

# 【先-29】西予市「はちのじ」まちづくり構想検討調査 (対象箇所:愛媛県西予市)

【実施主体】西予市 ①  
平成25年度

## 目的

西予市のJR卯之町駅、卯之町商店街、重要伝統的建造物群保存地区(以下重伝建地区)は、地域の重要な資産であるが、これまでそれぞれにまちづくりを行っており、地域経済の衰退や少子高齢化など、社会情勢が大きく変わってきている中、個別に維持管理を行っていくことが難しい状況にある。  
このような状況の中、本調査では、新しい価値の創出と地域経済の新たな循環を創出することを目指し、実効性調査及び新たな利活用の可能性調査を行うとともに、当該地域に有効な新しい形のSPCを構築し、まちの潜在的能力の開発と官民連携による魅力ある再開発の在り方について検討を行う。

## これまでの経緯

平成16年 4月 旧5町(明浜町・宇和町・野村町・城川町・三瓶町)が合併する  
平成21年12月 重要伝統的建造物群保存地区に選定される  
平成24年11月 卯之町駅前づくり市民検討委員会を設置する  
平成24年11月 市民アンケート(市民1,500人)を実施する  
平成25年 9月 四国西予ジオパークに認定される  
平成25年10月 「卯之町駅前づくり基本方針」答申発表  
平成26年 1月 旧庁舎(第一別館)撤去工事開始

## 目次

- 第1章 事業の概要
- 第2章 前提条件の整理
- 第3章 市場調査
- 第4章 先導的官民連携手法の整理及びスキームの検討
- 第5章 今後の展望と課題

## 結論

本調査は、「JR卯之町駅前開発」、「商店街の活性化」、「卯之町の町並みの活性化」という市の中心部に位置する3つの要素について、エリアマネジメントを活用した官民連携の実施にむけたスキームやその導入プロセスを検討した。  
調査の結果、市内の企業や人材と西予市に関係する市外の企業等との役割分担による官民連携方法の可能性や課題が顕在化した。さらには、市内全域に存在する資源は、当該事業が想定する事業範囲に活かせる可能性のあるものが数多くあることが判明した。

## 施設の概要

### ■ JR卯之町駅前周辺

JR卯之町駅は、昭和16年に開業。愛媛県内の有人駅の中で最も標高が高い駅として「開明学校と文化の薫る高原の駅」イメージで親しまれている。西予市の中心部に位置し、周辺には官公庁、文化会館、金融機関、JAなど市民が集う主要施設が集約している。

### ■ 重要伝統的建造物群保存地区

平成21年に、重要伝統的建造物群保存地区に選定された卯之町の町並みには、国の重要文化財に指定されている西日本最古の学校といわれる「開明学校」や藩政時代の貴重な建造物が数多く残っており、JR卯之町駅から徒歩5分の位置に存在する。

### ■ 卯之町商店街

卯之町商店街は卯之町駅、重伝建地区を縦断しており、177の店舗が連なっている。近年は大型店舗の進出により空き店舗率は3割を超えている。



# 【先-29】西予市「はちのじ」まちづくり構想検討調査 (対象箇所:愛媛県西予市)

【実施主体】西予市 ②  
平成25年度

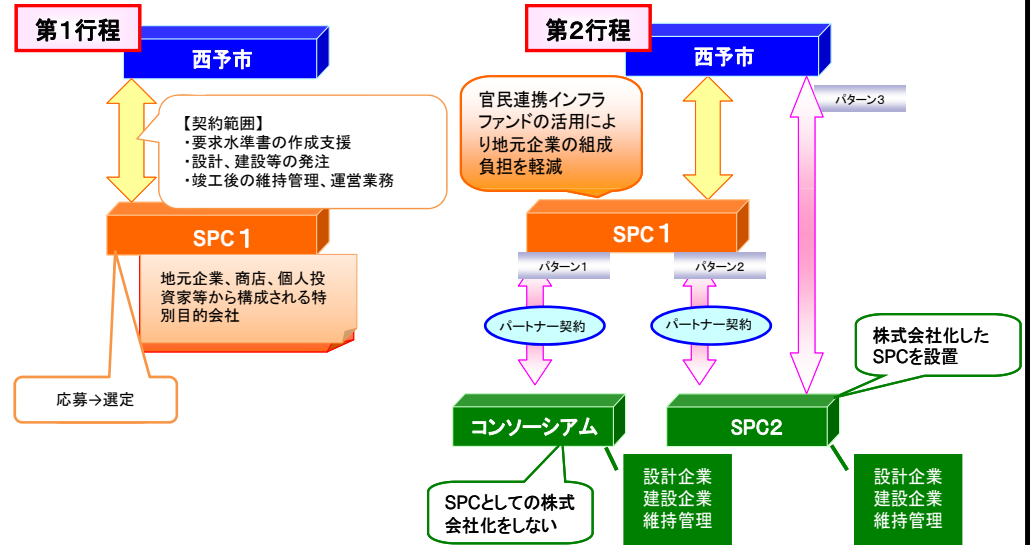
## 結論(続き)

### 【官民連携スキームの概要】

地域の企業や地域の担い手によって、対象地区のまちづくりを一体的に進めるため、維持管理、運営を担う地元企業中心のSPC1と、設計・建設を担うSPC2(地域外の企業等)に分けて官民連携事業を実施するスキームを検討した。

官民連携事業の実施に当たっては、第1工程と第2工程に分けて、SPC1とSPC2が役割分担の上、事業を実施する方策を検討した。

- 第1工程・・・ 地元企業等によるSPC1を設立し、市とともに要求水準書の作成、設計、建設等の発注方法、竣工後の維持管理方法について決定する。
- 第2工程・・・ 第1工程で作成された要求水準書をもとに、外部企業等によるSPC2を設立し、事業を実施する。  
具体的には、SPC2が設計・建設を実施し、SPC1が維持管理・運営を実施する。



### 【官民連携スキームの導入メリット・デメリット】

項目	メリット	デメリット
要求水準書の作成	地域で活動する人財が要求水準を自ら設定できるため、事実上の市民参画のまちづくりに繋がると考えられる。	自治体内部で作成する場合よりも、要求水準の設定及び作成に時間を要することが予測される。
第1工程と第2工程に分けた官民連携スキーム	施設整備のハード面に比重が高くなりがちな事業を、機能というソフト面を優先させた運営事業者が主体となり、従来よりも地域が一体となった公共空間の形成に結び付く効果が期待できる。	第1工程で設置したSPCと第2工程で設置するSPC2との2つのSPCが設立されることとなり、SPCの組成費や維持費等の負担が余分に発生することがデメリットとなる可能性がある。

### 【事業工程の概要】

・SPC1およびSPC2を設置して実施する場合の工程の概要を示す。



## 事業化に向けた今後の展望

### 【今後の課題】

- ・地元企業中心のSPCによる具体的な整備内容や事業規模の設定。
- ・地域全体が参画・連携できる事業の構築と、西予市との連携の仕組みづくり
- ・意思決定等、事業スケジュールの工程管理
- ・第1工程のSPC1と第2工程のSPC2との協議体制や要求水準チェック体制づくりとリスク発生時の対応策
- ・整備事業の発注方法の検討と官民連携インフラファンドの活用方法

### 【今後のスケジュール】

- 平成26年度 市とSPC1による事業範囲及び事業規模の設定、実施方針の公表、要求水準の作成、特定事業の選定、都市再生計画の策定
- 平成27年度 募集要項等の公表、事業者選定、事業契約締結
- 平成28年度 事業開始及びモニタリング開始