

【H29:先-1】(仮称)新盛岡バスセンター整備事業における公民連携事業導入可能性調査業務委託(実施主体:岩手県盛岡市)

盛岡市基礎情報(H30.1.1時点)
 ・人口:295,399人
 ・可住地面積:238.25km²

【事業分野:PRE活用】 【対象施設:バスターミナル機能(乗降施設、待合室等)、賑わい機能(民間収益施設等)】
 【事業手法:定期借地】

調査のポイント

民間事業者による自立した経営により長期的に維持され、地域経済への好循環に資する施設の機能や整備手法を調査、検討

調査対象地及び施設の概要

●調査対象地の概要

調査対象地である盛岡バスセンターは、盛岡駅から東方約2kmに位置している。盛岡バスセンターが立地する河南地区は、藩政時代から盛岡の中心部として栄え、現在も本市の中心市街地を形成している。



●旧盛岡バスセンターの概要

旧盛岡バスセンターの概要は下記のとおり。
 ※旧盛岡バスセンターの機能:
 7バス、26路線、建物(3階、待合室、テナント等)

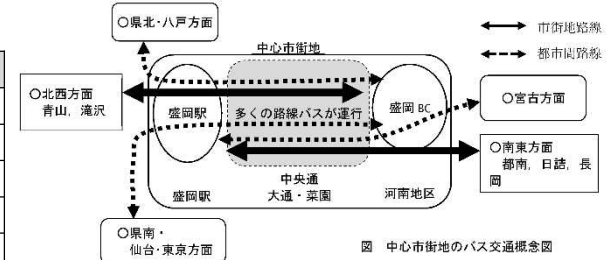


【各敷地の面積・所有形態】

	従前の用途	面積	所有
①	旧バスセンター	2,755m ²	市
②	アレ・ヴェール	461m ²	市
③	バス待機場所A	1,092m ²	民間
④	バス待機場所B	1,247m ²	民間
	合計	5,556m ²	

●本市のバス交通の特徴

各方面からの路線バスが中心市街地を經由し、東西両極の拠点的ターミナルにアクセスする構造により、中心市街地へのアクセス性及び回遊性が向上し、中心市街地の活性化に寄与している。



事業発案に至った経緯・目的

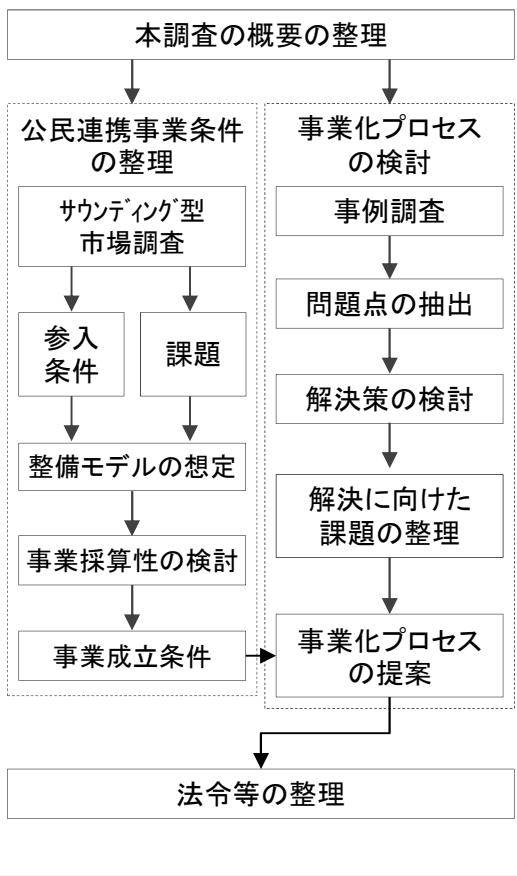
本市は、県内でも人口集積率が高く、中心市街地は北東北有数の繁華街である。また、新幹線や鉄道在来線、バス交通による広域的な交通拠点性の高さがまちの賑わいを支えており、特に中心市街地のバス交通網は中心市街地を巡回し、賑わい創出に貢献している。

今後の人口減少社会において、中心市街地活性化及び河南地区の賑わい創出を図るためには、現在地でバスターミナル機能を確保する必要があると判断し、公的施設であるバスターミナルと民間収益施設による賑わい機能を併せ持つ安全・安心な施設として、新たな盛岡バスセンターを整備する方針とし、公民連携事業の導入可能性を検討することとしたものである。

年月	経緯
昭和35年	盛岡バスセンター開業
平成28年3月	建替事業を第2期盛岡市中活計画に位置付け検討が進められていたが、事業者から盛岡バスセンターの廃止及び取壊しの申入れ
平成28年9月	盛岡バスセンターの閉鎖
平成28年10月	盛岡市が仮乗降所を設置し当面のバスターミナル機能を確保
平成29年3月	盛岡市が旧盛岡バスセンター敷地を購入
平成29年6月	敷地の一部を地域活用ゾーンとして、地元の商店街や町内会等で構成される組織に貸し出し、イベント等で活用中

【H29:先-1】(仮称)新盛岡バスセンター整備事業における公民連携事業導入可能性調査業務委託(実施主体:岩手県盛岡市)

調査の流れ



今後の進め方

●事業化に向けたロードマップ

	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度
代理人となる組織の設立(選定)	←→			
代理人による事業化検討	←→	←→		
民間事業者選定		←→	←→	
設計・建設・開業			←→	→開業

調査内容及び手法の検討方法

1. 公民連携事業条件の整理

●目的
本事業を公民連携事業で実施するための事業成立条件を整理する。

●実施内容

- ①サウンディング型市場調査
- ②整備モデルによる事業採算性の検討
- ③事業成立条件の整理

●調査・検討結果

- ・バスターミナルは市、付帯施設は民間による公民連携事業の導入可能性があることを確認
- ・バスターミナルの運営はバス事業者等との連携が必要
- ・市有地は定期借地権方式が基本
- ・付帯施設は事業採算性の観点から低層建物が有利
- ・バスターミナル整備費のVFMは公設公営と民間活用を比較した場合、約5%を見込む

2. 事業化プロセスの検討

●目的

他都市の事例から抽出される問題点及びその解決に向けた課題を整理し、本事業に最も適した事業化プロセスの検討を行う。

●実施内容

- ①事例調査(問題点と解決に向けた課題の整理)
- ②事業化方式の比較
- ③事業化プロセスの提案

■整備モデルによる事業採算性の検討 下記6パターンを比較

試算パターン	①地上3F(S造) 商業等		②地上8F(RC造) 商業等		③地上8F(RC造) 商業等+分譲住宅	
	1なし	2あり	1なし	2あり	1なし	2あり
S 累計キャパシティー	-196百万円	88百万円	-148百万円	126百万円	-263百万円	33百万円
P E-IRR	算出不能	3.69%	算出不能	0.01%	算出不能	-2.01%
市支出	0 102百万円		0 102百万円		0 102百万円	

■事業成立条件の整理

	バスターミナル	付帯施設	備考
整備	民間(費用負担:市)	民間	各施設は一体的に設計・整備
運営	民間+バス事業者等	民間	バス事業者等の関わり方に係る検討が必要
土地	市所有	定期借地権方式による借地	借地料は事業内容等に応じた検討が必要
建物	市は待合室部分の買取を検討	事業採算性から低層建物が有利	単独所有又は少数による区分所有が基本

●調査・検討結果

事例調査から5つの問題点とその解決に向けた課題を整理し、事業化方式を比較検討した結果、事業目的及び行政と民間双方の立場を理解した代理人※による事業構築が望ましいと結論付けた。
※行政の代理人となり、事業計画段階から主体的に関与し、民間事業者との協議・調整や資金調達、テナント企業や設計・建設事業者を募集するなどの役割を担う

■事業化方式の比較

	課題A 実施主体の経営責任の明確化	課題B 収入に応じた事業計画の立案	課題C 金融機関等の外部専門機関による事業性の審査	課題D 事業コンセプトに沿った公民連携効果の最大化	課題E 事業環境変化への対応
①行政が直接民間事業者を公募する場合	×	△	△	△	△
②運営者のみを先行して決定する場合	×	△	△	△	△
③代理人による事業化の場合	○	○	○	○	○

●想定される課題

代理人となる組織として、第三セクター等が考えられるが、公民連携事業の知識・経験を持つ専門家からのノウハウの取り込みが必要となる。等