

【R3:先-19】 公共施設と周辺公共空間の官民連携による一体的整備 手法事業調査 (実施主体:広島県福山市)

福山市基礎情報(R4.1.1時点)
 ・人口:463,324人
 ・面積:517.72km²

【事業分野:公園, エリアマネジメント, その他】 【対象施設:都市公園, 公共施設】 【事業手法:DB方式, BT方式, Park-PFI, 定期借地】

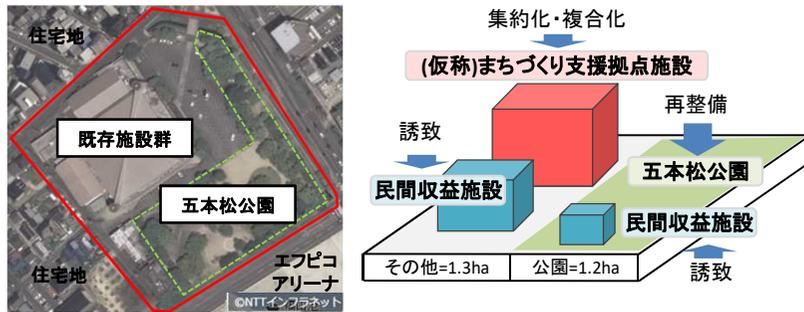
調査のポイント

- 「公共施設の集約/複合化」「公園の再整備」「余剰地の民間収益施設の誘致」を一体的に実施する官民連携手法を検討
- 事業対象用地と近隣の公共施設との連携を図るためのエリアマネジメント体制の検討

事業/施設概要

○事業概要

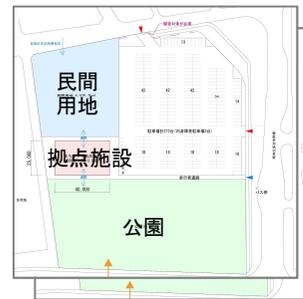
・福山市市民参画センターと福山市老人大学を体育館跡地に(仮称)まちづくり支援拠点施設として集約・複合化, 併せて隣接する都市公園の再整備, 余剰地に民間収益施設を誘致した一体的な施設整備を目指す。



施設配置計画・事業スキームの仮説

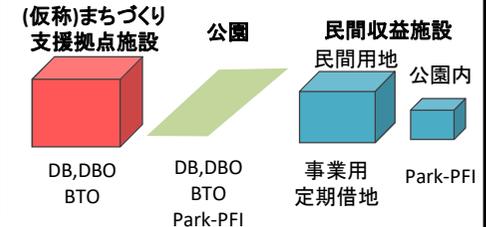
○施設配置計画の仮説

・公園を整序した案と公園を大きく中央に配置した案など合計4案を仮説として整理した。



○事業スキームの仮説

・(仮称)まちづくり支援拠点施設と公園, 民間収益施設のそれぞれにおいて, 想定される事業手法を仮説として整理した。



市場調査及び周辺公共施設管理者ヒアリング調査結果

○調査結果

・仮説を基に, 市場調査と周辺管理者ヒアリングを実施した結果は以下の通りであった。

土地利用イメージ	・民間用地面積の確保 ・道路からの視認性 ・(仮称)まちづくり支援拠点施設, 公園, 民間用地の一体利用
事業手法	・(仮称)まちづくり支援拠点施設はDB又はDBOが多く望まれた ・民間用地との兼ね合いによりPark-PFIの導入可否を検討
民間用地の事業内容	・飲食物販施設 ・育児施設 ・運動施設 ・スポーツ用品専門店 ・アウトドア施設 等
エリアマネジメント体制	・エフピコアリーナふくやまとの連携が必要 ・イベント情報の共有や駐車場の相互補完が必要

○事業を進めるにあたり民間事業者からの意見を踏まえた課題

- ①自由度を高めるための配置計画, ②事業手法の明確化,
- ③収益性の確保可能な事業者発掘, ④適切な事業スケジュールの設定, ⑤リスク分担の明確化, ⑥事業間のマッチング支援, ⑦エリア全体の将来像を見据えた検討

目的・これまでの経緯

○本調査の目的

・福山市市民参画センターと福山市老人大学の集約・複合化と合わせて, 事業対象地の五本松公園の再編, 余剰地活用といった対象地の民間活力導入による一体的な賑わいの創出及びトータルコスト縮減を図る事業手法, 事業スキームを検討することを目的とする。

○これまでの経緯

- ・令和2年6月から, 市幹部により構成された「公共施設サービス再構築検討委員会」において, 本事業の検討を開始し, 令和3年3月に議会での報告を実施。
- ・令和3年4月に, 公共施設整備について市民アンケートを実施し, 市民の意見を踏まえた整備場所, 施設の機能及び設備などの整備の基本的な方針を決定。

【R3:先-19】 公共施設と周辺公共空間の官民連携による一体的整備手法事業調査 (実施主体:広島県福山市)

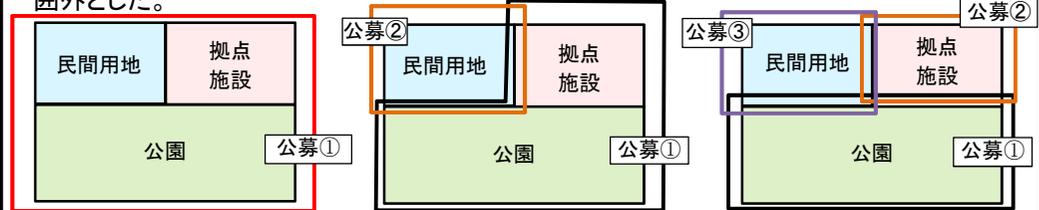
検討結果①各施設が連携可能な施設配置

- ・(仮称)まちづくり支援拠点施設と民間用地、公園が一体的に連携可能な配置計画として検討した。
- ・アクセス道路は県道22号及び北側の道路とし、県道22号からのアクセスで公園面積を減少する部分は公園に大きな影響を与えないように検討した。



検討結果②事業スキームの評価

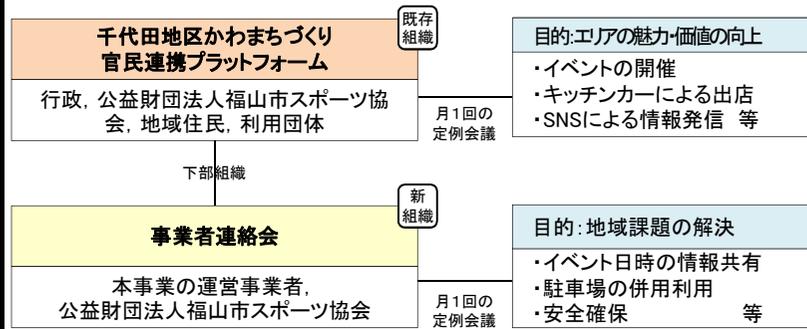
- ・整備範囲は、一体性、敷地の自由度、工程、財政負担の面から一体的な公募が望ましいがみらい創造ゾーン等の将来の周辺動向も考慮する必要がある。
- ・管理運営範囲は、福山市市民参画センターの既存管理運営事業者がいることから、対象範囲外とした。



- ・総合評価の結果から、パターン①の整備はDB+Park-PFI+定期借地、管理運営範囲は公園+外構が望ましいという結果になった。

検討結果③エリアマネジメント体制

- ・既存の官民連携プラットフォームは地域の要望・意見の調整が主要な議題となっており、事業者間で現場の課題等を協議する場が求められていることが分かった。
- ・既存のプラットフォームを全体協議の場とし、その下部組織として、事業者間で協議する事業者連絡会を位置付けた。



		パターン①	パターン②	パターン③	パターン④
整備手法		DB+Park-PFI+事業用定期借地		BT+Park-PFI+事業用定期借地	
管理運営範囲	拠点				
	公園				
	外構				
財政負担	官	<ul style="list-style-type: none"> ・単年度に大きな財政負担を強いる ・公共資金により資金調達費が安価 		<ul style="list-style-type: none"> ・PFIを用いることで財政負担の平準化可能 ・民間資金により資金調達費が高価 	
	民	<ul style="list-style-type: none"> ・公共資金により実施可能 ・地元企業も含めて参画しやすい 		<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達が必要となることから、別途FA企業と組成する必要がある場合が多い ・特に地元企業はSPC設立・出資へのハードルが高くなる 	
事業者意向		<ul style="list-style-type: none"> ・公共資金による整備であるDB・DBOを選択する事業者が多い ・PFIを選択することでの金融モニタリング等のメリットが挙げられたが、SPC設立の手間やそのことによる余分な資金がかかる点などのデメリットも挙げられた 			
事業安定性		<ul style="list-style-type: none"> ・選定企業の既存事業における業績等の影響が本事業に影響する可能性がある 		<ul style="list-style-type: none"> ・SPC設立が想定、既存事業との切り離しが可能 ・金融機関のモニタリングがはたらく 	
一体的な賑わい		・管理しやすい	・別々の管理になる	・管理しやすい	・別々の管理になる
VFM		9.2%	9.2%	8.4%	8.4%
総合評価		◎	○	○	△

事業化に向けた今後の展望

○事業化にあたっての課題

- ・事業者によるコンソーシアムの組成・事前準備ができるための事前検討期間の十分な確保
- ・地元事業者と全国事業者とのマッチングの機会促進
- ・市と民間事業者の思いのバランスを考慮した資料作成

○事業スケジュール

令和4年度
公告～選定～
契約

令和5年度
設計
解体撤去

令和6年度
開発工事
デッキ施工

令和7年度
拠点施設
施工