

令和5年度

東日本地域の協定プラットフォーム等を活用した
PPP/PFI 案件形成調査検討支援業務

【概要版】

令和6年3月

令和5年度 東日本地域の協定プラットフォーム等を活用した
PPP/PFI 案件形成調査検討支援業務

目 次

1. 業務概要	1
1.1 業務目的	1
1.2 業務項目	1
1.3 支援対象案件の概要	1
2. 西白山台地区の公園の魅力向上について（青森県八戸市）	2
2.1 支援対象案件の概要と支援概要	2
2.2 類似事例の整理	3
2.3 事業スキームの検討支援	3
2.4 サウンディング（オープン型）実施支援	4
2.5 公募設置等指針案の作成支援	5
2.6 事業化検討を進めるに当たっての留意点・課題整理	5
2.7 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆	5
3. 東富山温水プール建替整備・運営事業（富山県富山市）	7
3.1 支援対象案件の概要と支援概要	7
3.2 類似事例の整理	8
3.3 事業スキーム・スケジュール案の検討支援	8
3.4 サウンディング（個別ヒアリング）実施支援	9
3.5 簡易VFM（定量評価）算定の実施支援	9
3.6 事業化検討を進めるに当たっての留意点・課題整理	10
3.7 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆	11
4. 廃校・廃園施設を活用した民間事業者による地域活性・魅力向上事業（福井県敦賀市）	12
4.1 支援対象案件の概要と支援概要	12

4.2 類似事例の整理.....	13
4.3 事業スキームの検討支援.....	13
4.4 サウンディング（個別型）実施支援.....	14
4.5 今後の事業スケジュールの検討・支援.....	15
4.6 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆.....	15
5. 児童館・民間施設 複合施設整備事業（市有地活用事業）（山梨県甲府市）.....	16
5.1 支援対象案件の概要と支援概要.....	16
5.2 類似事例の整理.....	17
5.3 事業スキーム・スケジュール案の検討支援.....	18
5.4 サウンディング（オープン型）実施支援.....	18
5.5 今後の事業スケジュールの検討・支援.....	19
5.6 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆.....	19
6. 浜松市博物館リニューアル（静岡県浜松市）.....	21
6.1 支援対象案件の概要と支援概要.....	21
6.2 類似事例の整理.....	22
6.3 事業スキームの検討支援.....	22
6.4 簡易 VFM 算定に係る検討支援.....	22
6.5 サウンディング（オープン型）実施支援.....	23
6.6 事業スキームの検討結果.....	23
6.7 事業スケジュールの検討支援.....	24
6.8 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆.....	24
7. 津市海浜公園内陸上競技場改修事業（三重県津市）.....	25
7.1 支援対象案件の概要と支援概要.....	25
7.2 類似事例の整理.....	26
7.3 事業スキームの検討支援.....	27

7.4 簡易 VFM 算定に係る検討支援.....	27
7.5 サウンディング（オープン型）実施支援.....	27
7.6 事業スキームの検討結果.....	28
7.7 事業スケジュールの検討支援.....	28
7.8 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆.....	28
8. LED防犯灯（約 18 万灯）の包括的維持管理（神奈川県横浜市）.....	29
8.1 対象案件の概要と支援概要.....	29
8.2 道路照明灯・防犯灯の更新・維持管理の事例整理.....	30
8.3 サウンディング調査実施支援.....	31
8.4 簡易 VFM 算定に係る支援.....	31
8.5 事業スキームの検討.....	32
8.6 同種の事業を行う地方公共団体への示唆.....	32
9. 東京学生寮整備事業（秋田県）.....	33
9.1 支援対象案件の概要と支援概要.....	33
9.2 PPP 方式を採用した住宅・学生寮の事例整理.....	34
9.3 サウンディング調査実施支援.....	34
9.4 事業スキーム検討支援.....	35
9.5 今後の事業スケジュールの想定.....	35
9.6 事業化検討を進めるに当たっての留意点・課題整理.....	35
9.7 同種の事業を行う地方公共団体への示唆.....	36

1. 業務概要

1.1 業務目的

内閣府では、地域の産官学金が集まって、PPP/PFI 事業のノウハウ取得や官民対話を含めた情報交換等を行う PPP/PFI 地域プラットフォーム（以下、「地域プラットフォーム」という。）の取組を支援するため、地域プラットフォームの協定制度を令和元年に創設し、講師の派遣や PPP/PFI の事業化支援等を行っている。

本業務は、地域プラットフォームを通じ、地域企業等の能力を活用し地域ニーズに応える PPP/PFI 案件の形成に向けて、各地域の状況に応じた支援を行うことにより、地域経済活性化に資する PPP/PFI 事業の更なる推進を図るものである。

1.2 業務項目

本業務における業務項目を以下に示す。

- (1) 東日本地域の協定プラットフォーム等を活用した PPP/PFI 案件形成の支援
 - ① PPP/PFI 案件形成に向けた情報提供及び助言、PPP/PFI 事業形態案の提示
 - ② 事業スケジュール作成に当たっての情報収集・提供、課題抽出
 - ③ 現段階から一段階先に進展するために必要なデータの作成・提供
- (2) 協定プラットフォームが集まって情報交換等を行うための会議開催の運営補助
- (3) 過去に協定プラットフォームにおいて形成支援を行った案件の整理
- (4) 過去に支援した協定プラットフォームの代表者等へのヒアリング等による情報収集・整理

1.3 支援対象案件の概要

支援の対象となる案件候補を以下に示す。

表 1-1 案件候補一覧

No.	地域プラットフォーム名称	自治体名	案件名
1	あおもり公民連携事業研究会	青森県 八戸市	西白山台地区の公園の魅力向上について (とりの木沢公園官民連携型整備事業)
2	とやま地域プラットフォーム	富山県 富山市	東富山温水プール建替整備・運営事業
3	ふくい地域プラットフォーム	福井県 敦賀市	廃校・廃園施設を活用した民間事業者による地域活性・魅力向上事業
4	やまなし PPP/PFI 地域プラットフォーム	山梨県 甲府市	児童館・民間施設 複合施設整備事業 (市有地活用事業)
5	浜松市官民連携地域プラットフォーム	静岡県 浜松市	浜松市博物館リニューアル
6	みえ公民連携共創プラットフォーム	三重県 津市	津市海浜公園内陸上競技場改修事業
7	横浜 PPP プラットフォーム (Yopp)	神奈川県 横浜市	LED防犯灯(約18万灯)の包括的維持管理
8	あきた公民連携地域プラットフォーム	秋田県	東京学生寮整備事業

2. 西白山台地区の公園の魅力向上について（青森県八戸市）

2.1 支援対象案件の概要と支援概要

八戸ニュータウン（白山台地区）内に位置する「とりの木沢公園」（約2.0ha）は、現在未開設であり、当該地区は人口増加に伴う小学校の開校等、周辺住民による公園ニーズが高まっていることから、八戸市では、本公園の新規整備を行うための事業手法として、Park-PFI手法の導入を検討している。

本支援では、来年度以降の事業者募集を見据え、事例調査や事業手法の比較検討、サウンディング実施支援等を行い、本案件の事業化検討支援を行うことを目的とする。

表 2-1 とりの木沢公園の基本情報

所在地	青森県八戸市西白山台五丁目 2-3, 2-4
総面積	約 2.0ha
公園種別	近隣公園（未開設）
周辺の公共施設	西白山台小学校、白山台中学校
用途地域	第一種低層住居専用地域
位置図・写真	

表 2-2 支援対象自治体での支援内容（協議経緯）

回	協議日程	協議内容
第1回	令和5年5月12日（金）	①支援計画書（案）について <ul style="list-style-type: none"> ・供用開始までの想定スケジュールに関する確認事項 ・サウンディング実施支援にあたっての確認事項 ・その他の確認事項 等 ②八戸市におけるこれまでの取組状況について
第2回	令和5年8月4日（金）	①事業スキームの比較検討について ②先行事例の整理について ③今後のサウンディングスケジュールについて
第3回	令和5年12月12日（水）	①次年度以降の事業化に向けた課題の整理 ②公募設置等指針骨子案（たたき台）について ③報告書案の確認

2.2 類似事例の整理

事業化検討を進めるに当たり、本事業対象地の特性を踏まえ、本公園と同程度（約 2.0ha）の Park-PFI 事業における類似事例を中心に整理しつつ、公園の新規整備という特性を考慮し、PFI 方式や DBO 方式を用いた公園の新規整備事例を整理・提供した。

表 2-3 事例一覧

No.	事業名	事例（施設名称）	対象面積	選定理由	周辺状況（特性）
1	「Park-PFI」代官山公園官民連携型賑わい拠点創出事業	代官山公園（青森県むつ市）	1.1ha	・東北地方（同県内）の事例 ・対象面積が本事業と同程度	・住宅地、小学校が周辺に立地 ・対象面積が同程度
2	中央公園整備事業	中央公園（岩手県盛岡市）	1.2ha	・東北地方の事例 ・対象面積が本事業と同程度	・住宅地が周辺に立地 ・対象面積が同程度
3	金田一近隣公園整備事業	金田一近隣公園（岩手県二戸市）	1.7ha	・東北地方の事例 ・対象面積が本事業と同程度	・対象面積が同程度
4	木伏緑地公衆トイレ整備事業	木伏緑地（岩手県盛岡市）	0.4ha	・東北地方の事例	—
5	横浜動物の森公園未整備区域における遊戯施設等の公募設置（Park-PFI）	横浜動物の森（神奈川県横浜市）	3.3ha	・他都市の先進事例	・対象面積が同程度
6	春木川公園整備運営事業	春木川公園（大分県別府市）	1.2ha	・他都市の先進事例 ・対象面積が本事業と同程度	・住宅地、小学校が周辺に立地 ・対象面積が同程度
7	大宮交通公園整備事業	大宮交通公園（京都府京都市）	1.8ha	・対象面積が本事業と同程度	・住宅地が周辺に立地 ・対象面積が同程度
8	大蓮公園及び旧泉北すえむら資料館管理運営事業	大蓮公園（大阪府堺市）	4.1ha	・ニュータウン内にある公園を対象とした事業	・住宅地、小学校が周辺に立地 ・ニュータウン内の公園が対象
9	岸和田市大門公園 Park-PFI 事業	大門公園（大阪府岸和田市）	2.0ha	・新設の公園 ・対象面積が本事業と同程度	・住宅地が周辺に立地 ・対象面積が同程度 ・公園の新規整備を含めた事業
10	青森市アリーナ及び青い森セントラルパーク等整備運営事業	青い森セントラルパーク（青森県青森市）	5.1ha	・東北地方（同県内）の事例 ・新設の公園 ・Park-PFI + DBO 方式を採用	・公園の新規整備を含めた事業
11	（仮称）柳島スポーツ公園整備事業	柳島スポーツ公園（神奈川県茅ヶ崎市）	6.5ha	・新設の公園 ・BTO 方式を採用	・公園の新規整備を含めた事業
12	糸島市運動公園整備・管理運営事業	糸島市運動公園（福岡県糸島市）	5.8ha	・新設の公園 ・DBO 方式 + 指定管理者制度を採用	・住宅地、小学校が周辺に立地 ・公園の新規整備を含めた事業

2.3 事業スキームの検討支援

本事業は、新規の公園整備である点、公園整備と合わせ、地域のにぎわい創出を図るため民間収益施設の設置を前提とした事業である。以上を踏まえ、類似事例等を参考に、Park-PFI 手法及び公園の新規整備と合わせた公共施設および付帯施設の整備を想定した DBO 方式等のスキームについても、提示・比較検討を行った。

事業化までのスケジュールや補助金の適用可能性、市民ニーズの反映や民間事業者の参画のしやすさ等の項目を基に比較を行い、従来手法（+設置管理許可制度）を含む 3 手法について、メリット・デメリットを整理した。

八戸市では、本事業化に当たり、官民連携型賑わい拠点創出事業の適用を前提に進めるとともに、事業化まで最短スケジュールとなることが想定される Park-PFI 手法で事業化検討を行うこととした。

2.4 サウンディング（オープン型）実施支援

八戸市では、とりの木沢公園に民間活力を導入し、住民ニーズを反映した魅力ある公園を整備すべく、民間事業者との官民対話を通じて、本事業の周知及び、民間事業者からの事業アイデアやノウハウを聴取することを目的とし、青森県の地域プラットフォームであるあおり公民連携事業研究会を活用したオープン型のサウンディングを実施した。

サウンディングの実施に当たっては、事業説明資料（参考資料含む）の作成、県 HP にて公表されるサウンディング様式の作成支援等を行った他、サウンディングに同席し、スムーズな官民対話が行われるよう対話の進行を行った。

官民対話では、民間事業者から事業アイデアや事業スケジュール、特定公園施設の整備費負担等に対する意見が挙げられ、民間事業者からの意見については、記録概要を作成・提供した。

2.4.1 サウンディング概要

表 2-4 サウンディング実施概要

開催日時	令和5年10月27日（金）13時15分～17時00分（12時45分受付開始）
開催場所	八戸市庁舎本館地下研修室（八戸市内丸1丁目1-1）
開催方法	会場又はオンライン（Zoom）で参加可
官民対話参加者	5社

2.4.2 サウンディング結果

サウンディングで得られた意見について、以下に示す。

①事業対象地について	
◇	現在の用途地域が <u>第一種低層住居専用地域</u> となっているため、 <u>整備できる施設用途の緩和や地区計画等、法的対応がないと民間収益施設として商業施設を整備することは難しい。</u>
◇	<u>ICが近くにあるというのはメリットであると考えている。</u>
◇	<u>周辺が住宅街となっているため、騒音・臭い問題が生じる可能性</u> があり、周辺住民や八戸市と意見交換しながら検討していきたい。
②導入機能について	
◇	民間収益施設については、 <u>一般的な商業施設とは異なった施設になる</u> と考えている。 <u>目的来訪型の施設が主になる</u> のではないかと。
◇	本事業対象地の立地を踏まえると、 <u>収益施設は難しい。地域住民の方に利用していただくような施設</u> を検討しており、ICの近隣地というメリットを活用しながら、 <u>利用者に長時間滞在してもらうような機能を想定</u> している。
◇	<u>公園整備の主目的を収益重視か、賑わい創出かという点は今後示した方が良い</u> と考える。
③事業手法・事業期間について	
◇	<u>全体の事業費や特定公園施設の規模感のイメージが分からないと、どのくらいの収益施設を整備しなければならないのか等、現時点での判断が難しい。</u>
◇	民間収益施設整備に係る投資回収をしながら収益を生み、公園に還元するためには、 <u>事業期間は20年程度が望ましい。</u>
④参画意向・条件、市に求める支援について	
◇	利用者のニーズ変化を踏まえると、 <u>運営方針やコンセプトを柔軟に変えていくことが必要である</u> と考えている。
◇	<u>昨今の建設費高騰の中で、物価スライドの変動等、リスクに対する考え方が整備されていると、事業者は参画しやすくなる。</u>
◇	公募対象公園施設と特定公園施設の整備は一体的に公募するものと理解しているが、 <u>来年度の基本設計の段階で民間事業者の意見等を聞いた方がいいのではないか。</u>

2.5 公募設置等指針案の作成支援

次年度以降、本事業の公募に向け、八戸市が作成する公募設置等指針の作成支援として、他都市の事例等を基に、公募設置等指針の骨子案の作成支援を行った。

公募に当たっては、公募設置等指針案の他、要求水準書や審査基準書、様式集や Park-PFI に関する仮協定書等、各種協定書（案）、特例公園施設に関する建設、譲渡仮契約書等の契約書、必要に応じて事業に関する補足資料等の作成が必要になることを助言した。

2.6 事業化検討を進めるに当たっての留意点・課題整理

事業スキームの比較検討及びサウンディングで民間事業者から挙げられた意見を踏まえ、今後、八戸市が事情化検討を行う上で、留意すべき点・課題等の整理を行った。

■公募対象公園施設の導入機能について

行政側として、公園整備の目的を収益性重視とするのか、賑わい創出に寄与する機能とするべきなのか、引き続き民間事業者との対話を通じて確定させていく必要がある。また、次年度以降、本年度のサウンディングに参加した事業者を中心に、個別ヒアリング等を行いながら、導入機能のイメージについて、方向性を示していく必要がある。

■指定管理者制度の導入検討について

民間事業者のスケールメリットおよび広場・施設の一体運営のしやすさという点を考慮すると、指定管理者制度の導入検討を行うことが望ましく、指定管理者制度を導入した場合におけるメリット・デメリットを踏まえ、民間事業者との対話を通じながら導入可否を検討していく必要がある。

■民間事業者が市に求める支援事項と公募に向け必要となる提示事項について

民間事業者が公募対象公園施設の導入機能や規模感を検討する上では、特定公園施設の整備費や規模感、民間負担の割合を把握することが重要であり、公募に向けて事業者が必要とする情報の提示や市に求める支援事項等を明確化していくことが必要である。

2.7 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

同種事業を行う地方公共団体への示唆として、以下の点が挙げられる。

■公園の新規整備を伴う事業における事業スキーム及び官民役割分担

本事業においては、公園の新規整備を伴う事業のため、特定公園施設として公園全域を整備可能な事業者がいるか、サウンディング等で明確にすることが必要である。また、上記特性を踏まえると、他都市事例等を参考としながら、Park-PFI 手法のみではなく、公共施設整備を伴う PFI 方式（DBO 方式含む）等の比較検討を行いながら、最適な事業手法を検討していくことが重要である。

■国に対する補助金要望のタイミング、適用範囲等について

本事業においては、Park-PFI 事業を基本として事業化検討を進めていくこととしたが、事業スケジュールを検討する上では、「官民連携型賑わい拠点創出事業」（国土交通省）等の補

助金要望のタイミングや適用時期について把握したい行政側の意図があり、各地方公共団体の財政状況や資金調達の条件（起債条件）等を加味し、適用可能な補助金の確認および国等に対する補助金の要望タイミング、スケジュール等に対して検討することが重要である。

■民間事業者のスケールメリットを加味した事業手法の検討

本事業においては、Park-PFI手法の適用を基本としつつ、施設・広場の一体運営や民間事業者のスケールメリットの拡大という点を考慮し、指定管理者制度の導入についても助言を行った。事業者との指定管理協定の中で、年度ごとに指定管理料を見直すことができる契約条項を入れ込む等、民間事業者のノウハウを最大限活用するという点では重要であることを助言した。

■昨今の建設費高騰や変化するニーズへの対応等について

民間事業者との対話の中で、物価スライドの変動等、リスクに対する考え方を明確にしていくだけでなく、提案時のコンセプトや施設の利用形態から運営方針を柔軟に変えていくことが可能な契約にする等、賑わいを生み出す公園という点で民間事業者が運営しやすい事業とすることも検討することが望ましい。

3. 東富山温水プール建替整備・運営事業（富山県富山市）

3.1 支援対象案件の概要と支援概要

東富山温水プールは、昭和 58 年に開設してから、子どもから高齢者の方まで、各種水泳教室やフィットネス等、水泳を通して地域スポーツに貢献してきた施設であるが、開設から約 40 年が経過しており、施設の老朽化や機器の多くが耐用年数を大きく経過しており、施設の建替えが課題となっている。

本事業においては、施設運営を見据えた（運営事業者の意見等を施設設計に反映する等）建替え整備を検討しており、事例調査や事業手法・スケジュールの比較検討、サウンディング実施支援等を行い、本案件の事業化検討支援を行うことを目的とする。

表 3-1 東富山温水プールの概要

所在地	富山県富山市米田 65-4	
開設年月	昭和 58 年 2 月	
建設費	511,830 千円	
維持管理・運営費	約 23,635 千円（令和 4 年度）	
敷地面積	13,196.34 m ²	
延床面積	2,135.72 m ²	
管理区分	公募（公益財団法人富山市スポーツ協会：指定管理者制度（R3.4～R8.3））	
構造	鉄筋コンクリート造 平屋建（一部 2 階）	
施設概要	主な使用・施設等内容	<ul style="list-style-type: none"> ・25m プール：25m×15m 7 コース、推進 1.1～1.3m ・プールサイド水中窓：1.1×0.4m 2 枚 2 箇所 ・児童プール：62.25 m²、8×8 m の一部円形、水深 0.4～0.6m ・ウォーターシュート 1 基 ・トレーニング室
	その他施設	<ul style="list-style-type: none"> ・管理室 ・会議室
運営状況	開館時間	個人使用：正午～午後 8 時（土曜日は午前 10 時～午後 8 時） （日、休日は午前 10 時～午後 4 時 30 分） 夏季期間は午前 10 時～午後 8 時 大会使用：午前 9 時から午後 9 時
	休館日	年末年始（12 月 28 日～1 月 4 日）
使用料	大人（高校生以上）	230 円
	小人（小学生・中学生）	110 円
	団体	20 人以上は 2 割引

表 3-2 支援対象自治体での支援内容（協議経緯）

回	協議日程	協議内容
第 1 回	令和 5 年 5 月 9 日（火）	①支援計画書（案）について ・対象案件の検討状況・課題・到達点の確認事項 ・サウンディング実施支援にあたっての確認事項 ・その他の確認事項 等 ②簡易 VFM 算定に関する確認事項
第 2 回	令和 5 年 7 月 25 日（火）	①事業スキームの比較検討について ②事業スケジュール案の比較について ③先行事例の整理について
第 3 回	令和 6 年 1 月 9 日（火）	①簡易 VFM 算定結果について ②報告書案の確認

3.2 類似事例の整理

事業化検討を進めるに当たり、本事業において想定される事業スキーム（業務範囲、事業手法、事業期間等）の検討を行う上で参考とすべく、他都市における PPP/PFI 事業による「プール施設」の整備事例（9 事例）について整理・提供を行った。

表 3-3 事例一覧

団体名		事業名	事業手法	事業期間	実施方針公表年度	延床面積 ※青字表記は敷地面積	VFM※
1	岡山県津山市	ガラスハウス利活用事業	RO 方式＋ コンセッション方式	10 年	2021 年 (R3)	5,276.15 m ²	—
2	北海道芽室町	芽室町営水泳プール等整備事業	DBO 方式 サービス購入型	15 年	2020 年 (R2)	2,000 m ²	—
3	神奈川県厚木市	厚木市ふれあいプラザ 再整備事業	BT0 方式 サービス購入型	16 年	2019 年 (R1)	9,824 m ²	4.67% 4.85%
4	滋賀県草津市	(仮称) 草津市立プール整備・ 運営事業	BT0 方式 サービス購入型	18 年	2019 年 (R1)	14,746.0 m ²	10.3% 15.38%
5	神奈川県横浜市	本牧市民プール再整備事業	BT0 方式 ジョイントベンチャー型	10 年	2019 年 (H31)	23,033 m ²	4.72% 3.98%
6	岡山県岡山市	岡山市当新田健康増進施設 運営・維持管理事業	RO 方式 サービス購入型	15 年	2018 年 (H30)	11,366 m ²	約 3% —
7	愛知県武豊町	屋内温水プール施設整備・ 管理運営事業	DBO 方式 サービス購入型	15 年	2018 年 (H30)	5,498.60 m ²	5.4% —
8	滋賀県大津市	(仮) 新富士見市民温水プール整 備・運営事業	BT0 方式 ジョイントベンチャー型	15 年	2015 年 (H27)	2,232.11 m ²	4.52% 24.9%
9	奈良県	奈良県浄化センター公園プール 施設等整備運営事業 (仮称)	BT0 方式 サービス購入型	15 年	2010 年 (H22)	5,498.60 m ²	10.5% 12.3%

※：上段は特定事業選定時の VFM、下段は落札者決定時の VFM を示す。

3.3 事業スキーム・スケジュール案の検討支援

事業スキームの検討支援として、前段の類似事例の整理を参考としつつ、老朽化したプール施設の建替整備・運営において想定される事業スキームの比較検討を行った。

富山市は本事業において、プール機能は残しつつ、施設運営を見据えた建替整備（運営事業者の意図を設計に反映する等）を検討しており、施設配置、導入機能、設備機器等に対する施設運営者からの意見を設計に反映できるスキームとして、「設計提案付き指定管理者制度」等の適用可能性を助言し、評価項目（施設運営者から設計の意見反映、補助金の適用可能性、LCC の低減、民間の参画しやすさ）による比較検討を行った。

また、事業スキームの比較を行うに当たっては、プール施設の民設民営を除いた公設の場合における事業スケジュール案を複数パターン作成した。事業スケジュール案の作成支援に当たっては、基本計画策定における主な検討内容や、それぞれの手法における公募期間の違い、議会対応の時期等、事業化までの流れや供用開始時期の違い等を説明・助言し、PFI 方式＋指定管理者制度は、DB 方式（＋指定管理者制度）やリース方式に比べて、供用開始時期が遅くなることを説明した。

3.4 サウンディング（個別ヒアリング）実施支援

富山市は、本事業において、施設運営事業者の意見を施設設計に反映し、適切な施設規模、設備機器の配置等を行いたいと考えており、事業化に当たっては、民間事業者との官民対話を通じて、民間事業者からの事業アイデアやノウハウ、事業スキームに対する意見等を聴取することを目的とし、サウンディング（個別ヒアリング）の実施支援を行った。

サウンディング（個別ヒアリング）の実施に当たっては、ヒアリング対象事業者の選定、サウンディング実施要領及びサウンディング項目案の作成を行った他、サウンディング（個別ヒアリング）に同席し、スムーズな官民対話が行われるよう対話の進行及び対話記録の作成・提供を行った。

3.4.1 サウンディング（個別ヒアリング）概要

表 3-4 個別ヒアリング実施概要

実施日時	令和5年10月～11月にかけて実施
実施方法	富山市役所又はオンライン（Zoom）（非公開）
事業者選定方法	他都市において類似施設の事業化実績を有する民間事業者、市内で指定管理事業の実績を有する民間事業者を選定し、個別で周知。
官民対話参加者	12社（個別、非公開）

3.4.2 サウンディング結果

サウンディング（個別ヒアリング）では、官民対話では、民間事業者から想定される施設規模、導入機能、事業スキームに対する意見や市に求める支援事項等に関する意見が挙げられ、一定数以上の民間事業者から PPP/PFI 手法による参画意向が確認できた。

一方で、昨今の建設費、水光熱費の高騰から、民間事業者による独立採算での運営業務は難しいとする回答が多く挙げられ、また、民間事業者の事業性の向上という点では、利用ニーズが見込まれる温浴施設の併設、学校水泳授業の受託や、プール以外のプログラムが実施可能な機能（トレーニング室、スタジオ等）の導入等が望ましいとする意見も挙げられた。

3.5 簡易 VFM（定量評価）算定の実施支援

事業スキームの比較検討及び事業者ヒアリング（個別ヒアリング）の結果を踏まえ、「簡易な検討の計算表」（内閣府）を用い、想定される事業手法における簡易 VFM（定量評価）の算定を行い、次年度以降、事業化検討を進める上で参考となる情報の作成・提供を行った。

3.5.1 簡易 VFM（定量評価）の対象となる事業手法について

本支援業務において実施する簡易 VFM（定量評価）の対象となる事業手法については、富山市の整備方針、サウンディング（個別ヒアリング）で民間事業者から挙げられた意見等を踏まえ、「設計提案付き指定管理者制度」、「リース方式」を選定し、定量評価を行った。

なお、「リース方式」については、従来型手法と比較する上で、同じ前提条件とするため、従来型手法による施設整備に対する補助金の適用はしないものとして算定を行った。

3.5.2 簡易 VFM 算定結果とまとめ

両手法とも、一定の VFM は発現（「設計提案付き指定管理者制度」：1.4%、「リース方式」：16.6%）したが、「設計提案付き指定管理者制度」については、設計・運營業務における民間ノウハウの活用等による財政縮減効果が、建設費の縮減にも寄与する（VFM が向上する）可能性があるため、今後、詳細検討を進めていく上では、建設費の低減も含め、市側の財政縮減効果を明らかにしていく必要がある。

「リース方式」においては、民間事業者からの固定資産税収入が見込まれるため、今後は官民対話を通じ、民間事業者へのリース料等、詳細検討を踏まえ、適切な VFM を把握していくことが重要である。また、従来型手法における補助金の適用有無で結果が大きく変わる（非適用：16.6%、適用：-51.0%）ため、今後、当該手法の採用を基に事業化検討を進める場合は、庁内・議会説明に向けた内部調整が必要となる。

3.6 事業化検討を進めるに当たっての留意点・課題整理

前段の支援を踏まえ、今後、富山市が事業化検討を行うに当たり、導入機能や事業スキームに関する留意点や課題、今後必要となる検討項目等について助言を行った。

■施設用途・導入機能について

導入機能としては、プール機能の他、トレーニング室やスタジオ等、プール機能以外のプログラム（自主事業）を実施できる機能も併設することが望ましいとの意見が多く、採暖利用や高齢者の利用ニーズ等、プール以外の利用という観点を踏まえると、温浴施設（スパ、ジャグジー規模の機能も含む）を導入することが望ましいとの意見が挙げられたが、採算性の確保は難しいとの意見も挙げられた。温浴施設の導入可否については、引き続き事業者との対話を行いつつ、公共負担の可能性も含めながら、事業者側への支援策（市からのサービス対価、指定管理料等の支払い）を検討していく必要がある。

■事業スキームについて

【設計提案付き指定管理者制度について】

運営事業者の意見等を施設設計に反映するという点では、「設計提案付き指定管理者制度」が望ましいが、建設企業は別発注となるため、設計・運營業務と建設業務を踏まえた事業費全体の算定が難しく、予定価格の変更が生じる可能性があるため、対応策としては、運営事業者に設計提案を求める場合は、建設費用の目安も提案してもらう等が重要となる。また、建替え後の施設の大枠が出来上がっていない中での指定管理者の募集となるため、募集までに施設の基本計画（導入機能・規模、モデルプラン）を作成し、必要な管理運営費及び指定管理料が算定できる条件を整理する必要がある。

指定管理者を先行募集する場合は、供用開始までの準備期間として、市民とのワークショップ等を実施し、望ましい導入機能を精査していく他、建設グループ選定の際には、運営事業者（指定管理者）が対話の場に同席して方針をすり合わせていく等、予定価格等に関する建設業務とのギャップを埋めていく必要がある。その他、運営事業者に要求水準書の作成検討支援（建設費の上限、審査項目等）を委託する等の方法が考えられる。

【リース方式について】

民間事業者による施設整備・所有の下、市からのリース料の支払いによる施設運営となるため、施設整備に係る初期投資の公共負担は他手法と比べて少ないが、社会資本整備総合交付金等の補助金適用ができないため、VFM 評価を行う場合は、従来型手法による施設整備に補助金を適用しない前提（イコールフットィングの考え方を踏襲）で評価を行う等、庁内・議会説明での工夫が必要となる。

■その他

民間事業者のスケールメリットの確保という点では、隣接する東富山運動広場（サッカーグラウンド、テニスコート等）の維持管理・運営業務も民間事業者の業務範囲に組み込むことが考えられるが、人件費の高騰を踏まえると、人員配置等で運営コストが上がってしまう可能性があるため、予約システムの一本化など、民間ノウハウを最大限活用できる提案を受ける必要があり、引き続き官民対話を継続する必要がある。

3.7 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

同種事業を行う地方公共団体への示唆として、以下の点が挙げられる。

■施設運営事業者の意見を取り入れた事業スキームについて

施設運営者を先行募集する方式は、「設計提案付き指定管理者制度」以外にも設計企業と運営企業を募集する OD 方式等が考えられるが、設計・運営業務と別発注となる建設業務とのギャップ（予定価格の変更や実現可能な設計提案か等）を埋めていく必要があり、建設事業者との官民対話の場に先行募集した運営事業者が同席する、運営事業者に要求水準書の作成検討支援（建設費の上限、審査項目等）を委託する等の対応策の検討も併せて必要である。

■プール施設における利用者ニーズと独立採算での運営について

行政側の負担軽減という点では、民間事業者による独立採算での運営が望ましいが、利用者ニーズや民間事業者が考える望ましい運営形態を踏まえると、導入機能によっては公共負担を想定しながら事業化検討を行うことも考えられる。

4. 廃校・廃園施設を活用した民間事業者による地域活性・魅力向上事業（福井県敦賀市）

4.1 支援対象案件の概要と支援概要

敦賀市では、未利用となっている廃校・廃園施設について、施設の有効活用及び立地地域の活性化を目的として、民間ならではの知恵やアイデア、ノウハウが活かされた利活用策の提案を募集し、事業化を目指している。

本支援は、対象施設の民間事業者への貸付（廃校・廃園施設）または売却（廃園施設）により、施設を活用した事業を実施、地域活性化・魅力向上を図るため、類似事例調査や民間提案制度の活用検討、サウンディング実施支援等を行い、本案件の事業化検討支援を行うことを目的とする。

表 4-1 案件概要

対象施設	旧西浦小学校	旧常宮小学校	旧東浦保育園	旧葉原小学校
概要	RC 造	RC 造	木造	RC 造
敷地面積	5,395 m ²	4,467 m ²	294 m ²	4,767 m ²
延床面積	2,716 m ²	2,005 m ²	1,221 m ²	3,333 m ²
建築年	1986 年	1987 年	1998 年	1985 年
前提条件	民間事業者への貸付（①～④）または売却（③）により、施設を活用した事業を実施、地域活性化・魅力向上を図る。 災害時の指定避難所（①②④）、放射線防護対策施設（①②）、選挙の投票所（①②③④）、①～④の全て耐震補強不要			

表 4-2 支援対象自治体での支援内容（協議経緯）

回	協議日程	協議内容
第 1 回	令和 5 年 4 月 27 日（木）	①支援計画書（案）について ・対象案件の検討状況・課題・到達点の確認事項 ・サウンディング実施支援にあたっての確認事項 ・その他の確認事項 等
第 2 回	令和 5 年 8 月 9 日（水）	①民間提案制度について ②サウンディングについて ・サウンディング実施方針等 ・サウンディング実施に向けた調整
第 3 回	令和 5 年 11 月 24 日（水）	①個別型サウンディングへの同席

4.2 類似事例の整理

本事業における事業スキーム（業務範囲、事業手法、事業期間 等）検討の参考とするため、地域活性化等を目的とした既存施設・跡地活用（廃校活用）における官民連携事業の事例を整理した。

表 4-3 事例一覧

No.	施設名称	事業主体	延床面積	導入機能	事業方式
1	立山町文化情報発信ステーション	富山県立山町	約 1,950 m ²	埋蔵文化財センター及び郷土資料館、IT に関する相談所、アスレチックルーム、ふらっとテラス 等	無償貸与一部、従来方式（直営）
2	高島熱中小学校	山形県高島町	—	大人の学び舎、サテライトオフィス	無償貸与
3	隼 Lab. (hayabusa lab.)	鳥取県八頭町	3,358 m ²	コミュニティ複合施設、飲食・物販施設（だ菓子とドーナツと本のお店ポトラ、Cafe&Dining 「San」）	無償貸与
4	小規模多機能ホーム雪つばきの里	岩手県西和賀町	—	小規模多機能ホーム、いきいきサロン	土地：有償貸与 校舎：無償貸与
5	Glamping & Port 結	静岡県島田市	2,493 m ²	グランピング施設	有償貸与
6	若狭町みさき漁村体験施設	福井県若狭町	—	漁村体験施設	指定管理者制度
7	佐賀古湯キャンプ (SAGA FURUYU CAMP)	佐賀県佐賀市	2,376 m ²	宿泊・合宿施設（宿泊室、食堂、コミュニティスペース、サテライトオフィス等）、体育館・レクリエーション広場	DO 方式（設計・管理運営） 指定管理者制度
8	みどり市多世代交流館	群馬県みどり市	—	複合型社会教育施設（活動室、多目的ホール、サークル室、相談室、交流ロビー、屋内広場、多目的広場、交流ギャラリー 等）	従来方式（直営）
9	橋北交流会館	三重県四日市市	6,315 m ²	橋北こども園、幼児教育センター、こども子育て交流プラザ	従来方式（直営）

4.3 事業スキームの検討支援

既存施設・跡地活用（廃校活用）における民間提案制度の活用を想定し、官民対話・事業者選定プロセスの基本的な考え方を整理した。また、本事業では、特に民間譲渡・売却、貸付方式の適用可能性を検討することとし、随意契約保証型の民間提案制度に着目し、運用に当たっての留意事項や制度運用事例等について整理した。

4.4 サウンディング（個別型）実施支援

敦賀市では、未利用となっている廃校・廃園施設について、施設の有効活用及び立地地域の活性化を目指し、民間事業者様ならではの知恵やアイデア、ノウハウが活かされた利活用策の提案を広く募集することで、今後の検討の参考とすることを目的としてサウンディング調査（オープン型及び個別型）を実施した。

なお、敦賀市の担当課においては、初めてのサウンディング調査の実施になるため、実施要領の作成支援から対話への同席等の支援を実施した。

4.4.1 サウンディング（個別型）概要

サウンディング（個別型）の実施概要は以下のとおりである。

《実施概要》

- 令和5年8月30日に実施要領等を公表（オープン型＋個別型）
(<https://www.city.fukui.lg.jp/kankou/event/event/p026193.html>)
- 令和5年9月7日にセミナー開催
 - ・令和5年度第1回ふくい地域プラットフォームセミナーにて案件紹介、グループワークの実施、個別型対話について周知
 - 対 象：民間事業者、地域金融機関、地方公共団体等
 - 形 態：オープン型（グループワーク）
 - 定 員：会場50名、オンライン100名
- 令和5年10月31日に個別型の対話を実施（※受注者同席）
 - 対 象：対象施設の利活用を自らが実施する意思を有する民間企業、NPO法人等
 - 形 態：個別、非公開
 - 参加者：4者

4.4.2 サウンディング結果及び定性評価（簡易検討の実施支援）

サウンディング調査（個別型）では、本サウンディングで対象とした4施設全てに提案があり、廃校・廃園の活用に対して、一定数以上の民間事業者から貸付等による参画意向が確認できた。

民間事業者の想定する事業内容によっては、独立採算での事業実施は難しいとする回答が挙げられた。貸付や売却による活用を前提とする場合、事業性向上や公募における競争環境構築（公募への参加促進）の観点から、公募条件において収益事業等の活用自由度を高めるとともに、一定の資金面の支援（整備段階、運営段階）や、低廉な貸付料等設定の可能性について検討することが望ましい。

廃校・廃園の活用は特に地域の理解を得ることが重要であるため、市による地元団体との橋渡しの役割を担うなどの行政側の協力体制を整えることも重要となる。民間事業者の公募に当たっては、市が期待する事業の方向性や効果を明確に示すことで、地域活性化・地域貢献等に繋がる民間提案を促す公募条件の構築が重要となる。

4.5 今後の事業スケジュールの検討・支援

前項までの支援を踏まえ、今後、本事業を官民連携事業として進めていくうえでの事業スケジュール及び主な検討項目、検討ステップについて確認・助言を行った。

4.6 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

同種事業を行う地方公共団体への示唆として、以下の点が挙げられる。

■官民対話等を通じた事業条件の明確化

- ◇ 官民連携手法を活用した廃校活用事業の実現化のため、適切な官民役割分担、業務範囲の設定等、事業条件の精査が必要である。次年度以降は、民間事業者へのサウンディング（公募サウンディング、ヒアリング・アンケート調査等）による対話を通じて、想定する事業内容や条件を提示した上で、事業参画可能な事業条件や課題等を把握し、事業条件に反映することが重要である。

■既存施設活用における民間負担の軽減

- ◇ サウンディング調査においては、事業実施上のハードルとして既存施設の改修や解体工事、敷地周辺整備等の初期整備費用の負担が挙げられている。貸付や売却による活用を前提とする場合、事業性向上や公募における競争環境構築（公募への参加促進）の観点から、公募条件において収益事業等の自由度を高めるとともに、一定の資金面の支援（整備段階、運営段階）や、低廉な貸付料等設定の可能性についても検討することが望ましい。

■地域の理解促進と地域貢献等に繋がる公募条件の検討

- ◇ 廃校・廃園施設の活用に当たっては、特に地域の理解を得ることが重要であるため、行政による地域との橋渡しの役割を担うなどの協力体制を整えることも重要となる。また、民間事業者の公募に当たっては、市が期待する事業の方向性や効果を民間事業者者に具体的に示すことで、地域活性化・地域貢献等に繋がる民間提案を促すことが重要となる。

5. 児童館・民間施設 複合施設整備事業(市有地活用事業)(山梨県甲府市)

5.1 支援対象案件の概要と支援概要

甲府市の主要施策を集約した「KOFU NEXT ACTION 2023」においては、「こども育むまち」など5つの柱に位置付けた取組を重点的かつ、計画的に推進することとしており、(仮称)甲府市子ども応援拠点施設の新設及び未利用となっている後屋住宅跡地・建替用地の有効活用を包括した公共施設等マネジメント事業の検討を行うこととしている。

本支援は、本事業への PPP/PFI 手法導入を想定し、類似事例調査や事業手法の検討支援、サウンディング実施支援等を行い、本案件の事業化検討支援を行うことを目的とする。

表 5-1 案件概要

名称	(仮称) 甲府市子ども応援拠点施設設置事業
所在地	後屋住宅跡地・建替用地 (甲府市後屋町 4 番 1 外 13 筆)
敷地面積	7,883.08 m ²
現況等	現況：更地 (第 1 種中高層住居専用地域)、所有者：甲府市
公共機能	・児童館機能、放課後児童クラブ機能、 ・子どもの居場所機能、子育て世代の交流 等
民間機能	・事業者の提案による (市有地活用)
事業条件 の想定	コンセプト：子どもの健やかな成長と子育て世代の交流を創 出する子ども応援拠点施設

表 5-2 支援対象自治体での支援内容 (協議経緯)

回	協議日程	協議内容
第 1 回	令和 5 年 5 月 18 日 (木)	①支援計画書 (案) について ・対象案件の検討状況・課題・到達点の確認事項 ・サウンディング実施支援にあたっての確認事項 ・その他の確認事項 等
第 2 回	令和 5 年 8 月 8 日 (火)	①事業手法及び導入機能について ②サウンディングについて ・サウンディング実施方針等 ・サウンディング実施に向けた調整
第 3 回	令和 6 年 1 月 31 日 (水)	①オープン型サウンディングに向けた確認 ・進行、役割分担、シナリオ

5.2 類似事例の整理

本事業における事業スキーム（業務範囲、事業手法、事業期間 等）検討の参考とするため、「(仮称) 多機能児童館」で想定する導入機能の内容を踏まえ、民間施設との複合施設を含む子育て支援施設（児童館等）を中心に選定し、官民連携事業の事例を整理した。

表 5-3 事例一覧

No.	事業名称	事業主体	延床面積	導入機能	事業方式
1	埼玉県富士見市立つるせ台小学校、市立図書館鶴瀬西分館及び市立つるせ台放課後児童クラブ整備並びに維持管理運営事業	埼玉県富士見市	小学校：約 6,420 m ² 図書館分館：約 380 m ² 放課後児童クラブ：約 200 m ²	小学校、図書館分館、多目的室、 放課後児童クラブ 、屋外運動場 等	BT0 方式
2	広沢複合施設整備・運営事業	埼玉県和光市	—	児童センター 、市民プール、保健センター、 認定こども園 、 児童発達支援センター 、 広沢学童クラブ 、防災備蓄倉庫、民間機能（温浴施設、コワーキングスペース、診療所、駐車場、広場等）等	BT0 方式＋定期借地権方式＋BT＋O方式
3	藤久保地域拠点施設整備等事業	埼玉県三芳町	—	藤久保小学校、 藤久保児童館 、 藤久保学童保育室 、 子育て支援センター 、 ファミリーサポートセンター 、中央図書館、藤久保公民館、保健センター、藤久保出張所、ふれあいセンター、三芳町商工会、三芳町社会福祉協議会	BT0 方式＋定期借地権方式
4	山形市南部への児童遊戯施設整備事業	山形県山形市	屋内施設：約 2,790 m ² 屋外遊戯施設：約 6,750 m ²	大型遊戯場 、図書コーナー、図工コーナー、視聴覚コーナー、多目的室、体育館、休憩・飲食コーナー、 子育て相談コーナー 、 授乳・母乳室 、ボランティアルーム、売店、更衣室、 屋外施設（遊戯広場等） 等	BT0 方式
5	熊谷市子育て支援・保健拠点施設整備事業	埼玉県熊谷市	屋内機能：約 7,670 m ²	こどもセンター 、 児童クラブ 、保健センター、 中央保育所 、休日・夜間急患診療所、屋外機能（駐車場、駐輪場、園庭、屋外広場、芝生広場、健康遊具コーナー）、民間機能 等	DBO 方式
6	入曽地区子育て支援拠点施設等整備事業	埼玉県狭山市	約 2,000 m ²	子育て支援拠点施設 （保育所、児童館等）、公共広場、若者世代向け住宅 等	定期借地権方式（リース方式）
7	(仮称) 紫波町交流促進センター整備事業	岩手県紫波町	約 5,822 m ²	図書館、地域交流センター、 子育て支援センター 、民間機能（医療、物販、飲食、学習塾等）等	定期借地権方式
8	教育センター等建て替え整備事業（青少年プラザ）	東京都文京区	約 6,380 m ²	中学生談話スペース 、多目的スペース、ホール、音楽スタジオ、研修室、軽運動室、 プレイヤード（屋外） 等	従来方式（運営業務委託）

5.3 事業スキーム・スケジュール案の検討支援

「児童館・民間施設 複合施設整備事業（市有地活用事業）」における PPP/PFI 手法の導入を想定し、事業スキームの検討支援を行った。

市民サービス向上や財政縮減及び事務量軽減の視点から、効率的かつ効果的であり、実現性のある事業手法を検討するものとし、「PFI 方式（BTO 方式）」「DBO 方式」、「従来方式+指定管理者制度」「定期借地権方式」などを想定し、事業スキーム案を複数パターン作成するとともに、PFI 事業等の検討プロセス、選定手続きの流れ等について整理した。

5.4 サウンディング（オープン型）実施支援

甲府市では、近年の社会情勢の変化を踏まえる中、子どもたちの郷土を愛する心を育むとともに、すべての子どもたちが、夢に向かってたくましく育つことを応援することが重要との観点から、新たに「甲府市子ども・子育て支援計画」を策定するとともに、本市の主要施策を集約した「KOFU NEXT ACTION 2023」においては、「こども育むまち」など5つの柱に位置付けた取組を重点的かつ、計画的に推進することとしている。

また、人口減少や少子高齢化の進行に伴う税収など財源の減少等の要因により、従来にも増して効率的・効果的な行財政運営が求められる中、「甲府市公共施設再配置計画（R1.7 策定）」等において、民間事業者等と連携しながら、効率的かつ効果的な施設整備及び管理運営を図ることを基本方針に掲げている。

（仮称）甲府市子ども応援拠点施設の新設及び未利用となっている後屋住宅跡地・建替用地の有効活用を包括した公共施設等マネジメント事業（公有地活用及び（仮称）甲府市子ども応援拠点施設設置事業。）の検討にあたり、民間事業者等のもつアイデア、ノウハウ及び技術等を取り入れた PPP の導入可能性や手法、課題、その他本資産のポテンシャル（市場性）等を民間事業者等との「対話」により確認し、事業化に向けた必要事項の把握を目的に、民間事業者から幅広く意見・提案等を募るサウンディング型市場調査（オープン型）を実施した。

5.4.1 サウンディング（オープン型）概要

サウンディング（オープン型）の実施概要は以下のとおりである。

《実施概要》

- 令和6年1月22日に実施要領等を公表（オープン型）
(<https://www.city.kofu.yamanashi.jp/kanzai/kouminrenkei/sounding/kodomokosodatefukugo.html>)
やまなし地域プラットフォーム事務局を通じて周知。
甲府市主催のオープンサウンディングにて案件紹介、グループワークの実施
- 令和6年2月9日：申込締切
- 令和6年2月14日に対話を実施予定
対象：民間事業者、地域金融機関、地方公共団体等
形態：オープン型（グループワーク）
参加者：提案者5社（12名）、傍聴者11社（16名）

5.4.2 サウンディング結果及び定性評価（簡易検討の実施支援）

□サウンディング調査（オープン型）では、各社の全国や県内・市内での類似事業の実績を踏まえ、本事業への民間ノウハウ活用の可能性や課題について確認できた。

オープン型サウンディングにおいて、市が目指す事業の方向性については、市の子育て環境の現状やニーズ等を踏まえ、総じて肯定的・前向きに捉える意見が挙げられた。一方、事業実現に向けては事業対象地周辺の道路環境整備や安全なアクセスルートの確保などインフラ整備の必要性が指摘されており、庁内・関係機関との調整等を含む課題解消に向けた検討を行うことが課題である。

事業対象地の立地環境を踏まえると収益性の高い事業の実施は見込みにくく、子育て支援施設等の整備や運営の手法として民設民営のハードルの高さが指摘されている。事業性向上のため、民間事業者の提案自由度を高めるとともに、民間ノウハウ活用の余地を最大化する適切な官民役割分担の設定を行うことが重要となる。また、一定の公的負担を伴う事業方式（指定管理、DBO方式等）の適用可能性についても検討することが課題である。

5.5 今後の事業スケジュールの検討・支援

前項までの支援を踏まえ、今後、本事業を官民連携事業として進めていくうえでの事業スケジュール及び主な検討項目、検討ステップについて確認・助言を行った。

5.6 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

同種事業を行う地方公共団体への示唆として、以下の点が挙げられる。

■事業発案段階における官民対話の工夫

- ◇ オープン型サウンディングでは、PPP/PFI 事業の経験豊富な企業の知見や、地元企業目線での事業のポテンシャルや課題等について、官民間や参加者同士で共通認識を持つことができた。オープン型サウンディングの実施に当たっては、多種多様な立場や業種の参加者が参加することで、意見交換の中で課題認識等について深めることに繋がること示唆された。
- ◇ オープン側サウンディングで得られる効果はある一方で、各社のノウハウに基づくより具体的な意見を引き出すためには、個別型サウンディングを行うことが有効であり、目的に応じた官民対話の手法を選択することが重要となる。
- ◇ 本支援で実施したオープン型サウンディングでは、提案者に加え、傍聴者も受け入れることで、参加の間口を広げることが期待できるほか、その後の個別型サウンディング等への参加促進に繋がることも期待される。

■具体的な事業参画検討に繋げる民間事業者への情報提供

- ◇ 事業対象地周辺の状況をできる限り詳細に示すことで、地元企業目線での事業対象地のポテンシャルや課題認識について意見を引き出すとともに、地元以外の企業の理解促進にも繋がる。

-
- ◇ 特に、事業対象地の敷地条件や事業内容に関する情報だけでなく、事業対象地周辺の情報や政策・まちづくりの観点を含め、行政として目指す事業の方向性や、民間事業者に期待する事項について明確化することで、民間事業者によるより具体的な事業参画に向けた検討が可能となる。

■公共性担保と事業性のバランスの確保

- ◇ 本事業で想定するような子育て支援施設等は、公共サービスとして低廉な料金設定とされているケースが多く、今回のサウンディングにおいても、民間事業者による積極的な事業展開のために、柔軟な料金設定（サービス内容を踏まえ、通常の公共施設の利用料金よりも高めの設定など）による事業性の確保とサービス向上に繋げることが期待されている。
- ◇ 行政が目指す事業の方向性を踏まえ、事業コンセプトに合致し、ほかの導入機能との相乗効果やまちづくりに波及する効果が期待できる場合には、事業性確保の観点から、従来の施設の利用料金よりも高水準の利用料金設定についても検討することが望ましい。
- ◇ また、本事業のように余剰地活用が想定される事業においては、民間収益事業の実施による行政側の収入増加（民間事業者から行政に支払う貸付料等）により、財政縮減効果も期待できることから、まちづくりとの整合等も考慮の上、民間事業者が実施可能な事業内容を明確にすることが望ましい。

6. 浜松市博物館リニューアル（静岡県浜松市）

6.1 支援対象案件の概要と支援概要

浜松市博物館は、施設・設備面の老朽化（昭和54年開館・築40年超）や博物館資料の増加による展示室や収蔵施設の狭あい化、UDに対応できていない等のハード面の課題と、最新デジタル技術や多言語機能などの未導入、施設に関する情報の発信不足等のソフト面の課題が顕在化していた。

そのため、浜松市では、官民連携（PPP/PFI）により、民間の資金や経営能力、技術的能力を活用することにより、良質な公共サービスの提供やコスト削減、地域活性化などを旨とするものとした。

表 6-1 浜松市博物館の建物概要

施設名称	浜松市博物館
事業内容	考古、歴史、民俗を中心とした歴史系博物館
開館	昭和54（1979）年4月7日
所在地	浜松市中央区蛸塚四丁目22番1号（蛸塚公園内）
建物延床面積	3,197.9㎡
利用時間	9:00～17:00 休館日：毎週月曜日（休日に当たるときは、その翌日）、休日の翌日、年末年始（12/29～1/3）
観覧料	大人310円、中人150円、中学生以下・70歳以上無料 ※特別展開催中は、別料金。

表 6-2 支援対象自治体での支援内容（協議経緯）

回	協議日程	協議内容
第1回	令和5年5月11日（木）	・状況確認 ・支援内容協議
第2回	令和5年7月28日（金）	・進捗確認 ・事例紹介 ・事業スキーム ・事業スケジュール

6.2 類似事例の整理

本事業における事業スキーム（業務範囲、事業手法、事業期間 等）検討の参考とするため、他自治体における博物館等の整備・改修、維持管理・運営を行っている事例を整理した。

表 6-3 事例一覧

No.	事業名	施設名称	延床面積	用途	事業手法	発注者
1	(仮称)新・琵琶湖文化館整備事業	(仮称)琵琶湖文化館	6,632.65 m ²	博物館	BTO	滋賀県
2	静岡市海洋・地球総合ミュージアム(仮称)整備運営事業	静岡市海洋・地球総合ミュージアム(仮称)	約9,500 m ²	博物館、水族館	BTO	静岡県 静岡市
3	海の中道海浜公園海洋生態科学館改修・運営事業(仮称)	マリンワールド海の中道	18,943 m ²	科学館、水族館	RO	福岡県 福岡市
4	海上自衛隊呉史料館(仮称)整備等事業	てつにくじら館	約3,600 m ²	史料館	BTO	広島県 呉市
5	植村直己冒険館機能強化改修運営事業	植村直己冒険館	本館 944.89 m ² 、研修棟 428.01 m ² (既存施設)	展示施設、運動施設、宿泊施設、キャンプ場、カフェ、ショップ	RO BTO	兵庫県 豊岡市
6	新仙台市天文台整備・運営事業	仙台市天文台	6,061.30 m ²	天文台	BOT	宮城県 仙台市
7	加曽利貝塚新博物館	加曽利貝塚新博物館(仮称)	4,980 m ²	博物館	DBO	千葉県 千葉市

6.3 事業スキームの検討支援

浜松市博物館整備における事業スキームの検討にあたり、PPP/PFI 手法ごとの官民の契約形態、業務範囲及び施設の所有者の概要を整理した。

浜松市博物館については、現在の場所を前提として、①「既存施設の躯体を活用して改修」もしくは②「既存施設を解体した上で新築」を想定したことから、類似事例等を参考に、改修に係る事業スキーム及び新築に係る事業スキームを整理し、各事業スキームの特徴について説明・助言した。

6.4 簡易VFM算定に係る検討支援

本事業においては施設内容や改修とするか新築とするか決まっていないことから、簡易な検討の計算表(Excel)の入力数値の考え方、事業手法ごとの入力方法についての説明資料の提供を行った。

6.5 サウンディング（オープン型）実施支援

サウンディングの実施に当たっては、事業説明資料の作成支援及び事業者の質問事項の整理を行った。事業者への適切な情報提供や事業化に向けた課題の抽出に留意し、支援を行った。

サウンディングでは、民間事業者から事業スキームに対する意向・課題や事業アイデア等に関する意見が挙げられた。

6.5.1 事業概要説明資料等の作成支援

サウンディング（オープン型）の実施に当たっては、事業説明資料について留意すべきポイント等を助言しながら作成支援を行った。

6.5.2 サウンディングの結果

(1) 実施日程

実施に関する報道発表：令和5年9月25日（月）

募集受付：令和5年9月25日（月）～令和5年10月15日（日）

サウンディング実施：令和5年10月24日（火）

※ 2023年度第2回浜松市官民連携地域プラットフォームにて実施。

(2) サウンディングへの参加者

8社（展示設計施工3、建築土木コンサル2、リース1、建物設備管理1、金融機関1）

6.6 事業スキームの検討結果

支援内容を踏まえ、本事業において望ましい事業スキーム及び考え方を以下に示す。

設計、建設、維持管理、運営を一体的に発注する R0 方式（改修）もしくは BT0 方式（新築）、DBO 方式が望ましい。
--

【本事業において望ましい事業スキームの考え方】

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">● 浜松市博物館の設計・建設・維持管理・運營業務にあたり、エリア全体のサービス水準向上及び魅力向上を図る上で、維持管理・運営を踏まえた施設計画が可能なスキームである。● ライフサイクルコスト削減効果を高めることが可能な事業スキームである。● サウンディングにおいても、民間意向が高い事業手法であることから良好な競争環境の形成が期待できる。● 一方で、コンソーシアム組成や改修の場合における施工条件等に課題となることも想定されるため、事業化検討にあたっては DB+0 方式を含め、引き続き、民間事業者の意向を確認しながら進めていくことが望ましい。 |
|---|

6.7 事業スケジュールの検討支援

前項までの支援を踏まえ、今後、本事業を官民連携事業として進めていくうえでの事業スケジュール及び主な検討項目、検討ステップについて確認・助言を行った。

事業スケジュール案を複数パターン作成し、各事業スキームにおける事業化までの流れ、供用開始時期の違い等を説明・助言した。

6.8 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

同種事業を行う地方公共団体への示唆として、以下の点が挙げられる。

■資料収集保存・調査研究業務等の専門業務の官民役割分担

- ◇ 博物館として資料の収集保存・調査研究等の専門業務を実施する必要があるが、民間事業者の業務に向いていない場合もあり、資料収集保存・調査研究業務と施設管理との業務分担（市（学芸員職員）と民間事業者の業務分担）が課題となる。
- ◇ 上記の官民役割分担については、他事例も調査し、行政の運営体制（学芸員職員の配置）や事業スキーム等を整理しながら、民間事業者との対話を行い、検討することが重要である。

■劣化調査による改修・建替えの方針に基づく事業手法の選択

- ◇ 浜松市博物館については、現在の場所を前提として、①「既存施設の躯体を活用して改修」もしくは②「既存施設を解体した上で新築」を想定しているが、詳細検討にあたっては、建物の外壁やコンクリートの状態等について劣化度調査を行って劣化状況を把握し、整備方針及び、PFI 導入可能性調査の諸条件策定のための基礎データを把握する必要がある。
- ◇ 事業手法の検討においては、一般に設計・建設・維持管理・運営までをパッケージ化することが財政負担縮減に繋がるが、改修事業の場合、既存施設の瑕疵リスク（改修工事着手後に明らかとなる瑕疵等）に留意が必要なため、パッケージ化のメリットが十分に生かせない場合もあることに留意が必要である。

7. 津市海浜公園内陸上競技場改修事業（三重県津市）

7.1 支援対象案件の概要と支援概要

津市海浜公園内陸上競技場は、市内唯一の陸上競技場として平成元年に整備したが、老朽化が著しく、未公認の陸上競技場であることから、サッカー、ラグビーなどの大会が可能な公認陸上競技場として整備することとしている。

これに伴い、安定した収入の確保やスポーツ利用だけでなく交流人口の増加等につながるような施策を目指し、また、R9の供用開始までに公共施設等運営権方式（コンセッション事業）の検討を図ることを目的とする。

表 7-1 津市海浜公園内陸上競技場の基本情報

項目	内容		
所在地	三重県津市末広町24-32		
築年	平成元年		
施設の敷地面積	44,033.00 m ²		
施設内容	陸上競技場	トラック	1周 400m・8コース クレー舗装
		インフィールド	サッカーコート1面 天然芝
		メインスタンド棟	収容人数：427人 延床面積：243.11 m ² 構造：鉄筋コンクリート造 諸室：器具庫、多目的室、更衣室、 便所、シャワー室
		芝生スタンド	収容人数：1,573人
	テニスコート	コート	全天候型ハードコート 3面 敷地面積：2,291 m ²
		スタンド	収容人数：327人
	その他施設	管理棟	延床面積：197.28 m ² 構造：鉄骨造 諸室：事務所、会議室、更衣室、 医務室、倉庫
		屋外トイレ	
		倉庫	
		駐車場	駐車台数：96台 (陸上競技場、テニスコートと併用)

表 7-2 支援対象自治体での支援内容（協議経緯）

回	協議日程	協議内容
第1回	令和5年4月26日（水）	・状況確認 ・支援内容協議
第2回	令和5年7月26日（水）	・進捗確認 ・事例紹介 ・事業スキーム ・簡易VFM
第3回	令和5年12月19日（火）	・追加調査結果の共有

7.2 類似事例の整理

本事業における事業スキーム（業務範囲、事業手法、事業期間 等）検討の参考とするため、他自治体における、陸上競技場事例の整備・改修を行っている PPP/PFI 事業の類似事例について整理を行った。

また、公共施設等運営権方式（コンセッション事業）の導入の可能性についての検討に向けて、他自治体におけるスポーツ施設のコンセッション事例について整理した。

表 7-3 PPP/PFI 事業の類似事例一覧

No.	事業名	施設名称	対象面積	用途	事業方式	発注者
1	開成山地区体育施設整備事業	郡山総合体育館、開成山陸上競技場、開成山野球場、開成山弓道場、駐車場等の外構等	156,479 m ²	総合体育館、陸上競技場、野球場、弓道場	RO	福島県郡山市
2	恩田スポーツパーク整備・管理運営事業	恩田運動公園	約 120,000 m ²	屋根付きグラウンド、都市型スポーツ広場、にぎわい交流施設、多目的グラウンド、陸上競技場、体育館、野球場	DBO	山口県宇部市
3	西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備事業	西宮中央運動公園	65,153.25 m ²	中央体育館、陸上競技場、民間提案施設、テニスコート	BTO (一部BT)	兵庫県西宮市
4	(仮称)柳島スポーツ公園整備事業	柳島スポーツ公園	6.5ha	総合競技場、テニスコート、クラブハウス、広場、ジョギングコース	BTO	神奈川県茅ヶ崎市
5	名古屋市瑞穂公園陸上競技場整備等事業	瑞穂公園陸上競技場	121,761 m ²	陸上競技場、広場、ラグビー場、野球場、相撲場、弓道場、アーチェリー場、プール、トレーニング室、宿泊研修室、テニスコート、体育館、駐車場	BTO	愛知県名古屋市
6	龍北総合運動場整備事業	岡崎市龍北総合運動場	208,311 m ²	陸上競技場、宿泊研修棟、北陸上競技場、ラグビー場、野球場、相撲場、テニスコート、体育館	BTO RO	愛知県岡崎市
7	周南緑地整備管理運営事業	周南緑地	中央緑地：226,000 m ² 、東緑地：304,000 m ²	総合スポーツセンター、陸上競技場、屋内水泳場、グラウンド、テニスコート、サッカー場	BTO RO	山口県周南市

表 7-4 スポーツ施設におけるコンセッション事例

No.	事業名	施設名称	対象面積	用途	事業方式	発注者
1	等々力緑地再編整備・運営等事業	等々力緑地	約 36.6ha	プール、ビジターセンター、自由提案施設、陸上競技場、スポーツセンター、球技専用スタジアム、とどろきアリーナ、テニスコート、サッカー場、現等々力陸上競技場メインスタンド、等々力球場	BTO、RO、コンセッション	神奈川県川崎市

7.3 事業スキームの検討支援

津市では、令和5年度に基本設計業務、令和6年度に実施設計を行うことを予定しており、津市海浜公園内陸上競技場を市の屋外スポーツ施設の拠点、且つ、市民交流等の場となるよう、市が既存の施設を除却・改修を行うことから、改修後の維持管理・運営段階における事業スキームの検討支援を行った。

7.4 簡易VFM算定に係る検討支援

本事業においては、公共施設等運営権方式（コンセッション方式）または指定管理者制度を想定していたが、簡易な検討の計算表においては、公共施設等運営権方式（コンセッション方式）のプログラムが設定されていないこと、現在も指定管理者制度を適用していることから、簡易VFMの算定は行わないこととした。

そのため、今後、他事業等を庁内で検討していく際の参考とするため、簡易な検討の計算表（Excel）を用いて、一般的な入力数値の考え方、事業手法ごとの入力方法について整理・説明を行った。

7.5 サウンディング（オープン型）実施支援

津市では、本事業の維持管理・運営において民間活力の活用の可能性を高めるため、民間事業者の意見等や事業参画の可能性を把握し、事業化へ向けた事業スキームの検討を目的としてサウンディング調査を公告したが、応募企業がない結果となった。

そのため、類似事例等を参考に維持管理・運営企業を選定し、追加のアンケート調査を実施し、本事業の事業方針への意見や事業スキームに対する意向・課題を調査した。

7.5.1 事業概要説明資料等の作成支援

サウンディングの実施に当たって、実施要領※及びサウンディングシートの作成支援を行った。

実施要領における事業説明では、民間事業者が事業計画（収益、費用など）を検討できるよう、利用状況、利用実績（年間利用者数、年間利用率、年間収入）や維持管理・運営費の支出状況、実績を開示した。

7.5.2 調査概要

(3) 実施日程

サウンディング実施要領公表	: 令和5年9月22日（金）
サウンディング参加申込書提出期限	: 令和5年10月6日（金）
サウンディングシート提出期限	: 令和5年10月20日（金）
追加アンケート調査※	: 令和5年10月30日（月）～11月10日（金）

(4) サウンディングへの参加者

サウンディングの参加企業を公募により募集した結果、応募企業がいなかったため、類似事例等を参考に維持管理・運営企業を3者選定し、追加のアンケート調査※を実施した。

7.6 事業スキームの検討結果

支援内容を踏まえ、本事業において望ましい事業スキーム及び考え方を以下に示す。

【本事業において望ましい事業スキーム】

- サウンディング結果（応募者なし）及び追加アンケート調査より、公共施設等運営権方式（コンセッション方式）の導入可能性は低く、指定管理制度が適当であることを確認した。
- 公共施設等運営権方式（コンセッション方式）については、他事例において RO 方式や BT 方式の施設整備に係る手法を組合せた事例もあり、アンケート調査においても公共施設等運営権方式（コンセッション方式）の導入にあたっては、興行利用に向けた設備導入、テニスコートの多面化やサッカー場・フットサル場など収入が見込める施設の導入が必要などの意見が挙げられているが、本事業においては、今年度基本設計に着手していることなど、施設整備を伴う事業手法を組合せることも困難であり、公共施設等運営権方式（コンセッション方式）の適用可能性は限定的である。

【今後の事業方針について】

- 本事業の検討にあたって、指定管理者制度を基本に検討する。
- 指定管理者制度の検討にあたっては、市内の指定管理者制度を導入しているスポーツ施設と併せて、バンドリング手法による維持管理運営が可能かどうかを検討し、コスト縮減効果を検証する。

7.7 事業スケジュールの検討支援

今後、事業スキーム（指定管理者制度）の導入検討を行う場合の事業スケジュールについて検討・助言を行った。

7.8 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

同種事業を行う地方公共団体への示唆として、コンセッション方式の導入検討する場合を想定した課題を以下に整理する。

■民間事業者が事業検討に必要な情報を開示することが必要

- ◇ 津市では、サウンディングの実施にあたり、利用状況、利用実績（年間利用者数、年間利用率、年間収入）や維持管理・運営費の支出状況の実績を開示した。
- ◇ コンセッション方式を適用する場合、基本的に、民間事業者は利用者からの利用料金により維持管理・運営を行う「独立採算型」で事業を行う事になる。サウンディングの際には、民間事業者は事業計画（収益、費用など）を検討できるよう、事前に開示できる情報は適宜開示していくことが重要である。
- ◇ また、応募者ゼロリスクを回避するために、幅広い企業への周知も必要である。

■収益向上に向けた取り組み

- ◇ 津市では、施設利用料による収入のほか、スポーツ大会、教室、イベントの開催による参加料に加え、施設を活用した中心市街地に立地する企業運動会のコーディネートや広告収入などによって、安定した収入を確保していくことを目指している。
- ◇ コンセッション方式を適用する場合の条件として、民間事業者の意向では、興行利用に向けた設備導入、テニスコートの多面化やサッカー場・フットサル場など収入が見込める施設の導入などの意見が挙げられており、他事例においても RO 方式や BT 方式の施設整備に係る手法を組合せた事例がみられたことから、事業化検討を行う際には施設整備を含めた事業手法の検討も必要である。

8. LED防犯灯（約18万灯）の包括的維持管理（神奈川県横浜市）

8.1 対象案件の概要と支援概要

横浜市では、市内一円約18万灯のLED防犯灯について、ESCO事業者を含む複数の事業者と契約し、灯具の更新、維持管理を実施しているが、令和11年度頃に6割以上の灯具が一斉に光源寿命を迎えるため、今後の故障率増大による防犯灯不点灯が市民の安心安全を維持する上での課題となっている。また、経年劣化した独立柱（鋼管ポール）は撤去し、建替えや電柱への灯具移設等により安全を確保する必要がある。防犯灯の維持管理は、市職員が住民からの通報を受け複数の事業者に分割して実施しており、柔軟な通報受付や効率的なメンテナンスなどの市民サービス向上が求められている。

そのため本案件においては、ESCO契約満了後を見据え、LED防犯灯の灯具の更新、維持管理に係る財政負担の平準化を目指し、PPP手法による包括的維持管理について検討を行った。

表 8-1 対象案件の概要

事業名称	LED防犯灯(約18万灯)の包括的維持管理
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ●LED防犯灯の全灯交換（約18万灯） ●包括的維持管理による市民サービス向上
施設所在地	横浜市一円
施設内容	<ul style="list-style-type: none"> ●電柱共架型（約16万灯） ※東電柱又はNTT柱につけた灯具のみを管理するタイプ ●独立柱（鋼管ポール）型（約2万灯） ※鋼管ポールを市で建て、灯具をつけるタイプ（ポール及び灯具ともに管理） ●事業開始後、追加（寄附受納、移管等による）で維持管理する防犯灯（想定:500灯/年）
現在の管理主体	横浜市（ESCO事業者を含む複数の事業者が整備実施）

表 8-2 支援対象自治体での支援内容（協議経緯）

回	協議日程	協議内容
第1回	令和5年6月15日(木)	<ul style="list-style-type: none"> ・状況確認 ・支援内容協議
第2回	令和5年10月6日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・サウンディング調査の進め方 ・事例紹介
第3回	令和5年12月5日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・報告書の作成方針 ・サウンディング結果 ・事業スキーム ・事業スケジュール ・簡易VFM算定

8.2 道路照明灯・防犯灯の更新・維持管理の事例整理

本事業における事業スキーム（事業手法、業務範囲、事業期間 等）検討の参考とするため、道路照明灯・防犯灯の更新・維持管理業務における官民連携事業の類似事例を整理した。事例一覧を表 8-3 に示す。

事業手法として、ESCO 事業を除くと、リース方式、DBO 方式、包括的民間委託を採用している事例があった。一方で、PFI 手法による道路照明灯・防犯灯の更新・維持管理を実施している事例はみられなかった。また、本案件では、約 18 万灯の防犯灯を事業対象としているが、類似事例における対象灯数は最大でも約 76,000 灯であった。事業期間は、10 年としている事例が多く、LED の光源寿命を考慮していると考えられる。

表 8-3 先行事例の一覧

団体名		事業名	事業手法 (契約)	事業 期間	募集要項 公表年度	対象灯数	予定 価格
1	栃木県 小山市	小山市 LED 防犯灯更新・維持管理業務委託	従来方式 (業務委託契約)	10 年	2023 年 (R5)	2,513 灯 (市内一部)	74,000 千円
2	青森県 弘前市	弘前市道路照明施設包括管理業務	DBO 方式 (包括管理業務)	5 年	2020 年 (R2)	2,520 灯 (市内全域)	約 3 億円 (6,000 万円/年)
3	滋賀県 長浜市	長浜市道路照明灯 LED 化賃貸借業務	リース方式 (賃貸借)	10 年	2023 年 (R5)	1,313 灯 (範囲不明)	133,000 千円
4	千葉県 木更津市	市内照明灯一斉 LED 化事業	リース方式 (賃貸借)	10 年	2020 年 (R2)	1,551 灯 (市内全域)	—
5	宮城県 仙台市	仙台市道路照明施設 LED 化 ESCO 事業	ESCO 事業 (シェアード・セイ ビングス契約)	10 年	2016 年 (H28)	約 76,000 灯 (市内全域の道 路照明施設)	約 50 億円
6	千葉県	千葉県道路・港湾・都市公園の屋外照明灯 LED 化事業	ESCO 事業	11 年	2021 年 (R3)	28,000 灯 (県内一部)	約 37 億円
7	(参考) 静岡県 下田市	静岡県・下田市一体型道路等包括管理委託業務	道路包括管理 (包括管理対象として LED 灯記載)	1 年	2019 年 (R1)	不明	46,000 千円/年

8.3 サウンディング調査実施支援

地域の安全安心を図るため、将来にわたって持続的に横浜市内のLED防犯灯を維持管理していくにはどのような事業手法で実施していくことが効率的かつ効果的なのか、民間事業者との対話を通じてアイデア、ノウハウ等を聴き取り、今後の検討の参考とすることを目的としてサウンディング調査を実施した。

なお、横浜市の担当課においては、初めてのサウンディング調査の実施になるため、実施要領の作成支援から対話への同席等の支援を実施した。

8.3.1 調査概要

(1) 実施日程

実施要領公表	: 令和5年8月17日(木)
エントリーシート提出期限	: 令和5年9月14日(木)
事前ヒアリングシート提出期限	: 令和5年10月2日(月)
サウンディング実施	: 令和5年10月18日(水)、23日(火)、24日(水)

(2) 実施方法

場所	: 横浜市庁舎内会議室
形態	: 個別、非公開
時間	: 1参加者90分程度

(3) サウンディングへの参加者

計7者	: 防犯灯の包括的維持管理の事業提案の可能性のある事業者 (5者)
	事業構成員(共同事業者)の可能性のある事業者 (1者)
	事業に協力・連携の可能性のある事業者 (1者)

8.3.2 サウンディング調査実施要領の作成支援

サウンディング調査の実施に当たり、実施要領について留意すべきポイント等を助言しながら作成支援を行った。

8.4 簡易VFM算定に係る支援

本事業において、PPP/PFI手法の導入が適切かどうかを検討するため、横浜市PFIガイドライン(PPP/PFI手法導入優先定検討規程)に基づき、横浜市が「VFM簡易算定モデル(国土交通省)」を用いて行う簡易VFMの算定において、算定の考え方、必要な情報及び条件等を整理、適宜アドバイスを行った。また、算定したVFMにより定量的評価を行い、PPP/PFI手法での実現可能性を確認した。

8.5 事業スキームの検討

本事業の事業スキームの検討に当たり、事業手法、事業期間、リスク分担等について整理・検討した内容を以下に示す。

8.5.1 事業手法の整理・検討

従来型公共事業方式での全灯交換は、ESCO 事業の期間満了に伴い、特定の年度に一斉交換が集中し、当該年度に多額の交換費用が発生することとなる。横浜市では、将来の人口減少化における厳しい財政状況の下で予算確保ができないため、耐用年数を迎えても灯具の交換ができないなど、地域の安全安心の確保の観点から望ましい事業手法とは言えない。そのため、事業手法の検討に当たっては、財政支出の平準化に対応できる事業手法の検討が必須である。

PFI 法に基づく事業手法の中で、BTO 方式は上記の課題にも対応でき、かつ、過去の類似事例からも有力な事業手法であると想定される。同じく PPP 手法のうち、包括的民間委託方式は、対象業務を長期年にわたり事業者に一括発注することができ、PFI と比べて SPC の設立・運営に要する費用がかからないといったコスト面での利点もある。

8.5.2 事業期間の整理・検討

事業期間について、過去の標準的な PFI 事業では、「15～20 年」が最も多い。（地方公共団体における PFI 実施状況調査報告書（平成 23 年、総務省）より）

一方で、類似事例の調査、サウンディング調査の結果からは「10 年」という結果も得られた。

本事業では、灯具の耐用年数（約 15 年）を基本としつつ、不具合の発生等、民間事業者のリスクが大きくなるように、既存の灯具の交換時期等を参考に適正な事業期間について設定が必要である。

8.5.3 リスクの抽出及びリスク分担の検討

予想されるリスク内容とリスク分担について整理した。

維持管理業務に直接かかわるリスクについては事業者が負担し、天災や人災等の外部要因によるリスクについては委託者（市）が負担することを基本とする。

8.6 同種の事業を行う地方公共団体への示唆

本事業においては、サウンディング調査にて一定数以上の民間事業者から PPP/PFI 手法による参画意向が確認できたとともに、市で当初想定していなかった業務内容・範囲についても具体的な意見が得られた。一方、事業手法及び事業期間、官民の業務役割分担、リスク分担の設定については、引き続き検討・精査が必要と考えられるため、次年度以降の詳細検討の中で、類似事業の研究、官民対話を重ねながら事業条件を固めていく必要がある。

本事業のように、地域の防犯灯等を取り扱った事業では、ESCO 事業の期間満了に伴う次期事業手法の検討を行う事が今後、多くの地方公共団体において課題となってくることが想定される。横浜市における本検討結果及び今後の事業化への検討ステップについて、全国でのモデル的な検討となるよう、十分な検討ステップを踏むよう検討することが望ましい。

9. 東京学生寮整備事業（秋田県）

9.1 支援対象案件の概要と支援概要

秋田県東京学生寮整備事業（以下、本章において「本事業」という。）では、老朽化が進行する東京学生寮を立て替え、継続して県育英会が運営に関与することで、学生及び保護者の経済的・心理的不安を軽減しながら学びを支援することを目指している。しかし、約 2,950 m²の広大な土地のポテンシャルを活かしきれていないため、学生寮機能を維持しつつ民間事業者による利活用が可能な事業手法を模索している。

そのため本案件では、来年度以降の詳細検討を見据え、事例調査及び事業スキームの検討を行い、本案件の事業化検討支援を行うことを目的とする。

表 9-1 敷地及び既存建物について

土地	土地：2,931.86 m ²
既存建物の概要	構造：鉄筋コンクリート造 階数：本館 2 階、別館 3 階 延床面積：本館 1,275 m ² 、別館 1,413.81 m ² 合計 2,688.81 m ² 竣工年度：本館 昭和 52 年、別館 平成 7 年 付帯設備：自転車置き場 大規模修繕履歴：本館 平成 8 年改修工事（内装等） 耐震性能：本館 未調査、別館 S56 耐震基準満たしている
土地建物の権利状況	土地：秋田県、建物：（公財）秋田県育英会
都市計画等による制限	第一種住居地域、準防火地域、19m 第 2 種高度地区
現況	（公財）秋田県育英会が学生寮（男性専用）を設置・運営している 建物については老朽化しており、修繕しながら使用している
その他	本館の旧煙突断熱材にアスベストあり 敷地内に北沢一丁目町会のスタンドパイプ収納庫あり

表 9-2 学生寮の概要

項目	既存学生寮の概要		建替後の学生寮の想定
	本館	別館	
定員	49名	70名	70戸を想定
部屋の定員	定員1名 男子のみ		問わない
部屋の広さ	5～6畳		部屋の広さは問わない。 部屋の設備として、机、椅子、収納、洗面台、トイレ、風呂もしくはシャワー、冷暖房設備、インターネット環境
共用設備	食堂、洗濯、洗面、浴室、トイレ、図書室		各個室毎のメールボックス 宅配保管用ロッカー、洗濯室（洗濯機、乾燥機、アイロン設置）、キッチン（調理器具一式付き）
入寮費	40,000円		別途、事業者と協議
寮費（月額）	35,000円		別途、事業者と協議
食費	実費徴収（朝食 260円、夕食 460円）		別途、事業者と協議
その他経費	実費徴収（電気料、水道料） 自治会費（月額 500円）		別途、事業者と協議
管理人	常駐（夜間対応あり）		管理人常駐 警備保障

表 9-3 支援対象自治体での支援内容（協議経緯）

回	協議日程	協議内容
第1回	令和5年9月6日（水）	<ul style="list-style-type: none"> ・状況確認 ・支援内容協議
第2回	令和5年11月6日（月）	<ul style="list-style-type: none"> ・進捗確認 ・事例紹介 ・事業スキームの比較検討

9.2 PPP方式を採用した住宅・学生寮の事例整理

日本PFI・PPP協会ホームページから、施設種別「賃貸住宅・宿舎等」の事業を抽出し、事業方式の傾向を確認した。本事業では、県は施設所有をしないこと、原則として施設整備費を負担しないことを想定していることから、県が想定する定期借地権方式による事業と、「賃貸住宅・宿舎等」の事業のうち独立採算型の事業について事例詳細を整理した。

表 9-4 先行事例の一覧

	団体名	募集時期	事業名	事業手法	事業期間	延床面積
1	宮崎県	R3.10	宮崎県東京ビル再整備事業	一般定期借地権（県施設県所有）	69年	8,555 m ²
2	栃木県	H30.6	栃木県東京学生寮建設・運営事業	一般定期借地権（県施設賃借）	50年	約 4,259 m ²
3	沖縄科学技術大学院大学	H30.8	沖縄科学技術大学院大学規模拡張に伴う宿舎整備運営事業	公共施設等運営権方式 （本事業の場合、発注者が負担する施設整備費の対価と事業者が発注者に支払う運営権対価は相殺する条件になっている）	42年	約 11,480 m ²
4	大阪大学	H29.10	大阪大学箕面新キャンパス学寮施設整備運営事業	学寮施設整備：BTO方式 （独立採算型） 民間付帯事業：BOT方式	42年	約 10,407 m ²

9.3 サウンディング調査実施支援

本事業について、民間事業者を対象に、県育英会が学生寮事業に関わる可能性があるため、県・県育英会・民間事業者の業務役割分担を踏まえ、事業の実現性及び民間事業者の参画可能性について確認し、今後の検討材料とすることを目的として、秋田県が実施するサウンディング調査の支援を行った。

結果的に12者が参加し、今後の検討において有意義な回答が得られ、県育英会の参加条件や地代及び家賃設定により民間資本による建替と運営は検討可能であるとの回答が得られた。

9.4 事業スキーム検討支援

本事業において県の想定に適合する事業スキームの整理を行うに当たり、発注者が施設を所有しない事業スキームについて整理した。

事業スキームの整理において、定期借地権方式の内、県が示す条件より、県施設部分の買取は考慮しないものの、県施設部分の賃貸スキームについては、家賃設定との関連も想定される。このため、事業スキームの整理は、B00方式、定期借地権方式（県施設賃借）、定期借地権方式（県の施設整備費負担なし）の3パターンについて、民間機能の導入、県の財政支出、学生の家賃負担などの項目で比較を行い、メリット・デメリットを整理した。

県が施設を所有しない、県の財政負担が最小となる、民間のノウハウの活用余地が最大となるといった観点から、本事業における事業方式は、定期借地権方式を想定することとした。

9.5 今後の事業スケジュールの想定

本事業を進めるにあたって、今後の事業スケジュールについて作成支援を行った。R6年度に導入可能性調査を行い、県にとって最適なスキームの構築と地代設定を見据えた民間意向調査などを踏まえ、事業化に向けた条件を詰めていく。

9.6 事業化検討を進めるにあたっての留意点・課題整理

前段の検討結果やこれまでの支援を踏まえ、秋田県が今後、事業化検討を進めるにあたっての留意点や課題等の整理を行った。内容を以下に示す。

■関係者間の調整と適切な事業スキームの構築

民間施設を含めて学生寮を定期借地権方式で整備する場合、学生寮部分を県が賃借するのか、全て民間事業者が所有して基本協定の取り決めにより学生寮を運営してもらうかなど、学生寮部分の取り扱いについて整理が必要である。また、本事業に関与する関係者の調整と、学生寮部分の取り扱いについて、県・県育英会・民間事業者の業務役割分担を踏まえ、詳細な事業スキームの検討が必要である。

■適切な事業期間の設定

今年度のサウンディング調査では、借地期間については50年以上を確保できなければ減価償却できないため事業実施は難しいとの意見が得られているが、県の財務規則では、建物の所有を目的とする普通財産の貸付期間は30年と定められている。

民間事業者の意向を踏まえ、50年以上の定期借地権契約を行う場合は、県の財務規則の改正が必要であるなど、検討が必要である。

■適切な地代の設定

県は、学生寮利用者の利便性を向上させるとともに、適切な民間機能の導入により、収益を上げてもらい、地代の収入が得られることを期待している。来年度の詳細検討においては、民間事業者の事業採算性を確保するための地代・家賃設定のために、事業者への意向調査を実施することが望ましい。

9.7 同種の事業を行う地方公共団体への示唆

同種の事業を行う地方公共団体への示唆として、県人寮（各道府県の出身者限定の東京近辺の学生寮）事業を行う場合の留意点について、以下に示す。

■県人寮事業における事業スキームについて

- ◇ 県人寮事業は、県内に土地がなく、維持管理の人員の確保が難しいことなどから、県が建物を所有することに大きなデメリットがある。そのため、県が建物自体を所有しないスキーム（BOO方式、定期借地権方式）が望ましい。
- ◇ BOO方式の場合は、事業期間中の土地の扱いについては、PFI法に基づき、SPCが使用賃借することが可能であり、サービス対価の支払いによる低廉な家賃設定が実現可能であるが、行政財産の貸付となるため、導入可能な民間機能に制約が生じる上、サービス対価の支払い等の県の事業費負担が生じる。
- ◇ 定期借地権方式の場合は、県の事業費負担が生じず、民間事業者の自由度は高くなり、民間ノウハウ活用の余地は大きくなるが、民間事業者の収益性確保に見合った家賃設定となるため、家賃が低廉に抑えられない可能性がある。
- ◇ 以上の条件を踏まえ、総合的な判断が必要である。

■県人寮事業における定期借地権方式の適用について

- ◇ 県人寮事業において、学生寮は「居住の用に供する建物」となるため、借地借家法23条に基づき、事業用定期借地権の適用は不可となる。
- ◇ 県人寮事業において適用できる定期借地権は「建物譲渡特約付借地権」又は「一般定期借地権」の2種類となる。自治体の財務規則や各種計画・条例、民間事業者の意向に基づき、適当な事業期間設定と事業方式の選択が必要である。
- ◇ 定期借地権方式を用いる場合には、県人寮部分の取り扱いについて留意が必要である。

■県人寮事業における県育英会との関係性と県事業としての位置づけ

- ◇ 県人寮事業は、県から東京へ出ていく学生のみを支援する事業となることから、県の実施する事業としては公平性に欠けるため、県が主体的に行う公共事業としては説明が難しい。そのため、県育英会の事業への関与が前提となる場合も見受けられる。
- ◇ 地代や家賃設定による県の収入などを示し、県の持ち出しがないことを前提として、県の主体的な事業としての実施可能性が高まる。