【先－16】 官民連携手法による防災拠点整備検討調査（対象箇所：広島県安芸郡府中町）

【実施主体】府中町

平成27年度

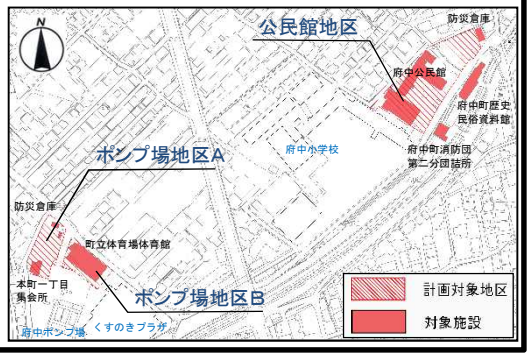
調査目的・これまでの経緯

府中町では、避難場所に位置づけられた一部の公共施設が老朽化し、かつ自然災害エリアに立地しているため、早急な対応が求められていることを踏まえ、民間の資金やノウハウを活用した官民連携手法による防災拠点整備及び管理運営の可能性を検討することとした。

平成26年 4月 『府中町総合防災マップ』作成
平成27年 8月 『府中町地域防災計画』改定
平成27年12月 『維持保全計画（建築物）』策定
平成28年 3月 『府中町第4次総合計画』策定

施設の概要

地区の概要	ポンプ場地区Ａ：集会所等が立地（地区面積 1,450 ㎡）
	ポンプ場地区Ｂ：体育館が立地（地区面積 1,240 ㎡）
	公民館地区：公民館等が立地（地区面積 4,890 ㎡）
施設の概要	府中町立体育場体育館【ポンプ場地区Ｂ】 RC造 平屋建（築年数 59 年） 床面積 662.83 ㎡
	府中公民館【公民館地区】 RC造 2階建（築年数 61 年） 床面積 2,164.08 ㎡
	歴史民俗資料館【公民館地区】 RC造 4階建（築年数 62 年） 床面積 1,165.44 ㎡
	その他（防災倉庫、集会所、消防団詰所）



調査結果

1. マーケットサウンディング調査

ゼネコンや不動産会社、維持管理会社等11社を対象に調査を実施し、以下のような結果を得た。

- ○各対象者とも事業の参画に前向き
- ○都市構造を踏まえると駐車場の確保は必須
- ○公共施設の集約や関連性のある施設の導入により参画しやすい
- ○定期借地権による分譲住宅では事業メリットが小さい
- ○周辺地と連担した整備と土地利用の規制緩和が必要
- ○ソフト・ハードを一体とした維持管理運営が効果大

2. 事業スキームの検討

サウンディング結果をもとに、3つのモデルを設定し、土地所有形態や事業スキーム等の検討を行った。

モデルケース②例

（1）土地・建物所有形態

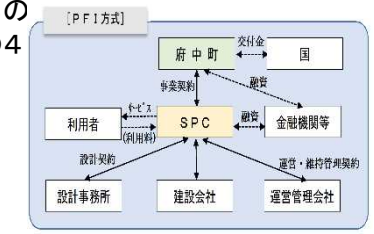
- ○分譲住宅等の所有区分が発生する施設の土地は民間へ売却
- ○公共施設のみで利用する場合は、土地・建物ともに府中町所有
- ○合築による整備は4つの土地・建物所有形態に集約

（2）事業スキーム

7つの整備イメージに整理でき、これらの整備手法は以下の4手法となる。

- ・「従来方式」
- ・「民間開発」
- ・「DBO方式」
- ・「PFI方式」

PFI方式による事業スキームの例



3. 官民連携による維持管理運営の検討

- ○親和性の高い施設やソフト事業を組み合わせた包括的な維持管理運営が効果的である。
- ○施設の機能集約や機能拡充等を踏まえ、老朽化した公共施設を包括的に維持管理運営することが望ましい。
- ○官民パートナーシップによる事業を取り入れることにより、府中町の「まちの顔」となる新たな魅力付けが、実現できる。

4. 効果の検証

建築費や維持管理費から見る官民連携及び合築・機能集約による整備効果は高く、26％程度のコスト縮減が図れることが検証された。また、固定資産税等を含めると、さらに高い効果が期待できる。

今後の展望

◆官民連携の事業化までのステップ

［事業開始より1～2年］
- ・施設計画等の詳細検討
- ・事業手法に係る意思決定
- ・管理運営計画の策定・公表

- ・実施方針の公表（PFIの場合）
- ・特定事業の選定（PFIの場合）
- ・民間事業者の募集・選定
- ・契約の締結

［3～6年］
- ・基本設計・実施設計

- ・施工、供用開始

◆事業化に向けての課題

- ○民間事業者との間でさらなる対話を進めながら事業に参画する条件や事業スキーム等を整備
- ○町及び都市計画法上の事業位置付けの整備
- ○導入機能を踏まえた上での規制緩和に向けての都市計画等変更手続き