

## 公的施設の整備検討について

### 1 想定される機能例

- (1) 貸しオフィス（レンタルオフィス、コワーキングスペース、研究開発や試作を主とした研究室など）
- (2) 産業支援機能（一関工業高等専門学校のサテライトキャンパス、岩手県南技術研究センターのサテライト研究室、共同研究室、起業支援室、市内事業所向けサテライトオフィスなど）
- (3) 観光物産PR機能（観光情報の発信、物産品の展示販売、地元農産物の展示販売）
- (4) 行政サービス機能（総合インフォメーション、各種窓口サービス、会議室など）

### 2 主な整備手法例

	パターンA	パターンB	パターンC	パターンD	パターンE	パターンF
整備方針	市の単独で	民間と連携して	市の単独で	民間と連携して		
	既存工場を改修し		新築し			
	所有				建物すべてを賃借	非収益施設のみ賃借
開発手法	《公共工事》	《PFI（RO方式）》 民間に設計・改修・管理を一括発注するもの。	《公共工事》	《PFI（BTO方式）》 民間に設計・建設・管理を一括発注し、建設後に市が所有権を取得するもの。	《PFI（リース方式）》 民間に設計・建設・管理を一括発注し、市が建物を賃借するもの。（事業期間終了後、市に所有権移転）	《定期借地方式》 公有地に民間が建物を建設し、市が必要とする一部分を賃借するもの。
主なメリット	▶ 建物が大きい場合、必要に応じた段階的整備（拡張性）が可能となる。	▶ 規模や機能など、自由度の高い仕様で建物が建設できる。 ▶ 建物の使用方法など、政策に応じた柔軟な変更が可能となる。	▶ 規模や機能など、自由度の高い仕様で建物が建設できる。 ▶ 建物の使用方法など、政策に応じた柔軟な変更が可能となる。	▶ 工事費のうち市の負担分を分割払いすることができ、 <u>財政負担の平準化</u> が図られる。 ▶ 自由度の高い仕様での発注が可能で、かつ民間のアイデアも取り入れた設計・運営ができる。 ▶ 設計・工事を一括発注するため、公共工事と比べて工期が短縮される。	▶ 工事費のうち市の負担分を分割払いすることができ、 <u>財政負担の平準化</u> が図られる。 ▶ 自由度の高い仕様での発注が可能で、かつ民間のアイデアも取り入れた設計・運営ができる。 ▶ 設計・工事を一括発注するため、公共工事と比べて工期が短縮される。	▶ 建物は民間が所有するため、 <u>市の将来的な建物保有リスク</u> がなくなる。 ▶ 施設整備事業者から <u>土地の賃貸料収入</u> が見込める。 ▶ 市が賃借する部分以外は、民間による活用が図られる。
主なデメリット	▶ 新築と比べて活用可能な期間が短く、 <u>近い将来に解体が必要</u> となる。（法定耐用年数上10~15年程度） ▶ 既存建物調査や内装の解体が必要となるため、新築と比べて <u>設計・工事費用が高くなる</u> とともに、 <u>設計・工事期間が長くなる</u> 。	▶ 民間と連携した新築整備と異なり、建設費の一括支払いが必要となる。	▶ 民間と連携した新築整備と異なり、建設費の一括支払いが必要となる。	▶ リース方式（パターンE）と比べて、施設の瑕疵による事故等は市の責任となる。	▶ BTO方式（パターンD）と比べて、民間負担の固定資産税等が事業費に上乗せされる。	▶ 民間負担が大きい事業となるため、参入を希望する事業者が現れない可能性がある。 ▶ 大規模商業施設との複合整備が提案された場合、 <u>駅西側のまちづくりとのバランスが課題</u> となる。
イメージ図						