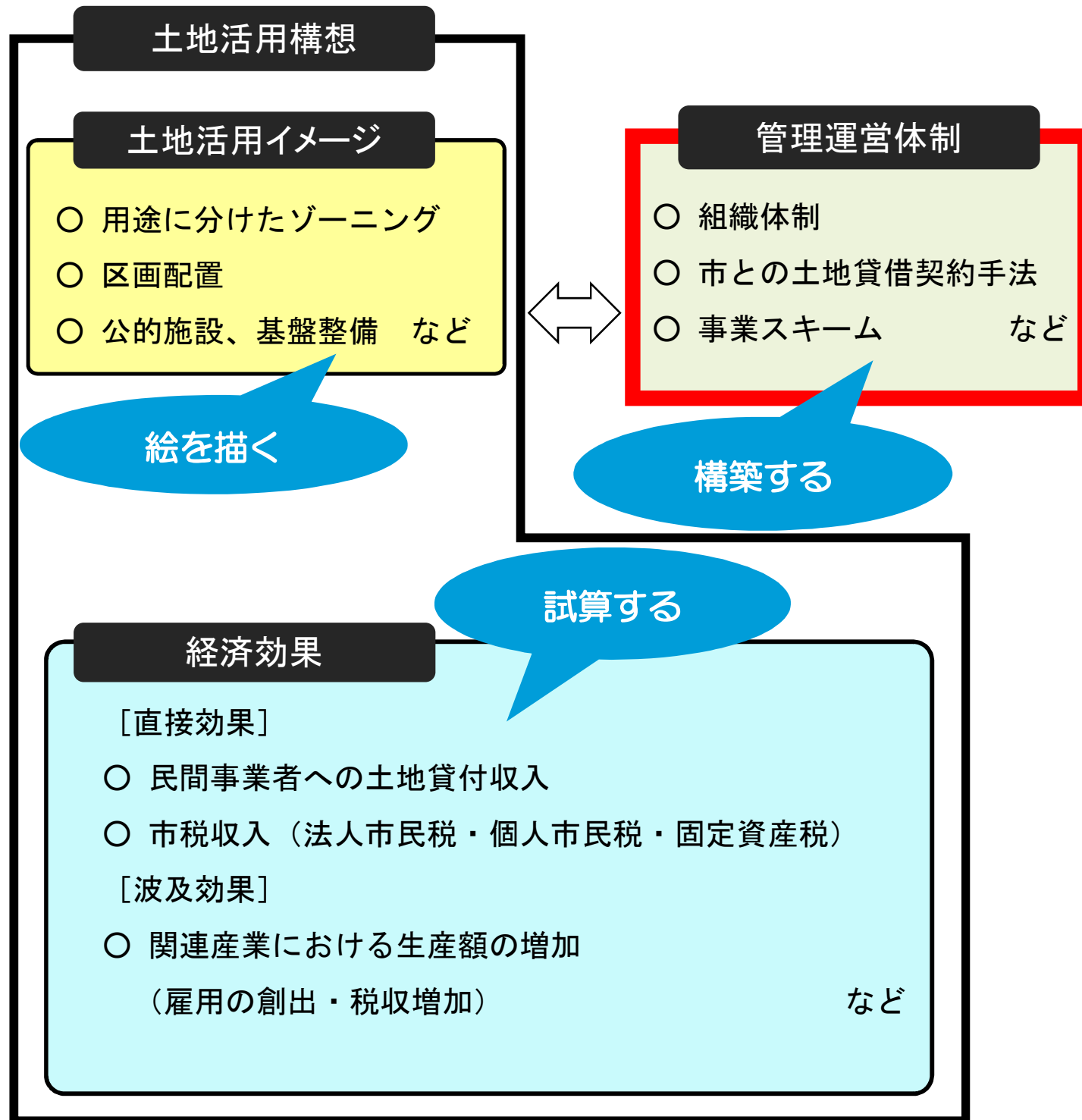
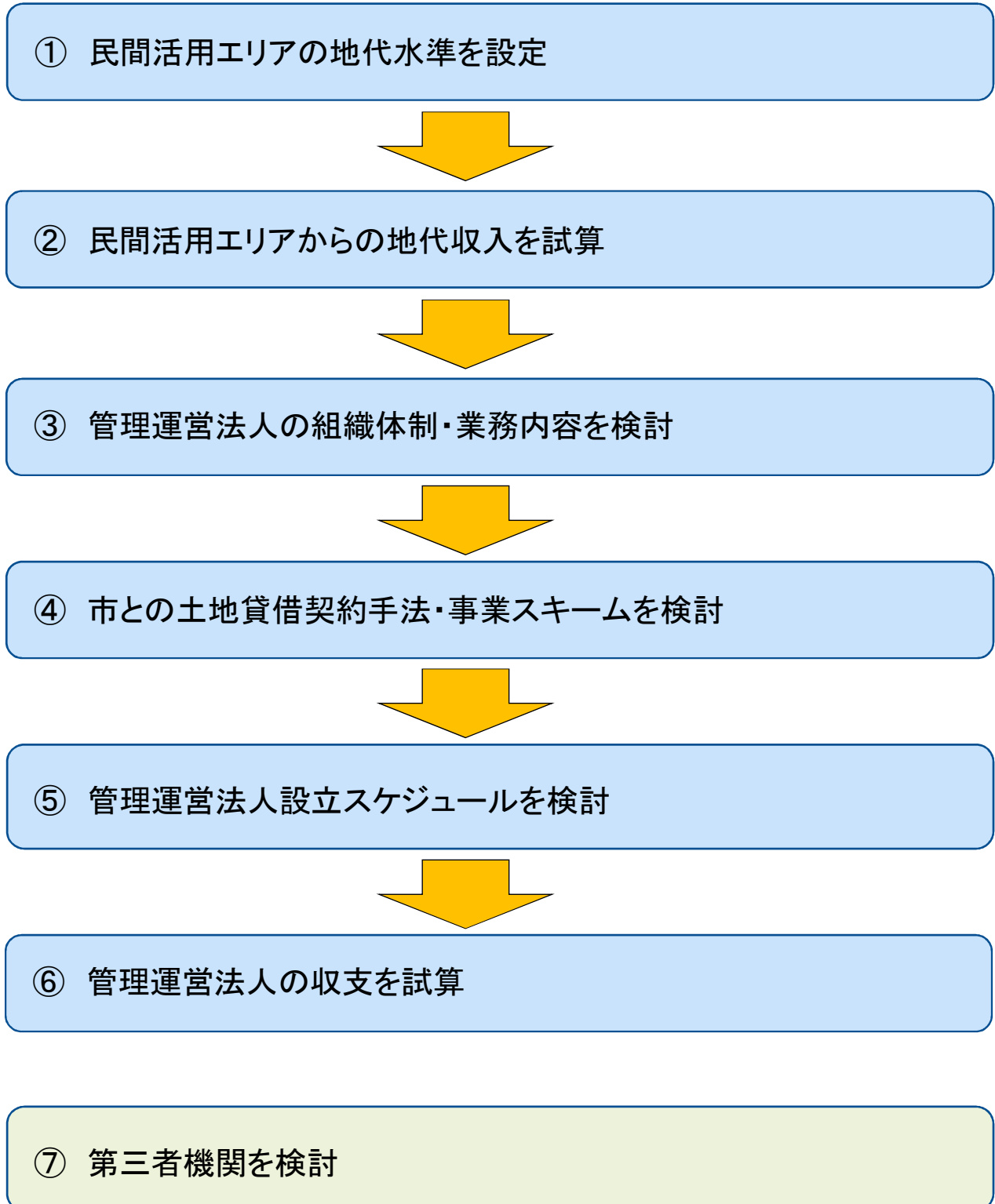


管理運営体制について

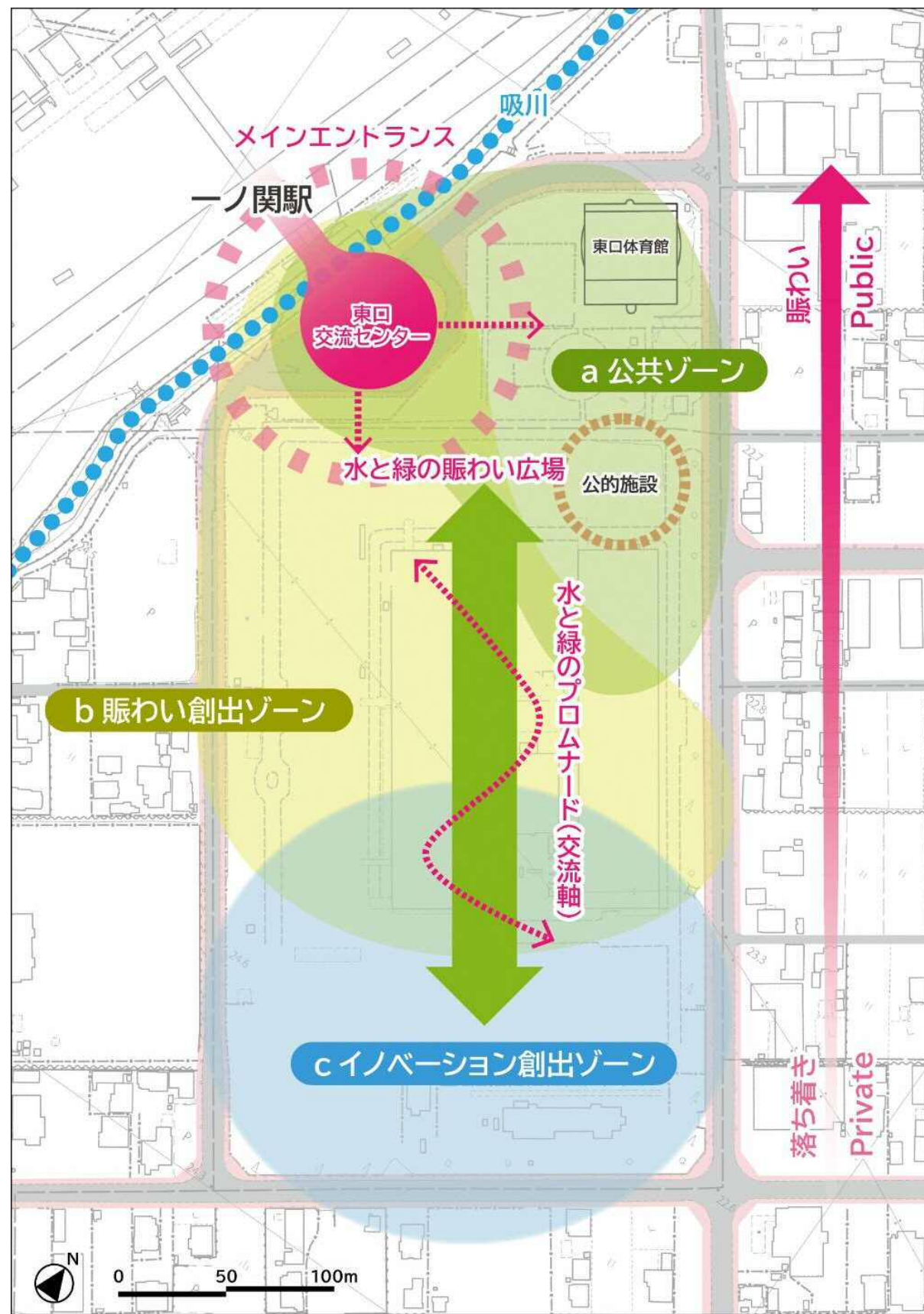
一関市駅東工場跡地管理運営法人設立準備会検討事項



管理運営体制の検討の流れ

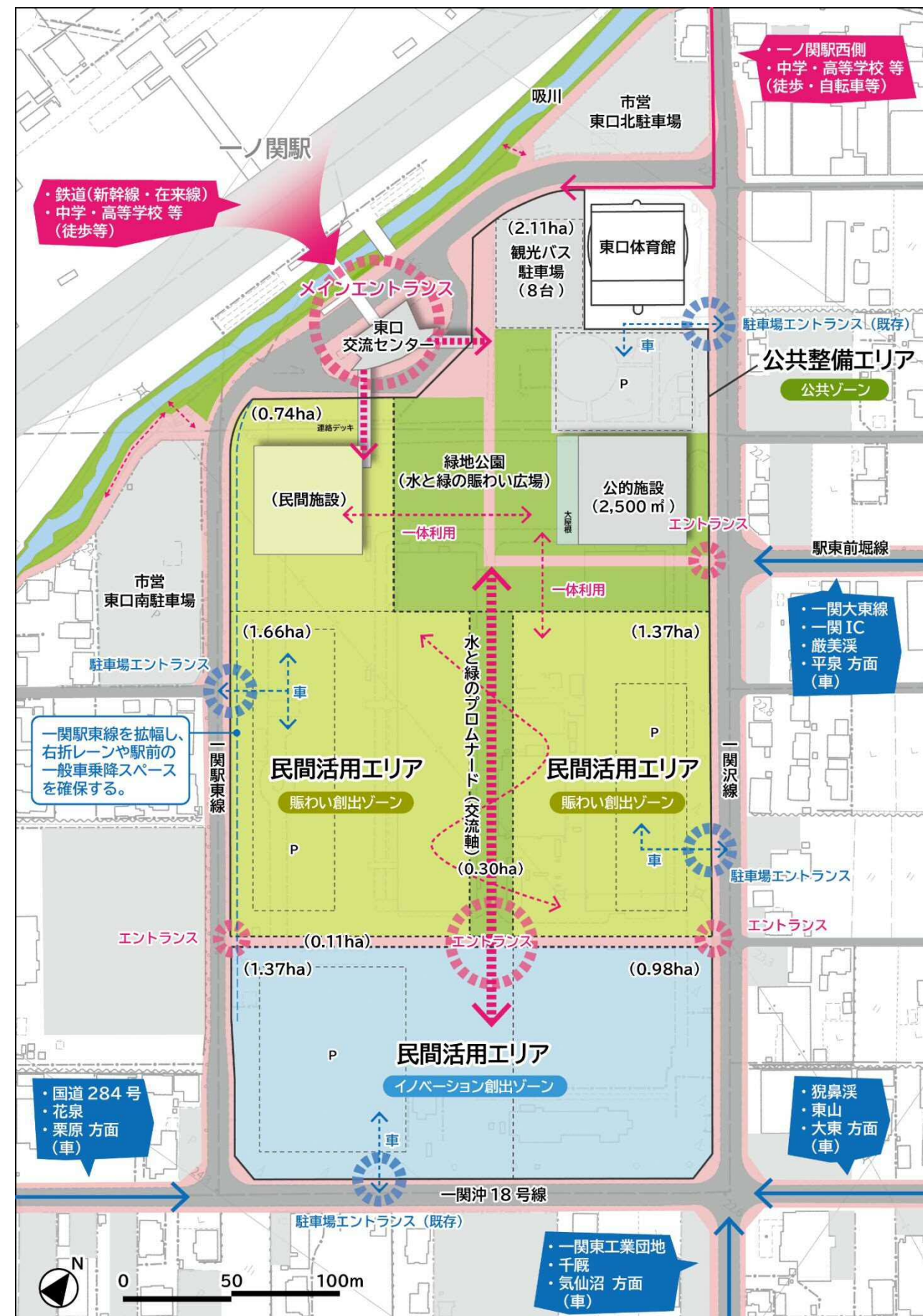


ゾーニング



※ 各エリアの境界は確定したものではなく、土地の取得後において、民間事業者からの提案や意向を踏まえ、最終的に決定するもの。

活用例



① 民間活用エリアの地代水準を設定

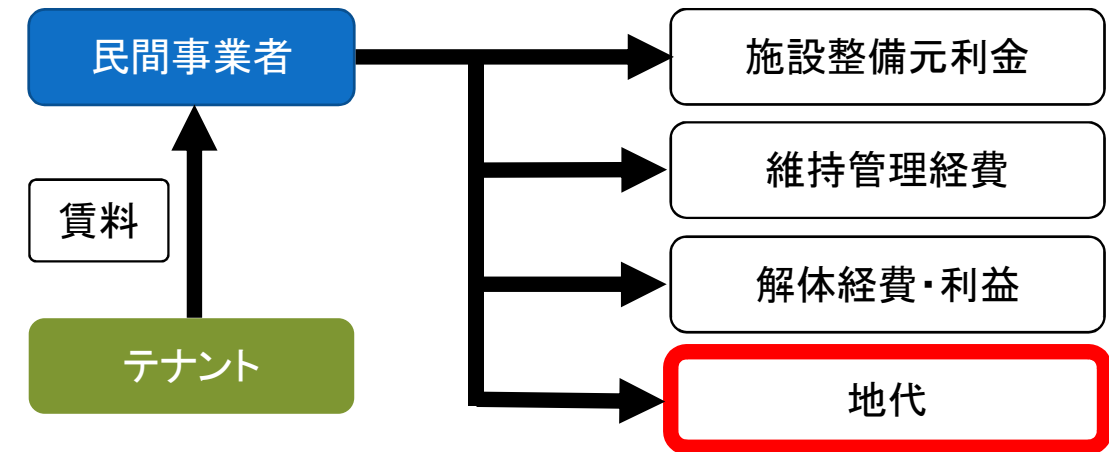
管理運営法人の事業活動の主たる財源となる地代収入について、民間事業者が支払可能な地代を試算した。

【試算条件】

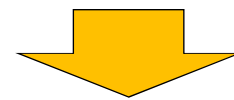
- ・ 民間事業者ヒアリングを参考とし、開発事業者が各民間活用エリアを1社で開発し、テナントを配置することを想定
- ・ 各事業者において、活用エリアに必要な駐車場を確保することを想定
- ・ テナント賃料は、類似事例等を参考に設定

【考え方】

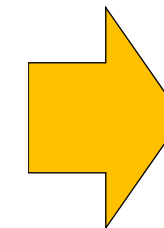
- ・ 民間事業者が土地を借りて、施設整備
- ・ テナント賃料収入で、施設整備に要した元利金・維持管理経費を支払う
- ・ 将来的な解体費用・適正利益を見込んだうえで、支払い可能な地代を求める



民間活用エリア	想定敷地	想定用途・規模	事業期間	テナント賃料
賑わい創出ゾーン①	24,000㎡	物販等商業施設 6,300㎡	30年	2,000円/㎡・月
賑わい創出ゾーン②	13,700㎡	物販等商業施設 6,300㎡		2,000円/㎡・月
イノベーション創出ゾーン	23,500㎡	オフィス 2,500㎡		3,600円/㎡・月
合計	61,200㎡			



試算結果	賑わい創出ゾーン	イノベーション創出ゾーン
土地価格	28,704円/㎡	※土地購入費より
地価に対する割合(年)	1.4%~5%	1.4%
貸付料単価	33円~119円/㎡・月	33円/㎡・月



【賑わい創出ゾーン】

市有財産の貸付料率は土地価格の5%を基本としており、民間活用エリアの貸付を図る場合も同程度の貸付料率とすることが想定される。

しかし、民間事業者の事業採算性・立地誘導のインセンティブを考慮すると、活用方法によっては固定資産税率相当分(1.4%)が望ましいと考えられる場合も想定されることから、周辺の貸付料相場も参考とし、土地価格に市有財産の貸付料率の5%を乗じた額を上限に、立地誘導の視点も取り入れ、段階的な貸付料の設定を見込む。

※ 市有財産貸付料減免基準を参考に地価に対する割合を、5%(減免なし)、2.5%(50%減免)、1.4%(固定資産税率相当)の3段階として試算

※ 周辺の相場: 120円/㎡・月~240円/㎡・月 (沼田地内、三関地内、中里地内の貸付料)

【イノベーション創出ゾーン】

交流による価値創出を図るため、非製造業を中心に立地誘導を強力に進める必要があることから、土地価格に固定資産税率相当の1.4%を乗じた額とする。

※ 今後、エリア全体の土地利用計画、公的施設の整備計画が進んだ段階で、改めて民間事業者への意向調査を実施し、地代水準を確認する。

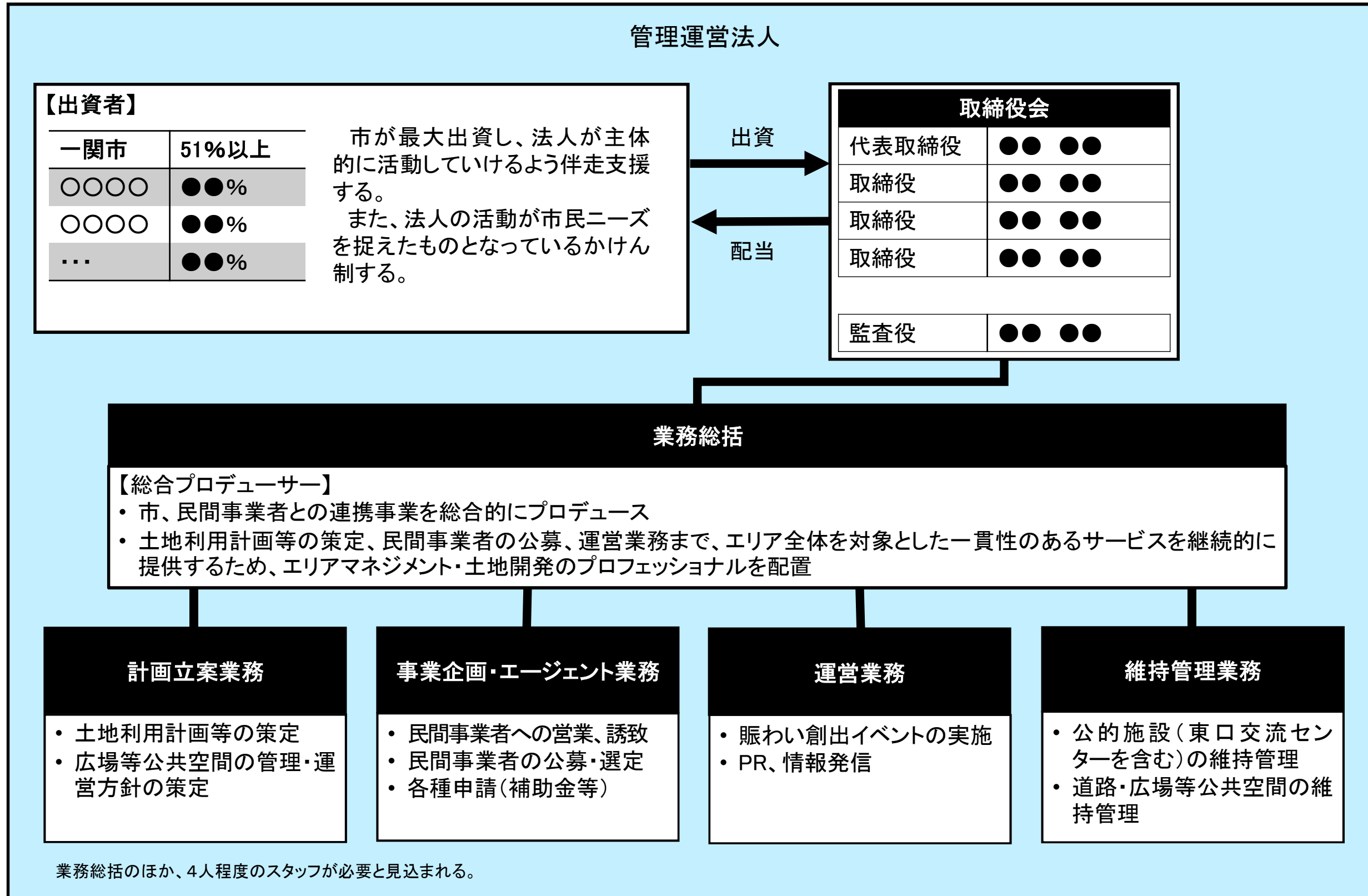
② 民間活用エリアからの地代収入を試算

民間活用エリア	想定敷地①	貸付料単価②	地代収入(年) ①×②×12か月
賑わい創出ゾーン(5%)	18,900㎡	119円/㎡・月	26,989,200円
賑わい創出ゾーン(2.5%)	9,400㎡	59円/㎡・月	6,655,200円
賑わい創出ゾーン(1.4%)	9,400㎡	33円/㎡・月	3,722,400円
イノベーション創出ゾーン	23,500㎡	33円/㎡・月	9,306,000円
合計	61,200㎡		46,672,800円

民間活用エリアの地代収入を年間4,600万円程度と見込む。

③ 管理運営法人の組織体制・業務内容を検討

管理運営法人は、駅東工場跡地の売買契約成立後に、設立手続きを進める。



④ 市との土地貸借契約手法・事業スキームを検討

パターン	①定期借地権方式 (市 ⇄ 民間)	②転貸借方式【有償貸付】 (市 ⇄ 管理運営法人 ⇄ 民間)	③転貸借方式【無償貸付】 (市 ⇄ 管理運営法人 ⇄ 民間)																																																
スキーム図																																																			
概要	土地貸付	<ul style="list-style-type: none"> 市と民間事業者が定期借地権設定契約(有償貸付)を締結 市が民間事業者の誘導・選定を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 市と管理運営法人が定期借地権設定契約(有償貸付)を締結 管理運営法人が民間事業者と定期借地権設定契約(転貸借・有償貸付)を締結 管理運営法人が民間事業者の誘導・選定を実施 																																																
	エリアマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 市が管理運営法人にエリアマネジメント業務を委託し、管理運営法人が駅東工場跡地のエリアマネジメント(運営・維持管理)を実施 																																																	
資金フロー	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>市</th> <th>管理運営法人</th> <th>民間事業者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>収入</td> <td>地代 4,600万円</td> <td>委託費 4,600万円</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>支出</td> <td>委託費 4,600万円</td> <td>—</td> <td>地代 4,600万円</td> </tr> <tr> <td>収支</td> <td>± 0万円</td> <td>4,600万円</td> <td>△4,600万円</td> </tr> </tbody> </table>		市	管理運営法人	民間事業者	収入	地代 4,600万円	委託費 4,600万円	—	支出	委託費 4,600万円	—	地代 4,600万円	収支	± 0万円	4,600万円	△4,600万円	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>市</th> <th>管理運営法人</th> <th>民間事業者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>収入</td> <td>地代 4,600万円</td> <td>地代・委託費 9,200万円</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>支出</td> <td>委託費 4,600万円</td> <td>地代 4,600万円</td> <td>地代 4,600万円</td> </tr> <tr> <td>収支</td> <td>± 0万円</td> <td>4,600万円</td> <td>△4,600万円</td> </tr> </tbody> </table>		市	管理運営法人	民間事業者	収入	地代 4,600万円	地代・委託費 9,200万円	—	支出	委託費 4,600万円	地代 4,600万円	地代 4,600万円	収支	± 0万円	4,600万円	△4,600万円	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>市</th> <th>管理運営法人</th> <th>民間事業者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>収入</td> <td>—</td> <td>地代 4,600万円</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>支出</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>地代 4,600万円</td> </tr> <tr> <td>収支</td> <td>± 0万円</td> <td>4,600万円</td> <td>△4,600万円</td> </tr> </tbody> </table>		市	管理運営法人	民間事業者	収入	—	地代 4,600万円	—	支出	—	—	地代 4,600万円	収支	± 0万円	4,600万円	△4,600万円
	市	管理運営法人	民間事業者																																																
収入	地代 4,600万円	委託費 4,600万円	—																																																
支出	委託費 4,600万円	—	地代 4,600万円																																																
収支	± 0万円	4,600万円	△4,600万円																																																
	市	管理運営法人	民間事業者																																																
収入	地代 4,600万円	地代・委託費 9,200万円	—																																																
支出	委託費 4,600万円	地代 4,600万円	地代 4,600万円																																																
収支	± 0万円	4,600万円	△4,600万円																																																
	市	管理運営法人	民間事業者																																																
収入	—	地代 4,600万円	—																																																
支出	—	—	地代 4,600万円																																																
収支	± 0万円	4,600万円	△4,600万円																																																
前提条件: 地代収入と委託料支出 (管理運営法人の財源)を 同額とする																																																			

パターン	①定期借地権方式 (市 ⇄ 民間)		②転貸借方式【有償貸付】 (市 ⇄ 管理運営法人 ⇄ 民間)		③転貸借方式【無償貸付】 (市 ⇄ 管理運営法人 ⇄ 民間)	
サービス提供	市	○: 民間事業者及び管理運営法人と契約を締結しているため、全体的な土地活用(サービス)をマネジメントすることが可能	市	△: 民間事業者と契約を締結していないため、土地活用に関する直接的な関与はできない。ただし管理運営法人への出資により一定程度の関与は可能		
	管理運営法人	○: 委託契約に基づく業務でき、求められるサービスが明確 △: 市と民間事業者の契約となるため、柔軟な貸し付け条件の提案がしにくい	管理運営法人	○: 主体的な民間事業者の誘致、民間事業のマネジメントが可能 △: 「定期借地権方式」に比べ、責任の範囲が大きい		
民間事業者の参画意向 ※8社にヒアリングを行い5社が回答(複数回答あり)	2社/8社 ・ 契約体系がシンプルで事業リスクが明確 ・ 「転貸借方式」に比べ、他自治体での採用事例が多く、事業条件次第では、参画は可能		4社/8社 ・ 管理運営法人と土地活用の具体的な協議ができ、自由度の高い土地活用ができる ・ 管理運営法人が民間事業者の誘致・営業活動を積極的に行うことができる		-	
					・ 地代収入確保が、管理運営法人のインセンティブとなり収益性が期待できる。	
総合評価	○		○		◎	

外部有識者からの評価	<p>【まちづくり分野に関する研究者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ②③の場合の市の関与という点では、土地利用の方針や地域づくりのガイドラインは市が主導して決定し、その枠の中で管理運営法人が機動的、柔軟な業務推進により、より付加価値の高い土地利用の誘導が期待できる。 その中でも機動的に運営が展開できる③が適切と思われる。 管理運営法人と民間事業者との関係において、将来的にエリアマネジメント負担金の仕組みなどを付加することも考えられる。 <p>【土地活用事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> 評価の通り。 このエリアの活用方法を、より民間的な発想とプロセスで事業化するためには、転貸借方式が適切であると考えられる。 管理運営法人が持続できるスキームを作ることや、管理運営法人の収入源を作る仕組みが必須である。 管理運営法人が市に支払う地代が無償であることから、管理運営法人に一定以上の地代収入がある場合には、その超過分の数パーセントはエリアに対する投資を行うなどの特約を付加することも必要と考える。
------------	---

⑥ 管理運営法人の収支を試算

定期借地権設定契約の事業期間の30年間で試算

組織体制

土地の引き渡し

単位：人

役職	試算条件等	R6	R7	R8	R9	R10	R11	・・・	R40
総合プロデューサー	設立時から1人	1	1	1	1	1	1	・・・	1
スタッフ	設立時から4人	4	4	4	4	4	4	・・・	4
計		5	5	5	5	5	5	・・・	5

管理運営法人の収支

単位：千円

科目	試算条件等	R6	R7	R8	R9	R10	R11	・・・	R40		
		準備1	準備2	貸付1	貸付2	貸付3	貸付4	・・・	運営30		
支出	人件費	各種手当・法定福利費等を含む		35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	・・・	35,000
	総合プロデューサー	12,500千円/人・年		(12,500)	(12,500)	(12,500)	(12,500)	(12,500)	(12,500)	・・・	(12,500)
	スタッフ①(2人)	6,250千円/人・年		(12,500)	(12,500)	(12,500)	(12,500)	(12,500)	(12,500)	・・・	(12,500)
	スタッフ②(2人)	5,000千円/人・年		(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	・・・	(10,000)
	事業費	他自治体事例を参考とした		6,000	6,000	6,000	10,000	11,000	12,000	・・・	12,000
	管理費	他自治体事例を参考とした		2,000	2,000	3,000	3,000	3,000	3,000	・・・	3,000
	計		43,000	43,000	44,000	48,000	49,000	50,000	・・・	50,000	
収入	地代収入			0	0	23,000	46,000	46,000	46,000	・・・	46,000
	エリアマネジメント業務受託収入			43,000	43,000	21,000	2,000	2,000	2,000	・・・	2,000
	その他(自主事業等)			0	0	0	0	1,000	2,000	・・・	2,000
	計		43,000	43,000	44,000	48,000	49,000	50,000	・・・	50,000	

⑦ 第三者機関を検討

駅東工場跡地の活用に当たっては、市民及び市内団体等の意見を取り入れた運営が求められる。本事業では、第三者機関を立ち上げ、管理運営法人と連携しながら、事業期間にわたって官民連携によるエリア一体の管理運営(エリアマネジメント)を進めていく。

