

【R5:先-12】ウォーカブルな中心市街地に向けた加点评価制度を含む 官民連携調査

坂出市基礎情報(R5.1.1時点)

・人口:4.9万人

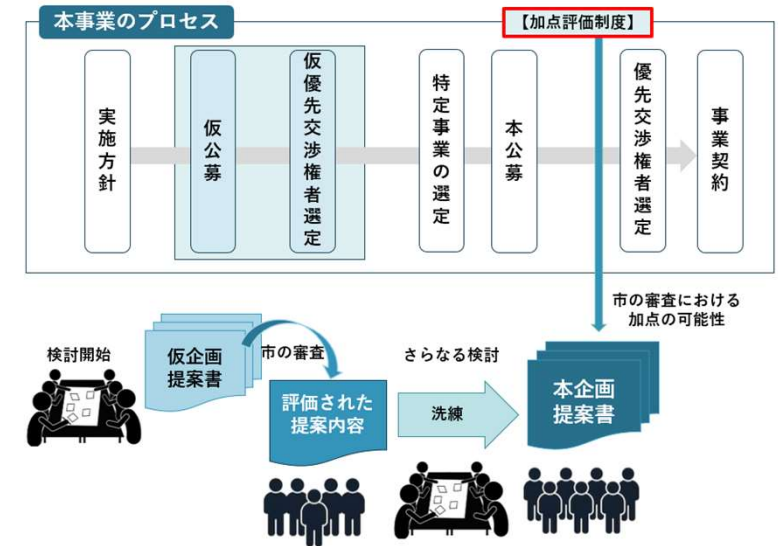
・面積:92.49km²

【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・駅前公共施設】

【事業手法:PFI手法(コンセッション移行型BTO方式を含む)】

調査のポイント

- ・広範囲の事業候補地に対して、本公募に先立ち「**仮公募**」を実施し、事業者との対話や提案内容を**特定事業選定の検討に活用可能**とした。事業者へのインセンティブとして仮公募で選定した仮優先交渉権者に対し、本公募において加点する**加点评価制度**を検討。
- ・基本構想に定める「**歩いて楽しいまち**」を実現する手段として、小型モビリティの導入や運営コンテンツを連携させた居場所づくり等を調査し、**中心市街地に点在する事業候補地を最大限活かしたエリアマネジメント**を検討。
- ・都市公園において、事業開始時の運営については費用を市が負担しつつ、徐々に事業全体が発展し、より魅力化することを期待して事業者へ運営権を設定する事業方式として、「**コンセッション移行型BTO方式**」を検討。



事業／施設概要

- ・中心市街地再生に向け「坂出駅周辺再整備基本構想」にて「歩いて楽しいまち」の実現等のコンセプトを掲げ、**6つのエリア**を拠点とし、市街地再生の原動力として2つの重点地区に、①「**坂出駅前エリア**」及び ②「**坂出緩衝緑地エリア**」と「**西運河入船エリア**」を定めた。



①「坂出駅前エリア」

- ・JR坂出駅は、**JR四国内で4位の乗降客数**であるが、現在駅前は閑散としており、市内の中高生は隣接する自治体で放課後を過ごす。
- ・官民連携事業によって**図書館機能を核とした駅前拠点施設**を整備し、エリア内の駅前広場や道路を含む交通機能を含めた再編を図る。

②-1「坂出緩衝緑地エリア」

- ・県管理の都市公園である緩衝緑地は、近接のICがフルインター化、県道が4車線化するため交流人口の増加が見込まれるが、現在は樹木がうっそうとし、気軽に立ち寄り難い。
- ・官民連携事業によって**自然と多様な世代が集い、交流する市民の活動拠点を創出**する。

②-2「西運河入船エリア」

- ・瀬戸内海に面し、両景橋を眺める立地である。一方で、近接する大型工場の撤退が予定されており、**新たな事業創出が期待されている**。

目的・これまでの経緯

令和4年度

・さかいで未来会議(全10回)

高校生を対象に、将来の坂出駅前複合施設や坂出緩衝緑地の在り方を考えるワークショップを実施

・市民アンケート調査(9-10月)

JR坂出駅周辺を含む中心市街地について、市民(全世代・子育て世代)及び高校生を対象にアンケート調査を実施

・さかいで再生会議(全4回)

基本構想の策定に向けて専門委員会を設置し、地域の価値を向上させる空間形成とあり方を協議

・坂出周辺再整備基本構想(令和5年3月)

中心市街地再生に向けたコンセプト「みんなの“ココチよさ”がかなうまち～まちをひろき、未来をひろく～」掲げて、市内6つのエリアを拠点とした基本的な考え方を公表

令和5年度

・坂出緩衝緑地再整備基本計画(7月)

坂出緩衝緑地に関する市民ワークショップを実施し、坂出緩衝緑地の将来的な整備に対する基本的な考え方を公表

・坂出駅前の拠点施設を考える市民ワークショップ(全3回)

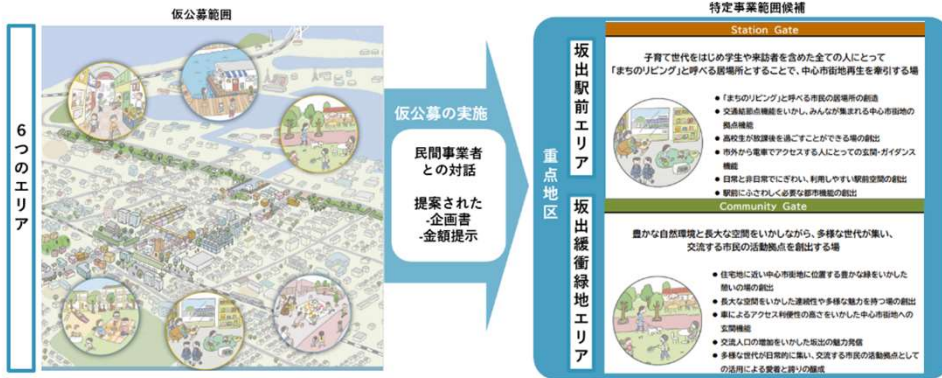
JR坂出駅前を「まちのリビング」と呼べる居場所にするために、どのような拠点施設とするかワークショップを実施

【R5:先-12】ウォーカブルな中心市街地に向けた加点評価制度を含む官民連携調査 (実施主体:香川県坂出市)

調査結果

1. 「仮公募」の実施と加点評価制度の検討

- 仮公募を踏まえた本公募における加点評価制度に関し、PFI法第6条に定める**民間提案制度と比較**してメリット・デメリットを整理した。その上で性能評価を損なわない範囲での**加点や評価方法**の検討を進めた。
- PFI法に基づき事業者を募集・選定する目的で実施する本公募に先立ち、**特定事業を選定することを目的**として仮公募を開始(5月)。仮公募で提案された企画内容が評価に値するものであった場合に、その事業者を「仮優先交渉権者」として選定し、**本公募における提案書にその企画内容が反映されていた場合において加点**することとした。
- 結果として仮公募期間中に11者との対話を行い、7者より17の提案があり、12月に7つの提案に対して仮優先交渉権者として選定した。
- 仮公募の実施は、自治体・事業者双方に**事業の検討を促進**させる利点があり、よりよい事業の形作に繋がることとなった。市は基本構想に定めた6つのエリアのうち3つのエリアについて先行して事業化を検討したが、仮公募の結果、2つのエリアへ**特定事業の範囲を絞り込めた**。



2. ウォーカブルなまちづくりを実現する仕組みの検討



- 「歩いて楽しいまち」の実現策として、**エリア・地域交通・健康の3つのイノベーション**の有効性について検討した。
- エリア間を移動する手段は、小型モビリティが便利であり**時間帯に応じて道路を使い分ける**ことが検討された。
- 官民連携事業のエリアが点在するからこそ中心市街地全体を活かした大きな事業効果が期待されると判明した。

3. コンセッション移行型BTO方式の検討、評価

「坂出駅前エリア」

駅前拠点施設を市が所有する**BTO方式**が有効であり、駅前拠点施設単体でのVFMは5.5%となった。

「坂出緩衝緑地エリア」

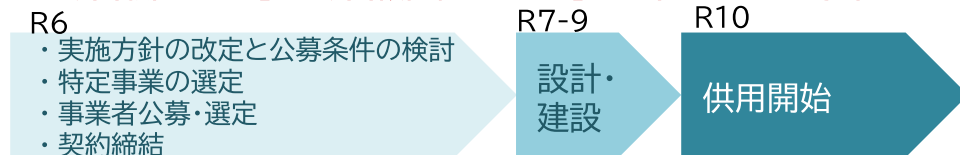
最初の運営期間3～5年間は市が負担しながら、実際の運営による事業収支を踏まえたうえで、今後コンセッション方式への移行を図る**「コンセッション移行型BTO方式」**の導入に向けた検討を深めた。



事業化に向けた今後の展望

〇スケジュール

➢「坂出駅前エリア」と「坂出緩衝緑地エリア」を一本化したPFI事業を予定。



➢他エリアについては上記2つのエリアの進捗や事業化を踏まえ検討を進める。

〇事業化にあたっての課題

- 加点評価制度の導入により、民間事業者の本公募の企画提案内容における**性能発注に対する質の高まりを判断する評価基準の設け方**が課題になる。
- コンセッション移行型BTO方式については、**何年間のトラックレコードを用いてコンセッションへの移行の意思決定を行うか**、官民双方の合意形成に課題が生まれるため、第三者的な有識者の意見を取り入れる対策が必要となる。
- 複数の事業範囲を有する事業のため、契約期間における**事業全体を通じたモニタリングの仕組み構築**が課題となる。