

【R5先-5】商店が殆どない村で道の駅を唯一の中心とした村づくりに挑むPPP可能性調査

(実施主体:群馬県高山村)

高山村基礎情報(R5.1.1時点)

・人口: 3,331人
・面積: 64.18km²

【事業分野:道の駅・エリアマネジメント・PRE活用】【対象施設:道の駅中山盆地ほか】【事業手法:パートⅠ:新複合施設(DBO、PFI(BTO))、パートⅡ:空き校舎利用(PRE・成果連動方式)、パートⅠとの一体マネジメント(LABV、スモールコンセッション)】

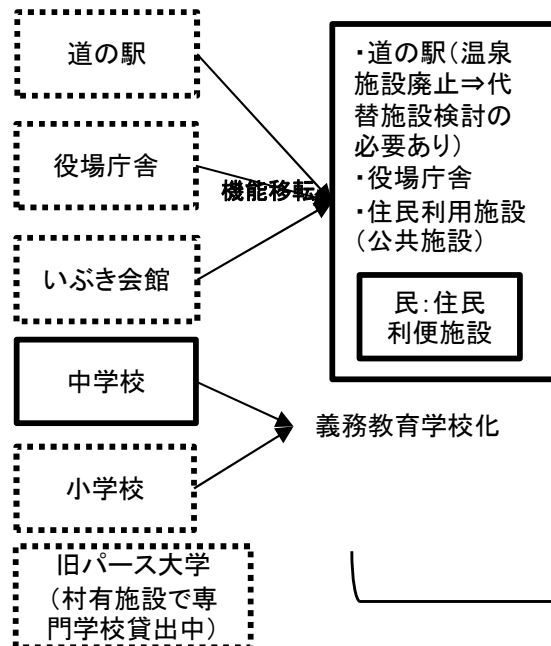
調査のポイント

- 行政のニーズ(道の駅の温泉施設のCO2負担が大きい、役場庁舎の老朽化・ハザードエリアに隣接など)、住民のニーズ(商業機能などの整備)の同時解決を目指したものである。
- そのため、一般的には観光客向けとされる道の駅と事務オフィスである役場庁舎を、一棟の建物において複合化するとともに、住民が利用できる施設として整備することとした先導性の高いものである。
- 検討過程における課題(多くのパターンがありうるため共通に比較する方法が必要がある、村が基本構想を決める前に民間事業者や住民の意向を把握する必要がある)を解決するために、学術機関(東洋大学PPP研究センター)の知見を活用した官学連携調査である。

事業／施設概要

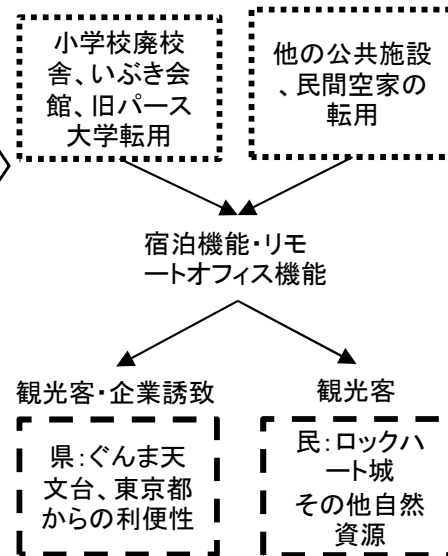
【今回】パートⅠ

道の駅・役場庁舎等の機能を新複合施設に移転集約するもの。



【次期:令和6年度以降】パートⅡ

村全体を観光・産業面で活性化させるもの。



パートⅠ・Ⅱを一体的にマネジメントする

目的・これまでの経緯

- 目的 住民福祉の向上、交流人口増加を最終的な目的として、道の駅、役場庁舎の課題の解決、現在村内にない商業機能や宿泊機能導入を、道の駅の建て替え、空き公共施設の転用によって実現する。

●これまでの経緯

2015年「総合計画」、「村の中心地づくり基本計画」
総合計画では、道の駅を含む中心部は、中心地としてさまざまな機能を果たすよう位置付けられている。これを受けて、「村の中心地づくり基本計画」を策定して、道の駅を観光拠点として位置づけ、他の拠点(教育文化拠点、医療・福祉エリア等)と相互に連携しつつむらづくりを進めることとした。

2022年「公共施設等総合管理計画」
全体としては、安全で快適な施設づくり、効率的な施設づくり、村民ニーズに則した施設づくりを定めているところ。このうち、道の駅は、「村の中心拠点とする施設整備を推進し、観光資源と村内外の産業とを結びつけることで、村の活性化と村民の日常生活の利便性向上を目指す。」と明記。

2022年「5つのゼロ宣言」
うちCO2に関してはカーボンニュートラル推進協議会を設置。公共施設の中では道の駅温泉施設、次いで役場庁舎が大きなCO2発生源となっていること、対策としては個別ではなく村全体で考えるべきとの方針を立てた。また、天文台立地の理由となった天体観測に適した「星空」を観光・産業資源として活用するため星空保護区の申請を準備中。

【R5先-5】 商店が殆どない村で道の駅を唯一の中心とした村づくりに挑むPPP可能性調査 (実施主体:群馬県高山村)

調査結果

1. 多様なパターンの客観的比較

対象施設が多く更新・改修も分かれることから、全体を12パターンに分類。1年当たりライフサイクルコスト(東洋大学の**標準原単位方式**を活用)など6項目で比較、道の駅・庁舎複合施設を新設し、他の施設を更新しない案を最善とした。(図1の黄色)

2. 民間事業者の意思確認

村として構想を固める前に、民間事業者の意向を確認するため、東洋大学の**サウンディング・ゼロ**(基本構想前の非公式)を実施。PPP専門家である東洋大学PPP研究者を聴取し賛同傾向を確認した。

3. 村民の意向の反映

村として構想を固める前に、村民の意向を確認するため、村民代表が委員として多く参加している協議会(CO2削減を検討中)において案を説明し、賛同傾向を確認した。

4. 基本構想素案の作成

以上に基づき、(1)住民の安全を守る、(2)道の駅を拠点にする、(3)住民のための魅力と域外からの魅力を両立させる等8原則を設定し、基本構想案を策定した。

5. PPP/PFI手法の検討

新複合施設はDBO、PFI(BTO)が妥当とした。ただし、R6年度以降パートⅡとして宿泊機能整備(PRE+成果連動方式)、パートⅠ・Ⅱを一体マネジメントするための手法(LABVまたはスモールコンセッションを想定)の導入検討の必要性を提言した。(図2)

図1 12パターンの比較(同一条件で客観的に比較)

	道の駅、役場庁舎の建て替え・改修(位置は変えない)		道の駅を改修・建て替え、役場庁舎を移転				役場庁舎を別立地建替え・移転(道の駅は改修)				全体にかかわる再編	
	A	B1	B2	B3	C1	C2	D1	D2	D3	D4	E1	E2
	現地建替(同規模、同用途)	大規模改修(同規模、同用途)	道の駅を大規模改修(浴室を廃止し庁舎機能に改修)	大広間・休憩室を廃止し浴室・更衣室は残す	建替・用途転換案(同規模、浴室は廃止)	建替・用途転換案(規模拡大、浴室は廃止)	役場庁舎を別立地で建替え	役場庁舎をいづき会館に移転	役場庁舎を旧バス大に中学校の一部に移転、中学校建設	役場庁舎を旧バス大に中学校の一部に移転、専門学校は維持	B3+他施設再編	C2+他施設再編
評価	道の駅への追加機能の余地(余剰延べ床面積:㎡)	-	-	309	-	309	1,367	-	-	小学校2,737	-	1,367
	庁舎の安全性(耐震性、ハザード)	△	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	延床面積(㎡)	23	23	22	22	22	23	23	22	24	22	10
	更新・改修単価(千円/㎡)	449	273	271	270	306	310	289	269	324	269	442
	初期費用(億円)	115	64	58	58	65	72	68	58	81	58	49
	評価	×	△	△	△	△	△	△	△	△	○	○
	使用年数	60	30	31	31	36	38	34	31	41	31	51
	LCC(億円)	367	158	148	147	175	199	179	147	227	147	113
	1年当たりLCC	6.1	5.3	4.8	4.8	4.9	5.3	5.3	4.8	5.7	4.8	2.2
	評価	×	△	△	△	△	△	△	△	△	○	○
ライフサイクルコスト(1年当たり) 億円/年	評価	×	△	△	△	△	△	△	△	△	○	○
	浴室	◎	◎	△	○	△	△	◎	◎	◎	◎	△
CO2発生量(t-CO2)(現在1,263)	632	1,007	575	895	449	531	965	1,007	973	1,007	760	396
	△	×	○	△	○	○	△	×	△	×	△	○

図2 PPP/PFI手法の検討

パート	(今回)パートⅠ:新複合施設建設	(次期)パートⅡ:小学校舎等改修(宿泊施設転用)	パートⅠ・Ⅱ:一体マネジメント
想定手法	庁舎・道の駅部分は基本的にDBOまたはPFI(BTO)、新たに拡充する商業機能などは民間収益事業の資金調達上DB支出が可能であればDBO、難しければPFI(BTO)	宿泊施設は民間が改修することとして、PRE(廃校舎を普通財産として民間に定期賃貸借)にしたうえで、収入によって家賃を変える成果連動方式を想定	全体をLABVまたはスモールコンセッションと位置づけ、順次実施する方式

事業化に向けた今後の展望



○事業化にあたっての課題 上記はパートⅠに関するスケジュールである。パートⅡはR6年度に重点的に検討する。ただし、パートⅠとパートⅡの一体性を確保する方法を検討する必要がある(令和6年度重点検討事項)。