

目的

山田町では、JR陸中山田駅周辺エリアの土地を嵩上げ造成し、平成27年10月供用開始を目標として津波復興拠点を整備する計画を検討している。町の産業の本格復興の拠点として津波復興拠点は重要であり、当該拠点は、交流施設・図書館・子どもセンター等の公共施設や、商業店舗や業務施設等の民間施設など、多様な機能を保有する計画としている。これらの事業を横断的に一体化し、まち全体としての運営の仕組みとしてエリアマネジメントが求められる。このような状況の中、本調査では、津波復興拠点における官民連携の観点から拠点の企画計画・整備・運営のための官民連携スキームや、実施主体となるまちづくり会社の体制など、震災復興型エリアマネジメントのあり方について検討する。

目次

1. 山田町の現状
2. 拠点のあるべき姿
3. 公共施設の規模と考え方
4. 官民連携手法の検討
5. まちづくり会社について
6. 補助金について
7. 資金調達方法キャッシュフローについて
8. 民間の本プロジェクト参画意欲ヒアリング結果
9. 今後の課題

これまでの経緯

- H23. 5 山田町復興計画策定に向けた基本方針策定
- H23. 6 山田町復興ビジョン策定
- H23. 9 復興計画行政素案策定
- H23.12 山田町復興計画山田町復興計画のあらまし策定
- H25. 5 山田地区津波復興拠点利活用検討委員会設立

結論

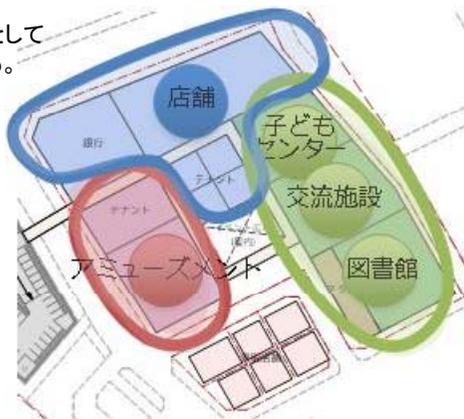
1. 官民連携の考え方

- ・官・民が初期段階の企画・計画から協働しプロジェクトスキームを策定する方式。民間事業者が施設等の建設・維持管理及び運営を行う。
- ・様々な官民連携事業手法について比較検討を行った結果、本調査では企画段階から官民が連携して事業スキームを創り上げる方式(官民協働企画方式)が最も適するという結果になった。
- ・出来る限り初期の段階から官民連携による体制を組み、民間事業者の持つノウハウを最大限取り入れる事が肝要。
- ・町側は企画・計画段階から民間の優れた技術・サービスを活用する事により、財政負担を縮減しつつ効率的に公共サービスを提供する事が可能。
- ・民間にとっては企画・計画段階から協働する事により、ビジネスチャンスが広がるというメリットがある。
- ・対象事業は復興事業として迅速な事業化が求められ、官民が協働でまちづくり会社を設立し、意思決定を円滑に進める事が重要である。

施設の概要

JR陸中山田駅周辺に津波復興拠点として公共施設を含む複合施設を整備する。

| 分類 | 施設名 | 専有面積 |
|------|---------|--------|
| 公共施設 | 子どもセンター | 386坪 |
| | 交流施設 | 772坪 |
| | 図書館 | 463坪 |
| 民間施設 | その他 | 6,679坪 |
| 合計 | | 8,100坪 |



| 方式名 | 新方式 官民協働企画方式 | PFI・BTO方式 | DBO方式 | |
|-------|--|--|--|----|
| 区分 | 資金調達 | 民間or公共 | 民間 | 公共 |
| | 企画 | 官民協働 | 公共 | 公共 |
| | 建設 | 民間 | 民間 | 民間 |
| | 運営 | 民間 | 民間 | 民間 |
| メリット | <ul style="list-style-type: none"> 既存のルールや枠組みに左右されない 民間が初期段階から参入することによりスピーディーな体制づくりが可能 | <ul style="list-style-type: none"> 公共が企画するため行政側に負担の少ない事業になる可能性が高い | <ul style="list-style-type: none"> ワンパッケージで発注となるため民間参画意欲が高い | |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none"> 所与の条件が少ない中で事業予定者を選定する必要があり、しっかりとした視点で企業選定を行う事が重要 | <ul style="list-style-type: none"> 企画内容を公共で進めるため、時間がかかるうえ、検討業務量が増える可能性がある | <ul style="list-style-type: none"> 公共側の企画に対し事業リスク負担が課題 | |
| 評価 | ○ | △ | △ | |

結論

2. まちづくり会社準備委員会設立

- ・町と民間によりまちづくり会社の母体となる準備組合を設置する。
- ・復興事業として円滑に事業を進めるため、まちづくり会社の早急な設立が必要。
- ・準備組合の初期段階から官民一体となり企画・計画を協働し、官民それぞれの視点から町・町民代表・民間代表で協議する。
- ・事業企画案、出資者や資本金の調達、定款等を決定する。
- ・適切な時期にまちづくり会社に移行する。

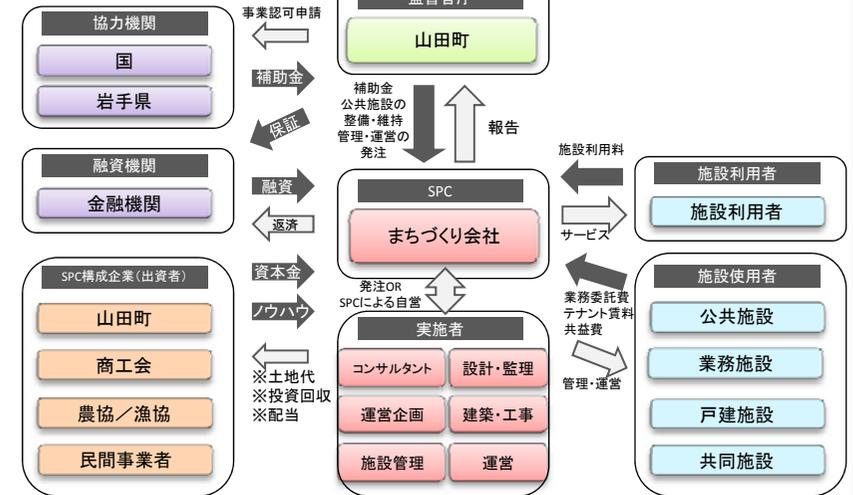
3. まちづくり会社

- ・まちづくり会社が事業運営主体(SPC)として拠点内のエリアマネジメントを実施し、町がまちづくり会社をサポートする体制をつくる必要がある。
- ・対象事業に特化したまちづくり会社を設立することにより、事業の独立性・及び出資者への非溯及性を確保できる。迅速な意思決定が可能となり民間が参入しやすくなるメリットがある。
- ・山田方式事業スキーム・まちづくり会社(SPC)の業務範囲は右表のとおりである。

4. 拠点のあるべき姿

- ・まちづくり会社が津波復興拠点のエリア内管理・イベント企画・運営等を通して町の中心市街地を活性化させる事を目的とする。
- ・津波復興拠点から町全体へと賑わいを広められるよう運営する。
- ・町に必要な各機能を津波復興拠点内に集約し、エリアマネジメントを通じて町の象徴的な活性化の拠点とする。

《山田方式事業スキーム》



《まちづくり会社(SPC)の業務範囲》

| | 設計 | 建設 | 維持管理 | 運営 | 店舗構成 イベント・セール 賃貸管理 |
|------|----|---------|--------|----|--------------------------|
| 公共施設 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 共同店舗 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 共用施設 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 個別店舗 | | | △(共用部) | △ | ○ |
| 業務施設 | | △(発注代行) | △(共用部) | | ○ |

事業化に向けた今後の展望

《今後の進め方》

町の中心市街地の賑わいを創出し当該地の魅力を高めていくためには、多様な事業者から参画を募るとともに、中心となって事業を推進できる事業者が参画する事が重要である。

本調査でのヒアリング結果等を有効に活用し、官民連携手法を更に検討する。

《課題・対応事項》

- ①事業予定者の選定、構成員の選出
- ②まちづくり会社準備委員会の設置(企画案、出資者、資本金、定款決定)
- ③まちづくり会社の設立(実施計画策定、事業スキーム構築)
- ④津波復興拠点の運営開始

《拠点エリアの形成に向けたスケジュール》

| | STEP1 (26年度~27年度) 企画段階 | STEP2 (27年度~28年度) 事業計画・設計段階 | STEP3 (28年度) 工事段階 | STEP4 (29年度) 運営段階 | |
|-------------------|---------------------------|--------------------------------|----------------------|----------------------|------------|
| まちづくり会社 スケジュール | まちづくり会社設立準備 町 民間 | まちづくり会社準備委員会 まちづくり会社設立 | まちづくり会社 | | |
| | 会社設立・運営 | | | | |
| 事業スケジュール | 事業予定者選定プロポーザル | 事業者選定 | | | |
| | 企画・計画 | 企画・計画 | | | |
| | 資金調達 | 資金調達 | | | |
| | 設計 | | 設計期間 | | |
| | 工事 | | | 工事期間 | 津波復興拠点供用開始 |
| | 運営・維持管理 | | | | 維持管理 |