

平成 25 年度被災地（宮城県利府町）における P F I を  
活用した交流センター整備等事業に関する支援等業務

平成 26 年 2 月



## 目 次

I	被災地においてPFI手法を活用する検討の支援	1
1	支援計画の立案	1
1)	業務の目的	1
2)	業務概要	1
3)	支援案件概要等	1
4)	支援計画の立案	2
5)	現地調査	2
2	前提条件の整理	2
1)	条件調査	2
2)	基本構想の検討	3
3	要求水準に定める基本事項の整理	9
4	リスク分担（案）の整理	10
1)	本事業特有の留意事項	10
2)	リスク分担（案）の整理	10
5	概算事業費の整理	11
1)	復興地域の価格上昇の考慮	11
2)	全体事業費（概算）	11
6	事業性の整理	12
1)	PFI対象事業検討	12
2)	事業スキームの検討	13
7	VFM（案）の整理	15
1)	前提条件の設定	15
2)	PSC及びPFI-LCCの設定	15
3)	VFMの確認	16
4)	民間事業者採算性の確認	16
5)	感度分析	16
8	年次計画の整理	17
9	支援の取りまとめ	19
1)	PFI事業に関する庁内研修会	19
2)	事業説明資料の作成	19
II	PFI手法を活用した事業実施方法の整理	20
III	被災公共団体の庁内体制構築等への支援	21
1	庁内研修会	21
2	浜田地区交流センターPFI事業Q&Aシステム	21
IV	被災地におけるPFI手法活用に関する課題等整理	22
1	メリット及び検討課題	22
2	利府町担当者負担軽減対策の検討	23
3	手続き短縮方法の検討	23
4	同種事業を実施する際の留意点	23



# I 被災地においてPFI手法を活用する検討の支援

## 1 支援計画の立案

### 1) 業務の目的

本業務は、「(仮称) 浜田復興交流センター整備事業」について、PFIを有力な手法と考えている宮城県利府町に対して、当該事業の案件形成を行う際の各段階における助言や関連資料の作成等の支援を行うこと、及び、その支援を通じてPFI手法活用の課題等を整理し、利府町ほか被災地方公共団体における今後のPFIの活用に関する基礎資料とすることを目的とする。

### 2) 業務概要

①業務名	平成25年度被災地におけるPFIを活用した事業に関する支援等業務 (「平成25年度被災地(宮城県利府町)におけるPFIを活用した交流センター整備等事業に関する支援等業務」)
②工期	平成25年9月12日～平成26年2月28日
③発注者	内閣府民間市金等活用事業推進室
④支援対象団体	宮城県利府町(震災復興推進室)
⑤支援案件名	(仮称) 浜田地区交流センターPFI事業

### 3) 支援案件概要等

#### ■事業の目的

東日本大震災により津波浸水被害を受けた利府町沿岸地域の復興を推進するために、観光ルートである国道45号や仙石線陸前浜田駅沿いに「(仮称) 浜田復興交流センター」の整備を行う。

当施設において、利府町沿岸の2漁港等で水揚げされる水産物や水産加工物、並びに利府町農産物の販売や来訪者等への飲食の提供を行い、周辺地域との交流を図ることで復興を推進することを目的とする。

#### ■計画予定地等

計画予定地：利府町赤沼字浜田120番地ほか(利府町浜田漁港背後地)

整備区域の規模：約1.9ha



図1 計画対象地

#### 4) 支援計画の立案

業務の実施にあたり、支援先の利府町担当者との打合せを行い、本業務の背景および目的を十分理解した上で、効率的かつ正確に作業を実施するために必要な業務内容および各工程の検討を行い、業務計画書を作成した。

なお、本支援計画立案にあたっては、地元住民から道の駅の整備に対する要望があることが確認できたため、道の駅としての整備も念頭においた前提条件調査を行い、各種検討・整理を実施した。

#### 5) 現地調査

支援計画の立案にあたっては、業務対象箇所の状況を把握するため、(仮称)浜田交流センター整備予定箇所の現地調査を実施した。また、周辺の類似施設(道の駅、みなとオアシス等)の状況についても調査した。



図 2 計画対象地の現況(周辺のホテルから撮影)

## 2 前提条件の整理

事業の前提となる条件調査を行い、浜田地区交流センター整備事業の基本構想(案)を検討した。

### 1) 条件調査

大震災の被害状況、地域の状況(現況、規制、計画、交通量、敷地状況)を調査するとともに、交流センターに係る農産物、水産加工物等の生産者へのヒアリング等を実施し、結果を取りまとめた。調査結果より当該地域の課題と交流センターの必要性について整理した。

## 2) 基本構想の検討

### (1) 浜田地区の街づくり課題と交流センターの必要性

前項1)条件調査の結果を基に、交流センターに期待される役割と必要性を以下のように整理し、コンセプトおよび交流センターの内容を整理した。

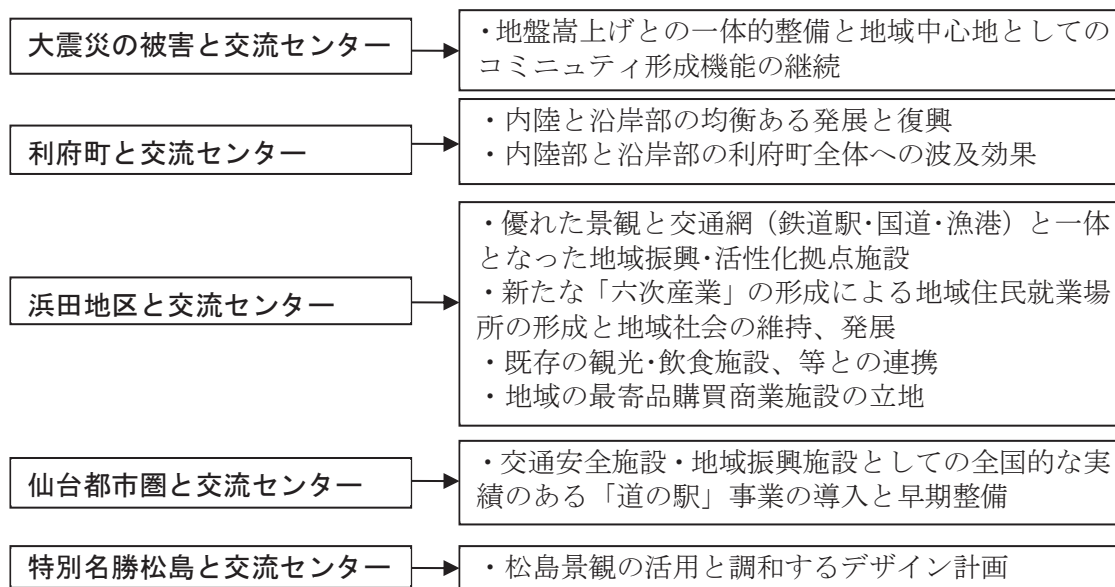


図 3 交流センターに期待される役割

表 1 交流センターに導入が期待される機能

項目	交流センターの役割	導入が期待される機能・施設
(1) 大震災の被害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「浜田生活センター」が高台に移転</li> <li>・地盤沈下と、防潮堤整備による災害機能強化と景観の調和</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民の集会・交流施設</li> <li>・復興対策地盤嵩上げとの一体的施設整備と松島湾眺望の調和</li> </ul>
(2) 利府町の概況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内陸部と均衡する浜田地区の地域振興対策</li> <li>・内陸部と沿岸部の町全体の地域振興</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域活性化、産業振興施設</li> <li>・農業(内陸部) と漁業の連携機能</li> </ul>
3) 浜田地区の現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・松島特別名勝の優れた景観</li> <li>・陸前浜田駅・国道 45 号・浜田漁港が一带の区域に立地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・松島景観の活用</li> <li>・J R・国道・漁港の連携</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「浦島荘」は唯一の大規模事業者で、災害活動・地域活動の中心。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存施設との連携と相乗効果</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少、高齢化に歯止めがかからない</li> <li>・日常生活用品の買い物施設がない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・後継者の就業機会の場</li> <li>・国道利用者の利便性向上と地区商業施設</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プレジャーボートの不法係留</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「景観構成要素」としての規制と活用</li> </ul>
(4) 国道 45 号と仙台都市圏	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平日 24 時間交通量は約 2 万台で、昼夜率・貨物車混在率が高く産業道路としての性格</li> <li>・交通安全施設としての近隣「道の駅」との立地間隔が約 45 km と遠い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通安全施設としての「道の駅」</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仙台中心部まで約 15 km、半径 20 km 圏内の人口は約 110 万人と多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仙台都市圏をターゲットとする地域振興施設</li> </ul>
(5) 自然公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・漁港区域及び背後地は松島特別名勝（2 B 地区：第二種特別区域）指定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共性の高い土地利用と景観保全対策とデザイン</li> </ul>

## (2) 浜田地区（漁港区域周辺）まちづくり基本コンセプト

### 【全体計画のテーマ】

浜田地区交流センター —海の駅・道の駅・鉄の駅—

### 【全体計画方針】

- 震災復興事業と連携し、災害に強いまちづくりを目指す。
- 浜田漁港、国道 45 号、J R 陸前浜田駅が一体的に連携し、松島～塩釜を結ぶ松島周遊観光ラインの総合交通拠点的形成する。
- 早期に事業効果を発揮できる第 I 期事業と、中長期的に取り組む第 II 期事業の 2 段階計画とする。
- 第 I 期事業は震災復興事業が実施されている「漁港区域」と、接する国道 45 号を含めた区域とし、第 II 期事業は第 I 期事業の実施によりその事業効果を踏まえて、将来的に具体的な検討を行うこととする。

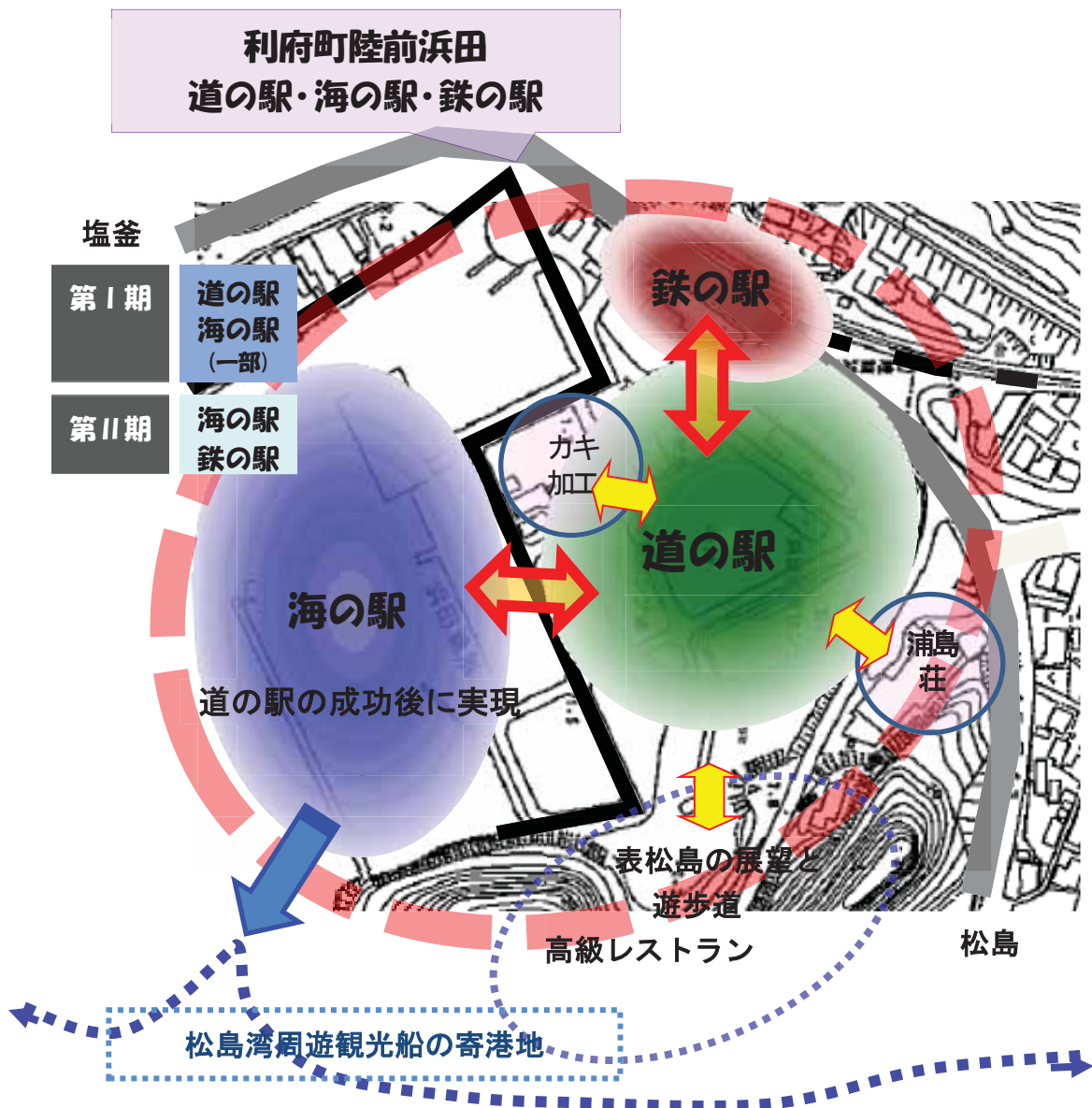


図 I-4 全体計画ゾーニング構想図



## 【第 I 期事業のテーマ】

復興交流センターの早期実現

－「陸前浜田道の駅・海の駅(仮称)」－

## 【第 I 期事業計画方針】

- 震災復興事業と並行的に「道の駅」を中心とした交流センター事業を実施し、漁港区域を中心に地域の早期復興を目指す。
- 事業の早期実現（早期開業）を目指し、公有地を中心とした「第一段階」事業を優先的に実施し、「第二段階」事業は望ましい土地利用を形成するため公有地に接する「私有地」を含めた一体の区域で実施する。
- 利浜田地区及び利府町民が主体的に参加可能な事業を導入し、浜田地区を中心に利府町全体に事業効果が相乗的に浸透し、地域産業の振興、雇用の場の創出につながる事業を実施する。
- 三陸の交通動脈である国道 45 号と連携し、全国で地域振興に寄与している事業実績がある「道の駅」整備事業の導入により、交通安全・道路防災機能の向上と、仙台都市圏の都市住民や松島湾観光客との交流の場を形成する。
- 漁港区域の震災復興事業と合わせてレジャーボートの係留対策の管理条例の制定が予定されていることを踏まえ、レジャーボートの景観対策及び効果的な管理をめざし「海の駅」の一部を取り込んだ計画とする。

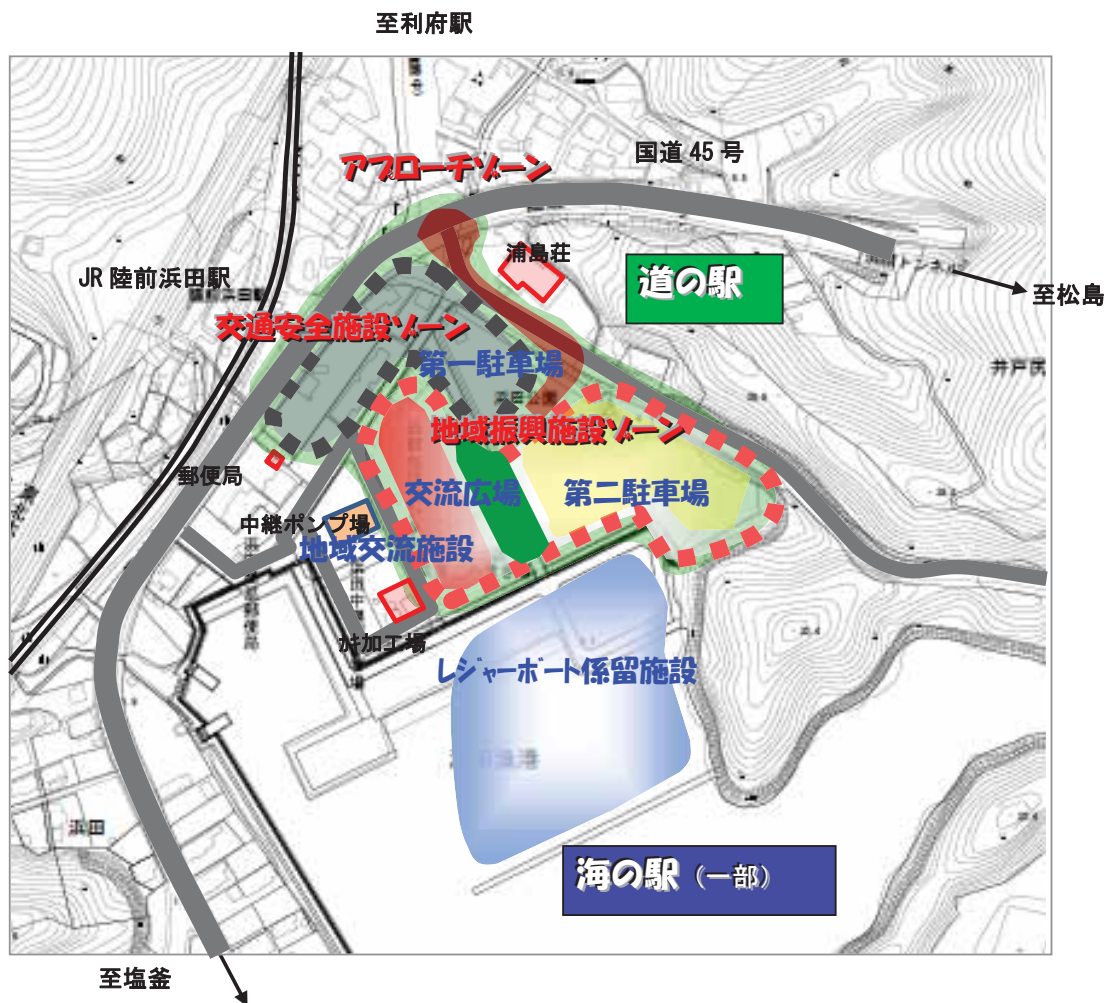


図 5 第 I 期事業計画ゾーニング構想図

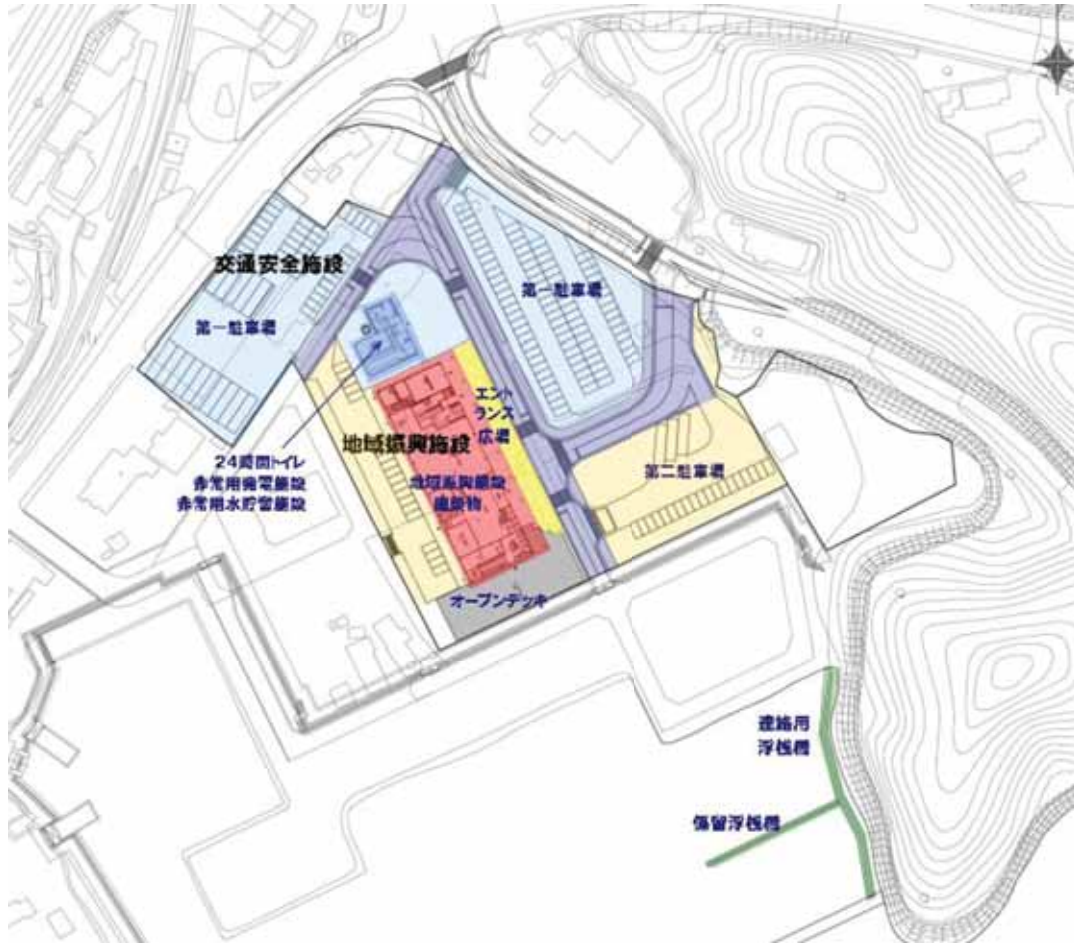


図 6 第 I 期（第一段階） 施設配置図

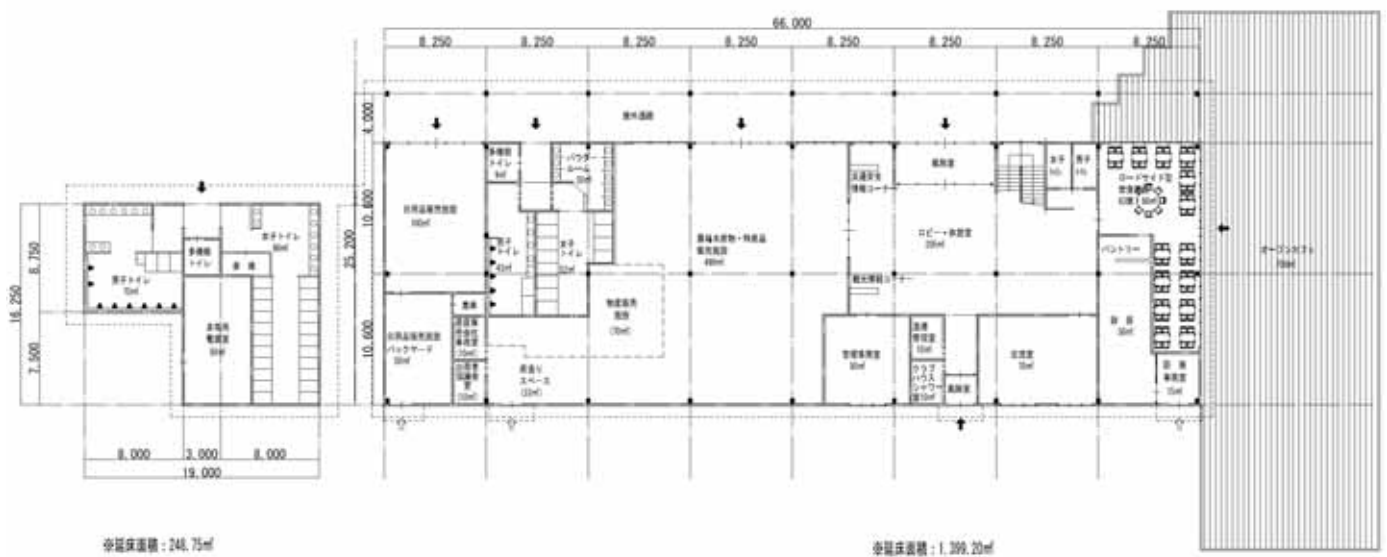


図 7 交通安全施設（トイレ・非常用発電施設）および地域振興施設の計画平面図

表 2 浜田地区交流センター 主要施設

施設		規格・数量等
交通安全施設	敷地面積	約 6,410 m <sup>2</sup>
	建物床面積	約 250 m <sup>2</sup>
	駐車場	大型 15 台、小型 125 台
	トイレ	トイレ：男小 8、男大 3、女 21、多機能 1
	非常用施設	非常用電源、貯水施設、EV 充電施設
地域振興施設 (第一段階)	敷地面積	約 9,500 m <sup>2</sup>
	建物床面積	1,400 m <sup>2</sup>
	駐車場	大型 3 台、小型 19 台
	トイレ	男小 5、男大 2、女 11、多機能 1 (女：パウダールーム)
	農林水産物・特産品販売所	約 490 m <sup>2</sup> (床面積)
	飲食施設	約 160 m <sup>2</sup> (床面積・63 席)
	オープンデッキ	約 700 m <sup>2</sup>
	屋根付き通路	約 260 m <sup>2</sup> (W=4m)
	展望テラス(屋上)	約 340 m <sup>2</sup>
レジャーボート係留施設	係留船舶	約 60 隻

表 3 年間利用者数の想定結果

年間入込者数		約63万人	・H17年国土交通省道の駅実態調査による、前面道路交通量と比例した、直轄管理(一体型道の駅)の全国平均、関東・中部・近畿3地整平均、東北地整平均値(約53万人～約73万人)の中間値。
レジ通過者数	物販施設	約 29万人	・H17年国土交通省道の駅実態調査による、前面道路交通量に対する道の駅利用率・物販・飲食レジ通過者比率の「全国・3地整・東北地整」の平均値、及び12時間交通量とH16年度年間の物販・飲食レジ通過者数の相関近似式による「全国・3地整・東北地整」の平均値(物販:18.5万人～22.3万人の中間値の140%、「あら・伊達」「上品の郷」のH16年度・H17年度～H21年度・H23年度の伸び率(130%～150%の中間値)(飲食:飲食:9.4万人～13.9万人)の中間値(「赤沼地区」の既存ホテル及び隣接レストランとの連携を考慮し、全国平均値を採用)。
	飲食施設	約 12万人	
	合計	約 45万人	
単価	物販施設	1,109円	・年間レジ通過者に、H17年度国土交通省道の駅実態調査による直轄管理(一体型道の駅)の全国平均、関東・中部・近畿3地整平均、東北地整平均単価(物販:1,007円～1,211円、飲食:592円～831円)の中間単価。
	飲食施設	712円	
年間販売額	物販施設	約 3.2億円	・物販レジ通過者設定数×物販単価設定額
	飲食施設	約 0.8億円	・飲食レジ通過者設定数×飲食単価設定額
	計	約 4.0億円	
その他	コンビニ	約 0.9億円	・「あら・伊達(H16年度約実績値2.0億円)」「上品の郷(H17年推計値約0.9億円)」を参考に設定。
	自動販売機・その他	約 0.1億円	・年間入込者数約63万人の15%の利用(単価:130円)を想定。
合計		約 5.0億円	



図 8 完成イメージ（第一段階）