

目的

陸前高田市の復興計画では、重点計画の一つとして、今泉地区を「歴史文化を受け継ぐまちの再生」を図ることとし、高台移転と合わせ、低地部の嵩上げと土地区画整理事業が予定されており、市街地の基盤整備には数年が見込まれている。
 このようなことから、本調査では、地元で開催されているまちづくり協議会等での議論を踏まえ、当該地区の土地利用方針を検討するとともに、必要とする公共施設等の整備・運営における官民連携手法の検討を行う。

目次

1. 事業内容・事業スキームに係る調査
 - (1) 実施事業内容の検討
 - (2) 全体の事業スキームの検討
 - (3) 復興まちづくり会社等の経営可能性の検討
2. フィージビリティスタディ調査
 - (1) 公共施設計画等の検討
 - (2) 実施事業費の検討
 - (3) 事業実施による効果の検討
3. 官民連携事業の導入可能性調査
 - (1) 民間事業者の参画意向調査
 - (2) 事業シミュレーションの実施
 - (3) 官民連携事業の導入可能性評価
 - (4) 関係主体別の役割、リスク分担の整理

これまでの経緯

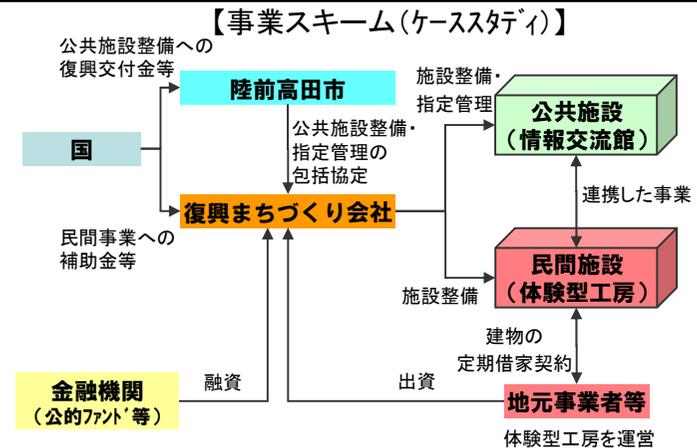
- ・平成23年12月 震災復興計画において当該地区のまちづくりの方針が示された。
- ・平成24年2月 土地区画整理事業が決定。
- ・平成24年9月 地元住民や事業者によるまちづくり協議会が設立され、当該地区の将来像(地域に必要な施設・サービス等)について議論開始。
- ・平成25年1月 土地区画整理事業や主要幹線道路等の都市計画案が示された。

施設の概要

	施設用途	想定規模
公共施設	情報交流館(2施設) ・情報収集発信機能、コミュニティサポート機能、子育て支援機能等	約2,900㎡
民間施設	体験型工房(4施設) ・地元事業者によるファクトリーパーク	約4,050㎡

結論

1. 事業内容・事業スキームに係る調査(ケーススタディ)
 - (1) 官民連携事業のスキームの検討
 - ・ケーススタディとして想定される事業スキームは右図の通り。
 - ・公共施設は、復興交付金等を用いて整備を行い、まちづくり会社(地元事業者が中心となり設立)が指定管理する。
 - ・民間施設は、まちづくり会社が市から土地を定期借地して施設を整備し、地元事業者等に賃貸する。
 - ・官民施設を一体的に管理することで人件費の削減やサービスのワンストップ化の効果が期待される。



事業スキーム	特徴
PFI事業<民間施設の整備>	事業者選定までに市職員の確保と時間が必要。地元事業者が運営する民間施設との連携が困難。国庫支出の削減と支出の平準化が可能。
市整備(交付金)+指定管理者(まち会社)<公共施設の整備+公共・民間施設の管理>	官民一体運営により、市支出の削減。公共施設整備のリスクを地元事業者から分離。まちづくりスタッフとして兼務することで常駐が可能

結論(続き)

2. フィージビリティスタディ調査

(1) 公共施設計画等のポイント

- ・歴史的な景観に配慮したまちづくりを進めるためのガイドライン等の策定。
- ・将来的なニーズの変化を想定し、多目的な利用を可能とする施設配置。
- ・「けんかセタ」などコミュニティの素材を収納・展示し観光資源の魅力向上。
- ・初期投資を抑え、将来的な増改築を可能とする計画。(下図)今泉地区



まちづくり協議会での議論を踏まえた土地利用計画(ケーススタディ)

3. 官民連携事業の導入可能性調査

(1) 民間事業者の参画意向、新たな資金調達の可能性

- ・地元事業者には本事業に関心を示す主体もある。
- ・大手事業者は、CSRとしての協力(コンテンツ提供等)が想定される。
- ・運営事業には、本事業に共感する国民から資金調達の可能性がある。

(2) 事業シミュレーションの実施

- ・30年間で事業シミュレーションを行い、事業収支を検証した。
- ・補助金等の支援を行い、公民施設を一体的に運営することにより、まちづくり会社の収支では一定の採算が取れ、また公共施設の整備・運営費についても、全体としてコスト削減につながる可能性がある。

まちづくり会社の収支	30年総額	国・市の収支	30年総額
①収益(指定管理料、賃料等)	2,764百万円	①公共施設整備費	1,004百万円
②費用(減価償却、管理、税、金利)	2,598百万円	②維持管理・運営費	1,980百万円
③利益	880百万円	VFM(コスト削減率)	8.4%
IRR(内部収益率)	11.1%		

(3) 関係主体別の役割、リスク分担の整理

		市	まちづくり会社	地元事業者等
公共施設	建設・修繕	○(復興交付金適用の可否)	—	—
	維持管理・運営	△(指定管理料、不可抗力対応)	○	—
民間施設	建設・修繕	—	○(土地賃借、建設費の調達)	△(まちづくり会社への出資)
	維持管理・運営	—	△(賃料収入変動)	○(売上変動)

事業化に向けた今後の展望

<事業化にあたっての課題>

- ・民間施設の整備にあたっては、各種補助金や、公的なファンド等の出資・融資を得て民間投資を促進する必要がある。
- ・まちづくりガイドラインの策定やまちづくり会社の設立については、まちづくり協議会や地元事業者での議論を深め、具体化する必要がある。
- ・嵩上げや区画整理、道路、ライフライン等の基盤整備の進捗により、整備が遅れるリスクがある。

	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
まちづくりガイドラインの策定	←	→			
まちづくり会社の設立準備		← 設立 →			
区画整理事業	←		→		
中心市街地の設計・整備			← 設計 →	← 施工 →	
公民施設の運営開始					← 開業 →