

業務目的

東日本大震災からの復興にあたり、災害公営住宅をはじめとする公共施設整備と防災集団移転促進事業等の面整備を緊急的に実施することが求められている。

本業務においては、被災地における面整備(防災集団移転促進事業等)と公共施設整備(災害公営住宅等)を官民連携により一体的に実施するための包括マネジメント方策について、具体的な事例等をもとに検討を行うこととする。

目次

第I章 業務の概要

第II章 被災地の面整備・公共施設整備関連事業の整理

第III章 組合施行の土地区画整理事業における民間事業者の業務の傾向

第IV章 被災地の面整備・公共施設整備に関する官民連携事業の検証

第V章 包括整備方式の流れ

- 1 包括整備方式の活用可能性
- 2 契約方式について
- 3 実施確度や内容が未確定の事業への対応の工夫

第VI章 ケーススタディ

第VII章 包括マネジメント方策の実施に向けて

- 1 包括マネジメント方策実施における検討課題
- 2 包括マネジメント方策実施促進の支援策

検討概要

包括マネジメント方策を検討する上での具体的なポイントは以下のとおり。

- ①事業期間を短縮できること
- ②被災地自治体の発注に係る負荷等を軽減できること
- ③民間事業者の参入意欲を高めるとともに、復興に際しての各種支援制度を活用できること

包括整備方式の概要

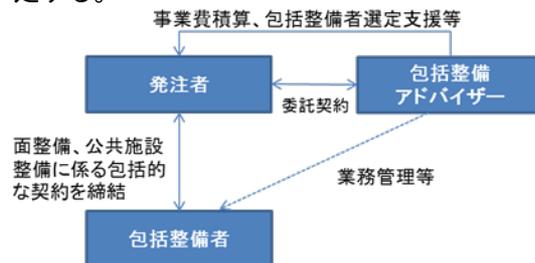
- 本業務における「包括整備方式」とは、面整備と公共施設整備について、設計・施工を一括で発注するための手法である。
- 面整備、公共施設整備の事業計画が策定済みであることを前提として、面整備、公共施設整備を包括的に実施することを「包括整備方式」として設定する。

【本業務における包括整備方式の範囲】



【包括整備方式の基本スキーム】

- 面整備・公共施設整備に関する設計・施工等を一括で行う「包括整備者」、包括整備者の選定支援及び業務管理を行う「包括整備アドバイザー」を選定する。



【包括整備方式の契約方式】

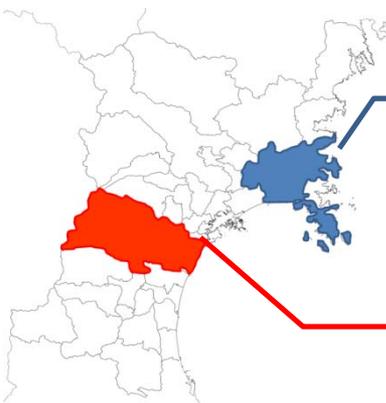
- 包括整備方式を実施するための、発注者と包括整備者の契約方式として「DB方式」「PFI方式」を検討。

	DB方式	PFI方式
特徴	<ul style="list-style-type: none"> • 特別な根拠法なし • 工期に制限があり、施行者に設計を委ねることにより、工期短縮を図ることのできる工事などに適用 	<ul style="list-style-type: none"> • PFI法第2条に規定された公共施設の用途について適用可能 • 付帯事業を併せて実施可能 • 事業者の選定にあたっては、PFI法に定められた選定手続きを経る必要がある

検討概要(続き)

ケーススタディの概要

- 包括整備方式への評価や、ケーススタディ対象地への適用可能性の検証を目的に、潜在的なプレイヤー(民間事業者等)に対し聞き取り調査を実施。
- 対象地として、「市街地において面整備と公共施設整備を包括的に行うタイプ(仙台市)」と「小規模分散型の集落整備タイプ(石巻市)」を設定。
- 各対象地では、複数地域での防災集団移転促進事業+災害公営住宅の整備をセットで事業実施することを前提とする(注)。



■小規模分散型整備タイプ(石巻市)
2012年11月に公表された石巻市復興整備計画で追加された防災集団移転促進事業(19地区、計43.6ha)ならびに離半島部における災害公営住宅整備予定戸数(540戸)をセットとした事業

■市街地タイプ(仙台市)
仙台市の防災集団移転促進事業地(区画整理事業地内を除く)6地区(計12.1ha)ならびに買取方式の災害公営住宅(5地区のうち1地区を選定:100~660戸)をセットとした事業

注)各タイプは本業務実施のための設定であり、実際の事業実施方法、単位とは異なる。

ケーススタディの結論(メリット、課題)

視点	期待されるメリット	課題
工期の短縮化	<ul style="list-style-type: none"> • 包括整備アドバイザーの選定後は、設計・施工事業者の選定・契約手続きは短縮可能。 • インフラ関連の詳細設計・施工と災害公営住宅の設計・施工の平行実施により、効率的に事業実施が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> • 事業者選定に係る時間、付加増大は課題。特に、PFI方式を採用する場合は、選定過程の簡素化の処置が望ましい。
民間事業者の参画意欲	<ul style="list-style-type: none"> • 多様な公共施設の組み合わせにより、民間事業者の参画意欲が高まる可能性。 • 業務内容次第では、大手事業者だけでなく、地元事業者も参画できる可能性。 	<ul style="list-style-type: none"> • 採算性の観点から大規模事業を組み合わせた事業内容にする必要性。 • 担い手不足のため、複数地区の包括整備への対応が厳しい可能性。
留意点	<ul style="list-style-type: none"> • 実施確度・内容が未確定の事業への対応は、地方自治法施行令の随意契約の要件等があり、慎重な検討が必要。 • 事業費の公平性・透明性確保に向けた取り組みの必要性。 	

結論

検討課題

- 発注に係る手続きの長期化・負担増大リスク
 - 事業実施の迅速化を図ることができる選定方法の構築の必要性。
- 公平性、透明性の確保
 - 公平性・透明性の高い事業費積算の必要性。
- 包括整備者の担い手不足への対応
 - 複数の事業主体の連携の可能性などの提案の必要性。
- 詳細設計完了後における事業費変動リスク
 - 事前の積算の精度を高めることにより事業費変動を小さくする必要性。
- スケジュール遅延に係る発注側のリスク
 - スケジュール遅延時のリスクを軽減する仕組み構築の必要性。

想定される支援策

- 発注に係る手続きの簡素化、負担軽減策に関する支援
 - PFI方式採用の場合の選定プロセスの簡素化。
 - 包括整備に係る発注・契約の定型化。
- 官民連携によるリソースの効率的な活用に関する支援
 - 関係者間の役割分担等を示した事業モデルの提示。
 - 公平性・透明性の確保に向けた公的専門機関の有効活用。
- 財政支援
 - 事業遅延、仕様内容の変更の際の民間事業者への財政支援の検討。
 - 包括整備アドバイザー等側面支援者への柔軟な支援策の検討。
- 事業内容の不確定性への対応(中期的視点)
 - データ蓄積をもとにした、透明性・妥当性の高い積算方法の提案。