

旧山口井筒屋宇部店  
官民連携導入可能性調査業務委託

報 告 書

令和4年3月

宇部市

八千代エンジニアリング株式会社



## 目次

1 . 本調査の概要.....	1
1-1 調査の目的.....	1
1-2 自治体の概要.....	2
1-3 事業発案に至った経緯・課題.....	3
① 自治体が抱えている課題.....	3
② 上位計画との関連性.....	4
③ 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等.....	13
④ 当該事業の発案経緯.....	13
⑤ 当該事業の必要性.....	13
1-4 検討体制の整備.....	14
① 庁内の検討体制.....	14
② 民間の関係者との協力体制.....	14
2 . 本調査の内容.....	16
2-1 調査の流れ.....	16
3 . 前提条件の整理.....	17
3-1 基本事項の整理.....	17
① 事業対象地の概要.....	17
② 市の現状と課題等.....	18
③ 事業対象地周辺の現状と課題.....	22
④ 既存建物の取り扱いについて.....	24
3-2 施設機能の検討.....	29
① 民間事業者等の意向調査.....	29
② 利活用の方向性.....	42
③ 導入機能・規模の検討.....	44
④ 公共機能について.....	45
③ 公共機能の整備方針.....	54
④ 民間機能について.....	64
⑥ 民間機能の整備方針.....	69
⑦ 導入機能・規模の一覧.....	72
4 . 事業化検討.....	77
4-1 事業手法等の検討.....	77
① 参考にした類似事例.....	77
② 事業手法・スキームの整理.....	83
4-2 事業手法・スキームの比較.....	92

①	VFM 算定の条件 .....	92
②	VFM 算出結果.....	95
4-3	検討結果・結論 .....	96
①	事業手法の総合比較.....	96
②	本事業における事業手法.....	98
③	本事業における施設形態.....	99
4-4	リスク分担の検討.....	100
①	リスク分担の考え方.....	100
②	リスク分担表（案）の整理.....	101
4-5	法令等の整理.....	104
①	制約となる法令等の解釈.....	104
②	利用できる補助金、行政からの支援または規制緩和等 .....	108
5	今後の進め方.....	111
5-1	ロードマップ .....	111
①	事業化に向けてのスケジュール.....	111
②	今後の検討事項等.....	112
5-2	想定される課題 .....	115

## 1. 本調査の概要

### 1-1 調査の目的

平成30年12月末に閉店した「旧山口井筒屋宇部店」は、中心市街地の活性化・にぎわい創出を図るため、市民の熱い思いによる多額の寄附を原資として、令和元年6月7日に土地・建物を本市が取得し、計画段階から市民や利用者等の意見を踏まえながら、利活用を推進している。

本調査は、当該施設を単純な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、持続可能かつ実現可能な官民連携事業導入の可能性を調査することを目的とする。

## 1-2 自治体の概要

宇部市は、本州西端の山口県の南西部に位置し、南は瀬戸内海に面している。

気候は、温暖で、雨が比較的少ない典型的な瀬戸内海式気候で、市中央部以北の丘陵地には豊かな自然があふれ、様々な動植物が生息している。

また、南は海に面していることから、山と海の幸にも恵まれている。市街地には真締川や厚東川が流れ、貴重な水辺環境を有している。

交通環境を見ると、鉄道は山陽本線及び宇部線が東西に走り、高速道路は山陽自動車道が市の中央部を横断し、海浜部には重要港湾である宇部港があり、山口宇部空港も市街地に近い位置にあるなど、陸海空それぞれの交通環境が整っている。

### 1-3 事業発案に至った経緯・課題

#### ① 自治体が抱えている課題

本市の中心市街地は中心的役割を担う「まちの顔」で、極めて重要な場所であるが、社会情勢の変化や郊外型のショッピングセンターの進出などにより市街地の空洞化が顕著となっている。

#### ア 居住人口の拡大

中心市街地の人口減少に歯止めがかからない状況の中、今後は、利便性の高い公共交通や都市機能の充実と、市民の日常生活に必要な商業施設等の維持、誘導を図るとともに、子育て世代や高齢者をはじめとした誰もが住みたくするような市街地の形成に取り組む必要がある。

#### イ 商業・業務の活力拡大

大型商業施設の郊外進出やインターネット通販の普及などにより、中心市街地の商業の衰退が進む中、今後は、5Gなどの先端技術の活用により、Society5.0時代に対応した環境づくりによる起業・創業や新規出店を促す取組を拡充するとともに、経営力の向上・商業サービスの質の向上を目指し、商業・業務の活性化に取り組む必要がある。

#### ウ 交流機能強化によるにぎわい創出

商店街の衰退、百貨店の閉店により、まちなかに人を呼び込む機能がなくなったことから、魅力的な店舗の誘致や子育て支援施設などの集客施設を整備するとともに、イベント等の実施により、にぎわい創出を図り、来街者の回遊性の向上と交流人口の増加へ繋げる必要がある。

## ② 上位計画との関連性

本事業の検討にあたり、関連する上位関連計画を整理した。

表 1-1 整理する上位関連計画

計画名	発行年
第四次宇部市総合計画 基本構想、後期実行計画	平成 22 年 2 月、平成 30 年 6 月
第 2 期宇部市まち・ひと・しごと創生総合戦略	令和 2 年 3 月
宇部市立地適正化計画	平成 31 年 3 月
宇部市中心市街地活性化基本計画	令和 2 年 3 月認定、11 月変更
宇部市公共施設等総合管理計画	平成 28 年 3 月
宇部市公共施設等個別施設計画	令和 3 年 3 月
国道 190 号(常盤通り)ウォークアブル化整備計画(案)	令和 3 年 8 月

(1) 第四次宇部市総合計画

「第四次宇部市総合計画 基本構想（平成 22 年 3 月）」「後期実行計画書（平成 30 年 6 月）」の概要と本事業に係る内容を以下に示す。

- 中心市街地は、後期実行計画書において、「誰もが訪れたい魅力ある都市空間の形成」を進めると示されている。

**【基本構想】**

**■求める都市像**

みんなで築く 活力と交流による元気都市～地域資源を共有し、みんなの元気を発信する協働のまちをめざして～

**【後期実行計画書】**

**4 共に創る魅力・にぎわいあふれるまち※関連部分を抜粋**

中心市街地の魅力・にぎわい創出

都市機能がコンパクトに集積し、にぎわいがあり、歩いて暮らせる「まち」を目指すとともに、誰もが訪れたい魅力ある都市空間の形成を進め、交流人口の増加、中心市街地の活性化を図ります。

(2) 第2期宇部市まち・ひと・しごと創生総合戦略

「第2期宇部市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2年3月）」の概要と本事業に係る内容を以下に示す。

- 基本目標に、「結婚・妊娠・出産・子育ての希望をかなえ、子どもの夢を育む教育を推進する」、「ひとが集う、安心して暮らすことができる魅力的な地域をつくる」等が示されている。

**■基本目標1：結婚・妊娠・出産・子育ての希望をかなえ、子どもの夢を育む教育を推進する**

全国的な課題と同様に、本市においても、人口減少に歯止めがかかっておらず、社会減は若干改善しているものの、自然減は年々増加しています。出生数減少の要因のひとつである未婚化・晩婚化が進んでいることから、婚姻率は低下し、平均初婚年齢が上昇しています。

このため、子育て開始時期が遅くなっており、核家族化やひとり親家庭の増加なども合わさって、子育ての基盤である「家庭」が抱える課題が変化しています。子育て家庭の抱える悩みは多様化・複雑化・複合化しており、それぞれの状況に応じた支援が必要となっています。

また、未来を担う子どもたちの生きる力を育むために、保護者の就労状況等に関わらず、すべての子どもが質の高い保育・教育が受けられる環境づくりが求められています。

このため、若い人が宇部市で子どもを産み、育てたいと思えるよう、子育て世代が身近な場所で相談できる体制と支援ネットワークを構築し、安心して子育てできる地域づくりを進めるとともに、子どもたちが未来に夢をつなぐことができるような教育の充実を進めます。

さらに、妊娠・出産から子育てまでの切れ目のない支援を行い、子どもたちが本市の未来を担う「人財」となるべく健やかに育つことができる環境をつくり、若い世代の結婚・妊娠・出産・子育ての希望をかなえます。

基本目標1 結婚・妊娠・出産・子育ての希望をかなえ、子どもの夢を育む教育を推進する	1-1 結婚・妊娠・出産・子育てしやすい環境の整備	(1) 結婚・妊娠・子育てを大切にするあたたかな地域づくり
		(2) 就学までの健やかな成長を支える保育環境と幼児教育の充実
	1-2 次世代を担う人財育成に向けた、質の高い教育の推進	(1) 子どもの育ちをつなげ、夢を育む教育の推進
		(2) デジタル化・グローバル化など、新しい時代に対応した教育の充実
		(3) SDGsや共生社会の実現を目指す教育の推進
	1-3 一人ひとりの育ちと学びを支え、地域社会全体で応援	(1) 一人ひとりの個性が尊重され、健やかに成長できる支援体制や環境の整備
		(2) 地域ぐるみで子どもを育てる体制の整備

### (3) 宇部市立地適正化計画

「宇部市立地適正化計画（平成 31 年 3 月）」の概要と本事業に係る内容を以下に示す。

- 中心市街地周辺においては「市の中心・顔として、勉力を高めるための機能〈商業機能、子育て支援機能、起業・創業支援機能〉を維持・誘導し、都市のにぎわいと活力の向上を図る」と示されている。

#### ■2-1 都市機能誘導に関する方針

都市機能誘導の基本的な考え方は、持続可能な都市を形成するため、都市拠点や地域拠点に都市機能を維持・誘導し、都市や地域の顔となる拠点の求心性を高め、市全体の魅力と利便性の向上を図ります。

##### 中心市街地周辺

- ・市の中心・顔として、魅力を高めるための機能（商業機能、子育て支援機能、起業・創業支援機能）を維持・誘導し、都市のにぎわいと活用の向上を図る。
- ・多くの人々が利用する都市機能（行政機能、医療機能）を維持・誘導し、都市全体の利便性の向上を図る。
- ・宇部新川駅は交通結節点としての機能充実を図り、市内外からの公共交通によるアクセスの利便性の向上を図る。

#### (4) 宇部市中心市街地活性化基本計画

「宇部市中心市街地活性化基本計画（令和2年3月認定、11月変更）」の概要と本事業に係る内容を以下に示す。

- 旧山口井筒屋宇部店について、「子ども・若者・高齢者など多世代が交流し、にぎわい創出の拠点づくり」を進めると示されている。

##### ■ 中心市街地の活性化に関する基本方針

官民協働による多世代がになう安心・快適・利便性の高いまちづくり～まちなかスマートシティの実現～

##### ■ 中心市街地活性化の目標※関連部分を抜粋

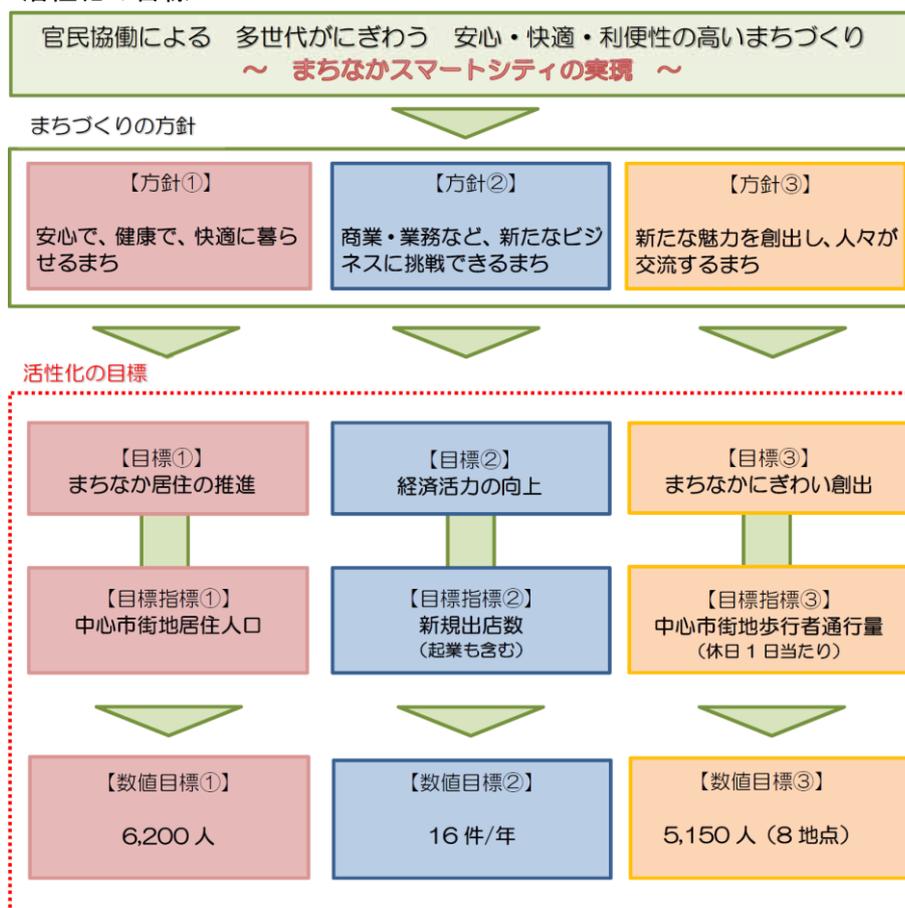
###### まちづくりの方針

方針① 安心で、健康で、快適に暮らせるまち

方針② 商業・業務など、新たなビジネスに挑戦できるまち

方針③ 新たな魅力を創出し、人々が交流するまち

###### (1) 活性化の目標



## **(2) 目標の考え方**

目標①：利便性の高い公共交通や都市機能の充実と、市民の日常生活に必要な商業施設等の維持、誘導を図るとともに、子育て世代や高齢者をはじめとした誰もが住みたくなるまちを目指す

目標②：5Gなどの先端技術の活用により、Society5.0 時代に対応した環境づくりを進め、起業・創業や新規出店を促す取組を拡充するとともに、商業サービスの質の向上などを図り、商業・業務の活性化を目指す

目標③：中心市街地へ人を呼び込む子育て支援施設などの集客施設の整備に取り組むとともに、イベント等の実施によりにぎわい創出を図り、来街者の回遊性の向上と交流人口の増加を目指す

## **【2】計画期間の考え方**

本計画の期間は、令和2年（2020年）4月から各事業進捗により効果が発現すると見込まれる令和7年（2025年）3月までの5年間とする。

### **■重点区域の方針**

#### **市役所周辺地区**

真締川の東側に位置し、行政や商業施設、子育て世代や高齢者の交流施設が集積している立地を活かし、市庁舎や旧山口井筒屋宇部店の整備を核として、子ども・若者・高齢者など多世代が交流し、にぎわい創出の拠点づくりを進める。また、公園や道路、歩行者空間の質的向上を図り、歩いて暮らせる良好な居住空間を創出する。

## (5) 宇部市公共施設等総合管理計画

「宇部市公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月）」の概要と本事業に係る内容を以下に示す。

- 公共施設のマネジメントについて、「必要なサービスを提供できる施設の量を確保した上で、総量（総延床面積）の縮減」、「市民や民間事業者との協働による効率的・効果的な管理運営」等の 4 原則が示されている。

### ■ 公共施設マネジメント 4 原則

## 原則 1

## 量を減らす

人口減少の進行や厳しい財政状況を踏まえ、必要なサービスを提供できる施設の量を確保した上で、総量（総延床面積）の縮減に努めます。

- ・新規整備の抑制（スクラップ&ビルド）
- ・複合化、統廃合、廃止による縮減＜縮充＞
- ・更新時の減築

## 原則 2

## 大切に使う

定期的な点検・診断と計画的な予防保全により施設の長寿命化を図り、長年にわたる安心・安全なサービスの提供に努めるとともに、財政負担の軽減と平準化を図ります。

- ・定期的な施設点検、修繕の実施
- ・計画的な予防保全の実施
- ・耐震化の積極的な推進

## 原則 3

## かしこく活かす

市民や民間事業者との協働による効率的・効果的な管理運営と遊休資産の有効活用などにより、無駄のない施設利用を目指します。

- ・市民、民間事業者との協働の推進
- ・民間事業者の専門的なノウハウの活用
- ・施設の有効的活用

## 原則 4

## 将来に備える

利用者ニーズの多様化や環境問題、施設整備費の増大など様々な課題に対応するため、将来を見据えたマネジメントを実施します。

- ・「造る」から「守る」への政策転換
- ・将来に備えた施設整備財源の確保
- ・創意工夫による維持管理コストの縮減
- ・ユニバーサルデザインに配慮した施設整備

## (6) 宇部市公共施設等個別施設計画

「宇部市公共施設等個別施設計画（令和3年3月）」の概要と本事業に係る内容を以下に示す。

- 「その他の公共施設」については、「民間事業者との連携」、「民間への売却」を検討することが示されている。

### ■施設類型ごとの今後の方向性

#### (11) その他の公共施設

##### 更新時の減築

- ・施設更新時には施設面積を見直し減築することで総量を縮減します。

##### 民間事業者との連携

- ・民間事業者のノウハウを活用し、経費削減に加え、市民サービスの質的向上を図る目的でPFIや指定管理者、ESCO事業などの制度導入を検討します。

##### 民間への売却等

- ・民間による施設の有効活用を促すため、民間への売却等を図ります。

##### 長寿命化を図るための計画的な改修

- ・RC及びS造で築45年以下の施設については長寿命化改修を実施します。
- ・劣化状況を把握し、長期的な整備計画を策定します。
- ・長寿命化改修に合わせ、必要に応じて耐震改修を実施します。

(7) 国道 190 号（常盤通り）ウォーカブル化整備計画（案）

「宇部市公共施設等個別施設計画（令和 3 年 3 月）」の概要と本事業に係る内容を以下に示す。

- 中心市街地のにぎわい創出のため、国道 190 号（通称常盤通り）を中心に「居心地がよく歩きたくなる」まちなかの形成を目指し、市役所本庁舎建替えや旧山口井筒屋宇部店の利活用計画に合わせて、ウォーカブルなまちづくりに取り組むことが示されている。

**■ 整備計画の概要**

植樹帯をケヤキ並木としての再整備や花壇の設置、歩道照明の更新、副道の一部を歩道と一体的に整備することで、テーブルやベンチ、キッチンカーの配置等、可変的に活用できる滞在空間を創出する計画としています。

1. 整備範囲：真締川から国道 490 号交差点まで
2. 副道の活用場所：3 箇所（市役所前・ヒストリア宇部前・旧山口井筒屋宇部店前）

常盤通り「公園的歩行空間」計画案とイメージ  
20210426 月

### ③ 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

#### ・ 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<br>中心市街地の区域を約140haと位置づけ、活性化の事業に着手  |
| 2015年3月  | 「宇部市にぎわいエコまち計画」策定<br>多極ネットワーク型コンパクトシティへの転換を目指す   |
| 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<br>都市機能と居住の誘導施策等に着手   |
| 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<br>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<br>内閣総理大臣の認定を受ける  |

### ④ 当該事業の発案経緯

前述の課題認識の通り中心市街地のシンボリック的存在であった「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いる。前述の課題認識の通り、魅力的なにぎわい創出の拠点としての整備を行うことが急務であることによる。

### ⑤ 当該事業の必要性

「旧山口井筒屋宇部店」閉店後の、令和元年7月～令和3年6月の2年間は、1階フロアを利用し、市が実証実験としてマルシェやキッズスペース、レストスペース等の運営を行い、一定の集客があった。

これらのことから、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、本調査で持続的で、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。

## 1-4 検討体制の整備

### ① 庁内の検討体制

本調査は、中心市街地にぎわい創出推進グループを中心に、主に以下の体制で実施する。

担当部署名	人員構成
総合戦略局 中心市街地にぎわい創出推進グループ	局長（1名）、次長（1名）、 リーダー（1名）、チーフ（1名）、 主任（1名）
こども・若者応援部 こども・若者応援課	部長（1名）、次長（1名）、 課長（1名）、副課長（1名）

### ② 民間の関係者との協力体制

本調査は、宇部市が八千代エンジニアリング株式会社 山口事務所に委託し実施している。

また、にぎわい創出の拠点として、単なる施設整備で終わりではなく、持続的に、にぎわいを創出させるエリアマネジメントが重要であることから、宇部市中心市街地活性化協議会と連携し、調査を進めて行く。

宇部市中心市街地活性化協議会構成員

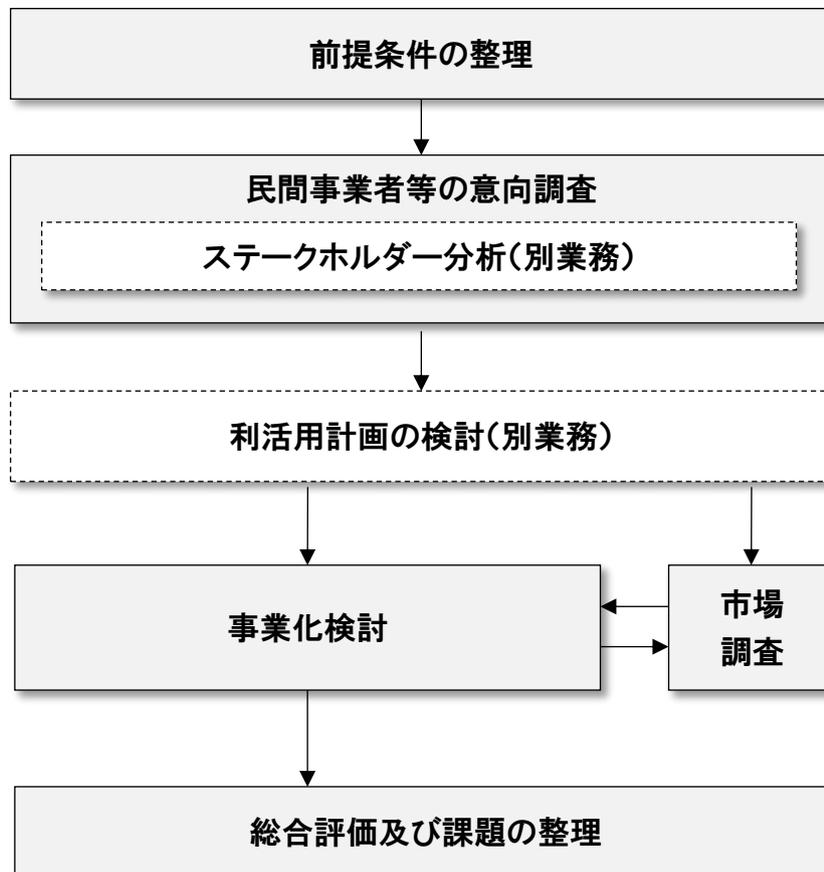
区分	構成員・団体等	所属団体役職等
地域経済	宇部商工会議所	会頭 専務理事
都市機能	(株)にぎわい宇部	代表取締役
行政	宇部市総合戦略局	局長
	宇部市商工水産部	部長
	宇部市都市整備部	部長
商業者	宇部市商店街連合会 (宇部新天町名店街協同組合)	会長
	宇部市常盤通振興会	会長
	琴芝商店会	会長
地域住民	宇部市自治会連合会	会長
観光	(一社)宇部観光コンベンション協会	会長
有識者	宇部・山陽小野田総合法律事務所	弁護士
	税理士法人いそべ	税理士 中小企業診断士
	山口大学大学院創成科学研究科	准教授

地域経済	(株)山口銀行宇部支店	執行役員宇部支店長
	(株)西京銀行宇部支店	宇部地区総括部長 兼宇部支店長
	西中国信用金庫 宇部地区本部	宇部地区本部長
	宇部商工会議所 女性会	直前会長
交通事業者	西日本旅客鉄道(株) 宇部管理駅（宇部新川駅）	管理駅長
	宇部市交通局	宇部市交通事業管理者
地域メディア	(株)宇部日報	代表取締役社長
オブザーバー	山口県宇部県民局	局長
	山口県商工労働部商政課	課長
	山口県土木建築部都市計画課	課長
	(独)中小企業基盤整備機	室長

## 2. 本調査の内容

### 2-1 調査の流れ

本調査は、以下のフローで検討を行う。



### 3. 前提条件の整理

#### 3-1 基本事項の整理

##### ① 事業対象地の概要

##### (1) 事業対象地の概要

事業対象地は、宇部市中心市街地活性化基本計画における市役所周辺地区に位置しており、周辺には宇部市役所や琴芝街区公園が立地している。また、事業対象地に隣接して広島銀行宇部支店（土地建物：広島銀行所有）が立地している。



地図出典：GEOSPACE CDS

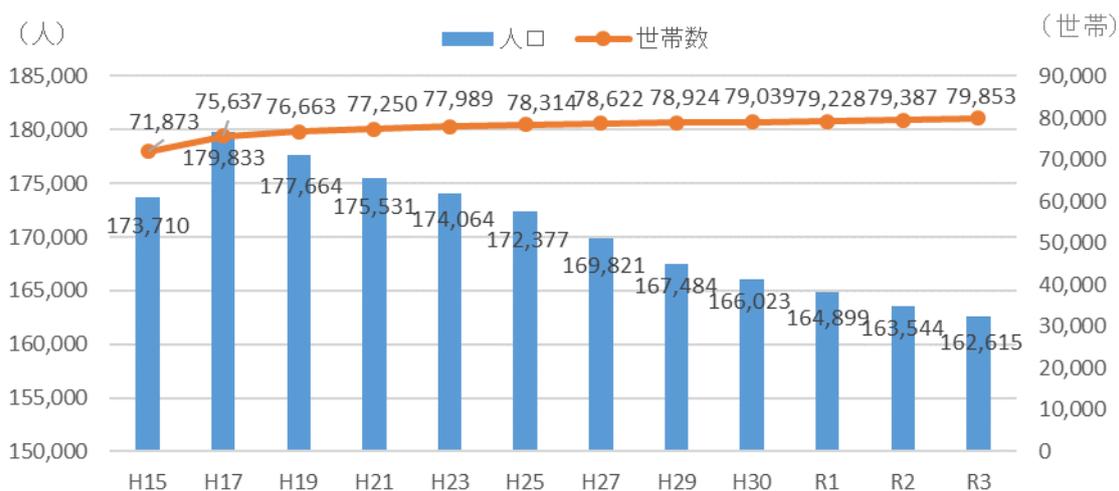
図 3-1 事業対象地位置図

## ② 市の現状と課題等

### (1) 人口推移

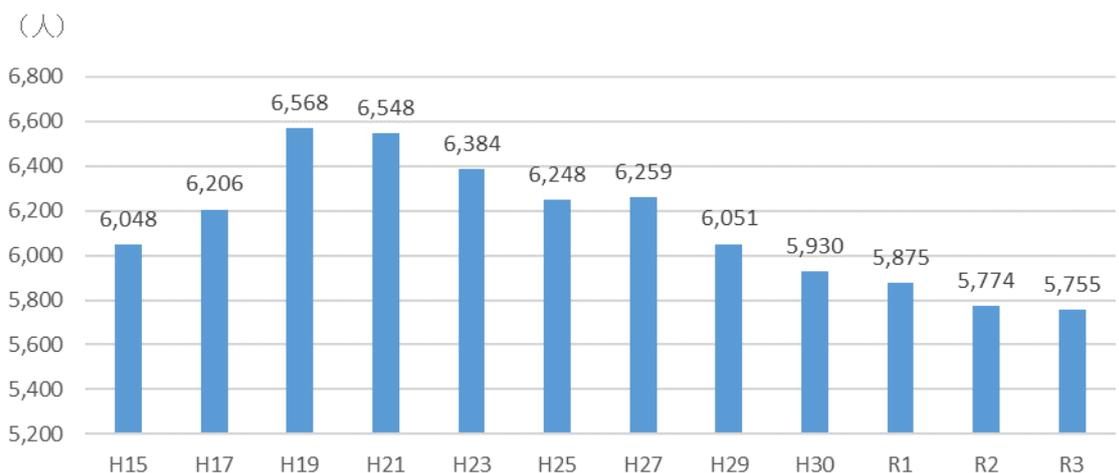
市及び中心市街地の人口推移を整理し、中心市街地活性化に向けた課題を抽出する。

- 宇部市の総人口は、旧楠町が合併した平成 17 年（179,833 人）以降減少し続けており、令和 3 年には 162,615 人となっている。
- 中心市街地の居住人口についても概ね総人口と同様の傾向であり、平成 19 年の 6,568 人をピークに、令和 3 年には 5,755 人に減少している。



出典：宇部市住民基本台帳

図 3-2 市の人口推移



出典：宇部市住民基本台帳

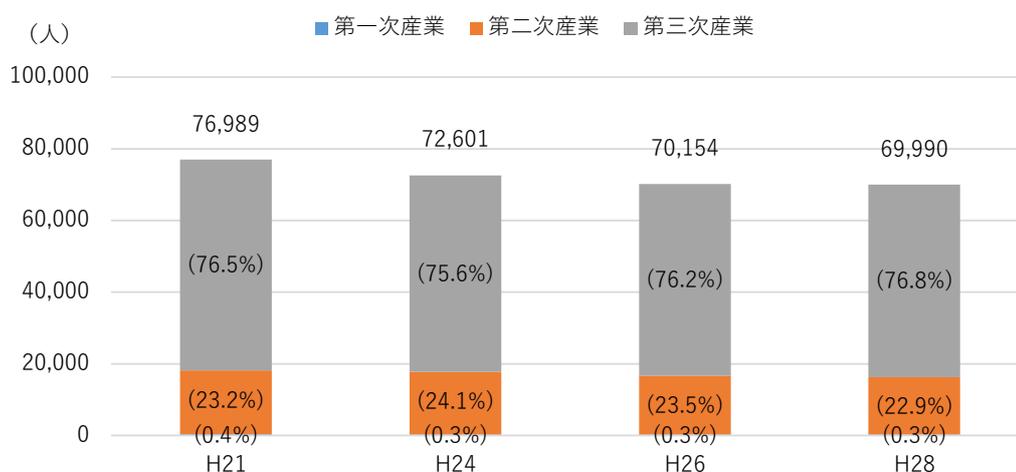
図 3-3 中心市街地の人口推移

## (2) 産業

市及び中心市街地の産業の動向および中心市街地における小売業の状況、商業施設の立地状況を整理し、中心市街地活性化に向けた課題を抽出する。

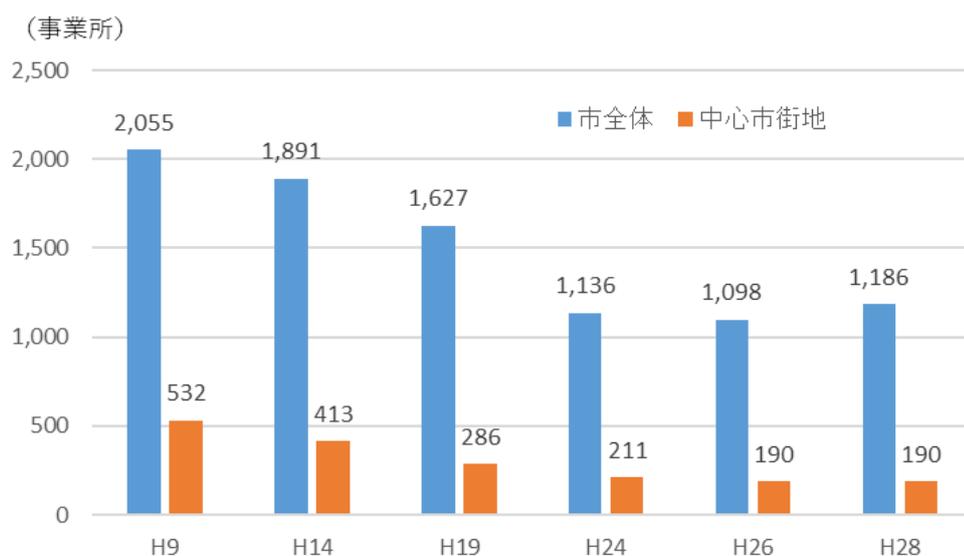
### 1) 従業者数及び事業所数の推移

- 従業者数（事業所単位）は、平成 21 年以降減少している。
- 宇部市全体の小売事業所数は平成 26 年を境に増加に転じた一方、中心市街地における小売事業所数は平成 9 年以降減少し続けていることから、商業機能の郊外化が進んでいるものと考えられる。



出典：RESAS（「経済センサスー基礎調査」「経済センサスー活動調査」再編加工）

図 3-4 従業者数（事業所単位）の推移



出典：宇部市中心市街地活性化基本計画

図 3-5 小売業・事業所数の推移

## 2) 商業施設の立地状況

- 山陽小野田市や山口市などの近隣市含め、中心市街地以外に郊外型大型ショッピングセンターが多く立地している状況である。
- 中心市街地においては、大規模商業施設は2店舗（ポスティビルド（まるき常盤通り店）、ウエスタまるき小松原通り点）が立地しているが、旧山口井筒屋宇部店が閉店し、商業施設の郊外化が進んでいる。



出典：宇部市中心市街地活性化基本計画（令和2年）

図 3-6 大型店舗（売場面積 5,000㎡以上）の分布状況

(3) 市の現状（人口および産業）を踏まえた課題

前述の整理を踏まえた課題を以下に示す。

**【課題:交流人口の拡大】**

市内の総人口、中心市街地の居住人口とも減少傾向にあり、空洞化が懸念される状況にある。

こうした傾向が続くことで商業機能はじめ都市機能の低下を誘発し、さらなる人口の減少を招く悪循環を誘発する可能性が考えられる。

一方で、少子高齢化社会となっている現在では人口増加は見込めない状況である。

したがって、市民の日常生活に必要な都市機能を誘導し、利便性の高い市街地の形成を図ることで、交流人口の拡大が必要である。

**【課題:生活利便性の向上】**

人口の減少とともに大型店舗の閉店（旧山口井筒屋宇部店）、商店街の営業店舗減少、商業施設の郊外化等が進んでおり、中心市街地における商業機能の衰退が見られる。

中心市街地活性化に向け、魅力的な商業施設や飲食施設など商業機能の拡大が必要である。

### ③ 事業対象地周辺の現状と課題

事業対象地周辺の現状を整理し、国道190号（常盤通り）を中心とした市役所周辺地区にどのような機能を配置すべきか、という視点で中心市街地活性化に向けた課題を抽出する。

#### (1) 事業対象地周辺の都市機能配置状況

事業対象地周辺における都市機能の配置状況を以下に示す。

- 商業機能については、事業対象地周辺に商店街が点在しているほか、図中④（ポスティビルド・対象地から約400m）に立地している。
- 医療福祉機能については、事業対象地周辺に整備される見込みである。
- 「宇部市公共施設等個別施設計画」において、まちづくりプラザ・青少年会館・福祉会館については施設の老朽化等の事情により機能の移転が計画されている。
- 市立図書館については、「宇部市立図書館リニューアル基本構想」において、館内空間およびサービスのあり方についての見直しの必要性が指摘されている。

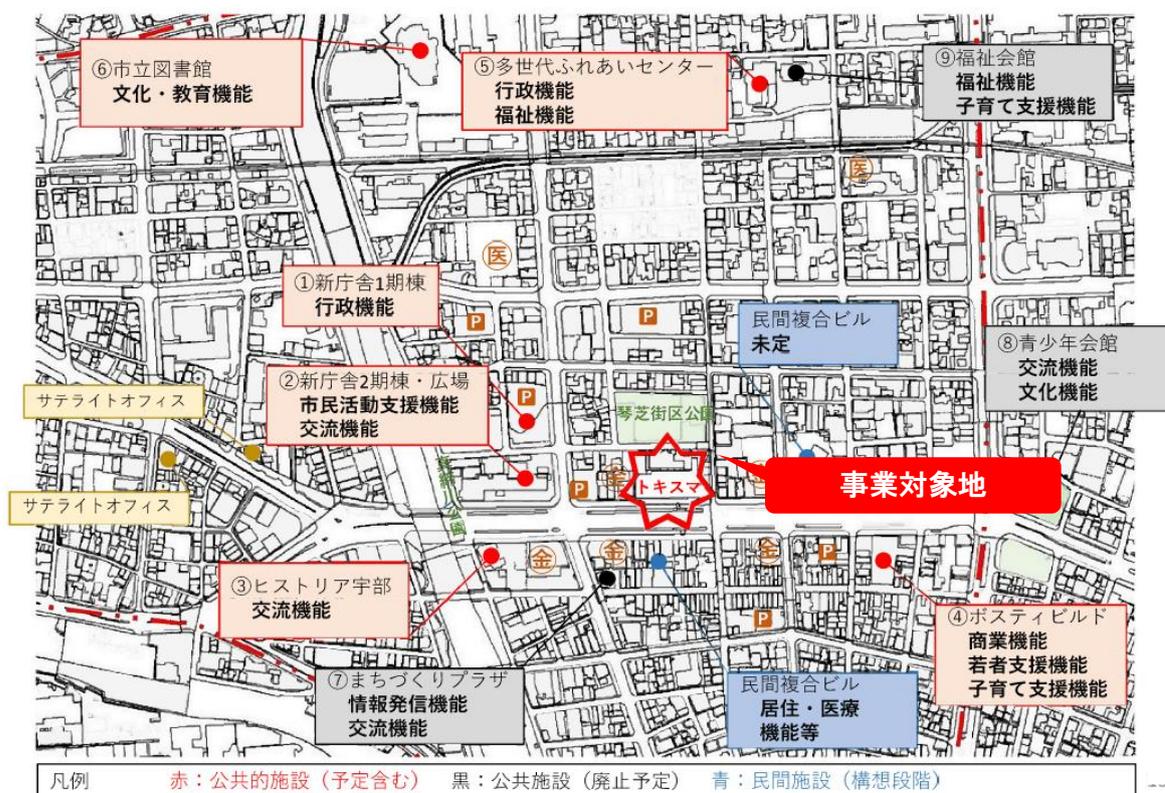


図 3-7 事業対象地周辺の主な都市機能

(2) 事業対象地周辺の都市機能配置状況から見た課題

前述の整理を踏まえた課題を以下に示す。

**【課題：面的な視点を持ちエリア一体でのにぎわい創出】**

事業対象地周辺においては、各種都市機能が中心市街地全体に渡って点在していること、事業対象地周辺に医療福祉機能の整備や公共機能の移転等の計画があること等を踏まえると、中心市街地における市役所周辺を筆頭にエリア一体でのにぎわい創出が期待できる。

本事業を中心市街地一体の活性化・にぎわい創出の起爆剤とするため、エリア全体を見渡した面的な視点での検討が必要である。



出典：市役所周辺地区整備計画から引用 一部加筆

図 3-8 市役所周辺地区の利活用のイメージ

#### ④ 既存建物の取り扱いについて

##### (1) 既存建物の概要

平成 30 年 12 月末に閉店した旧山口井筒屋宇部店（既存建物）は、中心市街地の活性化・にぎわい創出を図るため、市民の熱い思いによる多額の寄附を原資として、令和元年 6 月 7 日に土地・建物を市が取得した。

建物は、地上 6 階、地下 1 階となっており、店舗棟と駐車場棟に分かれている。

表 3-1 既存建物の概要

施設の名称	旧山口井筒屋宇部店
所在地	宇部市常盤町一丁目 6-30
土地面積	3,530.98㎡
既存建物の概要	<p>■建物（店舗）</p> <p>構造：鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋鉄骨コンクリート造陸屋根</p> <p>階数：地上 6 階、地下 1 階</p> <p>延床面積：11,273.81㎡</p> <p>竣工年月：昭和 52 年 11 月</p> <p>■建物（駐車場）</p> <p>構造：鉄筋コンクリート造陸屋根</p> <p>階数：地上 6 階、地下 1 階</p> <p>延床面積：4,540.56㎡</p> <p>竣工年月：平成 5 年 10 月</p>
都市計画等による制限	<p>用途地域：商業地域 防火地域等：準防火地域</p> <p>建ぺい率：80%</p> <p>容積率：400%（容積率の緩和により最高限度 600%）</p>

## (2) 既存建物の調査結果

既存建物は築 44 年が経過した建物であり、平成 27 年に当時の所有者である株式会社山口井筒屋が耐震診断を実施した結果、5・6 階の一部について耐震性能が確保されていないことが判明していたため、令和元年度に 5・6 階を減築した上で 4 階以下を改修し活用する方針を発表した。

その後、さらなる調査を実施した結果、以下のような結果となっている。

### ■令和 2 年 10 月以降の現地調査の結果について

調査・試験名	調査概要	調査結果等
不同沈下量測定	建物の沈下の度合いを確認	わずかな沈下はあるが問題なし
鉄骨劣化調査	鉄骨の発錆や欠損等を確認	問題となるような腐食はなし
打診調査	外壁タイルの劣化等を確認	異音や浮きが確認できたが後述の接着強度試験により問題ないことを確認
含水率測定	水分量を確認	一部水分量の多い箇所が見受けられたが、中性化の進行も遅い箇所であるため問題なし
タイルの引張接着強度試験	外壁タイルの接着強度の確認	十分な強度を確認
非破壊配筋調査	鉄筋探査計を用いて、ピッチやかぶり厚を確認	かぶり厚を確保できていない箇所が見受けられた
はつり調査	壁等を一部はつり、鉄筋の腐食状況や配筋状況を直接確認	問題となるような腐食はなし
コンクリート圧縮強度試験	コア採取により圧縮強度を確認	設計基準強度以上を確認
コンクリート中性化試験	コア採取により中性化の進行度を確認	部分的に鉄筋まで中性化が進行している箇所が見受けられた
残存膨張量	アルカリシリカ反応等による今後の膨張の可能性を確認	無害であることを確認
塩化物イオン含有量	塩化物量を確認	基準値以上の塩化物イオン量が確認された

図 3-9 令和 2 年度 既存建物の調査結果

### (3) 課題のあった調査箇所の補修費用

前項で課題のあった調査箇所について、健全性確保のための補修を行った場合の対応策と概算補修費についても以下の通り確認されている。

調査・試験名	調査概要	調査結果等
① 非破壊配筋調査	鉄筋探査計を用いて、ピッチやかぶり厚を確認	かぶり厚を確保できていない箇所が見受けられた
② コンクリート中性化試験	コア採取により中性化の進行度を確認	部分的に鉄筋まで中性化が進行している箇所が見受けられた
③ 塩化物イオン含有量	塩化物量を確認 (基準値2.0kg/m <sup>3</sup> )	基準値以上の塩化物イオン量が確認された 2.63kg/m <sup>3</sup>

#### 対応策

- ①非破壊配筋調査 →樹脂モルタル等で所定のかぶり厚を確保することで対策が可能
- ②コンクリート中性化試験 →表面含侵工法等による対策が可能  
・概算補修費 約1,100万円程度
- ③塩化物イオン含有量 →断面修復工法(※)による対策が考えられるが、施工が困難  
・概算補修費 約5億7,000万円以上  
(※) 対処が必要となる地下躯体のコンクリートを全撤去し、新たにコンクリートを打設し修復する工法

図 3-10 令和2年度調査により課題のあった調査箇所と対応策

#### (4) 解体・建替え工事費との比較

調査結果を踏まえ、必要な補修を実施した上で既存建物を改修して活用する場合と既存建物を解体・建替えとする場合それぞれの概算工事費を比較した結果を以下に示す。

	区 分	概算工事費 A	補修費 B	工事費計 A+B
改修	①改修（5・6階解体） + 脱塩対策（補修） 【延べ床面積約10,000㎡】	約29億 （※1）	約6億以上 （※3）	約35億以上
建替え	②解体、建替え（①と同等規模） 【延べ床面積約10,000㎡程度】	約51億 （※2）	—	約51億
	③解体、建替え（規模縮小） 【延べ床面積約8,000㎡程度】	約43億 （※2）	—	約43億
	④解体、建替え（規模縮小） 【延べ床面積約6,000㎡程度】	約35億 （※2）	—	約35億
	⑤解体、建替え（規模縮小） 【延べ床面積約4,000㎡程度】	約27億 （※2）	—	約27億

※1：概算工事費は、「改修基本計画（案）令和2年8月」より

※2：概算工事費は「床面積×400千円/㎡+11億円（設計費、本体及び駐車場解体費、駐車場新築費）11億円については②～⑤は全て同額とする

※3：補修費は、地下躯体のコンクリートを修復するための概算費用で、施工に伴う仮設費等は別途算出する必要がある



**★今後、公共機能を含む複合施設として、求める機能、適正な延べ床面積、官民が連携した事業手法、事業規模等を検討していく。**

図 3-11 解体・建替え工事費との比較

(5) 既存建物整備の方向性

前項までに整理した調査結果、概算工事費の比較等を踏まえ、既存建物の取扱いについては以下の通り「解体・建替え」の方向で検討する。

**【方向性：既存建物は解体して建替えの方向とする】**

「解体して建替え」の方向で検討する理由

- ① 築 44 年を経過した施設に対する多額の改修費に加え、さらに最低でも約 6 億円の補修費が必要になる。
- ② 補修方法は、時間を要するだけでなく、施工が非常に困難であり、さらなる補修費の増加が懸念される。
- ③ 「解体、建替え」の場合でも、延べ床面積の縮減等により事業費を抑制することが可能である。
- ④ 公共施設を含む複合施設として計画を進めていくうえでは、「解体、建替え」の方が設計・施工の自由度が高い。

## 3-2 施設機能の検討

### ① 民間事業者等の意向調査

#### (1) サウンディング型市場調査

##### 1) 実施の経緯

「旧山口井筒屋宇部店」について、令和2年度9月市議会の審議結果を踏まえ、にぎわい創出の拠点として、ゼロベースで再検討を進めるため、民間事業者からの自由な事業提案や意見等を把握する「対話」によるサウンディング型市場調査を実施した。

##### 2) 調査概要

「旧山口井筒屋宇部店を中心市街地の活性化・にぎわい創出の拠点として利活用する自由な事業提案」を求める事業提案とし、事業のコンセプト、既存建物（本体建物及び立体駐車場）の取扱い、事業方式等について「対話」を通して提案いただいた。

##### 3) 実施スケジュール

令和3年1月27日	実施要領の公表
令和3年2月8日～令和3年3月26日	事前説明会・現地見学会の開催
令和3年4月14日～令和3年4月23日	対話の実施
令和3年5月25日	サウンディング結果概要の公表

##### 4) 参加者

- ・事前説明会・現地見学会の参加者：13事業者
- ・対話の参加者：9事業者（10提案）

##### 5) 調査結果

次頁にサウンディング型市場調査の結果を整理する。

- 公共機能と民間機能の複合施設の提案が多く提案された（10提案のうちの8提案）。
- 導入機能について、公共機能は、まちなか図書館、ギャラリー、子育て支援施設、教育施設等の提案があった。民間機能は、飲食・物販施設、書店、ドラッグストア等の提案があった。
- 既存建物の取扱いについては、解体して建替えが望ましいといった提案が多く提案された（10提案のうち6提案）。
- 事業手法について、指定管理者制度や事業用定期借地権方式等の PPP 手法が多く提案された。

表 3-2 サウンディング型市場調査結果概要

対象項目	提案概要	
事業の コンセプト	文化・交流 機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全世代が交流できるにぎわい空間を整備する。</li> <li>・本、イベント等でつながる地域交流拠点を整備する。</li> </ul>
	教育機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学びをテーマとした次世代の人材育成の場を整備する。</li> </ul>
	業務機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・起業、創業につながる機能を整備する。</li> </ul>
	居住機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多世代が住まう居住施設を整備する。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・単なる拠点(点)のプロジェクトではなく、エリア(面)の視点に立った連鎖的プロジェクトとして整備する。</li> <li>・観光情報等の発信地点の役割を果たす施設(例：道の駅・空の駅)を整備する。</li> </ul>
施設の 主な機能	文化・交流 機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなか図書館</li> <li>・ギャラリー</li> <li>・情報発信施設</li> <li>・イベントスペース、屋上広場</li> </ul>
	教育機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て支援施設</li> <li>・教育施設、学習スペース</li> </ul>
	業務機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コワーキングスペース</li> <li>・金融機関</li> </ul>
	居住機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション</li> </ul>
	商業機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・飲食、物販施設</li> <li>・書店、ブックアンドカフェ</li> <li>・ドラッグストア</li> <li>・フィットネス</li> </ul>
既存建物の 取扱い	本体建物 及び 駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体して、新たな建物及び駐車場を整備する。</li> <li>・減築して、建物を改修する。</li> <li>・費用対効果を考慮した上で、解体して新たな建物を整備するか、既存建物を改修するかを決定する。</li> </ul>
事業方式	指定管理者 制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理者制度による管理運営とする。</li> <li>・指定管理者が施設の設計段階から運営まで一貫して関与できる仕組みとする。</li> </ul>
	事業用定期 借地権	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が既存建物を解体し、民間事業者が市から一定期間借地し、新たに複合施設を整備する。</li> </ul>
	市街地再開 発事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間主体の再開発組合が、既存建物の解体を含む市街地再開発事業を行う。</li> </ul>
	リース事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が施設整備を行い、民間事業者所有の施設の一部を市が賃借する、または、一部の買取りを行う。</li> </ul>
その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間活力を最大限に活かすため、民間事業者等の公募については、自由な提案が可能な方法とする。</li> <li>・地元企業の参画等、地元の雇用や地域経済を優先する。</li> </ul>

## 6) 事業実現化に向けた課題

サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、事業実現化に向けた課題を以下に示す。

### **【課題：公共施設の導入】**

サウンディング型市場調査の結果によると、10 提案のうちの 8 提案が官民連携による公共施設を含めた官民複合施設としての提案がなされた。

また、事業者の意見として、民間事業者単独では、市場性や採算性等を考慮すると事業化が困難という意見もあった。

事業の実現化にあたっては、民間事業者の参画が必須となる。

したがって、本事業は公共施設の導入を前提とし、官民複合施設としての検討を行うことが必要である。

## (2) ステークホルダー分析

### 1) 調査目的

事業対象地に係る利害関係者を網羅的に調査・整理するため、「まちづくり関係者」及び「近隣商店街」に対してヒアリング調査を行い、事業対象地における土地・建物の利活用についての課題や導入機能、本事業への参画立場等を把握した。また、地元諸団体のサウンディング型市場調査の結果に対する意見についても合わせてヒアリング調査を行い、導入機能や地元との連携体制について、地元の意向を整理した。

### 2) 調査対象

①まちづくり関係者3団体、②近隣商店街3団体を対象とする。

### 3) 調査方法

調査対象者に対するヒアリング調査

### 4) 調査日

令和3年7月9日、12日、13日

### 5) 設問内容

事業対象地周辺での活動見通し、サウンディング型市場調査の結果に対する意見、本事業への関わり方等全5問の設問で調査した。

表 3-3 ステークホルダー分析の設問内容

対象団体の活動状況について	
問1	令和3年度以降の事業対象地周辺における活動見通し
旧山口井筒屋宇部店利活用サウンディング型市場調査について	
問2	サウンディング型市場調査の結果についての意見
本事業への関わり方について	
問3	本事業への関わり方についての希望およびその理由、条件、宇部市や民間事業者との連携体制
問4	本事業と連携して活動する場合の課題
その他	
問5	本事業への意見や市への要望

## 6) 調査結果概要

### i. 令和3年度以降の事業対象地周辺における活動見通し

◆まちづくり関係者の3団体は中心市街地周辺での継続的な事業実績がある。近隣商店会については会議への参加、植栽の設置といった形での関与が確認されたが、一方で事業対象地周辺での活動が少ない団体もあった。

### ii. サウンディング型市場調査の結果についての意見

◆導入が望ましい機能として、子育て支援機能、商業・飲食機能、若い世代をターゲットにした機能を挙げる意見が多くあった。一方で、図書機能については、市立図書館は現在の施設が良いものであると考えており、事業対象地への新たな導入は不要ではないかといった意見もあった。

◆導入機能の検討における考え方として、事業対象地だけでなく中心市街地全体での面的な活性化を期待する意見が挙げられた。

◆居住機能（マンション）については、肯定的な意見もあった一方、市が土地・建物取得した経緯があるため否定的な意見が挙げられた。

### iii. 本事業への関わり方についての希望およびその理由、条件、宇部市や民間事業者との連携体制

◆各団体とも、総じて関与・連携には前向きであったものの、各団体の事情によりその熱意の度合いや希望する関わり方については異なっている。

### iv. 本事業と連携して活動する場合の課題

◆本事業との関わり方について具体的な意見が挙げられた対象者から、それぞれ課題についても意見が挙げられている。

7) ステークホルダー分析のまとめ

**【まとめ：若い世代をターゲットとした機能導入】**

子育て支援機能、商業・飲食機能など、若い世代をターゲットにした機能を導入した方が良いという意見が多くあった。

**【まとめ：中心市街地全体での面的な活性化を期待】**

事業対象地が中心市街地に位置していることを踏まえ、面的な視点での活性化を望む意見が多くあった。

まちづくり関係者や近隣商店街が中心市街地で活動していることを踏まえると、イベント等で連携を図ることで、中心市街地一体でにぎわい・交流の創出が期待できる。

### (3) サウンディング型市場調査等を踏まえたケーススタディ

#### 1) ケーススタディ

サウンディング型市場調査の結果及びステークホルダー分析を踏まえ、想定される事業パターンを3パターン分類し、ケーススタディを行う。

さらに各事業パターンについて、ステークホルダー分析を踏まえた評価を整理する。

サウンディング型市場調査における10提案			
コンセプト	①文化交流機能	②教育、業務機能	③居住機能
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>本でつながる地域交流拠点</li> <li>情報の発信地点</li> <li>多世代に向けた活動が展開される場の構築</li> <li>エリアの視点でにぎわい創出</li> <li>周辺に不足している機能を持つ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世代の利便性向上、高齢者の交流の場</li> <li>先進的な学びの機会の提供や、子育て支援を充実</li> <li>次世代の人材育成、新しいライフスタイルの構築</li> <li>プロフェッショナルによる人材育成や多目的なイベント開催</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>多世代が住まう居住機能</li> </ul>
主な機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちなか図書館</li> <li>飲食、物販施設</li> <li>商業施設 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て支援施設</li> <li>教育施設</li> <li>学習スペース</li> <li>コワーキングスペース 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住機能 等</li> </ul>
期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設を核に多世代の交流促進効果に期待できる。</li> <li>複合施設の一部を飲食・物販などの機能を整備することで、交流人口の増加を図れる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て世代の利便性向上が期待できる。</li> <li>ICT・IoTなどの新たなビジネスを創出が期待できる。</li> <li>大学等と連携した研究やイベントの開催が期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>良好な住居環境の形成が期待できる。</li> <li>居住機能は、居住人口の拡大を支援する機能として期待できる。</li> </ul>
ステークホルダーによる評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>○図書館や学習施設、休憩できる場所等、若い世代を誘引できる機能が必要。</li> <li>○スーパーをはじめ、地域住民が日常利用できる商業施設は必要。</li> <li>○地元住民の利便性という観点からも、商業施設は必要と考える。</li> <li>△市立図書館は現在の施設が良いものであると考えており、事業対象地への新たな導入は不要ではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○若い世代（学生～子育て世代）が求める機能を充実させるべき。</li> <li>○地域のサークル活動や宇部興産関連で宇部市を訪れるビジネスマン、勉強する高校生等のためのコワーキングスペースは需要があるのではないか。</li> <li>○Wi-Fiや5G環境を整え若者支援など老若男女が集まりやすい場にして欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○商業機能と合わせ、にぎわいの源になるほか、地域コミュニティの事業における収入源となる可能性が考えられる。</li> <li>△旧山口井筒屋宇部店の土地・建物の取得にあたり、寄付をした経緯があることから、土地を売却して居住機能を導入することは望まない。</li> <li>△居住機能については、本事業の対象地周辺の別の敷地に整備するのが望ましいのではないか。</li> </ul>
今後の検討方針	<p>図書館の導入については、既存図書館があるが、リニューアル基本構想も策定されているため、図書館も含めた文化交流について、本事業で検討を進める。</p>	<p>子育てや教育・業務機能については、周辺の山口大学との連携も望め、①文化交流とも親和性が高いため、本事業で検討を進める。</p>	<p>寄付により対象施設を取得した経緯も踏まえ、居住促進は、本事業とは別に中心市街地エリアの面的な視点で検討を図る。</p>

## 2) 居住機能について

サウンディング型市場調査で提案があり、ステークホルダー分析においても一定の評価を得ている居住機能（分譲マンション等）について、導入する場合のメリット・デメリットを以下に整理した。

表 3-4 居住機能導入のメリット・デメリット

	メリット	デメリット
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住人口の増加が期待できる</li> <li>・固定資産税等の税収効果がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場の確保が課題となる</li> <li>・取得の際に寄付を受けた経緯があることから、土地を売却して居住機能を導入するには留意</li> </ul>
合築の場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共部分とマンション部分を区分所有とすることで、市はマンション部分の土地の売却収入を得る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有建物（所有権マンションを基本）となるため、市主導での建替えは困難</li> <li>・公共施設の長期修繕計画に対する権利者の同意が必要となり、公共施設の保全行為が煩雑となる</li> </ul>
分棟の場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション棟部分の土地を民間に売却することで、市は土地の売却収入を得る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設とマンションそれぞれで土地が狭くなるため、公共施設の施設計画の自由度が限定的</li> </ul>



### 【居住機能の導入について】

居住機能の導入については、公共施設の施設計画の自由度が限定的となることや、十分な数の駐車場の確保が課題となる、等のデメリットがあり、事業対象地への居住機能の導入は他の機能と比べて課題が多いものと考えられる。

上記の整理に加え、民間事業者の意向も確認し、居住機能（分譲マンション等）の可能性について確認していく。

#### (4) 市場調査（第1回民間事業者ヒアリング調査）

##### 1) 調査目的

本調査は、本事業の実現にあたり、想定している事業手法や導入を希望する民間機能の内容・規模を確認し、民間事業者の検討内容が市の要求と合致しているか、双方の誤解や見落としがないか等をよりの確に把握するために行うものである。

##### 2) 調査対象

令和3年1月～5月のサウンディング型市場調査に参加している事業者を本年度の意向調査の対象とした。

また、上記の事業者に加え「PPP/PFI 事業経験事業者」、「直近5年間の主な山口県内 PPP 事業における代表企業を中心に本事業への参画が想定される事業者」についても調査対象とした。

##### 3) 実施状況

対象事業者20社中16社に対してヒアリングを実施した。（サウンディング型市場調査の参加者8社、PPP/PFI 事業経験事業者7社、山口県内 PPP 事業経験事業者1社）

##### 4) 設問内容

サウンディング参加企業については、既に提案いただいている内容も含まれていることから、サウンディング参加企業とそれ以外の企業で2パターンの設問とした。

表 3-5 民間事業者ヒアリングの設問

対象	サウンディング参加事業者	サウンディング参加事業者以外
問1	事業対象地のポテンシャルについて	事業対象地のポテンシャルについて
問2	本施設の集客数について	本施設の集客数について
問3-1	サウンディング提案時の事業スキームと、現時点で想定される事業スキームに関する意見について	望ましいと考える事業スキーム及び導入可能な民間施設の機能・規模について
問3-2	公共機能を踏まえた、サウンディング提案時の民間施設の導入可能性について	
問4	居住機能の導入を想定した場合の課題	居住機能の導入を想定した場合の課題
問5	必要な駐車台数について	必要な駐車台数について
問6	望ましいと考える土地利用計画について	望ましいと考える土地利用計画について
問7	事業対象地周辺との連携方策について	事業対象地周辺との連携方策について
問8	実施可能な業務及び目安となる費用について	実施可能な業務及び目安となる費用について
問9	本事業への参画意向について	本事業への参画意向について
問10	その他、自由意見	その他、自由意見

## 5) 調査結果

### ①事業対象地のポテンシャルについて（問1）

- ◆ 複数の事業者から市役所等の公共施設に近接する立地のメリットが挙げられた。

### ②本施設の集客数について（問2）

- ◆ 現時点では想定できない、とする回答が多くあった。

### ③事業スキームについて（問3、問3-1）

- ◆ 望ましいと考える事業手法は、「パターン①（PFI方式＋定期借地権方式（分棟）」、「パターン②（PFI方式＋定期借地権方式（合築）」、「パターン③（DBO方式＋定期借地権方式（分棟）」という回答が同数で、最も多かった。
- ◆ 事業期間は、設計・建設期間については2～4年、維持管理・運営期間については15～30年という範囲の回答があった。

※パターン①：PFI方式＋定期借地権方式（分棟）、パターン②PFI方式＋定期借地権方式（合築）、パターン③：DBO方式＋定期借地権方式（分棟）、パターン④：DBO方式＋定期借地権方式（合築）、パターン⑤：定期借地権方式（分棟）、パターン⑥：定期借地権方式（合築）

### ④導入可能な民間施設について（問3、問3-2）

- ◆ 導入することが望ましい民間施設は、「飲食施設」と「日用品販売施設」という回答が多かった。

### ⑤居住機能の導入を想定した場合の課題について（問4）

- ◆ 事業対象地の需要・価格帯から事業性がないとする回答が多かった。特に、定期借地権付きマンションは、困難とする回答が見られた。

### ⑥必要な駐車台数について（問5）

- ◆ 公共機能に必要な駐車台数は75台～150台、民間機能に必要な駐車台数は40～100台という範囲の回答であった。

### ⑦望ましいと考える土地利用計画について（問6）

- ◆ 「不整形な敷地形状」を課題として指摘する回答が多かった。

### ⑧事業対象地周辺との連携方策について（問7）

- ◆ 常盤通り、琴芝街区公園と連携した一体的なにぎわい創出が想起されるという回答が挙げられた。

⑨実施可能な業務及び目安となる費用について（問 8）

- ◆ 実施可能な業務は、既存建物の解体工事 5 社、建設工事 5 社、外構工事 3 社、駐車場工事 4 社子育て支援拠点機能の運営 3 社、施設全体マネジメント 2 社であった。また、建設工事単価は 400～500 千円/m<sup>2</sup>、という範囲の回答があった。

⑩本事業への参画意向について（問 9）

- ◆ 16 社中 12 社が参画したい又は条件次第では参画したいと回答した。

(5) 市場調査（第2回民間事業者ヒアリング調査）

1) 調査目的

第1回市場調査結果を踏まえ、本事業を進めるにあたり、民間機能の導入可能性や事業スキームについての意見を聴取することを目的として行うものである。

2) 調査対象

第2回市場調査は、第1回市場調査にてヒアリングを行った事業者のほか、第1回市場調査完了後に本事業についての問合せがあった事業者を対象とする。

3) 実施状況

対象事業者18社中13社に対してヒアリングを実施した。

4) 設問内容

各事業者に対し、以下の項目について調査を行った。

表 3-6 民間事業者ヒアリングの設問

	設問内容
問1	事業スキーム、施設の建築形態および事業期間について
問2	駐車場について
問3	民間施設の導入可能性について
問4	本事業への参画意向、参画する場合の立場について
問5	本事業へ参画する場合の担当業務について
問6	コンソーシアムの組成状況について
問7	その他、自由意見

## 5) 調査結果

### ①事業スキーム、施設の建築形態および事業期間について（問1）

- ◆ 実現性が高いと考える事業手法（順位3位以上）は、「パターン①（BTO方式＋定期借地権方式（分棟）」、「パターン③（DBO方式＋定期借地権方式（分棟）」という回答が最も多かった。
- ◆ 民間事業者が参画可能と回答した事業手法は、パターン③（DBO方式＋定期借地権方式（分棟）」が最も多く、次いで、パターン①（BTO方式＋定期借地権方式（分棟）」が多かった。
- ◆ 設計・建設期間については3年という回答が多かった。維持管理・運営期間については15～20年という回答が多く、最長で30年という回答であった。

※パターン①：PFI方式＋定期借地権方式（分棟）、パターン②PFI方式＋定期借地権方式（合築）、  
パターン③：DBO方式＋定期借地権方式（分棟）、パターン④：DBO方式＋定期借地権方式（合築）、  
パターン⑤：定期借地権方式（分棟）、パターン⑥：定期借地権方式（合築）

### ②駐車場について（問2）

- ◆ 施設計画上、想定台数（約90台）は妥当であるといった意見があったが、さらに多くの駐車台数を確保する必要があるといった意見が多く挙げられた。
- ◆ 周辺の駐車場と連携することが望ましいといった意見が多く挙げられた。

### ③民間施設の導入可能性について（問3）

- ◆ 日用品販売施設、飲食施設、健康増進施設で2,100㎡の提案があった。
- ◆ 1,000～3,000㎡の規模については、妥当であるといった回答であった。

### ④本事業への参画意向、参画する場合の立場について（問4）

- ◆ 13社中7社が「参画したい」と回答した。内訳としては、建設企業が2社、維持管理・運営企業が3社、デベロッパーが2社であった。
- ◆ どちらも言えないと回答した民間事業者は、コンソーシアム組成の想定企業との調整次第といった意見が挙げられた。
- ◆ 参画立場については、代表企業2社、構成員9社、その他4社（複数回答）であった。

### ⑤本事業へ参画する場合の担当業務について（問5）

- ◆ 担当することが想定される業務は、公共施設については設計4社、建設工事6社、維持管理業務4社、運営業務4社であった。民間施設については、設計業務1社、建設業務6社、維持管理業務1社、運営業務5社、テナントリーシング4社であった。

### ⑥コンソーシアムの組成状況について（問6）

- ◆ 現時点でコンソーシアムの組成を進めている事業者はなかった。

## ② 利活用の方向性

### (1) 前段整理のまとめ

前項までの内容を踏まえ、利活用の方向性を整理する。

#### 基本事項の整理より

##### ◆市の現状と課題

###### 【交流人口の拡大】

- ・市民の日常生活に必要な都市機能を誘導し、利便性の高い市街地の形成を図ることで、交流人口の拡大が必要である。

###### 【生活利便性の向上】

- ・中心市街地活性化に向け、魅力的な商業施設や飲食施設など商業機能の拡大が必要である。

##### ◆事業対象地周辺の現状と課題

###### 【面的な視点を持ちエリア一体でのにぎわい創出】

- ・本事業を中心市街地一体の活性化・にぎわい創出の起爆剤とするため、エリア全体を見渡した面的な視点での検討が必要である。

##### ◆既存建物の取り扱い

- ・多額の改修費に加え、さらに最低でも約6億円の補修費が必要になる。
- ・補修方法は、時間を要し、施工が非常に困難であり、さらなる補修費の増加が懸念される。
- ・「解体、建替え」の場合でも、延べ床面積の縮減等により事業費を抑制することが可能である。
- ・「解体、建替え」とした場合の方が今後の設計・施工の自由度が高くなる。

#### 民間事業者等の意向調査

##### ◆サウンディング型市場調査

###### 【公共施設の導入】

- ・事業者意見より、本事業は公共施設の導入を前提とし、官民複合施設としての検討を行うことが必要である。

##### ◆ステークホルダー分析

###### 【若い世代をターゲットとした機能導入】

- ・子育て支援機能、商業・飲食機能、若い世代をターゲットにした機能を挙げる意見が多くあった。

###### 【中心市街地全体での面的な活性化を期待】

- ・面的な視点での活性化を望む意見が多くあった。まちづくり関係者や近隣商店街とイベント等で連携を図ることで、中心市街地一体でのにぎわい・交流の創出が期待できる。

### 方向性 1

常盤通りを中心に  
面的な視点で検討  
する

### 方向性 2

公共施設を含む複  
合施設として、官  
民が連携する事業  
手法を検討する

### 方向性 3

既存建物の取扱い  
は「解体して建替  
え」の方向で検討  
する

## (2) 利活用検討の3つ方向性

利活用の方向性の内容を以下に示す。

### **1. 常盤通りを中心に面的な視点で検討する**

旧山口井筒屋宇部店は、単なるにぎわい創出の拠点施設ではなく、常盤通りを中心とした回遊性の向上を目的に、新庁舎建設や周辺整備と合わせ、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に向けて、常盤通りや真締川公園などの歩道や公園の再整備を先導的に進め、エリア全体を見渡した上で、配置すべき機能を検討する。

### **2. 公共施設を含む複合施設として、官民が連携する事業手法を検討する**

5月に公表したサウンディング型市場調査の結果によると、10提案のうちの8提案が官民連携による公共施設を含めた複合施設を提案されており、民間事業者単独では、市場性や採算性等を考慮すると事業化が困難という意見もあった。

このような観点から、旧山口井筒屋宇部店の利活用については、公共施設を含む複合施設を前提として検討するとともに、官民連携による事業手法についても併せて検討する。

### **3. 既存建物の取扱いは「解体して建替え」の方向で検討する**

旧山口井筒屋宇部店の既存建物は、築44年が経過した建物であり、平成27年度に当時の所有者である株式会社山口井筒屋が耐震診断を実施し、5・6階の一部について耐震性能が確保されていないことがわかっている。

その後、令和元年6月に本市が当該土地建物を取得し、同年11月に耐震性能のない5・6階を解体して減築し、4階以下を改修して活用する方針を発表した。これに基づき、令和2年8月には、改修の基本計画案を公表したが、市議会からは、既存建物の安全性の確認を求められていた。

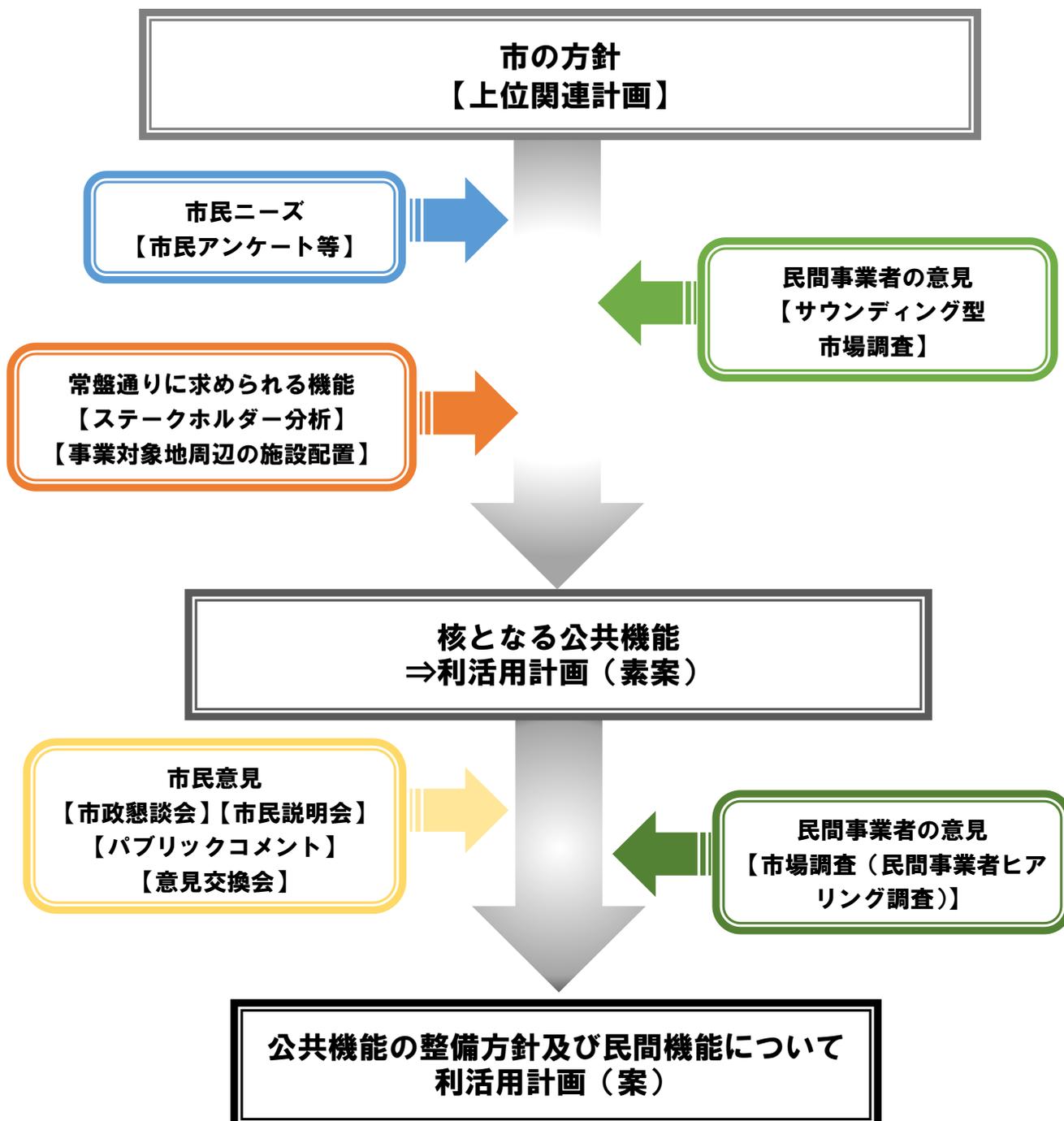
令和2年9月市議会以降、調査を実施したところ、対策が必要な事項等が判明したこと、解体して建替えた方が今後の設計・施工の自由度が確保できること、これらを総合的に判断し、今後の既存建物の取扱いについては改修ではなく、「解体して建替え」の方向で検討する。

なお、立体駐車場についても、本体建物と同様の取扱いとする。

### ③ 導入機能・規模の検討

#### (1) 導入機能の検討フロー

導入機能の検討について、以下のフローで検討を行う。



#### ④ 公共機能について

##### (1) 上位関連計画における位置付け

公共機能の検討にあたり、上位関連計画の位置づけを整理する。

表 3-7 整理した上位関連計画等

計画名	位置付け
第四次宇部市総合計画 基本構想、後期実行計画 (平成 22 年 3 月、平成 30 年 6 月)	まちづくりのテーマとして「生きる力を育み、子どもの未来が輝くまち」と示されている。
第 2 期宇部市 まち・ひと・しごと創生総合戦略 (令和 2 年 3 月)	基本目標に、「結婚・妊娠・出産・子育ての希望をかなえ、子どもの夢を育む教育を推進する」、「ひとが集う、安心して暮らすことができる魅力的な地域をつくる」等が示されている。
宇部市立地適正化計画 (平成 31 年 3 月)	中心市街地周辺においては「市の中心・顔として、勉力を高めるための機能〈商業機能、子育て支援機能、起業・創業支援機能〉を維持・誘導し、都市のにぎわいと活力の向上を図る」と示されている。
宇部市中心市街地活性化基本計画 (令和 2 年 3 月認定、11 月変更)	まちづくりの方針として、「人を呼び込む子育て支援施設などの集客施設の整備、回遊性向上と交流人口増加を目指す」と示されている。 また、旧山口井筒屋宇部店については、「子ども・若者・高齢者など多世代が交流し、にぎわい創出の拠点づくりを進めると示されている。
宇部市公共施設等総合管理計画 (平成 28 年 3 月)	公共施設のマネジメントについて、「必要なサービスを提供できる施設の量を確保した上で、総量（総延床面積）の縮減」、「市民や民間事業者との協働による効率的・効果的な管理運営」等の 4 原則が示されている。
宇部市公共施設等個別施設計画 (令和 3 年 3 月)	「その他の公共施設（旧山口井筒屋宇部店）」については、「民間事業者との連携」、「民間への売却」を検討することが示されている。
国道 190 号（常盤通り）ウォークアブル化整備計画（案） (令和 3 年 8 月)	中心市街地のにぎわい創出のため、国道 190 号（通称常盤通り）を中心に「居心地がよく歩きたくなる」まちなかの形成を目指し、市役所本庁舎建替えや旧山口井筒屋宇部店の利活用計画に合わせて、ウォークアブルなまちづくりに取り組むことが示されている。

(2) 市民ニーズの整理

1) 令和2年度第五次宇部市総合計画アンケート調査

令和2年度に実施した第五次宇部市総合計画アンケート調査では、旧山口井筒屋宇部店を、多世代のにぎわい創出の拠点として利活用するために望ましい公的な施設として、「生涯学習施設、交流施設」と回答した割合が24.3%と最も多く、次いで「子育て施設」、「まちなか図書館」、「デジタル体験・学習施設」が続いている。

年代別にみると、「生涯学習施設、交流施設」は50歳代～70歳以上のニーズが高く、「子育て施設」は20歳代～70歳以上、「まちなか図書館」は20歳代～40歳代と70歳以上、「デジタル体験・学習施設」は10歳代のニーズが高い。

<b>【ニーズの高い公共機能】</b>
●生涯学習施設、交流施設
●子育て施設
●まちなか図書館
●デジタル体験・学習施設

表 3-8 旧山口井筒屋宇部店利活用にあたり望ましい公的な施設 1

	全体 N=1,244	男性 N=535	女性 N=701
商業施設・店舗	57.3	55.0	58.9
飲食施設	41.9	46.4	38.4
カフェ空間	29.5	22.4	35.2
娯楽施設	25.2	30.3	21.0
生涯学習施設、交流施設	24.3	22.4	26.0
子育て施設(子どもプラザ)	24.0	21.7	25.7
まちなか図書館	18.6	15.0	21.3
デジタル体験・学習施設(ビジネス・教育)	13.4	13.8	13.3
高齢者施設	11.7	12.1	11.4
起業・創業支援施設	11.5	12.1	11.0
居住施設(マンション・集合住宅)	9.0	9.5	8.7
その他	8.0	9.5	7.0
無回答	2.7	3.6	2.0

	全体 N=1,244	10歳代 N=15	20歳代 N=87	30歳代 N=141	40歳代 N=201	50歳代 N=193	60歳代 N=267	70歳以上 N=331
商業施設・店舗	57.3	60.0	67.8	59.6	57.7	58.0	50.9	57.4
飲食施設	41.9	46.7	44.8	41.1	38.3	39.4	44.2	42.9
カフェ空間	29.5	6.7	48.3	38.3	38.3	28.0	27.7	19.6
娯楽施設	25.2	46.7	39.1	34.8	28.4	27.5	21.0	16.0
生涯学習施設、交流施設	24.3	6.7	11.5	16.3	20.9	23.8	32.6	28.1
子育て施設(子どもプラザ)	24.0	13.3	24.1	29.8	23.4	21.8	26.2	21.8
まちなか図書館	18.6	13.3	21.8	19.1	19.4	17.6	16.9	19.3
デジタル体験・学習施設(ビジネス・教育)	13.4	33.3	8.0	12.8	13.9	14.0	14.2	13.3
高齢者施設	11.7	13.3	5.7	7.1	7.0	14.0	12.7	16.0
起業・創業支援施設	11.5	6.7	6.9	9.2	13.4	10.4	10.1	14.5
居住施設(マンション・集合住宅)	9.0	20.0	10.3	7.1	8.5	10.4	8.6	8.8
その他	8.0	6.7	4.6	7.8	11.4	8.8	8.2	6.6
無回答	2.7	-	1.1	0.7	0.5	1.6	3.0	5.7

## 2) 令和2年度第9回宇部市インターネット市民モニターアンケート

令和2年度に実施した令和2年度第9回宇部市インターネット市民モニターアンケートでは、旧山口井筒屋宇部店を、多世代のにぎわい創出の拠点として利活用するために望ましい公的な施設として、「生涯学習施設、交流施設」と回答した割合が10.2%と最も多く、次いで「まちなか図書館」、「子育て施設」、「デジタル体験・学習施設」が続いている。

### 【ニーズの高い公共機能】

- 生涯学習施設、交流施設
- 子育て施設
- まちなか図書館
- デジタル体験・学習施設

表 3-9 旧山口井筒屋宇部店利活用にあたり望ましい公的な施設2

項目	回答者数	比率	グラフ
商業施設・店舗	105人	20.2%	
飲食施設	65人	12.5%	
カフェ空間	66人	12.7%	
まちなか図書館	49人	9.4%	
高齢者施設	12人	2.3%	
子育て施設（子どもプラザ）	45人	8.6%	
起業・創業支援施設	8人	1.5%	
生涯学習施設、交流施設	53人	10.2%	
娯楽施設	30人	5.8%	
デジタル体験・学習施設（ビジネス・教育）	36人	6.9%	
居住施設（マンション・集合住宅）	22人	4.2%	
その他（自由記入）	30人	5.8%	

3) 中高生を対象としたWEBアンケート（旧山口井筒屋宇部店の今後の利活用について）

令和2年度に若者（中高生）の意見を聞くことを目的に実施した中高生を対象としたWEBアンケートでは、旧山口井筒屋宇部店を、多世代のにぎわい創出の拠点として利活用するために望ましい公的な施設として、「まちなか図書館」と回答した割合が18.0%と最も多く、次いで、「デジタル体験・学習施設」が続いている。

**【ニーズの高い公共機能】**

- まちなか図書館
- デジタル体験・学習施設

表 3-10 旧山口井筒屋宇部店利活用にあたり望ましい公的な施設 3

サンプル数	合計 N = 410	高校生 N = 206	中学生 N = 202
商業施設・店舗	49.3%	47.1%	50.0%
飲食施設	53.7%	52.4%	54.4%
カフェ空間	60.7%	63.1%	57.3%
まちなか図書館	18.0%	16.0%	19.4%
高齢者施設	3.4%	4.9%	1.9%
子育て施設（子どもプラザ）	5.4%	6.3%	4.4%
起業・創業支援施設	1.5%	2.4%	0.5%
生涯学習施設、交流施設	4.6%	2.9%	6.3%
娯楽施設	32.4%	36.4%	28.2%
デジタル体験・学習施設（ビジネス・教育）	11.5%	9.7%	12.6%
居住施設（マンション・集合住宅）	4.9%	6.3%	3.4%
その他	2.0%	1.5%	1.5%

#### 4) 過去のアンケート等の結果

上記に①～③に整理したアンケートも含め、過去に実施した旧山口井筒屋宇部店跡地に求める公共施設のアンケート等の結果を以下に示す。

<p><b>【ニーズの高い公共機能】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 図書館</li> <li>● 子育て施設</li> <li>● デジタル体験・学習施設</li> <li>● 生涯学習施設・交流施設（直近のニーズが高い）</li> </ul>
--

表 3-11 過去の旧山口井筒屋宇部店利活用に関するアンケート結果

	アンケートの名称、実施期間	対象者	回答数	結果 (必要な公共施設)
1	中心市街地に関する市民アンケート 令和元年5月1日～5月20日、25日	15歳以上の市民	868人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 子育て支援、教育施設</li> <li>・ イベント広場</li> </ul>
2	トキスマ来場者アンケート 令和元年7月～令和3年6月29日	トキスマ来場者	998人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 図書館</li> <li>・ 子育て施設</li> <li>・ 高齢者施設</li> </ul>
3	旧山口井筒屋宇部店跡地の施設に関するアンケート 令和2年6月17日～6月19日	Webで実施	455人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ イベント、休憩スペース</li> <li>・ 図書館</li> <li>・ キッズスペース</li> </ul>
4	旧山口井筒屋宇部店跡地の施設に関するアンケート 令和2年7月10日～7月16日	中学生 高校生 大学生	87人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 学習スペース</li> <li>・ コワーキングスペース</li> <li>・ 図書館</li> </ul>
5	第五次宇部市総合計画アンケート (前述 1) で整理 令和3年1月19日～2月5日	18歳以上の市民	1,244人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生涯学習施設、交流施設</li> <li>・ 子育て施設</li> <li>・ まちなか図書館</li> <li>・ デジタル体験・学習施設</li> </ul>
6	インターネット市民モニターアンケート (前述 2) で整理 令和3年2月8日～2月21日	市民モニター	216人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生涯学習施設、交流施設</li> <li>・ 子育て施設</li> <li>・ まちなか図書館</li> <li>・ デジタル体験・学習施設</li> </ul>
7	旧山口井筒屋宇部店の今後の利活用について (前述 3) で整理 令和3年2月1日～2月24日	中学生 高校生	410人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちなか図書館</li> <li>・ デジタル体験・学習施設</li> </ul>

表 3-12 過去の旧山口井筒屋宇部店利活用に関するタウンミーティング結果

	テーマ、実施期間	参加数	結果 (必要な公共施設)
1	まちなかのにぎわい創出 令和元年5月18日	23人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 魅力ある公園</li> <li>・ 働く場の創出 (誘致)</li> <li>・ まちに行きたくなる仕掛け</li> </ul>
2	行きたくなる「まちなか商店街」 令和元年6月15日	19人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交流スペース</li> <li>・ 図書館</li> </ul>
3	住みたくなる「まちなか」 令和元年7月20日	18人	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 子育て施設</li> <li>・ 住まうための周辺機能の向上</li> </ul>

### (3) サウンディング型市場調査結果

サウンディング型市場調査においては、子育て支援拠点施設に関する提案が5提案と最も多く提案された。

<p><b>【最も多く提案された機能】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●まちなか図書館（2提案）</li> <li>●子育て支援拠点施設（5提案）</li> <li>●人材育成施設（2提案）</li> <li>●イベントスペース（4提案）</li> </ul>
--

表 3-13 サウンディング型市場調査結果の概要

主な機能	コンセプト	主な施設
文化・交流機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全世代が交流できるにぎわい空間の整備</li> <li>・本、イベント等でつながる地域交流拠点の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなか図書館</li> <li>・ギャラリー</li> <li>・情報発信施設</li> <li>・イベントスペース、屋上広場</li> </ul>
教育機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学びをテーマとした次世代の人材育成の場の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て支援拠点施設</li> <li>・教育施設、学習スペース</li> </ul>
業務機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・起業、創業につながる機能の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コワーキングスペース</li> <li>・金融機関</li> </ul>
居住機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多世代が住まう居住施設の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション</li> </ul>
商業機能		<ul style="list-style-type: none"> <li>・飲食、物販施設</li> <li>・書店、ブック&amp;カフェ</li> <li>・ドラッグストア</li> <li>・フィットネス</li> </ul>

### (4) ステークホルダー意見

ステークホルダーからは、若い世代をターゲットにした図書館や子育てといった機能が望ましいと意見が出されている。

<p><b>公的に機能に関する主な意見</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 若い世代（学生～子育て世代）が求める機能を充実させるべき</li> <li>● 「図書館や学習施設、休憩できる場所等、若い世代を誘引できる機能が必要。」</li> <li>● 「地域のサークル活動や宇部興産関連で宇部市を訪れるビジネスマン、勉強する高校生等のためのコワーキングスペースは需要があるのではないか。」</li> <li>● 「図書機能については、市立図書館は現在の施設が良いものであると考えており、事業対象地への新たな導入は不要ではないか。」</li> </ul>
---

### (5) 事業対象地周辺の都市機能配置状況

事業対象地周辺では、「情報発信機能」、「交流機能（2施設）」、「文化機能」、「福祉機能」、「子育て支援機能」が廃止予定である。

旧山口井筒屋宇部店に配置すべき機能については、エリア全体を見渡し、不足している機能（交流機能が2施設廃止予定）や居心地が良く歩きたくなる（ウォークブル）等の視点から検討する必要がある。



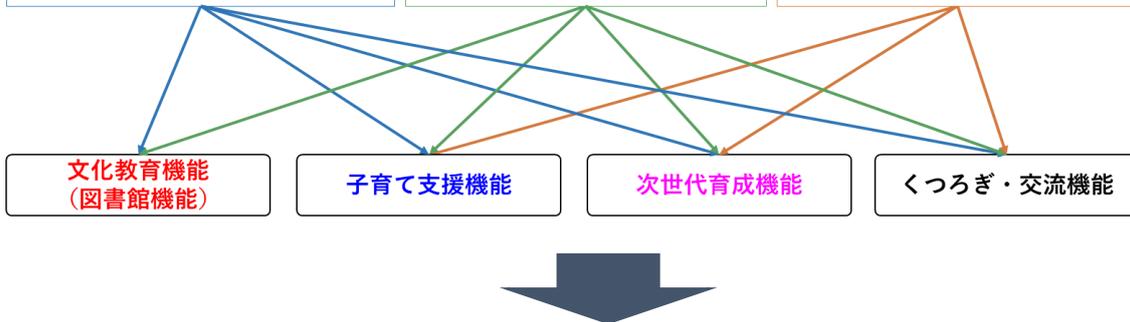
赤：公共的施設（予定含む）、黒：公共施設（廃止予定）  
 図 3-12 事業対象地周辺の都市機能配置状況

(6) 導入可能性がある核となる公共機能（案）

各種整理を踏まえ、居心地がよく歩きたくなるまちなか創出の実現に向け、回遊性や人流を生み出す公共機能やにぎわい創出の拠点としての公共機能（集客力のある機能、周辺にはない機能等）の導入が必要であると考えられる。以下に、事業対象地において導入可能性のある核となる公共機能を示す。

上位計画等	宇部市立地適正化計画	【中心市街地周辺における誘導施設】 商業機能、子育て支援機能、起業・創業支援機能を維持・誘導し、都市のにぎわいと活力の向上を図る
	中心市街地活性化基本計画	【市役所周辺地区の方針】 子ども・若者・高齢者など多世代が交流し、にぎわい創出の拠点づくりを進める
	国道190号（常盤通り）ウォークアブル化整備計画（案）	【ウォークアブルなまちづくり】 中心市街地のにぎわい創出のため、国道190号（通称常盤通り）を中心に「居心地がよく歩きたくなる」まちなかの形成を目指す

市民ニーズ	サウンディング型市場調査	常盤通りに求められる公共機能
<b>要望が高い公共施設</b> ○まちなか図書館 ○子育て支援施設 ○生涯学習、くつろぎ・交流施設 ○デジタル体験・学習施設	<b>提案のあった公共施設</b> ○まちなか図書館（2提案） ○子育て支援機能（5提案） ○人材育成機能（2提案） ○イベントスペース（4提案）	<b>ステークホルダー分析、事業対象地周辺の都市機能配置状況を踏まえ、求められる公共施設</b> ○子育て支援機能 ○くつろぎ・交流機能



各機能の、目安となる面積や関連計画等を考慮すると、導入可能性のある「核となる公共機能（案）」の組み合わせは、以下の3パターンが考えられる。

パターン①	パターン②	パターン③ (①+②)
○文化教育機能（図書館機能） ○くつろぎ・交流機能	○子育て支援機能 ○次世代育成機能 ○くつろぎ・交流機能	○文化教育機能（図書館機能） ○子育て支援機能 ○次世代育成機能 ○くつろぎ・交流機能

(7) 導入可能性がある核となる公共機能（案）の比較検討

前述で検討した導入可能性のある核となる公共機能（案）について、比較検討を行い、最適な導入機能を検討する。

表 3-14 導入可能性のある核となる公共機能（案）の比較検討

パターン案	パターン①	パターン②	パターン③（①+②）	
導入機能	文化教育機能（図書館機能） くつろぎ・交流機能	子育て支援拠点機能 次世代育成機能 くつろぎ・交流機能	文化教育機能（図書館） 子育て支援機能 次世代育成機能 くつろぎ・交流機能	
コンセプト	知識や情報が循環する新しい読書環境の創造、ひととまちがつながり自己成長・表現できる、まちなかの居場所(図書館リニューアル構想(令和3年3月))	宇部市の子育ての拠点であるとともに、安心・安全な子供の居場所 (子育て支援施設基本構想(平成28年1月))	① + ②	
目安となる公共機能面積	図書館現状 約 4,000 m <sup>2</sup>	子育て支援施設基本構想を参考 約 3,000 m <sup>2</sup> (次世代育成機能含む)	4,000 m <sup>2</sup> + 3,000 m <sup>2</sup> = 7,000 m <sup>2</sup> 以上	
上位計画	立地適正化計画	中心市街地の都市拠点として、都市機能を誘導するための位置付けはなし ※図書館は現状、中心市街地内に立地する	中心市街地の都市拠点として都市機能を誘導するための誘導施設に「子育て支援機能」、「起業・創業支援機能」が位置付けられている	① + ②
	中心市街地活性化基本計画	方針 新たな魅力を創出し、人々が交流するまち 課題 →多世代が交流できる場の整備が必要である。 →市立図書館には、読書のまちづくり拠点事業の拠点施設としての機能強化、にぎわい創出につながる施設整備が求められている。	方針 新たな魅力を創出し、人々が交流するまち 課題 →子育て支援施設や教育施設の充実、イベント開催などのニーズが高く、さらなる充実が必要である。	① + ②
	関連計画	UBE 読書のまちづくりビジョン (令和2年3月) 図書館リニューアル構想 (令和3年3月)	子育て支援施設基本構想 (平成28年1月)	① + ②
評価項目	市民ニーズ	・図書館は、20代～40代、70歳以上でニーズが高い	・子育て支援拠点施設は、20歳代～70歳以上までの多世代でニーズが高い。 ・10代は、「学習施設」のニーズが高い。	① + ②
	利用対象者	未就学児～小学生、中高生、大学生、保護者、高齢者		
	にぎわいへの寄与	各市に図書館はあるため、利用者が市民中心となる。	近郊に類似施設がないため、周辺地区（市外）からの利用客が望める。	① + ②
	波及効果	・市役所周辺地区を含め、多世代が豊かな時間を過ごせる場所を提供でき、交流人口の増加による、にぎわい創出が期待できる。 ・一定の集客が担保される (現図書館の利用者数：約34万人(令和元年度))	・先進的な学びの提供や子育て支援の充実により、未来を担う子供を中心とした、活気あるまちづくりが期待できる。 ・市外を含む集客施設として、周辺エリアへの回遊性向上が期待できる。	① + ②
	周辺施設の立地状況	・中心市街地内に宇部市立図書館が立地しており、リニューアル構想がある。	・子育て支援機能は、ボスティビルド3Fに子育てサークル、若者支援施設が移転予定。また、新天町名店街にも民間子育て支援施設が3か所立地し、連携が期待できる。	① + ②
想定される付随機能（公共）	会議室、交流広場 等	会議室、コワーキングスペース、サテライトキャンパス、交流広場 等	① + ②	
市としての考え方	<p>・パターン①・・・パターン②と優劣つけがたいが、現在求められている機能（将来のデジタル化に向けた蔵書の見直しや学習スペースのあり方等）を見直すことによって、既存の施設でリニューアルが計画できる。また、現在の施設の周辺環境が緑豊かで読書に相応しく、市民からの愛着もある。</p> <p>・パターン②・・・子育て支援機能と次世代育成機能を兼ね備えた施設は、本市にも周辺都市にも類似施設がないため、周辺地区（市外）からの利用客が望めるとともに、未来社会を担う子どもたちの健やかな成長が期待できる施設としても意義が大きい。</p> <p>・パターン③・・・目安となる公共機能面積が大きいことや駐車場の必要台数が多くなること、事業対象地の不整形な形状や面積等も考慮すると、適切な施設配置が困難であると考えられる。また、他パターンより規模が大きくなることから、建設コストや維持管理費等による財政負担の増大も懸念される。</p> <p><b>※以上のことから、核となる公共機能は、パターン②の、「子育て支援機能+次世代育成機能」+「くつろぎ・交流機能」が望ましいと考える。</b></p>			

### ③ 公共機能の整備方針

#### (1) 素案公表後の市民意見

令和3年9月に公表した「旧山口井筒屋宇部店利活用計画（素案）」に対して、同年10月から11月にかけて「パブリックコメント」、「市政懇談会」、「市民説明会」、「意見交換会」と市民の皆様から意見を求めた。以下に結果概要を示す。

本計画は、市民の皆様からの意見を踏まえ作成したものであり、市民参加によるまちづくりを目指すものとする。

#### ■パブリックコメント

令和3年10月1日（金）～29日（金）

意見：69人／96件

公共機能に対する意見 (38件)	<ul style="list-style-type: none"><li>・親子で遊べる場について</li><li>・一時預かり機能について</li><li>・高齢者がアクティブに活動できる場について</li><li>・コロナ禍での運営方法について</li><li>・琴芝街区公園との一体的な活用方法について</li><li>・計画内容に賛成</li><li>・未就学児の頃から、様々な体験を通じて学べる機能について 等</li></ul>
民間機能に対する意見 (8件)	<ul style="list-style-type: none"><li>・集客力、収益のある民間機能の導入について</li><li>・周辺エリアと連携した回遊性向上について 等</li></ul>
駐車場に対する意見 (5件)	<ul style="list-style-type: none"><li>・安全で利用しやすい駐車場の整備について</li><li>・必要な駐車台数の確保について 等</li></ul>
その他 (45件)	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業費の算出について</li><li>・若者が集う活気ある空間創出について</li><li>・中高生の意見を反映させることについて</li><li>・多世代の利用について</li></ul>

#### ■市政懇談会

令和3年10月11日（月）

参加者：5人

主な意見	<ul style="list-style-type: none"><li>・高齢者の活動の場について</li><li>・計画内容に賛成</li><li>・学習スペースの整備について 等</li></ul>
------	---

### ■市民説明会

令和3年10月12日（火）

参加者：20人

主な意見	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 目的に合った学習スペースの整備について</li><li>・ 高齢者の活動の場について</li><li>・ 事業費の算出について</li><li>・ 計画内容への公共施設マネジメントの観点反映について等</li></ul>
------	--

### ■意見交換会

- ・ 慶進高校

令和3年11月8日（月）

参加者：35人

- ・ 宇部鴻城高校

令和3年11月10日（水）

参加者：8人

主な意見	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 目的に合った学習スペースの整備について</li><li>・ 高齢者の活動の場について</li><li>・ 琴芝街区公園との一体的な活用方法について</li><li>・ Wi-Fi の整備について</li><li>・ 多世代の交流について 等</li></ul>
------	--

## (2) 公共機能全体の施設イメージ

多くの人が集い・くつろぐことができ、気軽にコミュニケーションを図ることができる場所であり、多世代の人々が交流することで、共に新たな価値を創造することができる施設とする。

また、ウォーカブルなまちなみと相乗効果を図ることで、まち全体でにぎわいを創出する。



### ★ウォーカブルなまちなみとの相乗効果

本市では、事業対象地の前面道路にあたる、国道190号（通称常盤通り）を中心に、植樹帯をケヤキ並木としての再整備や花壇の設置、歩道照明の更新、副道の一部を歩道と一体的に整備することで、テーブルやベンチ、キッチンカーの配置等、可変的に活用できる滞在空間を創出する計画としている。

市新庁舎建替えや真締川公園の一部を含む周辺整備に合わせ、面的な整備を行うことで、魅力的で回遊性のある街並みを形成し、にぎわい創出を図る。

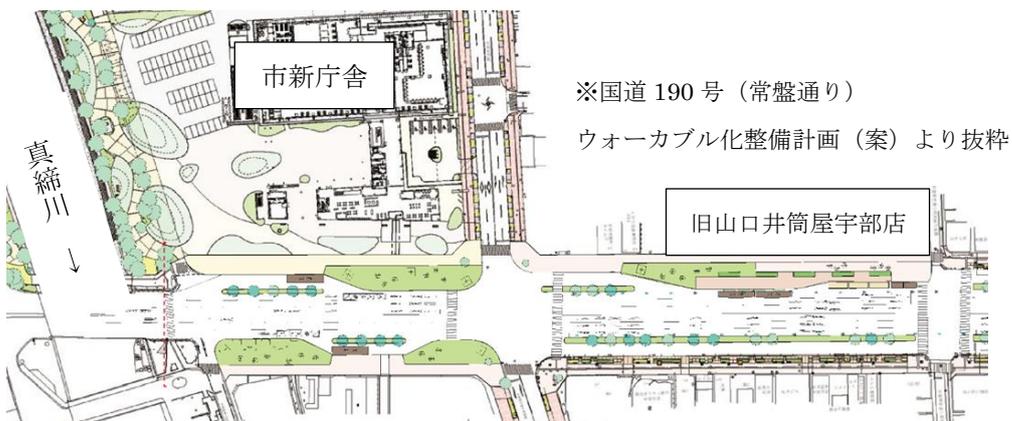


図 3-13 公共機能全体の施設イメージ

(3) 子育て支援拠点

1) 基本的な考え方

「子育て支援機能」及び「次世代育成機能」の整備にあたり、基本的な考え方を以下に示す。

**【コンセプト】**

宇部市の子育て支援の拠点であるとともに、安心・安全な子どもの居場所

**① 子育て支援機能**

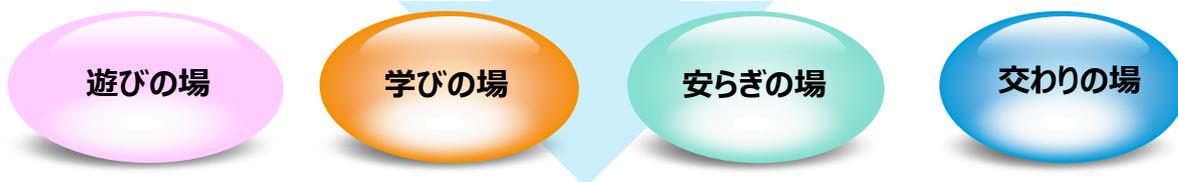
本市の子育て支援の中核施設として、機能や情報を集約し、市全体に発信していく。0歳～18歳までの児童が様々な体験や活動に参加することで、健やかに育つことのできる安心・安全な居場所であること。



子育て支援拠点のイメージ

**② 次世代育成機能**

先端技術の活用、アート、ものづくり、スポーツ、体験



**【目指す効果】**

未来の宇部市を担う  
子どもたちの  
健やかな成長

子どもを中心とした  
活気のあるまちづくり

先端技術に触れる  
ことで子どもたちの  
可能性の広がり

宇部市全体の  
子育て力の向上

図 3-14 子育て支援拠点の整備イメージ

## 2) 整備方針

### i. 誰もが安心・安全に過ごせる「遊びの場」

0歳から18歳、保護者などの幅広い年齢の人々の利用を想定し、誰にとっても居心地がよく、安心・安全に遊べる場を提供する。

年齢や発達段階に応じてエリアを分け、誰もが興味を持って、感性や創造力、表現力、好奇心等を育むことができる空間を目指す。

また、ゆったりとくつろぎながら休憩や食事ができる場を設け、長時間の滞在を可能にするとともに、利用者同士の交流も促進する。

### ii. 目的に応じた快適な「学びの場」

子どもたちが、児童図書や絵本をゆっくり読んだり、アートやものづくり体験、先端技術の習得など、楽しみながら学べる場や中高生が自主的に学習する場を提供する。

講座や体験については、大学や企業等の専門人材を活用するなど利用用途に応じて実施する。

### iii. ストレスを軽減できる「安らぎの場」

子どもや保護者、妊産婦が抱える悩みやストレスを相談し、解消できる場を提供する。

また、保育士等の専門スタッフを配置し、相談窓口や一定時間子どもを預けることができる一時保育サービスを提供する。

### iv. 多くの利用者から親しまれる「交わりの場」

子どもから大人まで、子育て世代が日常的に訪れて自主的に活動をしたり、講座やイベント等に参加して幅広い交流ができる場を提供する。

空間づくりにあたっては、居心地がよく、何度でも訪れたくなる温かみのある空間づくりをめざすとともに、宇部らしさや愛着・親しみを感じられる空間を目指す。

また、真締川公園や常盤通りのウォークアブルなどと一体的に、くつろぎことができるように連携を図っていく。

### v. 次世代育成を重視した施設

AI や IOT 等のデジタル技術を活用したこれまでにない体験や学びを通じて、急速に変化する社会の中で、自ら見て、考えて、試す力を身につける次世代育成を重視した施設とする。

また、大学や企業等と連携し、他にはない高付加価値化を目指す施設とする。

	遊びの場	学びの場	安らぎの場	交わりの場
未就学児	おもちゃや遊具で遊ぶ	先端技術に触れて、様々なことを学ぶ	専門スタッフへの相談 アドバイス サポート	イベント等に 参加して交流
小学生		自主学習などで 利用		
中学生	屋内運動場などで スポーツを楽しむ	育児等についての 学び		親同士の 交流、情報交換
妊産婦 保護者	子どもと一緒に 遊ぶ			

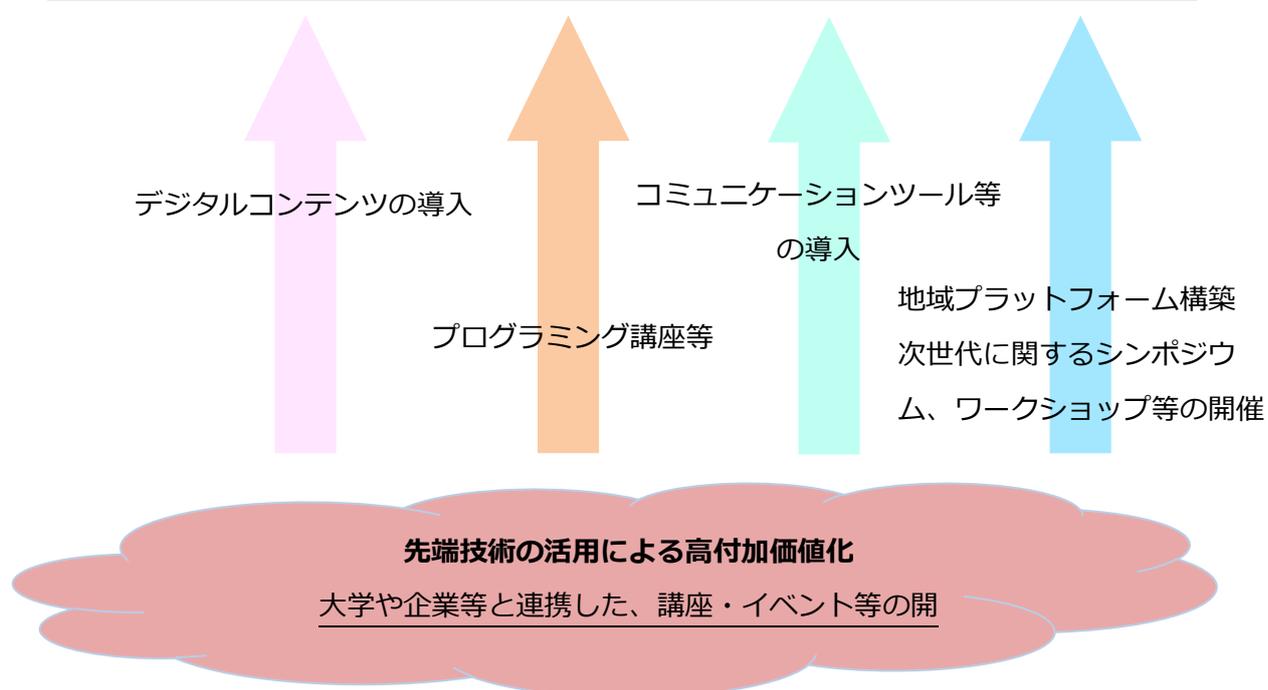


図 3-15 子育て支援拠点の利用イメージ

### 3) 主な諸室・規模

本機能は、下表の「遊びの場」、「学びの場」、「安らぎの場」、「交わりの場」の4つのゾーンで構成する。

なお、各諸室においてICT環境をフルに活用することで、その効果を最大限に発揮できる施設とすると共に、施設内の混雑度の可視化やタッチレスなど、with コロナとしての新たな施設づくりを目指す。

表 3-15 子育て支援拠点の内容（案）

区分	諸室	内容	主な対象※				
			未	小	中	高	保
遊びの場	プレイゾーン	年齢や発達段階に応じてエリア分けした遊び場や飲食可能な休憩スペース(キッチン付き)、デジタルコンテンツを導入したプレイエリア	●	●			●
	フリースペース	小中高生を対象としたフリースペース(ダンスや音楽など)		●	●	●	
	屋内運動スペース	屋内スポーツを楽しめる場		●	●	●	
学びの場	科学講座室	アートやものづくりが習得できる場、デジタルスキルなどの先端技術が習得できる場、講座が無い時は学習室として利用		●	●	●	
	絵本・図書コーナー	児童図書や絵本等をゆっくり読める場	●	●			●
	学習室	自主学習できる場			●	●	
安らぎの場	子育て世代包括支援センター	親子健康手帳(母子手帳)交付手続きや子育て相談、家庭児童相談等を行う場	●	●	●	●	●
	一時保育ルーム	一時預かり保育を提供する場	●				●
	ファミリーサポート	ファミリーサポートセンター					●
交わりの場	多目的室	産前産後ケアサロン、子育て関連の交流の場、イベントや講座等の開催、集団検診、貸室事業	●	●	●	●	●

※未（未就学児）、小（小学生）、中（中学生）、高（高校生）、保（保護者や妊産婦）

#### ■本機能の主な諸室・規模

主な諸室（案）	導入規模
<ul style="list-style-type: none"> <li>・【遊びの場】 プレイゾーン、フリースペース※、屋内運動スペース※</li> <li>・【学びの場】 科学講座室、絵本・図書コーナー、学習室</li> <li>・【安らぎの場】 子育て世代包括支援センター、一時保育ルーム、ファミリーサポート</li> <li>・【交わりの場】 多目的室</li> <li>・供用部</li> </ul>	約 2,000 m <sup>2</sup> 程度

※くつろぎ交流機能のフリースペースと併用

#### (4) くつろぎ・交流機能

##### 1) 基本的な考え方

多くの人が集い・くつろぎ・気軽にコミュニケーションを図ることができるにぎわい交流の場所とする。エントランスをはじめとした、オープンスペース等を活用して、飲食しながら家族連れや高齢者等がくつろげる場や学生が自由に学習できる場、社会人がコワーキングできる場、さらには、展示やイベントなど多目的に利用できる場など、子どもから高齢者まで多くの人でにぎわい、活気にあふれる空間を創出する。

また、常盤通りを中心としたウォーカブルなまちなみや隣接する琴芝街区公園との連続性を持たせた機能とする。

クリエイティブスペースは、高等教育機関等と連携し、人材育成や新たな体験・価値の創造・発信につなげていく場であり、市がスペースを整備し、具体的な導入機能は民間事業者の提案を求めていくこととする。

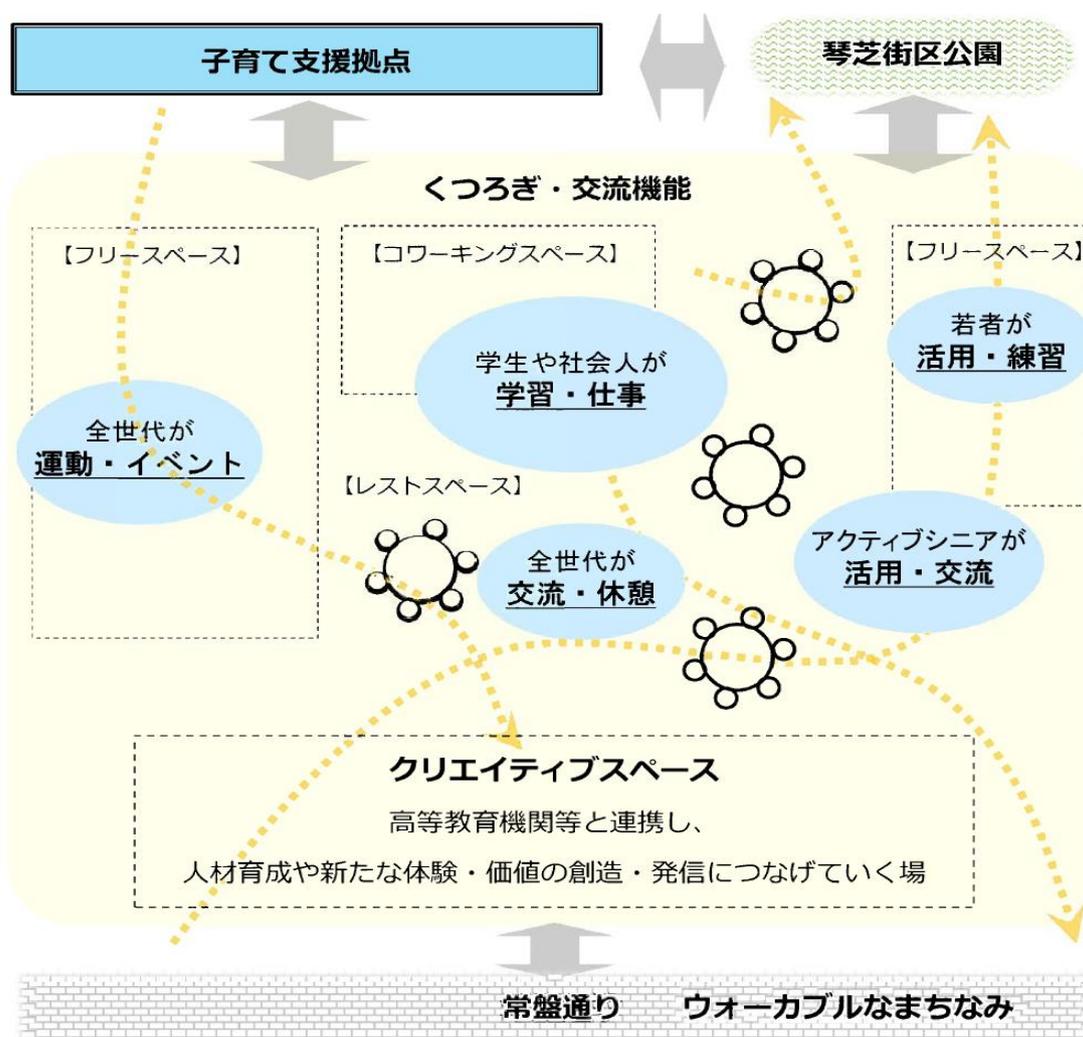


図 3-16 くつろぎ交流機能の利用イメージ

## 2) 整備方針

本機能で利用者含む多世代が集まり、休憩や談笑等の交流が図られる場所とする。

具体的には、本施設の利用者が、誰でも（施設利用者以外でも）利用できるベンチやテーブル等を設けることで、自然と交流が生まれる場所にする。

子育て支援拠点利用者の回遊を生み、活動する場を整備することにより、多世代にわたる市民の交流を創出する。



全体イメージ



レストスペース



コワーキングスペース



クリエイティブスペース

図 3-17 くつろぎ・交流機能の整備イメージ

### 3) 主な諸室・規模

本事業において整備するくつろぎ交流機能の機能・規模は以下のとおりとする。  
 なお、施設全体で使用できるフリーWi-Fi 設備の導入も検討する。

表 3-16 くつろぎ・交流機能の内容（案）

諸室	内容	主な対象 <sup>※1</sup>					
		未	小	中	高	保	社
レストスペース	ブックコーナーを設置し、飲食可能でゆっくり交流できる場、学習スペースを設置	●	●	●	●	●	●
コワーキングスペース	個人利用、複数人による打合せや会議等も可能なスペース						●
フリースペース①	小中高生のダンスや音楽等の練習、イベント等の実施、アクティブシニアの活用(ヨガや体操など)等	●	●	●	●	●	●
フリースペース②	屋内スポーツを楽しめる場、イベントや講演会等の実施など多目的に利用できる場	●	●	●	●	●	●
クリエイティブスペース	高等教育機関等と連携し、人材育成や新たな体験・価値の創造・発信につなげていく場			●	●	●	●

※1：未（未就学児）、小（小学生）、中（中学生）、高（高校生）、保（保護者や妊産婦）、社（社会人、大学生）

#### ■主な諸室・規模

主な諸室（案）	導入規模
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ レストスペース</li> <li>・ コワーキングスペース</li> <li>・ フリースペース①<sup>※2</sup>、②<sup>※3</sup></li> <li>・ クリエイティブスペース</li> <li>・ 供用部</li> </ul>	約 1,500 m <sup>2</sup> 程度

※2：子育て支援拠点のフリースペースと併用

※3：子育て支援拠点の屋内運動スペースと併用

#### ④ 民間機能について

##### (1) 市民ニーズの整理

##### 1) 令和2年度第五次宇部市総合計画アンケート調査

令和2年度に実施した第五次宇部市総合計画アンケート調査では、旧山口井筒屋宇部店を、多世代のにぎわい創出の拠点として利活用するために望ましい民間施設として、「商業施設・店舗」と回答した割合が57.3%と最も多く、次いで「飲食施設」、「カフェ空間」が続いている。

<b>【ニーズの高い民間機能】</b>
●商業施設・店舗
●飲食施設
●カフェ空間

表 3-17 旧山口井筒屋宇部店利活用にあたり望ましい民間施設 1

	全体 N=1,244	男性 N=535	女性 N=701
商業施設・店舗	57.3	55.0	58.9
飲食施設	41.9	46.4	38.4
カフェ空間	29.5	22.4	35.2
娯楽施設	25.2	30.3	21.0
生涯学習施設、交流施設	24.3	22.4	26.0
子育て施設(子どもプラザ)	24.0	21.7	25.7
まちなか図書館	18.6	15.0	21.3
デジタル体験・学習施設(ビジネス・教育)	13.4	13.8	13.3
高齢者施設	11.7	12.1	11.4
起業・創業支援施設	11.5	12.1	11.0
居住施設(マンション・集合住宅)	9.0	9.5	8.7
その他	8.0	9.5	7.0
無回答	2.7	3.6	2.0

## 2) 令和2年度第9回宇部市インターネット市民モニターアンケート

令和2年度に実施した令和2年度第9回宇部市インターネット市民モニターアンケートでは、旧山口井筒屋宇部店を、多世代のにぎわい創出の拠点として利活用するために望ましい民間施設として、「商業施設・店舗」と回答した割合が20.2%と最も多く、次いで「カフェ空間」、「飲食施設」が続いている。

<p><b>【ニーズの高い民間機能】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●商業施設・店舗</li> <li>●カフェ空間</li> <li>●飲食施設</li> </ul>
--

表 3-18 旧山口井筒屋宇部店利活用にあたり望ましい民間施設 2

項目	回答者数	比率	グラフ
商業施設・店舗	105人	20.2%	
飲食施設	65人	12.5%	
カフェ空間	66人	12.7%	
まちなか図書館	49人	9.4%	
高齢者施設	12人	2.3%	
子育て施設（子どもプラザ）	45人	8.6%	
起業・創業支援施設	8人	1.5%	
生涯学習施設、交流施設	53人	10.2%	
娯楽施設	30人	5.8%	
デジタル体験・学習施設（ビジネス・教育）	36人	6.9%	
居住施設（マンション・集合住宅）	22人	4.2%	
その他（自由記入）	30人	5.8%	

### 3) 中高生を対象としたWEBアンケート

令和2年度に若者（中高生）の意見を聞くことを目的に実施した中高生を対象としたWEBアンケートでは、旧山口井筒屋宇部店を、多世代のにぎわい創出の拠点として利活用するために望ましい民間施設として、「カフェ空間」と回答した割合が60.7%と最も多く、次いで、「飲食施設」、「商業施設・店舗」が続いている。

<p><b>【ニーズの高い民間機能】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●カフェ空間</li> <li>●飲食施設</li> <li>●商業施設・店舗</li> </ul>
--

表 3-19 旧山口井筒屋宇部店利活用にあたり望ましい民間施設 3

サンプル数	合計 N = 410	高校生 N = 206	中学生 N = 202
商業施設・店舗	49.3%	47.1%	50.0%
飲食施設	53.7%	52.4%	54.4%
カフェ空間	60.7%	63.1%	57.3%
まちなか図書館	18.0%	16.0%	19.4%
高齢者施設	3.4%	4.9%	1.9%
子育て施設（子どもプラザ）	5.4%	6.3%	4.4%
起業・創業支援施設	1.5%	2.4%	0.5%
生涯学習施設、交流施設	4.6%	2.9%	6.3%
娯楽施設	32.4%	36.4%	28.2%
デジタル体験・学習施設（ビジネス・教育）	11.5%	9.7%	12.6%
居住施設（マンション・集合住宅）	4.9%	6.3%	3.4%
その他	2.0%	1.5%	1.5%

## (2) サウンディング型市場調査 (R3.1)

サウンディング型市場調査においては、「飲食施設」、「商業施設」、「居住施設」について具体的な導入の意見が出されている。

### 【事業者意見を踏まえた導入可能性の高い導入機能】

- 飲食施設（カフェ等）
- 商業施設（スーパーマーケット、ドラッグストア等）
- 居住施設（マンション等）

## (3) ステークホルダー意見

ステークホルダーからは、商業機能、飲食機能といった機能が望ましいと意見が出されている。

### 民間施設に関する主な意見

- 「スーパーをはじめ、地域住民が日常利用できる商業施設は必要。」
- 「これまで井筒屋が担っていた地域のお中元やお歳暮を買う場所がないので、催事等の期間限定でも、井筒屋はじめ百貨店の機能が欲しい。」
- 「にぎわいの創出には常に店が開いている状態が必要であると認識している。にぎわい創出の観点からはもちろん、地元住民の利便性という観点からも、商業施設は必要と考える。」
- 「井筒屋は地域住民にとって贈答品を買う場所であった。商業機能が地域になると、今後そうした需要が下関や山口に流出してしまうのではないか。」

## (4) 市場調査結果（第1回及び第2回民間事業者ヒアリング）

市場調査では、事業対象地に導入可能な民間機能は、飲食施設や日用品販売施設（ドラッグストア等）、健康増進施設が多い。

また、民間機能の導入規模は、民間事業者の回答より 1,000 m<sup>2</sup>～3,000 m<sup>2</sup>程度が想定される。

### 【事業者意見を踏まえた導入可能性の高い導入機能】

- 飲食施設（カフェ等）
- 日用品販売施設（ドラッグストア等）
- 健康増進施設（フィットネスジム等）

### 【事業者意見を踏まえた導入可能性の高い導入規模】

- 1,000 m<sup>2</sup>～3,000 m<sup>2</sup>

## (5) 居住機能について

居住機能については、「(1) サウンディング型市場調査 (P29)」及び「(3) サウンディング型市場調査等を踏まえたケーススタディ (P35)」、「(4) 市場調査 (第1回民間事業者ヒアリング調査) (P37)」より導入にあたり課題が多いことが指摘されたため、居住機能の本事業対象地への導入は想定しないこととする。

### 居住機能に関する考察

居住機能の導入については、事業対象地を市が取得する際に原資を寄附した市民有志から否定的な意見が挙がっており、導入を検討するにあたっては留意が必要であること、さらに、地方においては、土地価格が安い場合が多く、定期借地権付きマンションのニーズは少なく、所有権マンションが基本となる(市の土地を売却)。なお、居住者にとっても、定期借地権付きマンションは、生涯住み続けることはできず、契約期間が満了時に、建物を取り壊し更地に戻して地主へ返却しなくてはならない。

また、市場調査では、事業対象地の需要・価格帯から事業性がない、特に定期借地権付きマンションは、困難とする回答が見られた。

上記より、居住機能(分譲マンション等)の導入は想定しないこととする。

## ⑥ 民間機能の整備方針

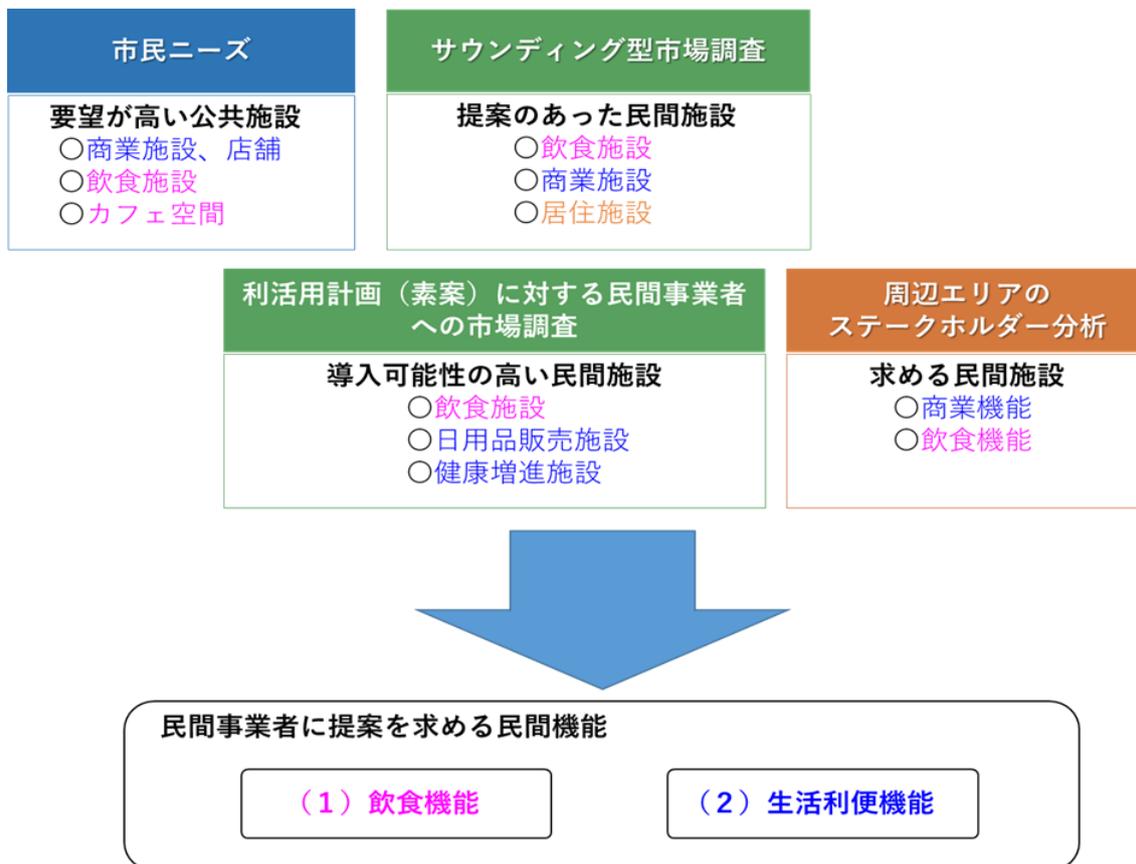
当施設に導入する民間機能については、民設民営を基本とし、多くの民間事業者の参画を図るため、民間事業者に提案を求めていくこととしている。

市民アンケート結果により、事業対象地において、「商業施設・店舗」、「カフェ空間」、「飲食施設」等のニーズが高いことがわかった。

また、事業者意見（サウンディング型市場調査、市場調査）を踏まえると飲食機能、日用品販売施設や健康増進施設などの生活利便機能の導入可能性が高いことがわかった。

本事業においては、中心市街地の活性化を図るとともに、公共機能・民間機能の相乗効果を促進するため、にぎわい及び交流の創出や利用者の利便性向上に資する民間機能について最大限の導入を目指す。

以下の民間機能について、積極的な提案を民間事業者に求めていく。



### ■ 民間機能の導入規模（案）

提案を求める民間機能	導入規模 (事業者意見を踏まえた導入可能性の高い導入規模)
飲食機能・生活利便機能	約 1,000 m <sup>2</sup> ～約 3,000 m <sup>2</sup> 程度

(1) 飲食機能

1) 基本的な考え方

施設の利用者に加え、多世代の市民が利用できるカフェやレストラン等の導入を期待する。なお、民間投資による導入のため、具体的な機能・規模は民間提案による。



図 3-18 飲食機能のイメージ

2) 期待する機能

飲食機能は、以下の内容を想定する。

■期待する機能

期待する内容	利用方法
カフェ	・ 施設利用者や市民の休憩拠点 ・ 交流が促進されるようオープンな空間
レストラン	

## (2) 生活利便機能

### 1) 基本的な考え方

飲食機能に加え、日用品販売施設や健康増進施設など、市民の利便性向上に資する民間機能についても導入を期待する。なお、民間投資による導入のため、具体的な機能、規模は民間提案による。



図 3-19 生活利便機能のイメージ

(左：日用品販売施設のイメージ、右：健康増進施設のイメージ)

### 2) 期待する機能

生活利便機能は、以下の内容を想定する。

#### ■期待する機能

期待する内容	概要
日用品販売施設	市民生活の利便性向上に資する施設
健康増進施設	

## ⑦ 導入機能・規模の一覧

本施設の導入機能・規模の一覧を以下に示す。

表 3-20 導入機能・規模の一覧

機能	主な諸室	規模（想定）
子育て支援拠点	<b>【遊びの場】</b> プレイゾーン、フリースペース※、屋内運動スペース※ <b>【学びの場】</b> 科学講座室、絵本・図書コーナー、学習室 <b>【安らぎの場】</b> 子育て世代包括支援センター、一時保育ルーム、ファミリーサポート <b>【交わりの場】</b> 多目的室	約 2,000 m <sup>2</sup> 程度
くつろぎ・交流機能	レストスペース、コワーキングスペース、フリースペース①、フリースペース②、クリエイティブスペース	約 1,500 m <sup>2</sup> 程度
公共施設面積合計	—	約 3,500 m <sup>2</sup> 程度
民間機能	民間機能の用途や面積は、民間事業者の提案による。	事業者意見を踏まえた導入可能性の高い導入規模 約 1,000～ 約 3,000 m <sup>2</sup> 程度

※くつろぎ交流機能のフリースペースと併用

■導入機能のイメージ

機能	主な諸室 (例)				規模 (想定)
<p>子育て支援拠点</p> <p>① 子育て支援機能</p> <p>② 次世代育成機能</p>	<p>(遊びの場) プレイゾーン など</p>  	<p>(学びの場) 科学講座室 など</p>  	<p>(安らぎの場) 産前産後ケア など</p>  	<p>(交わりの場) 多目的室 など</p>  	<p>約 2,000 m<sup>2</sup>程度</p>
<p>くつろぎ ・ 交流機能</p>	<p>レストスペース</p> 	<p>コワーキングスペース</p> 	<p>フリースペース</p> 	<p>クリエイティブスペース</p> 	<p>約 1,500 m<sup>2</sup>程度</p>
<p>民間機能</p>	<p>カフェ</p> 	<p>レストラン</p> 	<p>日用品販売施設</p> 	<p>健康増進施設</p> 	<p>事業者意見を踏まえた導入可能性の高い導入規模</p> <p>1,000 m<sup>2</sup> ～ 3,000 m<sup>2</sup>程度</p>

※民間機能の用途や面積は、民間事業者の提案による。



■施設全体のイメージ

核となる公共機能に利便性が高い民間機能が加わることで、相乗効果生まれ、複合施設として更なるにぎわい創出を図る。

くつろぎ・交流機能イメージ



子育て支援拠点イメージ



ウォーカブルなまちなみイメージ



共創

核となる公共機能

くつろぎ

交流機能

子育て支援拠点

①子育て支援機能

×

②次世代育成機能

飲食機能

- ・カフェ
- ・レストラン など

生活利便機能

- ・日用品販売施設
- ・健康増進施設 など

民間機能



カフェのイメージ



日用品販売施設のイメージ

ウォーカブルなまちなみ



## 4. 事業化検討

### 4-1 事業手法等の検討

#### ① 参考にした類似事例

本事業の官民複合施設（子育て支援拠点、くつろぎ交流機能、民間機能）整備における事業スキームの検討等を行うにあたり、参考となる公有地活用事例を整理する。

表 4-1 公有地活用事例一覧

事業名	概要
室蘭市生涯学習センター整備運営事業（北海道室蘭市） （平成 28 年 4 月）	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震性や老朽化などの課題がある施設を集約化し、都市規模に見合った公共施設の集約や複合化による維持管理コストの削減等を図るとともに、多様な市民意見を踏まえ、特に若者や子育て世代に配慮した図書機能や子育て機能など、施設の魅力につながる新たな機能を導入することで、世代や分野を超えた様々な人が集まり出会う多世代の交流拠点づくりを目指す事業。</li> <li>DBO 方式+余剰地活用事業により公共施設及び民間施設を整備。</li> <li>公共施設（約 4,500 m<sup>2</sup>）：子育て機能（子どもの遊び場）、貸館機能、市民活動推進機能、図書館機能、カフェ機能（カフェスペース・自販機）、民間施設（約 5,400 m<sup>2</sup>）：ホテル、駐車場</li> </ul>
桶川市坂田地区公共施設等整備事業 （埼玉県桶川市） （平成 28 年 9 月）	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業により生み出された約 17,300 m<sup>2</sup>の保留地に日常生活に必要な商業、医療・福祉、公共サービス及び公園緑地を集約し、利便性の高い場所とするため、定期借地権方式及び建物賃貸借方式により、官民複合施設を整備した。</li> <li>施設全体を民間事業者が所有し、公共施設部分を市が賃借する。</li> <li>公共施設（2,300 m<sup>2</sup>）：体育館、軽体育室、多目的室、音楽室、図書室、エントランス、民間施設（4,400 m<sup>2</sup>）：スーパーマーケット及びカフェ、クリーニング、ドラッグストア及び調剤、100 円ショップ、歯科、託児機能付きワーキングスペース、ヨガスタジオ及びカフェ、内科・小児科</li> </ul>
安城市中心市街地拠点整備事業 （平成 25 年 5 月）	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地のにぎわいの創出や活性化、市の目指す都市像「市民とともに育む環境首都・安城」を実現することを目的とした事業。</li> <li>BTO 方式+事業用定期借地権方式により公共施設及び民間施設を整備。</li> <li>公共施設（約 9,193 m<sup>2</sup>）：図書情報館、交流多目的スペース、カフェ、広場、公園、民間施設（約 3,041 m<sup>2</sup>）：スーパーマーケット、カルチャースクール、屋上庭園</li> </ul>
中央児童館建替え整備事業 （福岡県福岡市） （平成 24 年 11 月）	<ul style="list-style-type: none"> <li>福岡市立中央児童館の老朽化が著しく、耐震性に課題があることから、早期建替えが必要な状況であった。当該事業は中央児童館の建替え整備に併せ、利用者の利便性向上や費用負担の軽減、立地特性を踏まえた資産の有効活用の観点などから、民間の活力を活用した官民協働手法で整備を行った。</li> <li>施設全体を民間事業者が所有し、公共施設部分を市が賃借する。</li> <li>公共施設：中央児童館、NPO・ボランティア交流センター「あすみん」、民間施設：ソニーストア、カフェ、企業事務所（オフィス）</li> </ul>
上柴地区複合施設整備事業 （埼玉県深谷市） （平成 20 年 8 月）	<ul style="list-style-type: none"> <li>市有地にある既存公共施設を解体し、新たな公共施設と民間施設が一体となった複合施設を建設することにより、周辺住民のための福祉・文教機能の向上を図るとともに、地域商業の活力維持への貢献を目的とする事業。</li> <li>施設全体を民間事業者が所有し、公共施設部分を市が賃借する。</li> <li>公共施設（約 4,500 m<sup>2</sup>）：生涯学習センター・公民館、勤労者家庭支援施設、地域職業相談室、民間施設（約 7,500 m<sup>2</sup>）：ショッピングセンター</li> </ul>

※事業名に記載の時期は、募集要項等の公表時期を示す

事業名	室蘭市生涯学習センター整備運営事業	
事業主体	北海道室蘭市	
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震性や老朽化などの課題がある施設を集約化し、都市規模に見合った公共施設の集約や複合化による維持管理コストの削減等を図るとともに、多様な市民意見を踏まえ、特に若者や子育て世代に配慮した図書機能や子育て機能など、施設の魅力につながる新たな機能を導入することで、世代や分野を超えた様々な人が集まり出会う多世代の交流拠点づくりを目指す事業。</li> <li>DBO方式＋余剰地活用事業により公共施設及び民間施設を整備。</li> <li>公共施設（約4,500㎡）：子育て機能（子どもの遊び場）、貸館機能、市民活動推進機能、図書館機能、カフェ機能（カフェスペース・自販機）、民間施設（約5,400㎡）：ホテル</li> </ul>	
所在地	北海道室蘭市中島町2-22	
敷地面積	約14,663㎡	
事業スキーム	<p>事業手法：DBO方式＋余剰地活用事業          事業期間：公共施設 約17年間（設計、建設約2年間＋運営15年間）          民間施設：15年以上50年以下（左記期間で特定事業者の提案に基づき、市と特定事業者の協議により決定する。）</p> <p>The diagram illustrates the project's organizational structure. At the top is '室蘭市' (City of Sorachi). Below it are '施設整備契約' (Facility Improvement Contract), '指定管理者基本協定' (Designated Manager Basic Agreement), '基本契約' (Basic Contract), '(余剰地活用) 土地所有権移転のときは定期借地権設定契約' (When land ownership is transferred for surplus land use, a fixed-term leasehold contract is established), and '(駐車場事業) 駐車場貸借契約' (Parking Business Leasehold Contract). These contracts connect to three main entities: '設計企業 建設企業' (Design/Construction Company), '維持管理企業 運営企業' (Maintenance/Operation Company), and '付帯事業実施企業' (Ancillary Business Implementation Company). Below these entities, land ownership is detailed: '土地所有：市' (City-owned land) for the main center; '土地所有：付帯事業実施企業 または 底地：市 借地権：付帯事業実施企業' (Land owned by ancillary business implementation company or city-owned land with leasehold rights by ancillary business implementation company) for private facilities and parking; and '借地権：付帯事業実施企業 底地：市' (Leasehold rights by ancillary business implementation company, city-owned land) for public facilities and parking. A '借地料' (Lease fee) is indicated between the ancillary business implementation company and the city-owned land.</p>	
業務範囲	公共	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・建設業務（設計業務、工事監理業務、建設業務、開館準備業務）</li> <li>総括管理業務（供用開始準備、日常管理等）</li> <li>維持管理業務（施設管理業務、備品管理業務、修繕・更新業務）</li> <li>運営業務（施設貸出業務、市民活動推進機能運営業務、図書機能運営業務、子育て機能運営業務、事業実施業務、カフェ等運営業務）</li> </ul>
	民間	余剰地活用事業（余剰地活用業務 ※駐車場事業を含む）
施設用途	公共	子育て機能（子どもの遊び場）貸館機能（研修室、料理スタジオ、音楽スタジオ、工芸スタジオ、多目的室、多目的フリースペース、和室）、市民活動推進機能（交流サロンスペース、ミーティングルーム、印刷室）、図書館機能、カフェ機能（カフェスペース・自販機）
	民間	ホテル、駐車場
施設規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設：地上2階、延床面積約4,500㎡</li> <li>民間施設：地上14階 延床面積約5,400㎡</li> <li>平面駐車場：180台</li> </ul>	
事業費	施設整備業務費：2,034,657,000円（提案上限額） 維持管理等業務費等：1,356,908,000円（駐車場賃料含む）（提案上限額） 土地購入単価の下限額：27,300円/㎡ 地代単価の下限額：34円/㎡・月	
スケジュール	募集要項等の公表：平成28年4月12日 優先交渉権者の決定：平成28年8月5日 事業契約の締結：平成28年9月 開館：平成30年12月	

出典：室蘭市生涯学習センター整備運営事業 募集要項等

事業名	桶川市坂田地区公共施設等整備事業	
事業主体	埼玉県桶川市	
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業により生み出された約 17,300 m<sup>2</sup>の保留地に日常生活に必要な商業、医療・福祉、公共サービス及び公園緑地を集約し、利便性の高い場所とするため、定期借地権方式及び建物賃貸借方式により、官民複合施設を整備した。</li> <li>施設全体を民間事業者が所有し、公共施設部分を市が賃借する。</li> <li>公共施設 (2,300 m<sup>2</sup>)：体育館、軽体育室、多目的室、音楽室、図書室、エントランス、民間施設 (4,400 m<sup>2</sup>)：スーパーマーケット及びカフェ、クリーニング、ドラッグストア及び調剤、100円ショップ、歯科、託児機能付きワーキングスペース、ヨガスタジオ及びカフェ、内科・小児科</li> </ul>	
所在地	桶川市坂田東 2 丁目 3 番地 1.2.3 坂田西特定土地区画整理事業 仮換地 118 街区 1.2.3.4 画地	
敷地面積	17,292.69 m <sup>2</sup> (普通財産)	
事業スキーム	<p>事業手法：事業用定期借地権方式（借地借家法第 23 条） 事業期間：30 年</p>	
業務範囲	公共	什器・備品調達（公共施設分）、運營業務（公共施設）
	民間	設計業務、建設業務、維持管理業務、運營業務（民間施設）
施設用途	公共	体育館、軽体育室、多目的室、音楽室、図書室、エントランス
	民間	スーパーマーケット及びカフェ、クリーニング、ドラッグストア及び調剤、100円ショップ、歯科、託児機能付きワーキングスペース、ヨガスタジオ及びカフェ、内科・小児科
	その他	駐車場、駐輪場、外構施設
施設規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設：2,300 m<sup>2</sup>（延床面積）</li> <li>民間施設：4,400 m<sup>2</sup>（延床面積）</li> </ul>	
事業費	公共施設賃料等（上限額）：3,100,000,000円（税込） 基準地代単価：130円/m <sup>2</sup> ・月	
スケジュール	募集要項等の公表	平成 28 年 9 月 20 日
	優先交渉権者の決定	平成 29 年 2 月 9 日
	事業契約の締結	平成 30 年 3 月 31 日
	開館	平成 31 年 4 月
	事業期間の終了	平成 59 年 3 月

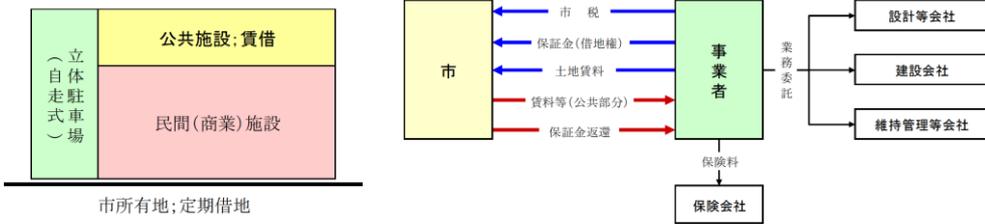
出典：桶川市坂田地区公共施設等整備事業 募集要項等

事業名	安城市中心市街地拠点整備事業	
事業主体	愛知県安城市	
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地のにぎわいの創出や活性化、市の目指す都市像「市民とともに育む環境首都・安城」を実現することを目的とした事業。</li> <li>・ BTO方式＋事業用定期借地権方式により公共施設及び民間施設を整備。</li> <li>・ 公共施設（約9,193㎡）：図書情報館、交流多目的スペース、カフェ、広場、公園、民間施設（約3,041㎡）：スーパーマーケット、カルチャースクール、屋上庭園</li> </ul>	
所在地	安城市御幸本町地内	
敷地面積	12,305㎡（建設用地7,415㎡、広場3,890㎡、公園1,000㎡）	
事業スキーム	事業手法：BTO方式＋事業用定期借地権 事業期間：公共施設：約18年間（（設計・建設：約3年、維持管理：15年間） 民間施設：約21年間（設計・建設：約1年、維持管理：20年間）	
業務範囲	公共	情報拠点施設の移転・開業準備業務、情報拠点施設（図書情報館）のシステム・一部備品等の設置業務、国庫交付金の申請業務、情報拠点施設（図書情報館）のシステム・備品等の保守管理業務、情報拠点施設（図書情報館）の運営業務、旅券・各種証明等対応窓口の運営業務
	民間	施設整備、維持管理、総合連携支援、自由提案事業、民間収益事業
施設用途	公共	図書情報館、交流多目的スペース、カフェ、広場、公園
	民間	スーパーマーケット、カルチャースクール、屋上庭園、駐車場
施設規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共施設：地上5階、地下1階、延床面積約9,193㎡</li> <li>・ 広場・公園：敷地面積約4,891㎡</li> <li>・ 民間施設：地上2階 延床面積約3,041㎡</li> <li>・ 駐車場：地上4階5段 273台 延床面積約6,016㎡</li> </ul>	
事業費	サービス対価（提案上限額）：5,867,632,000円 民間収益事業の駐車場使用料：事業期間15年程度の場合55,537,000円／年 （提案上限額）：事業期間20年程度の場合45,202,000円／年 地代単価の下限額：295円／㎡・月	
スケジュール	募集要項等の公表：平成25年5月9日 優先交渉権者の決定：平成25年12月11日 事業契約の締結：平成26年3月24日 開館：平成29年6月1日	

出典：安城市中心市街地拠点整備事業 募集要項等

事業名	中央児童館建替え整備事業	
事業主体	福岡県福岡市	
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>福岡市立中央児童会館の老朽化が著しく、耐震性に課題があることから、早期建替えが必要な状況であった。当該事業は中央児童会館の建替え整備に併せ、利用者の利便性向上や費用負担の軽減、立地特性を踏まえた資産の有効活用の観点などから、民間の活力を活用した官民協働手法で整備を行った。</li> <li>施設全体を民間事業者が所有し、公共施設部分を市が賃借する。</li> <li>公共施設：中央児童館、NPO・ボランティア交流センター「あすみん」、民間施設：ソニーストア、カフェ、企業事務所（オフィス）</li> </ul>	
所在地	福岡県福岡市中央区今泉1丁目139番地1、2	
敷地面積	1,131.85 m <sup>2</sup> （普通財産）	
事業スキーム	<p>事業手法：事業用定期借地権方式（借地借家法第23条） 事業期間：30年</p> <p>定期借地権者：民間事業者 土地所有者：市</p>	
業務範囲	公共	既存施設の解体業務、設計業務（公共施設部）、建設業務（公共施設）、維持管理業務（公共施設の什器等調達、清掃）、運營業務（公共施設）
	民間	設計業務（民間施設、その他施設）、建設業務（民間施設、その他施設）、維持管理業務（建築物の保守、修繕・更新業務、警備業務）、運營業務（民間施設）
施設用途	公共	中央児童館、NPO・ボランティア交流センター「あすみん」
	民間	ソニーストア、カフェ、企業事務所（オフィス）
	その他	共用部、駐車場、駐輪場、外構施設
事業費	条件	公共施設賃料（上限額）：2,880,900,000円（税込） 基準地代単価：4,000円/m <sup>2</sup> ・月
	事業者提案	公共施設賃料：2,880,891,034円（税込） 基準地代単価：4,000円/m <sup>2</sup> ・月
スケジュール	募集要項等の公表	平成24年11月15日
	優先交渉権者の決定	平成25年6月21日
	事業契約の締結	平成26年3月19日
	開館	平成28年度当初
	事業期間の終了	平成57年度末

出典：中央児童館建替え整備事業 募集要項等

事業名	上柴地区複合施設整備事業	
事業主体	埼玉県深谷市	
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>市有地にある既存公共施設を解体し、新たな公共施設と民間施設が一体となった複合施設を建設することにより、周辺住民のための福祉・文教機能の向上を図るとともに、地域商業の活力維持への貢献を目的とする事業。</li> <li>施設全体を民間事業者が所有し、公共施設部分を市が賃借する。</li> <li>公共施設：生涯学習センター・公民館、勤労者家庭支援施設、地域職業相談室（約 4,500 m<sup>2</sup>）、民間施設（約 7,500 m<sup>2</sup>）：ショッピングセンター</li> </ul>	
所在地	埼玉県深谷市上柴町西 4 丁目 2 番地 6	
敷地面積	10,453.79 m <sup>2</sup> （普通財産）	
事業スキーム	<p>事業手法：事業用定期借地権方式（借地借家法第 23 条） 事業期間：30 年</p> 	
業務範囲	公共	什器・備品調達（公共施設分）、運営業務（公共施設）
	民間	既存施設解体業務、設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務（民間施設）
施設用途	公共	生涯学習センター・公民館、勤労者家庭支援施設、地域職業相談室
	民間	ショッピングセンター
	その他	駐車場、駐輪場、外構施設
施設規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設：約 4,500 m<sup>2</sup>（専有面積）</li> <li>民間施設：約 7,500 m<sup>2</sup>（専有面積）</li> </ul>	
事業費	条件	公共施設賃料等（上限額）：3,600,000,000 円 基準地代単価：188 円/m <sup>2</sup> ・月
	事業者提案	公共施設賃料等：3,109,933,152 円 基準地代単価：203 円/m <sup>2</sup> ・月
スケジュール	募集要項等の公表：平成 20 年 8 月 11 日 優先交渉権者の決定：平成 20 年 12 月 1 日 事業契約の締結：平成 21 年 6 月 1 日 開館：平成 22 年 11 月 事業期間の終了：平成 52 年 10 月	

出典：上柴地区複合施設整備事業 募集要項等

## ② 事業手法・スキームの整理

### (1) 本事業における事業スキーム検討の背景と方針

事業スキーム検討に当たっての背景と方針は、以下のとおりである。

#### ■背景

##### 2019年6月に事業対象地を市有地とした

- ・ 旧山口井筒屋宇部店は、平成30年12月に閉店したあと、市民有志による寄附を原資として、令和元年6月に宇部市が土地建物を取得した。

##### 上位関連計画において、PPP・PFI手法の活用を位置付け

- ・ 公共サービスの提供に関して、「宇部市公共施設等個別施設計画（R3.3）」においては、民間事業者のノウハウを活用し、経費削減に加え、市民サービスの質的向上を図る目的でPFIや指定管理者等の活用を位置付けている。

##### 商業施設・店舗やカフェ空間、飲食施設の市民ニーズが高い

- ・ 市民アンケート結果により、事業対象地において、「商業施設・店舗」、「カフェ空間」、「飲食施設」等のニーズが高いことがわかった。当該ニーズは、民間施設としてサービス提供することで、当該ニーズに柔軟に対応することが可能となる。したがって、当該民間施設の導入を実現化する事業手法を選択する必要がある。

#### ■方針

- 事業対象地は、令和元年に市民有志による寄附を原資として、市有地とした経緯があることから、市の土地所有を基本とした事業スキームとする。
- 公共サービスの提供に関して民間のノウハウを最大限に発揮することにより、財政負担の軽減及び市民サービスの向上を図るため、民間事業者が設計・建設・維持管理・運営を包括的に行う事業スキームを基本とする。
- 民間施設（商業施設、飲食施設等）の導入を実現化する事業スキームを基本とする。

## (2) 官民役割分担の考え方

### 1) 基本的な考え方

公共施設（公共サービス）への民間活力導入に当たり、より良いサービス及びコスト縮減を図るためには、適切な官民役割分担の設定が必要である。

適切な官民役割分担は、民間事業者が実施・管理能力に優れている業務・役割は、民間事業者が実施し、公共側が実施・管理能力に優れている業務・役割は、公共側が実施することが可能な官民役割分担である。適切な官民役割分担を設定することで、結果として、利用者へのサービスが向上し、コスト縮減効果の最大化を図ることができる。

### 2) 本事業における官民役割分担の考え方

本事業の官民役割分担の考え方は、以下のとおりである。

#### 既存建物の解体業務について

- ・ 早期供用開始を図るため、既存建物（旧山口井筒屋宇部店）の解体業務は、市が先行的に実施するものとする。

#### 設計業務、建設業務について

- ・ 工期短縮やコスト縮減を図るため、本施設の設計業務及び建設業務は、民間事業者の業務範囲とする。

#### 維持管理業務及び運営業務について

- ・ 施設利用者へのサービス向上及びコスト縮減を図るため、維持管理業務及び運営業務は、民間事業者の業務範囲とする。本事業は、公共施設と民間施設が一体となって、にぎわい創出や交流促進の効果波及を目的とするため、公共施設と民間施設の連携が望めるよう民間事業者による業務実施が望ましい。

#### 民間施設に関する業務（民間施設の設計～運営）について

- ・ 市民アンケートにおいて、商業施設、飲食施設等のニーズが高いことが明らかとなった。
- ・ 当該ニーズは、民間施設としてサービス提供することで、当該ニーズに柔軟に対応することが可能となる。したがって、民間施設に関する業務（民間施設の設計～運営）は、民間事業者の業務範囲とする。

### 3) 官民役割分担（案）

上述の考え方を踏まえ、本事業の官民役割分担（案）は、以下のとおりとする。

表 4-2 本事業の官民役割分担（案）

業務内容		業務分担	
		民間事業者	市
既存建物の解体業務			○
設計業務		○	
建設業務		○	
維持管理業務	清掃	○	
	点検	○	
	警備	○	
	修繕（建築物、建築設備）	○	
運営業務	子育て支援拠点、くつろぎ交流機能の運営	○	
民間施設の設計・建設・維持管理・運営		○	

### (3) 事業期間の検討

市場調査（民間事業者ヒアリング調査）では、15～20年という回答が多く、最長で30年という回答が見られた。また、他の公有地活用事例においても「15～30年」としている事例が多い。

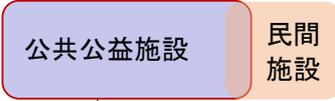
したがって、公共事業の維持管理・運営期間は「20年」とし、上記期間に加え、設計・建設期間として「3年」を想定する。なお、民間事業の維持管理・運営期間は、市場調査や他事例、事業採算性を考慮し、「30年」とする。

#### (4) 公共施設のボリューム（市の財政負担）に着目した事業手法の考え方

官民複合施設の検討においては、公共施設のボリュームの大小によって、民間施設を誘導できるボリュームが変化することとなり、その大小によって、市の財政負担軽減を図るための有効な事業スキームが変化します。

本事業においては、一定程度、公共施設の導入を想定しているため、以下に示す考え方に基づき、「PFI方式等」や、「定期借地権方式」などが有力と言える。

表 4-3 公共施設のボリュームと有効な事業スキームの関係

大	公共施設のボリューム		小
公共公益施設のボリュームが大きい場合	公共公益施設と民間施設のボリュームが同程度の場合	民間施設のボリュームが大きい場合	
			
市負担の軽減と公共サービスの向上に民間ノウハウを活用	地代収入による負担軽減と良質な民間施設誘致	地代収入(定期借地権方式)や土地売却(一部)による財政メリットの享受	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆市負担の最小化と公共サービスの質の向上を実現するためのスキームが適当</li> <li>◆PFI(公共公益施設への民間資金導入とノウハウ活用、市の財産を貸付)が有力</li> <li>◆公共サービスの民間移転(指定管理者制度)が有効</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆土地を普通財産として貸し付け、市が土地(底地)の権原を留保しつつ、民間主導で施設全体を整備・維持管理するスキームが適当</li> <li>◆定期借地権方式(施設は民間所有として、市は地代収入と公共公益施設賃料負担を相殺する)が有力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆良質な民間開発を誘致するためのスキームが適当</li> <li>◆民間用途に一定の制限を設けつつ、定期借地権方式による地代収入や土地売却等の財政的メリットを享受</li> <li>◆定期借地権方式又は土地売却方式が有力</li> </ul>	

(5) 本事業における事業手法（案）

本事業の事業手法は、前述を踏まえ、「PFI 方式」、「DBO 方式」及び「定期借地権方式」を基本とする。PFI 方式については、以下の理由により、BTO 方式を検討する。

PFI (BOT) 方式は、事業期間中は施設の所有権が民間になるため、良好な修繕へのインセンティブが働く面はあるが、要求水準を規定することで PFI (BTO) 方式においても計画的な修繕を実施させる事は可能である。一方、PFI (BOT) 方式においては、施設の所有権が民間であるため、事業期間中に固定資産税等の公租公課がかかり、市が民間事業者へ経費として支払う必要があり、全てが市税として市へ納税される訳ではないため、結果として、公共負担が増加する。

また、PFI (BOO) 方式については、利用料金収入による独立採算型事業の場合に適用可能性があり、事業期間終了後は、施設を撤去又は民間施設として継続運営を行うこととなる。さらに、本事業の複合施設における導入機能は公共機能が大部分を占め、かつ、収益性の高い公共機能ではないため、事業スキームとして適当ではない。

お、施設形態（分棟、合築）により有効な事業手法が異なることから、施設形態ごとに想定される事業手法を以下に整理する。

表 4-4 本事業における事業手法（案）【分棟】

事業手法	概要
「BTO 方式」 + 「定期借地権方式」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共施設部分を「BTO 方式」</li> <li>・ 民間施設部分を「定期借地権方式」</li> <li>・ 公共施設部分と民間施設部分で事業手法が異なるため、敷地分割が必要</li> </ul>
「DBO 方式」 + 「定期借地権方式」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共施設部分を「DBO 方式」</li> <li>・ 民間施設部分を「定期借地権方式」</li> <li>・ 公共施設部分と民間施設部分で事業手法が異なるため、敷地分割が必要</li> </ul>
定期借地権方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画地全体を対象とした「定期借地権方式」</li> <li>・ 計画地全体を民間事業者に貸付け、民間事業者が官民複合施設を整備し、施設全体（分棟）は民間事業者の所有となる。</li> <li>・ 市は公共施設部分を賃借する。</li> </ul>

表 4-5 本事業における事業手法（案）【合築】

事業手法	概要
「BTO 方式」 + 「定期借地権方式」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画地全体を民間事業者に貸付け、民間事業者が官民複合施設を整備し、市は公共施設部分を「BTO 方式」で調達する。</li> <li>・ 官民複合施設は、区分所有となる。</li> </ul>
「DBO 方式」 + 「定期借地権方式」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画地全体を民間事業者に貸付け、民間事業者が官民複合施設を整備し、市は公共施設部分を「DBO 方式」で調達する。</li> <li>・ 官民複合施設は、区分所有となる。</li> </ul>
定期借地権方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画地全体を対象とした「定期借地権方式」</li> <li>・ 計画地全体を民間事業者に貸付け、民間事業者が官民複合施設を整備し、施設全体（合築）は民間事業者の所有となる。</li> <li>・ 市は公共施設部分を賃借する。</li> </ul>

表 4-6 本事業における事業手法（案）

パターン	パターン①	パターン②	パターン③	パターン④	パターン⑤	パターン⑥	
事業手法	「BTO方式」+「定期借地権方式」		「DBO方式」+「定期借地権方式」		「定期借地権方式」		
スキーム図							
施設形態	分棟	合築	分棟	合築	分棟	合築	
模式図							
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設部分を「BTO方式」</li> <li>民間施設部分を「定期借地権方式」</li> <li>公共施設と民間施設で事業手法が異なるため、敷地分割が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画地全体を民間事業者に貸付け、民間事業者が官民複合施設を整備し、市は公共施設部分を「BTO方式」で調達する。</li> <li>官民複合施設は、区分所有となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設部分を「DBO方式」</li> <li>民間施設部分を「定期借地権方式」</li> <li>公共施設と民間施設で事業手法が異なるため、敷地分割が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画地全体を民間事業者に貸付け、民間事業者が官民複合施設を整備し、市は公共施設部分を「DBO方式」で調達する。</li> <li>官民複合施設は、区分所有となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画地全体を民間事業者に貸付け、民間事業者が官民複合施設を整備し、施設全体（分棟）は民間事業者の所有となる。</li> <li>市は公共施設部分を賃借する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画地全体を民間事業者に貸付け、民間事業者が官民複合施設を整備し、施設全体（合築）は民間事業者の所有となる。</li> <li>市は公共施設部分を賃借する。</li> </ul>	
評価項目	施設計画の自由度	△：公共施設と民間施設で敷地分割するため施設計画の自由度は劣る	○：計画地全体を対象とすることから、施設計画の自由度は高い	△：公共施設と民間施設で敷地分割するため施設計画の自由度は劣る	○：計画地全体を対象とすることから、施設計画の自由度は高い	○：計画地全体を対象とすることから、施設計画の自由度は高い	
	公共サービスの安定性（民間破綻時）	◎：公共施設と民間施設で契約及び施設所有が異なることから、民間破綻時においても、他のパターンに比べ、公共サービスの安定性は確保することが可能	○：公共施設の運営者は、民間施設の運営者とは異なるため、民間破綻時にも公共サービスの安定性を確保することが可能	◎：公共施設と民間施設で契約及び施設所有が異なることから、民間破綻時においても、他のパターンに比べ、公共サービスの安定性は確保することが可能	○：公共施設の運営者は、民間施設の運営者とは異なるため、民間破綻時にも公共サービスの安定性を確保することが可能	○：公共施設と民間施設の運営者は異なるため、民間破綻時にも公共サービスの安定性を確保することが可能であり、市は土地所有者であることから、民間破綻時には「更地返還」「建物の無償譲渡」等が可能である	
	施設計画と運営の一体性	○：公共施設的设计~運営までを包括委託するため、一体性が確保できる				△：施設計画と公共施設の運営は別契約であることから、他のパターンに比べ、一体性は限定的となる	
	設置管理条例の制定手続き	△：公共施設の維持管理業務は指定管理者制度により行うことから、設置管理条例において維持管理業務を規定する必要がある（設置管理条例の制定手続きが煩雑となる）				○：施設全体の維持管理業務は民間事業者（デベロッパー等）が実施することから、設置管理条例は運営業務のみの規定でよい（既存の設置管理条例はそのまま）	
民間意向	第1回*	◎：4/16社	◎：4/16社	◎：4/16社	○：3/16社	△：2/16社	
	第2回* 上：実現性 下：参加可能	◎：6/14社 ○：7/14社	△：4/14社 △：5/14社	◎：6/14社 ◎：9/14社	○：5/14社 ○：6/14社	△：4/14社 ○：6/14社	
概括評価	◎（15点）	○（12点）	◎（16点）	○（13点）	△（11点）	△（10点）	

※複数回答

◎：3点、○：2点、△：1点

(6) TMOの役割と募集条件

1) TMOの概要

宇部市におけるTMO (Town Management Organization) とは、宇部市の中心市街地活性化をエリアマネジメント手法により、収益的自立と公共の福祉向上を目指すまちづくり会社である。以下に会社概要を整理する。

表 4-7 宇部市TMOの概要

商号	株式会社 にぎわい宇部
所在地	山口県宇部市中央町三丁目 3-18
設立	平成 28 年 4 月 21 日 ※令和 2 年 3 月 31 日付けで、宇部市より「都市再生推進法人」の指定
資本金	21,500 千円 (宇部商工会議所、宇部市、宇部商店街連合会他 10 社)
発起人	宇部市、宇部商工会議所
経営方針	公明正大、人材育成、情報発信、自立継承
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>○宇部新天町名店街区再生事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>・新地街及びえびす街の老朽空間の改善</li> </ul> </li> <li>○<b>大型空き店舗等利活用事業</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>常盤町 1 丁目スマイルマーケット事業 (にぎわい創出への実証実験)</b> →<b>山口井筒屋宇部店撤去後の跡地を活用したマーケット事業を宇部市からの委託を受けて実施</b></li> </ul> </li> <li>○出店サポートセンター事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>・開業支援サポート事業</li> <li>・エリア内不動産利活用実態調査</li> <li>・サブリース事業</li> </ul> </li> <li>○<b>まちなか駐車場集約促進事業</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場の管理運営</li> <li>・共通駐車券サービス事業</li> </ul> </li> <li>○広域情報集約発信事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>・情報総合サイト「うべとっぴん」による情報発信</li> </ul> </li> <li>○<b>ウォークアブルシティに関する事業</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オープンストリート宇部 (歩道を利用したテラス営業) →平和通り、小串通り、寿橋通り及び国道 190 号で実施</li> <li>・<b>ときわいこっと (ウォークアブルシティを見据えた社会実験イベント) の実施</b> →<b>常盤町一丁目 6 番の常盤通りの歩道と側道</b></li> </ul> </li> <li>○まちづくり教育事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>・宇部市のまちづくりリーダー人材の育成事業</li> </ul> </li> </ul>

## 2) TMO（㈱にぎわい宇部）へのヒアリング結果

令和3年7月に実施した㈱にぎわい宇部へのヒアリング内容を以下に整理する。

基本的に本事業への事業主体としての参画ではなく、運営開始後におけるテナントリーシングの支援等を行う意向が見られた。

### 問 本事業への関わり方について

関わり方：積極的に連携したい

理由：にぎわい創出につながるテナント構成となるよう、テナント候補への営業、調整等（テナントリーシング）について、積極的に連携したい。

## 3) 本事業におけるTMO（㈱にぎわい宇部）の役割

前述で整理した㈱にぎわい宇部の事業内容やヒアリング結果を踏まえ、本事業におけるTMOの役割として期待する内容を示す。

### 1. 民間事業者と連携したイベント等の実施

利活用の方向性でも挙げているように単なるにぎわい創出の拠点施設ではなく、常盤通りを中心とした回遊性の向上を目的に、新庁舎建設や周辺整備と合わせ、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に向けて、宇部市のまちづくりを熟知したTMOと民間事業者が連携し、イベント等を実施することで、エリア全体を見据えた一貫性のある市民サービスを提供する。

### 2. 民間事業者と連携したテナントリーシング

本施設の民間サービスのバリューアップを図るために、域外のテナントのみならず、地元の情報ネットワークを有するTMOが連携し、市民ニーズ及び時代の流れを捉えた民間事業を実施し、施設の価値向上を図る。

### 3. 駐車場の連携

本施設の駐車場について、イベント時の利用者増加や民間施設利用者の利用に伴い、現在計画している駐車台数約90台では不足することが懸念される。

そのため、まちなか駐車場集約促進事業を実施しているTMOと連携し、周辺駐車場を連携駐車場として利用することで不足分をカバーしていくことが望ましい。

4) TMO（株にぎわい宇部）との連携を考慮した募集条件

TMO（株にぎわい宇部）との連携を考慮した募集条件として、次の2パターンが想定される。

民間事業者公募の競争性・公平性を担保する上で、パターン1で進めていくことが望ましい。

表 4-8 TMO（株にぎわい宇部）の公募パターン（DBO方式とした場合）

	パターン1 TMOとの連携を前提とした公募	パターン2 民間事業者公募と一体でTMOを公募
体制図		
公募時期	TMOとの連携を前提とした募集条件で民間事業者を公募	TMOなど地元の企業を構成員とする条件とし民間事業者を公募
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市が希望する連携が可能（委託内容で担保）。</li> <li>● TMOと民間事業者が別契約であるため、責任所在が明確となり、地元連携を前提とした質の高い提案が期待できる。</li> <li>● TMOとの連携について、複数の提案（アイデア）の中から選定できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● TMOがグループ内の構成員であることから、地元との連携を踏まえたの運営提案が期待できる。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市は、民間事業者募集と併せて、TMOとの協議・調整を行う必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● TMOと組んだコンソーシアムが有利となり、応募が1グループしかなく、競争性・公平性が担保されない可能性が高い。</li> </ul>

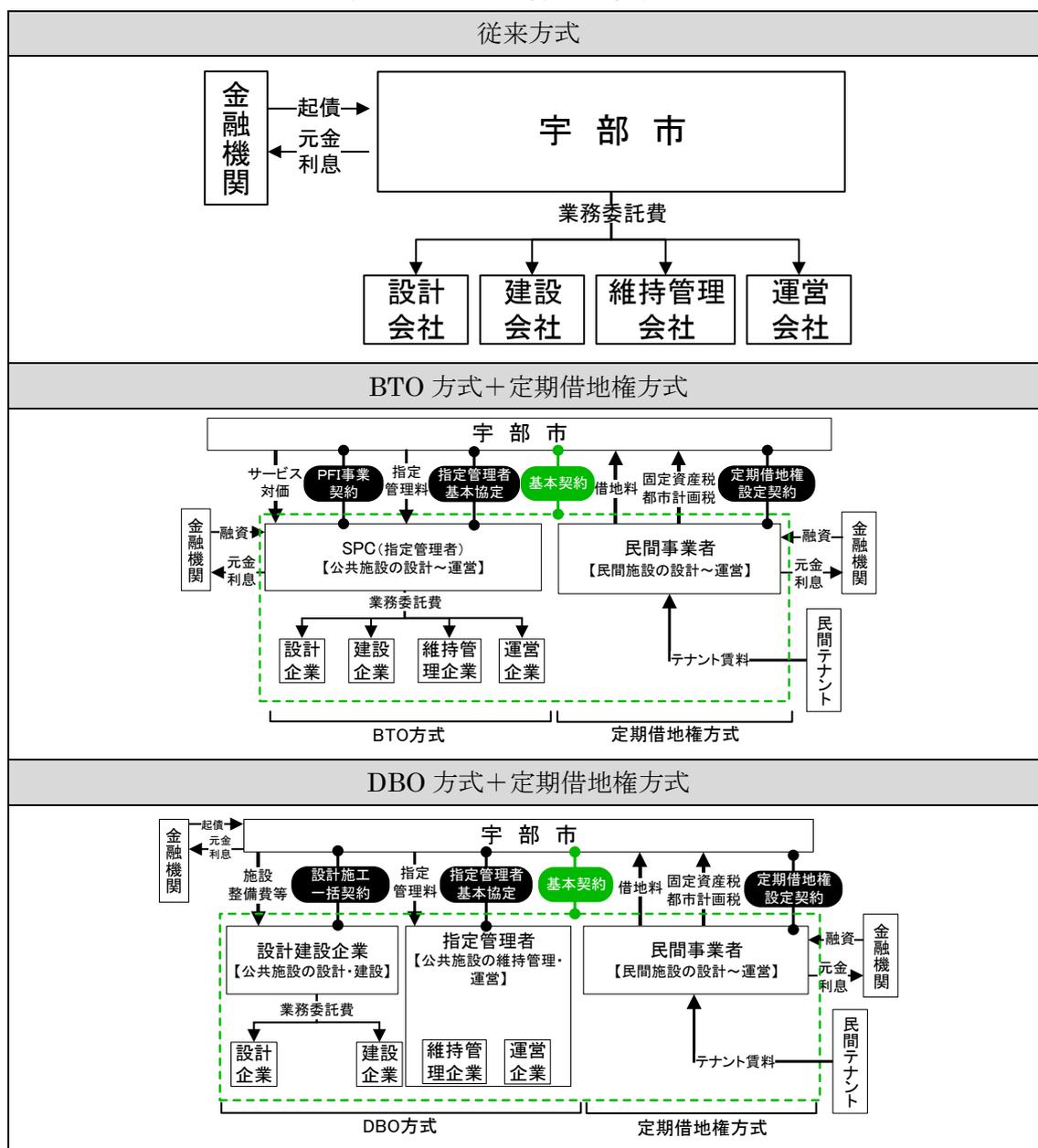
## 4-2事業手法・スキームの比較

### ① VFM 算定の条件

#### (1) 事業手法

VFM算定の対象とする事業手法は、「従来方式」に加え、「(5)本事業における事業手法(案)(P87)」を踏まえ、評価が高く実現可能性がある「BTO方式+定期借地権方式」「DBO方式+定期借地権方式」を対象とする。

表 4-9 VFM算定の事業手法



(2) 民間事業者の業務範囲

民間事業者の業務範囲は、以下を想定する。

設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務、民間施設の設計・建設・維持管理・運営
--

(3) 事業期間

本事業の事業期間は、以下を想定する。

公共事業 (BT0 及び DB0) は「23 年 (設計・建設 : 3 年、維持管理・運営 : 20 年)」
民間事業 (定期借地権) は「33 年 (設計・建設 : 3 年、維持管理・運営 : 30 年)」

(4) 資金調達方法

VFM算定の対象とする事業手法の資金調達方法は、以下を想定する。

事業手法	資金調達方法
従来方式、DBO方式	都市構造再編集中支援事業、公共事業等債、一般財源
BT0方式 (起債併用)	都市構造再編集中支援事業、公共事業等債、一般財源、民間資金
BT0方式	都市構造再編集中支援事業、民間資金

(5) 採算性の指標

PPP事業者の採算性の指標は、以下のとおりである。

BT0方式 + 定期借地権方式 : DSCR > 1.0 以上、EIRR > 5.0% 以上
--

(6) その他の条件一覧

VFM算定に当たってのその他の条件は、以下のとおりである。

表 4-10 その他の条件一覧

分類	項目等		設定				備考
			従来方式	BTO方式	DBO方式	定期借地権方式	
事業主体	事業主体		宇部市				
事業期間	設計・建設期間		3年	3年	3年	3年	
	維持管理・運営期間		20年	20年	20年	30年	
	事業期間		23年	23年	23年	33年	
資金調達	交付金	名称	都市構造再編集中支援事業			—	交付対象:設計、建設工事、建設付帯工事 ※対象事業費の上限:21億円
		交付率	50.0%	50.0%	50.0%	—	
	起債	名称	公共事業等債			—	市提供資料より設定
		充当率	90.0%		90%	—	市提供資料より設定
		金利	0.004%		0.004%	—	市提供資料より設定
		償還期間	20年		20年	—	市提供資料より設定
		振替期間	3年		3年	—	市提供資料より設定
		償還方法	元利均等		元利均等	—	市提供資料より設定
	民間融資	金利	—	0.55%	—	0.55%	他都市事例を参考に設定
		借入期間	—	20年	—	20年	維持管理・運営期間を想定
返済方法		—	元利均等	—	元利均等	年返済(年1回)	
法人税等	実効税率	法人税	—	21.2%	—	21.2%	※事業税考慮後の実効税率
		地方法人税	—	2.2%	—	2.2%	※事業税考慮後の実効税率
		法人県民税	—	0.2%	—	0.2%	※事業税考慮後の実効税率
		法人市民税	—	1.8%	—	1.8%	※事業税考慮後の実効税率
		法人事業税	—	6.4%	—	6.4%	※事業税考慮後の実効税率
		地方法人特別税	—	2.4%	—	2.4%	※事業税考慮後の実効税率
		計	—	34.1%	—	34.1%	
積立	利益剰余金	繰入:剰余金の	—	1/11	—	1/11	会社法(第445条、第446条など)の規定にのって利益準備金を積立
		残高の上限:資本の	—	1/4	—	1/4	
その他	消費税		10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	
	割引率		2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	PPP/PFI手法導入優先的検討規程 運用の手引(内閣府)

## ② VFM 算出結果

上述の算定条件等を踏まえ、各事業手法における市の財政負担額を試算した。試算結果は以下のとおりである。

- 何れのパターンにおいても、VFMは発現する。
- 「DBO方式+定期借地権方式」のVFMが最も高く、次いで、「BTO方式（起債併用）+定期借地権方式」のVFMが高い。

表 4-11 VFM算定結果

単位：千円

項目	従来方式		BTO方式（起債併用）+定期借地権方式		BTO方式+定期借地権方式		DBO方式+定期借地権方式		
	【名目金額】	【現在価値割引後】	【名目金額】	【現在価値割引後】	【名目金額】	【現在価値割引後】	【名目金額】	【現在価値割引後】	
歳入	起債	1,517,300	1,425,571	1,365,700	1,283,134	—	—	1,365,700	1,283,134
	交付金	1,076,427	1,011,363	968,866	910,303	968,866	910,303	968,866	910,303
	借地料	—	—	39,014	27,892	39,014	27,892	39,014	30,124
	固定資産税	—	—	89,450	63,950	89,450	63,950	89,450	69,069
	計	2,593,727	2,436,934	2,463,030	2,285,279	1,097,330	1,002,145	2,463,030	2,292,630
歳出	施設整備費	2,562,751	2,407,181	—	—	—	—	2,368,672	2,224,816
	元本返済	1,517,300	1,083,391	1,365,700	975,143	—	—	1,365,700	975,143
	起債金利	728	583	656	525	—	—	656	525
	サービス対価（初期投資相当）	—	—	2,373,788	2,195,513	2,540,528	2,014,129	—	—
	維持管理費	1,175,362	840,289	—	—	—	—	—	—
	サービス対価（維持管理相当）	—	—	1,083,600	774,687	1,106,759	791,243	—	—
	指定管理料（維持管理相当）	—	—	—	—	—	—	1,083,600	774,687
	運営費	1,706,640	1,220,110	—	—	—	—	—	—
	サービス対価（運営相当）	—	—	1,582,342	1,131,247	1,616,160	1,155,424	—	—
	指定管理料（運営相当）	—	—	—	—	—	—	1,582,342	1,131,247
	サービス対価（全般管理相当）	—	—	204,940	146,516	209,320	149,647	—	—
	アドバイザー業務委託費	—	—	31,000	30,214	31,000	30,214	31,000	30,214
	消費税（10%）	544,475	446,758	526,797	427,224	540,742	406,632	506,568	416,101
計	7,507,257	5,998,312	7,168,822	5,681,069	6,044,509	4,547,290	6,938,537	5,552,733	
公共負担	4,913,530	3,561,378	4,705,793	3,395,790	4,947,179	3,545,145	4,475,508	3,260,103	
VFM	—	—	4.6%	—	0.5%	—	8.5%	—	

サービス対価（設計・建設）	2,562,751	2,373,788	2,540,528	2,368,672
サービス対価（維持管理・運営）	2,882,002	2,870,882	2,932,239	2,665,942
消費税	544,475	523,697	537,642	503,468
計	5,989,228	5,768,367	6,010,409	5,538,082

#### 4-3 検討結果・結論

##### ① 事業手法の総合比較

前述の検討を踏まえ、本事業において望ましい事業手法を次頁で比較検討を行う。

表 4-12 本事業における事業手法の比較

パターン	パターン①	パターン②	パターン③	パターン④	
事業手法	「BTO方式」+「定期借地権方式」		「DBO方式」+「定期借地権方式」		
スキーム図					
施設形態	分棟	合築	分棟	合築	
模式図					
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設部分を「BTO方式」</li> <li>民間施設部分を「定期借地権方式」</li> <li>公共施設と民間施設で事業手法が異なるため、敷地分割が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画地全体を民間事業者に貸付け、民間事業者が官民複合施設を整備し、市は公共施設部分を「BTO方式」で調達する。</li> <li>官民複合施設は、区分所有となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設部分を「DBO方式」</li> <li>民間施設部分を「定期借地権方式」</li> <li>公共施設と民間施設で事業手法が異なるため、敷地分割が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画地全体を民間事業者に貸付け、民間事業者が官民複合施設を整備し、市は公共施設部分を「DBO方式」で調達する。</li> <li>官民複合施設は、区分所有となる。</li> </ul>	
定性評価項目(再掲)	施設計画の自由度	△：公共施設と民間施設で敷地分割するため施設計画の自由度は劣る	○：計画地全体を対象とすることから、施設計画の自由度は高い	△：公共施設と民間施設で敷地分割するため施設計画の自由度は劣る	○：計画地全体を対象とすることから、施設計画の自由度は高い
	公共サービスの安定性(民間破綻時)	◎：公共施設と民間施設で契約及び施設所有が異なることから、民間破綻時においても、他のパターンに比べ、公共サービスの安定性は確保することが可能	○：公共施設の運営者は、民間施設の運営者とは異なるため、民間破綻時にも公共サービスの安定性を確保することが可能	◎：公共施設と民間施設で契約及び施設所有が異なることから、民間破綻時においても、他のパターンに比べ、公共サービスの安定性は確保することが可能	○：公共施設の運営者は、民間施設の運営者とは異なるため、民間破綻時にも公共サービスの安定性を確保することが可能
	施設計画と運営の一体性	○：公共施設の設計～運営までを包括委託するため、一体性が確保できる			
	設置管理条例の制定手続き	△：公共施設の維持管理業務は指定管理者制度により行うことから、設置管理条例において維持管理業務を規定する必要がある(設置管理条例の制定手続きが煩雑となる)			
	民間意向	第1回※	◎：4/16社	◎：4/16社	◎：4/16社
	第2回※	◎：6/14社	△：4/14社	◎：6/14社	○：5/14社
	上：実現性	○：7/14社	△：5/14社	◎：9/14社	○：6/14社
	下：参加可能				
定量評価：VFM	○：0.5%、(起債併用型：4.6%)		◎：8.5%		
総合評価	◎ (17点)	○ (14点)	◎ (19点)	○ (16点)	

※複数回答

◎：3点、○：2点、△：1点

## ② 本事業における事業手法

本事業における事業手法は以下の考え方とする。

「DBO方式」＋「定期借地権方式」を基本とする。

### 【理由】

- 公共施設及び民間施設の設計・建設・維持管理・運営の一体募集のため、維持管理・運営を踏まえた施設計画が可能となり、結果として、ライフサイクルコスト削減効果を高めることが可能な事業手法である。
- また、公共施設に加え、民間施設も一体募集とすることで施設全体のサービス水準向上に繋がる。
- 公共施設の設計・建設業務及び維持管理・運營業務、民間施設の設計・建設・維持管理・運営が契約上分かれていることから、民間事業者が参画しやすく、2段階の市場調査（民間事業者ヒアリング調査）においても、最も民間意向が高い事業手法であることから良好な競争環境の形成が期待できる。
- VFM算定により、当該事業手法は、最もVFMが発現する事業手法であり、市の財政負担を最も軽減することができる。
- 従って、当該事業手法を基本とすることで、民間ノウハウの活用が期待でき、それによるサービス向上及びコスト削減（市の負担軽減）にも繋がる。

### ③ 本事業における施設形態

本事業における施設形態は以下の考え方とする。

分棟及び合築についての施設形態は民間事業者の提案部分とする。		
<b>【理由】</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 下記に示すようにそれぞれの施設形態にメリット・デメリットがあり、2段階の市場調査（民間事業者ヒアリング調査）においても両案の意向があることから、施設形態は民間事業者の提案部分とする。</li> </ul>		
<b>表 4-13 施設形態の比較</b>		
評価項目	分棟	合築
デザイン	○一体的に整備することで統一されたデザインが可能	○ 統一されたデザインが可能
躯体形式・グレード設定	○公共施設と民間施設ごとに用途等に応じて、躯体グレード(耐震性能等)や構造等を設定することが可能	△合築であることから、公共施設及び民間施設で躯体グレードや構造等を合わせる必要
修繕、用途変更、建替えの容易さ	○部分的な修繕、改修、建替え等が可能	△部分的な修繕、改修、建替え等が分棟に比べて、困難
管理区分の明確さ	○公共施設及び民間施設で施設が分かれていることから、合築に比べ、管理区分を明確にすることが可能	△合築であることから、共用部分の管理区分を明確にする必要がある。
コスト削減効果	△公共施設及び民間施設において、それぞれ各種工事(基礎、電気設備、機械設備等)が必要となることから、合築に比べ、初期投資やランニングコスト削減が劣る可能性がある。	○電気設備や機械設備(上下水道、エレベータ等)の共用化や効率化による初期投資やランニングコストの削減が期待できる。
相乗効果による交流創出	△分棟であることから、合築に比べ、利用者の利便性及び交流の創出は劣る可能性がある。	○合築であることから、分棟に比べ、利用者の利便性向上が期待できる。また、公共施設及び民間施設のそれぞれの利用者の来訪によるくつろぎ・交流機能等での交流創出が期待できる。

#### 4-4 リスク分担の検討

##### ① リスク分担の考え方

あらゆる事業は、事業期間中に発生し得る事故、需要の変動、天災、物価の上昇等によって、事業に要する支出又は事業から得られる収入が影響を受ける可能性がある。このように、その影響を正確には想定できない不確実性のある事由によって損失が発生する可能性をリスクと呼ぶ。

これらのリスクのうち、従来の公共事業において公共が負担していたリスクの中には、公共よりも民間の方がより適切に管理できるものがあると考えられる。できるだけ多くのリスクを民間へ移転するのではなく、「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」ことを基本としたリスク移転を実現しコスト縮減効果の向上を図ることは民間活力導入事業の基本理念の一つともなっている。具体的には、以下に挙げる基準に該当する者がリスクを最もよく管理することができる者と考えることができる。

- リスクを顕在化させない、又は顕在化したときの損害額を最小限に抑えるための手段・ノウハウを持っている。
- リスクが顕在化したときの損害を適切に分散又は回避する手段・ノウハウを持っている。
- より高い収益性（リスクプレミアム※）を前提とした上でリスクを積極的に負担しようとする意思がある。

※リスクプレミアム：リスクのある資産の期待収益率から無リスク資産の収益率を引いた差のこと。

市場ではリスクの高い資産には相対的に高い期待収益率もたらされるような価格形成が行われる。投資家が、株式という価格が変動するものに投資をするために、価格の変動しないものと比較をして、どのくらい見返りが大きければ、投資をする気になるのか、その度合いを表す。

## ② リスク分担表（案）の整理

本事業において、特に留意すべきリスクを以下に整理する。また、次頁に市と民間事業者とのリスク分担（案）を示す。

### ➤ 民間施設事業リスク

- ・ 民間テナントに起因するリスクは民間事業者の自らの責において負担する。
- ・ 民間テナント未入居等により民間事業者による事業継続が不可能になった場合、あるいは施設保有会社が倒産した場合は第三者への事業権譲渡あるいは施設譲渡が発生する可能性があるが、この場合は底地所有者としての市の権利行使（借地権の無断譲渡による違約金徴収、借地権譲渡の承諾に伴う承諾料の徴収、若しくは市による建物買取の申し出による借地権消滅）することで民間事業者のリスクとは一定程度隔離することが可能である。

### ➤ 物価変動リスク

- ・ 市場調査等において、建設物価の上昇に関する意見が挙げられた。近年の建設需要の傾向から、設計・建設段階で物価変動（特に建設費、労務費の高騰）のおそれがあることから、建設物価については、予定価格を設定した時点（募集要項等の公表時点）等を起点とし、着工時、竣工時など、実態に即した物価に変更することで建設物価の変動リスクを小さくすることが可能である。
- ・ 長期的な物価変動を想定したコスト設定は困難なため、維持管理・運営段階については、一定割合以上の物価変動があった場合は見直しを行い、市の負担とすることが望ましい。

表 4-14 リスク分担（案）

○：リスク負担者、△：一部リスク負担者

段階	リスクの種類	リスクの内容	市	民間事業者
共通	公募資料リスク	公募資料の誤り又は変更によるもの	○	
	内容変更リスク	要求水準の変更によるもの	○	
	法令等の変更 リスク	本事業にのみ影響を及ぼす法令等（税制含む。）の新設・変更によるもの	○	
		上記以外の法令等（法人税等収益関連税等）の新設・変更によるもの		○
	応募リスク	応募費用に関するもの		○
	資金調達リスク	民間事業者が行う必要な資金の確保に関するもの		○
	許認可遅延リスク	市が取得すべき許認可の遅延	○	
		民間事業者が取得すべき許認可の遅延		○
	物価変動リスク ※1	設計及び建設に関する業務に支払われる対価の物価変動		○
		維持管理業務及び運営業務に支払われる対価の物価変動※1	○	△
	金利変動リスク	提案時から金利基準日までの金利変動	○	
		金利基準日以降の金利変動		○
	本事業の中止・延期に関するリスク	市の責めに帰すべき事由によるもの（市の債務不履行、議会の不承認によるもの等）	○	
		民間事業者の責めに帰すべき事由によるもの（民間事業者の事業放棄、破たんによるもの等）		○
	不可抗力リスク ※2	天災、暴動等不可抗力、感染症等の蔓延によるもの	○	△
	環境問題リスク	民間事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、水質汚染、臭気、電波障害、有害物質の排出等）に関する対応		○
	近隣対応リスク	本事業実施に関するもの	○	
民間事業者が行う業務に起因するもの			○	
契約締結リスク	市の帰責事由による契約締結の遅延に関するもの	○		
	民間事業者の帰責事由による契約締結の遅延に関するもの		○	
民間施設リスク	民間施設（設計、建設、維持管理、運営等）に関するもの		○	
設計段階	用地リスク	市が事前に把握し、民間事業者に情報公開しているものに関するもの		○
		上記以外に予見できないもの	○	
	設計変更リスク	市の指示や提示条件の不備又は変更によるもの	○	
		民間事業者の判断による設計変更や提案内容の不備によるもの		○

段階	リスクの種類	リスクの内容	市	民間事業者
建設段階	建設着工遅延リスク	市の指示や提示条件の不備又は変更による建設工事着工の遅延に関するもの	○	
		民間事業者の責めに帰すべき設計変更等による建設工事着工の遅延に関するもの		○
	工事監理リスク	工事監理に関するもの		○
	性能リスク	要求仕様不適合（施工不良を含む。）によるもの		○
	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		民間事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		民間事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
施設の損傷リスク	完工前の工事目的物や材料の損傷及び関連工事に関する損害		○	
第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害	○		
	民間事業者の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害		○	
維持管理・運営段階	性能リスク	要求仕様不適合によるもの		○
	瑕疵担保リスク	施設、備品等に関する瑕疵担保責任		○
	維持管理費上昇リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理費の増大	○	
		民間事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費の増大		○
	公共施設の損傷リスク	市の責めに帰すべき事由による公共施設等の劣化及び事故、災害等による公共施設等の損傷	○	
		民間事業者の責めに帰すべき事由による公共施設等の劣化及び事故、災害等による公共施設等の損傷		○
	民間施設の損傷リスク	市職員等の過失等による施設損傷	○	
		民間事業者の過失等による施設損傷		○
		利用者の過失等による施設損傷		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害	○	
民間事業者の責めに帰すべき事由による維持管理における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害			○	
備品の紛失・損傷リスク	市の業務範囲についての備品の紛失・損傷	○		
	民間事業者の業務範囲についての備品の紛失・損傷		○	
セキュリティリスク	警備不備等による損失		○	
契約終了	施設性能リスク	事業期間終了時における要求性能の保持		○
	建物除却リスク	建物除却に伴う費用及び手続、用地の原状回復に関する費用		○

※1 物価変動リスク：一定範囲の物価変動は民間事業者、それ以上の物価変動は市を想定

※2 不可抗力リスク：一定範囲の損害は民間事業者、それ以上の損害は市を想定

## 4-5 法令等の整理

### ① 制約となる法令等の解釈

#### (1) PFI等民間活力導入手法と指定管理者制度

PFI事業で整備した複合公共施設について、中心的業務も含めPFI事業者（SPC）が実施する場合、原則として地方自治法で規定する公の施設の指定管理者制度を採用することとしている（※下記に掲載した参考1を参照）。

参考1：「地方公共団体におけるPFI事業について」平成12年3月29日事務次官通知（平成17年10月3日一部改正）【抜粋】

#### 第6 公の施設関係

- 1 PFI法に基づいて公共施設等を整備しようとする場合の当該公共施設等の管理については、公の施設制度の趣旨を踏まえ、公の施設として管理すべきか否か適切に判断するものであること。
- 2 PFI事業により公の施設を整備しようとする場合にあっては、施設の設置、その管理に関する事項等については条例でこれを定めるものであること。（地方自治法第244条の2第1項及び第2項）
- 3 PFI事業により公の施設を整備しようとする場合であって、当該施設を公の施設として供用する間、PFI事業者が施設の所有権を有する場合は、地方公共団体は、公の施設を設置するに伴って住民に対して負う責務を全うするに十分な、安定的な使用权原（賃借権等）を取得しておく必要があること。
- 4 PFI事業により公の施設を整備しようとする場合であって、当該施設の管理を包括的に民間事業者に行わせる場合は、原則として地方自治法第244条の2第3項に規定する公の施設の指定管理者の制度を採用すること。

ただし、民間事業者に対して、包括的な委任でなく、例えば下記の諸業務をPFI事業として行わせることは可能であり、また一の民間事業者に対してこれらの業務のうち複数のものをPFI事業として行わせることも可能であること。その場合にあっては、当該民間事業者については、当該公の施設の利用に係る料金を当該民間事業者の収入として收受させること及び当該料金を当該民間事業者が定めることとすることはできないこと。（地方自治法第244条の2第8項、第9項）

#### ① 下記のような事実上の業務

- ・施設の維持補修等のメンテナンス
- ・警備
- ・施設の清掃
- ・展示物の維持補修
- ・エレベーターの運転
- ・植栽の管理

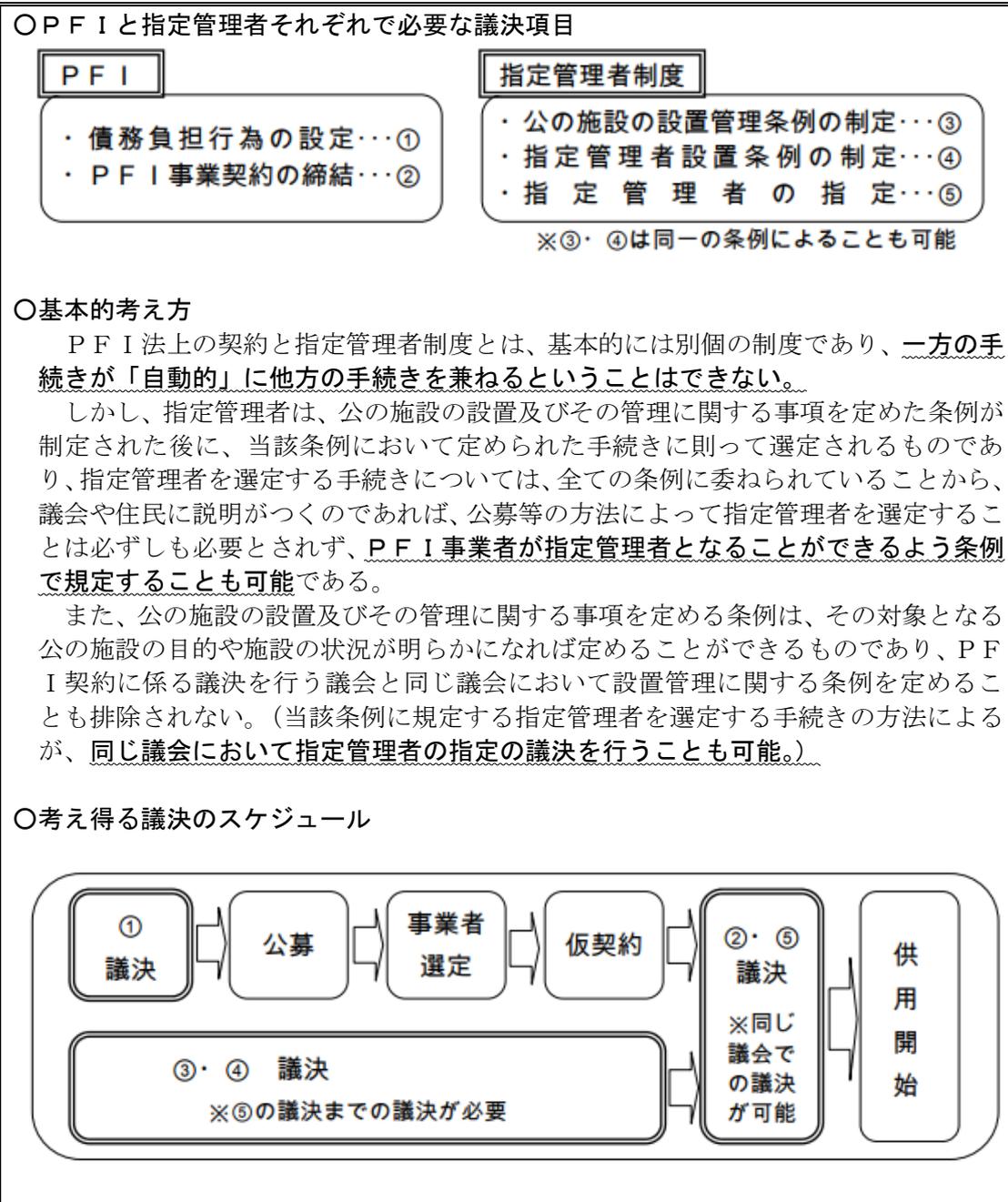
#### ② 管理責任や処分権限を地方公共団体に留保した上で、管理や処分の方法についてあらかじめ地方公共団体が設定した基準に従って行われる下記のような定型的行為

- ・入場券の検認
- ・利用申込書の受理
- ・利用許可書の交付

#### ③ 私人の公金取扱いの規定（地方自治法第243条、同法施行令第158条）に基づく使用料等の収入の徴収

#### ④ 当該施設運営に係るソフト面の企画

参考2：「PFIと指定管理者制度について」（平成16年12月15日総務省）



## (2) 指定管理者制度の適用条件

指定管理者制度適用に当たっての主な条件は以下のとおりである。

### 1) 「公の施設」としての設置

地方自治法第244条の2第3号より、指定管理者制度を適用する施設は「公の施設」として、設置する必要がある。

市の「公の施設の指定管理者制度に係るガイドライン」では、道路法、河川法、学校教育法等個別の法律において管理主体の制約があり制度導入ができない場合や業務の専門性・特殊性から市が管理を行わなければならない特段の理由がある場合等を除き、次の視点に立って、公の施設の管理状況全般について点検を行い、法人その他の団体に委ねることにより、効率的・効果的な管理運営が可能な施設については、指定管理者制度の適正かつ積極的な活用を図るものとしている。

- 施設が提供するサービスの内容、施設の規模等の観点から民間事業者等の運営が可能か。
- 住民のニーズにあったサービスの向上が期待できるか。
- 同様又は類似のサービスを提供する民間事業者があるか。
- 制度の導入に伴う管理運営に係るコスト縮減が期待できるか。

## 2) 設置管理条例等の制定

地方自治法第244条の2第3項より、指定管理者制度により当該公の施設の管理を行わせるときは、条例を定める必要がある。

市の「公の施設の指定管理者制度に係るガイドライン」によると、条例において整備が必要と思われる事項は、次に示すとおりであり、各施設の態様や性格等に応じて適宜必要な事項を定めるものとしている。

### ①指定の手続き

- ・指定管理者の指定を受けようとする団体は、申請に際し、申請書及び事業計画書その他必要な書面を市長等あてに提出する旨を規定する。
- ・申請に基づく選定の基準について、次の事項を基本とし、各施設の設置目的等に応じて適宜必要な事項を規定する。

### ②管理の基準

- ・住民が施設を利用するに当たっての基本的な条件（休館日、開館時間、使用制限の要件等）のほか、当該施設の適正な管理の観点から必要不可欠である業務運営の基本的事項を規定する。
- ・管理の基準は、主たるものを条例に規定するとともに、その具体的事項は募集要項や協定書に規定することとなるので詳細に検討する必要がある。

### ③業務の範囲

- ・指定管理者が行う業務の範囲について、施設の維持管理に関する事項のほか、通常の利用承認・利用許可（取消しを含む。）に関する事項を含める場合は、その旨を規定する。

### ④利用料金制度の採用

- ・利用料金制度を導入する施設については、利用料金に関しその基本的枠組み（利用料金の金額の範囲、算定方法等）について規定する。

### ⑤個人情報保護について

- ・指定管理者が取り扱う個人情報に関し必要な措置を講ずべきことや、従事者の守秘義務について規定する。

### ⑥その他

- ・事業報告書の作成及び提出等について

## ② 利用できる補助金、行政からの支援または規制緩和等

本事業においては、都市構造再編集中支援事業の適用を想定する。

以下に概要を整理する。

- 立地適正化計画において、居住及び都市機能の適正な立地に向けた方針や区域の設定（居住誘導区域及び都市機能誘導区域）等を定めることで、都市機能立地支援事業、都市再構築戦略事業の適用可能性がある。

### 「都市構造再編集中支援事業」の概要

「都市構造再編集中支援事業」は、「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業である。

#### ■ 交付対象事業

市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画（都市再生整備計画）に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するもの

#### ◆ 対象事業

##### 【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、**地域生活基盤施設**（緑地、広場、地域防災施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、**高次都市施設**、都市機能誘導区域内の誘導施設（医療、社会福祉、教育文化、子育て支援施設）、土地区画整理事業 等

##### 【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）

市町村等が実施する事業の交付対象事業（一部抜粋）

交付対象事業	交付対象事業の費用の範囲
10. 地域生活 基盤施設	<p>次に掲げる施設の整備に要する費用</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 緑地</li> <li>2 広場</li> <li>3 <b>駐車場（荷さばき駐車場、駐車場出入口付替、共同駐車場を含む注1。）（ただし、一計画対象地区当たり概ね500台の駐車場の整備に要する費用（市町村が取得する場合に限り、購入費を含む。）を限度とし、整備に要する費用の4分の1に相当する額を限度とする。）</b></li> <li>4 自転車駐車場（市町村が取得する場合に限り、購入費を含む。）</li> <li>5 荷物共同集配施設（市町村が取得する場合に限り、購入費を含む。）</li> <li>6 公開空地（屋内空間を含む。）</li> <li>7 情報板</li> <li>8 地域防災施設（耐震性貯水槽、備蓄倉庫、放送施設、情報通信施設、発電施設、排水再利用施設、避難空間等の地域の防災のために必要な施設）（ただし、次のいずれかの要件に該当する計画対象地区に設置されるものに限る。 ①災害対策基本法第2条第10号に基づく地域防災計画に定められた避難地若しくは避難路等が、計画対象地区内にあり、又は計画対象地区に隣接していること</li> </ol>

	<p>②計画対象地区が、鉄道駅の周辺や商業地等多くの人が集まる地区を含んでいること</p> <p>③計画対象地区が、木造建築物が密集している等の防災上危険と認められる市街地を含み、又は隣接していること</p> <p>なお、当該施設が本表第6ただし書の全ての要件に該当する場合は、上記①から③までの要件にかかわらず設置できるものとする。）</p> <p>9 人工地盤等（人工地盤、立体遊歩道）</p> <p>10 分散型エネルギーシステム（コージェネレーションシステム、電力自営線及びその付帯施設）（ただし、立地適正化計画に基づく道路事業や都市開発事業等と一体的に実施され、災害対策基本法に基づく地域防災計画に位置付けられた防災拠点又は帰宅困難者の受入等に関する地方公共団体との協定に規定する一時滞在施設へ電気を供給する分散型エネルギーシステムの整備に要する費用を限度とし、コージェネレーションシステムについては整備に要する費用の2分の1に相当する額を限度とする。）</p>
<p>12. 高次都市施設</p>	<p>次に掲げる施設の整備に要する費用</p> <p><b>1 地域交流センター</b>  <u>（購入費を含む（延べ床面積が概ね1,000㎡以上であるものに限る。））。ただし、1箇所における整備に要する費用は21億円（市街地再開発事業等により建設される複合建築物の一部を活用して地域交流センターを整備する場合にあっては、30億円）を限度とする。）</u></p> <p>2 観光交流センター  （購入費を含む（延べ床面積が概ね1,000㎡以上であるものに限る。））。ただし、1箇所における整備に要する費用は21億円（市街地再開発事業等により建設される複合建築物の一部を活用して観光交流センターを整備する場合にあっては、30億円）を限度とする。）</p> <p>3 テレワーク拠点施設（コワーキングスペース等（ただし、地域住民を主として広く利用されるものに限る。））（購入費を含む（延べ床面積（上記1又は2、下記4の高次都市施設と複合整備する場合は当該床面積を加えた面積）が概ね1,000㎡以上であるものに限る。））。ただし、1箇所における整備に要する費用は21億円（市街地再開発事業等により建設される複合建築物の一部を活用してテレワーク拠点施設を整備する場合にあっては、30億円）を限度とする。）</p> <p><b>4 子育て世代活動支援センター</b>  <u>（購入費を含む（延べ床面積（上記1から3までの高次都市施設と複合整備する場合は当該床面積を加えた面積）が概ね1,000㎡以上であるものに限る。））。ただし、1箇所における整備に要する費用は21億円（市街地再開発事業等により建設される複合建築物の一部を活用して子育て世代活動支援センターを整備する場合にあっては、30億円）を限度とする。）</u></p> <p>5 複合交通センター  （施設の共用部分（2以上の交通施設利用者が利用するものをいう。）の整備に要する費用（市町村が取得する場合に限り、購入費を含む。）に限る。）ただし、市町村が実施する事業については、次の全ての要件に該当する場合に限る。</p> <p>① 維持管理費を算出し国に提出していること。</p> <p>② 1)～4)のいずれかに合致すること。</p> <p>1) 郊外からまちなかへの移転、2)施設の統廃合、3)他施設との合築、4) 公共施設等総合管理計画を策定済みであり、個別施</p>

	<p>設計画又はまちづくりのための公的不動産有効活用ガイドラインに基づく計画への当該施設整備の明確な位置付けがなされていること。</p> <p>③ 三位一体改革で税源移譲の対象となっていないこと。</p> <p>④ 他省庁の補助制度がないこと。</p> <p>⑤ 整備予定地区周辺における空きビル等の既存ストックの有効活用を検討すること。</p>
--	---

■国費率

1/2（都市機能誘導区域内）、45%（居住誘導区域内等）

- ・ 交付限度額は、「都市機能誘導区域内において実施する事業の交付対象事業費の1/2」と「居住誘導区域内等において実施する事業の交付対象事業費の合計の45%」の合計と「都市再生特別措置法施行規則第16条第1項の規定に基づき算出した額」のいずれか低い額となる。
- ・ 民間事業者が事業主体となる場合の交付限度額は、事業主体に対する市町村の支援額と、補助基本額（補助対象事業費の2/3）の1/2のいずれか低い額となる。
- ・ 提案事業については、交付限度額の1割が上限となる。ただし、都市再生整備計画の区域と都市機能誘導区域の重複する部分が、いずれかの計画区域の概ね2/3以上であり、かつ、商業、業務及び居住等の都市機能が相当程度集積し、立地適正化計画に位置付けられた主要な事業等が存する一団の土地の区域を含むこと等の要件を満たす場合は2割が上限となる。

## 5. 今後の進め方

### 5-1 ロードマップ

#### ① 事業化に向けてのスケジュール

令和3年度は利活用計画を策定し、令和4年度からは、解体、事業者選定、設計・建設を進め、令和8年度の竣工を目指す。

表 5-1 事業スケジュール（案）

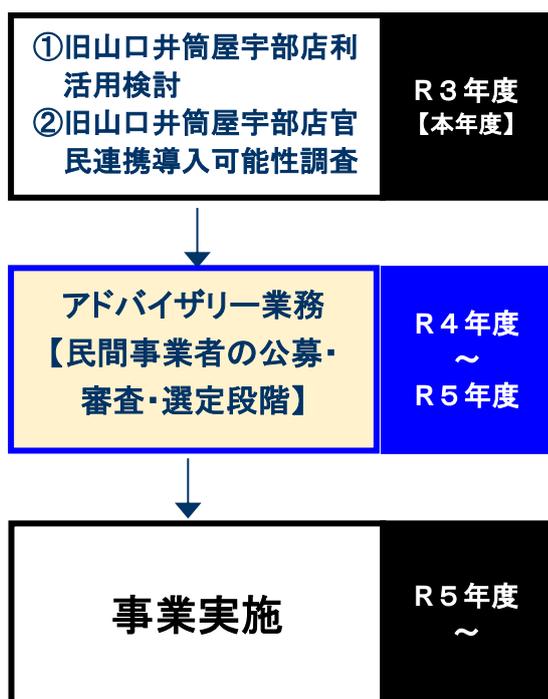
	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
計画策定						
事業者候補者選定 (公募準備～選定)						
解体 (準備～完了)						
設計・建設						

## ② 今後の検討事項等

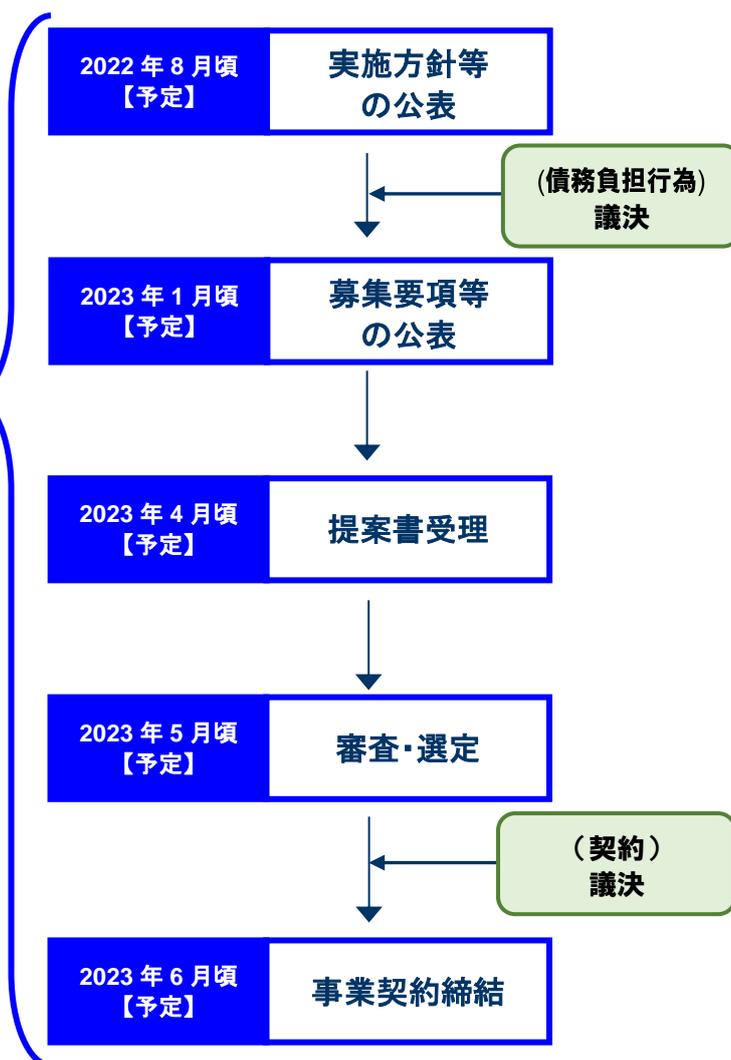
### (1) 民間事業者募集の流れ

本事業をPPP・PFI事業として実施するにあたって、次年度以降の民間事業者募集の流れを以下に示す。

#### <事業の流れ>



#### <民間事業者募集の流れ>



## (2) 公募資料の作成

次年度以降の民間事業者の公募・審査・選定にあたり、必要となる以下の書類を作成する。

<b>実施方針</b>	<p>事業のスタート時に出す書類。 対象事業の概要を公表し、民間事業者の意見を聞き、募集要項等の参考にする。</p> <p>主な内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●事業概要（規模及び配置等）</li> <li>●民間事業者の業務範囲</li> <li>●審査・選定に関する事項 （民間事業者の参加資格要件や審査・選定のスケジュール等）</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>
<b>要求水準書</b>	<p>募集要項公表時の公表書類。但し、実施方針公表時と同時に（案）として公表する機会が多い。</p> <p>設計、建設、維持管理、運営に関する条件を記載したもの。</p> <p>主な内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●設計・建設業務に関する条件等（敷地条件、必要諸室、規模、業務概要、必要備品、提出図面等）</li> <li>●維持管理・運営業務に関する条件等（業務概要、業務従事者の条件、業務体制等） （運営業務に関する条件等（業務概要、業務従事者の条件、業務体制等））</li> </ul>
<b>募集要項</b>	<p>募集要項公表時の公表書類。 提案書の提出の手続き等に関する事項を記載している。</p> <p>主な内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●契約締結までのスケジュール</li> <li>●各書類の提出方法</li> <li>●審査委員会の概要</li> <li>●参加資格要件</li> <li>●契約の概要等</li> <li>●公的財政負担の見込額の算定</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>
<b>審査基準</b>	<p>募集要項公表時の公表書類。 優先交渉権者の決定方法、評価項目、配点等を記載したもの。</p> <p>主な内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●優先交渉権者決定までの流れ</li> <li>●優先交渉権者の決定方法</li> <li>●提案内容評価項目、配点</li> <li>●評価方法</li> </ul>
<b>契約書案</b>	<p>募集要項公表時の公表書類。但し、参加者だけへ公表する場合もある。 行政と民間事業者の役割と責任の分担を明確にしたもの。</p> <p>主な内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●各業務の内容について</li> <li>●損害賠償について</li> <li>●賃料の支払いなどについて</li> <li>●契約の解除について</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>
<b>様式集</b>	<p>募集要項公表時の公表書類。 提案書の提案内容の指定、書式、枚数について記載したもの。</p>
<b>質問回答書</b>	<p>公表書類について、民間事業者側からの質問と行政からの回答を示した書類。</p>

特に、次年度以降に公表する実施方針や募集要項、要求水準書（案）については、特に以下の点を明確にする必要がある。

◆実施方針又は募集要項：TMOとの連携を想定した募集条件の明確化

⇒本検討では、「(6)TMOの役割と募集条件」で整理したとおり、TMOとの連携を前提とした募集条件で民間事業者を公募が望ましいと整理した。次年度の民間事業者募集に当たっては、TMOとの役割分担や費用分担を明確にした募集条件を構築することが必要である。

◆要求水準書（案）：性能発注を前提とした要求水準書の作成

⇒本事業をPPP・PFI事業として実施するにあたって、サービスの向上及びコスト削減効果の最大化を図るためには、要求水準書は、性能発注で示すことが前提となる。よって以下に示す【性能発注】に留意し、要求水準書（案）の作成を行うこととする。

**【性能発注】**

PPP・PFI手法では、通常「性能発注」という考え方を用います。性能発注とは、発注者が業務の具体的な仕様・条件を細かく規定して発注する仕様発注ではなく、アウトプット（性能）に着目して民間事業者が果たすべき義務（これは「業務要求水準」と呼ばれています。）を規定して発注するものです。従って、発注者は業務の具体的な仕様・条件を細かく規定していません。下記表のとおり、性能発注は、発注者がアウトプット（性能）を達成する方法を指定しないため、民間事業者の裁量が大きくなります。事業実施に当たっては、業務要求水準に定められた条件を満たすことを前提に、民間事業者が提案した方法が採用されるため、従来型手法に比べて民間事業者の創意工夫の余地が大きい発注方法といえます。

出典：PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引（内閣府）

＜仕様発注と性能発注の考え方（例）＞

設備・業務	仕様発注	性能発注
照明	どのような照明器具を設置するかを規定	部屋の明るさを数値で規定
遊具	遊具の種類・仕様を規定	運営時に要求される性能(収容人数など)を規定
子育て支援拠点運営業務	(一定の人工を前提に)民間事業者の事務内容を規定	どのような人材を採用するかも含めて民間提案を可能として、運営業務を包括的に委託

## 5-2 想定される課題

### (1) 民間機能の導入について

市民アンケート結果により、事業対象地において、「商業施設・店舗」、「カフェ空間」、「飲食施設」等のニーズが高いこと、また、事業者意見（サウンディング型市場調査、市場調査）を踏まえると飲食機能、日用品販売施設や健康増進施設などの生活利便機能の導入可能性があることを踏まえ、本事業においては、民間機能について最大限の導入を目指すこととしている。

一方で、新型コロナウイルスの影響で、社会情勢も日々変化しており、民間開発にも影響を及ぼすことが想定される。

従って、民間事業者募集段階においては、再度、当該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）を設定することが望ましい。

### (2) 施設計画について

事業対象地は、旧山口井筒屋宇部店が位置していた旗竿形状の敷地（南側）と立体駐車場が位置していた整形な敷地（北側）が4.5m程度の間口で接続されたくびれた形状となっており、事業対象地全面を1つの建物用地として利用することが難しく、規模に応じて南側エリアと北側エリアに建物を分散配置する必要がある。

民間事業者募集にあたっては、事業対象地周辺の施設や敷地を一体的にする可能性などを明確しておくことが望ましい。

### (3) TMO との連携について

本事業は、宇部市中心市街地活性化基本計画に位置づけをしている「市役所周辺地区」の核となる施設の利活用事業であり、国道190号に面した価値の高い場所であるため、単なる施設（点）の整備にとどまらず、事業対象地周辺のエリアを意識した官民連携事業の構築に繋げることがエリアマネジメントの視点で重要なポイントとなる。

本事業においては、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が望ましい。

以上