

# 令和2年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 小竹駅西口周辺複合開発民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所：小竹駅西口周辺地区)

【調査主体】小竹町

### 調査対象事業の概要／施設の概要

#### 【背景・目的】

調査対象箇所のJR小竹駅周辺は、「小竹町都市計画マスタープラン」において中心拠点として位置付けられているが、駅西口周辺エリアでは、工場閉鎖などにより低未利用地化が進んでいる。

そのような中、小竹駅周辺に魅力ある住環境を整備し、賑わいを創出するとともに「住みたいまち」と言われるようなまちづくりを目的に、駅周辺の町有地の総合的・有効的な活用を図るため、小竹駅西口周辺開発事業の調査・検討を進めてきた。これまでに、令和元年に先行して宅地3,000㎡の民間売却を行ったほか、令和2年5月には核となる施設として新庁舎を当該エリアへ移転した。

本事業では、駅前という立地や庁舎移転の機会を活かし、地域優良賃貸住宅等公共施設の整備を呼び水とした住宅・商業等の民間施設を誘導することで、居住と生活機能が集積した駅前拠点整備を一層推進する。また、あわせて老朽化している消防施設等を移転集約化し、防災拠点機能の集積・強化を図る。

これにより、町民の居住環境や生活利便性の向上を図るほか、福岡都市圏への通勤・通学者をはじめとした新たな層の移住・定住促進や交流人口を増加させ、町の持続的発展・活性化へと繋げる。

#### 【導入施設】

- ▼駅前拠点機能（商業施設、コミュニティ施設（公民館、体育館））
- ▼多世代居住型住宅（地域優良賃貸住宅）
- ▼防災拠点機能（消防署）

### 検討経緯等

町有地の有効な土地活用を図るため、2012年（平成24年度）より事業化可能性調査、基本計画の検討等を進めているほか、一部用地は先行して民間による宅地整備を推進している。

- 2012年 小竹駅西口開発事業化検討業務調査
- 2013年 小竹駅西口周辺用地取得
- 2014年 「移住定住すみよか計画」策定
- 2015年 「小竹町人口ビジョン・総合戦略」策定
- 2015年 小竹町「生涯活躍のまち」適地検討可能性調査、基本計画の検討
- 2016年 小竹町・多世代交流拠点整備検討
- 2017年 住宅整備用地一部取得（3,000㎡）

### 事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

- 商業や共同住宅等の民間事業者が、独立採算型で参入して頂けるような、**魅力的なビジネスモデル**の検討。独立採算制が難しい場合、サービス購入型として、いかにして**行政負担を抑制**していくかの検討。
- これにあたり、福岡都市圏を含む**マーケット・利用者、地域特性や住民ニーズ**に対応した**効果的な導入機能・サービス、持続可能で最適な事業規模**の設定。
- 公共サービス部分**における施設整備費等のインシャルコスト、維持管理・運営に関するランニングコストについて、**公民連携手法により公的負担を抑制し、高いVFM**を出すための**最適な手法、整備プロセス、配慮すべき事項**の検討。
- 商工会等の地域の人材や関係団体、参入候補となる外部の企業等の意向を踏まえた**持続可能な運営体制の構築**検討。
- 本事業を契機とした、**小竹駅周辺地域、ひいては小竹町全体の地域振興につながる仕組み**の検討。

# 令和2年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 小竹駅西口周辺複合開発民間活力導入可能性調査

(調査対象箇所：小竹駅西口周辺地区)

【調査主体】小竹町

### 調査の流れ／調査内容

#### 1. 基本計画策定業務

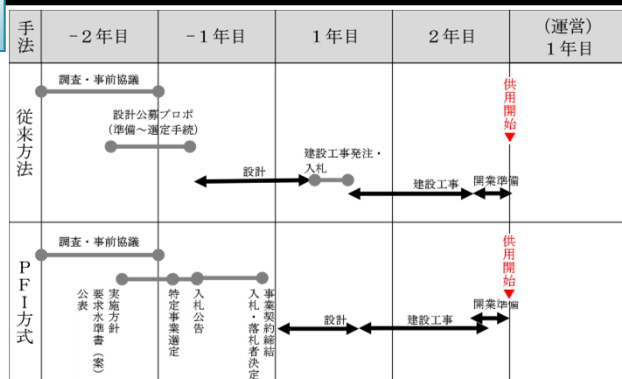
- ア 事業の前提条件の整理
  - ・前提条件の整理
  - ・法規制の整理
  - ・先行事例の収集、整理
  - ・計画予定地の現況等整理
- イ 現状・課題分析
  - ・現状把握、課題整理
- ウ 事業コンセプトの検討
  - ・事業コンセプトの検討
  - ・コンセプトに基づく基本的考え方、運営方針検討
- エ 施設機能の検討
  - ・事業コンセプトに基づく導入施設、機能の検討
- オ 施設配置計画の検討
  - ・導入施設の適切な規模、配置計画の検討
- カ サービス計画
  - ・導入施設の運営、サービス計画の検討

#### 2. 民間活力導入可能性調査業務

- ア 想定される事業費試算
  - ・基本計画に基づいた概算事業費の試算
- イ 整備事業に係る事業スキームの検討
  - ・実現可能性の高い事業スキーム(整備)の検討
- ウ 運営事業に係る事業スキームの検討
  - ・持続可能性の高い事業スキーム(運営)の検討
- エ 事業収支、VFM試算
  - ・事業収支予測、VFMの試算
- オ 民間事業者の意向把握
  - ・対象者の選定、実施方法の検討、各種調整
  - ・民間事業者ヒアリングの実施
- カ 事業手法の総合的評価・検討
  - ・最適な事業手法の総合的評価、検討
- キ 事業実施スケジュールの整理
  - ・事業スケジュールの検討、整理

### 今後の進め方

PFI方式(BTO方式)を前提とした開業までのスケジュール



### 事業化検討

小竹駅西口周辺地区の施設整備については、収益性が高い施設と複合的に整備することで事業全体の収益性向上が期待できる「ハンドリング手法」を採用し町の財政負担軽減を図る。また、事業リスクを軽減し、民間事業者が参画しやすくなるため、段階的な施設整備により事業を推進する。

- 【第1段階】地域優良賃貸住宅(小規模商業施設併設) + 消防署  
事業リスクが小さい「地域優良賃貸住宅小規模商業施設併設」、及び建替えが決定している「消防署」を先行して整備する。
- 【第2段階】第1段階 + 公共施設(公民館・体育館) + 商業施設  
既存の「公共施設(公民館・体育館)」の移設時期とあわせて、「商業施設」の整備・誘致を行う。
- 【第3段階】第2段階 + 戸建て住宅(民間開発)  
「公共施設」や「商業施設」の集積により利便性が向上し、当該地域への定住意向が高まった段階で民間事業者による「戸建て住宅」開発が期待できる。

- (1) 事業方式  
上記3段階のうち、PFI法に基づく事業として想定される、第2段階を対象に事業スキームを検討し、BTO方式にて推進する。  
→施設整備後に所有権が譲渡されることで固定資産税等の税負担が発生しないなど**事業者側のリスクが軽減され、事業者の参入可能性が高まる。**
- (2) 事業範囲  
・地質調査等の入札条件に関連する調査や、既存建造物の撤去・整地、道路や外構等の都市基盤整備については、町が行う。  
・商業施設については、敷地売却による完全な民間開発も考えられるが、ここでは公的機能を併設した施設を想定し、PFI事業として一体的に整備の上、定期借地を行う。  
・消防署は運営上の効率化は期待できないが、一体的整備により総コストの低減が期待できることからBT方式にて本事業に取り組む。

- (3) 事業収支・VFM試算  
第1段階と第2段階を対象に、駅西口周辺のPFI-LCC(30年間)に関する試算結果は、第1段階では約25.3%(約0.26億円)、第2段階では約25.1%(約5.12億円)の財政負担軽減

### 想定される課題

- 【課題①】駅前周辺への生活利便(行政、商業、住宅)の集積による地域活性化
- 【課題②】老朽化した公共施設(町民体育館、消防署等)への早急な対応
- 【課題③】子育て世帯の移住・定住による駅前周辺の賑わいの創出