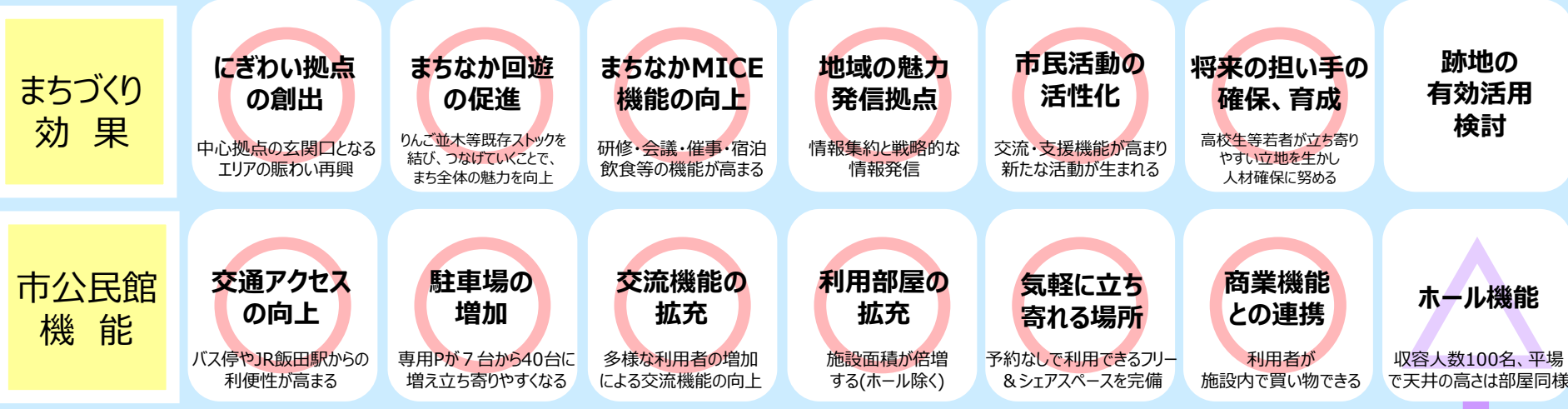
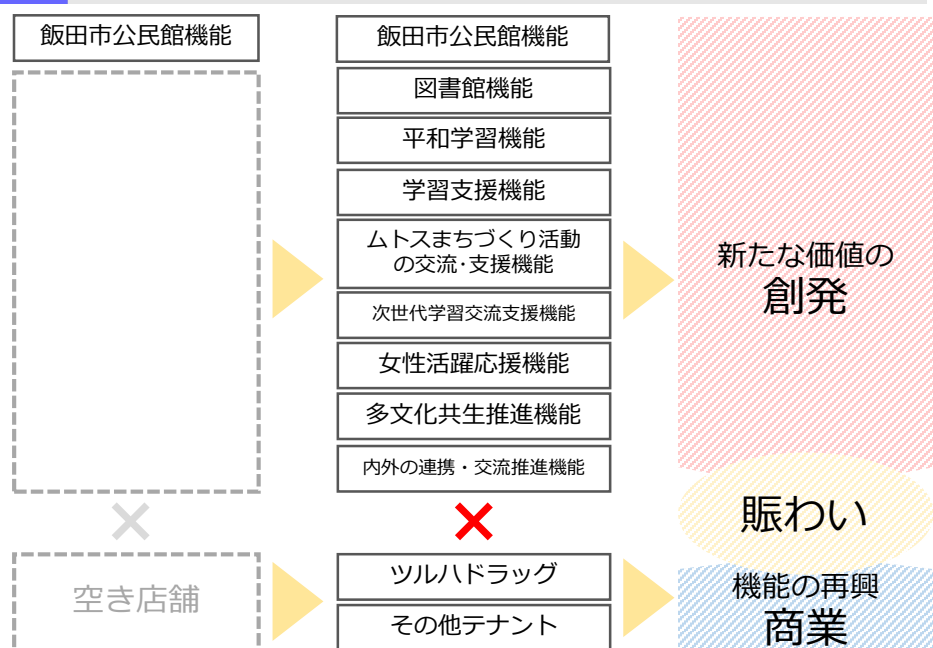


## 飯田市公民館機能等の移転を含む (仮称) 飯田駅前プラザの整備効果 (ねらい)



## 官民連携による賑わいの創出



## 【参考】現在の市公民館ホール利用者への案内

### 現在公民館利用ニーズの例

- ・音楽、舞踊の発表(ピアノ・合唱・器楽・和太鼓など)
- ・講演会

100人以下

誰もが集える

フラットな環境でも良い

ステージが必要

音響反射板が必要

響き方が重要

### (仮称)飯田駅前プラザ

収容人数100人/簡易ステージ 高さ15cm  
音響反射板なし/付属 簡易照明・音響

### 地区公民館 (上郷・松尾・竜丘等)

参考 エス・バード (500人規模、料金体系異なる)

### 県文化センター

収容人数599人/ステージ 有  
移動式音響反射板あり/付属 照明・音響

### 飯田文化会館

収容人数1,288人/ステージ 有  
音響反射板あり/付属 照明・音響

# (仮称)飯田駅前プラザの整備事業と公共空間(創発エリア)の管理運営に係る費用の整理

## (仮称)飯田駅前プラザの整備に係る費用

### 目的

- JR飯田駅前及び周辺エリアの賑わいの再生  
都市機能の集積の促進を図り、まち全体に波及する相乗効果を目指す  
空きビル(商業・生活機能)の再生 **X** 公共空間整備 = 賑わいの再生
- 厳しい環境下でのチャレンジングな取組  
民間事業者によるリノベーション  
大型資本の商業店舗が撤退した後への商業機能の誘致

### 整備に係る費用

#### ● 飯田駅前プラザ株式会社

初期投資費		資金調達内訳	
土地建物代		借入金等	6億8,700万円
整備費 (建設工事費)	10億7,500万円	補助金(国)	1億9,400万円
		補助金(市)	1億9,400万円

#### ● 飯田市

##### <参考>

- 飯田市が公共空間と同規模の施設を整備した場合：約15億円
- 単純に飯田市公民館を改築した場合：約17億円
- 現市公の光熱水費・夜間警備等委託料等：1,742万円  
(ただし、土地購入・造成・改修・修繕・撤去等の費用を含まない。商業・生活機能の再興及び周辺波及効果は見込まれない。)

駐車場整備	3,449万円
什器等備品	4,933万円
その他	848万円
市支出計	2億8,631万円

### 妥当性について

#### ● 補助対象事業費の妥当性

- ・ 国の建築工事積算基準を採用し、国発注方式の積算方式に準ずる形で積算がされているため、公共工事の積算基準にあった事業費と評価

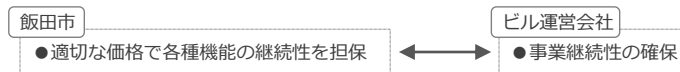
#### ● 補助事業の効果

- ・ 本事業費が将来の事業収益及び周辺の地価等への影響を現在価値に置き換えた場合の事業性を評価した数値は「1.2」(1.0以上)のため、事業効果が見込めると評価

## 公共空間(創発エリア)の管理運営に係る費用

### 目的

- 創発機能の継続・向上及び賑わいの周辺への波及  
継続的な新たな価値の創発 **X** 商業・生活機能の維持  
継続的な賑わいの創出と周辺への波及



### 管理運営に係る費用

#### ● 飯田駅前プラザ株式会社 (キャッシュフローイメージ)

総支出	総収入
保安・警備・清掃業務費	家賃収入 共益費収入 駐車場管理費
昇降設備・法定点検・環境衛生費	
共用水道光熱費	
維持修繕・委託業務・従業員給与	
公租公課	
借入金元金返済及び利息	

#### ● 飯田市

公共空間の光熱水費・夜間警備の当直等委託料等	1,968万円	家賃	3,600万円
		共益費	720万円
		駐車場管理費	104万円
市支出計	6,392万円	計	4,424万円

### 妥当性について

#### ● 家賃の妥当性

- ・ 不動産鑑定(専門的視点からの評価)に比して安価であることに加え、近傍価格から見ても妥当な水準と判断

#### ● 共益費と維持管理費の妥当性

- ・ 全国のショッピングセンターの平均賃料及び平均共益費との比較から、家賃の20%を共益費とすることは妥当、また、トータルコストとし類似施設等、面積規模感から検証し妥当と判断

## 民間事業者による「空きビル再生」と「商業機能・生活機能の再興」に対する支援（事業支援補助金）

### ピアゴの撤退

[2018（平成30）年9月]

飯田駅前ビルの空洞化  
 買い物困難者の発生  
 地域の活気消失

### 民間事業者による再生

[2022（令和4）年5月オープン予定]

チャレンジングな取組に  
 対する事業支援補助金

#### ★民間による再生

民間事業者によるリノベーション  
 再生は極めて稀

#### ★跡地利用の難しさ

大型資本の商業店舗が撤退した後  
 への商業機能の誘致は極めて難しい

#### ★事業の継続性確保

再興した機能の持続性の担保  
 = 当該ビル再生・運営会社の安定的経営

ビル空洞化解消  
 商業機能の再興  
 生活機能の再興  
 賑わいの創出

(仮称)飯田駅前プラザバス 飯田駅前プラザ株式会社提供

### 共益費の妥当性

- 当該ビルの性格を考慮し、全国のショッピングセンターの平均賃料及び平均共益費と比較

《2019年の全国SCの平均賃料及び平均共益費》

	平均賃料(A)	平均共益費(B)	(B)/(A)*100
物販	4,588 円/月・㎡	1,005 円/月・㎡	21.9 %
飲食	6,712 円/月・㎡	1,005 円/月・㎡	15.0 %
サービス	3,282 円/月・㎡	1,005 円/月・㎡	30.6 %
		平均値	<b>22.5 %</b>

出典：SC白書2021～「新常态」と地域調和型SCの萌芽～（2021年6月2日発行）  
 一般社団法人 日本ショッピングセンター協会

《(仮称)飯田駅前プラザ公共空間の賃料及び共益費》

	賃料(a)	共益費(b)	(b)/(a)*100
公共空間	36,000,000円/年	7,200,000円/年	<b>20.0 %</b>
	840 円/月・㎡	168 円/月・㎡	面積3,571.93㎡

### 家賃の妥当性

- 専門的視点からの評価（客観性の確保）
- 可能な限り安価に機能を実現するための交渉
- 周辺の家賃相場を乱さないこと

