

## 事業手法の可能性と整備内容の検討結果

### 事業パターンの概要

- ・事業パターンを整理するにあたり、「従来手法による公共事業」と比較しながら、民間の独立採算による「民間事業」及び公共関与が必要な「PFI事業」の2つの手法を検討する。
- ・民間事業においては、にぎわい創出施設のみを対象とし、土地購入をはじめ、設計・施工、管理運営までを民間事業者の独立採算で行うパターンと、対象施設をレンタカー施設、短時間駐車場、長時間駐車場まで広げて行うものを設定する。
- ・PFI事業は、民間事業者ヒアリングにおいて大小幅広い意見が示されたため、にぎわい創出施設単独及びそれにレンタカー施設、短時間駐車場、長時間駐車場を加えたパターン、さらに残りの全ての施設を含めたパターンの3つの事業範囲パターンを設定する。

### ■パターンの分類

	従来手法による公共事業	パターン1 民間事業	パターン2 PFI事業	パターン3 民間事業	パターン4 PFI事業	パターン5 PFI事業
	(にぎわい創出施設+レンタカー施設+短時間駐車場+長時間駐車場+中央駅前広場+北口駅前広場+連絡施設+親水公園)	(にぎわい創出施設)		(にぎわい創出施設+レンタカー施設+短時間駐車場+長時間駐車場)		(にぎわい創出施設+レンタカー施設+短時間駐車場+長時間駐車場+中央駅前広場+北口駅前広場+連絡施設+親水公園)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仕様発注のため、公共の政策的な意図をそのまま反映できる</li> <li>・利用者に対し安定したサービス提供が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業範囲が狭く全体事業費が小さくなるため、幅広い業種の民間事業者が参入する可能性が高くなる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共の意向を実施方針に明記し、事業化するため、目的に沿った事業展開が図りやすい</li> <li>・設計から運営まで一貫した性能発注のため、民間事業者のノウハウが十分に発揮できることから、一層のにぎわい創出につながる</li> <li>・維持管理・運営を長期契約とすることで、民間事業者のノウハウ蓄積や学習効果によるコスト削減が期待できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場など安定した収益が見込まれる施設を含む事業範囲となるため、事業リスクが低くなり、幅広い業種の民間事業者が参入する可能性が高くなる</li> <li>・にぎわい創出施設と駐車場との一体的な建物整備を行うなど、整備内容に対する工夫の余地が高まることによって、一層のにぎわい創出につながる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共の意向を実施方針に明記し、事業化するため、目的に沿った事業展開が図りやすい</li> <li>・設計から運営まで一貫した性能発注のため、民間事業者のノウハウが十分に発揮できることから、一層のにぎわい創出につながる</li> <li>・維持管理・運営を長期契約とすることで、民間事業者のノウハウ蓄積や学習効果によるコスト削減が期待できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体事業費が大きくなり、スケールメリットが増すため、建設系の事業者の参入の可能性が高くなる</li> <li>・サービス購入型として安定的な維持管理費の収入があり、事業リスクが低くなることによって、民間事業者の参入の可能性が高くなる</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業やPFI事業と比較して、リスクとコストの負担が大きくなる</li> <li>・民間事業やPFI事業と比較して、にぎわい創出に対する民間ノウハウの活用余地が小さい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共からの安定した収入が見込めないため、民間事業者のリスクが高まり、参入の可能性が低くなる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計・施工は性能発注、維持管理・運営は長期契約となるため、事業期間中は事業の見直しが柔軟に反映しにくい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共からの安定した収入が見込めないため、民間事業者のリスクが高まり、参入の可能性が低くなる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計・施工は性能発注、維持管理・運営は長期契約となるため、事業期間中は事業の見直しが柔軟に反映しにくい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業規模が大きく、事業リスクが高まる可能性があるため、参入できる民間事業者が限定される</li> </ul>

従来手法による：「**にぎわい創出施設**」、「**レンタカー施設**」、「**短時間駐車場**」、「**長時間駐車場**」、「**中央駅前広場**」、「**北口駅前広場**」、「**連絡施設**」、従来手法による  
公共事業

**「親水公園」を 従来手法による公共事業 で一体整備・運営**

調査結果まとめ

**【民間企業へのヒアリングから得られた意向】**

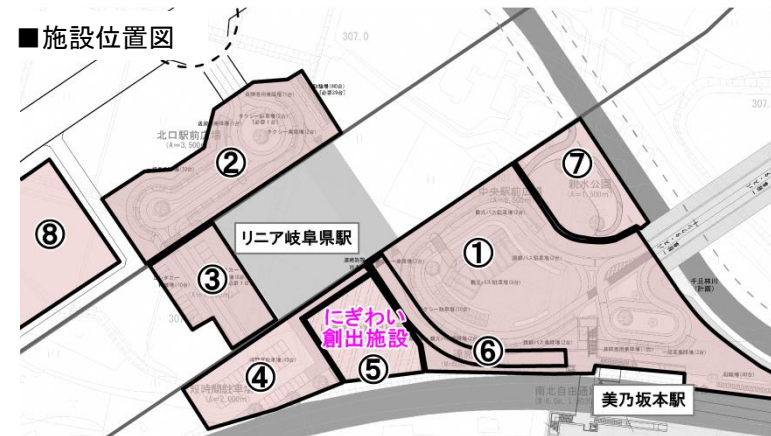
- ・会議スペースなど公共側で集客が見込める施設の整備が望まれている
- ・コミュニティセンターや子育て支援施設・健康増進施設、ショッピングモール等、地域住民の利用が見込まれる施設を望む意見もある
- ・美術館・科学館・こども館やリニア体験施設等、広域的な集客が可能な施設の整備を望む意見もある 等

**【駅利用者・地元住民に対する調査から得られた意向】**

- ・美乃坂本駅利用者からは、図書館や行政窓口等の日常生活で利用する公共施設を望む意見が多い
- ・観光・物産や公共・公益機能が必要との意見が多い
- ・60～70歳代の住民は、生活拠点や商業施設として駅施設に対する期待が高い 等

**【関係市町・観光関係者に対する調査から得られた意向】**

- ・ほとんどの自治体で自市町村をPRする施設が必要と考えている
- ・一部の自治体では観光・物産販売施設は有料でも整備したいという意見もある
- ・観光・物産関連以外にもホール・会議室や移住定住窓口など公共施設が必要との意見もある 等



■対象施設一覧

施設	事業手法
① 中央駅前広場	公共事業
② 北側駅前広場	公共事業
③ レンタカー施設	公共事業
④ 短時間駐車場	公共事業
⑤ にぎわい創出施設	公共事業
⑥ 連絡施設	公共事業
⑦ 親水公園	公共事業
⑧ 長時間駐車場	公共事業

■メリット

- ・仕様発注のため、公共の政策的な意図をそのまま反映できる
- ・利用者に対し安定したサービス提供が可能

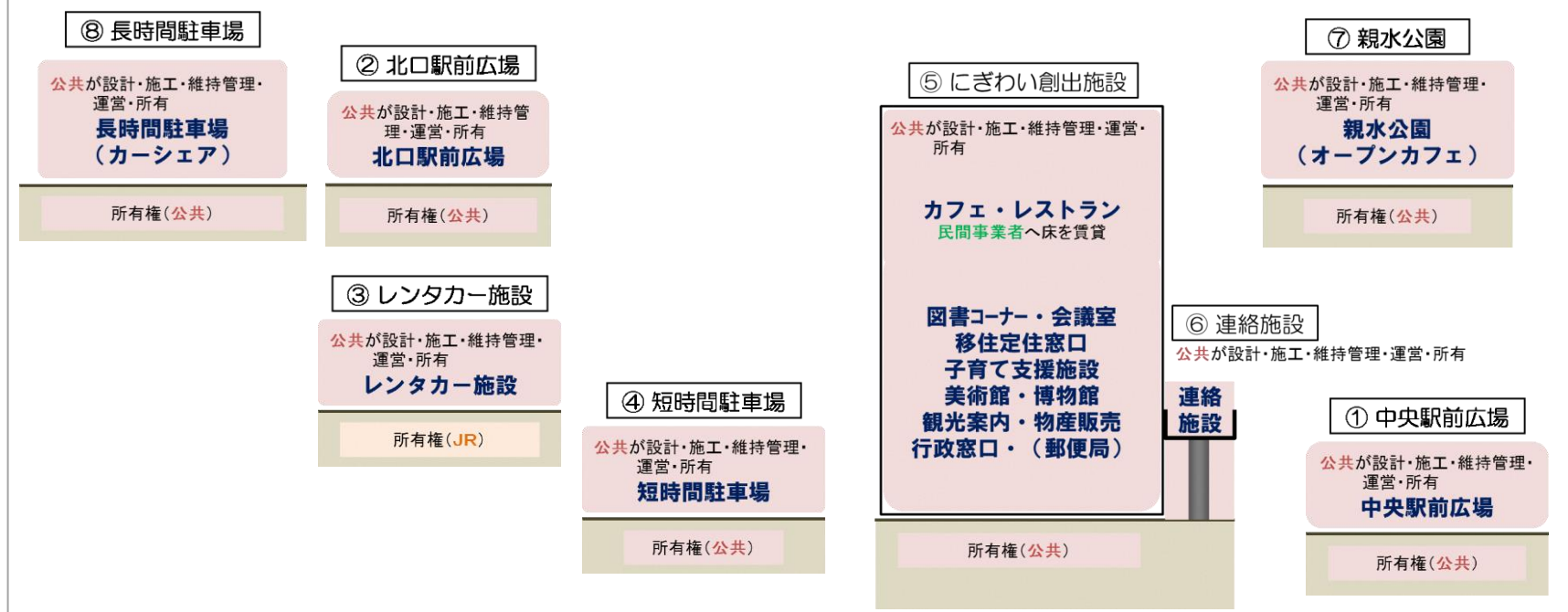
■デメリット

- ・民間事業やPFI事業と比較して、リスクとコストの負担が大きくなる
- ・民間事業やPFI事業と比較して、にぎわい創出に対する民間ノウハウの活用余地が小さい
- ・住民や関係者などからの多様な要望により、過大整備になる可能性がある

■課題・留意点

- ・長時間駐車場等を公共事業で行う場合、民間事業を圧迫する恐れがあるため、バランスに配慮する必要がある

■各施設の整備・所有区分



注) 上記の事業パターンやにぎわい創出施設のフロー構成(公共と民間の割合)は例であり、必ずしもこれらを目指すものではない。今後の社会情勢の変化や関係機関との調整、民間事業者の動向等を踏まえ、適切に検討を進める。

# パターン1 : 「にぎわい創出施設」のみの **民間事業** による整備・運営

パターン1

## 調査結果まとめ

### 【民間企業へのヒアリングから得られた可能性】

- ・ホテル事業による参画可能性を示す複数の民間事業者がある
- ・スポーツ・フィットネスジムはホテル事業と併設することで、出張者、外国人観光客のほか、地元住民にも利用される可能性がある
- ・収益力が最も期待できるコンビニエンスストアの整備により、事業への参画可能性が高まる
- ・会議スペースなど公共側で集客が見込める施設の整備が望まれている
- ・コミュニティセンターや子育て支援施設・健康増進施設、ショッピングモール等、地域住民の利用が見込まれる施設を望む意見もある
- ・美術館・科学館・こども館やリニア体験施設等、広域的な集客が可能な施設の整備を望む意見もある 等

### 【駅利用者・地元住民に対する調査から得られた意向】

- ・「カフェ」「コンビニエンスストア」、「レストラン」を望む意見が多い
- ・美乃坂本駅利用者からは、図書館や行政窓口等の日常生活で利用する公共施設を望む意見が多い
- ・観光・物産や公共・公益機能が必要との意見が多い
- ・60～70歳代の住民は、生活拠点や商業施設として駅施設に対する期待が高い 等

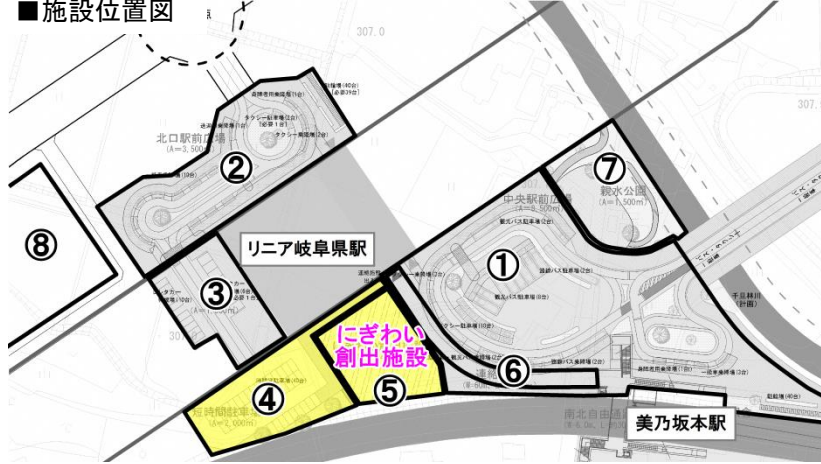
### 【関係市町・観光関係者に対する調査から得られた意向】

- ・ほとんどの自治体で自市町村をPRする施設が必要と考えている
- ・一部の自治体では観光・物産販売施設は有料でも整備したいという意見もある
- ・観光・物産関連以外にもホール・会議室や移住定住窓口など公共施設が必要との意見もある 等

### 【対象施設の考え方】

「⑤にぎわい創出施設」は「④短時間駐車場」と密接な関係があるため、一体的に整備するものとする

### ■施設位置図

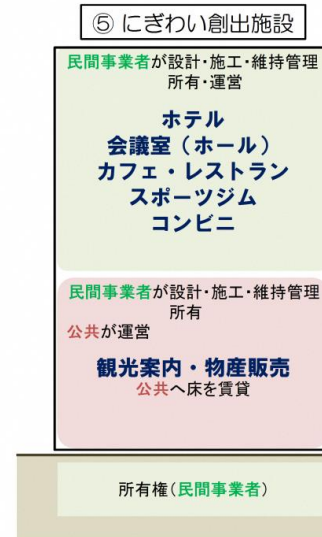


### ■対象施設一覧

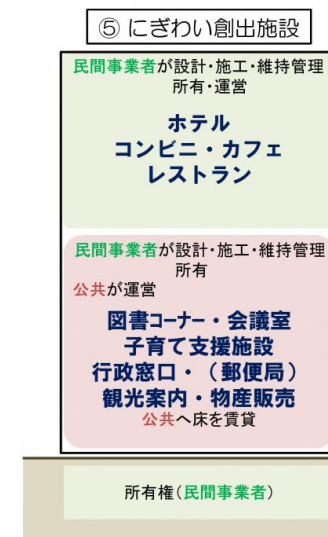
施設	事業手法
① 中央駅前広場	
② 北側駅前広場	
③ レンタカー施設	
④ 短時間駐車場	民間
⑤ にぎわい創出施設	民間
⑥ 連絡施設	
⑦ 親水公園	
⑧ 長時間駐車場	

### ■各施設の整備・所有区分

#### A : ホテル事業を中心とした運営①



#### B : ホテル事業を中心とした運営②



#### C : モデルルーム等を中心とした運営



#### D : 商業・テナント事業を中心とした運営



※④、⑤以外は公共が整備・維持管理

### ■メリット

#### 【公共】

- ・民間事業のため、公共による初期の財政負担はなし（土地を取得する場合は必要）
- ・民間事業のため、民間ノウハウを最大限に活用できる
- ・事業のリスクを一部民間に移転することができる

#### 【民間事業者】

- ・公共がテナントで入居することで、民間事業者は安定的な賃料収入を得られる

### ■デメリット

#### 【民間事業者】

- ・にぎわい創出施設と連携したサービス提供が期待される駅前広場や親水公園を、収益性向上のために活用することができない

### ■課題・留意点

- 民間事業者にとっては、PFI 事業と比較してリスクの高い事業パターンである

#### 【民間事業者の参入可能性の向上】

- ・民間事業者としては初期投資を伴うため、投資の回収が見込めるよう、公共側の支援や施策の実施が必要（多くの商業テナントなどを集める場合、各テナントの事業期間が短い傾向にあり、リスクが高まるため、公共が一定範囲を定期貸借して転貸する形式の検討も必要）
- ・民間事業者の参入や事業安定化を支援するため、公共部分の賃借料設定に配慮が必要

- 公共性を担保するための仕組みづくりや民間事業者との協働が必要

#### 【民間事業者との調整】

- ・公共施設の整備や公共側の意向反映については、民間事業者と調整が必要
- ・施設のデザインや高さなど駅前広場と一体性を出すために民間事業者と調整が必要

#### 【リスク管理等】

- ・需要変動等により事業継続が困難になった場合の撤退リスクの管理が必要

注) 上記にぎわい創出施設に入居する民間施設の内容については、県の玄関口に相応しい施設を目指すものであるが、民間事業者が公序良俗に反しない範囲で決定することとなる。なお、上記は例であり、必ずしもこれらを目指すものではなく、今後の社会情勢の変化や関係機関との調整、民間事業者の動向等を踏まえ、適切に検討を進める。

パターン2：「にぎわい創出施設」のみの PFI を活用した整備・運営

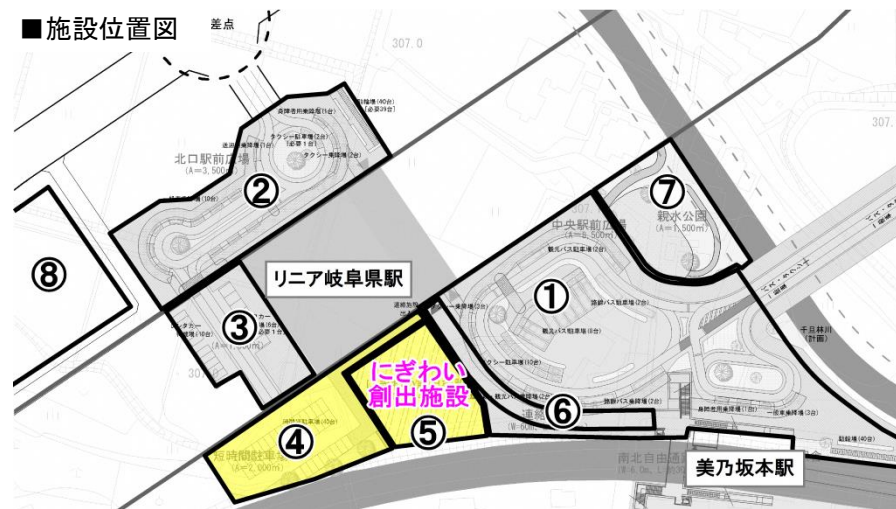
パターン2

【パターン1との手法の違い】

○にぎわい創出施設の整備及び維持管理・運営に係る費用の一部を公共が負担  
○PFI 事業として、特定事業の選定や民間事業者の募集及び選定などを実施

【対象施設の考え方】

「⑤にぎわい創出施設」は「④短時間駐車場」と密接な関係があるため、一体的に整備するものとする



■対象施設一覧

施設	事業手法
① 中央駅前広場	
② 北側駅前広場	
③ レンタカー施設	
④ 短時間駐車場	PFI
⑤ にぎわい創出施設	PFI
⑥ 連絡施設	
⑦ 親水公園	
⑧ 長時間駐車場	

■メリット

※強調部分はパターン1との違い

【公共】

- ・公共の意向を実施方針に明記し、事業化するため、目的に沿った事業展開が図りやすい
- ・公共による初期投資及び維持管理運営費が縮減できる
- ・設計から運営まで一括性能発注とすることで、民間の創意工夫によるコスト削減が期待できる
- ・民間事業者がにぎわい創出施設を一体運営することで得られた収益により、公共施設の維持管理費用の一部を賄うこと等が期待できる
- ・事業のリスクを一部民間に移転することができる

【民間事業者】

- ・公共が中長期計画に基いた施設展開をすることで、民間事業者にとって安心して参入しやすい環境となる
- ・公共への床の賃料も含め、サービス購入料として公共から安定的な収入が得られる

■デメリット

【民間事業者】

- ・にぎわい創出施設と連携したサービス提供が期待される駅前広場や親水公園を、収益性向上のために活用することができない

■課題・留意点

- 事業範囲がにぎわい創出施設に限られるため、民間事業者のノウハウの活用余地が小さい
- 事業範囲が小さいため、収益性の観点から民間事業者の参入意欲が低下する可能性がある

【民間事業者の参入可能性の向上】

- ・民間事業者の参入意欲向上に向けた公共側の取組みが必要
- ・地元企業の参入を促すためには、PFI 事業に対する理解・取組み意欲の向上が必要
- ・民間事業者の参入や事業安定化を支援するため、サービス購入料の設定に配慮が必要

【リスク管理等】

- ・将来的な駅利用者の増減による利益及びリスクの分担を官民で調整することが必要

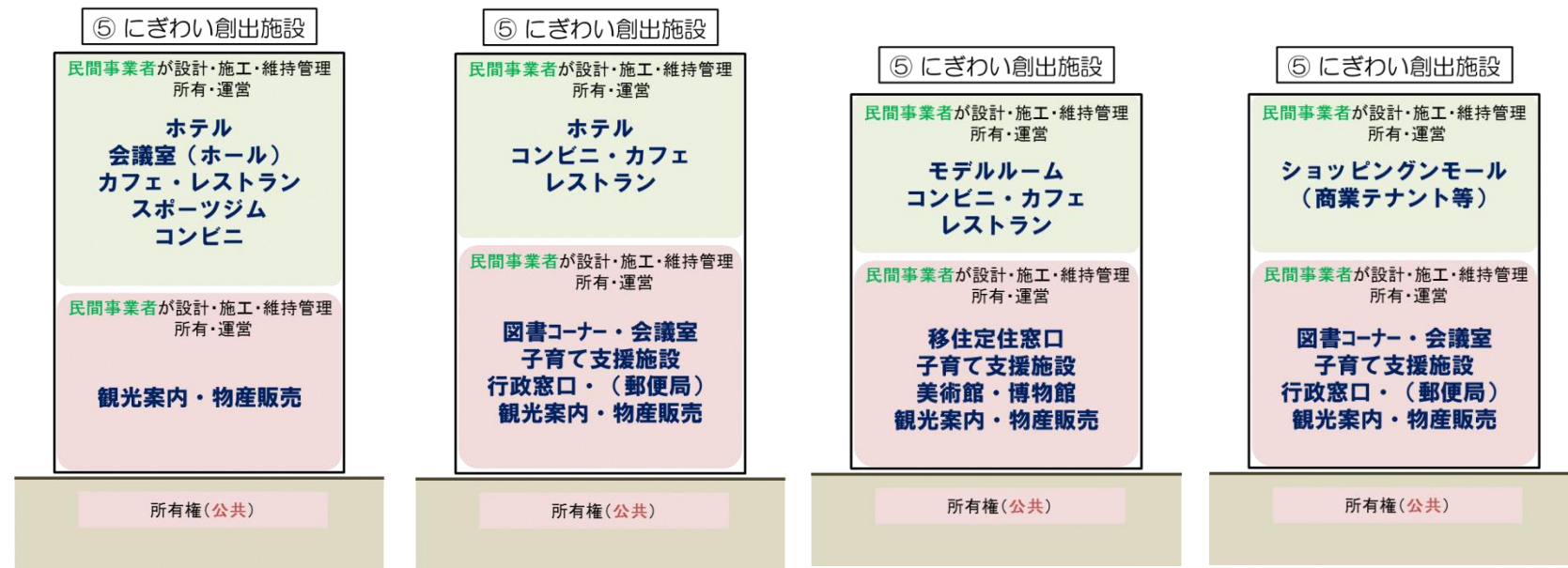
■各施設の整備・所有区分

A：ホテル事業を中心とした運営①

B：ホテル事業を中心とした運営②

C：モデルルーム等を中心とした運営

D：商業・テナント事業を中心とした運営



※④、⑤以外は公共が整備・維持管理

注）上記にぎわい創出施設に入居する民間施設の内容及びフロア構成（公共と民間の割合）については、PFI 事業であるため、公共の事業計画に沿って決まる。なお、上記は例であり、必ずしもこれらを目指すものではなく、今後の社会情勢の変化や関係機関との調整、民間事業者の動向等を踏まえ、適切に検討を進める。

パターン3 : 「にぎわい創出施設」、「レンタカー施設」、「短時間駐車場」、「長時間駐車場」の民間事業による整備・運営

パターン3

調査結果まとめ

【民間企業へのヒアリングから得られた可能性】 ※強調部分はパターン1との違い

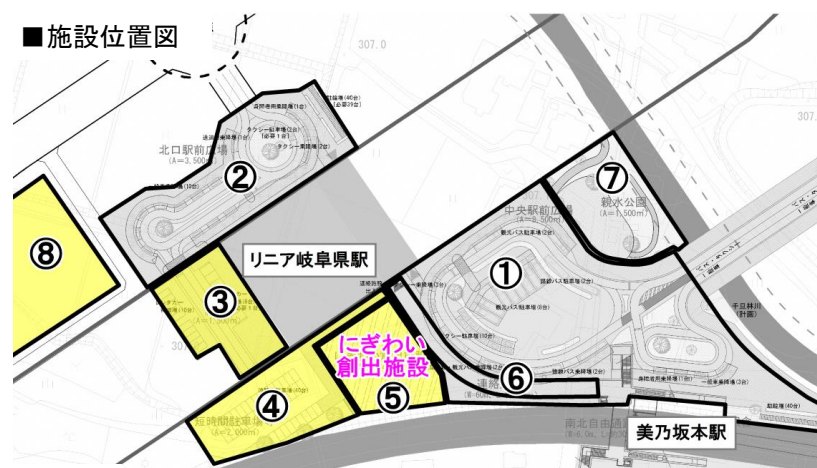
- ・事業規模が大きくなれば民間の取組み意欲の拡大とコストダウンに繋がるという意見が複数の民間事業者において見られる
- ・カーシェア、立体駐車場、住宅販売等を自主事業で検討可能だという意見がある
- ・ホテル事業による参画可能性を示す民間事業者が複数見られる
- ・スポーツ・フィットネスジムはホテル事業と併設することで、出張者、外国人観光客のほか、地元住民にも利用される可能性がある
- ・収益力が最も期待できるコンビニエンスストアがあることで、事業への参画可能性が高まる
- ・会議スペースなど公共側で集客が見込める施設の整備が望まれている
- ・コミュニティセンターや子育て支援施設・健康増進施設、ショッピングモール等、地域住民の利用が見込まれる施設を望む意見もある
- ・美術館・科学館・こども館やリニア体験施設等、広域的な集客が可能な施設の整備を望む意見もある 等

＜駅利用者・地元住民に対する調査から得られた意向＞

- ・「カフェ」「コンビニエンスストア」「レストラン」を望む意見が多い
- ・美乃坂本駅利用者からは、図書館や行政窓口等の日常生活で利用する公共施設を望む意見が多い
- ・観光・物産や公共・公益機能が必要との意見が多い
- ・60～70歳代の住民は、生活拠点や商業機能として駅施設に対する期待が高い 等

＜関係市町・観光関係者に対する調査から得られた意向＞

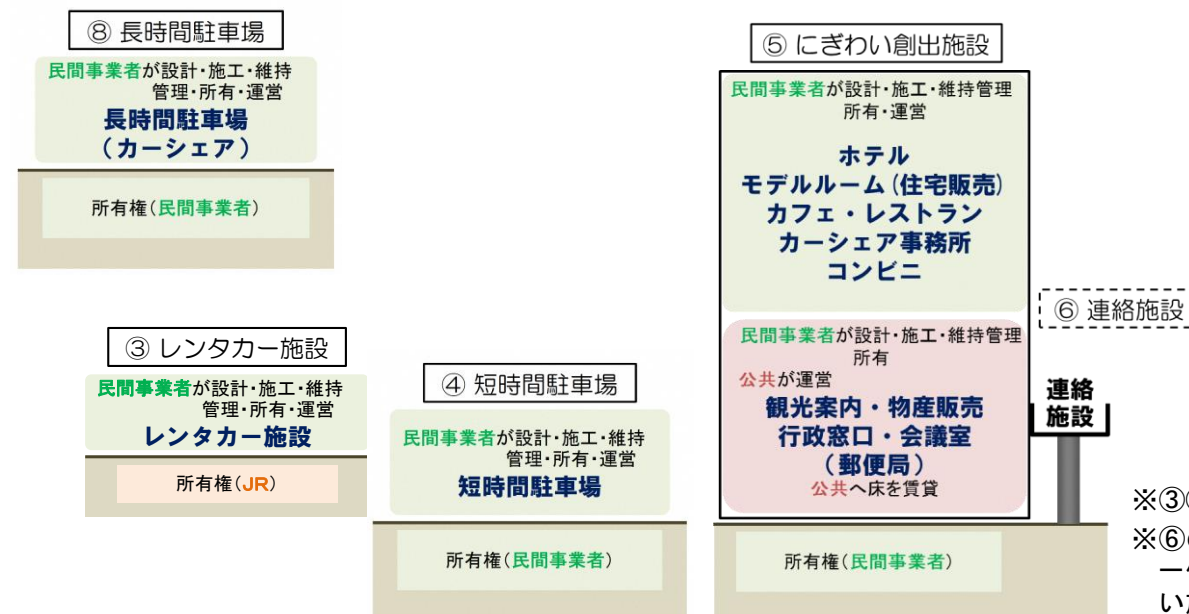
- ・ほとんどの自治体で自市町村をPRする施設が必要と考えている
- ・一部の自治体では観光・物産販売施設は有料でも整備したいという意見もある
- ・観光・物産関連以外にもホール・会議室や移住定住窓口など公共施設が必要との意見もある 等



■対象施設一覧

施設	事業手法
① 中央駅前広場	
② 北側駅前広場	
③ レンタカー施設	民間
④ 短時間駐車場	民間
⑤ にぎわい創出施設	民間
⑥ 連絡施設	
⑦ 親水公園	
⑧ 長時間駐車場	民間

■各施設の整備・所有区分



※③④⑤⑧以外は公共が整備・維持管理  
 ※⑥の連絡施設はにぎわい創出施設との一体的な整備により乗換需要のにぎわい施設への誘導等を図ることも検討

■メリット

※強調部分はパターン1との違い

【公共】

- ・駐車場との一体的な建物を整備するなど、にぎわい創出施設の工夫余地が高まる
- ・民間事業のため公共による財政負担はなし（土地を取得する場合は必要）
- ・民間事業のため、民間ノウハウを最大限に活用できる
- ・事業のリスクを一部民間に移転することができる

【民間事業者】

- ・事業範囲が拡大することで、各民間事業者の得意分野を活かした参入がしやすくなるとともに、建設及び維持管理の効率化を図ることができる
- ・にぎわい創出施設のみ（パターン1、2）と比べて、駐車場運営による収益の増大が見込みやすい
- ・公共がテナントで入居することで、民間事業者は安定的な賃料収入を得られる

■デメリット

【民間事業者】

- ・にぎわい創出施設と連携したサービス提供が期待される駅前広場や親水公園を、収益性向上のために活用することができない

■課題・留意点

- 民間事業者にとっては、PFI事業と比較してリスクの高い事業パターンである

【民間事業者の参入可能性の向上】

- ・民間事業者としては初期投資が発生するため、投資の回収が見込めるよう、公共側の支援や施策の実施が必要（多くの商業テナントなどを集める場合、各テナントの事業期間が短い傾向にあり、リスクが高まるため、公共が一定範囲を定期貸借して転貸する形式の検討も必要）
- ・民間事業者の参入や事業安定化を支援するため、公共部分の賃借料設定に配慮が必要

- 公共性を担保するための仕組みづくりや民間事業者との協働が必要

【民間事業者との調整】

- ・公共施設の整備や公共側の意向反映のために民間事業者と調整が必要
- ・施設のデザインや高さなど駅前広場と一体性を出すために民間事業者と調整が必要

【リスク管理等】

- ・需要変動等により事業継続が困難になった場合の撤退のリスク管理が必要

注) 上記にぎわい創出施設に入居する民間施設の内容については、県の玄関口に相応しい施設を目指すものであるが、民間事業者が公序良俗に反しない範囲で決定することとなる。なお、上記は例であり、必ずしもこれらを目指すものではなく、今後の社会情勢の変化や関係機関との調整、民間事業者の動向等を踏まえ、適切に検討を進める。

パターン4 : 「にぎわい創出施設」、「レンタカー施設」、「短時間駐車場」、「長時間駐車場」の PFI を活用した整備・運営

パターン4

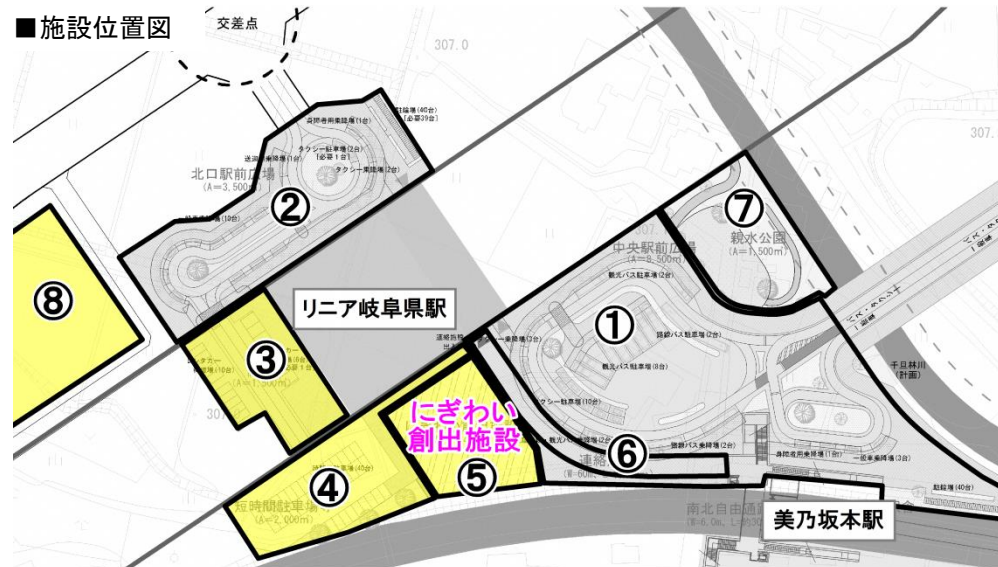
【パターン3との手法の違い】

- にぎわい創出施設の整備及び維持管理・運営に係る費用の一部を公共が負担
- PFI事業として、特定事業の選定や民間事業者の募集及び選定などを実施

【PFI事業に対して民間企業へのヒアリングから得られた意見】

- ・にぎわい創出施設・駐車場・連絡施設で集中して賑わいの創出を目指すのが良い
- ・駐車場運営事業はPFI事業と一体で公共事業として取り組むことが望ましい

等



■対象施設一覧

施設	事業手法
① 中央駅前広場	
② 北側駅前広場	
③ レンタカー施設	PFI
④ 短時間駐車場	PFI
⑤ にぎわい創出施設	PFI
⑥ 連絡施設	
⑦ 親水公園	
⑧ 長時間駐車場	PFI

※強調部分はパターン3との違い

■メリット

【公共】

- ・公共の意向を実施方針に明記し、事業化するため、目的に沿った事業展開が図りやすい
- ・公共による初期投資及び維持管理運営費がパターン2より更に縮減できる
- ・設計から運営まで一括性能発注とすることで、民間の創意工夫によるコスト削減が期待できる
- ・民間事業者がにぎわい創出施設や収益が見込める施設を一体運営することで得られた収益により、公共施設の維持管理費用の一部を賄うことが期待できる
- ・駐車場との一体的な建物を整備するなど、にぎわい創出施設の工夫余地が高まる
- ・事業のリスクを一部民間に移転することができる

【民間事業者】

- ・収益が上がる事業の規模拡大による事業リスクの分散、収入機会の増加等のスケールメリットがあり、事業参加がしやすくなるとともに、建設及び維持管理の効率化が図られる
- ・公共への床の賃料も含め、サービス購入料として公共から安定的な収入が得られる
- ・公共が中長期計画を進めることで民間事業者が安心して参加しやすい環境となる
- ・にぎわい創出施設のみ（パターン1、2）と比べて、駐車場運営による収益の増大が見込みやすい

■デメリット

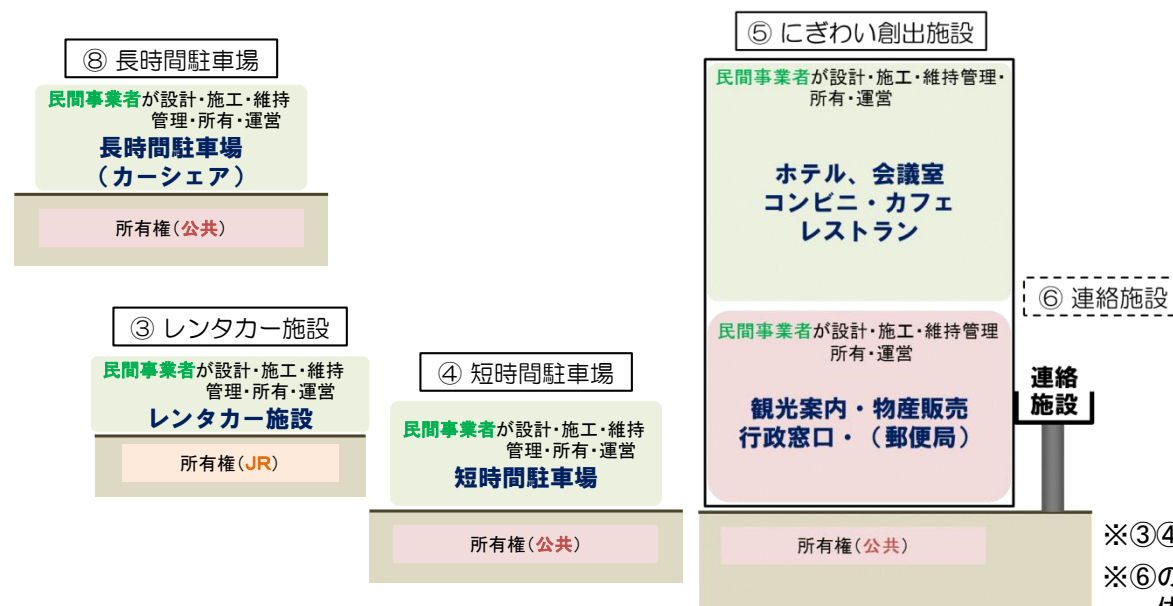
【民間事業者】

- ・にぎわい創出施設と連携したサービス提供が期待される駅前広場や親水公園を、収益性向上のために活用することができない

■課題・留意点

- 長時間駐車場等を公共主体で行う場合、民間事業を圧迫する恐れがあるため、バランスに配慮する必要がある
  - 事業範囲が小さいため、収益性の観点から民間事業者の参加意欲が低下する可能性がある
- 【民間事業者の参加可能性の向上】
- ・レンタカー事業は公共が主体となる必要性は低く、PFI手法において附帯事業とすることが多いため、事業者選定基準等に配慮するなどして、レンタカー事業実施を誘導することが必要
  - ・地元企業の参加を促すためには、PFI事業に対する理解・取組み意欲の向上が必要
- 【リスク管理等】
- ・将来的な駅利用者の増減による利益及びリスクの分担を官民で調整することが必要

■各施設の整備・所有区分



※③④⑤⑧以外は公共が整備・維持管理  
 ※⑥の連絡施設はにぎわい創出施設との一体的な整備により乗換需要のにぎわい施設への誘導等を図ることも検討

注) 上記にぎわい創出施設に入居する民間施設の内容及びフロア構成（公共と民間の割合）については、PFI事業であるため、公共の事業計画に沿って決まる。なお、上記は例であり、必ずしもこれらを目指すものではなく、今後の社会情勢の変化や関係機関との調整、民間事業者の動向等を踏まえ、適切に検討を進める。

パターン5 : 「にぎわい創出施設」、「レンタカー施設」、「短時間駐車場」、「長時間駐車場」、「中央駅前広場」、「北口駅前広場」、「連絡施設」、「親水公園」の PFI を活用した一体整備・運営

パターン5

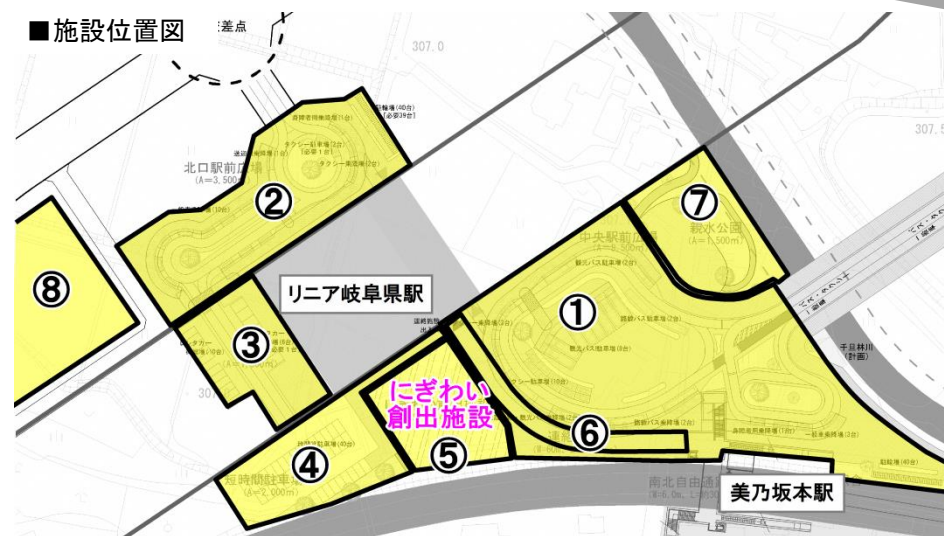
※本パターンでは、全ての施設を一括してPFI事業の対象としているが、その組み合わせについては検討の余地がある

【パターン3との手法の違い】

○にぎわい創出施設の整備及び維持管理・運営に係る費用の一部を公共が負担  
○PFI事業として、特定事業の選定や民間事業者の募集及び選定などを実施

【PFI事業に対して民間企業へのヒアリングから得られた意見】

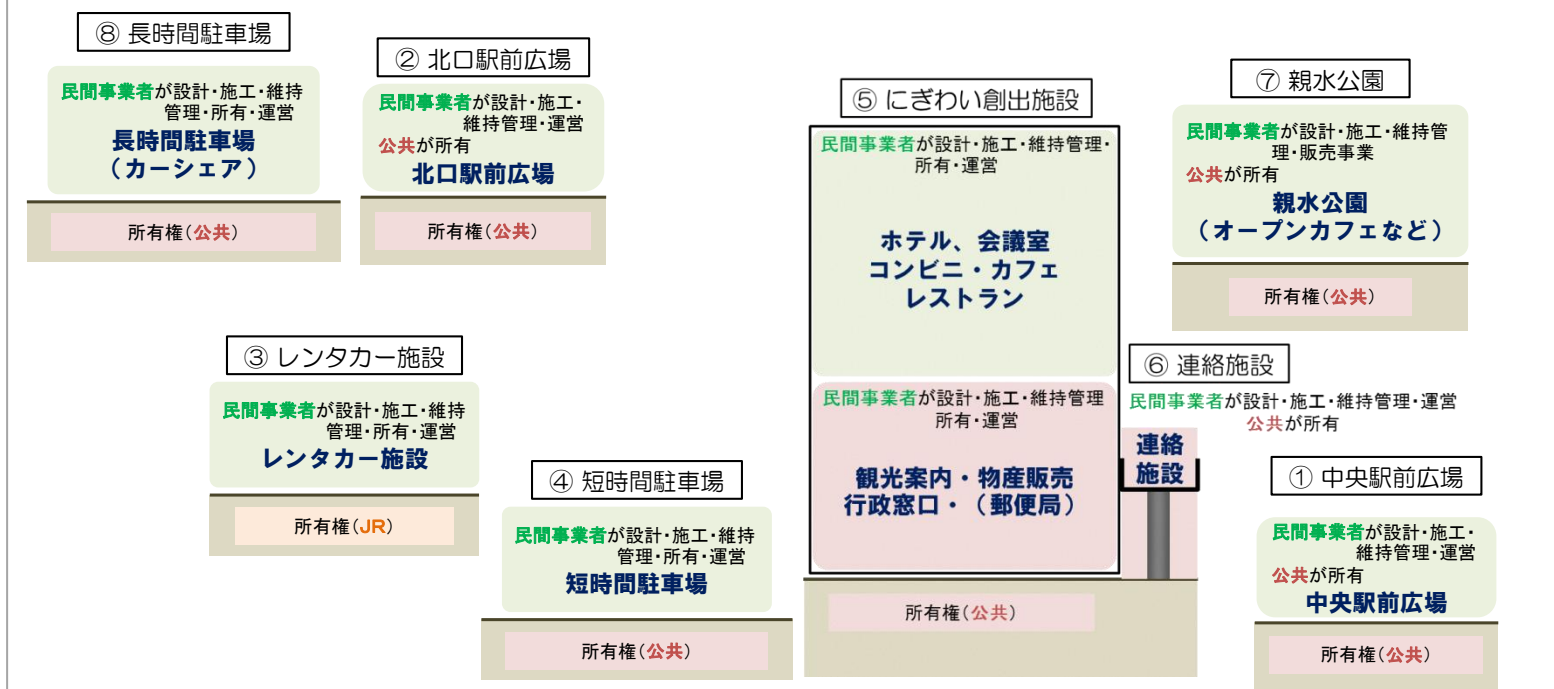
- ・事業検討にはある程度事業規模が必要と考えるため、公共により周辺一体の開発をとりまとめてほしい
- ・土地区画整理事業区域も含め事業ボリュームを拡大することで民間の取組み意欲拡大とトータルでの事業効果が期待できる



■対象施設一覧

施設	事業手法
① 中央駅前広場	PFI
② 北側駅前広場	PFI
③ レンタカー施設	PFI
④ 短時間駐車場	PFI
⑤ にぎわい創出施設	PFI
⑥ 連絡施設	PFI
⑦ 親水公園	PFI
⑧ 長時間駐車場	PFI

■各施設の整備・所有区分



■メリット

※強調部分はパターン1～4との違い

【公共】

- ・リニア岐阜県駅周辺の一括整備を踏まえると、公共の負担の削減効果が最も大きい
- ・公共による初期投資及び維持管理運営費がPFIを活用した事業パターンの中で最も削減できる
- ・にぎわい創出施設とその他施設を連携させたサービス提供や一体的な利活用が可能となる
- ・公共の意向を実施方針に明記し、事業化するため、目的に沿った事業展開が図りやすい
- ・設計から運営まで一括性能発注とすることで、民間の創意工夫によるコスト削減が期待できる
- ・民間事業者がにぎわい創出施設や収益施設を一体運営することで得られた収益により、公共施設の維持管理費用の一部を賄うことが期待できる
- ・事業のリスクを一部民間に移転することができる

【民間事業者】

- ・サービス購入型として安定的な維持管理費用の固定収入があり、事業リスクが低減する
- ・収益が上がる事業の規模拡大による事業リスクの分散、収入機会の増加等のスケールメリットがあり、事業参加がしやすくなるとともに、建設及び維持管理の効率化が図られる
- ・にぎわい創出施設のみ（パターン1、2）と比べて、駐車場運営による収益の増大が見込みやすい
- ・公共が中長期計画を進めることで民間事業者が安心して参加しやすい環境となる

■課題・留意点

- 公共施設の整備にあたっては、国庫補助等が円滑に活用できる事業スキームを検討する必要がある
- 事業範囲が大きく、事業リスクが高まる可能性があるため、参加できる民間事業者が限定される
- 事業範囲が大きくなると地元企業の参加のハードルが高くなる可能性がある  
【民間事業者の参加可能性の向上】
  - ・地元企業が事業主体として参加するためには、PFI事業に対する理解・取組み意欲の向上及び官民連携事業の実績のある全国企業からのアドバイスを受ける等の連携も必要
  - ・レンタカー事業は公共が主体となる必要性は低く、PFI手法において附帯事業とすることが多いため、事業者選定基準等に配慮するなどして、レンタカー事業実施を誘導することが必要
- 長時間駐車場等を公共主体で行う場合、民間事業を圧迫する恐れがあるため、バランスに配慮する必要がある  
【リスク管理等】
  - ・将来的な駅利用者の増減による利益及びリスク分担を官民で調整することが必要

注) 上記にぎわい創出施設に入居する民間施設の内容及びフロア構成（公共と民間の割合）については、PFI事業であるため、公共の事業計画に沿って決まる。なお、上記は例であり、必ずしもこれらを目指すものではなく、今後の社会情勢の変化や関係機関との調整、民間事業者の動向等を踏まえ、適切に検討を進める。