

# 旧山口井筒屋宇部店利活用計画

令和4年3月

## はじめに

### ○経緯

旧山口井筒屋宇部店は、中心市街地のにぎわい創出が図れるよう市民有志の方々から寄附をいただき、令和元年6月7日に市が土地・建物を取得し、利活用を推進している。これまで、基本計画案を令和2年8月に公表したが、市議会の審議結果を踏まえて、再度ゼロベースで検討することにした。

### ○概要

本計画は、サウンディング型市場調査の結果や市民ニーズ調査等の結果を踏まえ、中心市街地の活性化・にぎわい創出につなげるため、常盤通り（国道190号）を中心とした市役所周辺地区にどのような機能を配置すべきかの視点も含めて、当該土地・建物の利活用の方向性を導き出し、利活用計画としてとりまとめたものである。

### ○周辺エリア事業との関係性

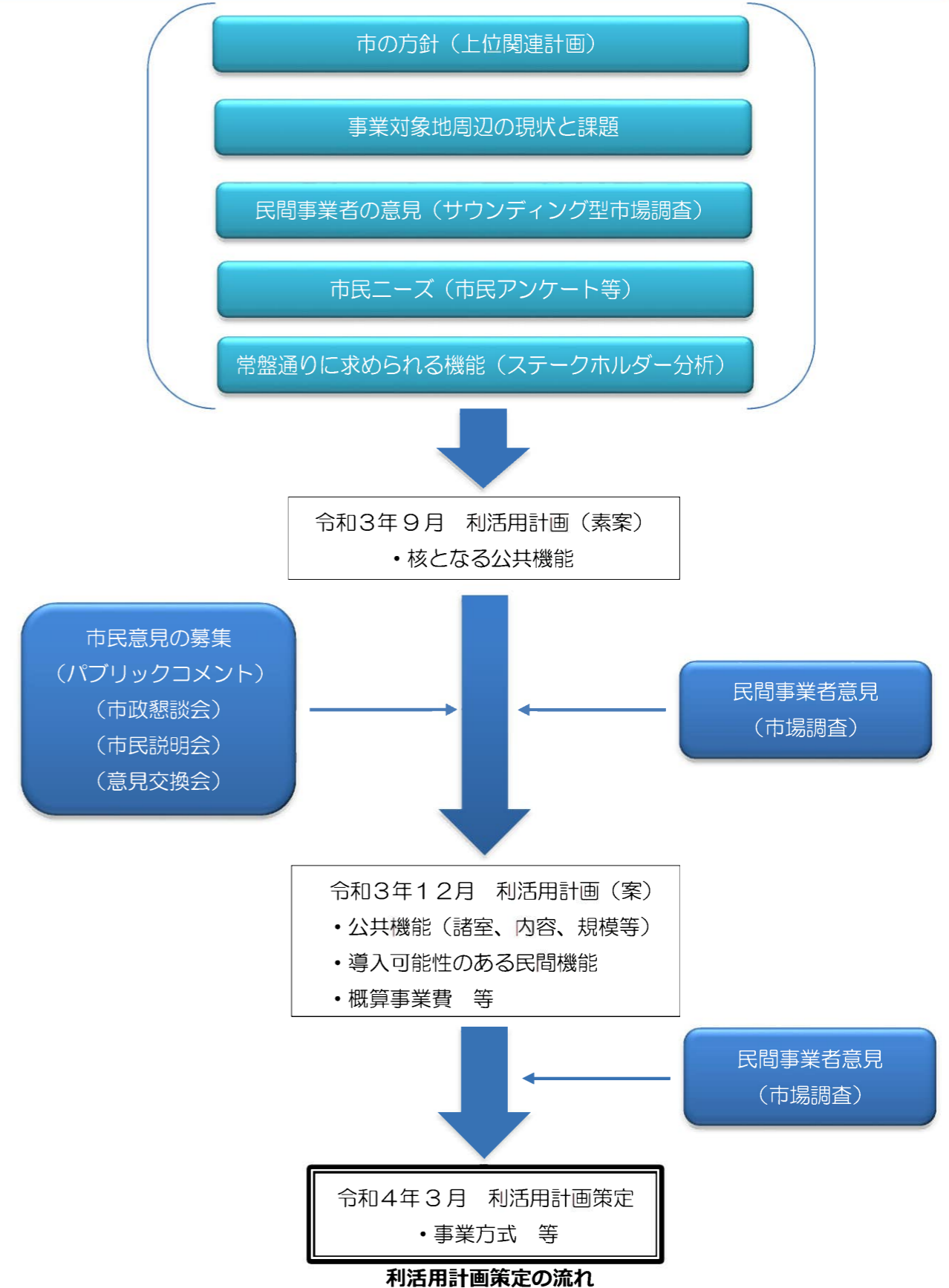
本市では、常盤通りを中心に「居心地がよく歩きたくなる」まちなかの形成を目指し、歩道や副道の一部を活用した「ウォーカブル」なまちづくりに取り組んでおり、また、周辺では市新庁舎建替えや真綿川公園の一部を含む周辺整備も行われている。

本事業は、これらと連携し、常盤通りを中心とした魅力的で回遊性のある街並みの形成に向け、にぎわい創出の拠点づくりを検討する。



事業対象地周辺の概念図

## 利活用計画策定の流れ



## 利活用の方向性

事業対象地周辺の現状と課題、サウンディング型市場調査、ステークホルダー分析等により、3つの利活用の方向性を決定した。

### 方向性1 常盤通りを中心に 面的な視点で検討 する

単なるにぎわい創出の拠点施設ではなく、常盤通りを中心とした回遊性の向上を目的に、新庁舎建設や周辺整備と合わせ、**「居心地が良く歩きたくなる」** まちなかの創出に向けて、常盤通りや真綿川公園などの歩道や公園の再整備を先導的に進め、エリア全体を見渡した上で、配置すべき機能を検討する。

### 方向性2 公共施設を含む複 合施設として、官民 が連携する事業手 法を検討する

民間事業者への調査によると、**「民間事業者単独では、市場性や採算性等を考慮すると事業化が困難**という意見が多かった。

このような観点から、旧山口井筒屋宇部店の利活用については、公共施設を含む複合施設を前提として検討するとともに、官民連携による事業手法についても併せて検討する。

### 方向性3 既存建物の取扱い は「解体して建替 え」の方向で検討 する

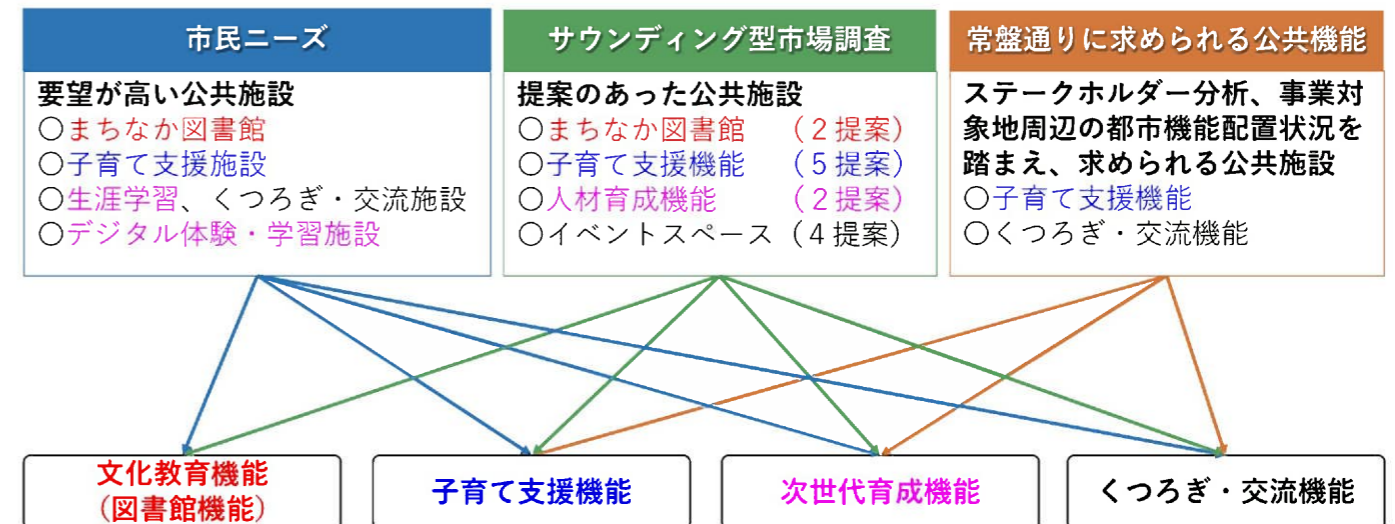
**「既存建物の安全性の調査を実施したところ、対策が必要な事項等が判明したこと、今後の設計・施工の自由度が高くなること、これらを総合的に判断**し、今後の既存建物の取扱いについては改修ではなく、「解体して建替え」の方向で検討する。

なお、立体駐車場についても、本体建物と同様の取扱いとする。

## 導入可能性のある、核となる公共機能の検討

各種整理を踏まえ、居心地が良く歩きたくなるまちなか創出の実現に向け、回遊性や人流を生み出す公共機能やにぎわい創出の拠点としての公共機能（集客力のある機能、周辺にはない機能等）の導入が必要であると考えられる。以下に、事業対象地において導入可能性のある核となる公共機能を示す。

上位計画等	宇部市立地適正化計画	【中心市街地周辺における誘導施設】 商業機能、子育て支援機能、起業・創業支援機能を維持・誘導し、都市のにぎわいと活力の向上を図る
	中心市街地活性化基本計画	【市役所周辺地区の方針】 子ども・若者・高齢者など多世代が交流し、にぎわい創出の拠点づくりを進める
	国道190号（常盤通り） ウォークアブル化整備計画（案）	【ウォークアブルなまちづくり】 中心市街地のにぎわい創出のため、国道190号（通称常盤通り）を中心に「居心地がよく歩きたくなる」まちなかの形成を目指す



各機能の、目安となる面積や関連計画等を考慮すると、導入可能性のある「核となる公共機能（案）」の組み合わせは、以下の3パターンが考えられる。

パターン①	パターン②	パターン③ (①+②)
○文化教育機能（図書館機能） ○くつろぎ・交流機能	○子育て支援機能 ○次世代育成機能 ○くつろぎ・交流機能	○文化教育機能（図書館機能） ○子育て支援機能 ○次世代育成機能 ○くつろぎ・交流機能

## 導入可能性のある、核となる公共機能の比較検討

前述で検討した導入可能性のある核となる公共機能（案）について、比較検討を行い、最適な導入機能を検討する。

パターン案	パターン①	パターン②	パターン③ (①+②)	
導入機能	文化教育機能（図書館機能） くつろぎ・交流機能	子育て支援機能 次世代育成機能 くつろぎ・交流機能	文化教育機能（図書館機能） 子育て支援機能 次世代育成機能 くつろぎ・交流機能	
コンセプト	知識や情報が循環する新しい読書環境の創造、ひととまちがつながり自己成長・表現できる、まちなかの居場所（図書館リニューアル構想（令和3年3月））	宇部市の子育て支援の拠点であるとともに、安心・安全な子どもの居場所 （子育て支援施設基本構想（平成28年1月））	① + ②	
目安となる公共機能面積	図書館現状 約 4,000 m <sup>2</sup>	子育て支援施設基本構想等を参考 約 3,000 m <sup>2</sup> （次世代育成機能含む）	4,000 m <sup>2</sup> + 3,000 m <sup>2</sup> = 7,000 m <sup>2</sup> 以上	
上位計画	立地適正化計画	中心市街地の都市拠点として、都市機能を誘導するための位置付けはなし ※図書館は現状、中心市街地内に立地する。	中心市街地の都市拠点として都市機能を誘導するための誘導施設に「子育て支援機能」、「起業・創業支援機能」が位置付けられている。	① + ②
	中心市街地活性化基本計画	方針 新たな魅力を創出し、人々が交流するまち 課題 →多世代が交流できる場の整備が必要である。 →市立図書館には、読書のまちづくり拠点事業の拠点施設としての機能強化、にぎわい創出につながる施設整備が求められている。	方針 新たな魅力を創出し、人々が交流するまち 課題 →子育て支援施設や教育施設の充実、イベント開催などのニーズが高く、さらなる充実が必要である。	① + ②
	関連計画	UBE 読書のまちづくりビジョン（令和2年3月） 図書館リニューアル構想（令和3年3月）	子育て支援施設基本構想（平成28年1月）	① + ②
比較項目	市民ニーズ	・図書館は、20代～40代、70歳以上でニーズが高い。	・子育て支援施設は、20歳代～70歳以上までの多世代でニーズが高い。 ・10代は、「学習施設」のニーズが高い。	① + ②
	利用対象者	未就学児～小学生、中高生、大学生、保護者、高齢者		
	にぎわいへの寄与	各市に図書館はあるため、利用者が市民中心となる。	近郊に類似施設がないため、周辺地区（市外）からの利用客が望める。	① + ②
	波及効果	・市役所周辺地区を含め、多世代が豊かな時間を過ごせる場所を提供でき、交流人口の増加による、にぎわい創出が期待できる。 ・一定の集客が担保される。 （現図書館の利用者数：約 34 万人（令和元年度））	・先進的な学びの提供や子育て支援の充実により、未来を担う子供を中心とした、活気あるまちづくりが期待できる。 ・市外を含む集客施設として、周辺エリアへの回遊性向上が期待できる。	① + ②
周辺施設の立地状況	・中心市街地内に宇部市立図書館が立地しており、リニューアル構想がある。	・子育て支援機能は、ポスティビルド 3F に子育てサークル、若者支援施設が移転予定。 また、新天町名店街にも民間子育て支援施設が 3 か所立地し、連携が期待できる。	① + ②	
想定される付随機能（公共）	会議室、交流広場 等	会議室、コワーキングスペース、サテライトキャンパス、交流広場 等	① + ②	
市としての考え方	<p>・パターン①・・・パターン②と優劣つけがたいが、現在求められている機能（将来のデジタル化に向けた蔵書の見直しや学習スペースのあり方等）を見直すことによって、既存の施設でリニューアルが計画できる。また、現在の施設の周辺環境が緑豊かで読書に相応しく、市民からの愛着もある。</p> <p>・パターン②・・・子育て支援機能と次世代育成機能を兼ね備えた施設は、本市にも周辺都市にも類似施設がないため、周辺地区（市外）からの利用客が望めるとともに、未来社会を担う子どもたちの健やかな成長が期待できる施設としても意義が大きい。</p> <p>・パターン③・・・目安となる公共機能面積が大きいことや駐車場の必要台数が多くなること、事業対象地の不整形な形状や面積等も考慮すると、適切な施設配置が困難であると考えられる。また、他パターンより規模が大きくなることから、建設コストや維持管理費等による財政負担の増大も懸念される。</p> <p><b>※以上のことから、核となる公共機能は、パターン②の、「子育て支援機能＋次世代育成機能」＋「くつろぎ・交流機能」が望ましいと考える。</b></p>			

## 施設全体のイメージ

核となる公共機能に利便性が高い民間機能が加わることで、相乗効果が生まれ、複合施設として更なるにぎわい創出を図る。

子育て支援拠点イメージ



くつろぎ・交流機能イメージ



共創

核となる公共機能

くつろぎ  
・  
交流機能

子育て支援拠点

- ①子育て支援機能
- ×
- ②次世代育成機能



カフェのイメージ

ウォーカブルなまちなみイメージ



飲食機能

- ・カフェ
- ・レストラン など

生活利便機能

- ・日用品販売施設
- ・健康増進施設 など

民間機能



日用品販売施設のイメージ

ウォーカブルなまちなみ

## 公共機能の整備方針

### (1) 素案公表後の市民意見

令和3年9月に公表した「旧山口井筒屋宇部店利活用計画（素案）」に対して、同年10月から11月にかけて「パブリックコメント」、「市民説明会」、「市政懇談会」、「意見交換会」と市民の皆様からの意見を求めた。以下に結果概要を示す。

公共機能に対する意見	
意見を踏まえて利活用計画（案）に反映するもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・親子で遊べる場について</li> <li>・一時預かり機能について</li> <li>・高齢者がアクティブに活動できる場について</li> <li>・コロナ禍での運営方法について</li> <li>・琴芝街区公園との一体的な活用方法について</li> <li>・事業費の算出について</li> <li>・若者が集う活気ある空間の創出について</li> <li>・目的に合った学習スペースの整備について</li> <li>・Wi-Fiの整備について 等</li> </ul>
意見の趣旨が既に利活用計画（案）に反映されているもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・未就学児の頃から、様々な体験を通じて学べる機能について</li> <li>・中高生の意見を反映させることについて</li> <li>・多世代の交流について</li> <li>・学習スペースの整備について</li> <li>・計画内容への公共施設マネジメントの観点反映について</li> </ul>

※パブリックコメント（令和3年10月1日～29日）

意見：69人/96件

※市政懇談会（令和3年10月11日）

参加者：5人

※市民説明会（令和3年10月12日）

参加者：20人

※意見交換会（令和3年11月8日、10日）

参加者：43人

### (2) 公共機能全体の施設イメージ

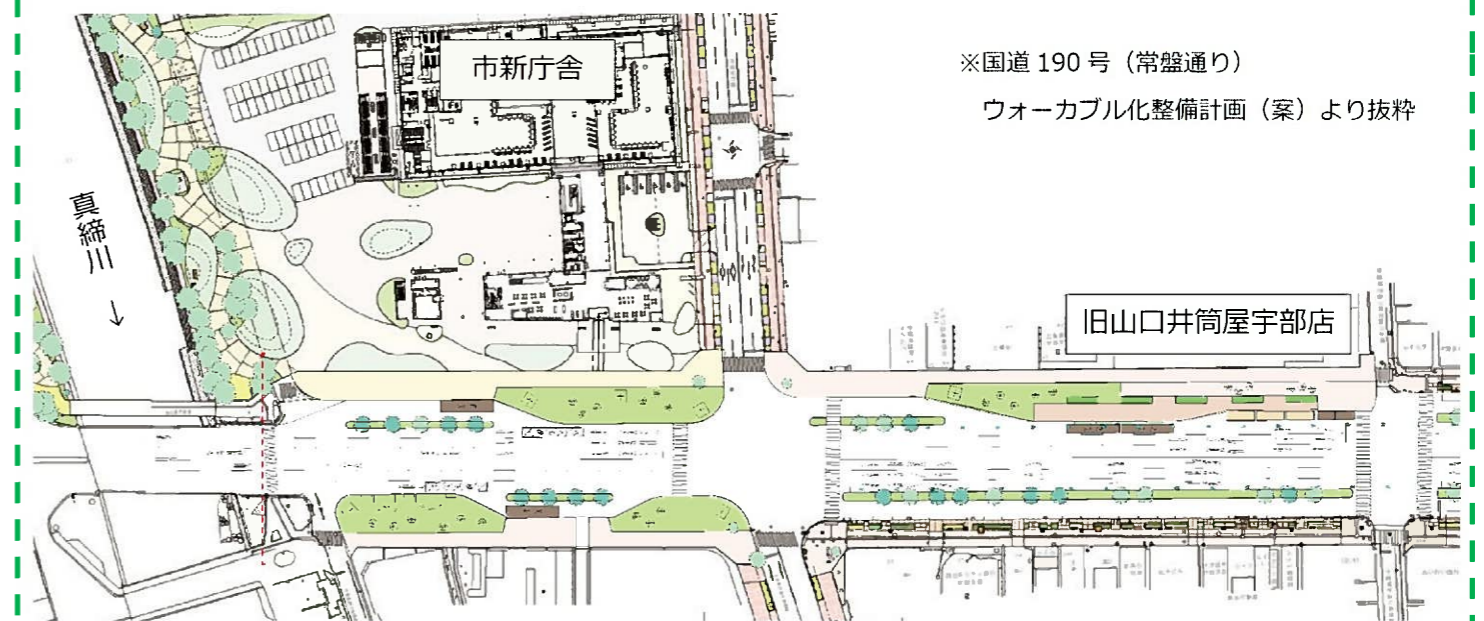
多くの人が集い・くつろぐことができ、気軽にコミュニケーションを図ることができる場所であり、多世代の人々が交流することで、共に新たな価値を創造することができる施設とする。また、ウォーカブルなまちなみと相乗効果を図ることでまち全体でにぎわいを創出する。



#### ★ウォーカブルなまちなみとの相乗効果

本市では、事業対象地の前面道路にあたる、国道190号（通称常盤通り）を中心に、植樹帯をケヤキ並木としての再整備や花壇の設置、歩道照明の更新、副道の一部を歩道と一体的に整備することで、テーブルやベンチ、キッチンカーの配置等、可変的に利活用できる滞在空間を創出する計画としている。

市新庁舎建替えや真締川公園の一部を含む周辺整備に合わせ、面的な整備を行うことで、魅力的で回遊性のある街並みを形成し、にぎわい創出を図る。



※国道190号（常盤通り）

ウォーカブル化整備計画（案）より抜粋

(3) 子育て支援拠点

【コンセプト】

宇部市の子育て支援の拠点であるとともに、安心・安全な子どもの居場所

① 子育て支援機能

本市の子育て支援の中核施設として、機能や情報を集約し、市全体に発信していく。0歳～18歳までの児童が様々な体験や活動に参加することで、健やかに育つことのできる安心・安全な居場所であること。

② 次世代育成機能

先端技術の活用、アート、ものづくり、スポーツ、体験



子育て支援拠点のイメージ



【目指す効果】

未来の宇部市を担う  
子どもたちの  
健やかな成長

子どもを中心とした  
活気のあるまちづくり

先端技術に触れる  
ことで子どもたちの  
可能性の広がり

宇部市全体の  
子育て力の向上

子育て支援拠点の利用イメージ

	遊びの場	学びの場	安らぎの場	交わりの場
未就学児	おもちゃや遊具で遊ぶ	先端技術に触れて、様々なことを学ぶ	専門スタッフへの相談 アドバイス サポート	イベント等に 参加して交流
小学生	屋内運動場などで スポーツを楽しむ	自主学習などで利用		
中学生		育児等についての 学び		
高校生	子どもと一緒に遊ぶ	親同士の 交流、情報交換		

デジタルコンテンツの導入

プログラミング講座等

コミュニケーションツ  
ール等の導入

地域プラットフォーム構築  
次世代に関するシンポジウム、  
ワークショップ等の開催

先端技術の活用による高付加価値化

大学や企業等と連携した、講座・イベント等の開催

主な諸室・規模

本機能は、下表の「遊びの場」、「学びの場」、「安らぎの場」、「交わりの場」の4つのゾーンで構成する。また、屋内だけでなく、屋外での活動も行えるよう、施設北側にある琴芝街区公園との一体的な活用も検討する。

■子育て支援拠点の内容（案）

区分	諸室	内容	主な対象※				
			未	小	中	高	保
遊びの場	プレイゾーン	年齢や発達段階に応じてエリア分けした遊び場や飲食可能な休憩スペース(キッチン付き)、デジタルコンテンツを導入したプレイエリア	●	●			●
	フリースペース	小中高生を対象としたフリースペース(ダンスや音楽など)		●	●	●	
	屋内運動スペース	屋内スポーツを楽しめる場		●	●	●	
学びの場	科学講座室	アートやものづくりが習得できる場、デジタルスキルなどの先端技術が習得できる場、講座が無い時は学習室として利用		●	●	●	
	絵本・図書コーナー	児童図書や絵本等をゆっくり読める場	●	●			●
	学習室	自主学習できる場			●	●	
安らぎの場	子育て世代包括支援センター	親子健康手帳(母子手帳)交付手続きや子育て相談、家庭児童相談等を行う場	●	●	●	●	●
	一時保育ルーム	一時預かり保育を提供する場	●				●
	ファミリーサポート	ファミリーサポートセンター					●
交わりの場	多目的室	産前産後ケアサロン、子育て関連の交流の場、イベントや講座等の開催、集団健診、貸室事業	●	●	●	●	●

※未(未就学児)、小(小学生)、中(中学生)、高(高校生)、保(保護者や妊産婦)

■主な諸室・規模（案）

主な諸室	導入規模
<ul style="list-style-type: none"> <li>【遊びの場】 プレイゾーン、フリースペース※、屋内運動スペース※</li> <li>【学びの場】 科学講座室、絵本・図書コーナー、学習室</li> <li>【安らぎの場】 子育て世代包括支援センター、一時保育ルーム、ファミリーサポート</li> <li>【交わりの場】 多目的室</li> <li>・供用部</li> </ul>	約 2,000 m <sup>2</sup>

※くつろぎ・交流機能のフリースペース①②と併用

#### (4) くつろぎ・交流機能

多くの人が集い・くつろぎ・気軽にコミュニケーションを図ることができるにぎわい交流の場所とする。

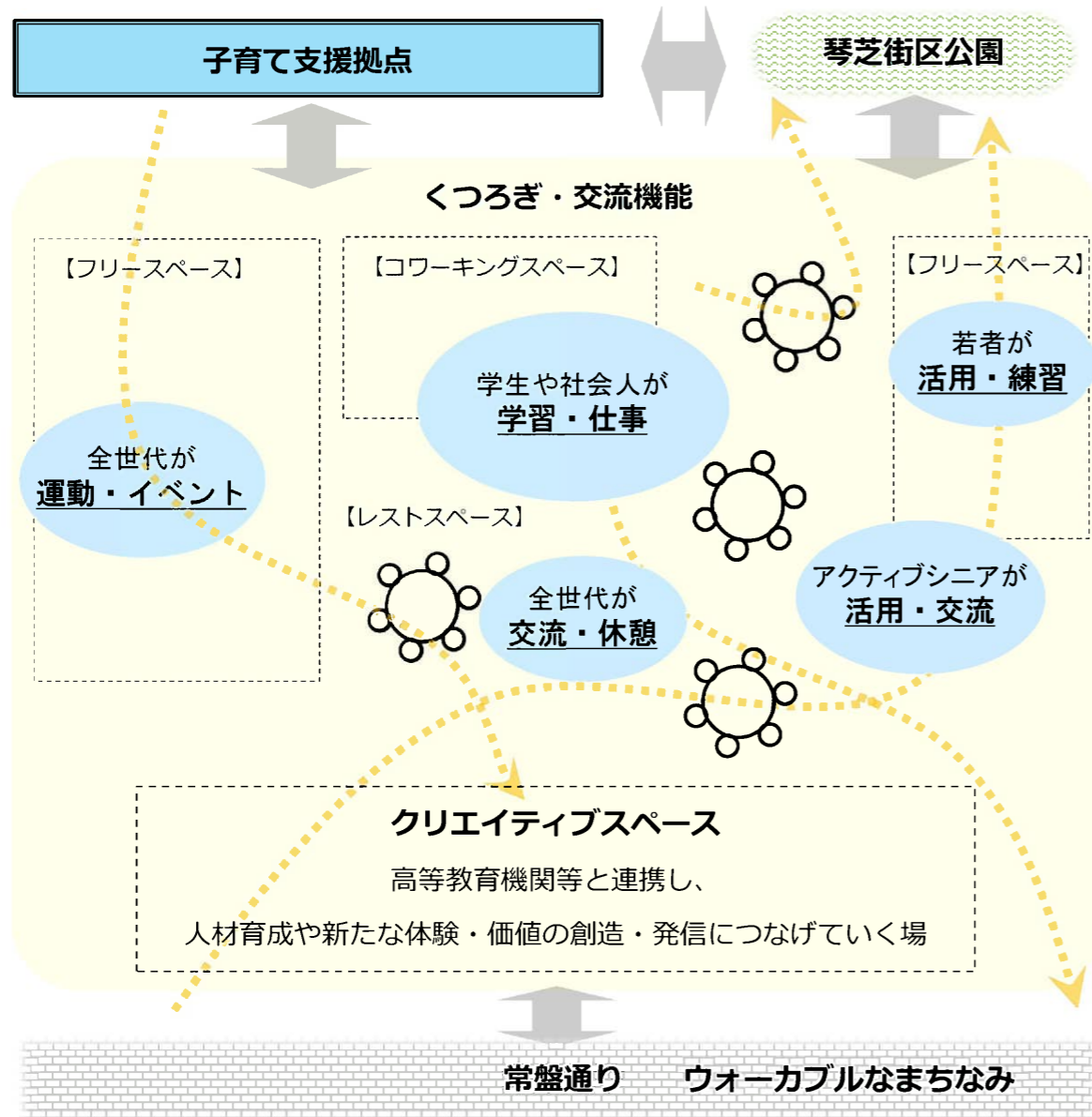
エントランスをはじめとした、オープンスペース等を活用して、飲食しながら家族連れや高齢者等がくつろげる場や学生が自由に学習できる場、社会人がワーキングできる場、さらには、展示やイベントなど多目的に利用できる場など、子どもから高齢者まで多くの人でにぎわい、活気にあふれる空間を創出する。



くつろぎ・交流機能のイメージ

また、常盤通りを中心としたウォークアブルなまちなみや隣接する琴芝街区公園との連続性を持たせた機能とする。

クリエイティブスペースは、高等教育機関等と連携し、人材育成や新たな体験・価値の創造・発信につなげていく場であり、市がスペースを整備し、具体的な導入機能は民間事業者の提案を求めていくこととする。



#### 主な諸室・規模

本事業において整備するくつろぎ・交流機能の諸室・規模等は以下のとおりとする。

なお、施設全体で使用できるフリーWi-Fi設備の導入も検討する。

##### ■くつろぎ・交流機能の内容（案）

諸室	内容	主な対象 <sup>※1</sup>					
		未	小	中	高	保	社
レストスペース	ブックコーナーを設置し、飲食可能でゆっくり交流できる場、学習スペースを設置	●	●	●	●	●	●
ワーキングスペース	個人利用、複数人による打合せや会議等も可能なスペース						●
フリースペース①	小中高生のダンスや音楽等の練習、イベント等の実施、アクティブシニアの活用(ヨガや体操など)等	●	●	●	●	●	●
フリースペース②	屋内スポーツを楽しめる場、イベントや講演会等の実施など多目的に利用できる場	●	●	●	●	●	●
クリエイティブスペース	高等教育機関等と連携し、人材育成や新たな体験・価値の創造・発信につなげていく場			●	●	●	●

※1：未（未就学児）、小（小学生）、中（中学生）、高（高校生）、保（保護者や妊産婦）、社（社会人、大学生）

##### ■主な諸室・規模（案）

主な諸室	導入規模
<ul style="list-style-type: none"> <li>・レストスペース</li> <li>・ワーキングスペース</li> <li>・フリースペース①<sup>※2</sup>、②<sup>※3</sup></li> <li>・クリエイティブスペース</li> <li>・供用部</li> </ul>	約 1,500 m <sup>2</sup>

※2：子育て支援拠点のフリースペースと併用

※3：子育て支援拠点の屋内運動スペースと併用



## 民間機能の整備方針

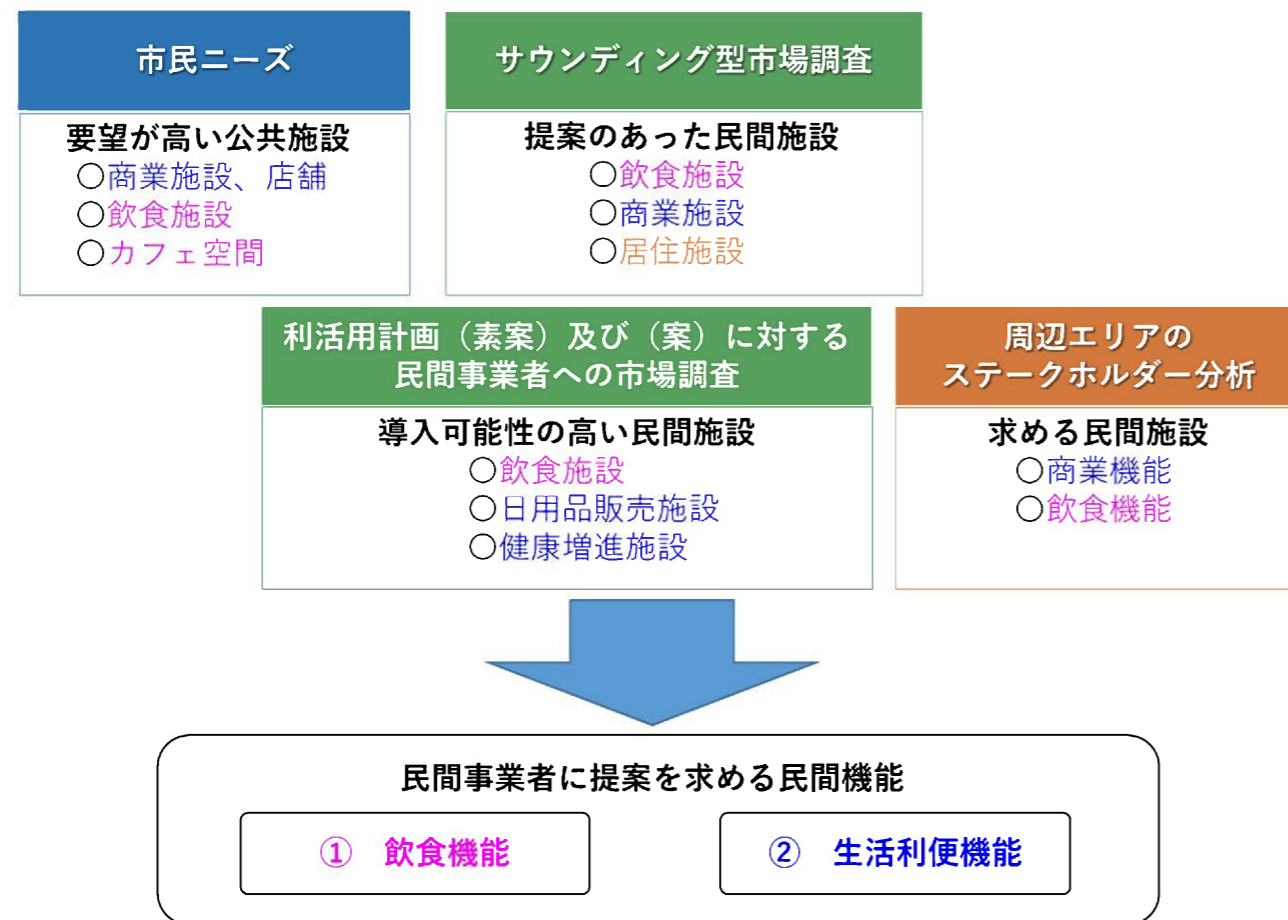
当施設に導入する民間機能については、民設民営を基本とし、多くの民間事業者の参画を図るため、民間事業者に提案を求めていくこととしている。

市民アンケートや利活用計画（素案）に対する意見等により、事業対象地において、「商業施設・店舗」、「カフェ空間」、「飲食施設」等のニーズが高いことがわかった。

また、事業者意見（サウンディング型市場調査、利活用計画（素案）及び（案）に対する民間事業者への市場調査）を踏まえると飲食機能、日用品販売施設や健康増進施設などの生活利便機能の導入可能性が高いことがわかった。

本事業においては、中心市街地の活性化を図るとともに、公共機能・民間機能間の相乗効果を促進するため、にぎわい及び交流の創出や利用者の利便性向上に資する民間機能について、最大限の導入を目指す。

以下の民間機能について、積極的な提案を民間事業者に求めていく。



### ■民間機能の導入規模（案）

提案を求める民間機能	導入規模 (事業者意見を踏まえた導入可能性の高い導入規模)
飲食機能・生活利便機能	約 1,000 m <sup>2</sup> ～約 3,000 m <sup>2</sup> 程度

### (1) 飲食機能

施設の利用者に加え、多世代の市民が利用できるカフェやレストラン等の導入を期待する。  
なお、民間投資による導入のため、具体的な施設・規模は民間提案による。



飲食機能のイメージ

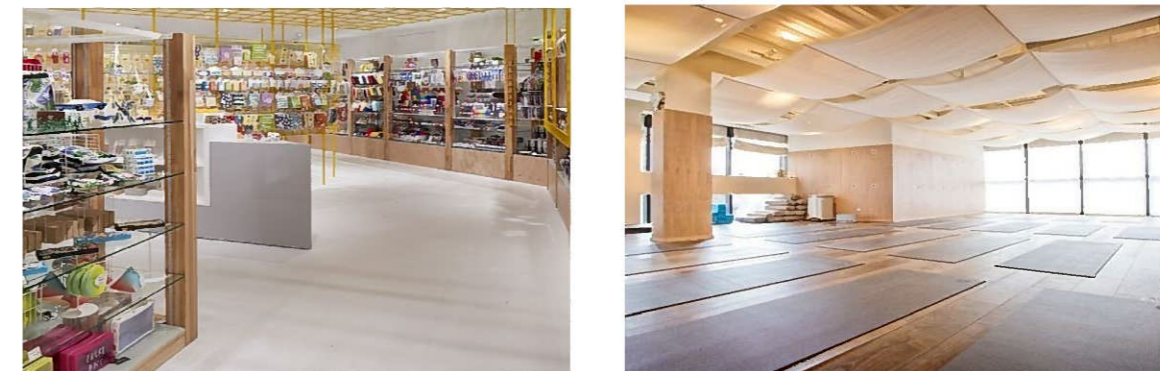
#### ■期待する施設

期待する内容	利用方法
カフェ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設利用者や市民の休憩拠点</li> <li>・交流が促進されるようオープンな空間</li> </ul>
レストラン	

### (2) 生活利便機能

飲食機能に加え、日用品販売施設や健康増進施設など、市民の利便性向上に資する民間機能についても導入を期待する。

なお、民間投資による導入のため、具体的な施設・規模は民間提案による。



生活利便機能のイメージ

(左：日用品販売施設のイメージ、右：健康増進施設のイメージ)

#### ■期待する施設

期待する内容	概要
日用品販売施設	市民生活の利便性向上に資する施設
健康増進施設	

## 導入機能・規模の一覧

※写真はすべてイメージ

各諸室においてICT環境をフルに活用することで、その効果を最大限に発揮できる施設とすると共に、施設内の混雑度の可視化やタッチレスなど、with コロナとしての新たな施設づくりを目指す。

機能	主な諸室（例）				規模（想定）
子育て支援拠点 ① 子育て支援機能 ② 次世代育成機能	(遊びの場) プレイゾーンなど  	(学びの場) 科学講座室など  	(安らぎの場) 産前産後ケアサロンなど  	(交わりの場) 多目的室 など  	約 2,000 m <sup>2</sup>
くつろぎ・交流機能	レストスペース 	コワーキングスペース 	フリースペース 	クリエイティブスペース 	約 1,500 m <sup>2</sup>
民間機能 ① 飲食機能 ② 生活利便機能	カフェ 	レストラン 	日用品販売施設 	健康増進施設 	約 1,000 m <sup>2</sup> ~ 約 3,000 m <sup>2</sup> 程度 ※事業者意見を踏まえた導入可能性の高い導入規模

※民間機能の用途や面積は、民間事業者の提案による。

## 施設計画

### (1) 施設計画上の基本事項

事業対象地において前提となる基本的な事項を以下に整理する。

- ◆ 公共機能及び民間機能を含む複合施設は事業対象地南側に整備する。
- ◆ 駐車場は事業対象地北側に整備することを想定し、一定程度の駐車台数を確保するため立体駐車場とする。

### (2) 施設構成のパターン整理

事業対象地内に公共機能、民間機能を整備する場合、施設構成としては公共機能と民間機能の合築パターンと分棟パターンが想定される。

※施設構成はすべてイメージ

※階層等については決定したものではありません。

パターン	合築	分棟
配置図		
断面構成		
概要	同一建物内に公共施設と民間施設を整備し、区分所有する。	公共施設と民間施設が別棟でそれぞれ整備し、一体利用する。

### (3) 広島銀行宇部支店について

事業対象地の整形化による事業効果の高まり及び土地利用計画の自由度が上がること等から、民間事業者の参画意欲が高まるため、広島銀行宇部支店の土地・建物を購入することとした。

令和4年度当初予算が成立することを条件とし、今後、事業対象地に含めて利活用について検討していく。

## 官民連携による事業手法の検討

官民連携（PPP）とは、行政、民間（企業）、市民（NPO等）などが多種多様な形で連携・協力して、より良い公共サービスを提供していくことである。

以下に、官民連携による主な効果と代表的な事業手法を整理する。

### ■ 主な効果

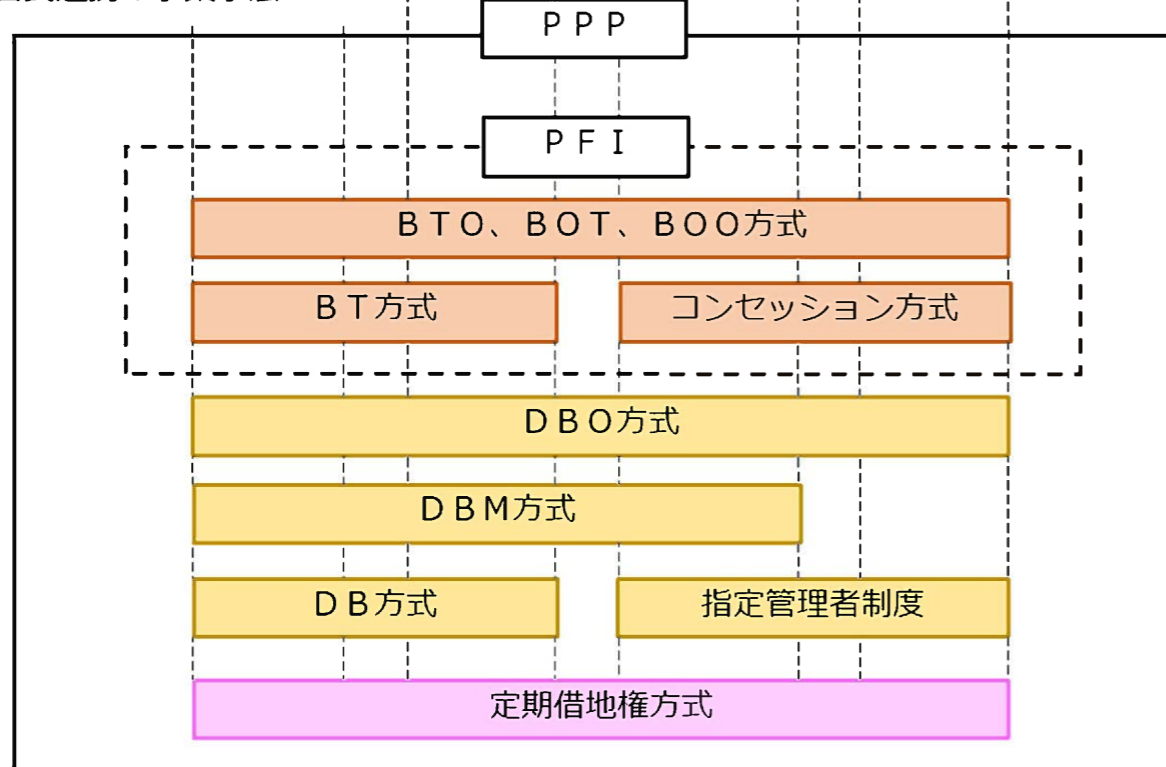
- ① コスト削減
- ② 持続可能な公共サービスの確保と質の向上
- ③ 民間機能による地域活性化への寄与

### ■ 官民連携の事業手法

・従来型の事業手法



・官民連携の事業手法



官民連携の事業手法は、従来型のように、行政が設計・建設・維持管理・運営の方法を決め、分割して発注するのではなく、地域の様々な状況・課題に対応するため、各地域の実情にあわせた官民連携事業を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的な使用や行政の効率化等を図るものであり、上記のように様々な手法がある。

### (1) 事業手法の検討方針

#### ■ 民間事業者が、「設計・建設・維持管理・運営」を一括して行う事業手法を基本とする。

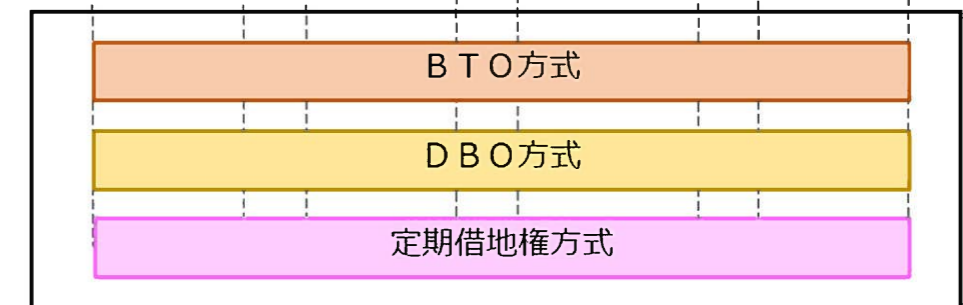
「設計・建設・維持管理・運営」の中でも、にぎわい創出という観点から、維持管理・運営の部分が非常に重要である。

よって、「設計・建設」と「維持管理・運営」のそれぞれの業務範囲と責任範囲をコンソーシアムの事業者の中で予め明確にして進めることで、時間的にも費用的にも実現性の高い提案が可能となり、市民満足度やコストパフォーマンスの高い施設計画になる。

・従来型の事業手法（分割発注）



・官民連携の事業手法（一括発注）



#### ■ 既存建物の解体業務は官民連携事業に含まず、市が先行的に実施する。

中心市街地のにぎわい喪失、人の流れが大幅に減少しており、魅力的なにぎわい創出の拠点整備が急務であることから、早期の施設整備及び運営開始を目指す。

#### ■ 市の土地所有を基本とする。

事業対象地は、中心市街地のにぎわい創出が図れるよう市民有志による寄附を原資としていることから、土地の売却を基本とする事業手法は想定しない。

#### ■ 民間施設については、民間機能の導入を実現化できる民設民営の事業手法を基本とする。

民間機能として、市民ニーズの高い「飲食機能」「生活利便機能」等の導入を目指し、積極的な提案を民間事業者に求める。

### (2) 事業手法の選定

#### ■ 定量的な効果

各種事業のVFMの算定。

#### ■ 定性的な効果

民間事業の知見やノウハウが発揮され、その効果が見込める など。

## 本事業における事業手法

公共施設部分は「DBO方式」、民間施設部分は「定期借地権方式」を基本とし、これらを組み合わせた

### 「DBO方式」+「定期借地権方式」

の一体的な事業手法により、今後、一括して事業候補者を募集する。

- ◆ 設計・建設・維持管理・運営の一括発注となるため、維持管理・運営を踏まえた施設設計が可能となり、ライフサイクルコストの縮減効果を高めることが可能となる。
- ◆ 公共施設に加え、民間施設も一体的に募集することから、施設全体のサービス水準の向上が期待できる。
- ◆ 民間事業者へのヒアリングで、最も参画意向が高い事業手法であった。
- ◆ 最もVFMが発現する事業手法であり、市の財政負担の軽減につながる。

## 施設形態（分棟・合築）について

### 分棟及び合築についての施設形態は民間事業者の提案とする。

- 民間事業者ヒアリングにおいて両案の意向がある。
- 施設の管理区分の明確さやコスト縮減効果など、双方のメリット・デメリットを総合的に判断し、民間事業者の参画の可能性を高めるため、施設形態については民間事業者の提案とする。

## 事業対象地について

### 広島銀行宇部支店の土地・建物を取得し、事業対象地に含め利活用を検討する。

- 敷地形状の整形化により、事業効果の高まり及び土地利用計画の自由度が上がること等から民間事業者参画の可能性が高くなる。
- 道路に面した土地を利活用することで、常盤通りのウォークアブル化と併せた、一体的な公共空間の整備が可能になる。

※令和4年度当初予算が成立することを条件とする。

## 概算事業費（公共施設部分のみ）

本事業を官民連携事業として実施した場合の本施設整備の事業費は、以下のとおりを想定している。

内容	事業費
既存建物解体費（解体設計含む） ※官民連携事業に含まない。	約 8.1 億円
設計費	約 1.6 億円
建設費	約 19.4 億円
駐車場整備費	約 3.4 億円
広島銀行宇部支店の土地建物取得費 ※官民連携事業に含まない。	約 0.9 億円
計	約 33.4 億円

※早期の施設整備及び運営開始を目指すため、既存建物の解体業務は官民連携事業に含まず、市が先行的に実施する。

※駐車場整備費は、立体駐車場（4層5段自走式、駐車台数約90台）の整備費を仮計上している。

（令和2年度 旧山口井筒屋宇部店改修基本計画（案）の参考資料より）

※大型遊具等特注品や備品、什器、開館準備費等は含んでいない。

※本事業費は、他都市類似施設の事例、専門機関の調査等を参考としながら設定しており、設計前の概算額であるため、資材・労務費の価格変動及び消費税増税等の社会情勢の変化などにより、今後、変更になる可能性がある。

※本事業は、国庫補助金の適用を想定している。

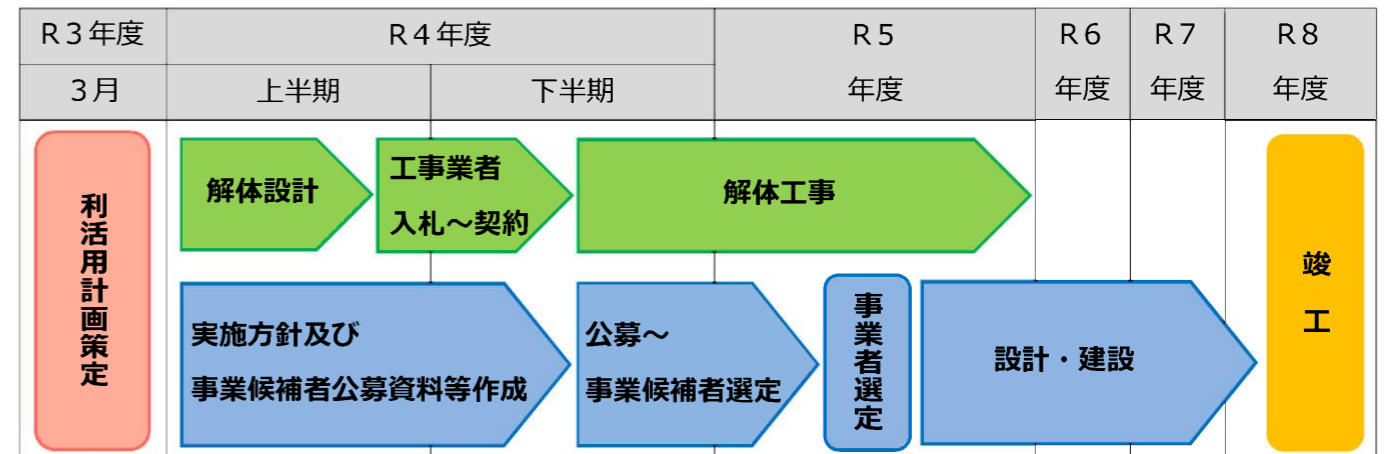
## 今後のスケジュール

既存建物の解体は、令和4年度から令和5年度に、市が先行的に行う。

官民連携事業は、令和4年度から事業者候補者公募の準備を進め、令和5年度に事業者選定を行う。

その後、設計・建設を進め、令和8年度の竣工・運営開始を目指す。

### 事業スケジュール（案）



## 施設のイメージ

### ■子育て支援拠点のイメージ



### ■ウォークアブルなまちなみのイメージ



### ■くつろぎ・交流機能のイメージ

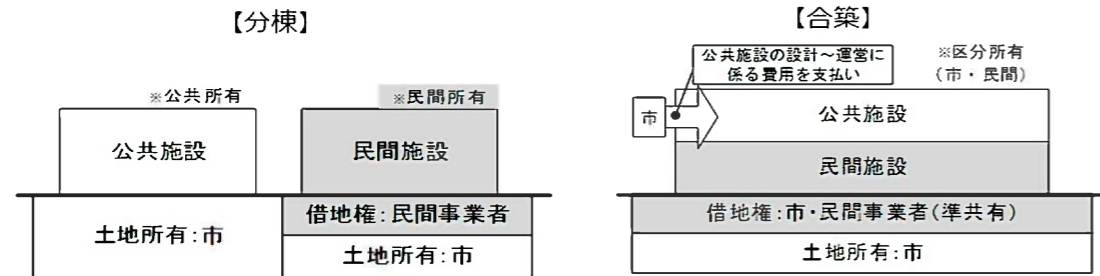


■ 事業手法の検討

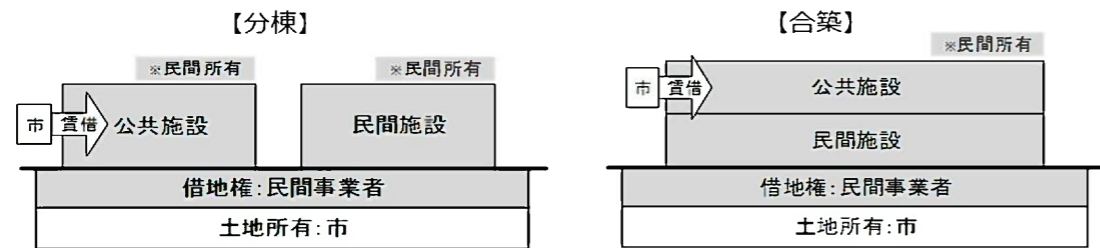
事業手法の検討方針を踏まえ、以下のような官民連携の事業手法の組み合わせが想定できる。

ケース1 公共施設部分を「BTO方式」+民間施設部分を「定期借地権方式」

ケース2 公共施設部分を「DBO方式」+民間施設部分を「定期借地権方式」



ケース3 公共施設部分及び民間施設部分を「定期借地権方式」



➤ ケース3 公共施設部及び民間施設部分の「定期借地権方式」について

市が事業対象地全体を民間事業者に貸付け、民間事業者が施設を整備・保有し、整備した施設の一部を市が賃貸する方式である。借地期間終了時は、原則、民間事業者が土地を更地にして、市に返還する。

- メリット
  - ✓ 市に施設の保有リスクがない。
  - ✓ 民間事業者は施設計画の自由度が高い。
- デメリット
  - ✓ 民間事業が破綻した場合、公共サービスの安定性の確保が問題となる。
  - ✓ 民間事業の期間終了後、施設の取り扱いについて留意が必要となる。
    - ⇒ 合築の場合、更地返還は困難である。
    - ⇒ 公共サービスを継続する場合、施設を所有（買取）することになる。
  - ✓ 民間事業者へのヒアリングで、参画意向が低い事業手法であった。

よって、本事業では、ケース3の公共施設部分及び民間施設部分を「定期借地権方式」で行うことは想定しないこととする。

以上のことから、本事業では、

ケース1 公共施設部分を「BTO方式（※1）」+民間施設部分を「定期借地権方式（※3）」  
又は  
ケース2 公共施設部分を「DBO方式（※2）」+民間施設部分を「定期借地権方式（※3）」

の事業手法を想定し、民間事業者への市場調査の結果等やVFM（※4）の比較等から定性的・定量的に判断し、本事業に最も適した事業手法を検討する。

◆ VFMの算定条件

民間事業者への市場調査の結果等により、算定条件を以下のとおり想定し、VFMを試算する。

	公共施設部分（BTO及びDBO方式）	民間施設部分（定期借地権方式）
民間事業者の業務範囲	設計・建設・維持管理・運営	設計・建設・維持管理・運営
事業期間	設計・建設・・・3年 維持管理・運営・・・20年	設計・建設・・・3年 維持管理・運営・・・30年

（※1）BTO方式・・・B（ビルド：設計・建設）T（トランスfer：所有権譲渡）O（オペレート：維持管理・運営）  
民間事業者が資金調達を行い、公共施設の設計・建設・維持管理・運営を一括して、民間の経営能力及び技術的能力を活用して行う。

市が直接実施するよりも効率的かつ効果的に行うことができ、コスト削減及び公共サービスの向上等が期待できる。

（※2）DBO方式・・・D（デザイン：設計）B（ビルド：建設）O（オペレート：維持管理・運営）

市が資金調達を行うが、民間事業者が公共施設の設計・建設・維持管理・運営を一括して行うもので、BTO方式と同等の効果が期待できる。

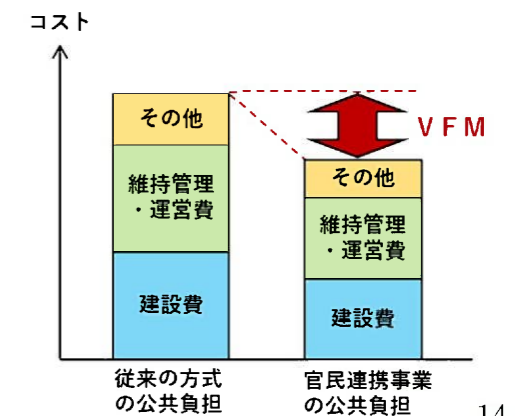
また、行政の資金調達能力を活用することで、BTO方式よりも金利コストを低減できる。

（※3）定期借地権方式

市が民間事業者に民間施設部分の敷地を貸付け、民間事業者の資金で民間施設の設計・建設・維持管理・運営を行う。

（※4）VFM（バリュー・フォー・マネー）

官民連携事業における重要な概念のひとつであり、従来の方式と比べて官民連携事業の方が総事業費をどれだけ削減できるかを試算した割合で、値が大きいほど削減効果があり、当該事業を官民連携事業として実施すべきかを定量的に判断するものです。



官民連携による事業手法の比較検討

事業方式	BTO方式+定期借地権方式		DBO方式+定期借地権方式	
スキーム図	<p>宇部市は金融機関から起債（元金・利息）を受け、サービス対価としてPFI事業契約、指定管理料、指定管理者基本協定、基本契約、借地料、固定資産税、都市計画税、定期借地権設定契約を支払う。SPC（指定管理者）【公共施設的设计~運営】は金融機関から融資（元金・利息）を受け、業務委託費として設計企業、建設企業、維持管理企業、運営企業に支払う。民間事業者【民間施設的设计~運営】は金融機関から融資（元金・利息）を受け、テナント賃料として民間テナントから収入を得る。</p>		<p>宇部市は金融機関から起債（元金・利息）を受け、施設整備費等、設計施工一括契約、指定管理料、指定管理者基本協定、基本契約、借地料、固定資産税、都市計画税、定期借地権設定契約を支払う。設計建設企業【公共施設的设计・建設】は金融機関から融資（元金・利息）を受け、業務委託費として設計企業、建設企業に支払う。指定管理者【公共施設の維持管理・運営】は金融機関から融資（元金・利息）を受け、業務委託費として維持管理企業、運営企業に支払う。民間事業者【民間施設的设计~運営】は金融機関から融資（元金・利息）を受け、テナント賃料として民間テナントから収入を得る。</p>	
施設形態	分棟	合築	分棟	合築
模式図	<p>※公共所有：公共施設 ※民間所有：民間施設 土地所有：市 借地権：民間事業者 土地所有：市</p>	<p>※区分所有（市・民間） 公共施設 民間施設 借地権：市・民間事業者（準共有） 土地所有：市</p>	<p>※公共所有：公共施設 ※民間所有：民間施設 土地所有：市 借地権：民間事業者 土地所有：市</p>	<p>※区分所有（市・民間） 公共施設 民間施設 借地権：市・民間事業者（準共有） 土地所有：市</p>
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設部分を「BTO方式」</li> <li>民間施設部分を「定期借地権方式」</li> <li>公共施設と民間施設で事業手法が異なるため、敷地分割が必要となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画地全体を民間事業者に貸付け、民間事業者が官民複合施設を整備し、市は公共施設部分を「BTO方式」で調達する。</li> <li>官民複合施設は、区分所有となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設部分を「DBO方式」</li> <li>民間施設部分を「定期借地権方式」</li> <li>公共施設と民間施設で事業手法が異なるため、敷地分割が必要となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画地全体を民間事業者に貸付け、民間事業者が官民複合施設を整備し、市は公共施設部分を「DBO方式」で調達する。</li> <li>官民複合施設は、区分所有となる。</li> </ul>
定性評価	施設計画の自由度	公共施設と民間施設で敷地分割するため施設計画の自由度は劣る。	計画地全体を対象とすることから、施設計画の自由度は高い。	BTO方式+定期借地権方式と同じ
	施設管理	公共施設と民間施設が分棟であるため、管理区分が明確となる。	公共施設と民間施設が合築であるため、共用部分の管理区分を明確にする必要がある。	
	施設計画と運営の一体性	民間事業者が、公共施設及び民間施設の設計・建設・維持管理・運営までを一括して行うため、一体性が確保できる。		
	民間意向	○	◎	
定量評価：VFM	4.6%		8.5%	