

福野地域のまちづくりの取り組みについて

1. これまでの経緯

【まちづくり検討会議】

平成29年度に、市役所庁舎統合の議論を契機に、分庁舎が設置されている4地域に、住民主体の「まちづくり検討会議」を設置し、分庁舎の利活用だけでなく、将来のにぎわいづくりについて、地域住民による思いや考え方をまとめ、平成30年12月に提言書として市長へ提出。

【提言の概要】

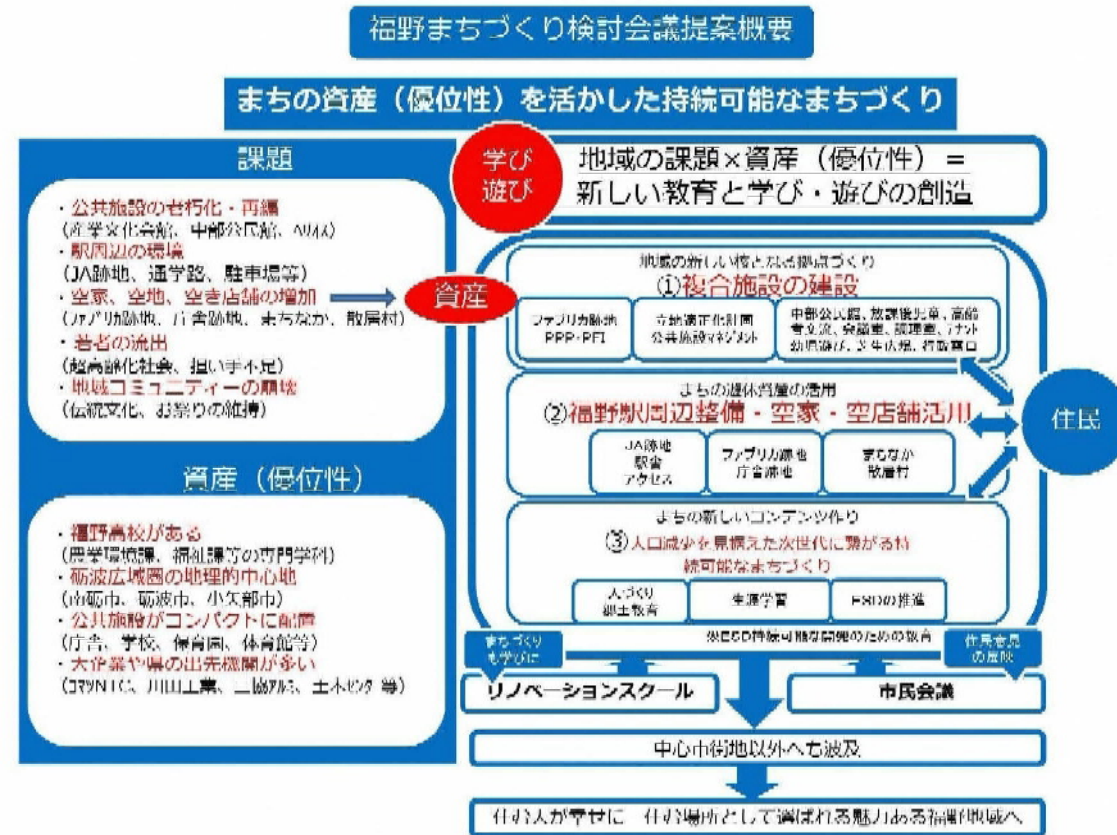
福野地域の目指す「まちづくりの方向性」として3点に取りまとめられ提言された。

- ①まちの優位性を活かした新しい核となる拠点づくり
- ②駅周辺・空き家・空き店舗・空き地の活用
- ③人口減少を見据えた次世代に繋がる持続可能なまちづくり

【提言実現検討組織】

まちづくり検討会議の提言の実現に向けて、令和元年度より提言実現検討組織を立ち上げ、具体的な課題整理、事業の企画、事業の実施者や運営方法等について、提言内容に基づき3グループで検討を進める。

- ①拠点づくりグループ
- ②空き家・空き店舗・空き地の活用グループ
- ③人づくりグループ



【提言実現検討組織 各グループの検討状況】

①拠点づくりグループ

まちなかの空洞化、弱体化を防ぐため、日常的に幼児から高齢者が気軽に集える活動拠点の整備が必要との考えから、旧ファブリカ跡地で公民連携により自立した運営を目指す「ORACCHAプロジェクト基本構想」を策定。



③人づくりグループ

地域の些細な情報から、福野の素敵な未来像につなげるFortune*Fieldとして活動中。具体的な活動としては、ローカルメディアサイト「ふくの〜と」を開設し、自立した運営を展開中。



②空き家・空き店舗・空き地の活用グループ

現市民センターを解体し、住宅地として活用した場合の採算性等について試算するとともに、日本近代建築を代表する吉田鉄郎氏設計の建物を活用し、地域全体の活性化につなげる取り組みを検討している。

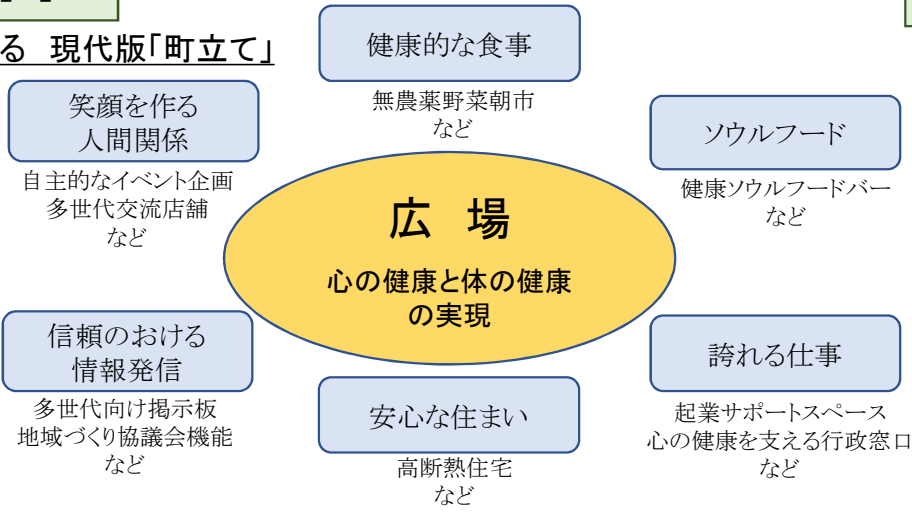


ORACCHAプロジェクト基本構想の概要

基本コンセプト[1]

幸せな広場による 現代版「町立て」

まちの活性化を担う要所として広場を整備



基本コンセプト[2]

民間主導型のPPPを進める

※PPPとは、パブリック・プライベート・パートナーシップの略で公民連携して公共サービスの提供を行う手法

公共事業と民間事業の特徴

	公共の事業	民間の事業
建設コスト	割高	割安
アイデア	乏しい	豊富
利用制限・ルール	厳しい	自由
テナント選定	公共性が必要	自由
市の収入	なし	固定資産税・地代
維持管理	税金依存 (市民負担)	収益で賄う
お金儲け	苦手	得意!!

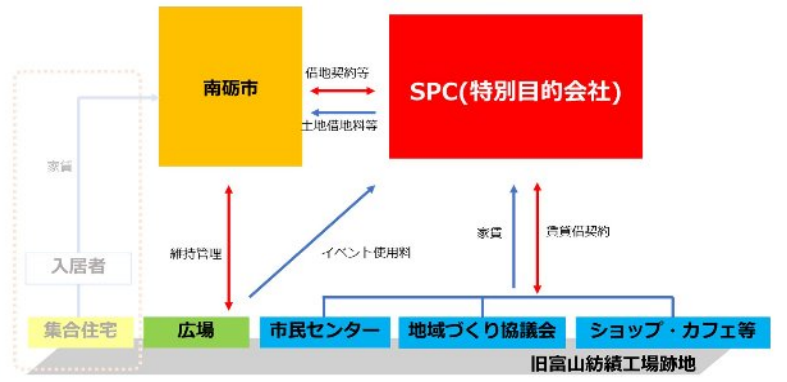
主な機能

- [広場] 圧倒的なランドスケープ(景観)で、人々が常に来る広場とし、維持管理費は、市民力で守っていく稼ぐ広場とする。
 - ・集い、憩い、動き、始まりの広場
- [複合施設] 広場とつながり多世代が交流、活動できる複合施設
 - ・福野市民センター
 - ・福野中部まちづくり協議会
 - ・民間施設(カフェ、コインランドリー、銀行等)
- [集合住宅] 暖かく涼しく健康的なゼロカーボン住宅
 - ・CO2排出量の実質ゼロ

配置イメージ



運営体制



特別目的会社(SPC)を設立し、市有地を借り受け、各テナント等からの家賃から土地賃借料を支払う

構想具現化に向けた事業計画案策定支援業務の結果概要

資金計画に関する評価

- [試算条件]
- ・建物面積等の諸条件は仕様書で示された基準
 - ・敷地は市有のまま、事業用定期借地により借り受ける
 - ・事業は民間主体で行う

[イニシャルコスト]

- ・公園整備単価 11,500円/㎡ (市内事例に物価上昇を考慮)
- ・建物坪単価 100万円/坪 (金融機関提示の融資試算条件)

[ランニングコスト(収入)]

- ・商業テナント 賃料8,000円/坪 (近隣SC8,652円/坪を参考)
面積率60% (共用部分多、屋内広場を考慮)
入居率90% (リーシング効果を考慮)
- ・賃貸住宅 家賃4,500円/坪 (家賃相場と高気密高断熱住宅による光熱費節減効果を考慮)
面積率90% (共用部分少を考慮)
入居率90% (賃貸住宅空室率10.6%を考慮)
- ・広場 使用料30,000円/日 (近隣市参考)
稼働率7% (月1回土日利用)

[ランニングコスト(支出)]

- ・土地賃借料 2,718万円 (通常の公有地の算定額)
- ・固定資産税 300万円 (一般的な相場から想定)
- ・人件費 500万円 (就労条件総合調査から算定)
- ・他の経費 他地域における実績により想定

建物面積(仕様書)

【複合施設】 (建床面積およそ 1,300㎡)

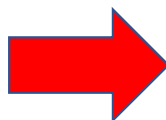
屋内広場	170㎡	いつでも誰でも立ち寄れる観光・地域トレンド・イベント等の情報フロア、幼児向け木育遊具、児童学習・子育て交流スペース
市民センター	190㎡	行政窓口
交流センター	60㎡	福野中部まちづくり協議会の活動拠点 (クラブ活動、いきいきサロン、健康教室、三世代交流イベント等)
貸スペース	140㎡	誰でも活用できる多目的スペース (会議、シェアキッチン)
貸テナント	370㎡	金融機関…銀行窓口、起業・経営相談、コワーキングスペース等 カフェ・食堂… (昼) 栄養バランスを考えた日替わりヘルシーランチ等 (夜) 地元のこだわり食材を使った健康ソウルフード等 売店…特産品、駄菓子屋、障がい者の就労支援に寄与する売店事業等 コインランドリー等
貸オフィス	270㎡	地域を基盤とする各種団体 (5団体程度)

【集合住宅】 (建床面積およそ 1,400㎡)

民間住宅	1,400㎡	市産木材を使用した高断熱で安心な住まいの提供
------	--------	------------------------

収支試算

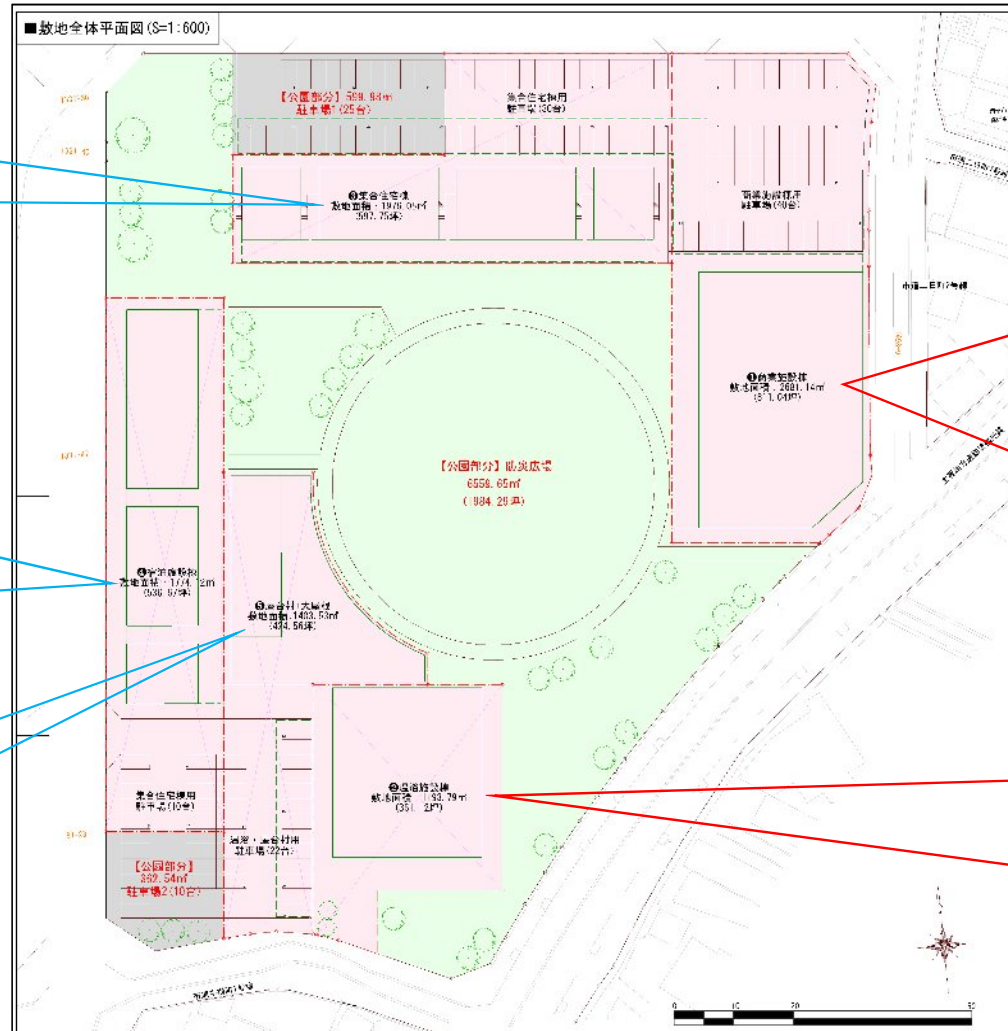
ランニング		第1期
売上	複合施設面積 (坪)	393.94
	テナント面積 (%)	60%
	テナント賃料 (月額/坪)	¥8,000
	テナント入居率 (%)	90%
	複合施設 (温浴施設・住宅棟) 面積 (坪)	
	テナント面積 (%)	
	テナント賃料 (月額/坪)	
	テナント入居率 (%)	
	集合住宅面積 (坪)	424.24
	居室面積 (%)	100%
	入居賃料 (月額/坪)	¥4,500
	入居率 (%)	90%
	広場場所代 (円/回)	¥30,000
	広場場所代稼働率 (%)	7%
	テナント売上 (年間)	¥20,421,818
	テナント (集合住宅) 売上 (年間)	¥0
	集合住宅売り上げ (年間)	¥20,618,182
	場所売上 (年間)	¥766,500
売上合計	¥41,806,500	
支出	市賃料 (地代)	¥27,189,286
	固定資産税(建物)	¥3,000,000
	施設人件費	¥5,000,000
	事務消耗品関係	¥1,500,000
	保守 (清掃+警備+AED+消防点検)	¥4,800,000
	光熱費	¥1,320,000
	火災保険	¥2,000,000
	建物修繕費	¥1,000,000
	建物修繕費 (集合住宅)	¥1,000,000
	支出合計	¥46,809,286
年間利益 (A)	¥-5,002,786	
イニシャル		第1期
公園整備	1.15万円/m ² 計算 (16,550m ²)	¥190,325,000
建築整備	坪100万円計算	¥818,181,818
行政負担		
	合計 (B)	¥1,008,506,818
	回収期間 (年) (B/A)	-201.6



建物を民間資金で建設、運営した場合
ランニングコストが赤字

公民連携事業の役割分担の工夫や、収益性を高める工夫を
最大限行う必要がある。

実現に向けた整理(整備概要)



- ③集合住宅棟:1,449.6㎡【第2工区】
1階 店舗5戸(100.8~120.0㎡)、
小児科1戸(201.6㎡)
2階 住宅8戸(60.0~100.8㎡)

- ④宿泊施設棟:1,440.0㎡【第2工区】
1階 店舗6戸(120.0㎡)
2階 住宅12戸(60.0㎡)

- ⑤屋台村:266.19㎡【第2工区】
1階 店舗(266.19㎡)
大屋根(429.19㎡)

- ①商業施設棟:1,917.28㎡【第1工区】
1階 屋内広場(313.43㎡)
銀行、市民センター(261.25㎡)
テナント3戸(35.0~79.06㎡)
放課後児童クラブ(155.87㎡)
カフェ等(139.56㎡)
スタジオ(63.0㎡)
その他(27.47)
2階 屋内広場(278.84㎡)
交流センター(98.0㎡)
会議室2室(61.75~137.75㎡)
貸しオフィス3戸(36.10~61.75㎡)
その他(87.35㎡)

- ②温浴施設棟:1,295.3㎡【第1工区】
1階 温浴施設(402.2㎡)
図書スペース(150.0㎡)
コインランドリー(30.0㎡)
テナント(30.0㎡)
その他(37.8㎡)
2階 温浴施設(272.5㎡)
テナント(175.0㎡)
その他(197.8㎡)

実現に向けた整理(追加・変更部分)

- [試算条件]
- ・建物面積等の諸条件は仕様書で示された基準
 - ・敷地は市有のまま、事業用定期借地により借り受ける
 - ・事業は民間主体で行う(工区を分けてリスクを分散)
 - ・公園の付け替え(旅川公園を廃止し、広場を市有化)
 - ・市からの助成額 **5.2億円**
 - ・減価償却 **0.05%**(事業用木造耐用年数22年、定額償却率)
 - ・資本金 **4億円**(地域の出資金やファンド・大手資本から資金調達)
 - ・融資額 **7億円**、支払利息 **1.9%**(中小企業事業標準利率)

[イニシャルコスト]

- ・公園整備単価 **11,500円/㎡**(市内事例に物価上昇を考慮)
- ・建物坪単価 **80万円/坪**(構法を工夫し単価を抑える)

[ランニングコスト(収入)]

- ・商業テナント 賃料**8,000円/坪**(近隣SC**8,652円/坪**を参考)
面積率**60%**(貸しオフィス部分は**100%**)
入居率**90%**(リーシング効果を考慮)
- ・賃貸住宅 家賃**4,500円/坪**(家賃相場と高気密高断熱住宅による光熱費節減効果を考慮)
面積率**90%**(共用部分少を考慮)
入居率**90%**(賃貸住宅空室率**10.6%**を考慮)
- ・広場(市有化) 使用料**30,000円/日**(近隣市参考)
稼働率**7%**(月1回土日利用)

[ランニングコスト(支出)]

- ・土地賃借料 **2,718万円**(通常の公有地の算定額)
- ・固定資産税 **300万円**(一般的な相場から想定)
- ・人件費 **500万円**(就労条件総合調査から算定)
- ・他の経費 他地域における実績により想定

事業性の判断基準
DSCRが1を超えると事業性有

※DSCRとは、元利金返済カバー率のことで、借入金の返済余裕度を見る指標。債務返済能力を示す。キャッシュフローが借入金返済額の何倍かを示す。数値が大きいほど返済の余裕があるといえる。

実現に向けた整理

[収支シミュレーション]

(単位:千円)

損益計算書	1期	2期	3期	4期	5期	10期	15期	20期	21期	22期	23期	24期
A 売上	31,960	63,919	63,919	103,165	131,198	131,198	131,198	131,198	131,198	131,198	131,198	131,198
工事① 家賃	31,960	63,919	63,919	63,919	63,919	63,919	63,919	63,919	63,919	63,919	63,919	63,919
工事② 家賃	0	0	0	39,246	67,279	67,279	67,279	67,279	67,279	67,279	67,279	67,279
B 売上原価	16,103	30,705	30,705	53,867	75,764	75,764	75,764	75,764	75,764	75,764	66,754	63,922
工事①	9,543	19,085	19,085	19,085	19,085	19,085	19,085	19,085	19,085	19,085	10,075	7,243
工事②				23,162	45,059	45,059	45,059	45,059	45,059	45,059	45,059	45,059
管理費等	6,560	11,620	11,620	11,620	11,620	11,620	11,620	11,620	11,620	11,620	11,620	11,620
C 売上総利益(A-B)	15,857	33,214	33,214	49,298	55,434	55,434	55,434	55,434	55,434	55,434	64,444	67,276
D 一般管理費	2,500	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
E 営業利益(C-D)	13,357	28,214	28,214	44,298	50,434	50,434	50,434	50,434	50,434	50,434	59,444	62,276
F 営業外収益	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G 営業外費用	0	0	0	13,300	12,635	9,310	5,985	2,660	1,995	1,330	665	0
H 経常利益(E+F-G)	13,357	28,214	28,214	30,998	37,799	41,124	44,449	47,774	48,439	49,104	58,779	62,276
I 税引前当期純利益	13,357	28,214	28,214	30,998	37,799	41,124	44,449	47,774	48,439	49,104	58,779	62,276
J 法人税、住民税等	6,566	10,533	10,533	11,277	13,092	14,721	15,668	16,616	16,805	16,995	19,752	20,749
K 当期純利益(I-J)	6,791	17,681	17,681	19,721	24,707	26,403	28,781	31,158	31,634	32,109	39,027	41,527

キャッシュフロー	1期	2期	3期	4期	5期	10期	15期	20期	21期	22期	23期	24期
L 営業活動CF	12,712	29,523	29,523	50,298	74,019	75,715	78,093	80,470	80,946	81,421	79,329	78,997
当期純利益	6,791	17,681	17,681	19,721	24,707	26,403	28,781	31,158	31,634	32,109	39,027	41,527
非資金費用項目	5,921	11,842	11,842	30,577	49,312	49,312	49,312	49,312	49,312	49,312	40,302	37,470
M 投資活動CF	▲ 257,432	0	0	▲ 814,560	0	0	0	0	0	0	0	0
N 財務活動CF	400,000	0	0	651,700	▲ 47,635	▲ 44,310	▲ 40,985	▲ 37,660	▲ 36,995	▲ 36,330	▲ 35,665	0
借入額				700,000								
借入償還額				▲ 48,300	▲ 47,635	▲ 44,310	▲ 40,985	▲ 37,660	▲ 36,995	▲ 36,330	▲ 35,665	
資本金	400,000											
O 増減額(L+M+N)	155,280	29,523	29,523	▲ 112,562	26,384	31,405	37,108	42,810	43,951	45,091	43,664	78,997
P 期首残高	0	155,280	184,804	214,327	101,765	245,208	413,640	610,584	653,395	697,346	742,437	786,101
Q 期末残高(O+P)	155,280	184,804	214,327	101,765	128,149	276,613	450,748	653,395	697,346	742,437	786,101	865,098

DSCR(E/借入償還額)	-	-	-	0.92	1.06	1.14	1.23	1.34	1.36	1.39	1.67	0
---------------	---	---	---	------	------	------	------	------	------	------	------	---

- 庁舎統合に伴うまちづくりは、地域住民が主体となり自立したにぎわいづくりを目指している。

- まちづくりに対する支援は、合併地域振興基金を活用することで約5億円

現時点における活用方法は、以下を想定

- ① 既存庁舎跡地利用に係る整備費（解体費は除く）
- ② 地域のにぎわい創出に係る事業費（ソフト事業等）

一方で、事業者に対する出資や整備した施設等への維持管理経費等（行政機能移転分は除く）へ負担することは想定していない

- まちづくりに対して、公共施設（公園）の同等規模の付け替えは、想定していない。

※ただし、公共施設再編計画に基づき、複数の公共施設を複合化し小さな拠点を整備することで地域のにぎわいを創出する場合は、この限りでない。（複合後の元の施設は廃止）