

# 令和3年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 三田市総合文化センター改修に向けたPFI手法等導入可能性調査 (調査対象箇所：三田市総合文化センター)

【調査主体】兵庫県三田市

### 調査対象事業の概要／施設の現状・検討

建物名称：三田市総合文化センター  
所在地：兵庫県三田市天神1丁目3番1号  
竣工：平成19（2007）年3月（同年7月開館） 築15年  
構造・階数：鉄骨鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）・地上4階、地下1階  
面積：敷地面積：30,529.38㎡、建築面積：6,799.61㎡、延床面積：10,197.34㎡  
諸室：大ホール・楽屋、小ホール・楽屋、展示室、リハーサル室、練習室、録音室、会議室、和室、ワーキングブース、託児室、文化情報コーナー、喫茶コーナー ほか  
外構：駐車場400台(13,334.99㎡)、駐輪場、屋外舞台、トイレ、公園等

### 検討経緯

- ✓ 令和4年8月19日に現地踏査を実施し、総合文化センターの劣化状況等の把握を行い、劣化調査に基づく中長期修繕・更新計画を検討した
- ✓ 令和4年10月17～21日にかけてサウンディング型市場調査を実施し、三田市総合文化センターの改修に係るスキームの妥当性等を調査した

### 施設のあり方／事業内容の検討

市民の文化芸術の拠点、ハレの舞台としての役割を担う総合文化センターを将来につなげていくために、近隣市町の状況や利用状況を見定めながら、利用者ニーズ、社会トレンドを踏まえて、更なる市民の活動を促す施設にする必要がある。

#### 【三田市総合文化センターのあり方】

三田市総合文化センターの課題：市民の文化芸術の拠点、ハレの舞台としての役割を担う三田市総合文化センターであり続けること

今後のあり方：利用状況、社会トレンドを踏まえて、更なる市民の活動を促す施設にすること！

#### 〈基本方針〉

- 1 利用者のニーズに沿わせる
- 2 小ホールの機能を変更する
- 3 多様な利用(子育て世代等)を促す
- 4 民間事業者の自主事業を促す
- 5 複合化は難しい

#### 【複合化・事業内容の検討】

本市が保有する公共施設について以下の候補を挙げ、併せて民間の収益施設も検討したが複合化は難しいことが分かった。

施設名称	施設分類	建築年	構造	延床面積	管理運営
多世代交流館	子育て支援	1993年	S	1,675㎡	直営
三輪明神窯史跡園	社会教育系	2003年	S	706㎡	直営
三田ふるさと学習館		1954年	W	472㎡	直営
旧九鬼家住宅資料館		2001年	W	343㎡	直営
図書館		1990年	RC	2,677㎡	指定管理
さんだ市民センター	市民文化系	1974年	RC	2,366㎡	直営
フラワータウン市民センター		1995年	RC	2,799㎡	直営
心道会館	スポーツ・レクリエーション系	1991年	RC	554㎡	指定管理
総合福祉保健センター	保健・福祉	1996年	RC	7,236㎡	指定管理

事業内容は現地踏査の結果も踏まえ以下のとおりとした。  
事業内容(予定)：特定天井の解消、既存不適格項目の解消、予防保全型の対策、付加価値改修、機能特化型改修(舞台機構の最適化と総事業費縮減等の対策)

# 令和3年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

三田市総合文化センター改修に向けたPFI手法等導入可能性調査  
(調査対象箇所：三田市総合文化センター)

【調査主体】兵庫県三田市

## 事業化の検討

### 【他団体の民間活力導入状況調査】

他団体について調査した結果、PFIに準ずる手法に切り替えた団体等が見られた。

団体名	事業締結 時期	予算規模		事業手法	VFM
		予定価格	応募価格		
佐野市	令和5年9月	—	—	DBO又はPFI RO	—
厚木市	令和5年3月	59.5億	59.5億	PFI RO	特定事業選定時2.54%
鈴鹿市	令和4年6月	22.2億	—	DBM	特定事業選定時1.74%
所沢市	平成30年6月	82.6億	77.7億	PFI RO	特定事業選定時約4%

### 【民間事業者意向(サウンディング・ヒアリング調査)】

事業化の検討に関わる民間事業者の意向として主なものは以下のとおり。

- ✓ 事業手法はPFI(RMまたはRO)が想定可能である
- ✓ 改修設計・工事の期間は、余裕はないものの2年間で可能な見込みである
- ✓ 事業期間は維持管理または運営期間を含め15年間程度が妥当である
- ✓ 独立採算型での運用は困難である

### 【事業内容等(想定)】

事業手法はPFI-ROを想定し、スキーム等は民間事業者の意向を踏まえ、下表のとおりとすることを想定した。

事業内容(範囲)のスキーム等の検討	
内容・ 範囲	・改修内容は前述。新たな施設との複合化は実施困難な見込みであるため想定しない ・運営事業については、現在の指定管理者及び維持管理事業者が行う事業と同等程度の事業を想定
期間	・設計及び改修事業は2年間、運営事業は15年間とする
類型	・自主事業を除く事業分については混合型とし、自主事業分については独立採算型を想定する
事業者 の組成	・SPCの設立を前提とする
事業者 の資金 調達	・運営を含めることで事業期間が長期化すること、総事業費が高額であることから、プロジェクトファイナンス方式を想定する

## 可能性評価

以下の検討結果から、従来手法と比較して、PFI-RO手法では定量・定性両面での効果が期待でき、重大な問題等も見受けられないことが分かった。

### 【定量評価】

以下のとおり定量的な効果が期待される。

- ✓ 概算事業費  
設計・建設：約56億円
- ✓ 補助金・交付金  
金額等が見込みにくく、検討から除外
- ✓ 起債  
緊急防災・減災事業債、公共施設等適正管理推進事業債(長寿命化事業、脱炭素化事業)を想定
- ✓ VFM: 約1.5%

### 【定性評価】

以下のとおり定性的な効果が期待される。

- ✓ 民間事業者参入は見込まれる
- ✓ スケジュールは妥当性がある旨の民間事業者意向を確認した
- ✓ 事業手法・事業スキームは妥当性がある旨の民間事業者意向を確認した
- ✓ 財源平準化は現在の事業内容等から期待できる
- ✓ 三田市総合文化センターが有する課題の解決も期待できる

## 今後の進め方／課題

### 【今後の進め方】

〈事業手法〉PFI-RO手法

〈スケジュール〉

令和5年度	発注準備
令和6年度	発注・事業者の選定
令和7～8年度	事業開始
令和9～23年度	事業開始、維持管理運営

### 【今後の本事業における課題】

- ①事業費負担への対策
- ②スケジュールの確実な推進と精緻化
- ③事業手法の選択
- ④民間事業者との調整