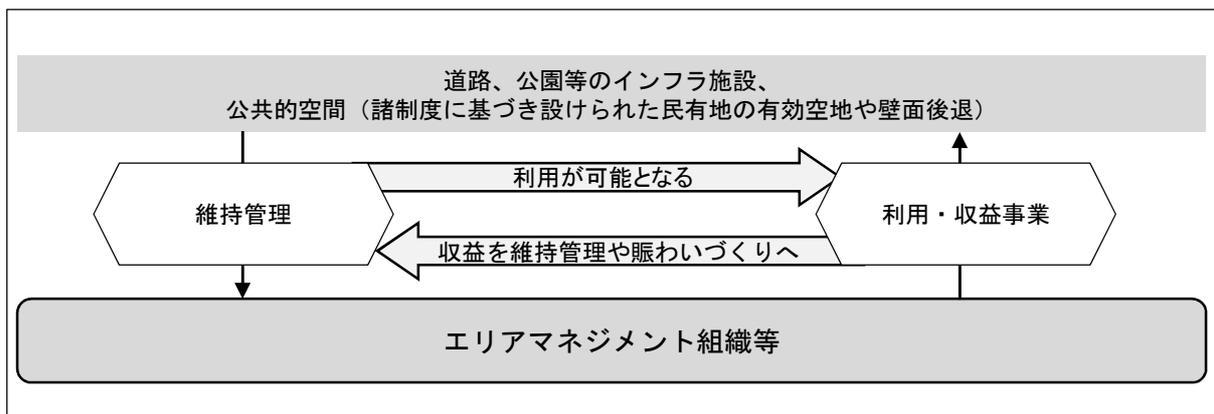


図 調査の前提

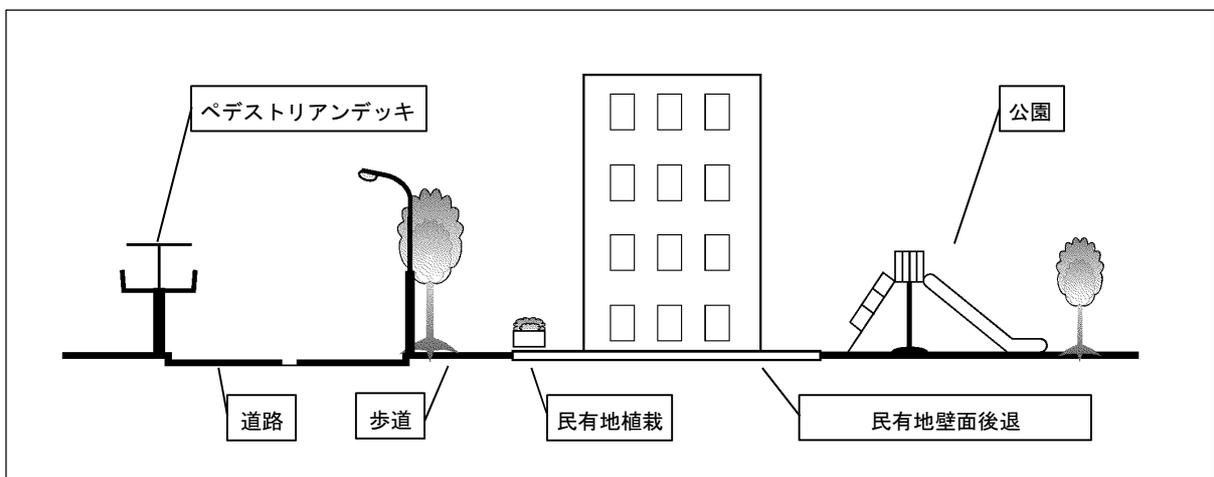


図 対象施設の例

2-1. 対象施設の規模・土地状況の把握

エキキタは土地区画整理事業や市街地再開発事業によって、医療、学校、商業施設、オフィス、マンション、警察署、ホテル等が集積する新たなまちが形成されつつある。また、広島駅新幹線口にはペDESTリアンデッキが新設され、駅前広場もリニューアル中であり、広島の玄関口として大きく変化している。これらの地区は道路や公園等のインフラ施設が充実しているとともに、私有地は概ね大街区となっており、道路から建物までが壁面後退してある等、新しくかつ高質な空間が形成されている。この壁面後退は誰もが通行可能な歩行者空間であるとともに、まとまった植栽があることも特徴である。エリアの東側の地区はオフィス、商店、ホテル、マンション、公共施設（教育、福祉）等様々な機能が混在している。道路や街区公園は計画的に配置され、道路植栽があったり、比較的大きな私有地にもまとまった植栽がみられる。

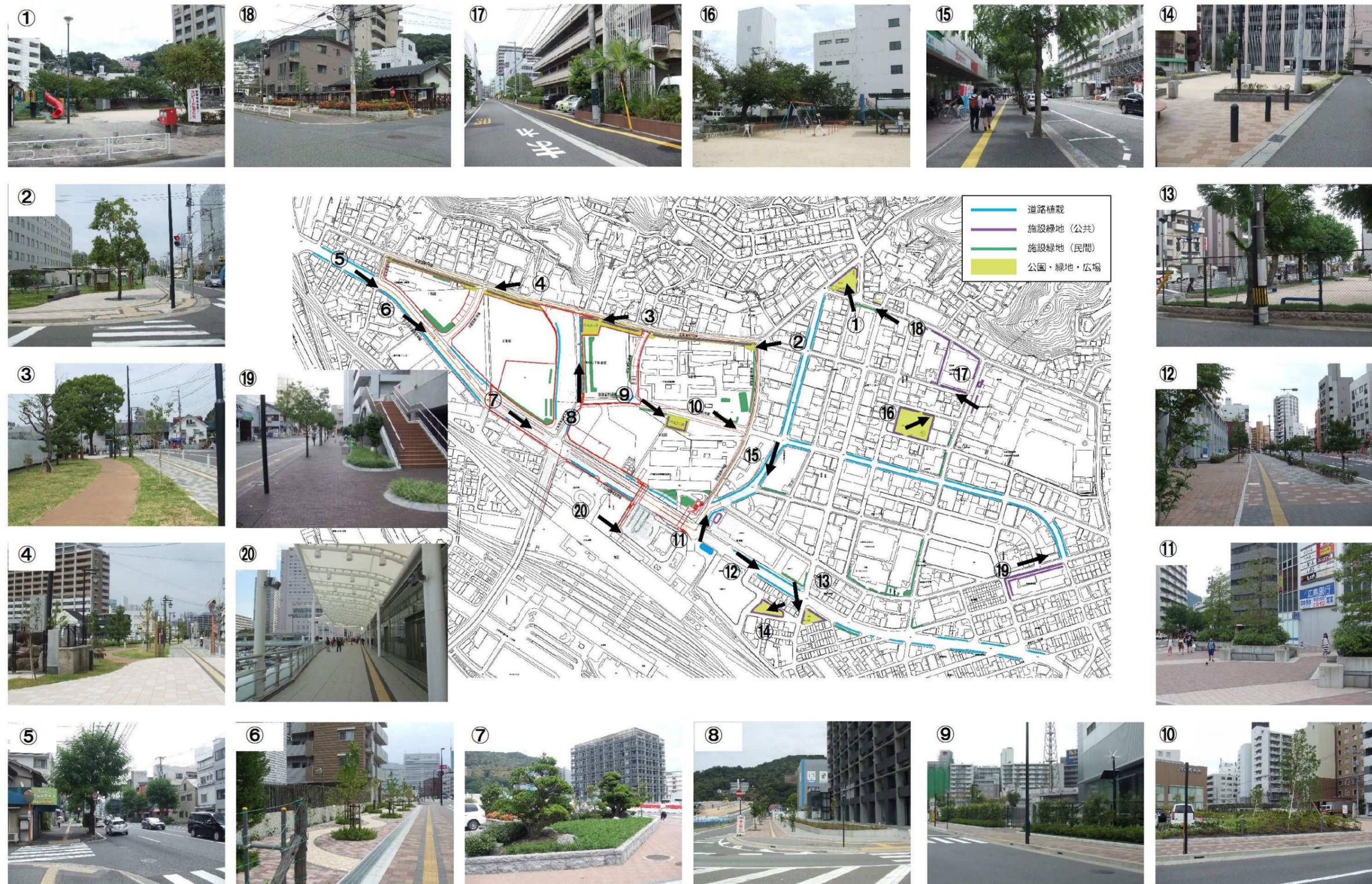


図 対象エリアの状況
2-2

二葉の里地区及びその周辺 進捗状況

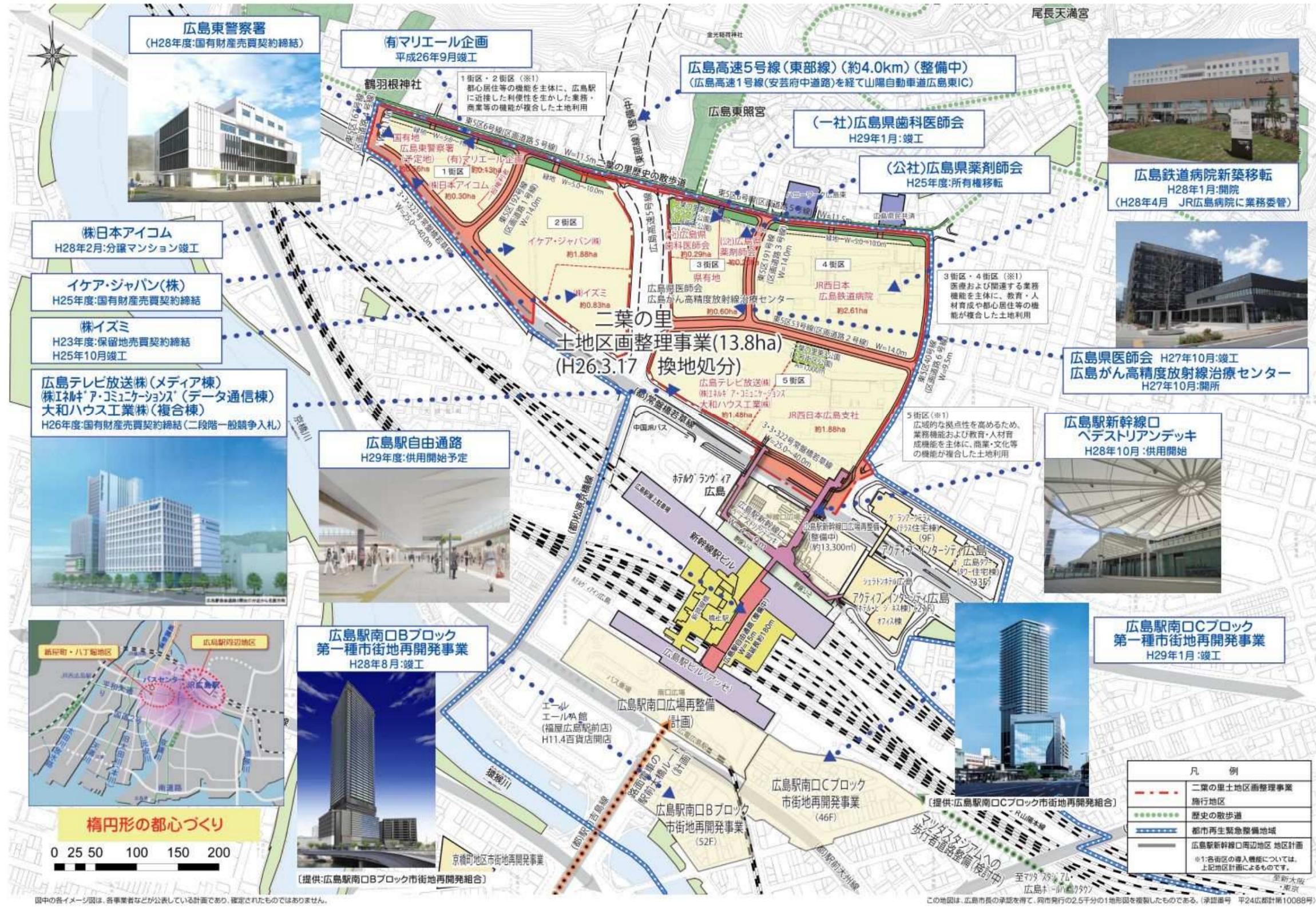


図 エキキタ、広島駅周辺の開発の状況や予定

2-2. 施設の運営状況の把握

(1) 利用状況

道路、公園等のインフラ施設と公共的空間の利用状況について整理する。

道路は広島駅前の常盤橋若草線の24時間交通量は平日約30,000台（平成27年交通センサス）と広島市の中でも比較的多い状況であり、さらに広島高速5号線が数年後には接道する予定である。地区内にはオフィス、店舗、マンション等があることから業務車両、個人車両の発生交通が見られる。また、エキキタ北側の道路はエキキタの西側の地区から東側の地区へ抜ける通過交通も見られる。

広島駅があることやオフィス、ホテル、公共施設があること等から歩行者数も多く、広島駅出口のペDESTリアンデッキの歩行者の断面交通量は約54,700人/日（広島駅自由通路完成時）と予測している。



図 常盤橋若草線の様子



図 ペDESTリアンデッキの様子

エキキタ内の5つの公園は全て街区公園であり、公園の利用状況は立地している場所の周辺の土地利用に大きく影響している。光町公園、光が丘公園は周辺にマンション等の住宅が多いことから小さな子どもから高校生、高齢者、オフィスで働く人まで様々な人たちに利用されている。二葉の里第三公園は周辺の居住者が少ないため、現在の利用は特に少ない状況である。



図 光町公園の様子



図 二葉の里第三公園の様子

民有地の壁面後退等の公共的空間は区画整理事業区域や市街地再開発事業区域内にあり、植栽が設置されている。区画整理事業区域内は施設が供用していない街区もあることから歩行者の数は限定的である。



図 壁面後退に設置された植栽



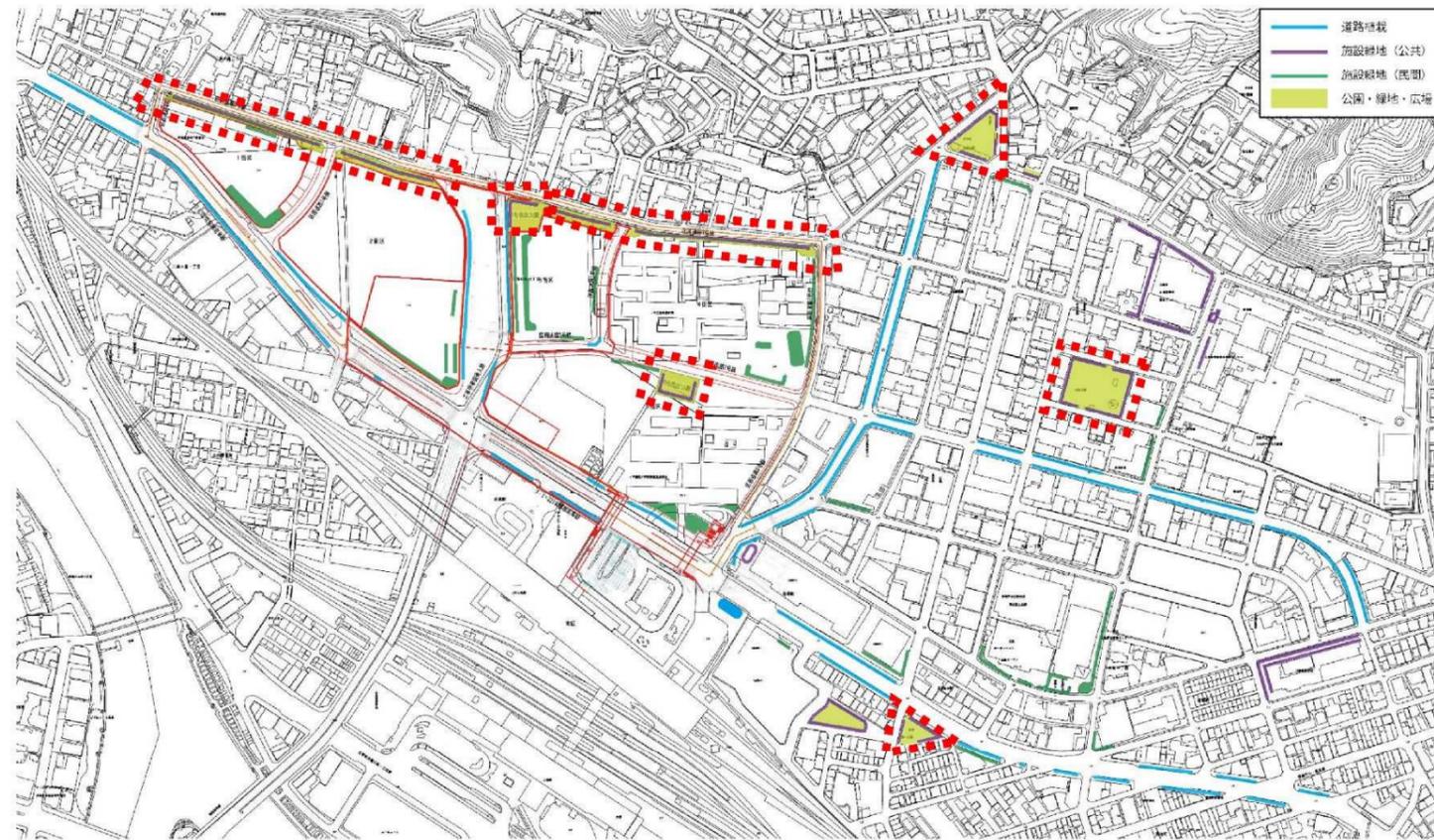
図 壁面後退の様子

(2) 維持管理状況

① インフラ施設の維持管理状況

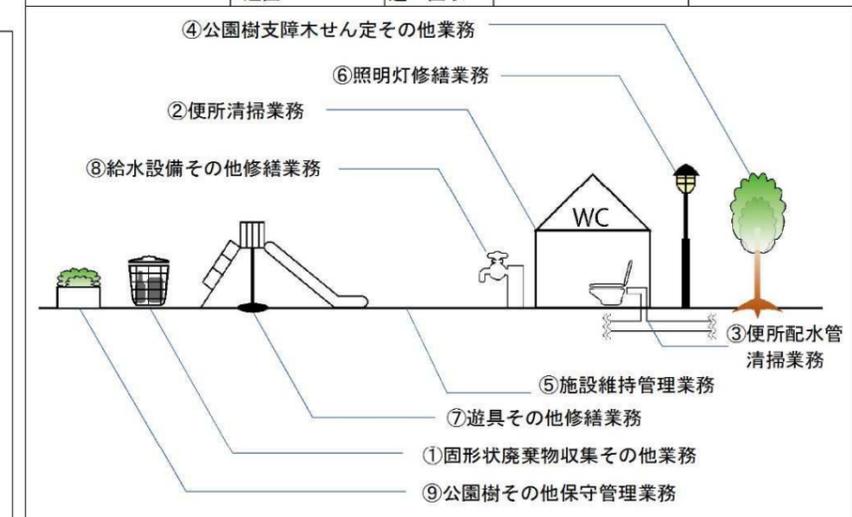
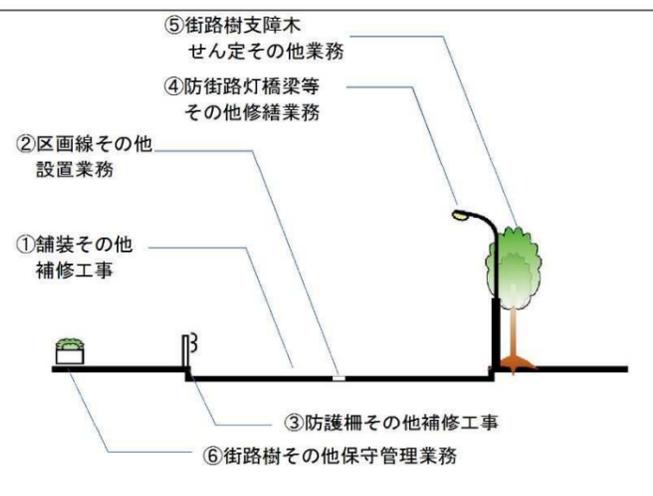
道路や公園等のインフラ施設について維持管理の状況把握を行った。エキキタをはじめ東区全体のインフラ施設の維持管理は広島市東区役所から発注している。発注にあたっては道路や公園に区分けするとともに、工種ごとに分けているが、東区全体を対象とすることでスケールメリットを出して維持管理費の削減に努めている。また、競争入札による適正な競争によりさらにコストが削減されている。いずれも仕様発注としており、清掃や植栽の日常管理は回数が規定されており、その他については随時対応する事後保全的な維持管理となっている。

東区全体の道路や公園等のインフラ施設にかかる費用は年間約2億5千万円程度で、エキキタは約2千万円となっている。エキキタにおけるインフラ施設の個々の維持管理種別と維持管理回数、費用について以下に示す。



光町公園、光が丘山根公園、若草第一公園、二葉の里公園、緑地等				
維持管理種別	内容	回数	費用	委託方法
① 固形状廃棄物収集 その他業務	公園清掃、固形状廃棄物収集、分別・運搬	1回/週	2,000円程度 1箇所、月ごとに換算	東区内を年間契約
② 便所清掃業務	公衆便所の清掃、輸送費	3回/週	6,000円程度 1箇所、月ごとに換算	東区内を年間契約
③ 便所配水管 清掃業務	詰まりの除去 尿石除去、	随時	10,000~20,000円程度 年間13万円程度	単価契約
④ 公園樹支障木せん 定その他業務	高木せん定、伐採	随時	1本10,000円程度 年間50万円程度	単価契約
⑤ 施設維持管理業務	転圧工、しゅんせつ工、ブロック補修、真砂土搬入等	随時	年間15万円程度	単価契約
⑥ 照明灯修繕業務	ランプ交換	随時	年間2万円程度	単価契約
⑦ 遊具その他 修繕業務	遊具点検、鋼材加工、塗装	随時	年間40万円程度	単価契約
⑧ 給水設備その他 修繕業務	水栓取替、大便器取替	随時	年間10万円程度	単価契約
⑨ 公園樹その他保守 管理業務	樹木せん定、除草	年3回	年間60万円程度	東区内を月1回ずつとして年間契約
⑩ 報奨金制度	清掃 除草 巡回	月1回以上 月1回以上 週1回以上	年間3万円~6万円	

道路、歩道、道路植栽				
維持管理種別	内容	回数	費用	委託方法
① 舗装その他 補修工事	アスファルト舗装等	随時	年間1千万円程度	単価契約
② 区画線その他 設置業務	区画線	随時	1,000円/m程度 年間100万円程度	単価契約
③ 防護柵その他 補修工事	ガードレール補修、標識補修、点字タイル補修	随時	年間100万円程度	単価契約
④ 街路灯橋梁等 その他修繕業務	ランプ交換等	随時	年間70万円程度	単価契約
⑤ 街路樹支障木せん 定その他業務	除草、高木伐採、病害虫駆除等	随時	年間200万円程度	単価契約
⑥ 街路樹その他 保守管理業務	街路樹、植樹帯保守管理	4回/年	年間400万円程度	東区内を年間契約



※年間費用は昨年度の業務範囲のため二葉の里2丁目、光が丘を含む
 ※公共施設（公営住宅を含む）に付帯している緑地などについては所管課によって維持管理されている。
 ※民間の施設緑地については民間により維持管理されている。

図 エキキタにおけるインフラ施設の維持管理種別と費用

表 エキキタにおけるインフラ施設の維持管理種別と費用（複数年）

単位：円

業務名称	契約種別	対象エリア内での業務金額				箇所当りの金額の算出方法	
		H23	H24	H25	H27		
道路	1 舗装その他補修工事	単価	11,693,958	36,023,794	9,403,695	10,931,278	
	2 区画線その他設置業務	単価	1,209,156	991,551	438,123	1,772,265	
	3 防護柵その他補修工事	単価	284,907	1,359,893	1,550,647	323,468	
	4 街路灯橋りょう灯その他修繕業務	単価	579,075	1,267,652	391,625	671,334	
	5 東区内街路樹支障木せん定その他業務	単価	1,913,072	2,005,898	2,468,762	2,100,906	
	6 東区内街路樹その他保守管理業務	総価	3,166,000	5,079,650	3,950,888	2,483,500	※工種ごとの単価設定が不明なため、支払い金額/路線数で1路線あたりの費用を算出した
公園	1 東区内公園固形状廃棄物収集その他業務	総価	208,162	139,130	207,237	180,823	※工種ごとの単価設定が不明なため、支払い金額/箇所数で1箇所あたりの費用を算出した
	2 東区内公園便所清掃業務	総価	286,971	248,093	248,093	218,889	
	3 東区内公園便所排水管清掃業務	単価	237,663	39,209	113,537	178,465	
	4 東区内公園樹支障木せん定その他業務	単価	480,512	482,335	520,937	77,563	
	5 東区内公園施設維持管理業務	単価	225,972	106,910	101,105	199,640	
	6 東区内公園照明灯修繕業務	単価	19,284	26,709	15,963	40,150	
	7 東区内公園遊具その他修繕業務	単価	714,767	411,956	20,090	41,387	
	8 東区内公園給水設備その他修繕業務	単価	247,286	45,930	21,180	231,235	
	9 東区内公園樹その他保守管理業務 ※東区若草町ほか	総価	550,523	522,512	709,800	840,506	※工種ごとの単価設定が不明なため、支払い金額/箇所数で1箇所あたりの費用を算出した
公園	合計	2,971,140	2,022,785	1,957,941	2,008,658		
道路	合計	18,846,168	46,728,439	18,203,740	18,282,751		
全体	合計	21,817,308	48,751,224	20,161,681	20,291,408		

※平成 26 年度は未調査

資料 | 東区提供資料、広島市調達情報公開システム

②民有地の維持管理状況（植栽等）

官民連携の可能性のある施設として民有地の植栽等がある。エキキタにおいてまとまった植栽のある施設の維持管理費について算出する。所有者へのヒアリングでは聞き取りできなかったことや、施設が新しく、現在はあまり維持管理費用がかかっていないこともあったため、現在の植栽がある程度成長したものとして、業者見積により算出した。エキキタエリア内の 8 施設の植栽維持管理費用は 1,430 万円となる。

表 民有地の植栽の維持管理費用

対象民有地	費用 (1万円単位で四捨五入)
A社	40万円
B社	140万円
C社	220万円
D社	50万円
E社	70万円
F社	230万円
G社	420万円
H社	260万円
合計	1,430万円

資料 | 業者見積

6 有効空地の定義

有効空地とは、次のアからカまでの全てに該当する空地（花壇、池等の修景を含み、自動車の出入りする部分を除く。）をいう。

ア 日常一般に開放され、歩行者が自由に通行し、又は利用できるものであり、かつ、道路・通路等からの見通しが妨げられないものであること。

イ 最小幅が4メートル以上（道路に沿った歩道状の空地については2.5メートル以上）であること。

ウ 一つの有効な空地の面積は、歩道状の空地である場合を除き、100平方メートル以上であること。

エ 全周の8分の1以上が道路に接しているものであること。ただし、動線上無理のない通路状有効空地を設けたもので、歩行者の出入りに支障がない場合にあっては、この限りでない。

オ 原則として2階以上の階及び地階には設けないこと。ただし、駅舎のコンコース、歩行者用通路（ペDESTリアンデッキ）等に連絡する場合等、歩行者の利便に供する場合にあっては、この限りでない。

カ ビロティ、アーケード、アトリウム等、建築物によって覆われるものにあつては、2面以上開放され、かつ、はり下（はりがない場合は床版下。以下同じ。）が5メートル以上であること。

3 有効空地等の維持管理・標示

(1) 有効空地等の維持管理に関する協定書の提出

開発事業者等は、事業の完了に先立ち、有効空地等、評価容積率の設定・算定の根拠となった施設の維持管理に関する協定書を提出すること。

(2) 有効空地等の標示

開発事業者は、当該区域内の有効空地等が、都市計画法に基づく再開発等促進区を定める地区計画により設けられたものである旨を記載した標示板を敷地内の見やすい場所に2箇所以上設置すること。

また、標示板の規格は原則として次のアからウに適合し、周囲の景観と調和するように配慮すること。

ア ステンレス板、銅版等で、耐候性、耐久性に富み、かつ、容易に破損しない材質とすること。

イ 堅固に固定されたものであること。

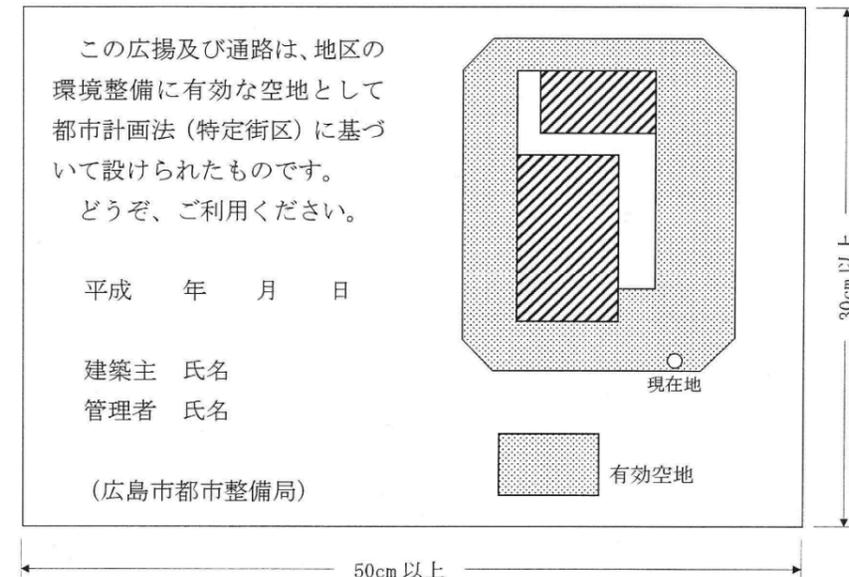
ウ 大きさは、縦30cm以上、横50cm以上であること

当該施設は建築計画段階であり、維持管理に関する協定書は提出されていない。
(平成28年9月現在)

3 有効空地の維持・管理

(1) 有効空地の標示

有効空地内の適切な位置（2ヶ所以上）に、次に従い、当該有効空地が都市計画法に基づいて設けられたものである旨を標示すること。なお、管理上の必要性から、深夜等に閉鎖することが認められた有効空地については、その開放時間も併せて標示するものとする。



(2) 特定街区における有効空地の一時占用の取扱い

有効空地を占用的に利用する者は、広島市にその旨を届け出、占用基準に適合していることの確認を受けなければならない。

(占用基準)

次の要件に適合するものであること。

ア 行為

占用行為は、次の各号のいずれかに該当すること。

- ① スポーツ、芸術の観賞等、公衆のレクリエーション活動の向上に寄与する行為
- ② 建設又は管理行為
- ③ その他の公共公益に資する行為

イ 期間

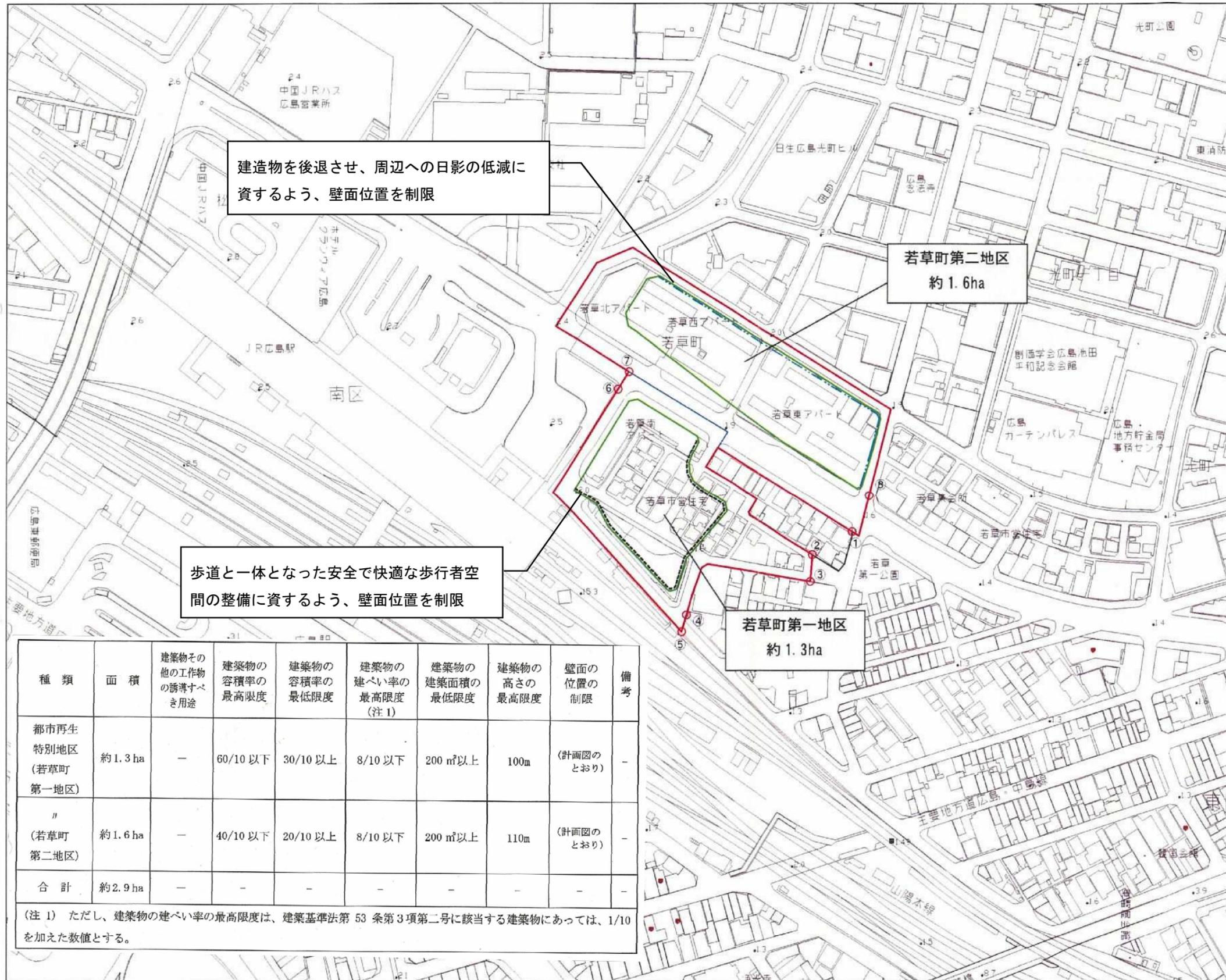
占用期間は、一回の行為について3ヶ月以内とする。

同一街区において、年間2回以上占用行為が行われる場合は、全行為の延べ日数が年間180日を超えない範囲とする。

ただし、アの行為のうち、②建設又は管理行為については、この限りではない。

ウ 占用面積は、当該街区の有効空地率の25パーセント以内とする。

④都市再生特別地区（都市再生特別措置法、都市計画法）



建造物を後退させ、周辺への日影の低減に資するよう、壁面位置を制限

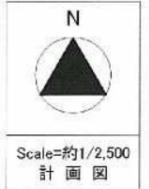
歩道と一体となった安全で快適な歩行者空間の整備に資するよう、壁面位置を制限

若草町第二地区
約 1.6ha

若草町第一地区
約 1.3ha

種類	面積	建築物その他の工作物の誘導すべき用途	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度(注1)	建築物の建築面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限	備考
都市再生特別地区(若草町第一地区)	約1.3ha	-	60/10以下	30/10以上	8/10以下	200㎡以上	100m	(計画図のとおり)	-
“(若草町第二地区)	約1.6ha	-	40/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	110m	(計画図のとおり)	-
合計	約2.9ha	-	-	-	-	-	-	-	-

(注1) ただし、建築物の建ぺい率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第二号に該当する建築物にあっては、1/10を加えた数値とする。



凡 例	
	都市再生特別地区
	地区区分線
	街区位置指定線
	壁面の位置の制限(1.0m以上)
	壁面の位置の制限(1.5m以上)
4~5 6~7 8~1	見通し界
1~2 3~4 5~6	道路界
2~3	予定道路境界
7~8	道路中心界

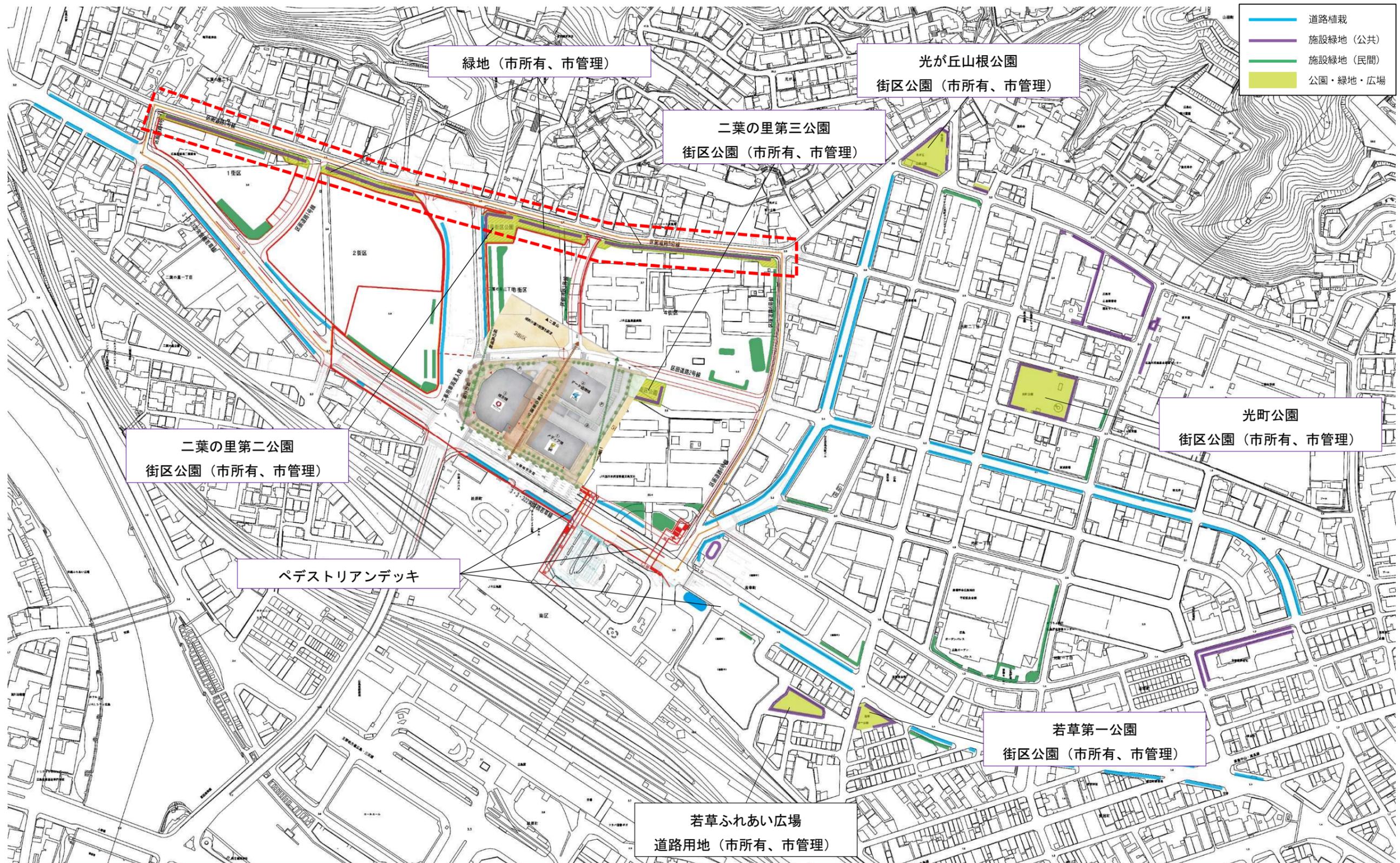
都市再生特別地区
区域面積：
若草町第一地区 約 1.3ha
若草町第二地区 約 1.6ha
合計 約 2.9ha

▲都市計画図書より抜粋

2-4. 制約、協定等の利用制限の把握

(1) インフラ施設の位置

活用の可能性のあるインフラ施設として道路、歩道、公園、緑地、ペDESTリアンデッキ等がある。



(2) 制約、協定等の利用制限の把握

前述した空間を利用しようとする際の利用の可否、必要な届出等を整理した。現状では祭事、イベントでの活用は可能であるが、営利活動や広告は不可である場合がほとんどである。

対象施設名	所有	維持管理	利用の可否・条件		必要な届出		窓口	必要な費用	備考
					根拠法	内容			
道路・歩道・広場	広島市	広島市	営利活動	不可	・道路法 ・道路交通法	—	—	—	都市再生特別措置法に基づく「道路占用許可の特例」制度により活用可能 ・内規：露店等の道路占用の取扱い（平成27年3月31日制定） ※道路占用許可申請書（以下「申請書」）以外の書類は、申請書の添付資料であり、個別の事業案件によって要否が異なる。（他の法令等により官公署の許可、承認等を必要とするものについて、その許可書、承認書等）
			祭事、イベント	可能 【内規】 ①露店商組合 ②地方公共団体又は公共的団体 ③本市が参加するイベントの実行委員会等 ④路上イベントを実施する地方公共団体又は地方公共団体を含む地域住民・団体等の関係者からなる協議会等 ⑤地方公共団体が支援する路上イベントの実施主体		・道路占有許可申請書 ・工事(着手・完了届) ・道路占有廃止届	維持管理課	1日13円/㎡ ※祭礼、縁日その他の催しに際し、一時的に設けるもの	
			広告	可能		・道路使用許可申請書	警察署		
						・道路占有許可申請書 ・工事(着手・完了届) ・道路占有廃止届 ・道路使用許可申請書	維持管理課 警察署	1年701円/㎡ ※突出看板等で表裏2面以上に表示しているもの及び添加看板	
ペDESTリアンデッキ（東側）	広島市（道路区域）	広島市	営利活動	不可	・道路法 ・道路交通法	【道路部分】 上記の道路・歩道と同じ	【道路部分】 上記の道路・歩道と同じ	【道路部分】 上記の道路・歩道と同じ	・県道東海田広島線（広島市道東5区常盤橋岩草線）における道路外利便施設に関する協定
	民間	民間	祭事、イベント	個別協議（対広島市）					
ペDESTリアンデッキ（西側、中央、駅舎側）	広島市	広島市	営利活動	不可	・道路法 ・道路交通法	上記の道路・歩道と同じ	上記の道路・歩道と同じ	上記の道路・歩道と同じ	・広島駅新幹線口ペDESTリアンデッキに係る管理協定書
			祭事、イベント	広島市が占有、利用の許可					
公園	広島市	広島市	営利活動	不可	・広島市条例	・公園使用許可書	維持管理課	1日200円/㎡ ※行商、募金、出店、興行その他これらに類するもの	・「公園管理事務の手引き（財産管理編）」2015年9月1日改訂：公共性のあるイベントや祭礼行事等であれば可能
			祭事、イベント	可能（屋台等は原則不可）					
緑地	広島市	広島市	広告	不可					
壁面後退空間	民間	民間	営利活動	歩行者の通行を妨げるような利用はできない	ガイドライン ^{※1} 運用方針 ^{※2}	—	広島駅周辺地区整備担当	—	
			祭事、イベント	可能					
			広告	不可					
有効空地	民間	民間	営利活動	不可	再開発等促進区を定める地区計画運用方針 ^{※2}	・有効空地利用届出書	都市計画課	—	広島市特定街区運用基準（利用期間は年間180日以内、占有面積は有効空地の25%以内） ※当該区域は特定街区ではないが運用方針はこれに準じて基準を設ける予定
			祭事、イベント	可能（スポーツ、芸術、レクリエーション等公共公益に資する行為）					
			広告	不可					
壁面後退（都市再生特別地区）の位置にある土地	民間	民間	営利活動	不可	都市再生特別措置法	—	都市計画課	—	
			祭事、イベント	可能					
			広告	不可					

■利用する内容によっては露店等の開設届出書（※火気使用時）（窓口：消防署）、イベント開催に伴う食品取扱届（食品取扱時）（窓口：保健所）が必要となる。

■広告物を掲載する場合には屋外広告物条例に準拠する必要がある。

※1 二葉の里地区まちづくりガイドライン（広島駅新幹線口 エリアマネジメント推進調整会議）

※2 広島駅新幹線口周辺地区における用途地域及び容積率の見直し等の都市計画に関する運用方針（広島市都市整備局都市計画課）