

目的

鎌倉市深沢地区ではJR大船工場跡地、市有地等を中心としたエリアで土地区画整理事業を施行し、市内第三の拠点形成を目指しているが、市の財政が厳しく、本事業の事業費等の確保が困難な状況にある。

このような状況の中、本調査では、土地区画整理事業に伴う公共施設整備事業(都市基盤施設整備・維持管理業務、導入機能の整備・維持管理・運營業務)、並びに土地活用業務(保留地処分、借地の活用等)、その他一体的まちづくりに対する支援業務等を対象とする官民連携による取組の実現可能性について検討する。

これまでの経緯

■まちづくり計画

H16.9:「深沢地域の新しいまちづくり基本計画」策定

H21.6:「深沢地域の新しいまちづくりビジョン」策定

■土地利用計画

H22.9:「土地利用計画(案)」策定

■官民連携手法

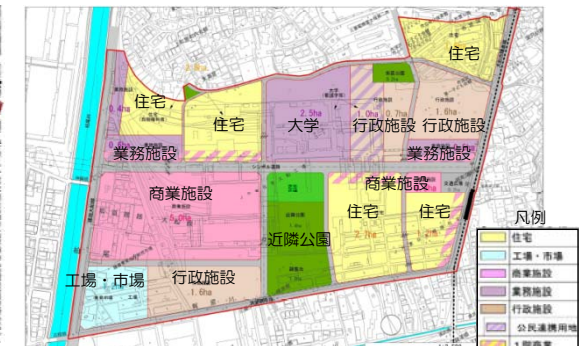
H22年度:「深沢地区事業促進業務」調査実施(民間意向の把握や各事業手法の特徴等につき検討)

■広域的まちづくりの検討

H19年度:「村岡・深沢地区全体整備構想(案)」策定

H20~23年度:「村岡・深沢地区拠点づくり調査」実施

施設の概要



目次

I. 一体的なまちづくりに向けた官民連携手法検討業務

- 第1章 官民連携手法の検討
- 第2章 事業特性に応じた事業スキームの検討
- 第3章 市場調査
- 第4章 市財政への影響把握
- 第5章 課題の整理

II. 都市基盤施設整備等への官民連携手法検討業務

- 第1章 第二部の考え方
- 第2章 事業手法の検討
- 第3章 事業スキームの検討
- 第4章 民間事業者の意向調査
- 第5章 VFMの算定
- 第6章 総合評価と課題の整理

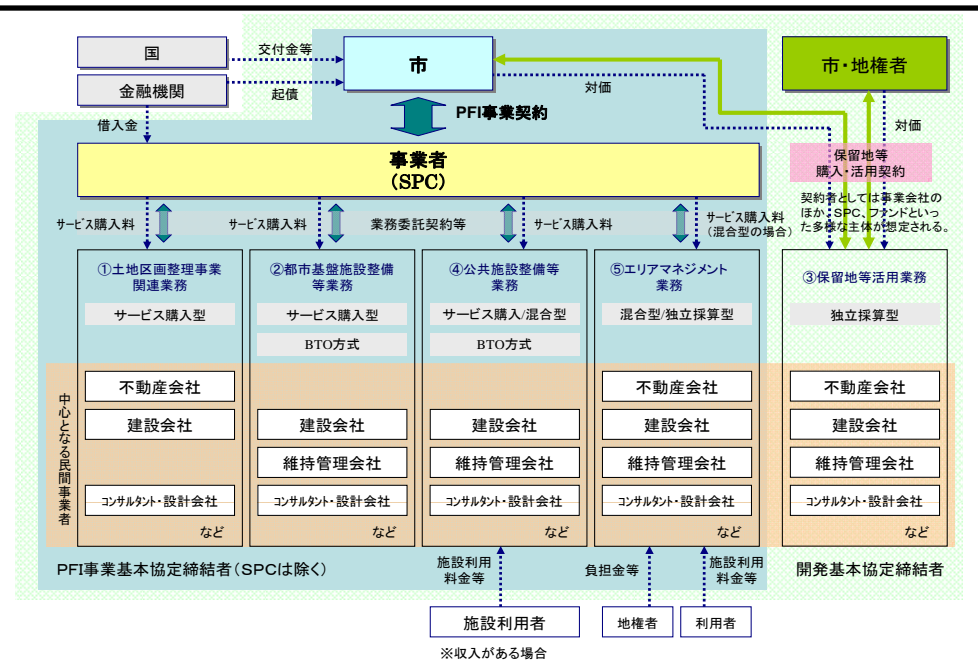
結論

■概要

- ・一体的まちづくりに向けた官民連携手法に係る事業は、基本的には、「土地区画整理事業関連業務」、「都市基盤施設整備等業務」、「保留地等活用業務」などの5つの業務から構成される。

- ・「一体的まちづくりの推進」、「行政の事務、財政負担軽減」等の視点から、総合的に評価すると、5つの業務を一括して民間事業者に委ねることが有効と考えられる。

- ・その場合の市と民間事業者の間の契約形態のイメージとしては、右図のような案が導き出される。



結論(続き)

民間事業者ヒアリング等を通して、各業務①～⑤の民活手法導入の可能性について検討を行ったところ、下表のとおり、事業ごとに抽出された主な課題・リスクに対し、対応方針案に示す官民の役割・リスク分担等を行うことで、導入可能であるとの結論が得られた。

業務	効果(イメージ)	民間事業者の業務例	行政の業務例	主な課題・リスク(▲大、△小)	対応方針案
①土地区画整理事業関連業務	一体的まちづくり 中 業務負担軽減 大 財政負担平準化 小 VFM -	・補償金算定・支払 ・移転スケジュール立案 ・関係者調整支援 ・地権者交渉支援	・地権者交渉 ・移転補償契約	▲市施行事業であり、行政が主体となって地権者交渉を行う必要があるため、民間が地権者交渉遅延等に伴う事業遅延リスクを全て負担することは難しい。また、民活手法導入により、行政の負担するリスクが増加する可能性がある。	・契約において事業遅延時の対応方針を明確にする。 ・事業遅延発生時に官民双方のリスク負担が最小となるような契約条件を検討する。
②都市基盤施設整備等業務	一体的まちづくり 中 業務負担軽減 大 財政負担平準化 大 VFM 小	・都市基盤施設(道路/公園/調整池等)の実施設計・整備及び維持管理 ・宅地造成	・基本設計 ・モニタリング	▲土地区画整理事業の進捗に連動するため、着手時期や工事箇所の変動が生じやすく、事業期間が長期化する可能性がある。また、事業内容の裁量が小さく、インセンティブが働きにくい。	・契約において事業遅延時の対応方針を明確にする。 ・他事業との組合せや、VE提案等によるコスト削減に対するインセンティブ付与等を検討する。
③保留地等活用業務	一体的まちづくり 大 業務負担軽減 大 財政負担平準化 - VFM -	・保留地取得業務、保留地売却支援、換地活用等、業務全般	・売却先決定	▲民間が保留地を取得する場合には、取得時から開発・販売時までのマーケット状況の変動や事業遅延によって、収支が悪化する可能性がある。また、売却支援業務のみでは民間にインセンティブが働きにくい。	・早期保留地処分方を検討する。 ・地権者換地活用を事業に含めることにより、ボリューム等の拡大を図り、民間の事業参画インセンティブを高めることを検討する。
④公共施設整備等業務	一体的まちづくり 大 業務負担軽減 大 財政負担平準化 大 VFM 大	・既存施設の解体・撤去 ・公共施設(市営住宅等)の設計・整備・維持管理等	・モニタリング	△土地区画整理事業の進捗に連動するため、着手時期に変動が生じやすく、事業期間が長期化する可能性があるとともに、事業者公募時までに公共施設の要求水準を十分に明確化できない可能性がある。	・契約において事業遅延時の対応方針を明確にする。 ・事業者公募後に明確化された要求水準を施設整備に取り込む方法を検討する。
⑤エリアマネジメント業務	一体的まちづくり 大 業務負担軽減 大 財政負担平準化 - VFM -	・エリアマネジメント組織の設立、運営 ・地域活性化、利便施設運営、環境施策推進等	・地権者としてエリアマネジメント組織に参画	△エリアマネジメントの業務内容によっては、民間のインセンティブが働きにくい。本事業は長期に亘る事業で、自立性・継続性の確保が重要となるが、事業初期は居住者、来街者が限定され、初期段階の事業性確保が課題となる可能性がある。	・事業性を踏まえた民間の提案により事業内容を決定するほか、行政施設等の指定管理者とすることなど、安定収入の仕組みを検討する。

個々の業務だけでなく、これらの業務①～⑤の組合せにより事業フレームを検討した結果、民間事業者に一括して委ねることが、「一体的まちづくりの推進」、「行政の業務負担の軽減」、「行政の財政負担の平準化」、「VFMの拡大」等の面で効果が最も高く、民間事業者の持つまちづくりのノウハウ(進出企業選定、エリアマネジメント等)が長期間に亘って活用できるほか、市財政負担の軽減にもつながることから、最も望ましいとの結論が得られた。

民間事業者のイメージ 不動産会社+建設会社+維持管理会社+コンサルタント等からなるグループ(SPC設立も含む。地元企業参画も想定。)が想定される。

事業化に向けた今後の展望

- ☆事業関係
 H25 都市計画決定
 H25 事業認可
 H26 仮換地指定
 H27 着工
 H37 換地処分
- ☆事業手法関係
 ・H25～26年度
 ①実施方針・事業内容決定
 ②債務負担行為
 ③事業者選定手続き

- 事業化にあたっての課題
 ・以下の協議を踏まえて、再度事業フレームを精査し、実施方針・事業内容の絞り込み・拡大を行う必要がある。
 ①大規模地権者や、公共施設管理者等との協議
 ②本市の公共施設の維持管理方針、財政状況等を踏まえた関係課との協議
 ③藤沢市村岡地区の新駅構想やまちづくりの進捗状況、これに係る関係自治体との協議