

【H30:先-15】 複合防災施設等整備官民連携調査

(実施主体:茨城県下妻市)

下妻市基礎情報(H31.2.1時点)

・人口:42,251人

・可住地面積:80.88km²

【事業分野:PRE活用】 【対象施設:庁舎、文教施設等】 【事業手法:DB+O、DBO、PFI(BTO、コンセッション)】

調査のポイント

- 小規模自治体が実施する公共施設の複合化に民間活力を導入するPPP/PFI事業の展開
- 地方自治体が実施するコンセッション事業の検討
- 余剰地を活用した都市機能の誘導による財政負担の低減、民間資本の周辺への波及

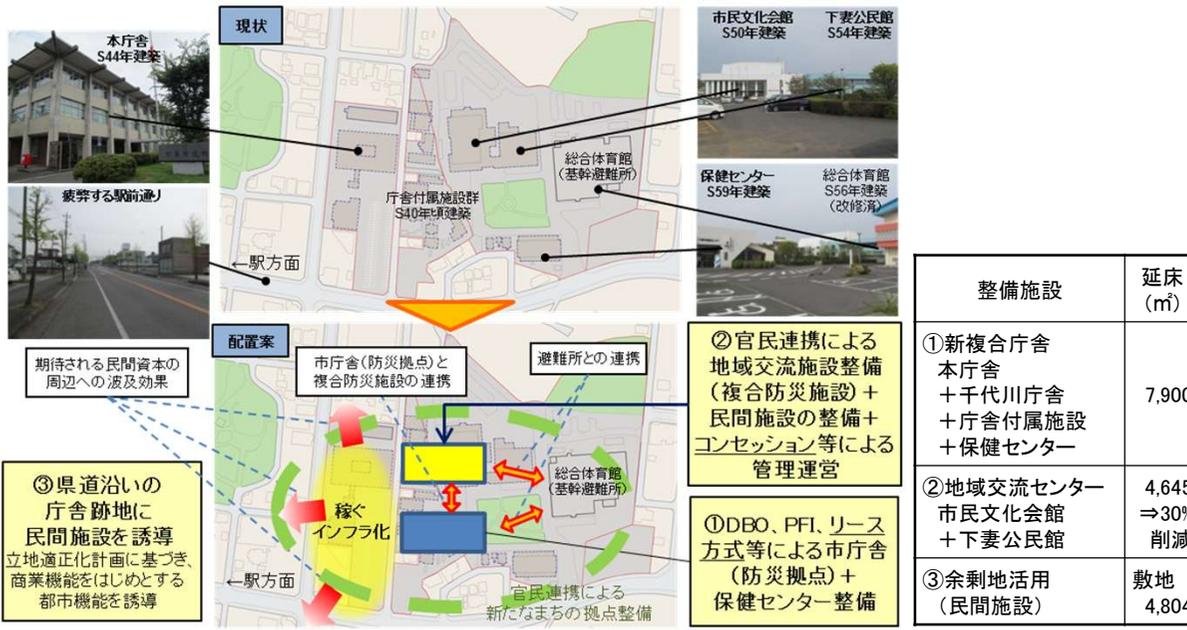
事業/施設概要

本市では、都市のコンパクト化や交流人口の増加を目指し、都市再生整備計画事業による下妻駅西側の中心市街地活性化に取り組み、まち再生の兆しが見えてきた。その兆しを定着させるために、下妻駅東側の老朽化した公共施設の再整備を進めている。

本事業では、エリア内に位置し、老朽化や機能の陳腐化、利便性などに課題がある公共施設を集約・複合化し、まちの拠点として再整備することを目的に、以下の事業を行う。

- ①老朽化し利便性に課題がある庁舎及び保健センターの集約・複合化
- ②老朽化・陳腐化した市民文化会館・公民館の統合による規模縮小と、複合防災施設としての複合化
- ③集約により創出した余剰地に、商業施設などの都市機能を誘導

これらの事業実施にあたっては、積極的に官民連携を推進し、民間のアイデア・ノウハウによりまちのにぎわいを取り戻し、民間資本の波及効果による不動産価値の維持・向上を目指すとともに、民間主導による持続可能なまちづくりにつなげる施策を展開する。



目的・これまでの経緯

【課題認識と目的】

本市は、東京から約60km圏に位置する田園都市であるが、人口の流出や、中心市街地の衰退、魅力のある雇用の喪失、公共施設の老朽化等、様々な地域経営課題を抱えており、財政状況が厳しい中で難しい対応に迫られている。

本調査では、これらの地域経営課題を解決するため、民間活力の導入の可能性を検討する。調査の目的は、以下のとおり。

- ①庁舎・保健センター複合施設について、官民連携による整備の可能性
- ②地域交流施設の官民連携による整備の可能性、サービスの質向上のため、コンセッション事業を含む官民連携による管理運営の検討及び民間収益施設の併設の可能性
- ③庁舎跡地の余剰地に商業施設などの都市機能の誘導の可能性

【経緯】

平成28年8月～ 下妻市庁舎建設推進本部設置
市長直轄の検討組織を立上げ
平成29年2月 下妻市公共施設再配置計画
公共施設を集約化・複合化を位置付け
平成29年7月～ 下妻市庁舎建設検討市民会議
庁舎等及び周辺施設の複合化について検討開始
平成30年2月 下妻市庁舎等建設基本構想
庁舎と周辺施設の建替え・複合化を位置付け
平成30年8月 下妻市立地適正化計画
下妻駅周辺の生活複合エリア形成を位置付け
平成31年4月 下妻市庁舎等建設基本計画(予定)

【H30:先-15】 複合防災施設等整備官民連携調査

(実施主体:茨城県下妻市)

調査の流れ・内容

前提条件の整理

サウンディング型市場調査

【結果】

●事業区分

新複合庁舎と地域交流C・余剰地活用の分離

●事業スキーム

新複合庁舎:DB、DBO

地域交流C:DBO、BTO

余剰地活用:売却、定期借地

●維持管理・運営の効率化

施設の一体管理による共通費の削減

地域交流Cへの指定管理者制度の導入

●事業期間:10~20年

●民間収益施設の導入

新複合庁舎か地域交流Cのどちらか1箇所

●地域交流Cへのコンセッション方式の導入

コンセッション方式の導入は困難

●余剰地活用での民間立地の可能性

短期契約による地元小売業者

地元企業による飲食・物販店舗

事業スキームの検討

経済性の検討

評価と今後の課題

事業化への課題

○第Ⅰ期事業

基本設計の早期完了⇒早期発注

○第Ⅱ期事業

エリアのマスタープラン策定(目的の明確化)

民間参入インセンティブの検討

調査結果

1. 事業化の検討

- ・新複合庁舎整備の緊急性に鑑み、地域交流センター等との一体事業化を断念
- ・新複合庁舎整備をⅠ期事業、地域交流センター等の整備をⅡ期事業と位置づけ、Ⅱ期事業の検討は来年度へ
- ・民間収益施設の導入は、Ⅱ期事業で検討。Ⅱ期事業へのコンセッション方式の導入は、来年度に再検討

2. 官民連携手法の抽出

- ▶新複合庁舎整備・運営事業:DB、DBO ▶地域交流センター整備・運営事業:DBO、BTO ▶余剰地活用:定期借地

3. 経済性の検討、評価

事業区分	第Ⅰ期		第Ⅱ期			余剰地活用事業
	新複合庁舎整備・運営事業		地域交流センター整備・運営事業		定期借地	
事業スキーム	従来手法	DB+O (基本設計先行型)	従来手法	DBO		BTO (起債併用)
事業期間 (供用後)	33年 (起債償還)	33年 (起債償還)	15年 (運営期間)	15年 (運営期間)	15年 (運営期間)	30年 (借地期間)
市一般会計負担額 (現在価値換算)	3,304百万円	3,168百万円	2,232百万円	2,072百万円	2,089百万円	0 (独立採算)
削減額	—	136百万円	—	160百万円	144百万円	※借地料収入は、地域交流C事業に計上
VFM		4.1%		7.2%	6.5%	
評価		◎		◎	○	

事業化に向けた今後の展望

