

官民連携によるマリンエリア復興計画の検討業務【概要版】

平成24年3月

1. 業務の目的

被災した港湾背後地エリアの再開発を実施するにあたり、具体的な事例をもとに多様な官民連携手法の導入可能性を検討し、官民連携事業の案件形成を促進する。

2. 業務の内容

調査内容は右記項目の通り。

I. 調査の背景

1. 調査の目的、2. 調査の進め方、3. 本調査の対象地域の概要

II. 小名浜マリンエリア再開発計画

1. 再開発計画における事業の内容、2. 再開発事業の具体的検討

III. 庁舎等の移転計画及び公的複合施設の可能性

1. 事業の方針等、2. 想定事業スキーム

IV. 本調査結果からの示唆

1. 小名浜マリンエリア再開発計画、2. 複合同庁舎等の再建計画

3. 検討結果概要

(1) 小名浜マリンエリア再開発計画

東日本大震災により被災した小名浜マリンエリアを検討対象として想定し、港湾地域の復興にあたって課題となる事項を整理し、今後の再開発方針とその実現性を検討した。

① 再開発計画における事業の内容

対象地域において以下のような事業の適用可能性を整理した。

機能分類	選定理由・検討課題
漁港付帯機能 (飲食店)	・ 漁業関係者の新収益源として重要になる可能性がある。 ・ 飲食店等は漁業が復興した際にも相乗効果があり、漁港としての魅力度を向上させることができる。
マリーナ機能 (フィッシャリーナ機能)	・ 従来の利用者のニーズが一定程度ある。景観の向上という点においても相乗効果がある。 ・ 漁業関係者の新たな収益源として重要な意味を持つ。
健康増進機能 (温浴施設など)	・ 「非日常性」を生む新しい集客要素として考えられる。 ・ 地域への滞在時間を増加させるという点において、既存事業との相乗効果がある。
公園・景観整備による背後地への誘導機能	・ 地域の景観の向上や、回遊性の向上に繋がることから、公園・景観整備と背後地への誘導機能を一体的に検討する。

② 再開発事業の具体的検討

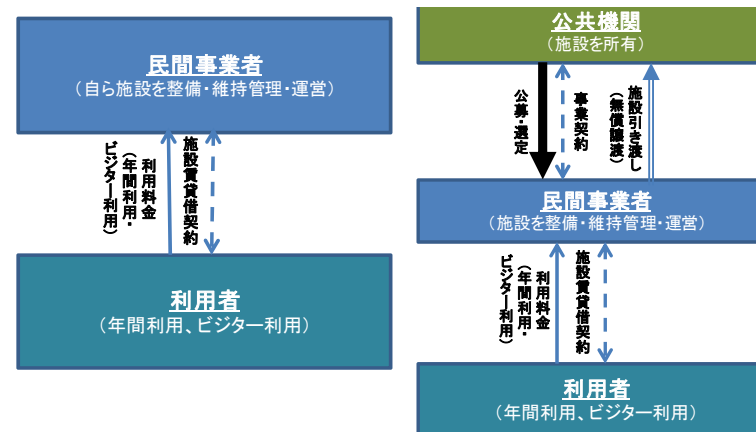
他の復興に係る再開発事業の取組みを勘案し、上記事業のうち、マリーナの整備事業について、下記事業の採算性を検討した。

- ・ 港湾施設の整備によるプレジャーボート類の係留及び保管
- ・ 当該施設の維持管理及び運営、修繕・更新
- ・ 付属施設としての、給水・給油設備、整備場の整備及び運営

③ 想定する事業スキーム

公共機関による負担を極力抑える事業スキームとして、民間事業(BOO)や独立採算型(BTO)等の事業スキームを検討した。

(民間事業(BOO)スキーム) (独立採算型(BTO)スキーム)



上記スキームでは、事業採算性の確保が容易でないことが想定されたため、公共機関が運営資金の支援を行うスキームや、公共機関が初期投資の一部を負担する事業スキームを検討した。

④ 検討結果から得られる実現化方策

公共機関の財政負担なしで運営するには、採算性確保に向け、100隻以上の規模の確保、保管料水準の値上げ可能性の見極め、付帯事業実施の可能性等などの工夫を図ることが求められる。

(2)庁舎の移転計画及び公的複合施設の可能性

① 検討目的

被災した国・県の行政施設の復旧にあたり、併行して進む土地区画整理事業により施設が移転・集約する場合や、福祉機能・商業機能等を集約した複合同庁舎として整備する場合の課題、留意点について整理した。

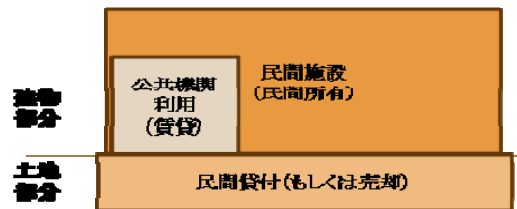
② 検討の前提となる事業の概要

- ・小名浜港湾合同庁舎と福島県小名浜港湾建設事務所に加えて、福祉機能・商業機能等を集約した複合同庁舎の事業を検討した。
- ・検討にあたっては、現在推進されている区画整理事業の取組みを前提とした検討とした。

③ 想定事業スキーム

1) 借上方式

- ・民間事業者が国有地を一定期間貸付け、その土地に民間事業者が整備した施設の一部を公共機関が借り上げる。
- ・試算では、投資回収に必要な賃料水準が地域の賃料水準と乖離があり、事業採算性確保の可能性は低いという結果となった。



2) 等価交換方式

- ・公共機関の保有資産を民間に譲渡することで得られる売却対価を原資として、公共機関が施設を取得する。
- ・試算では、等価交換により交換可能な土地の価値が必要な規模に達していないという結果となった。

3) PFI方式及びDBO方式

- ・試算では、VFMの観点からは、施設整備規模が小さい場合にはDBO方式高くなり、施設整備規模が大きい場合にはPFI方式の方が高くなる結果が得られた。
- ・本調査の想定事業では、土地区画整理事業と一体的に実施する必要がある、再開発事業の施設整備のスケジュールと移転計画を整合させながら進めることが重要になるとともに、土地活用において連携がしやすいような換地計画を策定することや、土地区画整理事業における移転補償内容の考慮も重要になる。

4) その他の民間活用、資産の有効活用

- ・公共機関の余剰地や施設のうちピロティ部分を民間に貸付けることで資産を有効活用することが考えられる。

(3)本調査結果からの示唆

①小名浜マリリエリア再開発計画

- ・マリナ事業単体では事業採算性確保の可能性が低いという結果となったため、付帯事業の実施や、地域の既存事業との組み合わせ等も視野に入れることが必要になると考えられる。また、復興事業として、段階的な計画策定・事業推進が求められる。

②庁舎の移転計画及び公的複合施設の可能性

- ・借上げ方式や等価交換方式では、公共機関入居施設として構造等の面で高い水準が求められる場合に、賃料水準が高くなり、事業が成立しない可能性があるなど、留意が必要である。
- ・民間活用の手法として、PFI方式やDBO方式も適用可能と考えられ、余剰土地や余剰スペースの民間への貸出等も有効な手段となりえる。
- ・対象地域では、土地区画整理事業が進められており、施設の移転と新規施設の整備を並行して進めることが必要になる可能性があり、綿密な連携手法の検討も重要になる。