

ジェットロ跡地活用事業について

●事業の概要

ジェットロ跡地活用事業では、公民連携（PPP）による施設整備を予定しており、公共施設に関しては、民間事業者との30年間の建物賃貸借契約を行う方針とし、令和7年7月より当該事業に参画する民間事業者を公募型プロポーザルにて募集します。

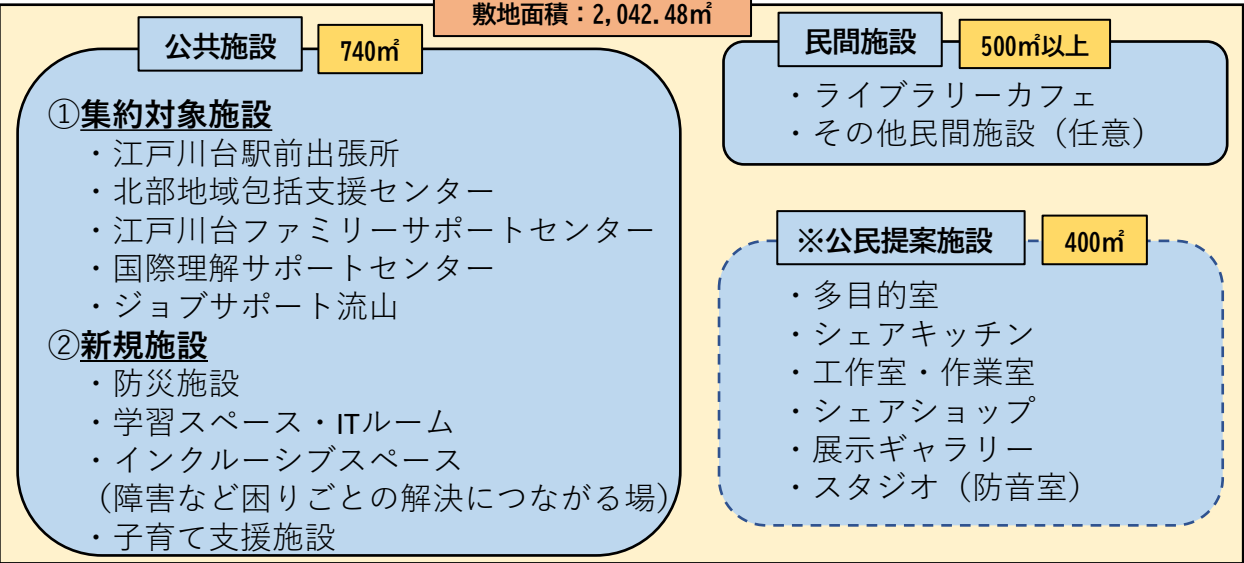
●事業の経緯

流山市の江戸川台駅東口周辺は、令和2年策定の「流山市都市計画マスタープラン」で住民の生活を支える地域拠点として再整備を進める方針が示されています。このことから、令和5年2月に「江戸川台駅東口周辺地区エリアビジョン」を策定し、『「ここに居たい、ここに来たい」と感じられる場づくりを。』を目標に定め、土地利用方針として「老朽化した公共施設の集約化」と「新たな集客を見込める魅力的な空間の創出」を図るものとしています。

江戸川台駅東口周辺については、周辺の老朽化した公共施設を集約化するため、令和2年に国から購入した日本貿易振興機構（ジェトロ）江戸川台職員宿舍（以下、「ジェットロ跡地」という）を活用するものとなりました。

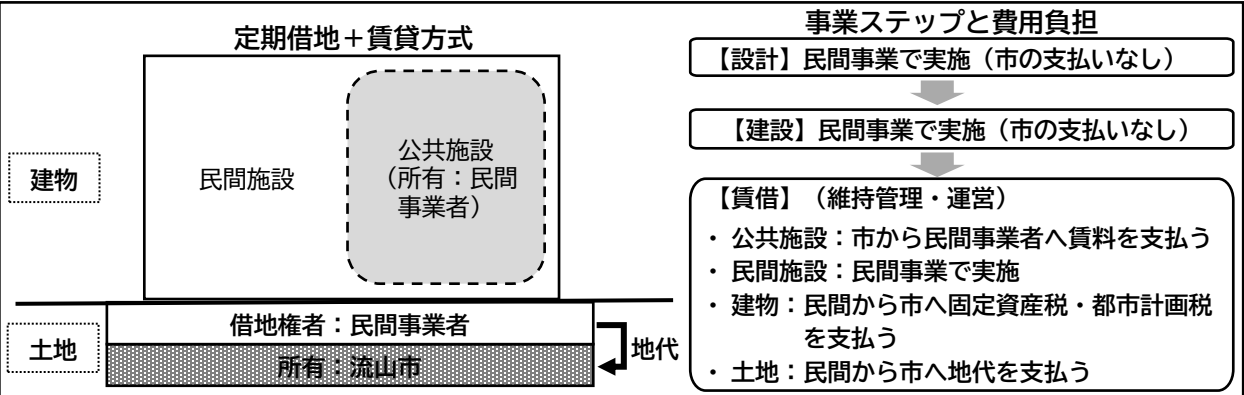
令和6年6月に策定した「ジェットロ跡地活用に係る基本構想」に基づき、下記施設の導入を目指すこととし、整備にあたっては、公民連携（PPP）により、民間の創意工夫を活かした質の高い公共サービスを提供できる施設整備・管理運営を行うよう活用方針が定められました。

●整備施設及び想定面積



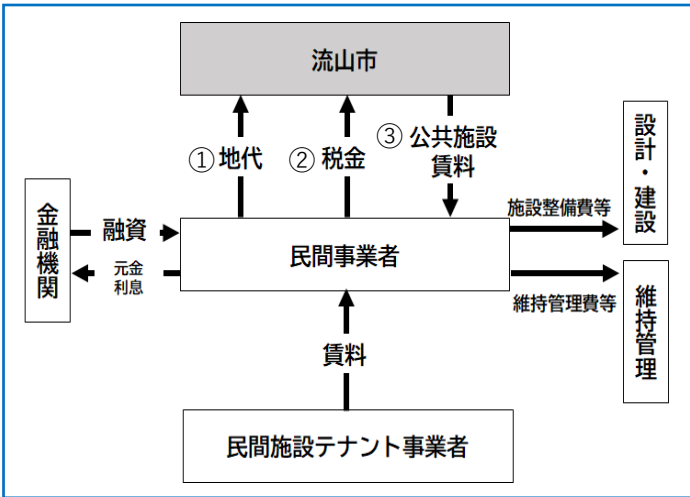
※民間施設か公共施設のどちらの施設として整備するかを民間事業者の提案に委ねるものです。

●事業手法について



事業手法については、市の土地を民間に貸し付け、民間が施設を建設・所有し、市に賃貸する「定期借地＋賃借」方式を採用しました。

●事業費について



【収入】

①地代

$$3,300 \text{ 円/㎡・年} \times 2,042.48\text{㎡} = 6,740\text{千円/年}$$

②税金（固定資産税・都市計画税）

$$10,319\text{千円/年}$$

※上記、①②については、土地評価額の見直しによって、金額が変更となります。

【支出】

③賃料（上限額）

$$\text{総事業費} : 1,684,045\text{千円}$$

$$\text{賃貸借期間} : 30 \text{ 年}$$

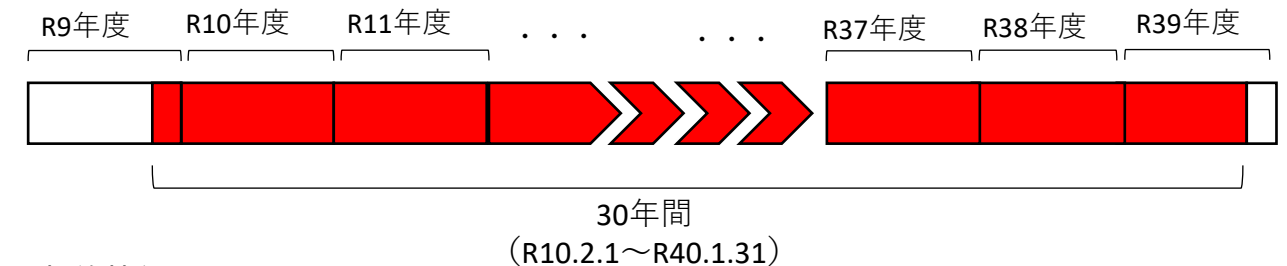
$$56,135\text{千円/年（税抜き）}$$

$$\Rightarrow 61,749\text{千円/年（税込み）}$$

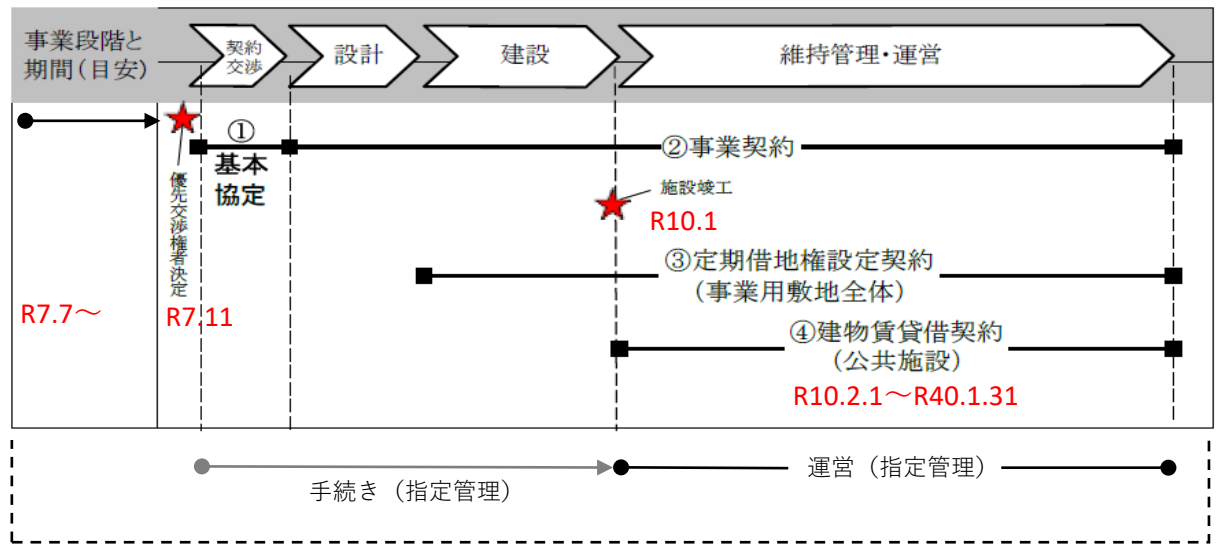
※公民提案施設が全て公共施設となった場合が上限額となります。

市が事業者に支払う賃料は、公共施設として整備されうる上限面積から設計費、工事費、維持管理費等を概算し、公共施設部分における総事業費を賃貸借期間である30年で割ることにより、1年あたりの賃料を上限値として設定しました。

●債務負担行為（賃料）の支払いイメージ



●契約枠組・スケジュール



本事業では、以下の4つの契約等を市と民間事業者で締結します。

- ①基本協定・・・優先交渉権者として協力義務等を定めたもの。
- ②事業契約・・・本事業の推進のための業務分担・リスク分担等を定めたもの。
- ③定期借地権設定契約・・・施設の所有を目的とした定期借地を設定するもの。
- ④建物賃貸借契約・・・公共施設の建物を市が賃借するもの。