

目的

広野町は、東日本大震災により生じた新たなまちづくりの課題に対処するため、町の長期的な指針となる第四次町勢振興計画を補完するものとして広野町復興計画(第一次)を策定し、その中でJR広野駅東側の地域を対象として、広野町の新たな市街地の形成を図る広野駅東側開発整備事業を進めている。このような状況の中、本調査では、新たな市街地における中核施設として、町民の住まいをはじめとする生活、教育、医療、福祉、雇用などの様々な機能を有する復興まちづくり複合施設のあり方、及びその効果的な整備・運営を目的として官民連携手法について検討する。

目次

- 1 調査概要
- 2 広野駅東側開発整備事業(第一期)対象地の基本構想の検討
- 3 事例調査
- 4 事業手法の検討
 - ①官民連携を目指す目的
 - ②事業内容の抽出、整理、検討
 - ③複合施設規模の検討
 - ④想定される事業スキーム案
 - ⑤VFMの検討
 - ⑥官民間の役割分担、リスク分担
- 5 意向調査
- 6 事業化に向けての対応

施設の概要

広野町の復興まちづくりの課題に対応した複合施設の概要

復興まちづくり複合施設は、広野町の復興に向けたまちづくりの実現を図るために、町民帰還を促す生活環境サービスの提供を図るまちづくり支援センター機能と、双葉地域復興の拠点形成を図る復興支援センター機能を備えた複合施設とする。

まちづくり支援センター機能の概要

生活に必要な商業、教育、医療、福祉等の様々な機能について、地域住民による営業再開を推進するテナントスペースや、町民との直接対話によりまちづくりを推進するための集会スペースなどから構成された、町民帰還促進に資する暫定的な公共施設に相当する機能。

復興支援センター機能の概要

双葉地域復興拠点の形成と雇用の促進を図るため、各種研究機関などを誘致するオフィステナントスペースから構成される、新産業誘致に資する恒久的な民間収益施設に相当する機能。

これまでの経緯

平成24年3月

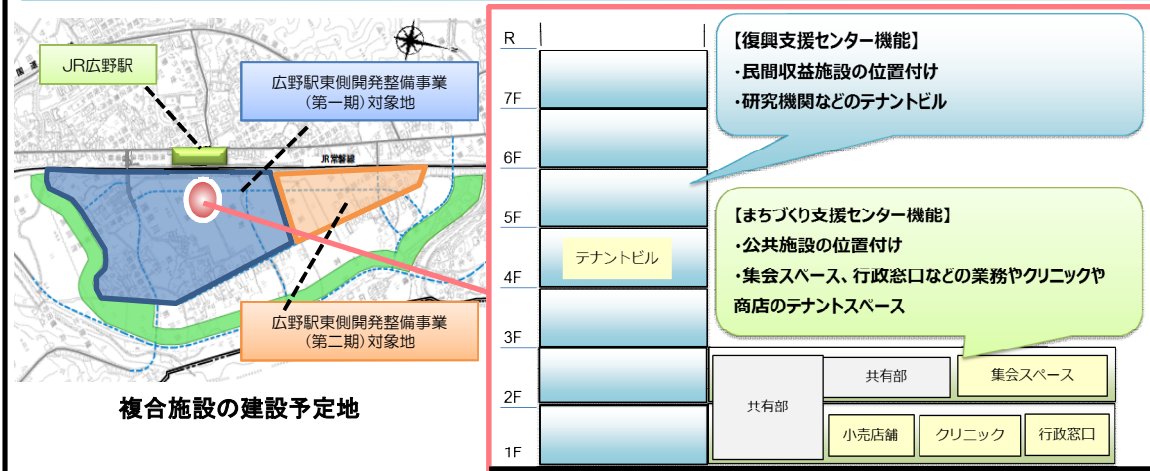
「広野町復興計画(第一次)」を策定し、JR広野駅東口に新たな市街地を形成し、地震、津波、原発事故からの復興を目指した復興ゾーンとして整備する土地利用構想を提示。

平成24年11月

復興に向けたまちづくりに必要となる市街地の整備事業における手続きのワンストップ化などの特例を受けるために復興整備計画を作成。

平成25年4月

復興整備計画において、JR広野駅東口の復興ゾーン(第一期)を企業用地等として開発整備する広野駅東側開発整備事業を、復興整備事業として追加。



復興まちづくり複合施設の断面イメージ図

結論

— 復興まちづくり複合施設の事業化手法 —

1 事業化における前提条件

公共施設であるまちづくり支援センターの建設、維持管理及び運営については、民間収益施設である復興支援センターと一体的に民間事業者を実施させることにより、効率的かつ効果的な整備を図れるが、本施設を整備予定の町有地においては地方自治法の定めるところにより公共施設と民間収益施設を合築整備することができない。これより、復興まちづくり複合施設の整備等事業についてはPFI法を適用した特定事業として実施する。

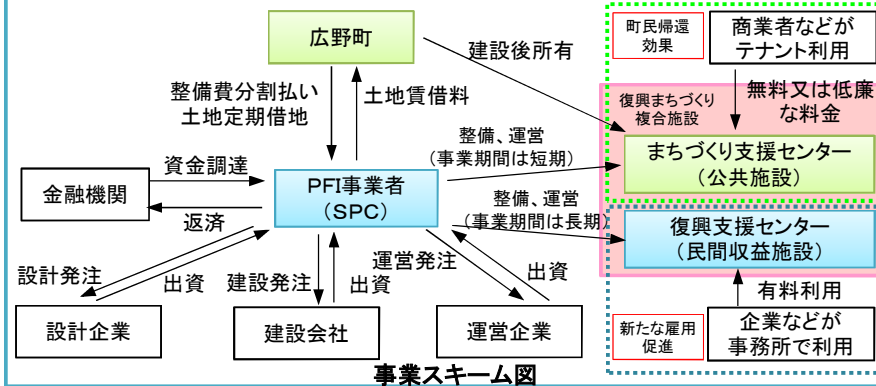
2 事業方式

復興まちづくり複合施設の整備等事業について、所有権の移転時期に着目し、PFI(BOT)方式、PFI(BTO)方式、DBO方式の3方式で比較検討を行った。公共の判断でまちづくり支援センターの増改築が可能となることや、VFMが優位となることから、PFI(BTO)方式を採用する。

事業スキーム比較表

事業スキーム	PFI(BOT)方式	PFI(BTO)方式	DBO方式
所有権移転による運営への影響	・公共と民間部分の事業期間が一致しないため、民間事業者に所有権を一元化して運営させる合理性が少ない	・本施設のまちづくり支援センターは、暫定的な公共施設であるため、増改築などは公共の判断で実施した方が合理的となる	・本施設のまちづくり支援センターは、暫定的な公共施設であるため、増改築などは公共の判断で実施した方が合理的となる
公共部分の税負担	・固定資産税、都市計画税が課税	・固定資産税、都市計画税が非課税	・固定資産税、都市計画税が非課税
支払方式によるVFM比較	—	・VFM4.8%	・VFM-1.44%

3 本施設の事業スキーム図(PFI(BTO)方式)



4 官民の役割分担等

広野町又は民間事業者のいずれかの責めに帰すべき事由により生じたリスクについては、原則として帰責事由者が費用の全額を負担することとし、いずれの責めにも帰さないリスクについては共同又は分担する。

5 民間事業者等の意向(ヒアリング結果)

- A社(建設会社): 広野町をよく理解しており、町内に点在する原子力災害対策事務所の集約を図り、賃貸オフィスビルの整備を提案
- B社(住宅メーカー): 広野町への移住の需要が見込まれることを想定し、通常の住宅開発に留まらず、新しい開発事業の可能性について検討
- C社(商社): 次世代型最先端発電基盤に基づく地域主導型のまちづくり構想を提案し、新産業の事業化を提案

事業化に向けた今後の展望

1 事業化への課題

- ・計画人口5千人規模の広野町における、民間収益施設である復興支援センターの開発事業主体となる民間事業者の確保
- ⇒復興まちづくりに向けた新たな事業機会の可能性を検討するために、民間事業者等を事業化推進パートナーに公式に位置付け、広野町と連携して実現可能な事業計画を検討することを試行する。

2 今後のスケジュール(予定)

