

支援の目的

遊亀公園は、施設の老朽化や市民ニーズ・周辺環境の変化等に対応すべく「甲府市遊亀公園・附属動物園整備計画」を策定し、公園及び動物園のリニューアル整備を進めている。リニューアル後の管理運営では、民間事業者等との連携し、Park-PFI及び指定管理者制度の活用、収益施設等の設置を目指す。

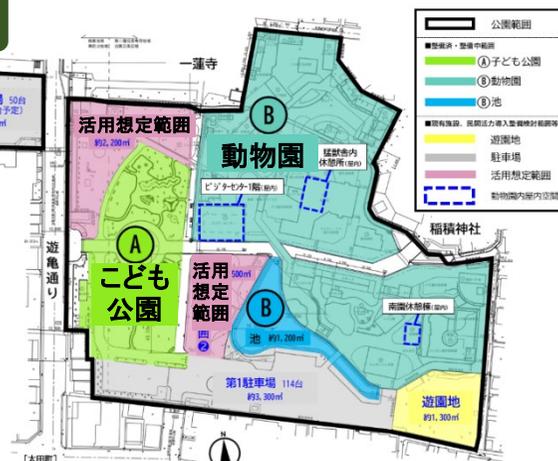
本支援では、事業化に向けて、民間事業者等の参入可能性を確認するとともに、実現性が高く、事業効率性の高い公募条件の設定に繋げることを目的とする。

施設概要



リニューアル後の
ビジターセンター

（出典）甲府市ホームページ



（出典）甲府市提供

敷地面積	32,045.00㎡
用途地域	商業地域（一部、第二種住居地域）
駐車場	164台（第1駐車場：114台、第2駐車場：50台）
アクセス	鉄道：JR中央線「甲府」駅から約1.8km JR身延線「南甲府」駅から約1.0km バス：「遊亀公園」バス停あり（遊亀通り）

支援概要

● 事業内容の検討支援

事業の基礎情報として「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」を行った。

● 類似事例調査

同規模自治体等におけるPark-PFI事例3件から、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を行った。

● 「やまなしPPP/PFI地域プラットフォーム」でのサウンディング支援

事業化に向けて、民間事業者から本事業に対する有効な意見を引き出すために「やまなしPPP/PFI地域プラットフォーム」でのサウンディングで支援を行った。具体的には「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」となる。

● 定量評価支援

設定した事業手法を踏まえて、リニューアル施設における指定管理料について試算を行った。

● 支援内容のとりまとめ・課題整理

次年度以降、本事業の公募に向け、甲府市が作成する事業者公募資料の作成支援として、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。

今後の課題と対応策

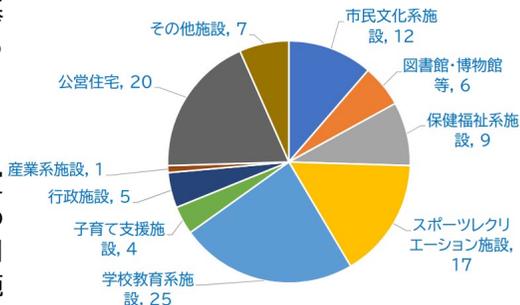
- **想定事業手法を前提とした事業化**：公園内での民間収益施設については店舗等に限定せず、イベントスペースなどを含め多様な用途を許容し、事業者の負担にならない条件について検討することが必要である。また、独立採算が可能との事業者意見が聞かれたため、事業者の事業参画につながることを期待し、長期の事業期間を想定し20年間を想定することや、建築にあたって市が躯体部分のみ整備し、内装関係を民間で整備するなど、市が一定の負担を行うことについても検討する。
- **提案エリアの自由度の確保**：事業者が提案可能なエリアを広く見込むとともに、再配置する駐車場や園路などについては「特定公園施設」として整備を行うことを前提に検討を進める。
- **スケジュールの見直し**：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。

支援の目的

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。

施設概要

<p>対象施設</p>	<p>舞鶴市公共施設再生基本計画に記されている市の公共施設139施設のうち、106施設を対象とする。</p> <p>公共施設のうち、指定管理施設は対象に含めるが、公営住宅の共用部以外や、プラント施設は対象に含めない。</p>
<p>対象業務</p>	<p>計52業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法定努力義務業務：16（定期報告、消防設備点検など） ・必須業務：13（自動ドア・昇降機保守点検など） ・特殊業務：13（水銀仕様製品処分、廃液処分、消毒など） ・不定期業務：10（除草、剪定、伐採、ハチの巣駆除など）
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。



支援概要

● 事業の前提条件等の整理

事業化の検討に向けて「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」について整理を行った。

● 類似事例調査

同規模自治体の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するとともに、地元企業の参画促進施策や参画状況の整理、先行事例における予算計上方法等の自治体側の対応について整理した。

● 京都府公民連携プラットフォームでの官民対話（定性評価）

プラットフォームでの対話に当たり、対話項目を事前整理し、民間事業者との官民対話の実施を支援した。また対話結果についても整理を行った。

● 定量評価の実施

包括管理における事業費の検討として、これまでの施設における維持管理費を基に試算を行った。

● 支援内容のとりまとめ・課題整理

事業化に向けて、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を行った。

今後の課題と対応策

- **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、業務実施体制について次の2つのポイントを整理する必要がある。1点目は市内事業者の活用に向けて、市が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点目は、施設の実態を把握し迅速な対応や柔軟な運営に向けて事業者が市内に拠点を持つことがある。
- **事業期間に係る課題事業費の設定**：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するために、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。
- **事業化期間の確保**：翌年度に事業者選定を行い、翌々年度から包括管理業務の開始を見込む。そのため、翌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。

支援の目的

本事業は、旧網野庁舎の跡地を活用し、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画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。

対象地・施設概要



出典：(仮称)網野交流センター・交流広場整備基本計画

敷地面積	7,376㎡
役割	<ul style="list-style-type: none"> 幼少期からの「ひと」との繋がりを大切にして郷土愛を育み、故郷に帰る原動力に繋げていく場所 市内外の「まち」を繋げて交流人口・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	<ul style="list-style-type: none"> 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

今後の課題と対応策

- **民間事業者との継続的な対話の実施**：民間事業者の参画意欲を高めるために、本事業における明確なビジョンを打ち出し、対話を継続することが重要である。
- **導入機能・事業スキーム・業務範囲等の精査**：民間事業者の意向等を踏まえて、事業スキームや業務範囲等を精査していく必要がある。
- **事業費等の精査**：昨今の物価上昇を勘案し、詳細な事業費（施設整備費、維持管理・運営費等）を精査する必要がある。
- **地域企業の参画促進**：地域活性化に繋がる事業とするためには地域企業への情報発信も重要と考えられる。一方で地域企業は「PFIに関する知識不足」や「公募手続きに関する知識不足」等、PPP/PFI事業に関する基礎的な情報・知識の不足が参画の足かせとなる場合もあるため、地域PFや地域金融機関との連携により、このような懸念点の払拭を図ることも求められる。

支援概要

● 事業手法の検討支援

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、「従来方式」「指定管理者方式」「DBO」「PFI-BTO」を想定し、PFI事業等の検討プロセス等と併せて手法の概要等を整理した。

● 類似事例調査支援

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、交流拠点等の整備事業及び自治体所有の遊休不動産活用事業等における官民連携事業の事例を整理した。

● サウンディング実施支援（サウンディング資料の作成、サウンディングへの同席等）

本事業へのPPP手法導入の可能性や適切な手法、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、オープン型・クローズ型でサウンディングを実施した。まずは京都府プラットフォームを通じて情報発信を行い、オープン型サウンディングを実施し、民間事業者の意見を深掘りするため、後日クローズ型のサウンディングも実施した。

本支援では、サウンディング制度運用や事業化に向けた助言（官民対話の手法、手順、交流拠点施設等における官民連携事例等）を行うとともに、サウンディングへの同席・進行、記録作成、サウンディング結果を踏まえた定性評価を行った。

● 事業課題の整理

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上での、今後の課題について確認・助言を行った。

支援の目的

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は、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、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によって整備方針の決定に資する情報整理、及び本案件の事業化検討支援を行うことを目的とする。

施設概要



左：施設外観
（萩市提供）
右：大ホール
（萩公共サービス
株HP）

名称	萩市民館整備事業
所在地	山口県萩市大字江向495番地4
施設概要	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：3,814.00㎡ / 延床面積：4,092.03㎡ 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
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	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）

支援概要

● 類似事例調査支援（定性評価①）

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、ホール系文化施設における官民連携事業の事例を整理した。事例を整理するにあたっては、萩市の地域特性（山陰地方に属し、山陽地方と比較して人口規模が小さいことや交通の便に劣る等）を考慮し、類似事例を収集した。

● 事業手法の検討支援

市民サービス向上や一括発注による財政縮減及び効率的な維持管理・運営の視点を踏まえ、「DBO方式」、「PFI-BTO方式」、「PFI-RO方式」「従来方式（設計・回収業務）＋指定管理者制度（維持管理・運営業務）」を想定し、事業スキーム案を複数パターン作成した。

● 官民対話支援（定性評価②）

建替または改修の複数の整備手法を検討するうえで、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し、「山口・広島・北九州『PPP/PFI官民連携プラットフォーム』」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。対話においては、事業の実現可能性や事業スキーム、民間事業者のノウハウやアイデアの発揮余地を中心に意見を確認した。

本支援では、サウンディング用資料の作成支援、サウンディングへの同席、記録作成、サウンディング結果を踏まえた定性評価（簡易検討）等を行った。

● 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上での、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。

今後の課題と対応策

- **事業推進上の課題**：サウンディングにおいて、建替又は改修の整備手法を決定するためには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指摘されている。さらに、整備手法は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、事業推進のためには庁内検討に加え、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、計画を策定する中で整備手法を確定する必要がある。
- **PPP手法導入における課題**：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。また、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。したがって、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、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。

支援の目的

長崎市市庁舎本館跡地等の活用は、新たな文化施設の整備に加え、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。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。

事業概要

■対象地概要

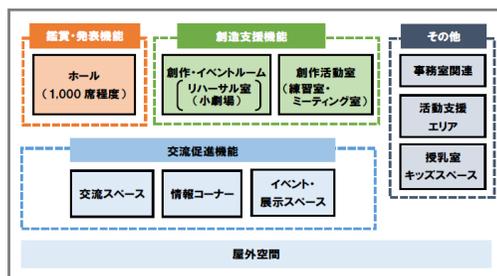
- 本事業の対象地は①市庁舎本館跡地、②長崎市桜町駐車場、③桜町公園、④桜町近隣公園（市庁舎別館跡地に整備予定）である。
- ①市庁舎本館跡地に新たな文化施設の整備を行う予定である。



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 実施要領

■新たな文化施設の想定

- 「長崎市新たな文化施設基本計画」で整理した施設機能は右図のとおりである。
- なお、今後検討を進める中で、新たな文化施設の機能等の一部見直す可能性がある。



出典：長崎市新たな文化施設基本計画

支援概要

● 事業概要の整理

本事業の概要（対象地、新たな文化施設の整備内容）、関連計画（長崎都心まちづくり構想等）、PPP/PFIの目的、検討プロセスなどについて整理を行った。

【関連計画】

- 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 等

● サウンディング実施支援（資料作成・対話進行・記録作成等）

今年度は事業に対するアイデアを中心に確認する第1回サウンディング調査（令和6年8月）と、まちづくり全体を踏まえた利活用のアイデア等を確認する第2回サウンディング調査（令和7年1月～2月）の2回にわたり、民間事業者との対話を実施した。

第1回サウンディング調査においては、長崎市が作成する実施要領や質問項目に対する助言、第2回サウンディング調査においては、前提条件整理・資料作成・対話進行・記録作成等の支援を行った。

サウンディング調査を行った結果、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た。

	第1回サウンディング調査	第2回サウンディング調査
開催日	令和6年8月	令和7年1月～2月
開催方法	オンライン・対面	オンライン・対面
質問項目	<ul style="list-style-type: none"> 事業のアイデアに関する事項 その他の項目 	<ul style="list-style-type: none"> 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 その他

今後の課題と対応策

- 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（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、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。
- 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、事業の検討が進んだ段階では、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。
- 導入機能・事業スキーム・業務範囲等の精査：**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。

支援の目的

保健福祉等関連施設整備事業は、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し、その他の機能も含めた複合施設の整備を検討している。

本支援では、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、来年度以降の検討に繋げることを目的とする。

施設概要

■ 現施設概要

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番地	591㎡	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㎡	52年	約6,000人	
農村環境改善センター	国富町本庄4778番地	1,606㎡	47年	約18,000人	解体予定
武道館	国富町大字本庄4778番地	507㎡	46年	約9,000人	
婦人の家	国富町本庄4774番地1	187㎡	40年	約1,200人	

■ 対象地概要

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

■ 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

今後の課題と対応策

- **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、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おり、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。
- **事業費等の精査**：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、利用料金収入等についても、施設の想定に応じて見直すことが必要である。
- **地域企業の参画促進**：地域企業は、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ため、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。

支援概要

● 事業スキームの検討

本事業で想定される事業手法として、①従来方式、②DBO、③PFI-BTOの特徴・概要をとりまとめ、業務範囲や事業方式、事業期間についても整理を行った。

● 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等を含む複合施設等における他都市の先進的な事例について整理を行った。

● サウンディング実施支援（資料作成・対話進行・記録作成）

サウンディング調査は、オープン型対話（国交省ブロックプラットフォーム）とクローズ型対話（宮崎県・地域PPPプラットフォームを通じての事業説明、参加者募集）の2種類を実施した。

オープン型対話においては資料作成、クローズ型対話においては資料作成、対話進行、記録作成の支援を行った。

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。

● 定量評価（簡易VFM作成支援）

現時点での前提条件を整理したうえで、簡易な検討の計算表を用いて簡易VFMを算定し、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。