

ふくのLoom ORACCHA

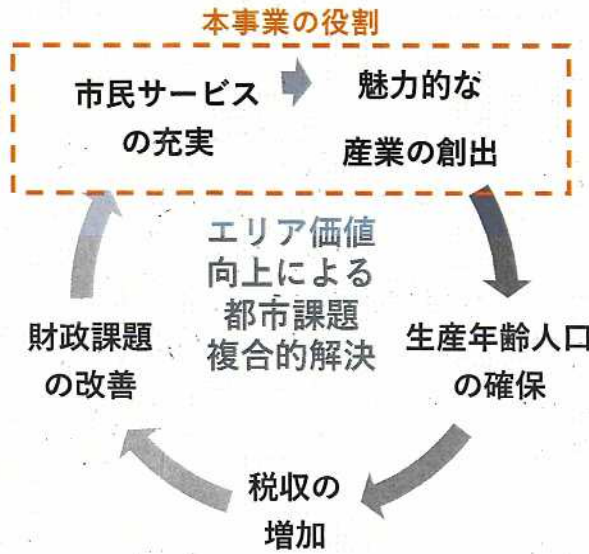
いつもの楽しいが、いつかの安心に

ORACCHAは、心と体が健康になれる場所。
この場所は、もともと紡績工場があり、長きにわたり糸を紡いできました。時代を超えてまちの機織機(はたおりき)：Loomが幅広い世代と織りなす布が、心と体を健康にします。美味しい食事をしたり、仲間とウォーキングしたり、サウナで汗を流したり、おしゃべりしたり。ふらっと寄っても楽しめる、心と体が健康になる。そんな場所を目指して、ORACCHAが動き出します。



遊休化した公有地の利活用が 都市課題解決の糸口につながるよう 公民連携事業として検討

平成26年、南砺市が約4.8haの紡績跡地を購入。一部を近隣企業に売却後、半分を行政主導により福祉施設などに売却。令和3年、残り約1.6haの敷地に対し地域の新しい拠点として複合交流施設を検討する地域の合意がなされ、現在、民間資本を活用した公民連携事業としての事業検討を行っている。



ORACCHAで日常的に楽しく過ごすことが、
心と体の健康につながります



Vision (ありたい姿)
心と体の健康
Mission (存在意義)
幸せな広場による「町立て」
Concept (テーマ)
ふくのLoom
いつもの楽しいが、いつかの安心に

”心と体の健康“を実現するための、具体的な5つの仕組み



事業計画

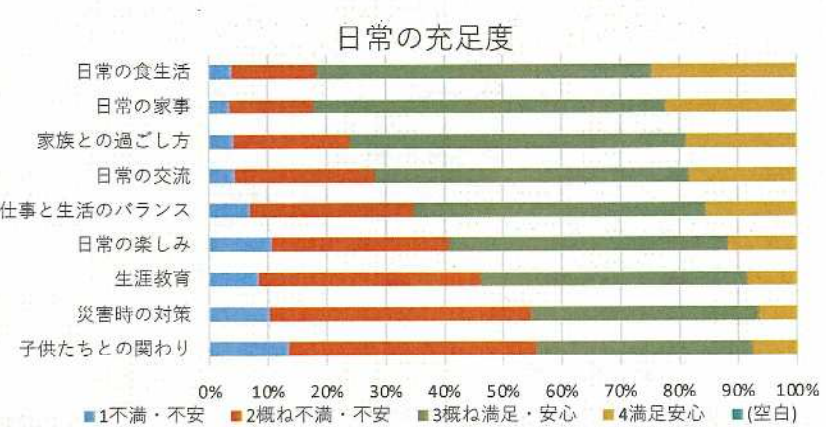


地域の意向



■地域住民 (有志メンバー) によるワークショップで、福野エリアにおける「心と体の健康」は4つの行動指針により実現できると整理した。(上図)

■福野エリアに住む中学生以上の全住民を対象としたアンケートでは、「地域の子供達との関わり」および「防災時の対策」に対して半数以上の方が「概ね不満・不安」または「不満・不安」と回答し、課題感を持っていることが明らかになった。(下図)



資金計画

ランニング	パターン：建築物設置部分のみ民間が賃借	
	第1期	第2期
売上		
複合施設面積 (坪)	805.5	250.6
テナント面積 (%)	60	90
テナント賃料 (月額/坪)	¥8,000	¥8,000
テナント入居率 (%)	90	90
複合施設 (集合住宅) 面積 (坪)		434.7
テナント面積 (%)		90.0
テナント賃料 (月額/坪)		¥8,000
テナント入居率 (%)		90.0
集合住宅面積 (坪)		434.7
居室面積 (%)		90
入居賃料 (月額/坪)		¥4,500
入居率 (%)		90
広場場所代 (円/回)	¥40,000	
広場場所代稼働率 (%)	15	
テナント売上 (年間)	¥41,754,957	¥19,484,603
テナント (集合住宅) 売上 (年間)		¥33,804,613
集合住宅売り上げ (年間)	¥0	¥19,015,095
場所売上 (年間)	¥2,190,000	
売上合計	¥43,944,957	¥72,304,311
支出		
市賃料 (地代)	¥5,750,000	
固定資産税 (建物)	¥3,000,000	
施設人件費	¥6,000,000	
事務消耗品関係	¥1,500,000	
植栽管理	¥2,000,000	
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)		¥10,000,000
支出合計	¥27,370,000	¥10,000,000
年間利益	¥16,574,957	¥62,304,311

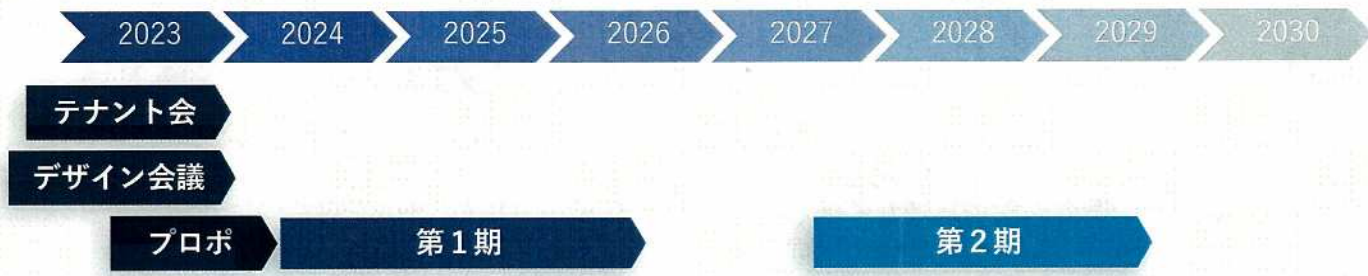
【事業案】

敷地全体の開発を民間で行い、建設コストを抑える。
行政課題解決の糸口を本事業に見出すことにより
市がそのイニシャルコストに一部出資する
↓
建物部分以外 (広場や駐車場など) を市で買取る。
↓
民間事業者は建築面積分の賃料を
市に支払い、施設を運営する

第1期事業費：約7.3億円 (うち公園：約1.6億円)
第2期事業費：約7.8億円
市の支出金：約5.2億円
国の補助金：約0.8億円

第1期回収：約8年
第2期回収：約15年

今後のスケジュール



波及・展開

