

令和6年度 西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

報告書

【概要版】

令和7年3月

目 次

第1章 西日本の地域プラットフォームを活用した PPP/PFI 案件形成検討の候補案件	1
1. 業務の目的	1
2. 支援先	1
第2章 遊亀公園・附属動物園整備事業（山梨県甲府市）	2
1. 検討の目的	2
2. 事業概要	2
3. 支援の方針	4
4. 先行類似事例の調査	5
5. サウンディングの実施	5
6. 定量的評価	6
7. 事業化に向けた今後の方針	6
8. 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆	7
第3章 舞鶴市公共施設包括管理業務（京都府舞鶴市）	8
1. 検討の目的	8
2. 事業概要	8
3. 支援の方針	10
4. 先行類似事例の調査	11
5. サウンディングの実施	11
6. 定量的評価	12
7. 事業化に向けた今後の課題	12
8. 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆	13
第4章 （仮称）網野交流センター・交流広場整備事業（京都府京丹後市）	14
1. 検討の目的	14
2. 事業概要	14
3. 支援の方針	16
4. 事業スキームの整理	17
5. 定性評価の実施	17
6. 事業化に向けた今後の検討課題	18
7. 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆	18
第5章 萩市民館整備事業（山口県萩市）	20
1. 検討の目的	20
2. 前提条件	20
3. 支援の方針	22

4. 先行類似事例の調査（定性評価①）	23
5. 建替と改修の比較	23
6. 事業スキームの検討	24
7. 官民対話の実施（定性評価②）	24
8. 事業化に向けた次段階の検討事項	27
9. 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆	28
第6章 長崎市市庁舎本館跡地等の活用事業（長崎県長崎市）	29
1. 検討の目的	29
2. 事業概要	29
3. 支援の方針	32
4. 定性評価（サウンディング調査）	33
5. 事業化に向けた今後の検討課題	35
6. 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆	35
第7章 保健福祉等関連施設整備事業（宮崎県国富町）	36
1. 検討の目的	36
2. 事業概要	36
3. 支援の方針	38
4. 事業スキームの検討	39
5. 定性評価	39
6. 定量評価	41
7. 総合評価	41
8. 今後の検討課題	41
9. 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆	42

第1章 西日本の地域プラットフォームを活用したPPP/PFI案件形成検討の候補案件

1. 業務の目的

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。

2. 支援先

本業務の支援先については、以下のとおり。

図表 1 本業務における支援先

支援団体	対象事業	対象事業の検討段階	事業概要	地域PF
甲府市 (山梨県)	遊亀公園・附属動物園整備事業	詳細な検討	老朽化及び利用者ニーズに対応すべく、「使われ活きる公園」を目指し、公園及び動物園をリニューアル整備する。	やまなしPPP/PFI 地域プラットフォーム
舞鶴市 (京都府)	舞鶴市公共施設包括管理業務	詳細な検討	市公共施設再生基本計画に記されている施設のうち106施設を対象に保守管理業務及び修繕業務等を包括的に管理する。	京都府公民連携 プラットフォーム
京丹後市 (京都府)	(仮称) 網野交流センター・交流広場整備事業	事業発案	旧網野庁舎の跡地活用事業として、子育て世代や多世代、地域の子ども、住民が多様に利用できる交流拠点を整備する。	
萩市 (山口県)	萩市民館整備事業	事業発案	老朽化した文化施設の再整備事業として、建替または大規模改修を行う。	山口・広島・北九州「PPP/PFI官民連携プラットフォーム」
長崎市 (長崎県)	長崎市市庁舎跡地の活用事業	事業発案	文化施設整備事業が予定されている市庁舎本部跡地ほか周辺の3つの敷地を事業の対象用地とし、活用を図る。	長崎県PPP/PFI 地域プラットフォーム
国富町 (宮崎県)	保健福祉等関連施設整備事業	事業発案・簡易な検討	旧体育館跡地の跡地活用事業として、保健福祉・子育て支援機能と、地域交流機能を有する複合施設を一体的に整備する。	宮崎県・地域PPP プラットフォーム

第2章 遊亀公園・附属動物園整備事業（山梨県甲府市）

1. 検討の目的

遊亀公園は、1880（明治13）年に開園した都市計画公園で、公園内には、1919（大正8）年に開園した附属動物園を併設し、山梨県内唯一の動物園として、多くの方に親しまれてきた。現在は、施設の老朽化や近年の市民ニーズと周辺環境の変化等に対応すべく、公園のあり方や動物園の飼育・展示効果の観点から「甲府市遊亀公園・附属動物園整備計画」を策定し、それに基づき公園及び動物園のリニューアル整備を進めている。

リニューアルでは、単なる公園の整備と管理運営だけではなく、公園内外の回遊性の強化と周辺エリア全体の価値と魅力の向上を図り、公園の有する多機能性のポテンシャルを更に発揮し、「使われ活きる公園」となることを目指し、民間事業者等と連携した事業化を検討している。具体的には、Park-PFI及び指定管理者制度の活用を想定し、遊亀公園内において収益施設等の「公募対象公園施設」の設置、園路や駐車場等の「特定公園施設」の整備及び公園・動物園（動物飼育に係るものを除く）の管理運営の実施を目指す。

本支援では、事業化に向けて、民間事業者等の参入可能性を確認するとともに、実現性が高く、事業効率性の高い公募条件の設定に繋げることを目的とする。

2. 事業概要

2-1 現施設の概要

対象施設は、立地適正化計画の重点都市機能誘導区域内にあり、JR甲府駅から南に約1.8kmに位置する都市公園である。周辺には、武田氏に深い縁のある一蓮寺・稲積神社のほか、甲府市総合市民会館、甲府市立湯田小学校、甲斐清和高校等が存在する。

図表 2 計画地概要

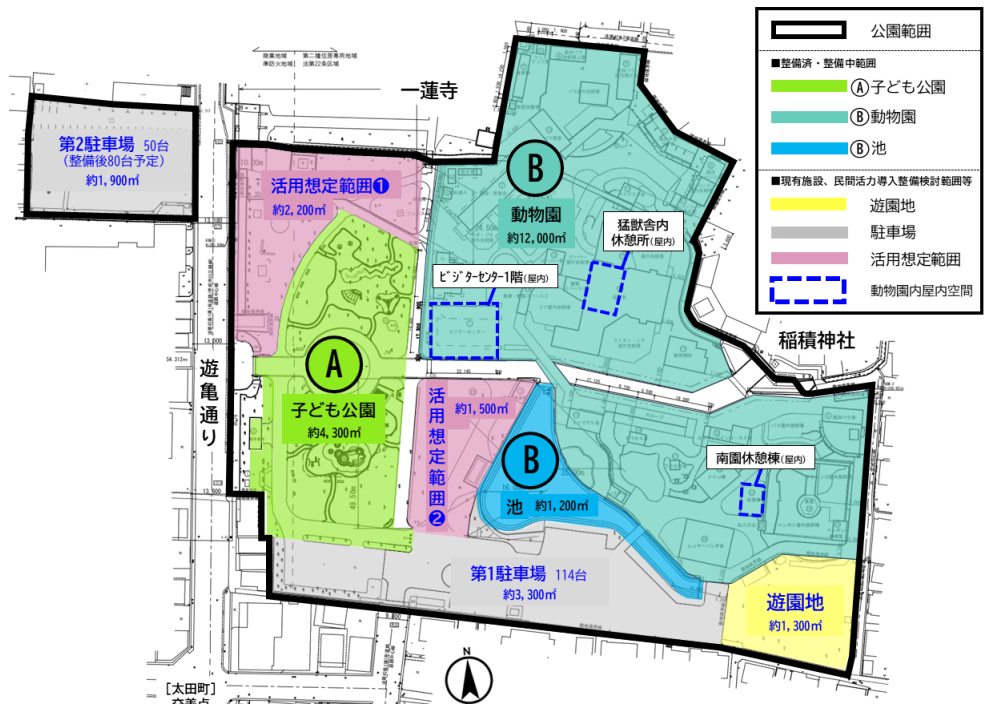
	遊亀通り道境より東 20m	左記以东、及び第 2 駐車場
敷地面積	面積合計：32,045.00㎡ ア)遊亀通り東側（動物園、公園等）：30,090.00㎡ イ)遊亀通り西側（第2駐車場 等）：1,955.00㎡	
都市計画区域	市街化区域	
用途地域	商業地域	第 2 種住居地域
建ぺい率/容積率	80%/400%	60%/200%
	都市公園法・建蔽率：2% ・建築可能面積：約 240 ㎡ ・Park-PFI 導入時 公募対象公園施設建築可能面積：約 1,000 ㎡	
都市計画マスタープラン	複合市街化ゾーン：人口集積を維持増加させるよう更なる居住を推進する中で、工業・商業・業務施設等の産業と調和し、利便性の高い市街地を形成するゾーン	
立地適正化計画	重点都市機能誘導区域（甲府駅周辺）	
駐車場	164 台（第 1 駐車場：114 台、第 2 駐車場：50 台）	
交通機関	鉄道：JR 中央線「甲府」駅（物件の北約 1.8km） JR 身延線「南甲府」駅（物件の南東約 1.0km） バス：「遊亀公園」バス停あり（遊亀通り）	

2-2 施設整備の方向性

(1) 事業エリア

公園は、「A子ども公園エリア（令和4年4月供用開始）」「B動物園（令和9年度早期オープン予定）・池エリア」「公園第2期整備エリア（活用想定範囲①・②、第1・2駐車場、現遊園地、その他園路等）」の3つの事業エリアに区分する。

図表 3 事業エリア



(2) 市が求める主な事項（案）

図表 4 市が求める事項

業務内容	本市が求める主な事項
公園施設の整備 （活用想定範囲①・②、 第1・2駐車場、 現遊園地、 その他園路等）	Park-PFI 制度の活用を想定 【公募対象公園施設（活用想定範囲①②）】 ・子ども向けの軽食（パン・おにぎり等）販売、大人向けのカフェの設置、動物園グッズの販売等を実施し、また、子どもと大人の居心地の良さに配慮した収益施設の設置 ・公園の価値・魅力向上に資する施設の設置 【特定公園施設】 ・公募対象公園施設と一体となり、利用者に求められ、公園の魅力の向上に資する施設の設置 ・公園利用者の利便性の向上に資する施設の設置
公園の管理運営 （子ども公園、池、 活用想定範囲①・②、 第1・2駐車場、 現遊園地、 その他園路等）	指定管理者制度の活用を想定 ・園路の清掃、植栽剪定、施設清掃、駐車場内車両誘導等 ・公園を核とした賑わいと交流の創出や、公園全体の一体性（動物園・子ども公園との連続性）を持たせるための自主事業イベント等の企画・運営 ・「国土交通省：都市公園の柔軟な管理運営のあり方に関する検討会」を踏まえた、使われ活きる公園となるための持続可能なパークマネジメントの実施

動物園の管理運営 ※動物の飼育に係る 業務以外	指定管理者制度の活用を想定 ・園路の清掃、植栽剪定、施設清掃等 ・入場券等の販売・現金収納、受付 ・市獣医師等と連携した、動物園の教育・レクリエーション機能を発揮したイベント等の企画・運営
-------------------------------	--

(3) 公民の役割分担（案）

図表 5 公民の役割分担

項目		公募対象公園施設 (飲食・物販等の 収益施設等)	特定公園施設 (駐車場、園路等)	利便増進施設 (自転車駐車場、 看板等)	その他 公園全体
設計・ 施工	実施主体	民間事業者等	民間事業者等	民間事業者等	－
	費用負担	民間事業者等	本市と民間事業者等 《本市：民間事業者等 ＝9以下：1以上》	民間事業者等	－
	位置付等	民間事業者等が公園 施設設置管理許可を 受けて整備	・民間事業者等が整備後本 市へ譲渡 ・工事中は公園占用許可 ※使用料免除	民間事業者等が公園 占用許可を受けて整備	－
管理 運営	実施主体	民間事業者等	民間事業者等	民間事業者等	民間事業者等
	費用負担	民間事業者等	本市と民間事業者等	民間事業者等	本市 ※自主事業は民間事業 者等の負担により実施
	位置付等	民間事業者等が公園 施設設置管理許可を 受けて管理運営	民間事業者等が指定管理 者となり管理運営	民間事業者等が指定 管理者となり公園占用 許可を受けて管理運営	民間事業者等が指定管 理者となり公園占用許 可を受けて管理運営
所有		民間事業者等	本市	民間事業者等	本市

2-3 PPP/PFI導入の目的

本事業へのPPP/PFI導入の目的（民間事業者に期待すること）は以下のとおり。

図表 6 本事業へのPPP/PFI導入の目的

・ 財政負担の縮減（設計～運営までの一括発注によるコスト削減） ・ 効果的な維持管理・運営（施設の予防保全による長寿命化、サービス水準の向上）
--

2-4 事業スケジュール（案）

本事業は、詳細な検討段階で、令和7年度に事業手法の確定及び事業化の決定についての庁内合意形成を経て、事業者の募集へと進む予定である。

3. 支援の方針

3-1 今年度の課題とゴール

本事業の推進にあたり、今年度のゴールを以下のとおり設定した。また、来年度以降に検討すべき事項も併せて整理した。

図表 7 本事業の課題と今年度のゴール及び来年度以降の検討事項

課題	今年度のゴール	来年度以降の検討
事業手法の設定	・「公園管理事業」として民間事業者を求める業務範囲の詳細な整理 ・「収益施設整備・運営事業」として、市が期待する機能の整理 ・「収益施設整備・運営事業」のエリア設定・想定事業手法の検討 ・事業者サウンディングをもとに、「公園管理事業」「収益施設整備・運営事業」の詳細設定	事業手法・事業条件等の確定
スケジュールの整理	・事業手法を踏まえた事業化スケジュールの設定	設定したスケジュールを踏まえた事業推進
事業化	・事業化に向けた資産利活用推進委員会での審議	事業者公募の実施

3-2 本業務の支援内容

上記を踏まえ、具体的な支援として次のとおり実施する。本支援では「やまなしPPP/PFI地域プラットフォーム」を活用することで、事業化に向けて民間事業者等の参入可能性を確認するとともに、実現性が高く、事業効率性の高い公募条件の明確化につなげることとする。

図表 8 本業務の支援項目と対応する検討・作業内容

支援項目・実施時期	検討・作業内容
①事業内容の検討支援	・事業方針（コンセプト等）の検討 ・業務内容、対象エリア、事業手法案の検討 ・想定スケジュールの整理 ・リスク分担の整理
②類似事例調査	・同規模自治体等における Park-PFI 事例から、事業概要・事業者募集の工夫・事業スケジュール・得られた効果や課題等の把握
③やまなし PPP/PFI 地域 PF でのサウンディング支援	・サウンディングで提示する情報の整理 ・サウンディング項目の整理 ・民間事業者とのサウンディング（クローズ型）の実施 ・サウンディング結果の整理 ・事業者選定スケジュール等の設定
④定量評価支援	・設定した事業手法を踏まえた指定管理料の試算
⑤支援内容のとりまとめ・課題整理	・庁内説明等の資料作成支援 ・支援内容のとりまとめ ・次年度以降の事業化に向けた課題整理

4. 先行類似事例の調査

本事業の参考になる事例として、3件の事業について整理を行った。

5. サウンディングの実施

5-1 サウンディングの概要

「やまなしPPP/PFI地域プラットフォーム」を活用し、次のとおり、民間事業者へのサウンディング型市場調査を行った。

(1) サウンディングの目的

民間事業者等の公募にあたり、民間事業者等の参入可能性を確認すること、また、整備計画を遂行するため、民間事業者等の視点から幅広く提案・意見をもらい、実現性が高く、事業効率性の高い公募条件の設定を目的とする。

(2) サウンディング実施概要

サウンディング参加を希望する事業者が多数だったため、一部の事業者との対話は「やまなしPPP/PFI地域プラットフォーム」の場ではなく、個別で日程調整の上で別途実施した。対話の開催概要は次のとおり。

図表 9 対話の開催概要

		プラットフォームでの対話	個別対話
開催日		令和6年8月5日（月）	令和6年7月30日（火）～ 9月18日（水）
開催		山梨県防災新館 4階 403会議 （現地対面方式）	遊亀動物園内会議室 （現地対面方式）
参加者	先方	9社	13社
		合計22者 【業種】建設、施設運営、維持管理、小売、食物販、交通、イベント、 メディア、商品開発、環境 など	
	当方	・甲府市 まちづくり部まち開発室公園緑地課 ・甲府市 企画部財政経営室財産活用課 ・日本経済研究所	
サウンディング形式		クローズ型	

6. 定量的評価

本事業を想定業務内容で事業化した場合の、指定管理料について試算を行った。今後、各種経費の等の高騰や、事業者との更なる対話等を通じて、事業費の精査を行う。

7. 事業化に向けた今後の方針

ここで行った「類似事例の調査」「サウンディングの実施」「定量評価」の結果を踏まえた、本事業の今後の方針は次のとおり。

7-1 想定事業手法を前提とした事業化

全体の事業スキームについては、サウンディング時に想定していた「Park-PFI＋指定管理者制度」について、民間事業者からは否定的な意見が聞かれなかったことから、当初案を基に事業化を進める。

ただし、公園内での民間収益施設については多様な意見が聞かれた。そのため、公募対象公園施設は、店舗等に固定的な施設に限定せず、イベントスペースなどを含め多様な用途を許容し、事業者の負担にならない条件について引き続き検討を行う。

また、民間収益施設については、一部の事業者からは独立採算が可能との意見が聞かれたが、民間事業

者が投資回収を行いやすくし事業参画につながることを期待し、長期の事業期間を想定し20年間で想定することや、建築にあたって市が躯体部分のみ整備し、内装関係を民間で整備するなど、市が一定の負担を行うことについても検討する。ただし、今後のサウンディング等で改めて意見を確認し、決定を行う。

7-2 提案エリアの自由度の確保

駐車場の台数や配置については、事業者から多様な意見が聞かれた。これは、事業者の提案する内容に応じて最適な計画が異なるためであり、最低でも現在の台数を確保することを条件に、配置・台数は事業者の提案に委ねる方針が望ましいと考えられる。

そのため、事業者が提案可能なエリアは「活用想定範囲①・②、第1・2駐車場」とし、提案可能なエリアを広く見込むとともに、再配置する駐車場や園路などについては、「特定公園施設」として整備を行うことを前提に検討を進める。

7-3 スケジュールの見直し

当初想定していた公募資料作成期間や、事業者が提案に向けて検討する期間が不足していることが懸念された。また本事業は、業務が多岐にわたり複数の事業者によるコンソーシアム組成が必須であると共に、サウンディングにおいて事業者間のマッチング機会を希望する意見も複数聞かれ、コンソーシアムの組成が大きなポイントとなっている。

そのため、事業についての情報提供を受けた事業者が、コンソーシアムを組成する期間や、事業内容を検討する期間を十分に確保できることが必要と考え、当初の想定スケジュールから事業期間をより確保した上での実施を検討する。

8. 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

8-1 民間事業者のマッチング支援

本事業は、地域に親しまれる公園を活用した事業であることから、地域の事業者や、多様な業種の民間事業者が関心を示していることが確認された。しかし、こうした業者間には既存のネットワークがなく、PPP/PFIに関する経験も不足し、事業参画が不慣れであることが課題である。

本事業の様に、PPP/PFIに不慣れな事業者の参画が見込まれる事業の場合、地方公共団体としては、民間事業者が具体的な事業参画に踏み出せるように、事業者間のマッチングを積極的に支援することが重要と考えられる。このマッチング支援により、民間事業者同士の協力関係が構築しやすい環境を整え、事業者の参画・魅力的な提案を引き出すことにつながれると考える。

8-2 民間事業者との丁寧な対話及びスケジュールの確保

PPP/PFIに不慣れな事業者の参画が見込まれる事業の場合、地方公共団体は、時間をかけた丁寧な対応が求められる。前述のマッチング支援の他にも、地方公共団体と事業者が積極的に意見交換を行い、事業者が事業参画に課題と感じている点を把握・対応・支援していくことが必要となる。

事業者の事業参画における課題点の解決のためにも、スケジュール面での柔軟性を持たせ、十分な検討期間を確保することも必要である。このような取組は、地方公共団体の意図を事業者に適切に伝えることにも繋がり、質の高い事業の提案を可能にするものであり、最終的には事業全体の成功につながると考えられる。

第3章 舞鶴市公共施設包括管理業務（京都府舞鶴市）

1. 検討の目的

舞鶴市では、施設利用者の安全・安心と持続可能な公共施設の管理運営を目的に、市が保有する施設の保守管理業務及び修繕業務等を包括的に管理し、施設の質向上や業務の効率化を図る包括管理業務の導入を検討している。

本支援では、公共施設包括管理業務の事業化に向けて、民間事業者等の参入可能性を確認するとともに、実現性及び事業効率性が見込まれる公募条件の設定に繋げることを目的とする。

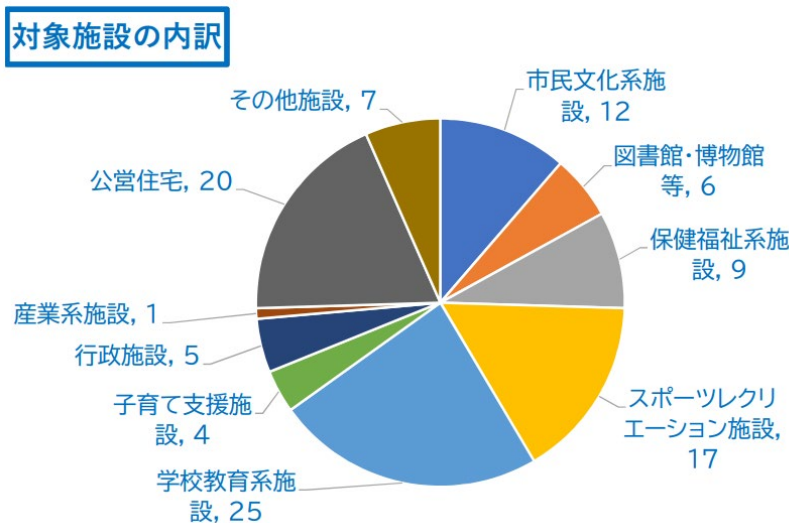
2. 事業概要

2-1 現施設の概要

(1) 対象施設

包括管理業務の対象施設は、舞鶴市公共施設再生基本計画に記されている139施設のうち、以下の条件を踏まえた106施設を対象とする。

図表 10 包括管理の対象施設



施設	対象	備考
指定管理施設	対象に含める	指定管理者の費用として含まれる小規模修繕費は包括管理へ移行する
公営住宅	共用部のみ含める	居住区域の修繕は、従前どおり市職員で対応
プラント資設	対象に含めない	プラント施設の管理業者と管理区分の明確化が難しいため

(2) 対象業務

包括管理の対象業務は、次の業務を想定する。

図表 11 包括管理業務の予定対象業務

法定・努力義務	必須	特殊	不定期
16	12+1	13	10
定期報告業務	自動ドア保守点検	水銀使用製品処分	除草
消防設備点検	昇降機保守点検	廃液処分	剪定
自家用電気工作物	空調点検	消毒	伐採
自家発電保守	吸収冷温水機	屋外収蔵庫燻蒸	ハチの巣除去
地下タンク清掃 ・漏洩気密検査	中央監視・ 自動制御機器廻り保守	フィルターユニット交換	除雪
受水槽清掃	機械警備	火葬炉設備保守点検	雑排水・配管清掃
浄化槽維持管理	清掃	中総合会館設備保守管理	縦樋清掃
量水器等取替	不燃ごみ収集運搬	舞台装置点検	換気設備等清掃
簡易専用水道定期検査	不燃ごみ処分	音響機器保守点検	屋上清掃
空気環境測定	一般廃棄物収集運搬	消防緊急通信指令施設保守	グリストラップ清掃
環境衛生管理	産業廃棄物処理	多言語電話同時通訳	
公共井戸水質検査	受水槽ポンプ設備点検	原子力災害対策設備保守	
簡易専用水道法定点検	建物の定期的な巡回	プール浄化装置	
防鼠防虫調査			
害虫駆除			

(3) その他

- ・ 130万円未満までの修繕業務は、包括管理業務の一部とする。
- ・ 施設の調査・把握期間を見込み、業務期間は5年間を想定する。

2-2 PPP/PFI導入の目的

本事業へのPPP/PFI導入の目的（民間事業者に期待すること）は以下のとおり。

図表 12 本事業へのPPP/PFI導入の目的

・ 各施設について同水準での維持管理 ・ 今後の施設修繕・更新等の優先度に関する提案 ・ 施設活用に関する提案 ・ 市が実施する場合に比べ迅速な修繕対応 ・ 職員に対する維持管理についてのレベルアップ的な指導 ・ 職員の事務負担軽減、財政負担縮減
--

2-3 事業スケジュール（案）

本事業は、事業化に向けた詳細な検討段階にあり、令和6年度に事業手法の確定及び事業化の決定等の庁内合意形成を経て、令和7年度に事業者の募集へと進む予定である。支援開始時点で想定した事業スケジュール案は、次のとおり。

図表 13 現時点で想定する事業スケジュール

令和6年度	～7月	・ 関係各課へのヒアリング ・ 理事者への方向性の説明 ・ 地元業者（協会）への方向性の説明
	8月～	・ サウンディング調査
	11月	・ サウンディング結果を含めた方針決定

令和 7 年度		・ 理事者・議会への説明
	1～3 月	・ 地元業者への説明会の開催
	4 月	・ プロポーザル準備
	7 月	・ 公募型プロポーザル実施
	9 月	・ 契約相手方決定（契約）
	10 月～	・ 契約相手方による施設調査等準備期間
令和 8 年度	4 月	・ 包括管理業務運用開始

3. 支援の方針

3-1 今年度の課題とゴール

本事業の推進にあたり、今年度のゴールを以下のとおり設定した。また、来年度以降に検討すべき事項も併せて整理した。

図表 14 本事業の課題と今年度のゴール及び来年度以降の検討事項

課題	今年度のゴール	来年度以降の検討
事業範囲・内容の設定 (小規模修繕の設定方法 等)	・ 類似事例・サウンディングを踏まえ、舞鶴市における業務範囲の設定	条件を踏まえた事業化
予算の計上方法の整理 (所管が異なる施設の予算化)	・ 類似事例を踏まえ、舞鶴市における予算化の方針決定	R8 年度予算に向けた予算確保
民間業者の参画可能性の確認	・ 参画が期待できる民間事業者の確認 ・ 事業者意見を踏まえた事業スキームの設定	民間事業者への情報提供、事業化における対話等の実施
事業化に向けた説明実施 (理事者・議会への説明、地元業者への説明)	・ 事業化に向けた庁内での合意形成 ・ 地元企業に向けた包括管理による事業化の理解促進	庁内の意見を踏まえた、事業範囲・内容の調整

3-2 本業務の支援内容

上記を踏まえ、具体的な支援として次のとおり実施する。本支援では「京都府公民連携プラットフォーム」のネットワークを活かし、事業化に向けて民間事業者等の参入可能性を確認するとともに、実現性が高く、事業効率性の高い公募条件の明確化につなげることとする。

図表 15 本業務の支援項目と対応する検討・作業内容

支援項目	検討・作業内容
(1) 事業の前提条件等の整理	・ 舞鶴市からの提供情報を整理 － 対象事業の概要 － 市の検討経緯 － 事業の位置づけの整理 － 民活導入の目的（民間に期待する事項）
(2) 類似事例調査	・ 同規模自治体における包括管理業務事例から、事業概要・対象施設・業務内容・業務分担・得られた効果や課題等の把握 ・ 地元企業の参画促進施策・参画状況の整理 ・ 合わせて、先行事例における予算計上方法等の自治体側の対応の整理

(3) 京都府公民連携 PF での 官民対話（定性評価）	・対話項目の整理 ・これまでの整理・検討結果を前提に、地域企業を含む民間事業者との官民対話の実施を支援 ・対話結果の整理
(4) 定量評価の実施	・事業費の検討 (これまでの管理費に、包括管理で見込まれる費用等を反映して計算)
(5) 支援内容のとりまとめ・ 課題整理	・庁内説明等の資料作成支援 ・支援内容のとりまとめ ・事業化に向けた課題整理

4. 先行類似事例の調査

4-1 類似事例の整理

本事業の参考となる類似事例について整理を行った。類似事例は「文教施設分野における包括的民間委託導入に向けた手引き」（文部科学省）における調査事例から、整理を行った。

- ・用途の異なる複数の公共施設等の包括管理業務
- ・業務内容に修繕業務を含む

4-2 修繕費等の基準の整理

本事業では、業務内容として「修繕業務」を含めることを予定する。「修繕業務」の対象となる金額基準を検討するに当たり、同規模の自治体（人口5～10万人）の包括管理委託業務の事例から整理した。

その結果、修繕業務の金額基準は「130万円」とする事例が多数で、一部「50万円」とする事例が確認された。これらの基準は、各自治体の条例等における随意契約の基準額を考慮して設定していると思われる。この内、基準額を130万円にするか50万円かは、修繕業務を「工事又は製造の請負」として扱うか、「その他」として扱うかの解釈によると推察される。

5. サウンディングの実施

5-1 サウンディングの概要

「京都府公民連携プラットフォーム」を活用し、次のとおり、民間事業者へのサウンディング型市場調査を行った。

(1) サウンディングの目的

民間事業者等の公募に向けて、民間事業者等の参入可能性を確認すること、また、整備計画を遂行するため、民間事業者等の視点から幅広く提案・意見をもらい、実現性が高く、事業効率性の高い公募条件の設定を目的とする。

(2) サウンディング実施概要

サウンディング調査では、広く情報発信を行うために「京都府公民連携プラットフォーム」を活用して本事業の概要について説明し、オープン形式での対話を行った。その後、希望する事業者とクローズ形式で個別対話を行い詳細な確認等を実施した。対話の開催概要は次のとおり。

図表 16 対話の開催概要

		プラットフォームでの対話	個別対話
開催日		令和6年10月18日（金）	令和6年10月30日（水）～ 11月8日（金）
開催		舞鶴赤れんが2号棟 （舞鶴市政記念館ホール）	舞鶴市役所
参加者	先方	民間事業者：9社 地方公共団体：5団体	民間事業者：5社
	当方	・舞鶴市 財務部 資産マネジメント推進課 ・日本経済研究所	
サウンディング形式		オープン型	クローズ型

6. 定量的評価

本事業を想定業務内容で事業化した場合の、包括管理委託料について試算を行った。試算を行った概算結果は次のとおり。今後、各種経費の等の高騰や、事業者との更なる対話等を通じて、事業費の精査を行った。

7. 事業化に向けた今後の課題

ここまで行った「類似事例の調査」「サウンディングの実施」「定量評価」の結果を踏まえ、本事業の今後の方針は次のとおり。

7-1 事業者を求める業務実施体制の設定

包括管理業務を円滑に導入するためには、事業者を求める業務実施体制の整理が不可欠であり、ポイントとして2点あると考える。

1点目は、市内事業者の活用が挙げられる。市内事業者が本事業に参加することで、これまで施設の維持管理を担ってきたノウハウを継承することにつながり、地域経済の活性化・雇用促進にも直結する。市内事業者の活用に向けては、市として適切な方針を示し、市内事業者への事前説明等が必要となる。

2点目には、市内の事務所確保の必要性が挙げられる。包括管理を行う事業者が市内に拠点を持つことで、各施設の実態を密に把握でき、迅速な対応や柔軟な運営が期待でき、サービスの向上が期待できる。一方で、事業者にとっては一定の負担があることから、本事業が市内の事務所設置に見合う規模の事業であるか、事前に留意が必要となる。

7-2 事業費の設定

事業費の設定は、事業者が本事業に参画してもらうための大きなポイントとなる。包括管理における管理費は、各施設のこれまでの管理実績を基本とし、昨今の物価高騰・人件費高騰をどの様に考慮するかが重要である。本支援の定量的評価では、物価高騰・人件費高騰を仮に設定した上で試算を行ったが、事業化までにより実態に即した物価高騰に更新し、価格設定を行う必要がある。

また、包括管理業務の導入により、これまで個別の施設管理では行われていなかったマネジメント業務が発生するため、マネジメント費の設定もポイントとなる。事業を安定的にマネジメントしていくために、本事業の対象施設・業務内容を踏まえた適切な設定が必要で、不足なく一方で過剰にならない設定が必要である。

7-3 事業化期間の確保

事例及びサウンディングを通じた事業者意見から、公募・契約段階において、事業者選定後の協議に期間を要することが確認された。具体的には、6カ月間程度の期間が必要とのことであった。

本事業では、令和7年度に事業者選定を行い、令和8年度より包括管理業務の開始を見込む。そのため、令和7年度上期で事業者選定の目途等を付けられるように、余裕を持った事業化期間の確保が必要になる。

8. 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

8-1 既存施設の管理運営実態の開示

既存施設の包括管理事業においては、既存施設の老朽化状況に応じて管理費は異なってくる。事業者は、事業者選定の際に一部の特殊施設については現地確認等を行うが、多数の施設はこれまでの管理費等を基に施設状況を想定する程度で、施設状況の詳細を把握するのは業務を受託した以降となるケースが多い。

事業化検討時や事業者選定時において、民間事業者から維持管理方針について適切な提案を引き出すためには、既存施設の維持管理状況について出来る限り開示し、事業者が実態を把握できる体制を構築することが効果的と考える。

8-2 地域経済への還元を見越した事業化

PPP/PFIの導入にあたっては、PPP/PFIへの感度が高い大手企業に関心を示しやすく、地方自治体側としても事業実績を多数持つ大手企業の参画を期待しているケースが多い。一方で、地域企業の参画がなければ、例えばサービスが向上したとしても地域経済への還元は限定的であり、地域の富が地域外に流出してしまう事にもつながる。

地方自治体としては、出来る限り地域事業者の参画や地域人材の雇用につながり、地域経済への還元が期待できる事業とすることが望ましい。また、その際には地域企業の声を十分に反映し、地域企業の実態に即した建付けにすることも忘れてはならない。

第4章 （仮称）網野交流センター・交流広場整備事業（京都府京丹後市）

1. 検討の目的

京丹後市は平成16年に6つの町が合併して出来た自治体であり、（仮称）網野交流センター・交流広場整備事業（以下、「本事業」という。）は、その中の旧網野町に所在する旧網野庁舎の跡地活用事業である。

本事業は、多世代が集い、交流や地域の賑わいを創出する場となる交流拠点の整備を検討している。

本支援では、事業化に向けて、事業スキームを検討するとともに民間事業者等の参入可能性やアイデアを確認し、検討を一步進めることを目的とする。

2. 事業概要

2-1 対象地の概要・施設整備の方向性

本事業の対象地は旧網野町役場の跡地であり、旧庁舎は昭和43年6月に竣工し、平成16年4月の6町合併後は分庁舎として活用されていたが、老朽化により解体が決定し、令和2年6月に解体が完了した。

網野町区長連絡協議会から「網野庁舎跡地活用基本構想」の提言書提出を受け、令和3年10月に京丹後市網野庁舎跡地活用構想検討委員会を設置するとともに、その後、令和4年3月に「京丹後市網野庁舎跡地活用基本構想」を、令和6年3月に「（仮称）網野交流センター・交流広場整備基本計画」を策定している。

本計画地は上位計画である「第2次京丹後市総合計画」及び「京丹後市都市計画マスタープラン」にて、「地域拠点（※1）」に位置付けられている。旧網野町の中心市街地に位置し、金融・郵便・医療機関・スーパー等、日常生活に必要な諸機能が集積する利便性の高い場所である。

上位計画に基づき、（仮称）網野交流センター・交流広場整備基本計画において、市は本施設の方向性を以下のとおり検討している。

図表 17 施設の方向性

面積	敷地面積：7,376 m ²
役割	・ 幼少期からの「ひと」とのつながりや関わりを大切にして郷土愛を育み、故郷に帰る原動力につなげていく場所 ・ 市内外の「まち」をつなげて交流人口・関係人口の増加を目指していく場所 ・ 網野銚子山古墳に代表される「歴史」等の地域資源との繋がりを発信していく場所
機能	・ コミュニティ機能：交流スペースやカフェ等のオープンな交流拠点機能 ・ 集客機能：子供向け遊戯広場や運動スタジオ等の多目的拠点機能
運営	・ 民間に一括で施設全体の運営を委ねるか、公共/民間施設の管理は別とするか、運営方法及び施設配置については未定。

（※1）地域拠点とは（第2次京丹後総合計画より）

市内各町の市街地を形成する地区は、その周辺の発展を先導し、地域に適したサービスを提供する地域拠点として位置付け、地域振興機能を充実させるとともに、コミュニティ拠点として活性化を目指す。

図表 18 旧網野庁舎跡地



図表 19 施設完成事例：官民連携型（スタジオ+おもちゃ美術館 等）



出典：（仮称）網野交流センター・交流広場整備基本計画より

2-2 庁内の検討状況

令和6年3月に「（仮称）網野交流センター・交流広場整備基本計画」を策定し、令和6年度から京丹後市役所内網野市民局及び京丹後市政策企画課都市・地域拠点整備推進室が連携し、公民連携による事業の具体化に向けて検討を開始することとなった。

しかし、これまで公民連携の経験がないため、まずは公民連携に対する市の基本的な指針・考え方をまとめ、本件含む具体的な案件の事業化を検討する見込みである。

検討にあたっては、都市・地域拠点整備事業推進室に加え、他の関連部局も交えた体制を構築する予定であるが、現時点では具体的な参加部局は未確定である。

2-3 PPP/PFI導入の目的

本事業においては、財政負担の軽減、財政負担の平準化、速やかな施設整備、維持管理・運営におけるサービス水準の向上、賑わい創出を目的に、PPP/PFIの導入を検討している。

3. 支援の方針

3-1 今年度の課題とゴール

公民連携の可能性を判断する上で、検討の進め方や評価基準、庁内での意思決定の体制が未確定であり、本事業へ民間活力を導入にするにあたり、それらを整理し検討を進めることが求められる。

本事業を推進するにあたっての今年度の課題とゴールは以下のとおりである。

図表 20 本事業の課題と今年度のゴール及び来年度以降の検討事項

課題・問題点	今年度のゴール	来年度以降の検討
事業スキームの検討・整理	- 事業スキームを整理する。 - 民間事業者の意見を確認する。	事業スキームの確定
市職員の知識不足	事例紹介等を通じ公民連携による効果を整理のうえ、庁内周知を図る。	継続的な啓発

3-2 本業務の支援内容

今年度のゴールに向けた具体的な支援内容は以下のとおりである。

図表 21 本事業の支援項目と対応する検討・作業内容

支援項目	検討・作業内容
1) 公民連携による事業化に向けた検討手順の整理	- 同規模自治体の先行事例を基にした庁内における検討手順の把握・整理 - 市民との合意形成に係る同規模自治体の先行事例の把握・手順の整理
2) 事業の前提条件・方向性の整理	- 京丹後市からの提供情報を整理 - 対象事業の整理 - 市による検討の経緯 - 事業の位置づけの整理 - 民間活力導入の目的（民間に期待する事項）
3) 同種事業における先進事例の調査	同種施設における先進的な公民連携事例の事業概要、業務分担、事業スキーム、得られた効果の把握
4) 本事業に導入可能な事業スキームの検討	事例調査・整理結果を基に本事業に導入可能な事業スキームを検討
5) 京都府地域 PF での官民対話	- これまでの整理、検討結果を基に民間事業者との官民対話の実施を支援 - 対話項目の整理 - 民間事業者へ PF の参加を要請 - 対話結果の整理
6) 支援内容の取りまとめと課題整理	- 支援内容の取りまとめ - 事業化に向けた課題整理

4. 事業スキームの整理

本事業で想定される事業手法として、①従来方式、②指定管理者制度、③DBO、④PFI-BTOの4つの方式がある。

コミュニティ機能と集客機能を一体型として整備するか、分離型として整備するかについては今後検討が必要である。

5. 定性評価の実施

5-1 類似事例調査

参考として、今回の支援事業である「（仮称）網野交流センター・交流広場整備事業」に類似した、施設整備事業を整理した。

5-2 サウンディング調査の実施

本事業のサウンディング調査としては、オープン型対話とクローズ型対話の2種類を実施した。

(1) 対話項目

令和6年11月8日に実施された京都府が主催する地域プラットフォームである「京都府公民連携プラットフォーム」において、「（仮称）網野交流センター・交流広場整備事業」に関する事業説明・オープン型対話を行い、プラットフォーム後にオンラインでクローズ型の対話を行った。

図表 22 対話項目

■ 事業スキーム
① 望ましい事業手法（従来方式・指定管理者方式・PFI-BTO・DBO 等）
② コミュニティ機能と集客機能の整備方法（一体整備または分割整備）
③ 事業類型
④ 事業期間
■ 交流施設整備を通じたまちづくりのアイデア・実現可能性や参画可能性等について
① 民間収益施設の整備可能性・アイデア
② 参画可能性
③ 参加が可能となる事業スケジュール（事業者選定スケジュール・工事スケジュール等）

5-3 定性評価

サウンディング調査を行った結果、民間事業者から事業スキームについての意見、民間収益施設のアイデア、今後の事業の方向性への助言が得られた。また、事業スキームによっては参加を検討したいとの声も確認できた。

本事業は基本構想・基本計画にて施設整備の方向性は示されているものの、今回確認できた民間事業者の意見を踏まえ、方向性をより明確にしていく必要があることも再確認できた。より具体的な施設機能や方向性を設定していくため、今回のサウンディング結果も踏まえて、事業スキームや役割分担などを精査していく必要がある。

6. 事業化に向けた今後の検討課題

6-1 民間事業者との継続的な対話の実施

サウンディング調査において、民間事業者がプロジェクトに取り組む際は、事業手法や建物規模等といった点だけでなく、事業の方向性・コンセプトが民間事業者の取り組みとうする方向性に一致するか、地域とのつながり、適切なパートナーと連携出来るか等の観点から総合的に検討するとの意見が示されている。そのため、民間事業者の参画意欲を高めるためには、市として本事業における明確なビジョンを打ち出すことが重要であり、継続的な対話を実施していく必要がある。

6-2 導入機能・事業スキーム・業務範囲等の精査

サウンディング調査において、民間事業者からはコンテナハウスやキッチンカーを利用したアイデアが挙げられた。市は本事業地を拠点に賑わいを創出し、周辺にも波及させていきたいと考えているが、どこまで賑わいを波及させたいと考えているのか等、市の方針・考え方を明確にしていく必要がある。

今後の検討において、まちづくりの方向性や地域ニーズ、民間事業者の意向等を踏まえ、事業範囲（公共事業や民間事業の導入機能等）や適切な事業スキーム、業務範囲（市と民間事業者の役割分担）等を精査していく必要がある。

6-3 事業費等の精査

基本計画策定時（令和6年3月）に算定した事業費は1,122百万円である。昨今の物価上昇面を勘案すると建築単価は上昇しており、民間活用を検討していくにあたって詳細な事業費（施設整備費、維持管理・運営費等）を精査することが求められる。

6-4 地域企業の参画促進

地域活性化につながる事業とするために、地域企業への情報発信も重要と考えられる。ただし、地域企業は、参画にあたって「PFIに関する知識不足」や「応募手続きに関する知識不足」などPPP/PFI事業等に関する基礎的な情報・知識の不足が参画の足かせになる場合もある。地域企業の育成という観点からはこうした懸念点の払拭を図ることが求められる。そこで、地域プラットフォームや地域金融機関との協力・連携のもと、PPP/PFIに関する勉強会を開催するなどの働き掛けが期待される。

施設整備・運営における地域企業の参画の他、店舗として地元の企業・個人と連携することにより、周辺地域への賑わい波及も期待される。

7. 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

本業務を経て、同種の事業を行う地方公共団体等に向けて、以下の示唆が考えられる。

7-1 事業方針・事業概要の整理

民間ノウハウ・創意工夫の発揮余地や民間事業者の参画可能性を把握するにあたっては、本業務で実施したようにサウンディング調査を行うことが有効である。その際、当該事業がどのような事業であることを明確に示すことで初めて、民間事業者も自らのノウハウや創意工夫の発揮どころ、参画意向を判断出来る。

事業発案段階にある事業は、事業方針や事業概要の具体化が進んでいない場合が多いが、発注者である地方公共団体は検討の過程で内容が変更することを前提に、その旨を民間事業者にも周知の上、まずは民間事業者の意向を把握するための事業方針・事業概要を整理し、その案をたたき台に民間の意見を聴取

することが重要である。

7-2 事業スキームの想定

事業方針・事業概要とともに事業スキーム（事業範囲、事業手法等）に関しても、発注者である地方公共団体の現時点での想定を示すことが重要である。

具体的な事業スキームを示すことで、民間事業者は事業成立性を踏まえ参画の可否を具体的に検討出来る。当該事業スキームが民間事業者にとってリスクが大きく参画が難しい場合は、民間事業者の意見を踏まえ改善を図ることで、実現可能なPPP/PFI事業を形成し得る。

7-3 地域企業の意向把握・参画促進

地域活性化に繋がる事業に仕立てていくために、地域企業への情報発信や意向把握が重要となる。そこで、地域プラットフォームや地域金融機関との協力・連携のもと、プラットフォームにおけるサウンディングやPPP/PFIに関する勉強会開催といった取組により、地域企業の参画促進を図っていくことが求められる。

第5章 萩市民館整備事業（山口県萩市）

1. 検討の目的

萩市民館整備事業（以下「本事業」という。）は市内最大の文化施設である萩市民館の老朽化に伴う再整備事業である。市としては、本事業実施にあたり大規模改修も視野に入れており、今後、建替とするか大規模改修とするか、その方針を決定する必要がある。また、再整備にあたり、目指すべき新たな施設の在り方や導入機能、それを実現するための手法等についても決定していくことが求められている。

そこで、本支援では、市において整理されている前提条件を振り返った上で、建替と大規模改修のどちらが本事業の目的等の実現に適しているのか、それぞれの場合に想定される事項を整理のうえ、整備候補地の特性を踏まえ評価するとともに、新施設が目指す方向性や導入機能、PPP/PFI手法も含めた事業スキームの検討を支援し、市による整備方針決定に資することを目的とする。そして、来年度以降に市が策定予定の基本構想・基本計画に繋げる。本支援では、当該方針の決定に資する検討及び情報整理を行うものとする。

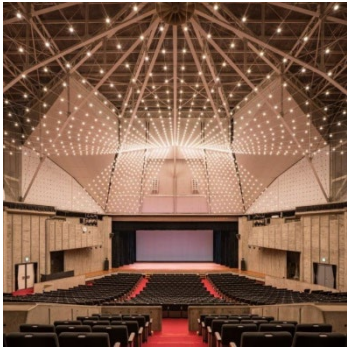
2. 前提条件

2-1 事業概要

（1）現施設の概要

現萩市民館は、大ホールは約900席を有する市民利用を中心とした市内最大の文化施設である。昭和43年の建設後、平成5年に楽屋等（西側）、平成25年に女性用トイレ（北側）を増築して現在に至る。なお、同施設には中央公民館が併設されている。築後56年を経過しており（新耐震基準非適合）、施設の老朽化や非耐震性が最大の課題となっている。加えてバリアフリー対応や防音、空調等の建築設備も不十分な状況であり、改修・建替の必要が生じている。

図表 23 「萩市民館」の概要

【外観】 	【大ホール】 
【所在地】 山口県萩市大字江向 495 番地 4	

【アクセス】



- JR 東萩駅から
 - ・バス約 5 分（萩・明倫センター行）
- 山口宇部空港から
 - ・乗合タクシー（要予約）約 75 分
 - ・新山口駅までバスで約 35 分、新山口駅からバスで約 70 分
- 萩・石見空港から
 - ・JR 益田駅までバスで 10 分、JR 山陰本線で約 70 分
- JR 新山口駅から
 - ・直行バスで 60 分



敷地要件	- 敷地面積：5,571.00 m² - 用途地域：第二種住居地域 - 容積率：200% / 建蔽率：60%
建物概要	- 用途：萩市民館（集会施設） - 構造：鉄筋コンクリート（一部鉄骨）造 2 階建て - 建築面積：3,814.00m² / 延床面積：4,092.03m² - 築年数：56年 - 主な諸室構成：大ホール（884 席：固定椅子 784 席、移動席 100 席、車椅子用 5 席）、小ホール（収容人数 240 名）、その他公民館機能
年間利用者数	R5：64,876 人、R4：61,815 人、R3：53,291 人、R2：35,844 人
設計者	建築設計 菊竹清訓建築設計事務所 照明設計 石井幹子（照明デザイナー） ※著名建築家・照明デザイナーによる設計のため、建築的価値が高い
管理運営体制	直営（※受付窓口や施設清掃管理等は萩公共サービス(株)に委託）

出典：萩市資料

（2）施設整備の方向性

令和6年度時点で市が想定する新施設の整備目的、想定機能は以下のとおりである。

図表 24 令和6年度時点での整備方針

整備目的	- 市民の文化振興（最優先事項） - にぎわい・文化観光交流拠点（周辺の文化施設との連携、〈萩焼〉等の観光資源の活用等）の形成
想定機能	- ホール機能：最低 500 席以上の可動席 - 楽屋等のホール関連諸室

なお、新施設を整備するにあたっては、「萩市公共施設等総合管理計画」や〈都市機能誘導区域〉を設定した「萩市立地適正化計画」等の計画に基づき、類似機能の集約の視点も含めて、周辺の公共施設との連携を考慮し進める必要がある。特に、現施設に隣接する萩市本庁舎も建替を検討する段階にあり、市庁舎を含めた将来的な配置検討が今後必要となる。このように、本事業においては、公共施設の再編のなかで整備を検討することが求められ、かつ今後の同時期の複数事業実施を考慮し、財政負担の観点からは建替

のみならず大規模改修も選択肢の一つとなる。

また、現施設は、著名建築家である菊竹清訓氏による設計、著名な照明デザイナーである石井幹子氏による照明設計であるため、現施設の建築的価値の保存も課題となっている。

2-2 本事業へのPPP/PFI導入の目的

本事業へのPPP/PFI導入の目的（民間に期待する事項）は以下のとおりである。

図表 25 本事業へのPPP/PFI導入の目的

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 財政負担の縮減（設計～運営までの一括発注によるコスト削減）・ 効果的な維持管理・運営（施設の予防保全による長寿命化、サービス水準の向上） |
|---|

2-3 事業スケジュール

本事業は、事業発案段階であり、来年度以降の整備方針に係る庁内合意形成を経て、事業の方向性を確定するとともに、事業手法を始めとした事業スキームも決定していく予定である。

本事業について、萩市が現在想定する事業スケジュールは以下のとおりである。

図表 26 現時点で想定する事業スケジュール（PPP/PFI導入の場合）

年度	段階	検討内容
令和6年度	基礎調査 (今年度支援)	・ 整備方針（建替 or 改修、施設の目指す方向性など）の整理 ・ 官民対話（地域 PF 活用）
令和7年度以降	整備方針に係る庁内合意形成と共有	・ 庁内検討会議→整備方針（建替 or 改修、施設の目指す方向性など）決定

2-4 庁内検討段階

- ・ 本事業は、基本構想、基本計画策定の前段階の事業発案段階にあり、市は事業の方向性を検討している最中にある
- ・ 建設場所や整備方法（改修または建替）、また新施設のコンセプトや機能が定まっていない状況にあり、今年度は市としての全体的な事業方針を整理する段階にある
- ・ 来年度以降に策定を予定している基本構想及び基本計画を踏まえ、本施設の整備手法を確定する必要がある、整備および維持管理運営に当たって市は PPP/PFI 手法の導入を視野に入れている

3. 支援の方針

3-1 今年度の課題とゴール

本事業の推進にあたり、前項までの内容を基に課題を整理し、今年度のゴールを以下のとおり設定した。また、来年度以降に検討すべき事項も併せて整理した。

図表 27 本事業の課題と今年度のゴール及び来年度以降の検討事項

課題	今年度のゴール	来年度以降の検討
1)施設整備の方針（周辺文化施設の機能集約の方針含む）が定まっていない	市の整備方針（建替 or 改修、施設の目指す方向性等）の整理	市の整備方針（建替 or 改修、施設の目指す方向性等）の確定・庁内合意形成
2)市が想定する本施設の役割・機能についての市場性が把握されて	民間事業者（建設事業者、ホール運営事業者等）からみた萩市および施	

いない	設ポテンシャルの確認	
3)本事業に導入可能な事業スキームが検討、整理されていない	事業スキームの検討・整理	事業スキームの確定

3-2 本業務の支援内容

上記を踏まえ、具体的な支援として次のとおり実施する。本支援では山口地域のPFを活用することで、民間目線から萩市におけるホールのポテンシャルや導入可能な機能および民間事業者のノウハウ・アイデアの発揮余地等を把握することを支援するとともに、今後の検討に向け庁内検討の工程整理、事業方針の明確化を目指すこととする。

図表 28 本業務の支援項目と対応する検討・作業内容

支援項目	検討・作業内容
1. 検討工程の整理	・ 萩市の作成するスケジュール（シナリオ・手順フロー図など）に対する助言
2. 施設整備方針検討の支援	
（1）先行類似事例の調査（定性評価①）	・ 全国および萩市と同程度の人口規模自治体におけるホール系施設の整備事例（市民の文化振興に寄与する事例）について調査し、施設のコンセプト、ターゲット、施設規模、導入機能、事業スキームとそれにより得られた効果等を整理
（2）建替と改修の比較	・ 現地視察を踏まえた現況整理 ・ 建替または改修の整備手法を絞り込むための論点整理・明確化
3. 官民対話の支援	
（1）事業スキームの検討	・ 2. までの整理を基に、導入可能な手法の概要とメリットデメリットの整理 ・ 萩市の意向を踏まえた業務範囲、事業手法（方式、形態含む）の想定
（2）山口地域 PF での対話実施（定性評価②）	・ 3.(1)までの検討内容を基に、ホール施設の維持管理・運営事業者、建設事業者、地域企業等を対象として萩市およびホールのポテンシャル、参画意向等について対話
（3）事業化に向けた次段階の課題等整理	・ 次段階での検討に向けて、萩市が整理・判断する必要のある事項、次段階においてより詳細に検討を要する事項等を整理

4. 先行類似事例の調査（定性評価①）

定性評価として、ホール系の文化施設である萩市民館と同種施設の先行類似事例の調査を行った。調査にあたっては、本事業の検討に資するよう、文化振興や賑わいの創出、運営業務の内容や利用状況等に着眼した。また萩市は山口県内でも日本海側に位置し、山陰地方に属する。山陽地方と比較して人口規模が小さいことや交通の便が悪い等の特徴がある。こうした状況を踏まえ、より萩市における事業検討の参考となると考えられる事例について、調査を行った。

5. 建替と改修の比較

本事業を次の段階に進めるためには、まず建替か改修かの整備手法を決定する必要がある。そのため、市が想定する整備手法について、それぞれの特徴と整備の特性から比較評価を行った。

6. 事業スキームの検討

本事業では建替と大規模改修いずれかの整備方法ならびに複数の事業場所が検討されている。よって、事業スキームも想定される事業手法と整備方法を組み合わせて以下のとおり複数設定する。なお想定される事業手法は①DBO方式、②PFI-BTO方式、③RO方式、④従来方式＋指定管理者制度とした。

図表 29 本事業の想定スキーム一覧

	建替（現地）	建替（移転）	大規模改修	小規模改修
事業手法	・DBO方式 ・PFI-BTO方式		・PFI-RO方式 ・DBO方式 ・従来方式 ＋指定管理者制度 （3年程度）	・従来方式 ＋指定管理者制度
事業形態	混合型		混合型	混合型
業務範囲	設計・建設 維持管理（建築・設備に係る保守点検業務、修繕・更新業務、清掃業務、警備業務） 運営業務（貸館業務、情報発信業務）		設計・改修 維持管理（建築・設備に係る保守点検業務、修繕・更新業務、清掃業務、警備業務） 運営業務（貸館業務、情報発信業務）	
事業期間	15～20年程度			3年程度

7. 官民対話の実施（定性評価②）

本支援における定性評価として、先行類似事例の調査に加え、これまでの検討を基にしたサウンディング型市場調査を行った。

7-1 サウンディング型市場調査の概要

（1）サウンディングの目的

複数の整備手法等（建替、改修）の検討において、市が目指す姿の実現や事業化に必要な条件、事業の市場性、民間事業者が参画するための条件等、今後の課題の確認及び検討の参考とすることを目的とする。

（2）実施概要

令和7年1月23日に「山口・広島・北九州『PPP/PFI官民連携プラットフォーム』（事務局：YMFG ZONEプランニング）を通じたハイブリッド形式によるサウンディング型市場調査を実施した。オープン型（30分程度）で実施し、合計6社が参加した。質問項目は大きく分けて3つ用意した。詳細は次項のとおりである。

7-2 サウンディング結果概要

（1）事業内容・事業候補地

建替と改修のどちらの可能性についても言及があった。整備手法に関する総論として、民間事業者からは、建替と改修とどちらも可能であるが、人口減少や建築的価値の保存といった観点を踏まえた上で、市と市民の

双方にとって萩市民館がどのような施設であるか、市として何を重視するか、施設の将来像と共に丁寧かつ慎重な検討が必要であるとの意見が得られた。

改修の場合の整備手法に関するアイデアとして、観光客など外部に向けた施設とする場合は、建築的価値を活かした改修とし、宿泊が可能な施設や美術館的用途に転用するという意見があった。さらに、現在の萩市民館設計者である菊竹清訓氏の弟子である伊東豊雄や内藤廣といった著名な建築家に改修方法を相談した上で検討する方法も挙げられた。また、現在の萩市民館のまま継続維持することが困難である場合に、複合施設として市民が立ち寄れるような場所にすることが重要であるという意見が得られた。

事業候補地に関して、現地建替の場合は施設が利用できない期間が発生するため、中央公園内などの比較的更地に近い場所を候補地として休館をできる限り避けつつ、事業費を安く抑える方法の提案があった。

(2) 事業スキーム

建設企業と維持管理企業からは、いずれの手法でも問題ないという意見が得られた。財政負担を抑える視点では、PFI-RO方式やDBO方式の他、津山市の事例を挙げた上でスモールコンセッション方式も適しているという意見があり、今後のスキーム検討において参考になると考えられる。PFI-RO方式の場合、施設を維持するために必要な大規模改修を事業内容に含めるか否かを予め設定してほしいという要望があった。

建設企業の視点では、業界の人手不足の傾向により、事業化の時期が事業参画の判断に影響するという意見があった。さらに市内業者の活用の視点でも、市内業者とのJV組成が条件になると業者の数が限られているために参画のハードルとなるという意見があった。これに対しては、事業者を広く募るのであれば、後からJVを組成する方式の方が参画しやすいという提案があった。

維持管理企業の視点では、昨今の物価上昇局面においては、物価スライドや光熱水費の取り扱い等に関して、実際のコストと事業費のバランスに対する行政からの支援があることが望ましいという意見があった。

事業期間は長期間の方が、スケールメリットが得られるため好ましいという意見が得られた。具体的には、最低でも15～20年、長くても30年以内が望ましいという意見があった。

一括発注に対して、改修の場合は建設コストのコントロールの視点を踏まえ、建設から運営まで一体で委託することが望ましいという意見があった。ただし、改修においてはある程度内容を詰めた計画を示さなければ、提案を得ることは難しいという指摘があった。さらに建築的価値保存の観点で、菊竹氏の弟子が改修設計に関わることは意義があることである一方で、設計可能な事業者が限られてしまうことからチーム編成が難しくなり競争性も低下するため、設計を切り離すことが好ましいという考え方もあった。

手法を検討するにあたっては、まずは基本構想と基本計画を策定し、施設の残し方についての方針を定めることが適しているとの指摘があり、経済性のみに囚われない柔軟な議論がなされることが望ましいという意見があった。

(3) 民間事業者のノウハウ・アイデアの発揮余地、参画可能性

文化施設としての付加価値を高めるためのアイデアとして、公共施設をエリアで捉えることの提案があった。ランドデザインや市の方向性をエリア内で共有することで、各施設運営者の意思統一につながり、各施設が方向性に沿った事業を実施でき、結果として施設および街全体の価値が向上する可能性について言及があった。

建築的価値保存のため改修の方法を採る場合でも、施設を訪れてもらうための工夫が必要であるとの指

摘が複数あった。具体的には、サードプレイスとして市民が滞留したり活動拠点としたりができるような空間をつくることや、歴史的および建築的な価値に触れながら活動できるような空間設計にすること、カフェの機能、美術品を展示できる空間の配置などの提案があった。民間事業者の視点では、誰もが気軽に訪れられる場所にすることが望ましいという意見が多い。なお、施設を訪れてもらうための工夫に関しては、萩・明倫学舎等の周辺施設ともバッティングしない配慮も必要との意見があった。

7-3 サウンディングにより得られた示唆

今回のサウンディングを通じ、民間事業者からは次のとおり、建替または改修の整備手法検討、施設の付加価値向上に関する有用な示唆を得られた。来年度以降の基本構想・基本計画の策定段階では、これらの内容を参考にしながら検討を進める余地がある。

項目	具体的な示唆
整備手法（建替または改修）の検討に際しての留意点	・ 萩市民館が街にとってどのような建物であるか、市と市民との議論が必要。建築的価値が高いことも踏まえ、慎重な対応が望まれる ・ 人口減少等の社会情勢を踏まえた、施設の将来像の検討が必要 ・ 整備を進める上で市が何を重視するかを明らかにすることが重要
建替の場合	・ 事業手法や設計の自由度が高い ・ 市民サービスの向上が期待できる
改修の場合	・ 単純な整備コストは抑えられる一方、相応のランニングコストを要する ・ 菊竹清訓氏の弟子から設計に関する助言を得る方法がある
施設の付加価値向上	・ エリア一体で市の方向性を共有し、エリア内の各施設が方向性に沿った事業を実施することが良い ・ 市民が訪れるための工夫が必要。カフェ機能の他、建築的価値に触れられる仕掛けや市民のサードプレイスとしての活動・交流拠点とすることが望ましい

サウンディングの結果、建替または改修の整備手法についてはどちらの可能性も確認できた。ただし、どちらがより好ましいかに関しては、改修であるという意見が得られた一方で、建替であるという明確な意見は得られていない。これは、施設の老朽化が深刻であることに同時に、現在の萩市民館の建築的価値が高いことを市と民間事業者双方が認識しており、建替と改修のどちらを選択すべきかが即座に判断が難しいことにあると考えられる。建替の場合の事業候補地については、休館期間の短縮と工事費の低減の観点では中央公園の敷地が好ましいことが確認された。

整備手法と同じく事業スキームについても、いずれの可能性があることが確認できた。事業スキームは、建替または改修が決定した後に具体的な検討が可能になることから、いずれも可能性があるとされたものと考えられる。このことに関しては、基本構想及び基本計画を策定する中で、整備の方針が決定した後に手法を検討すべきとの示唆が得られた。一部の民間事業者から設計業務を切り離すことの示唆はあったものの、建設コストのコントロールの観点からは建設から運営までの一括発注が望ましいという意見が得られたことから、設計・建設・維持管理・運営もしくは建設・維持管理・運営業務の一括発注によるコスト削減や効率化の可能性を今後追究する余地があると考えられる。なお対話時に提示したスキーム以外には、スモールコンセプションの可能性も示唆された。

8. 事業化に向けた次段階の検討事項

8-1 市全体のまちづくりの視点を踏まえた萩市における「萩市民館」の位置づけの整理

建替または改修の整備手法を決定するために検討すべき事項の一つとして、萩市にとって、また市民にとって「萩市民館」という施設がどのような存在であるかを明確にすることが挙げられる。市にとっての位置づけが明確になることで、使い方も含めた将来的な施設のあり方も検討できるものと考えられる。整備手法を決定する段階に進められない要因の一つに、整備に適した事業場所（土地）の候補が無いことがあるが、萩市民館のみならず市内の他公共施設も、老朽化等をはじめとした諸課題に対応すべき状況の中で、まちづくりの観点ではもはや萩市民館単体で整備手法を検討することは困難である。このことを踏まえても、市内全体の公共施設のあり方を考える中に、萩市民館がどのような役割を果たすかを追求することが重要であると考えられる。前項でも述べるように、施設の将来像はもちろん、施設を含めた市のまちづくりが今後どうあるべきかといった広域な視点も持った上での検討が必要である。

8-2 整備手法（建替または改修）の決定と基本構想及び基本計画の策定

本事業における最重要論点の一つである、建替または改修の整備手法について決定する必要がある。前項（8-1）に掲げる内容を踏まえ検討することが望ましい。今回のサウンディング調査においても、建替と改修とどちらも可能であるが、人口減少や建築的価値の保存といった観点を踏まえた上で、市と市民の双方にとって萩市民館がどのような施設であるか、市として何を重視するかについて、施設の将来像と共に丁寧かつ慎重な検討が必要であるとの意見が示されている。さらに、基本構想及び基本計画の中で整備の方針が定まった後に、事業手法の詳細な検討を実施すべきとの意見が得られている。したがって今後基本構想及び基本計画の策定を進めるにあたって萩市は、庁内検討に加え、市民との意見交換も重ねながら萩市民館のあるべき姿を検討し、整備手法を確定していくことが求められる。

8-3 民間事業者との継続的な対話の実施

今回のサウンディング調査においては、今後萩市が本事業の検討を進めるにあたって有用となる示唆を複数得られているものの、検討の初期段階ということもあり事業の具体に踏み込んだ意見交換や民間事業者の参画可能性の確認には至っていない。今後、更に事業の詳細な検討が進んだ段階では、市の本事業に対する明確な方向性を提示した上で、改めて民間事業者との対話を実施し、民間事業者の参画意欲を高めるとともに、事業の成立に向けてより適切な事業スキームを検討していくことが望ましい。

8-4 導入機能・事業スキーム・業務範囲等の精査

本事業は検討の初期段階であることから、市として想定する導入機能や事業スキーム、事業範囲等についても未確定事項が多く、サウンディング調査においても具体的な内容は提示していない。その中でも、魅力的な文化施設としての付加機能やアイデアについて、カフェ機能や建築的価値に触れられる市民の活動拠点を整備すること等の意見が得られた。また今回提示したスキームのうち、RO手法とする場合は建物の維持の観点から、大規模改修を業務範囲に含めるか否かを検討する必要がある。また建物の建築的価値を継承する前提のもと整備手法を改修とする場合、設計可能な事業者が限られる可能性が高いことから、この点に留意した上で設計業務を業務範囲に含めるか、もしくは切り離すかの検討が必要であると考えられる。今後の検討において、人口減少の課題をはじめとする社会情勢や、民間事業者の意向等を踏まえ、将来の萩市民館が具備すべき機能や、適切な事業スキーム、市と民間事業者の役割分担を精査していくことが必要である。

9. 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

9-1 多様な視点での検討が可能な庁内検討体制の整備

市内最大の文化施設を建て替えるべきか改修すべきか、という検討および配慮すべき事項が多岐にわたる事業においては合意形成を図ることのハードルは非常に高いと想定されるが、市にとって影響力が大きい事柄であるからこそ、丁寧かつ偏りのない検討が求められる。例えば文化振興の視点やまちづくりの視点も取り入れながら検討できるよう、施設に直接的に関与する部署だけでなく観光や文化関連部署や都市計画関連部署も交えた検討体制を整えることで、十分な議論が行われるようにすることが重要である。その他、萩市が観光都市である背景から、施設整備に際しては観光要素を重視し、利用者を広域から惹きつける方向性も考えられる一方、「萩市民館」という名のとおり、あくまで市民利用を中心とした方向性も考えられる。市として何に重きを置いた施設及び運営の方向性とするかという点についても、多様な視点からの意見をもって検討することが、より良い方向性を導き出すためには望ましい。

9-2 事業の方向性検討に市民をはじめとした地域住民の声を取り入れる取組の実践

まちづくりの観点から将来的な萩市民館のあり方を検討したり、地域に本当に必要とされる機能は何かを検討したりするためには、庁内のみでの検討に留まらず、実際に利用者となる地域住民等が参加できるワークショップ等を開催することにより、主体的な意見を取り入れることが、市全体にとって意義のある整備事業とする点で効果的と考えられる。

9-3 長期的な視点をもった検討

公共施設の整備事業においては、財政面での検討が必須であるが、近い将来のみに囚われない長期的な視点を持った検討が必要である。具体的には、長期間にわたり使用される施設の場合は短期的なコスト比較だけでなく、施設整備に要する費用とその後の維持管理に要する費用も含めたライフサイクルコストの比較検討が必要である。短期的なコスト低減のために、必要最低限の箇所のみといった範囲を絞った改修を実施した場合でも、施設全体としては老朽化したままであるため、数年後には施設の維持や整備について再度検討すべきタイミングが訪れることが想定される。さらに人口の減少等の施設を取り巻く社会情勢が当初の検討時期より変化している可能性もあり、諸問題を踏まえた検討のための時間的コストも負担になる場合も考えられる。建替と改修のそれぞれの場合を長期的なスパンで比較することにより、その費用対効果を検証することも必要である。また財政面のみならず、文化施設であれば市民の文化振興に対しても長期的に資することができるかという視点も踏まえて検討することが重要と考えられる。

第6章 長崎市市庁舎本館跡地等の活用事業（長崎県長崎市）

1. 検討の目的

長崎市では、平成26年度末の長崎市公会堂の廃止後、市民文化団体が利用しやすい中規模から小規模で、かつ、芸術性や専門性の高い公演に対応できるホールが不足していること等を踏まえ、新たな文化施設等の整備に向けた検討を行ってきた。

その過程では、「長崎市新たな文化施設基本構想」に基づき、より具体的な検討を進め、施設機能や施設構成、規模等について整理した「長崎市新たな文化施設基本計画」を策定したところだが、さらにまちづくりの「ランドデザイン」の議論や、関係者の意見、物価高騰といった環境の変化等、多面的な視点を踏まえて再度整理することとした。その整理においては、まず、場所について、施設側の視点及びまちづくりの視点から検討するため「文化振興審議会」及び「長崎都心まちづくり構想」の合同会議を開催し、その結果を踏まえ、新たな文化施設の整備場所を市庁舎本館跡地に決定した。

新たな文化施設の整備場所として決定した市庁舎本館跡地は、再開発により新たな賑わいが創出されつつある長崎駅方面及び長崎スタジアムシティ方面とまちなかや市役所方面とを結ぶ回廊上に位置し、更なる賑わい創出や賑わいの誘導を図るまちづくりを進める上で極めて重要な場所である。

そのため、「長崎市市庁舎本館跡地等の活用事業（以下「本事業」という。）」は、文化施設としての機能に限定することなく、それ以外の機能をも付加した形での利用も視野に入れ、長崎市の地域活性化に最大限効果を発揮できるまちづくりを進めるための検討を行う必要がある。

そこで本支援では、事業化に向けて、市場性の有無や実現可能性、また、民間事業者のアイデアや参入意欲、参入しやすい条件等を確認するためのサウンディング調査の支援を通じ、検討を一步進めるための支援を行う。

2. 事業概要

2-1 対象地概要

本事業の対象地は①市庁舎本館跡地、②長崎市桜町駐車場、③桜町公園、④桜町近隣公園（市庁舎別館跡地に整備予定）である。

①市庁舎本館跡地に新たな文化施設の整備を行う予定である。

図表 30 対象地



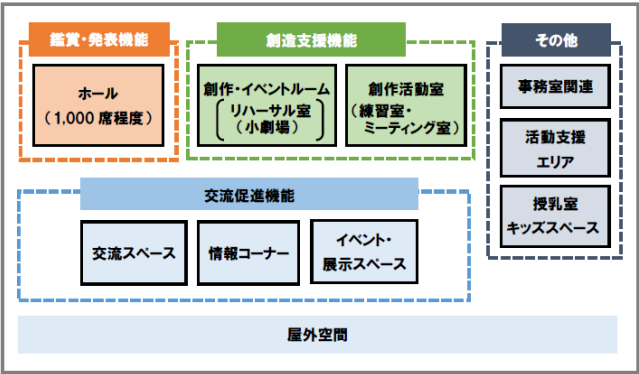
出典：長崎市市庁舎本館跡地等の活用に関するサウンディング型市場調査

2-2 新たな文化施設の機能、規模等

「長崎市新たな文化施設基本計画」では、新たな文化施設について以下の施設機能、規模等を定めている。各諸室の想定面積のほか、共用廊下等の共用部、機械室等で想定される面積を合計すると、新たな文化施設における想定延床面積は約7,500～7,800㎡となる。

なお、今後検討を進める中で、新たな文化施設の機能等を一部見直す可能性がある。

図表 31 施設機能



出典：「長崎市新たな文化施設基本計画」

鑑賞・発表機能

市民の舞台芸術の鑑賞・発表の場として、芸術性と専門性の高い公演に対応でき、多様な演目が可能なホールを整備する。

創造支援機能

市民の日常的な芸術文化活動を行える場として、練習室機能とリハーサル室機能を持つ諸室を整備する。リハーサル室機能のある部屋には、小規模の演劇公演やイベント等にも対応可能な舞台設備や控室を計画する。

交流促進機能

芸術文化による交流や賑わいを生み出す場として、市民の交流活動や多様なイベントが開催できる諸室やスペースを整備する。ホールや創造支援機能の諸室を利用しない市民や観光客も自由に利用可能な場とする。

その他の機能

施設全体の維持管理を行う管理事務室のほか、市民活動を支援するスペースや機能を計画する。

図表 32 想定される施設規模

機能		想定面積	主要諸室
機能部	鑑賞発表機能	3,600 ㎡	ホール、客席(1,000 席程度)、舞台、ホワイエ、トイレ、楽屋、搬入口、倉庫、技術諸室 等
	創造支援機能	500 ㎡	創作・イベントルーム(リハーサル室(小劇場)、収容 200 人程度)、創作活動室(練習室、ミーティング室)、控室、倉庫、搬入口 等
	交流促進機能	450 ㎡	エントランスロビー、交流スペース、情報コーナー、イベント・展示スペース 等
	その他の機能	350 ㎡	キッズスペース・授乳室、事務室、監視室、守衛室 等
共用部		1,470～1,720 ㎡	廊下、トイレ、エレベーター 等
機械室		1,130～1,180 ㎡	機械室
合計(全体延床面積)		7,500～7,800 ㎡	

出典：「長崎市新たな文化施設基本計画」

2-3 関連計画

「長崎市新たな文化施設基本構想」、「長崎市新たな文化施設基本計画」以外の本事業の関連計画等は以下のとおりである。

図表 33 本事業に関連する計画等

- ・ 長崎都心まちづくり構想
- ・ 国道34号長崎県長崎市桜町～万才町の区間における歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）の指定について
- ・ ほこみち長崎未来検討委員会の検討状況
- ・ 令和5年度公園の魅力向上に関するマーケットサウンディング調査結果（桜町近隣公園）
- ・ まちぶらプロジェクトの概要
- ・ 県庁舎跡地整備基本構想
- ・ 近隣民間施設の状況（NBC跡地）

2-4 PPP/PFIの目的

本事業へのPPP/PFI導入の目的（民間事業者に期待すること）は以下のとおりである。

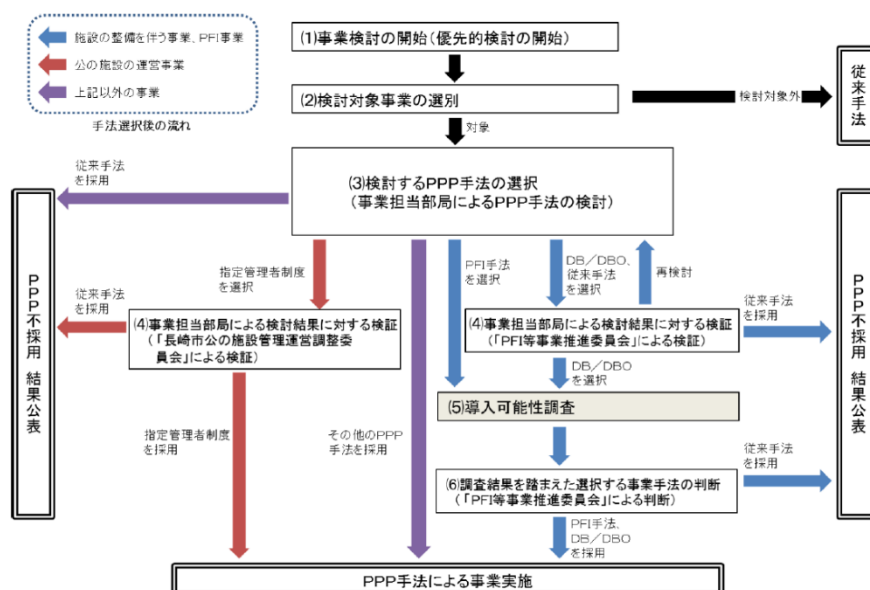
図表 34 本事業へのPPP/PFI導入の目的

- ・ 賑わい創出（長崎市の地域活性化に最大限効果を発揮できるまちづくり）
- ・ 財政負担縮減（施設整備、整備後の維持管理や運営等）

2-5 検討プロセス

長崎市PPP手法の優先的検討方針に示されている検討プロセスは以下のとおりである。

図表 35 PPP検討プロセス



出典：長崎市PPP手法の優先的検討方針

3. 支援の方針

3-1 今年度の課題とゴール

本事業の検討にあたり、前項までの内容を基に課題を整理し、今年度のゴールを以下のとおり設定した。また、来年度以降に検討すべき事項も併せて整理した。

図表 36 本事業の課題と今年度のゴール及び来年度以降の検討事項

課題・問題点	今年度のゴール	来年度以降の検討
本事業に関する民間事業者の意向確認が必要	民間事業者の意向確認ととりまとめ、事業スキームへの反映 ＜民間事業者への確認内容＞ （１）８月（市が実施） 事業に対するアイデア・意見（建物配置・施設構成、民間収益施設の用途・内容、事業スキーム・スケジュール等） （２）２月 ８月のサウンディングを踏まえて整理した事業の方向性等	・ 民間事業者の意向等を踏まえたスキーム・公募条件等の設定 ・ 設定したスケジュール等を踏まえた事業の推進
本事業に導入可能な事業スキーム、事業化スケジュール等の検討、整理が必要	長崎市及び民間事業者の意向（サウンディング結果）等を踏まえた事業の方向性、今後検討を進める上での課題等の整理	

3-2 本業務の支援内容

上記を踏まえ、具体的な支援として次のとおり実施する。

図表 37 本業務の支援項目と対応する検討・作業内容

支援項目	検討・作業内容
1. 事業の前提条件の整理・確認 市が実施するサウンディングへの助言	・ 長崎市からの提供情報を整理 ・ 長崎市が８月に実施するサウンディングへの助言 － 実施要領や進め方への助言
2. 本事業の方向性、導入可能な機能、事業手法等の検討	・ ８月のサウンディング結果を踏まえ、本事業の方向性、前提条件、事業手法等を検討
3. 官民対話の準備	・ 対話にあたり民間に発信するため、事業情報（サウンディング結果を踏まえた事業の方向性等）の整理 ・ 対話項目（市が想定する事業の方向性・民間収益機能の実現可能性等）の整理 ・ 民間事業者への参加要請
4. 官民対話（定性評価）	・ これまでの整理・検討結果を前提に、地域企業を含む民間事業者との官民対話の実施を支援 ・ 対話結果の整理（官民対話を踏まえた事業の方向性、課題等）
5. 支援内容のとりまとめと課題整理	・ 支援内容のとりまとめ ・ 事業化に向けた課題整理（今後の進め方等）

4. 定性評価（サウンディング調査）

今年度は令和6年8月と令和7年1月～2月の2回に分けてサウンディング調査を実施した。

4-1 第1回サウンディング型市場調査（令和6年8月実施）

（1）実施概要等

第1回サウンディング調査の実施概要は以下のとおりである。

図表 38 第1回サウンディング調査実施概要

開催日	令和6年8月2日（金）～9日（金）	
開催方法	対面（一部オンライン）	
配布資料	・【実施要領】長崎市市庁舎本館跡地等の活用に関するサウンディング型市場調査 ・必読資料（長崎市新たな文化施設基本計画等） ・その他参考資料	
参加者	先方（民間事業者）	民間企業 17 社
	当方	長崎市
備考	・ 6月21日に事前説明会の開催［参加：28事業者］ ・ 長崎市 HP にて参加者を公募 ・ 1対1のクローズ型対話とした	

（2）サウンディング項目

サウンディング項目は以下のとおりである。

図表 39 第1回質問項目

ア 事業のアイデアに関する事項
・ 想定する建物配置や施設構成等に関する提案
・ 民間収益施設の場合、その用途や内容等に関する提案
・ 事業スキームなど事業実施方式に関する提案
・ 事業スケジュールに関する提案
イ その他の項目
・ 示された条件による事業化が困難な場合のその他の提案
・ その他、事業実施にあたって市に期待する支援や配慮してほしい事項

（3）サウンディング結果

第1回サウンディング型市場調査の実施において、基本構想及び基本計画を前提として新たな文化施設の整備を必須とするとともに、民間収益施設は対象用地等の現時点の計画を踏まえた上での自由提案とした。

その結果、新たな文化施設の整備に関しては、これまでの経緯や基本構想、基本計画を踏まえた調査であったため、事業手法や事業期間などの具体的な提案があり、事業者の参入意欲も確認することができた。

一方で、新たな文化施設の整備用地以外の用地の活用方法や新たな賑わいを創出する民間収益施設の提案については、定期借地等による商業施設、ホテル、マンション等の整備について提案があり事業者の一定の関心が確認できたものの、原則として自由提案とし、基本計画などの前提条件がない中での募集であったためアイデアレベルの提案にとどまった。そのため、具体的な施設内容や業態などの詳細については、さらに掘り下げていく必要が確認された。

4-2 第2回サウンディング型市場調査（令和7年1月～2月実施）について

本事業の整備にあたっては、長崎市全体のまちづくり（グランドデザイン、長崎都心まちづくり構想、ほこみち、スタジアムシティ等）を踏まえ、文化施設としての機能に限定することなく、それ以外の機能を付加した形で利用も視野に入れ、対象地全体の利活用を検討していく必要がある。本事業は、点としての整備にとどまらず、まちづくりの拠点として長崎市内の他の拠点と周遊・連携が生まれるような形としていくことが望ましい。

第1回サウンディングにおいては、多数の事業者から事業スキーム、民間収益施設等のアイデアについて意見が得られ、本事業への一定の関心が確認できた一方、長崎市全体のまちづくりを踏まえた提案は把握できていない。

そのため、以下に示す民間活用手法導入の目的を改めて提示した上で第2回サウンディング型市場調査を実施し、民間事業者との対話を通じてまちづくり全体を踏まえた利活用や事業性確保の可能性等を確認することで、来年度以降の詳細な検討に向けて事業の方向性を整理していくこととした。

図表 40 本事業へのPPP/PFI導入の目的

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 長崎市の地域活性化に最大限効果を発揮できるまちづくりの推進・ 市庁舎本館跡地等の整備費用に係る財政負担軽減・ 整備後の維持管理や運営の費用等の財政負担軽減 |
|---|

(1) 実施概要等

第2回サウンディング調査の実施概要は以下のとおりである。

図表 41 第2回サウンディング調査実施概要

開催日		令和7年1月30日（木）～2月14日（金）
開催方法		オンライン・対面
配布資料		・ヒアリング依頼状 ・参考資料
参加者	先方（民間事業者）	民間企業 10 社
	当方	長崎市 日本経済研究所
備考		・ 1 対 1 のクローズ型対話とした

(2) サウンディング項目

第2回サウンディングで民間事業者を確認する項目は以下のとおりである。

図表 42 第2回質問項目

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. まちづくり全体を踏まえた利活用・事業性確保のアイデア2. その他 |
|--|

(3) サウンディング結果

第2回サウンディング調査において、まちづくり全体を踏まえた利活用に対する意見、民間収益施設のアイデア、事業手法等に対する意見、現在のマーケット状況、コストや今後の公募条件等に対する考え方について確認することができた。

5. 事業化に向けた今後の検討課題

5-1 市全体のまちづくりの視点を踏まえた事業の方向性の整理

本事業においては、長崎市全体のまちづくり（ランドデザイン、長崎都心まちづくり構想、ほこみち、スタジアムシティ等）を踏まえ、文化施設としての機能に限定することなく、それ以外の機能を付加した形での利用も視野に入れ、対象地全体の利活用を検討していく必要がある。

今年度実施したサウンディング結果を踏まえ、市全体のまちづくりの視点を持って事業・エリアの方向性を定め、今後の情報発信につなげていくことが望ましいと考えられる。

5-2 民間事業者との継続的な対話の実施

今年度のサウンディング調査においては、今後長崎市が本事業の検討を進めるにあたって有用となる示唆や、民間事業者からの一定の関心、民間ノウハウ活用のアイデア等を得られている。

今後、事業の詳細な検討が進んだ段階では、上記のとおり、市の本事業に対する明確な方向性を提示した上で、改めて民間事業者との対話を実施し、民間事業者の参画意欲を高めるとともに、事業の成立に向けてより適切な事業スキームを検討していくことが望ましい。複数の民間事業者から引き続き対話を継続したいという意向を確認できたため、事業に対する関心を継続してもらえるよう、適切なタイミングで情報発信・意見交換を行っていくことが重要と考えられる。

5-3 導入機能・事業スキーム・業務範囲等の精査

本事業は市として想定する文化施設以外の導入機能や事業スキーム、事業範囲等についても未確定事項が多く、サウンディング調査においても具体的な内容は提示していない。

今後の検討において、建設コストの高騰、人手不足といった社会情勢や、民間事業者の意向等を踏まえ、導入機能や、適切な事業スキーム、市と民間事業者の役割分担、事業費、スケジュール等を精査していくことが必要である。

6. 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

6-1 事業の方向性を踏まえた民間ノウハウ活用（事業方針・事業概要の整理）

民間ノウハウ・創意工夫の発揮の余地や民間事業者の参画可能性を把握するにあたっては、本業務で実施したようにサウンディング調査を行うことが有効である。その際、当該事業がどのような事業であるか、公共が目指す事業の方向性を明確に示せてはじめて、民間事業者も自らのノウハウ・創意工夫の発揮しどころや参画意向を判断できる。

そのため、事業化にあたっては、事業方針・事業概要を整理したうえで目指す事業の方向性を提示し、必要となる民間ノウハウを有する民間事業者の参画を確認することが重要である。

6-2 適切なタイミングでの継続的な民間事業者との対話実施

民間活用事業の検討においては、その事業の検討段階や進捗に応じて、サウンディング調査の対象、質問項目（目指す事業の方向性を踏まえたうえで必要となる民間ノウハウ等）を設定し、対話を実施することが有効といえる。また、対話結果の公表といった適切な情報発信や、継続的な対話の実施によって、より実現可能性が高く魅力的な民間活用事業に繋がるが見込まれる。

第7章 保健福祉等関連施設整備事業（宮崎県国富町）

1. 検討の目的

保健福祉等関連施設整備事業（以下「本事業」という。）は、国富町本庁舎横の旧国富町中央体育館（約10年前から使用できず、条例廃止済）の跡地利用事業であり、旧体育館跡地（都市機能誘導区域内）に、同区域外にある誘導施設「保健施設」と「福祉施設」を、子育て支援機能と合築整備することを検討している。

旧体育館跡地に隣接する施設も老朽化しているため、同施設に統合し、保健福祉・子育て支援機能と、地域交流機能も有する大規模な複合施設（保健福祉等関連施設）として、一体的に整備することで、住民の利便性向上と維持管理費の削減を目指し、今年度から基本構想・基本計画を策定中である。

効果的な施設の整備・管理や、にぎわいの創出等の実現のため、民間事業者と連携し、民間収益施設等の整備も含めて検討しており、大規模な複合施設として整備（PPP/PFI）するか、保健福祉・子育て支援機能だけの施設整備（従来型）にするかについては、民間事業者の意向等も踏まえて、決定していく見込みである。

本事業は、現在、基本構想及び基本計画の策定の最中にあり、並行してこれら計画等を踏まえたPPP/PFI導入の可能性を庁内で検討する事業発案・簡易な検討の段階にある。そこで、本業務は導入可能なPPP/PFI手法、及び当該手法を導入した場合の定性的な評価及び定量的な情報を整理することで国富町の判断を支援し、来年度以降の検討に繋げることを目的とする。

2. 事業概要

2-1 事業概要

（1）現施設・対象地の概要

現在の保健施設（保健センター、築42年）と現在の福祉施設（総合福祉センター、築52年）が老朽化していることに加え、本庁舎から離れているため、早期建替等の対応が必要となっている。また、体育館周辺施設（教育委員会施設（築47年）・武道館（築46年）・婦人の家（築40年））についても、老朽化しており、建替が喫緊の課題となっている。

図表 43 現施設の概要

施設名	所在地	延床面積	築年数	年間利用者	備考
保健センター	国富町大字本庄 4991	591 m ²	42 年	約 10,000 人	
総合福祉センター	国富町大字本庄 6889 番地 2	599 m ²	52 年	約 6,000 人	
農村環境改善センター	国富町本庄 4778	1,606 m ²	47 年	約 18,000 人	解体予定
武道館	国富町大字本庄 4778	507 m ²	46 年	約 9,000 人	
婦人の家	国富町本庄 4774-1	187 m ²	40 年	約 1,200 人	

出所：国富町HP、国富町公共施設等総合管理計画、国富町提供資料

対象地は主要地方道（県道宮崎須木線）から130m程度奥側に位置し、建物などで見通せない箇所にある。対象地の主な状況は、以下のとおりである。

図表 44 対象地の概要

所在地	宮崎県東諸県郡国富町大字本庄4780番地、4778番地他
敷地面積	約8,500㎡（駐車場含む）
地域要件	第2種住居地域 建蔽率60%、容積率200%
周辺施設等	・ 同敷地内に、町役場本庁舎、町立図書館、町総合文化会館 ・ 500m以内に、町運動公園、町立小学校、国富郵便局 ・ 1,300m以内に、町立中学校、県立高校
その他	・ 国土交通省所管事業である「都市再生整備事業」を活用し、本施設の整備と道路、公園等の周辺環境整備を行う想定で、検討業務を進めている。

(2) 新たに整備する施設の方向性

人口減少や高齢化など将来的な地域住民の変化に対して柔軟な対応が求められる時期であるため、保健施設や福祉施設については町立地適正化計画の都市機能誘導区域外から、誘導区域である町本庁舎横に新設を検討している。また、体育館周辺施設についても一体的な整備が検討されている。その他にも子育て支援施設等分散的に配置されている福祉保健関係の施設を集約させ、民間収益施設等の整備を含め、行政サービスの質の向上や新しいにぎわいの創出を図ることを検討中である。

大規模な複合施設（保健福祉等関連施設）整備として、PPP/PFI手法を導入する場合、想定される施設整備等の内容は、以下のとおりである。

図表 45 想定される施設整備等の内容

① 次の機能を含む新施設建設 ア 誘導施設（保健センター・総合福祉センター） イ 子育て支援施設（子育て世代活動支援センター） ウ 地域交流施設（ホール・会議室・調理室等） エ 町事務室等 ② 旧体育館周辺施設の解体 （武道館、婦人の家、農村環境改善センター） ③ 新施設周辺駐車場（自転車駐車場込み）の整備
--

本事業はまず、旧国富町中央体育館解体を町で実施したのち、中央体育館跡地に第1期事業として教育委員会施設等を整備し、その後第2期事業として体育館周辺施設を解体し、保健センター等複合施設を整備することを想定している。

2-2 本事業へのPPP/PFI導入の目的

本事業へのPPP/PFI導入の目的は以下のとおりである。

図表 46 本事業へのPPP/PFI導入の目的

・ 財政負担縮減 ・ 財政負担の平準化 ・ 維持管理・運営におけるサービス水準の向上 ・ 民間収益施設等の整備によるにぎわいの創出
--

2-3 事業スケジュール

本事業は、事業発案・簡易な検討段階であり、令和6年度～7年度にかけて基本構想及び基本計画を策定し、事業の方向性を検討していくこととなる。今後基本構想及び基本計画等を策定し、整備コンセプト、施設構成・規模、事業スケジュール、事業費等を確定することとなる。

3. 支援の方針

3-1 今年度の課題とゴール

本事業の推進にあたり、今年度のゴールを以下のとおり設定した。

図表 47 本事業の課題と今年度のゴール

課題	今年度のゴール
町が想定する本施設の役割・機能の検討、市場性の確認（民間収益施設）が必要	民間事業者の意見を反映した町の整備方針の整理
本事業に導入可能な事業スキームの検討、整理が必要	事業スキームの整理
町職員の PPP/PFI に係る基礎的知識及び導入の必要性に対する理解の不足への対応	PPP/PFI 導入に向けての関係者の理解醸成

「PPP/PFI手法導入に向けた関係者の理解醸成」に対する支援として、PPP/PFIの基礎についての資料を提供している。

3-2 本業務の支援内容

上記を踏まえ、具体的な支援を次のとおり実施する。

図表 48 本業務の支援項目と対応する検討・作業内容

支援項目	検討・作業内容
1. 事業の前提条件・方向性の整理・確認	・国富町からの提供情報を整理 －対象事業の概要 －町による検討の経緯 －事業の位置づけの整理 －民活導入の目的（民間に期待する事項） ・同種事業等の把握・整理
2. PPP/PFI の基礎知識整理、PPP/PFI による事業化に向けた検討フローの整理、関係者の理解促進	・PPP/PFI 検討に係る基礎知識の整理 ・PPP/PFI による検討フローの整理、助言
3. 先進事例調査	・同種施設における先進的な PPP/PFI 事例の事業概要・導入機能、業務分担、事業スキーム、得られた効果等の把握
4. 本事業に導入可能な機能、事業スキームの検討	・事例調査・整理結果を基に、本事業に導入可能な機能、事業スキームを検討
5. 官民対話の準備	・対話にあたり民間に発信するため、4.の整理・検討結果を前提とした事業情報の整理 ・対話項目の整理 ・地域企業を含む民間事業者に PF への参加要請
6. 宮崎県地域 PF、国交省ブロック PF での官民対話（定性評価）	・これまでの整理・検討結果を前提に、地域企業を含む民間事業者との官民対話（オープン型）の実施を支援 ・対話結果の整理
7. 簡易 VFM 等の算出（定量評価）	・現時点での整理内容に基づき簡易 VFM 等算出
8. 支援内容のとりまとめと課題整理	・支援内容のとりまとめ ・事業化に向けた課題整理

4. 事業スキームの検討

本事業に想定される事業スキームを検討する。

4-1 事業手法

(1) 想定される事業手法

本事業で想定される事業手法として、①従来方式、②DBO、③PFI-BTOの3つの方式について取りまとめた。

4-2 業務範囲

複合施設整備における民間活用の先事例において、民間事業者の業務範囲は、設計・建設・維持管理、運営に係る多くの業務が範囲に含まれており、それぞれの業務について整理を実施した。

4-3 事業方式

民間活用事業の事業方式は、民間への料金支払いの流れにより、サービス購入型、独立採算型、混合型の3つに分類される。

PPP/PFI事業における公共施設の整備及び維持管理に関しては、公共がその対価を支払うことが一般的である。よって、本事業においても、施設の設計・建設及び維持管理の実施に対し公共がサービス対価を支払うことを想定する。

本事業の運営に関しては、今後どのような業務を民間活用とするかを整理・検討していくこととなる。業務内容によっては利用者から料金を徴収することが考えられ、その場合は混合型の事業形態となる。

4-4 事業期間

公共施設のPFI事業の事業期間について、設計・建設期間は2年～3年、維持管理運営期間は15～20年程度の事例が多くみられる。

維持管理運営期間を15～20年程度とする事業が多い背景として、発注者・受注者ともに長期継続的な維持管理運営期間を望む一方、一般的には、施設の耐用年数内であることを前提とした上で、将来的な事業環境を見通せる限界（長期先の事業環境は不透明）、金融機関の融資態度（15年～20年を超える超長期の固定金利による融資には消極的）、大規模修繕が発生する時期（築後15年～20年以降）を避ける、等を総合的に勘案した結果、運営期間が20年以内となっていることがあげられる。

5. 定性評価

5-1 サウンディング調査の実施

本事業のサウンディング調査としては、オープン型対話とクローズ型対話の2種類を実施した。

(1) オープン型対話

国土交通省のブロックプラットフォームにおけるサウンディング（第2回）にてオープン型対話を実施した。民間事業者との対話項目は以下のとおりである。

図表 49 対話項目

- | |
|--|
| <p>① 民間収益施設の整備可能性（施設内、施設外）、アイデアについて
民間収益施設の整備可能性について伺います。また、可能性がある場合、施設内と施設外ではどちらが良いか、民間収益施設の良いアイデアなどありましたら、お聞かせください。</p> <p>② 参画可能性などについて
事務庁舎的要素が強い施設になりますが、PFI-BTO や DBO で、参画の可能性はあるでしょうか。また、運営（施設の貸出、自主事業等）の部分や参画可能性が高まるような事業スケジュールなどありましたら、ご教示ください。</p> |
|--|

クローズ型対話は、令和6年11月15日に実施し、合計9社が参加した。

(2) クローズ型対話

令和6年10月29日に実施された宮崎県が主催する地域プラットフォームである「宮崎県・地域PPPプラットフォーム」において、本事業の事業説明を行い、クローズ型対話への参加者募集を行った。民間事業者との対話項目は以下のとおりである。

図表 50 対話項目

- | |
|---|
| <p>■ 事業スキーム</p> <p>① 望ましい事業手法（PFI-BTO、DBO 等）</p> <p>② 民間事業者の業務範囲（設計、建設、維持管理、運営）</p> <p>③ 事業類型（サービス購入型）</p> <p>④ 事業期間（設計・建設：3～4年、維持管理運営：15～20年）</p> <p>■ 民間事業者のノウハウ・アイデアの発揮余地、参画可能性</p> <p>① 業務効率化・財政負担縮減の可能性</p> <p>② 民間収益施設の整備可能性（施設内、施設外）、アイデア</p> <p>③ 参画可能性</p> <p>④ 参画が可能となる事業スケジュール（事業者選定スケジュール・工事スケジュール） 等</p> |
|---|

クローズ型対話は、令和6年11月26日～29日の期間において実施し、合計9社が参加した。

5-2 サウンディング調査結果

サウンディング調査では、民間事業者から事業スキームについての意見（PFI-BTO、DBO、DBや、運営を重視した手法が望ましい等）や民間収益施設のアイデア（地域企業による運営が望ましい等）、今後の事業の方向性への示唆を得られた。また複数の民間事業者の積極的な参画意向が確認できた。

5-3 先進類似事例の整理

本事業のPPP/PFI導入検討の参考とすることを目的として、コミュニティ拠点やホール・武道館を含む複合施設等における先進的な事例について整理を行った。

5-4 定性評価

サウンディング調査を行った結果、民間事業者から事業スキームについての意見、民間収益施設のアイデア等、今後の事業の方向性への示唆を得られた。また複数の民間事業者の積極的な参画意向が確認できた。また先進類似事例の調査において、コミュニティ拠点やホール・武道館を含む複合施設等における民間活用を確認することができた。

本事業は検討の初期段階にあり、基本構想・基本計画策定において、より具体的な施設機能や方向性が設定されていくため、民間活用の検討においては、それらを踏まえて引き続き民間事業者との意見交換を重ね、具体的な事業スキームや役割分担等を精査していくことが必要になると考えられる。

6. 定量評価

本事業へのPPP/PFI導入の目的のひとつは、民間事業者のノウハウ・創意工夫による効率化の結果として期待できる財政負担額の削減にある。定量的評価は、この財政負担額の削減の効果を確認することを目的にVFM（Value for Money）を算定する。

本支援では、現時点での前提条件を基に、簡易VFMの算定を行った。

7. 総合評価

本業務は、本事業に導入可能なPPP/PFI手法を整理し、及び当該手法を導入した場合の定性的な評価（サウンディング調査の実施、先進類似事例整理）と定量的な情報を整理することで国富町の判断を支援し、来年度以降の検討に繋げることを目的とした。

まず導入可能な手法として、DBO及びPFI-BTOについて整理し、定性的評価（サウンディング調査・類似事例の調査）を通じて、本事業について民間ノウハウ活用の余地があることを確認できた。サウンディング調査では、民間事業者から事業スキームについての意見（PFI-BTO、DBO、DBや、運営を重視した手法が望ましい等）や民間収益施設のアイデア（地域企業による運営が望ましい等）、今後の事業の方向性への示唆を得られた。また複数の民間事業者の積極的な参画意向が確認できた。また先進類似事例の調査において、コミュニティ拠点やホール・武道館を含む複合施設等における民間活用の効果を確認することができた。

定量的評価として、事業期間を通じた町の財政負担額は従来方式の場合と比較し、一定のVFMの達成が見込め、導入のメリットが確認できた。定量的評価については、現時点での前提条件を基に算出したため、基本構想・基本計画の策定後、導入可能性調査等の段階で改めて精査する必要がある。

本事業は検討の初期段階にあり、基本構想・基本計画策定においてより具体的な施設機能や方向性が設定されていくため、民間活用の検討においては、それらを踏まえて引き続き民間事業者との意見交換を重ね、具体的な事業スキームや役割分担等を精査していくことが必要になると考えられる。

これらの検討結果から、本事業への民間活用手法の導入は、現時点で定性的・定量的に評価できるものであり、今後検討を進めることは意義のあることと言える。

8. 今後の検討課題

8-1 基本構想・基本計画を踏まえた民間事業者との継続的な対話の実施とスキームの再検討

本事業においては、基本構想・基本計画を策定中であり、昨今の物価上昇の状況等も踏まえ、施設計画や整備スケジュールについても今後見直しを図っていくこととなる。

今年度のサウンディング調査においては、上記のとおり、民間事業者から一定の関心やノウハウ活用の発揮余地を示されている。基本構想・基本計画策定後には、今年度提示した前提条件から変動した部分を明確に示し、改めて民間事業者と対話を実施し、スキーム等も含めて検討していくことが必要と考えられる。

8-2 事業費等の精査

本業務での定量的評価の前提としての事業費等は、策定中の基本構想・基本計画（案）での想定をもとに算出した。今後は、基本計画の確定と民間事業者の意向に基づき、施設に係る建築要件等や維持管理・運営計画を前提に事業費を精査することが求められる。

また、本業務での定量的評価の前提としての利用料金収入等についても、施設の想定に応じて見直す必要がある。

8-3 地域企業の参画促進

今後は地域企業への情報発信も重要となる。ただし、地域企業は、参画にあたって「PFIに関する知識不足」や「応募手続きに関する知識不足」などPPP/PFI事業等に関する基礎的な情報・知識の不足が参画の足かせになる場合もある。地域企業の育成という観点からはこうした懸念点の払拭を図ることが求められる。地域PF等の協力のもと、PPP/PFIに関する勉強会を開催するなどの働き掛けが期待される。

9. 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

9-1 事業の方向性を踏まえた民間ノウハウ活用（サウンディング調査等の活用）

民間ノウハウ・創意工夫の発揮の余地や民間事業者の参画可能性を把握するにあたっては、本業務で実施したようにサウンディング調査を行うことが有効である。その際、当該事業がどのような事業であるか、公共が目指す事業の方向性を明確に示すことで、はじめて民間事業者も自らのノウハウ・創意工夫の発揮どころや参画意向を判断できる。そのため、事業化にあたっては、目指す事業の方向性を踏まえたうえで必要となる民間ノウハウを有する民間事業者の参画を確認することが重要である。

また、本事業で実施したように、オープン型のサウンディングとクローズ型のサウンディングを組合せ、幅広く民間事業者の意向を確認していくことも有意義であると考えられる。

9-2 地域企業の参画促進

地域企業への情報発信も重要となる。ただし、地域企業は、参画にあたって「PFIに関する知識不足」や「応募手続きに関する知識不足」などPPP/PFI事業等に関する基礎的な情報・知識の不足が参画の足かせになる場合もある。地域企業の育成という観点からはこうした懸念点の払拭を図ることが求められる。地域PFの協力のもと、PPP/PFIに関する勉強会を開催するなどの働き掛けが期待される。

9-3 簡易なVFM算定による財政負担抑制の可能性把握

簡易な検討の段階においては、事業に係る基本構想に基づきPPP/PFI導入の可能性を検討する機会が多い。施設計画・維持管理運営計画が確定していない段階であるため、事業費も概算での把握となる。その段階におけるVFM算定は、内閣府の簡易VFM算定の計算表を活用するなど、民間活力導入により財政負担が削減されVFMが確保され得る可能性をまず把握することが有効である。

民間活力導入による事業費及びVFMに係る精査は、「詳細な検討（導入可能性調査）」の段階で実施することとなる。