

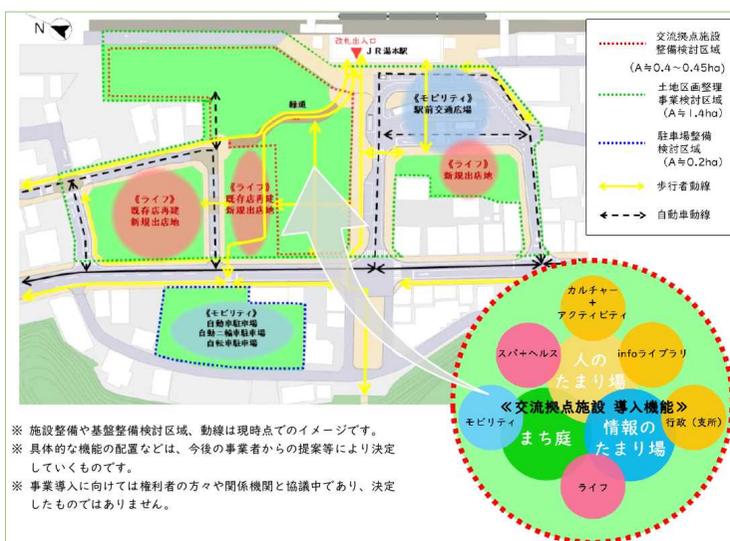
第1章 業務の概要

- JR湯本駅前においては、令和4年度に策定された「常磐地区市街地再生整備基本計画【全体計画】」において、市街地再生の目標として「駅周辺の再編と交流空間の創出による市街地再生 ～「温泉」と「フラ」を活かしたにぎわい・交流の源泉づくり～」を掲げ、「多世代が集う交流拠点施設」の整備が検討されている。当該施設は民間施設との複合施設として、湯本駅周辺に立地する公共施設（支所、公民館、図書館、市民会館及び体育館）の集約化を目指しているものである。
- 本業務では、交流拠点施設の整備に向けて、施設の概略を検討するとともに、整備・管理運営に係るPPP/PFI導入可能性を調査し、最適な事業スキームを検討することを目的とする。

第2章 前提条件の整理

1. 敷地概要

- 検討対象地は、湯本駅前の約4,000～4,500㎡（図中赤破線）及びモビリティ機能の誘導を行う約2,000㎡（図中青破線）。
- この面積及び形状は「常磐地区市街地再生整備基本計画【多世代が集う交流拠点施設基本計画】」（以下「基本計画」という。）策定時点の案であり、権利者の意向、市民の意見や民間事業者の意向等を踏まえて望ましい面積及び形状を検討する必要がある。
- 施設計画検討にあたっては、湯本駅から北西方向へ向かう動線として歩行者回遊動線を確保することを前提とする。



※ 施設整備や基盤整備検討区域、動線は現時点でのイメージです。
 ※ 具体的な機能の配置などは、今後の事業者からの提案等により決定していくものです。
 ※ 事業導入に向けては権利者の方々や関係機関と協議中であり、決定したものではありません。

出所：常磐地区市街地再生整備基本計画【多世代が集う交流拠点施設基本計画】

2. 事業の位置づけの整理

- 「基本計画」において、「公共と民間の複数機能の相乗効果を発揮することによる質の高いサービスの提供」「屋内外問わず多くの人が集う賑わいと交流の創出」「いわき湯本の魅力の発信」「災害への対策」の役割を担うことが定められている。

3. 既存施設の現状の整理

- 集約対象施設の延床面積は計9,396.15㎡であり、老朽化等により管理費が増加傾向にある施設もある。新たな利用方法も含めたあり方を検討する必要がある。

機能	延床面積（既存）	運営手法
支所	2,462.50㎡	直営
公民館・図書館	2,000.63㎡	直営・一部委託
市民会館	3,081.91㎡	指定管理
体育館	1,851.11㎡	指定管理
合計	9,396.15㎡	

第3章 施設の概略検討

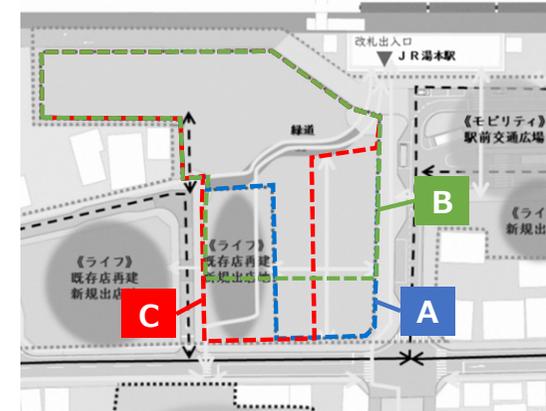
1. 導入機能の整理

- 基本計画に掲げる「「温泉」と「フラ」を活かしたにぎわい・交流の源泉づくり」を踏まえて、支所、多目的ホール、公民館、図書館、民間収益施設（温浴施設等）を導入することとした。公共施設については、最新のトレンド等を踏まえてモデルプランを検討することとした。

機能	整備方針
支所	<ul style="list-style-type: none"> 民間収益施設と連携可能な配置計画とする。 支所により駅前のにぎわいが低減されないよう配慮する。
図書館	<ul style="list-style-type: none"> コミュニティ形成や市民の居場所づくりに資する場とするが、既存の図書館機能は継続して確保する。カフェ等との連携が可能な柔軟な運用を検討。
公民館	<ul style="list-style-type: none"> 営利目的の活動も可能な施設として整備することを検討。 賑わい・交流の創出に資する機能を確保。
多目的ホール	<ul style="list-style-type: none"> 文化的な利用とスポーツ利用を併用できる多目的施設として整備する。 可能な限り天井高を抑制する。

2. 敷地形状の検討

- 敷地形状は右図中のA～Cの3パターンを候補とし、本施設として望ましいパターンを比較検討した。
- 民間事業者の意見等を踏まえて評価した結果、形状が整形に近いため施設計画を検討しやすいこと、駅及び交通広場からの視認性がよいため民間収益事業にとって事業性を確保しやすいこと、搬入出動線を確保しやすいこと等からBのパターンが望ましい。
- なお、既存店ライフ機能の内容や地権者意向等を踏まえて今後調整が必要である。



3. モデルプランの検討

- 交流拠点施設について、建物の階数は可能な限り低層（最大4階まで）、公民館等の受付案内機能の一体化による運営の効率化及び利用者の利便性向上、図書館と温浴施設の連続性を確保することを必須条件として検討した。

	基本計画時点	検討案
延床面積（公共施設のみ）	約4,900～5,620㎡	約4,700～4,800㎡

- 駐車場について、敷地北側の住宅への日照の確保、駅前の車両輻輳の解消のためタクシーの待合環境を設けること等を考慮して検討した。

	基本計画時点	検討案
想定駐車台数	約150台	約140台
床面積	約4,500㎡	約3,400㎡

第4章 民間事業者へのヒアリングの実施

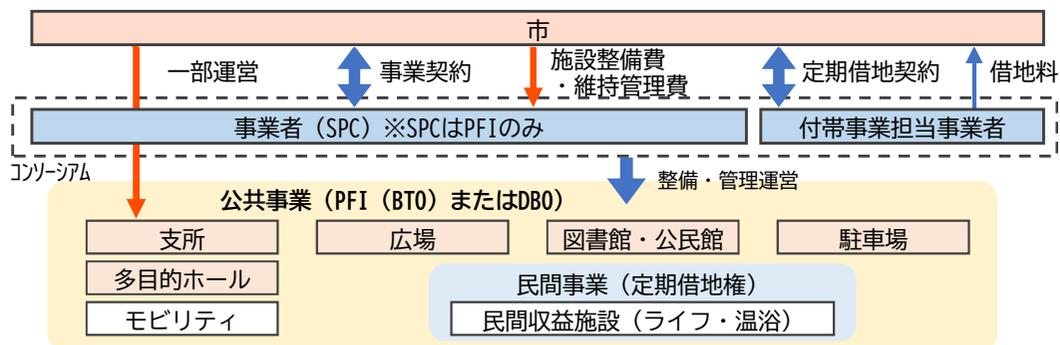
- 公募型アンケートは22社より回答があり、非公募型ヒアリングは9社に対して実施。PFI/DBOの成立可能性は確認された一方で、定期借地とすることについては事業成立性に懸念が示された。また、地元事業者の参画機会の確保や連携方法を検討する必要がある。

意見概要	
導入機能	物販・飲食の成立可能性は示唆されたが、温浴施設の独立採算での整備・運営に対しては難しいとする意見が多い。
事業スキーム	PFI・DBOいずれの可能性もあるが、DBOのほうがコスト面での優位性が高いとの意見あり。民間収益施設部分を通常の賃料水準で定期借地とすることは参画ハードルが上がるという意見が多い。
参画意向 (アンケート)	是非参画したい：7社、条件次第では参画する：14社（無回答1社） うち、代表企業として参画する意向があったのは4社。

第5章 事業スキームの検討

1. スキームの整理

- 公共機能は公設民営（DBO/PFI）と民設民営（買取/リース）が想定されるが、公設民営のほうが市の意向を反映しやすいこと、市の施設所有とするほうが建物の売却・事業者撤退リスクが低いこと等から公設民営を基本とした。
- PFIについてはBOTやBOO方式もあるが、事業者が建物を所有すると固定資産税等の負担がかかること（ひいては市の負担が増加する）、公共施設の柔軟な変更が難しいことから、BT0方式を検討対象とした。
- 民間収益施設については、土地の売却、定期借地または建物賃貸借の可能性はあるが、土地は市の所有が前提となること、民間収益施設の規模が一定程度以上であり行政財産の貸付により建物を事業者で使用収益させることが難しいことから、定期借地方式とした。
- ただし、民間収益施設のうち温浴施設については事業者への意向調査において事業成立性に対する懸念が示されているため、今後事業条件の具体化が必要である。



2. 資金調達方法の検討

- DBOの場合には市が資金調達を実施する。PFI（BT0）の場合は2つのパターンが存在する。一括払型は市が資金調達を行い竣工時に整備費を一括で支払う方法で、割賦払型は民間が一部資金調達を行い、整備費も事業期間に亘り割賦で支払う方法。
- 本事業では、市の資金調達方法として、地方債は現時点で有利と思われるもの、国庫補助金は都市構造再編集集中支援事業の活用を検討することとした。

第6章 総合評価

- 【定性評価】DBO・PFIともに、民間ノウハウを活用して整備から運営を一体で実施でき、運営内容を踏まえた施設計画とすることができる点で従来手法よりも優れている。DBOとPFIの比較については、PFIの場合には官民機能の合築が可能であること、SPCによる倒産隔離が可能である点がDBOよりも優位性がある。さらに、PFIのうち割賦方式は財政負担の平準化が可能である点で一括方式よりもメリットが多い。
- 【定量評価】従来手法は約44億円の公共負担額が見込まれ、これと比較し、DBOでは14.0%、PFI（BT0・一括）では9.0%、PFI（BT0・割賦）では8.8%の削減が見込まれた。
- 定性的な観点からのメリットが多いこと、加えてVFMが一定程度あることが確認されたことから、PFI（BT0・割賦）方式とすることが望ましい。

観点	従来手法	DBO	PFI(BT0・一括)	PFI(BT0・割賦)
定性評価	<ul style="list-style-type: none"> 市の意向は反映しやすい 民間収益施設との一体化や運営を踏まえた施設とすることは困難 	<ul style="list-style-type: none"> 整備～運営にわたる民間ノウハウの活用が可能 行政財産（土地）の貸付による官民機能の合築が困難 長期安定性に懸念あり 初期費用負担が大きい 	<ul style="list-style-type: none"> 整備～運営にわたる民間ノウハウの活用が可能 行政財産（土地）の貸付による官民機能の合築が可能 SPCによる倒産隔離が可能でありDBOより安定性は高い 幅広い事業者の参画のための工夫が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 初期費用負担が大きい 財政負担の平準化が可能
定量評価 (VFM)	—	14.0%	9.0%	8.8%
総合評価	—	△	○	◎

第7章 課題の整理

- 民間事業者への意向調査において、民間収益施設の成立可能性に対する消極的な意見が複数得られ、特に温浴施設についてはその傾向が強い。民間収益事業の成立性を確保する方策を検討することが必要となる。

項目	検討課題
導入機能	業務内容及び運営形態等の具体化
事業スキーム	民間収益事業に係る事業条件・インセンティブ付与方策の検討、合築に係る課題と対応策整理、地元企業の参画
モデルプラン	事業条件の具体化及び庁内意見を踏まえたブラッシュアップ、地元意向の反映方策検討
その他	ビジョンブックの本事業での実現方策検討

第8章 今後のスケジュール

- 土地区画整理事業のスケジュールにより本事業の着工可能時期はR10年度当初と見込まれるため、R7年度にPFI法に基づく事業者の公募を実施するスケジュールを検討。

R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)
事業条件検討 実施方針案、 要求水準書等の検討	募集要項、 要求水準書等の作成	実施方針等の公表 特定事業の選定 事業者公募の開始	提案受付 事業者選定