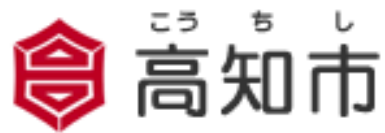


新図書館西敷地利活用事業について

令和元年7月



【目次】

1	新図書館西敷地利活用事業の概要	1
2	立地特性	2
3	高知市中心市街地活性化基本計画	3
4	これまでの経過	5
5	新図書館西敷地利活用事業基本方針	10
6	本市の財政状況	11
7	利活用手法別の試算	12
8	定期借地権制度による公有地活用事例	13
9	今後の事業予定及びスケジュール	16

1 新図書館西敷地利活用事業の概要

○ 事業の目的

旧追手前小学校跡地で、オーテピア西側にある市有地(約2500㎡)の利活用を図るもの。

○ 土地の概要



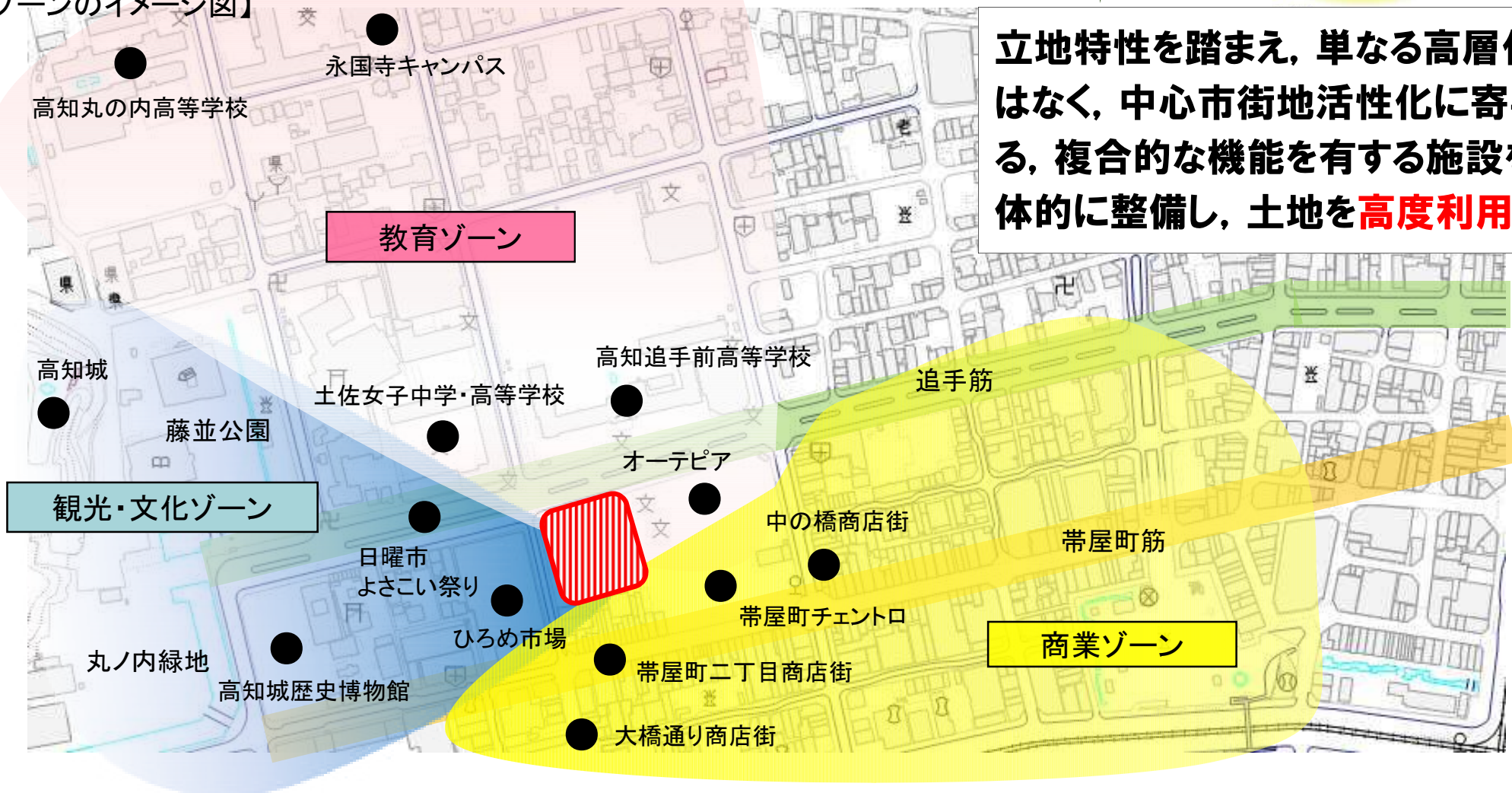
- | | |
|--------|------------------|
| 1 所在地 | 高知市追手筋二丁目9番6, 7 |
| 2 面積 | 2,564.06㎡(※実測面積) |
| 3 用途地域 | 商業地域, 準防火地域 |
| 4 建ぺい率 | 80%(角地適用+10%) |
| 5 容積率 | 500% |

2 立地特性

- ★**観光・文化ゾーン**、**商業ゾーン**、**教育ゾーン**が交差
- ★日曜市やよさこい祭り本部競演場となる**追手筋**に接道。(北側)
- ★中の橋商店街とひろめ市場をつなぐ**遊歩道**に面する。(南側)
- ★オーテピア**多目的広場**に接する。(東側)

中心市街地の活性化を図るうえで、**核**となる機能を配置するにふさわしい**立地特性**を持つ

【ゾーンのイメージ図】



立地特性を踏まえ、単なる高層化ではなく、中心市街地活性化に寄与する、複合的な機能を有する施設を立体的に整備し、土地を**高度利用**する。

3-1 高知市中心市街地活性化基本計画[計画期間:平成24年12月～平成30年3月]

<第一期計画の成果>

新しい街なかの暮らし方を
実感できる基盤を充実させる

①新図書館等複合施設の整備
(愛称「オーテピア」)
<H.30年7月24日オープン予定>

県立図書館、市民図書館は狭隘化や老朽化が進んでおり、「幹としての巨大書庫の導入」、「枝としての広大な開架閲覧室の展開」、「課題解決支援サービスの展開」等を目指した「知の樹の展開」を図る**県市合築の図書館を整備**する。



②新資料館整備事業
(高知城歴史博物館)
<H.29年3月オープン>

山内家資料を中心に戦国時代から明治までの**高知の歴史を概観できる教育文化施設を整備**した。



③新庁舎建設事業
<H.31年8月完成予定>

狭隘化や老朽化、庁舎の分散など多くの課題を解消するため、**現在地で建て替えを行う**とともに、災害時の災害対応拠点機能の確保や市民が気軽に利用できるスペースを整備する。



④帯屋町二丁目地区優良建築物等整備事業(帯屋町チェントロ)
<H.27年8月オープン>

新たな街なか暮らしを支える店舗や中心市街地への来街者を創出するため、**物販・オフィス・生活支援サービス施設等多機能を備える住宅を整備**した。



街なかの回遊性を向上させる

⑤よさこい情報発信機能強化事業
(高知よさこい情報交流館)

はりまや橋周辺を拠点として、**よさこいをテーマとした展示、イベントの開催**など、高知の生活文化を広く内外へ発信する機能を強化した。



⑥アーケードリニューアル事業

施設の劣化が進み採光性や照度の劣る**アーケードをリニューアル**し、来街者が安心・安全に買い物できる環境を向上させた。



3-2 高知市中心市街地活性化基本計画[計画期間:平成30年度～平成34年度]

<第二期計画>

コンセプト ～地域資源の魅力が織り成す、「暮らし」と「交流」の調和したまち～

【中心市街地の課題等】
 ○人口自然減に伴う居住人口の減少
 ○歩行者通行量の偏在化
 ○国内外からの来街者への対応

目標1
 「すべての世代が永く住み続けられるまち」の実現
 <数値目標>
 中心市街地の居住人口の割合
 H28:1.52% ⇒H34:1.65%

目標2
 「多くの人が回遊するまち」の実現
 <数値目標>
 歩行者通行量(17地点・平日休日合計)
 H28:119,447人 ⇒H34:123,278人

目標3
 「また訪れたいと思うまち」の実現
 <数値目標>
 拠点施設入館者数
 H28:1,159,555人 ⇒H34:1,748,000人

【計画区域と主な事業】



オーテピアにおけるソフト事業
 多目的広場を活用したイベント開催、商店街・日曜市と連携した取組等により、賑わいの創出を図る。

藤並公園整備事業
 高知城に隣接する藤並公園について、自然環境を保護しながら、市民や観光客の憩いの場として再整備を行う。

丸ノ内緑地整備事業
 高知城に隣接する丸ノ内緑地について、長寿化対策を行うとともに、市民や観光客の憩いの場・イベントスペース等として活用できるようなリノベーションを実施する。

(仮称) 帯屋町一丁目地区複合施設整備事業
 商業店舗や子育て支援施設等と共同住宅の複合施設の整備により、居住人口の確保及び回遊性の向上を図る。

横堀公園整備事業
 新堀川沿いの水辺景観を活かした、市民の憩いの場としての再整備を行う。

観光案内所整備事業
 中心商店街内に外国語対応可能な観光案内所を新たに整備するとともに、パンフレットの多言語化、観光情報の提供により外国人観光客の誘客促進を図る。

高知大丸リニューアル事業
 高知大丸東館の全面改装、地元商店街と連携したポイントカードの導入等により、商業活性化及び集客力向上を図る。

高知よさこい情報交流館運営事業
 よさこいをテーマとした展示・情報発信・演舞披露等の拡充により、来街者増加を促進。

レンタサイクル事業
 中心市街地内を快適に回遊できるレンタサイクルの導入、回遊性向上のためのソフト事業実施等

創業支援情報発信事業
 商店街等と連携し、空き店舗情報や創業支援制度等の情報を一元化したホームページによる情報発信

4-1 これまでの経過

年度	年月日	項目	西敷地に関する内容
19	H19.7.18~	第1回 高知市中心市街地活性化基本計画検討委員会 (~第9回 H24.2.20)	全国の多くの自治体が「中心市街地活性化基本計画」を策定したが、期待した成果は上がらず、中心市街地の衰退傾向に歯止めがかからない状況となっていたことから、平成18年8月に「中心市街地活性化法」が改正された。改正法の趣旨を踏まえた新たな「高知市中心市街地活性化基本計画」の策定を目指し、検討委員会を設置した。(高知市は平成11年3月に高知市中心市街地活性化基本計画を策定)
20	H20.12	新堀小学校・追手前小学校統合に関する条例議案提出	
	H21.3.24	高知市中心商業地区市街地総合再生計画承認申請提出 (国土交通省の承認日H21.4.22)	計画内容として、ダイエー跡地、統廃合後の追手前小学校跡地を含む街区を重点地区として設定。施設コンセプトは産学官連携×情報発信×新文化のインキュベーター(支援・育成)＝「土佐の風土と文化の創造発信拠点」としており、西敷地区画については、「生涯学習・産学交流センター機能」としている。
22	H23.2.22~	第1回 追手前小学校西敷地土地利用検討部会 (~第5回 H23.11.15) ※高知市中心市街地活性化基本計画検討委員会の専門部会	追手前小学校敷地への県立・市民図書館の建設が検討され始めたことを受け、西側の敷地の利活用は中心市街地の活性化を図る上で大変重要であることから、検討委員会の中に専門部会を設置した。
	H23.3	はりまや橋周辺から高知城までの東西軸エリア活性化プラン策定 (計画期間：H23~27年度)	西敷地に関しては、「西側の土地の活用についても検討」としている。
23	H23.11.30	追手前小学校西敷地土地利用検討部会中間報告	土地利用の方向性として“よさこい文化を発信するエリア”をコンセプトとし、「広場・施設」を「民間活力の活用」により整備するとの中間報告が示された。
24	H24.11.30	高知市中心市街地活性化基本計画認定 (計画期間：H24.12~H30.3)	事業名称を賑わい広場整備事業とし、事業内容については検討中とした上で、その後検討される活用方法を勘案し、「市街地の整備改善のための事業」、「都市福利施設を整備する事業」、「商業の活性化のための事業」の3項目に事業を登載し、計画の目標である「新しい街なかの暮らし方を実感できる基盤を充実させる」「街なかの回遊性を向上させる」ために必要な事業として中心市街地活性化基本計画に登載。
25	H25.4	はりまや橋小学校開設	
		「高知よさこい情報交流館」オープン	
27	H27.8	「帯屋町チェントロ」オープン	

4-1 これまでの経過

年度	年月日	項目	西敷地に関する内容
27	H28.2.25～	第1回 新図書館西敷地利活用検討委員会 (～第5回 H29.1.26)	平成27年には、高知県立大学の永国寺キャンパスが整備されるとともに、西敷地の南東位置に住商複合施設「帯屋町CENTRO(チェントロ)」がオープンするなど、西敷地を取り巻く状況に大きな変化が生じてきたなか、新図書館が平成30年開館の目途が立ったことから、平成28年2月に新図書館西敷地利活用検討委員会を設置し、あらためて西敷地の利活用について検討を開始した。
28	H28.11.24 ～12.9	市民アンケートの実施 調査地域 高知市全域 対象者 20歳以上の市民から3,000人無作為抽出 回答数 1,168人(回収率38.9%)	アンケート結果 ふさわしい機能の上位4位(11項目中) ①広場機能 ②観光客のリピーターを増やすことができる機能 ③家族で訪れて、子どもが安全に遊ぶことができる機能 ④日曜市やよさこい祭りを充実、発展させるための機能
	H29.2.16	新図書館西敷地利活用検討委員会報告書提出	基本コンセプト:賑わいふれあう“ホッとストップ” 導入機能の選定:クロスSWOT分析により、西敷地にふさわしい機能を導き出し、市民アンケートを実施し、導入機能A評価4つ、B評価3つ、C評価4つに取りまとめた。 【A評価機能】 ①広場機能 ②家族で訪れて、子どもが安全に遊ぶことができる機能 ③観光客のリピーターを増やすことができる機能 ④日曜市やよさこい祭りを充実、発展させるための機能 ※SWOT分析…内部資源を「強み」と「弱み」に、外部状況を「機会」と「脅威」に整理する環境分析手法。
29	H29.7.19	新図書館西敷地利活用事業基本方針策定	平成29年7月には、市民等の関心も高く期待も多く寄せられている西敷地について、中心市街地の活性化に資する効果的な活用を図るため、検討委員会の報告を基に、中心市街地活性化基本計画との整合を図り、西敷地の立地特性や高知市公共施設マネジメント基本計画の考え方などを考慮に入れ、土地利活用の基本方針を策定。 基本方針: ①中心市街地活性化基本計画の目標の「新しい街なかの暮らし方を実感できる基盤を充実させる」「街なかの回遊性を向上させる」整備を行い、中心市街地の「居住人口」及び「歩行者通行量」の増加に効果的な整備を図る。 ②貸付による民間活力の活用 ③公募型プロポーザルにより実施候補者を選定することとし、A評価の4機能のうち2つ以上の機能を導入することを必須条件とした。

4-2 追手前小学校西敷地土地利用検討部会 中間報告(平成23年11月)

○土地利用の方向性

【コンセプト】 “よさこい文化を発信するエリア”

【施設内容】 広場・施設

【広場】:隣接する多目的広場と繋がるよう西敷地にも広場を設け, 様々な利用ができる快適な憩い空間を創出する

【施設】:よさこい文化を発信する機能を中心にした施設(①単独, ②小規模複合, ③大規模複合)

【取り組み方】民間活力の活用

【民間活力活用の趣旨】

○厳しい財政状況の中, 民間資金を活用して整備・運営を行う

○民間のノウハウを活用し, イニシャル, ランニングコストの節減を図る

○導入機能は採算性の低い施設であることから, 収益性の高い施設との複合施設とし, 全体事業費の低減を図る

○民間のノウハウにより, サービス水準を高める

○実現に向けたスケジュール

【西敷地の土地利用】 新図書館整備中:広場 → 新図書館完成後:広場+施設

4-3 高知市中心市街地活性化基本計画

第1期
計画期間
H24年12月
～
H30年3月

掲載項目 (3項目)	事業名、内容及び 実施時期	実施 主体	中心市街地の活性化を実現する ための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の 内容及び実施時期	その他 の事項
・市街地の整備改善のための事業	【事業名】 賑わい広場整備事業(西敷地)	高知市 民間	買物途中に休憩ができる芝生広場や、イベント空間となる場の整備により、気軽に市街地へ訪れることができるとともに、多様な人材が集まり楽しめ、快適に楽しく回遊できるようにするものである。 よって、「新しい街なかの暮らし方を実感できる基盤を充実させる」「街なかの回遊性を向上させる」ために必要な事業である。	【措置の内容】 未定 【実施時期】 —	検討部会において検討中
・都市福利施設を整備する事業	【内容】 追手前小学校敷地のうち新図書館等複合施設以外の場所で、自由度の高い利用が可能な賑わい広場などを整備				
・商業の活性化のための事業	【実施時期】 平成 25～29 年度				



当初は、今後の西敷地の利活用方法の幅を勘案し、3項目に登載した中で、平成30年度3月までの計画期間内に具体的な事業内容を検討するとして、新図書館完成までの間は広場として活用する予定として事業登載したが、新図書館の建設事務所や仮設市民図書館として活用することとなったため、工事期間中の広場整備は行わないこととしました。

第2期
計画期間
H30年4月
～
R5年3月

掲載項目	事業名、内容及び 実施時期	実施 主体	中心市街地の活性化を実現する ための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の 内容及び実施時期	その他 の事項
・市街地の整備改善のための事業	【事業名】 オーテピア西敷地利活用事業	高知市 民間	現在、仮設市民図書館となっている中心市街地の市有地を活用することにより、新たな中心市街地の魅力、滞留拠点などを創出し、来街者の増加、回遊性の向上を促進する。 よって、「『すべての世代が永く住み続けられるまち』の実現」、「『多くの人が回遊するまち』の実現」、「『また訪れたいと思うまち』の実現」に必要な事業である。	【措置の内容】 未定 【実施時期】 未定	プロポーザル方式により活用策を選定する。
	【内容】 オーテピアに隣接する市有地を活用した中心市街地活性化の実施				
	【実施時期】 平成 25～34 年度				

4-4 新図書館西敷地利活用検討委員会

新図書館西敷地の利活用を検討するため、平成28年2月に設置。委員は地元商店街をはじめ、観光、福祉、文化等、様々な分野の有識者で構成。

○ 報告書(平成29年2月)

西敷地の内外環境をSWOT分析の手法を用いて分析し、基本コンセプトを「賑わいふれあう“ホッとストップ”」とした上で、11項目のふさわしい機能を抽出し11項目の機能について市民アンケート等を実施。市民等の意向や中活計画との関連性などの視点から、A評価を4機能、B評価を3機能、C評価を4機能として整理。

クロスSWOT分析から得られた機能		市民アンケートで使用した機能		評価点	総合評価	市民アンケート順位
		項目	例示			
積極攻勢	都会などのアクティブシニアと高知の若者をつなげる地域交流機能を設ける	高知の若者と都会などから移住してきた高齢者などが交流できる機能	市民学生交流プラザや移住者向け地域交流拠点など	82.5	C	⑩
	優れた立地環境を活かし雇用を創出する	若者に魅力ある働く場をつくる	誘致企業向けオフィスフロアなど	84.1	C	⑧
	図書館を核に重点地区の官民協働によるエリアマネジメントに取り組む	「削除(機能ではなく運営手法のため)」				
	教育機関の連携や一層の充実を図る	教育機関の拡充や連携を図る機能	県内大学等の連携やサテライト教育研究施設など	82.6	C	⑨
	学生など若者が集い、若者文化の情報発信拠点とする	若者の文化や街の情報を発信する機能	ネット配信スタジオ、メディアセンター、ミニシアターなど	97.8	B	⑦
	メディアセンターを設置し、おまちの情報を発信する					
	歴史的資産を活用し、現代風のお城下町を再現する	高知の城下町を再現する機能	古い城下町を再現した風情ある商業施設など	93.9	B	⑥
	観光資源を活かし、国内外からの観光客のリピーターを獲得する	観光客のリピーターを増やすことができる機能	観光総合案内や地場産品を取扱う物産店など	102.5	A	②
	車を利用しない学生や高齢者等をターゲットとする施設や空間	街への移動に不便を感じている高齢者や障がい者、学生等が利用できる機能	外出支援サービスを行う施設や駐輪場など	92.0	B	⑤
	日曜日やよさこい祭りに関連する施設整備や空間利用	日曜日やよさこい祭りを充実、発展させるための機能	よさこい体験施設や日曜日散策休憩スペースなど	101.8	A	④
	差別化	家族で訪れて、こどもが安全に遊ぶことができるエリアの創出	家族で訪れて、こどもが安全に遊ぶことができる機能	ものづくりやお仕事等の体験型テーマパークや体を動かす屋内遊び場など	103.2	A
県外や郊外の大型商業施設にはない機能を有する施設の導入		郊外の大型商業施設にはない機能	ペットモール、キッチンスタジオ、体験型スポーツ施設など	81.2	C	⑪
災害発生時、一時避難できる街なか広場		広場機能	災害発生時に避難できる広場など	104.0	A	①

5 新図書館西敷地利活用事業基本方針(平成29年7月)

中心市街地の活性化に資する効果的な活用を図るため、高知市中心市街地活性化基本計画との整合を図り、西敷地の立地特性や高知市公共施設マネジメント基本計画の考え方などを考慮に入れ、土地の利活用を具体的に進めていくために、これまでの検討経過を踏まえ、下記の3つの方針を柱とした「新図書館西敷地利活用事業基本方針」を策定

【基本方針1】 中心市街地の活性化に効果的な整備

【基本方針2】 貸付による民間活力の活用

【基本方針3】 公募型プロポーザルによる実施候補者の選定

＜A評価の4機能＞ 4機能の中から、2つ以上の機能を導入することが必須条件

- 広場機能**
自由に活用できる空間を作ることにより、都市の豊かさを体感できることや、来街者の滞留時間の増加が期待できるなど、街なかの地域資源を楽しめる環境づくりや歩行者通行量の増加に効果が見込めます。
- 家族で訪れて、こどもが安全に遊ぶことができる機能**
子育て世代などが中心市街地へ訪れるための新たな地域資源として期待ができることや、中心市街地における既存機能との重複がないなど、街なかの地域資源を楽しめる環境づくりや中心市街地活性化基本計画エリア内における新規性に効果が見込めます。
- 観光客のリピーターを増やすことができる機能**
高知独自の歴史・文化を活用し、新しい生活文化を発信することができることや、観光客の増加により賑わい、歩行者通行量の増加、回遊性の向上が見込めるなど、土佐の気風や歴史・文化性の活用や街なかの地域資源を楽しめる環境づくりに効果が見込めます。
- 日曜日やよさこい祭りを充実、発展させるための機能**
歴史を持つ日曜日と全国的に知名度の高いよさこいを活用することで、高知らしい文化を発信することができることや、来街者、特に観光客の増加により、賑わいや回遊性の向上が見込めるなど、土佐の気風や歴史・文化性の活用や街なかの地域資源を楽しめる環境づくりに効果が見込めます。

6 本市の財政状況(高知市財政健全化プラン[平成30年度～平成34年度])

○ 背景及び目的

- ▶本市では、南海トラフ地震対策と地方創生の取組強化を2本柱とし、総合計画第3次実施計画の施策を着実に推進してきた。
- ▶しかしながら、平成28年度決算において、地方消費税交付金が大幅に想定を下回ったことなどにより、財政危機を宣言した平成15年度以来13年ぶりに実質単年度収支※1で10億円を超える赤字を計上するとともに、経常収支比率※2が過去最高となる99.1%まで上昇するなど、**財政状況が急速に悪化する事態となった。**
- ▶平成29年度決算は、歳入の特殊要因等により、決算対策として**財政調整基金※3**を取り崩すことなく収支の均衡を図ることができたが、**公債費※4に関する財政指標や経常収支比率は依然高水準である**など、**厳しい財政状況が続いている。**
- ▶国においては「経済財政運営と改革の基本方針2018」で示された「新経済・財政再生計画」の枠組の下、本格的な歳出改革に取り組むとともに、地方においても国の取組と基調を合わせた歳出改革を進めることが求められており、国の動向を注視し、地方交付税をはじめとする地方財政への影響を踏まえた**安定的で健全な財政運営が求められている。**

本計画は、今後見込まれる**収支不足を解消し、安定的で健全な財政構造を構築**するため、策定するもの。

○ 財政健全化の基本方針

- ▶**基幹産業に乏しく脆弱な税財政基盤において、都市計画税を徴収していないなど、基礎的な財源が不足している本市は、他の中核市なみの行政サービスを継続的に実施していくためには、健全な財政運営が欠かせない。**
- ▶**過去の健全化への取組では、行政改革を進めるとともに、投資事業の縮減による公債費負担の軽減を行ってきたが、多額の収支不足が見込まれる状況下で、市民サービスの低下や新たな市民負担を最小限にとどめるため、多くの事業を廃止・凍結できず、内部努力として職員給与の独自カット、起債の借換えなど、緊急的な対応をせざるを得なかった。**



上記を踏まえて、**市民サービスを低下させず、かつ新たな市民負担を求めずに財政健全化を果す**ためには、**公共施設マネジメントへの一層の取組とともに、財政構造の転換が必要**と考えており、**①遊休資産の利活用**(売却から貸付へ)、**②投資的経費の低減による維持補修の実施**(ビルドからメンテへ)、**③中核市平均の公債費に関する財政指標の実現によるソフト施策の充実**(市民サービスの向上には公債費指標の改善が不可欠)をテーマに**財政健全化に取り組む。**

7 利活用手法別の試算

[CASE1] 新図書館西敷地利活用事業基本方針に基づき民間事業者に貸し付けた場合

【歳入(1年あたり)】

- 貸付料 約1,610万円
- 固定資産税 約1,800万円
注:以降,経年により減額をしていく。
- 法人市民税 約96万円



20年	約6億4,200万円
30年	約9億2,900万円
40年	約11億9,800万円
50年	約14億4,600万円

※このほか,事業所税,償却資産に係る固定資産税,雇用創出による個人市民税の収入が見込まれる。

[CASE2] 公園として整備をした場合

【歳出】

- 整備費 約4,400万円
(芝生敷,樹木,ベンチ,水飲み場,照明灯の整備を含む)
- 維持管理費(1年あたり)
(芝,樹木の剪定のみ) 約210万円



20年	約8,600万円
30年	約1億700万円
40年	約1億2,800万円
50年	約1億4,900万円

※このほか,施設の修繕・交換などの費用が定期的に必要となる。

8-1 定期借地権制度による公有地活用事例

練馬駅北口区有地活用事業 (Coconeri) (東京都練馬区)

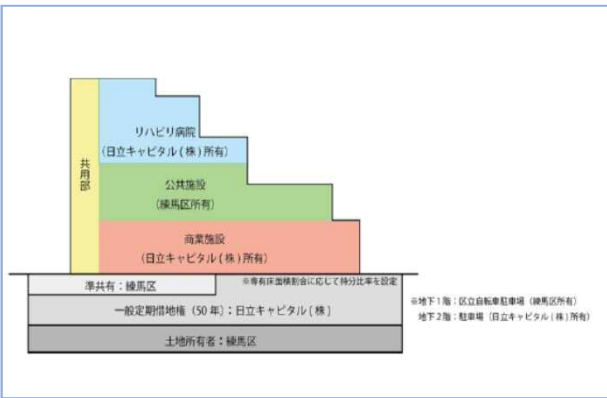


貸付期間	一般定期借地権 (50年)
土地所有者	練馬区
賃借人	民間企業
区分	公有地活用
ロケーション	練馬駅北口
都市計画等	
施設内容	地下1~2階：駐輪場, 駐車場 地上1~2階：商業施設 地上3~4階：区施設 地上5~8階：病院
敷地面積	約4,000㎡
延床面積	約22,700㎡
建設期間 (竣工)	2年 (H26/4開業)

<背景・課題>
 ・昭和50年代に練馬駅北口に位置していたカネボウ工場跡地を取得し、順次文化センター、公園、駐車場及び広場等の整備を進めており、本区有地について、官民合築型の拠点整備に取り組むもの。

<事業の方針>
 ・「練馬の中心核」を形成する拠点の1つとして、にぎわいの醸成と活力の創造を目指すことを目的とした。
 ・区施設 (区民交流・産業振興施設、子育て支援施設、自転車駐車場)、民間施設 (企業事務所、商業施設、文化・教育施設、健康福祉関連施設等)、共用施設 (500㎡以上のひろば等) を整備することを条件とした公募。

<事業の仕組み>
 ・50年の一般定期借地権を設定し、民間事業者の専有床面積割合に応じて貸付料を算定。建物は区分所有とし、一部を練馬区が買い取っている。



札幌駅南口北5西5街区 (北海道札幌市)

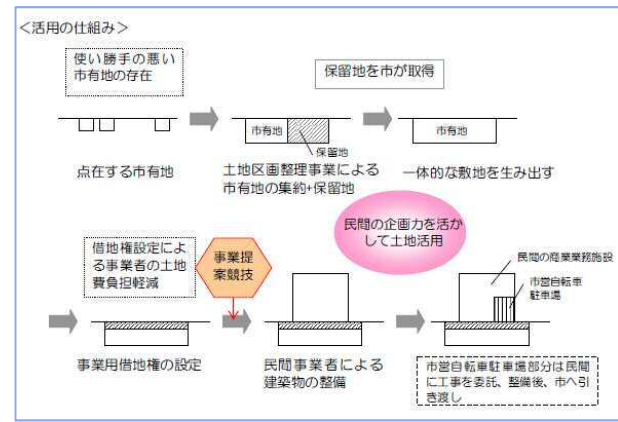


貸付期間	事業用定期借地権 (20年)
土地所有者	札幌市
賃借人	(株)竹中工務店
区分	公有地活用
ロケーション	札幌駅南口大丸横
都市計画等	商業地域 (800%)
施設内容	・市施設 (自転車駐車場) ・複合商業施設, 屋外型広場
敷地面積	約3,400㎡
延床面積	約15,300㎡
建設期間 (竣工)	約1年 (H17/4施設及び市営自転車駐車場オープン)

<背景・課題>
 ・札幌駅南口地区では、鉄道高架化により、在来線跡地が未利用地となったが、土地所有が細分化されていたため、高度利用が困難であった。
 ・駅前広場の拡張再整備にあわせて土地区画整理事業 (H4~11) が行われた。

<事業の方針>
 ・札幌駅周辺にふさわしい機能の導入等による効果的な土地利用

<事業の仕組み>
 ・点在する市有地を区画整理により集約し、あわせて市が隣接する保有地を取得することでまとまりのある敷地を確保。ひとつの敷地として事業用定期借地権を設定することで民間事業者の誘致を促進。
 ・公募によるプロポーザルを実施、2年の応募があり、審査委員会による審査を経て事業者を決定。
 ・民間施設と一体となった自転車駐車場620台を設置。



8-2 定期借地権制度による公有地活用事例

蕨駅西口地区7番街区第一種市街地開発事業 (埼玉県蕨市)

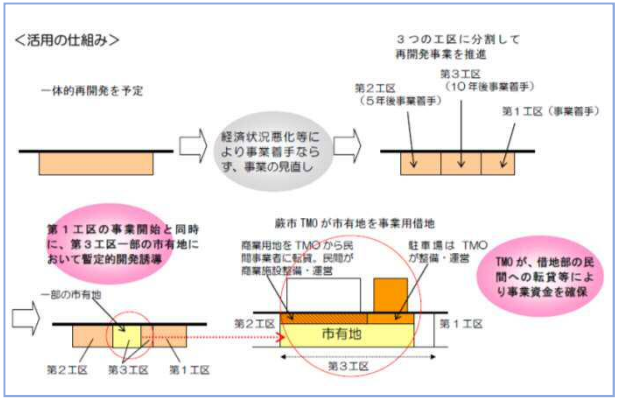


<背景・課題>
 ・本事業は、平成7年に都市計画決定(3工区に分割した再開発事業)をして以来、社会情勢や経済状況の変化により事業着手に至っていなかった。
 ・蕨駅西口周辺の商店街が深刻な衰退傾向にあり、早急な活性化策が求められた。

<事業の方針>
 ・再開発事業の後期着手となる第3工区において、先導的事業を実施し、商業施設誘致による駅周辺の賑わい創出と土地の有効活用を図るもの。暫定開発のため貸付期間は10年に設定。

<事業の仕組み>
 ・蕨市TMO(商工会議所)が市有地を借り受け、「駐車場用地」及び「商業用地」に分割。商業用地は民間企業に転貸し、民間事業者が施設整備及び運営を実施し、賃貸料をTMO事業資金に充当するもの。

貸付期間	事業用定期借地権(10年)
土地所有者	蕨市
賃借人	蕨市TMO(商工会議所)
区分	公有地活用
ロケーション	蕨貨物駅跡地
都市計画等	商業地域、高度利用地区 容積率500%
施設内容	(民間施設) 商業施設、駐車場
敷地面積	2,513㎡
延床面積	(商業施設)1,976㎡ (駐車場)時間貸し33台分
建設期間(竣工)	平成15年～



高齢者福祉施設とUR賃貸住宅との合築 (東京都中央区明石町地区)

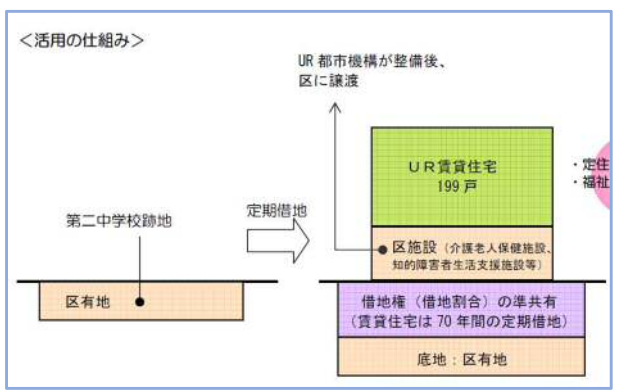


<背景・課題>
 ・昭和57年廃校となった中学校校舎は、区民施設として使用されていたが、平成14年に解体され、区有地の有効活用が望まれていた。

<事業の方針>
 ・区有地のまま、定住人口の維持・回復を目的とした賃貸住宅の供給
 ・地域需要の高い高齢者福祉施設を区施設として整備

<事業の仕組み>
 ・UR都市機構は、区施設(介護老人健康保健施設等)とUR賃貸住宅を合築により整備。整備後、区施設は区に譲渡。
 ・施設計画にあたり、総合設計制度を活用し、公開空地確保等により約118%の容積率割増(400%→518%)を実現。

貸付期間	一般定期借地権(70年)
土地所有者	東京都中央区
賃借人	UR都市機構
区分	公有地活用
ロケーション	中学校跡地
都市計画等	第二種住居地域(400/60)
施設内容	・区施設(介護老人保健施設、知的障害者生活支援施設、訪問介護ステーション、地域集会所) ・UR賃貸住宅
敷地面積	約4,900㎡
延床面積	約29,900㎡ (区施設)約9,900㎡ (賃貸住宅)約20,000㎡
建設期間(竣工)	約3年(H16/6区施設オープン及び賃貸住宅入居開始)



8-3 定期借地権制度による公有地活用事例

安城市中心市街地拠点整備事業（アンフォーレ） （愛知県安城市）



<背景・課題>
 ・平成14年に更生病院移転跡地を中心市街地活性化用地として安城市が買い取りしたもの。
 ・更生病院跡地は、不正形であったため、周辺を含めた区画整理を行い、本事業用地及び環境の整備を行った。

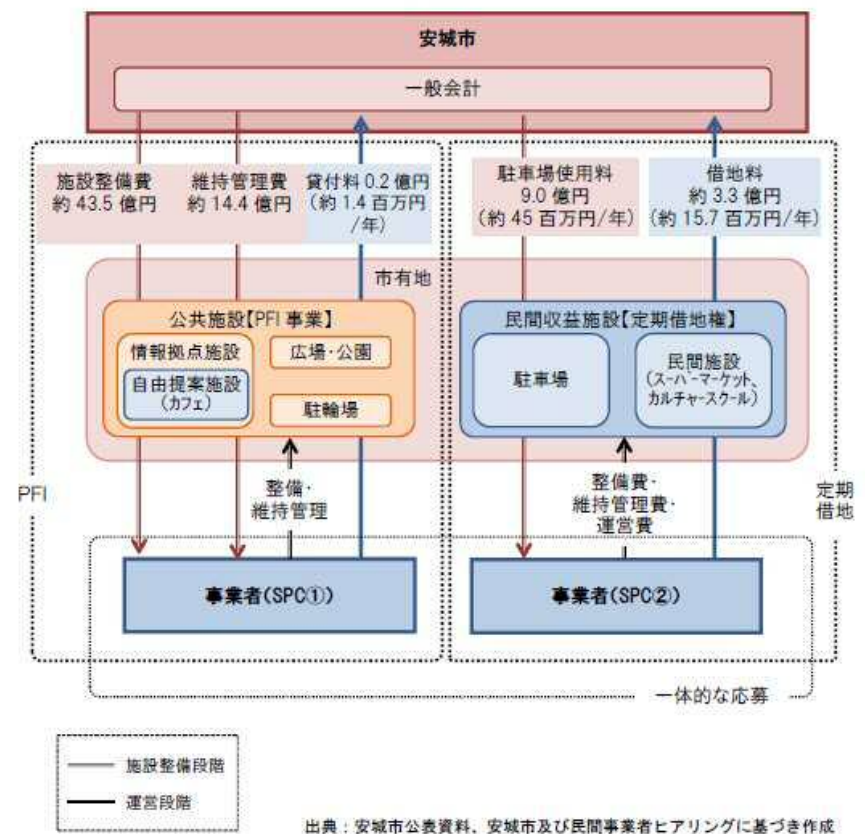
<事業の方針>
 ・「市民とともに育む環境首都・安城」の実現を目的とし、拠点施設には「学び」「健やか」「交わり」の機能を果たす公共施設及び民間施設を導入することとした。

<事業の仕組み>
 ・公共施設整備を行うPFI事業（事業期間15年）と、民間施設整備を定期借地方式（貸付期間20年）で行う民間収益事業を一体的に実施。
 ・事業者の募集に対しては4グループの応募があり、個別対話・ヒアリング・審査を経て事業者を選定。
 ・公共施設と民間施設を建築構造上きりわけ、敷地もそれぞれ区分する分棟方式を採用。
 ・図書館はサービス継続の狙いから市の直営。
 ・図書館とスーパーマーケット等が併設することにより、利用者の利便性向上による集客増を図る。

貸付期間	(民間施設部分) 事業用定期借地権 (20年)
土地所有者	安城市
賃借人	(民間施設部分) 安城民間収益サービス会社 (※1) (公共施設部分) 安城情報拠点施設サービス株式会社 (※2)
区分	公有地活用
ロケーション	安城市御幸本町地内
都市計画等	商業地域, 容積率400%
施設内容	(民間施設) スーパーマーケット, カルチャースクール, 駐車場 (公共施設) 図書情報館, 広場, 公園
敷地面積	民間施設: 約4,373㎡ 公共施設棟: 約3,041㎡ 広場・公園: 約4,891㎡
延床面積	商業施設棟: 約3,000㎡ 駐車場: 約6,000㎡ 公共施設棟: 約9,193㎡
建設期間 (竣工)	約2年 (H29/6供用開始)

※1: 安城民間収益サービス株式会社
 スターツアメニティー株式会社, 清水建設株式会社の出資による特定目的会社 (SPC)
 ※2: 安城情報拠点施設サービス株式会社
 清水建設株式会社, スターツCAM株式会社, 株式会社三上建設の出資による特定目的会社 (SPC)

図表 事業スキーム図



出典: 安城市公費資料, 安城市及び民間事業者ヒアリングに基づき作成

9 今後の事業予定及びスケジュール

1 事業予定

- (1) 各種団体への事業説明と意見交換会を実施
 事業説明において、新図書館西敷地利活用事業基本方針や中心市街地活性化基本計画、これまでの事業経過等を説明するとともに、市民、事業者の両方の立場からのご意見をいただく。
 ※ 各種団体(予定)
 商店街関係団体、町内会関係団体等
- (2) 意見の集約と今後の方向性検討
 現状の基本方針と各種団体等からの意見との相違点・課題の検討 (※ 基本方針の改定についても必要であれば検討)
- (3) プロポーザル実施に向けた準備

年月	実施内容
令和1年 5月	各種団体等との意見交換実施について協議
6月	各種団体等との意見交換の実施
7月	
8月	
9月	各種団体等との意見交換結果を議会(経済文教常任委員会)に経過報告
10月	各種団体等との意見交換結果及び今後の方針について議会(経済文教常任委員会)での報告
11月	※ 募集要領案等を随時議会に報告
12月	
以降	西敷地利活用事業実施方針決定
	プロポーザル選定委員会設置・募集要領等決定
	募集要領等公示
	公開のプロポーザル選定委員会の実施

● 次回のプロポーザル実施に際しては、各提案事業者のプレゼンを公開で実施
 ● 市民に対する情報提供を積極的に実施



○ 新図書館西敷地の貸付けについて

- 平成31年4月1日から、新図書館西敷地は「普通財産」として商工振興課が管理することとなった。
- 西敷地利活用事業の事業者公募まで、一定期間が必要となったため、公有財産の有効利用として、西敷地の貸付けをスタートしました。 ※ 平成31年4月18日に「新図書館西敷地貸付けに係る管理要領」を制定
- 貸付の要件等(普通財産貸付契約)
 - ① 中心市街地活性化基本計画に定める活性化目標に効果が見込まれるイベント等
 - ② 貸付期間は1日単位で原則7日間以内
 - ③ 原則一括貸付(全面の貸付)
 - ④ 貸付料金 1日当たり全面で 46,875円(消費税8%含む)