

【事業分野:道の駅・スモールコンセッション】 【対象施設:庁舎跡地・廃校・公民館】 【事業手法:DBO・BTO方式等】

調査のポイント

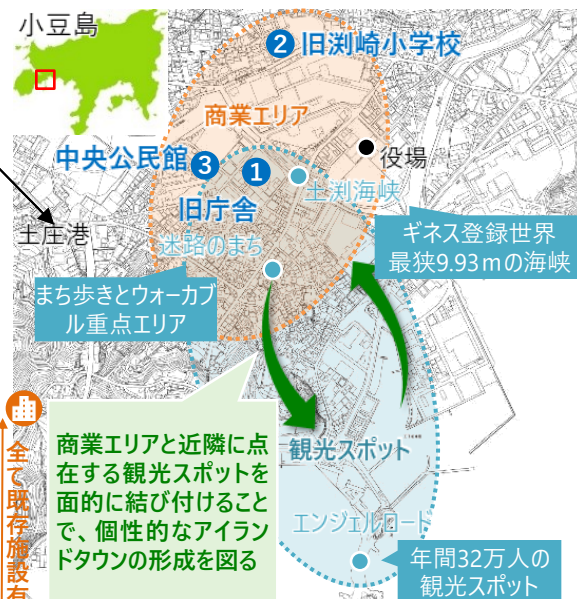
土庄町アイランドタウン創生プラン・基本構想に基づき、まちの再生事業という位置づけのもと、旧庁舎を含めた3施設をスモールコンセッションにより同時にPPP/PFI事業化を図る。より具体的には、旧庁舎に①産業の拠点(産業会館)、②観光の拠点(飲食・物販施設)、③交流の拠点(つどいの場)となる複合施設を「まちなか道の駅」として整備する。また、旧瀨崎小学校で、民間提案のあった宿泊機能や移住者向けの住居機能の整備等の事業化を検討する。併せて、中央公民館を島内における文化・教育・芸能の拠点として再整備する。これらの事業を包括的に事業化すべく、その官民連携事業手法・スキームについて調査・検討するものである。

事業/施設概要

離島のため大規模な企業誘致は難しい中、小豆島の観光地としての認知度を活かし、観光スポットと商業エリアを面的に結び付けることによるまちの再生、ひいては産業や雇用の創出を図るための起爆剤として、まちなかの3施設を対象に、官民連携手法による施設改修・更新及び維持管理・運営を図る。

検討対象施設

遊休施設	
1 旧庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ・約6,600㎡、土瀨海峡に隣接 ・築年数54年、H27年に老朽化により倒壊の恐れありと診断 ・一部雨漏りあり
2 旧瀨崎小学校	<ul style="list-style-type: none"> ・約7,200㎡、住宅地商業施設近接 ・築年数57年、H27年に閉校 ・旧耐震基準、改修実績なし
3 老朽化で利用制限 中央公民館	<ul style="list-style-type: none"> ・約3,400㎡、800人収容ホール ・築年数43年、耐震診断未実施 ・老朽化が課題



目的・これまでの経緯

目的

本調査は、「土庄町アイランドタウン創生プラン・基本構想」に基づき、まちの再生事業との位置づけのもと、旧庁舎・旧瀨崎小学校・中央公民館の3施設をスモールコンセッションにより同時にPPP/PFI事業化を図るべく、その官民連携事業手法・スキームについて調査・検討することを目的とする。

これまでの経緯

- R5年**
 - ・旧庁舎の活用に向けて、7月に自治会等意見聴取、10月に事業者ワークショップを実施
- R6年**
 - ・旧庁舎の活用に向けて、3月に住民ワークショップを実施
 - ・旧瀨崎小学校の民間活用可能性把握のため、3月にサウンディングを実施

「土庄町立地適正化計画」を策定
持続可能な町の実現に向け、まちの魅力や利便性向上を図り、計画的で一体的な整備や広域連携による機能補完を行い、人口維持・増加に取り組んでいる
- R7年**
 - 「土庄町アイランドタウン創生プラン・基本構想」を策定
土庄町中心部(本町地区・瀨崎地区)の今後の整備や利活用の方針の検討を進めている

本事業はまちの再生事業との位置づけのもと、民間事業者と町の連携により、住民・観光客双方に魅力的な場が求められる。

調査結果

1. 前提条件の整理

- 過年度の島民・地元関係者とのワークショップ結果や土庄町の人口、産業、観光等の動向、また対象3施設の施設概要や課題を整理した。

2. 事業条件及び事業スキームの検討

- 本事業は、設計・建設・維持管理・運営において長期包括的に民間活力を導入するものであることを踏まえ、**想定される官民連携事業手法やバンドリング導入の考え方等を検討・整理**した。

3. 導入機能・規模・モデルプラン作成

- 前提条件や後述の民間事業者への意向調査を踏まえ、**対象3施設の導入機能や規模感を算定**した。
- それらを基に、整備イメージをモデルプランとして作成した。

4. 民間事業者の意向調査

アンケート調査

- 島内事業者・県内外のPPP/PFI事業経験豊富な事業者の**参画可能性や参画にあたっての条件・課題・希望等を調査**

ヒアリング調査

- 第1段階で事業への興味・関心が高いと回答した事業者に対し、**参画可能性の高い事業内容・スキームについて調査**

公募型サウンディング

- かがわPPP/PFI地域プラットフォームより幅広く情報発信を行い、**モデルプラン・事業スキーム等の実現可能性(市場性)を調査**

整備手法は、旧庁舎は新築志向が最多で、中央公民館は改修と新築が拮抗、旧湊崎小は改修支持が最多となった。民間事業者の意向を踏まえると、**対象3施設全てをスモールコンセッションによる改修・運営は困難**という結果となった。

5. VFMの算定及び総合評価

- 1～4の検討を踏まえ、**旧庁舎への道の駅機能、旧湊崎小学校への宿泊機能、中央公民館への公民館・ホール機能の導入が望ましい**ことを導出した。
- VFMを算定しながら有力な事業手法を比較し、**旧庁舎はDBO方式、中央公民館・旧湊崎小は改修による利活用が望ましい事業手法である**と評価した。
- 旧庁舎を新築し、核拠点化として先行整備**することは、中央公民館と旧湊崎小の改修型スモールコンセッションに対し、**需要創出、運営効率、資金調達、ガバナンスの各面でポジティブな外部性をもたらす**ことが期待できる。

*旧庁舎は解体・新設、中央公民館および旧湊崎小は改修での算定結果

事業手法	DBO方式*	BTO方式	DB+コンセッション方式
民間ノウハウ	◎ 包括的な関与による施設の魅力向上や効率化に期待	◎ 包括的な関与による施設の魅力向上や効率化に期待	○ 工程を複数事業者が担うと民間ノウハウの発揮は限定的
民間参画意向	◎ 民間意向：高	◎ 民間意向：高	○ 民間意向：中
財政負担軽減	◎ 旧庁舎VFM：7.6% (SPC設立無)	△ 旧庁舎VFM：-1.9% (SPC設立有)	○ 運営権対価による町の収入可能性は低い
総合評価	◎	○	△

事業化に向けた今後の展望

事業化にあたっての課題

- 民間意向調査の結果より、対象3施設の設計・建設・維持管理・運営におけるバンドリングの可能性は一定把握できたものの、**土庄町側の整備費等のコスト負担が必要**であることも明らかとなった。
- その中で、改修等を想定した場合の**整備コストの精査**、ひいては**土庄町側の費用負担額の精査**が課題となっている。

- 整備費の行政側負担が必要であることを受けて、**次年度は対象3施設の整備コスト精査に向けた建築計画・事業者手法精査を実施**し、R9年度以降の公募を目指す。

年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度以降
行程	基本構想策定	先導的手法・スキーム検討	建築計画・PPP/PFI事業化手法精査	公募準備	公募・選定	基本・実施設計	改修(建築工事)