

【R3先-20】旧山口井筒屋宇部店官民連携導入可能性調査業務委託 (実施主体:山口県宇部市)

宇部市基礎情報(R4.1.1時点)

・人口:161,784人
・面積:286.65km²

【事業分野:PRE活用】【対象施設:旧百貨店】【事業手法:BTO方式+定期借地権方式、DBO方式+定期借地権方式】

調査のポイント

- エリアを意識したまちづくりに資するPPP事業の構築に繋げるため、市、株式会社にぎわい宇部(TMO ※1)、民間事業者(PPP事業者)の3者の役割分担を明確にした上で、PPP事業の枠組みを検討する。(※1:Town Management Organizationの略、まちづくり組織)
- 民間事業者(PPP事業者)の募集にあたり、PPP事業におけるTMOという新たな枠組みの構築を目指す。

事業／施設概要

当該施設を単純ににぎわい創出の拠点整備に留めることなく、周辺エリアと一体となった、持続的かつ実現可能なPPP事業導入の可能性を調査する。



既存建物の外観



所在地	山口県宇部市常盤町一丁目6-30
面積(上記赤枠)	3,530.98m ² (市有地)
現状	既存建物(旧山口井筒屋宇部店)が残存
法規制	商業地域、特定用途誘導地区(大規模小売施設、特定機能病院等)、準防火地域、駐車場整備地区、景観計画区域(シンボルロード沿道地区)
建蔽率/容積率	80%/400%(容積率の緩和により最高限度600%)
備考	計画地の南西側には、「広島銀行宇部支店」が立地しており、既存建物とEXPJにて接続。計画地の北側には、「琴芝街区公園」が立地。

目的・これまでの経緯

中心市街地活性化に係る主な取組

- 2000年 3月 「宇部市中心市街地活性化基本計画」策定
- 2015年 3月 「宇部市にぎわいエコまち計画」策定
- 2016年 4月 宇部市と宇部市商工会議所が共同で、まちづくり会社「にぎわい宇部」を設立
- 2019年 3月 「宇部市立地適正化計画」策定
- 2019年12月 都市機能誘導区域内に誘導すべき店舗等の立地を促進するため、容積率を緩和する「特定用途誘導区域」を都市計画決定準工業地域に対する大規模集客施設の立地を制限する「準工業地域に特別用途地区の大規模集客施設制限地区」を都市計画決定
- 2020年 3月 「宇部市中心市街地活性化基本計画」を策定

当該事業の発案経緯

中心市街地のシンボリック存在であった「旧山口井筒屋宇部店」の閉店により、中心市街地のにぎわいの喪失、人の流れが大幅に減少しており、魅力的なにぎわい創出の拠点としての整備が急務であることによる。

当該事業の必要性

官民連携事業による本格的な拠点整備とエリアマネジメントにより、中心市街地の活性化・にぎわい創出を目指すため、本調査で持続的、かつ実現可能な官民連携事業導入の可能性検討が必要である。

(実施主体:山口県宇部市)

調査結果

【調査概要】

エリアマネジメントの視点に立ったまちづくり等を踏まえた官民連携事業導入の可能性を調査する。

【調査内容】

1. 前提条件の整理

既存建物の現状等を整理し、既存建物の取扱いについては「解体・建替え」の方向で検討することとした。

2. 施設計画、配置計画の検討

上位計画等、市民ニーズ、民間意向、都市機能配置状況を踏まえ、核となる公共機能として、「子育て支援機能＋次世代育成機能」＋「くつろぎ・交流機能」を導入することとした。

3. 事業内容及び事業スキーム等の検討

想定される事業手法の組合せについて、定性的な比較検討を実施し、「BTO方式＋定期借地権方式」又は「DBO方式＋定期借地権方式」を基本とした。

4. 市場調査

事業条件(導入機能や事業スキーム、各種事業費 等)について、ヒアリングを実施し、事業化に向けたより詳細な条件や課題を把握し、透明性・公平性に配慮した市場調査を実施した。

5. VFMの検証

検討した事業スキームに基づき、従来型の事業手法を実施する場合のLCCと官民連携手法で実施する場合のLCCを比較してVFMを算出した結果、「DBO方式＋定期借地権方式」で最も定量的な効果が見られた。

6. 総合評価

エリアマネジメント(施設及び周辺地区への機能配置を含む。)の視点から、官民連携手法として実施することの可能性及び適合性について、定量・定性面から総合的に評価を行った。

本事業における事業スキームの比較検討

事業 スキーム	BTO方式＋定期借地権方式	DBO方式＋定期借地権方式
概要	公共施設部分を「BTO方式」 民間施設部分を「定期借地権方式」	公共施設部分を「DBO方式」 民間施設部分を「定期借地権方式」
民間意向	○	◎
VFM	0.5%、(起債併用:4.6%)	8.5%
評価	○	◎

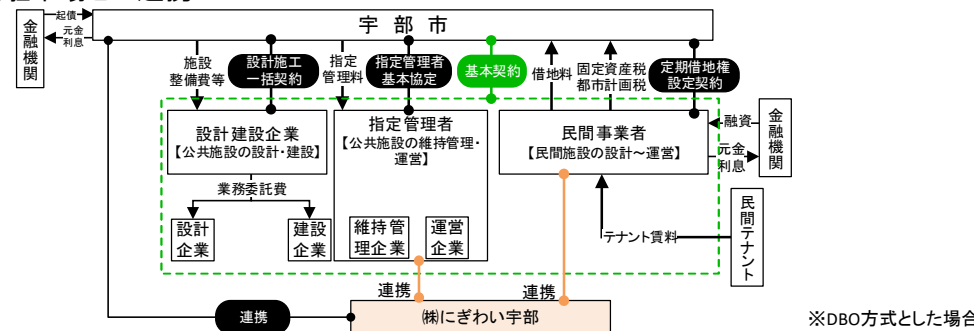
TMOの役割及び募集条件

○役割

1. 民間事業者と連携したイベント等の実施
2. 民間事業者と連携したテナントリーシング
3. 周辺駐車場との連携

○募集条件

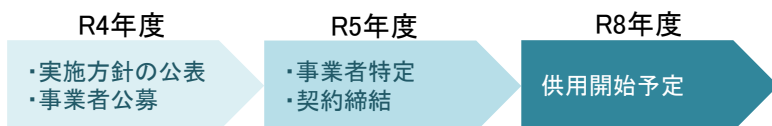
TMOとの連携を前提とした募集条件で民間事業者を募集することを検討する。



※DBO方式とした場合

事業化に向けた今後の展望

○事業スケジュール



○事業化にあたっての課題

- 経済情勢及び民間事業者の意向を踏まえ、実現可能な募集条件(市として望む民間施設の用途など)を設定すること。
- 不整形な事業対象地であるため、周辺の施設や敷地を一体的に活用する可能性などを明確にしておくことが望ましい。
- TMOと積極的に連携を図り、エリアの価値向上について共通認識を持った上で、民間事業者が参画しやすい事業条件を構築していくこと。