

支援の目的

平川市では、持続可能なまちづくりに向けて、全国に比べて優位性を有する農業に食や観光を結び付けることをベースに、地域と企業等が連携した形で、農産物の高付加価値化等の推進を図るとともに、民間の資金やノウハウを活用した「食・農・観の活性化拠点」の整備を目指している。

そのため本案件では、コンサルタント伴走型でサウンディング調査等の支援を行うことにより、今後の検討方針の具体化や事業案件化に向けた前提条件を整理・検討することを目的とする。

施設概要(想定)

コンセプト	「平川市の農業や食で人と人がつながってワクワクする拠点」
導入機能	①人が集まって（交流して）ワクワク ▶交流機能 ▶情報発信機能 ②人が楽しんで（体験して）ワクワク ▶観光機能 ▶物販・飲食機能 ③人が育って（学んで）ワクワク ▶モノづくり・インキュベート機能 ▶食育・教育機能 ▶次世代技術の開発・実証機能
候補地エリア	①県道 13 号線上 ②国道 102 号線上 ③国道7 号線上 ④中心市街地

支援概要

- **事例調査、事業手法の検討支援**
本事業の官民連携手法での実施を検討するにあたり、収益施設の官民の役割分担に着目した事例調査、PFI手法（BTO方式等）・DBO方式・指定管理等の各事業手法の特徴等を整理した。
- **サウンディング調査の実施支援**
「食・農・観の活性化拠点」の整備を目指すにあたり、民間事業者を対象として、事業成立性等に対する意見やアイデア等を募集し、機能の具体化、整備運営手法の方向性の検討材料とすることを目的として、サウンディング調査の実施を支援した。サウンディング調査は、地域プラットフォームを活用し、オープン型で実施した。調査資料の作成支援や調査事項の検討支援を行った。サウンディング調査より、導入機能、施設イメージ、事業の収益性、平川市のポテンシャルに対する民間事業者意向を把握し、調査結果としてとりまとめた。
- **事業スケジュールの整理**
施設整備決定までの検討事項、段階的なサウンディング調査の実施、用地取得手続きとの関連性を考慮して、PFI等での実施を想定した事業者募集・選定期間や設計・工事期間等を勘案した事業スケジュールの作成を支援した。

今後の課題

- **事業コンセプト、求める機能の明確化**：追加の事例調査、サウンディング調査、市民アンケート調査等より、民間事業者の意向や市民ニーズ等を踏まえたコンセプト、必要機能・規模等を整理し、明確化する必要がある。その際、平川市ならではの特徴を反映させ、機能の重みづけを行う等、周辺施設や他自治体の類似施設との差別化が図られるように留意し、検討する必要がある。
- **地元企業参入に係る課題**：平川市で初のPPP/PFI 事業となる可能性があることから、地元企業の参入について整理・対応を検討する必要がある。地元企業に対して、PPP/PFI 事業への理解を促進させるための説明を行うほか、サウンディング調査等にて、地元企業の本事業への参画条件等を把握し、地元企業の参画を促す仕組みの検討が求められる。
- **PPP/PFI推進の庁内体制の整備**：平川市ではPFI等の施設整備を伴う官民連携事業の実績がなく、PPP/PFI 導入に向けたプロセスが確立されていない。官民連携事業を推進する部署を定め、事業担当課を支援する等の役割分担を検討し、官民連携を推進する庁内体制の整備が求められる。

支援の目的

市内中心部に位置し、JR掛川駅や掛川城に近接するとともに、市内中心部で唯一大型バスが停車可能な「大手門駐車場」は建設から約30年が経過し、躯体・設備とも老朽化が進行し、要修繕箇所も多く、今後も安全に施設を使うには多額の改修費用が必要となる一方、市が多額の改修費用を捻出することは困難な状況にある。

令和7年度には指定管理者による指定期間が満了となるため、令和6年度中に今後の施設の方向性を決定していく必要があり、駅周辺の民間駐車場等の需給動向も踏まえた検討が必要となっている。そのため本案件では、コンサルタント伴走型でサウンディング調査等の支援を行うことにより、今後の検討方針の具体化や事業案件化に向けた前提条件を整理・検討することを目的とする。



掛川大手門駐車場



掛川大手門駐車場の位置

施設概要

種別	都市計画自動車駐車場 (H4.12.25決定)
敷地面積	1,600.01㎡
延床面積	5,467.46㎡
構造	地上5階建て 鉄筋造・一部SRC造
営業時間	24時間営業（窓口業務時間 6:00～22:00）・年中無休
駐車場形態	自走式連続傾床
収容台数	乗用車201台 バス6台
運営形態	指定管理者制度 (利用料金は指定管理者の 収入・市への納付金あり)

支援概要

● 事例調査、事業手法の検討支援

本事業の官民連携手法での実施を検討するにあたり、公共駐車場の新設・既存駐車場の大規模修繕事業を含めた事例調査、PFI手法（BTO方式等）・DBO方式・民間施設をメインに整備するケースとしての民間譲渡・売却や定期借地権等の各事業手法の特徴等の整理及び情報提供を行った。

● サウンディング調査の実施支援

民間事業者を対象として、事業成立性等に対する意見やアイデア等を募集し、機能の具体化及び整備運営手法の方向性の検討材料とすることを目的として、サウンディング調査の実施を支援した。

サウンディング調査は、地域プラットフォームを活用し実施する「本調査」に加え、これに先立ち市HPで公募する「プレサウンディング調査」の2段階で行うこととし、調査資料の作成支援・調査事項の検討支援等を行った。

サウンディング調査を通じ、改修又は再整備の内容に関するアイデア、単独又は周辺駐車場・駐輪場を事業範囲とした場合の事業可能性、事業実現に必要な諸条件等を把握し、調査結果としてとりまとめた。

● 事業スキームとこれに基づく事業スケジュールの整理

サウンディング調査から、改修を軸とした事業導入は難しく、建て替え前提のDBO方式や従来手法、また、駐車場を撤去した上で公有地活用（定期借地権設定、譲渡等）を行うといったスキームの可能性が確認されたことから、これら事業スキーム別に「駐車場のあり方検討」を含む事業スケジュールの作成を支援した。

今後の課題

● 中心市街地における駐車場のあり方の検討：サウンディング調査結果から、既存施設を残したままの改修だけでなく、解体・撤去及び駐車場機能の確保を条件とした公有地活用等の可能性についても確認することができた。他方、駐車場機能の確保については、当該施設だけでなく、駐車場の利用動向やニーズ調査、将来的な駐車需要の見通しの検討や都市計画決定の変更・廃止の必要性についての検討を行うとともに、まちづくりや観光振興・住民の利便性向上等における当該駐車場の役割を踏まえ検討する必要がある。

● あり方を踏まえた事業スキーム等の検討：駐車場のあり方を踏まえ、解体・撤去及び駐車場機能の確保を条件とした公有地活用等を含めた事業スキームを検討するとともに、公有地活用を行う場合には導入機能や駐車場機能の確保方法及び他駐車場との一体的管理・運営等の各種事業条件についても検討する必要がある。

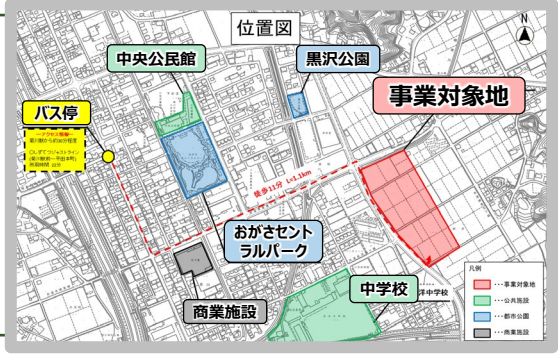
支援の目的

棚草川貯留施設は、菊川市防災対策強靱化事業（治水）の一環として、棚草川貯留施設の設置と併せて、広く市民が利用できるような平時利活用（平時利用施設）の検討を行っている。

令和6年1月に公表した「菊川市防災対策強靱化事業基本計画」では、「棚草川貯留施設への雨水貯留施設の建設」及び「棚草川貯留施設の平時利用施設の整備」を位置づけており、平時において広く市民が利用できる機能を併せ持つ施設として整備を検討してきた。

本案件では、コンサルタント伴走型でサウンディング調査等の支援を行うことにより、今後の検討方針の具体化や事業案件化に向けた前提条件を整理・検討することを目的とする。





施設概要

所在地	静岡県菊川市棚草地区内
計画地の現状	農地（水田、現在も耕作が行われている）
計画面積	34,695㎡
計画貯留量	38,200㎡
貯留施設の事業内容	豪雨による浸水被害が頻発する市南部地域の浸水対策や、幹線道路（掛川浜岡線小笠バイパス）の冠水対策に必要な貯留施設を整備する。
平時利用施設のイメージ（基本計画）	越流エリア、多目的エリア、遊び場エリアの3つのエリアから構成。

支援概要

- 事例調査、事業手法の検討支援
本事業の官民連携手法での実施を検討するにあたり、遊水地整備や利活用に係る官民連携事業の事例調査、PFI手法（BTO方式等）・DBO方式・平時利用施設を都市公園として整備する場合の活用手法であるPark-PFI（公募設置管理制度）等の各事業手法の特徴等の整理及び情報提供を行った。
- サウンディング調査の実施支援
民間事業者を対象として、事業成立性等に対する意見やアイデア等を募集し、機能の具体化及び整備運営手法の方向性の検討材料とすることを目的として、サウンディング調査の実施を支援した。
サウンディング調査は、地域プラットフォームを活用し実施する「本調査」に加え、これに先立ち市HPで公募する「プレサウンディング調査」の2段階で行うこととし、調査資料の作成支援・調査事項等の検討支援を行った。
サウンディング調査を通じ、実施可能な事業範囲、想定する事業スキーム（管理運営のみ、整備＋管理運営、その他）、独立採算の可能性、市の費用負担のイメージ、事業実施に必要な条件等を把握し、調査結果としてとりまとめた。
- 事業スキームとこれに基づく事業スケジュールの検討支援
サウンディング調査等から、現時点ではPFI手法など民間主導による事業化は難しく、施設整備を公共主導で進めつつ管理・運営において官民連携手法を活用する方向性が確認された。これを踏まえ貯留施設の設計と並行し、望ましい平時利用施設の管理・運営内容についてワークショップ等による市民意見の反映を行う事業スケジュールの作成を支援した。

平時利用施設のイメージ

計画地の位置

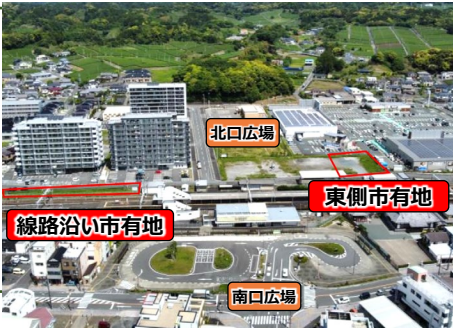
今後の課題

- 市民や事業者のニーズを踏まえた平時利用施設のあり方検討：
平時利用施設の内容検討にあたっては、市民による多面的な利用を実現する施設計画や、これを具体化する民間事業者のアイデア・ノウハウの反映が重要であることから、パブリックコメントやワークショップを通じ市民等から意見を収集するとともに、並行して民間事業者との対話を通じ、管理・運営内容と実現のためのスキームについて具体化していく必要がある。
- 貯留施設の規格等の具体化：
サウンディング調査時点では貯留施設の実施設設計を実施中であり、平時利用施設の内容を反映した貯留施設の具体化を予定していた。サウンディング調査を通じ民間事業者からは、利用時のリスクや事業性検討の観点から、官民連携手法による事業化検討においては、貯留施設の具体的な規格や平時利用施設の規模・形態等の条件明示が必要であるとの考えが改めて示されたことから、これを踏まえ継続した検討を進める必要がある。

支援の目的

菊川市では菊川駅南北自由通路及び北口駅前広場整備に合わせた、駅周辺の公共空間（東側市有地、線路沿い市有地）を対象に、民間活力を利用した整備を検討している。令和5年度には市民ワークショップ等を実施し「菊川駅周辺空間活用構想」として空間活用の方向性をとりまとめているが、より具体的な活用内容を設定するに際し、民間事業者の提案に基づく整備を検討している。

本案件では、コンサルタント伴走型でサウンディング調査等の支援を行うことにより、今後の検討方針の具体化や事業案件化に向けた前提条件を整理・検討することを目的とする。



計画地の状況



計画地の位置

所在地	静岡県菊川市堀之内
計画地の現状	- 駅南北自由通路及び駅北口に新たに駅前広場を整備予定。 - 駅北エリアにおいて住宅地開発が検討中。 - 菊川駅の乗降者数は約7,500人／日、市内の高校へ通学する学生の利用が多い。
計画面積	- 北口広場 2,500㎡（市整備） - 東側市有地 1,300㎡ - 線路沿い市有地 約730㎡
地域区分等	- 非線引き区域 - 用途地域：工業地域（建蔽率60%・容積率200%） - 最低敷地面積：無

支援概要

● 事例調査、事業手法の検討支援

本事業の官民連携手法での実施を検討するにあたり、遊水地整備や利活用に係る官民連携事業の事例調査、PFI手法（BTO方式等）・DBO方式・東側市有地を都市公園として整備する場合の活用手法であるPark-PFI（公募設置管理制度）等の各事業手法の特徴等の整理を行った。

● サウンディング調査の実施支援

民間事業者を対象として、事業成立性等に対する意見やアイデア等を募集し、機能の具体化及び整備運営手法の方向性の検討材料とすることを目的として、サウンディング調査の実施を支援した。

サウンディング調査は、地域プラットフォームを活用して実施する「本調査」に加え、これに先立ち市HPで公募する「プレサウンディング調査」の2段階で行うこととし、調査資料の作成支援・調査事項の検討支援を行った。

サウンディング調査から実施可能な事業範囲、想定する事業スキーム（民設民営のみ・イベント広場含む等）、独立採算の可能性、市の費用負担のイメージ、事業実施に必要な条件等を把握し、調査結果としてとりまとめた。

● 計画地の特性を踏まえた活用方針と事業スケジュールの整理

サウンディング調査から得られた活用アイデア等から、東側市有地は暫定利用やトライアルサウンディング等を通じ、事業者や市民による利活用のニーズを継続して収集する方針を確認した。また、線路沿い市有地は駐車場・駐輪場としての活用ニーズが一定確認できたことから、継続してニーズを収集しつつスキームを具体化する方針を確認した。

今後の課題

● 暫定利用に向けたプロセス整理とこれを通じた管理・運営内容の検討：

東側市有地については、広場としての計画及び暫定利用を通じた管理・運営内容の検討を行うことから、広場のあり方や暫定利用の具体的なイメージ（人を呼び込むための観光資源、コミュニティづくりの場、トライアルサウンディングの場等）とその手法（使用許可等）及び検討方法について具体化していく必要がある。

● 駐輪場等の整備・管理運営スキームの検討：

線路沿い市有地については、駐輪場等としての整備及び管理・運営を目指し、官民対話を継続し事業者意向を収集するとともに、官民連携手法によるスキーム（公有地における民間収益事業の実施・同種施設の包括管理等）や官民の費用負担について、具体化を進める必要がある。

支援の目的

裾野市（裾野市健康福祉部子育て支援課）では、既存施設の一部を改修することにより、裾野市こども家庭センターの機能拡充を検討している。
本案件では、道の駅整備基本構想の内容に基づき、コンサルタント伴走型でサウンディング調査等の支援を行うことにより、今後の検討方針の具体化や事業案件化に向けた前提条件を整理・検討することを目的とする。

施設概要

支援概要

事業内容	裾野市福祉保健会館2階に位置していた温浴施設が、高額な維持管理費、老朽化を理由として令和5年度末にて廃止されたことに伴い、廃止後のスペースを、令和6年に新たに開設された「こども家庭センター」の一部として、乳幼児と保護者・児童生徒・家族連れにとっての交流の場として活用することを想定。		
施設の コンセプト ・導入機能 のイメージ	コンセプト・導入機能		イメージ
	幅広い年齢のこどもたちの交流や活動を広げる子ども居場所の創出	親子交流スペース（拡充）	・ 0～小学低学年（現状）
		学習スペース（新規）	・ 受験勉強、宿題等静かに勉強のできる場（小学生以上）
		交流スペース（新規）	・ 工作や音楽、歌って踊れる場（講座などの児童館機能） ・ 講座内容ごとに対象年齢を設定（0～小学生） ・ ボルタリングや滑り台（アスレチック）卓球など運動できる場
		多目的スペース（拡充）	・ 音楽関係のエリア、読書や自習のエリア、工作や実験のエリア、運動のエリアなど
		保護者が子育てに関する相談や情報交換ができる場の創出	・ カフェや子ども食堂のような喫茶や食事できる場所 ・ イートインのスペース、キッチンカーの活用 ・ ふれあい公園や道の駅の利用者の動線を考慮
	地域の人々たちとの交流によるにぎわいの創出	相談スペース（拡充）	・ オンラインで相談ができるようWi-Fi環境とする
		地域福祉センターの機能（新規）	・ こどもだけでなく、老人クラブやその他の地域の大人が集える場を創出 ・ 麻雀や将棋など指や頭の活けにつながら、こどもに教えたり対戦したりできる場
		年齢問わず趣味ができるような場（新規）	・ 音楽を聴けるような防音の部屋など
	防災	発達障害や認知症等の方々も集える場（新規）	・ 認知症カフェなど
		防災機能（新規）	・ 防災時の災害応急対策への協力や支援 ・ 災害時の利用（子ども等の来場者が被災したときの対応、防災関係の保存場所や避難場所など）

今後の課題

- **事業スケジュールの設定**：施設改修による機能拡充が早急に求められている。従って、施設改修の完了及び当該箇所の供用開始の目途を設定し、可能な限り早期に供用開始を実現できる事業スケジュールを検討する必要がある。
- **改修/活用イメージの具体化**：民間事業者の意見を踏まえ、裾野市が想定した施設整備のコンセプト・導入機能に対する具体の機能が概ね把握できた。今後実際に施設整備を行う段階へ進むためには、施設内における機能別のゾーニング・各諸室の規模等の整理が必要となる。その上で、具体的な改修対象範囲の確定（他の階も一体的に改修を行うこととするか）や、概算事業費の算定を行う必要がある。
- **官民対話の実施**：施設の維持管理・運営手法については現時点では未検討の部分が大きいが、民間事業者のノウハウを生かした維持管理・運営を想定する場合は、具体的な改修条件の設定と同時に、それに対する民間事業者の意見を聴取しながら、実現可能性の高い事業手法を検討する必要がある。

支援の目的

裾野市（市長戦略部戦略推進課）では、道の駅整備を目的として、令和6年度に道の駅整備基本構想を策定した。
本案件では、道の駅整備基本構想の内容に基づき、コンサルタント伴走型でサウンディング調査等の支援を行うことにより、今後の検討方針の具体化や事業案件化に向けた前提条件を整理・検討することを目的とする。

施設概要

事業内容	「賑わいの場の創出」、「道路休憩の場の創出」、「富士山と富士山の恵みをPRする場の創出」を整備目的として、道の駅にさまざまな機能を導入することで“ヒト・モノ・コト”の好循環を生み出し、裾野市の多様な課題に対して、解決の一助となる道の駅を目指す。		
候補地	国道469号線上（1箇所）、国道246号線上（3箇所）		
候補地別施設規模（想定）	導入施設	規模・面積	
		国道469号	国道246号
	敷地面積	42,200㎡	23,720～40,800㎡
	駐車場	小型：17台 大型：2台	小型：216台 大型：40台
	休憩・情報発信施設	140㎡	250㎡
	物販施設	160㎡	255㎡
	飲食施設	135㎡	803㎡
	地域振興施設	設備詳細未定	
	防災関連施設		
	交通関連施設		

今後の課題

- **候補地の決定・事業スケジュールの設定**：現在検討中となっている用地取得交渉の進捗状況に応じて、事業スケジュールが変動する可能性がある。各種敷地条件によっては、今後想定する事業費に影響する場合があるため、候補地の確定の目途を明確化し、事業スケジュールの検討を行う必要がある。
- **概算事業費の算定**：基本計画の策定により、本事業の諸条件がより具体化された状況下において、概算事業費（施設整備費、維持管理・運営費）の精度を高めることが、詳細なVFM算定を行う際には必要となる。
- **官民対話の実施**：具体的な整備条件、事業スケジュール及び概算事業費等を提示した上で、民間事業者の意見を聴取し、その意見を取り入れながら当初の方向性を調整、さらにその調整案に対して民間事業者の意見を確認していくといった、民間事業者と対話を繰り返すことが重要である。継続的に官民対話の機会を実施することで、民間事業者の事業に対する関心を高めることができ、また、官民双方がお互いの考えへの理解が進むことで、事業の実現可能性を高めることが可能となるため、今後も段階的に官民対話を行うことが必要である。

支援概要

- **事業手法の検討支援**
本事業の事業化にあたり想定される事業手法として、PFI・DBO・指定管理者制度の特徴やメリット・デメリットについて整理し、本事業に適した事業スキームを検討した。
- **サウンディング調査実施支援**
道の駅における民間収益施設の導入可能性に関する意見・アイデアを中心として、本事業を民間活力導入により実施する場合に適した事業手法や事業条件への意見を収集することを目的としてサウンディング調査を実施。調査資料の作成支援、調査事項の検討支援を行った。
- **簡易VFM算定支援**
PPP/PFI手法の導入が適切かどうかを検討するため、裾野市が「簡易な検討の計算表」を用いて行う簡易VFMの算定において、削減率等の各種指標の設定方法等に係るアドバイスをを行った。
- **事業スケジュールの検討**
現在検討中の基本計画策定及び、次年度以降の官民連携手法導入可能性調査の実施を前提として、PFI方式で実施する場合の今後の事業スケジュールを整理した。