様式第３号

事務事業評価表（内部管理事務等）

評価対象年度	平成 28 年度
１次評価日（主幹等）	29 年 3 月 31 日
２次評価日（課長等）	29 年 5 月 31 日

１ 事業名	岡谷駅前整備事業			コード	132101
２ 担当部課	部等	企画政策部	課等	企画課	作成者 味澤　勝一

３ 事業概要	目的体系	基本目標	快適に生活できる、都市機能の充実したまち	
		政　策	計画的土地利用の推進	施　策：まちの活力を高める市街地整備
	予算科目	企画事務費	業務委託	一部委託
	実施義務	なし（選択的事業）	国県補助	あり
	根拠法令	都市再開発法		

●事業の実施内容（DO）

４ 事業の概要等

＊対象者（誰のため）、意図（どのような状態にしたいのか）

事業の概要（簡潔に）		駅前地区の活性化に向けて、キーテナントが撤退してから大半が空きフロアとなり、建物の老朽化が課題となっている駅前再開発ビル（ララオカヤ）の再整備に向けた検討を進める。
目的	対象者	市民及び駅周辺地区利用者
	意　図	中心市街地の活性化、賑わいの創出

５ 事業の実施内容

＊28年度に、いつ・どこで・誰が・何を・どのように行ったか、という具体的な内容

○再整備事業

ララオカヤの再整備事業については、平成２０年のリーマンショック以降の経済不況、マンション市況や権利者意向の変化、デベロッパーの参画意欲の低下、財政状況等を総合的に勘案し事業化を先送りした。しかし、既存建物の老朽化が進行する中で、社会情勢の変化が生じたことを鑑み、平成２７年度に「岡谷駅前地区調査検討業務」として、現状の把握、民間企業の参画の可能性、パイロット施設計画の設定、事業手法の検討及び概算事業費の算定等の検討を行ってきた。

平成２８年度は、これまでの検討内容等に基づき、事業化の実現に向けより詳細な検討を行った。

前年度の課題への対応	昨年度の調査結果から、事業手法については市街地(法定)再開発事業を中心に検討を進め、民間デベロッパー意向を考慮した事業性及び都市経営状況を加味した事業規模縮小による事業化の可能性の研究を行い、併せて事業化しなかった場合の課題等についても再整理を行なった。

６ ア）コストの推移

＊この事業にかかる費用（人件費は、1人あたり年間800万円で換算）　［単位：円］

区　分		26年度	27年度	28年度	29年度（予算）
① 直接事業費		20,000	3,497,600	6,176,000	20,000
	経常経費	20,000	20,000	20,000	20,000
	臨時的経費	0	3,477,600	6,156,000	0
	＊臨時的経費の説明	28年度：岡谷駅前地区基本計画調査検討事業			
② 人件費		2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000
	正規職員の人数（人）	0.30	0.30	0.30	0.30
③ 合計コスト（①＋②）		2,420,000	5,897,600	8,576,000	2,420,000
	前年度比		243.7%	145.4%	28.2%
	財源内訳 一般財源	2,420,000	4,738,600	7,617,000	2,420,000
	財源内訳 特定財源	0	1,159,000	959,000	0
	＊特定財源の説明	社会資本整備総合交付金			
④ コストに関する補足説明		駅前地区のあり方を総合的に検討するため、様々な角度から精度の高い調査を行う。			

イ）負担金、補助金、交付金の状況

［単位：件、円、%］

負担金補助金		26年度	27年度	28年度	29年度（予算）
	件数				
	金額				
	件数				
	金額				
	件数				
	金額				
	件数				
	金額				
	件数				
	金額				
ア）の①に含まれる負担金等合計金額及び割合	合計金額	0	0	0	0
	割合	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

●改善の内容（ACTION）

7　具体的な課題と改善

課題	（事務を正確に実施し、少ない費用で効率的に事業を行う上で、現在課題になっていること） ララオカヤの市街地再開発による機能更新にあたっては、国費（補助金）導入による合理化、権利変換という仕組みによる既存権利者の公平で公正な生活再建、土地の分割利用による民間活力の合理的な導入、民間施設・新たな居住者増等による健全な都市経営への寄与といったメリットがあるものの、新たな資金負担、市場性を考慮した場合における床価格の上昇、厳しい都市経営下における施設負担（ランニングコスト含む）などの課題が存在する。また、調査の中で工事費の高騰、保留床の処分性（市場価格）、再々開発理由（与条件＝区域設定等）、国庫補助金の査定等の懸念が依然としてみられ、事業採算性においてリスクが高いことから現時点での「事業化」は困難な状況である。
改善方法	（上記の課題をふまえて29年度以降に実施する、具体的な改善の内容） 方向性として、駅南側を含め駅周辺地区全体の現状を総合的に判断しながら、合理的で効果的な方策を検討していく。 今後も引き続き民間活力の導入に向けた方策の検討に変りはないが、地元関係者との協働が不可欠となるので、駅周辺地区のまちづくりのあり方については、今回の調査結果を踏まえ、もう一度地元関係者等と協議をしながら、これまでの計画に縛られることなく多角的な視野で検討し、将来的にも持続可能な駅周辺機能整備の実現に向けて検討を続けることとする。 地元権利者の意向等を踏まえ、庁内会議等にて協議を進める。
改善開始時期	平成２９年４月から

●次年度の計画（PLAN）

8　次年度の方針	継続して実施	9　施策評価による29年度の優先度 *H27年度施策評価表より転記すること	A