

【要件:IV-C】密集市街地の改善に向けたPPP導入可能性調査

【調査主体】山口県下関市

事業・施設の概要

【施設の概要】

本市のJR下関駅から下関市役所を結ぶ国道9号の北側の斜面地は、老朽建築物が連なる密集市街地となっており、国道9号北側斜面地の中心に存する日和山公園周辺地区は、公共交通機関や商業、業務機能が集積する利便性の高い地区であるが、密集市街地の特徴の一つである狭い道路が多いことなどから建築物の更新が進まず、老朽建築物等が密集し、住環境の改善が課題となっている。このことから、地区内の道路整備の検討を進めているところである。

【事業の概要】

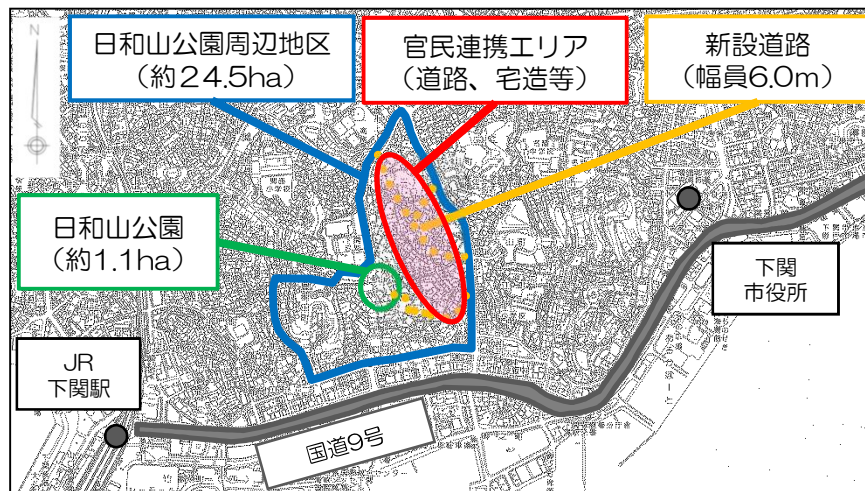
本市が実施する予定の道路整備に合わせて、民間事業者が道路周辺の面的整備による空家の解消、老朽建築物の建替えや店舗誘致等を同時に行い、スピード感を持った新たなまちづくりを官民一体となって進める。

<従来型>

まちづくり構想(市・住民)
↓(一般競争入札)
道路設計(市)
↓(一般競争入札)
道路施工(市)
↓
面的整備(民間開発に期待)

<想定スキーム>

まちづくり構想(市・住民)
↓(プロポーザル型:DB方式等)
道路設計・施工一括発注(市 → 民)
道路設計とあわせた面的整備提案(民提案)
造成・店舗誘致(民事業・住民連携)
面的整備に対する支援(市:補助金等)



事業・施設の課題

本地区では、道路が狭く工事車両の進入が困難なこと、建築基準法上の接道条件を満たさない敷地が多く、建築物の更新が進まず、空家、空地が多く存置されており、老朽建築物等が密集し、公共施設の整備及び住環境の改善が課題となっている。これらの課題を解決するため道路整備を検討しているが、従来型の道路整備手法では、整備後の改善が不確実であるため、整備に合わせて確実に建物の建替、店舗誘致を行い、まちの再生、活性化を行う手法の検討が課題である。



検討経緯／事業化スケジュール

【日和山公園周辺地区のまちづくり活動経緯】

- ・2018年度 ワークショップ等によるまちの魅力、課題の抽出
- ・2019年度 ワークショップ等による基本構想の策定
- ・2020年度 地区内道路の概略設計(道路配置計画等の検討)
- ・2021年度 面的整備のモデルプランの検討
- ・2022年度 実施方針の策定、事業者の選定(提案公募型)
住宅市街地整備計画に道路を位置付ける予定
- ・2023年度 事業着手

【事業計画等】

- ・国土交通省所管(住宅局)の住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)の支援を受け、2020年度に道路配置計画の検討を行い、地区住民と合意形成の図れた道路から順次住宅市街地整備計画へ位置付け、整備していく予定である。
- ・本市の総合計画、都市計画マスタープランに基づき、密集市街地の環境整備、居住環境の改善及び防災性の向上を図ることとしている。

【調査結果の活用等】

- ・官民一体となったまちづくりに向けた事業スキームの課題の抽出、官民の役割分担等を整理し、解決策を検討しながらモデルとなる最適な事業スキームを導き、提案型公募等により事業化を目指す。

調査内容

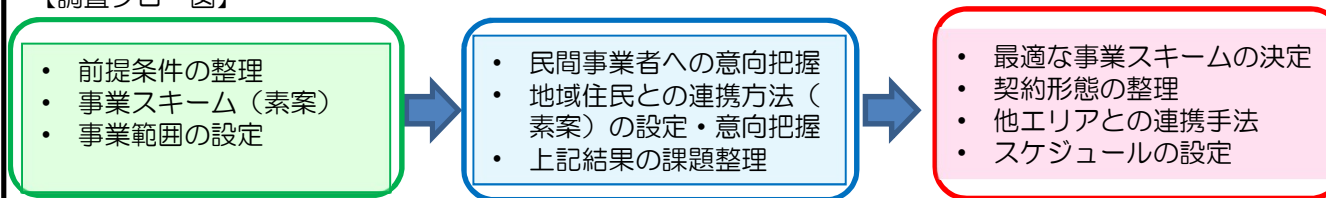
【調査内容】

- ①密集市街地における道路の整備と民間活力による良好な居住環境の整備を一体的に行う事業スキームの想定、課題の抽出。
- ②市と地区住民と民間事業者の連携方法、役割分担等の検討、必要となる支援策等の検討。(民間事業者へのサウンディング調査)
- ③モデルとなる最適な事業スキームの構築。(従来の公共事業との比較、契約形態、事業スケジュールの設定を含む)

【調査の必要性】

- ✓コスト面などのリスクが想定される密集市街地のまちの再生について、課題を明らかにすることができる。
- ✓通常の公共事業と比較し、定量的な効果を明確にし、有効な場合には、他地区の密集市街地の改善に活かすことができる。定量的な効果としては、設計及び施工を一括で実施することにより民間事業者の入札参加コスト削減による開発コストの削減などを想定している。
- ✓新たな道路の整備手法等を構築し、スピード感を持ったまちの再生のモデルとなる事業スキームを構築することができる。
- ✓同時発注する面的整備のモデルプラン検討業務の結果を活用して、PPP導入の可能性を調査する必要がある。

【調査フロー図】



先導性・汎用性

- ・密集市街地のまちの再生は、コスト面などのリスクが想定され、他の地方公共団体においても、良好な住環境の形成を図っていくことは困難である。本調査は、密集市街地の再生等の課題を抱える地方公共団体にとって、道路整備を起点に民間活力を活かしたまちづくりを面的・一体的に進めることができる事業スキームの構築が見込める点で、モデル的な調査となる。
- ・本市が想定している事業スキームを実現することができれば、民間事業者だけでは困難であった密集市街地の再生を図るまちづくりが、官民連携事業として早期に実現できることが期待され、かつ、まとまった規模の面的整備が望めることとなり、事例のない、即効性のある事業手法となる。また、住宅の建替えが進まない密集市街地・斜面地の再生は、地元企業(設計・土木・建築・金融)にとって、新たな事業や雇用を創出し、地価の上昇等の経済効果も見込める。なお、本事業は山口地域PPP/PFI官民連携プラットフォームを活用して事業者との対話を実施し、積極的な情報発信をする予定。

実現可能性

- ・日和山公園周辺地区は、2018年度より地区住民等と将来のまちづくりについて議論を深めており、まちの再生に対する地区住民や市議会の機運が高まっている。また、当該地区の整備は市長の公約に掲げられており、実現に向け地区住民と合意形成を進めているところである。
- ・市の中心市街地の居住区域における再生計画であるため地区のポテンシャルが高い。また道路整備とあわせた面的整備の提案となるため、大規模事業となる見込みであり、民間事業者の関心が得られやすい。

有効性

- ・本調査により、道路整備(設計から施工)と面的整備(計画から住宅建替え・店舗誘致までトータルコーディネート)を一括して民間事業者任せすることで、エリアの価値の向上とコスト縮減(一般的に従来の公共事業と比較し、5%~10%程度の縮減)が図れる。また、想定する事業スキームにより、民間事業者が一定の収益を確保できれば、近接する密集市街地の改善に再投資することが期待され、好循環なまちの再生が望めるため、持続可能性の向上に資することができる。