

密集市街地の改善に向けた
PPP 導入可能性調査業務

報 告 書

令和4年3月

山口県下関市
(復建調査設計株式会社)

目 次

1. 本調査の概要.....	1
1-1 調査の目的.....	1
1-2 自治体の概要.....	1
1-2-1 地理的位置と本市の特性.....	1
1-2-2 地理的条件.....	1
1-2-3 社会的条件.....	1
1-3 事業発案に至った経緯・課題.....	2
1-3-1 自治体が抱えている課題.....	2
1-3-2 上位・関連計画との関連性.....	2
1-3-3 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等.....	6
1-3-4 当該事業の発案経緯.....	10
1-3-5 当該事業の必要性.....	10
1-4 検討体制の整備.....	11
1-4-1 庁内の検討体制.....	11
1-4-2 民間の関係者との協力体制.....	11
2. 本調査の内容.....	12
2-1 調査の流れ.....	12
3. 前提条件の整理.....	13
3-1 対象地区の概要.....	13
3-1-1 対象地区の位置等.....	13
3-1-2 対象地区の状況.....	13
3-2 対象地区の方向性の検討.....	16
3-2-1 地域住民や関係者のニーズ等の整理.....	16
3-2-2 対象地区整備の実施方針.....	17
3-2-3 対象地区の整備コンセプト.....	19
4. 事業化検討.....	20
4-1 事業手法等の検討.....	20
4-1-1 事業方式の概要.....	20
4-1-2 事業方式による役割比較.....	25
4-1-3 事業方式の検討.....	26
4-1-4 契約形態の検討.....	27
4-1-5 事業ケースの整理.....	29
4-1-6 事業ケースの選定.....	41
4-2 事業手法・スキームの比較.....	42

4-2-1	定量的評価	42
4-2-2	定性的評価	46
4-2-3	サウンディングの結果等.....	47
4-3	検討結果・結論	55
4-3-1	本件調査の結果得られた示唆	55
4-3-2	調査結果及び示唆に基づく結論.....	55
4-4	リスク分担の検討.....	57
4-4-1	リスク分担の考え方.....	57
4-4-2	リスク分担表（案）の整理.....	58
4-5	法令等の整理.....	59
4-5-1	制約となる法令等の解釈.....	59
4-5-2	利用できる補助金、行政からの支援または規制緩和等	59
5.	今後の進め方.....	60
5-1	事業化に向けたスケジュール等.....	60
5-1-1	事業化に向けた概ねのスケジュール	60
5-1-2	事業者特定のプロセスと検討事項.....	61
5-2	想定される課題等について	62
6.	資料編.....	65

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

JR 下関駅から下関市役所を結ぶ国道 9 号の北側の斜面地は、老朽建築物が連なる密集市街地となっているとともに、狭隘な道路が多いことなどから、建物の更新が進まず、住環境の改善が課題となっている。

この状況を踏まえ、道路拡幅整備と合わせて、民間事業者が道路周辺の面的整備による空き家の解消、老朽建築物の建替えや店舗等の誘致を行い、新たなまちづくりを官民一体となって進めることを目的とするものである。

1-2 自治体の概要

1-2-1 地理的位置と本市の特性

下関市は 1889 年（明治 22 年）に市政を施行し、以来、山口県下最大の人口規模を有する県西部地域の拠点都市である。

当該市街地は、本州最西端に位置し、関門海峡を挟み九州と対峙しており、明治以降の関門連絡船の就航、山陽鉄道馬関駅（下関駅）の開業、関釜連絡船の就航等によって九州や中国大陸、朝鮮半島からの玄関口として活況を呈した。

1970 年代以降、山陽新幹線の整備と関門橋の完成により交通が当該市街地を通過し、九州からの玄関口としての位置づけは弱まっている。

現在は、商店街は衰退傾向にあるが、今なお商業・業務においては本市の中心地区であり、公共・公益施設や観光施設が集積している。



図 位置図

1-2-2 地理的条件

JR 下関駅から唐戸地区については、丘陵部や山地が海岸線近くに迫っている地形条件のなか、限られた平地に商業・業務機能が細長く連担し、斜面住宅地の形成や埋め立て地への港湾・交流施設等の整備により東西に細長い市街地が形成されている。

1-2-3 社会的条件

令和 2（2020）年時点で約 25 万 5 千人であったが、『国立社会保障・人口問題研究所』による将来人口の推計では、今後も減少傾向が続き、2045 年時点で 18 万 2 千人まで減少することが予測されている。

年齢構成別人口は、年少人口および生産年齢人口は減少傾向となっている一方で、老年

人口は年々増加し、高齢化率は令和2（2020）年には 35.8%となり、その後、約 41%で推移すると予測されている。

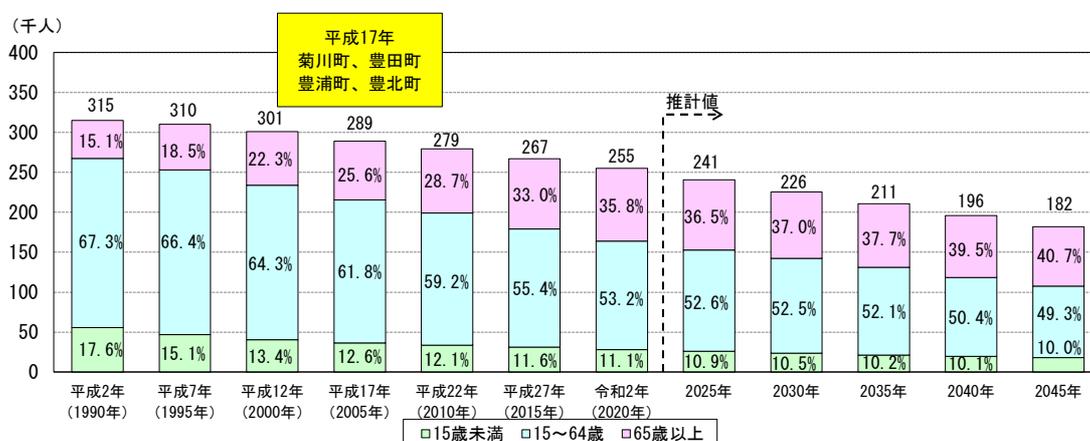


図 3 区分人口及び将来推計人口

1-3 事業発案に至った経緯・課題

1-3-1 自治体が抱えている課題

建築基準法上の接道条件を満たさない敷地が多いことから、建築物の更新が進まず、空き家・空地が多く存置されている。また、老朽建築物等が多く密集しているが、地区を構成する道路が狭隘で工事車両の進入が困難なことなどから、公共施設の整備及び住環境の改善が課題となっている。



危険な空き家

自動車が通れない道

階段や坂道

1-3-2 上位・関連計画との関連性

ここでは、本事業に係る上位・関連計画について整理する。

(1) 第2次下関市総合計画 後期基本計画（原案）

本事業は第2次下関市総合計画の後期基本計画（原案）において、中心市街地では、老朽建築物による安全性や居住環境の悪化の課題に対し、「計画的な都市機能の更新を図り、周辺環境や都市防災に配慮した市街地形成を推進」、「中核市にふさわしいにぎわい

を創出するとともに、中心市街地のさらなる活性化」と位置づけている。

(2) 下関市立地適正化計画

本事業は下関市立地適正化計画の誘導施策「誰もが安心して生活できる都市構造の構築」に向けた魅力ある拠点の方向性として、「まちづくりの担い手となる人材や団体などの育成を支援し、官民が連携した取り組みの推進とともに、先導的官民連携支援事業の活用を検討など、エリアマネジメントによる施策展開を検討」と位置づけている。

また、「持続可能な都市づくり推進」に向けた方向性として、「斜面市街地を中心とした密集市街地において、密集市街地環境整備事業等により老朽建築物の除去に取り組み、防災性の向上と住環境の改善を図ります」や「空き家等の活用促進、老朽危険家屋等の適正管理、除却の推進」、「良好な居住環境を整備するとともに、住宅改修等による長寿命化を図り、良質な住宅ストック形成を促進」と位置づけている。

その他、「安全・安心に暮らせる都市づくり推進」に向けた方向性として、「狭あい道路では、防災性が低く、火災時に消防活動等の活動が遅れる要因になるとともに、生活道路としても不便であることから、狭あい道路対策を推進する」と位置づけている。

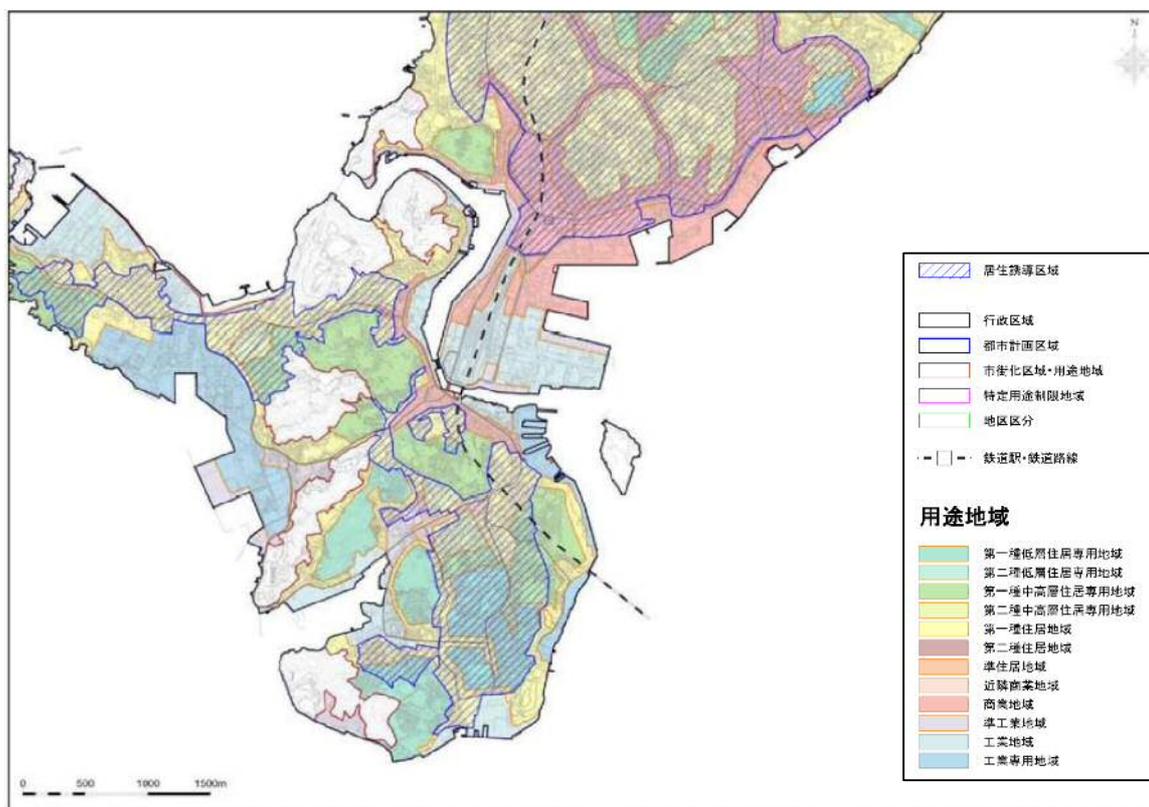


図 居住誘導区域

(3) 下関市中心市街地活性化基本計画

本事業は下関市中心市街地活性化基本計画の中心市街地のゾーニングにおいて、「都心居住ゾーン」に位置づけられ、「利便性の高い居住地としてのみならず、海峡を見下ろす好ロケーションも活かしつつ、他地区にはない個性ある居住地としての再生を検討していく」と位置づけている。

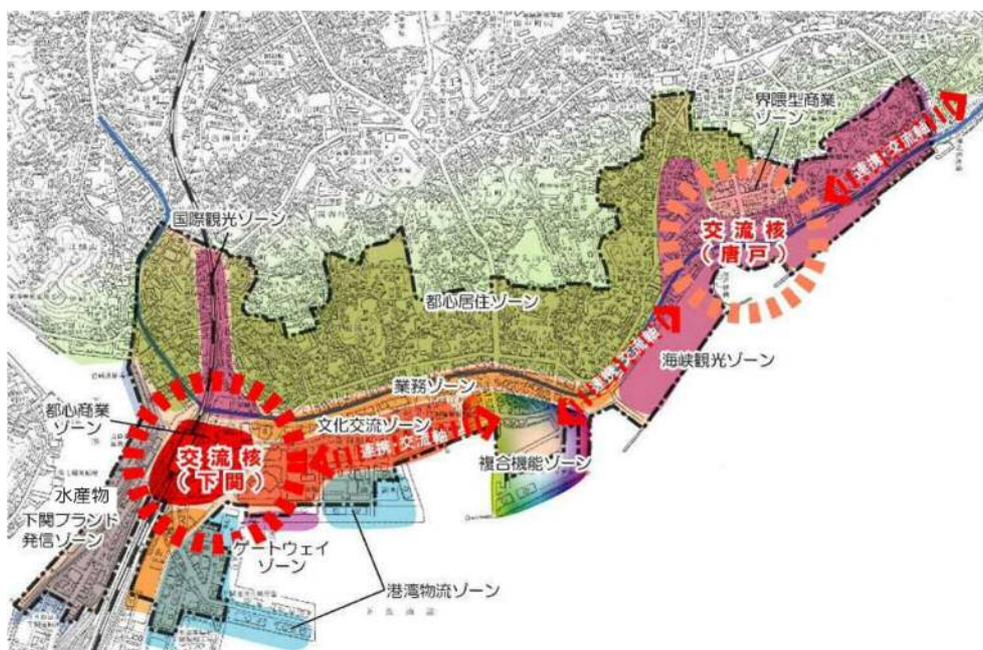


図 中心市街地におけるゾーニング

(4) 下関市北側斜面地基本構想

本事業は下関市北側斜面地基本構想において、斜面地のまちづくり方針として「安全・安心で快適に過ごせる」「健康で笑顔あふれる」「歴史文化が受け継がれるにぎわいのある」の3つの柱を掲げている。

「安全・安心」の柱では、地区内外とのアクセス性向上や防災性の向上、休憩施設の整備や 居住環境の整備推進、生活利便施設等の誘致検討を挙げており、「健康で笑顔あふれる」の柱では、日和山公園の再整備や景観スポットの整備推進等を挙げています。また、「歴史文化」の柱では、観光客の受け入れ体制の整備・検討、お祭りやイベントの継続・発展等を挙げています。

この取組の中では、主に「空き家のリノベーションなど居住環境の整備推進」と「観光客の受け入れ体制の整備・検討」を官民連携により進める取組であると考えます。



図 日和山公園周辺地区まちづくり構想図

(5) 住宅市街地整備計画

本事業は住宅市街地整備計画において、官民連携エリアとなる丸山町三丁目の一部や丸山町四丁目を含む約 66.2ha を重点整備地区に指定地区内には幅 4 m に満たない狭隘道路が多く、大規模な延焼や地震による建物の倒壊や倒壊による避難路の封鎖等のおそれがあり、早急に防災対策を講じる必要がある。

中心市街地に近接しているため、中心市街地の魅力向上、機能向上に資するような土地利用の検討が必要であると位置づけられている。

■整備地区及び重点整備地区の区域

名称：下関駅周辺地区

所在地：下関市西入江町、細江町一丁目的一部、豊前田町一丁目、豊前田町二丁目的一部、丸山町三丁目的一部、丸山町四丁目、丸山町五丁目、関西本町、長崎本町、長崎新町、長崎中央町、笹山町、上条町の一部、長崎町一丁目、西神田町の一部、山手町、長門町の一部、竹崎町一丁目の一部、竹崎町二丁目の一部

面積：約66.2ha

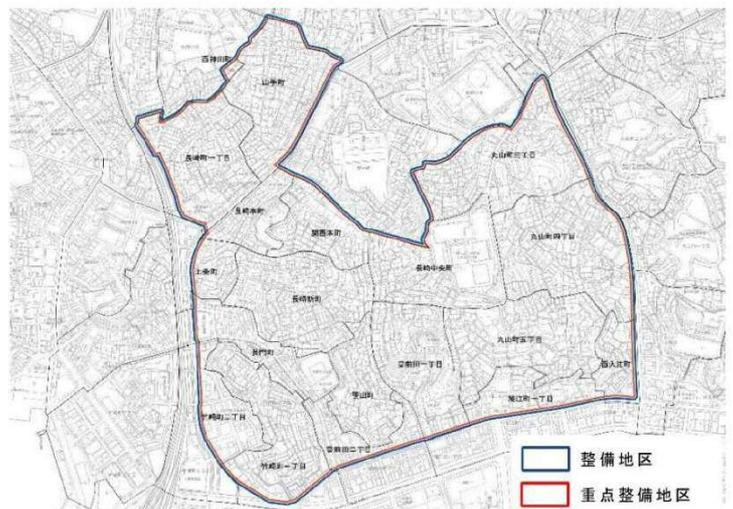


図 整備地区および重点整備地区の区域

1-3-3 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等
 これまで上記課題への対策として、次の調査・取組等を実施している。

■これまでの調査・取組等

年度	実施内容
2018	ワークショップ等によるまちの魅力、課題抽出
2019	ワークショップ等による基本構想の策定
2019	日和山公園周辺地区まちづくりに関するアンケート調査の実施
2020	日和山公園周辺地区まちづくりに関するアンケート調査の実施
2020	地区内道路の概略設計（道路配置計画等の検討）
2021	面的整備モデルプランの検討

(1) ワークショップ等によるまちの魅力、課題抽出

北側斜面地の日和山公園周辺地区の地域住民（下図参照）を対象とし、当該地区のまちづくりに関する住民の課題、意向等を把握するためワークショップを開催した。

地区内の道路幅員のことや日和山公園の利活用する際のアイデア、空き家・空き地の取扱い、その他今後のまちづくりの方針等に関する意見を聴取した。



図 ワークショップ実施地区

(2) ワークショップ等による基本構想の策定

アで実施した地域住民を対象としたワークショップの意見を取りまとめ、まちづくりの基本構想の策定を行った。

地区の魅力と課題を踏まえ、まちづくりの方向として、以下の4つを整理した。

- ・暮らしやすい住環境の整備
- ・防災性・防犯性の向上
- ・地域のにぎわいづくり
- ・地域の歴史・文化の継承

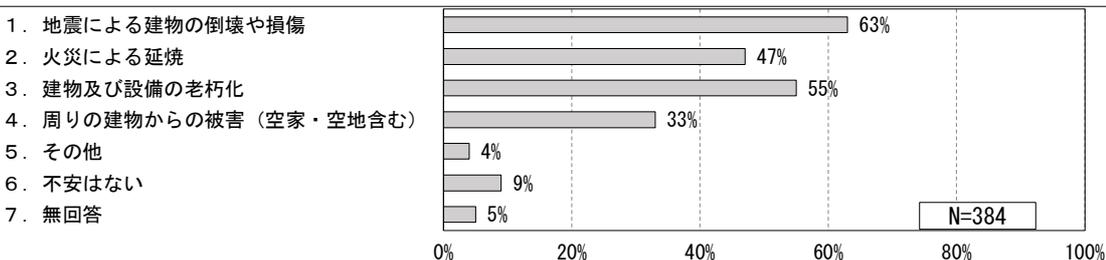
(3) 日和山公園周辺地区まちづくりに関するアンケート調査の実施(2019年度)

■ アンケート概要

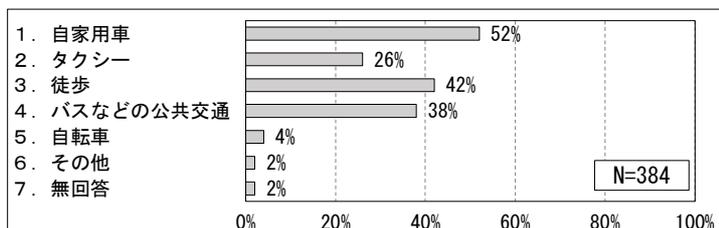
- 【調査対象】 丸山町一、二、三、四、五丁目
 【調査期間】 令和元年4月24日から5月24日
 【回収率】 配布数726部 回収数384部 (回収率52.9%)

「地震による建物の倒壊や損傷」「建物及び設備の老朽化」「火災による延焼」に対して不安を感じている割合が高い。また、「自家用車」「バスなどの公共交通」「徒歩」で移動する割合が高く、車を利用しなくても生活利便性の高い地区であるが、買い物などの帰宅の際に荷物が増える場合にあっては、車やタクシーを利用していると想定される。その他、車が自宅の敷地まで入らない方が約60%と高くなっている。

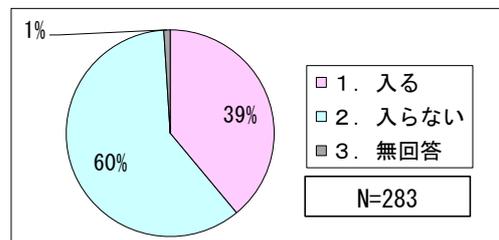
問 建物について、災害等に対する不安はありますか？



問 買い物や通院など、普段、お住まいの場所からどのように目的地へ移動されますか？



問 (左記で自家用車・タクシーを選んだ方) 自宅の敷地まで車が入りますか？



(4) 日和山公園周辺地区まちづくりに関するアンケート調査の実施(2020年度)

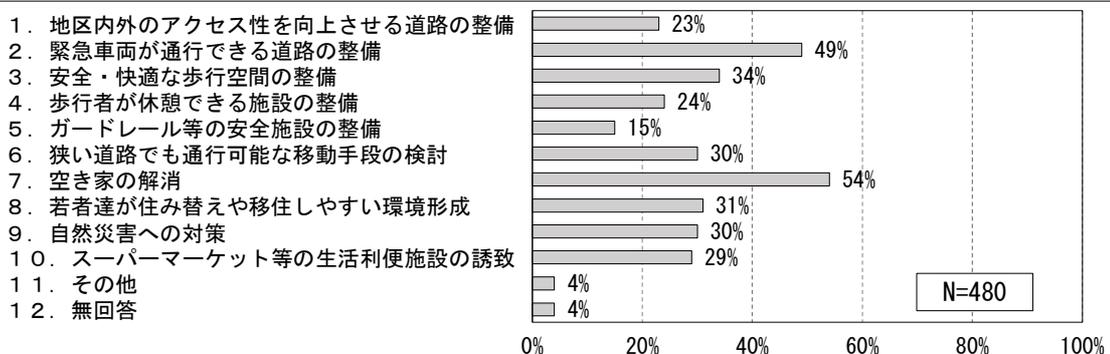
■ アンケート概要

- 【調査対象】 丸山町一、二、三、四、五丁目、西入江町、入江町、
細江町一丁目、豊前田町一丁目、長崎中央町、笹山町
- 【調査期間】 令和2年4月24日から5月29日
- 【回収率】 配布数1026部 回収数480部 (回収率46.8%)

「空き家の解消」「緊急車両が通行できる道路の整備」「安全・快適な歩行空間の整備」が安全安心で快適に過ごせるまちをつくるために地区に必要であると感じている割合が高い。空き家の解体や利活用を推進することで地区の防災性向上を図ること、狭い道路の改善を行うことで、緊急車両の通行や歩行者の安全を確保する必要があると言える。

また、スーパーマーケット等の生活利便施設の誘致の声も大きい。

問 【安全安心で快適に過ごせるまちをつくる】ために、
お住まいの地区に必要と感じるものは何ですか??



(5) 地区内道路の概略設計 (道路配置計画等の検討)

丸山三丁目、四丁目の下図にある現道 (L=0.43km) を幅員 6 m に拡幅し、地区内の狭あい道路の解消と利便性向上を図ることを検討している。

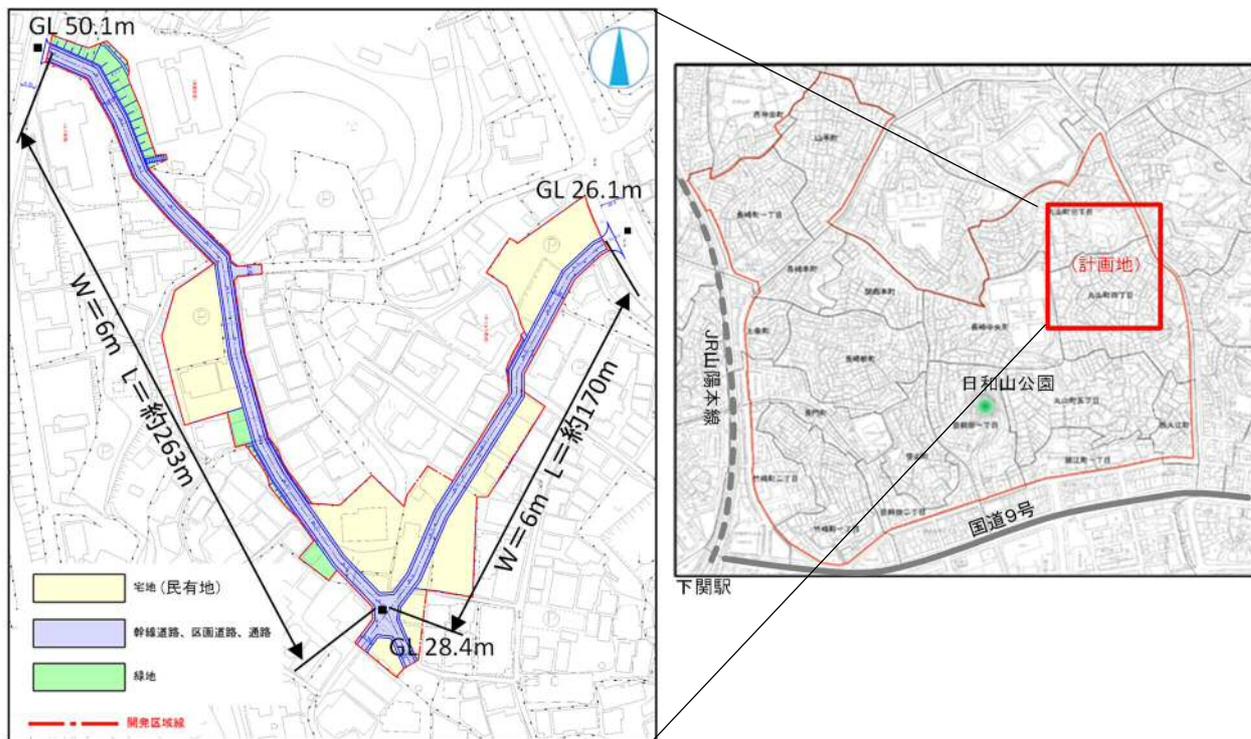


図 地区内道路の配置検討図

1-3-4 当該事業の発案経緯

本地区は、中心市街地に位置し、下関駅までも近い良好な場所にありながらも、住宅密度が特に高い密集市街地となっており、大規模火災が発生する可能性が懸念されることから、道路の拡幅や市街地整備等を推進することで空地を増やすなど、公共用地率を高め、住環境の改善に資する事業化の検討を重ねてきた。

また、本地区の整備は市長の公約に掲げられており、実現に向け地区住民と合意形成を進めている。

これらの状況を踏まえて事業の実効性を高めるため、官民それぞれの強みを活かし、道路拡幅整備と合わせて、周辺の面的整備を官民一体となって進めることとなった。

1-3-5 当該事業の必要性

本事業は、道路拡幅整備と合わせて、民間事業者が道路周辺の面的整備による空き家の解消、老朽建築物の建替えや店舗等の誘致を一体的に行うことで、スピード感のある新たなまちづくりを推進することを期待している。

また、空き家の解消等の地域課題の解消に加えて、店舗等の誘致による地域にふさわしい中心市街地のポテンシャルを活かした新たなまちづくりを推進することで、エリア価値の向上とコスト縮減を図ることを期待している。

1-4 検討体制の整備

1-4-1 庁内の検討体制

本事業は、関連部署(市街地開発課、公園緑地課、道路河川管理課)により構成され、検討体制を整備している。

また、各種事業の官民連携の着実な推進を図るため、官民連携の推進に係る事項は、市の所管部署として、当面、市街地開発課を中心に取り組むこととしている。

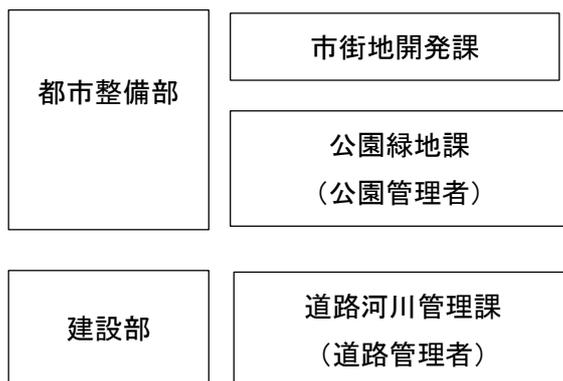


図 庁内体制図

1-4-2 民間の関係者との協力体制

【日和山公園周辺地区のまちづくりを考える会の協力】

本地区では、日和山公園周辺のまちづくりを考える会が令和2年10月に結成され、市と協働して、自主的、継続的に将来のまちづくりに資する活動を行っている。

まちづくりを考える会の役割は、以下の通りである。

■主な役割

- ・将来のまちづくりのために資する活動を自主的、継続的に行う。(地区住民が行うまちづくりに関する話し合いへの参加やその他の地区住民等への情報提供等)
- ・市が行うまちづくりに関する説明会等に積極的に参加し、活発な意見交換を行う。
- ・市が行うアンケート調査等に協力する。
- ・将来のまちづくりに必要な地区の情報収集等を行い、市と協議、調整等を行う。

2. 本調査の内容

2-1 調査の流れ

本事業は、以下の流れにより調査を実施した。

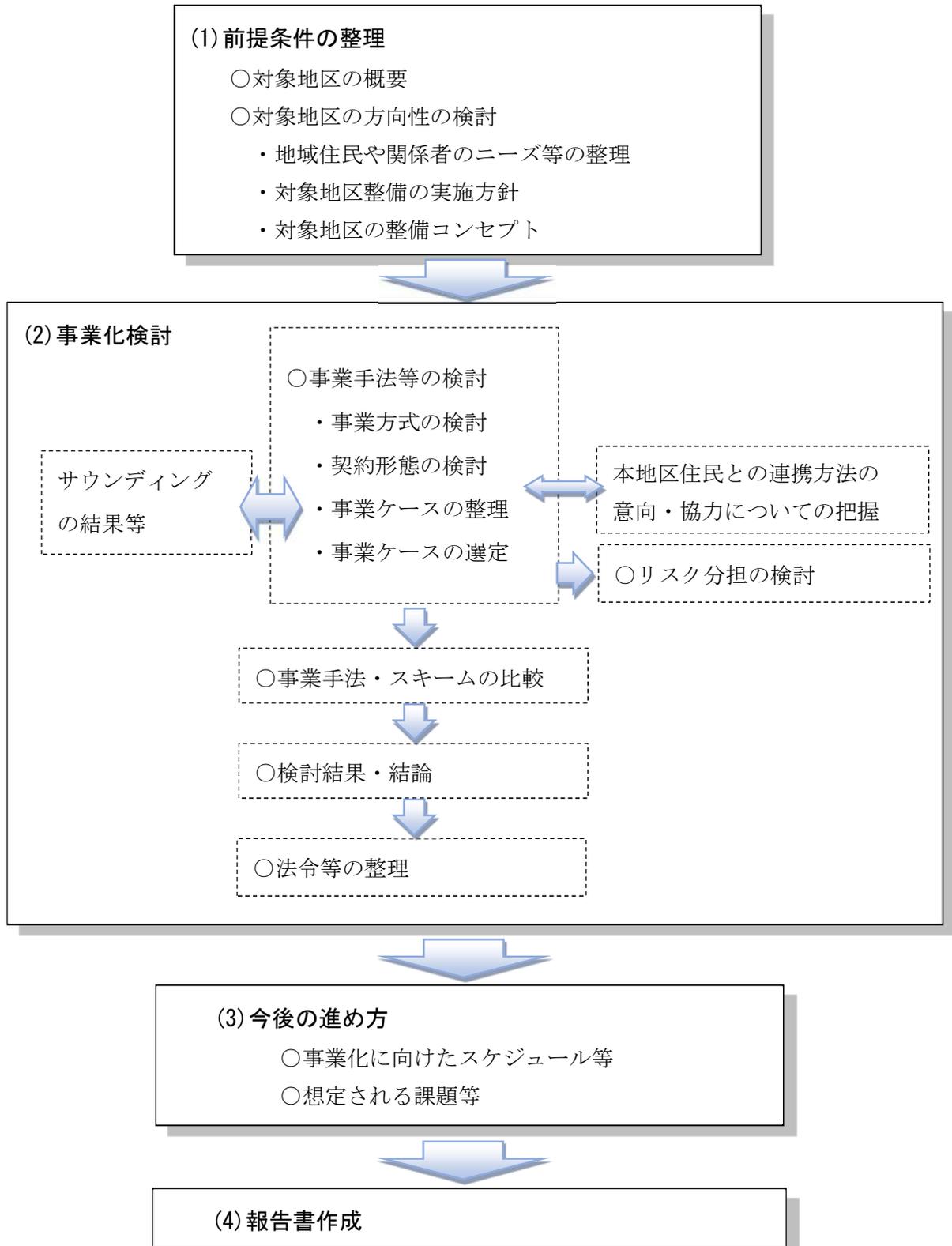


図 調査の流れ

3. 前提条件の整理

3-1 対象地区の概要

3-1-1 対象地区の位置等

対象エリアは、JR 下関駅から下関市役所を結ぶ国道 9 号の北側の斜面地にあり、老朽建築物が連なる密集市街地となっている。国道 9 号北側斜面地の中心に存する日和山公園周辺地区は、丸山三丁目、四丁目を中心とした下図の地区となっており、公共交通機関や商業、業務機能が集積する利便性の高い地区であるが、密集市街地の特徴の一つである狭い道路が多いことなどから建築物の更新が進まず、老朽建築物等が密集している。

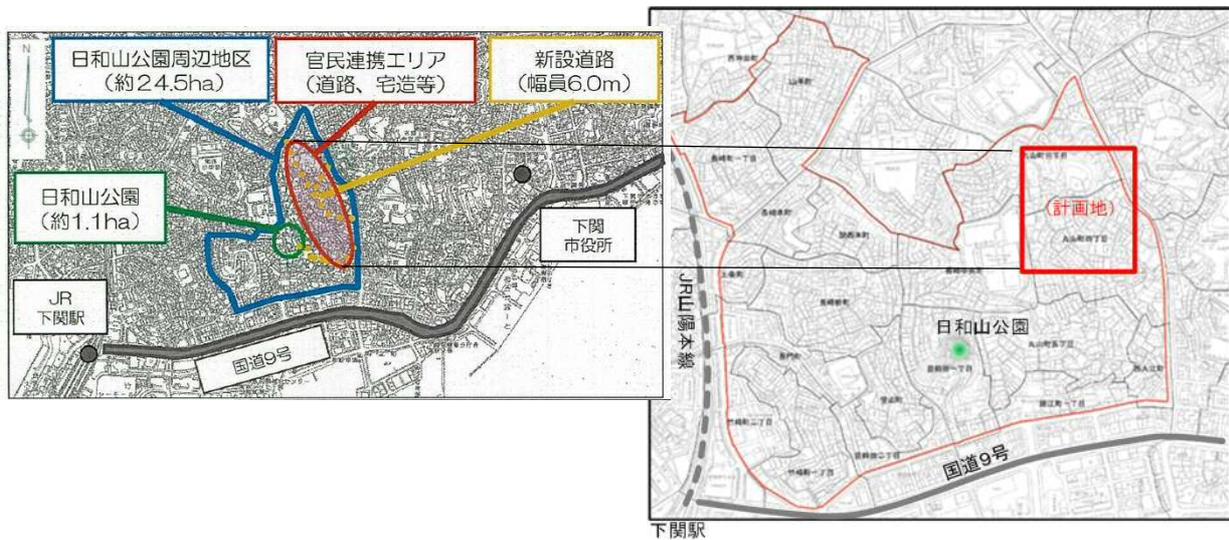


図 対象地区

3-1-2 対象地区の状況

(1) 用途地域

本地区周辺は、主に第一種住居地域となっている。



図 用途地域

(2) 標高

本地区周辺は、国道9号のある平地部と比較して標高80m以上と標高差のある地形的条件となっている。

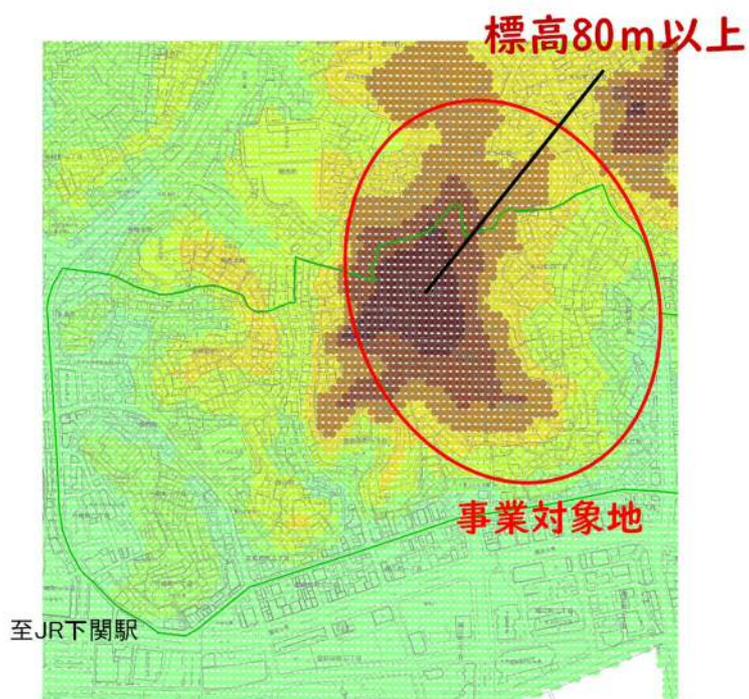


図 標高

(3) 道路幅員の現況

本地区周辺の道路は、主に幅員4m未満の狭い道路となっている。

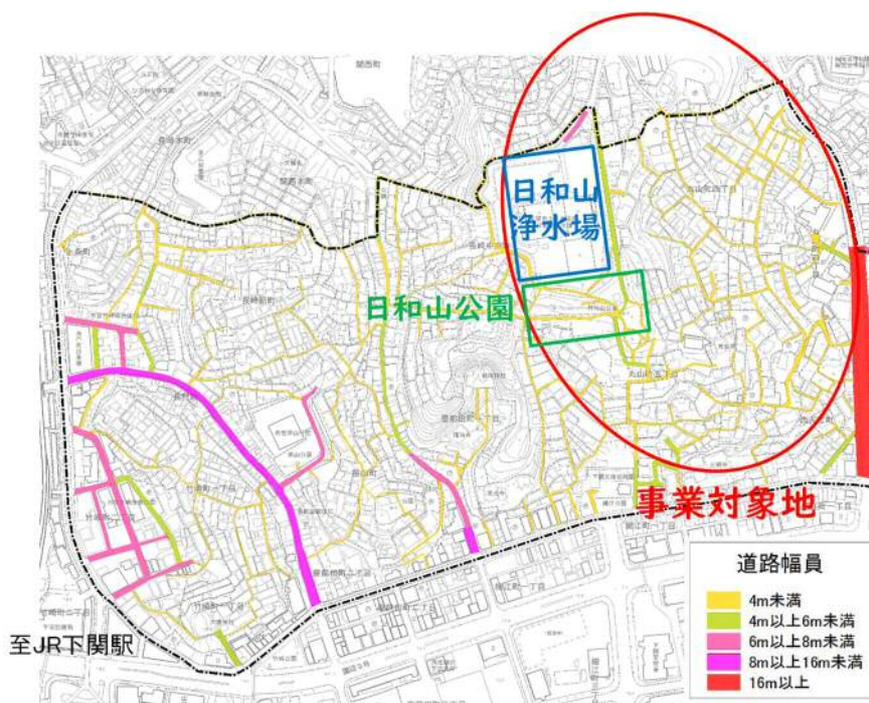


図 道路幅員現況

(4) 土地利用の状況

本地区周辺は、多くが住宅用地となっており、浄水場や公園が立地している。

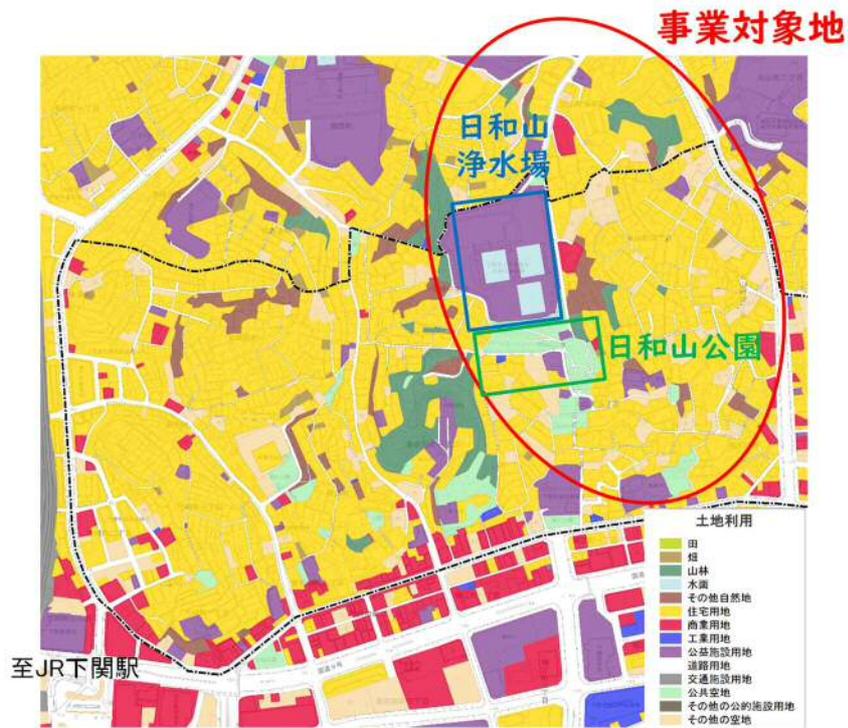


図 土地利用の状況

(5) 建物年齢別の現況

本地区周辺は、築30年以上経過する建物や建築年次不明の建物が多く分布している。

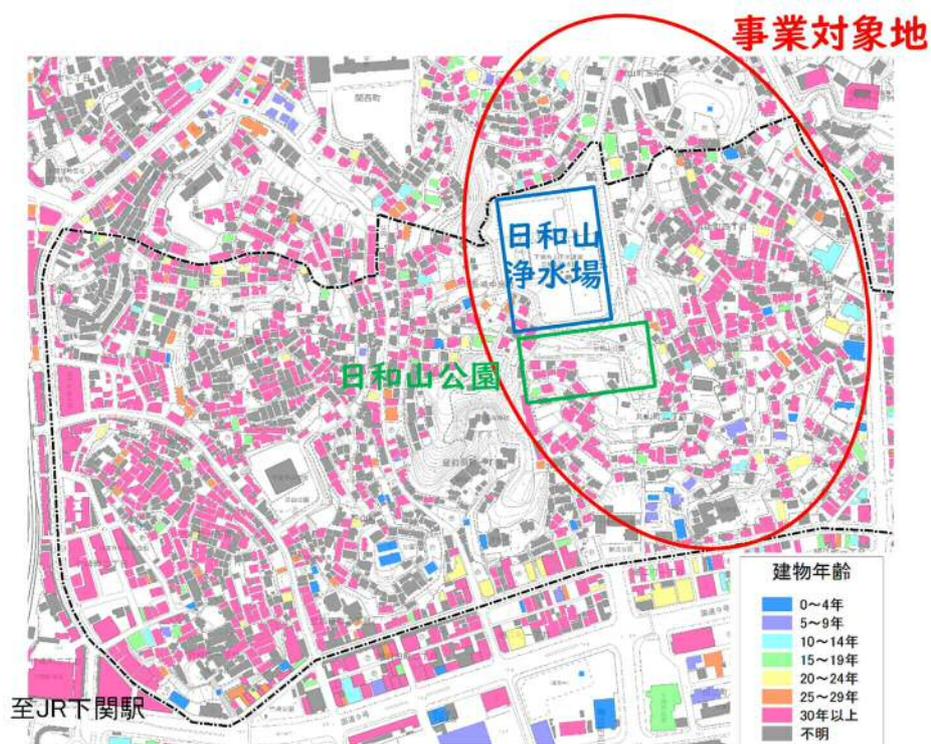


図 建物年齢別の現況

3-2 対象地区の方向性の検討

3-2-1 地域住民や関係者のニーズ等の整理

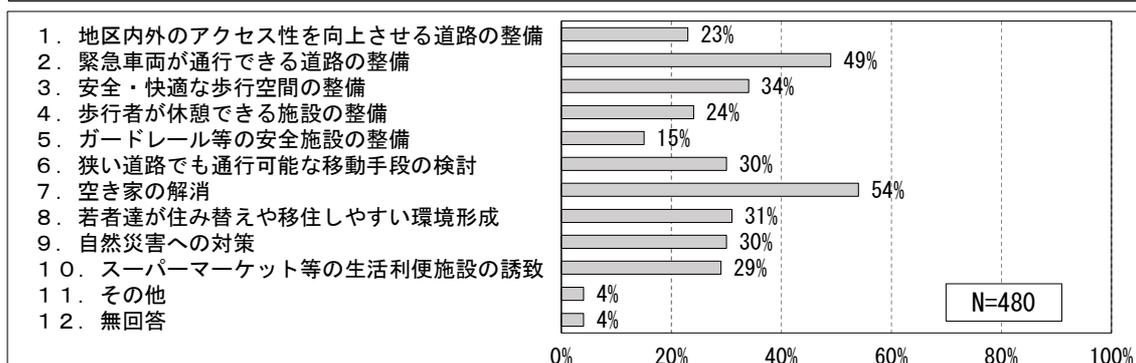
「空き家の解消」「緊急車両が通行できる道路の整備」「安全・快適な歩行空間の整備」が安全安心で快適に過ごせるまちをつくるために地区に必要なと感じている割合が高い。空き家の解体や利活用を推進することで地区の防災性向上を図ること、狭い道路の改善を行うことで、緊急車両の通行や歩行者の安全を確保する必要があると言える。

また、スーパーマーケット等の生活利便施設の誘致の声も大きい。

さらに、地域住民等とのワークショップにより対象地区の魅力や課題等を聴取し、まちづくりの方向の確認を行った。

【(再掲) 日和山公園周辺地区まちづくりに関するアンケート調査の実施(2020年度)】

問 【安全安心で快適に過ごせるまちをつくる】ために、お住まいの地区に必要なと感じるものは何ですか??



【(再掲) 日和山公園周辺地区住民とのワークショップ意見のとりまとめ】

地区内の道路幅員のことや日和山公園の利活用する際のアイデア、空き家・空き地の取扱い、その他今後のまちづくりの方針等に関する意見を聴取した。

ワークショップの意見をとりまとめ、まちづくりの基本構想の策定を行った。

地区の魅力と課題を踏まえ、まちづくりの方向として、以下の4つを整理した。

- ・暮らしやすい住環境の整備
- ・防災性・防犯性の向上
- ・地域のにぎわいづくり
- ・地域の歴史・文化の継承

3-2-2 対象地区整備の実施方針

対象地区の概要、地域住民のニーズ等を踏まえ、下表の通り、対象地区整備の実施方針を整理した。また、次頁に、対象地区で検討されている土地利用計画も併せて掲げる。

表 対象地区整備の実施方針

まちづくり構想の方向性	対象地区の概要	地域住民のニーズ等	対象地区整備の実施方針
暮らしやすい住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> 平地部と比較して標高80m以上と標高差が大きい 築30年以上経過する建物や建築年次不明の建物が多い 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の解消 安全・快適な歩行空間の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 土地条件に適合し、地区の位置づけを踏まえた土地利用を検討する
防災性・防犯性の向上	<ul style="list-style-type: none"> 幅員4m未満の狭い道路が多く、老朽建物が密集している 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の解消 緊急車両が通行できる道路の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 現行道路の拡幅を行う 老朽建物等の危険性を排除し、密集市街地を解消するため面的整備を検討する
地域のにぎわいづくり	<ul style="list-style-type: none"> 主に住宅用地となり、生活利便施設がない 	<ul style="list-style-type: none"> スーパーマーケット等の生活利便施設の誘致 	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地の魅力向上、機能向上に資するような土地利用を検討する 住宅だけでなく、多様な用途を誘導できるよう、拡幅する道路沿道にまとまった宅地を確保するための面的整備を検討する
地域の歴史・文化の継承	<ul style="list-style-type: none"> 斜面地に市街地を形成してきた原風景・まちなみの歴史がある 		<ul style="list-style-type: none"> 地域の特性を活かしたまちづくりのビジョンを検討する

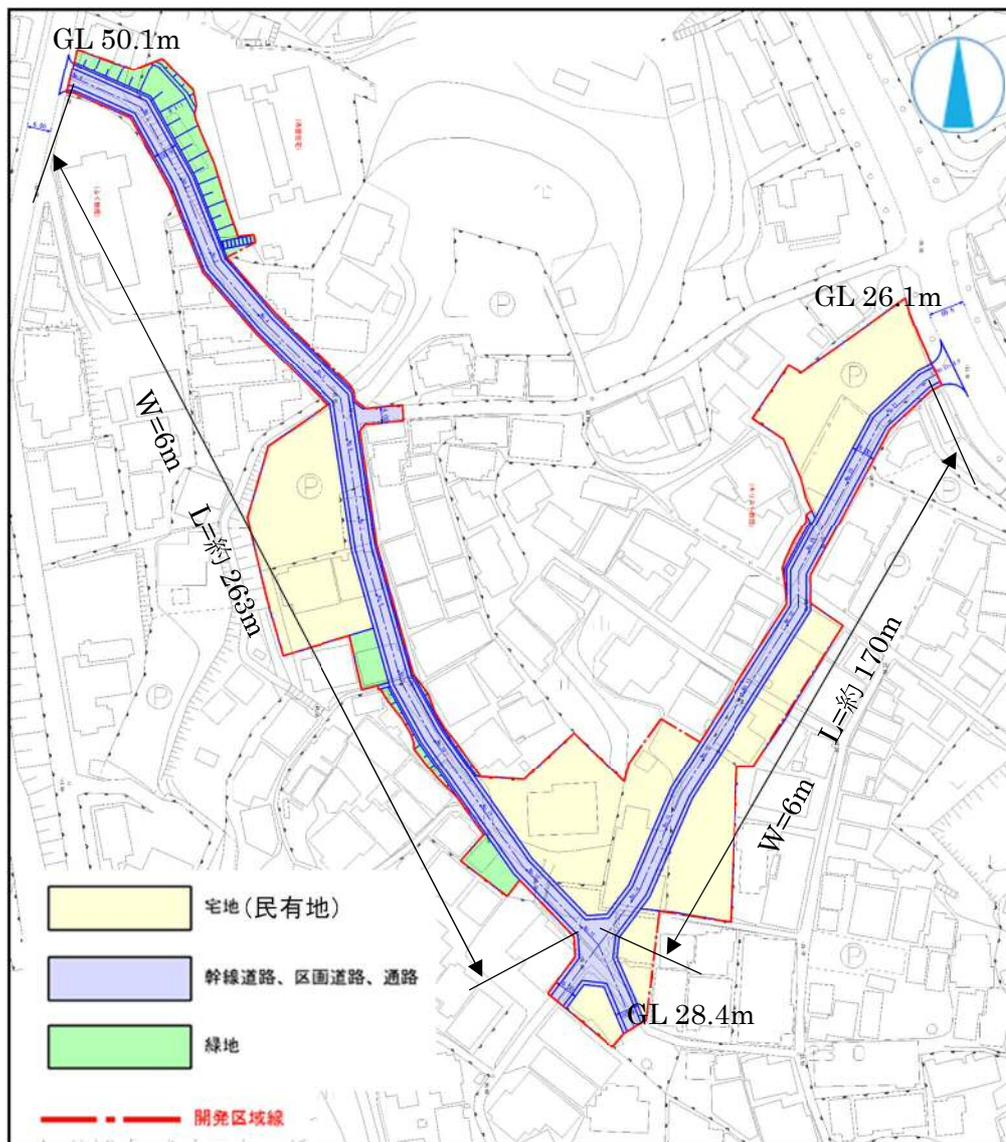


図 対象地区の土地利用計画

3-2-3 対象地区の整備コンセプト

本調査では、本市と事業者の官民連携で整備を進めるための可能性について実施することから、対象地区の実施方針を踏まえ、本調査を推進するうえで、事前に設定した支援内容、権利者との調整事項等について、その概念を以下に整理した。

○事業概要

- ・ 公共事業として6m道路を整備する一方、魅力あるまちづくりを目指し、利便性が向上した沿線宅地を民民事業で同時期に整備。

○整備方針

- ・ 6m道路は公共事業として整備。
- ・ 沿道宅地整備は民民事業として整備。

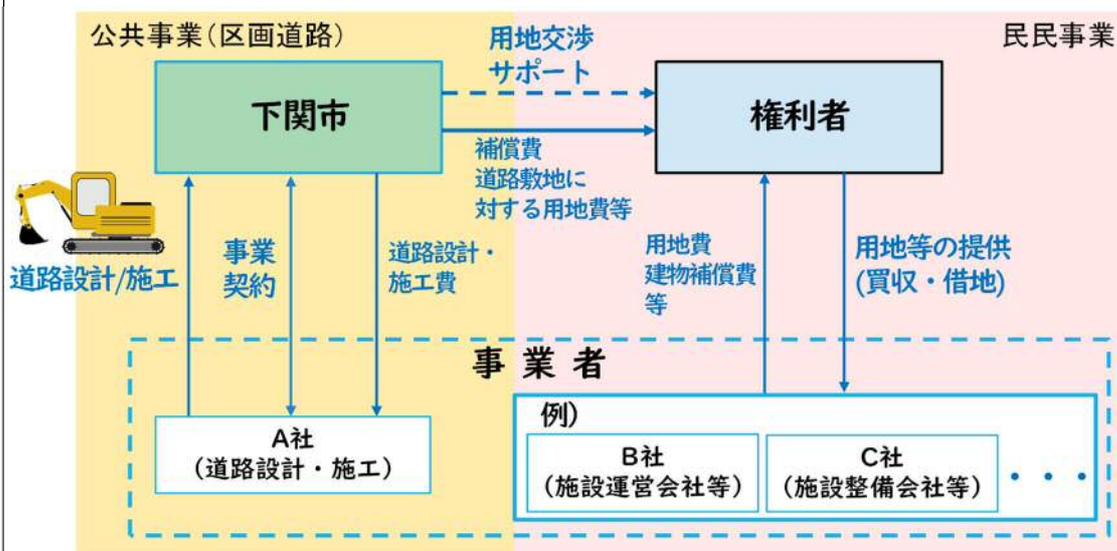


図 整備を官民連携で推進するための概念

○整備内容

- ・ 6m道路設計・施工
 - ・ 沿道宅地の整備
- ※道路の維持管理は含まない

4. 事業化検討

4-1 事業手法等の検討

4-1-1 事業方式の概要

ここでは、本調査を実施する際、対象となる事業方式について、その特徴を整理する。

(1) 従来方式（公設公営）

①事業の概要

従来方式は、一般的に公有地や公共施設等の整備を対象として、市が資金を調達して、市が施設の設計、建設、所有し、施設管理も市が実施する方式である。

施設管理は民間へ委託を行う場合もあるが、設計、施工、管理、補修工事、必要資機材の調達等は、発注者が個別案件毎に発注する。また、事業の健全性評価に係る事業モニタリングを公共が担う必要がある。

よって、全工程で公共が主体となるため、行政側の負担が大きく、民間ノウハウ活用の範囲は限定的である。

ただし、建設費は、競争入札を導入することにより低減される可能性があり、公共が資金調達を行うため、低金利であることから、事業費の削減効果が期待できる。また、運営管理においては、近年では、指定管理者制度の導入による一括管理を行うことが一般化している。

②事業の特徴

従来方式を導入した場合のメリット、デメリットについて、以下に示す。

○メリット

- ・全工程において公共が事業主体となるため、市民の信頼性は高い。
- ・競争入札（価格のみ）とする場合、選定手続きは短い。

○デメリット

- ・施設稼働後も公共側で契約手続きが発生し、事務手続きの負担が大きい。
- ・第三者による事業の監視機能はない（公共が自ら監視を行う）。
- ・建設期間中の財政負担額が大きい。
- ・効率的な施設運営を見越した設計、施工のインセンティブが働かない。
- ・補修の必要性及び工事発注について公共の主体的な判断が難しい。
- ・維持管理は専門業者に依存することが多く、その費用削減が困難である。
- ・維持管理に係る委託契約では、民間事業者が行う業務範囲とそれに係る官民のリスク分担についての議論が十分でない場合が多く、結果的に公共が予定外の責任、財政負担を負う可能性がある。

(2) DB (デザイン・ビルド) 方式

①事業の概要

DB方式では、設計、施工を一括して発注する方式で、資金調達において従来方式と同様に市が資金調達を負担する。また、方式においては、一般的に公有地や公共施設等の整備を対象とするものである。

また、民間が資金調達を行うのに比べ、資金調達リスクが低いことや、施工を見据えた最適設計による整備費の削減が期待できることなどが特徴として挙げられるものの、設計者側のチェックがしづらいため、施工しやすい妥協的な設計となり得るリスクがある。

後に示すPFI方式との相違点は、市が資金調達を行うため、設計・施工、運営段階における金融機関によるモニタリングがしづらい点が挙げられる。

②事業の特徴

DB方式を導入した場合のメリット、デメリットについて、以下に示す。

○メリット

- ・設計、施工の一括発注であり、事業全体を通しての事業期間の短縮やトラブルへの対応性が高い。
- ・設計時より施工を見据えた品質管理が可能となり、施工者の得意とする技術の導入が期待される。

○デメリット

- ・契約詳細の詰めにかかる手続き上の負担が大きい。
- ・建設期間中の財政負担額が大きい。
- ・設計者や発注者のモニタリングがしづらいため、施工しやすい妥協的な設計可能性がある。

(3) DBO (デザイン・ビルド・オペレート) 方式

①事業の概要

DBO方式では、資金調達において従来方式と同様に市が資金調達を負担するが、契約・発注は、設計事務所と建設会社に対し、包括的に発注する。後述するPFI方式に類似した事業方式である。本方式においても、一般的に公有地や公共施設等の整備を対象とするものである。

運営維持管理段階では、市はSPC（特別目的会社）を指定管理者に指定したうえで、運営維持管理業務委託を締結し、運営維持管理を包括的に実施するため、効率的な施設運営を見越した設計、施工のインセンティブが働くことや、施設の運営面において民間事業者のノウハウを活用することができる。

また、民間が資金調達を行うのに比べ、資金調達リスクが低いことや、運営も見据えた最適設計による建設費の削減が期待できることなどが特徴として挙げられる。

後に示すPFI方式との相違点は、市が資金調達を行うため、設計・施工、運営段階における金融機関によるモニタリングがしづらい点が挙げられる。

②事業の特徴

DBO方式を導入した場合のメリット、デメリットについて、以下に示す。

○メリット

- ・ 運転、維持管理、補修、ユーティリティの確保も含めて契約するため、運営期間中の債務が事業当初の段階で確定する。
- ・ 運営期間中は、市民等と同じ第三者的視点で監視することが可能である。
- ・ 施設建設と施設運営の一括発注であり、事業全体を通してのトラブルへの対応性が高い。

○デメリット

- ・ PFI法に準じた手続きをとることが多く、当該手続きの負担が必要となる。
- ・ 契約詳細の詰めにかかる手続き上の負担が大きい。
- ・ 建設期間中の財政負担額が大きい。
- ・ 直営職員の雇用についての検討が必要である。

(4) P F I (ピー・エフ・アイ) 方式

①事業の概要

P F I 方式では、P F I 法に基づき、資金の調達から施設の設計・建設・運営・維持管理に至るまでの全工程を一括して民間が請け負う。施設整備後は、S P C が継続して運営維持管理を行う。

設計、建設会社等で構成する民間企業コンソーシアム等は、事業を実施するために S P C を設立し、プロジェクトから得られる収益を担保としたプロジェクト・ファイナンスによる資金調達を行う。また、S P C は、公共との間で事業権契約を締結し、公共サービスを提供して行くと同時に多くの企業が関わる事業の全体をとりまとめる事となる。

民間ノウハウの活用範囲は、事業期間を通して効率的な施設運営を見越した設計、施工のインセンティブが働くため、民間事業者のノウハウを活用することができる。

また、民間が資金調達を行うのに比べ、資金調達リスクが低いことや、運営も見据えた最適設計による建設費の削減が期待できることなどが特徴として挙げられる。

P F I 手法には、建設後に建物所有権を公共に移転する B T O 方式と事業終了時に所有権を公共に移転する B O T 方式等の事業方式がある。

以下に代表的な事業方式を整理する。

表 P F I 手法の主な事業方式

種類	内容
B T O 方式	～Build Transfer Operate 民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式
B O T 方式	～Build Operate Transfer 民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式
B O O 方式	～Build Own Operate 民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式

②事業の特徴

P F I 方式を導入した場合のメリット、デメリットについて、以下に示す。

○メリット

- ・施設建設と施設運営の一括発注であり、事業全体を通してのトラブルへの対応性が高い。
- ・事業を通して市民等と同じ第三者的視点で監視が可能である（金融機関の監視が導入される可能性もある）。

○デメリット

- ・直営職員の雇用についての検討が必要である。
- ・P F I 法に基づく事業の手続きをとるため、当該手続の負担が必要となる。
- ・融資を含めた契約となるため、手続の負担が大きい。
- ・金融機関の融資を活用するため、資金調達コストは割高になる（金利が高価）。
- ・全工程において民間事業者が事業主体となるため、市民の信頼性確保が必要である。
- ・事業規模が小さい場合は、民間事業者のコスト削減が困難な場合があることから、ある程度の事業規模が必要となる。

4-1-2 事業方式による役割比較

事業手法ごとに、市及び民間事業者の役割分担について整理した。

なお、計画対象地の土地及び施設の権原は一様でなく、民有地、市有地等が存することを踏まえた事業手法の選択が必要となる。

従来方式（公設公営）及び民間による開発事業（民設民営）のほか、官民連携によるD B O方式やP F I方式について下関市と民間事業者との役割比較を行った。

それぞれの事業方式の特徴を施設の所有形態や資金調達、事業実施主体の観点から、以下のように整理した。

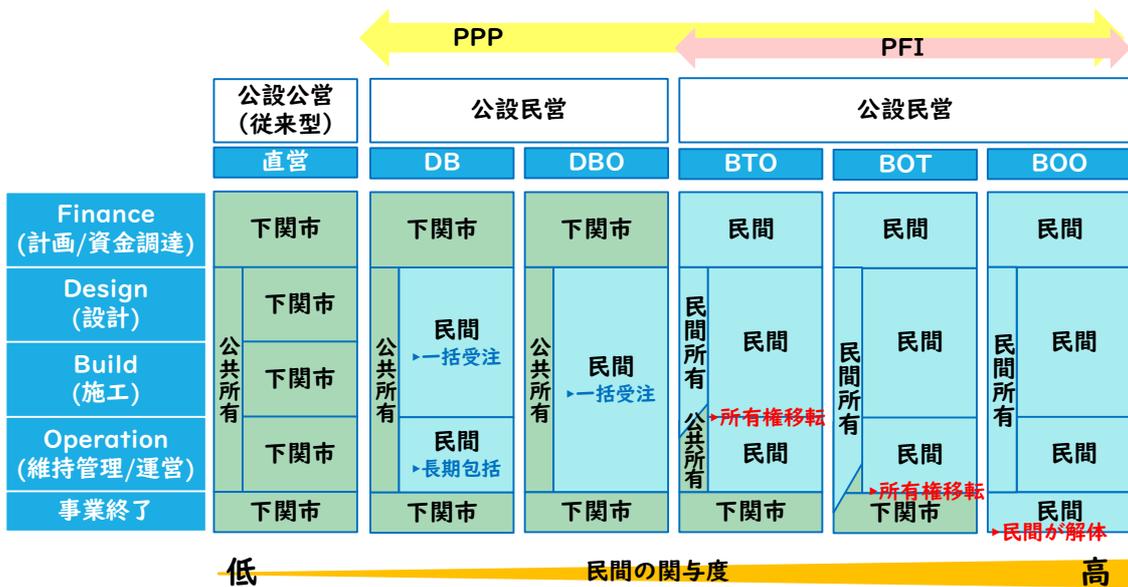


図 事業方式による役割比較

4-1-3 事業方式の検討

前項で整理した事業方式ごとに、計画・設計・建設工事、維持管理等の各段階における作業項目を検討・抽出するとともに、計画・設計・建設工事、維持管理等に係る市及び民間の役割分担について整理の上、本事業における事業方式において妥当な方式の検討を行った。

従来型の発注方式では、詳細設計まで市で実施した上で工事を発注する仕様発注が一般的だが、DB方式やPFI手法等の場合は、市が求める条件を整理(機能発注)するため、基本設計までが市の役割となる。それ以降の業務は民間側に委ねる形式をとるため、効率化が図れる可能性がある。

なお、本事業では、管理業務を含まないことから、DB方式が妥当と考えられる。

■従来型		■DB方式		■DBO方式		■PFI方式		
下関市	計画段階	基本計画 発注設計 住民説明 資金調達	下関市	計画段階	基本計画 発注設計 住民説明 資金調達	下関市	計画段階	発注設計 住民説明
	設計段階	発注設計 各種許認可 完了検査 住民説明 資金調達 関係機関調整		設計段階	完了検査 資金調達 関係機関調整		設計段階	完了検査 関係機関調整
	工事業務	施工管理 完了検査 関係機関調整 住民対応		工事業務	施工管理 完了検査 関係機関調整		工事業務	施工管理 完了検査 関係機関調整
	管理業務	台帳等整理 管理計画 施設補修 緊急対応		管理業務	台帳等整理 管理計画 施設補修 緊急対応		管理業務	台帳等整理 移転補償 用地等買収
	用地補償	移転補償 用地等買収		用地補償	移転補償 用地等買収		用地補償	移転補償 用地等買収
	設計業務	各種調査 各種設計		設計業務	各種許認可※ 住民説明※ 工事設計※ 各種調査 各種設計		設計業務	各種許認可※ 住民説明※ 工事設計※ 各種調査 各種設計
事業者	工事業務	施工管理 各種調査 工事施工 住民関係機関対応 住民対応※	事業者	工事業務	施工管理 各種調査 工事施工 住民関係機関対応 住民対応※	事業者	工事業務	施工管理 各種調査 工事施工 住民関係機関対応 住民対応※
	管理業務	台帳等整理※ 管理計画※ 施設補修※ 緊急対応※		管理業務	管理計画※ 施設補修※ 緊急対応※		管理業務	台帳等整理※ 管理計画※ 施設補修※ 緊急対応※

※官民連携することで下関市から民間事業者へ移行することが想定される業務

図 官民の一般的な役割分担

4-1-4 契約形態の検討

6m 道路整備に限定した場合は、以下の「一般的DB方式の契約フロー図」に示すような一般的なDB一括契約方式で対応可能であるものと考えられるが、本事業は、沿道活用について民間側のノウハウを活用しつつ、合理的に整備を推進することを考えている。そのため、「技術提案・交渉方式に基づくDB方式の契約フロー図」のような契約形態が最良であると考えられる。

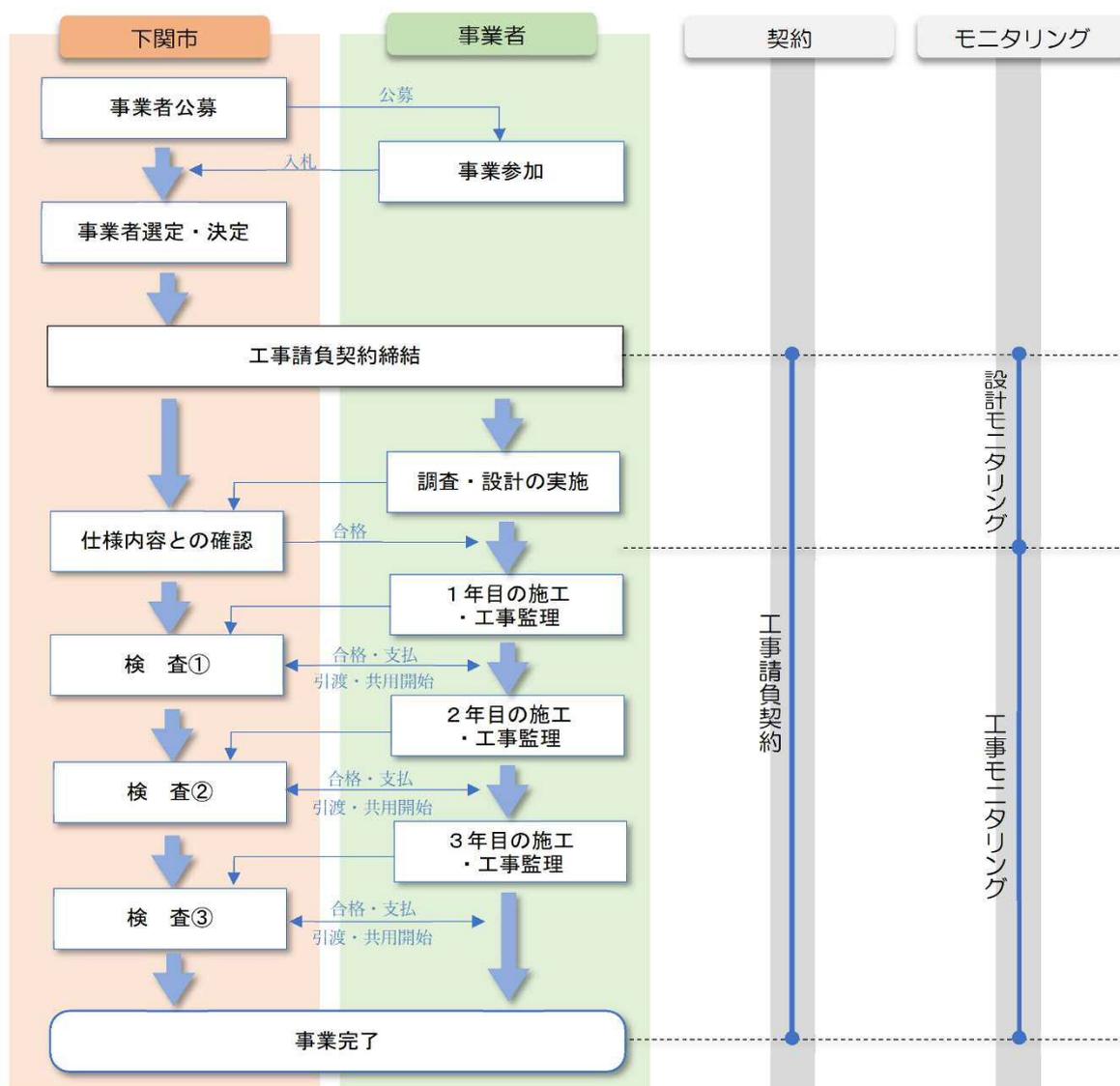


図 一般的 DB 方式の契約フロー

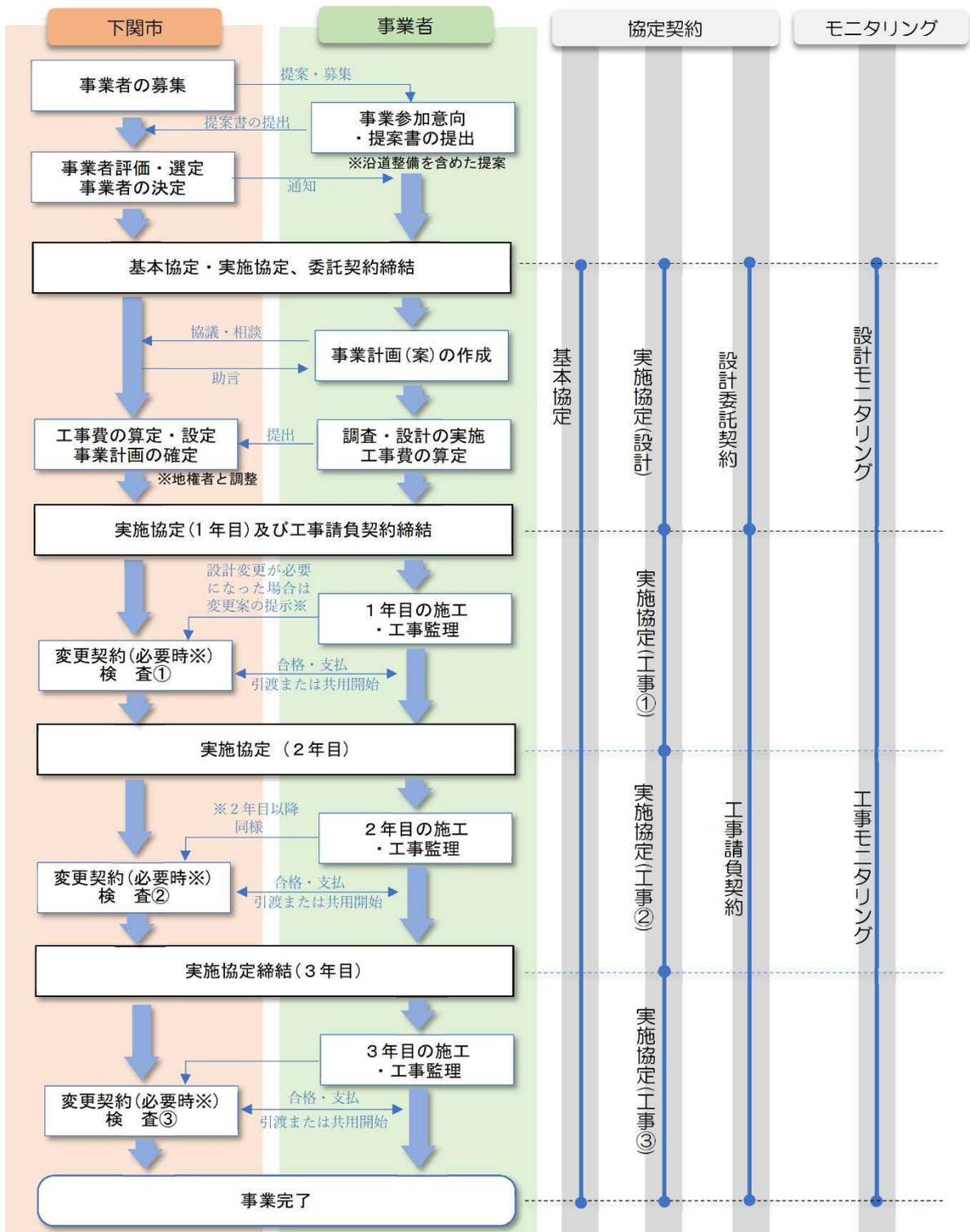


図 技術提案・交渉方式に基づくDB方式の契約フロー

4-1-5 事業ケースの整理

後述する事業者サウンディング意見からみた事業参画の課題を踏まえ、下表の4つの事業ケースを想定した。

表 事業参画の課題を踏まえた想定する事業ケース

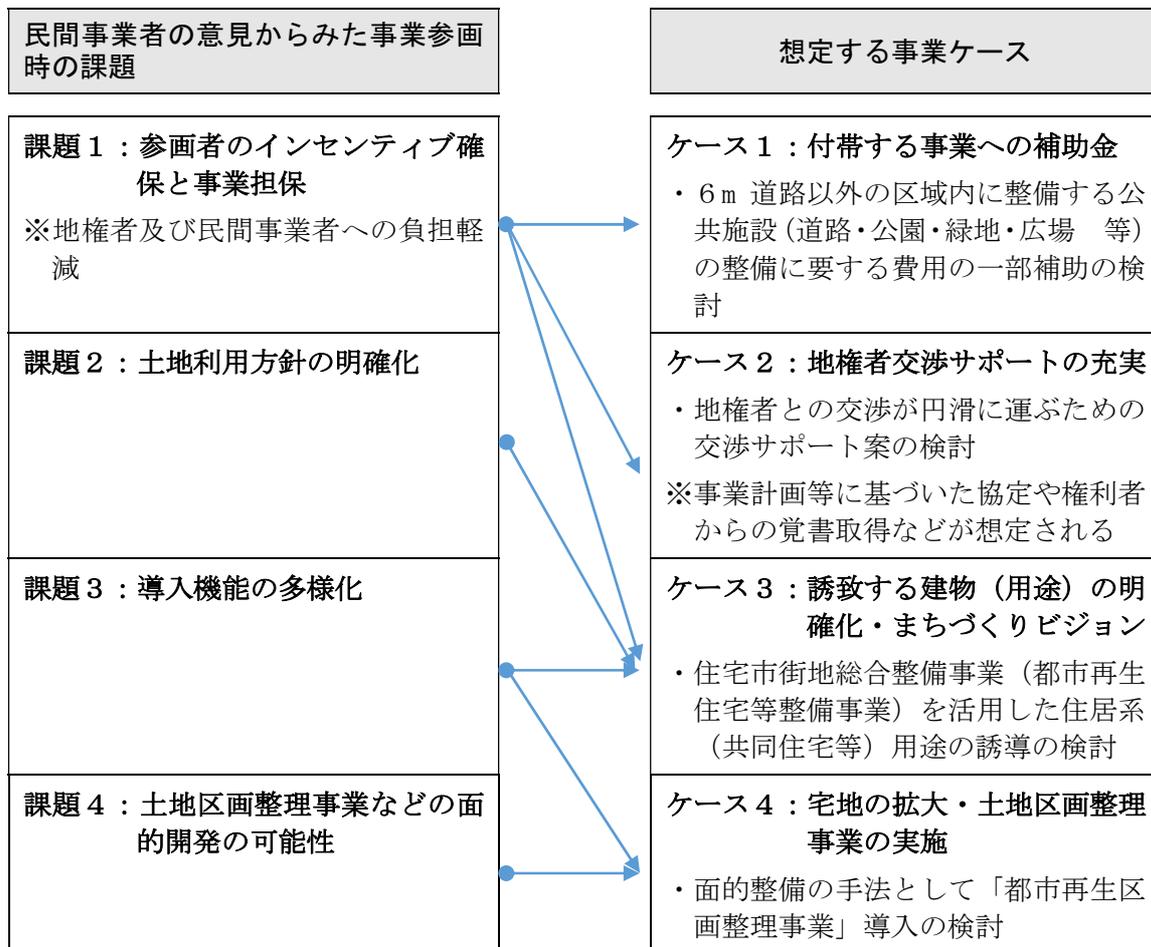


表 想定する事業ケースと補助メニュー・支援内容等

想定する事業ケース
ケース1：付帯する事業への補助金
ケース2：地権者交渉サポートの充実
ケース3：誘致する建物（用途）の明確化・まちづくりビジョン
ケース4：宅地の拡大・土地区画整理事業の実施

以下に、前述した「想定する事業ケース」について、その概要を示した。

(1) ケース1：付帯する事業への補助金

○事業参画の課題

参画者のインセンティブ確保と事業担保

※地権者及び民間事業者への負担軽減

○事業内容

6m道路以外の区域内に整備する公共施設（道路・公園・緑地・広場 等）の整備に要する費用の一部補助の検討

○補助メニュー・支援内容等

(仮称) 下関市公共施設の整備に係る補助金交付要綱

※要綱等の創設の検討が必要

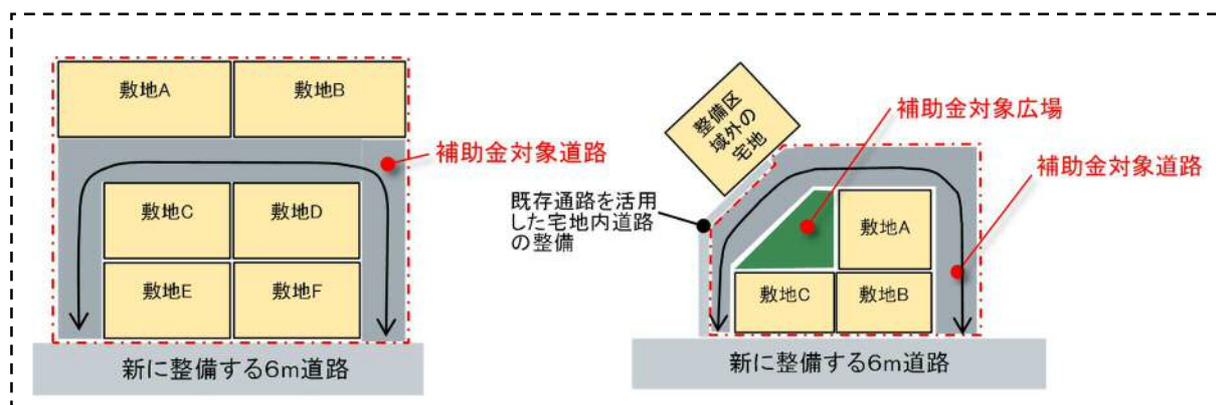
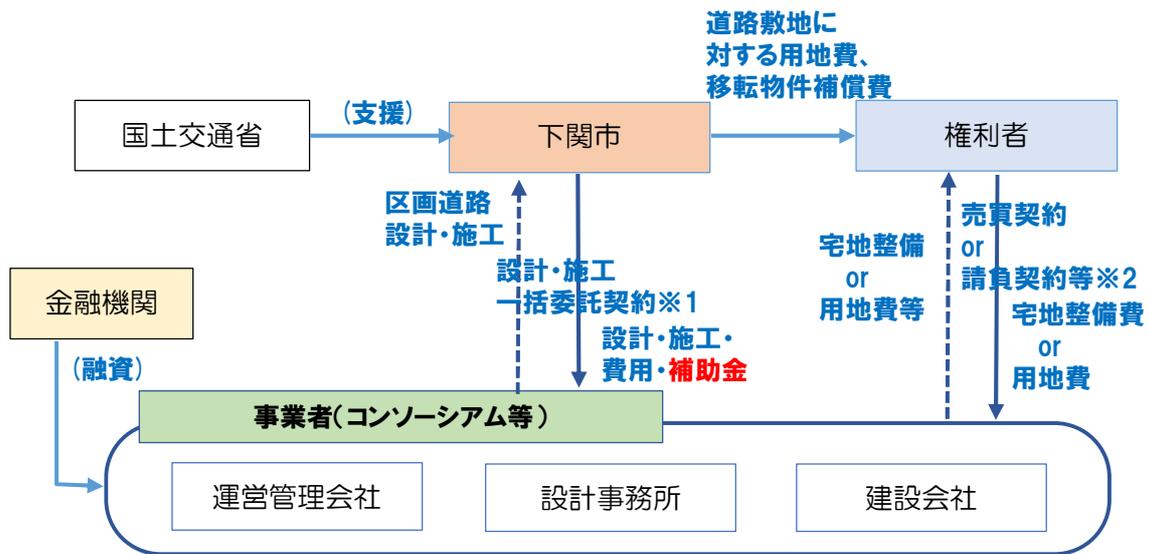


図 補助金対象となる道路・公園イメージ



※1 設計・施工一括委託契約

- ・既存道路の拡幅に係る契約で、設計・施工を下関市が事業者に一括で発注(DB方式)。
- ・道路敷地に係る権利者交渉及び用地費、移転補償費等は下関市が担う。

※2 売買契約.or.請負契約等

- ・参画事業者が道路に隣接する宅地を買取・賃借し、整備した後、住宅や商店等を整備。あるいは、宅地権利者の依頼で宅地及び上物整備を請け負う。
- ・下関市は沿道宅地整備にかかる権利者等との交渉のサポートや区域内に係る公共施設整備に対し、一定条件により補助金を支援する。

図 ケース1のスキーム

(2) ケース 2 : 地権者交渉サポートの充実

○事業参画の課題

参画者のインセンティブ確保と事業担保

※民間事業者への負担軽減

○事業内容

地権者との交渉が円滑に運ぶための交渉サポート案の検討

○補助メニュー・本地区住民との連携方法の設定

以下のような活用が想定される。

なお、各パターンの概要は、次頁以降に示す目

- ▶ パターン 1 権利者からの覚書取得による担保
- ▶ パターン 2 立地誘導施設（コモンズ）協定を活用した担保
- ▶ パターン 3 低未利用土地利用促進協定を活用した担保

○本地区住民との連携方法の意向・協力についての把握

本地区のまちづくりに連携・協力してもらうため、本地区住民と連携するための方法にのうち、パターン 1 権利者から覚書を取得することを担保として事業を進めることについて、本地区住民の意向を把握した。以下にその概要を示す。

■本地区住民の意見

- ・道路も狭く、建物が密集しているこの地区に 6 m 道路が通るということは、大変良いことであるため、本地区住民として協力していかなければならないことを認識している。
- ・ただ、これらの地区は地権者の権利関係が複雑になっているとともに、地権者の多くに高齢化が進んでいる状況であり、円滑に事業を進めるためには権利関係の調整や前もって土地の名義の変更等の対応が必要である。
- ・本地区の整備・開発を進めるため、地権者と市の間で相互に協力して土地を有効活用するための検討を行う確認を取る必要があるが、あまり難しいものや不審に思われるものでは、事業が進まなくなる。

パターン1 権利者からの覚書取得による担保

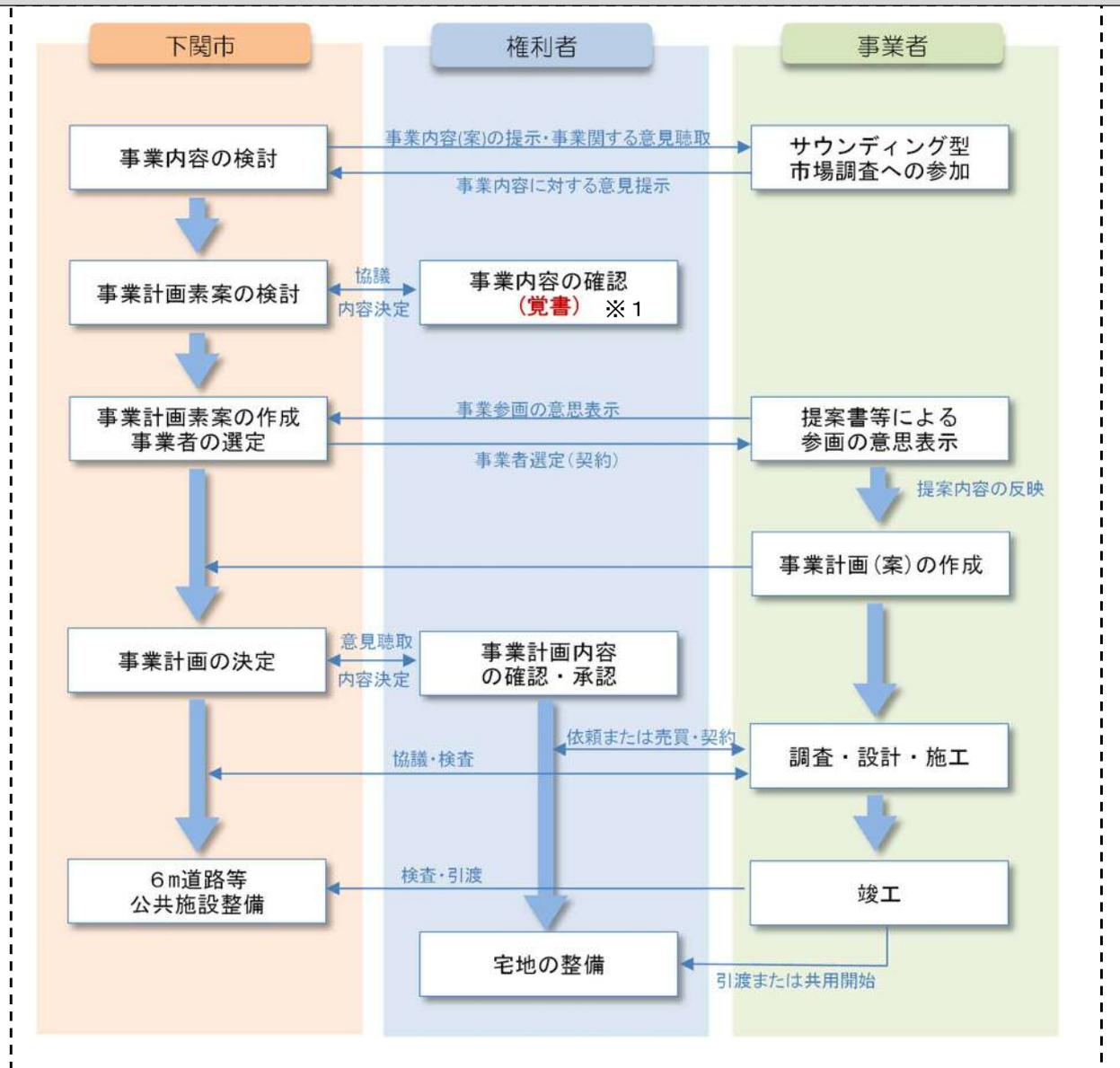


図 覚書による事業推進の流れ(案)

※1 覚書のイメージ

- 下関市が実施する事業に、地権者等の土地を含め計画することに対する相互間の確認。
- その事業計画に定める事業を実施する事業者を選定する旨の相互確認。

日和山公園周辺地区の整備事業に関する覚書（案）

1. 下関市（以下「市」という）と〇〇（以下「地権者」という）は、日和山公園周辺地区の住環境の改善およびぎわいの創出を図るため、相互に協力して、地権者の所有する次の土地（以下「事業予定地」という。）を有効に活用するための検討を行うものとする。

【事業予定地】

- 所在：下関市丸山町〇丁目〇番〇
- 地積：〇〇m²

2. 市は、事業予定地を含めた日和山公園周辺地区市街地整備事業（以下「整備事業」という。）の事業計画を策定し、提案公募等により事業計画に定める事業を行う者（以下「事業者」という。）を選定するものとし、事業者を選定した場合は、地権者に対し、事業者の提案事業の趣旨について説明するものとする。

3. 地権者は、提案事業の趣旨を把握した場合は、市に対し、事業者との協議等を開始する旨の通知を行うものとする。なお、地権者は、事業者との協議において必要がある場合は、市に対し、協議に同席するよう要請することができる。

4. この覚書に定めのない事項又は疑義を生じた場合は、その都度、市および地権者で協議するものとする。

以上、覚書締結の証として、本書を2通作成し、市、地権者おのおの記名押印のうえ、各自1通を保有するものとする。

令和 年（2022年） 月 日

■下関市
下関市長

前田 晋太郎

■地権者
下関市丸山町〇丁目〇番〇号

〇〇 〇〇

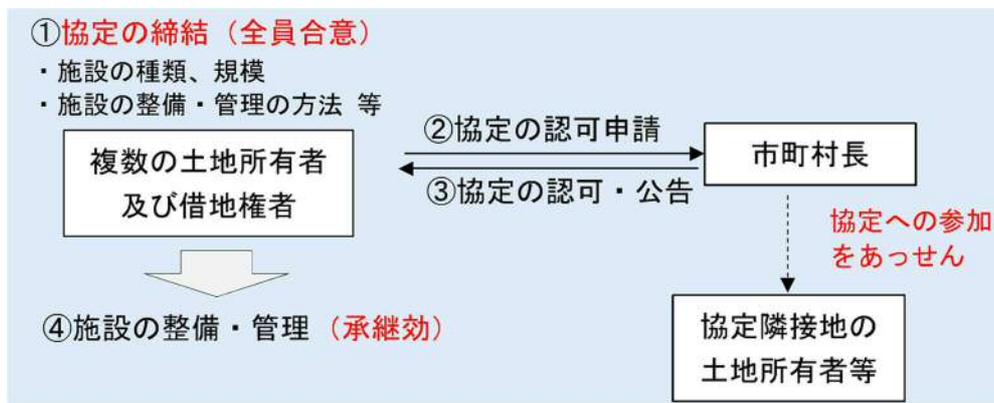
図 覚書（案）

パターン2 立地誘導施設（コモンズ）協定を活用した担保

【協定制度の概要】

- 根拠法：都市再生特別措置法第109条の4以下
- 創設年：平成30年
- 協定タイプ：下関市と民間
- 制度概要：

都市機能や居住を誘導する区域で、空き地、空き家を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティ等やまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設について地権者合意により協定を締結。



【協定制度の要件】

- 対象区域：居住誘導区域または都市機能誘導区域内
- 対象施設：立地誘導促進施設
- 同意等：全員
- 許可：必要
- 事前手続き：公告・縦覧・意見書処理
- 事後手続き：公告・縦覧
- 承継効※：あり
- 税制支援：固定資産税、都市計画税

※承継効とは

売買などによって土地の権利者に変動があった場合に、協定締結者本人ではなく、土地の権利を引き継いだ者に協定の効力を引き継がせる効果を有することを言う。これは契約の効力は当事者間のみに及ぶという民法原則の例外である

【活用の可能性】

- 協定対象となる施設が法令で限定されていないことから、コミュニティで整備・管理する共同利用施設の安定的（居住者や商店主の変動による影響を受けない）維持に広く活用可能。また、複数の施設を一体的に整備・管理することも可能。
- 相続による通路等の滅失回避、団地開発業者が整備した広場の住民管理、商店街による賑わい施設の共同運営等の幅広い活用が想定される。

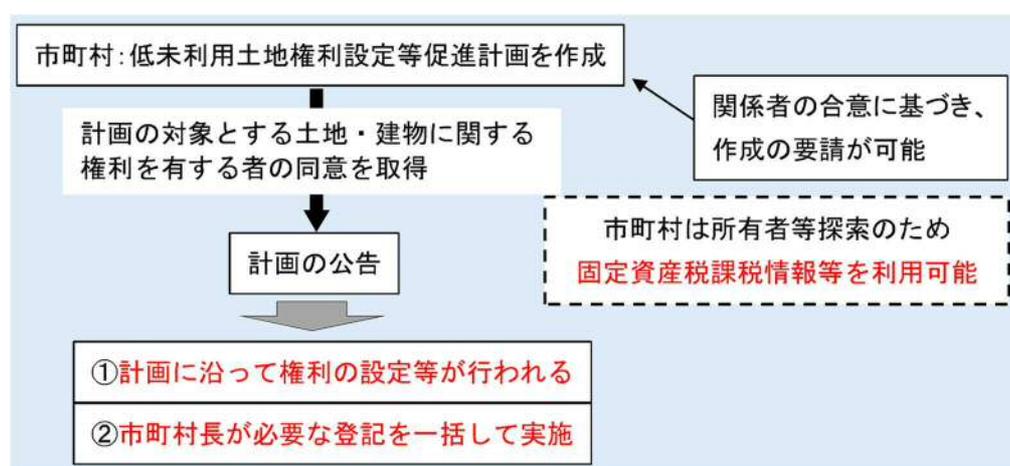
図 立地誘導施設（コモンズ）協定制度

パターン3 低未利用土地利用促進協定を活用した担保

【協定制度の概要】

- 根拠法：特別措置法第 80 条の 3 以下
- 創設年：平成 28 年
- 協定タイプ：地域内地権者相互
- 制度概要：

「小さく」「散在する」するため使い勝手が悪い低未利用地の地権者等と利用希望者とを、行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定等を行う。



【協定制度の要件】

- 対象区域：都市再生整備計画区域内
- 対象施設：低未利用地
- 同意等：全員
- 許可：必要
- 事前手続き：なし
- 事後手続き：なし
- 承継効※：なし
- 税制支援：登録免許税、不動産取得税

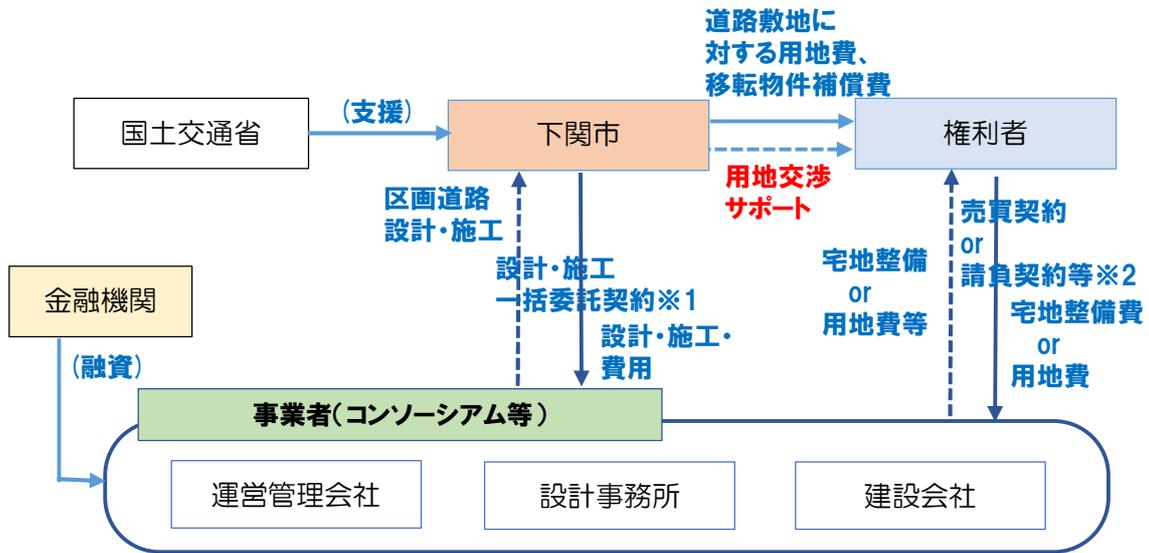
※承継効とは

売買などによって土地の権利者に変動があった場合に、協定締結者本人ではなく、土地の権利を引き継いだ者に協定の効力を引き継がせる効果を有することを言う。これは契約の効力は当事者間のみならず及ぶという民法原則の例外である

【活用の可能性】

- 権利設定・移転後の土地・建物は、「住宅」「誘導施設」「住宅や誘導施設の立地の誘導を図るもの」のいずれにも活用しても良く、幅広い場面で活用が可能。
- 固定資産税課税情報等で地権者情報を把握しながら、合意の取れた部分から段階的に権利設定・移転を進めることで、関係者の理解の醸成につなげることが可能。
- 複数の土地に一括して利用権を設定する場合や、隣地を取得してゆとりある生活空間を創り出す場面などにも活用可能。

図 低未利用土地利用促進協定制度



※1 設計・施工一括委託契約

- ・ 既存道路の拡幅に係る契約で、設計・施工を下関市が事業者に一括で発注(DB方式)。
- ・ 道路敷地に係る権利者交渉及び用地費、移転補償費等は下関市が担う。

※2 売買契約. or. 請負契約等

- ・ 参画事業者が道路に隣接する宅地を買取・賃借し、整備した後、住宅や商店等を整備。あるいは、宅地権利者の依頼で宅地及び上物整備を請け負う。
- ・ 下関市は、地権者との覚書締結等により、民間事業者参画への担保性の確保や沿道宅地整備にかかる権利者等との交渉のサポートを行う。

図 ケース2のスキーム

(3) ケース3：誘致する建物（用途）の明確化・まちづくりビジョン

○事業参画の課題

- ・土地利用方針の明確化
- ・参画者のインセンティブ確保と事業担保
- ・導入機能の多様化

○事業内容

住宅市街地総合整備事業（都市再生住宅等整備事業）を活用した住居系（共同住宅等）用途の誘導の検討

○補助メニュー・支援内容等

住宅市街地総合整備事業（都市再生住宅等整備事業）

表 住宅市街地総合整備事業（都市再生住宅等整備事業）の概要

<p>○整備計画に従い、住宅等の建設、公共施設の整備等を総合的に行う事業で、そのうち、住宅等を失うことにより住宅等に困窮すると認められる者を入居させるための従前居住者用の住宅等の整備を行う事業</p> <p>○事業主体となれるのは、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等</p>
<p>(補助内容)</p> <p>本事業で想定される導入事業を以下に示す。</p> <p>①老朽建築物、空き家等の除却(買収費、除却工事費、通損補償等) …2/3</p> <p>②従前居住者用の受け皿住宅の整備(調査設計計画、従前居住者用賃貸住宅整備等) …2/3 …都市再生住宅等整備事業</p> <p>③道路・公園、コミュニティ施設の整備 …2/3</p>

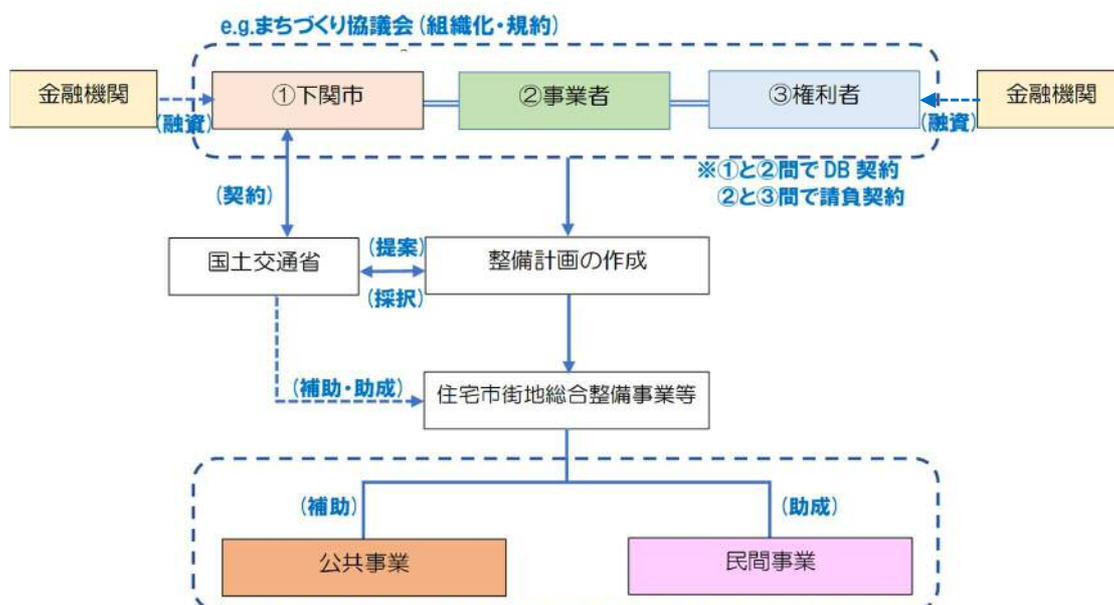


図 ケース3のスキーム

(4) ケース4：宅地の拡大・土地区画整理事業の実施

○事業参画の課題

- ・土地利用方針の明確化
- ・土地区画整理事業などの面的開発の可能性
- ・導入機能の多様化

○事業内容

面的整備の手法として「都市再生区画整理事業」導入の検討

○補助メニュー・支援内容等

都市再生区画整理事業

表 都市再生区画整理事業の概要

<p>○防災上危険な密集市街地及び空洞化が進行する中心市街地等都市基盤が貧弱で整備の必要な既成市街地の再生を推進するため施行する土地区画整理事業</p> <p>○都市計画道路整備が伴わない事業や小規模事業においても、行政が施行者とならず地権者等による民間建築活動を契機とした敷地の集約化、共同利用、街区の再編を行う組合等への支援が可能</p> <p>○事業主体となれるのは都道府県、市町村又は土地区画整理組合等 ※組合施行を想定</p>
<p>(整備要件)</p> <p>①指定容積率/100 × (施行面積) ≥ 2.0ha … 本地区は容積率200%であるため、事業区域は1.0ha以上</p> <p>②直前の国勢調査に基づくDIDに係る地区</p> <p>③市町村マスタープランなどの法に基づく計画等に位置づけ</p> <p>④施行前の公共用地率15%未満(幹線道路等を除く)</p>
<p>(補助内容)</p> <p>調査設計費、宅地整備費、移転費、公共施設工事費、供給処理施設整備費、電線類地下埋設施設整備費、減価補償費又は公共施設充当地取得費、公開空地整備費、立体換地建築物工事費、営繕費、機械器具費、事務費</p>

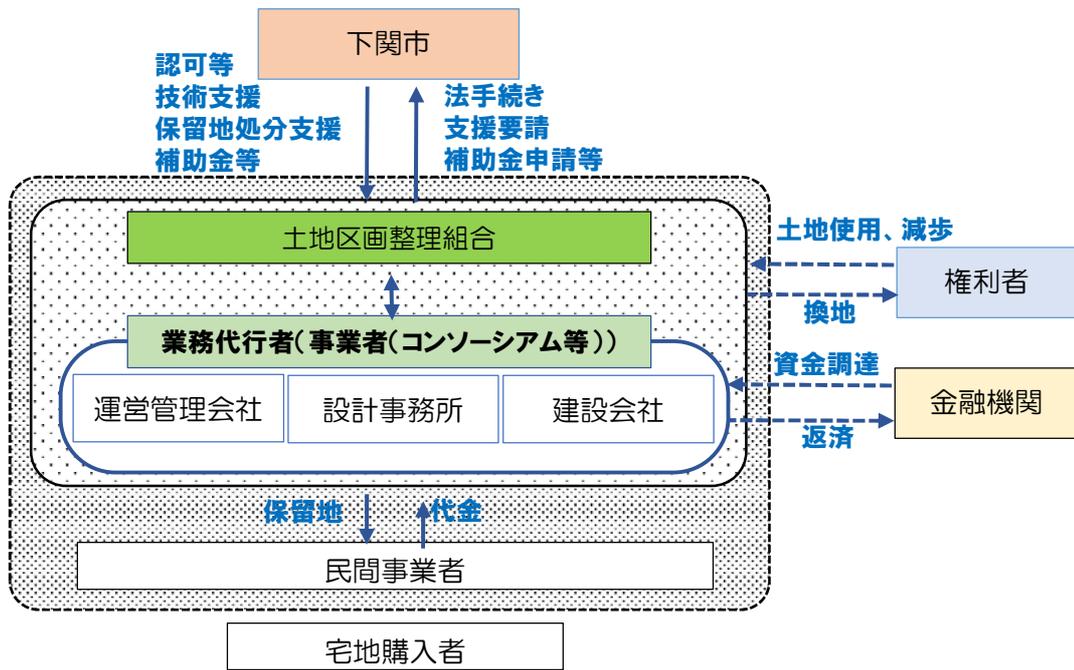


図 土地区画整理事業（組合施行）のスキーム

4-1-6 事業ケースの選定

事業者サウンディング意見等を踏まえ、事業ケースの比較整理を行った。

その結果、ケース1及び2に対する民間事業者の意見が多いこと、これら2つのケースは、民間事業者が同時期に沿道宅地の開発と民間施設等の誘致について、一体的にスピード感をもって進めることができ、事業の可能性を高めることが期待できることから、ケース1及び2を選定した。

- ケース1：付帯する事業への補助金
- ケース2：地権者交渉サポートの充実

■選定理由

- ・ケース1、2ともに、行政としてスピード感をもって事業を進めることができるため
- ・ケース1では、まとまった宅地を整備する際の補助金を得られることで、民間事業者の事業運営の可能性が高まるため
- ・ケース2では、まとまった宅地を確保する可能性が高まり、民間事業者にとって地権者と調整する負荷が軽減されるとともに、誘導する施設用途の幅が広がるため
- ・ケース3及び4では、地区全体の土地利用方針が明確になり、導入機能が多様化するメリットはあるものの、整備計画の立案や土地区画整理組合との手続き等に時間を要するなど、事業全体のスピード感に欠けるため、ケース1及び2により、事業者にインセンティブを付与することで、スピード感のあるケースを選定することとした。

表 事業ケースの比較・選定

	事業の担保性	民間事業者等への負担	誘導用途の多様性	土地利用方針の明確性	事業スピード	総合評価
ケース1：付帯する事業への補助金	—	◎ (事業者要望が高かった)	△ (補助があることで間接的に効果あり)	×	○	○
ケース2：地権者交渉サポートの充実	—	◎ (事業者要望が高かった)	○ (交渉支援があることで間接的に効果あり)	×	○	○
ケース3：誘致する建物(用途)の明確化・まちづくりビジョン	△	○	○	○	×	△
ケース4：宅地の拡大・土地区画整理事業の実施	×	△ (組合事業)	○	○	×	△

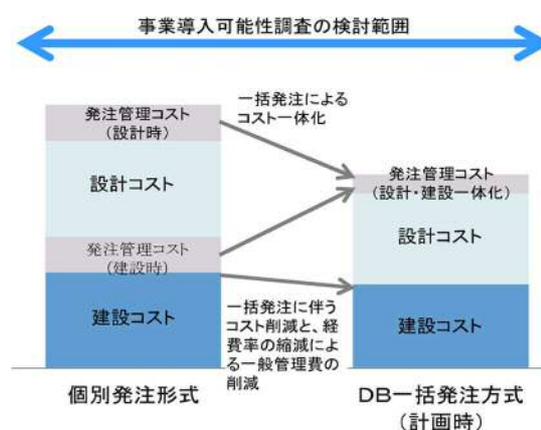
4-2 事業手法・スキームの比較

ここでは、従来型の公共事業と PPP 手法により実施した場合の事業コストを比較し、事業効率性を検討する。この事業効率性の要素としては、定量的評価と定性的評価の 2 つの要素があり、この 2 つの視点で事業効率性を検討する。

なお、本業務では、6 m 道路の整備に係る DB 方式（一括発注方式）を対象とするが、DB 方式では、設計・施工までが対象になることから簡便的に事業効率性を測定することとする。

4-2-1 定量的評価

事業コストの比較を考えた場合、個別発注方式に係るコストは、設計コストと建設コストに大別され、それぞれのコストにおいて発注管理が一部を占めるが、DB 方式の場合、個別発注に比べて調達及び事務手続の簡素化が期待され、また、設計や建設のコスト面においても、民間の創意工夫により建設コストが抑制されることから、発注者となる本市からの支出縮減が期待できる。



出典：下水道未普及早期解消のための事業推進マニュアル

図 コスト削減イメージ

(1) 評価算定に必要な条件設定

算定に必要なパラメータは以下のとおりとする。

表 パラメータの設定

項目	パラメータ
ア 事業期間	4 ヶ年 1 年目は設計、2~4 年を施工
イ 事業方式	DB 一括発注方式 従来型発注方式との比較
ウ 社会的割引率(以下、割引率)	4 % 「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針(共通編)」(H20 国土交通省)を適用
エ 換算率 R_t	$R_t = (1 + r)^t$ による ここで、 r : 割引率 t : 事業開始時期からの経過年

(2) 事業費の算定

本調査の対象とする事業は、道路予備設計が実施されており、ここでは、予備設計で算出された概算工事費を活用する。

表 6 m 道路改良事業に係る概算事業費

※非公表

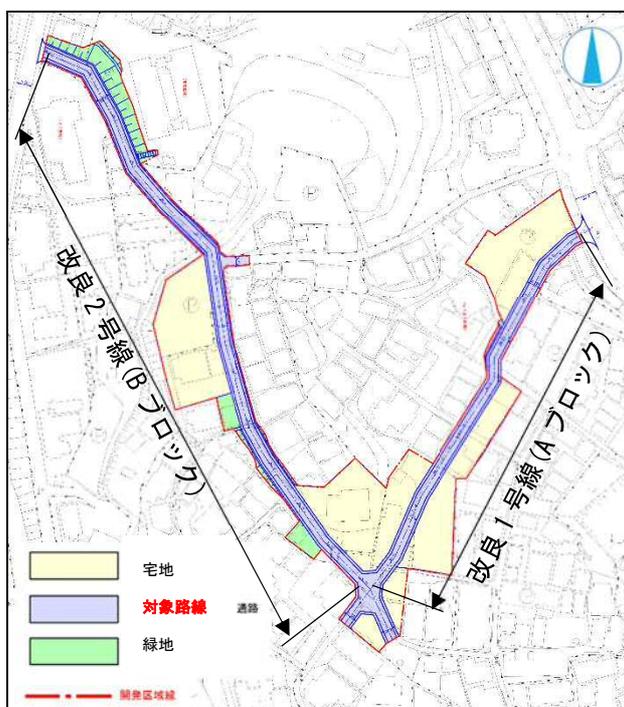


図 工事路線対象図

○用地費 c

道路改良に係る用地費 (6m 道路敷地分のみ)

○補償費 d

道路改良に係る支障物件に対する補償費 (6m 道路整備に影響する家屋等のみ)

(3) 削減効果の検討

DB方式による事業コスト削減効果として、発注者側、受注者側ともに一括発注であることである。

受注者側のコストでの削減作業としては、資材調達や労働者確保、工事準備、片付けなどが考えられることから、本調査では、これらの作業が含まれる諸経費等に注目した。

直接工事費以外の諸経費等として「共通仮設費」、「現場管理費」、「一般管理費」があり、これらが、一括発注の場合と分散発注の場合とでの差を比較し、諸経費等の削減率を算定した。

算定の結果、現在設定している諸経費率より、13.7%低減できるという結果を得た。

表 諸経費率からみる事業コスト削減効果

※非公表

(4) 定量的評価

前項の検討結果を用い、以下に、本事業の事業評価を行い、その結果 DB方式を導入することで、9.9%の削減が確認できた。

表 事業評価(定量的評価)

※非公表

4-2-2 定性的評価

前項で検討した定量的評価はコスト面に視点を置き評価したが、定性的評価では、事業コストが想定より縮減しない場合であっても、DB方式により、事業繁忙期や事業コストを平準化させることで、複数の個別発注手続に要する時間と人手を削減できるなどのメリットを有すると考えられる。

表 DB方式導入による定性的評価

下関市のメリット	民間事業者のメリット
<ul style="list-style-type: none">➤ 年度間支出の平準化による予算執行の効率化が図れる➤ 一括発注による工期短縮が図られ、住民満足度の向上が期待できる➤ 手続き効率化や事務量が低減されることで関連業務の品質向上が期待できる➤ 複数年契約により繰越工事リスク低減されることで、工期スケジュールの正確性向上が図れる	<ul style="list-style-type: none">➤ 複数年一括契約により、安定収入が確保できる。➤ 複数年契約を通して事業実施できることから閑散期、繁忙期問わず平準化した事業経営が期待できる。

4-2-3 サウンディングの結果等

事業者へのサウンディングを2回実施した。対象とする事業者数は、各回とも4社であった。

(1) 第1回サウンディング

第1回のサウンディングは、①事業スキームの課題抽出、②官民の役割分担等の整理、③民間事業者の本事業に対する意見・要望および参加意向を把握し本事業整備に反映することを目的に行った。

サウンディング時の設問を以下に示す。

設問1-①：事業の内容について興味を持った点について

設問1-②：当該地区で考えられる用途について

設問1-③：事業への参画の可能性

設問1-④：事業への参画の条件

また、サウンディングは以下4社に実施しており、聴取した回答をまとめると、概ね以下の内容に集約され、次の課題を整理した。

A社：デベロッパー

B社：不動産業

C社：総合建設業

D社：建築設計業

- 他社との連携を希望する事業者は多い
- 事業への関心は総じて高い
- 用途は住宅系を挙げる事業者が多く、宅地面積をもう少し拡大できれば可能性が広がる
- 参画への敷居を下げるため、補助金や補助事業などの要望を挙げる企業があった。
- 誘導する用途を明確にしておくことが望む声があった。

■事業参画の課題(再掲)

課題1：参画者のインセンティブ確保と事業担保

※地権者及び民間事業者への負担軽減

課題2：土地利用方針の明確化

課題3：導入機能の多様化

課題4：土地区画整理事業などの面的開発の可能性

以下に、各社の回答および回答の考察を示す。

設問1-①：事業の内容について興味を持った点について

【各社の回答】

- A：まちをきれいにする意味でも興味を持っている。道路も付き合いのある業者と組んで取り組むことができればと考えている。
- B：まちを発展させていくということを考えれば重要なことと考えている
- C：回答無し
- D：建物の設計だけでは会社が成り立たない。まちづくりということも含めて、アプローチできないのかということに興味を持っている。
リノベーションなども踏まえ、利便性の向上に資する、新しい建物の設計にかかわれると思った

【課題及び総括】

- ・ 自社でできないことは得意な業者と組んでできればと考えている。
- ・ 自分のまちの問題として、あるいはまちづくりとしてどうにかできないかという点から興味がある。

設問1-②：当該地区で考えられる用途について

【各社の回答】

- A：交通量もないので、商業施設系は難しいと感じている。
住宅がメインになるのではと感じている。
- B：住宅系かと考えている。
提示された宅地面積が少し小さいと思う。
拡げられるなら商業施設も誘致できなくはないと考えている。
- C：住宅、共同住宅が中心と考える。
福祉系施設も考えられる。
- D：デベロッパー会社など、キーパーソンに出会えるなら、可能性はあると思う
住宅を発注する方の役というか、まとめることはできるので、それであれば参画できるのかと思う

【課題及び総括】

- ・ 住宅系がメインになる
 - ・ 福祉系施設や商業施設も考えられなくない。
- ⇒ただし、宅地面積をもう少し確保できるよう市が地権者と調整することが必要
⇒多様な用途を誘導する可能性を高めるための面的な整備が必要（公共用地率の向上が必要）

【想定する事業ケース】

【ケース 2：地権者交渉サポートの充実】

【ケース 3：誘致する建物（用地）の明確化・まちづくりビジョン】

設問 1-③：事業への参画の可能性

【各社の回答】

A：参加したい

B：前向きに検討したい

C：事業パートナーを探して前向きに検討したい

D：パートナー次第

【課題及び総括】

- ・ パートナーがいれば、参加に前向きな事業者が多い

設問 1-④：事業への参画の条件

【各社の回答】

A：下関市が道路整備を実施したうえで付帯する事業という意味で、補助金があるとありがたい

B：道路の図面があれば検討しやすく、道路の取り合いがどうなるかなどがあれば、スムーズになるかと考えている

宅地をもう少し広げられれば可能性はあるかもしれない

C：まとまった土地がないので、大手企業にとってみれば難しいと感じる
土地をまとめる土地区画整理事業があればよい

D：宅地が家で埋まるだけの事業ということであれば参画しにくいと感じる

どのような用途を誘致するということが明確となれば参画しやすい

元々はまちづくりとしてこうしてはどうかということから考えればよいと思った

まずはまちをどのようにしたいかというビジョンを作らないといけない。地域のつながり・交流があるまちをつくる・人づくりをされた方がよいと思った

原風景を残したまちづくりができるならば、是非参画したいと思う

【課題および総括】

- ・ 補助金や補助事業などがあるとよい

⇒補助事業などの位置づけが必要

⇒宅地の用途が限られてしまうため、まとまった土地を確保できるよう面的整備も視野に入れる対応が必要

⇒まちづくりとしてどうしたいかという市のビジョンづくりや地区計画の策定が必要

- ・ 誘導する用途を明らかにしてもらいたい

⇒用途の規制の面からも方針設定が必要

【想定する事業ケース】

【ケース1：付帯する事業への補助金】

【ケース3：誘致する建物（用地）の明確化・まちづくりビジョン】

(2) 第2回サウンディング

第2回のサウンディングは、第1回サウンディングより明らかになった課題への方策を明示し、再度、事業への関心や参画の意向を確認することを目的に行った。

サウンディング時の設問を以下に示す。

設問2-①：事業の内容に興味を持った点について

設問2-②：事業への参画の可能性

設問2-③：事業への参画の条件

設問2-④：課題に対応した新たな方策への意見

設問2-⑤：興味がありそうだと思う企業等の紹介

設問2-⑥：その他参画しやすい方策等について

また、サウンディングは以下4社に実施しており、聴取した回答をまとめると、概ね以下の内容に集約され、次の課題を整理した。なお、A社のみが、第1回サウンディング対象事業者である。

A社：デベロッパー

B社：総合建設業

C社：施設運営管理業

D社：総合建設業

- 自社技術の活用やまちづくりへの参画は総じて前向きな回答が多い
- 総じて4つの方策すべて魅力的であるとの声があった
- 中でも特に、方策1の付帯する事業への補助金がありがたいという声が多かった。また、方策1により少し開発エリアを広げていく可能性も確認できた
- 方策2の地権者との交渉サポートについても、お願いしたい、よりサポート内容を明確にしてほしいという声が多かった
- 建設から管理運営まで住宅系が主、ただし福祉系施設や商業施設も想定される

以下に、各社の回答および回答の考察を示す。

設問 2-①：事業の内容に興味を持った点について

【各社の回答】

A：回答無し

B：密集斜面地で、ここまで体系立てて考えているスキームはないので、参考事例になると思った。市と民間事業者で土木から建物までPPPで取り組むのか土木と建築が一緒にできるのは興味を持った。

C：運営にはお力添えしたいという意志で参加したので、その点は興味がある。

まちづくりの構想図にある官民連携の取組として、観光客の受入れや祭りの継続など、導入機能の多様化に向けてなにかできないかと考えたため、興味をもってサウンディングに参加した。

観光の拠点をつくるなど、道路を整備した後のにぎわい創出を図るとするのは魅力があると感じている。

D：中心市街地の空き家問題など、構造的な欠陥について問題意識をもっていた。これからこの地区のために良いものを整備していかないとならないということを考えていた。

【課題および総括】

- ・ 自社の技術・ノウハウをぜひ活かしたいという思いがあり、興味がある。
- ・ 自分のまちの問題として、あるいはまちづくりとしてどうにかできないかという点から興味がある。
- ・ 道路の整備に加えて、にぎわい創出を図ることができるという点で魅力がある。

【想定する事業ケース】

【ケース 4：宅地の拡大・土地区画整理事業の実施】

設問 2-②：事業への参画の可能性

【各社の回答】

A：回答無し

B：戸建て住宅などもあるので、住宅メーカーと一緒にあって取り組んでいくことになるのかと思った。地権者との調整がどのようになるのかがわかれば、前に進めると考えている。

C：建物の用途にもよると思うが可能である。

D：回答無し

【課題および総括】

- ・ 地権者との調整次第であるが、参画は可能
- ・ 運営面で参加するとなると、建物の用途にもよるが参画は可能

【想定する事業ケース】

【ケース 2：地権者交渉サポートの充実】

設問 2-③：事業への参画の条件

【各社の回答】

A：土地活用の用途としては、住宅系の土地利用をメインに考えており、所有権を持つほうがよいので、買収がよいと考えている。商業系の土地利用であれば借地がよいと思う。

事業のスケジュール感について、土地買収等のお金が発生した後は、20年後に売るとなると事業として成り立たない。資金を支払うまでにとりまとめの期間が5年程度であればやむを得ないと思う。

B：将来まちづくり構想図にもある日和山公園の整備がキーになると考えており、そのような整備を全く関係なく整備できるのかがわからないので、このV字の地区だけで考えると難しいと思った。

戸建て住宅などもあるので、住宅メーカーと一緒に取組んでいくことになるのかと思った。地権者との調整がどのようになるのかがわかれば、前に進めると考えている。(再掲)

C：弊社は施設運営会社であるが、スキームには表記されていないので、運営会社として事業者に参加することは想定されていないか。

D：用地の取得がポイントになる。これらの用地をどれだけ取得できるかによってモチベーションが変わると思う。まとまった面積を確保できないと、エリアの価値は変わらないと思う。

土地活用の面において、スーパーであれば、小さくても1,000坪は必要である。

事業のスケジュール感について、工事を除いて営業の期間であれば2、3年くらいかと思う。遅くなると、この地区でこのような宅地を買収して事業展開する必要があるのかといったことになりそうな気がする。

【課題および総括】

- ・ 地権者との調整でまとまった土地をいかに確保できるかによって、土地活用の用途も限定されるとともに、エリアの価値を高めることが難しい。

⇒地権者との交渉サポート内容を具体的かつ明確にする必要がある

- ・ V字の道路周辺地区のみの整備だけで事業を検討することが難しい。

⇒日和山公園の整備など、まちづくり構想図に描かれるインフラ等の具体的な整備計画、整備スケジュールが必要

- ・ 投資を考えると、事前調整の期間は、2、3年から5年程度と考えている。

⇒開発・整備着手までの準備期間は、2～5年程度と短期を見据えた事業スケジュールの設定が必要

・ スキーム図を見ると、運営会社が参画できるように見えない。
⇒官民連携のスキームに建設から管理運営まで係る事業者が参画できるような要件とする必要がある

【想定する事業ケース】

【ケース 2：地権者交渉サポートの充実】

【ケース 3：誘致する建物（用途）の明確化・まちづくりビジョン】

【ケース 4：宅地の拡大・土地区画整理事業の実施】

設問 2-④：課題に対応した新たな方策への意見

【各社の回答】

- A：権利者の調整なども、よりサポート内容を明確にしてもらえればと思った。
区画整理で組合を設立して保留地をつくっていくのはいいと思う。
住宅市街地総合整備事業も現在、住んでいる人のための事業で、高齢者はできるだけ元々の地域の近くに住みたいと思うので良いと思う。
方策 1 はありがたい補助であると思う。
土地鑑定評価において、土地の価格はいくらで買収するか、公募の段階で審査されるようにしてはどうか。
方策 2 はぜひお願いしたい。また、方策 1 も良いと思う。
方策 1 を講じるにあたり、事業計画策定の上で、道路の区域外に向けて開発エリアを拡大することは考えられる。
- B：方策 1、3、4 で示された 3 つの補助は、プロジェクトを推進できるものになった。
C：回答無し
D：回答無し

【課題および総括】

- ・ 総じて、4 つの方策すべて魅力的との声があった。
・ 特に、方策 1 の付帯する事業への補助金がありきたいという声が多かった。また、方策 1 により少し開発エリアを広げていく可能性も確認できた。
⇒方策 1 の補助金の要望は高く、具体的な制度設計、要件の設定を検討する必要がある
- ・ 方策 2 の地権者との交渉サポートについても、お願いしたい、よりサポート内容を明確にしてほしいという声が多かった。
⇒地権者との交渉サポート内容を具体的かつ明確にする必要がある

【想定する事業ケース】

【ケース 1：付帯する事業への補助金】

【ケース 2：地権者交渉サポートの充実】

設問 2-⑤：興味がありそうだとと思われる企業等の紹介

【各社の回答】

A：回答無し

B：戸建て住宅などもあるので、住宅メーカーと一緒に取組んでいくことになるのかと思った。地権者との調整がどのようになるのかがわかれば、前に進めると考えている。(再掲)

C：別の事業で、SPCを組んだ業者のつながりがあるので、そのような業者と調整することになると思う。

弊社は施設運営会社であるが、スキームには表記されていないので、運営会社として事業者に参加することは想定されていないか。(再掲)

D：管理運営の会社はいらないと考えている。土木の会社とは一緒に参加するかもしれない。

カフェを運営している会社や子育て支援施設を運営している会社、企業主導型の保育所などであればある。

【課題および総括】

・ 当該事業に力を発揮でき、協業の体制を組める事業者（住宅メーカー、建設会社、各種施設運営会社等）がいる

⇒官民連携のスキームに建設から管理運営まで係る事業者が参加できるよう要件とする必要がある

設問 2-⑥：その他参加しやすい方策等について

【各社の回答】

A：回答無し

B：回答無し

C：導入機能の多様化を図るにあたって、まちづくりの中のコミュニティや新しい住民を呼ぶとなると、公園等は一緒に整備してもらわないといけないという要件にしてもいいと思う。

D：回答無し

【課題および総括】

・ 新たな住民を呼び込み、コミュニティを形成するためには、公園等の整備を要件にしてもよいのではないか。

⇒まちづくりの全体像・市としてのビジョンを描き、その上で、整備に必要な事項を整理することが必要

【想定する事業ケース】

【ケース 3：誘致する建物（用途）の明確化・まちづくりビジョン】

4-3 検討結果・結論

4-3-1 本件調査の結果得られた示唆

本業務に関して想定した官民連携のスキームについては、新たな制度体系の構築や地権者等との継続的対話による条件整理等が必要となるものの、民間事業者へのサウンディング調査による参画意向や、法制度等との整合性等の観点から実現可能性があることが示唆された。

また、本業務に関して想定した官民連携のスキームの導入による定量的・定性的な評価を行い、事業費を9.9%削減することができるとともに、事業繁忙期や事業コストを平準化させることで、複数の個別発注手続に要する時間と人手を削減できるなどのメリットがあるなど、総合的に優位性があることを明らかにした。

4-3-2 調査結果及び示唆に基づく結論

本業務は、密集市街地の道路設計・施工を一括発注方式により拡幅整備するとともに、民間事業者が同時期に沿道宅地の開発と民間施設等の誘致について、一体的にスピード感をもって進めるための事業の可能性を検討したものである。

その中で宅地の整備に係る公共施設（道路、公園等）の補助金交付（ケース1）や沿道宅地の地権者との調整（ケース2）などを位置づけることで、本事業の実効性を高めるための支援策を想定し、検討を行った。

民間事業者の意向等の確認の結果、宅地開発等に係る整備条件等について自由度の高い条件を示したことから、事業への一定の参画意向を確認できたことで、3-2-3に示す対象地区の整備コンセプトは変えずに事業実施することが可能であることが確認できた。

また、沿道宅地に係る整備では、民間間の交渉を市がサポートするとともに、宅地内に道路・公園等を整備する場合には、その整備に係る費用を市が一部負担することにより、民間事業者側の負担が軽減され、民間事業者の参入を得やすくなることで、事業参画の可能性が高まるものとなった。

さらに、対象地区で面的整備（ケース3及びケース4）を実施した場合、計画策定や権利者調整に多大な時間を要し、短期間で整備が難しいことから、当初の整備コンセプトの通り、下関市が整備の基盤となる道路を整備し、沿道宅地の活用を考慮した土地利用展開を図ることとした。その際、道路整備では、設計・施工一括発注（DB方式）方式を導入することで、発注時の経費削減や短期施工とするなどの事業効果を期待できるものとなったことから、「DB方式を導入した道路整備 + 沿道宅地整備事業」を推進する。

表 事業ケースの比較・選定(再掲)

	事業の担保性	民間事業者等への負担	誘導用途の多様性	土地利用方針の明確性	事業スピード	総合評価
ケース1：付帯する事業への補助金	—	◎ (事業者要望が高かった)	△ (補助があることで間接的に効果あり)	×	○	○
ケース2：地権者交渉サポートの充実	—	◎ (事業者要望が高かった)	○ (交渉支援があることで間接的に効果あり)	×	○	○
ケース3：誘致する建物(用途)の明確化・まちづくりビジョン	△	○	○	○	×	△
ケース4：宅地の拡大・土地区画整理事業の実施	×	△ (組合事業)	○	○	×	△

4-4 リスク分担の検討

4-4-1 リスク分担の考え方

6 m道路（公共事業）と、民—民事業で実施する沿道宅地の整備について、官民それぞれのリスク（役割）分担の考え方を下表の通り、整理した。

表 6 m道路（公共事業）整備時の役割

	調査設計	用地・補償等	道路整備
下関市	委託・成果 受取	用地 買取・支払	委託・成果 受取
事業者	受託・成果 引渡	—	受託・成果 引渡
権利者	—	用地等 売却・受取	—

表 沿道宅地（民民事業）整備時の役割

	調査設計	用地・補償等	道路整備
下関市	委託・成果 受取	用地 買取・支払	委託・成果 受取
事業者	受託・成果 引渡	—	受託・成果 引渡
権利者	—	用地等 売却・受取	—

4-4-2 リスク分担表（案）の整理

一般的な事業に係るリスク分担表は、下記に示すとおりである。

市と民間事業者のリスク分担は、原則として事業全般、計画期間、建設期間及び運営期間に区切られリスク分担表として整理される。特に重要なものについては契約条件等に規定する。

表 一般的な事業に係るリスク分担表

期 間	リスク項目	内 容	分 担	
			市	民間事業者
全期間	制度・法令変更	本事業に係る関係法令・許認可の変更等に係るリスク	○	
		本事業のみならず広く一般に適用される関係法令・許認可の変更等に係るリスク		○
	税制変更	民間事業者の利益に課せられる税制度の変更(例：法人税率等の変更)、新税の設立に伴うリスク		○
		上記以外の税制度の変更、新税の設立に伴うリスク	○	
	政策	政策方針の変更、管理者の交代、議会未決・未承認などによる操業中止、コスト増大リスク	○	
	許認可取得	民間事業者が取得すべき許認可の遅延リスク		○
		市の取得すべき許認可の遅延リスク	○	
	交付金等	民間事業者の事由により予定していた交付金額が交付されないリスク又は民間事業者の事由により交付金の交付が遅延し、事業開始が遅延するリスク		○
		その他の事由により予定していた交付金額が交付されないリスク又はその他の事由により交付金の交付が遅延し、事業開始が遅延するリスク	○	
	物価変動	インフレ/デフレ（物価変動）に係る費用増大リスク（一定の範囲内）		○
インフレ/デフレ（物価変動）に係る費用増大リスク（一定の範囲を超えた部分）		○		

① 分担欄 ○：主たるリスク (○)：従たるリスク

4-5 法令等の整理

4-5-1 制約となる法令等の解釈

本事業を進めるにあたり制約となる法令等は、以下の通りである。

【民事不介入の原則】

拡幅整備する道路沿道宅地の開発にあたっては、民事不介入の原則により、行政が民地の土地売買または賃貸借等の民事に介入することはできない。

そのため、民間事業者・地権者・行政といった立場の異なる3者によって連携方法や役割分担等を検討した上で土地の売買または賃貸借等に係る契約を締結し、事業を進めるものとする。

4-5-2 利用できる補助金、行政からの支援または規制緩和等

本事業に関する市の公共施設の整備に係る補助金の要綱（案）の概要を以下に示す。

また、その他国による補助金の詳細は、資料編に添付する。

【(仮称) 下関市宅地整備に伴う公共施設整備事業補助金交付要綱（案）】

●趣旨

本要綱は、密集市街地の改善を図るため、住宅市街地総合整備事業制度要綱の定義で規定する事業に対する民間事業者等への補助金の交付するためのものである。

●補助対象要件

- ・日和山公園周辺地区まちづくり基本構想(概要)及びまちづくり構想図等の市が策定する計画・方針と整合していると市長が認めるものであること
- ・住宅市街地総合整備事業制度の重点整備地区の要件に該当する地区であること

●補助対象経費等

- ・宅地整備に伴う地区公共施設整備事業の実施に伴って必要となる調査設計計画、土地整備及び公共施設の整備に要する費用の一部を補助することができる
- ・補助金の額は、補助対象経費の3分の2以内の額
- ・補助対象経費には、他の補助金の交付を受ける場合の当該補助の対象経費を含まないものとする

●補助対象地区公共施設等

宅地整備に伴う地区公共施設整備に関する事業計画の整備地区内に整備される地区公共施設等のうち、道路、公園、緑地、広場、その他の公共の用に供する市に帰属する施設で、主として整備地区内の居住者等の利用に供される施設

5. 今後の進め方

5-1 事業化に向けたスケジュール等

5-1-1 事業化に向けた概ねのスケジュール

事業化に向けた今後の概ねのスケジュールは、以下の通りである。



図 事業化に向けたスケジュール

5-1-2 事業者特定のプロセスと検討事項

事業者の特定に向けて、令和3年度～令和4年度までのプロセスと検討事項は、以下の通りである。令和3年度には事業者参画の可能性調査を実施し、契約を締結するための要件や選定基準、実施方針等を検討する。その後令和4年度には事業者を公募するため、要求水準書や入札説明書を準備し、事業者の評価・選定、契約締結を行う流れになる。

表 事業者特定のプロセスと検討事項

【スケジュール(案)】	【事業内容】	【留意すべき事項】
可能性調査の実施	<ul style="list-style-type: none"> 事業スキームやリスク分担の整理 民間事業者の参入意向調査を踏まえて事業効率性を評価し、PPP/PFI手法の導入判断 事業者特定のプロセスやモニタリング体制の検討 <p>※本事業ではDB一括発注方式を採用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 事業内容の明確化や民間事業者が参画しやすいリスク分担等を検討したうえで、民間対話を継続することが必要 庁内体制の確立は、事業を推進するための重要なポイント
実施方針(案)の策定	<ul style="list-style-type: none"> 事業方針(案)の策定のほか、事業を実施する民間事業者を募集し、契約を締結するための要件や候補者選定基準等を検討 <p>【実施方針に記載する事項(案)】 事業内容に関する事項：事業名称、事業目的、事業概要など 選定方法に関する事項：選定基準、選定方法など</p>	<ul style="list-style-type: none"> 将来参入する民間事業者や関係者に対して事業内容の理解を深度化 各民間事業者の情報に関する公平性を担保するため、一定期間をもって公表
民間事業者の募集準備・募集 (6ヶ月)	<ul style="list-style-type: none"> 実施方針の確定及び調達における公募のスケジュールや調達方法、評価方法に関する資料を公表し、参画希望者を募集 <p>【公表資料例】 募集公告に入札説明書(募集要項)・要求水準書(あるいは仕様書)・落札者決定基準・様式集・契約書案・その他必要な資料</p>	<ul style="list-style-type: none"> 公平性・公正性・透明性に配慮した募集手続及び事業者選定基準の明確化 事業期間を勘案した適切なスケジュール管理
民間事業者の評価・選定 (2ヶ月)	<ul style="list-style-type: none"> 作成した選定基準をもとに民間事業者が提案した内容等の評価を実施し選定 事業者選定時には、技術に関する応募者の提案を専門的な観点から客観的に審査し評価するため、有識者等から構成される審査委員会を設置して意見を聴取することが望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> 対象事業の規模・内容・特性を勘案した民間提案の審査、評価のプロセスを選択し、適正な評価を実施
民間事業者の公表	<ul style="list-style-type: none"> 選定結果を公表 公平で透明な選定結果を確保するため、選定に使用した評価結果・評価基準・選定過程などを、選定結果と合わせて公表 	<ul style="list-style-type: none"> 公表することで応募した民間事業者に利益を害するおそれのある事項は非公表とするような配慮が必要
事業契約等の締結 (1ヶ月)	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間中に起こり得るリスク事象の可能性を検討して契約書等に反映 事業継続性を担保できるように官民双方の責任分担を具体的かつ明確に取り決めるとともに、官民双方の債務の詳細・履行方法等を含め検討し、事業契約等の内容を公表 	<ul style="list-style-type: none"> 契約解除事由や不法行為責任、履行責任などの明確化 維持管理における長期契約の場合の安定性、継続性、責任の担保等についての明確化
事業の開始		

5-2 想定される課題等について

本事業は、「DB方式を導入した道路整備 + 沿道宅地整備事業」として、事業者提案型による事業展開を実施する予定である。

本事業を進める際には、民間が参入する上で最も留意することとして、「採算性に制約されるという点」であることを踏まえながら事業を組み立てることが必要となってくる。また、下関市が主導しながら、公共事業と民民事業を組み合わせて、まちづくりを進めていくといった新たなパートナーシップ型事業であるため、事業を円滑に推進するためには、下関市と民間事業者、地域とが三位一体となった事業展開が望まれる。よって、本事業では「採算性のある事業」と「三位一体となった連携事業」であることを基本に組み立てていくことが肝要である。

ここでは、このようなことを踏まえ、今後、事業を推進していくうえで対処すべき課題について、次の通り整理した。

また、今後、本検討を密集市街地の整備をモデルケースとして、本市にある他地区の密集市街地の対策にも展開・波及させるための課題とその手法についても整理した。

課題1 事業者による沿道宅地の整備の担保が希薄

地権者とは、事業に関する覚書等により、事業内容を相互確認するものの、沿道宅地の整備は、民民事業に委ねることから、道路整備を担う事業者が必ず沿道宅地の整備に関与するという担保が希薄である。

また、民間事業者側が事業提案内容をどこまで担保できるのか、事業者採択時点で明確にしておくことも重要であるとともに、沿道宅地整備については、民民事業であり、市が関与しづらい点も考慮しておく必要がある。

さらには、本事業に参加することとなった民間事業者が、民地である沿道宅地整備を必ず行えるという確約ができるのかといった懸念もあり、公共事業である6m道路の拡幅整備にとどまる可能性もある。

このような状況とならないためにも、事業当初から、三社での継続した協議を進め、本市においても、緩やかに民民事業に関与できる体制を構築しておく必要がある。

課題2 沿道宅地整備の進捗状況の管理が困難

沿道宅地の整備は、民間事業者に委ねられることから、事業の進捗や整備の確実性について、市によるモニタリングが困難である。

本事業は、まちづくり推進のため、利便性が向上した沿道宅地を創出する事業でもあり、そういった土地は、資産価値の向上とともに開発ポテンシャルも高まるものと想像され、本事業と一体的に整備せずとも宅地等の立地が期待できるが、良好な住環境を創造していくためには、計画的な土地利用を展開することが必要である。特に、利用価値が高まれば地価の高騰なども招きかねず、市場原理からも狭小な宅地を数多く作り出す懸念もある。

このような状況を作り出さないためにも、市、民間事業者、地域が三位一体となったまちづくりを推進する必要がある、そうすることで、市によるモニタリング機能が働くものとする。

課題3 他エリアとの連携と波及

本事業の展開は、対象地区と同様な地区に有効であると考えられることから、本手法を他地区に展開し、将来的には連続性のあるまちとすることが望まれる。

ただし、時間的制約や民意の調整状況にもよるが、広い範囲で一体的に整備を実施したほうが、統一性、多様性、連続性、利便性等のとれた街並みが整備しやすい。そこで、他地区への本事業導入を検討する前には、類似する密集市街地のある地区の地域住民（地権者）の土地利用に関するニーズ等がまとまっているか、まとまっていないかによって、以下の通り、密集市街地の解消手法を検討することが必要である。

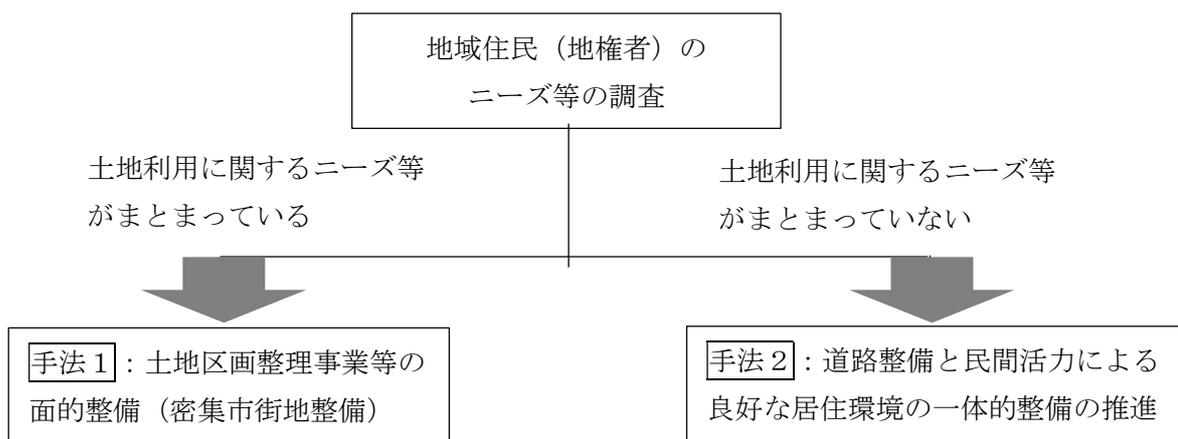


図 他地区への連携方法検討イメージ

手法1：土地区画整理事業等の面的整備（密集市街地整備）

問題地区の地域住民（地権者）のニーズ等がまとまっている場合、ケース3及びケース4で整理したように、土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業等の面的整備（密集市街地整備）の導入が考えられ、導入時には、地域と十分調整した後、具体的な整備手法・内容の検討を行う。なお、本地区の区画整理事業は、組合事業を想定している。

手法2：道路整備と民間活力による良好な居住環境の一体的整備の推進

問題地区の地域住民（地権者）のニーズ等がまとまっておらず、手法1で進めること

が困難な場合は、本事業のような「DB方式を導入した道路整備 + 沿道宅地整備事業」の展開を検討する。なお、公共用地の事業方式については、PPP/PFI事業の導入も検討することが考えられる。

6. 資料編

◇ 日和山公園周辺地区まちづくりに関するアンケート調査票・結果概要(2019.5 実施)

1. 調査方法

平成30年度に実施したワークショップの結果報告と併せ、ワークショップ時に抽出された意見に対するアンケート調査を行った。

アンケート票配布・回収にあたっては、地元自治会長へ各自治会ごとに配布、一定期間を空けた後に回収を依頼した。(1世帯1部)

2. 調査対象

町丁名：丸山町一、二、三、四、五丁目

自治会名：丸山6町、七町、11町、四町、五町、八町、9町自治会

3. 調査期間

令和元年4月24日から5月24日

4. 回収率

- ・配布数 726部
- ・回収数 384部
- ・回収率 52.9%

自治会ごとの回収率

自治会名	6町	七町	11町	四町	五町	八町	9町	自治会不明
配布数	53	170	110	150	38	115	90	—
回収数	2	62	79	103	36	45	33	24
回収率	3.8%	36.5%	71.8%	68.7%	94.7%	39.1%	36.7%	—

5. 今後について

今回集計したデータをもとに地区住民説明用の報告書を作成し、7月に行う地元説明会において、アンケート調査結果を報告する。

【設問1】お住まいの地区の魅力及び課題についてお伺いします。

①お住まいの地区の魅力は何ですか？（いくつでも）

- | | | |
|-----------------|--------|---------|
| 1. 中心市街地へ歩いて行ける | (255人) | (24.2%) |
| 2. 公園が身近にある | (148人) | (14.0%) |
| 3. 通勤や買い物に便利 | (152人) | (14.4%) |
| 4. 閑静な住宅街 | (194人) | (18.4%) |
| 5. 景色がよい | (140人) | (13.3%) |
| 6. 由緒あるまちである | (61人) | (5.8%) |
| 7. 地区住民のつながりが良好 | (79人) | (7.5%) |
| 8. その他 | (8人) | (0.8%) |
| 9. 無回答 | (17人) | (1.6%) |

「中心市街地へ歩いて行ける」「閑静な住宅街」「通勤や買い物に便利」を魅力と感じている割合が高く、車を利用しなくても生活利便性が高い地区であると言える。

その他意見には、「災害が少ない」「バス停に近い」「病院に近い」「空気が良い」などの意見があった。

②お住まいの地区の課題は何ですか？（いくつでも）

- | | | |
|----------------------|--------|---------|
| 1. 少子高齢化が進んでいる | (315人) | (25.0%) |
| 2. スーパーなどの生活利便施設が少ない | (166人) | (13.2%) |
| 3. 道がせまい | (232人) | (18.4%) |
| 4. 公園が利用しづらい | (69人) | (5.5%) |
| 5. 空き家や空き地が多い | (264人) | (21.0%) |
| 6. 観光客が少ない（新たな魅力の創出） | (73人) | (5.8%) |
| 7. 避難場所が遠い | (97人) | (7.7%) |
| 8. その他 | (38人) | (3.0%) |
| 9. 無回答 | (6人) | (0.4%) |

「少子高齢化が進んでいる」「空き家や空き地が多い」「道がせまい」を課題と感じている割合が高く、家の建替えを促し、若い世代に移り住んでもらう策を講ずる必要があると言える。

その他意見には、「野良猫・カラスが多い」「坂道・階段が多い」「暗い印象である」「駐車場がない」「地区住民の集う場所がない」「建物が密集している」「移住者とのつながりが良くない」などの意見があった。

【設問2】お住まいの建物についてお伺いします。

①建物について、災害等に対する不安はありますか？（いくつでも）

- | | | |
|------------------------|--------|---------|
| 1. 地震による建物の倒壊や損傷 | (241人) | (29.0%) |
| 2. 火災による延焼 | (179人) | (21.6%) |
| 3. 建物及び設備の老朽化 | (212人) | (25.5%) |
| 4. 周りの建物からの被害（空家・空地含む） | (127人) | (15.3%) |
| 5. その他 | (17人) | (2.0%) |
| 6. 不安はない | (35人) | (4.2%) |
| 7. 無回答 | (19人) | (2.4%) |

「地震による建物の倒壊や損傷」「建物及び設備の老朽化」「火災による延焼」に対して不安を感じている割合が高い。

その他意見には、「土砂・崖崩れ」「煤煙被害」「強・台風」などの意見があった。

②建替え、改修したいと思いますか？

- | | | |
|------------------|--------|---------|
| 1. 建替えしたい | (14人) | (3.6%) |
| 2. 改修したい | (59人) | (15.4%) |
| 3. できない | (108人) | (28.1%) |
| 4. このままでよい、したくない | (165人) | (43.0%) |
| 5. 無回答 | (38人) | (9.9%) |

建物に対する不安はあるが、「できない」「このままでよい、したくない」と感じている割合が高い。

③【②で「1. 建替えしたい」を選んだ方】

建物の検討状況・内容・理由を教えてください。

■検討状況について

- | | | |
|----------------------|------|---------|
| 1. 予定がある（検討中も含む） | (4人) | (28.6%) |
| 2. 将来的な希望（まだ検討していない） | (9人) | (64.3%) |
| 3. 無回答 | (1人) | (7.1%) |

■理由について

- | | | |
|----------------------|-------|---------|
| 1. 建物が古いから | (11人) | (64.7%) |
| 2. 地震や火災が心配だから | (1人) | (5.9%) |
| 3. 建物の使い方や規模を変更したいから | (3人) | (17.6%) |
| 4. その他 | (1人) | (5.9%) |
| 5. 無回答 | (1人) | (5.9%) |

④【②で「2. 改修したい」を選んだ方】

建物の検討状況・内容・理由を教えてください。

■検討状況について

- | | | |
|----------------------|-------|---------|
| 1. 予定がある（検討中も含む） | （2人） | （3.4%） |
| 2. 将来的な希望（まだ検討していない） | （46人） | （79.3%） |
| 3. 無回答 | （10人） | （17.3%） |

■理由について

- | | | |
|----------------------|-------|---------|
| 1. 建物が古いから | （37人） | （48.1%） |
| 2. 地震や火災が心配だから | （17人） | （22.1%） |
| 3. 建物の使い方や規模を変更したいから | （14人） | （18.2%） |
| 4. その他 | （5人） | （6.5%） |
| 5. 無回答 | （4人） | （5.1%） |

⑤【②で「3. できない」を選んだ方】

どのような理由からですか？（いくつでも）

- | | | |
|----------------------|-------|---------|
| 1. 資金が準備できないから | （65人） | （48.9%） |
| 2. 相続問題、権利上の事情 | （15人） | （11.3%） |
| 3. 建築基準法上の問題（接道条件など） | （16人） | （12.0%） |
| 4. その他 | （34人） | （25.6%） |
| 5. 無回答 | （3人） | （2.2%） |

⑥【②で「4. このままでよい、したくない」を選んだ方】

どのような理由からですか？（いくつでも）

- | | | |
|-----------------------|--------|---------|
| 1. 建物が新しい、改修済みだから | （31人） | （14.1%） |
| 2. このままで十分だから | （112人） | （50.9%） |
| 3. この町に住み続けたいから | （39人） | （17.7%） |
| 4. 不動産屋に土地・建物を売却したいから | （9人） | （4.1%） |
| 5. 市に寄付したいから | （10人） | （4.5%） |
| 6. その他 | （12人） | （5.5%） |
| 7. 無回答 | （7人） | （3.2%） |

【設問2】に対する回答に関しては、建物への不安を感じている割合が多い反面、「資金が準備できないから」「このままで十分だから」などの理由から、

「できない」「このままでよい、したくない」と回答した割合が高かった。

「できない」と回答した人の中には、「建築基準法上の問題（接道条件など）」が理由とした人もおり、接道等の条件が解決すれば、建替え、改修に対する意識が向上する可能性も

あると言える。

【設問3】お住まいの土地等についてお伺いします。

①買い物や通院など、普段、お住まいの場所からどのように目的地へ移動されますか？

1. 自家用車	(199人) (31.3%)
2. タクシー	(100人) (15.7%)
3. 徒歩	(163人) (25.6%)
4. バスなどの公共交通	(146人) (23.0%)
5. 自転車	(14人) (2.2%)
6. その他	(7人) (1.1%)
6. 無回答	(7人) (1.1%)

「自家用車」「バスなどの公共交通」「徒歩」で移動する割合が高く、車を利用しなくても生活利便性の高い地区であるが、買い物などの帰宅の際に荷物が増える場合にあっては、車やタクシーを利用していると想定される。

②【①で「1. 自家用車」「2. タクシー」を選んだ方】

ご自宅の敷地まで車が入りますか？

1. 入る	(109人) (38.5%)
2. 入らない	(171人) (60.4%)
3. 無回答	(3人) (1.1%)

③【①で「3. 徒歩」「4. バスなどの公共交通」「5. 自転車」を選んだ方】

目的地（公共交通を利用する場合は停留所や駅）へ向かうまでの移動で、困ることは何ですか？（いくつでも）

1. 距離が遠い	(38人) (8.8%)
2. 坂道が多い	(146人) (33.6%)
3. 階段や段差が多い	(96人) (22.1%)
4. 荷物の量が限られる	(97人) (22.4%)
5. 困ることはない	(34人) (7.8%)
6. その他	(14人) (3.2%)
7. 無回答	(9人) (2.1%)

「自家用車」「タクシー」利用者の6割が敷地まで車が「入らない」と回答しており、「徒歩」「バスなどの公共交通」「自転車」と回答した人については、「坂道が多い」「荷物の量が限られる」「階段や段差が多い」と感じている割合が高かった。どちらも斜面地住宅地の課題であると言える。

【設問4】今後のまちづくりに対する意向についてお伺いします。

①今後、下関市が開催する地元説明会およびワークショップに参加される意向はありますか？

- | | | |
|---------------|--------|---------|
| 1. 参加する | (20人) | (5.2%) |
| 2. 日程が合えば参加する | (170人) | (44.3%) |
| 3. 参加しない | (180人) | (46.9%) |
| 4. 無回答 | (14人) | (3.6%) |

【設問5】最後に、こちらもお答えください。

①あなたの年齢は？

- | | | |
|------------|--------|---------|
| 1. 10～20歳代 | (1人) | (0.3%) |
| 2. 30～50歳代 | (79人) | (20.6%) |
| 3. 60～70歳代 | (184人) | (47.9%) |
| 4. 80歳代以上 | (99人) | (25.8%) |
| 5. 無回答 | (21人) | (5.4%) |

②世帯人数を教えてください。

- | | | |
|---------|--------|---------|
| 1. 単身世帯 | (120人) | (31.3%) |
| 2. 2人世帯 | (153人) | (39.8%) |
| 3人世帯 | (50人) | (13.0%) |
| 4人世帯 | (25人) | (6.5%) |
| 5人世帯 | (7人) | (1.8%) |
| 3. 無回答 | (29人) | (7.6%) |

③【60歳代以上の方へ】

ご所有の土地・建物を承継（相続など）される方はいらっしゃいますか。

- | | | |
|-----------------------|-------|---------|
| 1. 市内に在住の承継者の目処がある | (96人) | (33.9%) |
| 2. 市外に在住している承継者の目処がある | (77人) | (27.2%) |
| 3. 承継者がいない | (63人) | (22.3%) |
| 4. 無回答 | (47人) | (16.6%) |

今回アンケートに回答した人においては、60歳代以上の割合が73.7%であり、高齢化の進んでいる地区であると言える。また、単身世帯および2人世帯の割合も高く、今後も単身世帯が増えていくと想定される。さらに、土地・建物の「承継者がいない」と回答した人もおり、今後、空き地や空き家の増加も想定される。

☆ 日和山公園周辺地区まちづくりに関するアンケート調査票・結果概要(2020.4 実施)

1. 調査方法

令和元年度に実施したワークショップの結果報告と併せ、ワークショップ時に抽出された意見を元に作成した「まちづくり構想」及び「まちづくり構想図」に対するアンケート調査を行った。

アンケート調査票配布・回収にあたっては、地元自治会長へ自治会ごとに配布、一定期間を空けた後に回収を依頼した。(1世帯1部)

2. 調査対象

町 丁 名：丸山町一、二、三、四、五丁目、西入江町、入江町、細江町一丁目、豊前田町一丁目、長崎中央町、笹山町

自治会名：丸山6町、七町、11町、四町、五町、八町、9町、入江町、細江町一丁目、豊前田町一丁目、長崎中央町自治会

3. 調査期間

令和元年4月24日から5月29日

4. 回収率

- ・配布数 1026部
- ・回収数 480部
- ・回収率 46.8%

自治会ごとの回収率

自治会名	丸山6町	丸山七町	丸山11町	丸山四町	丸山五町	丸山八町
配布数	41	164	105	141	35	100
回収数	12	74	64	78	29	40
回収率	29.3%	45.1%	61.0%	55.3%	82.9%	40.0%

自治会名	丸山9町	入江町	細江町一丁目	豊前田町一丁目	長崎中央町
配布数	87	170	70	20	93
回収数	64	51	13	3	52
回収率	73.6%	30.0%	18.6%	15.0%	55.9%

5. 今後について

今回集計したデータをもとに地区住民説明用の報告書を作成し、今後行う予定である地元説明会において、アンケート調査結果を報告する。

【設問1】「まちづくり基本構想（案）」及び「まちづくり構想図（案）」についてお伺いします。

<全般>

①まちづくり基本構想等の必要性についての意見を教えてください。

1. 地区の将来に必要な構想等である	(159人)	(33.1%)
2. 構想等の必要性を感じる	(194人)	(40.4%)
3. 構想等の必要性をあまり感じない	(34人)	(7.0%)
4. 必要ない構想等である	(9人)	(1.8%)
5. わからない	(52人)	(10.8%)
6. その他	(6人)	(1.2%)
7. 無回答	(26人)	(5.7%)

「地区の将来に必要な構想等である」「構想等の必要を感じる」と回答した割合が73.5%であり、地区住民にとって必要なまちづくり構想等であると言える。

【設問2】お住まいの地区の今後の将来像についてお伺いします。

<まちづくり基本構想（案）について>

①【安全安心で快適に過ごせるまちをつくる】ために、お住まいの地区に必要と感じるものは何ですか？（いくつでも）

1. 地区内外のアクセス性を向上させる道路の整備	(110人)	(7.0%)
2. 緊急車両が通行できる道路の整備	(234人)	(14.9%)
3. 安全・快適な歩行空間の整備	(162人)	(10.3%)
4. 歩行者が休憩できる施設の整備	(117人)	(7.4%)
5. ガードレール等の安全施設の整備	(70人)	(4.4%)
6. 狭い道路でも通行可能な移動手段の検討	(143人)	(9.1%)
7. 空き家の解消	(261人)	(16.6%)
8. 若者達が住み替えや移住しやすい環境形成	(147人)	(9.3%)
9. 自然災害への対策	(144人)	(9.1%)
10. スーパーマーケット等の生活利便施設の誘致	(139人)	(8.8%)
11. その他	(19人)	(1.2%)
12. 無回答	(20人)	(1.9%)

「空き家の解消」「緊急車両が通行できる道路の整備」「安全・快適な歩行空間の整備」が安全安心で快適に過ごせるまちをつくるために地区に必要であると感じている割合が高い。

空き家の解体や利活用を推進することで地区の防災性向上を図ること、狭あい道路の改善を行うことで、緊急車両の通行や歩行者の安全を確保する必要があると言える。その他意見には、「野良猫対策」「交通ルールの徹底」などの意見があった。

②【健康で笑顔あふれるまちをつくる】ために、お住まいに地区に必要と感じるものは何ですか？（いくつでも）

- | | |
|---------------------------------|----------------|
| 1. 日和山公園の再整備 | (206人) (32.4%) |
| 2. 遊歩道や展望台等の整備による景観スポットの形成 | (164人) (25.8%) |
| 3. 地区住民等の活動の強化による地区内の美化とにぎわいの創出 | (130人) (20.4%) |
| 4. その他 | (38人) (5.9%) |
| 5. 無回答 | (97人) (15.5%) |

「日和山公園の再整備」「遊歩道や展望台等の整備による景観スポットの形成」が健康で笑顔あふれるまちをつくるために地区に必要であると感じている割合が高い。日和山公園周辺を活用した地区住民や観光客の憩いの場づくりが必要であると言える。その他意見には、「交流の場の整備」「防犯対策」「全世代が活用できる公園」「駐車場の確保」などの意見があった。

③【歴史文化が受け継がれるにぎわいのあるまちをつくる】ために、お住まいの地区に必要と感じるものは何ですか？（いくつでも）

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 1. 歴史を生かした案内サインや駐車場、遊歩道等の整備 | (306人) (47.7%) |
| 2. おしゃれな飲食店等の誘致 | (109人) (17.0%) |
| 3. お祭りやイベントの継続・発展 | (134人) (20.9%) |
| 4. その他 | (19人) (2.9%) |
| 5. 無回答 | (73人) (11.5%) |

「歴史を生かした案内サインや駐車場、遊歩道等の整備」「お祭りやイベントの継続・発展」が歴史文化が受け継がれるにぎわいのあるまちをつくるために地区に必要であると感じている割合が高い。

中でも、日和山公園を観光資源として活用すべきだと考えている割合が高く、そのた

めには駐車場が必要不可欠であるとの意見が多かった。

その他意見には、「イベント時のボランティアガイドの活用」「地区内の縦横を走る路地を残す」「空き家のリノベーションによる飲食店の展開」「公園内の石碑の修繕」などの意見があった。

<まちづくり構想図（案）について>

①地区内外を繋ぐ道路の必要性等についてお伺いします。

構想図を見て、地区に必要だと感じる道路等の番号を順番に書いていただくか、またはその他の意見をお書きください。

- | | | |
|--------------------|--------|---------|
| 1. 必要だと感じる道路の順番を回答 | (228人) | (47.5%) |
| 2. その他の意見を回答 | (26人) | (5.4%) |
| 3. 無回答 | (226人) | (47.1%) |

道路等の必要性については、回答のあった優先順位に応じて1～5点の配点（1位：5点、2位：4点、3位：3点、4位：2点、5位：1点）を行った。

路線番号	①	②	③	④	⑤
点数	777	637	664	640	445

必要だと感じる道路の順番を回答した方の割合は47.5%であったが、一方で、無回答の割合も47.1%であり、回答者へ設問の意図が伝わりづらかったことが原因であると考えられる。

しかしながら、必要だと感じる道路の順番を回答した方の中で上位を占めた路線の中では、①～④の路線について必要性を感じていることが分かる。

今後は、①～③の路線を住環境改善のため、優先的に整備検討を行い、日和山公園の窓口となる④の路線についても順次整備検討を行う。

現時点では優先度の低い⑤の路線については、①～④の路線の整備検討後に地区住民との協議のうえ整備検討を行うべきと考える。

その他意見には、「今のままで十分である」「細江町から日和山公園へ上がる階段はそのまま残してほしい」「拡幅ではなく安全に歩行できる整備で十分である」などの意見があった。

②日和山公園についてお伺いします。

今後、公園をどうしていくべきだと考えますか？

- | | | |
|---------------------|--------|---------|
| 1. 日和山公園を拡張して再整備を行う | (85人) | (17.7%) |
| 2. 今の公園区域で再整備を行う | (274人) | (57.0%) |
| 3. 再整備の必要はない | (46人) | (9.5%) |

- | | | |
|--------|-------|---------|
| 4. その他 | (19人) | (3.9%) |
| 5. 無回答 | (56人) | (11.9%) |

「今の公園区域で再整備を行う」と回答した割合が最も高かった。一方で、「日和山公園を拡張して再整備を行う」と回答した方も一定数おり、今後、公園の基本設計を行う中で、公園区域の拡張を含めて地区住民との協議を重ねる必要がある。

③お住まいの地区において、公共施設（道路や公園等）の整備はどの程度必要だと感じますか？

- | | | |
|---------------------------------|--------|---------|
| 1. 早期に事業化し、地区に必要な公共施設の整備を行って欲しい | (134人) | (27.9%) |
| 2. 将来的には必要と思うが、今すぐに整備する必要はない | (221人) | (46.0%) |
| 3. 必要と思わない | (22人) | (4.5%) |
| 4. その他 | (9人) | (1.8%) |
| 5. 無回答 | (94人) | (19.8%) |

「将来的には必要と思うが、今すぐに整備する必要はない」と回答した割合が最も高く、事業化においては、地区住民との密な話し合いが必要となってくる。一方で、「早期に事業化し、地区に必要な公共施設の整備を行って欲しい」と回答した方も一定数おり、早期に事業化を望んでいる地区住民と協力しながらまちづくりを継続することが必要である。

④【③で「1」を選んだ方】

公共事業等が事業化され、ご自身の物件が移転対象となった場合、どのようにお考えですか。

- | | | |
|--------------------------------|-------|---------|
| 1. 事業に協力し、地区内に移転して住み続けたい | (45人) | (33.5%) |
| 2. 事業に協力し、地区外に移転となってもやむを得ないと思う | (52人) | (38.8%) |
| 3. 自分が移転対象となった場合は、協力できない | (22人) | (16.4%) |
| 4. その他 | (10人) | (7.4%) |
| 5. 無回答 | (5人) | (3.9%) |

早期の事業化を望んでいる地区住民においては、自身が移転対象となっても事業へ協力すると回答した割合が高かった。

一方では、「自分が移転対象となった場合には、協力できない」と回答した人もおり、移転対象となった方においても協力をいただけるまちづくり手法の検討が必要であると言える。

【設問3】市では、まちづくりを進めていくためには、地区住民等の皆様の協力が必要であると考えております。

今後は、地区住民等の皆様の中から、市との協議・調整等を担っていただく「まちづくりグループ」という組織を結成していただきたいと考えております。

そこで、「まちづくりグループ」についてもご意見をお伺いします。

①今後、「まちづくりグループ」が結成されることについて、どのようにお考えですか？

1. グループに参加して、市と協働しながら、将来のまちづくりに協力したい
(53人) (11.0%)
2. グループには参加しないが、将来のまちづくりに協働したい
(253人) (52.7%)
3. グループへの参加も、市への協働もしない (12人) (2.5%)
4. わからない (83人) (17.2%)
5. 無回答 (79人) (16.6%)

「グループには参加しないが、将来のまちづくりに協働したい」と回答をした方が半数以上であった。

また、「グループに参加して、市と協働しながら、将来のまちづくりに協力したい」と回答した方の割合は11.0%であることから、今後、まちづくりグループを結成し、継続的に市と協働してまちづくりを計画することのできる地区であると言える。

【設問4】最後に、こちらもお答えください。

①あなたの年齢は？

1. 10～20歳代 (1人) (0.2%)
2. 30～50歳代 (100人) (20.8%)
3. 60～70歳代 (246人) (51.2%)
4. 80歳代以上 (109人) (22.7%)
5. 無回答 (24人) (5.1%)

今回、アンケートに回答いただいた方のうち、60歳以上の割合は73.9%であり、高齢化の進んでいる地区であると言える。

当該地区において、継続してまちづくりを進めていくためには、今後も高齢化が進む地区であることを念頭に、地区住民へまちづくりへの理解を深めてもらう必要があると言える。

②世帯人数を教えてください。

1. 単身世帯	(137人) (28.5%)
2. 2人世帯	(187人) (38.9%)
3人世帯	(60人) (12.5%)
4人世帯	(30人) (6.2%)
5人世帯	(11人) (2.2%)
6人世帯	(1人) (0.2%)
3. 無回答	(54人) (11.5%)

以上

◇ (住宅市街地総合整備事業制度)

(目的)

この要綱は、既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進、住宅団地の再生、地域の居住機能の再生等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事について、地方公共団体等に対し、国が必要な助成を行う制度を確立し、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

(整備地区)

整備地区は、次の各号に掲げる要件に該当するものでなければならない。

- 一 第4に規定する重点整備地区を一つ以上含む地区にあって、重点整備地区の整備に関連して、良好な住宅市街地の整備が見込まれる地区であること。
- 二 整備地区の面積がおおむね5ヘクタール以上であること。ただし、住宅団地ストック活用型重点整備地区に係る整備地区を除き、住生活基本法第17条第2項第6号に規定する住宅の供給及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（以下「重点供給地域」という。）にあってはおおむね2ヘクタール以上であること。
- 三 整備地区（大規模な低未利用地など連坦して土地利用転換が見込まれる地区を除く。）の住宅戸数密度が原則として30以上であること。（街なか居住再生型重点整備地区及び住宅団地ストック活用型重点整備地区に係る整備地区にあってはこの限りではない。）

(重点整備地区)

- 一 重点整備地区の面積がおおむね1ヘクタール以上であること。ただし、住宅団地ストック活用型重点整備地区を除き、重点供給地域にあってはおおむね0.5ヘクタール以上であること。
- 二 次に掲げるいずれかの要件に該当すること。

イ 拠点開発型

次に掲げる要件に該当すること。

a 次に掲げるいずれかの地域内に存すること。

- ① 首都圏整備法（昭和31年法律第83号）第2条第3項に規定する既成市街地、同条第4項に規定する近郊整備地帯又は同条第5項に規定する都市開発区域
- ② 近畿圏整備法（昭和38年法律第129号）第2条第3項に規定する既成都市区域、同条第4項に規定する近郊整備区域又は同条第5項に規定する都市開発区域
- ③ 中部圏開発整備法（昭和41年法律第102号）第2条第3項に規定する都市整備区域又は同条第4項に規定する都市開発区域
- ④ 重点供給地域
- ⑤ 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成4年法律第76号）第4条第1項の規定により指定された地方拠点都市地域
- ⑥ 県庁所在都市又は通勤圏人口25万以上の都市の通勤圏

⑦ 市街地総合再生計画の区域

⑧ 都市再生特別措置法第81条第2項第3号に規定する都市機能誘導区域（以下「都市機能誘導区域」という。）内であって、鉄道若しくは地下鉄の駅（ピーク時運行本数（片道）が3本以上）から半径1kmの範囲内又はバス若しくは軌道の停留所若しくは停車場（ピーク時運行本数（片道）が3本以上）から半径500mの範囲内

b 重点整備地区内に、おおむね1ヘクタール以上、かつ、重点整備地区の面積のおおむね20パーセント以上（人口が減少している都心地域、大都市法施行規則第1条に規定する区域、中心市街地基本計画区域、緊急に改善すべき密集住宅市街地及び再生を図るべき計画開発住宅市街地にあつては、おおむね0.5ヘクタール以上、かつ、重点整備地区の面積のおおむね10パーセント以上。（ただし、緊急に改善すべき密集住宅市街地にあつては、おおむね100戸以上の住宅建設を伴うものに限る。））の拠点的開発等の実施が見込まれる区域を含むこと。

ロ 密集住宅市街地整備型

次に掲げる要件に該当すること。

a 地区内の換算老朽住宅戸数が50戸以上であること。ただし、重点供給地域にあつては25戸以上であること。

b 原則として、次表の左欄に掲げる地区の住宅戸数密度の区分に応じ、地区内の住宅の戸数に対する換算老朽住宅戸数の割合が同表の右欄に掲げる割合以上であること。

地区の住宅戸数密度	地区内の住宅戸数に対する換算老朽住宅戸数の割合
30戸/ha以上40戸/ha未満	7割
40戸/ha以上50戸/ha未満	6割
50戸/ha以上60戸/ha未満	5割
60戸/ha以上70戸/ha未満	4割
70戸/ha以上	3割

ハ 街なか居住再生型

次に掲げる要件に該当すること。

a 中心市街地に存すること。

b 重点整備地区内において、おおむね50戸以上かつ1ヘクタールあたりおおむね10戸以上の住宅整備が見込まれること。

c 重点整備地区の面積がおおむね30ヘクタール以下であること。

ニ 住宅団地ストック活用型

次に掲げる要件に該当すること。

- a 入居開始から概ね30年以上を経過した住宅団地が所在していること。
- b 高齢者人口の割合が全国平均以上かつ当該重点整備地区の所在する市区町村の平均と比較して著しく高いこと。
- c 住宅戸数が100戸以上であること。
- d 重点整備地区面積に占める道路、公園、緑地又は広場の面積の割合が概ね15%以上あること。
- e 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項に規定する立地適正化計画が策定されている場合は、全域が同条第2項第3号に規定する都市機能誘導区域又は同項第2号に規定する居住誘導区域内であること。立地適正化計画が策定されていない場合は、地方公共団体が策定する総合計画、まち・ひと・しごと創生法（平成26年法律第136号）第9条に規定する都道府県まち・ひと・しごと創生総合戦略、同法第10条に規定する市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略、住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条に規定する都道府県計画若しくは都市計画法第6条の2に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の法令に基づく計画又は特定の住宅団地の再生計画において位置付けられていること。

※住宅市街地総合整備事業制度要綱（国土交通省 最終改正 平成30年3月30日）
における「第1 目的」「第3 整備地区」「第4 重点整備地区」より抜粋

◇ （都市再生推進事業制度）

（目的）

この要綱は、わが国の都市の構造と環境を経済社会の変化に対応し、豊かな都市生活や経済活動を実現できるものへと再構築するため、国が地方公共団体等に対し必要な助成を行う制度を確立し、健全で活力ある市街地の整備を通じて都市の再生を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

（対象地区）

- 1 都市再生事業計画案作成事業は、次の要件のいずれかに該当する地区において行うものとする。
 - 一 第6条第1項第二号イに掲げる事業に係る都市再生事業計画案作成事業については、次のいずれかの要件に該当する地区において行う。
 - イ 直前の国勢調査の結果に基づく人口集中地区に係る区域に存し、かつ、次のいずれかの計画、構想若しくは方針に定められ、又は定められることが確実な区域に存する都市基盤の整備水準が低い地区。
 - （1） 都市計画法第6条の2に規定する整備、開発及び保全の方針又は同法第18条の2第1項に規定する基本方針
 - （2） 災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第2条第十号に規定する地

域防災計画（以下「地域防災計画」という。）

(3) 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成4年法律第76号）第6条第1項に規定する基本計画

(4) 都市再生特別措置法第46条第1項に規定する都市再生整備計画又は立地適正化計画

ロ 次の要件に該当する地区

(1) 直前の国勢調査の結果に基づく人口集中地区内（都市機能誘導区域内にあっては、施行後直近の国勢調査の結果に基づく人口集中地区に含まれると見込まれる区域を含む。）に存し、かつ、イの(1)から(4)までのいずれかの計画、構想若しくは方針に定められ、又は定められることが確実な区域に存する都市基盤整備水準が低い地区であること。

(2) 震災時に延焼又は建物倒壊による危険性が高い木造住宅等が密集している市街地に存する次の要件のいずれかに該当する地区

① 密集法第3条第1項第一号に規定する防災再開発促進地区（以下「防災再開発促進地区」という。）に定められ、又は定められることが確実な区域に存すること。

② 地域防災計画に定められ、又は定められることが確実な区域に存し、かつ、次の区域内のいずれかに存すること。

(i) 三大都市圏の既成市街地等

(ii) 大規模地震発生の可能性の高い地域

(iii) 指定都市

(iv) 県庁所在地

ハ ロ(1)の要件に該当し、かつ、次の要件のいずれかに該当する地区（(1)から(4)までのいずれかの要件に該当することが確実な地区を含む。）

(1) 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第2条第3項の規定に基づき定められた都市再生緊急整備地域に係る地区であること。

(2) 都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の3第1項第二号又は第2項により「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」として定められた地区であること。

(3) 都市鉄道等利便増進法（平成17年法律第41号）第12条第11項に規定する同意を受けた交通結節機能高度化構想において定められている同条第2項第二号の区域に係る地区であること。

(4) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第25条第1項に規定する基本構想において定められた同条第2項第二号の区域に係る地区であること。

ニ ロ(1)の要件に該当し、かつ、地域における歴史的風致の維持及び向上に関す

る法律（平成20年法律第40号）第5条第8項の規定により認定を受けた、又は受けることが確実な歴史的風致維持向上計画に基づき土地区画整理事業を施行しようとする地区

ホ ロ（1）の要件に該当し、かつ、立地適正化計画で定められた都市機能誘導区域の区域内において土地区画整理事業を施行しようとする地区（立地適正化計画に定められ、又は定められることが確実な地区に限る。）

二 第6条第1項第二号ロに掲げる事業に係る都市再生事業計画案作成事業については、次のいずれかの要件に該当する地区において行う。

イ 次の要件に該当する地区

（1） 直前の国勢調査の結果に基づく人口集中地区内（都市機能誘導区域内にあっては、施行後直近の国勢調査の結果に基づく人口集中地区に含まれると見込まれる区域を含む。）に存し、かつ、前項第1号イの(1)から(4)までのいずれかの計画、構想又は方針に定められ、又は定められることが確実な区域に存する地区（ただし、都市機能増進施設又は国際競争力強化施設を整備することが定められ、又は定めることが確実な地区に限る。）

（2） 鉄道・地下鉄駅（ピーク時運行本数（片道）が3本以上）から半径1kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場（ピーク時運行本数（片道）が3本以上）から500mの範囲内にあること

（3） 地方公共団体により大街区化による土地の有効高度利用事業に係る方針が定められること

ロ イの要件に適合し、かつ、第1号ハに掲げる(1)から(4)までのいずれかの要件に該当する地区（該当することが確実な地区を含む。）

ハ イの要件に適合し、かつ、立地適正化計画で定められた都市機能誘導区域の区域内において土地区画整理事業を施行しようとする地区（立地適正化計画に定められ、又は定められることが確実な地区に限る。）

三 第6条第1項第二号ハに掲げる事業に係る都市再生事業計画案作成事業については、直前の国勢調査の結果に基づく人口集中地区内（施行後直近の国勢調査の結果に基づく人口集中地区に含まれると見込まれる区域を含む。）に存し、かつ、立地適正化計画（低未利用土地利用等指針等の低未利用地の活用に関する方針が記載されているものに限る。）で定められた都市機能誘導区域の区域内において土地区画整理事業を施行しようとする地区（立地適正化計画に定められ、又は定められることが確実な地区に限る。）において行う。

四 第6条第1項第三号に掲げる事業に係る都市再生事業計画案作成事業については、被災地の面積が概ね20ヘクタール以上で被災戸数が概ね1,000戸以上の災害に係る市街地のうち、被災市街地復興特別措置法（平成7年法律第14号）第5条第1項に規定する被災市街地復興推進地域（以下「推進地域」という。）に定められ、又

は定められることが確実な区域に存する地区において行うものとする。

2 都市再生土地地区画整理事業のうち第6条第1項第二号イに掲げる事業は、次の要件に該当する地区において行うものとする。

一 公共用地率が15%未満であること。ただし、公共用地率の算定にあたっては次のとおりとする。

イ 幹線道路等を除く。

ロ 次号ハに規定する拠点的市街地形成重点地区において、公益施設の整備が図られる場合にあつては、狭隘道路等を除く。ただし、狭隘道路等の道路幅員について、住宅地にあつては4m未満、商業地又は工業地にあつては6m未満とする。

二 次の要件（前項第一号イに規定する計画、構想又は方針において定められた場合に限る。）のいずれかに該当する地区であること。

イ 前項第一号イの要件を満たす地区

ロ 前項第一号ロの要件を満たし、かつ、次の要件に該当する地区（防災再開発促進地区又は地域防災計画に定められた区域に存する場合に限る。以下「安全市街地形成重点地区」という。）

- ① 地区内の老朽住宅棟数が50棟以上であること。ただし、住生活基本法第17条第2項第6号に規定する「住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」に係る地区（以下「重点供給地域に係る地区」という。）にあつては25棟以上であること。
- ② 原則として、次表の左欄に掲げる地区の建築物棟数密度の区分に応じ、老朽住宅棟数率が同表の右欄に掲げる割合以上であること。

建築物棟数密度	老朽住宅棟数率
30以上40未満	7割
40以上50未満	6割
50以上60未満	5割
60以上70未満	4割
70以上	3割

ハ 前項第一号ロ(1)の要件を満たし、かつ、前項第一号ハ(1)から(4)のいずれかに該当する地区（以下「拠点的市街地形成重点地区」という。）

ニ 前項第一号ロ(1)の要件を満たし、かつ、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第5条第8項の規定により認定を受けた歴史的風致維持向上計画に基づき土地地区画整理事業を施行する地区（以下「歴史的風致維持向上重点地区」という。）

ホ 前項第一号ロ(1)の要件を満たし、かつ、立地適正化計画で定められた都市機能

誘導区域の区域内において土地区画整理事業を施行する地区（以下「都市機能誘導重点地区」という。）

三 第二号イ、ロ、ハ、ニ又はホに該当する地区については、次のいずれかの要件に該当すること。

(1) 面積に当該地区に係る都市計画において定められた、又は定められることが確実な容積率を乗じて得た値（以下「換算面積」という。）が2ヘクタール以上であること。

(2) 複数の土地区画整理事業の換算面積の合計の値（一体的土地区画整理事業プログラムにおいて、街路等の他事業と一体的に行われる複数の土地区画整理事業であって、一体的に整備すべき一団の区域の2分の1以上が土地区画整理事業により整備される場合に限る。）が2ヘクタール以上であること。

(3) 安全市街地形成重点地区に該当し、かつ、重点供給地域に係る地区については、換算面積が1ヘクタール以上であること。

(4) 拠点的市街地形成重点地区に該当し、公益施設の整備が図られる場合にあつては、換算面積が1ヘクタール以上であること。

3 都市再生土地区画整理事業のうち、第6条第1項第二号ロに掲げる事業は、次の要件に該当する地区において行うものとする。

一 施行地区における事業実施後の公共施設の用に供する土地及び公開空地（災害時に一次滞在施設として活用される又は活用されることが確実な建築物の屋内部分を含む。）の面積の合計が事業実施前の面積の合計を超えるものであること。

二 次の要件のいずれかに該当する地区であること。

イ 第1項第2号イの要件を満たす地区

ロ 第1項第2号ロの要件を満たす地区

ハ 第1項第2号ハの要件を満たす地区

三 次のいずれかの要件に該当すること。

イ 前号イに該当する地区については、前項第3号の(1)又は(2)のいずれかの要件に該当すること。

ロ 前号ロに該当する地区については、以下のいずれかの要件に該当すること。

(1) 前項第3号の(1)又は(2)のいずれかの要件に該当すること

(2) 公益施設の整備が図られる場合にあつては、換算面積が1ヘクタール以上であること

4 都市再生土地区画整理事業のうち第6条第1項第二号ハに掲げる事業は、次の要件に該当する地区において行うものとする。

一 公共用地率が20%未満であること。ただし、公共用地率の算定に当たっては幹線道路等を除くこととする。

二 次の要件に該当する地区であること。

イ 第1項第三号の要件を満たす地区（立地適正化計画において定められた場合に限る。）

ロ 事業計画に誘導施設整備区が定められた土地区画整理事業を施行する地区

三 換算面積が0.5ヘクタール以上であること。

5 都市再生土地区画整理事業のうち第6条第1項第二号ニに掲げる事業は、第2項又は第3項の要件に該当する地区において行うものとする。

6 被災市街地復興土地区画整理事業のうち第6条第1項第三号イに掲げる事業は、第6条の3第1項第四号の要件（推進地域に定められた区域に存する場合に限る。）に該当する地区において行うものとする。

7 被災市街地復興土地区画整理事業のうち第6条第1項第三号ロに掲げる事業は、推進地域内の土地の区域における地区において行うものとする。

8 緊急防災空地整備事業は、土地区画整理事業を予定する次の各号のいずれかの要件に該当する地区において行うものとする。

一 次に掲げる要件に該当する地区

イ 都市計画法第12条の規定により土地区画整理事業の都市計画決定がなされた地区であって減価補償を必要とすることが見込まれる地区

ロ 直前の国勢調査の結果に基づく人口集中地区内（都市機能誘導区域内にあっては、施行後直近の国勢調査の結果に基づく人口集中地区に含まれると見込まれる区域を含む。）であって、次に掲げる要件に該当する区域に存する地区

（1）三大都市圏の既成市街地及び近郊整備地帯等

（2）人口10万人以上の市

（3）大規模地震発生の可能性の高い地域

（4）都市機能誘導区域

二 東日本大震災に係る推進地域又は計画区域に定められた区域に存する地区（東日本大震災被災復興特別区域法第七十七条に規定する復興交付金事業計画の区域を除く。）

三 平成二十八年熊本地震の被災地に係る推進地域に定められた区域に存する地区

9 都市再生区画整理統合補助事業は、当該事業を構成する要素事業により推進される総合的なプロジェクトが実施される地区において行うものとする。都市再生区画整理統合補助事業に係る要素事業は、要素事業ごとに同種の事業について第1項から第8項において定められた地区において実施するものとする。

※都市再生推進事業制度要綱における「第1編第1条 目的」「第3編 都市再生区画整理事業 第6条の3 施工地区」より抜粋

☆ 下関市PPP／PFI手法の導入における優先的な検討に関する指針

平成29年4月1日

改正 令和 2年4月1日

新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図るとともに、効率的かつ効果的な公共施設等の整備等を進めることを目的として、公共施設等の整備等に多様なPPP／PFI手法を導入するための優先的な検討に関する指針を次のように定める。

なお、本指針は、平成27年12月17日付府政経シ第886号、総行地第154号「『多様なPPP／PFI手法導入を優先的に検討するための指針』について（要請）」によって、策定要請のあった「PPP／PFI手法導入優先的検討規程」である。

本市では、PPP／PFI手法を活用した具体の事業を更に推進していくため、令和元年度に内閣府の「優先的検討規程運用支援」を受けて本指針の見直しを行い、第2版として改訂した。

1 総則

(1) 目的

本指針は、優先的検討を行うに当たって必要な手続を定めることによって、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図り、効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、市民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保し、もって地域経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(2) 定義

本指針において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。

ア PFI法 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）

イ 公共施設等 PFI法第2条第1項に規定する公共施設等

ウ 公共施設整備事業 PFI法第2条第2項に規定する公共施設等の整備等に関する事業

エ 利用料金 PFI法第2条第6項に規定する利用料金

オ 運営等 PFI法第2条第6項に規定する運営等

カ 公共施設等運営権 PFI法第2条第7項に規定する公共施設等運営権

キ 整備等 建設、製造、改修、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、市民に対するサービスの提供を含む。

ク 優先的検討 本指針に基づき、公共施設等の整備等の方針を検討するに当たって、多様なPPP／PFI手法の導入が適切かどうかを、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法に優先して検討すること。

ケ 検討指針 「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」
(平成27年12月15日民間資金等活用事業推進会議決定)

(3) 対象とするPPP/PFI手法

本指針の対象とするPPP/PFI手法は次に掲げるものとする。

ア 民間事業者が公共施設等の運営等を担う手法	公共施設等運営権方式 指定管理者制度 包括的民間委託 O (運営等 Operate) 方式
イ 民間事業者が公共施設等の設計、建設又は製造及び運営等を担う手法	BT方式 (建設 Build-移転 Transfer-運営等 Operate) BOT方式 (建設 Build-運営等 Operate-移転 Transfer) BOO方式 (建設 Build-所有 Own-運営等 Operate) DBO方式 (設計 Design-建設 Build-運営等 Operate) RO方式 (改修 Rehabilitate-運営等 Operate) ESCO
ウ 民間事業者が公共施設等の設計及び建設又は製造を担う手法	BT方式 (建設 Build-移転 Transfer) (民間建設買取方式) 民間建設借上方式及び特定建築者制度等 (市街地再開発事業の特定建築者制度、特定業務代行制度及び特定事業参加者制度並びに土地区画整理事業の業務代行方式をいう。)

2 優先的検討の開始時期

新たに公共施設等の整備等を行うために基本構想、基本計画等を策定する場合及び公共施設等の運営等の見直しを行う場合のほか、次に掲げる場合その他の公共施設等の整備等の方針を検討する場合に、併せて優先的検討を行うものとする。

- (1) 「下関市公共施設等総合管理計画」(以下「総合管理計画」という。)の改定を行うとき。
- (2) 「インフラ長寿命化基本計画」(平成25年11月29日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定)IVの「個別施設計画」の策定又は改定を行うとき。
- (3) 「公営企業の経営に当たっての留意事項について」(平成26年8月29日総務省自治財政局通知)第2の「経営戦略」の策定又は改定を行うとき。
- (4) 「下関市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の改定を行うとき。
- (5) 「第2次下関市総合計画後期基本計画実施計画」の改定を行うとき。

- (6) 第3号に掲げるもののほか、公営企業の経営の効率化に関する取組を検討するとき。
- (7) 公有地の未利用資産等の有効活用を検討するとき。
- (8) 公共施設等の集約化又は複合化等を検討するとき。

3 優先的検討の対象とする事業

次の(1)及び(2)に該当する公共施設整備事業を優先的検討の対象とする。

- (1) 次のいずれかに該当する事業その他民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が認められる公共施設整備事業
 - ア 建築物又はプラントの整備等に関する事業
 - イ 利用料金の徴収を行う公共施設整備事業
 - (2) 次のいずれかの事業費基準を満たす公共施設整備事業
 - ア 事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業（建設、製造又は改修を含むものに限る。）
 - イ 単年度の事業費が1億円以上の公共施設整備事業（運営等のみを行うものに限る。）
 - ウ 上記ア、イの他、国や他の地方公共団体で同種事業の実績が存在する場合で、PPP/PFI手法を導入することで市民サービスの向上や財政的効果が期待できる事業
- ※詳細については、別添を参照。

(3) 対象事業の例外

次に掲げる公共施設整備事業を優先的検討の対象から除くものとする。

- ア 既にPPP/PFI手法の導入が前提とされている公共施設整備事業
- イ 競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（平成18年法律第51号）に基づく市場化テストの導入が前提とされている公共施設整備事業
- ウ 民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設整備事業
- エ 災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設整備事業
- オ 総合管理計画に規定する「土木インフラ施設」の公共施設整備事業

4 適切なPPP/PFI手法の選択

(1) 採用手法の選択

市は、優先的検討の対象となる公共施設整備事業について、「5 簡易な検討」

又は「6 詳細な検討」に先立って、当該事業の期間、特性、規模等を踏まえ、当該事業の品質確保に留意しつつ、最も適切なPPP/PFI手法（以下「採用手法」という。）を選択するものとする。

この場合において、唯一の手法を選択することが困難であるときは、複数の手法を選択できるものとする。

(2) 評価を経ずに行う採用手法導入の決定

市は、採用手法が次に掲げるものに該当する場合には、それぞれ次に定めるところにより、当該採用手法の導入を決定することができるものとする。

ア 指定管理者制度

「5 簡易な検討」及び「6 詳細な検討」の省略

イ 当該事業が施設整備業務の比重の大きいもの又は運営等の業務内容が定型的なものに該当する場合におけるBTO方式

「5 簡易な検討」を省略し、「6 詳細な検討」を実施

ウ 民間事業者からPPP/PFIに関する提案がある場合であって、当該提案において、従来型手法による場合と採用手法を導入した場合との間での費用総額の比較等の客観的な評価により、当該採用手法の導入が適切であるとされている場合における当該採用手法

「5 簡易な検討」を省略し、「6 詳細な検討」を実施

5 簡易な検討

(1) 費用総額の比較による評価

市は、「PPP/PFI手法簡易定量評価調書」（別紙）により、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法による場合と、採用手法を導入した場合との間で、次に掲げる費用等の総額（以下「費用総額」という。）を比較し、採用手法の導入の適否を評価するものとする。

「4 適切なPPP/PFI手法の選択」において複数の手法を選択した場合においては、各々の手法について費用総額を算定し、その最も低いものと、従来型手法による場合の費用総額との間で同様の比較を行うものとする。

ア 公共施設等の整備等（運営等を除く。）の費用

イ 公共施設等の運営等の費用

ウ 民間事業者の適正な利益及び配当

エ 調査に要する費用

オ 資金調達に要する費用

カ 利用料金収入

(2) その他の方法による評価

市は、採用手法の過去の実績が乏しいこと等により費用総額の比較が困難と認めるときは、(1)にかかわらず、次に掲げる評価その他公的負担の抑制につながることを客観的に評価することができる方法により採用手法の導入の適否を評価することができるものとする。

- ア 民間事業者への意見聴取を踏まえた評価
- イ 類似事例の調査を踏まえた評価

6 詳細な検討

市は、「5 簡易な検討」において採用手法の導入に適しないと評価された公共施設整備事業以外の公共施設整備事業を対象として、専門的な外部コンサルタントを活用するなどにより、要求水準、リスク分担等の検討を行った上で、詳細な費用等の比較を行い、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法による場合と、採用手法を導入した場合との間で、費用総額を比較し、採用手法の導入の適否を評価するものとする。

7 評価結果の公表

(1) 簡易な検討の結果の公表

ア 費用総額の比較による評価の結果の公表

市は、「5 (1) 費用総額の比較による評価」の結果、PPP/PFI手法の導入に適しないと評価した場合には、次に掲げる事項を、それぞれ次に定める時期に市のホームページ上で公表するものとする。

公表事項	公表時期
(ア) PPP/PFI手法を導入しないこととした旨その他当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながらない事項	PPP/PFI手法を導入しないこととした後、遅滞ない時期
(イ) PPP/PFI手法簡易評価調書の内容	入札手続の終了後等適切な時期

イ その他の方法による評価の結果の公表

市は、「5 (2) その他の方法による評価」の結果、PPP/PFI手法の導入に適しないと評価した場合には、次に掲げる事項を、それぞれ次に定める時期に市のホームページ上で公表するものとする。

公表事項	公表時期
(ア) PPP/PFI手法を導入しないこととした旨及び客観的な評価結果の内容（当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながらないものに限る。）	PPP/PFI手法を導入しないこととした後、遅滞ない時期
(イ) 客観的な評価結果の内容（当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながるものに限る。）	入札手続の終了後等適切な時期

(2) 詳細な検討の結果の公表

市は、「6 詳細な検討」の結果、PPP/PFI手法の導入に適しないと評価した場合には、次に掲げる事項を、それぞれ次に定める時期に市のホームページ上で公表するものとする。

公表事項	公表時期
ア PPP/PFI手法を導入しないこととした旨その他当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながらない事項	PPP/PFI手法を導入しないこととした後、遅滞ない時期
イ PPP/PFI手法簡易評価調書の内容（「6 詳細な検討」の結果を踏まえて更新した場合は当該更新した後のもの）	入札手続の終了後等適切な時期