

(実施主体：島根県隠岐の島町)

調査のポイント

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

◎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

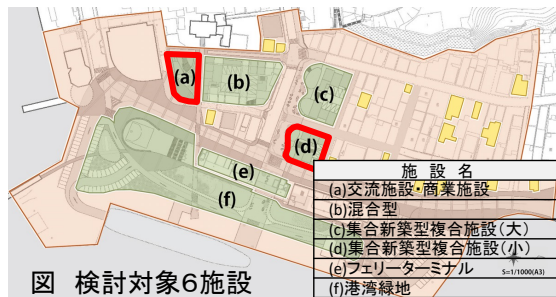


図 検討対象6施設

目的・これまでの経緯

才)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。

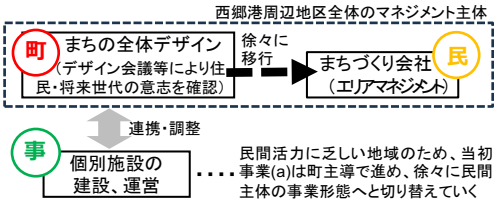


図 西郷港周辺地区のマネジメント主体

表 まちづくり会社の準備組織

分類	法人形態(一般社団法人)	事業内容(案)	体制・組織形態
準備会社	・出資を伴わないため構成企業になりやすい ・期限設置しやすい ・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0・カ・e 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。

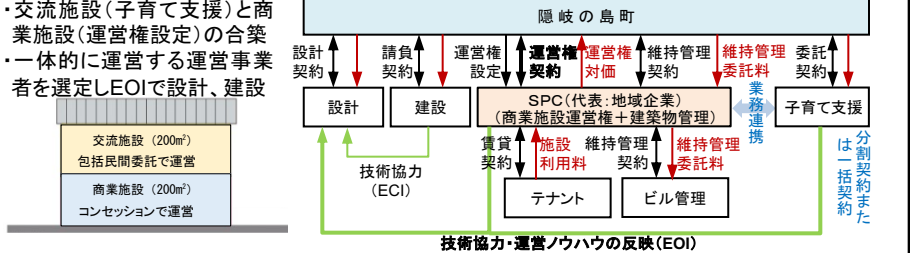
表 6施設の概略事業スキーム

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、事業パートナー方式等
(c) 集合新築型複合施設(大)	(第二期) コンセッション、事業パートナー方式等
(d) 集合新築型複合施設(小)	(第一期) 事業パートナー方式等
(e) フェリーターミナル	(第二期) コンセッション等
(f) 港湾緑地	(第二期) みなと緑地PPP等

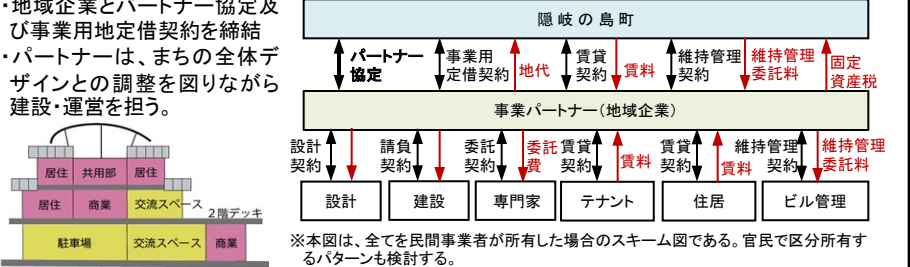
※EOI(Early-Operator-Involvement): 施設を運営する事業者をあらかじめ選定し、当該事業者の設計協力のもと施設設計を行い建設工事を発注する事業手法で、運営する事業者がノウハウを発揮しやすい施設整備を実現できる等のメリットがある。一方のECIは建設事業者をあらかじめ選定し、当該事業者の技術協力のもと施設設計を行い、建設工事の請負契約を締結する事業手法である。

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。



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

○事業化にあたっての課題 事業(a): R8年度、事業(d): R9年度の施設整備を予定している。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。