

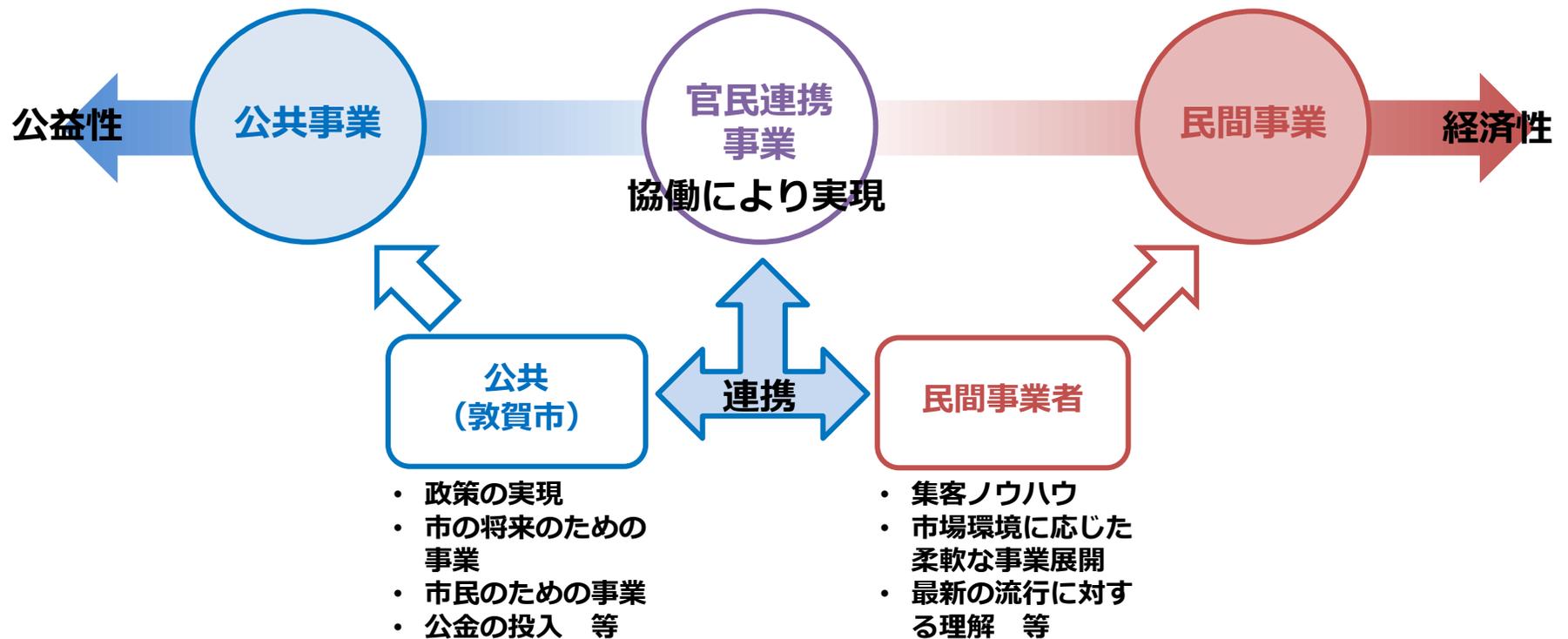
【官民連携事業について】

～敦賀駅西地区土地活用事業に係る市民フォーラム～

平成30年5月11日
株式会社 日本総合研究所

1. 官民連携事業とは

- 官民連携事業とは、公共（市）と民間の共同事業。
- 市と民間が協働することにより、通常（純公共・純民間）では実現が困難な事業を成立させることができる。



2. 本事業を官民連携事業として実施する意義①

- 平成28年9月に市が実施した調査では、民間単独の不動産開発事業は困難という意見が挙げられた。
- 市の現状や対象地の重要性を考慮すると、本事業に市が関与することで、敦賀市の成長を牽引することが必要。

実施日時	平成28年9月
参加企業数	16グループ
主な意見	<ul style="list-style-type: none"> 民間単独による開発事業は困難。 市が床を賃借するなどの関与が必要。 PFI等の公共事業であれば事業参画を検討可能。 対象地における市の考え方、市が何を実現したいのかを提示して欲しい。



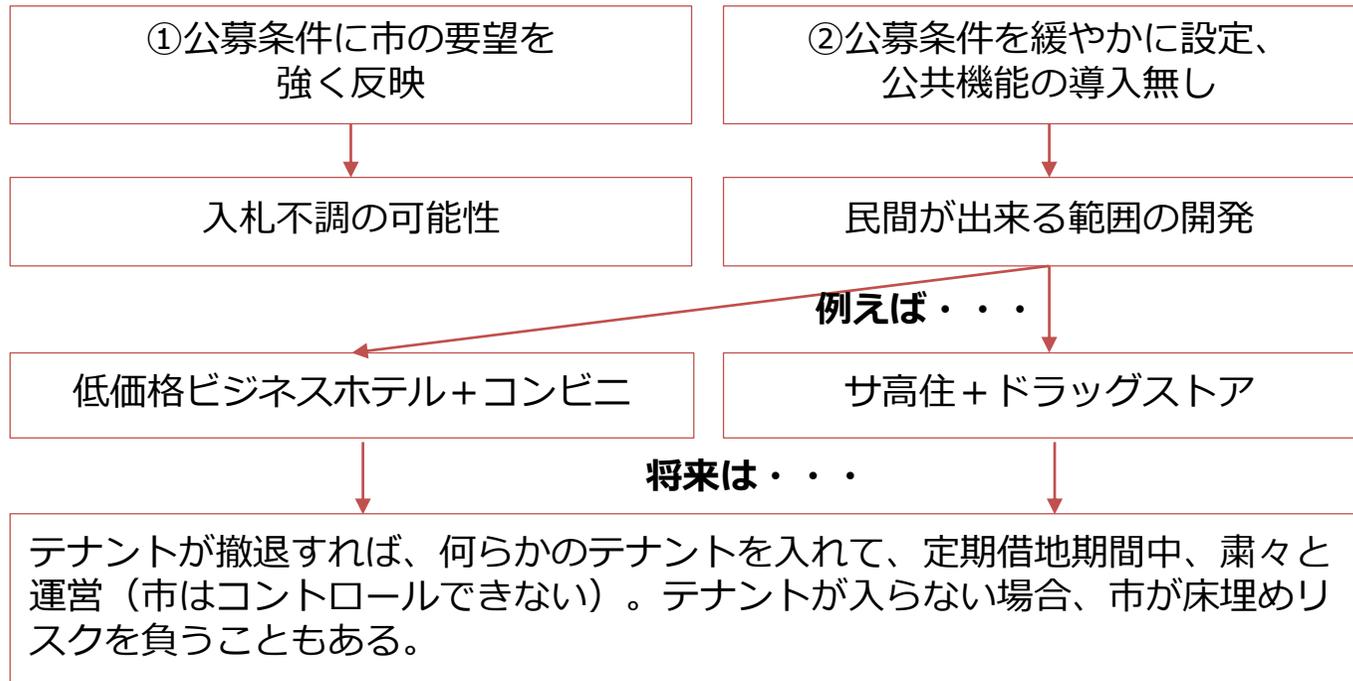
【市による一定の関与が必要】

- 誘導機能、施設内容に市の意向を反映できる
- 開発の公益性と持続性を担保できる
- 他都市の開発とは差別化された特徴のある駅前を形成できる
- 民間にとっては安定した賃料収入とベースラインとなる集客が得られ、事業が安定する
- 立体駐車場の稼働率安定にも寄与

3. 本事業を官民連携事業として実施する意義②

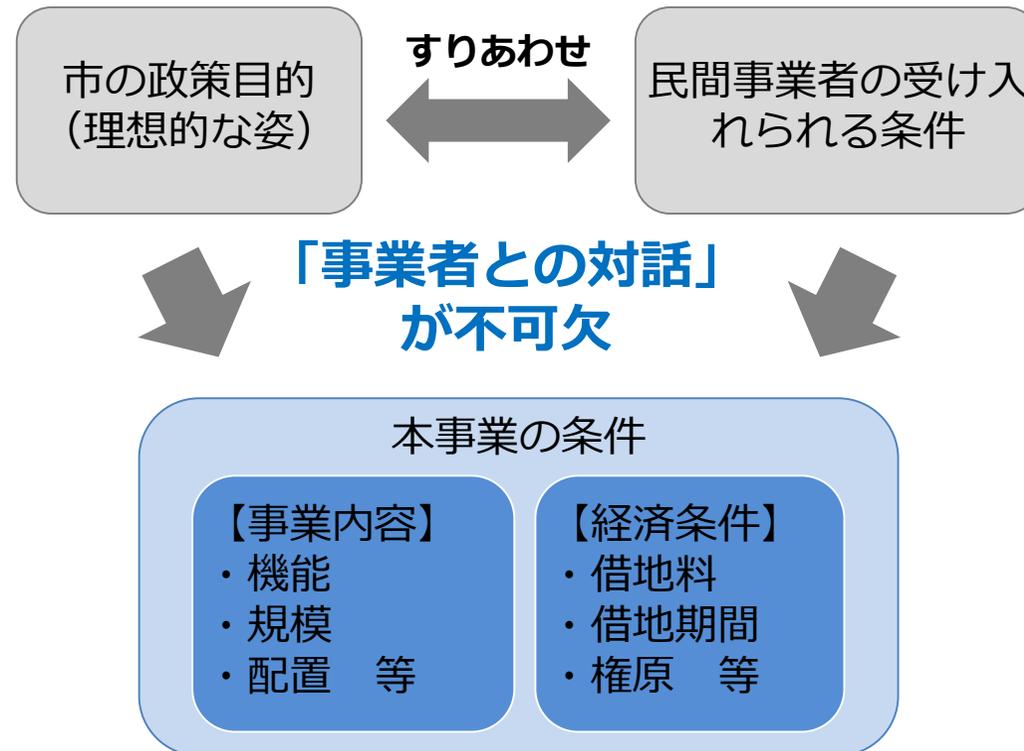
- 事業全体を民間事業者に「丸投げ」することにはリスクが伴う。
- 一定程度、市が関与し、事業の安定性と公益性を確保することが重要。

【民間任せにした場合に想定しておくべき悪いシナリオ】



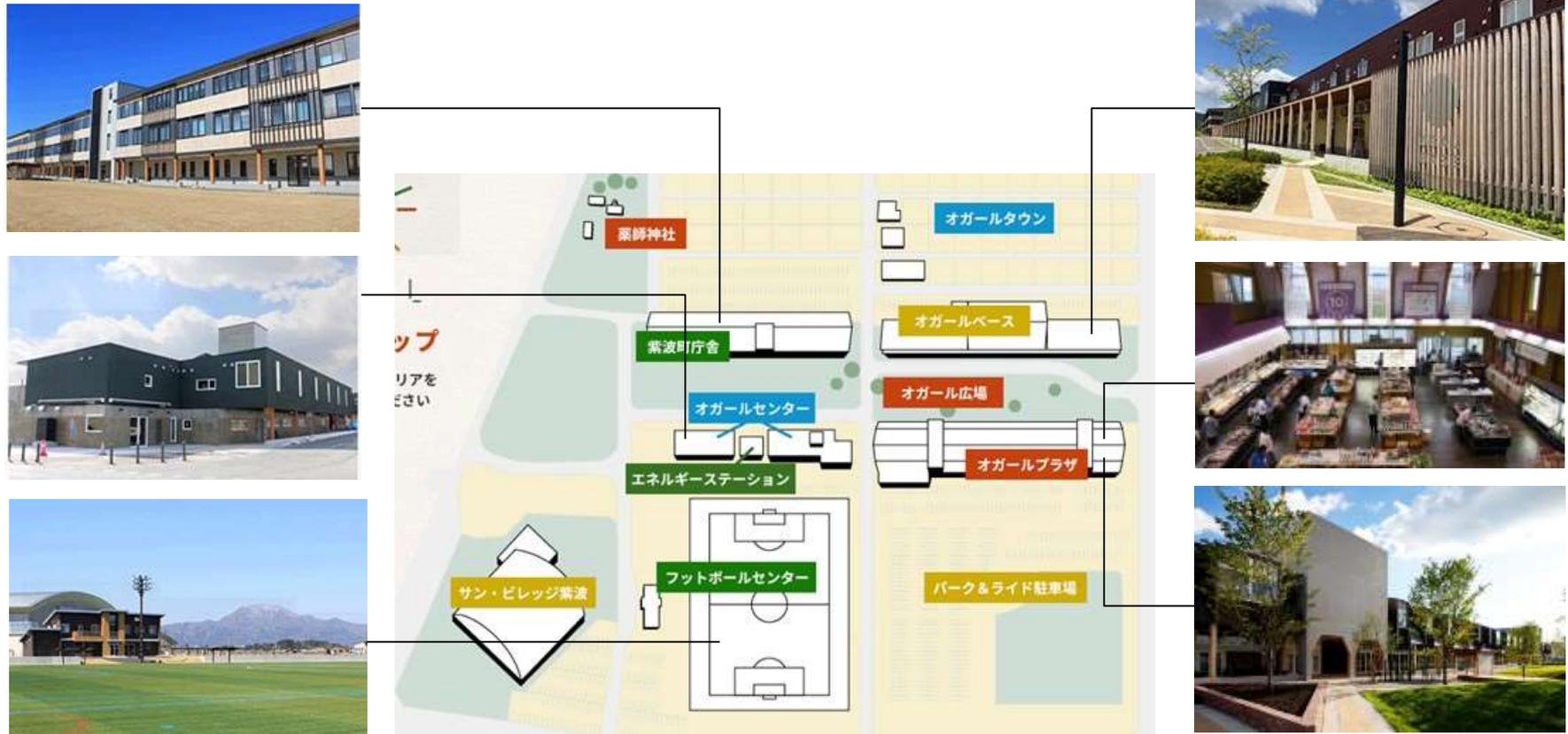
4. 検討プロセス

- 市側の意向と、民間事業者側の意向の双方を尊重することが重要。
- そのために民間事業者との対話を行いながら検討を進めている。
- 本事業は、開発を行う民間事業者が相当のリスクを抱えることを認識したうえで、公募条件を設定することが必要。



【参考事例】オガール紫波（紫波町）

- 岩手県紫波町の紫波駅前における市有地活用事業。民間の商業施設、町の役場・図書館等の複合施設が整備されている。



出典：オガール紫波ホームページ

【参考事例】つくばターミナルビル施設整備事業（つくば市）

- つくば市がUR都市機構から取得した、つくば駅前用地の活用事業。商業施設と、市の観光案内、情報発信施設、筑波大学サテライトオフィスによる複合施設。

Biviつくば

つくば駅前の商業施設。飲食、物販、学習塾、クリニック等が入居。

敷地面積	2,379㎡
延床面積	8,572㎡
事業スキーム	事業用定期借地



つくば総合インフォメーションセンター

観光やイベント情報の総合案内やレンタサイクルの受付等。バス待合所を併設。



筑波大学サテライトオフィス

筑波大学の総合案内・情報発信施設。教職員や学生によるイベントも実施。



【参考事例】安城市中心市街地拠点整備事業（愛知県安城市）

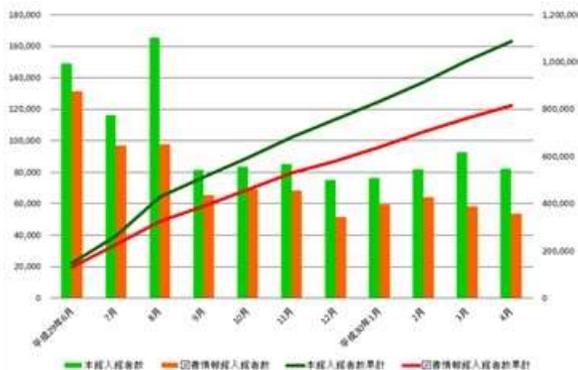
- 愛知県安城市における安城駅前での公有地活用事業。図書館と民間商業施設（スーパーマーケット、カルチャースクール、屋上庭園）を一体的に整備。

	公共施設	民間施設	駐車場
機能	図書館情報館 多目的ホール	スーパーマーケット カルチャースクール	275台
延床面積	9,121㎡	2,984㎡	6,070㎡



■公園

【図書館入館者数の推移】



■図書館情報館



■外観

5. 民間に必ず整備することを求める機能

- 宿泊機能（ホテル）と飲食機能（カフェ・レストラン等）は必ず整備を求める予定。
- それ以外の機能は民間事業者の提案を受ける。
- 民間事業者へのヒアリングによれば、ホテルのベースとなる需要はビジネス需要。そのうえで、どの程度まで観光客寄りのサービスが提供できるかが肝。

導入機能	施設の例	
宿泊・サービス機能	<ul style="list-style-type: none"> • 国内外の観光客が宿泊するホテル 	<ul style="list-style-type: none"> • コンビニエンスストア等の利便施設
休憩機能	<ul style="list-style-type: none"> • 来訪者や市民が利用できるカフェ 	<ul style="list-style-type: none"> • ビジネス客が利用・立ち寄れる貸し会議室、コワーキング機能
飲食・物販機能	<ul style="list-style-type: none"> • 来訪者や市民が敦賀市の地産品等を食べられるレストラン・飲食店 	<ul style="list-style-type: none"> • 来訪者や市民が敦賀市の地産品等を体験・購入できる店舗
広場機能	<ul style="list-style-type: none"> • 敦賀市の歴史・食文化等に関するイベントが開催できるイベント広場 	<ul style="list-style-type: none"> • 市内周遊の前後に休憩できる広場や公園などの屋外休憩スペース
交流機能	<ul style="list-style-type: none"> • 日常利用できるサービス系商業機能（フィットネス、温浴等） 	<ul style="list-style-type: none"> • 日常利用できる生活利便機能

6. 本事業の成功のポイント

- 市と民間事業者が適度な緊張感を保ちながら、同じ目的に向かって連携・協力することで、「市民に愛される施設」となることが必要。
- そのためには市民や市内事業者の理解、協力、後押しが不可欠。特に、施設オープン後の継続的な取組が重要。

