

b.減築によるリノベーション案

面積データ	
総延床面積	36,805.40 m ²
商業施設面積	3,764.87 m ²
公共施設面積(1フロア利用の場合)	6,116.43 m ²
住戸面積	7,093.60 m ²
ホテル面積	4,121.35 m ²

用途区分断面図	
<p> 公共 商業 駐車場 設備 </p> <p> 住戸 ホテル 倉庫 </p> <p> デッドスペース カウンターウェイト </p>	

現在や将来の需要を考え、必要な床面積だけを残し、減築していく案

床面積が減っている分、改修費や将来にかかる設備更新費用が抑えられる。用途に関しては、減築することで比較的低層階に大きな外部空間ができる。立体公共空間としての賑わいも想定できる。

2案ともに駅前の立地をいかし、住戸やホテルを整備することで長期安定経営ができ、新規住民が増えることで、周辺エリアにも新しい価値を創造することができる。

4. ベースビルの建築的改修案の検討

4-1 減築リノベーションの建築改修案の比較検討

ここでは駅前公共空間を劇的に変化させ、エリア全体にインパクトを与えられると考えられる減築リノベーション案を実現可能性があるか建築的に検討し形態・構造・設備・法規等、様々な観点からの比較検討を行っていく。

① 減築パターンの検討

まずは考えられる、減築したいいくつかのパターンを形態として分類していく。

3棟ストライププラン



S字プラン



並行2棟プラン



ロの字プラン



コの字プラン



② 減築の範囲のヴォリュームを検討

各パターン、一定の容積を減築していく中で、柱や梁の解体により無理のない構造を維持できているか、採光や通風等、快適な住環境になっているか、再利用を視野に入れた既存の非常用エレベーターや設備関係等の位置の考慮等を行い、案を絞っていった。

→3棟ストライププラン案・S字プラン案2案を選定

3棟ストライププラン案

棟ごとにホテル・住戸のコンテンツが分かれており、管理体制が取りやすい形態になっている。

棟ごとに間隔があいているため、通風採光に関して有利に働くことが想定できる。

2スパンの幅をとっているため構造としても安定していると考えられる。

各コンテンツの連携を図り活動を行う際には工夫が必要になってくる。

S字プラン案

各ホテル・住戸とも部屋ごとに面する方角が変わり、各々に特徴付けができると考えられる。大きくできた2つの庭をどのように使うかの検討が必要になってくる。

フロアごとに用途が変わるため階段やエレベーターの管理区分の検討が必要になってくる。1スパンでS字を描いているため安定する構造を検討する必要がある。

③ 面積規模・詳細ゾーニングによる比較検討

S字プラン案は全体の面積と商業・公共部の割合に比べて住戸やホテルの締める面積が3棟ストライププラン案に比べて大きい、S字プラン案はホテル・住戸棟が1スパン内で住空間と共用部を納めるためプランの自由度がなく、構造を安定させるため、減築部に梁・柱の構造体のみを残すなどをしなくてはならないため、大きな立体外部空間の有効利用が難しく、3棟ストライププラン案に比べコスト面でも不利になると考えられる。

以上の検討により、3棟ストライププラン案で検討を進める。

④ 3棟ストライププラン案での検討

3棟ストライププラン案の中でも減築範囲の検討や各用途の配分の検討が必要になってくる。

公共部のバランスを検討するため、

A案(2階のみ公共施設)

B案(2階・3階を公共施設) の2案で検討する。

⑤ 工事面積算出と工事概算コストの算出

A案、B案の工事面積算出と工事概算コストの算出を実施する。

駐車場は継続利用とする。そのため、工事範囲から外す。

工事コストは解体工事、用途・箇所別坪単価により行う。

【A案】

面積表

階数	用途	面積	戸数	合計面積	
B2F	デッドスペース①	206.67	m2		
	デッドスペース②	2,145.55			
	デッドスペース③	1,272.38		3,624.60	
	共用部	479.00		479.00	
	土埋	3,507.20		3,507.20	
計(算入外)				0.00	
B1F	設備	2,081.65	m2	2,081.65	
	デッドスペース①	206.67			
	デッドスペース②	648.00			
	デッドスペース③	1,134.11			
	デッドスペース④	60.50			
	デッドスペース⑤	90.20		2,139.48	
	共用部	678.00		678.00	
	土埋	2,711.60		2,711.60	
	計(デッドスペース・土埋算入外)				2,759.65
	1F	商業	3,764.87	m2	3,764.87
商業共用部		1,514.36		1,514.36	
公共共用部		142.40		142.40	
住戸共用部		262.40		262.40	
ホテル共用部		131.20		131.20	
駐車場①		244.92			
駐車場②		277.20			
駐車場③		38.25		560.37	
屋外通路		235.60		235.60	
共用部		571.66		571.66	
入口軒裏		491.05		491.05	
計(入口軒裏・駐車場算入外)				6,622.49	
2F	公共	6,116.43	m2	6,116.43	
	住戸共用部	106.60		106.60	
	ホテル共用部	131.20		131.20	
	駐車場①	244.92			
	駐車場②	277.20			
	駐車場③	38.25		560.37	
	共用部	131.20		131.20	
計(駐車場算入外)				6,485.43	
3F	住戸		m2	16	1,137.00
	A	99.00		1	99.00
	B	95.00		1	95.00
	C	81.00		4	324.00
	D	79.00		1	79.00
	E/F	60.00		9	540.00
	バルコニー・専用庭	279.22			279.22
	住戸共用部	402.28			402.28
	ホテル			24	477.00
	①	33.00		3	99.00
	②	22.00		7	154.00
	③	16.00		14	224.00
	ホテル共用	376.08			376.08
	ホテルバルコニー	66.49			66.49
	駐車場①	244.92			
駐車場②	1,884.80			2,129.72	
共用部	153.78			153.78	
屋上	2,242.85			2,242.85	
計(駐車場算入外)				5,134.70	

階数	用途	面積	戸数	合計面積	
4F-6F	住戸		m2	7	599.00
	A	99.00		1	99.00
	B	97.00		1	97.00
	C	81.00		4	324.00
	D	79.00		1	79.00
	バルコニー	99.53			99.53
	住戸共用部	265.22			265.22
	ホテル			29	554.00
	②	22.00		15	330.00
	③	16.00		14	224.00
	ホテル共用	233.92			233.92
	ホテルバルコニー	75.59			75.59
	駐車場①	244.92			
	駐車場②	1,884.80			2,129.72
共用部	138.74			138.74	
計(駐車場算入外)				1,966.00	
7F	住戸		m2	7	599.00
	A	99.00		1	99.00
	B	97.00		1	97.00
	C	81.00		4	324.00
	D	79.00		1	79.00
	バルコニー	99.53			99.53
	住戸共用部	265.22			265.22
	ホテル大浴場	435.69			435.69
	ホテル共用	206.42			206.42
	屋上駐車場①	244.92			
	屋上駐車場②	1,884.80			2,129.72
	共用部	144.67			144.67
	屋上	209.81			209.81
	計				1,960.34
8F	住戸		m2	7	599.00
	A	99.00		1	99.00
	B	97.00		1	97.00
	C	81.00		4	324.00
	D	79.00		1	79.00
	バルコニー	99.53			99.53
	住戸共用部	265.22			265.22
屋上	786.78			786.78	
計				1,750.53	
9F	住戸		m2	7	599.00
	A	99.00		1	99.00
	B	97.00		1	97.00
	C	81.00		4	324.00
	D	79.00		1	79.00
	バルコニー	99.53			99.53
	住戸共用部	265.22			265.22
計				963.75	
RF	屋上	963.75			963.75
	計				963.75

各階想定施工床面積

階数	面積
B2F	0.00 m2
B1F	2,759.65
1F	6,622.49
2F	6,485.43
3F	5,134.70
4F	1,966.00
5F	1,966.00
6F	1,966.00
7F	1,960.34
8F	1,750.53
9F	963.75
RF	963.75
合計	32,538.63 m2

屋上含む/各階駐車場除く

解体参考既存床面積

階数	面積
B2F	7,610.79 m2
B1F	7,610.79
1F	6,497.27
2F	6,201.84
3F	5,281.73
4F	5,281.73
5F	5,304.40
6F	5,304.40
7F	5,304.40
8F	5,282.40
9F	5,282.40
合計	57,351.36 m2

B2F/駐車場除く

用途別想定施工床面積

用途	面積 (m2)	面積 (坪)	坪単価 (千)	建設費計 (千)
設備	2,081.65 m2	630.80 坪		0
商業	3,764.87	1,140.87	330	376,487
公共	6,116.43	1,853.46	300	556,039
住戸	4,731.00	1,433.64	550	788,500
ホテル客席	2,139.00	648.18	550	356,500
共用部	2,095.53	635.01	300	190,503
商業共用部	1,514.36	458.90	300	137,669
公共共用部	142.40	43.15	300	12,945
住戸共用部	2,362.60	715.94	300	214,781
ホテル共用部 (大浴場等含む)	1,982.35	600.71	300	180,214
内部床合計	26,930.18 m2			
屋外通路	235.60 m2	71.39 坪	200	14,279
屋上	4,203.19	1,273.69	200	254,739
バルコニー・専用庭	876.40	265.58	200	53,115
ホテルバルコニー	293.26	88.87	200	17,773
外部床合計	5,608.45 m2			
想定施工床合計	32,538.63 m2			
屋上含む/各階駐車場除く				
デッドスペース	5,764.08 m2	1,746.69 坪		0
B2F共用部	153.78	46.60		0
土埋	6,218.80	1,884.48	5	9,422
駐車場 (屋上駐車場含む)	11,769.34	3,566.47		0
入口軒裏	491.05	148.80		0
算入外床合計	24,397.05 m2			
合計面積	56,935.68 m2		合計金額	3,162,967 千円

ホテル面積別

タイプ	室面積	室数	合計
①	33	3	99.00 m2
②	22	52	1,144.00
③	16	56	896.00
共用			1,982.35
合計		111	4,121.35 m2

住戸面積別

タイプ	面積	戸数	合計
A	99	7	693 m2
B	95	1	95
B	97	6	582
C	81	28	2,268
D	79	7	553
E/F	60	9	540
合計		58	4,731 m2

バルコニーは含んでいません。

Bは3F : 95m², 4-9F : 97m²

単価は福山市営繕課資料参考1500円/m²

想定施工床面積

内部施工床面積	+	外部施工床面積
26,930.18	+	5,608.45
=	想定施工床面積 :	32,538.63 m2

解体床面積

既存床面積 (B2F/駐車場除く)	-	想定施工床面積
57,351.36	-	32,538.63
=	解体床面積 :	24,812.73 m2

全体工事費

坪単価8万円とした解体費	+	用途別坪単価による想定改修費
601,521	+	3,162,967
=	全体工事費 :	3,764,487 千円

【B案】

面積表

階数	用途	面積	戸数	合計面積	
B2F	デッドスペース①	206.67	m2		
	デッドスペース②	2,145.55			
	デッドスペース③	1,272.38		3,624.60	
	共用部	479.00		479.00	
	土埋	3,507.20		3,507.20	
計(算入外)				0.00	
B1F	設備	2,081.65	m2	2,081.65	
	デッドスペース①	206.67			
	デッドスペース②	648.00			
	デッドスペース③	1,134.11			
	デッドスペース④	60.50			
	デッドスペース⑤	90.20		2,139.48	
	共用部	678.00		678.00	
	土埋	2,711.60		2,711.60	
	計(デッドスペース・土埋算入外)				2,759.65
	1F	商業	3,764.87	m2	3,764.87
商業共用部		1,514.36		1,514.36	
公共共用部		142.40		142.40	
住戸共用部		262.40		262.40	
ホテル共用部		131.20		131.20	
駐車場①		244.92			
駐車場②		277.20			
駐車場③		38.25		560.37	
屋外通路		235.60		235.60	
共用部		571.66		571.66	
入口軒裏		491.05		491.05	
計(入口軒裏・駐車場算入外)				6,622.49	
2F		公共	6,116.43	m2	6,116.43
	住戸共用部	106.60		106.60	
	ホテル共用部	131.20		131.20	
	駐車場①	244.92			
	駐車場②	277.20			
	駐車場③	38.25		560.37	
	共用部	131.20		131.20	
計(駐車場算入外)				6,485.43	
3F	公共	4,814.20	m2	4,814.20	
	住戸共用部	106.60		106.60	
	ホテル共用部	131.20		131.20	
	駐車場①	244.92			
	駐車場②	1,884.80		2,129.72	
共用部	131.20		131.20		
計(駐車場算入外)				5,183.20	
3F	住戸		m2	16	
	A	99.00		1	
	B	95.00		1	
	C	81.00		4	
	D	79.00		1	
	E/F	60.00		9	
	バルコニー・専用庭	279.22		279.22	
	住戸共用部	402.28		402.28	
	ホテル			24	
				477.00	
	①	33.00		3	
	②	22.00		7	
	③	16.00		14	

階数	用途	面積	戸数	合計面積	
	ホテル共用	376.08		376.08	
	ホテルバルコニー	66.49		66.49	
	駐車場①	244.92			
	駐車場②	1,884.80		2,129.72	
	共用部	153.78		153.78	
	屋上	2,242.85		2,242.85	
計(駐車場算入外)				5,134.70	
5F-6F	住戸		m2	7	
	A	99.00		1	
	B	97.00		1	
	C	81.00		4	
	D	79.00		1	
	バルコニー	99.53		99.53	
	住戸共用部	265.22		265.22	
	ホテル			29	
				554.00	
	②	22.00		15	
	③	16.00		14	
	ホテル共用	233.92		233.92	
	ホテルバルコニー	75.59		75.59	
駐車場①	244.92				
駐車場②	1,884.80		2,129.72		
共用部	138.74		138.74		
計(駐車場算入外)				1,966.00	
7F	住戸		m2	7	
	A	99.00		1	
	B	97.00		1	
	C	81.00		4	
	D	79.00		1	
	バルコニー	99.53		99.53	
	住戸共用部	265.22		265.22	
	ホテル大浴場	435.69		435.69	
	ホテル共用	206.42		206.42	
	屋上駐車場①	244.92			
	屋上駐車場②	1,884.80		2,129.72	
	共用部	144.67		144.67	
	屋上	209.81		209.81	
計				1,960.34	
8F	住戸		m2	7	
	A	99.00		1	
	B	97.00		1	
	C	81.00		4	
	D	79.00		1	
	バルコニー	99.53		99.53	
	住戸共用部	265.22		265.22	
	屋上	786.78		786.78	
	計				1,750.53
	9F	住戸		m2	7
		A	99.00		1
		B	97.00		1
		C	81.00		4
D		79.00		1	
バルコニー		99.53		99.53	
住戸共用部		265.22		265.22	
計				963.75	
RF		屋上	963.75		963.75
		計			

各階想定施工床面積

階数	面積
B2F	0.00 m2
B1F	2,759.65
1F	6,622.49
2F	6,485.43
3F	5,183.20
4F	5,134.70
5F	1,966.00
6F	1,966.00
7F	1,960.34
8F	1,750.53
9F	963.75
RF	963.75
合計	35,755.83 m2

屋上含む/各階駐車場除く

解体参考既存床面積

階数	面積
B2F	7,610.79 m2
B1F	7,610.79
1F	6,497.27
2F	6,201.84
3F	5,281.73
4F	5,281.73
5F	5,304.40
6F	5,304.40
7F	5,304.40
8F	5,282.40
9F	5,282.40
合計	57,351.36 m2

B2F/駐車場除く

用途別想定施工床面積

	用途	面積 (m2)	面積 (坪)	坪単価 (千)	建設費計 (千)	
内部床	設備	2,081.65	630.80		0	
	商業	3,764.87	1,140.87	330	376,487	
	公共	10,930.63	3,312.31	300	993,693	
	住戸	4,132.00	1,252.12	550	688,667	
	ホテル客席	1,585.00	480.30	550	264,167	
	共用部	2,087.99	632.72	300	189,817	
	商業共用部	1,514.36	458.90	300	137,669	
	公共共用部	142.40	43.15	300	12,945	
	住戸共用部	2,203.98	667.87	300	200,361	
	ホテル共用部 (大浴場等含む)	1,879.63	569.58	300	170,875	
	内部床合計	30,322.50				
	外部床	屋外通路	235.60	71.39	200	14,279
		屋上	4,203.19	1,273.69	200	254,739
		バルコニー・専用庭	776.87	235.42	200	47,083
ホテルバルコニー		217.67	65.96	200	13,192	
外部床合計		5,433.33				
施工床	想定施工床合計	35,755.83				
	屋上含む/各階駐車場除く					
算入外床	デッドスペース	5,764.08	1,746.69		0	
	B2F共用部	153.78	46.60		0	
	土埋	6,218.80	1,884.48	5	9,422	
	駐車場 (屋上駐車場含む)	11,769.34	3,566.47		0	
	入口軒裏	491.05	148.80		0	
	算入外床合計	24,397.05				
合計面積		60,152.88		合計金額	3,373,397 千円	

ホテル面積別

タイプ	室面積	室数	合計
①	34	3	102.00 m2
②	22	37	814.00
③	16	42	672.00
共用			1,982.35
合計		82	3,570.35 m2

住戸面積別

タイプ	面積	戸数	合計
A	87	6	522 m2
B	80	6	480
C	77	9	693
D	57	5	285
E	57	3	171
合計		29	2,151 m2

バルコニーは含んでいません。

単価は福山市営繕課資料参考1500円/m2

想定施工床面積

内部施工床面積	+	外部施工床面積
30,322.50	+	5,433.33
=	想定施工床面積 :	35,755.83 m2

解体床面積

既存床面積 (B2F/駐車場除く)	-	想定施工床面積
57,351.36	-	35,755.83
=	解体床面積 :	21,595.53 m2

全体工事費

坪単価 8万円とした解体費	+	用途別坪単価による想定改修費
523,528	+	3,373,397
=	全体工事費 :	3,896,925 千円

4-2 建築構造・設備・建築法規的検討

① 建築構造の検討

a. 既存構造の概要

既存構造の概要を以下に示す。

構造概要	
竣工年	1992年(築27年)
構造種別	地上部:鉄骨造
	地下部:鉄骨鉄筋コンクリート造 及び 鉄筋コンクリート造、鉄骨造
構造形式	地上部:ラーメン構造
	地下部:耐震壁付ラーメン構造
基礎形式	直接基礎(ベタ基礎) 長期許容地耐力 30(t/m ²)
その他	鉛直地盤アンカー (地下水位以深の浮力や地震時の柱下部の引抜力に対応)

使用材料(主要部)		
材料	種類	使用箇所
コンクリート	Fc27	基礎
	Fc24	B2F柱~B1F梁・スラブ
	Fc21	上記以外
鉄筋	SD295A	鉄筋径 D10~D16 部分
	SD345	鉄筋径 D19~D29 部分
鋼材	SS400	小梁
	SM490A	冷間成形角形鋼管柱・大梁
高力ボルト	F10T	高力ボルト使用箇所 全て

耐震設計	
準拠基準	建築基準法(新耐震設計法) ほか関連の建築学会規準等
耐震設計ルート	ルート3(保有水平耐力計算)
地震力	地域係数 : $Z=0.9$
	地盤種別 : 第2種地盤 $T_c=0.6(s)$
	振動特性係数 : $R_t = 0.8$

増改築履歴

・屋上工作物、外壁面への看板設置、設備機器の変更・更新等の増改築が多数、実施されている。

・構造的に改めて安全性の検証が必要な大型の屋上工作物・設備機器等は本改修によりほとんどが撤去される予定であり、安全上の懸念は低いと考えられる。

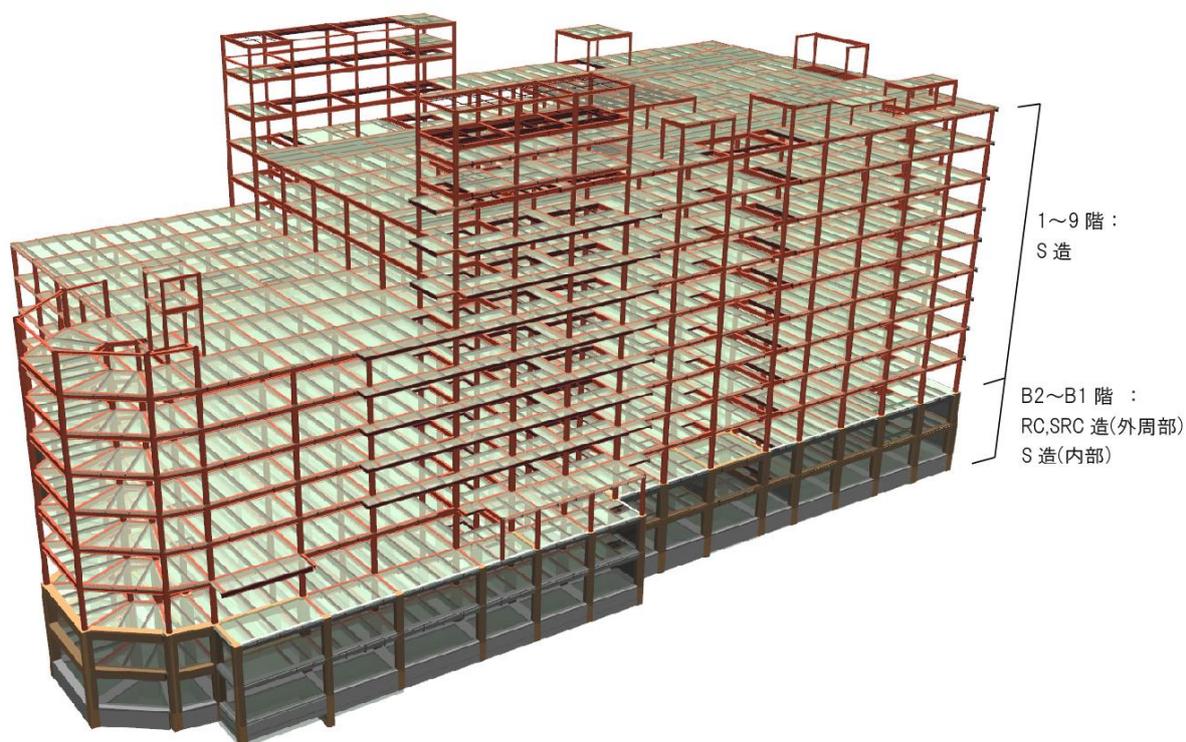


図1. 既存構造躯体パース

b.構造改修方針

目標構造的性能

- ・建物の供用期間中に想定される各種荷重に対し、必要な構造的性能を確保する。
- ・用途変更や積載物の変更にともなう改修後の床荷重等に対して、架構に支障がないようにするものとし、必要な場合、長期荷重に対する架構の補強を行なう。

減築・解体

- ・建築上の新規計画に合わせた減築範囲の構造躯体の解体・撤去を行なう(図2)。
- ・構造躯体の解体・撤去にあたっては、非解体範囲(残す範囲)の躯体に物理的な損傷が生じないように、留意した施工方法とする。また、鉄骨部材の撤去にあたっては、非解体範囲の鉄骨部材の構造的性能に有害な熱影響等が生じないように計画するものとする。

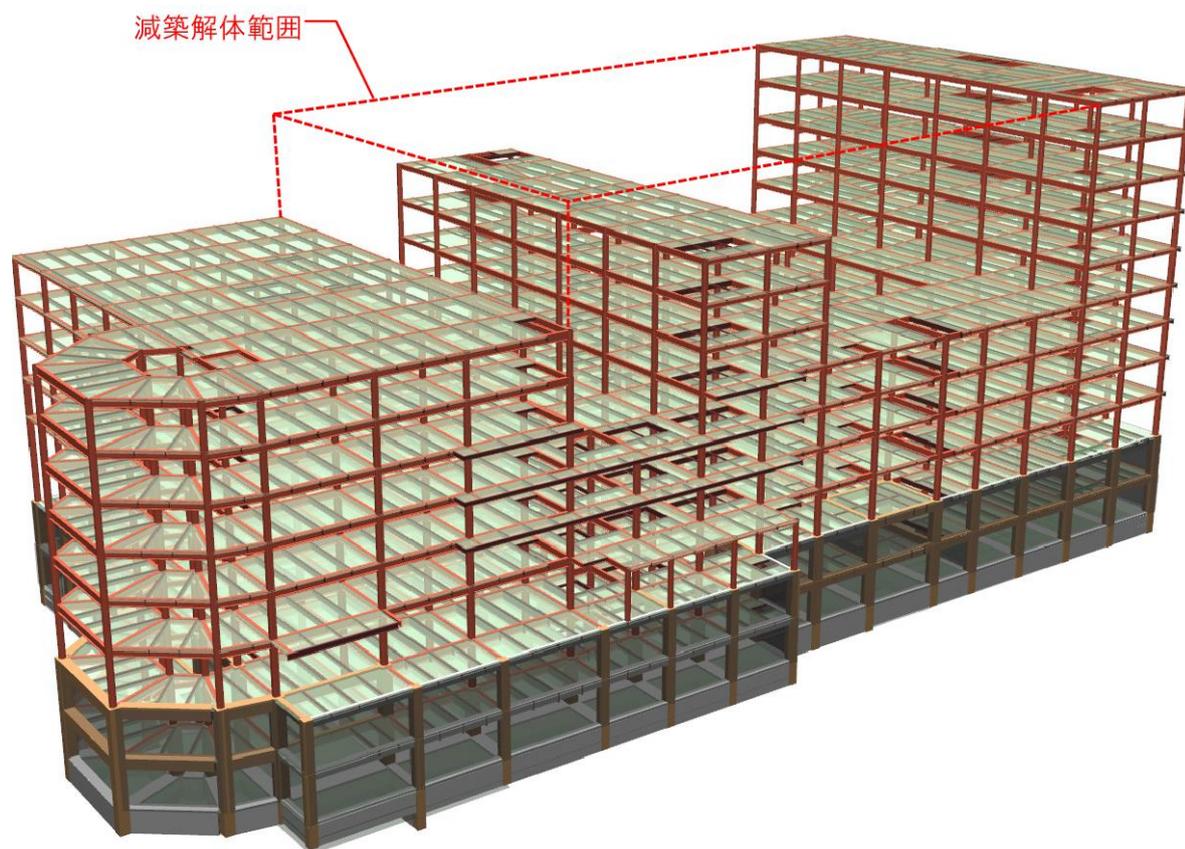


図2. 改修構造躯体パース(A案)

耐震設計

- 基本的に現行建築基準法で要求するレベルと同等の耐震性能を確保することを目標とし、改修後の建物について、許容応力度設計、必要保有水平耐力を満足するよう設計する。
- 上階を中心とした撤去により下階の地震力は低減が見込まれるが、部分的な減築による地震時応力の増大が生じる部材等も生じるため、これらの部材も含めた安全性を確認する。
- 減築階を中心として必要に応じて保有水平耐力の増大を図るための耐震ブレース等の増設を行なう。
- 地震時応答の低減のため必要に応じて制振ダンパー等の設置を検討する(図3)。



オイル・粘性系ダンパー



鋼材ダンパー

図3. 制振ダンパーの例

用途変更に伴う積載荷重の変更

・用途変更に伴い、各床の積載荷重が変更となる。主要部分の積載荷重の変更は下記となる。部分的に積載荷重が増大する部分もあるが、上層階を中心に積載荷重は減少する傾向である(表1)。

・改修後の積載荷重により床・梁等の安全性、使用上支障のない性能を確保するものとする。

表1. 積載荷重の比較(改修前後) 床・小梁用—架構用—地震用 (N/m²)

階	変更前			変更後		
1階	売場			店舗(テナント)		
	3000	2400	1300	3000	2400	1300
2～3階等	売場			公共(集会室等の用途)		
	3000	2400	3000	3500	3200	2100
4～9階等	売場			ホテル(客室)		
	3000	2400	3000	1800	1300	600
4～9階等	売場			住戸(住戸内)		
	3000	2400	3000	1800	1300	600

地下の浮き上がり対策

・上層階の躯体の撤去に伴い建物の重量が減少するため、地下部にカウンターウェイトを設け、既存の鉛直地盤アンカーに当初設計で想定している以上の引張力が生じないようにする(図4)。

・上記カウンターウェイトは

1.コンクリート・ガラ・土砂等で重量を置換する方法

2.鉛直地盤アンカーの増設

等の方法のうち、構造性能確保の確実性、施工性、コスト等を考慮して有利な方法を採用するものとする。

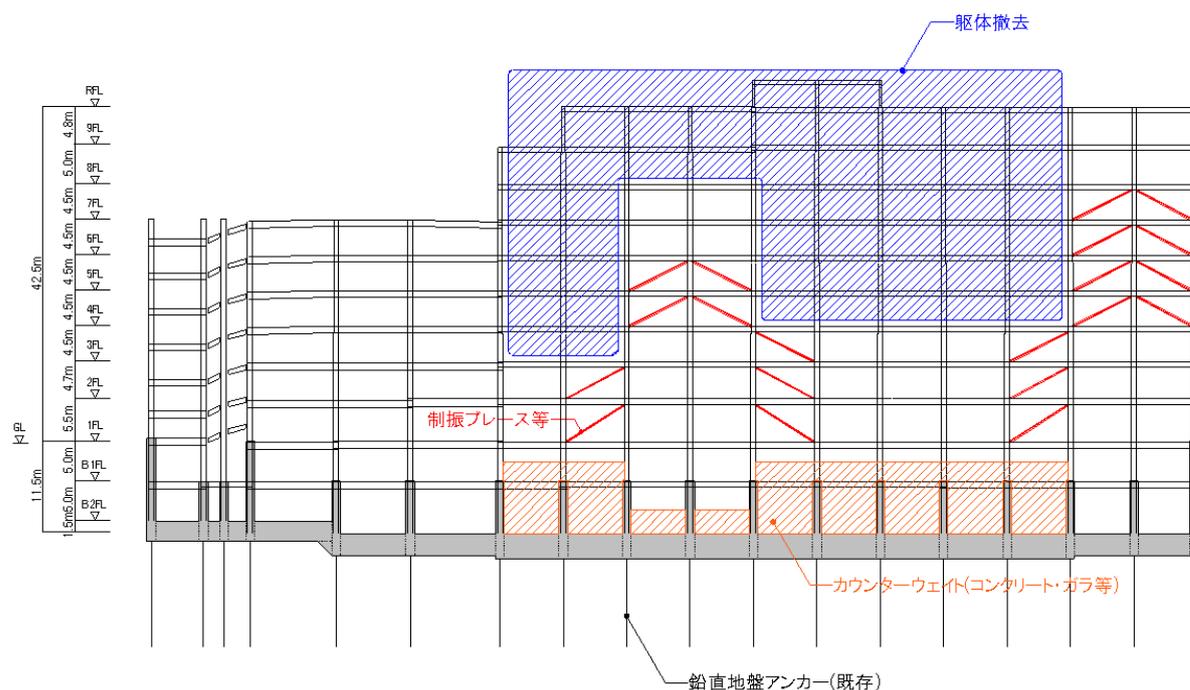


図4. 浮き上がり対策

構造法規適合性上の要検討事項

- ・本改修は用途変更を伴うほか、主要構造部の一種以上の過半の改修・模様替を行なう可能性が高く、その場合、大規模な修繕・模様替となる。
- ・上記の確認申請に伴い、構造上は危険性が增大しないことの確認を行なう。
- ・また、本改修は平面、立面的に大規模な減築を伴うため、上記確認を行なった上で、基本的に現行建築基準法で要求するレベルと同等の構造性能の確保を目標とするが、改修に伴う各部の建築基準法等への遵法性については協議中であり、今後の協議内容に応じて設計内容の見直しを行なうものとする。
- ・基礎に使用されている鉛直地盤アンカー（VSL-J1永久アンカー工法）は建築基準法旧第38条（平成10年改正（平成12年施行）で削除）の規定により、建築基準法施行令第38条に対する認定を取得した工法であり、同認定は既存不適格の扱いである。
- ・認定の既存不適格を継続するためには、危険性が增大しない範囲の計画であること等、認定の範囲内の計画であることの検討が必要となる。

② 建築設備改修方針の検討

a.設備計画概要 機械設備

1.給排水設備計画

1)給水設備

- ・引込 福山市水道本管より既存引込位置より引込
- ・給水系統 公共・商業系統、住宅系統、ホテル系統
- ・給水方式 公共・商業系統、ホテル系統
受水槽＋加圧給水ポンプ方式
公共・商業・ホテル系統別に私設量水器による計量
住宅系統 増圧直結給水方式
住戸別水道局量水器による計量

2)排水設備

- ・汚水排水 福山市下道本管へ放流、既設屋外汚水配管を再使用
- ・雨水排水 道路側溝へ放流、既設屋外雨水配管を再使用
- ・屋内排水方式 汚水、雑排水分流方式
- ・住戸、ホテル排水方式
各住戸、客室系統立管を3階床下にて汚水、雑排水横主管に接続し
排水系統毎に、屋外に排水する。
- ・地下施設の排水 既設汚水槽を再使用してポンプアップ排水

3)給湯設備

- ・公共・商業系統 電気温水器またはガス給湯器による個別給湯方式
- ・住宅系統 エコ給湯器またはガス給湯器による個別給湯方式
- ・ホテル系統 真空式温水ヒーター
＋貯湯槽または業務用マルチガス給湯器による
セントラル給湯方式
大浴場用に循環ろ過装置を設置

4)ガス設備

- ・引込 都市ガス:福山ガス 既存引込位置より引込
- ・配管系統 公共・商業系統 使用事業者毎にガスメーターを
設け計量
住宅系統 各住戸メーターボックス内にガスメーターを設け計量
ホテル系統 屋外にガスメーターを設け計量

5) 消火設備

・防火対象物

消防法令8条区画により
公共・商業部分 複合用途16項イ
住宅部分 5項ロ 共同住宅
ホテル部分 5項イ ホテル

・消火設備

公共・商業部分 (地階・1,2階)
商業部分
1階無窓階の場合
1000㎡以上、地階700㎡以上
消火器 地階、1,2階
スプリンクラー設備 屋外消火栓設備 不要
(スプリンクラー設備の有効範囲内)
不活性ガス消火設備 電気室等
住宅部分
特定共同住宅 9階建て
開放型または二方向避難開放型の場合
住宅用消火器・消火器
7階建て以上連結送水管設備
ホテル部分
消火器 一般部分 耐火構造 2,100㎡以上
屋内消火栓設備 無窓階 1,000㎡以上
スプリンクラー設備 7階建て以上
連結送水管設備 既設消火ポンプ室屋内消火栓及び
水源を再使用

2.空調設備計画

- 1) 空調設備
- 公共・商業部分
空気熱源ヒートポンプパッケージ
ビルマルチタイプ 屋外機設置スペース 3階屋上部分
住宅部分
各住戸 ルームエアコン
ホテル部分
空気熱源ヒートポンプパッケージ
ビルマルチタイプ(冷暖フリータイプ)
- 2) 換気設備
- 公共・商業部分
外気処理空調機(デシカント式ヒートポンプタイプ)
+ 排気ファン(既設機械室再使用)
住宅部分
各住戸 換気ファン
ホテル部分
外気処理空調機(デシカント式ヒートポンプタイプ)
+ 排気ファン(各階設置)
- 3) 排煙設備
- 公共・商業部分
地下1、2階 地上1、2階 機械排煙
住宅部分
自然排煙
ホテル部分
機械排煙
- 4) 中央監視設備
- 公共・商業施設
設備機器 運転管理・状態監視
機械警備 水道・電力使用量計測
請求書発行 照明点滅制御

b.設備計画概要 電気設備

1.電気設備計画

1)受変電設備

- ・引込 高圧6.6kV既存地中引込位置より引込
- ・受変電設備 共用部地階1階既存電気室に屋内キュービクル式受変電設備を設置
変圧器 単相 300kVA×6 三相500 kVA×3
設備容量 3300kVA
共用部分 電灯・動力配電盤を設置
公共・施設部分 電灯・動力配電盤を設置
ホテル部分 電灯・動力配電盤を設置
住宅部分 電力会社用電気室(借室)を設け
住宅部分引込開閉器盤へ配電

2) 発電設備

共用部地下2階既存発電機室に
非常用自家発電設備を設置
ディーゼル発電方式

3) 幹線設備

電灯幹線 単相3線式100/200V
動力幹線 三相3線式200V
共用部分 電灯幹線1系統・動力幹線1系統・動力幹線
(発電機回路)1系統
商業部分 電灯幹線6系統・動力幹線4系統・動力幹線
(発電機回路)1系統
各テナント分電盤用電灯幹線は、B工事
公共部分
電灯幹線4系統・動力幹線4系統・動力幹線
(発電機回路)1系統
※1系統 250A CVT150sq

4)動力設備

共用部各動力制御盤(商用回路・発電機回路)
2次側配管配線工事
各施設動力制御盤(発電機回路)より排煙ファン
2次側配管配線工事
各施設動力制御盤(商用回路)より外調機
2次側配管配線工事

5) 電灯設備

共用部各電灯分電盤 2次側配管配線工事
照明器具:LED照明器具 屋内共用部
3階屋上・駐車場部分 各施設電灯分電盤
非常用照明器具・誘導灯及び配管配線工事

6) コンセント設備

共用部各電灯分電盤 2次側配管配線工事

7) 情報配管設備

- ・引込 既存引込位置より情報用光ケーブルを施設共用部情報分電盤まで引込
- ・配管配線 共用部情報分電盤より各施設情報分電盤までの光ケーブル配管配線工事

8) 電話配管設備

- ・引込 既存引込位置より電話用配管を施設共用部MDFまで引込
- ・配管配線 共用部MDFより各施設IDFまで配管工事

9) 放送設備

非常放送アンプを防災センターに設置し、各施設スピーカーまでの配管配線工事

10) 誘導支援設備

共用部音声誘導支援設備、夜間受付インターホン設備、共用部トイレ呼出表示設備を設置

11) テレビ共同受信設備

屋上に地デジ用UHFアンテナ BS・110° CS用CSBSA形アンテナを設置、2階共用部テレビ機器収容箱内に増幅器、分配器を設け、各施設テレビ機器収容箱までの配管配線工事

12) 監視カメラ設備

ネットワークカメラを共用部廊下、階段、EVホール、駐車場に設置し各階共用部内Hub、防災センター内HubハードディスクレコーダーまでのUTPケーブル配管配線、メインモニターまでのHDMI配管配線工事

13) 駐車場管制設備

3階屋上駐車場用として駐車場管制設備を設置

14) 防犯・入退室管理設備

共用部通用口用電気錠設備、機械警備用配管設備を設置

15) 火災報知設備

消防法 自動火災報知設備、建築基準法自動閉鎖設備(防火戸・防火シャッター等)を全館に設置、各防火対象物の共用・商業・公共部分、ホテル部分に自動火災報知設備を設置、住宅部分に共同住宅用自動火災報知設備を設置住宅部分、ホテル部分の各受信機より移報・操作信号を共用部分防災センター内受信機に送信

③ 建築関連法規の基本検討

a.前提条件

既存建築物は確認申請時、竣工時に以下の主な対応を行った。

《建築確認》

- ・建築確認申請(確認申請書) 【福山市】 *書類:有
- ・竣工検査(検査済書) 【福山市】 *書類:有

《その他》

- ・総合設計制度(法59条の2) 【福山市】 *書類:有
- ・防災計画評定(旧通達運用) 【日本建築センター】 *書類:有

b.法令適用基準の設定検討

1.建築法令の適用対応

建築基準法令上、法令の適用・準用において、適用内容のグレードの大きな分類として以下のような設定ができる。

【グレードA】

新築(法2条13号)

*法令上全て新規の現行適用となる。【確認申請】

【グレードB】

①改築、増築、移転(法2条13号)

②大規模の修繕(法2条14号) 主要構造部の1種以上の過半の改修

③大規模の模様替(法2条15号) 主要構造部の1種以上の過半の模様

*法令上改修部分は現行法令適用となるが、改修のない既存部分では現行法令の既存遡及は適用除外になる部分が一部ある。

但し造既存遡及は除外出来ないものが多いので注意が必要となる。

【確認申請】

【グレードC】

用途変更(法87条1項) 特建用途の用途変更

*同じく法令上改修部分は現行法令適用となるが、改修のない既存部分では現行法令の既存遡及は適用除外になる部分が多くある。

【確認申請:準用】

【グレードD】

一般改修 上記以外の申請手続外の部分改修

*建築法令上の申請手続はないが、法令上改修部分は現行法令適用の遵守を行う必要はある。

【申請手続き無し】

*特殊な改修の場合は行政協議により改修報告が必要になる場合もある。

【法12条5項報告】

《備考》

地域の広島県建築条例、及び建築関係法令では新築はグレードAの新規適用であるが、改修となるグレードB～Dの条令適用の判断は所轄行政協議による。

2.消防法令の適用対応

消防法令上は上記の建築対応を受け以下の消防法令適用、事務手続きが必要となる。

【グレードA】

現行法令適用

【建築確認手続きは消防同意】

【グレードB】

現行法令適用であるが、一部既存竣工時の旧法令適用となる場合がある。

【建築確認手続きは消防同意】

【グレードC】

改修部は現行法令適用であるが、大規模な用途変更でなければ既存竣工時の旧法令適用となる場合もある。

【建築確認手続きは消防同意】

【グレードD】

上記に準ずる。

【消防設備等の改修申請手続】

c.法令上の適用方針

1.適用とする基本方針

本件の改修内容は大幅な改修であり主要構造部も過半数の改修が予定され、建築法令上の適用として「大規模な修繕」または「大規模な模様替」として基本設計を行う。

*以降「大規模な修繕・模様替」と表記する。

改修内容によっては主要構造部の過半数の改修とならない設定もあるが、今後の実施計画の変化も含めた対応で法令運用を行う。

原則として「増築」はないものと設定する。今後「部分的な増築」が生ずる場合は「大規模な修繕・模様替+増築」とした法令適用を行う。

上記とは別に「用途変更」の手続きを行う。

2.建築法令の適用方針

《法令適用》

①大規模の修繕・模様替(法2条14号・15号)、②用途変更(法87条1項)

《申請手続》

確認申請(大規模の修繕・模様替、用途変更)

《その他》

確認申請は「計画通知」とし、福山市(建築指導課)での申請・協議とする。

*前記の基本方針を受けた法令適用、計画通知の申請は行政確認を行う。

3.消防法令の適用方針

《法令適用》 現行法令適用

《申請手続》 確認申請による消防同意

*原則として現行法令適用とするが、改修困難な場合に消防協議より既存竣工時の旧法令適用での対応とする。

4.その他

法令適用、申請手続は各行政担当との協議による。

d.建築関係法令の主要基本検討

前記の適用方針の「①大規模の修繕・模様替+②用途変更」を受けて、主要項目の基本検討を行う。

1.建築基準法・建築基準法施行令

【基本方針】

- ・既存の大型物販店舗等を大規模複合建築物の各主要用途に変更する。
- ・主要用途はホテル、共同住宅、公共施設、商業、駐車場、その他(共用等)とする。
- ・各主要用途での常時の導線・維持管理はそれぞれで行う。
- ・災害時・緊急時の避難計画、消火活動は建物一体で行う。
- ・主な消防活動となる既存2台の非常用EVは再利用とし、機械室等の設置緩和階、別棟となる緩和対象部等の再検討を行う。
- ・防災管理は1階防災センターで建物全体の統括管理を行う。

【建築計画1(意匠):主用途】

《ホテル》 A案:3~7階、B案:4~7階

・ホテルの受付・ラウンジはホテル最下階で行い、客室は100㎡内(又は計3室内)で防火区画を行う。

《共同住宅》 A案:3~9階、B案:4~9階

- ・共同住宅の適用とし、各住戸は住戸毎に住戸区画(防火)を行う。
- ・老人対応の福祉住戸になる場合は、基準となる建築条件が異なるので注意のこと。

《公共施設》 A案:2階、B案:2~3階

- ・福山市の公共施設(公共)とするが内容は未定であるため、建築用途は非特建の「事務所」扱いで対応とする。
- ・原則として法令上で会議室の「集会場等」適用、付属ギャラリーの「展示場等」適用は「特建」扱いになり、区画・階段幅員等の大幅な法令規制が生じるので利用方法等に注意する。
- ・200㎡を超える集会場、集会用会議室の場合、また常時専用のギャラリーは法令・条例で設置条件があるので注意が必要である。

《商業》 A案・B案:1階

- ・店舗構成は物販店舗、飲食店舗、サービス店舗を想定するが、店舗分類・レイアウトは未定のため「商業(店舗)」として設定する。(建築用途:未定)
- ・将来の申請時またはレイアウト決定時に、物販・飲食・サービスの建築用途を設定し、必要に応じて異種用途区画を行う。
- ・法令上は「大型物販店舗」で1500㎡以上の対応で主要出入口の幅員を確保する。
- ・200㎡を超える集会場、集会用会議室の場合は法令・条例で規制となる。

《駐車場》

- ・既存の駐車場を利用とする。

《その他》

- ・地下階の全体共用となる機械室等の建築共用は、①その他、②主要な他用途(例えば商業)とした運用とする。

【建築計画2(意匠):防火避難等】

《防火区画》

- ・面積区画は1500㎡が基準であるが、スプリンクラー設備・泡消火設備等の自動消火設備設置エリアは2倍の3000㎡内の緩和設定が可能である。
- ・自動消火設備エリアは未設置部も含め2700㎡前後での設定が望ましい。
- ・特に公共エリア、商業エリア、駐車場エリアは面積区画緩和対象を有効な設定とする。
- ・異種用途区画は上記の主用途の区画を原則とする。詳細については確認時、計画変更時に行う。
- ・堅穴区画はEV、階段、設備シャフト(堅穴対応)を対象とする。
- ・既存時にあった吹抜け部、エスカレーター部の堅穴は、本改修では撤去としている。

《避難計画》

- ・二方向避難、歩行距離を満足する配置とし、階段は既存の避難階段を使用する。
- ・ホテル、住戸が接続する複合階はエリア相互の避難計画が必要となる。
- ・上層階の構造上別棟エリアはそれぞれ2ヶ所の避難階段を設置する。
- ・既存時は主に物販店舗が対象のため、大幅な幅員・多数の避難階段が配置されていたが、本改修においては用途に応じた幅員・個数の避難階段とし不必要な階段は撤去とする。

《消防活動》

- ・消防活動の非常用EVは既存(2台)の利用とし、上層階の構造上別棟エリアは各棟1ヶ所の設置とする。
- ・駐車場ゾーンで非常用EVからの進入が不可能な場合は代替進入口で対応する。

【構造計画】

- ・構造の法令適用は別紙の構造検討を参照のこと。
- ・「既存不適格建築物」による大規模な修繕・模様替えにおいて法20条の構造基準の緩和もあるが、「当該建築物の構造耐力上の危険性が増大しないこと」の証明等の判断については行政庁との協議が必要である。

【設備計画】

《機械・電気設備》

・大幅な用途変更により設備計画の見直しが必要である。詳細については今後の検討となる。

《防災設備》

・別紙の防災設備機器一覧を参照。
・既存建築物の改修であるので現行法令の適用できない場合もあり、所轄消防と協議を行い対応する。

2.法令改正による既存遡及

既存竣工後の法改正によりBグレードの法令適用では現行法適用となる部分が多い。特に下記については多額の改修費用が必要となる。

《既存EV》

・既存EVを利用の場合は、エレベーター扉の遮煙対応、緊急時の新規停止装置の既存遡及の改修が必要となる。
・非常用EV遮煙は乗降ロビー区画により除外であるが、避難階は別途対応が必要である。
・旧防災計画によるEV前の既存シャッターは、遮煙対応でないので注意のこと。

《防火シャッター等》

・既存防火シャッター等を利用の場合は、危害防止装置の設置改修が必要となる。

《その他》

・本改修では既存エスカレーターを撤去であり対象外だが、既存エスカレーターを利用の場合はエスカレーター受け口の構造基準が改正されているので注意のこと。

3.広島県建築条例

《法令適用》

・地域の建築条例であるが、福山市の制定は無く広島県の条例適用とする。
・既存建築物の改修で条例適用がやむを得ない場合は、「大規模の修繕」では行政協議により一部緩和もあるが、「用途変更」での条例緩和はない。

《改修対応》

・本改修における条例適用では特に大きな支障はない。

4.対象外とする許認可等

既存建物の確認時は下記の許可・認定・評定等が必要であったが、本改修においては前提条件が異なるため、再度の許認可は必要ない。

【総合設計制度】

《適用法令》

- ・建築基準法第59条の2

《既存適用》

- ・既存建物は総合設計制度の許可により容積率の緩和を行っていた。

《本改修》

- ・本改修計画は減築、及び容積率対象の法改正により容積率に余裕ができ、容積緩和の必要はなく、本改修による再度の許可申請は必要ない。

《その他》

- ・既存の総合設計制度の許可物件の「廃止・取り下げ手続き」は、法令上は特に必要ない。(条文上の記載がない)

【防災計画評定】

《適用運用》

- ・現在は「防災計画評定」の運用が廃止されている。

《既存運用》

- ・既存建物の確認時は旧建設省・行政庁の運用指針により、大規模・高層建築物等は防災計画評定が必要とされた。
- ・建築センター等の評定機関で建築物の避難計画、消防活動等の安全性の評定を行い、確認申請に反映させた。

《本改修》

- ・本改修計画では防災計画の再評定は必要ない。また既存建物を大幅に改修しているので旧・基本方針の順守の適用も必要ないと考える。

e.関係法令の検討

1.消防法

既存建物は消防法・防火対象物として「百貨店」の用途であるが、大規模建築物のため消防用等設備は主要な防災設備の設置を行っている

本改修では複合用途の16項イ特定防火建築物になるが、大幅な消防用設備等の追加は特にないと思われる。

2.その他

《地区計画》

- ・既存建物の適用、及び本改修での適用を検討

《広島県ふくまち条例》

- ・既存建物でも適用(旧条例)されており、本改修による新規対応も特に問題ない。

《ハートビル法》

- ・上記のふくまち条例と合わせ、適用内容を再確認

《景観条例》

- ・適用内容を再確認

f.改修における注意点

本改修では既存部分の撤去・改修が多いが、主要改修項目について法令上、防災上の検討を行う。

1.ホバーリングスペース

《対象部》

PH階:最上部

《既存》

既存建物は消防活動での「ホバーリングスペース」を設置していた。当時は多人数収容の百貨店等の大型物販店であったこと、また防災計画評定での安全対応を行ったために設置したと思われる。

《本改修》

本改修では上階での用途がホテル客室、共同住宅住戸であり、多人数でもなく、高さも60m以下であり、ホバーリングスペースを撤去しても支障ないと考える。

《注意点》

撤去に当たっては所轄消防と協議を行う。

2.屋上広場

《対象部》

PH階:屋上

《既存》

既存建物は5階以上も百貨店のため、避難計画において法令上「屋上広場」の設置が必要であった。

《本改修》

用途変更により、法令対象でないので撤去とする。

3.エスカレーター・吹抜け

《対象部》

各階:エスカレーター、吹抜け

《既存》

既存建物は百貨店のため、全階にエスカレーターを配置していた。また数ヶ所での吹抜け部を設置していた。

《本改修》

用途変更により撤去とし、床埋めとする。

《注意点》

既存の吹抜け部が床面積対象外であった場合は、床埋めは部分的であるが、法令上は「増築」という見解もあるので行政庁との協議が必要である。

4.避難階段

《対象部》

各階:避難階段

《既存》

既存建物は百貨店のため、法令により全階に大型幅員の避難階段を数多く配置していた。

《本改修》

用途変更により必要な避難階段を残す。必要のない階段は撤去とし床埋めとする。

5. 事業化の検討

5-1 事業実施主体の検討

① 事業実施主体について

本事業は基本的に改修を行ったRiMの建物を、民間コンテンツを担う事業者に賃貸し、民間事業者から得るテナント賃料によって建物改修費を回収する事業となる。したがって建物を改修し、テナントとして入居する民間事業者を選定、営業、交渉していく事業主体を誰が担うのかによって事業のストラクチャーが異なってくる。考えられる事業実施主体を次のとおり比較する。

この事業はRiMという公的な資産に対し、解体や改修など一定の投資を行いながら、適切な事業者賃貸し、その賃料から投資を回収し利益を生み出すというモデルの不動産事業である。ただし、純粋な民間事業としての不動産事業と異なる点は、RiMという公的な資産を活用すること、RiMという公的資産からあがるテナント賃料だけではなく、RiMを含めた一定のエリアの価値向上をめざすことにある。この事業を実施する事業主体として、施設を所有する市や不動産事業者であるデベロッパー企業などが候補として考えられるが、本報告書では第三セクター、ただし従来によくみられた第三セクターにはない、新たな視点を加えた第三セクター(以下、「積極的第三セクター」という)による事業実施を提案する。

② 従来第三セクターとは

積極的第三セクターを説明する前に、従来によくみられた第三セクターについて整理する。第三セクターの定義は、「地方公共団体が出資又は出えんを行っている一般社団法人(公益社団法人及び公益財団法人を含む。以下同じ)並びに会社法法人(第三セクター等の経営健全化等に関する指針)とされている。公益性と企業性を併せ持ち、地域住民の暮らしを支える事業を行う役割を担う者として全国的にも数多くの第三セクターが設立され、様々な事業を行っている。

③ 第三セクターの問題点

一般的な第三セクターは、地方公共団体が一定の出資を行い、公益性を持つ事業の実施を担っている一方で、経営が著しく悪化した場合には地方公共団体の財政に大きな影響を及ぼすことが懸念されている。「公民連携白書2006～2007」によると、第三セクターの経営悪化の原因として、①寄り合い所帯による責任の曖昧さ等組織・体制に基づくもの、②本来事業性が見込めない事業を採択したもの、③バブル崩壊、長期経済低迷等の社会経済環境の変化の3点が指摘されている。要するに事前の役割分担の曖昧さが、リスク分析の不十分さやリスクが発生しそうな場合の対処策を遅らせることにつながり、経営の悪化を招く恐れがあるということである。また事業の構築にあたって、官と民の信頼関係を重視するあまり、問題発生時にこの信頼関係のもと何らかの対処が可能であるとの認識のもと事業構築が進むと第三者による客観的な検証が不足し、リスク分析や事業性の有無に対するチェックが不十分になる恐れもある。

第三セクターによる事業は多くの自治体で実施されており、その事業構造も多様であるため、第三セクターによる事業だからと言って一概に上記のような問題が生じることはないが、

上記のような問題が起きる可能性を含んでいるという点においては、十分に留意した事業の構築が求められる。

④ 積極的第三セクターの特徴

今回提案する積極的第三セクターによる事業の実施にあたっては、上記で述べた問題点を排除するよう事業を組み立てる必要がある。そのために以下の点に留意した積極的第三セクターによる事業の構築が求められる。

a. 代理人に委ねる

積極的第三セクターは市からの出資を受けるが、市の従属的な立場で事業を行うのではなく、RiMの再生事業を担う市の「代理人」として事業を行っていくことが重要である。つまり市の意向を忠実に実行するだけの存在ではなく、事業の公共的な意義と市場感覚を持ち合わせ、時としてより良い公共資産の活用策を市に提案する存在となる必要があるということである。

一般的に地方公共団体が自ら所有する公共資産の活用を民間事業者と連携して行う場合、地方公共団体の政策的な意向などを背景に、事業の内容や施設規模など事業の詳細を決め過ぎてしまい民間事業者の能力を発揮する余地を奪ってしまうことが起こり得る(官の決定権問題)。また、ビジネスの経験が乏しい(市場に関する情報が不足している)地方公共団体では収益性のある事業を構築できない(情報の非対称性)ことも見受けられ、事業が破綻してしまうことも十分起こり得る。

RiMの再生事業では市は出資という形で積極的第三セクターに一定の関与はするが、事業の構築は積極的第三セクターに委ね、あくまで民間事業者の目線で行っていくことが必要である。

b. 責任の所在を明確にする

事業を構築していくうえで、市や積極的第三セクターだけではなく建設や金融など事業に関係する企業が負うべき役割やリスク、責任、義務を明確にし、契約等により事前に関係者間で意思疎通をしておく必要がある。関係者間における契約によるガバナンスを機能させることで、事業開始後、起こり得る様々な問題に対して十分な対策を講ずることが可能となり、第三セクターによる事業であっても事業継続の可能性を十分見込むことが出来る。

c. 市は財政的支援を行わない

一般的な第三セクターによる事業の場合、経営が悪化した際に地方公共団体から損失補償が行われることがある。しかし、この事業においては、積極的第三セクターの経営が悪化した場合の市からの損失補償などの支援は行わないこととする。この場合、融資した金融機関には貸倒れのリスクが発生するが、市の追加による財政支援がないことを前提にしてもなお継続できる事業計画となるよう金融機関と連携しながら事業を構築していくことが求められる。また、市にとっても際限なく追加の財政支援を繰り返す事態を回避することにもつながる。

d.市場原理の視点から事業性をチェックする

積極的第三セクターによる事業は金融機関からの資金調達が基本となる。第三セクターの設立時の出資等は別として、事業の継続に対する市や県、国などからの補助金を受ける前提で事業を構築しないことが重要である。また、金融機関からの資金調達は積極的第三セクターやその親会社にあたる市の信用力によるものではなく、あくまでその事業から得られる収入を返済原資とするプロジェクトファイナンスの形で検討されることで、事業内容や施設規模は適切かといった金融機関による事業性のチェックを行うことができる。事業に対する市の政策的な意向や地方公共団体が出資しているという背景に影響されず、純粋に事業性を有しているかという審査が十分に機能することが重要である。

⑤ 積極的第三セクター導入の利点

上記の留意点などを踏まえた積極的第三セクターによる事業実施によって市は次のような利点を享受することができる。

a.市が負うリスクの限定化

前述したとおり、事業における各関係者の役割や負うべきリスクを明確にすることで、一関係者当たりが負うリスクを分散することができる。金融や建設などそれぞれの分野に応じたリスクを各々が分担することで、すべてのリスクを市が背負う恐れがなくなる。

b.プロフェッショナルな人材と事業を構築できる

市は事業の公的な意義など、事業の大枠を決め、事業の詳細な構築などは積極的第三セクターに委ねることが事業性のある事業構築に有効であるが、もう一点、積極的第三セクターという民間事業者が事業構築することで、事業に相応しい高度な専門スキルやノウハウを持った人材と連携できる点でメリットがある。

c.迅速で柔軟な経営判断

市が出資する組織が主体となる公益的な事業ではあるが、一方でビジネスとして収益を上げ続ける事業として構築していく必要もある。代理人として積極的第三セクターに事業を委ねることで、迅速で柔軟な経営判断が可能となり、変化し続ける市場や社会環境の中で収益を維持していくことが可能となる。

⑥ 本事業における積極的第三セクターの役割

積極的第三セクターは単に市から借り受けたRiMの施設を他の民間事業者に転貸するだけではなく、コンテンツによっては自ら事業者となりRiM全体の施設運営を行っていく役割が求められる。積極的第三セクターが担う役割を次のとおり整理する。

a.パブリックマインドと算盤

積極的第三セクターは、RiMの施設運営を市から託された代理人であり、継続的な民間事業を構築していく不動産事業者でもある。パブリックマインドを持ち、地域の課題に向き合い、最小限の投資で市民の暮らしの質や満足度を最大限向上させながら、一方で収益を上げ継続する事業をつくりあげ、結果として周辺のエリア価値の向上につなげていくことが求められる。パブリックマインドと算盤のバランスを保ち、事業を継続することが積極的第三セクターの役割である。

b.低コストでの施設改修

施設改修などの工事コストを積極的第三セクターが発注することで市が発注する場合よりも安価に発注することが可能となる。初期投資を最小限に抑え、事業性や市の財政負担を軽減することが可能となる。

c.テナントリーシング

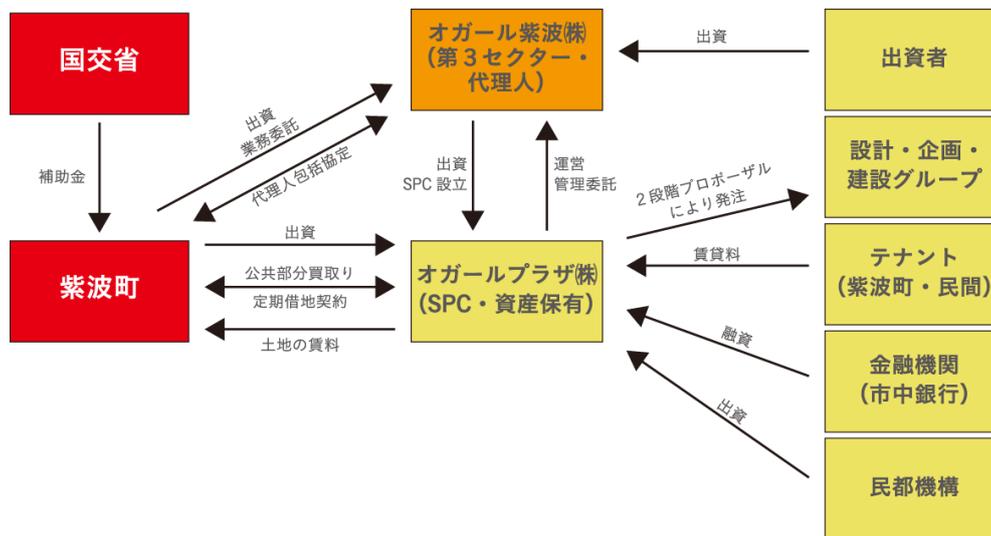
市にとって経験やノウハウの不足する民間事業者への営業や交渉について、様々な分野の専門家とプロジェクトチームを組成するなどして幅広いネットワークの中から適切なテナントを選定し、営業、交渉を行うことが積極的第三セクターの大きな役割の一つである。

⑦ 積極的第三セクターを活用した他の事例

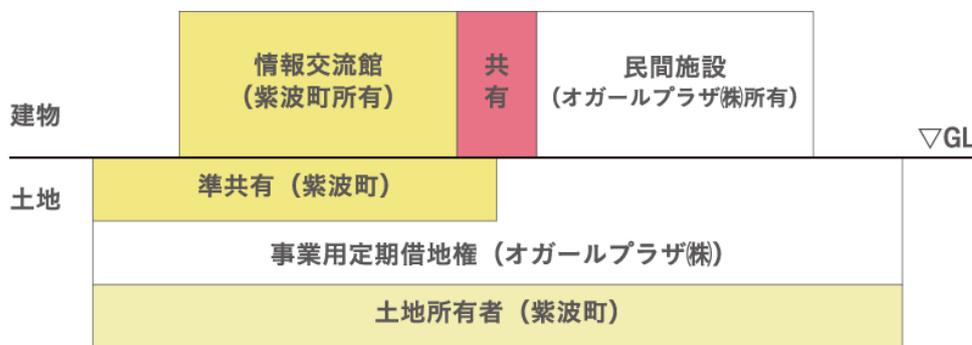
a.オガールプロジェクト(岩手県紫波町)

このプロジェクトは岩手県紫波町が保有する町有地においてPPP(Public Private Partnership)手法を活用した不動産開発事業である。このプロジェクトの中核施設として整備された官民複合施設であるオガールプラザを例に、公有地を活用した公民連携によるまちづくりについて考察する。

オガールプラザは2012年に開業した、図書館や子育て応援センター、カフェ、産直などが入居する官民複合施設である。土地所有者である紫波町は、この土地を活用したまちづくりの代理人(PPPエージェント)としてオガール紫波株式会社を設立した。同社はオガールプラザの整備やエリア全体のデザインガイドラインの策定など計画、開発、運営を一体的に進めていった。また、オガールプラザ整備のためにSPC(オガールプラザ株式会社)を設立した。SPCは金融機関等から資金を調達してオガールプラザを建設し、竣工後に図書館などの公共部分は紫波町に売却した。こうして施設全体のうち、図書館などが入る公共部分は紫波町が所有し、産直や居酒屋が入る民間部分はオガールプラザ株式会社が所有するという官民複合施設として開業した。



オガールプラザの事業ストラクチャー



オガールプラザの権利関係

このプロジェクトからは以下のとおり示唆を受ける点がある。

【金融機関による事業性チェック】

金融機関からの融資はプロジェクトが生み出す収益のみを返済原資とするプロジェクトファイナンスによって行われている。金融機関がプロジェクトの立案段階から関わることで、より現実性の高い事業計画を組み立てることができる。

【民間による工事発注によりコストを削減】

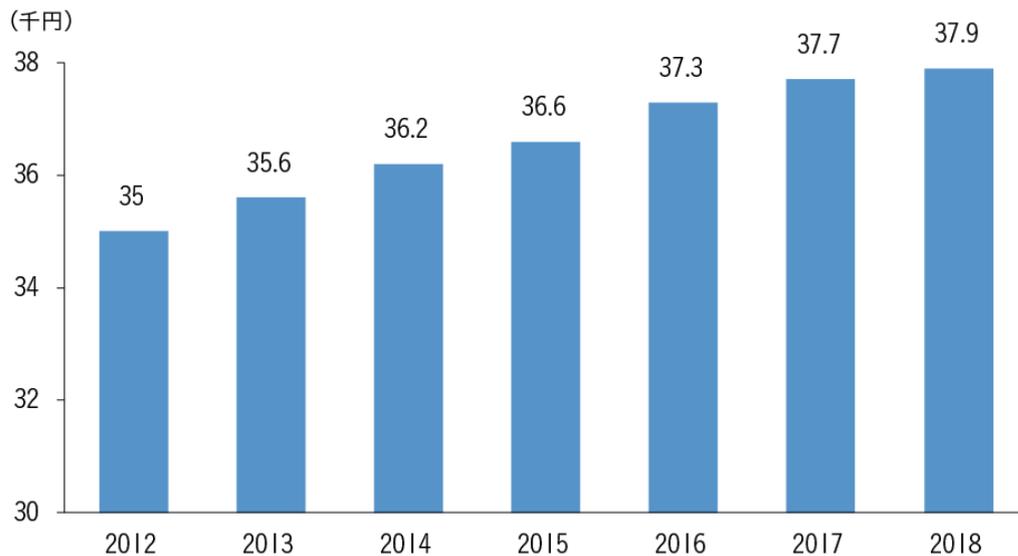
徹底した金融機関による事業計画のチェックにより、施設全体の建設コストは厳しくコントロールされた。施設完成後、紫波町が買い取った公共部分は紫波町が独自で建設する場合と比較して安価に建設されており、希望する機能を備えた公共施設をより安価に取得することができた。

民間発注による徹底したコストの見直しは事業計画の健全性を高めるとともに、必要最小限の費用で十分な機能を持つ公共施設を取得できるという点で地方公共団体にとってもメリットとなる。

【逆算型の開発】

このプロジェクトでは入居するテナントが100%決定した上で工事に着手している。プロジェクトに先立って企業等へのヒアリングを入念に行い、テナント出店する際の賃料や必要な床面積などを想定する。それによって施設規模や工事費の上限などを設定している。これによって開業時にはテナント入居率100%を達成し、建設コストの削減が図られている。

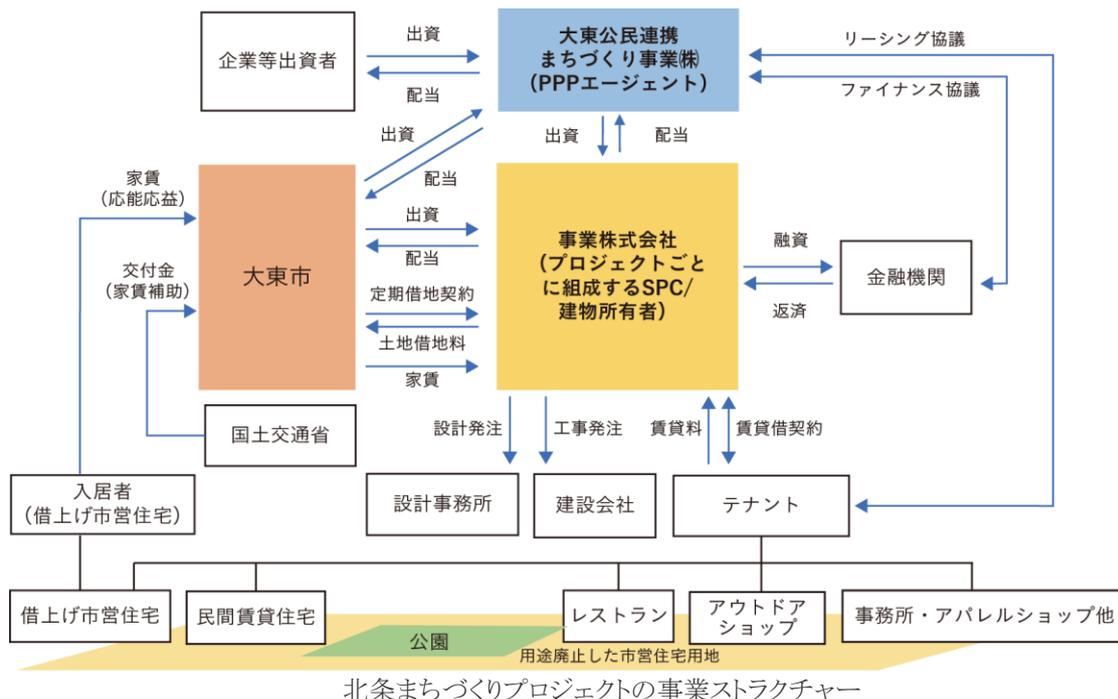
またオガールプロジェクトによる影響は周辺のエリアにも既に波及しており、オガールエリアの北側に隣接する住宅地の基準地価はオガールプラザが開業した2012年からの調査開始ではあるが、2018年まで上昇を続けている。このプロジェクトがエリアの価値を高め、新たな民間投資が起きる好循環を生み出しつつある。



オガールエリア付近の不動産価値の推移

b. 北条まちづくりプロジェクト(大阪府大東市)

このプロジェクトは大阪府大東市において進められている、全国で初めて公民連携手法を用いて借上げ公営住宅、民間賃貸住宅の住宅棟、生活利便施設等の整備を行うプロジェクトである。大東市が出資して設立された大東公民連携まちづくり事業会社が市と連携し、同社を市の代理人としてこのプロジェクトの開発権を付与することで民主導のプロジェクトとして進めていくものである。



大東市やまちづくり事業会社、地元金融機関等からの出資・融資を受け、プロジェクト毎に設立されるSPC(特定目的会社)が民間事業として市営住宅の建て替えを行い、あわせて公園・河川の改修や新築する建物に入居する新規テナント誘致も含めた取り組みを行うことで、事業敷地を核とした北条エリアのまちづくりを実施するプロジェクトである。SPCは金融機関等から資金を調達し、設計、建設を発注、完成後の施設を保有・管理する。施設は市営住宅にあたる公共部分と商業施設や民間テナントが入居する民間部分があり、市営住宅部分は市が借り上げ、元来入居していた入居者に貸すことになる。民間部分はテナントからの賃料などを得ることで借入金を返済していく流れとなる。この事業は2020年春から市営住宅への入居を予定しており、まさに動き出したばかりの事業であるが、この事業の組み立て方からは次の点を参考とすることができる。

【エリアのイメージを変える】

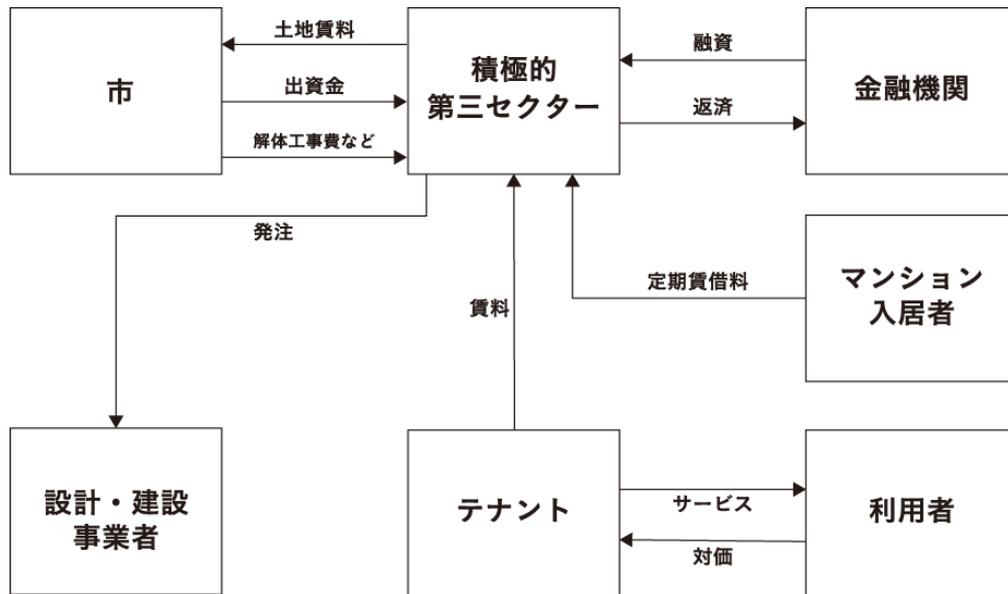
市営住宅だけではなく、商業施設や民間テナントが入ることによって様々な人がエリアの内外から訪れ、市営住宅の入居者も含めた人たちの新しい交流が生まれることが期待される。それによってエリアのイメージが変わり、周辺の不動産の価値も上昇することを見込んでいる。民間の目線で民間のニーズに合ったデザインやランドスケープを提案したことで、敷地内に留まらず、周辺のエリアイメージに影響を与えるようなテナントを誘致できたことも大きな意味を持つ。

【市が損失補償を行わない】

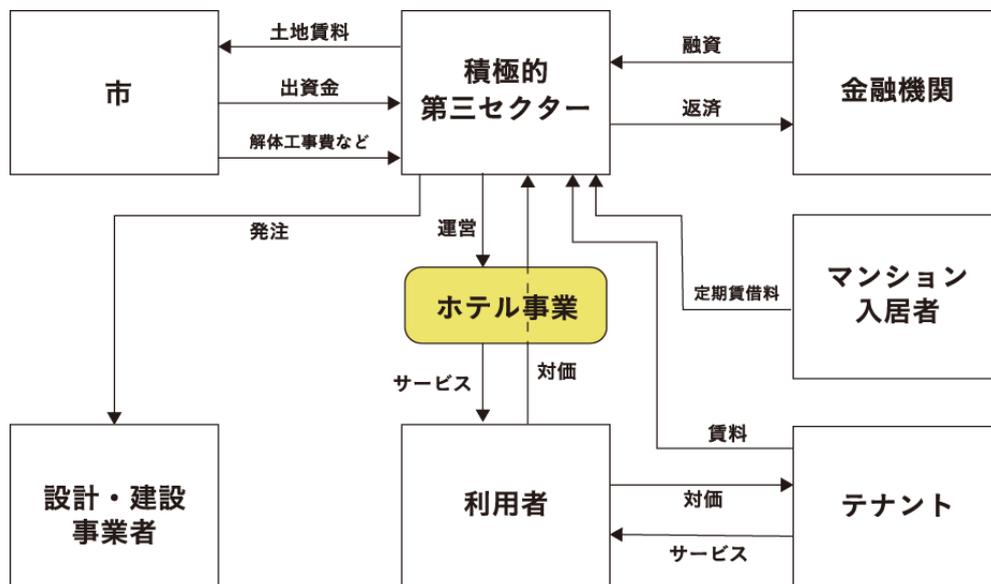
このプロジェクトでは大東市がまちづくり事業会社に対して債務負担や損失補償を行わないこととなっている。これによって、市の支援がなくとも成立する健全な民間事業を構築でき、またそのような事業を構築するため主体的にプロジェクトに参画してくれる金融機関と連携することができる。

5-2 積極的第三セクターを活用した事業ストラクチャー

① 積極的第三セクターが自ら事業を行わない場合



② 積極的第三セクターが自ら事業を行う場合（例：ホテル事業を行う場合）



5-3 事業性の検証

積極的第三セクターが本事業を行った場合の事業シミュレーションとして、事業の収支計画を作成し事業性の検証を行った。施設規模の異なるA案とB案のそれぞれについて収支状況を試算し、収支計画を作成した。

① 前提条件の整理

収支計画の作成にあたっては次の事項を前提条件として設定した。

a.A案とB案の違い

- ・A案に比べB案は公共フロアが増加している。(B案は2階及び3階を公共フロアとしている)

- ・B案は公共フロアが増加するため、A案と比較して建物の解体床面積が減少し、改修床面積が増加している。

b.A案とB案の違いによる収支上の影響

- ・解体工事費の総額はA案と比較し、B案の方が少なくなっている。
- ・改修工事費の総額はA案と比較し、B案の方が多くなっている。
- ・商業などのテナント賃料は、公共フロア増加に伴う民間フロアの減少によってB案の方が少なくなっている。
- ・マンション売上高は公共フロア増加に伴う分譲面積減少により、A案と比較し、B案の方が少なくなっている。
- ・積極的第三セクターが市から施設を借りる際に支払う賃料(土地賃料)は、A案と比較し、公共フロアが増加するB案の方が少なくなっている。

c.テナント賃料

減築後の施設に入居するテナントから得る賃料の単価を以下のとおり設定する。なお、公共部分の賃料(市が積極的第三セクターに支払う賃料)は無償とする。

【単価】

	商業	ホテル	駐車場	公共
坪単価(円)	7,000	6,000	1,000	無償

【賃料試算】

	商業賃料 (円)	ホテル賃料 (円)	駐車場賃料 (円)	月賃料 (円)	年賃料 (千円)
A案	7,986,090	7,493,340	3,566,470	19,045,900	228,551
B案	7,986,090	6,299,280	3,566,470	17,851,840	214,222

※商業賃料の算定基準面積は、商業共用部を除く床面積とする。

※ホテル賃料の算定基準面積は、ホテルバルコニーを除く床面積とする。(大浴場等を含む共用部は浴場使用料として別途料金を徴収することも可能であり、収益を生まない床とは言えないため算定基準面積に参入する)

d.マンション売上

マンション部分の売上(定期借地賃料)は以下のとおり算出する。

【レントابل比からみた最低売却単価】

※マンションの改修工事単価を坪550千円とする

	住戸総面積 (坪)	住戸売却対象 面積(坪)	売却対象割合 (=レントابل比)	最低売却単価 (千円)
A案	2,149.58	1,433.64	0.6669	824.71千円 ≒830千円
B案	1,919.99	1,252.12	0.6521	843.43千円 ≒850千円

上記表のとおり改修コスト(坪550千円)を回収するためには坪850千円以上の売却単価が必要となる。

【福山駅周辺の新築マンション相場からみた売却単価(調査日2019.1.16)】

	総額(千円)	面積(坪)	単価(千円・坪)
事例①	36,300	25.3	1,434
事例②	24,200	21.0	1,152
事例③	30,480	21.6	1,411
想定売却単価			1,150

福山駅周辺の分譲マンション相場から、想定売却単価を坪1,150千円と設定する。これは改修コストを回収できる最低売却単価よりも高くなっている。この単価をもって各案のマンション売上額を試算すると以下のとおりとなる。なお、売却単価を住戸の専有部分の面積に乗じて算出している。

	売却単価(千円・坪)	専有部分面積(坪)	売上額(千円)
A案	1,150	1,433.64	1,648,686
B案	1,150	1,252.12	1,439,938

e. 土地賃料

積極的第三セクターが市から施設を借り受ける際の賃料は、減築後の総床面積に占める商業＋ホテル＋住戸の面積の割合を、土地全体を賃借りした場合の賃料に乗じて算出する。駐車場は事業を行う上で必要不可欠な施設であり、建物に附属する施設・機能として無償で積極的第三セクターに賃貸するものとする。

	減築後の総床面積【A】(㎡)	商業、ホテル、住戸の合計床面積【B】(㎡)	商業＋ホテル＋住戸の割合【C】…B/A	土地全体の賃料【D】(千円)	土地賃料…D×C(千円)
A案	32,538.63	16,494.18	0.507	45,384	23,010
B案	35,755.83	15,079.84	0.422	45,384	19,152

f. 維持補修・管理委託費、光熱水費

積極的第三セクターが負担する維持補修・管理委託費は、商業、ホテル、住戸、共用部、屋外通路、バルコニーの床面積に5千円／㎡を乗じて算出する。公共床と設備床にかかる維持補修・管理委託費は市が負担する。

光熱水費は、積極的第三セクターが建物全体で一括契約し電力会社に支払う。商業やホテルなどの各テナントに対しては個別に積極的第三セクターが請求する。実質、積極的第三セクターが負担する光熱水費は共用部にかかるものとする。試算における光熱水費の単価は3千円／㎡とする。

なお、上記の各単価は2018年度福山市当初予算から算出している。

【維持管理費の分担】

	商業	ホテル	住戸	公共	設備	共用	屋外通路	屋上	バルコニー
維・管	三セク	三セク	三セク	市	市	三セク	三セク	－	三セク
光熱水	テナント	テナント	テナント	市	市	三セク	－	－	－

g.解体工事費と改修工事費の分担の考え方

- ・解体工事費は市が負担する。
- ・改修工事費のうち、公共、共用部、土埋にかかる工事費は市が負担する。残りの改修工事費は積極的第三セクターが負担する。

【費用分担の考え方】

	解体工事	改修工事
商業	市	三セク
公共		市
住戸		三セク
ホテル		三セク
共用部		市
商業共用部		三セク
公共共用部		市
住戸共用部		三セク
ホテル共用部		三セク
外部床(屋上等)		三セク
土埋		市

h.解体・改修工事に係る工事単価

	解体工事	改修工事
工事単価 (千円/坪)	80	商業 330 ホテル 550 住戸 550 公共 300 各共用部 300 外部床(屋上等) 200

i.借入金

長期借入は改修工事のうち、積極的第三セクターが費用負担する工事費のうちマンション部分を除く金額に相当する額を借り入れる。長期借入金にかかる金利と返済期間はA案、B案ともに2%、20年とする。

マンション部分の改修費については、マンションの売却益を返済原資として短期借入にて調達する。

種別	借入額(千円)	金利(%)	返済期間(年)	備考
長期借入	A案:1,390,777	2	20	マンション部分を除く 改修費相当額
	B案:1,278,492			
短期借入	A案:1,003,281	-	1	マンション改修費相 当額
	B案:889,028			

③ 公的負担の概要

積極的第三セクターにより事業を実施した場合の市の財政負担額をA案とB案のそれぞれにて整理する。

a. イニシャルコスト

市の支出項目	A案	B案
解体費	601,521千円	523,528千円
改修費※1	768,909千円	1,205,877千円
出資金※2	4,900千円	4,900千円
計	1,375,330千円	1,734,305千円

※1 公共、共用部、土埋にかかる改修費の計

※2 出資金について、市の出資割合は49%と仮設定する。これは将来的に一般社団法人民間都市開発機構からの資金調達を検討する際に行政機関からの出資比率が50%以上あるか否かで機構側の判断が分かれる可能性があるためである。このケースでは資本金を1,000万円と想定し、市の出資金を490万円としている。

b. ランニングコスト

市の支出項目	A案	B案
維持補修・管理委託、光熱水費…(1)※1	66,723千円	105,237千円
30年間の累計=(1)×30	2,001,690千円	3,157,110千円

※1 維持補修・管理委託単価(5千円/㎡)と光熱水費単価(3千円/㎡)を公共と設備の床面積の合計に乗じて算出したもの。

④ 基礎的サウンディング状況等の報告

a. 事業者へのサウンディング調査

直接的な事業参画が期待される福山市内の不動産関連事業者とサービス関連事業者にRiM再生検討の概略、コンテンツイメージ、減築リノベーション、投資規模などを説明し、サウンディングを行った。

サウンディングをした不動産関連事業者の意見

このRiMの再生スキームは面的再開発の整備と似たような考え方ができると思う。手法としては道があると思う。

地元の銀行としても駅前再生は一丁目一番地とっていて、サポートしたいというお話がある。

コンテンツ案については賛成。特別養護老人ホームが駅前中心部に足りていない。それを持ってきたいという話がある。

事業スキームと資金調達スキームを面白くコーディネートして実現させたい。やれるなら力を発揮させていただきたい。

知人から、駅前にマンションができれば買いたいという人が何人もいて、あれば教えて欲しいと言われている。

広島県内や岡山県あるいは他県の繊維の街には元気な会社がある。そのまちの繊維会社の中には、福山駅前に本社ビルを建てたいという人もいる。

住環境だけでなく仕事場の可能性としてのポテンシャルもまだまだある。

福山市や広島県内の会社にも本社を駅前に持っていきたいという会社はある。

サウンディングをしたサービス関連事業者の意見

RiMについてはいろいろな意見があり、更地にして売却が良いのではと思っていたが、この計画であれば良いと思う。興味はある。

ショートステイ・特別養護老人ホーム、ケアハウス・ケア付きの高齢者マンションと病院の複合のような高齢者施設をまちなかに作りたいという事業者がいたりして福祉施設のニーズはあると思う。

食のコンテンツとしては

オリジナリティがあるスーパーが福山市内に何件かある。

食べ物を買って、その場で調理してもらうというサービスをやっているところや魚を漁船ごと買うというような仕入れで、大手にはできない地元のものを扱うという独自の路線でやっているところがある。

地元の事業者でやっていくは良いことだと思う。

b.コンテンツ選定のためのヒアリング調査

一方で、コンテンツに関連する事業者を把握するため、福山市内の関連事業者のリスト化を行った。各項目分けをしたグラフを下記に示す。



グラフ:コンテンツリストの分類
※複数該当の場合、各々の分類に算入している。

学びのコンテンツは大手も含まれるが、約80の事業者と団体が出てきた。

食のコンテンツはイベント出店に積極的な人はたくさんいるとのこと。農業についてもいくつかの事業者が行っている。生産者を尊重する小売業者もいることがわかった。

学びコンテンツはイベントスペースや公共施設でのワークショップなどを開催している。

いずれのちいさなコンテンツも、彼らのテンポラリーな活動スペースをいくつか分散してRiMの商業部分に配置するという選択肢も考えられる。先進事例の「マルヤガーデンズ」にある、コミュニティのためのスペースである「ガーデン」が各階に点在しているというイメージを参考に商業部をつくることも考えられる。

5-4 本件調査の結果総括・結論

本調査では最適な利活用方針の構築に向けて、基礎的な整理や調査を行いながら、民間先付け逆算方式のリノベーション手法について、現実的なベースプランを仮定することで、事業の実現可能性を検討している。

「3. 前提条件の整理」では、市が持つ情報、フィールドワークによる調査、周辺エリアの背景を元に、エリアニーズの抽出を行い、考えられるエリアの将来像と新しいコンテンツを仮定している。一方、RiMの現状の整理、活用手法についての複数案比較を実施している。従来型の施設一括整備案ではインシヤルコスト・ランニングコスト共に莫大な費用がかかり事業性がないこと、解体売却案はコストや駅前公共空間を失う等の問題があることを言及し、最小限の投資で行えるリノベーションによる活用手法におけるコンテンツ配置を整理、今回は閉鎖によるリノベーション案と減築によるリノベーション案の2案を検討している。

「4. ベースビルの建築的改修案の検討」では減築によるリノベーション案(以後、減築案)を使い、建築物の形態・規模の検討、構造・設備・法規など建築的な与条件の整理を実施。

形態に関しては住環境や管理区分、再利用、運営上の利点を考慮し検討を行い、規模算出では事業化の検討で行っている事業採算性が成り立つ安全な範囲で行っている。

「5. 事業化の検討」については、従来のもとは差別化を図る積極的第三セクターを事業主体として想定し、ストラクチャーを構築。市と第三セクターの維持管理や工事の区分、減築案の内容を反映しながら、周辺相場等から常識的に安全な単価設定をし、収支計画を作成、事業採算性を確認して、事業規模を減築案にフィードバックしている。

基礎的サウンディング調査では、福山市内の不動産関連事業者とサービス関連事業者へのヒアリングを行なった。その結果、本調査の事業内容に関して事業参画への興味を示す結果となった。合わせて、リノベーションスクール、まちのトレジャーハンティング等によりコンテンツに関連する多くの事業者がいることがわかっている。

本年度はコンテンツの内容や規模についてはフィールドワークや周辺状況、基礎的なサウンディング等の調査により事業者側の立場を想定してニーズを逆算し、一般的な内容、安全な規模でのベースプラン検討を実施した。

次年度以降は、民間事業者が参入しやすい仕組み、民間事業者が稼ぎやすいスキームの構築をすること。駅前デザイン会議やリノベーションスクール等による駅前での取り組みとさらに連携し、旧キャスパの再開発等の駅前エリアにおける民間事業との相乗効果を図り、RiM内だけでなく、エリアに開いた実際の民間事業者との詳細な協議により、逆算したコンテンツ内容や規模の検証を行った上で、公共施設の整理検討を具体的に行うことが必要になる。

5-5 行政の課題

① 行政が行うべきことの整理

本事業を進めるにあたって市が行うべき事項を整理する。

a. 公民連携事業に対する理解

人口減少や少子化・高齢化の進行が進む中、市民の公共サービスに対する欲求は高まっており、自治体は縮小する財源の中でより高質な公共サービスが求められるという困難な状況にある。この状況の中で最小限の投資でより豊かな公共サービスを提供していくためには行政と民間はそれぞれの役割を柔軟に見直すことが求められている。行政は、一方的な発想や判断によるのではなく、民間の自由な発想を生かしながらやらなければならないことを民間と連携して事業化する意識が求められる。パブリックマインドを持った民間とパートナーシップを築き、規制緩和や制度改革などにスピーディーに取り組む。民間は行政と対等なパートナーシップを築くために、パブリックマインドを持った事業者市民の役割を担う。公共心を持ち、経済合理性と継続性のある事業を構築する。

b. 積極的第三セクターの設立

公民連携によりこの事業を進めていくため、パブリックマインドを持った民間事業者として積極的第三セクターの設立を進める必要がある。収支が悪化した場合に市が赤字補填を行わないなど、互いの役割を明確にしておくとともに、福山のまちをより良いもの変えていくという動機を持ち、事業の中核を担う人材の確保が求められる。

c. 市の政策として位置づける

この事業を福山駅前再生に関する事業だけではなく、将来にわたる福山市の公民連携事業のトリガープロジェクトとして市の政策として掲げる必要がある。事業に対する市の姿勢を民間側に発信することで、多様な民間事業者の参画を促すことが期待される。市はこの事業を重要な政策として位置づけ、全庁的に事業を推進する覚悟を広く表明することが求められる。

d. 公共施設のあり方

この事業では収益の核となる民間コンテンツの選定も重要であるが、民間コンテンツとともに集客の核になる公共コンテンツの選定も重要になる。公共コンテンツの選定にあたっては、RiMの施設単体で検討するのではなく、市全体の公共施設再編の観点から適切な公共コンテンツの内容及び規模を整理する必要がある。また、整理にあたっては民間事業として動き出すこの事業の進捗を阻害するものであってはいけない。

6. 事業工程

6-1 ロードマップ

① 事業化に向けてのスケジュール

各年度のスケジュールを下記に示す。

2018年度	2019年度	2020年度以降	2021年度以降
事業手法・仕組みについて複数案作成	複数案からリノベーション事業案に絞り込む		● 工事着工
民間事業の検討	費用対効果の検討 第三セクター事業者の選定検討 民間コンテンツの具体化の検討	● 事業実行の決定	
	公共機能の調整検討		

② 各段階での検討事項

a.2019年度

- ・改修案だけでなく、解体売却案等の詳細な比較検討
- ・費用対効果の資料作成の検討
- ・民間コンテンツの具体化検討
- ・RiM内及び、福山市内の該当公共施設機能の選定、集約の調整検討
- ・積極的第三セクター事業者の選定検討
- ・リノベーションプランの基本設計

b.2020年度以降(事業実行)

- ・民間テナントの選定検討
- ・工事業者の選定検討

c.2021年度以降(工事着工)

- ・プロモーション検討

6-2 想定される課題

① 事業化の各段階で想定される課題

a. 積極的第三セクター組成時

a-1 事業責任者の人選

積極的第三セクターの中核となる人材をいかに確保するかが事業を構築していくうえで重要な課題の一つとなる。パブリックマインドを持ち、福山のまち、駅前を良くしたいという動機を持った人材が望ましい。多様なネットワークを生かし、ビジネスに関する能力を評価した人選が求められる。

a-2 事業の関係者の役割、リスク等の設計

事業に関わる関係者の役割や負うべきリスクは事前に関係者間で共有しておくことが従来型の第三セクター事業に見られた責任の所在の曖昧さや経営判断の遅れ、それに伴う事態のさらなる悪化を防ぐことが可能となる。市やエージェント、建設事業者、金融機関など互いの役割だけではなく、事業がうまくいかなかった場合の制裁やうまくいった際の報酬なども含めて事前に取り決めておく必要がある。

a-3 営業継続リスクの解消

長期にわたり事業を継続していくにあたって、市の政策方針の変更は積極的第三セクターによる営業継続を困難とする恐れがある。このリスクを抱えたままでは事業に参画しようとする民間事業者が現れない可能性や金融機関からの融資が実行されない恐れがある。市は長期的な計画を明確な事業期間とともに示し、営業が継続できるよう努める必要がある。

b. 施設設計時

公共コンテンツの内容及び規模の確定

前述した「行政の課題」の項でも触れたが、このプロジェクトは民間コンテンツと公共コンテンツの組み合わせによるRiM自体の価値やその周辺のエリア価値に対する相乗効果を期待するものである。したがって、事業の進捗に合わせてどのような公共施設をRiM内に組み込むか、市全体の公共施設再編の視点も踏まえながら、迅速に市役所内部の合意形成を図る必要がある。民間コンテンツと公共コンテンツを組み合わせたプロジェクトを検討する際に、公共側の意思決定に時間がかかり、結果として民間コンテンツのみでプロジェクトを構築することになった例はしばしば見受けられる。しかし、RiMに関しては公共コンテンツの決定なしではプロジェクト自体が進まない恐れがあり、このことは参画する民間事業者にとっては大きなリスクとなってしまふ。RiMの再生をエージェントに託し、民間事業として成立させることでエリアの再生を図るのであれば、そのスピードに行政側も寄りそう必要がある。

c. リニューアル後

積極的第三セクターの裁量範囲

事業を長期にわたって継続していくためには、当初の計画に固執することなく社会や消費者ニーズの変化に柔軟に対応していくことが求められる。諸事情により、当初導入したコンテンツを変更し、新たなコンテンツを導入する際に、市との協議や手続きが複雑となり、民間投資の時機を逸してしまう恐れがある。積極的第三セクターに一定の裁量を認めるなど、柔軟でスピード感のある施設運営を行うことができるよう市の窓口の一本化など体制づくりが必要となる。

