

小方まちづくり「にぎわい交流ゾーン」立地検討業務

報告書 【概要版】

目次

1. 地域活性化施設となる候補の抽出	1
2. 候補となる機能・施設の分析	1
3. 市場調査の実施	2
4. 導入する機能・施設（案）の設定	3
5. 施設配置計画.....	5
6. 概算事業費の検討.....	5
7. 総合評価.....	5

平成 30 年 3 月

パシフィックコンサルタンツ株式会社

1. 地域活性化施設となる候補の抽出

1.1 基本構想の策定過程に収集した意見やアイデアの整理

にぎわい交流ゾーンに立地が想定される地域活性化施設について、建築基準法による建物用途分類から「にぎわい交流」に資する施設を抽出した。さらに、絞り込みを行った建物用途について、日本標準産業分類に当てはめて、該当する項目の大分類に遡り属する小分類の全てをピックアップし、昨年度の基本構想における基本コンセプトや基本構想策定時に実施したワークショップやオープンハウス等で収集した意見やアイデア等を踏まえ、地域活性化施設の候補を抽出した。

1.2 その他、魅力を向上させる機能・施設の抽出

その他、魅力を向上させる機能・施設として、産地直売所、道の駅等の公共が立地または支援を行うことができる施設の立地検討に向けて市内漁業協同組合に対してヒアリングを行った。

表 1-1 漁業協同組合ヒアリング概要

実施日時	相手方	調査内容
2017/11/13 10:30～ 15:00～	くば漁業協同組合 阿多田島漁業協同組合	・漁業協同組合のにぎわい交流活動状況 ・にぎわい交流ゾーンへのご意見、進出意向等

2. 候補となる機能・施設の分析

2.1 制約条件の整理

にぎわい交流ゾーンが含まれる旧小方中学校跡地は約2.4haの敷地面積であり、第一種住居地域（容積率200%、建ぺい率60%）に指定されている。また、敷地内もしくは敷地縁辺部に上水道配管、下水道管、雨水函渠、電気ケーブル等の地下埋設物が存在しており、活用できる面積は約2.2ha（うち約0.1haは掘削影響範囲）となっている。



図 2-1 活用可能箇所

2.2 先進事例の分析

全国の公有地活用事例10事例及び広島県・岡山県の公有地活用事業について、公募時の導入機能の設定方法を整理した。

表 2-1 類似事例の整理

No.	件名	対象地	土地活用方式
①	保土ヶ谷区権太坂三丁目用地活用事業	横浜市保土ヶ谷区	・一般定期借地権 ・事業用定期借地権
②	奈良県要徳学舎整備事業	東京都文京区	・一般定期借地権
③	さいたま新都心第8-1A街区土地利用事業	埼玉県さいたま市	・等価交換方式 ・土地譲渡方式(売却)
④	馬込車両工場跡地開発事業	東京都大田区	・一般定期借地権 ・土地譲渡方式(売却)
⑤	キャスト21コアゾーン等整備事業	兵庫県姫路市	・土地譲渡方式(売却)
⑥	オガールプラザ整備事業	岩手県紫波町	・区分所有方式 ・事業用定期借地権
⑦	藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業	静岡県藤枝市	・事業用定期借地権
⑧	神宮前一丁目生活再生プロジェクト	東京都渋谷区	・BTO方式(公共施設) ・一般定期借地権
⑨	新松戸地域学校跡地有効活用事業	千葉県松戸市	・土地譲渡方式(売却。民間施設。)
⑩	出石小学校跡地整備事業	岡山県岡山市	・一般定期借地権
⑪	県営上安住宅(仮称)整備事業	広島県広島市	・BTO方式(公共施設) ・土地譲渡方式若しくは定期借地方式

2.3 開発コンセプト等の設定

前項までに整理した基本構想策定時のアイデア、基本構想のまちづくりコンセプト、敷地の制約条件、全国及び広島県・岡山県の先進事例を踏まえ、にぎわいゾーンの開発コンセプトを設定した。

にぎわいゾーン開発コンセプト：

瀬戸内の“チカラ”と絶えない“笑顔”が紡ぐ お気に入り空間

【開発コンセプトの考え方】

- 基本構想のまちづくりのコンセプト「気になる大竹、気になる大竹-小方“宝箱”構想-」の実現に向けて、今まで通過点であった小方地区を「気になって」もらい、「気に入って」もらえる空間を形成する。
- 地域や世代を超え、これまでにない集い、憩い、遊びの場を創出し、多様な暮らし方を提供できる空間を形成する。
- 臨海地区や小方港をはじめ、周辺に存在する地域資源を活かした連携・連動により、小方地区や大竹市のみならず市内外から人々が集まる空間を形成する。

2.4 導入機能・施設の暫定案の設定

にぎわいゾーンの開発コンセプト実現のため、考えられる導入機能・施設の暫定案について、「①生活の質向上」「②観光交流」「③ファミリー・レクリエーション」の3ケースを設定した。

表 2-2 導入機能・施設の暫定案

	①生活の質向上	②観光交流	③ファミリー・レクリエーション
概要	これまで暮らしに加えて「集い」「憩い」といった新たな時間の過ごし方を提供できるにぎわいを創出する	周辺の地域資源と連携・連動しながら、市外や全国に大竹の魅力をアピールできるにぎわいを創出する	周辺の地域資源と連携・連動しながら、ファミリーや親子連れのレクリエーションやスポーツを楽しむにぎわいを創出する
開発方針	・阿多田漁協、くば漁協等と連携した“地場産品”の活用 ・地元のことを気軽に楽しめ、体験できる施設の立地	・大竹ならではの地域資源を活用 ・長時間滞在を見据えた滞在ができる施設の立地	・晴海臨海公園等と連携したスポーツゾーンの形成 ・家族で遊び、楽しめる施設の立地
導入機能	・商業機能 ・飲食機能 (・歩行者動線、溜まり機能)	・観光機能 ・休憩・宿泊機能 ・飲食機能 (・歩行者動線、溜まり機能)	・スポーツ機能 ・レクリエーション機能 ・娯楽機能 (・歩行者動線、溜まり機能)
導入施設(暫定案)	○物産館、産直 →大竹市だけでなく、周辺都市を含めた産品の取扱い ○地場産品を活かしたレストラン →物産館で扱うものを実際に食べられる飲食店 ○観光案内施設 ○駐車場 ○遊歩道、広場	○宿泊施設 ○温浴施設(宿泊施設内) ○高級レストラン(宿泊施設内) →工場夜景を臨む立地を活かしたホテルや温浴施設、飲食店など ○観光案内施設(宿泊施設内) →亀居公園、錦龍の滝等への観光拠点 ○駐車場 ○遊歩道、広場	○スポーツ系アミューズメント複合施設(ボルダリング、アスレチックなど) ○ジム・フィットネス ○スポーツ用品店、レンタル ○デイキャンプ場 →晴海臨海公園、既存体育館との往来、回遊 ○飲食店 ○駐車場 ○遊歩道、広場

3. 市場調査の実施

3.1 実施概要

市場調査は、プレヒアリング、対面式意見交換会、追加ヒアリングの3回に分けて実施した。

表 3-1 市場調査の実施概要

	プレヒアリング	対面式意見交換会	追加ヒアリング
時期	平成 29 年 11 月 13 日	平成 29 年 12 月 12 日、13 日	平成 30 年 1 月～2 月
場所	調査先訪問	大竹市役所	調査先訪問
対象	・くば漁業協同組合 ・阿多田漁業協同組合	・設計・建設企業 ・運営企業(商業施設等) ・金融機関	・運営企業(スポーツ施設、グランピング施設)
目的	・にぎわい交流ゾーンへの進出意向や進出・連携に係る条件を確認する。	・にぎわい交流ゾーンの候補機能・施設(案)に対する意見・要望を収集し、事業スキーム(案)の検討に反映する。 ・本事業への参画意向を確認する。	・対面式意見交換会にて参加がなかった業種に対して、にぎわい交流ゾーンの候補機能・施設(案)に対する意見・要望や本事業への参画意向を確認し、事業スキーム(案)の検討に反映する。

3.2 対面式意見交換会の対象企業

対面式意見交換会は、建設関連企業 6 者、運営関連企業 5 者、金融機関 3 者の計 14 者が参加した。

表 3-2 対面式意見交換会の参加企業と特徴等

分類	企業名	特徴等
建設 (6)	非公開	・藤枝駅周辺の公有地活用事業の実績を有する企業
	非公開	・広島県内に小売店舗を有する開発業者
	非公開	・広島県内の公有地活用PFI事業の実績を有する企業
	非公開	・PFI 事業による温浴施設の実績を有する企業
	非公開	・地元建設企業
運営 (5)	広島緑地建設(株)	・地元建設企業 ・道の駅スパ羅漢(廿日市市)の指定管理者
	シダックス(株)	・新松戸地域学校跡地有効活用事業(H28 類似調査対象、小中学校跡地活用、戸建住宅、屋内運動施設、運動広場、防災空地)の実績を有する企業
	天野産業(株)	・国道2号笠岡バイパス「道の駅」(岡山県笠岡市)の選定事業者(代表企業)
	非公開	・広島県内に店舗を有する小売業者
金融 機関 (3)	非公開	・広島県内に店舗を有する小売業者
	非公開	・大竹地域産業振興センター ・地域産業や地域の中小企業の情報交流、技術交流を提供・支援する団体
	非公開	・広島県内に本店を有する金融機関

3.3 追加ヒアリングの対象企業

追加ヒアリングは、対面式意見交換会に参加頂けなかった業種のうち、スポーツ施設及びグランピング施設を対象とした。スポーツ施設については、広島・岡山地域に支店等を有するスポーツ事業者のうち、公有地活用実績又は指定管理実績を有する 2 社を対象とした。グランピング施設は、関西・中国・四国地域に施設を有するグランピング事業者のうち、テントや BBQ 施設に加え、アスレチックやボルダリングも有している事業者を対象とした。なお、グランピング事業者は、ヒアリングを依頼したものの、実施の許可が得られなかった。

3.4 事業スキームへの反映事項

市場調査の結果等を踏まえた事業スキームへの反映事項を考察した。なお、地元特産品の活用の観点では、地元の漁業協同組合や地域産業振興センターと連携して、地元特産品をにぎわい交流ゾーンに出店することは可能であると考えられるが、これらの職員を常設することは難しいと考えられるため、にぎわい交流ゾーンに整備する施設の運営事業者等との連携方法を検討する必要がある。

表 3-3 事業スキームへの反映事項の考察

項目	対面式意見交換会を踏まえた考察	追加ヒアリングを踏まえた考察
ア) にぎわい交流ゾーンの候補機能・施設(案)に対する意見・要望	・特産品の販売における地元農家や地元漁協との連携、晴海臨海公園への回遊性を検討することで魅力・集客力の向上の可能性がある。 ・居住ゾーンとにぎわい交流ゾーンの開発やエリアの入れ替え要望に対しては、晴海臨海公園への回遊性や、住民の利便性(新駅や小中学校へのアクセス性等)を考慮し、まちづくり基本構想どおりとする。 ・車利用者が主と考えられるため、駐車スペースの確保が必須である。また、体育館を解体撤去し、小方中学校跡地全体を活用したいという要望がみられたため、小方中学校跡地全体を一体とした開発を基本とする。 ・道の駅(道の駅的含む)、専門小売店、子育て支援施設、スポーツ関連施設、宿泊施設、図書館などがにぎわい交流ゾーンに導入を期待する施設として考えられる。 ・温浴施設は、商圏人口が小さいことから、設置は慎重に検討する必要がある。	・にぎわい交流ゾーンにおけるスポーツ施設の整備により、晴海臨海公園との連携や地域の回遊性の向上が期待できる。 ・晴海臨海公園との一体運営により、維持管理・運営効率の向上が期待できる。 ・スポーツ施設と飲食施設や子育て支援施設が隣接することでにぎわいや憩いの創出が期待できる。 ・宿泊施設も、にぎわい交流ゾーンに導入を期待する施設として考えられる。
イ) 提案可能な民間事業について	・道の駅(道の駅的含む)、専門小売店、子育て支援施設、スポーツ関連施設、図書館のいずれかを核とする複合施設の提案の可能性がある。	・トレーニング、スタジオ、シャワーブース等を核としたスポーツ施設の提案の可能性がある。ただし、民間事業者による直接投資は想定していない。 ・晴海臨海公園と一体での指定管理者制度による維持管理・運営は可能である。 ・純民間事業としては、フットサルやインドアテニスコートの可能性がある。 ・既存体育館を活用することは可能。
ウ) 地域への貢献に対する考え方について	・地元の農業組合や漁業組合と連携した特産品の販売や雇用創出による地域経済への貢献が考えられる。 ・レンタサイクル事業やバス走行による回遊性の向上が考えられる。 ・季節に応じたイベントの開催が考えられる。	・スポーツ関連教室の実施が考えられる。 ・体育協会や地元のNPOと連携して地域のスポーツ振興を図ることが考えられる。
エ) 本事業への参画意向	・民間事業者からは、本事業への参画意向はあるが、チーム組成段階の民間事業者も多く、公募条件や公募時期によるとの意向を多く得た。 ・地域産業振興センターは、直売所に人を出し、対面販売を行いたい意向がある。	・民設民営の場合は事業採算性の確保が厳しいと考えられるが、公設民営、PFI、指定管理者制度の場合は、参画の可能性がある。 ・条件次第で、ディベロッパーと連携した参画の可能性はある。
オ) 事業参画にあたっての課題・条件	・提案用途・誘導用途により、用途地域の緩和が必要となる。 ・事業採算性の確保が課題であり、地代の低減や補助金の提供などの参入障壁を低減する方策が必要となる。 ・岩国大竹道路や新駅設置のスケジュールを明示する必要がある。 ・特産品の販売については、商品数や量の確保が課題である。 ・開発面積は小方中学校跡地全体が良い。 ・国道2号からの進入路の整備が必要である。	・商圏人口が小さいため、事業採算性の確保が課題となる。 ・飲食事業とスポーツ事業の一体運営は事業採算性に課題がある。(隣接して別事業として運営することは問題ない)
カ) その他(スケジュール、土地建物の所有形態等)	・専門小売店を核とした複合施設の場合、定期借地権方式の可能性が高い。 ・定期借地権方式により整備した施設の一部を市が賃貸する形態が考えられる。 ・道の駅の場合、PFI方式の可能性が高い。 ・温浴施設の場合、公設民営またはPFI方式の可能性が高い。 ・民間事業者の組成時間等を鑑みると、最短で平成 30 年度後半の公募開始となる。	・民設民営の場合は事業採算性の確保が厳しいと考えられるが、公設民営、PFI、指定管理者制度の場合には、参画の可能性はある。(再掲)

4. 導入する機能・施設(案)の設定

市場調査の結果及び市が想定する開発方針等を踏まえ、小方中学校跡地に導入を検討する機能・施設(案)を設定のうえ、比較検討した。なお、案A～案Cは、市場調査結果等を踏まえると、民間提案が期待できるのは小売専門店(スーパー)を核とした商業施設などであり、来街者等による集客力向上や晴海理解公園等と連携した地域の回遊性の向上の効果が限定的であると考えられるため、代替案として案D～案Gの検討を進めた。

表 4-1 小方中学校跡地に導入を検討する機能・施設(案)の比較検討(1/2)

案A	案B	案C																																																																											
事業方式:定期借地権	事業方式:定期借地権	事業方式:定期借地権+PFI方式																																																																											
<p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> 小方中学校跡地全体を対象地とし、民間事業者が独立採算型で民間事業を実施する。 民間事業者の開発自由度が最も大きく、民間事業者の提案余地がひろがり、民間ノウハウの発揮により、魅力のある空間の創出や、より一層の集客力の向上が期待できる。 	<p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> 小方中学校跡地の一部を対象地とし、民間事業者が独立採算型で民間事業を実施する。 別事業として、市が子育て支援ゾーンに子育て支援施設を整備する。 民間事業用地が子育て支援ゾーンと隣接することから配置計画の自由度が限定的で、民間事業者の提案余地は限定されるものの、魅力のある空間の創出や、集客力の向上が期待できる。 	<p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> 小方中学校跡地全体を対象地とし、PFI方式に基づき公共施設として子育て支援施設を整備し、余剰地で民間事業者が独立採算型で民間事業を実施する。 子育て支援施設と民間事業を一体的に開発することで、配置計画の自由度が高まり、より魅力的で利便性の高い魅力のある空間の創出が期待でき、土地の最適利用が可能となる。 																																																																											
<p>事業範囲の官民役割分担</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>施設</th> <th>資金調達</th> <th>設計建設</th> <th>維持管理運営</th> <th>建物所有</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地域活性化施設(公益機能)</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> </tr> <tr> <td>遊歩道・交流広場(公益機能)</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> </tr> <tr> <td>民間事業</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> </tr> <tr> <td>子育て支援施設</td> <td colspan="4">※小方中学校跡地外へ</td> </tr> </tbody> </table>	施設	資金調達	設計建設	維持管理運営	建物所有	地域活性化施設(公益機能)	民	民	民	民	遊歩道・交流広場(公益機能)	民	民	民	民	民間事業	民	民	民	民	子育て支援施設	※小方中学校跡地外へ				<p>事業範囲の官民役割分担</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>施設</th> <th>資金調達</th> <th>設計建設</th> <th>維持管理運営</th> <th>建物所有</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地域活性化施設(公益機能)</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> </tr> <tr> <td>遊歩道・交流広場(公益機能)</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> </tr> <tr> <td>民間事業</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> </tr> <tr> <td>子育て支援施設</td> <td>市</td> <td>市</td> <td>市</td> <td>市</td> </tr> </tbody> </table>	施設	資金調達	設計建設	維持管理運営	建物所有	地域活性化施設(公益機能)	民	民	民	民	遊歩道・交流広場(公益機能)	民	民	民	民	民間事業	民	民	民	民	子育て支援施設	市	市	市	市	<p>事業範囲の官民役割分担</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>施設</th> <th>資金調達</th> <th>設計建設</th> <th>維持管理運営</th> <th>建物所有</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地域活性化施設(公益機能)</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> </tr> <tr> <td>遊歩道・交流広場(公益機能)</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> </tr> <tr> <td>民間事業</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> </tr> <tr> <td>子育て支援施設</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>市</td> <td>市</td> </tr> </tbody> </table>	施設	資金調達	設計建設	維持管理運営	建物所有	地域活性化施設(公益機能)	民	民	民	民	遊歩道・交流広場(公益機能)	民	民	民	民	民間事業	民	民	民	民	子育て支援施設	民	民	市	市
施設	資金調達	設計建設	維持管理運営	建物所有																																																																									
地域活性化施設(公益機能)	民	民	民	民																																																																									
遊歩道・交流広場(公益機能)	民	民	民	民																																																																									
民間事業	民	民	民	民																																																																									
子育て支援施設	※小方中学校跡地外へ																																																																												
施設	資金調達	設計建設	維持管理運営	建物所有																																																																									
地域活性化施設(公益機能)	民	民	民	民																																																																									
遊歩道・交流広場(公益機能)	民	民	民	民																																																																									
民間事業	民	民	民	民																																																																									
子育て支援施設	市	市	市	市																																																																									
施設	資金調達	設計建設	維持管理運営	建物所有																																																																									
地域活性化施設(公益機能)	民	民	民	民																																																																									
遊歩道・交流広場(公益機能)	民	民	民	民																																																																									
民間事業	民	民	民	民																																																																									
子育て支援施設	民	民	市	市																																																																									
<p>土地活用の内訳 合計約 22,000 m²※埋設管部分除く</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業の開発 : 約 22,000 m² 	<p>土地活用の内訳 合計約 22,000 m²※埋設管部分除く</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業の開発 : 約 19,000 m² 市(子育て支援ゾーン): 約 3,000 m² 	<p>土地活用の内訳 合計約 22,000 m²※埋設管部分除く</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業の開発 : 約 19,000 m² 市(子育て支援ゾーン): 約 3,000 m² 																																																																											
<p>市財政の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の開発自由度が最も高く、最大の地代収入が期待できる。 想定地代収入: 年額 28 百万円 	<p>市財政の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の開発自由度が限定的となるため、地代収入が更地価格より小さくなると想定される。 想定地代収入: 年額 19 百万円 	<p>市財政の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 子育て支援施設的设计・建設費と地代収入の相殺が期待できる。 想定地代収入: 年額 24 百万円 																																																																											
<p>事業スキームの課題等</p> <ul style="list-style-type: none"> 公募に際して、公益機能・誘導機能などの条件設定により、市の希望価格以上での地代提案がなされるかが課題となる。 	<p>事業スキームの課題等</p> <ul style="list-style-type: none"> 子育て支援施設との取り扱いなどの条件の設定が必要となる。 公募に際して、公益機能・誘導機能などの条件設定により、市の希望価格以上での地代提案がなされるかが課題となる。 	<p>事業スキームの課題等</p> <ul style="list-style-type: none"> PFI事業化調査や公募条件の整理に時間・費用を要する。 子育て支援施設の整備スケジュールとの調整が必要となり、事業開始が遅れる可能性がある。 公募に際して、公益機能・誘導機能などの条件設定により、市の希望価格以上での地代提案がなされるかが課題となる。 																																																																											
<p>まちづくりのメリット・デメリット</p> <p>○国道2号沿いに、民間ノウハウを活かしたにぎわいを創出できる。(ただし市場調査の結果、民間提案が期待できるのは専門小売店を核とした商業施設など限定的)</p> <ul style="list-style-type: none"> ×近隣施設と競合する専門小売店が誘致される可能性がある。 ×子育て、憩い、多世代交流等のまちづくりコンセプトに合致しづらい。 ×来街者等による集客力向上や回遊性の向上の効果が限定的である。 	<p>まちづくりのメリット・デメリット</p> <p>○国道2号沿いに、民間ノウハウを活かしたにぎわいを創出できる。(ただし市場調査の結果、民間提案が期待できるのは専門小売店を核とした商業施設など限定的)</p> <ul style="list-style-type: none"> ×近隣施設と競合する専門小売店が誘致される可能性がある。 ○子育て、憩い等のまちづくりコンセプトに合致する。 ×子育て施設を別事業で実施する(整備時期が異なる)ため、土地を一体的に活用できない。 ×来街者等による集客力向上や回遊性の向上の効果が限定的である。 	<p>まちづくりのメリット・デメリット</p> <p>○国道2号沿いに、民間ノウハウを活かしたにぎわいを創出できる。(ただし市場調査の結果、民間提案が期待できるのは専門小売店を核とした商業施設など限定的)</p> <ul style="list-style-type: none"> ×近隣施設と競合する専門小売店が誘致される可能性がある。 ○子育て、憩い等のまちづくりコンセプトに合致する。 ○子育て施設をPFI事業で同時に整備するため、土地を一体的に活用でき、施設間の連携が期待できる。 ×来街者等による集客力向上や回遊性の向上の効果が限定的である。 																																																																											

案D及び案Fは、道の駅用地を除いた余剰地において、最大限、民間ノウハウを發揮するケースであり、国からの売却収入に加え、民間事業者からの地代収入も見込める。特に案Dは、土地の最適利用による魅力的な空間の創出や来街者の増加、回遊性の向上等が期待できる。案E及び案Gは、子育て、憩い及び多世代交流等の市の方針に沿ったまちづくりを行うことができるものの、市財政や民間ノウハウ發揮の視点では案D及び案Fに劣る。

表 4-2 小方中学校跡地に導入を検討する機能・施設（案）の比較検討（2/2）

案D	案E	案F	案G																																																																																																				
事業方式:PFI方式+定期借地権(+国へ売却)	事業方式:PFI方式(+国へ売却)	事業方式:定期借地権(+国へ売却)	事業方式:Park-PFI方式(+国へ売却)																																																																																																				
<p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> 小方中学校跡地の一部を国に道の駅用地として売却し、残った土地に、PFI方式に基づき公共施設として地域振興施設を整備し、余剰地で民間事業者が独立採算型で民間事業を実施する。 余剰地の立地条件やアクセス条件が限定的であることから、民間事業者の提案余地は限定される。 地域振興施設と一体的に民間の自由提案施設を誘致することで、集客力の向上等が期待できる。 	<p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> 小方中学校跡地の一部を国に道の駅用地として売却し、残った土地に、PFI方式に基づき公共施設として地域振興施設、遊歩道・交流広場を整備する。 地域振興施設は民間事業者が独立採算型(又は混合型)で維持管理・運営する。 地域振興施設に民間テナントが入ることも可能。 地域振興施設、遊歩道・交流広場の一体的整備に民間ノウハウを活用することで、魅力ある空間の創出や、集客力の向上等が期待できる。 	<p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> 小方中学校跡地の一部を国に道の駅用地として売却し、残った土地に、市が公共施設として地域振興施設を整備し、直営で維持管理・運営する。 余剰地で民間事業者が独立採算型で民間事業を実施する。 余剰地の立地条件やアクセス条件が限定的であることから、民間事業者の提案余地は限定される。 民間の自由提案施設の誘致により、集客力の向上等が期待できる。 	<p>特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> 小方中学校跡地の一部を国に道の駅用地として売却し、残った土地に、市が公共施設として地域振興施設を整備し、直営で維持管理・運営する。 遊歩道・交流広場及びカフェ・レストラン等の収益施設を、Park-PFI方式で整備する。 遊歩道・交流広場及び収益施設の一体的整備に民間ノウハウを活用することで、より魅力的で利便性の高い魅力のある公園空間の創出が期待できる。 																																																																																																				
<p>事業範囲の官民役割分担</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>施設</th> <th>資金調達</th> <th>設計建設</th> <th>維持管理運営</th> <th>建物所有</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地域振興施設</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民/市</td> </tr> <tr> <td>遊歩道・交流広場(公益機能)</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> </tr> <tr> <td>民間事業</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> </tr> <tr> <td>子育て支援施設</td> <td colspan="4">※小方中学校跡地外へ</td> </tr> </tbody> </table>	施設	資金調達	設計建設	維持管理運営	建物所有	地域振興施設	民	民	民	民/市	遊歩道・交流広場(公益機能)	民	民	民	民	民間事業	民	民	民	民	子育て支援施設	※小方中学校跡地外へ				<p>事業範囲の官民役割分担</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>施設</th> <th>資金調達</th> <th>設計建設</th> <th>維持管理運営</th> <th>建物所有</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地域振興施設</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民/市</td> </tr> <tr> <td>遊歩道・交流広場</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民/市</td> </tr> <tr> <td>民間事業※</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>民</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>子育て支援施設</td> <td>市</td> <td>市</td> <td>市</td> <td>市</td> </tr> </tbody> </table> <p>※テナント運営を想定</p>	施設	資金調達	設計建設	維持管理運営	建物所有	地域振興施設	民	民	民	民/市	遊歩道・交流広場	民	民	民	民/市	民間事業※	-	-	民	-	子育て支援施設	市	市	市	市	<p>事業範囲の官民役割分担</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>施設</th> <th>資金調達</th> <th>設計建設</th> <th>維持管理運営</th> <th>建物所有</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地域振興施設</td> <td>市</td> <td>市</td> <td>市</td> <td>市</td> </tr> <tr> <td>遊歩道・交流広場(公益機能)</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> </tr> <tr> <td>民間事業</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> </tr> <tr> <td>子育て支援施設</td> <td colspan="4">※小方中学校跡地外へ</td> </tr> </tbody> </table>	施設	資金調達	設計建設	維持管理運営	建物所有	地域振興施設	市	市	市	市	遊歩道・交流広場(公益機能)	民	民	民	民	民間事業	民	民	民	民	子育て支援施設	※小方中学校跡地外へ				<p>事業範囲の官民役割分担</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>施設</th> <th>資金調達</th> <th>設計建設</th> <th>維持管理運営</th> <th>建物所有</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地域振興施設</td> <td>市</td> <td>市</td> <td>市</td> <td>市</td> </tr> <tr> <td>遊歩道・交流広場</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民/市</td> <td>市</td> </tr> <tr> <td>民間事業※</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> <td>民</td> </tr> <tr> <td>子育て支援施設</td> <td>市</td> <td>市</td> <td>市</td> <td>市</td> </tr> </tbody> </table> <p>※カフェ、レストラン等の収益施設を想定</p>	施設	資金調達	設計建設	維持管理運営	建物所有	地域振興施設	市	市	市	市	遊歩道・交流広場	民	民	民/市	市	民間事業※	民	民	民	民	子育て支援施設	市	市	市	市
施設	資金調達	設計建設	維持管理運営	建物所有																																																																																																			
地域振興施設	民	民	民	民/市																																																																																																			
遊歩道・交流広場(公益機能)	民	民	民	民																																																																																																			
民間事業	民	民	民	民																																																																																																			
子育て支援施設	※小方中学校跡地外へ																																																																																																						
施設	資金調達	設計建設	維持管理運営	建物所有																																																																																																			
地域振興施設	民	民	民	民/市																																																																																																			
遊歩道・交流広場	民	民	民	民/市																																																																																																			
民間事業※	-	-	民	-																																																																																																			
子育て支援施設	市	市	市	市																																																																																																			
施設	資金調達	設計建設	維持管理運営	建物所有																																																																																																			
地域振興施設	市	市	市	市																																																																																																			
遊歩道・交流広場(公益機能)	民	民	民	民																																																																																																			
民間事業	民	民	民	民																																																																																																			
子育て支援施設	※小方中学校跡地外へ																																																																																																						
施設	資金調達	設計建設	維持管理運営	建物所有																																																																																																			
地域振興施設	市	市	市	市																																																																																																			
遊歩道・交流広場	民	民	民/市	市																																																																																																			
民間事業※	民	民	民	民																																																																																																			
子育て支援施設	市	市	市	市																																																																																																			
<p>土地活用の内訳 合計約 22,000 m²※埋設管部分除く</p> <ul style="list-style-type: none"> 市(地域振興施設) : 約 1,000 m² 民間事業の開発 : 約 10,000 m² 国への売却(道路管理者整備分) : 約 11,000 m² 	<p>土地活用の内訳 合計約 22,000 m²※埋設管部分除く</p> <ul style="list-style-type: none"> 市(地域振興施設) : 約 1,000 m² 市(遊歩道・交流広場等) : 約 7,000 m² 市(子育て支援ゾーン) : 約 3,000 m² 国への売却(道路管理者整備分) : 約 11,000 m² 	<p>土地活用の内訳 合計約 22,000 m²※埋設管部分除く</p> <ul style="list-style-type: none"> 市(地域振興施設) : 約 1,000 m² 民間事業の開発 : 約 10,000 m² 国への売却(道路管理者整備分) : 約 11,000 m² 	<p>土地活用の内訳 合計約 22,000 m²※埋設管部分除く</p> <ul style="list-style-type: none"> 市(地域振興施設) : 約 1,000 m² 市(遊歩道・交流広場等) : 約 7,000 m² 市(子育て支援ゾーン) : 約 3,000 m² 国への売却(道路管理者整備分) : 約 11,000 m² 																																																																																																				
<p>市財政の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 余剰地の立地条件やアクセス条件が限定的となり、地代収入が更地価格より小さくなると想定される。 想定売却収入: 約 4.6 億円 想定地代収入: 年額 10 百万円 地域振興施設的设计・建設費: 約 2~4 億円 	<p>市財政の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域振興施設に民間テナントが入る場合、使用料収入が見込める。(試算は行っていない) 想定売却収入: 約 4.6 億円 地域振興施設的设计・建設費用約 2~4 億円 遊歩道・交流広場的设计・建設費用約 1.4 億円 	<p>市財政の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> 余剰地の立地条件やアクセス条件が限定的となり、地代収入が更地価格より小さくなると想定される。 想定売却収入: 約 4.6 億円 想定地代収入: 年額 10 百万円 地域振興施設的设计・建設費: 約 2~4 億円 	<p>市財政の視点</p> <ul style="list-style-type: none"> カフェ・レストラン等の収益施設について、使用料収入が見込める。(試算は行っていない) 想定売却収入: 約 4.6 億円 地域振興施設的设计・建設費用約 2~4 億円 遊歩道・交流広場的设计・建設費用: 民間提案による 																																																																																																				
<p>事業スキームの課題等</p> <ul style="list-style-type: none"> PFI事業化調査や公募条件の整理に時間・費用を要する。 跡地の東側が民間事業対象地となり接道条件が悪いことから、民間提案が限定的となる可能性がある。 公募に際して、公益機能・誘導機能などの条件設定により、市の希望価格以上での地代提案がなされるかが課題となる。 国の提示する土地価格で合意できるかが課題。 	<p>事業スキームの課題等</p> <ul style="list-style-type: none"> PFI事業化調査や公募条件の整理に時間・費用を要する。 国の提示する土地価格で合意できるかが課題。 	<p>事業スキームの課題等</p> <ul style="list-style-type: none"> 跡地の東側が民間事業対象地となり接道条件が悪いことから、民間提案が限定的となる可能性がある。 公募に際して、公益機能・誘導機能などの条件設定により、市の希望価格以上での地代提案がなされるかが課題となる。 国の提示する土地価格で合意できるかが課題。 	<p>事業スキームの課題等</p> <ul style="list-style-type: none"> Park-PFI方式の活用のためには、遊歩道・交流広場を都市公園に位置づけるための都市計画の手続きが必要となる。 国の提示する土地価格で合意できるかが課題。 																																																																																																				

5. 施設配置計画

5.1 動線計画

「にぎわい交流ゾーン」、「レクリエーションゾーン」、「子育て支援ゾーン」を含む旧小方中学校跡地を一体的に活用することとし、望ましい動線計画を以下に示す。

敷地南側の道路は法定外公共物（里道）であり、市道認定等により動線として位置付けられるか検討が必要である。さらに、敷地北側には現在道路がないため、交差点及び道路が設置可能か関係機関等との協議を行う必要がある。

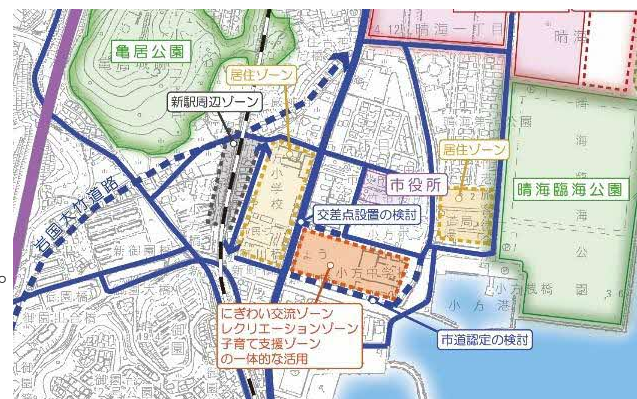


図 5-1 動線計画

5.2 道の駅駐車台数の検討

必要となる駐車台数に対して、必要となる駐車場面積は、約 **11,000 m²** と想定される。

なお、駐車場の規模・台数については、敷地形状や、前面道路からの出入口など配置計画のなかで精査を行うものとする。

表 5-2 駐車マス数の算定結果

		①道路利用者への休憩サービス	②地域振興施設利用者への駐車サービス提供
駐車マス(台)	小型車	68	55
	大型車	40	0

表 5-1 駐車場面積の算定結果

	駐車台数(台)	原単位(m ² /台)	必要面積(m ²)
小型車	123	33.5	4,112
大型車	40	162.5	6,485
	合計		10,597

※原単位は、「一般道路の休憩施設計画の手引き(案)」の「小型車」及び「大型特殊」の原単位

5.3 配置計画・モデルプラン

道の駅整備で必要となる駐車場面積を 11,000 m² として、配置計画を検討した。なお、遊歩道・交流広場については、公益機能として民間事業者を整備する条件を付与することを想定する。モデルプランでは、歩行者動線と自動車動線は分離し、旧小方小学校跡地～旧小方中学校跡地～晴海臨海公園・小方港への回遊が期待できる配置とした。

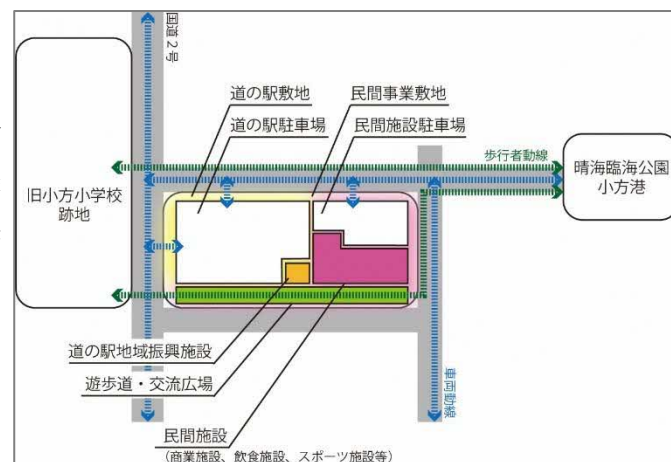


図 5-2 配置計画(案D)

6. 概算事業費の検討

6.1 概算事業費の検討

道の駅整備のうち市負担となる地域振興施設の延床面積については、500～1,000 m² を想定し、今後詳細に施設内に導入する機能及び施設の検討を行う。地域振興施設の平米単価を 40 万円/m² とすると、建設費は 2～4 億円と想定された。PFI 事業による事業費の低減可能性については今後検討する。なお、道の駅の概算事業費には、アクセス道路の改良に係る事業費、道路休憩施設に係る事業費（駐車場整備費、トイレ整備費等）、造成費、用地買収費、備品購入費等は含んでいない。

6.2 地代収入の検討

以下に基づき、比較検討案における地代収入の概算検討を行った。概算結果は、前頁表に示す。

$$\text{概算年間地代} = \text{概算土地価格(更地の所有権価格)} \times \text{想定地代率(3\%に設定)}$$

いずれのケースにおいても、既存体育館を解体して更地にした状態で公募することを想定した。また、概算土地価格は固定資産税評価額を採用した。なお、配置計画等に一定の制約条件が生じ、民間自由度が低下する可能性のある比較案は、用途制限による補正や奥行補正等を想定の上、概算年間地代を算出した。

7. 総合評価

7.1 総合評価

特産品等を活かした道の駅が小方中学校跡地に整備されることにより、地域住民や来街者にとって利便性の高い憩いの場が整備される案Dを最適案とした。案Dでは、地域振興施設と自由提案施設をPFI方式により同時に整備するため、土地を一体的に活用でき、施設間の連携が期待できる。これにより、跡地東側に、民間ノウハウを活かしたにぎわいの創出が期待できる。

表 7-1 最適案(案D)の民間事業範囲

施設	資金調達	設計建設	維持管理運営	建物所有
地域振興施設	民	民	民	民/市
遊歩道・交流広場(公益機能)	民	民	民	民
民間事業	民	民	民	民
子育て支援施設	※小方中学校跡地外へ			

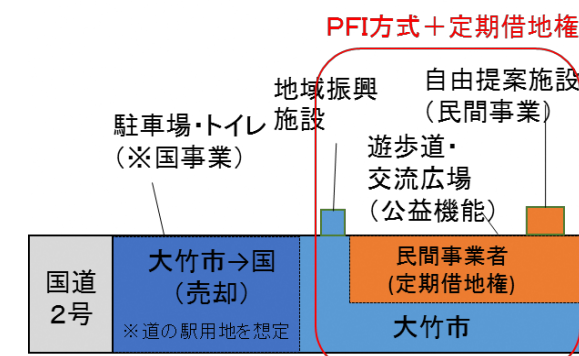


図 7-1 最適案(案D)の事業手法のイメージ

なお、案Dでは、子育て支援施設を跡地外に整備することを想定しているが、今後、市内での子育て関連施設の再編に関する検討結果や、道路管理者(国)との道の駅用地の売却面積の調整結果等を踏まえ、民間事業者の開発面積・条件等の詳細化を図った上で、敷地の配置等を検討していく。

7.2 今後の課題

公募に向けた検討課題を整理し、PFI方式で事業を推進する場合の今後のスケジュールを検討した。なお、本スケジュールは最短で事業を実施する場合のスケジュールである。なお、小方中学校跡地周辺で取組み中の岩国大竹道路や新駅設置等の事業によって跡地のポテンシャルが大きく向上することが期待されることから、これらの事業の進捗に合わせて跡地活用を図ることも考えられる。

表 7-2 小方中学校跡地活用スケジュール案

今後の検討課題	H30	H31	H32	H33	H34	H35
(1)用途地域等の変更						
(2)道路管理者(国)との協議						
(3)道の駅基本計画						
(4)民間活力導入可能性調査						
(5)民間事業者の公募・選定						
(6)設計・建設						