

平成 27 年度 第 3 回 岡山 PPP 交流広場

PPP 取組み事例紹介 レジюме

■題 名：PPP 事業への当社の取組み

■登壇者：西日本鉄道株式会社

都市開発事業本部 企画開発部 課長 花村 武志

■内 容：

1. 中央児童会館等建替え整備事業／福岡市

福岡市ホームページ（募集要項・質疑回答・選定結果等）

<http://www.city.fukuoka.lg.jp/kodomo-mirai/tk-suishin/shisei/tyuuoujidoukaikanntatekae.html>

西鉄グループ ニュースリリース（テナント発表）

http://www.nishitetsu.co.jp/release/2015/15_041.pdf

2. 水上公園整備・管理運営事業／福岡市

福岡市ホームページ（募集要項・質疑回答・選定結果等）

http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/ryokkasuishin/business/suijyokouen-1_3.html

西鉄グループ ニュースリリース（テナント発表）

http://www.nishitetsu.co.jp/release/2015/15_109.pdf

3. ふくおか会館敷地有効活用事業／福岡県

福岡県ホームページ（募集要項・質疑回答・選定結果等）

<http://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/fukuokakaikan-publicparticipation.html>

4. PPP に取り組む事業者としての要望

■配布資料

1. 福岡市における PPP/PFI の取り組みについて（福岡市）
2. 中央児童会館等建替え整備事業 事業契約締結について（福岡市 26 年度 2 月議会報告）
3. 西鉄グループニュースリリース
「福岡市立中央児童会館 民間商業施設部分のテナント決定！」（西鉄）
4. 水上公園整備・管理運営事業候補者の決定について（福岡市）
5. 西鉄グループニュースリリース「水上公園 休養施設に着工！&テナント決定！」（西鉄）
6. ふくおか会館敷地有効活用事業の優先交渉権者の決定について（福岡県）

以 上

福岡市におけるPPP/PFIの取り組みについて

1 『官民協働事業(PPP)への取組方針』を策定

各事業に最適な事業手法を検討・選定する仕組みについて検討を行い、福岡市が、今後、PPP/PFIに取り組む上での、「対象事業」、「PPPの適用要件」、「事業手法の選定基準」などの基本的な考え方について取りまとめた。【H24年度】

2 全庁的な事業手法の検討体制やPPP事業の推進体制を整備

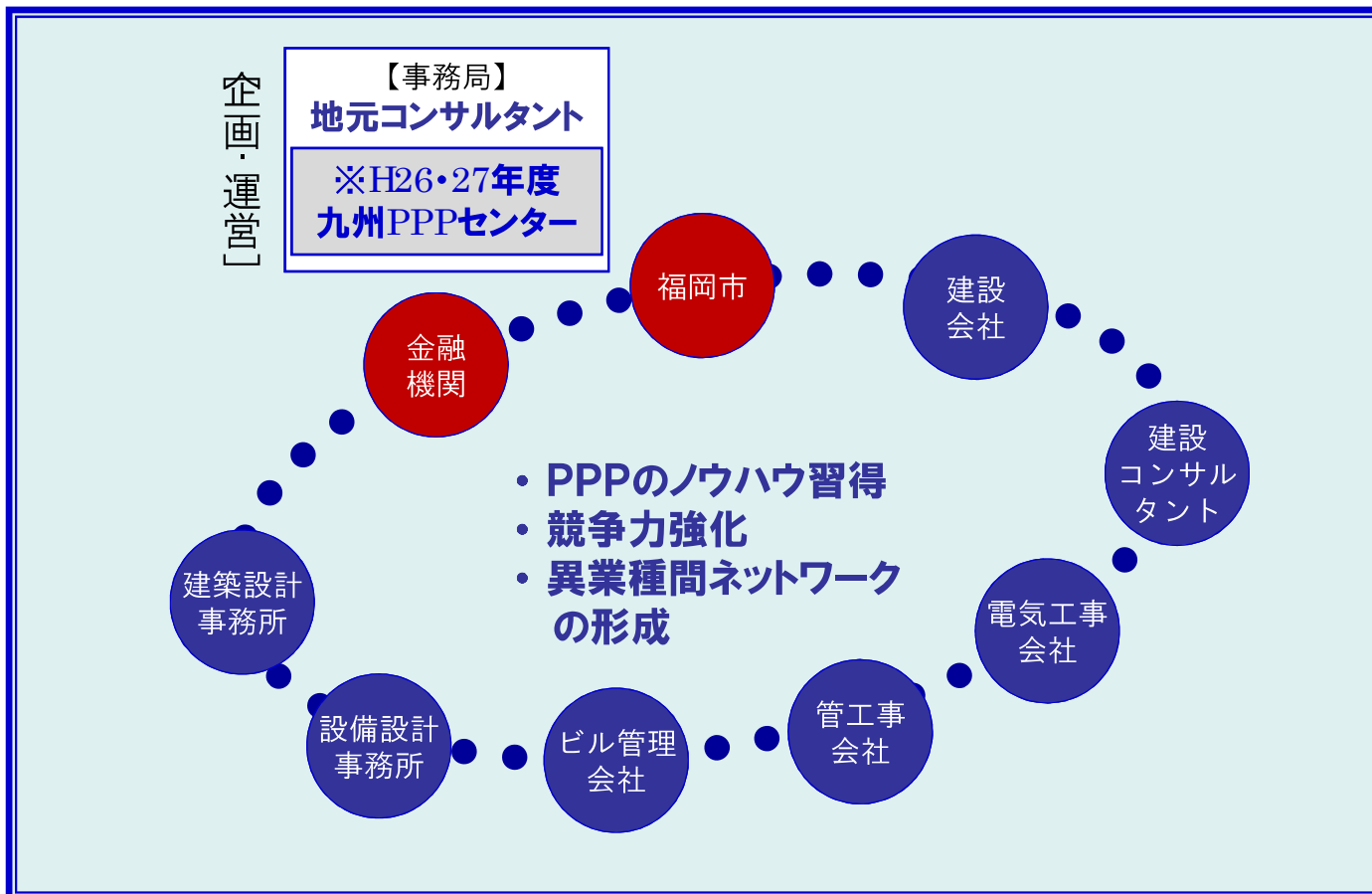
全庁的かつ、専門的な事業の推進を図るため、『財政局アセットマネジメント推進部による業務支援体制』を構築するとともに、関係各局の課長級職員や学識経験者等からなる『最適事業手法検討委員会』を設置した。【H23年度】

3 『福岡PPPプラットフォーム』を設置

地場企業のPPPに関するノウハウ習得と事業参画に向けた競争力強化等を目的として、設計、建設、管理運営、金融などの地場企業が参加する『福岡PPPプラットフォーム』を設置した。【H23年度】

福岡市におけるPPP/PFIの取り組みについて

福岡PPPプラットフォームの設置・運営



平成23年6月よりこれまで、計19回のセミナーを開催
各回約50～70社の地場企業が参加

中央児童会館等建替え整備事業 事業契約締結について

中央児童会館等建替え整備事業について、官民協働事業（PPP）の1つ「定期借地・賃借入居方式」にて実施するにあたり、平成25年6月に優先交渉権者を決定し、事業契約等について協議を行ってきたところであるが、事業契約の協議が整ったため、中央児童会館等建替え整備事業 事業契約を締結するもの。

1 契約件名

中央児童会館等建替え整備事業 事業契約

2 契約相手方

福岡中央児童会館等建替え整備事業株式会社

（優先交渉権者である西日本鉄道グループの西日本鉄道株式会社が100%出資する特別目的会社。以下「事業者」という。）

3 契約期間

契約締結日（平成26年2月下旬予定）から平成57年3月31日まで

4 事業契約の主な内容

事業契約は、市及び事業者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な事項を定めることを目的とする。

(1) 契約保証金

事業者は、市に対して、契約保証金を納付しなければならない。

- ・ 本契約の締結日から公共施設の引渡日の前日までの間
13,582,200円（建物建設期間中の土地一時賃貸借契約で定める地代3ヶ月分）
- ・ 公共施設の引渡日から本契約終了までの間
54,328,800円（事業用定期借地権設定契約（以下「借地契約」という。）で定める地代12ヶ月分）

(2) 経営状況の報告

事業者は、毎会計年度終了後3か月以内に事業報告等を市に提出する。

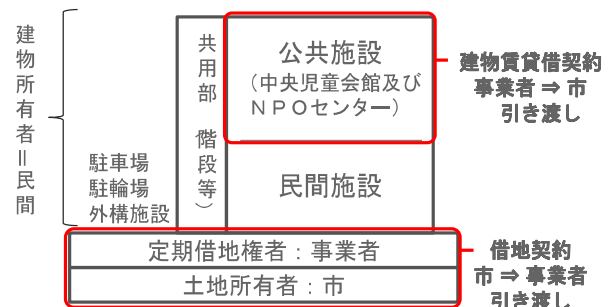
事業者は、応募書類の内容に従った事業者株主等によるセルフモニタリング（4半期毎）及び融資金融機関によるモニタリングの結果の写しを市に提出する。

(3) 土地一時賃貸借契約の締結

施設の建設期間中、市及び事業者は土地一時賃貸借契約を締結し、市は土地一時賃貸借契約に基づき敷地を事業者に更地にて引き渡す。

(4) 借地契約及び建物賃貸借契約

市及び事業者は、公共施設引渡予定日において、借地契約及び建物賃貸借契約を締結し、市は、同日事業敷地を事業者に引き渡し、事業者は、同日公共施設を市に引き渡す。



(5) 仮登記

本施設の所有権取得を保全するため、市及び事業者は、本施設の所有権保存登記と同時に、事業者の費用負担において、所有権移転請求権保全の仮登記を行う。仮登記は抵当権又はその他担保権等に関する登記に優先する。

(6) 民間施設

事業者とテナント事業者が締結する定期建物賃貸借契約において、賃借権の譲渡又は転貸は、市が事前承諾した場合を除き、禁止されていること。

民間施設をテナント事業者に賃貸する場合には、事前に市に対してテナント事業者の商号及び営業内容等を書面により報告するとともに、事前に市の書面による承諾を得なければならない。

(7) 契約の終了後の施設の取り扱い

市及び事業者は、借地契約の期間満了日の3年前から、本契約の終了に際して必要な事項を決定するための協議（以下「終了前協議」という。）を行う。

	施設の取り扱い
更地返還	事業者は、借地契約の期間満了後直ちに、本施設その他の工作物を自らの費用負担で撤去し、原則、更地返還するものとする。
事業用定期借地権の再設定	市及び事業者は、終了前協議において、借地契約に基づく事業用定期借地権の再設定について協議することができる。
施設の所有権譲渡	市が譲り受けることを申し出た場合は、本施設の所有権を無償で取得することができる。

(8) 契約の解除

【市の解除権】

- ・ 事業者に関して、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、その他これに類する倒産手続が開始されたとき。
- ・ 事業者の責めに帰すべき事由により、本契約上の事業者の業務の履行が不能となったとき。
- ・ 事業者が、本契約、本件土地一時賃貸借契約、本件借地契約又は本件建物賃貸借契約に違反し、市が相当の期間を定めて催告したにもかかわらず、当該期間中に当該違反が治癒されないとき。
- ・ 事業者に暴力団等と一定の関係があると認められるとき。 など

【市の債務不履行等による本契約の終了】

- ・ 市が本契約、本件土地一時賃貸借契約、本件借地契約又は本件建物賃貸借契約上の義務を履行しないとき。

【契約解除の効力(違約金の設定)】

	完工前	完工後
事業者帰責	違約金(地代3ヶ月分)+原則、更地返還 (市承諾の場合、施設の出来形部分を無償譲渡) (1)の契約保証金は違約金に充当できる	違約金(地代1年分)+原則、更地返還 (市承諾の場合、施設の所有権を無償譲渡) (1)の契約保証金は違約金に充当できる
公共帰責	市が建設途中の施設の出来形部分を買取	市が施設を時価相当額で買取 市は弁済期が到来している賃料の未払額相当額を支払
法令変更・不可抗力	協議	協議

(9) 権利義務の譲渡等

事業者は、やむを得ない事情があり、かつ市の事前の書面による承諾がある場合のほか、本契約、土地一時賃貸借契約、借地契約及び建物賃貸借契約上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡し、又はその他の処分をしてはならない。

(10) 本施設の所有権

・事業者は、やむを得ない事情があり、かつ市の事前の書面による承諾がある場合のほか、本施設について、これを譲渡し、本件建物賃貸借契約及びテナント事業者との賃貸借契約以外の用益権を設定し、又は担保権を設定してはならない。

・事業者が契約期間終了時に本施設の所有権を市に移転する場合、当該所有権は、市が事前に書面によって承諾した場合を除き、担保権、用益権その他市の所有権に対する制約が一切ない、完全な所有権でなければならない。

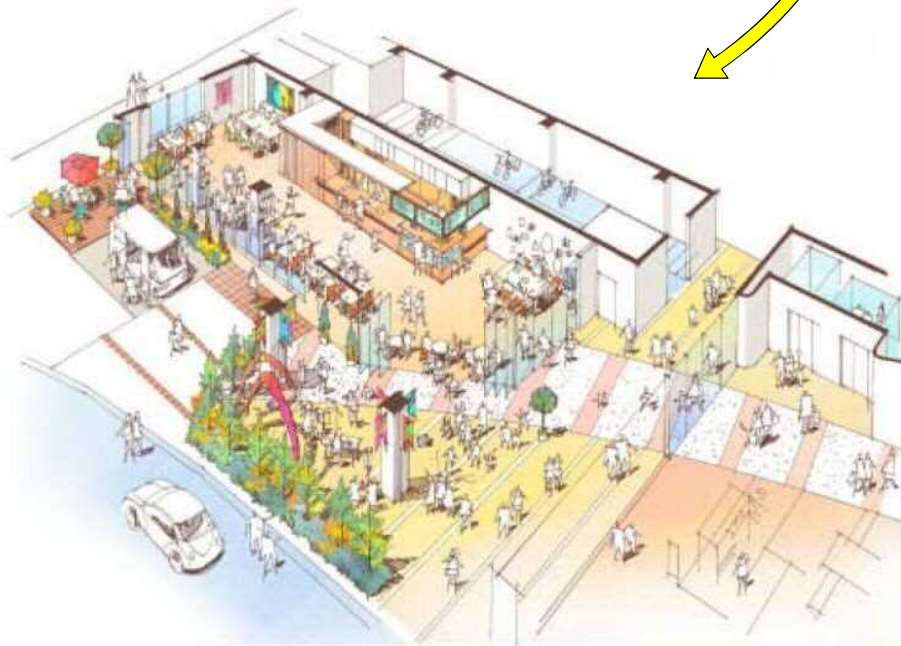
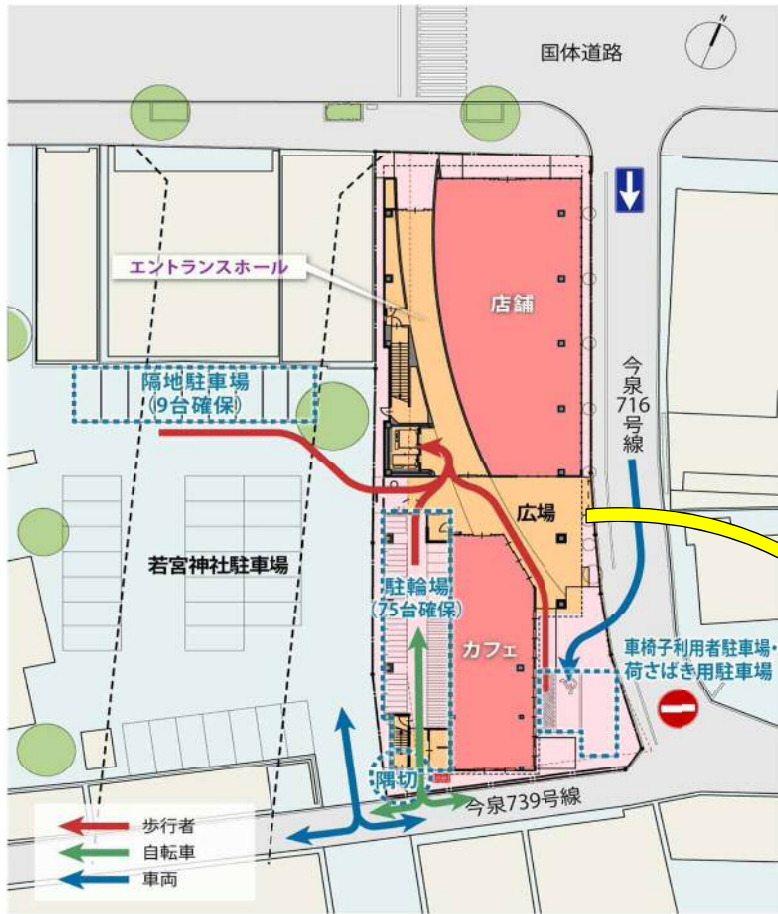
それ以外の事由により本施設の所有権を市に移転する場合、本施設の担保権、用益権等の取り扱いについては市及び事業者の協議により決定する。

5 提案内容

(1) 事業計画

建物(構造, 階数)	鉄骨造 7階建て+塔屋階
民間施設階数	民間:1~3階
公共施設階数	公共:4~7階+屋上
駐車場形式(台数)	11台(内訳:隔地9台, 1階2台) (※附置義務台数10台)
駐輪場形式 (台数)	75台(うち, 幅広自転車用30台, 自動二輪車用7台, ※附置義務台数40台)
基本的コンセプト	・「まちの賑わい・交流の場の創出」 カフェ等の誘致, 隣接する若宮神社との連携, 広場でのイベント, 天神のイベントとの連携, 西側にも出入口を設置し回遊性向上 ・「最大限の安全性・快適性」 制振構造の施設, 施設利用者の安全に配慮した施設計画, ユニバーサルデザインの徹底, 子どもや保護者の利用に配慮した充実した共用部, 常勤コンシェルジュを配置, 児童会館受付職員に非常押しボタンを携帯 ・「長期安定した事業性確保」 マスターリースによる空き室リスク排除, セルフモニタリング実施, 安定した資金計画とバックアップ体制
地域経済, 地域社会への配慮	・施設整備業務の8割, 維持管理業務の全てを地場企業へ発注, 地産地消の取り組み ・障がい者就労施設の商品を販売する機会を創出 ・附置義務以上の駐輪場設置 ・治安確保を配慮した照明計画
民間テナント	・カフェ・レストラン, 物販店舗(楽器・玩具等), 教室(音楽・英会話等)を想定 ・店舗において, 子どもの職場体験を実施

[1階平面図]



広場イメージ

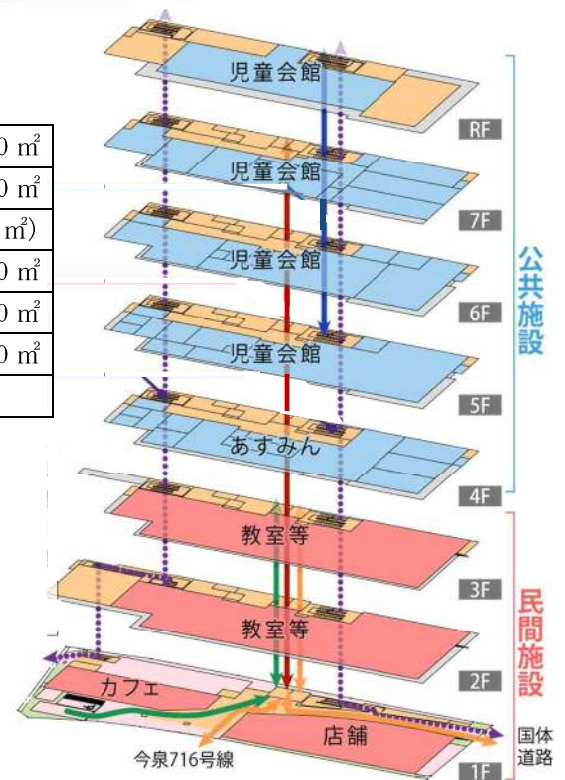
(2) 施設計画

[施設外観イメージ]



建物の概要	総床面積(屋上含む)	約 5,420 m ²
	公共部分	約 2,400 m ²
	(うち屋上専有部分)	(約 290 m ²)
	民間部分	約 1,660 m ²
	共用部	約 1,360 m ²
	[再]公共部分(屋上除く)	約 2,110 m ²
	構造	鉄骨造

[フロア構成イメージ]



公共施設の概要	屋上	多目的コート
	7階	音楽スタジオ, 多目的ルーム, 工芸室, 学習室, セミナールーム
	6階	フリースペース (図書・AV・PCコーナー, ランチコーナー含む), 談話・喫茶コーナー, 相談室兼応接室, 受付・事務コーナーなど
	5階	子どもプラザ, 一時預かり, 児童体育室
	4階	NPO・ボランティア交流センター (あすみん)

6 今後のスケジュール（想定）

- H27.2
 - ・土地一時賃貸借契約
（契約期間：平成27年2月から平成28年3月まで（予定））
 - ・建設工事着手
- H28.4
 - ・事業用定期借地権設定契約
（契約期間：平成28年4月1日から平成57年3月31日まで（予定））
 - ・定期建物賃貸借契約
（契約期間：平成28年4月1日から平成57年3月31日まで（予定））
 - ・供用開始

<平成 27 年 6 月 26 日発表>

天神に親子で楽しめる新たな複合施設が誕生 福岡市立中央児童会館 民間商業施設部分のテナント決定！

～ソニーストア、TECH PARK、カフェ「green」(bean to bar chocolate 専門店)が出店します～

- 西日本鉄道(株)では、平成 28 年 4 月の開設に向け、福岡市立中央児童会館等建替え整備事業を進めておりますが、この度入居テナントなど、概要が決定いたしましたのでお知らせいたします。
- 当事業は、福岡市との PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)事業として、福岡・天神のさらなる魅力向上につなげるべく、当社と福岡市と協働で建て替え整備を進めております。
- 今回、当社では「まちの賑わい・交流の場の創出」をコンセプトとした 1～3 階部分を民間商業施設、4～8 階が福岡市の公共施設となった新たな複合施設を建設いたします。
- 1 階～2 階部分には、九州初となる、ソニーの直営店「ソニーストア」がオープンします。ソニーストアは、ソニーの最新テクノロジーが搭載された製品とエンタテインメントコンテンツを通して、お客さまの「好奇心」を喚起する新しい感動体験を提供します
- 3 階には、福岡に本社を置く株式会社グルーヴノーツが入居いたします。また、同社が運営する 3D プリンタやレーザーカッター等の最新のデジタル工作機器を備え、デジタルからアナログまでの多様なものづくりが出来る新しい形の工作スペース「TECH PARK MAKERS」と、学童保育機能を併せ持つ IT テクノロジー学習施設「TECH PARK KIDS」が開設されます。
- また、1 階には、国内 2 号店となるカフェ「green」(bean to bar chocolate 専門店)が出店いたします。店内ファクトリーで、カカオから丁寧に手作りした高品質なチョコレートを提供します。厳選したカカオと材料を使用し、お子さまにも安心、新鮮・出来立てのチョコレートをお楽しみいただけるカフェです。また、お子さまからプロまで参加できるチョコレートのワークショップも開催いたします。
- そのほか、4～8 階には福岡市が運営する「中央児童会館」や NPO・ボランティア交流センター「あすみん」が開設いたします。
- 開業は来年 4 月を予定しております。新たな複合施設の誕生にぜひご期待ください。当社では今後も、「まちに、夢を描こう。」を実践し、魅力あるまちづくりに努めてまいります。



外観イメージ



国体道路沿いのにぎわいイメージ