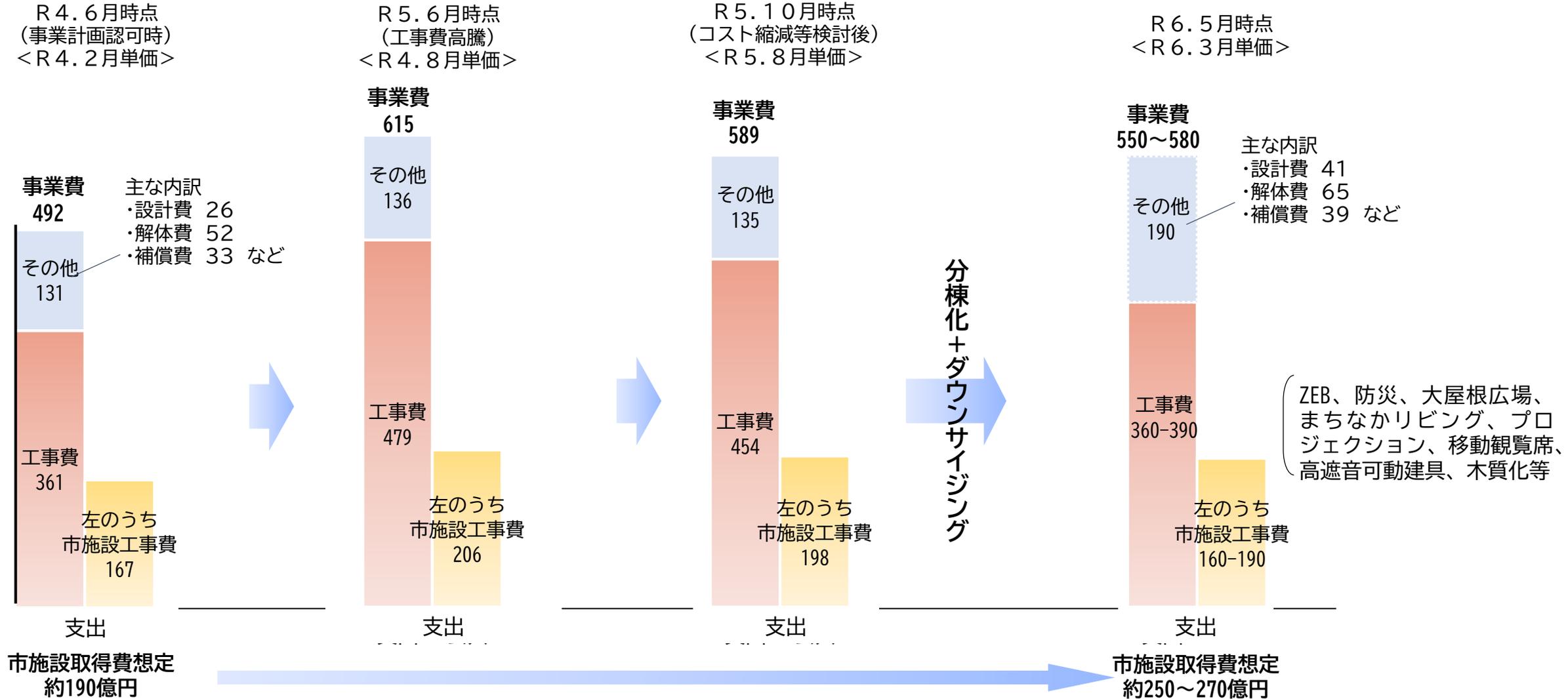


総事業費等の推移（試算）

（単位：億円）



※事業費は、設計前の段階であり補助協議未了のため、収入内訳を示すことが困難
 ※市施設取得費は、補助金額が算出困難な中での粗々の試算

見直しによる公共・民間負担への影響

今回の試算における共通経費の按分について

(2/2全員協議会)

- テナント交渉において、再開発組合が提示する賃料と、テナント側が求める賃料の乖離が大きく、ランニング収支が成り立たないことから、再開発組合として経費負担を下げる必要が生じていた
- 工事単価の高い市施設を含む複合施設の共用部分について、管理費・修繕積立金等を組合側も負担していたことから、その負担軽減を図り、賃料水準を下げるため分棟化を検討

共通経費の按分は、**設計が固まったのち補助金額など様々な条件を考慮して行う必要がある**が、今回、以下の考え方で粗々の試算。

分棟化による公共の特殊な構造等の影響解消、ホテル見送り・商業規模縮減等により、**民間側の「専有部分」工事費がほぼ半減**。

一方、分棟化により市施設の専有部分が明確化された結果、**公共側の「専有部分」工事費は2割程度増加**。

こうした影響により、**試算の基礎となる「専有部分」の面積や工事費が大きく変動**するため、公共・民間の比率は、従前が**概ね 1.2 : 1**に対し、見直し後は**概ね 2.9 : 1**になるものと試算。

従前 **1.2 : 1** → 見直し後 $1.2 \times 1.2 \text{倍} : 1 \times 0.5 \text{倍} = \mathbf{2.9 : 1}$

以上により、共通経費の負担割合を変更。また、共通経費(解体費、設計費等)自体が増加。これらにより、公共負担が増加すると試算。

今後、**設計見直しを進めるなかで精査**する。

福島駅前交流・集客拠点施設の運営に関する考え方について

運営主体について

運営主体に「求める姿」

- 施設管理に加え、催事の企画運営、まちなかイベントとの連携などソフト面に強い
- 特に学会や国際会議などのコンベンション機能については、誘致、宿泊、アフターコンベンションなど、高度かつ多様な業務をこなせる
- 県外事業者も含める

運営方法について【福島型管理運営事業】

1. 民間の専門性や創意工夫を最大限に活用できること
指定管理者制度 + 公共施設等運営権制度
⇒公の施設としての公共性を確保したうえで、民間の専門性や創意工夫を生かすことが可能
2. コンベンションを開催するにあたって開業2～3年前から誘致活動(開業準備)できること
EOI(Early Operator Involvement)方式 早期からの運営者関与
⇒早期に管理運営主体を選定し、市と施設理念を共有しながら、ともに開業準備を行うことにより開館直後から交流・集客機能を発揮することが可能

～ これまでの経過 ～

- R4.12月 「福島駅前交流・集客拠点施設の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例」を制定
- R5.2月～ 審査委員会 管理運営方式／実施方針案／要求水準書案などについて協議

経済効果の試算

フレキシブル・ホール整備による大規模なMICEや集客力のあるイベント等の誘致、広場や通りと一体での多様なイベント開催、民間エリアへの整備機能等により、再開発エリア全体で年間約40～50億円+ α （※）の経済効果を見込む。

※駅周辺に不足するバンケット機能の導入により、さらなる経済効果が見込まれる

1. 市施設の利用等に伴う経済効果

- ◆フレキシブル・ホールの利用見込（ホールの稼働率を85%として試算）
- ◆会議室の利用見込
- ◆大屋根広場や大階段、屋上広場、まちなかりビングの利用見込

2. 民間エリアの経済効果

- ◆横丁型フードホール、物産等での消費見込
- ◆オフィスワーカーの増に伴うまちなかでの消費見込（飲食、嗜好品等）
- ◆マンション居住者の増に伴うまちなかでの消費見込（基礎的な家計支出）
- ◆立体駐車場での利用見込