

・ 付属資料

- 優先プロジェクトの F/S 実施に向けての TOR -

1. 東南部山地地域果実マーケティング強化プロジェクトの F/S 実施に向けての TOR

(1) プロジェクトの背景

遼東半島の果樹栽培適地という海城市の風土条件を生かし、その果実生産の潜在力を最大限に引き出し、海城市内では比較的貧困地域である東南部山地地域の活性化を目的としたプロジェクトの一つである。

中国の果実生産には近年過剰傾向が見られ、海城市でも生産増加に邁進していればよかった時期は過ぎ、市場動向に敏感に対応した品種選定、価格情報に基づく販売先の選定、適切な出荷時期の判断、いわゆる生産調整、出荷調整が不可欠な時代になったと言える。本プロジェクトでは、海城市の果樹栽培基地である東南部山地地域を対象に、小規模果樹栽培農家の所得向上と多忙な兼業農家の作業負担を軽減することを目的として、生産および販売面の強化を行なう。具体的には、生産者支援のための組織化、技術普及員の制度化、の二つのコンポーネントから構成される。

本プロジェクトの基本要素は、「小規模農家のためのマーケティング強化プロジェクト」として他の作物または業種でも応用が可能であり、パイロット・プロジェクトとも位置付けられる。

(2) F/S 実施の目的

各コンポーネントごとに実現可能な計画を立案するために、主に以下の内容を明確にする。

1) 生産者支援のための組織化

果樹栽培農家が協同組織に期待するサービス

組織化に適した村の選定、および最適な協同組織の規模

組織形成計画（農家への説明・説得期間の設定を含む）

協同組織の運営計画（会費の徴収、スタッフの採用および訓練を含む）

協同組織に必要な施設、および機材

組織化のプロセスおよび協同組織の立ち上げに必要な費用見積

2) 技術普及員の制度化

必要な人材の採用計画

必要な人材の養成計画

および に必要な費用見積

(3) 実施細則 (Scope of Work)

1) 生産者支援のための組織化

既存の「果樹協会」の活動実態および会員の参加状況の把握

果樹栽培農家の協同組織への参加意向にかかる調査の実施（参加希望者、組織化のボトルネ

ック、および協同組織に期待するサービス、会費として負担可能な金額の把握)

および を踏まえ、パイロットプロジェクトとして最初に着手する鎮/村の選定

および を踏まえ、協同組織の規模、サービス、経営計画の立案

および を踏まえ、組織化の具体的なプロセスおよび目標値(例えば、 年までに X 箇所
所の組織を設立する)の策定

協同組織で雇用する人員の採用計画および訓練計画の立案

協同組織で必要とする施設、機材の選定

上記施設に必要な土地収用計画(補償を含む)

組織化および協同組織の立ち上げに必要な費用見積

2) 技術普及員の制度化

既存の技術普及サービスの現状把握(普及員の技術レベル、農民との接触頻度、指導方法、
等)

小規模農家が希望する技術普及サービスの把握

および を踏まえた、技術普及方法の立案

および を踏まえた、技術普及員の採用計画の立案

および を踏まえた、技術普及員の訓練計画の立案

技術普及員を制度化するために必要な行政手続きの明確化

技術普及員の採用および訓練に必要な費用見積

(4) F/S 実施に要する人材

調査団には、少なくとも以下の専門性を備えた人材が必要である。

- 1) 協同組合運営
- 2) 組織化・技術普及
- 3) 農家経営
- 4) 農産物マーケティング
- 5) 果実の貯蔵・加工技術(施設設計を含む)
- 6) 物流
- 7) 地方行政
- 8) 財務分析

2. 節水農業プロジェクトの F/S 実施に向けての TOR

(1) プロジェクトの背景

海城市の水不足は将来にわたる重要課題と認識されており、水需要の9割以上を占める農業用水の削減は必然的に求められる。しかし、今後増加が予想される、天水によるトウモロコシ栽培から園芸作物への転換、冬期のハウス栽培、また伝統的な大河流域の水田地域の維持を考慮すると、農業部門の水需要は増加することがあっても減少することはない。したがって、農業用水の節約のために農業全体の生産規模を縮小する、あるいは比較的収益の高いコメから収益の低いトウモロコシへ転作する、といった選択肢は考えられない。最も現実的な選択は、少なくとも現在の生産レベルを維持しつつ水の消費量を節約する、持続可能な農業を目指すことだと言える。

本プロジェクトでは、農業利用に際しての地下水の浪費を防ぐこと、および最も多量の水を消費している水稻栽培の灌漑効率を高め、全体的な農業用水の節約につなげることを目的とし、以下のコンポーネントを実施する。

現在、個々の農家の裁量に任せられている井戸の掘削、揚水に関し、市政府として一定のガイドラインを設定し、末端への遵守を徹底させる。

地下水を利用して畑作を行なっている農家に対し、節水的灌漑方式である点滴灌漑の導入を奨励する。

地下水を利用している水田の水源を、可能な限り地表水へ切り替える。

現在使用されている未舗装の水路を管水路またはコンクリート水路に切り換えて、用水路の漏水を削減する。

農業技術普及の一環として、農学的方法による節水技術を農民へ指導する。併せて、水の貴重さを認識させる。

(2) F/S 実施の目的

各コンポーネントごとに実現可能な計画を立案するために、主に以下の内容を明確にする。

1) 地下水利用に関するガイドラインの作成

ガイドラインに盛り込むべき項目

各項目ごとの基準値

ガイドラインの農民レベルへの普及方法

ガイドラインの作成および普及に要する費用見積

2) 畑地および果樹園における点滴灌漑の導入

対象地域、対象農家の特定

対象農家が負担可能な費用金額

を踏まえたプロジェクト費用見積

導入に際する技術普及方法

3) 水源の地下水から地表水への転換

対象地域および対象灌漑面積の特定

工事内容

工事に要する費用見積

4) 水田用灌漑用水路のパイプライン化

対象地域および対象灌漑面積の特定

工事内容

工事に要する費用見積

5) 農民に対する節水技術の普及

海城市に適した節水農業技術の特定

選定された技術の普及方法

および 工事に要する費用見積

(3) 実施細則 (Scope of Work)

1) 地下水利用に関するガイドラインの作成

現行の地下水利用(井戸の掘削、揚水)の実態把握。特に、以下の項目は必須。

- ・ 農家レベルの給水量および揚水費用(電気代)
- ・ 地下水の用途(作目)
- ・ 鎮別・村別の地下水利用の特徴、差異
- ・ 地方行政(鎮・村レベル)の地下水利用の把握状況

を踏まえた上で、ガイドラインに盛り込むべき具体的項目の提案

上記の各項目ごとの基準値(作物別必要給水量、等)の設定

ガイドラインの草案作成

ガイドラインの農民レベルへの普及方法の立案

ガイドラインの作成および普及に要する費用の見積

2) 畑地および果樹園における点滴灌漑の導入

農民の節水意識、点滴灌漑導入意向、可能な費用負担額についての調査実施

既存の節水灌漑プロジェクトの洗い出し

の調査結果を踏まえた上で、導入対象地域および農家の特定(既存の節水灌漑プロジェクトにより受益する農家は対象外とする)

の調査結果を踏まえた上で、農民一人当りの費用負担額の提案

導入する設備仕様の提案

導入農家に対する技術指導内容(上記設備の使い方を含む)の立案

技術指導/普及方法の立案

費用便益分析

3) 水源の地下水から地表水への転換

地下水利用による稲作地域、水田面積の把握

の地域/面積のうち、工学的方法により地表水利用に切り換えが可能な地域/面積の特定
で特定された地域/面積について、切り換えに必要な工事計画（用水路の新規建設、支線
水路の配置変更、等）の立案（複数）

上記工事に伴う土地収用計画の立案（補償を含む）

費用便益分析

総合判断により、最適な工事計画の絞り込み

4) 水田用灌漑用水路のパイプライン化

用水路の現状把握（舗装率、老朽化の程度）

用水路の整備が最も必要とされる地域・灌漑面積の特定（地表水利用による稲作地域である
西北部沿岸地域を優先する）

対象地域における工事計画（管水路またはコンクリート水路への切り換え）の立案（複数）

費用便益分析

総合判断により、最適な工事計画の絞り込み

5) 農民に対する節水技術の普及

海城市に適した農学的節水技術の選定

選定技術の普及方法の立案（なるべく、既存の技術普及ルート「農業技術推广站」を活用す
る）

および に要する費用見積

(4) F/S 実施に要する人材

調査団には、少なくとも以下の専門性を備えた人材が必要である。

- 1) プロジェクトマネジメント
- 2) 農業土木（灌排水）
- 3) 水資源開発
- 4) 組織化・技術普及
- 5) 栽培技術（稲作、果樹、および園芸作物一般）
- 6) 地方行政
- 7) 農家経営
- 8) 経済・財務分析

3. 郷鎮企業空間集約プロジェクトの F/S 実施に向けての TOR

(1) プロジェクトの背景

農村改革と市場経済化への体制変換の流れのなかで、急激に成長してきた郷鎮企業は、海城市の経済成長、農村余剰労働力の吸収、農家所得の向上などの面で重要な役割を果たしてきた。しかし、市場経済化が全国範囲でより本格的な段階に入るにつれて、海城市の郷鎮企業が抱える様々な非効率性が問題点としてクローズアップされ始めている。数多い家内工業に代表される零細な経営規模、農村部に位置しているため都市集積のメリットが享受し難い立地構造、分散的な立地による貴重な農地の大量占用、企業間分業と協業の希薄さ、深刻な環境汚染とその広範囲化、等が郷鎮企業の競争力の向上と健康的な発展を妨げている。

本プロジェクトのねらいは、主として海城市の広大な農村部に分散立地している郷鎮企業を対象に、域内に立地環境の良い集団化団地を数ヶ所造成し、郷鎮企業の立地を誘導し、さらに団地内で共同事業など集積メカニズムを構築することによって、企業経営の近代化と地域産業集積の構築を図ることにある。即ち、外部環境の改善と企業間リンケージの強化を目指している。

本プロジェクトの実施によって、企業は公害防止、作業環境の改善、工場拡張、人材と熟練労働者の確保などに有効に対応できるようになる。

(2) F/S 実施の目的

郷鎮企業空間集約に対するニーズを正確に把握、その実施可能性を検討し、実現に向けての具体的な計画を立案するのが本 F/S を実施する目的である。そのために、主に以下の内容を明確にする。

- 1) 長期的・戦略的・総合的な視点に立っての空間集約の必要性
- 2) 空間集約に対する異なる利益主体のニーズ
- 3) 空間集約計画
 - a. 集約に適した業種の選定
 - b. 集約団地の開発・運営組織計画
 - c. 集約団地開発計画
 - d. 企業移転促進計画
 - e. 団地内集積構築計画
- 4) 空間集約の実施に必要な費用見積もりと資金調達計画
- 5) 公的支援政策提案

(3) 実施細則 (Scope of Work)

- 1) 郷鎮企業の立地実態調査と、それに基づく立地環境問題点の分析・整理
- (5) 既存の工業開発区・工業小区(工業団地)の現状調査(数量、開発・運営主体、敷地面

- 積、企業誘致状況、業種構造、インフラ・施設状況、公的支援措置、団地内企業間関係、労働者作業・通勤・居住環境と教育・訓練状況)
- (6) 空間集約に対する企業などの事業者、労働者を含む住民、各クラス(村・鎮・市)地域サイドのニーズ調査・把握
 - (7) 空間集約の実施を妨げる障害要因把握(資金制限、制度制約、コミュニティ間利害衝突特に企業移転に伴う財政配分問題)
 - (8) 工業団地開発・運営組織形成計画立案(民間の活力を引き出し、企業のニーズに即した開発や団地の効率的な運営に向け、郷鎮企業組合の設立、組合が保持すべき機能及び、組合による団地開発・運営方式を検討することを含む)
 - (9) 集約化工業団地開発計画策定
 - a. 集約化対象業種・対象企業・対象地域選定
 - b. 集約化工業団地の立地選定(既存の立地構図、土地利用計画・城鎮計画との整合性を考慮)
 - c. 集約空間の規模・形態選定(開発区、集団化工場団地、工場アパート、共同工場の比較選定)
 - d. 集約化団地造成及び団地内共同施設設置・利用・運営計画
 - e. 既存工場の団地内への移転促進及び新規創業企業の誘致計画
 - f. 移転工場跡地・遊休施設再利用計画
 - (1 0) 団地内産業集積メカニズム創造計画(共同事業の実施を中心に)
 - (1 1) 空間集約実施に必要な費用見積もり及び資金調達計画
 - (1 2) 空間集約総合効果評価
- 10) 空間集約関連政策・公的支援策提案
- (4) F/S 実施に要する人材
- スタッフとしては少なくとも以下の分野の専門家・学識者が必要である。
- 1) 中小企業産業集積
 - 2) 地域産業振興
 - 3) 中小企業政策
 - 4) 中小企業組合運営
 - 5) 工業団地開発・運営
 - 6) 産業立地
 - 7) 環境対策
 - 8) 地方行政・財政
 - 9) 財務分析

4. マグネシア耐火材料加工業の再構築プロジェクトの F/S 実施に向けての TOR

(5) プロジェクトの背景

耐火材料加工業は域内に賦存する世界有数のマグネサイト資源をベースに、ここ数十年のうちに急成長した産業である。郷鎮企業がイニシアティブを取っている当該業種は、国有企業が主体となっている伝統産業が市場経済化への転換期において破綻に追い込まれる中で、同市における最大のリーディング産業に成長した。しかし、好景気であった同産業も 90 年代の後半に入ると様々な問題が露呈し始め、企業の経営状況が著しく悪化している。現在、域内のマグネシア耐火材料加工業は、企業乱立による過当競争、過度拡張による供給過剰、低附加価値製品の大量生産による資源の浪費、非近代的な生産プロセスによる深刻な環境汚染、等の問題を抱えている。

本プロジェクトの目的は、資源保護・環境保全と平行して耐火材料加工業の持続可能な発展を図るため、当該業種のリストラクチャリング・プランを提案することである。

資源保護・環境保全と平行して開発、企業成長力と収益力を図るためには、資源の合理的な採掘、加工の高度化、設備の近代化などの生産活動の分野だけでなく、産業組織、企業経営、業種管理など、各方面から取り組まなければならない。本プロジェクトは、資源の資産化管理、産業組織再編成、生産加工近代化、企業経営近代化、環境保全、の五つのコンポーネントから構成される。

(6) F/S 実施の目的

本 F/S は、マグネシア耐火材料製品の海外・国内市場ニーズと動向、主な生産国の製品生産・加工の実態を把握し、同業種リストラクチャリング計画を立案することにある。主として以下の項目を明確にする。

- 1) マグネサイト資源の資産化管理システム
- 2) マグネシア耐火材料加工業の産業組織合理化計画
- 3) 生産加工近代化計画
- 4) 企業経営の近代化方向
- 5) 環境管理制度
- 6) リストラクチャリングに必要な費用見積もりと資金調達計画

(7) 実施細則 (Scope of Work)

- 1) 資源保護のための資源資産化管理システム提案
 - a. マグネサイト資源の管理、採掘実態の把握
 - b. マグネサイト資源を巡る三権 (所有権、行政権、経営権) の明確化及びそれに基づく、資源資産化管理制度導入の可能性検討

- c. 生産規模に応ずる適正な採掘規模確定とその規制策
- d. 鉱脈の保護を保障できる合理的な採掘方式の普及とその規制策
- 2) マグネシア耐火材料加工業の産業組織合理化計画
 - a. マグネシア耐火材料製品の海外・国内市場の需給動向・長期予測
 - b. 需要に応じる主な製品（軽焼き・重焼きなど初級加工品）の適正生産規模の確定
 - c. 適正規模の維持と環境汚染対策のための設備（焼成炉）統廃合案（種類別の数量）
 - d. 経済合理化規模の達成と研究開発能力向上のための企業集約・集団化計画
 - e. 産業秩序と自律的規制の組織的な保障を主旨とする業界組織計画（業界機能も含めて）
- 3) 生産加工近代化計画
 - a. プロセス改善・設備近代化計画（環境汚染対策と資源利用効率の向上を中心に）
 - b. 製品構造改善計画（高附加価値最終製品の開発を中心に）
- 4) 企業経営の近代化方向
 - a. 経営体制の近代化方向（所有権と経営権の分離、家族経営体制の見なおし、フルセット体系からの脱皮、企業機能部門の適正な空間分離などを巡って）
 - b. 国際スタンダードの導入計画（ISO9000、ISO14000 への長期的な対応策）
 - c. 研究開発・マーケティング戦略
- 5) 環境管理制度
 - a. 適宜な除塵設備の選択と設置計画（プロセス改善・設備近代化と平行して検討）
 - b. クリーン生産方式の確立とマグネシア耐火煉瓦のリサイクル化計画
 - c. 工場の環境管理・環境モニタリング体制の確立と関連技術指導・普及計画
- 6) リストラクチャリングに必要な費用見積もりと資金調達計画
- 7) リストラクチャリング実施効果評価
- 8) リストラクチャリング実施スケジュール策定
- 9) 実施体制・関連政策・公的支援策提案

(8) F/S 実施に要する人材

スタッフとしては少なくとも以下の分野の専門家・学識者が必要である。

- 1) 鉱物資源管理
- 2) 産業組織戦略
- 3) 業界運営
- 4) 企業経営
- 5) 耐火材料生産加工技術
- 6) 耐火材料マーケティング
- 7) 非金属鉱物加工環境技術・管理
- 8) 財務分析

5 . 中心商店街海城市区モデル地区整備計画の F/S 実施に向けての TOR

(1) プロジェクトの背景

海城市の中心地区に位置する現在の商店街は、いずれも個別商店街としての特徴・個性的アピールが無いことに加え、1) 街路のインフラ(歩道、街灯、排水施設、廃棄物処理施設等)の不備、2) 個別商店街として広域の注目を集め、集客力を高めるためのイベント等の工夫の不足、3) 街路に市民が集まり、利用する施設(図書館、美術館、茶館等)や、公園等の緑と休息のための施設が無いこと、4) 道路幅が広く、道路をはさんだ商店列が商店街としての一体感に欠けること、5) 街路を横断するための設備が設けられておらず、道路横断の安全性が低いこと、6) 商店街の中心的な利用者である女性、子供に配慮した商店街が形成されていないこと、7) 商店街の共同意識を高めるための商店主間の協力の機運が見られないこと、8) 商店街利用者への商店街についての情報提供の不足、などの問題を有している。

本プロジェクトは、海城市区を中心商店街が備えるべき役割と機能を検討したうえで、海城市区の中でも海城賓館横の広場周辺と並んで商業中心として機能している海城大酒店前の北順城路広場に近く、商店街としての整備に取り組みやすいと思われる海州区大興街、大興東街地区をモデルとして、中心商店街の具体的な整備プロジェクトを実施する。

(2) F/S 実施の目的

中都市である海城市の都市機能と都市規模に見合った、魅力ある商店街形成を図るために、商店街振興プロジェクトの経済的、財務的、技術的、組織的な成立可能性を検証する。本プロジェクトでは、特に地域住民・商店主のイニシアティブを尊重した街並み形成を図るため、通常の商店街整備計画に加えて、具体的な商店街組織の形成を含むものとし、その主導による商店街整備を推進することとしている。本プロジェクトのF/Sの範囲には以下の調査内容を含む。

- 1) 現状分析
- 2) 開発課題・ポテンシャルの明確化
- 3) 計画フレームの設定(商圏人口の予測、財政目標、環境保全目標の設定等)
- 4) 商圏分析
- 5) 商店街振興のための開発シナリオの設定
- 6) 商店街振興会の組織化の提案
- 7) 街路利用計画
- 8) インフラ整備改善計画
- 9) 段階的实施スケジュールの作成
- 10) フェーズ別資金需要の算定
- 11) プロジェクトの経済財務分析

(3) 実施細則 (Scope of Work)

1) 海城市区中心商店街の問題点の抽出

海城市区中心商店街は一般に中心商店街としての魅力に乏しい点が観察されるが、その理由がどこにあるのかを分析し、問題点を抽出する。また、モデル地区として計画される街区については、その詳細を抽出する。

2) 商圈分析

モデル街区に来街する客層の購買・消費行動について実態を調査し、モデル街区の商圈を画定する。

3) 商店街振興計画 (開発シナリオ) の作成

商店街をどのようなコンセプトに基づいて整備していくか、誰がどのような役割を担うか、大興街を構成する商店の店主及び地域住民の意向を取り入れて、商店街形成の方向と進め方についての長期短期にわたる開発シナリオをとりまとめる。

4) 商店街振興会の組織化

地域の住民、店主が自分たちの住む地域 (商店街) を来街者 (消費者) にとって魅力のあるものにするためには、大興街を構成する商店の店主及び地域住民が商店街形成の方向について話し合い、コンセンサスを確立することが不可欠である。このような意見交換とコンセンサス確立の場、合意形成のための組織が商店街振興会であり、このような組織化の方法と手順を提案する。

商店街振興組織は、個別商店街の発展方向、個別商店街に固有の問題について、商店街を構成する各商店が協議する機関として商店街ごとに組織されることが必要であるが、その上部組織として、海城市商業活動の全体に関わる問題を協議する機関として各商店街の代表者からなる商店街連合会 (海城市商業会議所) を組織する方策をも提案する。

5) 街路利用・インフラ整備の提案

モデル街区の街路のスペースをどのように利用するか、商店街住民の意向とアイデアを取り入れた、街路の個性を主張する提案を行なうとともに、街路のインフラ施設 (歩道、街灯、排水施設、廃棄物処理施設等)、街路に市民が集まり、滞留し、休息するための施設 (公園、並木、ポケットパーク等) 等の具体的に整備すべきインフラ施設について提案を行なう。

6) 段階別実施スケジュールの策定及び商店街インフラ整備資金調達の提案

上記5) の整備にかかる具体的なインフラ整備についての段階別実施スケジュールを提案するとともに、各段階で必要となる整備資金の調達方法を提案する。整備資金の一部について公的資金の補助で実施することの妥当性の検討並びにその可能性について関係部局への打診を行なう。

7) プロジェクトの経済財務分析

プロジェクトの経済財務分析を実施する。プロジェクトの大宗が民間組織である商店街振興会のイニシアティブによって実施されることから、特に財務分析に主眼を置く。

(4) F/S 実施に要する人材

F/S の実施に当たっては、以下の調査分野を担当する人材の参加を必要とする。

- 1) 総括 / 商業開発計画
- 2) 商圈分析
- 3) 都市計画・商店街設計
- 4) 組織制度
- 5) 都市インフラ整備計画 / 環境配慮
- 6) 経済財務分析

6 . 鮮魚卸小売市場設立計画の F/S 実施に向けての TOR

(5) プロジェクトの背景

海城市区においては、現在、鮮魚・冷凍魚類の市場として営業しているのは駅前大市場裏の「魚類批発銷售市場」であるが、これは個人営業登録をした魚類取扱業者が同じ場所に集まって、市場の形態で営業しているもののみであり、鮮魚・冷凍魚類の専門市場として工商局へ登録した市場ではない。現在はこの市場が、市区内レストラン・個人消費者への鮮魚・冷凍魚の小売機能、他の小売業者や農貿市場・自由市場出店者への卸機能を担っている。

現在の市場は、生鮮食料品を扱っているにも関わらず露地・露天で営業されており、下水施設、生ゴミ等の固形廃棄物の処理施設は備わっておらず、生鮮食料品を扱う市場としては衛生面で問題があり、特に雨天・降融雪時には問題が顕著となる。

現在、「魚類批発銷售市場」として営業している海城駅前大市場北側の位置は、鮮魚市場にとって適しており、特に市内の卸売小売業者にとってはアクセスが良く最適である。しかしながら、現市場の位置は他の商業活動にとっても適地である一方、交通の便の好いところであれば鮮魚市場は他の位置でも立地可能である。従って、新市場の位置は海城市区全体の都市計画にしたがって決められるならば、他の位置に移転しても差し支えない。新市場で取り扱われる商品は、大連港、栄口新旧港から高速道路を通過して搬入されるため、市場と高速道路とのリンクを考慮する必要がある。

以上の観点から、現在の魚類批発銷售市場は抜本的な改修・新設が必要となっている。

(2) F / S 実施の目的

人口 30 万の海城市区の鮮魚・冷凍魚類を扱う専門市場として、マーケットの規模に見合った市場機能、倉庫機能及び衛生関連設備を備えた新市場施設を建設するプロジェクトの経済的、財務的、技術的、組織的成立可能性を検証する。本プロジェクトの F/S の範囲には以下の調査内容を含む。

- 1) 現状分析並びに整備課題・ポテンシャルの明確化
- 2) 商圈分析
- 3) 商店街振興のための開発シナリオの設定
- 4) 商店街振興会の組織化の提案
- 5) インフラ整備改善計画
- 6) 実施スケジュールの作成
- 7) 資金需要の算定及び調達方法の検討
- 8) プロジェクトの経済財務分析

(3) 実施細則 (Scope of Work)

- 8) 既存鮮魚市場の問題点の抽出

既存の鮮魚卸小売市場の現状を詳細に検討・分析し、その立地、市場へのアクセス、インフ

ラ施設の設備状況及び機能、衛生管理の状況、市場としての販売機能、市場出店者の組織状況、等について問題点を抽出する。

2) 商圈分析

既存鮮魚市場に來訪する客層の行動について実態を調査し、鮮魚卸小売市場の商圈の現状を画定する。市場の利用者は、海城市の飲食店関連業者のみならず、将来は海城市中心街及び西柳服装市場、南台鞆市場等の海城市内にある広域市場を外部から訪れた人たち（主に海から遠い内陸の東北3省からの來訪者で、主に鉄道利用者）が、取り引きを終えたあと自宅へ戻る前に、郷里への土産品に鮮魚・加工品等をここで購入するといった利用も考えられ、想定される将来市場の可能性についても分析する。

3) 新市場建設計画の作成

新市場に関し、以下について十分に留意した計画を作成する。

- ・現在と同じく、卸売小売市場として設立する。
- ・鮮魚・冷凍魚といった生鮮物を扱う以上、衛生面に十分留意し、下水施設、生ゴミ等の固形廃棄物の処理施設を完備したものとすのほか、天候に影響を受けないよう、屋根つきの施設とする。
- ・市場が設置する設備は、商品陳列台、冷凍冷蔵施設、電光取引価格表示設備、事務所、休憩設備を含む。
- ・市場の位置は、取扱商品の搬入ルート並びにマーケットを考慮し、瀋陽大連高速道路へのアクセスの便が良い場所を選ぶ。
- ・新市場の建設資金のみならず、市場の運営にかかる経費の分担について明確な資金計画を立てる。

4) 市場の出店者による「市場設立準備会」の組織化

市場の出店者による「市場設立準備会」のような名称の組織をつくり、これを意思決定機関として、関係政府機関との交渉を始めとする市場の設立準備を行なう。

コンサルタントは、このような意見交換とコンセンサス確立の場、合意形成のための組織について、組織化の方法と手順を提案する。

5) 新市場のインフラ整備の提案

このような状態を改善した新市場が必要であるが、新市場の設置に当たっては屋根のある屋内市場とし、床面はコンクリート又はタイル貼り、下水処理、生ゴミ等廃棄物処理、市場に出入りする車両の流れを考慮したものとす。また、冷蔵設備も完備したものとすとして提案する。

6) 実施スケジュールの策定及び商店街インフラ整備資金調達の提案

上記5)の整備にかかる具体的なインフラ整備についての実施スケジュールを提案するとともに、必要となる整備資金の調達方法を提案する。市場の設立の便益は広く一般市民に及ぶところから、市場建設に当たっては整備資金の一部について公的資金の補助で実施することの妥当性、市場建設出資金を出店者並びに市政府(工商管理局所管)の共同出資とすることの可能性を検討し、その可能性について関係部局への打診を行なう。

7) プロジェクトの経済財務分析

プロジェクトの経済財務分析を実施する。プロジェクトの大宗が民間中心の組織である市場設立準備会のイニシアティブによって実施されることから、特に財務分析に主眼を置く。

(4) F/S 実施に要する人材

F/Sの実施に当たっては、以下の調査分野を担当する人材の参加を必要とする。

- 1) 総括
- 2) 商圈分析
- 3) 施設設計/積算
- 4) 上下水道施設・廃棄物処理・環境配慮
- 5) 組織制度
- 6) 経済財務分析

7. 西柳服装市場の再活性化計画の F/S 実施に向けての TOR

(1) プロジェクトの背景

西柳服装市場は海城市を代表する広域市場であり、紳士婦人服、子供服、下着、セーター、織布、各種繊維製品を中心に、家電製品、日用品を扱う店まで幅広く出店している。従業者は市場及び関連サービス業務の従業者、市場管理関係者を合わせて 35,000 人を雇用する海城市の重要な経済拠点である。これまで、西柳服装市場の発展は地元で 1,100 社を上回る服装加工、染色、服飾金具等の産業を発展させ、これらを含めて海城市及び地元の鎮に大きな財政収入をもたらし、農村及び国有企業の改革によって発生した余剰労働力に就業の場を提供してきた。服装市場で販売される商品のマーケットの 90%は東北 3 省で、その他新疆省、甘肅省等中国の他省のほか、ロシア、北朝鮮、韓国等への輸出も行われている。

このように服装市場における製品の販売、市場に出荷する服装製品の生産加工の両面で、西柳服装市場は海城市経済にとって極めて大きな位置を占めており、市場の盛衰は海城市経済の将来を方向づけるものでもある。しかしながら、現在、西柳市場を取り巻く環境条件は極めて厳しいものがあり、市場に設備されている総台数 18,000 台の入居率は 70～50%程度にまで下がっている。

また、地理的にも近い瀋陽市では、市南部を東西に流れる渾河の南側に、新たに渾河総合市場を建設中である。同市場はベースとなるマーケット（瀋陽市）の規模が西柳よりも大きいほか、他の多くの商品も扱う総合性、服装についても幅広い品揃えの面で西柳を上回っており、今後、西柳にとって、これまでの瀋陽五愛市場以上の手強い競合市場となる可能性が強い。

このような状況にあるため、西柳服装市場が低迷している原因を分析し、その問題点を把握し、これらの問題点に対処する方策を実施に移して、市場の再活性化を図ることが、現下の緊急課題となっている。

(2) F/S 実施の目的

西柳服装市場の活性化を図るために、中国国内の他の繊維市場、世界の繊維市場の動向を考慮に入れつつ、市場における販売面、市場への製品の生産・供給面双方の改善方策について、その経済的、財務的、技術的、組織的成立可能性を検証する。本プロジェクトの F/S の範囲には以下の調査内容を含む。

- 1) 現状分析
- 2) 開発課題・ポテンシャルの明確化
- 3) 商圏分析
- 4) 服装製品生産動向分析
- 5) 市場・生産部門整備シナリオの設定
- 6) 「市場活性化検討会議」の設置
- 7) 市場活性化計画の作成

- 8) 段階的実施スケジュールの作成
- 9) 市場整備資金確保の方策の検討
- 10) プロジェクトの経済財務分析

(3) 実施細則 (Scope of Work)

1) 現状と課題の把握、ポテンシャルの明確化

西柳服装市場及び市場に製品を供給している生産企業のそれぞれについて、その活動現況を把握し、中国国内の他の繊維市場、世界の繊維市場における動向と比較しつつ、その問題点を分析・把握し、今後の西柳服装市場及び市場に製品を供給している生産部門の発展のポテンシャルを示す。西柳服装市場及び製品供給部門の海城市財政・雇用・所得に占めるウェイトについても把握する。

2) 商圏分析

西柳服装市場において扱われている、また今後扱うことが可能と考えられる繊維製品の商圏について、近隣の競合市場である瀋陽五愛市場、天津市場等における商圏の動向と比較しつつ調査・分析し、改善すべき課題を抽出する。

3) 服装製品生産動向分析

西柳服装市場に製品を供給している海城市の繊維製品生産企業及び染色、縫製等関連企業の経営実態を、人材水準、技術水準、設備状況、販売体制、金融形態等についても、中国国内の他地域における繊維生産部門、世界の繊維生産部門における動向と比較しつつ分析し、改善すべき課題を抽出する。

4) 市場・生産部門整備シナリオの設定

上記1)～3)の分析結果に基づいて、今後の市場・生産部門整備のシナリオを設定する。この場合、現在の市場の閉塞状況を打開し、西柳市場の再活性化を図るうえでの以下の3つの政策方向を含めてシナリオ設定を行なう。

- ア) 市場で販売される製品に占める地元での生産比率を高めること。すなわち、服装の生産と販売のリンケージを高め、地元で留保される利潤率を高めること。
- イ) 流通面での集約化を図り、現在の小規模服装流通企業から個別ブランドを持った企業へと集約化・大型化を推進し、全国他地域企業との競争力を高め、他市場への参入を図る。従来の主要マーケットである中下級消費層に加えて、市場のニーズに合った商品化を進めて、中高級マーケットへの対応力も次第につけていく。
- ウ) 現在の市場を、利用者にとってより使いやすい市場に改める。すなわち、西柳から各地への輸送面の競争を促進し、輸送費の低下を図る(現在は輸送ルート別の独占形態であるため、輸送費が割高に設定されている)、市場内の案内表示を増やし、自分が市場内のど

こにいるか、どこで何を売っているか、関連サービス（輸送、飲食、銀行等）をどこで受けられるのかを明快に表示する、等の改善を進めていく。

5) 「市場活性化検討会議」の設置

西柳服装市場が直面している問題に対応するためには、政府部門のみでも、また民間部門のみでも効果的な対応策を得ることはできない。市場に関連するあらゆる部門が相互に関連しているからであり、そのどれか一つの改善を図ったとしても抜本的な解決にはならないであろう。いわば、市場の管理に当たる政府部門（工業発展局、工商管理局、交通局を含む）、市場関係者、市場で売られる製品の生産加工業者、物流業者等の衆知を集めて、上記1)～3)の市場が直面する構造上の問題点を探り、その原因を検討し、市場活性化の方策を検討するための、それぞれの部門の代表者からなる常設の会議を設置することから着手する必要がある。本プロジェクトでは、このような検討会議の機能と設置の方法を具体的に提示する。

6) 市場活性化計画・繊維産業高度化計画の作成

市場における販売面、市場への製品の生産・供給面の双方からの検討分析に基づいて、市場活性化のための実施計画を作成する。計画は5年程度の中期計画とし、市場の直面する問題点の分析、対応策、市場施設整備の所要費用とその調達方策よりなる。計画は毎年その達成状況をレビューを行ない、必要な改定を加える。

さらに繊維産業高度化計画では、市場に製品を出荷している繊維企業の外部環境を改善し、空間的な集約と経営の集積を通じて競争力のある産業の形成を図る。ここでの対象業種は、西柳服装市場にかかる全ての産業、即ち繊維工業、運輸業、商業等であり、対象地域は西柳鎮のみならず、対象業種企業の分布する感王、中小、王石、南台の各鎮及び海城市区を含む。計画に含まれるべき事項は以下の通りである。

- ・既存産業の立地調整と空間集約
- ・新規産業の工業団地への集中立地とそのための制度整備
- ・産業インフラの整備
- ・政策誘導のための用地・課税・融資等の優遇策、公的支援制度の整備

本プロジェクトの実施は本来的に民間部門の意思決定事項に属するものとはいえ、長期的な視野での検討並びに産業構造の転換を必要とする「繊維産業高度化計画」においては、望ましい方向への転換を支援する制度整備等、政府部門の関与の在り方も提示する。

(2) 段階別実施スケジュールの作成

上記6)における市場における販売面、市場への製品の生産・供給面の双方からの活性化計画について、段階別の実施スケジュールを作成する。

(3) 市場整備資金の確保

ここでの市場整備資金は、市場と加工産業の関係の見直し等の抜本的な施策ではなく、現在

の市場の施設設備等で改善を要する問題（すぐに着手できる問題）への対応にかかる整備資金である。既存の市場管理委員会、鎮政府の資金で行なうべき改善を越える問題については、新たな資金調達の方法を検討する。

9) プロジェクトの経済財務分析

プロジェクトの経済財務分析を実施する。プロジェクトの大宗が民間部門のイニシアティブによって実施されることから、特に財務分析に主眼を置く。

(4) F/S 実施に要する人材

本プロジェクトの実施に当たっては、以下の調査分野を担当する人材の参加を必要とする。

- 1) 総括 / 商業振興計画
- 2) 商圈分析
- 3) 商業組織制度
- 4) 工業振興計画
- 5) 中小企業診断
- 6) 工業組織制度
- 7) 流通インフラ整備計画
- 8) 流通施設設計 / 積算
- 9) 下水・廃棄物処理・環境配慮
- 10) 経済財務分析

8．海城河再生プロジェクトの M/P 及び F/S 実施に向けての TOR

(1) プロジェクトの背景

海城河は、総延長 88km で、海城東部孤山鎮にある兄弟山を起点として、海城市を東から西へ流下し、海城市区を通過後、牛莊鎮において太子河に流入する。海城市区のほか、海城河流域内では、海城市の 15 の鎮があり、農業人口は 30 万人に及ぶ。海城河は農業用水のほか、海城市の産業用水・都市用水のすべてと、鞍山市都市用水の一部を供給している。

現在、海城河・海城市をめぐる以下のような深刻な問題が存在している。

- ・海城市の水不足
- ・海城市の洪水防御
- ・海城河の水質汚濁

本プロジェクトは、海城河を一つの流域として捉え、流域総合管理計画をまとめたうえで、上述した問題の解決を目指して総合的な対策を講じようとするものである。

(2) F/S 実施の目的

本プロジェクトに係る F/S 実施の目的は下記の通りである。

- 1) 海城流域管理計画の策定
- 2) 海城流域管理計画を踏まえ、上記課題を解決するためのプロジェクトを計画しその実施可能性について検討する。

(3) 実施細則 (Scope of Work)

1) 海城河流域管理計画の策定

主に以下の内容を含む

- ・海城河水量、水文の調査、把握
- ・海城河河川水配分案の見直し
- ・水質保全計画の策定

2) 主要プロジェクトの実施に向けての F/S の実施

想定される主なプロジェクトは下記のとおりである。

- ・石門嶺ダム、浄水場、送水管を含む給水プロジェクト
地質調査などを通して、ダム立地の選定。
- ・産業排水・生活污水处理プロジェクト (60 千トン/日規模)
産業排水、生活污水のそれぞれの処理計画を策定。また、污水处理場について、最適技術案の比較・選定。
- ・海城市区沿岸堤防建設プロジェクト

3) プロジェクト実施に必要な資金を調達するための計画を作成

地方財政のほか、省、国、及び国際機関、外国政府より資金調達の可能性についての検討を

含め、資金計画、財務計画を作成する必要がある。

(4) F/S 実施に要する人材

本プロジェクトの実施にあたって、下記の専門家を必要とする。

- 1) 流域計画/水資源計画
- 2) 水文
- 3) 地質調査(ボーリング調査)
- 4) 水工(ダム、堤防設計)
- 5) 浄水場、汚水処理場設計
- 6) 制度・行政
- 7) 財務計画

(5) その他

本プロジェクトは、中小規模河川流域管理の典型例に成り得るため、また、本プロジェクトの実施にあたっては、多方面に及ぶ総合的な技術、経験を必要とするため、国際機関、外国政府による技術援助として実施されることが望ましい。

9. 環状道路西側区間のバイパス機能強化プロジェクトの F/S 実施に向けての TOR

(1) プロジェクトの背景

海城市は国道黒大線を含めて、多くの道路が市区内に集中しており、市区内を經由する必要がない通過交通による交通混雑が深刻になりつつある。海城市はこの問題の抜本的解決のために、特に国道黒大線の通過交通をバイパスさせる目的で市区西側部分に環状道路の建設を具体化した。しかし、現在計画が進められつつある環状道路は既存の市区内通過ルートに比べて大幅な迂回路となるため、バイパス効果が薄れる懸念がある。

本プロジェクトの具体的な内容は、下図に示すとおりである。



北側区間延伸

- ・ ルート：南台、平耳房、西側環状道路
- ・ 総延長：16.5 Km
- ・ 新設区間延長：5.2 Km
- ・ 拡幅区間延長：11.3 Km

南側区間延伸

- ・ ルート：西側環状道路(海高線前石付付近)、国道黒大線商家台付近

- ・ 総延長：5.8 Km
- ・ 新設区間延長：5.8 Km

(2) F/S 実施の目的

本プロジェクトの F/S を行う目的としては、本プロジェクトによる市内交通混雑の解消効果を検証するうえ、プロジェクトの実施による環境影響、経済効果を分析・評価することである。

(3) 実施細則 (Scope of Work)

本プロジェクトの F/S には下記の内容を含むとする。

- 1) 交通量補足調査及び需要予測
- 2) 道路計画 (線形、車線数)
- 3) 環境アセスメント
- 4) 資金調達計画

(4) F/S 実施に要する人材

本プロジェクトの実施にあたって、下記の専門家を必要とする

- 1) 交通計画
- 2) 道路計画
- 3) 構造
- 4) 道路設計
- 5) 環境
- 6) ファイナンス

(5) その他

中国国内では、本プロジェクトに対応する技術を十分有しているため、早急国内の関連機関 (計画院、設計院) と協力しながら、本プロジェクトを実施していくのが望ましい。

10. 海高線感王、西柳、海城市区ルート拡幅プロジェクトの F/S 実施に向けての TOR

(1) プロジェクトの背景

本プロジェクトの区間は観測交通量では鞍羊線に次いで海城市で 2 番目に交通量が多い。これは海城市の中心である海城市区、西柳の服飾マーケット、感王の装飾品マーケットを結ぶルートであると同時に、港湾都市営口への通過ルートとなっているためであるとも考えられる。本プロジェクトの交通量は今後のモータリゼーションの進展により、急速に増大することが見込まれるので、これに対処する必要がある。また、前述のように盤錦と海城市を結ぶ高速道路のインターチェンジが海高線に設置される計画であり、交通量の増加が大きいと予測される。

本プロジェクトの対象及び内容は、下図に示すとおりである。



- ・ ルート：海高線海城市区、西柳、感王間の拡幅
- ・ 総延長：17.1 Km
- ・ 新設区間延長：0.0 Km
- ・ 拡幅区間延長：17.1 Km
- ・ 規格：1 級

(2) F/S 実施の目的

本プロジェクトの F/S を行う目的としては、本プロジェクトによる市内交通混雑の解消効果を検証するうえ、プロジェクトの実施による環境影響、経済効果を分析・評価することである。

(3) 実施細則 (Scope of Work)

本プロジェクトの F/S には下記の内容を含むとする。

- (3) 交通量補足調査及び需要予測
- (4) 道路計画 (線形、車線数)
- (5) 環境アセスメント
- (6) 資金調達計画

(4) F/S 実施に要する人材

本プロジェクトの実施にあたって、下記の専門家を必要とする

- a. 交通計画
- b. 道路計画
- c. 構造
- d. 道路設計
- e. 環境
- f. ファイナンス

(5) その他

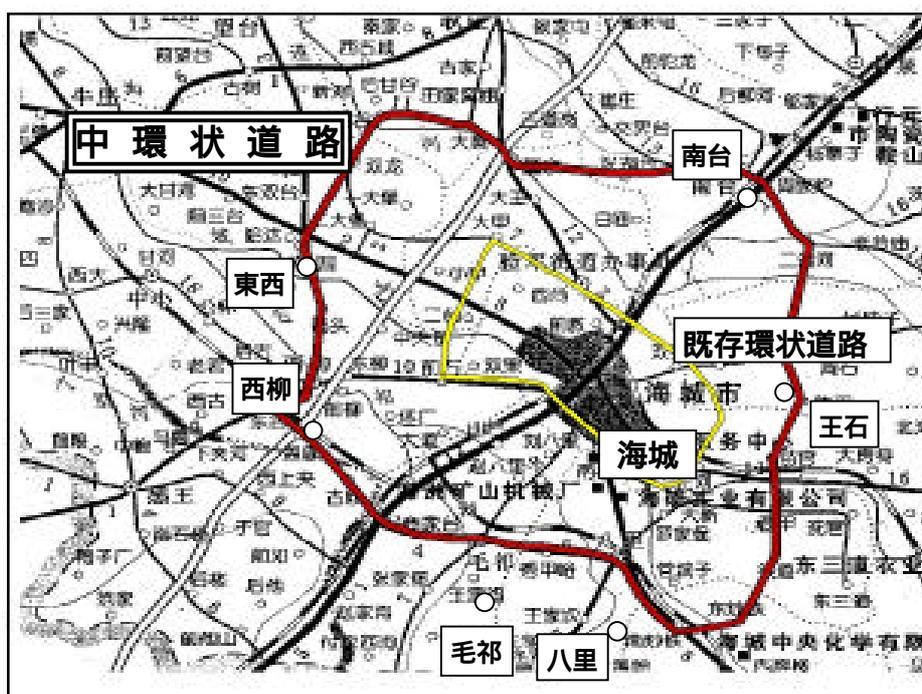
中国国内では、本プロジェクトに対応する技術を十分有しているため、早急国内の関連機関 (計画院、設計院) と協力しながら、本プロジェクトを実施していくのが望ましい。

11. 中環状道路建設プロジェクトのF/S実施に向けてのTOR

(1) プロジェクトの背景

海城市区西側に建設計画が進められている環状道路及び「環状道路西側区間のバイパス機能強化プロジェクト」で取り上げた同環状道路のバイパス機能強化プロジェクトは主に国道黒大線の市区内交通をバイパスさせる目的を持っているが、本プロジェクトは中環状道路より外側の鎮相互を短絡し、より広い範囲の交通をバイパスさせる目的を持っている。これにより、南台、西柳関連の交通をバイパスさせるとともに、牌楼、英落の各鎮で産出されるマグネサイト関連製品輸送バイパスさせる効果が期待できる。また、本プロジェクトは海城市を取り巻くように配置された鎮を結ぶため、これらの鎮相互の交流を容易にし、海城市区のもつ都市中枢機能をベースとした衛星鎮形成機能により、海城市全体のより高度な発展の基礎とすることを目的としている。

プロジェクトの対象及び内容は、下図に示すとおりである。



1) 北側区間延伸

- ・ ルート：南台、東四、西柳、毛祁、八里、王石
- ・ 総延長：66.7 Km
- ・ 新設区間延長：39.4 Km
- ・ 拡幅区間延長：27.3 Km
- ・ 規格：2級

(2) F/S 実施の目的

本プロジェクトの F/S を行う目的としては、本プロジェクトによる市内交通混雑の解消効果を検証するうえ、プロジェクトの実施による環境影響、経済効果を分析・評価することである。

(3) 実施細則 (Scope of Work)

本プロジェクトの F/S には下記の内容を含むとする。

- (6) 交通量補足調査及び需要予測
- (7) 道路計画 (線形、車線数)
- (8) 環境アセスメント
- (9) 資金調達計画

(4) F/S 実施に要する人材

本プロジェクトの実施にあたって、下記の専門家を必要とする

9) 交通計画

- 10) 道路計画
- 11) 構造
- 12) 道路設計
- 13) 環境
- 14) ファイナンス

(5) その他

中国国内では、本プロジェクトに対応する技術を十分有しているため、早急国内の関連機関 (計画院、設計院) と協力しながら、本プロジェクトを実施していくのが望ましい。

12. 都心地区再開発プロジェクトの F/S 実施に向けての TOR

(1) プロジェクトの背景

都心の再開発による都市機能・都市環境の充実は、今後の海城市全体の発展にとって極めて重要である。現在の海城市区には明確な都心が形成されておらず、都市的魅力にも特色にも乏しい。周辺農村部と市区との一体的な発展のため、また優良な企業、人材を広く引きつけるため、魅力的な第3次産業の集積を形成しなければならない。特に以下の課題が重要である。

- ・ 業務機能高度化
- ・ 商業地区活性化
- ・ アメニティ改善
- ・ 災害に強いまちづくり
- ・ 鉄東 鉄西地区の連携強化

(2) F/S 実施の目的

上記の5課題を2010年及びさらに10年先(2020年)にかけて段階的に達成していくためのシナリオを、実態調査を踏まえかつ市民その他の関係者の意向をとりいれつつ形成する。明らかにすべき主な点は以下のとおりである。

- 1) 第3次産業集積の拡大・高度化の見通し
- 2) 再開発の実施気運・実施体制
- 3) 段階的な物的整備計画

(3) 実施細則 (Scope of Work)

- 1) 第3次産業集積の拡大・高度化の見通し

遼寧省及び鞍山市における第3次産業の成長予測、その中での海城第3次産業成長の水準設定

海城市内の企業・団体における第3次産業部門の外部化及びその都心立地に関する動向、潜在力の把握

既成市街地内の商業・業務施設(店舗、事務所、市場等)の拡張、更新、移転、改良ニーズの把握

第3次産業の用地、床面積需要予測

- 2) 再開発の実施気運・実施体制

計画対象地区及びその周辺における住民調査および調査結果にもとづく住民との意見交換(商圏、雇用、居住条件、土地・建物使用条件等)

主導的役割を果たしうる民間資本ないしキー・テナントの候補の発掘(省内外の大規模商業資本、地元の企業家、行政機関等)

都心再開発に関する先進例(例えば江蘇省昆山市)の経験の研究(組織づくり、資金導入、

物的計画など)

再開発事業実施体制の検討(とくに地元住民の参加、主導的民間資本の役割、市政府の役割)

3) 段階的な物的整備計画

土地・建物現況調査

都市交通実態調査

地区別整備方針の検討

重点地区整備計画の作成(例えば海城鉄道駅周辺地区、海城河周辺地区、主要街路交差点周辺)

街路網・駐車場・公園計画の作成

段階的長期整備計画の作成

(4) F/S 実施に要する人材

- 1) プロジェクトマネジメント
- 2) 都市経済
- 3) 都市再開発・不動産開発
- 4) 商業
- 5) 住民調査、住民相談
- 6) 都市行政
- 7) 都市計画

13. 海城河公園緑地化及び両岸地区整備プロジェクトの F/S 実施に向けての TOR

(1) プロジェクトの背景

海城河の流れは停滞し、汚れている。加えてその広大な河原は、事実上未利用地として放置され、不法投棄の生活ゴミ、建築廃材が散乱している。この広大な未利用地は、河川浄化事業と併行した適切な利用計画によって、都市に豊かな緑地空間をもたらす可能性を持つ。一方、海城河の両岸地区はそれぞれに都市計画上の問題を抱えている。このプロジェクトは新しい河畔公園の整備と不良市街地改善を同時に進め、海城河浄化を都市計画のために最大限に活用しようとするものである。

(2) F/S 実施の目的

以下の2目的がある。

- 1) 河原公園緑化計画作成
- 2) 両岸地区の段階的改良計画作成

(3) 実施細則 (Scope of Work)

- 1) 河原公園緑化計画作成

河原空間利用のあり方に関する市民の意見調査及び調査に基づく市民との意見交換

上流ダムの建設計画に伴う下流への環境影響事前調査

河原の環境条件実態調査(水質、流量変動、植生、廃棄物による汚染等)

民間参加方式の可能性調査(例えばスポーツ施設、遊園地、レストラン等の経営権貸与)

河原の土地利用、使用権利関係に関する現況調査

土地利用計画の作成及びそれに基づく市民との意見交換

- 2) 両岸地区の段階的改良計画作成

土地・建物現況調査

地区内立地工場・倉庫の経営見通し、移転意向の把握

地区別土地利用可能性評価

不良住宅地の公共施設改善ニーズ把握

段階的改良計画作成

(4) F/S 実施に要する人材

- 1) プロジェクトマネジメント
- 2) 環境管理
- 3) 都市・土地利用行政
- 4) 地区計画

- 5) 不動産開発
- 6) 住民調査・住民相談
- 7) 中小工業経営
- 8) 都市計画

14．行政機関施設統合移転プロジェクトの F/S 実施に向けての TOR

(1) プロジェクトの背景

現在、海城市の行政機関は市街地に分散的に位置し、市庁舎にしても他の都市に見るような「シンボル」としての機能はほとんど果たしていない。分散的な配置は行政サービス上も非効率を招き、一部の施設では老朽化も進んでいると思われる。今後の都市機能高度化という観点から見ても、望ましい姿であるとはいえない。

海城市では、数年前に開発区内に市庁舎の移転が計画され、実際に建設工事も始められた。だが、市街地から 8 キロも離れた開発区への移転に対する反対は強く、結局工事は中断し、移転計画は白紙に戻ってしまった。この反省を踏まえ、海城市行政の全体的効率及び海城社会経済における市政府の役割を念頭に置いて、移転の可能性を伴う行政機関施設統合計画を作成する。

(2) F/S 実施の目的

以下の 4 項目について活動指針を得る

- 1) 行政機関施設の統合可能性
- 2) 立地選定
- 3) 建設計画代替案の作成及び選定
- 4) 移転跡地利用計画

(3) 実施細則 (Scope of Work)

- 1) 行政機関施設の統合可能性
前計画の見直し作業
行政効率化に照らし集中統合を要する行政機能の明確化
- 2) 立地選定
本調査が提案する候補地(現在地、開発区、海城河河畔、海城駅西)を含む候補地に関する関係者の共通認識の形成
立地選定基準に関する共通認識の形成(例えば、市民の利便性、行政効率、都市計画上の妥当性、都市構造転換に向けての長期的戦略性)
優先順位づけ
- 3) 建設計画代替案の作成及び選定
統合施設地区の機能に関する基本方針(とくに行政機能のみとするか民間の商業・業務機能も組み入れるか、ひいては行政による開発か行政と民間の共同による開発か)
投資計画、開発体制(に対応して)
統合施設地区の物的計画
- 4) 移転跡地利用計画

公園、駐車場等公共空間の確保の方針検討
段階的利用計画の作成

(4) F/S 実施に要する人材

- 1) プロジェクトマネジメント
- 2) 地方行政
- 3) 都市計画
- 4) 不動産開発
- 5) 地区計画
- 6) 建築計画

15. 低所得者住宅地区環境整備プロジェクトの F/S 実施に向けての TOR

(1) プロジェクトの背景

海城市の住宅環境は量的にはかなり改善された。しかし基本的な社会サービスが確保されていない不良住宅地も広範囲に残存している。次のような地区がとくに問題である。

- ・ 震災前からの老朽住宅地区
- ・ 震災直後に建設された低質中層集合住宅地区
- ・ 中層集合住宅の足元に集積する低質住宅
- ・ 郊外で建設途中で放置された住宅、荒廃した工場での居住

これらのうち海城河近傍にあり、都市環境計画上の重要性が極めて高い歴石山公園とその周辺地区を対象地区として生活インフラ、コミュニティ道路、公園、商業施設を整備する。

(2) F/S 実施の目的

以下を実施する。

- 1) 地区の住民、インフラ、土地建物につき詳細な実態調査を行う。この調査は当該地区の改善計画の基礎となるとともに海城市区全体の不良住宅地調査実施の先行例として活用する。
- 2) 地区の物的改善計画の作成
- 3) 事業実施手法の検討

(3) 実施細則 (Scope of Work)

1) 地区実態調査

居民の属性、住居水準、雇用、生活問題、土地建物に関する権利関係
商業自営層の属性、経営問題、地区改善への意向
インフラサービス(上水、廃棄物処理、防災、アクセス等)の状況
地区問題改善のための既存の活動、組織

2) 地区の物的改善計画の作成

インフラサービス計画
商業地区整備計画
不良住宅改善・更新計画

3) 事業実施手法の検討

インフラ整備に必要な公共用地の確保及びそれに伴う補償
外部投資家の導入
住宅建設資金調達の支援
インフラ整備に伴う不動産価値上昇に対する税制上の扱い
住民の雇用支援

(4) F/S 実施に要する人材

- 1) プロジェクトマネジメント
- 2) 都市環境施設
- 3) 不動産開発
- 4) 地区計画
- 5) 住民調査、住宅調査
- 6) 再開発事業

16. フルーツライン・プロジェクトの F/S 実施に向けての TOR

(13) プロジェクトの背景

遼東半島の果樹栽培適地という海城市の風土条件を生かし、その果実生産の潜在力を最大限に引き出し、海城市内では比較的貧困地域である東南部山地地域の活性化を目的としたプロジェクトの一つである。農業部門の優先プロジェクトとして提案されている「東南部山地地域果実マーケティング強化プロジェクト」と連携を図りつつ、本プロジェクトでは、以下の3点を直接の目的とし、シンボル道路となる「フルーツライン」の建設と「観光果樹園」の開設をプロジェクトスコープに入れる。

- (7) 果実の各生産地区相互間の協調・連携を図る。
- (8) 都市と農村の分断という関係から脱却し、山村から都市部に情報を発信し、都市・農村間の新しいコミュニケーション作りに貢献する。
- (9) エコ農業（具体的には、環境保全型果樹栽培技術）を栽培農家に普及するとともに、消費者の認識を高める。

「フルーツライン」は、東南部山地地域で生産される果実およびその他の農産物の集荷・出荷に際し輸送の主軸となるとともに、都市部から「観光果樹園」へのアクセスを担う観光道路としての役割を果たす。

「観光果樹園」は、入園料をとって観光客に果樹園を開放するものである。園内では、複数種の果実の収穫体験、環境保全型農業の紹介、同地域の特産品（果実の他、山菜、玉（ぎょく）製品等）の展示即売といったイベントの実施が期待される。

(14) F/S 実施の目的

シンボル道路「フルーツライン」の建設、および観光果樹園の開設を想定し、実現可能な計画を立案するために、主に以下の内容を明確にする。

6) シンボル道路「フルーツライン」の建設

シンボル道路の路線配置

整備が必要となる周辺道路（村道）の特定

および の建設に必要な用地収用計画

および の建設に必要な費用見積

7) 観光果樹園の開設

観光果樹園の立地

観光果樹園に必要な施設

観光果樹園の経営計画（経営主体、人員計画、集客方法、入場料金の設定を含む）

観光果樹園の開設に必要な用地収用計画

観光果樹園の開設に必要な費用見積

(1 5) 実施細則 (Scope of Work)

1) シンボル道路「フルーツライン」の建設

市政府の既存の道路建設計画の洗い出し

市政府計画に合致する「フルーツライン」路線案 (複数) の設定

各「フルーツライン」路線案ごとに、周辺道路 (村道) の整備計画の立案

「フルーツライン」および周辺道路 (村道) の建設に必要な土地収用計画の立案 (補償を含む)

「フルーツライン」および周辺道路 (村道) の工事計画の立案

「フルーツライン」および周辺道路 (村道) の維持管理計画の立案 (実施主体、人員、料金徴収システムを含む)

費用便益分析

総合判断により、最適な「フルーツライン」および周辺道路整備計画の絞り込み

2) 観光果樹園の開設

上記「フルーツライン」の路線案および既存道路とのアクセス、既存の果樹栽培地の検討により、観光果樹園の候補地 (複数) の選定

地元の既存資源 (果実、その他) の有効活用および潜在観光客 (果樹園入場者) の嗜好分析により、果樹園内の実施プログラム (イベント) 計画の立案

必要な敷地面積および新規に建設する施設計画の立案

必要な土地収用計画の立案 (補償を含む)

観光果樹園の経営計画の立案 (経営主体、人員、集客方法、入場料金の設定を含む)

観光果樹園の宣伝広報計画の立案

同地域に適した環境保全技術の整理・体系化

費用便益分析

総合判断により、「観光果樹園」として最適な立地、経営規模の絞り込み

(1 6) F/S 実施に要する人材

調査団には、少なくとも以下の専門性を備えた人材が必要である。

g. プロジェクトマネジメント

h. 地域経済分析

i. 交通計画

j. 道路設計および建設

k. 果樹栽培

l. 観光マーケティング

m. 土地利用

n. 造園 (施設設計を含む)

o. 経済・財務分析

郷村都市化実験市（海城市）総合開発計画調査関係者一覧

中国	国家計画委員会地区経済発展司	副司長	楊朝光 黃微波
	国家計画委員会国土開発与地区經濟研究所	所長	杜平
	遼寧省科学技術委員会	主任助理	孟慶海
	海城市人民政府	国際合作部副部長	朴明哲
		副市長	孫德梓
		副市長	湯惠寬
	海城市科学技術局	局長	馬洪良（～1999.12）
		局長	陳家忠（1999.12～）
日本	国際協力事業団社会開発調査部社会開発調査第一課	課長	貝原孝雄
		課長代理	本田恵里
			大山高行
	国際協力事業団中国事務所	所長	松澤憲夫
		次長	新井明男
			糟谷良久
	調査団総括 / 地域総合開発		藪田仁一郎
	副総括 / 都市計画		野村義信
	地方行政・組織		豊間根則道
	地方財政		張仲梁
	総合交通計画		梅木好和
	商業・流通		永松紀義
	産業振興		周牧之
	産業立地計画		鄭京淑
	農業振興		牧田りえ
	環境管理計画		村田真利
	住宅・地区計画		菅野博貢
	計画制度		長田守
	保健医療・社会福祉		石井幸造
	教育・社会調査		河原里恵
	GIS計画・土地利用		高橋美登
	都市環境・水資源計画		張浩群
	都市経営		奥田浩大
	調査団通訳		大森喜久恵
	調査団通訳		徐瑞芳
	調査団運営管理		阪谷民子
			小松原庸子
	中国郷村都市化研究会メンバー		阿部和彦
			城所哲夫
			今野修平
			矢作弘