

平成28年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

【分野－類型－内容：文教施設－I－□】島田市民会館機能再生に係る民間資金等活用事業基本調査
（調査対象箇所：島田市中心町） 【調査主体】島田市

調査対象事業の概要／施設の概要

耐震性能不足のため除却した市民会館（1,467席）の機能再生について、中央公民館機能を有し市民会館と一部機能が重複する市民総合施設プラザおおとり及び老朽化に伴い機能更新の検討が必要な市役所本庁舎の整備と一体的に実施するもの。

【全体】

敷地面積：21,573㎡（市有地）

【文化創造の拠点施設機能】

延床面積：約3,400㎡、整備概要：ホール 約1,000席、練習室

【中央公民館機能】

延床面積：約3,900㎡、整備概要：会議室10室（収容人員12～300人）

【本庁舎機能】

延床面積：約11,500㎡

検討経緯等

平成25年6月～8月 市民会館耐震診断調査実施

平成25年10月 市民会館休館（供用停止）

平成28年6月 市民会館除却工事

平成28年8月「文化施設等機能再編計画」策定

平成29年1月「市役所周辺整備検討委員会」設置

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

＜課題1 コンセプション等導入の妥当性の判断＞

事業の評価・選定からPFI事業者の選定に至るまで、事業のスキームについて絶えず検討を加えつつ、財政負担の軽減と施設サービスの維持・向上を最も効率的かつ効果的に図ることができる手法による事業の実施に向け、専門的な視点から調査する必要がある。

＜課題2 情勢変化に伴い発生するリスクへの対応＞

収益性の向上を目指すPFI事業者の運営方針と公益性を重んじる市の文化施策との間の均衡維持に支障が生じた場合、ニーズが当初の想定を下回る場合など、あらゆるリスクを想定して適正かつ確実な施設の運営を担保する必要がある。

＜その他の課題＞

コンセプション等の導入による収益性の向上を通して、広域的視点からの施設の集約や拠点的位置付けからの施設の多機能化を合理的に実現する可能性について検討する必要がある。

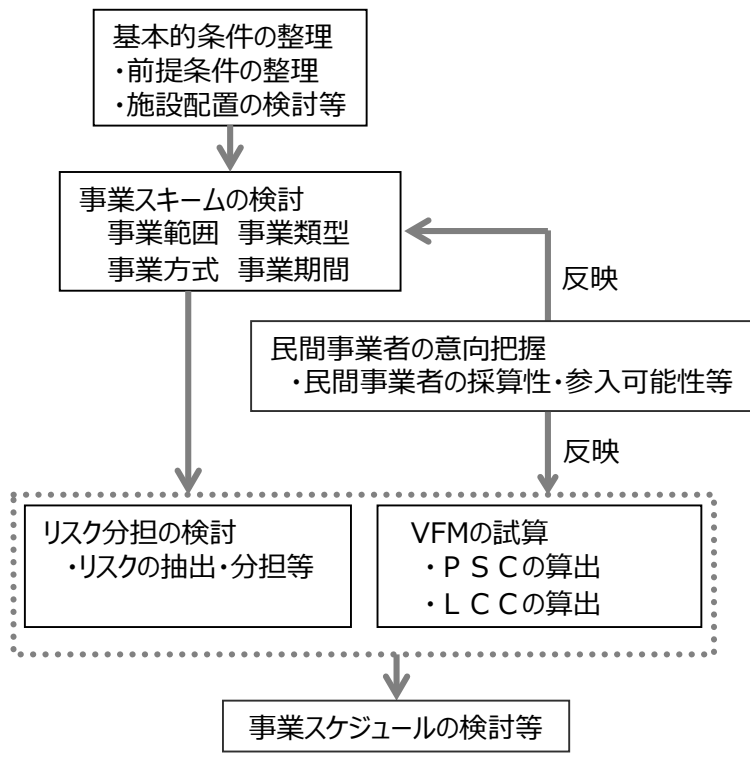
＜検討内容＞

事業スキーム、VFMの検証、民間事業者の参入可能性調査、施設の基本条件、リスク分担の考え方、適性評価、スケジュール・課題、実施方針（素案）

平成28年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

【分野－類型－内容：文教施設－I－□】島田市民会館機能再生に係る民間資金等活用事業基本調査
（調査対象箇所：島田市中心中央町）【調査主体】島田市

調査の流れ／調査内容

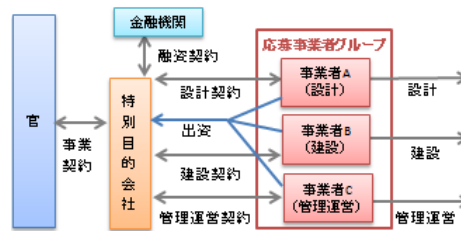


今後の進め方

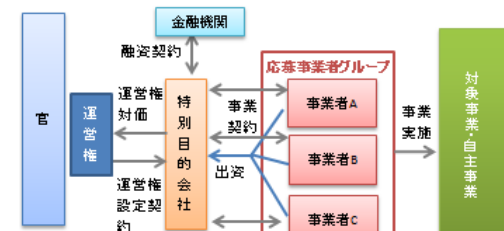
- 2018年度 基本構想・基本計画策定
- 2019年度 導入可能性調査
- 2020年度 実施方針の策定・公表／特定事業の選定・公表
- 2021年度 入札公告／提案書受付・審査／事業者選定
- 2022～2023年度 基本設計・実施設計
- 2024年度以降 建設工事・既存建物除却工事

事業化検討

①検討した事業手法
(1) PFI(BTO)



(2) コンセッション



上記について民間事業者の意向を調査したところ、①利用者ニーズに合わせた運営期間中の更新投資による利用者数や利用料金収入の増大 ②利用料金水準の裁量決定による利用者数や利用料金収入の増大が見込めず、コンセッションで本事業に取り組む意義や参画意向が極めて小さいとの所感が得られ、PFI(BTO)の採用が妥当との結論を得た。

②定量評価（VFM等の財政効果の算出）

施設の設計、建設、維持管理及び15年間の運営をPFI(BOT)方式・混合型により実施することとした場合、4.0%のVFMが確認された。

③その他（定性評価等）

維持管理・運営面については、財政負担縮減効果は確認できなかったものの、当該事業分野の経験・ノウハウ豊富な事業者が維持管理・運営にあたることで、施設利用に係るサービスの質的な向上も期待される。

④検討結果

上記から、PFI(BTO)による事業実施により、コスト削減と質の高い施設・サービスの確保が期待できるとの結論を得た。

想定される課題

- 施設の更なる検討
市民意向の反映（ワークショップ）、要求水準の整理（災害時避難受入機能など）
- 事業スキームの更なる検討
民間事業者が参画しやすい事業スキーム構築に向けたマーケットサウンディングの実施