

【事業分野: エリアマネジメント】 【対象施設: 地域交流センター等】 【事業手法: コンセッション、EOI等】

調査のポイント

西郷港周辺地区を対象としたエリアマネジメントならびに地区内複数施設の整備・運営事業への官民連携手法の導入方法を同時並行で検討した。特に、民間活力に乏しい地方都市におけるローカルPFI(コンセッション)の導入検討例として有効な事例を構築できた。

①**エリアマネジメントの担い手構築**: 既成市街地を再編するうえで、エリア全体をマネジメントする主体づくりが重要であることから、町民や事業者等の機運を高める勉強会やセミナーを開催しつつ担い手グループの組成を企画するとともに、エリマネ組織の役割や経営手法に関する検討を行う「準備組織(地元商工会や金融機関がメンバー)」の立ち上げを検討した。

②**個別事業のスキーム構築・事業者選定手法の検討**: 様々な制度の活用を前提とした官民の費用負担及びリスク分担を検討することなどにより、最も事業性の高い方式を抽出する手法を用いた。これにより、施設用途により最適な事業スキームが異なることが明らかとなり、また運営権方式の有効性も定量的に把握できた。

事業／施設概要

◎西郷港周辺地区は、隠岐の島町の玄関口として、また商業及び居住機能の集積した中心市街地として栄えてきたが、空き家の増加や商業機能の衰退により活力が低下しつつある。

◎隠岐の島町では、同地区における居住・商業・ビジネスの機能を再編するとともに、安全・安心に暮らせる生活空間を形成することを目的とした「西郷港周辺まちづくり事業」を推進することとしている。

◎次世代を担う子供たちを含む町民の意見を広く取り入れ、42チームが参加した「西郷港周辺地区デザインコンペ(R3)」を経て、立地適正化計画や都市再生整備計画(R5)の策定に至っている。

◎本業務では、地元住民の当事者意識の醸成やエリアマネジメントの担い手発掘を進めつつ、町と民間事業者が連携して事業を推進するための事業スキーム等の整理を行い、PPP/PFI手法及び港湾環境整備計画制度の導入可能性について検討を行う。

◎まちづくり事業は10年間のプロジェクトである。官民連携手法の導入検討対象とする施設は、新たに整備を予定している右図の(a)～(f)の6施設であり、このうち第一期に整備を予定している(a)(d)について詳細検討を行う。



図 西郷港周辺地区の現況

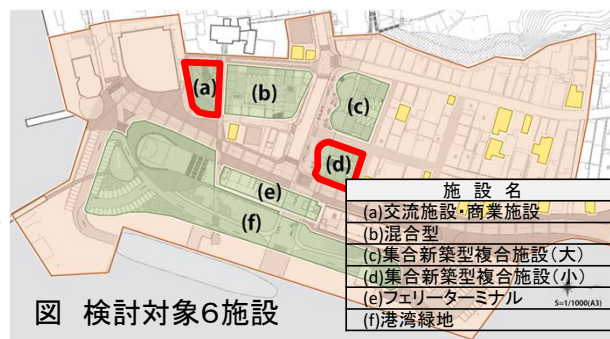


図 検討対象6施設

目的・これまでの経緯

西郷港周辺まちづくり事業の経緯は以下のとおりである。本業務と並行して、まちづくりのデザイン・設計(アイノマ協議会、デザイン会議)、地権者との情報共有・意向把握(エリア会)を進めている。

◆これまでの経緯

ア) 西郷港玄関口まちづくり構想(平成30年度)

- ・次世代を含めた「人づくり」を標榜し、計画への町民参画を促した。
- ・町民参加まち歩きや意見交換の場を経て計画推進の骨子を策定した。

イ) 西郷港玄関口まちづくり計画(令和2年度)

- ・構想を具体的な計画に落とし込むため、誰でも参加できるまちづくり談義などを15回開催し、住民や小中高生との意見交換を行い、整備方針を示した。

ウ) 計画に基づくアクション化(令和3年度)

- ・まちなかでの高校生によるチャレンジショップなどを開催し、まちの活性化に向け世代を超えた取り組みを開始した。
- ・具体的な整備イメージを検討するため、「西郷港周辺地区デザインコンペ(作品数42点)」を開催し、最優秀案をベースとして都市デザインを決定した。

エ) 西郷港周辺地区基本計画(令和4年度)の策定

オ) 都市再生整備計画(西郷地区)(令和5年度)の策定

調査結果

1. まちづくりの運営主体

開発投資機運に乏しく、また官民連携事業の経験が浅い地域のため、民間の関与度を段階的に高めていく手法が有効と考えられたことから、事業初期は行政主導で事業化を進め、徐々に民間主体のエリマネ組織や民間事業者が主導する事業に移行していく方針とした。

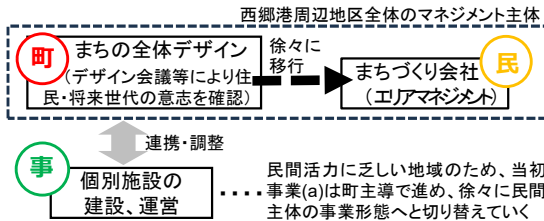


図 西郷港周辺地区のマネジメント主体

表 まちづくり会社の準備組織

分類	法人形態	事業内容（案）	体制・組織形態
準備会社	一般社団法人 ・出資を伴わないため、構成企業になりやすい ・時限設置しやすい ・委託でガバナンスを確保	a. エリマネ準備 b. 事業モデル検討 c. 事業化支援 d. 商業者支援	社員総会（社員5名程度で組織化） 監事（金融） 代表理事 理事 TM エリマネ準備部門 事業支援部門

2. 官民連携対象施設の概略事業スキーム

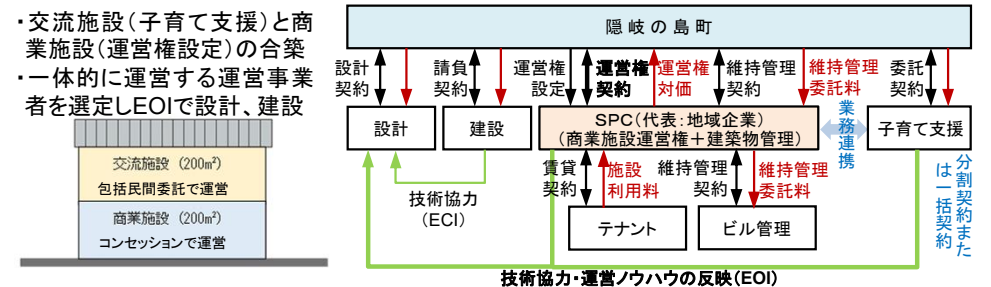
検討対象施設(a)～(f)の概略事業スキームは以下のとおりである。

表 6施設の概略事業スキーム

施設名	(整備時期)事業手法
(a)交流施設・商業施設	(第一期) ECI/EOI+コンセッション等
(b)混合型	(第二期) コンセッション、事業パートナー公募方式等
(c)集合新築型複合施設(大)	(第二期) スモールコンセッション、事業パートナー公募方式等
(d)集合新築型複合施設(小) (まちづくり交流支援センター)	(第一期) 事業パートナー公募方式等
(e)フェリーターミナル	(第二期) コンセッション等
(f)港湾施設	(第二期) みなと緑地PPP等

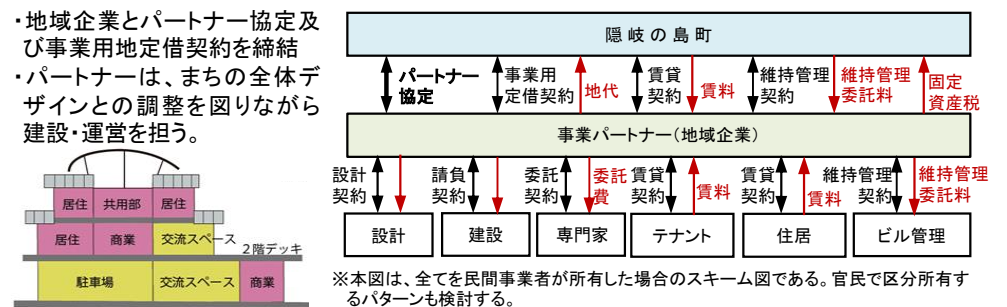
3. 個別事業の詳細スキーム検討

(a)の事業内容(合築・複数機能)、想定スキーム(EOI+コンセッション+包括)官民の費用負担及びリスク分担を検討することにより、運営権方式の優位性を整理した。サウンディングにより地域企業の参画意欲も確認できたことから、ローカルPFI(コンセッション)に取り組むこととした。(VFM:10.7%)



(d)の事業内容(合築・複数機能)、想定スキーム(事業パートナー公募方式)

民間施設の比率が公共部分よりも相当大きくなるため、企画調整段階から民間を参画させる事業パートナー公募方式の採用を検討することとした。



※本図は、全てを民間事業者が所有した場合のスキーム図である。官民で区分所有するパターンも検討する。

事業化に向けた今後の展望

R6年度

- ①事業(a): 基本設計、実施方針策定・公募条件・要求事項等の検討、公募開始(EOI、運営権者)
- ②事業(d): 事業手法精査、サウンディング、公募条件等の検討
- ③その他事業: 事業内容の精査
- ④エリマネ準備組織の立ち上げ調整

R7年度

- ①事業(a): 実施設計、事業者選定(EOI、運営権者)
- ②事業(d): 事業の要求事項、事業者選定手続きの準備
- ③その他事業: 事業内容の精査
- ④エリマネ準備組織のサポート

R8年度

- ①事業(a): 建設工事・供用開始予定
- ②事業(d): 事業者選定・事業着手

R9年度

- ②事業(d): 建設工事・供用開始予定

〇事業化にあたっての課題 事業(a): R8年度、事業(d): R9年度に施設整備を予定し、発注に向けた準備、諸手続きを進めていく。

①官民連携事業の経験のない地域企業の参画が得られる公募方法や契約条件等、②既定のエリアデザインが存在している状態での民間の提案インセンティブの確保方策、③機能合築施設の一部への運営権設定の可否・リスク配分等、④全国的にも対応可能事業者の少ない事業パートナー方式を実施するための補助的な仕組みづくりなどが検討課題として残されている。