

# 令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 文化会館の改修に係る民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所：佐野市浅沼町508番地5)

【調査主体】佐野市

### 調査対象事業の概要／施設の概要

開館後40年以上が経過し老朽化が進んでいる佐野市文化会館は、設備等の大規模リニューアルが必要となっている。そこで、施設の改修・管理・運営を一体的に発注し民間の資金・ノウハウを活用したPPP/PFI手法の導入を検討している。

建物については、現在の文化会館の貸し館機能に加え、親和性の高い業種の事業者が参入しやすい改修とし、敷地については、駐車場や庭園部分の配置を見直すなどにより余剰地を活用することも検討する。

本施設改修により、子どもから高齢者まで多くの市民等で賑わう施設となるよう検討を進める。

改修後の施設は、大ホールや展示室の機能以外は余剰地活用と併せて民間提案により決定する。

### 検討経緯等

・平成31年度当初予算要求時に従来手法での改修事業の提案

・令和元年6月にPFI等導入検討調査業務委託を行い、その結果を受け、PFI等の導入を前提に文化会館の改修を行うことが決定

### 事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

#### ◆事業化に向けて解決すべき課題

##### (1)施設改修におけるPPP/PFI手法への参入事業者

- ・本事業は施設改修と運営を一体的に発注し、民間の知見とノウハウを活用することでコストを削減しつつ、サービスの質を落とすことなく事業を進めていくものであるが、事業規模が比較的小さく、また施設改修の事案のため事業者側のメリットが生み出しにくい。
- ・本市では本格的なPPP/PFI手法導入が初めてとなる本事業に、地元事業者が参入できるのか疑問がある。
- ・本市の求めるものを満たしつつ、事業者が参入しやすい内容とする必要がある。
- ・想定しているPPP/PFI手法はDBO方式、BT方式、RO方式である。

##### (2)土地利用と余剰地活用

- ・文化会館の立地している土地の用途地域は工業地域となっており、文化会館のような施設は通常は建設できないので、改修の際に建築面積を増やすことはできない取り決めとなっている。文化会館内に民間事業者が参入できるような施設をつくる場合は考慮する必要がある。
- ・駐車場や庭園部分の配置を見直し余剰地を生み出す際に、必要となる駐車台数により余剰地として活用できる部分が決まってくる。余剰地の活用範囲(面積、用途、借地・売買)で事業者の自由度、参画意欲に影響が想定される。

#### ◆課題解決のために調査・検討する内容

- ・前提条件の整理
- ・先行、類似事例の調査
- ・導入機能、規模の設定
- ・土地利用等法規制の検討
- ・施設計画の検討
- ・官民役割分担の検討
- ・リスク分担案の検討
- ・事業スキームの検討
- ・民間事業者の意向調査
- ・VFMの算定
- ・総合評価及び事業化に向けた課題の整理

# 令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 文化会館の改修に係る民間活力導入可能性調査

(調査対象箇所：佐野市浅沼町508番地5)

【調査主体】佐野市

### 調査の流れ／調査内容

1. 事業手法の基礎調査
  - 1.1. 前提条件の整理
  - 1.2. 事例の整理
2. 官民役割分担の検討
  - 2.1. 民間活力導入の目的・背景
  - 2.2. 現状の業務分担
  - 2.3. ホールの位置づけの整理
  - 2.4. 本事業における民間活力導入について
  - 2.5. 民活事業対象範囲の検討
3. リスク分担の検討
  - 3.1. 需要変動リスク
  - 3.2. 建設物価変動リスク
  - 3.3. 施設の損傷リスク
  - 3.4. リスク分担表(案)
4. 事業スキームの検討
  - 4.1. 民活手法の整理
  - 4.2. 事業手法の概要整理
  - 4.3. 事業手法の整理
5. 民間事業者参入意向調査
  - 5.1. 調査概要
  - 5.2. 調査結果
6. 財政縮減効果の検討
  - 6.1. VFM算定要件の整理
  - 6.2. VFM算定結果
7. 事業手法の総合評価
  - 7.1. 事業スキームの評価結果
  - 7.2. 本事業における事業スキーム
  - 7.3. 今後の課題

### 今後の進め方

佐野市庁議等設置規定に示された政策会議及び政策調整会議において、本調査結果を示し、文化会館の改修に民間活力を導入し事業化するかどうかを判断する。

### 事業化検討

- 事業スキームの検討  
様々な民活手法から本事業に想定される事業手法として、RO、DBO、DB、ECI方式を選定
- 民間事業者参入意向調査  
民間事業者33社に本事業の実施期間、事業期間中の修繕・更新業務の可否、望ましい事業スキームと期間、敷地・施設内の民間事業の活用、本事業の課題、参画意欲等を調査
- 財政縮減効果の検討  
想定した事業手法ごとにVFMの算定  
RO(修繕含)  $\Delta 10.6\%$  RO(修繕除)  $\Delta 9.4\%$  DBO(修繕含)  $2.1\%$   
DBO(修繕除)  $1.6\%$  DB  $1.9\%$  ECI  $0.3\%$
- 事業手法の総合評価  
これまでの検討結果を踏まえ、本事業における事業スキームはDBO方式とし、事業者選定段階において現場見学を重ねた上で、改めて事業者の意向を確認

### 想定される課題

- ◆ 予定価格の精度向上のための事業者募集手順の構築  
改修事業であるため、本業務で設定した事業費と民間事業者の想定する事業費が新築事業に比べ乖離する可能性が高い。公募前のサウンディング調査、参考見積の提出や、実施方針公表後の現地確認、直接対話を行うことで、募集要項公表時に適切な予定価格の設定となるよう手続きを踏む必要がある。
- ◆ 指定管理機関と事業契約期間、休館期間の整合  
設計改修期間とそれに伴う休館期間を確定させ、早めの市民周知が必要となる。また、現在の指定管理者と新たな運営者との円滑な引継ぎができるよう、現在の指定管理期間を延長する必要も考えられる。