


PFI(BTO方式)		北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業《北九州市(福岡県)》		
人口:約97万人				
<p>■ 概要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北九州市の副都心である黒崎地区を対象に、図書館、ホール等の公共施設の整備・運営と公有地を活用した民間施設の整備をPFI手法により一体的に実施。</li> <li>・財政負担の軽減を始め、シニアマンション、物販・サービス施設等の民間施設の導入など、民間のノウハウを活用した中心市街地のにぎわいの創出、市街地の活性化等の効果が発揮されている。</li> </ul>				
<p>■ 事業実施の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北九州市では、昭和63年12月に、市の基本構想である「北九州市ルネッサンス構想」を策定し、小倉を都心、黒崎を副都心と位置付け、まちづくりが進められている。</li> <li>・黒崎地区については、平成14年3月に「黒崎再生10カ年計画」を策定し、黒崎副都心のまちづくりの方向性について、①集客機能の強化、②交通アクセス機能の強化、③文化の振興、④都心居住の推進、⑤健康・福祉の充実、⑥情報発・受信機能の強化を整備方針として定め、行政と民間の連携により、各種事業の実施に取り組んでいる。また、平成20年7月に「北九州市中心市街地活性化基本計画(黒崎地区)」が認定され、人が集い、暮らし、交流する、賑わいのあふれる副都心を基本テーマとした中心市街地の活性化が目指している。</li> <li>・本事業の対象となる「文化・交流拠点地区」の整備は、黒崎地区の中心市街地活性化基本計画の核となるプロジェクトとして位置付けられており、市は、地域の要望等も踏まえながら具体的な導入機能・施設規模等について検討を重ね、平成21年3月に「黒崎副都心『文化・交流拠点地区』整備方針」を策定した。本事業は、八幡西区九州厚生年金病院跡地等を対象として、副都心にふさわしい都市機能の充実と地域の回遊性の向上を図り、黒崎の活気と賑わいを再生することを目的として実施されることとなった。</li> </ul>				
<p>■ PPP/PFI手法導入のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・類似事例の検証、平成20年度に実施した導入可能性調査を踏まえPFIの導入が決定された。</li> </ul>				
《事業データ》				
施設規模	敷地面積:33,233.12㎡			
	市立八幡西図書館約3,700㎡、市立黒崎文化ホール約8,800㎡ 曲里の松並木公園約4,000㎡			
事業方式	PFI(BTO方式)			
事業類型	サービス購入型+民間収益施設事業			
事業期間	平成22年3月～平成39年6月(約17年) (設計・建設:約1年6ヶ月、維持管理・運営:約15年)			
官民の役割分担	<p>【公共の業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・撥川の整備業務・維持管理業務、広場・緑地の維持管理業務、図書館資料の購入、図書館システム及び図書館の一部備品の設置に係る業務(事業者にて図書館システムに接続して使用するものは除く。)、図書館システムの保守管理に係る業務(事業者にて図書館システムに接続して使用するものは除く。)、ホールの一部備品の設置に係る業務</li> </ul>			
	<p>【民間事業者の業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計・工事監理業務 建設業務 維持管理・運営業務(図書館・ホール)</li> </ul>			
事業費	約105億円(契約金額) (公共施設整備費と15年間の維持管理・運営費の合計額)			
VFM	特定事業選定時	12.5%	事業者選定時	12.5%
収益の公共への還元方法	土地の定期借地の借地料、土地の売却による売却代金			
事業者 ◎は代表企業	◎(株)九電工、(株)福田組、若築建設(株)◆、三菱化学エンジニアリング(株)、日本管財(株)、(株)ファルビス、(株)図書館流通センター、(株)日本施設協会◆			

◆は地元企業	【協力企業】(株)日本設計、(株)久米設計、(株)豊川設計事務所◆、東洋建設工業(株)◆、大同建設(株)◆ 【民間収益施設事業実施企業】(株)クリアス◆、九電不動産(株)、大和リース(株)	
応募グループ	1グループ	
スケジュール	平成21年3月	「黒崎副都心『文化・交流拠点地区』整備方針」の策定
	平成21年5月	実施方針公表
	平成21年7月	特定事業の選定
	平成21年7月	入札公告
	平成21年12月	落札者決定
	平成24年7月	供用開始
官民対話の実施内容	平成21年6月 『要求水準書(案)』に対する市民意見の受付	
活用した制度等	まちづくり交付金	
<p>■PPP/PFI手法導入の効果</p> <p>●VFMの達成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1グループから応募があり、従来方式における財政支出に比べ、約9.2億円(12.5%、現在価値換算ベース)のコスト削減効果(VFM)が発揮された。</li> </ul> <p>●民間事業者による収益施設の提案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者の提案により、収益施設(サービス付き高齢者向け住宅、生活利便施設、分譲集合住宅)が設置された。事業者の提案により、収益施設の契約形態は、①定期借地(50年):訪問・通所介護事業所併設したサービス付き高齢者向け住宅、②事業用定期借地(30年):生活利便施設(スーパーマーケット)、③売却:分譲集合住宅となった。</li> </ul> <p>■地域経済の活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業では、公共施設の整備・運営に加え、民間事業者の任意提案により、附帯事業として民間収益施設事業を実施することを可能とした。</li> <li>・事業の実施に当たっては、民間が創意工夫等を発揮しやすくするため、用地の取扱いや施設用途・内容、施設規模等に関して、必要最小限の条件提示に留めるなどの工夫が図られた。例えば、用地については、手法として、土地を取得する方法(主用途は住宅に限られる)、又は借地権を設定する方法のいずれでも提案可能であり、借地権を設定する場合には、一般定期借地権、事業用定期借地権のいずれでも可とされた。</li> <li>・用地の規模、施設レイアウトについては民間事業者の自由提案とされた。また、施設用途・内容については、基本的な方針(本事業の目的に合致し、周辺地域との調和に資するような、例えば、住居系、保健福祉系、文化・スポーツ系などの施設)を満たすものであれば、一部の制限を除き、民間事業者の提案に委ねられた。</li> <li>・その結果、シニアマンション、生活利便施設(スーパーマーケット)、分譲集合住宅が整備された。</li> </ul>		
		
(出所)北九州市資料		
<p>■参考URL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・(北九州市HP) <a href="http://www.city.kitakyushu.lg.jp/ken-to/file_0240.html">http://www.city.kitakyushu.lg.jp/ken-to/file_0240.html</a></li> </ul>		