

## 「行革甲子園 2018」エントリーシート

### 【取組の内容】

#### 1 取組事例名

日本初！！「等価交換＋定期借地権方式」による複合施設整備

#### 2 取組期間

平成23年11月～平成31年3月

#### 3 取組概要

つくばエクスプレス「流山おおたかの森駅」北口に直結する市有地(1ha)において、土地利用のコンセプトである「新拠点にふさわしい交流空間の形成」を具現化するため、音響に配慮した多目的ホールや、市民窓口センターといった公共施設と、バンケット機能を有する市内初のホテル、商業・業務施設、定住人口確保のための集合住宅といった民間収益施設からなる複合施設整備について、「等価交換方式＋定期借地権方式」を採用し、一括して民間事業者にゆだねることで、施設整備にあたる市の財政負担を発生させない仕組みとした。

## 4 背景・目的

本市では、平成 17 年に都心直結のつくばエクスプレス線の開通したことにより、市内の交通網は格段に向上し、沿線では約 640 h a の土地区画整理事業による計画的なまちづくりを進めており、都心から近い立地特性と緑豊かな住環境を活かし、「都心から一番近い森のまち」、「母になるなら流山市」といったキャッチフレーズを中心としたシティプロモーションが奏功し、近年人口が急増している。

中でも、新駅である「流山おおたかの森駅」の周辺を市の中心核に位置づけ、「職と住と遊の複合的な都市機能を備えた街づくり」を目指す中で、同駅周辺にまちづくりの種地として先行取得した市有地を、駅前に約 1ha の土地として集約し、本市有地が市の中心核形成に向けたリーディング事業として、周辺開発の波及効果に繋がる開発事業の計画を進めてきた。沿線整備を進める中での厳しい財政状況において、新たな一般財源を投入せずに民間活力により事業を進めることとし、実現可能な事業スキームを検討してきた。

(新たな財政負担のない仕組み)

児童数増加による学校建設や老朽化による体育館の建替えなど、大規模な公共施設整備を控え、市の財政負担に配慮した事業スキームが求められていた。

(市の新拠点づくり)

新たな街として、音響に配慮した多目的ホール、ホテルや商業施設を通じて集客効果を高め、地域住民や来街者の出会いや交流の場となる空間の創出を検討していた。

(市民ニーズの高い施設の整備)

市民からは、文化的・芸術的活動の場としての音響に配慮した多目的ホールの整備、産業界からは、産業振興に寄与するバンケット機能を有する“市内初”のホテルの立地について強い要望があった。

## 5 取組の具体的内容

(具体的な内容)

本事業は、平成23年11月に本事業の整備施設や事業方式等の方針を定めた基本方針を策定したことに始まり、平成27年3月に具体的な事業スキームを示した実施方針、平成27年7月に公募型プロポーザル方式により事業者を募集するための募集要項を公表した。公募にあたっては、各段階において事業者との直接対話（ヒアリング）を行い、事業の実現性を高めてきた結果、同年10月に3グループから応募があり、選定委員会による審査の結果、同年11月5日にスタートコーポレーショングループを優先交渉権者として選定した。その後、各種契約手続きや設計業務を進め、平成28年第4回定例会において、「財産の交換に関すること」「土地の減額貸付について」の2議案の議決を得て、現在、建設工事を進めている。

(経過)

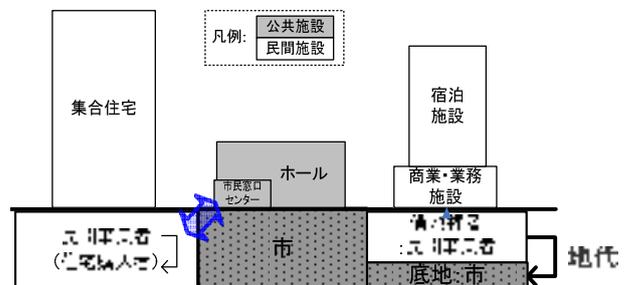
時期	内容
平成17年8月24日	つくばエクスプレス開業
平成21年7月	流山市産業振興審議会答申
平成23年11月	基本方針の策定
平成25年12月～1月	文化芸術振興にかかる市民アンケート調査
平成27年3月31日	実施方針の公表
平成27年7月8日	募集要項の公表
平成27年10月5日	提案書受付
平成27年11月1日	事業者選定委員会・最優秀提案選定
平成27年11月5日	優先交渉権者決定
平成28年3月2日	事業契約締結
平成28年第4回定例会	財産交換契約・地代の減免議案議決
平成29年1月	造成工事着手
平成30年12月	公共施設の竣工予定

(事業方式)

### 「等価交換＋定期借地権方式」

民間事業者が整備した公共施設と集合住宅用地の市有地(4,200 m<sup>2</sup>)とを等価にて交換する。

また、ホテル・商業施設用地(2,000 m<sup>2</sup>)は定期借地により貸し付ける。



(施設概要)

項目	公共施設棟	ホテル・商業棟	集合住宅棟
施設内容	■音響に配慮した多目的ホール 客席数 506席 ■市民窓口センター	■ホテル 客室 167室 バンケット 2室 レストラン ■商業施設 カフェ	■住宅 分譲 192戸 賃貸 49戸 合計 241戸 ■その他 保育所
敷地面積	3,945 m <sup>2</sup>	2,000 m <sup>2</sup>	4,200 m <sup>2</sup>
建築面積	2,651 m <sup>2</sup>	1,033 m <sup>2</sup>	1,905 m <sup>2</sup>
延床面積	3,318 m <sup>2</sup>	8,151 m <sup>2</sup>	19,438 m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造+鉄骨造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
高さ	13.3m	45.5m	46.3m
階数	地上2階	地上11階	地上14階

(内部組織)

■本事業担当部署

本事業の進行管理、事業者の公募に関すること、関係機関との調整など・・・誘致推進課

■庁内検討組織・・・庁内検討会議（座長：副市長、関係部長）、同部会（座長：総合政策部長、関係課長）

■本事業に関わる部署

- ・市有地の財産管理及びそれに関わる契約関係・・・財産活用課
- ・ホールの計画や運営に関すること・・・生涯学習課
- ・市民窓口センターに関すること・・・市民課
- ・土地区画整理事業に関すること・・・都市整備部局 ※施行者はUR都市機構
- ・開発協議に関すること・・・都市計画部局 ※協議は関係各課

## 6 特徴（独自性・新規性・工夫した点）

■事業者との直接対話の実施

33社を対象とした企業アンケートの実施や、「実施方針」公表時に16社・「募集要項」公表時に13社と対話を行い、公募条件のブラッシュアップを図った。

■事業スキームの選択制

「定期借地権方式」又は「等価交換+定期借地権方式」を選択できるようにし、事業の実現性を高めた。

■ホテル用地の地代の減免（地方自治法第96条に基づく議会の議決を要する）

シティホテル（バンケットあり）の場合は10年間100%、ビジネスホテル（バンケットなし）の場合は10年間50%の地代を減免することで事業者インセンティブを与え、市民の要望に沿った事業展開がされるようにした。

■民間事業者の提案採用

各施設を接続するデッキの整備や緑の小路など一体的な敷地利用、不動産の証券化（リート）による民間施設のための資金調達など、民間事業者の創意工夫による提案を採用し、更なる内容の充実を図った。

## 7 取組の効果・費用

### ■公共施設整備に係るイニシャルコストが発生しない

事業者が建設した公共施設（音響に配慮した多目的ホール、市民窓口センター）と等価となる市有地（4,200 m<sup>2</sup>）を交換することで、イニシャルコストをゼロとした。

公共施設の建設費：2142,000千円 市有地評価額：511,000円/m<sup>2</sup>×4,200 m<sup>2</sup>

### ■民間事業による人件費の抑制

民間事業による整備のため、他の公共事業と比較し、事業担当部署の人件費が抑制できた。

例：本事業・・・3名（兼務）

体育館建替工事・・・5名（建設担当）、3名（管理運営担当）

### ■市有地を活用した歳入確保

ホテル・商業施設部分の土地（2,000 m<sup>2</sup>）は、50年間の定期借地権を設定し、市は事業者から地代（約1,460万円/年）を徴収し、歳入を確保できるようにした。（ホテル部分は10年間減免）

また、集合住宅の土地と建物に係る固定資産税と都市計画税、ホテル・商業施設の建物に係る固定資産税と都市計画税が歳入として確保できる。

## 8 取組を進めていく中での課題・問題点（苦労した点）

### ■事業の実現性

・どのように民間事業者に関心をもってもらうか、事業を実現していくかが課題であった。このため、多くの事業者と直接対話を重ねることで、継続的に事業への関心をもってもらうとともに、事業者の意見を尊重し公募条件を検討することで事業の実現性を高めていった。

### ■議会の理解

・民間活力で整備することに対して議会の理解をどのように得るかが課題となっていた。特別委員会を月に1回程度開催し、丁寧な説明を重ねてきた結果、議会の承認を得ることができた。

### ■庁内調整

・庁内の意思決定組織が多岐にわたっていることから、関係部署との調整が課題となっていた。誘致推進課が事業推進の担当部署として全体をコーディネートし、庁内検討会議の設置や関係各課との協議の場を密に設けて調整を行った。

## 9 今後の予定・構想

### ■公共施設

市民窓口センター・・・平成31年3月開設

音響に配慮した多目的ホール・・・平成31年4月開業

音響に配慮した多目的ホールでは、世界で活躍されている著名なアーティストを招聘し、クラシックコンサートなどのオープニングコンサートを実施。指定管理者による管理運営を行う。

### ■ホテル・商業施設

グランドオープン・・・平成31年3月

ホテルは、オランダチームが東京オリンピックの事前キャンプ地の宿泊地として活用する予定。

### ■集合住宅

入居開始・・・平成32年3月末

保育所開設・・・平成32年4月

賃貸住宅はSOHOとしても利用できる計画。分譲住宅は平成31年夏頃には完売する見込み。

## 10 他団体へのアドバイス

### ■広く事業方式の検討を！！

・「公共施設整備＝公共事業」という概念に捉われず、民間活力も視野に入れて、事業方式を検討することが重要である。また、他市の事業方式をそのまま採用するのではなく、各市に合った事業方式を検討すべきである。補助金に頼らない事業方式も考えるべき。

### ■民間事業者の声を聞く！！

・民間活力において一番重要なのは、庁内での議論だけで終わらせず、直接民間事業者の声を聞き、事業の実現性の検証が必要。

### ■コーディネートする担当部署を決める！！

・庁内組織が多岐にわたるため、全体をコーディネートする部署が必要である。課題もたくさんあるが、担当者は熱い思いを持って取り組んでほしい。

## 11 取組について記載したホームページ

<http://www.city.nagareyama.chiba.jp/information/1006912/1006915/1006916.html>