

平成 17 年度尾張一宮駅周辺地域再生整備事業

報 告 書

平成 18 年 3 月

一宮市

目 次

第 1 編 平成 17 年度の事業進捗状況

1 . 平成 16 年度策定の中心市街地活性化構想	1
2 . 平成 17 年度の事業実施状況	1

第 2 編 中心市街地の活性化に関する事業

健康商店街の創出に向けた活動	7
1 . 健康商店街研究会の取り組みの背景	7
2 . 健康商店街研究会の取り組み経緯	7
街づくり推進組織の設立に向けた活動	13
1 . 検討経緯	13
その他の活動	15
1 . オープンカフェ等社会実験の実施	15
2 . チャレンジショップ事業	20
3 . S O H O 事業	20
4 . 経営合理化促進講座	20

第 3 編 尾張一宮駅ビルの事業化に関する検討

土地・建物の権利形態の検討	22
1 . 土地の所有関係	22
2 . 借地について	22
3 . 借地契約の方法	25
4 . 土地・建物の権利形態	26
5 . 民間事業者への借地に関する留意事項	27
事業手法及び事業スキームの検討	28
1 . 事業手法の検討	28
2 . 事業スキームの検討	31
3 . 事業主体の検討	36
4 . P F I の事業スケジュール	41

民間事業者の参入可能性ヒアリング	43
1 . ヒアリング調査の概要	43
2 . ヒアリング結果	43
施設計画の検討	45
1 . 敷地概要	45
2 . 施設計画の考え方	45
3 . 施設計画	46
事業収支シミュレーション	68
1 . 事業収支シミュレーション	68
2 . 借地条件を変更した場合	72

第4編 平成18年度の事業実施方針

1 . まちづくり三法改正と本事業の関係	77
2 . 平成18年度の中心市街地活性化事業について	81
3 . 平成18年度の尾張一宮駅ビルの事業化に関する事業について	83

第 1 編

平成 17 年度の事業進捗状況

1．平成 16 年度策定の中心市街地活性化構想

「尾張一宮駅周辺地域再生整備事業」の実施にあたり、平成 16 年度にそのマスタープランとなる「中心市街地活性化構想」を策定した。同構想では、行政・事業者・市民等の意見を聴取し、また経済社会環境等の変化を踏まえ、4つの目標像と7つの取り組みテーマを定め、それらの目標像・テーマに沿って実施すべき事業として32事業を挙げた。

次ページにその体系図を示す。

2．平成 17 年度の事業実施状況

上記の活性化構想に基づき、平成 17 年度は具体的な取り組みに着手している。主な事業の実施状況は以下のとおりである。

任意の事業者の参加による「健康商店街研究会」を立ち上げ、活性化に向けた活動を展開した。

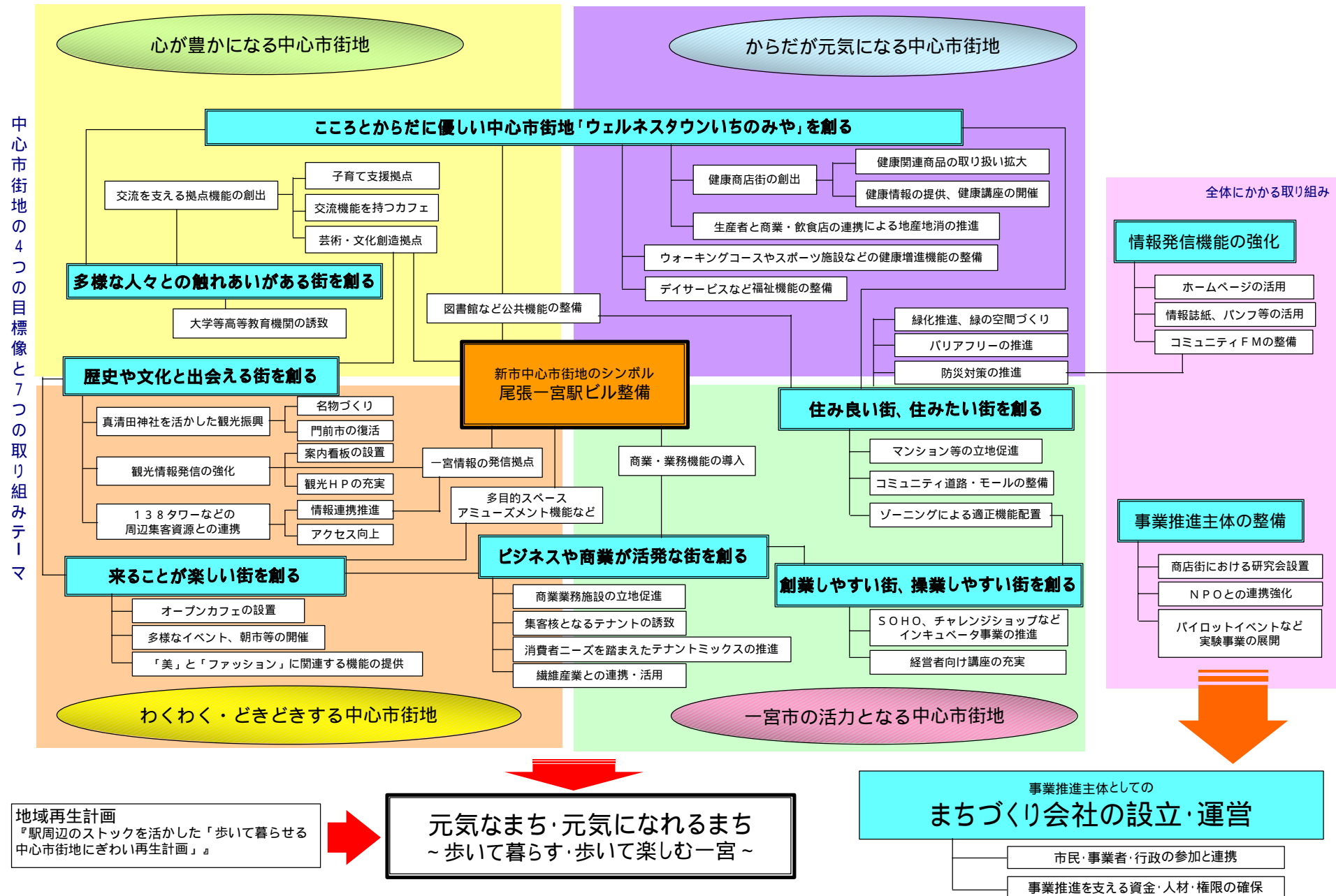
- ・健康商店街マップの作成
- ・健康商店街PRイベントの実施（3回）
- ・健康商店街シンボルマークの募集・選定とツール化
- ・健康商店街PR拠点の整備
- ・他地域の先進商店街との連携体制の構築

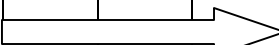
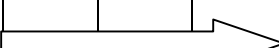
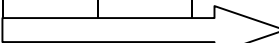
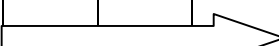
まちづくり会社等の活性化推進組織の形成に向けて、地元の様々な主体との協議を開始した。

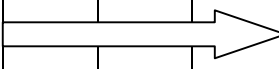
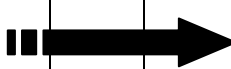
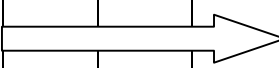
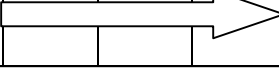
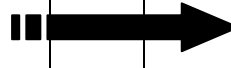
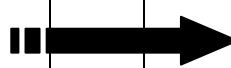
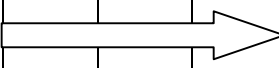
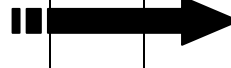
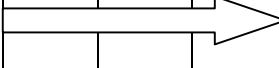
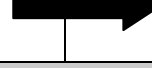
チャレンジショップ、SOHOオフィス等の運営や入居者選定に際してアドバイスをを行った。

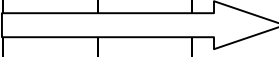
昨年度策定した「一宮市による尾張一宮駅ビル構想（案）」に基づき、尾張一宮駅ビル事業の事業化について検討した。

各事業の個別の事業実施状況について、次々ページ以降に示す。



事業名	想定事業スケジュール				平成 17 年度実績
	H17 年度	H18 年度	H19 年度	備考	
1 . 「こころとからだに優しい中心市街地『ウェルネスタウンいちのみや』を創る」に関連する事業					
健康商店街の創出					平成 17 年 4 月より取り組みを開始
生産者と商業・飲食店の連携による地産地消の推進					平成 17 年 4 月イベントにてオリジナル地産地消メニュー（野菜ちらし）を配布
ウォーキングコースやスポーツ施設などの健康増進機能の整備					一部道路について平成 18 年度より事業実施予定
デイサービスなど福祉機能の整備					実施時期を含め検討
図書館など公共機能の整備					駅ビル事業に併せて検討
2 . 「多様な人々の触れあいがある街を創る」に関連する事業					
交流を支える拠点機能の創出					平成 18 年度拠点設置予定 交流拠点の検討
大学等高等教育機関の誘致					駅ビル事業とあわせて検討
3 . 「歴史や文化と出会える街を創る」に関連する事業					
真清田神社を活かした観光振興					門前市を模した実験イベントを実施 18 年度イベント実施に向け検討
観光情報発信の強化					観光協会の H P を作成
138 タワーなどの周辺集客資源との連携					138 タワーへ路線バスを乗り入れ
4 . 「来ることが楽しい街を創る」に関連する事業					
オープンカフェの設置					実験後、イベントに併せてオープンカフェを実施 平成 17 年 10 月～11 月にかけて社会実験を実施
多様なイベント、朝市等の開催					やろまい、健康商店街イベントとして実施
「美」と「ファッション」に関連する機能の提供					実施時期を含め検討

多目的スペース、アミューズメント機能など			駅ビル事業に併せて検討
5. 「ビジネスや商業が活発な街を創る」に関連する事業			
商業業務施設の立地促進			優遇・助成措置の早期導入を目指す
集客核となるテナントの誘致			実施時期を含め検討
消費者ニーズを踏まえたテナントミックスの推進			平成 18 年度事業実施に向け検討
繊維産業との連携・活用			具体策は要検討だが早期実施を目指す
商業・業務機能の導入			駅ビル事業に併せて検討
6. 「創業しやすい街、操業しやすい街を創る」に関連する事業			
SOHO、チャレンジショップなどインキュベータ事業の推進			SOHO、チャレンジショップ事業を実施
経営者向け講座の充実			内容を年度ごとに検討しつつ継続 商業者・起業家向け講座を実施
7. 「住み良い街、住みたい街を創る」に関連する事業			
緑化推進、緑の空間づくり			一部道路につき 18 年度施工、稲荷公園 19 年度施工予定 社会実験により、本町通り、銀座通りにプランターを設置
バリアフリーの推進			と併せて推進 駅のバリアフリー化を検討
防災対策の推進			実施時期を含め検討
マンション等の立地促進			優遇・助成措置の早期導入を目指す
コミュニティ道路・モールの整備			実現に向け今後検討
ゾーニングによる適正機能配置			テナントミックス事業実施に向け検討
8. その他、全体にかかる取り組み			
・情報発信機能の強化			
ホームページの活用			随時情報提供を実施 健康商店街ブログを開設、運営 観光協会HPを作成

情報誌紙、パンフ等の活用				随時対応	イベント情報を情報誌等に提供。健康商店街マップを作成。市広報への記事掲載
コミュニティFMの整備				実施について今後検討	
・事業推進主体の整備					
商店街における研究会設置				健康商店街研究会を16年度立ち上げ	平成17年4月より活動を展開
NPOとの連携強化					イベント等での連携を実施
パイロットイベントなど実験事業の展開					オープンカフェ等社会実験を実施。健康商店街活動にあわせて随時実施

第 2 編

中心市街地の活性化に関する事業

健康商店街の創出に向けた活動

1. 健康商店街研究会の取り組みの背景

「尾張一宮駅周辺地域再生整備事業報告書」(平成 17 年 3 月)では、一宮市中心市街地活性化の一つの方向として、『健康』をキーワードとした「ウェルネスタウンいちのみや」の形成が掲げられており、その実現に向けた個別事業の一つとして「健康商店街の創出」があげられている。平成 17 年度は「健康商店街の創出」に向け、中心商業地の意欲ある個店が参加した横断的組織の健康商店街研究会を組成し、本格的な検討を開始した。

図表 「健康商店街の創出」事業の概要

概 要	中心商業地において、各個店における「健康」の提供を促進します。具体的には「健康」「安全」「安心」「美」「癒し」「知」など、こころとからだに優しいキーワードに合致した商品の品揃えの充実を図るほか、商店街内のスペース(空店舗を含む)を活用した健康関連講座の開催や健康情報の提供などを行います。併せて、健康商店マップの作成、健康商店街イベントの開催など、商店街の特色を強調した情報発信を展開します。
事業主体	・意欲ある個店の参加による横断的組織 ・商店街振興組合等 ・まちづくり会社、行政による支援(情報発信拠点の整備運営支援など)
実施時期	平成 16 年度中に健康商店街研究会への参加者を募集し、平成 17 年度より本格実施

出典：尾張一宮駅周辺地域再生整備事業報告書(平成 17 年 3 月)

2. 健康商店街研究会の取り組み経緯

平成 17 年度の健康商店街研究会の取り組みについてまとめる。

	検討概要
第 1 回(4/13)	健康商店街の趣旨と進め方について説明。48 事業者が参加することとなった。
イベント (4/24)	事務局が一宮女子短大と協力して開発した中華風サラダなどの地産地消メニューのパネル展示やチラシ配布を行うとともに、地場野菜を使った野菜ちらし寿司 1,000 食の無料配布をおこなった。
第 2 回(4/28)	2 グループに分かれ、各参加店がそれぞれの店舗の紹介(創業年や客層、健康商品の有無等)をし、他の参加店が健康商店街につなげるためのアドバイスを行った。

第3回(5/12)	健康商店街の実現に向けて、参加店でどのような取り組みをしていくべきかをワークショップ形式にて議論した。宿題として、商店街単位で健康について取り組める事項について整理するよう依頼。
第4回(6/16)	第3回で出された宿題について報告した。 9/4(日)にスポーツ文化センターで開催される「健康まつり」に併せて実施するイベントを検討する「イベント部会」、9/4(日)に配布するマップに関して検討する「マップ部会」に分かれた検討を開始。
第5回(6/30)	「イベント部会」、「マップ部会」での検討
第6回(7/14)	「イベント部会」、「マップ部会」での検討
第7回(7/21)	「イベント部会」、「マップ部会」での検討
第8回(8/4)	「イベント部会」、「マップ部会」での検討
第9回(8/11)	「イベント部会」、「マップ部会」での検討
第10回 (8/18)	「マップ部会」での検討
イベント (9/4)	スポーツ文化センターで開催された「健康まつり」にあわせたイベントを、本町二丁目西庁舎前アーケードにて開催した。当日は市民グループによる健康体操などの実演や、有志による健康チェック、産直市とともに健康商店街マップの配布をおこなった。
第11回 (9/8)	「イベント部会」、「マップ部会」の共同開催。 事務局案のイベントに対する意見交換ならびにマップの配布状況や反応などに関する報告
第12回 (9/15)	「イベント部会」での検討
第13回 (9/22)	「イベント部会」での検討。 おいち祭りに併せて宮前三八市広場で開催するイベントの検討
第14回 (9/29)	全体での検討。(中日新聞の取材あり) おいち祭りでのイベントに関する報告 健康商店街ブログタイトルの検討 研究会シンボルマークに関する検討
第15回 (10/6)	全体での検討。 イベント、ブログに関する報告 研究会シンボルマークに関する検討
第16回 (10/13)	全体での検討 シンボルマーク募集要項の最終確認
10/20～11/21	健康商店街シンボルマークの募集(一般公募)
イベント (10/23)	宮前三八市広場にて、有志による健康グッズの展示・販売、無料健康チェックを実施。また、市民団体によるよさこいの実演や一宮商業高校の生徒有志によるプラスバンド演奏、ダンスパフォーマンスを実施。

第 17 回 (11/10)	全体での検討 シンボルマーク募集状況の確認 チャレンジショップ内の展示棚について ブログ投稿方法の説明
第 18 回 (11/24)	全体での検討 シンボルマークの選定(第一次選考)
シンボルマ ーク表彰式 (12/17)	スポーツ文化センターにて、最優秀賞(1名)及び特別賞(10名)を表彰。 受賞者には期限付きの商品券を授与。
第 19 回 (1/19)	最優秀賞を受賞した作品をもとに事務局で作成したシンボルマーク図案 をもとに、使用するシンボルマークの図案を最終決定。
第 20 回 (2/2)	スポーツ文化センターにて、富士 TMO 健康印商店会の鈴木氏を招き、勉 強会を実施。
第 21 回 (2/16)	事務局より、一宮市中心市街地商業に関するデータを提示。 今後の進め方に関する意見交換を実施。
第 22 回 (3/10)	第 5 回やるまいでのイベント内容の検討 研究会内での情報交流および外部への情報発信に関する意見交換
第 23 回 (3/24)	第 5 回やるまいでのイベント内容の検討

(1)情報発信事業

健康商店街の取り組みの外部への情報発信事業として、平成 17 年度は研究会参加店のマ
ップの作成とブログの開設、公募によるシンボルマークの作成に係る事業をおこなった。

健康商店街マップの作成

健康商店街研究会に参加する個店を紹介する商店街マップの作成をおこなうマップ部会
を設置し、検討をおこなった。マップの作成にあたり、マップへの情報掲載料として 3,000
円 / 店を徴収することとした。このため、全ての参加店の了解が得られず、参加店 48 店舗
中 36 店舗の情報を掲載することとなった。発行部数は 3 万部で平成 17 年 9 月 4 日(日)に
開催された健康まつりにあわせて、参加店の店頭や行政機関窓口、街頭などで配布を開始
した。なお、できるだけ手に取りやすい内容になるよう、マップには各個店の情報以外に
健康に役立つ情報(健康豆知識)を記載した。



ブログ「一宮健康商店街日記」の開設

健康商店街のイベントや参加店の情報などをインターネット上でPRするため、平成17年10月よりブログ「一宮健康商店街日記」を開設した。



シンボルマークの作成

健康商店街のPRツールの一つとして、公募により、シンボルマークの作成をおこなった。公募期間は平成17年10月20日～11月21日の約1ヶ月間であり、第一次選考として、応募60作品の中から11作品を選定した。その後、参加店全員の投票により最優秀賞1作品と特別賞10作品を選定した。（受賞者には商品券を配布）

なお、シンボルマークは最優秀作品を原案に作成し、店頭貼付用ステッカーとして利用する他、のぼりやPOPなどに活用していく予定である。

シンボルマーク	シンボルマーク公募の概要
	・募集対象：全国、年齢問わず ・募集期間：H17.10.20～11.21 ・賞：最優秀賞 1点 健康商店街参加店で利用できるクーポン3万円分 - 特別賞 10点 健康商店街参加店で利用できるクーポン3千円分

(2)イベントの開催

一宮市中心市街地で開催されるイベントにあわせて健康商店街としてのイベントを開催し、その取り組みを広くPRした。

第4回やろまい(平成17年4月24日)でのイベント

「ウェルネスタウンいちのみや」のPRを目的に、事務局が一宮女子短大と協力して開発した中華風サラダなどの地産地消メニューのパネル展示や、チラシ配布を行うとともに、地場野菜を使った野菜ちらし寿司1,000食の無料配布をおこなった。



健康まつり(平成17年9月4日)でのイベント

スポーツ文化センターで開催された「健康まつり」にあわせたイベントを、本町二丁目西庁舎前アーケードにて開催した。当日は市民グループによる健康体操などの実演や、有志による健康チェック、産直市とともに、健康商店街マップの配布をおこなった。

イベント当日は、健康チェックや産直市に多数の集客があり、イベントによるPR効果は比較的高かったものと考えられる。



おいち祭り(平成17年10月23日)でのイベント

マップ部会とあわせて設置したイベント部会での検討成果を踏まえて、平成17年10月23日に開催された「おいち祭り」にあわせてイベントを実施した。

当日は宮前三八市広場にて、有志による健康グッズの展示・販売、無料健康チェックを実施するとともに、健康商店街マップとシンボルマーク募集チラシの配布を行った。また、市民団体、一宮商業高校と連携して、よさこいの実演やブラスバンド演奏、ダンスパフォーマンスを実施した。

なお、イベント当日は雨に見舞われたため、「おいち祭り」自体の集客も少なく、イベント実施によるPR効果は少なかったといえる。

○ イベント参加店

< 健康グッズ展示 >

- ・ シューズサロンマルゲン
- ・ アクアショップ尾張
- ・ 快足家
- ・ 江南義肢製作所

< 健康グッズ販売 >

- ・ 桶甚
- ・ 画廊ダリ
- ・ 安藤鯉節店
- ・ よさこいグッズ

< 無料健康体験 >

- ・ お氣楽や
- ・ ひまわりサロン

○ 参加団体

- ・ よさこい塾・龍馬隊
- ・ 一宮商業高校(プラスバンド部・一商團・Lock mmg・GEP SLYME)



(3) 勉強会の開催

健康をテーマとした中心市街地活性化に先行的に取り組む静岡県富士健康印商店会の鈴木氏を講師に招いた勉強会を平成 18 年 2 月 2 日にスポーツ文化センターにて開催した。

< 講演内容 >

- 富士健康印商店会の概要
- 富士健康印商店会事業の紹介
 - ・ 情報誌「RELAX」の発行
 - ・ 健康ミニカレッジ「健ブリッジ大学」の実施
 - ・ HPを活用した情報発信
 - ・ ロゴコンテストの実施
 - ・ まちづくり塾の開催
 - ・ 富士健康印だよりの発信
- 今後の課題

街づくり推進組織の設立に向けた活動

1. 検討経緯

街づくり推進組織の設立に向けては、中心市街地活性化法（平成 10 年 7 月施行 - 現行のもの）における TMO の設立を視野に、関係者との協議、事業の検討を行ってきた。

(1) 地元関係者との協議

一宮駅東地区まちづくり懇談会（まち懇）の勉強会（平成 17 年 6 月 24 日）、視察会（平成 18 年 2 月 20 日）への参加を始め、まち懇役員との協議を数回にわたり実施した。結果として、まち懇自体が街づくり推進組織として活動することは難しいとの結論であるが、まち懇参加団体による新たな組織の設立の可能性が示された（後述）。

(2) 街づくり推進組織の活動を支える収益事業の検討

以下の事業について検討を行ったが、いずれも組織設立後でなければ具体化への道筋が描けないため、構想段階に留まっている。

市営駐車場の管理受託

現在、市の管理委託を受けている事業者によれば、事業の収益性は小さい。このため、街づくり推進組織がいろいろな事業を行うためには、市が委託費以上にどれだけの金額を負担できるかが問題となる。

市営駐輪場の有料化と管理受託

有料化した場合には数千万の収益が見込め、管理受託が受けられる場合は有望である。

しかしながら現在無料の駐輪場の有料化については利用者の強い反発が予想され、また周辺の不法駐輪対策に要する費用を考慮すれば見込みどおりの収益が上げられるかどうかは不透明である。さらに、有料化に際しての初期費用（ゲート設置など）に 1 億を超える金額が必要であり、市の負担は大きなものである。

スタンプ、ポイント事業

健康商店街の取り組みと連動して「健康スタンプ」「健康ポイント」の発行などが考えられる。スタンプ事業にはシール式、磁気カード式、IC カード式などあるが、初期投資や普及の容易さなどを考慮すればシール式が妥当である。

先例に倣えば、スタンプ事業が軌道に乗るためには加盟店の確保が鍵である。現在の健康商店街への加盟店数では事業性は乏しいと言わざるをえない。加盟店の増強がまず先決である。

加盟店負担率が 1.5%、TMO 手数料 0.5% の場合、TMO が 500 万円の収益を得るためには加盟店全体で 10 億円の売り上げが必要となる。50 店加盟の場合、1 店あたり 2,000 万の売り上げがあり、かつ全ての売り上げに対しスタンプが発行されることが前提であり、現実的な数字とは言い難い。数百万の収益を得るためには 100 店以上の加盟が前提となる。

共通駐車券事業

現在まち懇が管理している共通駐車券事業を街づくり推進組織へ移管することについて地元と協議を行ったが、まち懇には中心市街地以外に立地する商店街組織も参加していることから困難との結論に至った。また、共通駐車券事業は現在わずかな収益しか上げておらず、移管のメリットは少ない。

(3)まちづくり三法の改正を踏まえた検討と今後の予定

平成 18 年度中に現行の中心市街地活性化法などいわゆる「まちづくり三法」が改正される運びとなり、中心市街地活性化事業は地域の行政、商工団体、まちづくり会社、NPO、地権者等を含めた「まちづくり推進協議会」により実施されるスキームに移行となる予定である。これが予定どおり実施されると従来型のTMO設立の必要性は乏しいものとなり、また特定の目的のための組織（会社、NPO等）が地域に複数設立されることで事業の実効性が向上するとも考えられる。

これまで従来型TMOの設立を視野に検討を行ってきたが、従来型TMO（第三セクター方式）の設立のためには収益事業の確保が不可欠であり、その目途が立たないため設立構想が具体化しなかった経緯がある。一方、改正法のもとではTMOは必要条件ではなく、会社法の改正を踏まえればむしろ事業目的が明確な小規模な会社を設立し、状況に応じて別の事業を後から付与するか、もしくは別の会社を立ち上げる方式も視野において再検討すべきと考えられる。

その他の活動

1. オープンカフェ等社会実験の実施

(1) 背景

昨年度策定した「一宮市中心市街地活性化事業」のテーマの1つ「来ることが楽しい街を創る」の中に、オープンカフェの設置を盛り込んでおり、こうした中心市街地活性化に向けての取り組みに対する市民アンケートを実施した結果、「おしゃれで、にぎわいのあるオープンカフェ」が第1位となり、若年層を中心に非常に関心が高い状況であった。

また、同時期に、地域振興のために道路空間を活用し、地域活動を活発かつ円滑に進める指針である「道を活用した地域活動の円滑化のためのガイドライン」が国において策定され、オープンカフェの実施について検討を進めていた。

こうした状況の中、「オープンカフェ等地域主体の道活用に関する社会実験」の募集があり、国土交通省の支援を受けて、オープンカフェを社会実験として実施したところである。

今回のテーマの国土交通省社会実験は平成16年度までに28件が実施されており、平成17年度は全国26箇所、東海地方では一宮市・豊田市・静岡市が1ヶ月以上連続した期間で中心市街地活性化にむけた取り組みとして実施した。

(2) 実験概要

一宮駅東の玄関口である銀座通りおよび市の中心商店街である本町通りにおいて、街の魅力を高め、賑わいを創出するため、下記のようにオープンカフェ等社会実験を実施した。

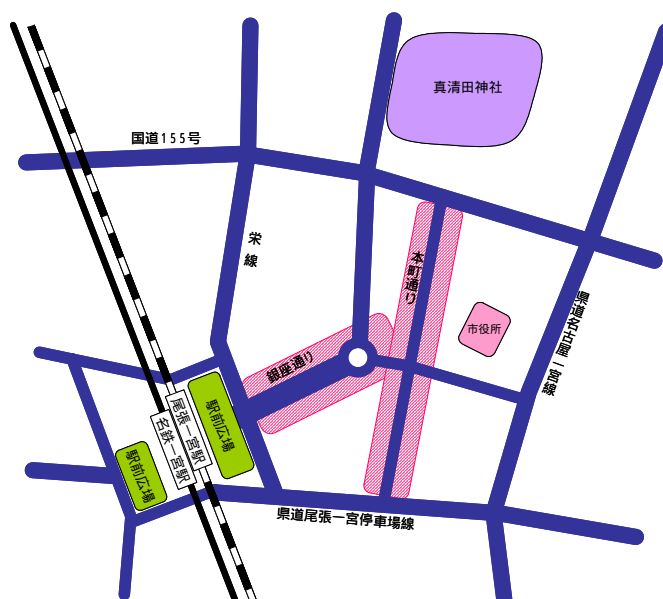
実施期間 / 10月18日(火)～11月17日(木)(月曜日は除く)

実施時間 / 11:00～17:00

実施場所 / 銀座通りおよび本町通り(下図参照)

実施主体 / 一宮市銀座通商店街振興組合・一宮市本町商店街・

NPO法人志民連いちのみや・一宮市(経済振興課)



広報等 P R

実験を予告、周知するとともに、実験実施への協力やオープンカフェの利用を促すために、積極的に各媒体への広報を行った。

- 市の広報
 - 広報誌（１０月１日号）
 - ホームページ掲載
- 各新聞
 - 中日新聞（８月６日／尾張版、１０月１９日／尾張版）
 - 中部経済新聞（８月６日／中部知多版）
 - 一宮タイムス（９月８日、１０月１９日）
 - 朝日新聞（９月２８日／尾張近郊版）
- その他のメディア
 - 雑誌 Kelly（１１月号掲載）
 - 東海ラジオ（１０月１７日放送「ドライビング・オアシス」）
 - 中日ホームサービス（１０月２２日掲載／一宮市、稲沢市全域）
 - ケーブルテレビＩＣＣ（１１月７日～１３日放送／「市政最前線」）
- 実験実施場所
 - 実験案内看板１枚
 - 実験実施看板６枚（ラティス掲示）

オープンカフェ利用の向上策

銀座通りに７セット、本町通りに２２セットを商店街、ＮＰＯの協力を得て、来街者の休憩施設として設置するとともに、沿道の飲食店等の協力を得て、休憩時に飲食が楽しめるようコーヒー等のデリバリーやテイクアウトをあわせて実施した。また、社会実験期間中に、賑わいの創出のため関連イベントを実施し、また、オープンカフェ利用者や沿道商店等の声を聞きながら、利用者の利便性向上のためにオープンカフェのメニューの工夫や利用案内の設置など運用について改善を行いながら実施した。

【関連イベント】

- **第２９回おいち祭り**
 - 日時／１０月２２日（土）、２３日（日）
 - 内容／ステージでの演奏・ダンス、パレードなど
 - 主催／おいち祭り協進会
- **オープンカフェ de 読書**
 - 日時／１１月４日（土）、５日（日）
 - 内容／豊島図書館の除籍本を配布
 - 主催／一宮市
- **輝良ッ都フェスティバル２００５**
 - 日時／１１月１３日（日）
 - 内容／高校生および一般市民による地域の文化発表
 - 主催／私学をよくする愛知父母懇談会一宮ブロック

(3)結果とその後

イベント時を除き、実験期間中の歩行者・自転車交通量は、平常時とほぼ変わらなかったが、オープンカフェの実施については利用者や沿道商店等から満足・良かったとの意見が多く、継続を求める意見が半数を超えるなど一定の評価を得た。

主な意見や課題については以下のとおりである。



来街者交通量および沿道商店等の来店者数

実験開始当初、本町通り周辺で「おいち祭り」が開催され、交通量は約 2 倍、歩行者交通量は約 4 倍に増加した。一方、イベント時を除くと、交通量に平常時と大きな違いは見られなかった。

利用者・沿道商店等の意向

オープンカフェの利用に対して利用者の約 8 割が満足と回答し、「ゆっくり休憩ができる」との意見が多く得られた。また、オープンカフェの試みに対して沿道商店等の約 8 割が良い試みと評価し、約 7 割が「休憩できる場所が出来て良かった」と捉えている。

また、利用者の約 8 割、沿道商店等の約 6 割で今後もオープンカフェを実施すべき・実施してほしいとの意向が示されている。

社会実験の課題

実施時期が晩秋で寒かったこと、利用の方法が分かりにくかったこと、ゴミや治安上の問題など、多くの課題がありオープンカフェ等の道を活用した施策を実施するにあたり、こうした課題を検討しながら、地域にあった形態で進めていくことが重要である。



実験後の動き

社会実験終了後、道を活用した最初のオープンカフェが 11 月末に開催され、その後も中心市街地の各地で、商店街や N P O 等がオープンカフェを活用したイベントの実施を計画しており、多

くの事業者が協働・連携しながら、道活用の様々な施策の実進を進め、中心市街地に賑わいを創出し、元気なまちづくりを進めていけたらと考えている。

➤ 06 サンフェスタ 春まつり

- 日時 / 4月2日(日) 4月30日(日) 11:00~17:00
- 場所 / 一宮駅西駅前広場
- イベント / 商店街組合員のボランティアによるオープンカフェ
エレクトーン演奏(子供及びデモンストレーター)・福祉介護車の展示
- 主催 / サン・ユニオン(駅西、神山、新生平和の3商店街振興組合の連合会)

➤ 第11回本町鯉のぼりフェスティバル

- 日時 / 4月22日(土)~5月7日(日) 11:00~17:00
- 場所 / 本町アーケード街
- イベント / 本町アーケード街組合員によるオープンカフェ
期間中、鯉のぼりがアーケードを彩る(4月上旬より開催)
- 主催 / 一宮市本町商店街

➤ 第5回やろまい

- 日時 / 4月22日(土) 23日(日) 10:00~17:00
- 場所 / 本町アーケード街および宮前三八市広場
- イベント / 市民団体によるステージイベント、あしながチャリティー
商店街による大ワゴンセール、健康商店街有志による展示・販売
- 主催 / 一宮市本町商店街・さわやか三代会・一宮市

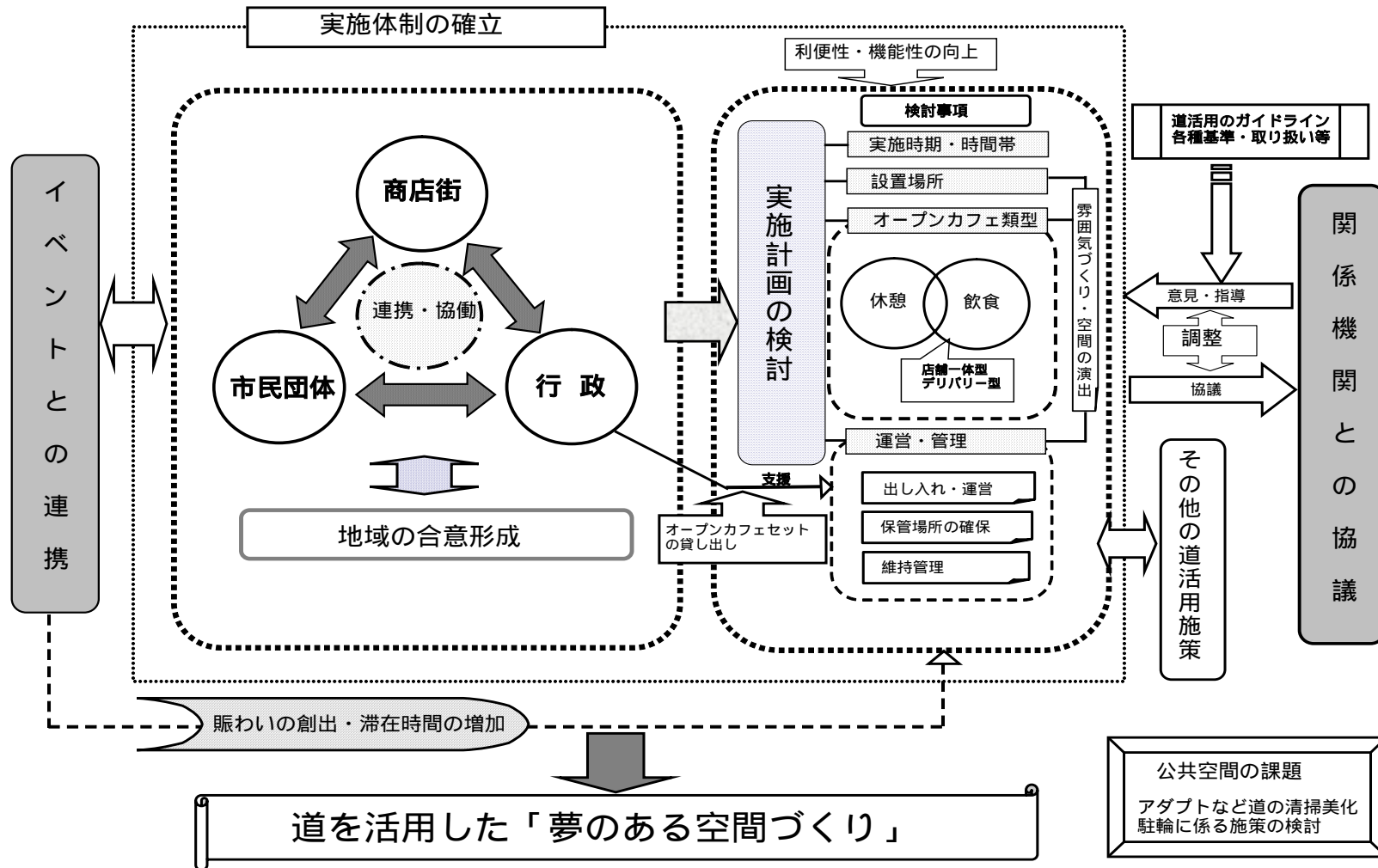
➤ 銀座通フラワーフェスタ

- 日時 / 5月3日(祝) 4日(休) 10:00~17:00
- 場所 / 銀座通商店街
- イベント / 商店街組合員によるオープンカフェ
- 主催 / 一宮市銀座通商店街振興組合

➤ 市民活動大集合

- 日時 / 5月21日(日) 10:00~17:00
- 場所 / 宮前三八市広場
- イベント / 市民団体によるオープンカフェ&ライブステージ
オリジナルコーヒー提供・ワークショップ
- 主催 / NPO法人志民連いちのみや

■ オープンカフェ等社会実験「課題等のまとめ」 ■



２．チャレンジショップ事業

平成 17 年 7 月、一宮市の支援を受け「協同組合ふるさとパワー」がチャレンジショップ『夢こまち』を開設した。独立開業を目指す新規創業者に一定期間、安い賃料で区画を提供する事業であり、起業家を育成するとともに中心市街地活性化を図ることを目的としている。

運営協議会 / 地域再生マネージャー、商工会議所、税理士、組合員、市で組織。

ショップ名 / 夢こまち（本町 4 - 5 - 3）

入店状況 / 平成 18 年 3 月現在、飲食店とカイロプラティックの 2 店舗が入店中。

３．ＳＯＨＯ事業

ＳＯＨＯというのはスモールオフィス、ホームオフィスの略であり、IT 産業が急成長を進めていく中で、小規模での会社経営が新しい仕事のスタイルとして認知されている。

一宮市では平成 17 年 12 月、特色ある事業の創出及び地域産業の発展、起業家の育成を目的に、旧大志公民館を改装して『一宮市ＳＯＨＯインキュベータオフィス』を開設した。

委員会 / 地域再生マネージャー、商工会議所、市で組織。

施設名 / 一宮市ＳＯＨＯインキュベータオフィス（本町 4 - 16 - 3）

入居状況 / 平成 18 年 3 月現在、建築設計事務所と教育サービス業の事業者が入居中。

特色 / 光熱水費込みで 2 万円という低廉な家賃による起業家育成。

和室の会議室。オフィス自体を完全に区けしないことによる、起業家が不足しがちな人的ネットワークの確立、及び連帯感の醸成を目的としている。

４．経営合理化促進講座

従来からの企業育成を目的として行ってきた講座とは別に『商店街活性化』を目的とした「一宮あきんど講座」、『起業家育成』を目的とした「アントレプレナー育成塾」を実施することにより、「創業しやすい街、操業しやすい街を創る」という取り組みテーマの実現を図った。

「一宮あきんど講座」夜間 5 日間 受講者数延べ 76 人

受講者アンケート... マーケティングや商売に対する考え方に対し、「視野が広がった」「考え方が変わった」等の意見が多かった。

「アントレプレナー育成塾」夜間 5 日間 受講数延べ 39 人

受講者アンケート... アントレプレナー（起業家）としての経験に基づいた講師の話に「大変参考になった」という意見が多かった。

第 3 編

尾張一宮駅ビルの事業化に関する検討

検討の内容

昨年度策定した「一宮市による尾張一宮駅ビル構想（案）」に基づき、尾張一宮駅ビル事業の事業化について検討を行うものとする。

現在、一宮市が主体となって開発計画を検討しているが、事業化を進めるためには、構想に位置づけているホテル、商業・業務施設等への民間事業者の参入可能性を検討することが重要であるとともに、事業の手法・スキームについても、土地所有者へ説明し、事業への理解を得る必要がある。

そのため、下記の項目について検討を行い、事業化のための課題を整理する。

- ．土地・建物の権利形態の検討
- ．事業手法及び事業スキームの検討
- ．民間事業者の参入可能性ヒアリング
- ．施設計画の検討
- ．事業収支シミュレーション

土地・建物の権利形態の検討

1．土地の所有関係

事業の計画地である尾張一宮駅ビル敷地および隣接する下記の土地について、現在、東海旅客鉄道株式会社（以下「JR東海」という。）が所有している。

- ）駅ビル敷地
- ）駅前広場（上記土地に隣接する部分）
- ）軌道敷（鉄道高架下敷地）

尾張一宮駅ビル事業（以下「本事業」という。）を実施するためには、市又は本事業を実施する民間事業者（以下、単に「民間事業者」という。）が駅ビル敷地等を借地あるいは取得することが必要である。ここでは、借地することを基本として事業スキーム等を検討することとする。なお、土地の取得については、駅ビル敷地等と代替地（市有財産）との交換手法による可能性を踏まえ、検討することとする。

2．借地について

（１）借地方式の種類

借地方式としては、大きく「普通借地方式」と「定期借地方式」に分類され、各方式の借地権の概要は下記のとおりとなる。

普通借地方式

法定更新される借地権を設定することにより、借地人（借地権者）は、借地権割合に応じた権利金を支払うと共に地代（土地の賃借料）を支払う方式である。

この方式は、借地期間の満了を迎えても、借地権設定者（貸主）側に更新拒絶を正当なものとする事由がなければ、更新請求を拒むことができず、借地期間が満了しても借地が返還されることが期待できないのが実情である。

定期借地方式

法定更新を排除した借地権を設定することにより、借地人は、通常一時金を支払うと共に地代を支払う方式である。

この方式は、借地期間が満了した場合、借地関係が終了し、法定更新も生じない。また、更新請求や更新拒絶のための正当事由も要求されないなど、借地契約の更新がない借地権を認めたものである。

そのため、その要件や手続きについて特別の制約が設けられている。

この二つの方式の概要をまとめると、一般的には以下ようになる。

図表 普通借地方式と定期借地方式の比較

	普通借地方式	定期借地方式		
	普通借地権	一般定期借地権	建物譲渡特約付借地権	事業用借地権
根拠法令	借地借家法第 3 条	借地借家法第 22 条	借地借家法第 23 条	借地借家法第 24 条
存続期間	30 年以上	50 年以上	30 年以上	10 年以上 20 年以下
利用目的	制限なし	制限なし	制限なし	事業用建物に限る (居住の用に供するものは除く)
契約方式	制限なし	公正証書等の書面 一般的には、以下の特約を結ぶ。 ○ 契約更新及び建物の築造による存続期間の延長がない。 ○ 買取の請求をしない。	制限なし 一般的には、以下について書面による契約を結ぶ。 ○ 建物譲渡特約を結ぶ。 ○ 建物に売買の仮登記を行う。	公正証書等の書面 事業用借地権の設定を目的とする契約を結ぶ。
契約満了時の対応	○ 更新が原則 ○ 更新されない場合、借地人は建物買取請求ができる。	○ 借地人は建物を収去して土地を明け渡す。	○ 建物所有権は土地所有者に移転。(土地所有者は、借地権者に相当の対価を支払う。) ○ 借地人等は、請求により譲渡した建物の借家人になることができる。	○ 借地人は建物を収去して土地を明け渡す。
本事業適用に当たっての留意点等	○ 定期借地権制度創設以降、不動産開発事業等において普通借地方式を適用例はあまりない。	○ 存続期間(借地期間)が 50 年以上となる。	○ 土地所有者が建物所有権を取得したい場合について適用されるものであり、本事業への適性は低い。	○ 存続期間(借地期間)が 10 年以上 20 年以下であり、建物耐用年数が長期間となる本事業への適性は低い。

< 参考 > 定期所有権

定期借地権のうち、所有権に近い利用が可能となるタイプとして、定期所有権と呼ばれる方式がある。

この方式は、地上権の対価として地代を一括支払いし、その後の金銭授を行わないものであり、地上権を用いているため、譲渡転貸も自由に行うことが可能となる。

地代を一括支払いするため、土地所有者(借地権設定権者)にとっては経済的メリットが大きい。借地人にとっては土地コストの平準化が図れないなど経済的なメリットが小さい(ただし、一般的には、一括払いのため地代の支払総額は少額となる)。

図表 一般定期借地権と定期所有権の比較

	一般定期借地権	定期所有権
借地権の内容 ¹	地上権又は土地の賃借権	地上権
契約期間	50 年以上	50 年以上
一時金の種類 ²	保証金	権利金
地代	あり	なし

1 (2) 借地権の内容 参照

2 (3) 一時金の種類 参照

(2) 借地権の内容

借地権（借地する権利）として、建物の所有を目的とする「地上権」と「土地の賃借権」があり（借地借家法第2条）、二つの権利の概要をまとめると、一般的には以下ようになる。

図表 地上権と土地の賃借権の比較

	地上権	土地の賃借権
権利他の態様（本質）	物件	債権
譲渡の可否	譲渡可能 （土地所有者の承諾は不要）	原則譲渡性はない （土地所有者の承諾があれば譲渡可能）
転貸の可否	転貸可能 （土地所有者の承諾は不要）	転貸不可 （土地所有者の承諾があれば転貸可能）
抵当権設定の可否	設定可能	設定不可

(3) 一時金の種類

借地権を設定する場合、一時金の授受が一般的な経済慣行として定着している。定期借地権の場合、一般的には土地の所有権価格に対して10～20%の一時金が授受されている。

一時金には、大きく「保証金」と「権利金」に分けられ、借地契約の内容にもよるが、一般的には、それぞれ以下のように解される。

保証金

保証金は、借地人が地代の支払いや建物収去等の債務を担保するための金員（預かり金）であり、借地契約の締結時に、借地人から土地所有者に一時金として支払われる。

借地契約終了の際、土地の返還（一般定期借地権の場合は更地返還）と引き替えに借地人に返還される。この際、地代等の未払い債務がある場合、当該債務を差し引いた額が返還される。また、一般的には利息は付さない。

権利金

権利金は、借地権の設定対価（借地権そのものの価格）であり、地代の（一部の）一括前払いとしての性格を有するものである。地代の前払いであるため、借地契約終了の際、返還されない。

定期所有権で、支払われる地代の一括払いも権利金と解される。

3. 借地契約の方法

市及び民間事業者が建物所有目的で事業敷地を借地する場合、借地の方法として、下記の3つのケースが考えられる。

ケース1：市及び民間事業者が借地する

ケース2：市が借地し、借地の一部を民間事業者に転貸する

ケース3：民間事業者が借地し、借地の一部を市に転貸する

図表 借地契約の形態

	ケース1 市・民間事業者が借地	ケース2 市が借地	ケース3 民間事業者が借地
借地権設定権者 (土地所有者)	J R 東海		
借地権者 (借地人)	一宮市・民間事業者	一宮市	民間事業者
転借権者	—	民間事業者	一宮市
土地・建物の概念図 (縦割り区分所有ビルの場合)			
借地契約の概念図			

本事業において、公共公益施設に係る土地については、建設後の継続的な運営を担保するため、直接土地所有者と借地契約することが望ましい。また、民間施設についても民間事業者が確定しておらず、市が事業を計画・先導する状況にあることから、民間施設の土地に関しても市が確保することを基本とし、民間事業者の具現化に伴い、転貸等の具体的な借地の内容について、土地所有者、市、民間事業者で検討して行く必要がある。

したがって、現段階においては、借地契約の形態としては、ケース2「市が借地」を基本的な枠組みとして検討することとする。

4 . 土地・建物の権利形態

公共公益施設、民間施設という、異なる建物所有者によるビルの所有形態としては、「単独所有ビル」と「区分所有ビル」の二つの所有形態がある。

土地の借地形態（市による借地）を含めた、本事業の土地・建物の権利形態を整理すれば、下記のとおりとなる。

この図においては、市が土地所有者から借地し、土地所有者の承諾により民間事業者に転貸できることが前提となる。

図表 想定される土地・建物の権利形態

		単独所有ビル	区分所有ビル	
			縦割り区分所有ビル	横割り区分所有ビル
土地	土地所有者	J R 東海		
	借地権者	一宮市		
	転借権者	事業者		
	借地契約の概念図	<pre> graph TD JR[土地所有者 (借地権設定権者)] City[一宮市 (借地権者)] Biz[民間事業者 (転借地権者)] JR <--> 借地契約 City City <--> 一時金・地代の支払い JR City <--> 一時金・地代の支払い Biz City <--> 転貸借契約 Biz </pre>		
市の権原	土地	借地権	借地権	借地権 及び、転借地権の準共有持分
	建物	所有権	所有権	所有権
民間事業者の権原	土地	転借地権	転借地権	転借地権 (転借地権の準共有持分)
	建物	所有権	所有権	所有権
権利形態の概念図		<pre> graph TD L1[民間施設棟] L2[公共公益施設棟] L3[一宮市] L4[一宮市] L5[一宮市] L6[民間事業者] L7[民間事業者] L8[一宮市] L9[一宮市] L10[土地所有者] L1 & L2 & L3 & L4 & L5 & L6 & L7 & L8 & L9 & L10 </pre>	<pre> graph TD L1[民間施設棟] L2[公共公益施設棟] L3[一宮市] L4[一宮市] L5[一宮市] L6[民間事業者] L7[民間事業者] L8[一宮市] L9[一宮市] L10[土地所有者] L1 & L2 & L3 & L4 & L5 & L6 & L7 & L8 & L9 & L10 </pre>	<pre> graph TD L1[民間施設棟] L2[民間事業者] L3[一宮市] L4[一宮市・民間事業者] L5[一宮市] L6[土地所有者] L1 & L2 & L3 & L4 & L5 & L6 </pre>

５．民間事業者への借地に関する留意事項

上記３のとおり、本事業における土地所有者からの借地の形態としては、市が借地し、借地の一部を民間事業者に転貸することを基本的な枠組みとしているが、取得する場合も想定され、そうした場合等の民間事業者に転貸する土地の財産区分、管理のあり方について以下に整理する。

（１）財産区分

本事業のように民間事業者が民間施設（収益施設）に供する目的で公有財産である土地を使用収益する場合、当該土地の財産区分は一般的には普通財産であり、市は当該普通財産を民間事業者に貸し付けることになる。なお、本事業の場合、事業の目的に鑑みた場合、当該土地は行政財産と考えられるが、行政財産は地方自治法第 238 条の 4 第 1 項において、貸付け、私権設定等ができない。

この点に関し、ＰＦＩ事業の場合、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（以下「ＰＦＩ法」という。）第 11 条の 2 第 6 項から第 11 項において、行政財産を貸し付けることができる」とされている。

このように、民間事業者に転貸する土地については、ＰＦＩなど適用する事業手法により貸付けの適否、財産区分の考え方が異なる。

（２）貸付期間

本事業の駅ビルの構造は、鉄筋コンクリート造など堅固建物となることが想定され、耐用年数は 50 年以上になるものと考えられる。

一方、一宮市公有財産管理規則第 12 条第 1 号においては、建物の所有を目的として土地を貸し付ける場合の貸付期間は 30 年を超えてはならないとある。

このように本市の公有財産管理規則は、30 年を超える長期の貸付けや定期借地権を想定したものではない。ただし、更新は可能であり、民間事業者が 50 年程度土地の貸付けを受けようとする場合、30 年を当初の貸付期間（借地期間）とし、これを更新することとなる。

< 参考 > 他の地方公共団体の貸付期間

愛知県及び名古屋市の規則等においては、定期借地権の場合の貸付期間が設定されている。

図表 愛知県と名古屋市の公有財産の貸付期間（年限）

	愛知県	名古屋市
根拠規則等	愛知県公有財産規則第 29 条	名古屋市財産条例第 12 条
一般定期借地権	50 年	60 年
建物譲渡特約付借地権	-	40 年
事業用借地権	20 年	20 年
その他の建物所有目的	30 年	30 年

事業手法及び事業スキームの検討

1. 事業手法の検討

(1) 事業手法の基本的な考え方

公共事業の効率性を高める努力と同時に、地域、民間とのパートナーシップのあり方を再構築する動きが高まるなか、行政運営においても、民間資金や経営ノウハウ等を活用したPFI(Private Finance Initiative)などの官民のパートナーシップは、官民が協同して、効率的かつ効果的に質の高い公共サービス提供を実現するものであり、今後の行政運営を考える上で、重要な枠組みとなっている。

また、本市では、「一宮市行政改革大綱」(平成18年3月)において、PFIの導入、公の施設への指定管理者制度の導入など、民間委託等を推進することが重点項目として掲げられている。

しがたって、本事業についても、民間活力を導入することにより、財政負担額の縮減とサービス水準の向上を図るとともに、市と民間のパートナーシップにより取り組むことを基本とする。

(2) 事業手法

公共公益施設

1) 事業手法の整理

公共公益施設の整備、管理運営の手法としては、公設公営(従来方式)のほか、民間の資金、経営ノウハウ、技術的ノウハウ等、民間活力を活用する事業手法として下記の手法(次頁表参照)がある。

- ）公設公営方式(従来方式)
- ）公設民営方式
- ）リース方式
- ）PFI
- ）土地信託

図表 想定される事業手法の公共と民間の役割分担

区 分	資金調達 Finance	設計・建設 Build	管理運営 Operation	施設の所有		
				建設中	運営中	終了後
公設公営方式	市	市	市	市	市	市
公設民営方式	市	市	民間	市	市	市
リース方式	民間	民間	民間	民間	民間	市又は民間
PFI・BOT方式	民間	民間	民間	民間	民間	市
PFI・BTO方式	民間	民間	民間	民間	市	市
土地信託	民間	民間	民間	民間	民間	市

各事業手法とも、維持管理・運営については、業務を市と民間により分担する方法も可能。

図表 民間活用型事業手法の概要

	公設公営方式	公設民営方式	リース方式	P F I	土地信託
概 要	市が直接建設で施設を設計・建設し、市が直営により施設の維持管理・運営を行う（維持管理・運営の一部を外部委託する場合を含む）。	市が直接建設で施設を設計・建設し、施設の維持管理・運営を民間事業者に委託する。（指定管理者制度による管理代行を含む。）	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を設計、建設し、施設を所有した上で、施設の維持管理・運営を行い、事業期間（契約期間）終了後に施設の所有権を公共に移転する。	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を設計、建設し、施設を所有した上で、施設の維持管理・運営を行い、事業期間（契約期間）終了後に施設の所有権を公共に移転する。（B O T方式）	信託受託者（信託銀行）が、企画、資金調達し、施設の工事発注、施設の管理運営を行う。 公共は信託配当を受け取ると共に、信託受託者が建設する建物の一部分を賃貸する。
官民の役割分担					
資金調達	市	市	民間	民間	民間
設計・建設	市	民間	民間	民間	民間
管理運営	市	市	民間	民間	民間
施設の所有 （運営期間中）	市	市	民間	民間	民間
効 果	-	- 維持管理、運営において民間ノウハウの導入が可能となるため、コストの効率化が図られる。 - 指定管理者制度の場合、一般的な委託期間と比較し、長期契約となるため、各種契約に係る事務量が軽減できる。	- 民間事業者が資金調達を行うため公共は初期投資の必要がなく、財政支出が後年度に繰り延べられる。 - 設計、建設、維持管理、運営において民間ノウハウの導入が可能となるとともに、これらを一体的に実施するため、コストの効率化が図られる。 - 長期契約となるため、各種契約に係る事務量が軽減できる。	- 民間事業者が資金調達を行うため公共は初期投資の必要がなく、財政支出が後年度に繰り延べられる。 - 設計、建設、維持管理、運営において民間ノウハウの導入が可能となるとともに、これらを一体的に実施するため、コストの効率化が図られる。 - 長期契約となるため、各種契約に係る事務量が軽減できる。	- 民間事業者が資金調達を行うため公共は初期投資の必要がなく、財政支出が後年度に繰り延べられる。 - 設計、建設、維持管理、運営において民間ノウハウの導入が可能となるとともに、これらを一体的に実施するため、コストの効率化が図られる。 - 長期契約となるため、各種契約に係る事務量が軽減できる。

各事業手法とも、維持管理・運営については、業務を市と民間により分担する方法も可能。

2) 適性の高い事業手法

1) の公設公営以外の各事業手法について、定性的な観点から本事業への適性を評価する。

図表 事業手法の適性評価

評価の視点	適性評価				
	内容	公設 民営	リース 方式	P F I	土地 信託
基本的な適性	- 公共事業の整備手法としての基本的な適性、法制度の整備状況や整合性。 < 適性評価 > - リース方式、土地信託は、財産としての扱い等課題が多い(欄外参照)。	高い	低い	高い	低い
民間ノウハウの活用	- 民間ノウハウを活用し、財政負担額の縮減とサービス水準の向上を図る。 < 適性評価 > - 公設民営は、施設の設計・建設、資金調達の面で民間ノウハウを活用することができないため適性が低い。	低い	高い	高い	高い
事業実施スケジュール	- 中心市街地の活性化のため、早期の事業化が必要となる。 < 適性評価 > - リース方式、P F I、土地信託は、民間事業者の公募・選定に時間を要する。特に、P F I は、特定事業の選定等の P F I 法の各種手続きを踏むために時間を要する。	高い	やや低い	やや低い	やや低い
財政措置	- 公共公益施設の整備には、まちづくり交付金等の適用がある。まちづくり交付金の適用に当たっては、市が施設を所有する必要がある。 < 適性評価 > - リース方式、土地信託は、民間事業者が施設を所有するため、交付金の適用が受けられない可能性があり適性が低い。	高い	低い	高い	低い
税負担	- 事業者が施設を所有する場合、施設の取得、保有にかかる税金(不動産取得税、不動産登録免許税、固定資産税、都市計画税)が課税される。 - 市の場合、保有にかかる税金は市に還流するが、取得にかかる税金は国税・県税であり、市に還流せず、財政負担額が増額する。 < 適性評価 > - リース方式、土地信託は、施設の取得にかかる税金が発生するため適性がやや低い。	高い	やや低い	高い	やや低い

< その他制度上の課題 >

- リース方式、土地信託の場合、民間事業者が所有する建物を市が建物賃貸借することとなり、市の行政財産・公の施設としての権利(権原)は建物賃借権であり権利として弱い(地方自治法上の問題はない)。

- ・土地信託は、遊休資産である公共用地を民間により利活用することが目的であり、図書館等の公共施設目的の事業手法としては適しているとは言い難い。

上記の通り、公設民営については、施設の設計・建設、資金調達の面で民間ノウハウを活用することができず、リース方式、土地信託については、民間ノウハウの活用については整合的であるが、基本的な適性、その他制度上の課題がある。

なお、PFIは、PFI法の制定により、制度的な明確な裏付けのもと、リース方式、土地信託の同等の効果（メリット）を享受することは可能となっている。

こうしたことを総合的に勘案し、図書館等の公共公益施設の整備、管理運営については、PFIの導入を基本として検討することとする。

民間施設

民間施設の整備、管理運営については、民間事業者による民設民営（独立採算事業）を基本とする。

（３）課題

事業手法に関する基本的な考え方は上記の通りであるが、昨今の経済情勢等を踏まえると、民間施設の確実な実施・実現については大きな課題があり、本事業にかかわらず、商業・業務施設の長期に渡る安定的な事業経営を継続することは容易ではなく、民間のノウハウ等をいかに活用し、事業を進めるかが重要になる。

また、各施設のリスク分担については、公共公益施設はPFI等の事業手法に応じて、官民の適正なリスク分担の範囲において市がリスクを負担し、民間施設は、民間事業者がリスクを負担することを原則とするが、こうしたリスクについても検討を進めるものとする。

２．事業スキームの検討

（１）事業スキームの基本的な考え方

事業スキームを検討する場合、市、民間事業者、土地所有者、各々の立場から

- ）市の事業リスクを極力軽減する事業スキーム（民間事業者を主体とした事業組成）
- ）民間事業者が参入しやすい事業スキーム
- ）土地所有者の理解を得やすい事業スキーム

が必要であるが、民間施設の採算性等の視点から、三者で調整すべき課題も多い。

一方、

- ）中心市街地の活性化、市の顔づくりといった目的を長期的に継続できる事業スキーム

とすることも必要であり、こうした点を踏まえて検討を行う。

（２）想定される事業スキームと課題

官民共同の形態として、上記１（３）の課題認識のもと、想定される事業スキーム（事業の実施主体）

を整理すれば、下記の３つのスキームが想定される。なお、スキーム１は、上記１で検討した土地・建物の権利形態と同一の事業スキームであり、本事業の基本スキームと位置づけているものである。

P F Iはスキーム１、スキーム２であり、スキーム３は従来から広く行われている第３セクター方式を参考として記載する。

<スキーム１>市・民間事業者が事業主体となる〔公共公益施設のみをP F I事業として実施〕

<スキーム２>市が事業主体となる〔全体をP F I事業として実施〕

<スキーム３>第３セクターが事業主体となる（参考）

図表 各事業スキームにおける市の事業リスクと課題

	<スキーム１> 市・民間事業者	<スキーム２> 市	<スキーム３> 第３セクター（参考）
市の事業リスク	【やや大きい】 民間施設敷地の転貸借契約に係るリスク （詳しくは後述のとおり）	【大きい】 民間施設に係るリスク （同左）	【大きい】 効率的な経営といった点で、問題がある事例が多い。 （同左）
課題	○市が民間施設敷地を借地・転貸する点において、市は、民間施設のリスクを回避、軽減する方法を検討する必要がある。	○民間施設分は民間にといったリスク分担の基本的な考え方と整合しない。 ○市の事業リスクを軽減するために、民間施設について、P F Iの枠組みの中で、市が長期に渡って安定的に賃料収入が得られるような事業構造を検討する必要がある。	○第３セクターを設立することについて、コンセンサスが得られるかが課題。 ○テナントの入れ替えや施設のリニューアルなどの管理運営面で、民間事業者の自由度や裁量が制約される。

< スキーム 1 > 市・民間事業者が事業主体となる

事業スキームの概要		- 市が土地所有者から土地を借地し、公共公益施設を建設、所有、管理運営する。 - 市は、土地所有者から借地した土地を民間事業者に転貸し、民間事業者が民間施設を建設、所有、管理運営する。
事業主体	公共公益施設	市
	民間施設	民間事業者
土 地	底地	土地所有者（所有権）
	公共公益施設	市（借地権）
	民間施設	民間事業者（転借地権）
建 物	公共公益施設	市（所有権）
	民間施設	民間事業者（所有権）
事業リスク	土地所有者	- 借地契約の範囲内で事業リスクを負担する。借地契約に基づき、安定的な地代収入を得ることが可能。 - 借地契約の相手方は、市のみであり、借地契約、事業の継続性が担保されている。 - 定期借地であれば、借地期間の満了後に、更地で土地の返還を受けられる（一般定期借地権、事業用借地権）。
	市	【やや大きい】 - 公共公益施設に関しては、従来の公共事業と同程度の事業リスクを負担する。 - 民間施設に関しては、借地契約（転貸借契約）の範囲内で事業リスクを負担する。
	民間事業者	【一般的なりスク】 商業施設等の一般的な事業リスク（主にマーケットリスク）を負担する。基本的には民間事業者の提案内容による。
借地契約の概念図 権利形態の概念図（ ）		
類似事例		- 公共施設と民間施設の区分所有ビル（合築施設）の事例 - 中央合同庁舎第7号館整備等事業（国土交通省・文部科学省，PFI 事業） - 衆議院赤坂議員宿舎整備等事業（衆議院，PFI 事業） - 南青山一丁目団地建替プロジェクト（東京都・港区）

権利形態の概念図に関しては、各形態を表示すると煩雑になるため、縦割り区分所有ビルの形態を使用している。（スキーム 2、3 についても同じ）

<スキーム2> 市が事業主体となる

事業スキームの概要		市が土地所有者から土地を借地し、公共公益施設、民間施設を建設、所有、管理運営する。
事業主体	公共公益施設	市
	民間施設	市
土地	底地	土地所有者（所有権）
	公共公益施設	市（借地権）
	民間施設	市（借地権）
建物	公共公益施設	市（所有権）
	民間施設	市（所有権）
事業リスク	土地所有者	- 借地契約の範囲内で事業リスクを負担する。借地契約に基づき、安定的な地代収入を得ることが可能。 - 借地契約の相手方は、市のみであり、借地契約、事業の継続性が担保されている。 - 定期借地であれば、借地期間の満了後に、更地で土地の返還を受けられる（一般定期借地権、事業用借地権）。
	市	【大きい】 - 公共公益施設に関しては、従来の公共事業と同程度の事業リスクを負担する。 - 民間施設に関しては、民間施設の建設等に係る費用とリスクを負担することになる。 - 民間施設に係る事業リスクを軽減する方法として、P F I の枠組みの中で、市が長期に渡って安定的に賃料収入が得られるような事業構造を検討する必要がある。
	民間事業者	【一般的ナリスク】 民間事業者は、市との契約ではP F I 事業者として参加するため、P F I 事業者としての一般的ナリスクを負担する。
借地契約の概念図 権利形態の概念図		The left diagram illustrates the relationship between the landowner (who sets the lease) and the city (who is the lessee). It shows a 'Lease Agreement' (借地契約) and the city's payment of 'Lease Fee/Land Rent' (一時金・地代の支払い). The right diagram shows the hierarchy of rights. At the bottom is the 'Landowner' (土地所有者). Above it is the 'City' (一宮市) holding the 'Public Welfare Facility' (公共公益施設棟). At the top is the 'City' (一宮市) holding the 'Private Facility' (民間施設棟).
類似事例		- 商業施設を公設民営により整備・管理運営する事例 - ワールドデザインシティ・G I F U（岐阜県）

< スキーム 3 > 第 3 セクターが事業主体となる

事業スキームの概要		・市、民間事業者が出資し、第 3 セクターを設立する。 ・第 3 セクターが土地所有者から土地を借地し、公共公益施設及び民間施設を建設、所有、管理運営する。
事業主体	公共公益施設	第 3 セクター
	民間施設	第 3 セクター
土 地	底地	土地所有者（所有権）
	公共公益施設	第 3 セクター（借地権）
	民間施設	第 3 セクター（借地権）
建 物	公共公益施設	第 3 セクター（所有権）
	民間施設	第 3 セクター（所有権）
事業リスク	土地所有者	○ 借地契約の範囲内で事業リスクを負担する。借地契約に基づき、安定的な地代収入を得ることが可能。 ○ 土地所有者との借地契約の相手方は、市が出資する第 3 セクターであり、借地契約、事業の継続性が一定程度担保されている。 ○ 定期借地であれば、借地期間の満了後に、更地で土地の返還を受けられる（一般定期借地権、事業用借地権）。
	市	【大きい】 ○ 第 3 セクターの株主間協定において、施設全体の建設、所有、管理運営に係る費用とリスクの負担を約定する。 ○ 効率的な経営といった点で、問題がある事例が多い。
	民間事業者	【やや大きい（株主間協定の内容による）】 ○ 第 3 セクターの株主間協定において、施設全体の建設、所有、管理運営に係る費用とリスクの負担を約定し、株主間協定に基づき事業リスクを負担する。 ○ 出資比率や株主間協定の内容によっては、テナントの入れ替えや施設のリニューアルなどの管理運営面で、民間事業者の自由度や裁量が制約される。
借地契約の概念図 権利形態の概念図		The left diagram illustrates the lease agreement concept. It shows a box for '土地所有者（借地権設定権者）' (Landowner / Leasehold Right Setting Right Holder) at the top and a box for '3 セク（借地権者）' (3rd Sector / Leasehold Right Holder) at the bottom. A double-headed arrow labeled '借地契約' (Lease Agreement) connects them. An upward arrow from the 3rd sector to the landowner is labeled '一時金・地代の支払い' (Payment of lump sum and ground rent). The right diagram illustrates the rights form concept. It shows a base box for '土地所有者' (Landowner). Above it is a larger box for '3 セク' (3rd Sector). Inside this 3rd sector box, there are two sub-boxes: '公共公益施設棟' (Public Welfare Facility Building) and '民間施設棟' (Private Facility Building), both labeled '3 セク' (3rd Sector).

3. 事業主体の検討

(1) PFIにおける事業主体の基本的な考え方(独立主義)

国の「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」(PFIに関する基本方針)によれば、PFIの基本的な理念や期待される効果を十分に実現するため、PFIは、「5つの原則」と「3つの主義」という基本的性格を持つことが求められている。

「3つの主義」のうち、「独立主義」として、次のとおり定義されている。

独立主義

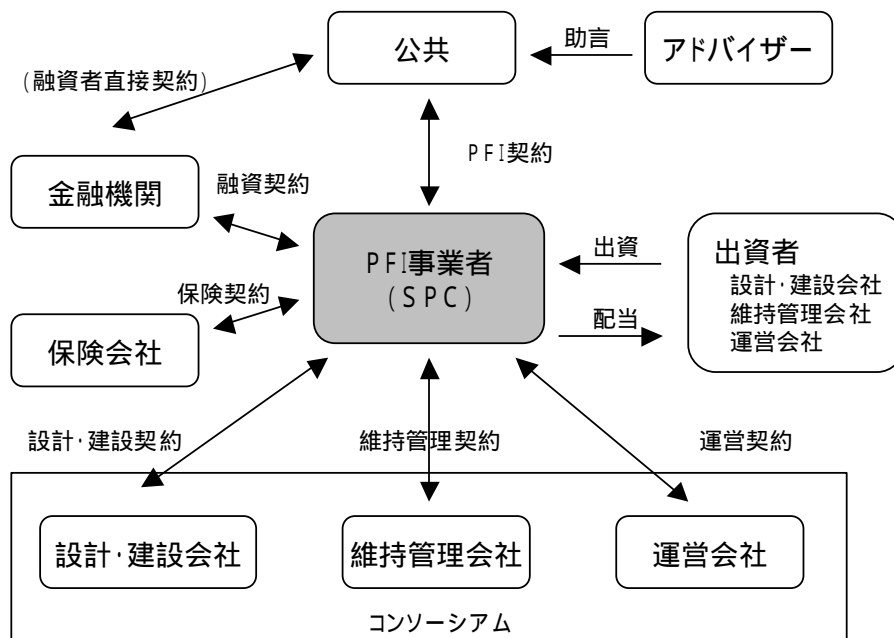
事業を担う企業体の法人格上の独立性又は事業部門の区分経理上の独立性が確保されること

国の独立主義の考え方によれば、PFIは、事業を担う企業体の法人格上の独立性又は事業部門の区分経理上の独立性が確保されている必要がある。そのため、PFI事業者として、当該事業を実行することだけを目的とした特別目的会社(SPC)が設立されることが多い。

SPCは、当初の事業応募者や出資会社から経理上独立している。そのため出資会社が倒産してもSPCにその債務が及ぶことはなく、その一方でSPCが倒産しても出資会社にその債務が及ぶこともない(こうした状況を倒産隔離という。)

従って、PFIにおける民間事業者の倒産とは、原則的には、出資会社等の倒産ではなく、PFI事業者そのものの倒産ということになる。

図表 PFI事業の枠組み



(2) PFIにおけるリスク分担の考え方

官民のリスク分担の考え方

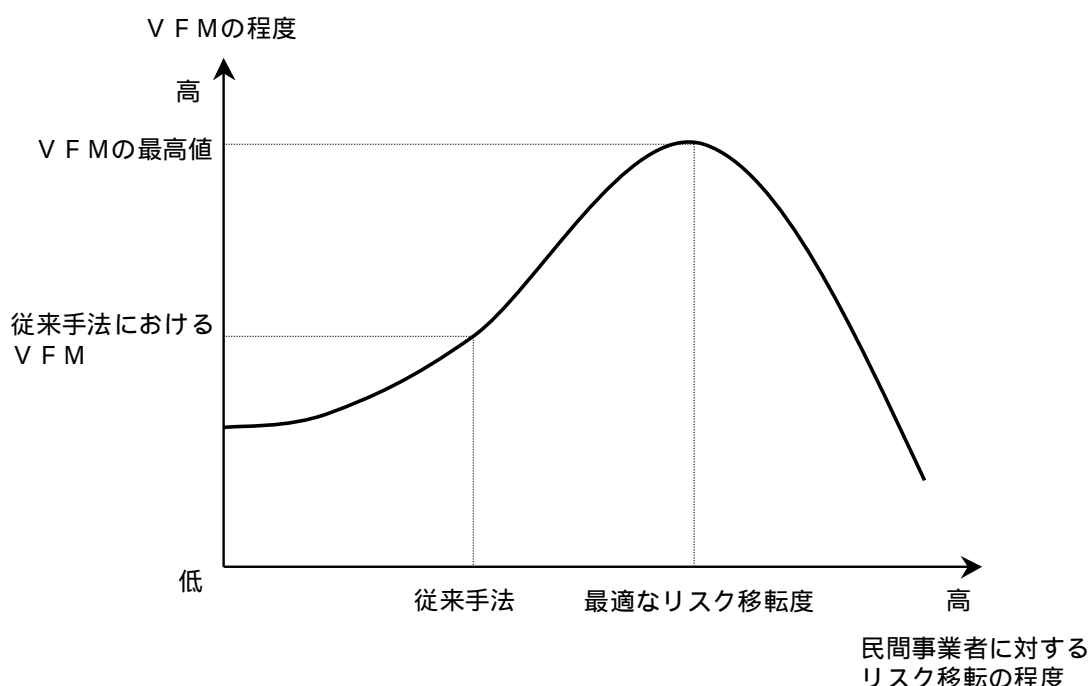
国の「PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」によれば、「リスクを最もよく管理

することができる者が当該リスク負担する」とあり、P F Iにおいては、この考え方に基づき、公共から民間事業者にリスク移転を進めることにより、民間事業者のコスト削減や収入増加に向けた自助努力が促されV F Mは向上するものと考えられている。

しかしながら、過度に民間事業者にリスクを移転した場合、事業の失敗を招き、多額の損害賠償が発生するなど、結果としてV F Mの値が低下すること考えられ、事業化に必要な資金調達そのものが困難になる可能性も高い。従ってV F Mの値を最大化するためには、公共と民間事業者との間で、リスクを適切に管理できる主体にリスク移転がなされる必要がある。

本事業の場合、民間施設の管理運営や破綻に係るリスクについて、市と民間事業者がどのようにリスクを分担するかの検討が必要となる。

図表 V F Mとリスク分担の関係



V F M (Value For Money)

V F Mとは、一定の支払いに対し、最も価値の高いサービスを提供する。」という考え方であり、P F Iの最も重要な概念の一つである。この考え方に従えば、P F Iによる場合と従来方式による場合とを比較し、P F Iによる場合の費用対効果（一定の財政的支出に対して提供されるサービスの量及び質）が大きい場合においてP F Iが導入される。

事業契約の解除時のリスク分担

< P F I事業者の帰責事由による場合 >

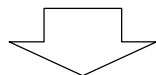
P F I事業者(S P C)の債務不履行、P F I事業者の破綻等、事業契約の解除事由が発生した場合、基本的には、下記の二つの方法をとる。

- ）公共又は当該事業に資金供与する融資機関が、事業者とは別の第三者を選定して、当該第三者が事業を継続する（いわゆる「ステップ・イン」）。
- ）公共が施設整備費の支払い残余をP F I事業者に支払い、事業契約を解除（終了）する。この際、

P F I 事業者は、公共に違約金（例えば、施設整備費の支払い残余の 10%）を支払うと共に、公共が被った損害額を賠償する。（S P C が破綻した場合は、構成員（出資者）が賠償する。）

< 公共の帰責事由による場合 >

公共の債務不履行、公共の任意解除等により、事業契約を解除する場合、公共が施設整備費の支払い残余を P F I 事業者支払い、事業契約を解除する。この際、一般的には、公共は、P F I 事業者が被った損害額を賠償する。

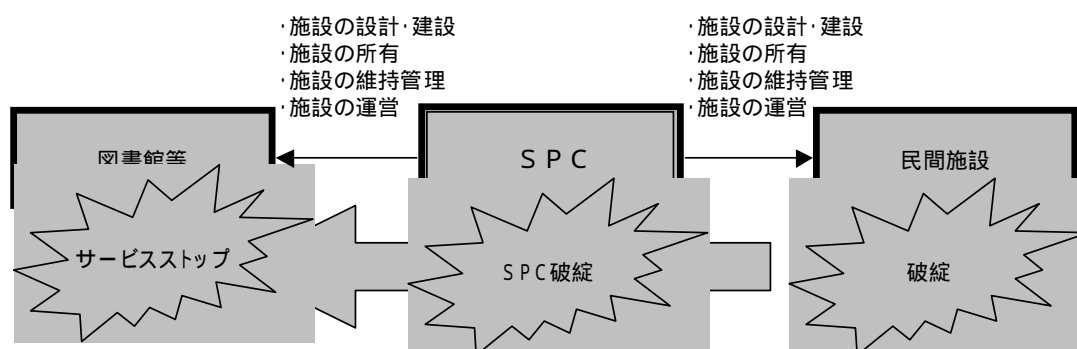


P F I の場合、帰責事由にかかわらず、最終的には、設置管理者である公共がリスクを負担する

（ 3 ）本事業の課題（公共公益施設と民間施設の一体化に関するリスク分担）

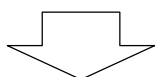
本事業の場合、図書館等の公共公益施設事業を実施する民間事業者（S P C = P F I 事業者、3 セクを含む。）と同一の事業者が、民間施設の事業を実施することが考えられる。

この場合、公共公益施設、民間施設それぞれの経営内容が双方の事業運営に波及することとなる。万が一、民間施設の経営が悪化した場合、あるいは民間事業者が破綻した場合、公共公益施設にこれが波及し、公共公益施設の安定的な事業運営に支障を来すことになる。



注）上記とは逆に、公共公益施設の事業運営が悪化した場合、民間施設へその影響が波及することもある。

公共公益施設の安定的な事業運営を第一義とするのであれば、公共公益施設事業を実施する民間事業者と、民間施設事業を実施する民間事業者は倒産隔離するなど、民間施設に係るリスクが顕在化した場合においても、これが公共公益施設に波及しない事業構造を構築する必要がある。



案 1：公共公益施設の事業者と民間施設の事業者を、別の事業主体（S P C）とする

案 2：同一の事業主体（S P C）が実施する場合、公共公益施設と民間施設の会計を明確に区分する

< 参考 >

国の P F I 事例には、公共施設と民間施設を同一の事業者（ S P C ）が実施する事業がある。

当該事業では、事業契約が中途終了した場合、帰責事由の如何にかかわらず、国が、民間施設を、簿価又は時価の低い価額により取得することができる、となっている。なお、下記の P F I 事例では、透明性を確保することを目的に、 S P C の会計上、公共施設部分と民間施設部分の会計を分けることが義務づけられている。

図表 P F I による公共施設と民間収益施設の整備事例

事業名称	中央合同庁舎第 7 号館整備等事業
公共施設の管理者	国（国土交通省、文部科学省）
公共施設の内容	合同庁舎（官庁施設）
民間施設の内容	オフィス等
事業契約が中途終了した場合の措置	< 公共施設 > 国が施設整備費の支払い残余を P F I 事業者を支払う。 < 民間施設 > 帰責事由の如何にかかわらず、国が、民間施設を、簿価又は時価の低い価額により取得することができる。

（ 4 ）事業主体・公募方法

事業主体・公募方法の整理

本事業の実施主体（特別目的会社＝ S P C の設立）、事業者の公募方法（発注方法）としては、下記の 3 つのケースが考えられる。

図表 事業主体と発注方法の整理

	実施主体		発注方法
	公共公益施設	民間施設	
ケース 1	S P C 1	S P C 2	同時発注
ケース 2	S P C 1	S P C 2	別途発注
ケース 3	S P C （同一）		同時発注

事業主体・公募方法の特徴と課題

上記 の各ケースの特徴と課題を整理すれば下記のとおりである。

図表 各事業スキームにおける市の事業リスクと課題

	ケース 1	ケース 2	ケース 3
倒産隔離の可否	公共公益施設と民間施設を実施する事業主体が別の S P C であり、双方の事業運営や経営が明確に倒産隔離される。	公共公益施設と民間施設を実施する事業主体が別の S P C であり、双方の事業運営や経営が明確に倒産隔離される。	公共公益施設と民間施設を実施する事業主体が同一の S P C であり、双方の事業運営や経営が倒産隔離されない。
V F M の向上	公共公益施設と民間施設の一体整備となるため、設備等を共有することにより、施設の整備費・管理運営費を縮減することが可能。	公共公益施設と民間施設が別途は注となるため、効率的な施設の整備・管理運営が実現されない場合がある。なお、公共公益施設を単独整備した場合と同程度の V F M の導出は可能。	- 公共公益施設と民間施設の一体整備となるため、設備等を共有することにより、施設の整備費・管理運営費を縮減することが可能。 - 民間施設の事業採算性が良い場合、公共公益施設の費用を民間施設の利益により賄うことが可能となる場合もあり、公共公益施設の V F M が向上することも期待できる。
民間事業者の参画可能性	公共公益施設と民間施設が倒産隔離されているため、民間施設の事業リスクが大きいと判断された場合であっても、一定程度参画し易い（事業に応募し易い）。	- 公共公益施設と民間施設が倒産隔離され、かつ別途発注であるため、参画し易い（事業に応募し易い）。 - ただし、民間施設のリスクが大きいと判断された場合、民間施設に関して応募がない可能性もある。	- 公共公益施設と民間施設が倒産隔離されていないため、民間施設の事業リスクが大きいと判断された場合、参画し難い（事業に応募し難い）。 - なお、民間施設の事業採算性が悪い場合であっても、公共公益施設の利益（市が支払うサービス対価）と民間施設の利益（損金）を合算して考えればよい場合、一体整備となるため事業に応募しやすくなる場合もある。ただし、この場合、公共公益施設の V F M は減退することとなる。

S P C は、事業に必要な資金を金融機関から借り入れる必要があり、この場合、借入金利に大きく影響するのが、独立採算事業である民間施設の事業採算性である。公共公益施設について民間資金を活用する場合で、ケース 3 のように同一の S P C が民間施設を実施する場合、資金調達に当たっては、公共

公益施設を含めた事業全体の収益性が論点となり、民間施設の事業採算性が低くリスクが大きいと判断された場合、公共公益施設の借入金利が高くなり、公共公益施設の施設整備費が増大する、すなわちVFMが減退することにもなる。場合によっては、資金調達できない場合もある。

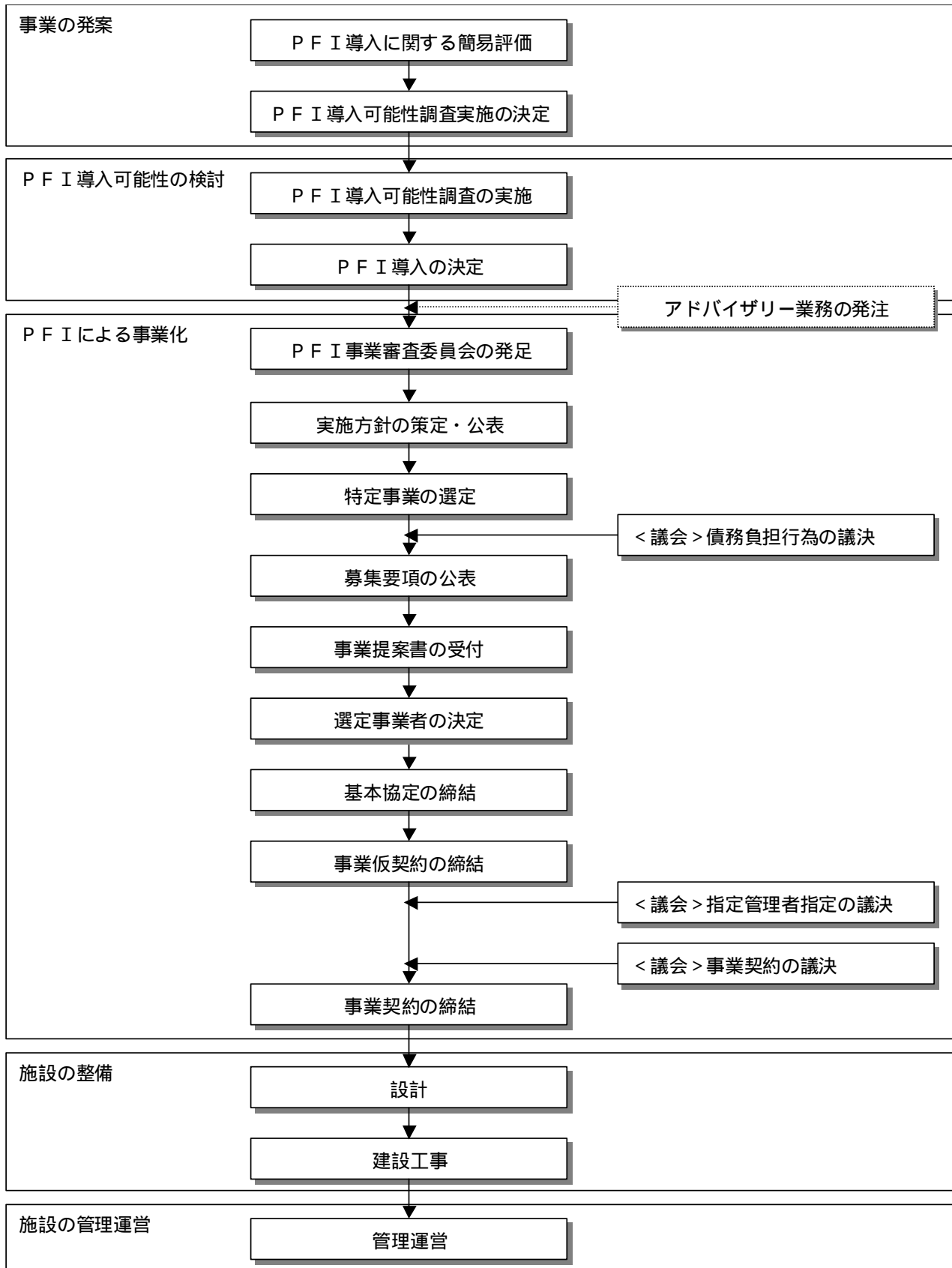
このように、民間施設の事業採算性は、公共公益施設を含めた事業全体の成否を左右する重要な要因となるため、次章において、詳細に検討を加える。

4．PFIのスケジュール

本事業にPFIを導入した場合、今後のPFIの手続きは下記のとおりとなる。

今後、関係権利者との調整を行うとともに、駅ビルを取り巻く財政的、経済的状況等を考慮しながら、事業実施に向けて検討して行く必要がある。

図表 P F I の手続き



民間事業者の参入可能性ヒアリング

1. ヒアリング調査の概要

民間施設の可能性 権利形態への意見 事業参画の意向について、下記の民間事業者に対してヒアリング調査を実施した。

図表 ヒアリング対象事業者

	駅ビル事業における役割
建設会社	・ 全体のコーディネート・企画立案 ・ 資金調達 ・ 施設の設計、建設、運営（テナント誘致）
不動産会社	
リース会社	
ホテル事業者	・ ホテルの運営

2. ヒアリング結果

民間施設の可能性

< ホテル >

- ・ 宿泊特化型のホテルであれば成立する。宿泊機能のみでなく、快適性を重視したホテルの市場性があると判断している。客室数としては、160 室程度が一つのロットとなる。

[バンケットについて]

- ・ 宿泊特化型のホテルとシティホテルの違いは、基本的には、バンケット（宴会場）をもつか否かであるが、ホテルのみの活用では採算性確保は難しい。しかし、パーティション構造にして、公共と共同で会議室的に活用し、需要に応じてパーティションを調整し、バンケットとして利用するのであれば、シティホテル的な運営は可能である。

< 商業施設 >

- ・ 図書館は集客力が高いため、一定の規模であれば、飲食・物販施設は成立する。基本的には1 F 部分での飲食が中心となる。
- ・ 商業施設は、民間施設で最も賃料負担力の高い施設であり、民間施設全体の事業採算性への影響が大きく、民間施設そのものの成立性を左右する施設である。

< オフィス >

- ・ 駅直近であり、既存オフィスビルに対して競争力は高く、一定程度のテナント誘致は可能であると判断している。
- ・ 大学を誘致するとすれば、街の活性化に与える効果は大きいですが、市場賃料では賃貸できないことも想定され、そうした場合には、市としての優遇策を検討するなど一定の負担を検討していく必要があると思われる。

< フィットネスクラブ >

- ・ フィットネスクラブは施設の仕様が特殊であり、フィットネス事業者が撤退した場合、転用が困難であるため、事業期間によっては慎重に検討したい。

< アミューズメント >

- ・アミューズメントは基本構想の調査内容のとおり乗降客集が不足し、成立が難しい。シネコンは、この地域では飽和状態にあると認識している。

< 全体 >

- ・民間施設として、ホテル、商業施設、事務所等の基本構想の大方の施設の導入が考えられる。

権利形態への意見

- ・民間施設は、公共公益施設とは施設のグレードやライフサイクル（耐用年数）そのものが異なることが想定される。ライフサイクルが違う場合、区分所有建物ではなく、公共公益施設と民間施設は別棟とすることが好ましいといえる。
- ・区分所有と仮定した場合、動線処理等の計画面、管理面で縦割区分所有の方が望ましい。
- ・他方、現駅ビルの敷地形状を前提とすると、別棟形式や縦割区分所有ビルでは効率が悪いと、横割区分所有ビルが現実的であるとも考えられるが、ライフサイクルの面で、公共公益施設と横割区分所有が成立しやすいのは、シティホテル、百貨店、住宅等ではないかと思われる。
- ・権利形態が限定されると、提案の幅を狭める可能性があり、事業提案にあたっては、建物の権利形態に柔軟性をもたせてほしいと思う。

事業参画の意向、その他意見

- ・魅力ある場所であり、諸条件が整えば提案競技に参加したい。
- ・PFI事業として取り組むことも可能であり、新しい官民パートナーシップの形としても賛同できる。
- ・一定程度事業採算性の確保は可能であるが、建設にあたって補助金等の活用ができなければ、各種指標はそれほど高くなく、現段階では、利回りを重視する不動産会社等が事業主体（建物所有者）として取り組むのは難しいと思われる。
- ・ホテル事業者、フィットネス事業者といかに長期契約を締結できるかが要となるが、20年程度の定期借家契約であれば可能である（最長でも30年）。ホテル事業者等とは、20年目以降の契約については協議事項となるため、事業期間としても20年間が一つの目安になると考える。
- ・民間施設は、借地期間に応じて事業を継続することが基本であり、例えば、20年目に事業契約の見直しをする枠組みの可否について検討して欲しい。この場合、事業を継続しないのであれば、市等に無償又は時価（簿価）により施設を譲渡することになる。
- ・民間施設に関しては、提案内容をできるだけ制約しないようにして欲しい。
- ・事業実施敷地が現駅ビル敷地ということになると、南北に細長いと提案可能な施設、権利形態も制約される。敷地の形状も柔軟に検討されうるのであれば、より魅力的な提案を行うことができる。

施設計画の検討

1．敷地概要

図表 尾張一宮駅ビルの敷地概要（基本パターン）

所在	一宮市栄三丁目1番1号
敷地面積	5,800 m ² (駅ビル敷地)
用途地域等	商業地域・防火地域
基準建ぺい率	100%（防火地域・耐火建築物）
法定許容建築面積	5,800 m ²
基準容積率	400%
法定許容床面積	23,200 m ²
前面道路等	東側：駅前広場(都市計画決定)、南側：15m、北側：16m、西側：軌道敷

2．施設計画の考え方

基本構想並びに、その後の検討、民間事業者のヒアリング結果を踏まえ、尾張一宮駅ビルの施設内容を下記のとおり設定する。

図表 尾張一宮駅ビルの施設構成（基本パターン）

区分	施設	内容
公共公益施設	市立図書館	・新市の中央図書館にふさわしい機能・設備の充実した施設
	市民活動支援センター	・市民活動団体等の情報発信や交流・活動拠点となる施設
	子育て支援センター	・乳幼児連れの親子が自由に交流できる場や、子育て情報の提供、子育て相談等、多様な子育て機能を備える拠点施設
	観光案内所	・観光案内、イベント情報や特産品の販売等を行い、一宮市を広くPRする施設
	一宮駅交番	・市民の安全、地域の治安の確保を図るとともに、市民サービス機能としての施設
民間施設	商業	・中心市街地や隣接する百貨店・商業施設とは異なる商業テナントの誘致
	フィットネス	・ジム、スタジオ、プールを備えた施設
	事務所	・民間テナント、商工団体、大学のサテライトキャンパス（一部、多目的ホールとしての利用を想定）
	ホテル	・市内・地域におけるビジネスシーンをサポートするホテル（宿泊特化型で一部セミスイート等を導入）
駐車場		・施設全体のための自走式立体駐車場（最低限の付置義務台数を確保）

3. 施設計画

敷地面積、建物の所有形態（別棟・区分所有）、施設構成にバリエーションをもたせ、下記の3つの施設計画について検討を行う。

A案とB案は、フィットネスの有無による比較であり、B案とC案は、公共公益施設と民間施設を別棟とした場合と一体型（区分所有ビル）とした場合の比較のためのものである。

図表 尾張一宮駅ビルの施設計画の検討パターン

		A 案	B 案	C 案
土地	土地所有者	J R 東海		
	借地権者	一宮市		
	転借権者	事業者		
建物		別棟	別棟	横割り区分所有ビル
権利形態の概念図				
敷地面積		5,800 m ²	5,000 m ²	5,000 m ²
建築面積		4,620 m ²	4,000 m ²	3,660 m ²
延床面積		23,195 m ²	19,995 m ²	19,995 m ²
施設構成	公共公益施設	・ 市立図書館 ・ 市民活動支援センター ・ 子育て支援センター ・ 観光案内所 ・ 一宮駅交番		
	民間施設	・ 商業 ・ 事務所 ・ ホテル ・ フィットネス	・ 商業 ・ 事務所 ・ ホテル	・ 商業 ・ 事務所 ・ ホテル
	駐車場	・ 立体駐車場	・ 立体駐車場	・ 立体駐車場
特徴		現駅ビル敷地を最大限活用する土地利用	現駅ビル敷地の一部(北側)を残地として残す土地利用	敷地面積・建築面積を抑える土地利用

< A 案・施設計画概要 >

敷地概要			
所在	一宮市栄三丁目1番1号		
敷地面積	5,800㎡		
用途地域	商業地域・防火地域		
基準建ぺい率	100%		
法定許容建築面積	5,800㎡	=	×
基準容積率	400%		
法定許容床面積	23,200㎡	=	×
市借地面積	1,989㎡	=	×
民間事業者借地面積	3,811㎡	=	× (+)

建築計画概要	
建築面積	4,620㎡
建ぺい率	80%
容積対象延床面積	23,195㎡
使用容積率	399.9%
法定延床面積	28,900㎡
建物用途	複合施設
階数	地上13F・地下1F
構造	S + SRC造

建築計画概要			
公共公益施設	9,690㎡		
(含む全体共用面積)	9,925㎡	=	+ 全体共用面積
(床面積割合)	34.3%	=	÷
民間施設	12,955㎡		
(含む全体共用面積)	13,270㎡	=	+ 全体共用面積
(床面積割合)	45.9%	=	÷
立体駐車場 (159台)	5,705㎡		
(床面積割合)	19.8%	=	÷
延床面積	28,900㎡		

面積表																m ²
	公共公益施設							民間施設（賃貸面積）						全体 共用部分	立体 駐車場	合計
	専有部分					共用部分	小計	専有部分				共用部分	小計			
	図書館	市民活動支援 センター	子育て支援 センター	観光 案内所	一宮駅 交番			店舗	フィット ネス	事務所	ホテル					
PH						165	165					140	140			305
15F																0
14F																0
13F											570	75	645			645
12F											570	75	645			645
11F											570	75	645			645
10F											570	75	645			645
9F											570	75	645			645
8F											570	75	645		35	680
7F											570	75	645		810	1,455
6F	1,600					150	1,750			830		200	1,030		810	3,590
5F	1,600					150	1,750			830		200	1,030		810	3,590
4F	1,600					150	1,750			830		200	1,030	60	810	3,650
3F	1,200					150	1,350		1,100		35	235	1,370	430	810	3,960
2F	800	300				230	1,330		1,800			80	1,880	30	810	4,050
1F	290		400	40	100	415	1,245	1,050				560	1,610	30	810	3,695
B1F						350	350					350	350			700
小計	7,090	300	400	40	100	1,760	9,690	1,050	2,900	2,490	4,025	2,490	12,955	550	5,705	28,900
合計	22,645													550	5,705	28,900

< B 案・施設計画概要 >

敷地概要			
所在	一宮市栄三丁目1番1号		
敷地面積	5,000㎡		
用途地域	商業地域・防火地域		
基準建ぺい率	100%		
法定許容建築面積	5,000㎡	=	×
基準容積率	400%		
法定許容床面積	20,000㎡	=	×
市借地面積	1,960㎡	=	×
民間事業者借地面積	3,040㎡	=	× (+)

建築計画概要	
建築面積	4,000㎡
建ぺい率	80%
容積対象延床面積	19,995㎡
使用容積率	399.9%
法定延床面積	24,890㎡
建物用途	複合施設
階数	地上12F・地下1F
構造	S + SRC造

建築計画概要			
公共公益施設	9,690㎡		
(含む全体共用面積)	9,763㎡	=	+ 全体共用面積
(床面積割合)	39.2%	=	÷
民間施設	10,155㎡		
(含む全体共用面積)	10,232㎡	=	+ 全体共用面積
(床面積割合)	41.1%	=	÷
立体駐車場 (138台)	4,895㎡		
(床面積割合)	19.7%	=	÷
延床面積	24,890㎡		

面積表																㎡
	公共公益施設							民間施設（賃貸面積）						全体 共用部分	立体 駐車場	合計
	専有部分					共用部分	小計	専有部分				共用部分	小計			
	図書館	市民活動支援 センター	子育て支援 センター	観光 案内所	一宮駅 交番			店舗	フィット ネス	事務所	ホテル					
PH						165	165					140	140			305
15F																0
14F																0
13F													0			0
12F											570	75	645			645
11F											570	75	645			645
10F											570	75	645			645
9F											570	75	645			645
8F											570	75	645			645
7F											570	75	645		35	680
6F	1,500					150	1,650				570	75	645		810	3,105
5F	1,500					150	1,650			830		200	1,030	30	810	3,520
4F	1,500					150	1,650			830		200	1,030	30	810	3,520
3F	1,500					150	1,650			830		200	1,030	30	810	3,520
2F	800	300				230	1,330	640			35	455	1,130	30	810	3,300
1F	290		400	40	100	415	1,245	550				380	930	30	810	3,015
B1F						350	350					350	350			700
小計	7,090	300	400	40	100	1,760	9,690	1,190	0	2,490	4,025	2,450	10,155	150	4,895	24,890
合計	19,845													150	4,895	24,890

< C 案・施設計画概要 >

敷地概要			
所在	一宮市栄三丁目1番1号		
敷地面積	5,000㎡	(うち高架下470㎡)	
用途地域	商業地域・防火地域		
基準建ぺい率	100%		
法定許容建築面積	5,000㎡	=	×
基準容積率	400%		
法定許容床面積	20,000㎡	=	×
市借地面積	1,995㎡	=	×
民間事業者借地面積	3,005㎡	=	× (+)

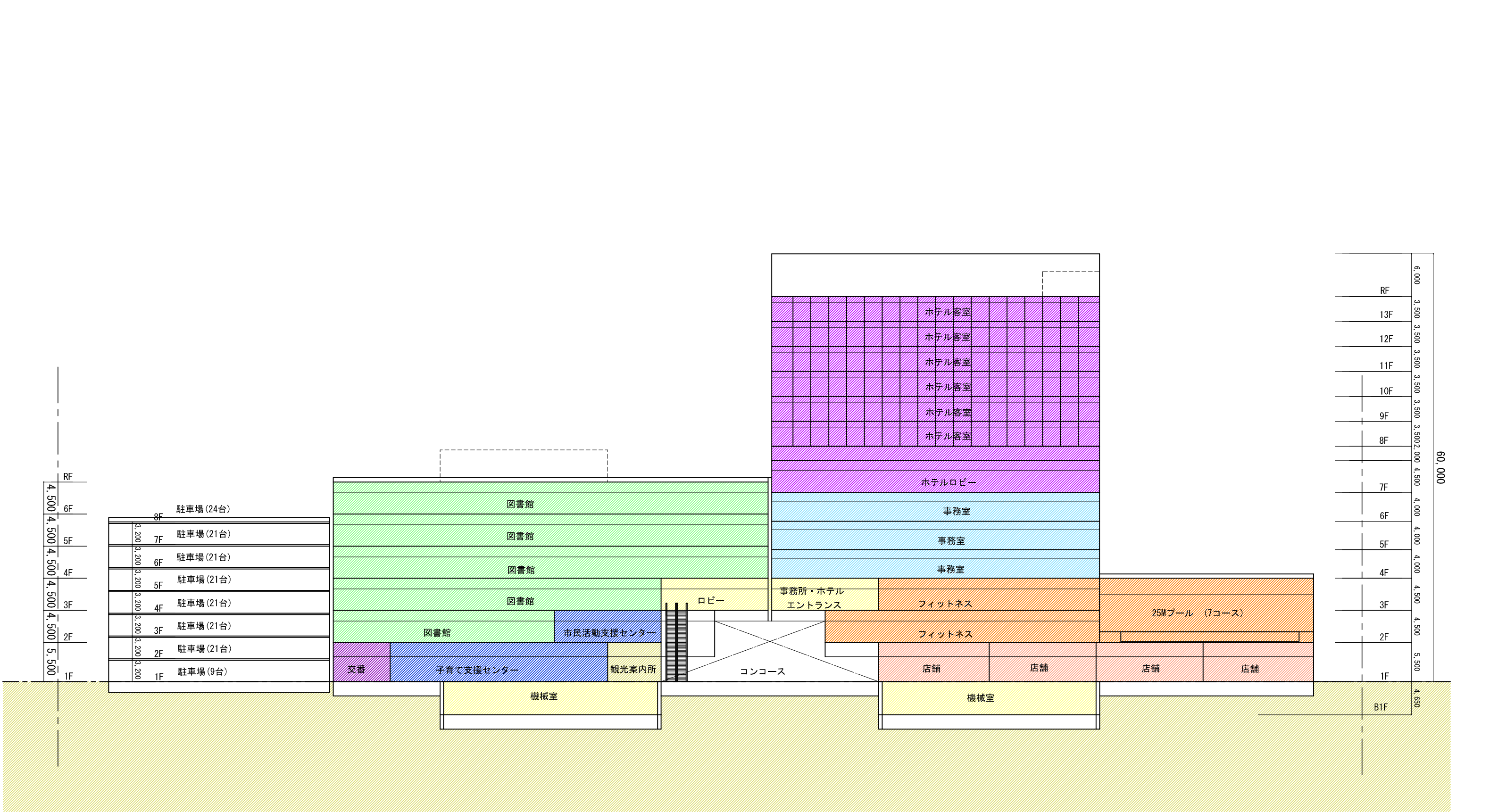
建築計画概要	
建築面積	3,660㎡
建ぺい率	73%
容積対象延床面積	20,000㎡
使用容積率	400.0%
法定延床面積	24,895㎡
建物用途	複合施設
階数	地上15F・地下1F
構造	S + SRC造

建築計画概要			
公共公益施設	9,830㎡		
(含む全体共用面積)	9,942㎡	=	+ 全体共用面積
(床面積割合)	39.9%	=	÷
民間施設	9,945㎡		
(含む全体共用面積)	10,058㎡	=	+ 全体共用面積
(床面積割合)	40.4%	=	÷
立体駐車場 (138台)	4,895㎡		
(床面積割合)	19.7%	=	÷
延床面積	24,895㎡		

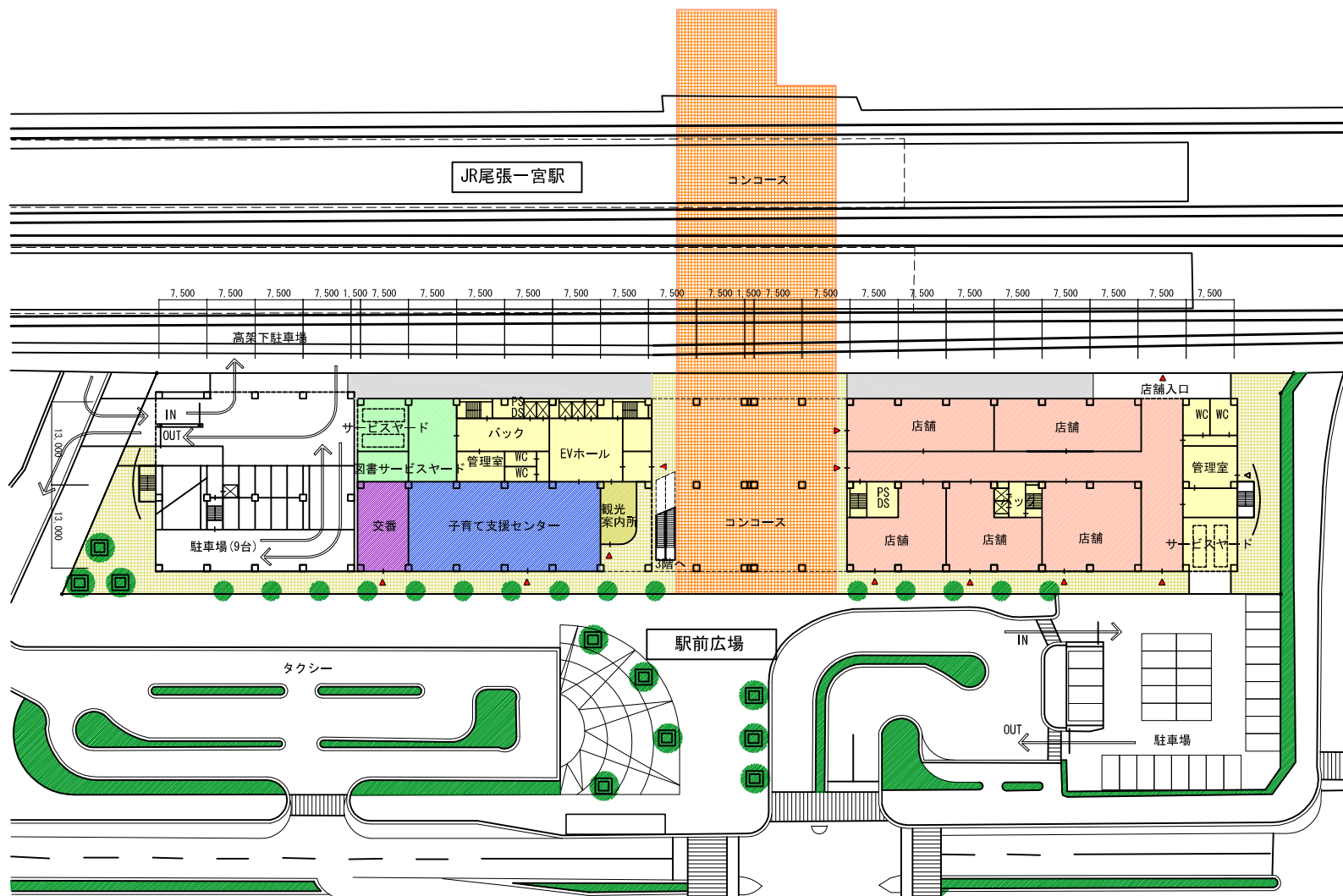
面積表

	公共公益施設							民間施設（賃貸面積）						全体 共用部分	立体 駐車場	合計
	専有部分					共用部分	小計	専有部分				共用部分	小計			
	図書館	市民活動支援 センター	子育て支援 センター	観光 案内所	一宮駅 交番			店舗	フィット ネス	事務所	ホテル					
PH						165	165					140	140			305
15F											570	63	633	15		648
14F											570	63	633	15		648
13F											570	63	633	15		648
12F											570	63	633	15		648
11F											570	63	633	15		648
10F											570	63	633	15		648
9F											570	63	633	15		648
8F										830		185	1,015	15		1,030
7F										830		185	1,015	15	35	1,065
6F										830		185	1,015	15	810	1,840
5F	2,300					185	2,485					50	50	15	810	3,360
4F	2,300					185	2,485					50	50	15	810	3,360
3F	2,300					185	2,485					50	50	15	810	3,360
2F		300	400			330	1,030	345			35	390	770	15	810	2,625
1F	290			40	100	415	845	845				214	1,059	15	810	2,729
B1F						335	335					350	350			685
小計	7,190	300	400	40	100	1,800	9,830	1,190	0	2,490	4,025	2,240	9,945	225	4,895	24,895
合計	19,775													225	4,895	24,895

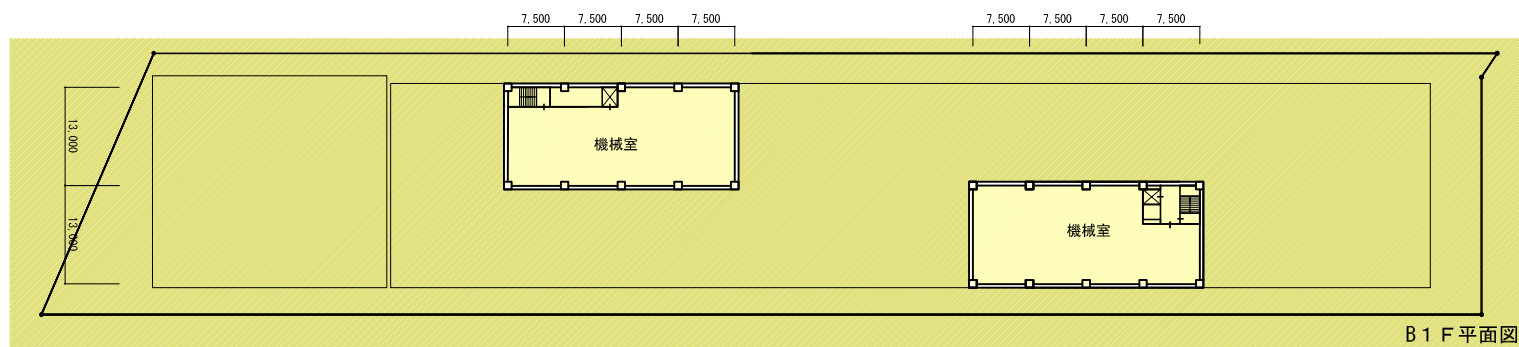
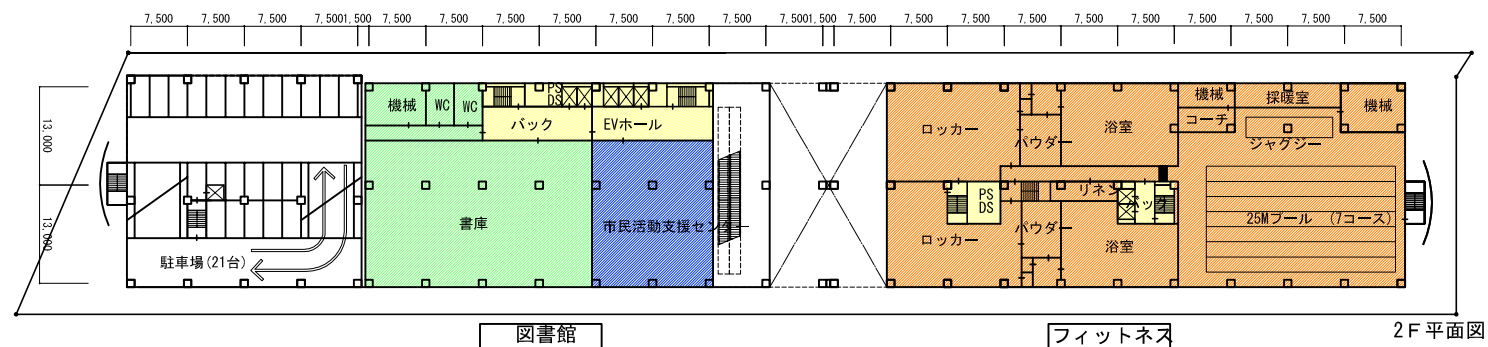
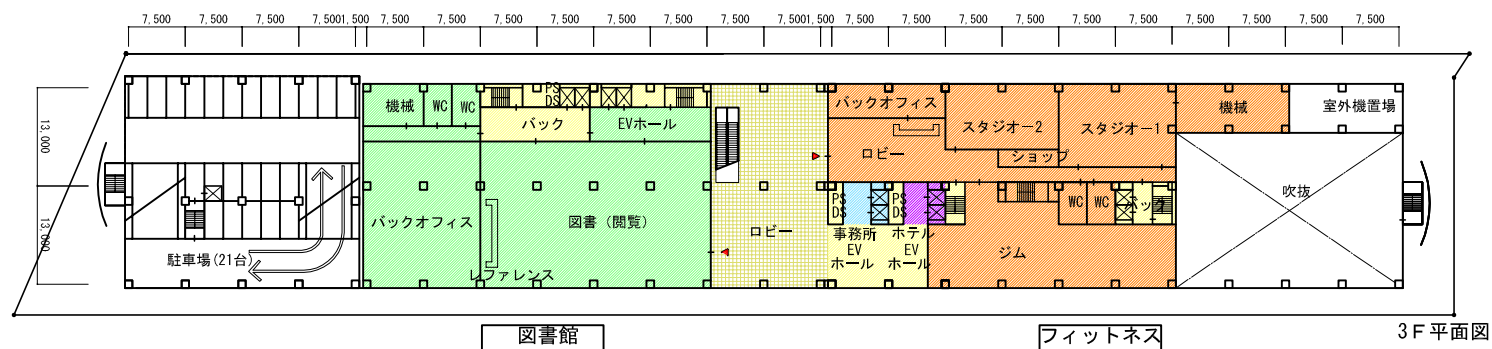
< A 案 >

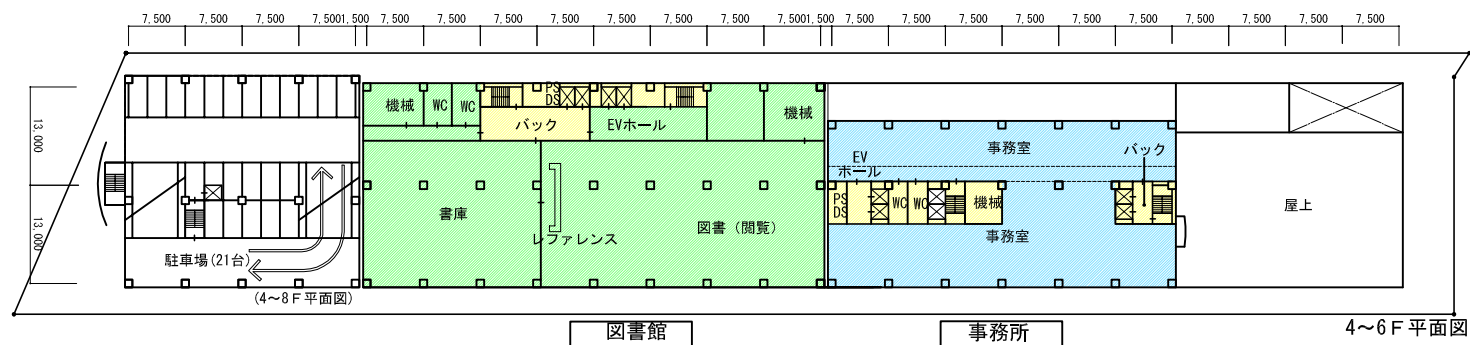
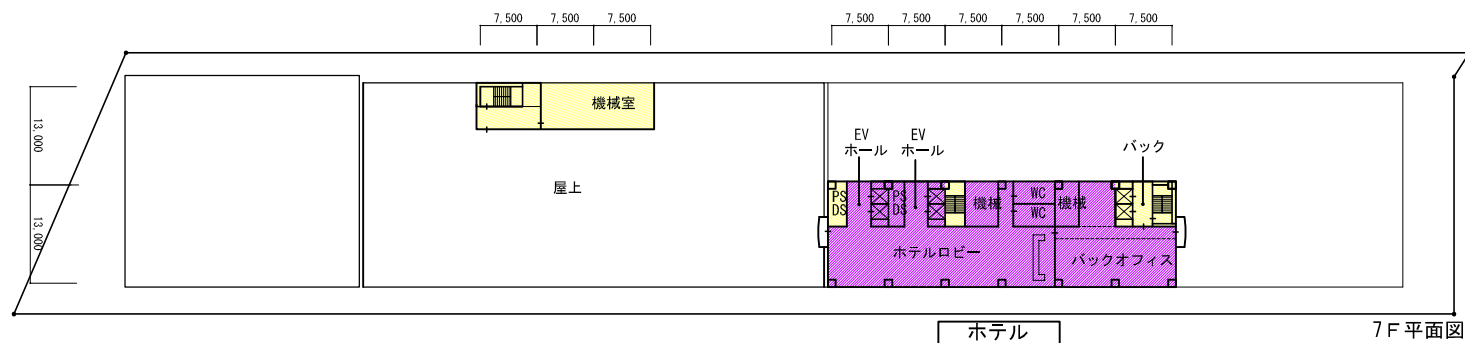
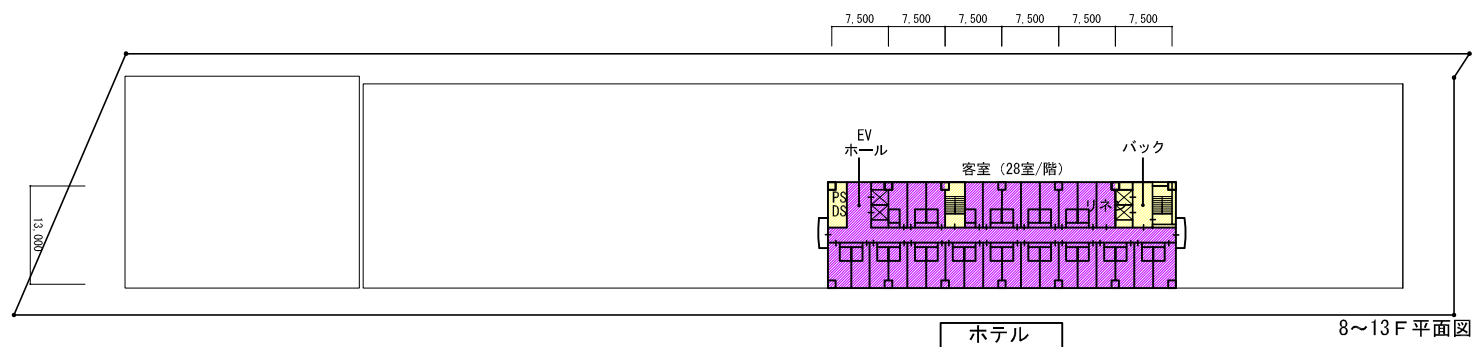


断面図 S=1:500

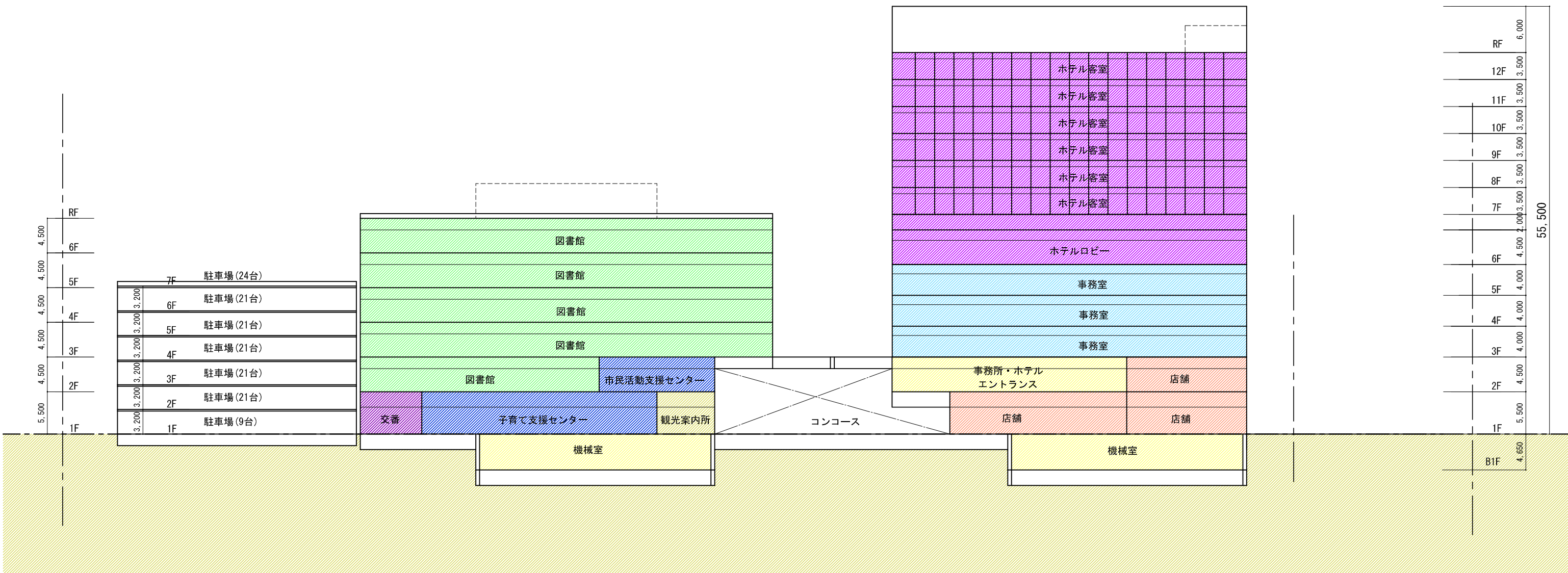


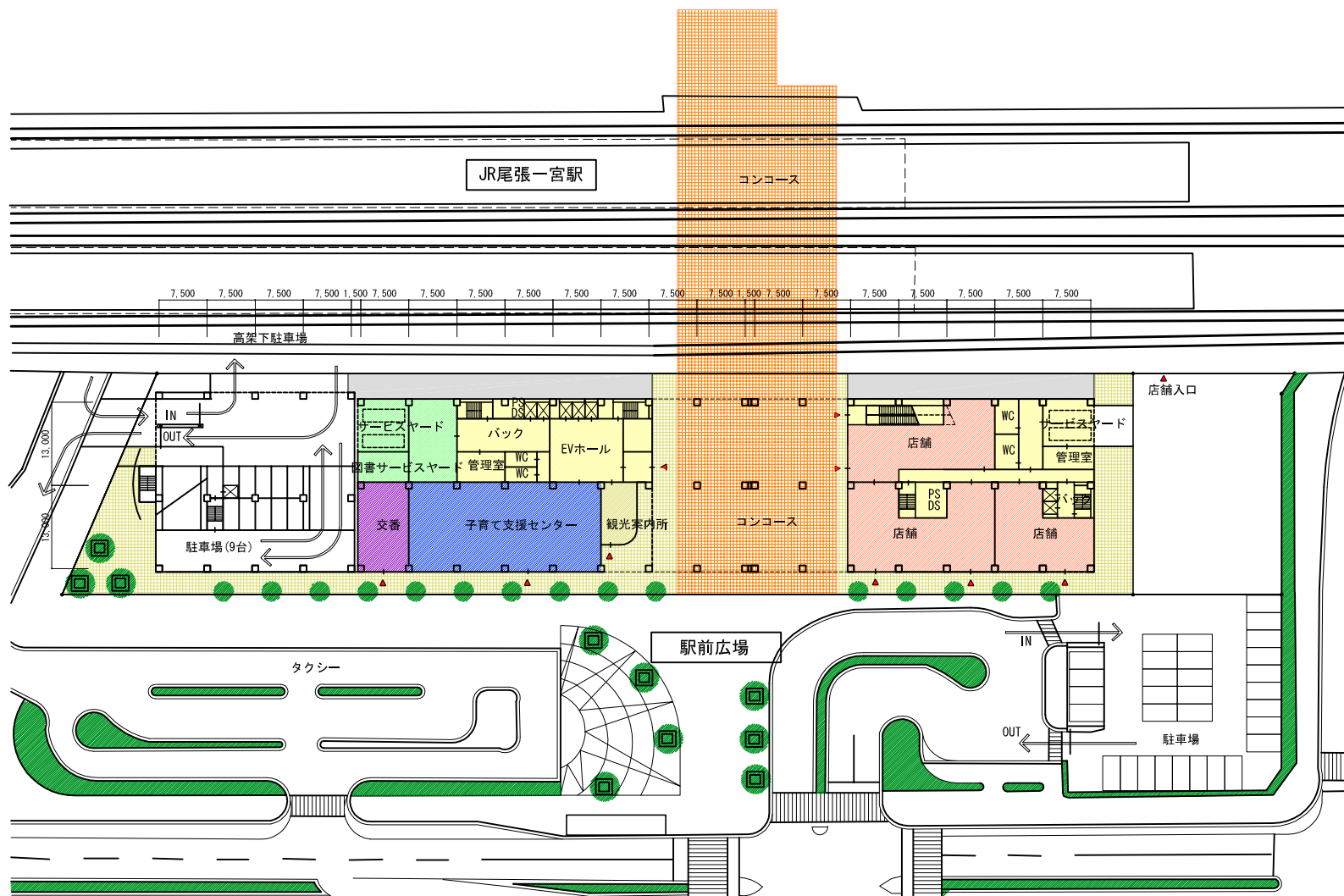
1F 平面図



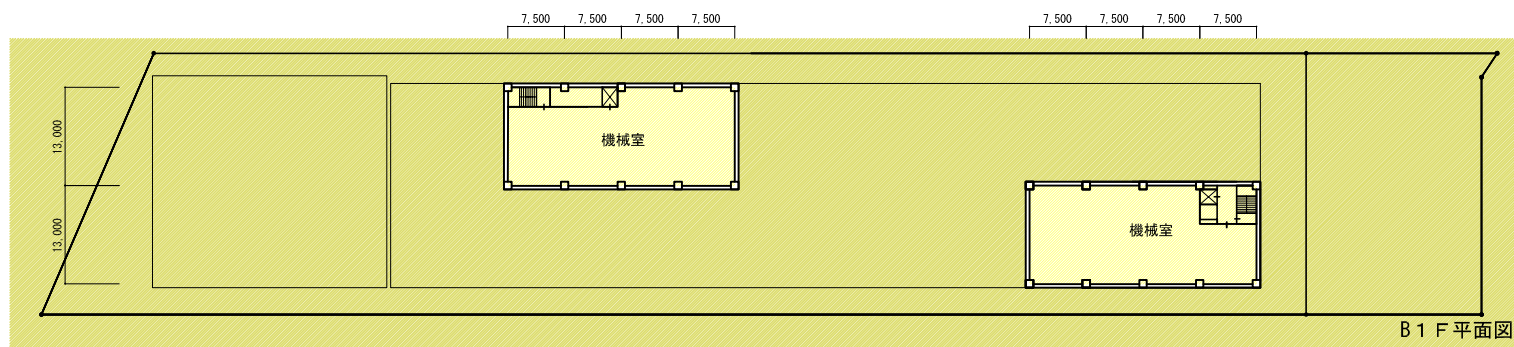
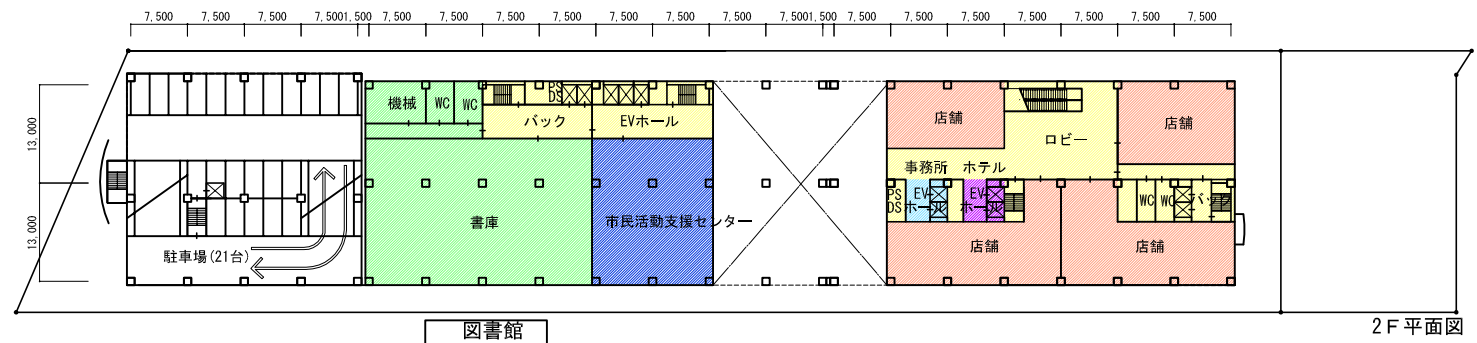
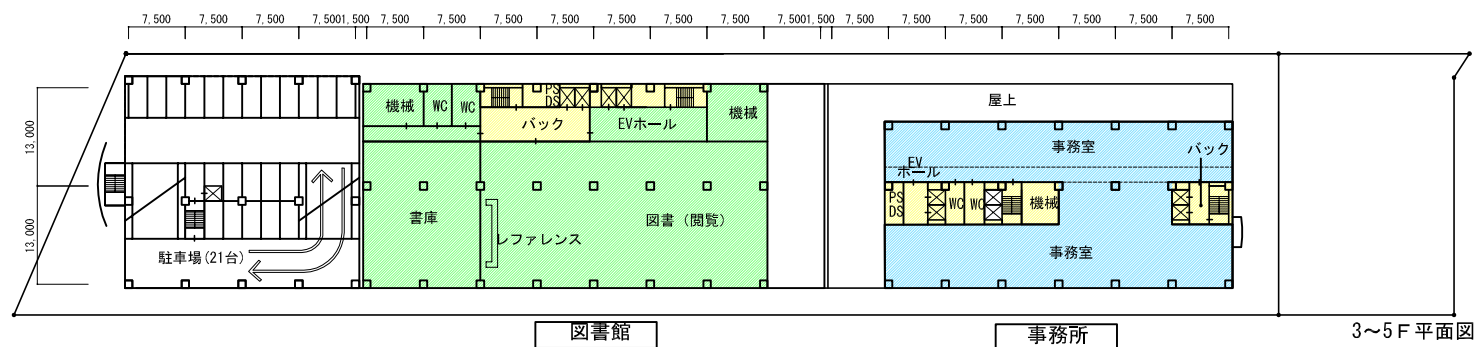


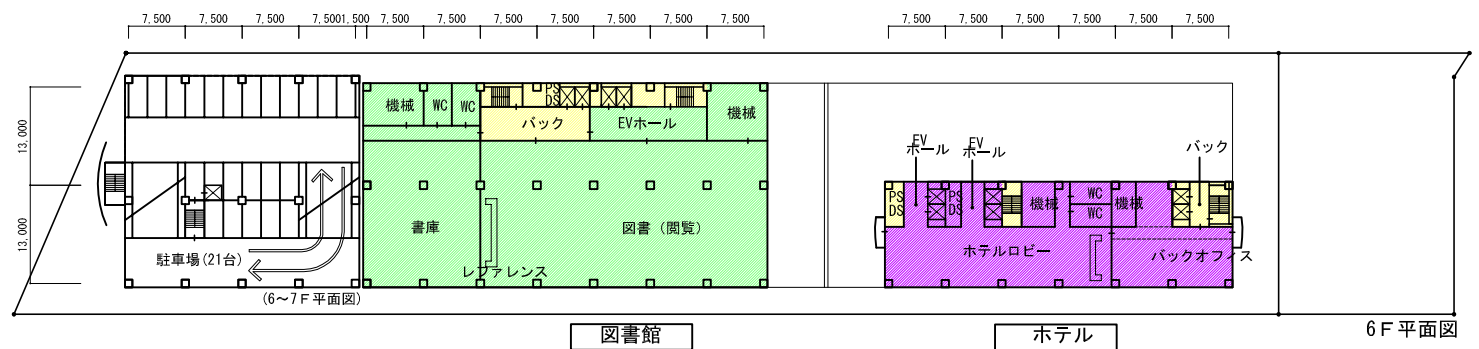
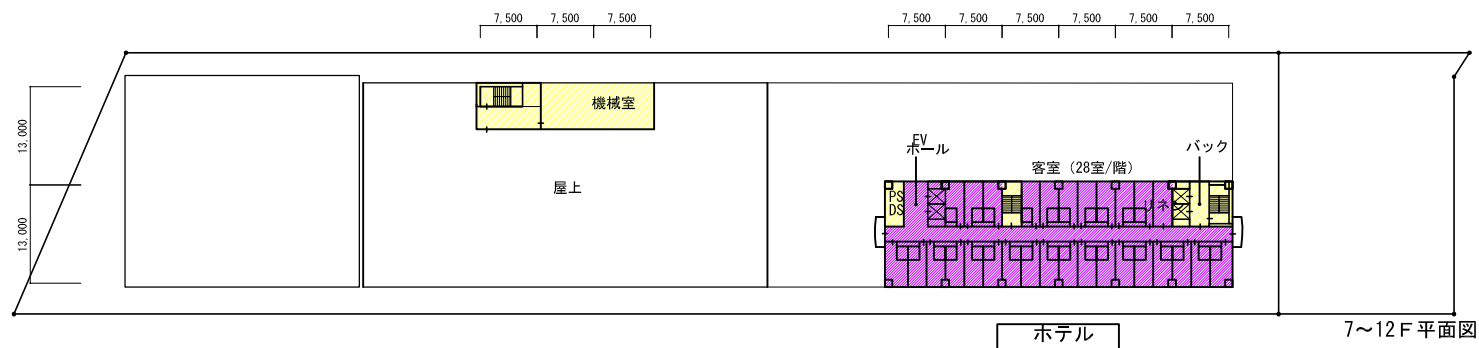
< B 案 >



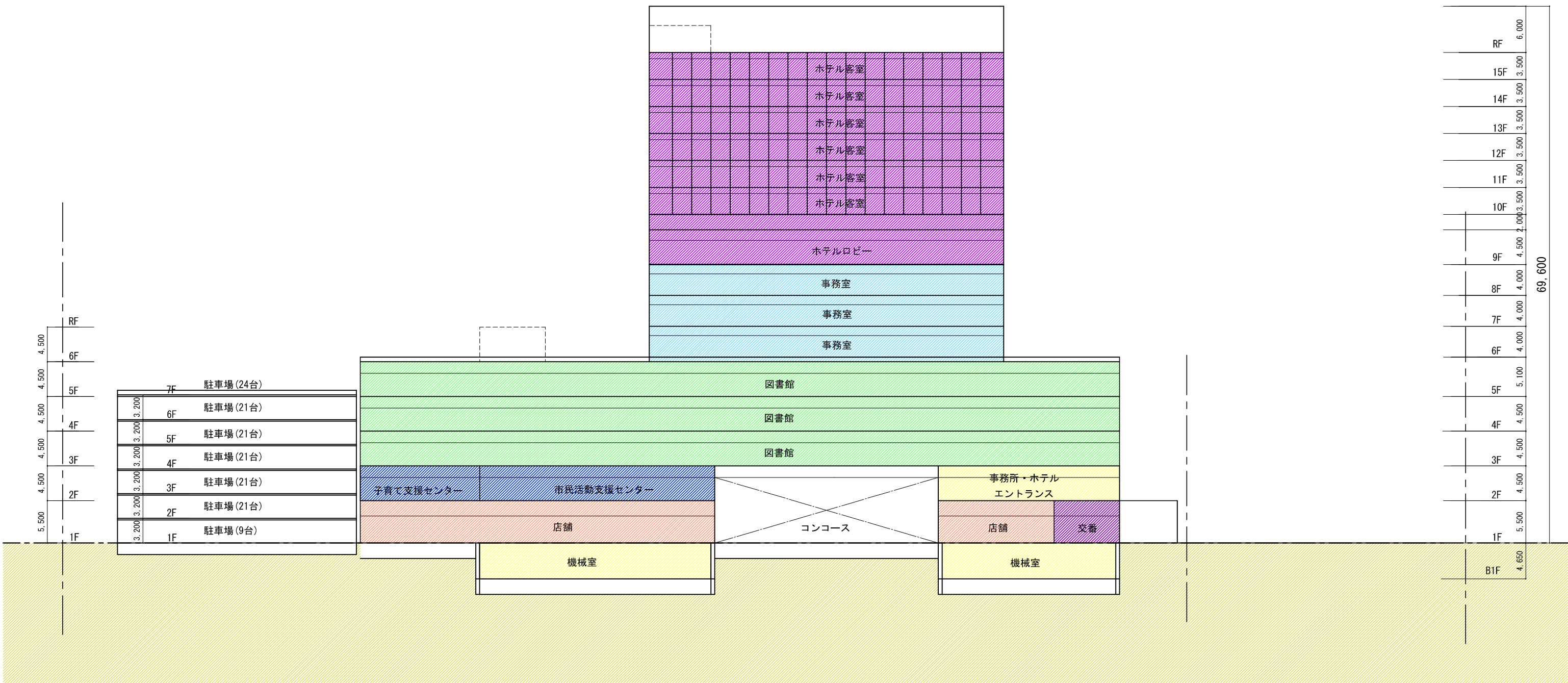


1F 平面図

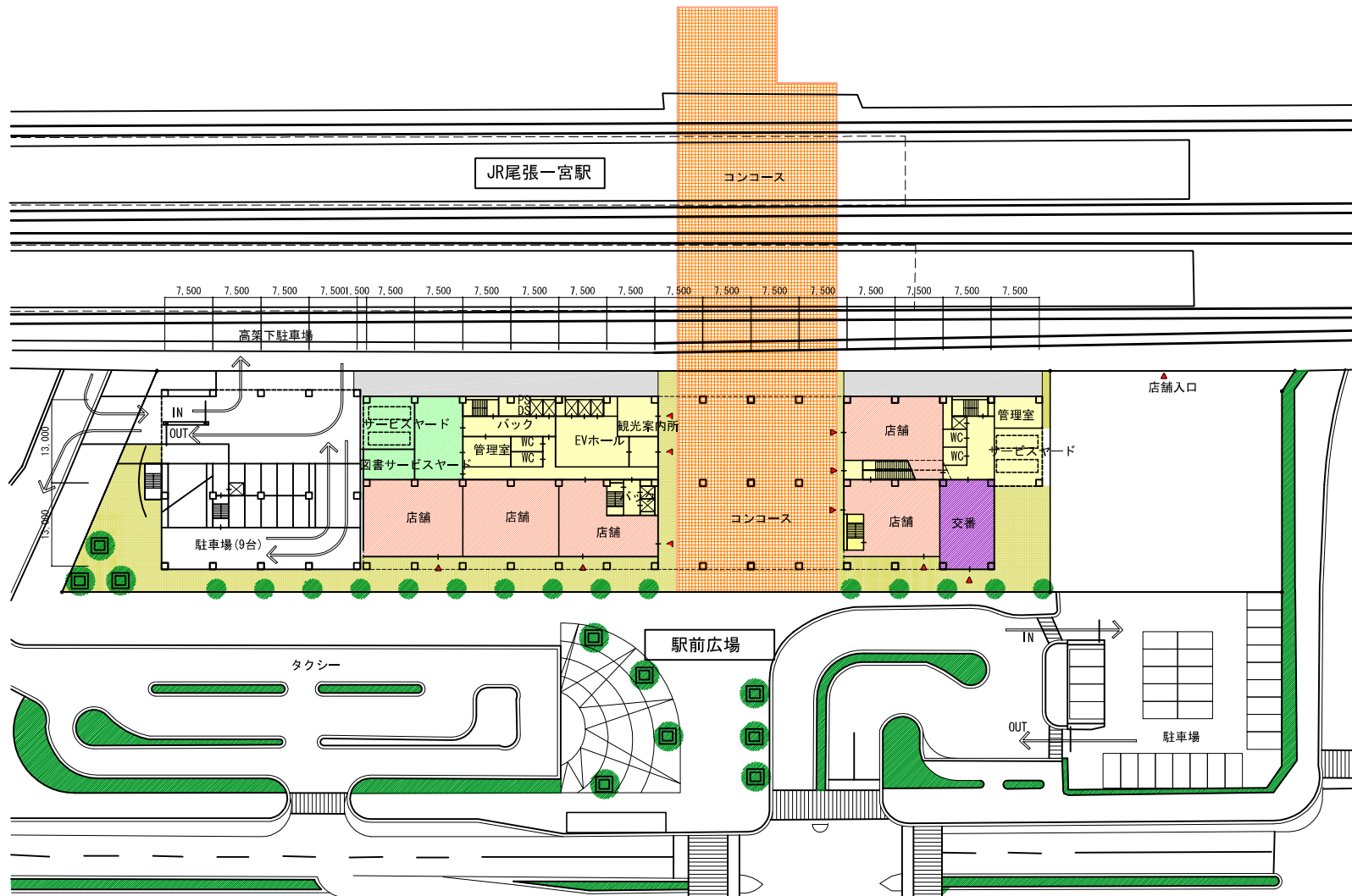




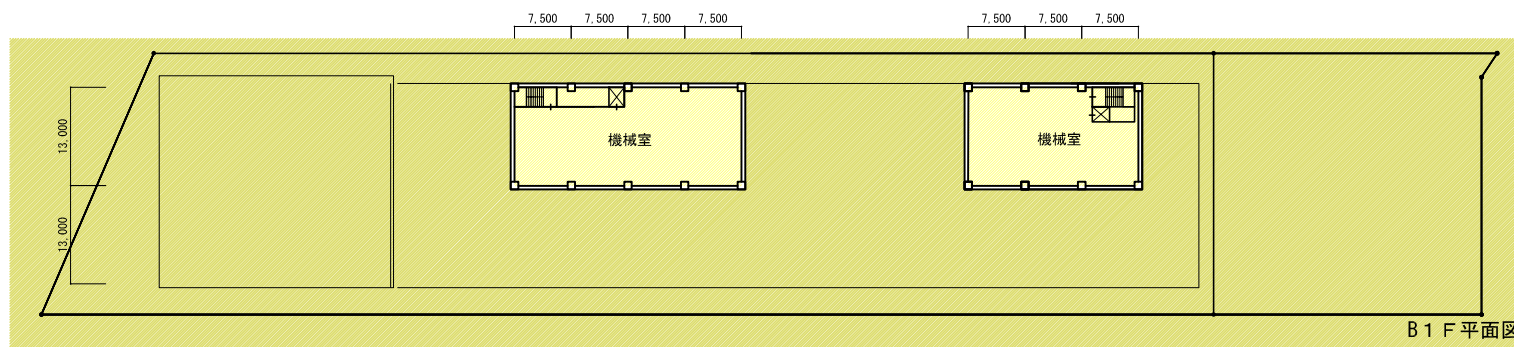
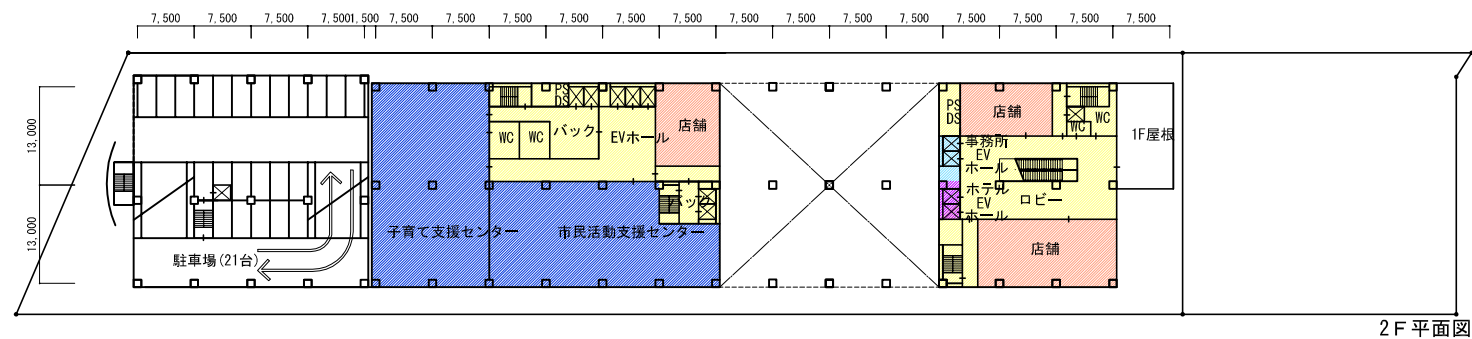
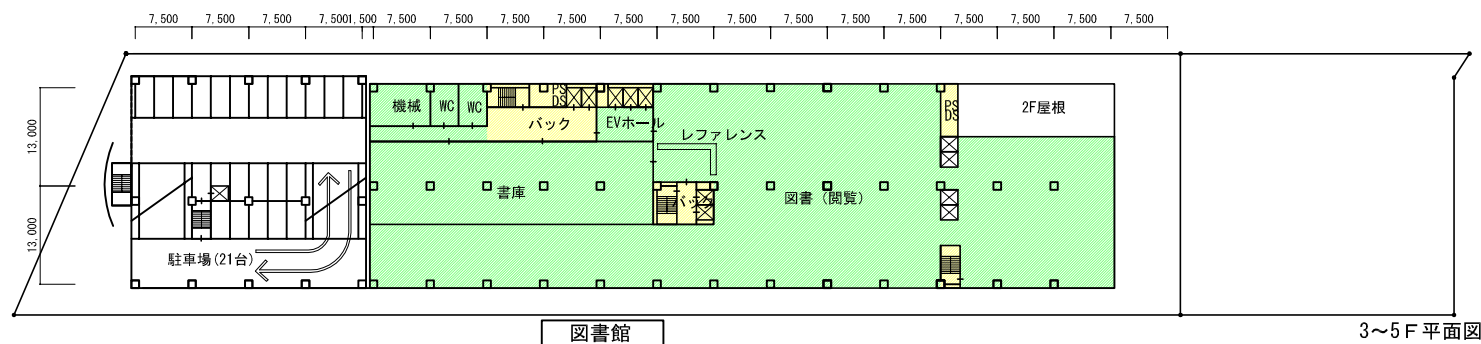
< C 案 >

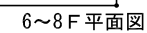
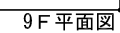
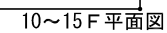


断面図 S=1:500



1F 平面図





事業収支シミュレーション

1. 事業収支シミュレーション

民間施設について事業収支シミュレーションを行い、民間施設の事業採算性を検討した。

(1) 前提条件の設定

事業期間

設計・建設・運営の各期間を下記のとおり設定した。

科 目	内 訳 等
設計期間	1 年
建設期間	2 年
運営期間	30 年・シミュレーション上の想定期間

建物条件

の施設計画に基づき、建物条件を下記のとおり設定した。なお、事業収支シミュレーションでは、民間施設及び立体駐車場を民間事業者の事業範囲とする。

科 目	A 案	B 案	C 案	備 考
公共公益施設	9,925 m ²	9,763 m ²	9,942 m ²	
(床面積割合)	34.3%	39.2%	39.9%	
民間施設	13,270 m ²	10,232 m ²	10,058 m ²	
(床面積割合)	45.9%	41.1%	40.4%	
立体駐車場	5,705 m ²	4,895 m ²	4,895 m ²	
(床面積割合)	19.8%	19.7%	19.7%	
延床面積	28,900 m ²	24,890 m ²	24,895 m ²	

土地条件

上記の床面積割合に応じて民間施設と立体駐車場の借地面積、借地条件を下記のとおり設定した。土地の価格、賃料については相続税路線価(財産評価基準書(平成17年1月1日))による。

(単位:千円)

科 目	A 案	B 案	C 案	備 考
全体敷地面積	5,800 m ²	5,000 m ²	5,000 m ²	
借地面積	3,811 m ²	3,040 m ²	3,005 m ²	敷地面積×床面積割合
相続税評価額	800,310	638,400	631,050	210 千円 / m ²
年間土地賃借料	48,019	38,304	37,863	相続税評価額 × 6.0%
月額土地賃借料	4,002	3,192	3,155	年間土地賃借料 ÷ 12 ヶ月
土地保証金	48,019	38,304	37,863	月額土地賃借料 × 12 ヶ月

初期投資

同種・同規模の民間事例の建設工事費単価に基づき、建設費等を下記のとおり設定した。

(単位：千円)

科 目	A 案	B 案	C 案	備 考
建設費	3,094,680	2,410,960	2,374,110	
民間施設	2,809,920	2,166,630	2,129,780	700 千円 / 坪
立体駐車場	284,760	244,330	244,330	165 千円 / 坪
設計費	61,894	48,219	47,482	建設費 × 2.0%
不動産取得税	74,272	57,863	56,979	課税標準(建設費 × 60%) × 4.0%
登録免許税	11,141	8,679	8,574	課税標準(建設費 × 60%) × 0.6%
開業費	15,473	12,055	11,871	建設費 × 0.5%
土地保証金	48,019	38,304	37,863	
建中土地賃借料	96,038	76,608	75,726	月額土地賃借料 × 24 ヶ月
事業費計	3,401,517	2,652,688	2,612,577	

資金調達

上記 の初期投資に対して、土地保証金、建中土地賃借料の全額、他の初期投資の 2.0%を資本金により調達し、残余を市中金融機関から借入することとした。また、借入条件を下記のとおり設定した。

(単位：千円)

科 目	A 案	B 案	C 案	備 考
補助金	0	0	0	
資本金	209,206	165,668	163,569	(建設費 ~ 開業費) × 2.0% + 土地保証金 + 建中土地賃借料
市中借入金	3,192,311	2,487,021	2,449,008	事業費 - 補助金 - 資本金 <借入条件> 借入金利 4.0%，返済期間 30 年 元利均等返済
資金調達計	3,401,517	2,652,688	2,612,577	

収益条件（年間）

民間事業者へのヒアリング、周辺の成約事例等に基づき、各施設の賃料、保証金を下記のとおり設定した。

< 賃料 >

（単位：千円）

科 目	A 案	B 案	C 案	備 考
店舗賃料	45,730	51,830	51,830	12,000 円 / 月・坪
フィットネス賃料	73,680	—	—	7,000 円 / 月・坪
事務所賃料	72,980	72,980	72,980	8,500 円 / 月・坪
ホテル賃料	94,960	94,960	94,960	6,500 円 / 月・坪
駐車場収入	57,240	49,680	49,680	30,000 円 / 月・台
年間収益計	344,590	269,450	269,450	

事務所稼働率：95%、その他稼働率：100%に設定。

駐車場収入について、時間貸駐車場として、周辺の公共駐車場の稼働状況を踏まえ下記のとおり設定した。

$$\begin{aligned}
 \text{駐車場収入（月・台）} &= 1 \text{ 時間当たり駐車場料金} \times 1 \text{ 日当たり駐車場稼働時間} \times 30 \text{ 日} \\
 &= 200 \text{ 円} \times 5 \text{ 時間} \times 30 \text{ 日} \\
 &= 30,000 \text{ 円}
 \end{aligned}$$

< 保証金 >

（単位：千円）

科 目	A 案	B 案	C 案	備 考
店舗	12 ヶ月	12 ヶ月	12 ヶ月	
フィットネス	12 ヶ月	—	—	
事務所	12 ヶ月	12 ヶ月	12 ヶ月	
ホテル	6 ヶ月	6 ヶ月	6 ヶ月	
保証金計	239,870	172,290	172,290	

事務所稼働率：95%、その他稼働率：100%に設定。

費用条件（年間）

同種・同規模の民間事例に基づき、維持管理費等下記のとおり設定した。なお、清掃費、警備費については、各施設の共益費と相殺することとして計上していない。

（単位：千円）

科 目	A 案	B 案	C 案	備 考
維持管理費	15,474	12,055	11,871	建設費 × 0.5%
保険料	3,095	2,411	2,375	建設費 × 0.1%
一般管理費	6,892	5,389	5,389	年間賃料収入 × 2.0%
土地賃借料	48,019	38,304	37,863	
固定資産税（初年度）	25,179	19,616	19,316	課税標準 × 1.4%
都市計画税（初年度）	5,396	4,204	4,139	課税標準 × 0.3%
年間費用計	104,054	81,979	80,953	

減価償却費、支払金利を除く費用。

その他

その他の諸元について下記のとおり設定した。

科 目		内 訳 等
減価償却	建物	償却期間 47 年，残存価値 10%，定額法
	設備	償却期間 15 年，残存価値 10%，定額法
	開業費	償却期間 5 年，定額法
追加投資		運営開始 15 年目に設備機器（建設工事費の 30%相当）を全面改修する
物価変動率		考慮しない
法人税率		実効税率
消費税		5.0%

（２）事業収支シミュレーション結果

上記（１）の前提条件に基づき、事業収支シミュレーションを行った結果が下表である。

各案とも一定程度事業採算性が確保される内容となっているものの、D S C R、プロジェクト I R R といった指標は十分な計数が確保できていない。

本事業のように、マーケットリスクが大きい事業については、収益条件が下ブレした場合、これらの指標はさらに悪化することになるため、D S C R については平均で 1.5 以上、プロジェクト I R R については 8.0%程度（借入金利 4.0% + マーケットリスク 4.0%）確保されることが望ましい。

一般的に不動産会社の求める事業採算性とはやや乖離しており、上記 の民間事業者のヒアリング結果にもあるとおり、利回りを求めない業態の民間事業者が事業主体となることが現実的であると言える。

なお、各案の事業採算性を比較（相対評価）すると、C 案が最も事業採算性に優れる。これは、区分所有ビルとすることで貸室面積を維持した上で（B 案に対して）床面積がコンパクトとなったことにより建設費、維持管理費を抑えたことによる。

評価指標	A 案		B 案		C 案	
税引前利益黒字転換年	1 年目		1 年目		1 年目	
累積赤字解消年	5 年目		6 年目	○	5 年目	
借入金完済可能年	28 年目		28 年目		28 年目	
投下資本回収年	30 年目		30 年目		30 年目	
資金ショートの有無	最長 1 年	○	最長 1 年	○	最長 1 年	○
D S C R（平均）	1.31		1.30		1.32	
粗利回り（初年度）	10.13%	○	10.16%	○	10.31%	○
総合還元利回り（初年度）	7.07%		7.07%		7.21%	
プロジェクト I R R	4.64%		4.59%		4.74%	
プロジェクト I R R	5.59%		5.54%		5.68%	

運営期間 30 年目に資産を譲渡する場合（30 年目のキャッシュフローを最終還元利回り 10%で永久還元）

- 評価指標 -

借入金完済可能年

余剰金累計が借入金残高を上回る年度。

投下資本回収年

余剰金累計が資本金累計、保証金、借入金残高の合計を上回る年度。

D S C R (Debt Service Coverage Ratio)

事業から生み出される毎年度のキャッシュフローが元利金を返済するのに十分な水準かどうかを見るための指標。

$$D S C R = \text{当該年度元利支払前キャッシュフロー} \div \text{当該年度元利支払所要額}$$

粗利回り

初年度の年間賃料収入の総投資額（事業費計）に対する割合。

$$\text{粗利回り} = \text{初年度年間賃料収入} \div \text{総投資額}$$

総合還元利回り（キャップレート）

初年度の年間賃貸収入から諸経費（減価償却費・借入金利は含まない）を引いた純粋な利益（NOI：Net Operation Income 税引前・借入金利支払前利益）の総投資額（事業費計）に対する割合。

$$\text{総合還元利回り} = \text{NOI} \div \text{総投資額}$$

プロジェクトIRR（Project Internal Rate of Return：事業内部収益率）

総投資額と、当期損益（元利支払前キャッシュフロー）の現在価値の合計とが等しくなるような割引率。

2．借地条件を変更した場合

民間施設の借地条件を変更した場合の事業収支シミュレーション（感度分析）を行い、借地条件が民間施設の事業採算性にどのような影響を与えるかを検討した。

○高架下敷地を活用した場合

上記1においては、民間事業者の借地の対象となる敷地は、現駅ビル敷地（宅地）を対象としている。

ここでは、C案について、現駅ビル敷地での借地面積を縮小し、高架下敷地（軌道敷）を活用した場合の事業収支シミュレーションを実施した。

<土地条件>

高架下敷地を500㎡（容積として2,000㎡に相当する土地）活用する場合をC'-1案、1,000㎡（容積として4,000㎡に相当する土地）活用する場合をC'-2案として事業収支シミュレーションを実施した。
なお、高架下敷地の土地価格は、固定資産税評価額の実態等に鑑み、相続税路線価の30％に設定した。

(単位：千円)

科 目	C'-1 案	C'-2 案	備 考
全体敷地面積	5,000 m ²	5,000 m ²	
駅ビル敷地	4,500 m ²	4,000 m ²	
高架下敷地	500 m ²	1,000 m ²	
借地面積	3,005 m ²	3,005 m ²	
相続税評価額	586,877	542,703	C'-1 案平均 195.3 千円 / m ² C'-2 案平均 180.6 千円 / m ²
年間土地賃借料	35,213	32,562	相続税評価額 × 6.0%
月額土地賃借料	2,934	2,714	年間土地賃借料 ÷ 12 ヶ月
土地保証金	35,213	32,562	月額土地賃借料 × 12 ヶ月

< 事業収支シミュレーション結果 >

高架下敷地の活用により、土地賃貸料の負担が小さくなったため事業採算性が向上する結果となった。

評価指標	C'-1 案	C'-2 案
税引前利益黒字転換年	1 年目	1 年目
累積赤字解消年	4 年目	4 年目
借入金完済可能年	27 年目	27 年目
投下資本回収年	30 年目	29 年目
資金ショートの有無	最長 1 年 ○	最長 1 年 ○
D S C R (平均)	1.33	1.34
粗利回り (初年度)	10.35% ○	10.38% ○
総合還元利回り (初年度)	7.34%	7.46%
プロジェクト I R R	4.86%	4.97%
プロジェクト I R R	5.79%	5.90%

運営期間 30 年目に資産を譲渡する場合 (30 年目のキャッシュフローを最終還元利回り 10% で永久還元)

< 参考事例 1 > 公共の借地事例

P F I 等の公共事業において、公共が、公共及び当該事業を実施する事業者（ S P C 等）以外の第三者の土地を借地等している事例として下記がある。

	ワールドデザインシティ・G I F U (アクティブG)	P F I による県営住宅鈴川団地 移転建替等事業
公共施設の管理者	岐阜県	山形県
事業手法	P F I ・ B T O 方式に類似の方式	P F I ・ B T O 方式
公共施設の内容	駐車場、駐輪場、商業施設、事務所等	県営住宅
土地所有者	東海旅客鉄道(株)	< 公表されていない > 事業者が選定した土地の所有者
借地権者	岐阜県	山形県
借地方式	定期借地権	定期借地権
供用開始	平成 12 年 7 月	平成 18 年 1 月
事業期間	20 年（運営期間） （施設の割賦代金支払期間：10 年間）	21 年 9 ヶ月 （設計・建設期間を含む）
事業者	森ビル都市企画(株)	(株)山形 P F I （山形建設グループ（落札者）が設立した S P C ）
事業者の事業範囲	- 森ビル都市企画(株)の業務範囲 - 施設の設計・建設 - 施設の所有権移転（県への譲渡） - 施設の維持管理・運営	- 事業者（ S P C ）の業務範囲 - 施設の設計・建設 - 施設の所有権移転（県への譲渡） - 施設の維持管理 - 定期借地契約の締結支援 （事業者は定期借地契約の当事者ではない）
土地に関する契約	- 定期借地契約 - 借地権設定権者：東海旅客鉄道(株) - 借地権者：岐阜県 - 借地期間：建物の耐用年数 - 権利の内容：定期借地権	- 定期借地契約 - 借地権設定権者：< 公表されていない > - 借地権者：山形県 - 借地期間：50 年 3 ヶ月 - 権利の内容：定期借地権
建物に関する契約	- 建物賃貸借契約 - 賃貸人：岐阜県 - 賃借人：森ビル都市企画(株) - 賃貸借期間：20 年間（運営期間） - 権利の内容：賃借権	公営住宅法上の建物使用契約

定期借地権：定期借地方式を意味する。

< 参考事例 2 > 公共施設と民間施設の区分所有ビル（合築施設）の事例

公共施設と民間施設の区分所有ビル（合築施設）の事例として下記がある。これらの事業は、公共施設の整備とともに、公有地の余剰地・余剰容積に民間施設を導入する事例である。

	中央合同庁舎第7号館 整備等事業	衆議院赤坂議員宿舎 整備等事業	南青山一丁目団地 建替プロジェクト
公共施設の管理者	国（国土交通省・文部科学省）	国（衆議院）	東京都・港区
事業手法	P F I ・ B T O 方式	P F I ・ B T O 方式	買取り公営住宅制度 民間都市再生事業
公共施設の内容	合同庁舎	議員宿舎	都営住宅（都） 保育園（区） 図書館（区）
民間施設の内容	オフィス	オフィス	グループホーム 賃貸住宅 商業・業務施設 国際医療福祉大学大学院
土地所有者	国（文部科学省）	国（衆議院）	東京都・港区
建物の権利形態	区分所有ビル	区分所有ビル	区分所有ビル
供用開始	平成 20 年 1 月（予定）	平成 18 年 5 月（予定）	平成 18 年度（予定）
事業期間	20 年間 （設計・建設期間を含む）	30 年 （設計・建設期間を含む）	30 年 （設計・建設期間を含む）
事業者	霞が関7号館 P F I (株) （新日鐵グループ（落札者） が設立した S P C ）	赤坂シグマタワー(株) （鹿島建設グループ（落札者） が設立した S P C ）	南青山アパートメント(株) （三井不動産グループ（選定 事業者）が設立した S P C ）
事業者の事業範囲	○ 公共施設 ・ 施設の設計・建設 ・ 施設の所有権移転（国への譲渡） ・ 施設の維持管理・運営 ○ 民間施設 ・ 施設の設計・建設 ・ 施設の所有 ・ 施設の維持管理・運営	○ 公共施設 ・ 施設の設計・建設 ・ 施設の所有権移転（国への譲渡） ・ 施設の維持管理・運営 ○ 民間施設 ・ 施設の設計・建設 ・ 施設の所有 ・ 施設の維持管理・運営	○ 公共施設 ・ 施設の設計・建設 ・ 施設の所有権移転（都・区への譲渡） ・ 施設の維持管理・運営 ○ 民間施設 ・ 施設の設計・建設 ・ 施設の所有 ・ 施設の所有権移転
土地に関する契約	○ 国有財産貸付契約（P F I 法に基づく） ・ 貸付人：文部科学省 ・ 借受人：事業者 ・ 借地期間：約 30 年間 ・ 権利の内容：借地権の準共有持分 ・ 貸付料：土地価格×地代料（不動産鑑定評価による）	○ 国有財産貸付契約（P F I 法に基づく） ・ 貸付人：衆議院 ・ 借受人：事業者 ・ 借地期間：約 30 年間 ・ 権利の内容：借地権の準共有持分 ・ 貸付料：民間精通者の意見価格等により衆議院が設定	○ 定期借地契約 ・ 借地権設定権者：都・区 ・ 借地権者：事業者 ・ 借地期間：70 年間 ・ 権利の内容：定期借地権の準共有持分 ・ 賃料（単価）：都の示す基準賃料以上の提案賃料

○事業契約が中途終了した場合の民間施設の取り扱い（事業契約書等の内容）

[中央合同庁舎第 7 号館整備等事業]

- ・ 国有財産貸付契約が満了した場合、事業者が国有財産貸付契約に違反し同契約が解除された場合、又は帰責事由の如何にかかわらず事業契約の中途終了した場合、国が民間施設を、簿価又は時価の低い価額により取得することができる。

[衆議院赤坂議員宿舎整備等事業]

- ・ 事業の必要がなくなった場合、議員宿舎の転用が必要となった場合等、国の帰責事由により事業契約を解除した場合、国と事業者は、民間施設を事業者から購入することを前提とした協議をする。中央合同庁舎第 7 号館整備等事業と異なり、国の帰責事由による場合のみ、民間施設を購入（取得）すると解される。

[南青山一丁目団地建替プロジェクト]

- ・ 基本協定が終了した場合、定期借地契約も自動的に終了する。民間施設を収去し、土地を更地返還する。

○借地契約満了後の民間施設の取り扱い

[中央合同庁舎第 7 号館整備等事業]

- ・ 国有財産貸付契約期間終了の 2 年以上前に民間施設の措置について協議を開始する。
- ・ 国が民間施設を、簿価又は時価の低い価額により取得することができる。

[衆議院赤坂議員宿舎整備等事業]

- ・ 事業者が民間施設を引き続き所有しようとする場合において、衆議院が必要があると認めるときは、土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、事業者に貸し付けることができる。

[南青山一丁目団地建替プロジェクト]

- ・ 民間施設を収去し、土地を更地返還する（公共施設を含め施設全体を収去する）。

第 4 編

平成 18 年度の事業実施方針

1. まちづくり三法改正と本事業の関係

中心市街地活性化法をはじめとするいわゆる「まちづくり三法」が、平成 18 年度から 19 年度にかけて相次いで改正されることとなっている。これに伴い、中心市街地活性化に向けた国の支援スキームなどについては大幅な変更が予想されることから、「尾張一宮駅周辺地域再生整備事業」の推進にあたっては法改正の動向を踏まえた臨機応変な対応が必要となる。

現在までに明らかとなっているまちづくり三法の改正方針は以下のとおりである。

中心市街地活性化基本法の改正

「中心市街地の活性化に関する法律」へ題名変更

基本理念・責務規定の創設

■「商業空間の形成」から「生活空間の形成へ」

商業中心から都市のコンパクト化と中心市街地の賑わい回復への転換

< 施策の方向性 >

- ・ まちなか居住促進策の導入
- ・ 公共公益施設の郊外移転の原則禁止：中心市街地への都市機能集積促進
- ・ 空き店舗対策(子育て支援、介護、教育等)への支援策拡充
- ・ 規制面の対応(道路占有・使用許可の柔軟化など)
- ・ 中心市街地の大型空き店舗への大店立地法規制の実質的撤廃

■ 国、自治体、事業者の責務規定の明確化：内閣に「中心市街地活性化本部」を創設

■ 中心市街地活性化法での「事業者の責務」に関する規定の新設

国による「選択と集中」の仕組みの導入

■ 各省庁の連携不足の解消

■ 「コンパクト化とにぎわいの回復」に意欲的に取り組む計画・事業への優先支援

- 次年度分についても、予算措置の段階で配分を確保
- 中心市街地に限って使える予算の拡充

■ 国の支援の判断基準の明確化

- ・ 基本方針に沿った実現性の高い計画であること
- ・ 都市機能の集約化に取り組んでいること
- ・ 実際の活動に裏打ちされた事業を厳選実施していること
- ・ 住民等の様々な主体を巻き込んでいること など

■ 本部内で中心市街地活性化施策の実施状況等のチェック・アンド・レビュー等を実施する

ためのスキームを設置

多様な関係者の参画を得た取り組みの推進

- 「TMO まかせ」から地域一体型取り組みへの転換
 - ・ 「中心市街地活性化協議会(仮称)」の設置
 - ＜メンバー＞ 商工会議所、公益法人、民間事業者、NPO、地権者 など
 - ・ 人材育成支援策の拡充、大型商業施設経営経験者等の活用

支援措置の大幅な拡充(認定基本計画への深掘り支援)

- 都市機能の集積促進
 - ・ 暮らし・にぎわい再生事業の創設
 - ・ まちづくり交付金の拡充
 - ・ 中心市街地内への事業用資産の買い換え特例創設(所得税・法人税)
 - ・ NPO を指定対象に加える等中心市街地整備推進機構の拡充
- まちなか居住の推進
 - ・ 中心市街地共同住宅供給事業の創設
 - ・ 街なか居住再生ファンドの拡充
- 商業等の活性化
 - ・ 中心市街地内空き店舗への大型小売店出店時の規制緩和
 - ・ 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業の拡充
 - ・ 空き店舗活用事業に関する税制等の拡充
- その他
 - ・ 公共空地等の管理制度
 - ・ 共通乗車船券の特例の創設

大規模集客施設等の立地にかかる規制の見直し(都市計画法の改正)

- 大規模集客施設(床面積 10,000 m²超の店舗、映画館等)や公共公益施設が郊外に立地、分散
 - 都市機能の適正な立地誘導のため、大規模集客施設立地可能な用途地域の見直し、広域的観点から適正立地を調整、公共公益施設の開発許可制度の見直し
- 大規模集客施設は商業地域、近隣商業地域、準工業地域において立地可能。
(三大都市圏)
- 市街化調整区域への公共公益施設(病院、福祉施設等)を開発許可の対象とする。

○ 都市計画法改正案の概要

現行(店舗)		改正後	
用途地域	50㎡超不可	第一種低層住居専用地域	同左
	150㎡超不可	第二種低層住居専用地域	
	500㎡超不可	第一種中高層住居専用地域	
	1500㎡超不可	第二種中高層住居専用地域	
	3000㎡超不可	第一種住居地域	
	制限なし	第二種住居地域	大規模集客施設については、用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定により立地可能
		準住居地域	
		工業地域	
		近隣商業地域	
		商業地域	
		準工業地域	制限なし
	用途地域の変更又は地区計画(再開発等促進区)決定が必要	工業専用地域	同左
	原則不可 ただし、計画的な大規模開発は許可 (病院、福祉施設、学校等は開発許可不要)	市街化調整区域	大規模開発も含め、原則不可地区計画を定めた場合、適合するものは許可 (病院、福祉施設、学校等も開発許可を必要とする)
	制限なし	非線引き都市計画区域、準都市計画区域の白地地域	大規模集客施設については、用途地域の指定により立地可能。また、非線引き都市計画区域では、用途を緩和する地区計画決定でも立地可能

大規模集客施設：床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等。
準工業地域では、特定用途地区を活用。特に地方都市においては、これを中活法の基本計画の国による認定の条件とすることを基本方針で明記。

こうした法改正に伴い、尾張一宮駅ビルの更新等を含む中心市街地活性化事業の実施に際しては、従来とは異なる事業スキームや支援事業が今後整備・提示される可能性があるため、平成16年度策定の中心市街地活性化構想やこれまでの検討経過に拘泥せず、適切な事業および事業手法の選択が随時なされるような体制を確保しておく必要がある。

当面の対応として、一宮市が中心市街地活性化基本計画策定以来、中心市街地の活性化を議論する組織として運営していた中心市街地活性化推進協議会について、改正中心市街地活性化法において設置が義務づけられる(仮称)中心市街地活性化協議会への移行を睨みつつ再構成し、基本計画の改正を含む今後の対応がスムーズかつ臨機応変に行われるよう体制を整えておくこととする。

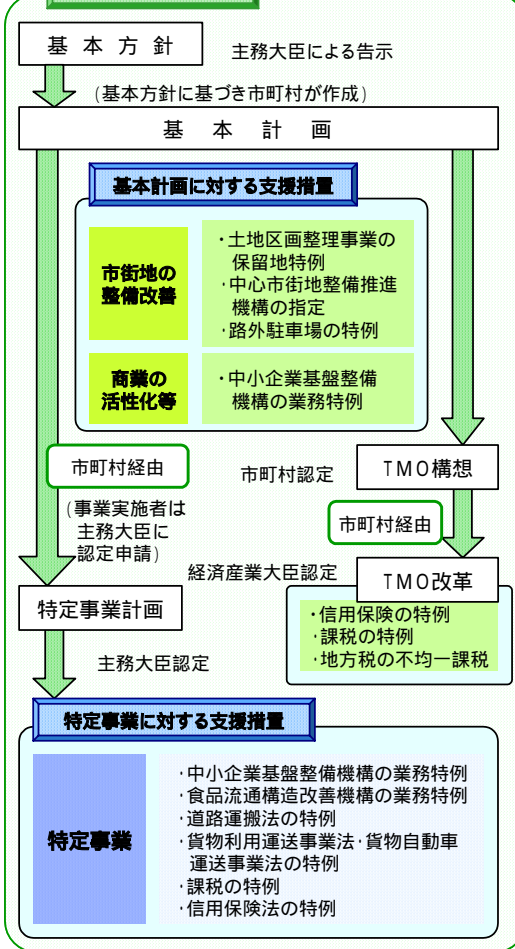
中心市街地活性化法新旧比較

旧

目的

【目的】中心市街地における市街地の整備改善と商業等の活性化の一体的推進

支援スキーム

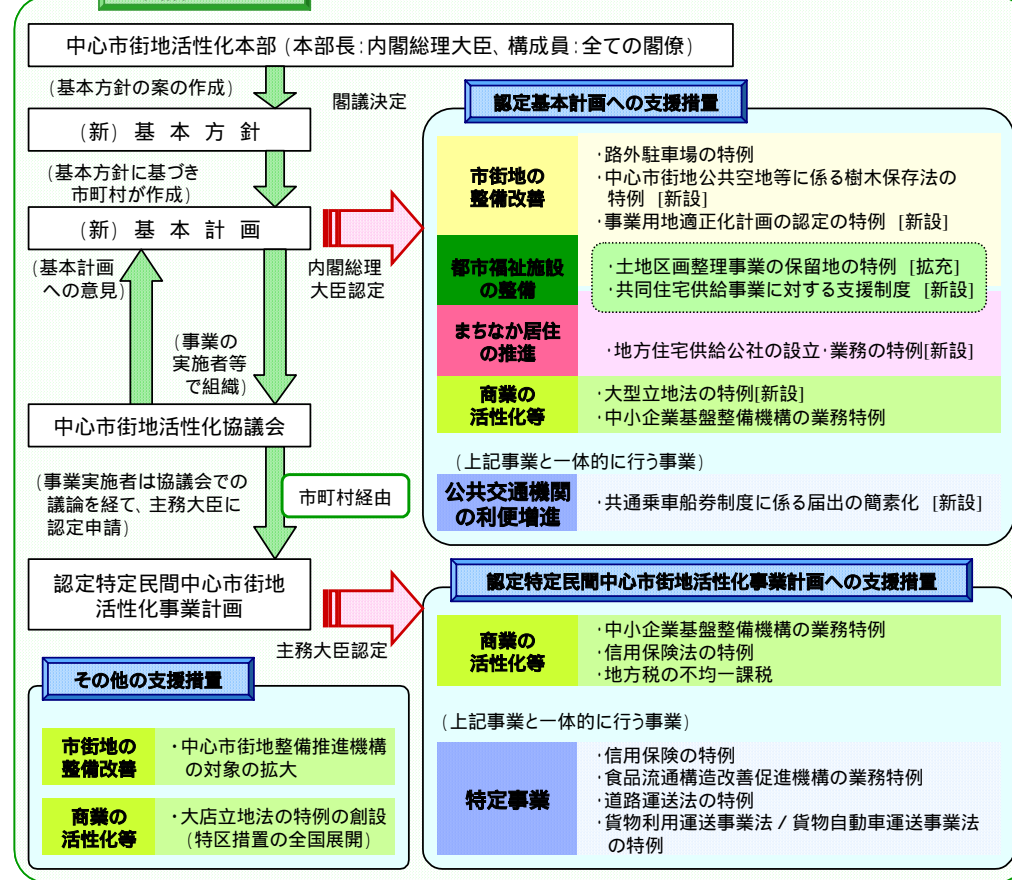


新

目的・基本理念・責務

【目的】少子高齢化、消費生活等の状況変化に対応して、中心市街地における都市機能の増進及び経済の活力の向上を総合的かつ一体的に推進
 【基本理念】快適で魅力ある生活環境の形成、都市機能の集積、創造的な事業活動の促進を基本とし、地域の関係者が主体的に取組み、それに対し国が集中的に支援を行う。
 【責務規定】国、地方公共団体及び事業者の中心市街地活性化のための責務規定を新設。

支援スキーム



2．平成 18 年度の中心市街地活性化事業について

(1) 健康商店街の取り組み方針

平成 17 年度は取り組みの初年度であり、事務局、参加店とも手探りの状態で取り組みを進めたため、当初は参加店の当事者意識が希薄であった。この要因として、従来の商店街の枠を越えた個店の活性化に取り組むという健康商店街の趣旨が全ての参加者に浸透していなかったこと、また、規約がないなど十分な組織化が行われていないことなどがあげられる。そのため、当初 48 店舗が参加してスタートしたが、途中退会する参加店がみられ、研究会への出席率が極端に低くなるなどの問題が生じた。

しかし、1 年間の取り組みを通じて参加店の意識が徐々に向上しつつあり、新規参加の申し込みなどもみられるようになってきている。そこで、平成 18 年度においては、この気運を醸成し平成 18 年度と今後の継続的な取り組みへ結びつくような取り組みを進めていく。

○ 健康商店街の組織化検討

健康商店街の規約を制定するとともに、参加店が自主的に組織を運営するための体制づくりを進める。

○ 健康商店街組織の拡充

健康商店街への参加店は、一宮市中心市街地における商店立地数に鑑みれば、まだまだ少ない状況であることから、その拡充に向けた取り組みを進める。参加店が少なかった要因として、健康商店街の活動実態や参加によるメリットが不透明であったことがあげられることから、組織化検討とあわせて早急に検討を進めることが求められる。

○ 情報発信ツールの作成

健康商店街の取り組みを広く P R するための情報発信ツールを作成する。現在運営しているブログの充実の他、健康商店街マップの更新、かわら版の作成、マスコミ用 P R ツールの作成などを進める。なお、かわら版などに掲載するコンテンツについては、食育に取り組む一宮市総合卸売市場など健康商店街の取り組みに関連する団体・組織などと連携することで、継続的かつ魅力的な情報発信を行うことが可能になると考えられることから、それら団体・組織との連携体制についても検討を進める。

○ イベントの開催 / 参加

平成 17 年度に引き続き、中心市街地で開催されるイベントへ参加するとともに、販促イベントなどの独自イベントについても検討を行う。また、健康商店街との関わりが深いと考えられる健康づくり課や福祉課などが実施する市事業との連携可能性についても検討を行う。

(2) まちづくり会社の設立検討方針

いわゆるまちづくり会社の設立検討にあたっては、TMOを想定した可能性を探ってきたが、まちづくり三法の改正に伴いTMOの位置づけが大きく変化することが予想される。また、地元民間事業者で「まちづくり会社」を謳う会社設立の動きもあることから、TMO設立についての検討は一旦保留とする。

一方、こうした動きの中で、平成 18 年 3 月に地元商店街関係者から「空店舗の活用を目的とする会社設立」について提案があった。特定の目的の会社であっても、改正中心市街地活性化法ではまちづくり事業者として公的に位置づけることが可能となると予想されることから、当面この可能性について協議する予定である。

■ 参考：空店舗の活用を目的とする会社設立について（検討中のメモ）

【「空店舗解消のための組織」の必要性の背景】

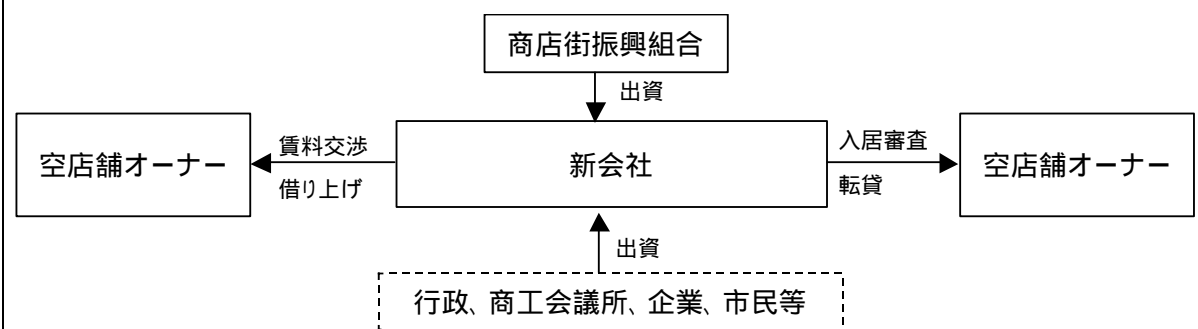
- ・一宮市中心市街地にいわゆる空店舗が増加している原因には、オーナーが住宅として使用しているケースの他、賃料設定が相場より高いことが従来指摘されている。
- ・一部のオーナーは信頼できる相手にしか貸したくないという意識が強く、これが結果として賃料引き下げを阻んでいる可能性がある。
- ・従って、「信頼できる組織」が借り手であれば、相応の賃料で貸す可能性がある。

【新会社のスキームと役割】

- ・各商店街振興組合の出資による新会社を設立する。可能であれば行政、金融機関、一般市民等の出資を受ける。
- ・新会社が空店舗の借り手となり、テナントに対して転貸する。この際、中心市街地のテナントミックスと賑わい形成に配慮した適切なテナント選定を行う。

新会社の活動例

- ・新会社はテナントオーナーと交渉し、適切な賃料での賃貸について同意取り付けを図る。
- ・新会社はテナント募集を行う。テナント希望者の応募があった場合には審査を行い、適切と判断された場合にはオーナーと賃貸契約を締結し、その後にテナントに転貸する。
- ・必要に応じ転貸の際に手数料等を徴収することで事業収入を得る。



3．平成 18 年度の尾張一宮駅ビルの事業化に関する事業について

(1) 施設内容の検討

今年度の事業では、昨年度の基本構想（案）で掲げた図書館、子育て支援センターなどの公共公益施設、及び、ホテル、店舗などの民間施設に関して、事業スキーム、民間事業者の参入可能性、基本計画（市が土地所有者に示す基本的な計画）を検討したが、事業化に向けて、下記の内容について検討していく必要がある。

公共公益施設

今年度の事業では、公共公益施設について、一定の規模要件のみに基づき、施設計画を検討した。

事業化に向けては、複合施設としての基本コンセプトを検討すると共に、市立図書館、市民活動支援センター、子育て支援センター、観光案内所、各施設の具体的な機能、運営計画を検討する必要がある。

特に、市立図書館については、市の中央図書館としての機能（分館等との機能分担）、市ならではの図書館機能についての検討が必要となると共に、市民に開かれた施設として、市民参画による図書館整備基本計画等の策定が必要となる。

民間施設

民間施設については、市場環境、民間事業者の参画意向、中心市街地における施設立地の動向等を踏まえ、施設内容を検討する必要がある。

(2) 事業手法の検討

現在、国においては、まちづくり三法の改正手続きが進んでおり、それに伴い、補助金やまちづくり交付金のメニュー等も見直されている。今後、こうした流れを踏まえ、補助金の活用等、資金計画を検討しながら、総合的に事業手法を検討していく必要がある。

公共公益施設

本事業の事業手法としては、P F I の導入を基本とし、施設の管理運営に当たっては指定管理者制度の導入（P F I 事業者を指定管理者に指定する。）を前提に検討を行うものとする。

こうした P F I や指定管理者制度を導入する場合、その財政負担削減効果、行政サービス水準の向上の程度などを把握するためには、P F I の導入可能性調査が必要であり、今後、こうした調査の実施の要否についても検討していく必要がある。

民間施設

民間施設の事業手法については、民設民営による独立採算を前提として、事業スキームを検討するとともに、前述のとおり事業収支シミュレーションを実施した。

その結果、一定の事業採算性は確保されるものの、マーケットリスク等に鑑みた場合、

事業採算性は十分とは言えない。

こうしたことから、民間施設については、市の事業リスクを軽減することを前提として、民間事業者が参入しやすく、土地所有者の理解を得やすいの事業手法や事業スキームを検討していくことが引き続き必要となる。