

令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

下関市安岡地区複合施設整備事業PFI導入可能性調査 (調査対象箇所：下関市園芸センター、安岡公民館・支所)

【調査主体】下関市

調査対象事業の概要／施設の概要

安岡地区に所在する安岡公民館・支所は、築50年以上が経過して老朽化が著しく、耐震性もない。また、地域の避難所でありながら、浸水想定区域にあることから、適地への移転の必要が生じている。安岡地区内に所在する園芸センターは、温室や花・果樹園を持つ観光施設であり、イベント等を通じて長く市民に親しまれたが、設置後60年が経過し施設の更新時期を迎えていることから、規模を縮小し機能再編を図る予定としている。このようなことから、各施設の統合・複合化に向け園芸センター敷地を利活用し、安岡公民館・支所に加え北部図書館や小規模な園芸センターを一体施設として整備し、建設、施設の管理運営や余剰地の利活用について民間資金、技術、経営ノウハウ等を活かした事業手法の導入可能性を調査する。

◇施設概要

敷地面積：約4.5ヘクタール

主な施設：コミュニティセンター（公民館から転換）、安岡支所、北部図書館、園芸センター

検討経緯等

平成30年度

・安岡地区複合施設に係るサウンディング型市場調査実施

・「公共施設の適正配置に関する方向性」策定

平成31年度／令和元年度

・内閣府「優先的検討規程運用支援」実施

・「山口地域PPP/PFI官民連携プラットフォーム」による官民対話実施

・基本構想策定

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

1. 事業用地の検討

- ✓ 安岡地区複合施設整備基本構想で検討された事業用地について、再度検討を実施する。

2. モデルプランの検討

- ✓ 9つの課が関係する複合施設整備であり、複合化について整備内容の目線を合わせ、事業費の仮置き及びVFMを算出するためにモデルプランを作成する。

3. 事業スキームの検討

- ✓ 本事業の対象には、公共施設としての複合施設、都市公園、民間提案施設などが含まれる想定である。
- ✓ 公共施設としての複合施設には、直営を想定する、安岡支所及び図書館が含まれるため、施設運営は下関市の事業範囲とする必要がある。
- ✓ 一方で、余剰地を売却などにより利活用を検討する必要があるため、事業用地全体のまちづくりの観点から同一の応募グループによる提案を求めると同時に、下関市の公共施設の整備に影響を及ぼさない事業スキームの選択が必要となる。

4. VFMの検討

- ✓ 従来手法による整備費用(PSC)と採用手法による整備費用を比較し、VFMを検討する。
- ✓ モデルプランに基づいて、各費用項目を検討する。

5. 民間事業者の意向把握

- ✓ 複合化する施設の整備、維持管理、運営や道路整備、民間施設の整備、現在の安岡公民館・支所の活用等多岐に渡る事業について、民間事業者として受け入れられる内容かどうかについて意向を把握する。
- ✓ アンケート調査票による調査だけでなく、地元事業者が参加する山口地域PPP/PFI官民連携プラットフォームにおいても官民対話を実施することで、幅広い事業者への周知を検討する。

令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

下関市安岡地区複合施設整備事業PFI導入可能性調査

(調査対象箇所：下関市園芸センター、安岡公民館・支所)

【調査主体】下関市

調査の流れ／調査内容

- | | |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 基本事項の整理 | ✓ 既存施設の概況、事業用地の選定、事業スケジュールの検討。 |
| PPP/PFI事業スキームの検討 | ✓ 事業スキーム、事業効果、財政支援措置の検討、現行制度における課題の検討、リスク分担に関する検討。 |
| VFMの検討 | ✓ 従来型方式の事業費(PSC)を算定、前提条件の設定、PPP/PFI事業のLCCの算定により、VFMを算定。 |
| PPP/PFI手法への参入可能性に関する調査 | ✓ アンケート調査による個別ヒアリング及び、山口地域PPP/PFI官民連携プラットフォームを活用したサウンディング型市場調査により民間事業者の意向を把握。 |
| PPP/PFI手法導入可能性の検討 | ✓ 事業手法の比較、VFMの算定効果、民間事業者の参入可能性を踏まえた総合評価を実施。 |
| 課題の整理と統括 | ✓ 今後検討すべき課題及び統括を実施。 |

事業化検討

1. 事業手法の比較
 - ✓ 従来方式、DBO方式、PFI方式(BTO方式)を定量的評価及び定性的評価により比較検討を実施。
 - ✓ 資金調達が必要があるDBO方式及びPFI方式(BTO方式)との比較では、財政平準化の観点や構成員間の連携などの項目でPFI方式(BTO方式)が有利であると判定される。
2. VFMの算定効果
 - ✓ VFMは、PFI方式(BTO方式)で6.3%、DBO方式で8.0%となった。表面上のVFMでは、DBO方式が最も有利になる一方で、「施設整備と維持管理・運営が別契約となり、構成員間の連携が希薄で、民間ノウハウの活用が限定的になり、PFI手法程の削減率は見込みにくい」という理由から、前提条件として採用した削減率10%の実現は難しい可能性が高い。
3. 民間事業者の参入可能性
 - ✓ PFI方式(BTO方式)を希望する事業者が最も多い結果となった。
4. PPP/PFI事業スキームの導入可能性の総合評価
 - ✓ 1～3の検討結果を踏まえ、PFI方式(BTO方式)が最も有利な事業スキームであると考えられる。

今後の進め方

- ✓ 調査により、VFMを見込み、事業者の参入意向も把握できたことから、事業者公募に向けた検討・調整を実施する。
- ✓ 実施方針及び要求水準書は関係課の意向を踏まえ、公募段階までにブラッシュアップする必要がある。
- ✓ 作成したロードマップに基づいて、スケジュール通りの進捗ができるよう、事前の調整や情報共有など丁寧に実施する。

想定される課題

- ✓ 文化財調査の結果を踏まえ、公募時のスケジュールや事業費に反映させる必要がある。
- ✓ 地元のまちづくり協議会や関係団体などへの理解を深めながら事業を進捗させる必要がある。
- ✓ 複数課に跨る案件であり、庁内調整を丁寧に実施していく必要がある。