

【R4:先-16】民間活力を活用した大久保駅前エリアの整備・運営に係る調査 (実施主体:兵庫県明石市)

明石市基礎情報 (R5.1.1時点)
 ・人口:305,404人 (住民基本台帳)
 ・面積:49.42km²

【事業分野:エリアマネジメント】 【対象施設:駅前広場、駐車場、その他】 【事業手法:DBO/LABV/包括管理業務委託】

調査のポイント

- ▶JR大久保駅前エリアにおける複数の公有地を個別に有効活用する場合/面的に整備する場合を想定した各公有地における事業スキーム/手法の検討。
- ▶明石市が現在実施している、公共施設の包括管理業務委託との連携による管理運営の効率化を検討。

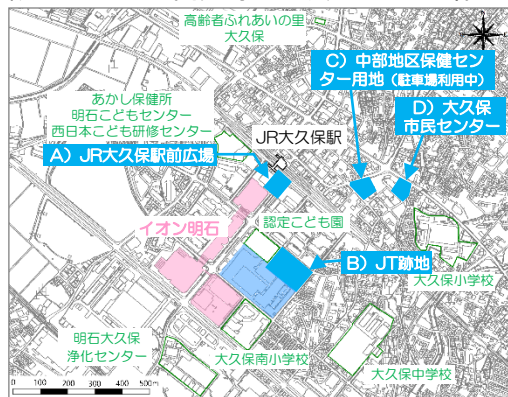
事業の概要

【事業概要】

- ▶駅北側の大規模な区画整理、駅南側の商業施設やマンション開発等により、人口が急増している大久保駅前エリアにおいて、JR大久保駅南側に市が保有する1.5haの公有地等を活用し、民間資金・ノウハウを活かした公共施設等の整備・運営を実現する。

【検討の留意点】

- ▶駅南側エリア一帯のウォークアブル空間の創出に向け、駅前の大規模商業施設(イオン)や歩道の緑地帯も活かしながら、回遊性を向上させる施設や配置を検討する。
- ▶収益施設併設等の検討や周辺の老朽化した公共施設(大久保市民センター)及び遊休市有地との一体的な検討により、利用者の利便性の向上と市負担の圧縮を図る。



目的・これまでの経緯

【本調査の目的】

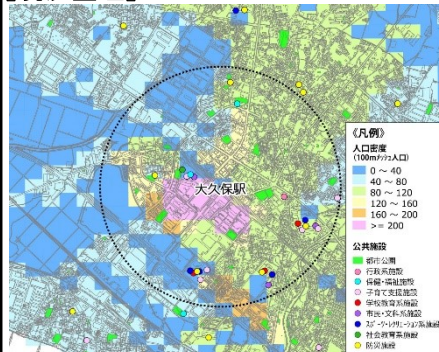
- ▶駅前かつ大型商業施設(イオン)に隣接していることから、潜在的に高い人流が見込まれる本エリアの活用について、民間資金・ノウハウの活用や、既に本市で実施中の包括的民間委託契約との連携を検討し、行政側のコストを圧縮した公共施設整備事業モデルを構築することを目的とした調査を行う。

【これまでの経緯】

- ▶市民の利便に資する公共施設等の整備及び良好な住環境の誘導に向け、市が工場跡地(JT跡地)を取得
- ▶JT跡地の一部を民間マンション開発に、一部は認定こども園として整備済(2019年4月開園)
- ▶H31~R2にまちづくり市民意識調査及びタウンミーティングによる意向把握を実施
- ▶マンション開発について、全3棟の整備計画のうち2棟は既に完成、残り1棟は2024年(令和6年)2月完成予定

調査結果① 対象エリアの課題

【現況整理】



●現況調査から明らかになった課題

- ・公共施設・公共サービスの充実
- ・民間を含む既存施設との連携強化
- ・駅南側・北側の連携強化による、地域全体の回遊性向上

●市民ニーズ調査から明らかになった課題

- ・安全性確保、公園や福祉サービス等の充実
- ・図書館の設置やサービス拡充による「本のまち」の推進

JR大久保駅を中心とした南北と多世代をつなぐ地域拠点機能

調査結果② 導入機能の配置検討

- ▶駅周辺の公有地の立地や規模を考慮し、VFM算定のための各公有地への導入機能を以下のとおり想定した。

	A)JR 大久保駅前広場	B)JT 跡地	C)中部地区保健センター用地	D)大久保市民センター
目標	駅直近の利便性を発揮できる複合機能化	利便性の高いまとまった敷地としてのポテンシャルの最大利用	駅近・居住エリアに即した機能導入	現有機能の維持・更新
方針	南北交流拠点	憩い・ゆとりの防災機能を考慮した広場空間	住宅に配慮した整備・活用	建物更新・行政サービスの拡充
導入機能	・図書館 (子ども図書コーナー) ・子育て支援施設 ・コミュニティ施設 ・生涯学習施設 ・集会・文化施設	・公園 (地域防災公園) ・その他、不動産活用も含めた各種機能	・時間貸し駐車場 ・高齢者福祉施設(居住型・通所型介護関連施設)	・行政施設 (行政サービス窓口) ・集会・文化施設 (貸し会議室 / 多目的室)

※ B) C) D)へ導入する具体的な機能については今後市民意見等を踏まえ検討する。

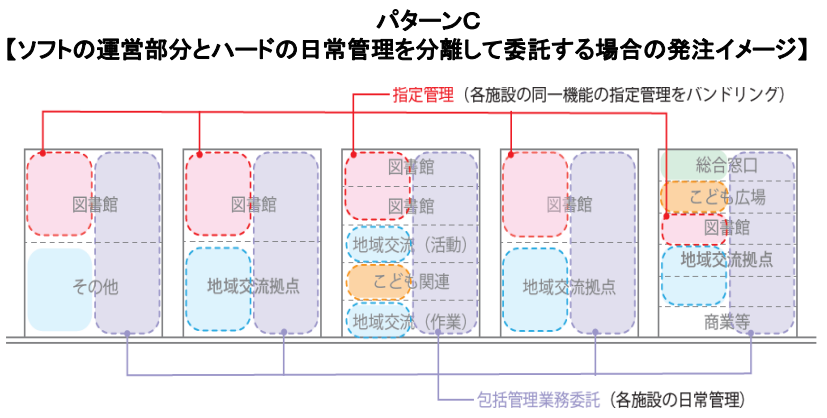
【R4:先-16】 民間活力を活用した大久保駅前エリアの整備・運営に係る調査 (実施主体:兵庫県明石市)

【事業分野: エリアマネジメント】 【対象施設: 駅前広場、駐車場、その他】 【事業手法: DBO/LABV/包括管理業務委託】

調査結果③ 管理・運用手法の可能性検討

- ▶明石市においては、既に包括管理業務委託の実績があることから、その連携も見据え、関係事業者アンケート及びヒアリングによるサウンディング調査を行い、複合施設整備を見据えた管理・運営業務の可能性等について検討した。(対象事業者: 公共施設の包括管理業務の受託実績や明石市内の公共公益施設の管理運営業務受託事業者)
- ▶調査結果を踏まえ、複合施設の包括的な管理運営手法のパターンを整理し、それぞれに対する自治体及び民間事業者目線のメリットと留意点を整理した。

	パターンA 【各施設のフロアごとにそれぞれ指定管理者制度を導入】	パターンB 【ビル一体として指定管理者制度を導入】	パターンC 【ソフトの運営部分とハードの日常管理を分離して委託】
メリット	市内他施設内の同種機能とバンドリングを行うことで、施設の壁を越えた運営展開や運営の効率化が期待される	施設全体を一括管理・運営することで、効果的・効率的な施設運営が期待される。	日常管理については、複数施設を包括して発注することにより事業の効率化が期待される。
留意事項	施設内での多機能連携に留意が必要	施設としてはサービスの提供、事業の効率化が図れるものの、他施設と連動した効率化に留意が必要	施設内各機能同士の連携の他、運営と維持管理の連携に留意が必要



調査結果④ 事業スキーム／手法の評価

- ▶対象エリアにおいて導入が想定される官民連携の事業スキーム／手法について、「施設整備」、「公有地の取扱い」、「施設の維持管理運営」の視点から、各公有地へ適用する事業手法を想定した。
- ・JR大久保駅前広場、大久保市民センターではDBO方式による整備を想定
- ・JT跡地についてはLABV手法を想定し、事業用地・事業費の確保→事業者の組成、資金調達手法としてセール&リースバック等を検討した。
- ・VFMの検討結果は、JR大久保駅前では従来方式に比して10.1%、大久保市民センターでは2.5%の公共負担削減が示された。
- ・削減額がより大きいJR大久保駅前広場の複合施設整備イメージを作成した。

【各公有地において想定する事業手法】

	JR大久保駅前	JT跡地	中部地区保健福祉センター用地	大久保市民センター
施設整備	DBO方式	LABV	民間事業者による施設整備	DBO方式
公有地の取扱い	-	LABV事業者保有	事業用定期借地	-
維持管理・運営	指定管理者制度/包括管理業務委託	LABV事業者による運営	民間事業者による運営	包括管理業務委託

【JR大久保駅前複合施設整備イメージ】



【VFMの算定】

	JR大久保駅前		大久保市民センター	
	PSC	DBO方式	PSC	DBO方式
公共負担額: 現在価値換算	3,083,580千円	2,773,002千円	2,044,712千円	1,994,425千円
VFM (財政削減額)	-	10.1% (310,578千円)	-	2.5% (50,287千円)

事業化に向けた今後の展望

【事業スケジュール】

	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度～
JR大久保駅前広場	計画・測量調査・設計			施工
その他対象地	※今後、事業方針や着手可能時期を明確化していく。			

【事業化にあたっての課題】

- ・地元意見の集約
- ・全体の事業方針や着手可能時期の明確化
- ・関係機関協議の実施
- ・管理・運営手法や資金調達計画の具体化
- ・物価変動への対応