

令和7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

報告書概要版

令和8年3月

目 次

1. 支援概要	2
2. 旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用（福島県喜多方市）	3
3. ポンプ排水型遊水地（4施設）のPPP／PFIによる改修・更新・維持管理（神奈川県横浜市）	9
4. 小矢部市道の駅「メルヘンおやべ」大規模改造事業（富山県小矢部市）	14
5. 放生津小学校跡地利活用（富山県射水市）	19
6. なるさわクリエーションパーク改修事業（山梨県鳴沢村）	25
7. トイファクトリーの丘（ふれあいパーク・緑の丘）の魅力向上に向けたサウンディング型市場調査（岐阜県可児市）	30
8. 伊豆急下田駅周辺地区に位置する市役所跡地の利活用（静岡県下田市）	35
9. 旧下田グランドホテル跡地活用について（静岡県下田市）	40

1. 支援概要

東日本地域の協定プラットフォーム等を活用したPPP/PFI案件形成の支援として、下表に示す自治体に対し、以下の支援を実施した。

- a マーケットサウンディング等の官民対話で扱う案件候補に対して、PPP/PFI案件形成に向けて情報提供及び助言等を行い、実現可能性が見込めるPPP/PFI事業形態案の提示。
- b 具体的なスケジュール（シナリオ・手順フロー図など）を地方公共団体等が作成するに当たり、必要な情報を収集・整理し、提供した。スケジュール作成においては、地方公共団体における意思決定の必要性等、実現するために解決すべき課題の抽出。
- c bで作成したスケジュール（シナリオ・手順フロー図など）において、現段階から一段階先に進展するために必要なデータを作成し、地方公共団体等へ提供。

表 1-1 支援案件・自治体一覧表

No.	案件名	自治体名	協定プラットフォーム名
1	旧福島県立喜多方高等学校跡地利活用	喜多方市	ふくしまPPP/PFI 地域プラットフォーム
2	ポンプ排水型遊水地（4施設）のPPP/PFIによる改修・更新・維持管理	横浜市	横浜PPPプラットフォーム (Yopp)
3	小矢部市道の駅「メルヘンおやべ」大規模改造事業	小矢部市	とやま地域プラットフォーム
4	放生津小学校跡地利活用	射水市	とやま地域プラットフォーム
5	なるさわクリエイションパーク改修事業	鳴沢村	やまなしPPP/PFI 地域プラットフォーム
6	トイファクトリーの丘の魅力向上に向けたサウンディング型市場調査	可児市	ぎふPPP/PFI推進フォーラム
7	伊豆急下田駅周辺地区に位置する市役所跡地の利活用	下田市	静岡県官民連携実践塾
8	旧下田グランドホテル跡地活用について	下田市	静岡県官民連携実践塾

2. 旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用（福島県喜多方市）

① 案件概要

喜多方市の支援対象案件は、令和3年3月に閉校した旧福島県立喜多方東高等学校の跡地について、校舎等を解体・更地化し、商業施設を中心とした複合施設の新設を目指すものである。

また、手法としてはPFIやDBO方式などの公民連携により、R7年度に整備手法決定・事業者公募、令和10年度までに空き校舎等の解体を進め、令和11～12年度に工事、令和13年度にオープンを予定している。

人口減少が進む中、財政負担を軽減しつつも地域経済の発展や良好な生活環境の創造が課題とされており、これらの課題解決に寄与する跡地利活用を目標としている。

表 2-1 案件概要（旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用）

No	項目	内容
1	案件内容	令和3年3月に閉校となった旧福島県立喜多方東高等学校（以下「旧喜多方東高校」という。）の広大な跡地の利活用について、空き校舎等を解体・更地化し、商業施設を中心とした複合施設を公民連携により整備する。
2	前提条件	市が主体的なまちづくりに旧喜多方東高校跡地の利活用をすることを条件として、空き校舎等については県が解体し、更地にて無償譲渡される。
3	地域の課題	旧喜多方東高校跡地については、市中心部の好立地に位置しアクセスや周辺環境にも恵まれていることから、閉校以降、利活用については課題とされていた。 人口減少が進む中、財政負担の軽減と地域経済の発展や良好な生活環境の創造が課題とされており、これらの課題解決に寄与する跡地利活用を目標としている。
4	案件の課題	財政負担の軽減と賑わい創出のバランスをとった跡地利活用が課題であり、民間のアイディアやノウハウを活用した公民連携による整備手法を基本としている。 喜多方市にて、これまでPPP/PFIを活用した事例がなく、ノウハウや知識が不足していることから、整備手法の選定や事業の全体像・スキーム等の把握に苦慮している。
5	これまでの検討状況	【令和5年度】 庁内の本部会議により、議論のたたき台となる利活用案を作成。 【令和6年度】 - 計3回の市民懇談会を開催し、市民へたたき台を基本とした検討内容を説明し、提案や意見等を聴取。 - 市民満足度アンケートから、若い世代の意向把握を実施。 - 民間事業者からの提案等募集（サウンディング型市場調査）を

No	項目	内容
		実施。 ・ 庁内の本部会議、有識者や市民・団体代表者等による検討協議会を設置し、検討・協議を行い、『旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本構想（R7.3）』を策定。 【令和7年度】 商業施設については、事業用定期借地権の設定による民設民営の整備を基本とし、公共的施設については、PFIやDBO方式、従来型の公共事業等、幅広く整備手法を模索している段階。 併せて、公共的施設へ導入する機能の選定と公共的施設を単独施設とすべきか、商業施設と一体化（テナントとして入居）すべきか等を検討している状況にある。

② 支援経過

本案件の支援に当たり、論点や検討の方向を整理した資料を基に、計4回打合せを実施し、先方担当者への知見教授や意見交換も踏まえながら支援を実施した。

表 2-2 打合せ記録

No	打合せ日時	協議内容
1	第1回打合せ 2025年6月3日（火）	① 本支援事業の概要説明 ② 希望する支援内容の確認
2	第2回打合せ 2025年7月8日（火）	① 事業全体の検討スケジュールの説明 ② 検討支援項目の整理
3	第3回打合せ 2025年8月20日（水）	① サウンディング調査を踏まえた整備手法の整理
4	第4回打合せ 2025年9月17日（水）	① 民間提案を具体化していくためのポイント

③ 支援内容

（ア）事業全体の検討スケジュールの立案支援

具体的なスケジュール・実施想定内容の検討支援として、本事業で想定されるスケジュールと実施が想定される内容の検討支援を行った。

（イ）サウンディング調査を踏まえた整備手法の整理

i. サウンディング調査結果整理

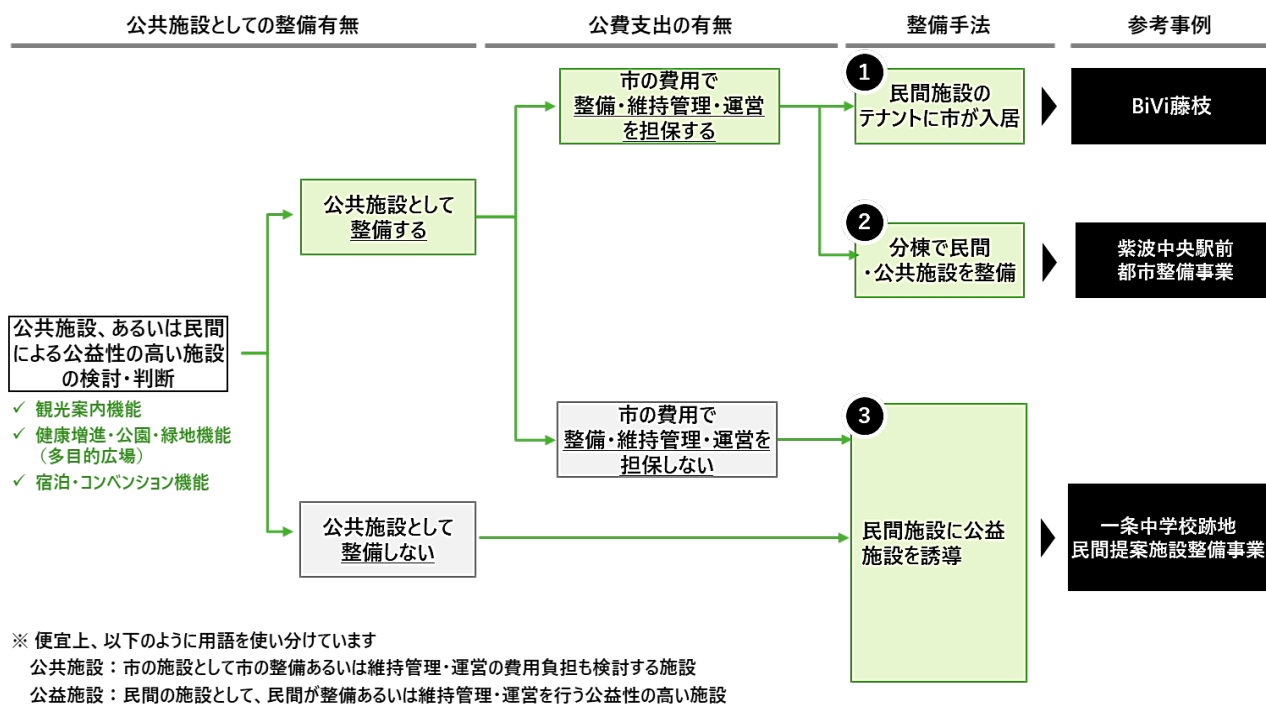
喜多方市にて実施したサウンディング調査結果について、「導入機能」、「整備手法」、「スケジュール」、「参画意向」の観点に基づき、整備の方向性を整理した。

ii. 整備方針の論点整理

喜多方市において策定されている「旧福島県立喜多方高等学校跡地利活用基本構想」において導入が想定される「機能」を前提に、上記のサウンディング調査結果の内容とその後の市内事業者への個別ヒアリングの会話を踏まえ、導入機能について整理した。

次に、整備手法について、公有地を活用した官民連携による整備手法は、①「民間施設のテナントに市が入居」、②「分棟で民間・公共施設を整備」、③「民間施設に公益施設を誘導」の3つに大別し、「費用負担」や「施設整備の実現可能性」等の各観点における比較検討結果を提示した。

表 2-3 整備手法に係る論点整理



(ウ)民間提案の具体化への論点整理

i. 民設民営のプロセスについて

公的負担が発生しない③「民間施設に公益施設を誘導」のパターンを実現するためには、「募集要項・審査基準等の策定」に向けたプロセスを丁寧に取り組んでいくことが重要である。

そのため、地域密着型の提案や公共的視点からの提案を引き出す工夫が取り入れられている宇都宮市の「一条中学校跡地民間提案施設整備事業」の取組例を参考に、民間提案の具体化を図るポイントを整理し、今後の検討事項の要点を提示した。

ii. 民間提案を具体化していくためのポイント

宇都宮市の取組例を踏まえ、募集要項や審査基準等の策定の際に心掛けるべき民間提案を具体化していくためのポイントについて、以下の点を整理し認識の共有を図った。

- ・ 民間企業の要望や行政基準に合致した公益施設整備範囲・規模を詳細に提示
- ・ 行政の政策目標や住民サービス水準に沿った要件を提示
- ・ 民設民営に期待する「事業コンセプト」や「土地利用の方向性」を提案した民間企業に対して、適切に評価するための募集要項・選定基準を策定

表 2-4 民間提案の具体化を図るポイント①

公共施設整備範囲・規模の精緻化に向けて	一条中学校跡地民間提案施設整備事業の取組例				
Point 1- ①：民間事業者との丁寧な目線合わせ ✓ 事業参画が想定される民間事業者を対象に、望ましい導入機能や規模、モデルプラン、事業手法・スキーム、今後の整備スケジュール、官民連携事業による整備効果等に関する意向調査を複数回実施。 ✓ また、意向把握のためのアンケート・ヒアリングのみならず、有力事業者については、対象地の現地調査や、あるいは、官側が有力企業の整備事例（イメージ近いもの）を見に行ったりするなど、双方の「募集」と「提案」のイメージを具体化・目線合わせしていくプロセスを図ることが重要。	■ 元宇都宮市担当者からのヒアリングに基づく、当時の取組 ■ 官民対話の機会を作るため、サウンディング希望者を広く公募し、対話の中で、市の「土地活用方針」を見せながら、各事業者が考える実施イメージや実現可能性について複数回ヒアリングを実施。 ■ ヒアリングの回数としては、有力な事業者については3～4回、それ以外の事業者については1～2回程度実施する。 ■ 更に、自治会との意見交換も実施し、地域住民のニーズ・意向についても丁寧にヒアリングを行い、その内容を募集要項に反映。 ■ その他、有力な事業者に係る他の整備事例について、実際に市担当者が視察に赴き、事業者が想起する施設の整備イメージを確認。				
Point 1- ②：土地利用に関する詳細な情報を記載 ✓ 土地利用に関する条件を明確化することで、施設整備におけるイメージの具体化が図られることにより事業者との認識齟齬を防ぐだけでなく、事業者選定基準の際、事業者経費負担額の公平な比較検討が可能となる。	■ 「一条中学校跡地民間提案施設整備事業募集要項」（P17）				
関連する民間活力導入可能性調査項目 <table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>現況把握</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>民間事業者の参画意向・事業可能性の調査</td> </tr> </table>	1	現況把握	2	民間事業者の参画意向・事業可能性の調査	Ⅳ-3. 土地利用における条件等 本件土地は、現状有姿の引渡しとなります。下記の事項を踏まえた土地利用計画としてください。 なお、本件土地の形状の変更を伴う開発行為については、宇都宮市開発行為等審査基準に則り、開発許可を必要とする場合があります。 (1) 敷地内高低差への対応 体育館・プール跡地は、南側の土地から約3.5m低くなっています。段差上部からの転落などの危険性を考慮し、十分な安全対策を講じた土地利用計画としてください。現在当該部分の擁壁上部には、フェンスが設置されていますが、老朽化しているため、選定事業者が撤去・処分し、新しいものを設置してください。当該費用については、「1-3 事業形態等の概要 土地の貸付条件 地代」に示す「特約経費」として、地代総額から相殺する形で市が負担することから、関係法令等に基づく仕様等により、当該費用を適正に算出した上で、地代を提案してください。 ※「一条中学校跡地民間提案施設整備事業 事業者募集要項」より一部抜粋
1	現況把握				
2	民間事業者の参画意向・事業可能性の調査				

公共施設整備範囲・規模の精緻化に向けては、民間事業者との複数回の意向調査の実施が必須であることを示した。また、有力事業者に係る他整備事例の現地視察等、丁寧な目線合わせが重要であること、募集要項において土地利用に関する条件を明確化するなど、より詳細な情報を記載することが肝要な点について、相互に確認した。

表 2-5 民間提案の具体化を図るポイント②

望ましい公的機能導入に向けて	一条中学校跡地民間提案施設整備事業の取組例								
Point 2 - ①：土地利用方針に市民ニーズの記載	■「一条中学校跡地 土地利用方針（改定版）」（P4）								
✓ まちづくりに資する効果的な活用を計画的に進めるための考え方を示した「土地利用方針」において、<u>過去の市民アンケートによる市民ニーズを掲載し、優先的に導入したい機能を戦略的に誘導</u>	■ ② 中心市街地に対する市民のニーズ 現在の中心市街地において不足していると考えられる機能は、生鮮食品を取り扱う店舗や憩える空間であることがわかります。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>質問項目</th><th>回答内容（上位5項目）</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">中心市街地に住むかどうか検討する場合、不足していると感じるもの</td><td>生鮮食品店舗 47.4%</td></tr> <tr> <td>公園・憩いのスペース 30.5%</td></tr> <tr> <td>憩業店 17.2%</td></tr> <tr> <td>地域交流のスペース 14.4%</td></tr> <tr> <td>ドラッグストア 12.6%</td></tr> </tbody> </table> ＜出展：平成30年度中心市街地の活性化に関する市民アンケート調査＞	質問項目	回答内容（上位5項目）	中心市街地に住むかどうか検討する場合、不足していると感じるもの	生鮮食品店舗 47.4%	公園・憩いのスペース 30.5%	憩業店 17.2%	地域交流のスペース 14.4%	ドラッグストア 12.6%
質問項目	回答内容（上位5項目）								
中心市街地に住むかどうか検討する場合、不足していると感じるもの	生鮮食品店舗 47.4%								
	公園・憩いのスペース 30.5%								
	憩業店 17.2%								
	地域交流のスペース 14.4%								
	ドラッグストア 12.6%								
Point 2 - ②：募集要項へのまちづくりの重要方針の記載	■「一条中学校跡地民間提案施設整備事業募集要項」（P16,17）								
✓ 募集要項に、<u>対象用地を活用したまちづくりにおける重要方針を明記</u>（し、また<u>それに対応した選定基準を策定</u>）することで行政が事業者に対して、地域の活性化や交流拠点の形成、持続可能な都市づくり、地域住民との協働など、<u>事業を通じて実現したい価値や方向性を明確に伝えることができる。</u> ✓ これにより、<u>事業者は行政の意図や地域の課題を踏まえた提案を行うことが可能となり、民設民営による施設整備が地域社会の発展に資する事業となることが期待される。</u>	■ ③ 事業提案を求めるにあたって重視する事項等 事業提案を求めるにあたっては、子どもから高齢者まで、誰もが豊かで便利に安心して暮らすことができ、夢や希望がかなうまち、スーパースマートシティの実現に寄与する以下の5点を重視することとします。 ア 地域の利便性・活力の向上 周辺住民の食料品や日用品など日常生活のニーズに対応する機能の導入のほか、周辺地域のコミュニティの活性化や住環境への配慮など、多くの市民に親しまれ、賑わいや交流が創出される工夫を凝らしてください。 イ 魅力ある都市景観の形成 緑豊かでゆとりある空間の創出など、魅力ある都市景観の形成に努めてください。 ウ 地域経済の好循環の創出 地元の企業や店舗等の積極的な活用や、大谷石等の地域資源の活用など、地域経済の活性化に資する工夫を凝らしてください。 エ 地域防災への貢献 地域の災害リスク低減のため、災害時における物資の供給や提案施設の開放など、地域防災に配慮してください。								
➤ 関連する民間活力導入可能性調査項目 <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1</td><td>現況把握</td></tr> <tr> <td>3</td><td>導入する公共・公益施設の概略検討</td></tr> </tbody> </table>	1	現況把握	3	導入する公共・公益施設の概略検討					
1	現況把握								
3	導入する公共・公益施設の概略検討								

望ましい公的機能導入に向けては、自治体にて策定する「土地利用方針」において、過去の市民アンケートによる市民ニーズの掲載により、優先的に導入したい機能を戦略的に誘導することの示唆を示した。

また、募集要項等への対象用地を活用したまちづくりの重要方針の記載をすることで、事業を通じて実現したい価値や方向性を明確にお伝えすることができると共に、施設整備を踏まえて地域社会の発展にも繋がることについて認識共有を図った。

表 2-6 民間提案の具体化を図るポイント③

望ましい機能導入に向けた募集要項・選定基準について

一条中学校跡地民間提案施設整備事業の取組例

Point 3 - ③：選定基準の点数配分・審査項目で差別化

- ✓ 募集要項に示したまちづくりにおける重要方針を加味した提案内容である事業者を適切に評価し効果的な機能導入を図るため、選定基準における点数配分及び評価の視点による審査項目の差別化をした制度設計
- ✓ 一条中学校の場合、「地域貢献」の項目が全体の20%を占める配点構成となっている。
(一方、価格点は15%にとどまっている)

(参考) 一条中の審査項目・配点

審査項目	配点
1 事業計画	20
2 施設計画	45
3 地域貢献	20
合 計	85

※「一条中学校跡地民間提案施設整備事業 事業者選定基準」より引用

■ 「一条中学校跡地民間提案施設整備事業事業者選定基準」（P3,7）

3 地域貢献に関する事項【20点】		
審査項目		配点
評価の視点		
3 地域貢献	(1) 地域社会への貢献	10
	① 地域活動に利用可能な諸室やコミュニティスペースなど、地域住民の集会等に利用できる機能の提案や、地域住民の優先利用の仕組みなど、周辺地域への配慮が見られる。	
	② 災害時における災害応急対策や災害復旧活動等に対する協力・支援についての取組方針や具体的な方策等の提案がある。	
	③ その他、優れた提案が含まれている。	10
	(2) 地域経済への貢献	
	① 地元の企業や店舗等の積極的な活用や、大谷石等の地域資源の活用など、地域経済の活性化が期待できる提案となっている。	
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10
		10

望ましい民間事業者の選定に向けては、募集要項等に示したまちづくりの重要方針を加味した提案内容を適切に評価してあげることが重要となるため、選定基準における点数配分及び審

査項目の差別化をした制度設計を行う必要性について、認識共有を図った。

④ PPP/PFI案件形成支援以降の展開

令和7年12月上旬以降から令和8年7月末にかけて実施する、「旧福島県立喜多方東高等学校跡地利活用基本計画策定及び公民連携可能性調査」の事業者公募から決定を経て、本格的な跡地利用の基本計画策定を進めていく。

その後、施設の整備・運営を担う民間事業者の公募準備を開始し、令和9年度から事業者公募・選定、令和10年度に基本設計・実施設計を実施し、そして、令和13年度からの開業を目指す。

⑤ 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

公有地の活用事業において、有力な官民連携手法のひとつとして、定期借地権が想定される。定期借地権は、行政側にとって、公共施設整備などの費用負担が少ないことはもとより、地代収入等も期待できる手法である。中でも、「民間施設に公益施設を誘導」してくるパターンは、行政側のイニシャルコスト・ランニングコストが発生しない形式となるため、行政側として望まれる整備方針の1つとして検討される傾向がある。

一方で、公益施設の内容は、民間側の裁量に委ねられるため、公共側が求める施設を整備するには、地域密着型の提案や公共的視点からの提案を引き出す工夫を行うことが有効である。

こうした課題を踏まえて、募集要項や審査基準への政策目標・住民サービス水準・土地利用方針を明記し、評価軸と点数配分に適切に反映することが重要となる。

そして、公益施設の範囲・規模・管理要件を具体化するためには、民間事業者との複数回の市場対話を行うとともに、有力な事業者に係る他の整備事例について、実際に視察に赴き施設の整備イメージを確認するなど、行政側における施設整備のイメージの具体化を図っていくことが有効である。

3. ポンプ排水型遊水地（4施設）のPPP／PFIによる改修・更新・維持管理（神奈川県横浜市）

① 案件概要

横浜市（ポンプ型遊水地）の案件は、市内4カ所に市街地下雨水を貯留し、ポンプにより排水する「ポンプ排水型遊水地」を設置しているが、施設の供用開始から20年経過している施設もあり、老朽化が進行している。

手法としては、今後の効率的な予防保全の手法として、維持管理や更新、改修を包括的に実施する官民連携事業として、PFI手法（R0等）、DB方式・DBO方式、包括的民間委託等を想定している。

課題として、老朽化に伴う排水機能喪失リスク、出水期でも機能を確保しつつ長寿命化を図る必要と施工可能期間の短さ・躯体排水後のみ施工可、国道1号直下施設の広域影響、工種分断による調整長期化が挙げられ、計画的予防保全と一体的な施工・運営管理体制の整備が急務の状況である。

表 3-1 案件概要（ポンプ排水型遊水地（4施設）のPPP／PFIによる改修・更新・維持管理）

No	項目	内容
1	案件内容	老朽化が進むポンプ排水型遊水地について、令和7年度に4施設の長寿命化計画を策定。計画に基づく浚渫・オーバーホール等と、日常点検や燃料供給を含む包括的維持管理をPFIで実施し、故障による機能喪失を防ぎ、排水・貯留機能を予防保全、改修効率化と市費負担軽減を図る。
2	前提条件	サービス購入型PFIを基本とし、改修事業部分は指標連動方式の適用を検討し、維持管理部分は成果連動方式の適用を検討する。 ポンプ排水型遊水地の敷地を利活用した貸付等の新たなサービス収益による購入費の低廉化も合わせて検討する。 施設改修に関わる事業期間は10年間とし、改修した部分を含む維持管理に係る事業期間及び、敷地を利活用した貸付等の期間は20年を想定している。
3	地域の課題	市街化の進んだ地域において、用地上の制約から地下に貯留し、ポンプにより排水する「ポンプ排水型遊水地」を市内4箇所に設置している。上部を公園や道路として整備し、供用している。 施設の供用開始から20年経過している施設もあり、土木躯体、建築躯体、電気機械設備ともに老朽化が進行している。今後は故障により排水が出来ずに必要な貯留量を確保できなくなる懸念があり、そのため予防保全の観点から必要な能力を維持管理したい。 トンネル型施設は国道1号線の地下空間に敷設されており、災害が起きた際に影響が広範囲に渡る可能性もある。
4	案件の課題	出水期には各施設で雨水を地下躯体に貯留しているため、機能を確保しながら躯体や設備の長寿命化を行う必要がある。施工期間が短いため、オーバーホール等で工場整備するものの実施可能期間に制限がある。

No	項目	内容
		土木躯体は排水後のみ施工が可能なため、施工期間が限られている。 日常的な点検や運転管理、発電に必要な燃料の供給、設備の法定点検、施設の維持管理、オーバーホールや更新工事、土木躯体の浚渫や長寿命化といった複数の工種に応じた事業者で改修を実施しているため、それぞれに時間を要している。
5	これまでの検討状況	平成27年度～令和6年度にかけて、構造物のセグメント補修計画、電気機械設備の長寿命化計画を策定。 令和7年度に4施設の土木躯体、建築躯体、電気機械設備を取りまとめた長寿命化計画を策定予定。

② 支援経過

本案件の支援に当たり、論点や検討の方向を整理した資料を基に、計5回打合せを実施し、先方担当者への知見教授や意見交換も踏まえながら支援を実施した。

表 3-2 打合せ記録

No	打合せ日時	協議内容
1	第1回打合せ 2025年4月18日（金） 16:00～17:00	① 本支援事業の概要説明 ② 支援内容の確認 ③ 今後の支援スケジュールの確認
2	第2回打合せ 2025年7月1日（火） 14:00～15:00	① 支援内容の確認 ・ 事業スケジュールの変更によるPPPプラットフォームでの案件紹介、及びサウンディング調査の実施見通しについて確認した。 ② PPPプラットフォームでの案件紹介で使用する資料作成支援方針について確認 ・ 今後の支援スケジュールを確認した。
3	第3回打合せ 2025年8月7日（木） 15:00～16:00	① プラットフォームでの案件紹介の事前確認 ・ PPPプラットフォームでの案件紹介で使用する資料の内容について確認した。 ② 今後の支援スケジュールの確認 ・ サウンディング調査の想定実施時期、及び準備スケジュールについて確認した。
4	第4回打合せ 2025年10月1日（水） 13:00～14:00	① 今後の検討方針、サウンディング調査の確認 ・ 事業手法等の一般的な特徴について整理を実施した。 ② 今後の支援スケジュールの確認 ・ スケジュール変更に伴う今年度の支援内容について確認した。
5	第5回打合せ 2025年11月11日（火） 16:00～17:00	① サウンディング調査の確認 ・ 事業スケジュールの変更によって、年明け以降でのサウンディング調査の実施に再度変更となる旨を確認した。 ② 今後の支援スケジュールの確認 ・ スケジュール変更に伴う今年度の支援内容について確認した。 ※その後、今年度内でのサウンディング調査は見送りとなり、本事業支援は完了となった。

③ 支援内容

(ア) サウンディング調査の事業説明資料の作成支援

横浜市PPPプラットフォームの8月セミナーでの案件紹介、及び今後の事業者サウンディング調査に向けた支援として、案件紹介資料の構成イメージへの助言、及び整備図面・現地写真等のとりまとめ作業、サウンディングにおける段階ごとの論点整理について支援した。

セミナーでの案件紹介資料の構成イメージについては、横浜市のPPP/PFIによる改修・更新・維持管理で目指す目標や期待を文面化し、希望する事業範囲についてもセミナーに参加する事業者に分かりやすい資料となるように助言を行った。加えて、共有された4施設の設計図面、及び現場写真について、参考資料として分かりやすく紐づけを行い、とりまとめた。

5 PPPに期待すること



民間事業者



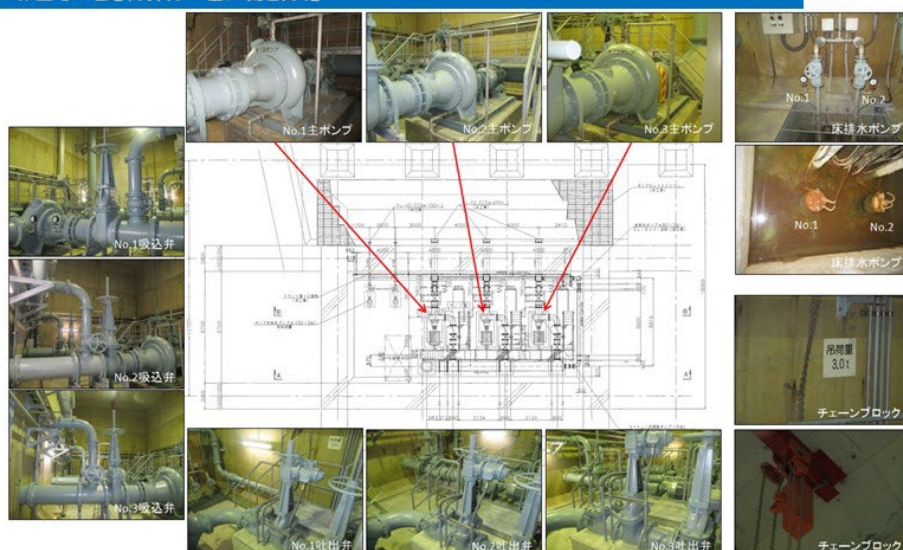
横浜市

- ◆複数の工種を **4施設で一括発注かつ複数年契約** したい！
- ◆最新技術を導入することで **業務を効率化** したい！
- ◆民間事業者の有する独自の視点を活かし、**新たな付加価値（発電、用地活用など）** を発見したい！

8

図 3-1 横浜PPPプラットフォーム8月セミナー資料（抜粋）

宇田川遊水地[機械・電気施設]



20

図 3-2 【参考資料】施設図面・写真（抜粋）

今後実施予定のサウンディング調査に向け、本事業については初めて民間事業者との対話の機会となる点に留意し、官民対話の進め方や民間側への深掘り質問の内容についてポイントをとりとまとめ、資料として整理した。

 課題の所在の明確化	対象となるアセットや所在するエリアにおいて行政として抱えている地域課題、当該アセットの利活用によって解決・実現したいことや状態について予め具体的に言語化/可視化する
 民間事業者におけるメリット仮説を例示	当該アセットの事業に参画することで、民間としてどういった事業成長・ビジネス機会・親和性によるレバレッジが期待できそうか、議論の呼び水として仮説を持って対話に臨む
 検討に必要な情報の事前提供	サウンディング当日に向けて、事前にシェアできる情報を先んじて提供することで、当日の対話が円滑に進めることが可能となる（例：施設稼働状況、施設躯体情報、サウンディングのトピック、現地写真や現地見学会/事前説明会の開催）
 民間事業者のノウハウ保護への留意	- 民間事業者からの提案内容やアイデア情報等、知的財産の観点から情報の保護を行う - 具体的には、対話結果の公開に際しては提案者への確認配慮が必要になる
 担当課の設定と関連する部署と連携	施設機能/サービスの複合化等、対象事業が複数の部署にまたがる場合、所管する部署と関連する部署とで庁内で情報共有、意思決定ができるような連絡体制のもと対話後の検討を進めていく必要がある
 公平性/透明性の確保	特定の民間事業者との関係性が強い場合には、利害関係に懸念を抱かれる場合があるため、事業化検討のプロセスのなかでの公平性・透明性に留意する（募集条件、インセンティブ設定により提案訴求力が備わることが想定される）

図 3-3 サウンディング調査のポイント整理

(イ) PPP/PFI事業の特性、及び本事業で可能性のある事業手法の整理

インフラ整備・更新の特性を踏まえ、候補となるPPP/PFI事業の事業手法のリストアップを実施し、市の事業目標と照らし合わせた際に、より有力となる手法について整理を実施した。

- ①複数の工種を一括発注かつ複数年契約をしたい！
- ②事務手続きの重複や担当者の入れ替えに伴う知識のばらつきを抑えたい！
- ③最新技術を導入することで業務を効率化したい！
- ④効率的な維持修繕・設備の更新を行うことで財政負担の軽減かつ治水安全度の確保に繋げたい！

候補手法	条件	公共にとってのメリット	課題
PFI BTO・RO	①③④	- 財政支出（全体）の平準化が可能 - 発注手続きの効率化が可能（性能発注・一括発注） - 事業費全体のコスト削減や工期短縮が期待できる - 市の建物所有のため、公租公課が生じない - 国等の補助金を活用しやすい（民間側リスク・課税の少なさに繋がる）	- 起債金利と比較して民間金利のほうが割高となる - 長期契約のため、市の意向での柔軟な契約変更は困難 - SPCの組成が必要（地域中堅企業等の参画ハードル上がる） - 共用後のトラブルが発生するリスク（設計⇄管理？）
DBO	①③④	- PPP/PFIに比べ、開業までの期間が早い - 財政支出（運営費）の平準化が可能 - 発注手続きの効率化が可能（性能発注・一括発注） - 事業費全体のコスト削減や工期短縮が期待できる - SPCを設立しない場合はBTO方式よりもコストメリットが出る - 国等の補助金を活用しやすい	- 行政が資金調達を行う必要がある - 施設整備費を平準化できない（整備費の一発払い） - 長期契約のため、市の意向での柔軟な契約変更は困難 - SPC・JVの組成が必要（地域企業には容易ではない） - 共用後のトラブルが発生するリスク（設計⇄管理？）
従来手法＋ 指定管理者 制度	—	- PPP/PFIに比べ、開業までの期間が早い - 国等の補助金を活用しやすい	- 業務ごとに発注手続が必要 - 行政が資金調達を行う必要がある - 財政支出を平準化できない
DB（RO） ＋包括的民間 委託	②③④	- 維持管理発注手続きの効率化（コスト減）が可能（性能発注・一括発注） - 長期契約による計画的・安定的な運営が期待（スケールメリット発揮、品質向上） - 予防保全等の迅速化	- 行政が資金調達を行う必要がある - 財政支出を平準化できない - 大幅なコスト減は期待できない - 事業範囲（委託範囲）の設定が複雑

図 3-4 事業方式・手法の整理

④ PPP/PFI案件形成支援以降の展開

今年度実施予定であったグループ対話（のちに個社サウンディング調査に変更）は、令和8年度以降に持ち越しとなったため、次年度は民間事業者サウンディング、及び結果をふまえた事手法の決定を実施予定である。

令和9年度以降に事業内容の精査を実施し、令和11年度までに施設改修・運営の事業者を選定、令和12年度以降、順次設備更新を行いながら運営事業を開始する想定である。

⑤ 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

本事業で対象とする排水型ポンプ施設の更新は、全国の自治体においても治水・上下水関連インフラが一斉に更新期を迎えている状況と認識している。本年度は、候補となる事業手法の整理を実施する範囲とした。なお、水道事業等のように定期的収益が見込めるインフラに限らず、収益を生まない本件のような施設においても、利用料収入や財源確保を主目的とせず、ライフサイクルの最適化・効率化を目的とするインフラ更新型PPPは、以下の条件・課題の検討を深めることで成立しうる可能性がある。

- ・排水ポンプ施設のような機械設備、及び土木設備が混合する複雑な既存インフラの更新事業では、施設整備、及び維持管理が大規模かつ長期となるため、更新工事と維持管理を一体的に担う事業方式が合理的となる可能性が高い。
- ・併せて、事業のPPP化には施設のバンドリングが重要であり、ポンプ施設などの小規模インフラは単体では事業規模が小さくPPP化が難しいが、複数施設を一体化することで市場性を確保し、民間事業者の参入可能性を高めることができる。ポンプ等の機械設備の更新の際には仕様発注ではなく、性能発注を採用することで、参画する民間事業者の技術提案を引き出しやすくすることで、効率的な更新・運営を目指すべきである。
- ・手法に関しては、治水施設のような収益事業を伴わないインフラでは、PFI法に基づく従来型PFIよりも、サービス購入型PPP（DBO方式や包括委託）が現実的な選択肢となり、サウンディングでは手法選定よりも市場成立条件について民間事業者との対話で確認することが重要である。

4. 小矢部市道の駅「メルヘンおやべ」大規模改造事業（富山県小矢部市）

① 案件概要

小矢部市の支援対象案件は、2009（平成21）年10月に開業し、昨年度に開業15年を迎えた道の駅「メルヘンおやべ」について、官民連携により、老朽化による雨漏りや機器の故障等の改修、増加する来場者に対応する売場面積の拡充、指定管理料ゼロの維持管理・運営の実現を目指す事業である。

手法としては、PFI方式やDB方式、DBO方式、指定管理者制度を想定しており、今年度内に2回のサウンディングを通じて、事業内容・スキームの精査を図り、その後の事業者公募につなげていくことを想定している

対象施設の課題として、施設の老朽化による雨漏りや機器の故障が進んでおり、その改修が求められているほか、国道8号や大型商業施設に隣接する立地条件の良さもあり、来場者は増加傾向にある中で、売場面積の不足や一部利用実績の少ないエリアがあり、更なる売上増や利用率向上が求められているところである。

表 4-1 案件概要（小矢部市道の駅「メルヘンおやべ」大規模改造事業）

No	項目	内容
1	案件内容	道の駅の改修を通じて地域活性化を図る
2	前提条件	現在、指定管理者制度（5年間）によって運営されているが、年間入込数及び売上額の増等と考慮し、指定管理料“ゼロ”での運営が可能な改修を前提とする。
3	地域の課題	富山県の西端に位置し石川県と隣接しており、東西に北陸自動車道と国道8号、南北に東海北陸自動車道と能越自動車道があり、交通の便がいい。一方で、二次交通が乏しく、主だった観光施設へのアクセス方法が限られ集客につながっていない。また、宿泊施設や観光事業者が少なく、観光客を受け入れる体制が整っていない。
4	案件の課題	道の駅は開業15年目を迎え、施設の老朽化による雨漏りや機器の故障が進み早急な改修等が必要となっている。また、国道8号に隣接する立地条件の良さから、来場者は増加傾向にあるが、売場面積の不足や一部利用実績の少ないエリアがあり、更なる売上増や利用率向上に向けて活用方法を検討している。
5	これまでの検討状況	2023（R5）年8～9月 施設活用検討委員会開催（全3回） 2023（R5）年11月 検討委員会報告書提出

② 支援経過

本案件の支援に当たり、論点や検討の方向を整理した資料を基に、計12回打合せを実施し、先方担当者への知見教授や意見交換も踏まえながら支援を実施した。

表 4-2 打合せ記録

No	打合せ日時	協議内容
1	第1回打合せ 2025年4月18日（金） 13:00～14:00	①本支援事業の概要説明 ②希望する支援内容の確認
2	第2回打合せ 2025年5月16日（金） 11:00～12:00	①事業全体のスケジュールについて ②サウンディングの進め方について
3	第3回打合せ 2025年6月19日（木） 10:00～11:00	①サウンディングの官民対話・深掘りポイントについて
4	第4回打合せ 2025年7月7日（月） 16:00～17:00	①これまでのサウンディングの経過確認 ②サウンディングの結果のまとめ方解説
5	第5回打合せ 2025年9月8日（月） 16:00～17:30	①サウンディング実施後の状況確認 ②サウンディング結果のとりまとめ支援 ③今後の支援の方向性確認
6	第6回打合せ 2025年10月8日（水） 13:00～14:00	①有力手法・条件の比較・絞り込み ②事業全体のスケジュールの見直し ③概算事業費の算定
7	第7回打合せ 2025年11月7日（金） 16:00～17:00	①貴市整備内容検討・精査内容の認識確認 ②概算事業費・VFMの算定に向けて
8	第8回打合せ 2025年11月26日（水） 15:00～16:00	①概算事業費の算定（初期算定）
9	第9回打合せ 2025年12月9日（火） 15:00～16:00	①次年度以降の検討内容・スケジュール感 ②第2回サウンディングの実施準備
10	第10回打合せ 2025年12月24日（水） 11:00～12:00	①サウンディング実施に向けた検討状況の確認
11	第11回打合せ 2026年1月21日（水） 13:00～14:00	①サウンディング実施に向けた準備状況の確認
12	第12回打合せ 2026年2月25日（水） 13:00～14:00	①有力手法の比較・官民連携事業スキーム（条件等）の整理 ②簡易VFMの算定・各事業手法の総合評価

③ 支援内容

(ア) 事業全体のスケジュールの検討・作成支援

地方公共団体側からの要望を受けて、今年度を含めた事業全体の進め方・スケジュールについて、立案支援を行った。

その上で、本事業におけるスケジュールの検討支援として、地方公共団体の事情も踏まえながら、想定される実施スケジュール案を助言した。

(イ) 民間事業者の意向調査（サウンディング1回目）の実施支援

民間事業者の意向調査について、小矢部市側では、当初より今年度2回実施することを予定しており、支援開始段階（2025年4月）より、第1回の公募型サウンディング調査の参加者を募集していた（エントリーシート提出期間：2025年4月1日～5月30日）。

このため、本支援では、小矢部市側の要望も踏まえ、サウンディングの進め方等を中心に支援した。

また、実施後の結果とりまとめに関する支援として、今回小矢部市においては、実施結果の公表も予定されていたことも鑑みて、実施結果の内部とりまとめ、検討用の資料整理イメージと、国土交通省の「地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き」等も踏まえた外部公表用の結果とりまとめ資料のイメージを助言した。加えて、内部とりまとめ用資料については、小矢部市側より提供いただいた第1回サウンディングの事前アンケート結果や議事録等を基に、とりまとめ資料のたたき台を作成支援している。

(ウ) 第1回サウンディングを踏まえた事業手法・事業スキーム等の整理支援

第1回サウンディングを受けて、民間事業者側から望ましい手法として意見が出ているDBO方式、EOI方式（指定管理候補者事前選定方式）、DO方式（設計と維持管理・運営を一括発注）、従来方式（参考）について、定量、定性的の両観点で比較整理し、望ましい手法を導出すべく支援した。

比較整理は、第1回サウンディング段階を踏まえた結果時点版と、簡易VFMの算定結果も含めた第2回サウンディングの実施結果を踏まえた今年度の総括版の2段階に応じて作成支援している。

加えて、第1回サウンディングを踏まえ、小矢部市側にて見直した整備内容、規模感を基にした、概算事業費の算出や望ましい事業条件（事業期間、整備スケジュール、事業実施上の留意事項等）の整理等を支援した。

(エ)民間事業者の意向調査（サウンディング２回目）の実施支援

第１回サウンディングを踏まえ精査した整備内容、事業手法、事業スキーム等を基に、その条件に対する民間側の参画意向、希望内容等の把握を目的に、第２回のサウンディングを実施した。

サウンディングは、第１回と同様に、市Webサイトからの公募型サウンディング形式で実施しており、2026（令和８）年１月８日（木）から、１月16日（金）までをエントリー期間、その後１月26日（月）から、２月17日（火）までを、サウンディング実施期間として、エントリー企業個社ごとにサウンディングを実施している。

本支援においては、前述の検討支援を踏まえた、実施要領やサービス対価・整備内容に関する資料の一部の作成支援のほか、１月26日（月）から１月30日（金）までにサウンディングを実施したエントリー企業に対するサウンディングへの同席と質問補助等を実施している。

■現段階で想定する事業条件について 【整備手法】 D B O方式での整備を想定 ※ 第１回サウンディングでD B O方式を望む意見が多かったため 【整備イメージ図（案）】 別紙１参照 【整備内容・サービス対価】 別紙２参照 ・設計・建設業務における公共側の費用負担を想定 ・設計・建設業務のサービス対価の上限金額として「４７０，０００，０００円（税込）」を想定 ※別紙２で示すA案、B案の整備内容ともに、上記のサービス対価を想定 ・維持管理・運営の公共側の費用負担（指定管理料等）は０円を想定 ・維持管理・運営の期間として、15年間を想定 【整備実施工程（案）】 別紙３参照 ■第２回サウンディング（今回）における対話内容（想定） ・指定管理料０円での管理運営の実現可能性 ・什器・備品の事業者負担の可能性 ・入込数及び売上見込み ・利益・売上の本市への還元方法・その割合等 ・円形広場の有効活用方策 ・工事期間中の対応（休業、仮設売場もしくは売場新設等） ・既存施設（地域振興棟）のテナント利用の可能性 ・想定する整備内容・サービス対価について ・整備手法について ・整備実施工程や維持管理・運営期間について

図 ４－１ 現段階で想定する事業条件・対話内容

（出所：小矢部市Webサイト「小矢部市道の駅大規模改造に係る第2回サウンディング型市場調査の実施について」

第2回サウンディング型市場調査実施要領p. 3）

(オ)総合評価の実施支援

ここまでの検討内容を基に、簡易VFMの算定、それらを基にした総合評価の実施を支援した。

算定にあたっては、有力手法であるDBO手法のほか、第1回サウンディング段階で望ましい手法として挙がっていたEOI方式、D0方式についても、参考値として算定している。

④ PPP/PFI案件形成支援以降の展開

小矢部市では、今年度の支援内容を踏まえ、来年度以降に、事業者公募に向けた公募資料の検討等を進めていき、再来年度の事業者公募、選定を目指す予定である。

⑤ 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

本案件では、既存の道の駅の改修事業において、既存施設の課題を踏まえた施設改修、拡充とともに、特に維持管理、運営部分について、民間側の独立採算制や納付金等の収益還元等も検討していく事業となっている。そのため、事業条件の検討にあたっては、比較的細かい内容に対する民間意向の把握が求められたが、庁内での検討段階に応じて、2段階に分けてサウンディングを実施し、事業条件を精査している。加えて、地域プラットフォームとも連携し、県内の類似事例での進め方を参考に、サウンディングと合わせた事前アンケート等も実施することで、複雑な条件検討、精査における、総論としての定量的な意向と、各論（サウンディング参加企業個社毎）としての定性的な詳細意向を組み合わせながら、議論を深められている。これらの取り組みは、事業化に向けた民間参画可能性や事業条件を判断、精査するうえで、有効な手だてと言える。

5. 放生津小学校跡地利活用（富山県射水市）

① 案件概要

射水市の案件は、令和7年3月に廃校となる放生津小学校跡地の利活用について、基本方針のもと令和9年度以降の公民連携・持続運営を目指し、改修と地域資源を生かした運営で付加価値創出を図る事業パートナーを公募型プロポーザルで選定するため、2023年度からの地域対話・民間ニーズ調査を踏まえ公示資料作成に必要な情報収集を進めている状況である。

手法として、PFI（R0方式）、公共施設等運営権方式、DB方式＋指定管理者制度等により改修と運営を一体化し、避難所・保育園・公園（広場）の公的機能を備えつつ、可能な限り単一事業者との契約を想定している（グラウンドは文化財指定で新築不可、導入可能性調査は未実施）。

課題として、PFI実績がない中での制度設計・リスク分担、少子高齢化・人口減少と空き家増が著しいエリアでの持続性確保、コンセッションの有効性と市場性の確認、公正・透明な選定と円滑な事業化に向けた条件整理が必要な状況である。

表 5-1 案件概要（放生津小学校跡地利活用）

No	項目	内容
1	案件内容	射水市は放生津小跡地の改修・運営一体活用で、令和9年度以降の利活用を見据えた公募型プロポーザルの公示資料作成を進める。 PFI実績がない中での制度設計・リスク分担、少子高齢化・人口減少と空き家増が著しいエリアでの持続性確保、コンセッションの有効性と市場性の確認、公正・透明な選定と円滑な事業化に向けた条件を整理する。
2	前提条件	本案件の前提条件は、射水市にPFIの実施実績がないこと、当該施設に避難所・保育園・公園（広場）の公的機能を付与すること、文化財指定を受けるグラウンドは新築不可のため公園（広場）として活用すること、導入可能性調査は実施しないことである
3	地域の課題	近年の少子高齢化、人口減少及び空き家等の増加が市内でも著しいエリアとなっている。
4	案件の課題	前提条件を踏まえ、可能な限り市と契約する事業者は1者を希望する。また、コンセッションが有効なエリアであるのか、市場性を確認する。
5	これまでの検討状況	2023年度から利活用に向けた検討を進めてきており、地域との意見交換や民間事業者へのオンラインニーズ調査を実施してきた。庁内での意思統一を諮った結果、3つの公的機能と、民間利活用を生かした複合施設を検討している。

② 支援経過

本案件の支援に当たり、論点や検討の方向を整理した資料を基に、計5回打合せ、現地視察会を実施し、先方担当者への知見教授や意見交換も踏まえながら支援を実施した。

表 5-2 打合せ記録

No	打合せ日時	協議内容
1	第1回打合せ 2025年4月17日（木） 16:00～17:00	① 本支援事業の概要説明 ② 支援内容の確認 ③ 今後の支援スケジュールの確認
2	現地見学会 2025年6月20日（金） 13:00～17:00	① 当日の運営補助 - 見学会の様子の写真撮影等を実施した。 - 現地見学会参加企業とのネットワーキングの実施を補助した。
3	第2回打合せ 2025年6月30日（月） 10:00～11:00	① サウンディング調査の事前確認 - 現地視察会を踏まえ、サウンディング調査で使用する図面や現地写真を取りまとめた資料について確認した。 - サウンディング調査当日における進行、及び役割分担について確認した。 - サウンディング結果についてとりまとめ方針や、今後の事業条件への反映方法について情報提供した。 ② 今後の支援スケジュールの確認 - 議会報告次期について確認した。
4	第3回打合せ 2025年7月30日（水） 09:00～10:00	① サウンディング結果の整理 - 各社の意見を比較・総括するとりまとめシートを提示し、整理について役割分担の確認を実施した。 - 事業条件、事業方式・スキーム等、技術的な意見等について整理を担当することで合意した。 ② 今後の支援スケジュールの確認 - とりまとめシートの整理、及び議会報告にむけた資料整理について確認した。
5	第4回打合せ 2025年10月16日（木） 16:00～17:00	① 公募要項における条件整理 - 本事業の参考となる類似案件の要項等を共有し、要項作成のポイントについて共有した。 - 本事業における事業条件案、官民のリスク分担案、整備範囲案等について整理した。 - 事業条件、官民のリスク分担の精査に向け、追加の民間サウンディング調査について提案し、実施に向けた調整を実施した。 ② 今後の支援スケジュールの確認 - 公募スケジュールについて確認し、年内の作業分担等について確認した。
6	第5回打合せ 2025年12月24日（水） 09:30～10:30	① 公募要項における条件整理 追加のサウンディング結果をふまえてとりまとめた募集要項の最終版について確認した。 ② 今後の支援スケジュールの確認

③ 支援内容

(ア) サウンディング調査の事業説明資料の作成支援

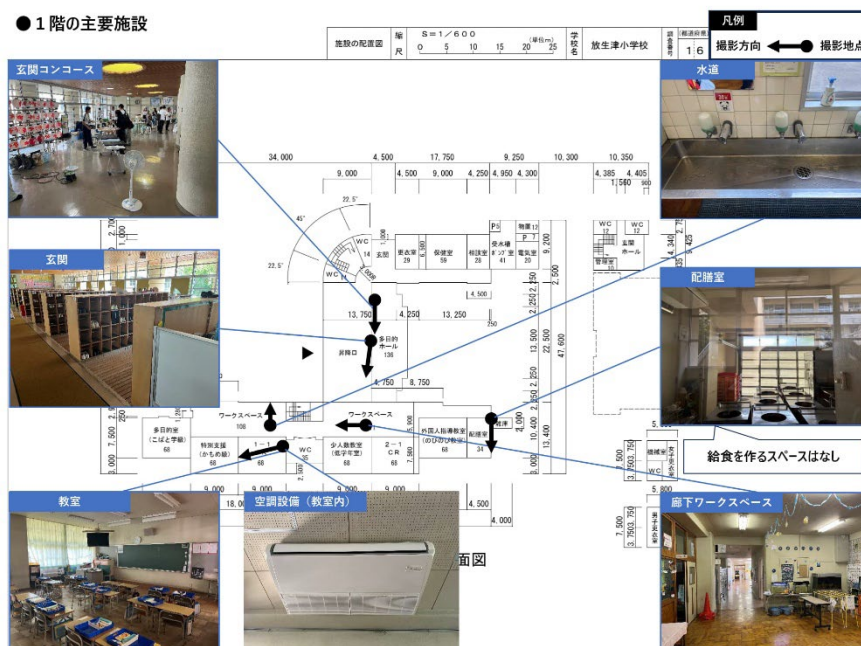
サウンディング調査に先駆けて実施した、希望事業者を対象とする現地視察会について、事業説明資料および運営に必要となる各種資料の作成・レビューと助言を行った。資料には、事業の目的・背景、基本方針と求める価値、想定する官民連携手法（PFI（R0方式）、公共施設等運営権方式、DB方式+指定管理者制度等）、必須の公的機能要件等を体系的に整理した。

現地見学会では、当日のスケジュールや役割分担に関する事前調整、施設内外の状況や当日の説明風景を写真で記録するとともに、参加事業者とのネットワーキングの実施を補助した。参加事業者とのネットワーキングについては、名刺交換の促進、相互紹介、分科対話の設定等を補助した。終了後は当日撮影した素材の選別・補正・キャプション付与、撮影位置図との整合確認を行い、サウンディング調査資料として取りまとめた。



図 5-1 事業者向け案件説明

● 1階の主要施設



射水市

図 5-2 放生津小学校現地写真整理資料(抜粋)

サウンディング調査において民間事業者の確認及び深堀質問すべき事項について、アンケートシートを基に助言した。

貴市アンケート設問で確認すべき事項（1.参加意欲について&2.貴社から見た放生津小学校に対する評価）

1.参加意欲について

（１） 本調査へ参加された理由を教えてください。（自由入力）

基本方針に記載の利活用テーマ・施設配置が絵に描いた餅とならないように、民間事業者が参画し、自走できる事業内容となる具体の整備・利活用プランの意向を確認する必要があります

（２） 今後、事業者公募（公募型プロポーザル方式を想定）を行った場合、公募への参加意向はありますか？（選択肢）

深堀事項

・基本方針に記載の利活用テーマの実現可能性についてどのように考えているか？（可能性があると判断する場合、どのような機能配置が望ましいか？）

2.貴社から見た放生津小学校に対する評価・ポテンシャルについて

（１） 令和7年3月に本市が定めた「放生津小学校跡地利活用基本方針」やテーマに沿った事業提案は可能でしょうか？（選択肢）

深堀事項

・具体的な事業内容・活用アイデア（事業全体で見た時に独立採算が可能なものであるか？）
・基本方針テーマには沿っていないが提案できるような事業内容・活用アイデアを持っているか？

（２） （１）において、課題になる事項があれば下記に記載してください。

深堀事項

・（３）（４）質問で手順を踏んで、参画に際しての具体的課題を特定

図 5-3 サウンディング調査で確認・深堀すべき事項の助言（抜粋）

（イ）サウンディング調査の実施支援

サウンディング調査の実施に際しては、オンライン参加にて適宜司会進行支援や深堀質問等を実施した。事業者への周知については、射水市ホームページでのサウンディング調査開催の公示と並行して、とやま地域プラットフォームへの案件周知依頼や事業者の紹介等の連携も実施した。

サウンディング調査結果については、募集要項における事業条件の整理を下記の視点で実施した。とりまとめについては、各社の意見を比較・総括するとりまとめシートを提示し、事業条件、事業方式・スキーム等、技術的な意見等について整理を担当した。

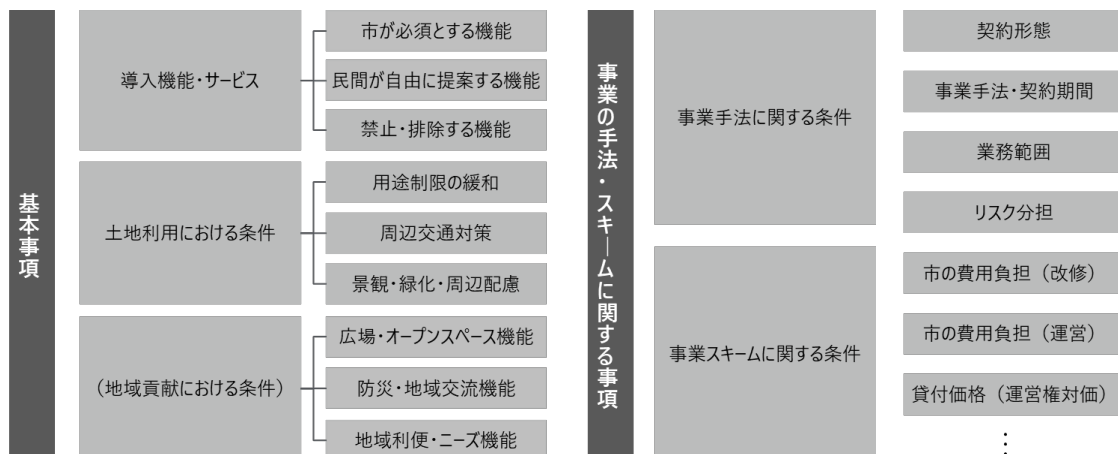


図 5-4 事業条件の整理イメージ

新湊放生津小学校サウンディング調査（条件整理シート）

基本事項

民間意向（別シート）		
具体的導入機能 & サービス	全体コンセプト	
	①～⑥一旦活用運営	
	①校舎部分（1階）	
		2階
		3階
		4階
		屋上
		②保育園
	③体育館	
	④グラウンド	
	⑤施設の一部	
	⑥その他	
	避難所機能	

事業に関する事項

留意事項	
想定する連携先	
準備期間（残り19カ月）	
希望する事業期間	
事業費	改修費（調達方法）
	運営費（調達方法）
市への要望	
公募時期等	

⇒
抜粋

射水市さまが希望する機能			
学びを通じて つながりを大切にする 居場所			
	市が必須とする機能	民間が自由に提案する機能	禁止・排除する機能
機能名	保育園？	収益機能（工場？）	
条件			
機能名		収益機能	
条件		「学び」につながるもの	
機能名		収益機能	
条件		「学び」につながるもの	
機能名		収益機能	
条件		「学び」につながるもの	
機能名		収益機能	
条件		「学び」につながるもの	
機能名	公設民営の保育園		
条件	地域特性を生かした保育		
機能名			
条件			
機能名	多目的広場化		
条件			新たなものの建設
機能名			
条件			
機能名			
条件			
機能名	一時避難所		
条件	多少の防災備蓄あり		

費用負担

射水市さまが希望する条件	
地域の方も「出資」という形で施設に関わることができるようにするため、SIBによる成果連動型	
博報堂（SIB）、とやまのめ（運営事業者側）、丸善（テナント？）	
令和7年度中に公募の要件整理し、令和8年度早々には募集要項を公表したい	
10年以上の長期（20年間は利用したい）	
貸主として必要最低限の改修は市	
SIB	
公民連携及び地域やプレイヤー間での協働。	
令和8年7月頃	

図 5-5 事業者意見を踏まえた事業条件整理結果表

(ウ) 公募に向けた関連資料作成支援

本事業の方式として、事業パートナー方式を採用する旨を市と確認し、参考となる類似案件の公募要項や各種書類等を共有し、公募要項の作成ポイントについて確認した。

併せて、市が想定するグラウンドを除く施設の維持管理運営に対して、事業収入による独立採算型を目指しつつも、事業開始からの一定期間は成果連動型民間委託契約（PFS）の活用により収支バランスを図ることも可能とする条件についての検討も併せて実施した。

本事業の公募要項における審査基準、リスク分担等の整理支援を実施した。

④ PPP/PFI案件形成支援以降の展開

今年度のサウンディング調査結果で収集した市場ニーズを踏まえ、募集要項を作成し、事業パートナー選定プロポーザルを公示した。

令和8年度中に事業パートナーを選定し、改修公示の内容や運営方法について詳細検討を実施する。年度内に公示を完了し、令和9年度以降に施設開業、利活用を開始する想定である。

⑤ 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

本事業で対象とする廃校跡地活用事業は、全国の自治体においても少子化に伴う小中学校の統廃合が進んでおり、今後も継続的に発生する公共資産である。学校という地域の中心施設で公共性が高く、敷地や建築面積が大きいいため、安易に解体できず、また活用しないと負担になるため、全国の自治体の共通課題との認識である。

廃校活用は国の施策テーマでもあり、地域交流や観光や企業支援の拠点としての再活用への期待の高まりもあるが、自治体単独での活用は難しいケースが多く、PPPによる活用ニーズの高まりを見せているが、民間事業による収益確保が事業成立の前提となるため、今年度のサウンディング調査の結果等を踏まえて、ポイントとなる要点として次の事項が挙げられる。

- ・ 民間事業としての収益確保のため、行政側で用途を固めすぎるのではなく、民間提案を前提とした柔軟な事業設計が重要で、特に公共機能を過剰に設定すると事業が成立しなくなってくるため必要最小限の設定とすることが望ましい。
- ・ 民間参入を左右する最大要因は改修費の負担である。廃校施設は築年数、構造によって改修費の幅が大きく、自治体側での改修費用の負担支援や長期契約により民間投資回収を可能とする制度設計が重要となる。

6. なるさわクリエーションパーク改修事業（山梨県鳴沢村）

① 案件概要

なるさわクリエーションパーク改修事業は、既存施設（道の駅なるさわ、なるさわ富士山博物館、フジエポックホール）と公園（芝生広場、大型遊具等）、その周辺の自然林を一体的に整備、管理運営を目指す事業である。

想定する手法として、PFI手法（BT0・R0等）やDB、DBO方式、指定管理者制度を想定しており、来年度の長期総合計画策定も挟みながら、今年度（令和7年度）から、サウンディングや簡易の検討を進めていき、中長期的に民間活力の導入を目指すことを想定している。

前述の複数の施設等の利活用による賑わいの創出が課題になっているほか、富士山の山麓に立地することもあり、自然公園法（第2種特別地域等）や景観条例などの土地利用規制制度が導入されているエリアでもある。

表 6-1 案件概要（なるさわクリエーションパーク改修事業）

No	項目	内容
1	案件内容	既存施設（道の駅など）と公園（24,000㎡の芝生と大型遊具）と自然林を一体化した整備と管理運営
2	前提条件	・自然公園法（第2種特別地域）（普通地域） ・鳴沢村景観条例（暮らし・リゾート景観形成地域） ・都市計画法（都市計画区域外） ・山梨県宅地開発の基準に関する条例 ・鳴沢村宅地開発行為等の適正化に関する条例 ・建築基準法（6条1項4号） 山梨県建築基準法施行条例 ・宅地造成及び特定盛土等規制法 ・鳴沢村地下水資源保全条例 ・富士山景観配慮条例 ・世界遺産＜富士山＞における構成遺産影響評価（HIA） ・文化財保護法
3	地域の課題	賑わいの創出
4	案件の課題	道の駅と隣接する施設等（博物館、温泉、芝生広場、大型遊具、自然林）の融合
5	これまでの検討状況	やまなしPPP/PFI地域プラットフォームにおいてサウンディング型市場調査を令和6年度に「道の駅なるさわ」運営事業と「なるさわ富士山博物館」運営事業を実施。 サウンディング結果として、道の駅なるさわとなるさわ富士山博物館の周辺施設を含めた大規模な改修や新設を今後検討することとなる。

② 支援経過

本案件の支援に当たり、論点や検討の方向を整理した資料を基に、計8回打合せを実施し、先方担当者への知見教授や意見交換も踏まえながら支援を実施した。

表 6-2 打合せ記録

No	打合せ日時	協議内容
1	第1回打合せ 2025年6月6日（金） 11:00～12:00	①本支援事業の概要説明 ②希望する支援内容の確認
2	第2回打合せ 2025年7月2日（水） 11:00～12:00	①事業全体の検討スケジュール ・やまなしPPP/PFI地域プラットフォームのサウンディングへのエントリーを目指すべく、資料準備等を今後支援していくこととなった。
3	第3回打合せ 2025年8月6日（水） 14:00～15:00	①サウンディングの方向性 ・サウンディングの進め方、想定する官民対話（質問項目）について検討支援した。
4	第4回打合せ 2025年9月18日（木） 9:30～10:30	①サウンディングに向けた準備状況 ・9/24のサウンディングに向けて、当日の説明資料のブラッシュアップに向けて支援した。
5	第5回打合せ 2025年11月5日（水） 11:00～12:00	①サウンディングを踏まえた官民連携事業化の有効性・方向性 ・サウンディング結果のとりまとめ結果、とりわけ、本事業・施設の官民連携事業としての市場性・ポテンシャルや整備アイデア・想定される導入機能、本事業への懸念事項・鳴沢村側に求めたい内容について整理支援した。
6	第6回打合せ 2025年12月10日（水） 11:00～12:00	①今年度の検討成果の整理 ・今年度の検討成果として、想定される事業手法や望ましい手法検討の考え方、サウンディング結果等の整理について解説した。 ・鳴沢村側にて、基本構想策定に早期着手する方針となったことから、今後の支援の中で基本構想策定に向けた支援を行うこと、次回打合せで類似事例を調査、解説することとなった。
7	第7回打合せ 2026年1月14日（水） 11:00～12:00	①参考事例について ②基本構想策定に向けた検討内容の整理（更新版） ・主に事業手法の解説やサウンディングを踏まえたエリアの整備イメージを整理し、基本構想検討を支援した。 ・次回打合せにて、類似事例の基本構想策定事例等も解説し、本事業の基本構想骨子の作成を支援することとなった。
8	第8回打合せ 2026年2月17日（火） 15:00～16:00	①基本構想・基本計画事例について ・官民連携事業化を目指す道の駅等の基本構想・基本計画事例、それを基に整理した一般的な基本構想、基本計画の内容を解説した。 ②なるさわクリエーションパーク再整備基本構想 ・上記を基に、本事業の基本構想の骨子の作成を支援した。

③ 支援概要

(ア)官民連携事業化に向けた概略スケジュール・検討フローの作成支援

本事業については、比較的中長期的な目線で、民間活力導入に向けた検討を進めていくことになるため、はじめに、官民連携事業化に向けた概略スケジュールや検討フローの作成を支援した。

概略スケジュールについては、支援初期段階においては、来年度（2026（令和8）年度）の長期総合計画策定での事業の位置づけ整理を目指し、今年度にサウンディング調査や簡易の検討による官民連携事業化の可能性、有効性を整理し、2027（令和9）年度以降に基本構想策定、民間活力導入可能性調査、基本計画策定等を実施する想定で整理した。加えて、上記の流れを踏まえての、官民連携事業化に向けた、各ステップにおける到達目標や主な検討事項、留意事項等を整理した検討フローの作成を支援している。

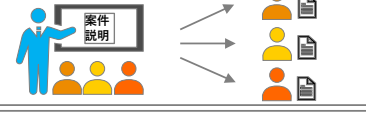
なお、概略スケジュールについては、その後のサウンディング結果を踏まえ、基本構想策定に早期着手するという行政判断がなされたこともあり、支援後半での見直しも支援している。

(イ)サウンディングの実施支援

本事業については、2025（令和7）年9月のやまなしPPP/PFI地域プラットフォーム「第3回サウンディング型市場調査」にエントリーし、民間意向の把握を図ることとなった。このため、サウンディング参加にあたっての実施形式の検討や、エントリー資料の作成、サウンディング当日の官民対話の実施等を支援することとなった。

実施形式の検討にあたっては、今回のサウンディングの目的として、本事業が民間事業者からの興味、関心が高く、官民連携事業化が望ましいという総論としての市場動向把握であったことを踏まえ、複数の民間事業者から同時に意見聴取することで、民間側の総意として、本事業の官民連携事業化の有効性・興味関心の高さを把握できる利点のある、オープン形式サウンディングにて実施する方向で調整を進めた。

表 6-3 サウンディング形式の検討支援

	オープン形式サウンディング	クローズ形式サウンディング	案件内容紹介→アンケート調査形式
概要	複数の民間事業者から同時に意見聴取 	個別に民間事業者から意見聴取 	地域PFイベント内等で案件内容を説明し、イベント後のアンケートで個社毎の意見聴取 
メリット	- 複数の事業者の意見を比較し、場合によって共に議論しながら意見を聴くことができる - テーマに関する幅広いアイデアの聴取及び企業間のマッチング、各企業の連携による相乗効果の創出が期待できる	- 事業者の本音・ノウハウを聞き出しやすい - 公募とした場合に、公平性・透明性の高いプロセスで実施可 - 事業参画に向けての企業の具体的な意向や事業アイデア、参画に向けての課題感をより深掘し把握できる	- 比較的少ない労力で、多くの民間事業者の個別の意向の把握が可能 - 多くの事業者を対象に、少ない労力で個別の意見をまとめて聴取することが可能
デメリットと回避策	- 競合事業者が同席する場合に発言が制限されるなど、参加企業間の関係性、軋轢の調整が必要になる → 総論としての民間意向の把握とともに、企業間のマッチング促進や、事業者の事業に対する熱量の把握、対話負担の軽減（1度に複数主体から意向把握できる）等の目的意識の設定が重要 - 各事業者の具体的な意向の深掘りは難しい → 有力な事業者には、後日電話や打合せ等、クローズ型のサウンディングで深掘り質問することで回避可能	- 公募とした場合に実績を有する民間事業者の参加とは限らない（実力の大小に関わらず、玉石混合の意見を把握することになる） → あらかじめ有力な事業者（事前に問合せがある、実績を有する等）をリストアップし、地域PFを通じて個別に声掛けすることで回避可能 - 参加者が十分に見込まれない可能性がある → 有力な事業者については、地域PFと連携し、個別に声掛け・誘引することが重要	- 直接対話する形では無いため、双方の意図が十分に伝わらない可能性がある → 有力な事業者には、アンケートを踏まえ、後日電話や打合せ等、クローズ型のサウンディングで深掘り質問することで回避可能

加えて、サウンディング実施後の官民対話による各社の意向のとりまとめも支援した。

本事業や施設の官民連携事業としての市場性、ポテンシャルについては、参加企業のいずれもからも、本事業・施設のポテンシャルの高さについて言及があり、『官民連携事業としての市場性はある』ことが確認できた。

また、整備アイディア・想定される導入機能として、広場の活用や宿泊機能の整備、既存のホールの活用等のアイディアを頂いており、今後その実現可能性を精査する必要がある。

本事業への懸念や鳴沢村側に求めたい支援内容として、地元とのマッチング支援や温浴施設との連携可能性の模索、民間意向を踏まえた整備計画の検討等が挙げられている。

(ウ) 基本構想策定に向けた支援

基本構想の策定にあたり、鳴沢村側の要望を受けて、本事業に類似する、官民連携事業による道の駅や複数の公共施設の再整備事業の事例を収集、整理した。そして、基本構想の策定支援として、主として道の駅における官民連携整備事業を中心に、基本構想や基本計画の策定事例を収集のうえ、その構成、内容を基に、一般的な基本構想と基本計画の構成を整理した。

基本構想については、「なぜその事業を行うのか?」「何をを目指すのか?」など方向性を中心に検討、整理されており、大きな構成としても、前提条件の整理や基本理念、導入機能の方向性や事業の推進方針などが中心となっている。

一方で、基本計画については、「どう再整備するのか?」「どう運営するのか?」など具体的な再整備・運営計画を中心に検討、整理されており、構成としても、前述の基本構想の内容のほか、具体的な導入機能や施設規模、配置計画、維持管理運営計画、事業手法等が整理される傾向が強い。

表 6-4 一般的な基本構想・基本計画の構成

一般的な「基本構想」の構成・内容

基本構想では、「なぜ行か？」「何を指すか？」など方向性を中心に検討・整理します	
① はじめに	基本構想策定の背景 基本構想策定の目的 対象地の位置、概要（地形・アクセス等） 自治体・地域の概況（人口、産業、観光等）
② 前提条件の整理	上位計画・関連計画での位置づけ 既存施設の状況（利用者数、収支、老朽化等） 民間事業者へのサウンディング・意向調査 課題の整理（上記の前提条件を踏まえて）
③ 基本理念	整備の目的（期待される効果） 基本理念（目指す姿） コンセプト・ターゲット（誰に何を提供するか？）
④ 導入機能の方向性	導入機能の整理（各施設・エリア） 施設間機能連携の方向性（対象・周辺施設連携） 整備手法・官民連携の方向性
⑤ 事業の推進方針	事業スケジュール（予定） 今後の検討課題（基本計画で検討すべき内容）

脚注：道の駅における、以下の基本構想・基本計画策定事例を踏まえ整理
 ✓ 熊本県荒尾市 道の駅ウェルネスあらお 基本構想(R2)・基本計画(R3)
 ✓ 兵庫県姫路市 (仮称)道の駅姫路 基本構想(R3)・基本計画(R4)
 ✓ 宮城県白石市 (仮称)道の駅しろいし 基本計画(R4)
 ✓ 栃木県上三川町 (仮称)道の駅かみのかわ 基本構想(R6)・基本計画(R7)
 ✓ 群馬県安中市 安中市道の駅 基本構想(R6)・基本計画(R7)

一般的な「基本計画」の構成・内容

基本計画では、「どう再整備するか？」「どう運営するか？」など具体的な再整備・運営計画を中心に検討・整理します	
① はじめに	基本計画策定の背景（構想以降の変化・前提更新） 基本計画策定の目的（基本計画での到達点） 対象地の位置、概要（地形、アクセス等） 上位計画・関連計画での位置づけ
② 前提条件の整理	自治体・地域の概況（人口、産業、観光等） 法規制・制度条件（都市計画、自然公園等） 環境の整理（市場・競合・動向等） 想定利用者ニーズ調査（来訪者・住民等） 民間事業者へのサウンディング・意向調査
③ 基本理念の具体化（戦略・ターゲット）	基本理念（目指す姿）を具体化する戦略 コンセプト・ターゲット エリア内の施設間での機能連携（役割分担）
④ 導入機能の具体化	導入機能（機能体系含む） 施設ごとの特色（特色・機能詳細） 周辺施設との機能連携（具体イメージ） サービス水準（営業時間、運用想定等）
⑤ 施設規模の設定	規模算定の考え方（方法） 規模算定（客数、席数、台数等の根拠含む）
⑥ 配置計画（ゾーニング・動線）	ゾーニングの基本方針 動線計画（歩行者／車／物流等） 施設配置案（配置イメージ／駐車場・交通処理計画等）
⑦ 維持管理・運営計画	維持管理計画（保守・更新等） 運営計画（運営方針、提供体制等） 想定される事業手法・事業スキーム 官民の役割分担、リスク分担、費用負担等 概算事業費、VFM（収支シミュレーション） 利用が想定される補助制度 事業スケジュール（工程表） 今後の検討課題
⑧ 事業手法検討	

基本計画で特に拡充

前述の基本構想の策定事例における構成、内容も踏まえながら、今年度の支援の総括として、ここまでの検討支援内容を基に、本事業の基本構想の骨子の作成を支援した。

④ PPP/PFI案件形成支援以降の展開

鳴沢村では、今年度の検討結果を基に、来年度の長期総合計画改定と合わせて、本事業の官民連携事業としての施設更新・運営事業実施検討を施策として位置付けるべく、庁内調整を図る予定である。

平行して、今年度の検討成果を基に、来年度に基本構想策定、再来年度に基本計画策定と本格的な導入可能性調査を実施する予定である。

⑤ 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

本案件では、地域プラットフォームのサウンディングを通じて、官民連携事業化の可能性が高いことを把握し、自治体側での事業化に向けた機運を高め、当初の想定よりも早く基本構想の策定等に着手している。この点は、自治体内における官民連携事業化の検討、調整を図る上での好事例と言え、また、自治体発意の官民連携事業化を具体化するにあたり、地域プラットフォームでのサウンディングの機会を活用することが非常に有効であると言える。

加えて、道の駅を中心とした複数の公共施設や公有地（自然林、広場等）の再整備、活用を目指す事業である中で、サウンディングを通じて、施設の改修や公有地活用に関する事業手法の検討はもとより、複数施設のバンドリング等による事業化の可能性も把握できている。これらは引き続き、継続的に民間意向を把握しながら精査は必要であるものの、本案件のような事業の企画等の検討段階において、その内容を1段階進捗させるにあたり有効な手だてと言える。

7. トイファクトリーの丘（ふれあいパーク・緑の丘）の魅力向上に向けたサウンディング型市場調査（岐阜県可児市）

① 案件概要

可児市の支援対象案件は、市民公園として市が維持管理・運営を行っている「トイファクトリーの丘（ふれあいパーク・緑の丘）」において、民間活力の導入により、子育て世代をはじめとした市民が集う中部地区に誇る施設を整備し、地域の活性化に資する施設への転換を目指すものである。

表 7-1 案件概要（トイファクトリーの丘（ふれあいパーク・緑の丘）の再整備）

No	項目	内容
1	案件内容	「トイファクトリーの丘（ふれあいパーク・緑の丘）」という名称の市民公園があり、現在は管理棟とトイレのみある状態。ここに市民が楽しみ、寛げるような施設の再整備を考えているが、このためのアイデアをサウンディングで募集していきたいと考えている。 周辺には他にも駐車場等あり、これら一体を活用した幅広い用途での整備も可能ではないかと考えている。
2	前提条件	合計敷地面積が約74,000㎡（芝生広場：31,000㎡、イベント広場：5,000㎡、遊び広場：6,900㎡等）の市民公園であり、第1種中高層住居専用地域に分類される。
3	地域の課題	本施設を起点としたエリア全体の賑わいの創出
4	案件の課題	平成8年の開園以降、大々的な整備は実施されておらず、施設等の老朽化が進んでいるとともに、技術職員の確保に苦慮しており、公園施設の整備・維持管理が職員の負担になっている。
5	これまでの検討状況	今年度からの検討のため特段なし。

② 支援経過

本案件の支援に当たり、論点や検討の方向を整理した資料を基に、計7回打合せを実施し、先方担当者への知見教授や意見交換も踏まえながら支援を実施した。

表 7-2 打合せ記録

No	打合せ日時	協議内容
1	第1回打合せ 2025年6月6日（金） 15:00～16:00	① 本支援事業の概要説明 本支援事業は、可児市で民間活力導入を検討している対象施設について、PPP/PFI導入可能性調査の一部として、サウンディング型市場調査を中心とした支援を実施するものであることを相互に確認した。 ② 要望調査票に記載の希望する支援内容の確認
2	第2回打合せ 2025年7月11日（金） 11:00～12:00	① 今年度支援スケジュールの確認 今年度は、施設整備の方針、コンセプト設計、及び民間活力を導入する場合に想定される事業手法の整理を中心に支援を行うことについて、認識共有を図った。
3	第3回打合せ 2025年7月30日（水） 11:00～12:00	① 第1回サウンディング型市場調査の準備確認 ② 対象施設に関する所管課ヒアリング 対象施設を所管する都市計画課の担当者を含め、施設の運営状況や現況の課題、過年度の民間活力導入に向けた検討内容について、ヒアリングを実施した。
4	第4回打合せ 2025年9月9日（火） 13:00～14:00	① 第1回サウンディング型市場調査の準備確認 サウンディング型市場調査の公募開始を踏まえ、参加事業者の誘引状況や追加誘引に向けた施策、サウンディング当日の進め方等について確認した。
5	第5回打合せ 2025年10月31日（金） 15:00～16:00	① 第1回サウンディング型市場調査の取り纏め 令和7年10月上旬に実施したサウンディング型市場調査について、「民間活力導入の可能性」、「対象施設の整備方針」、「整備アイディア」、「事業実施上の懸念点」、「整備手法」について各参加事業者の意見を実施結果として取りまとめた。 ② 民間活力導入に向けた今後の検討事項の確認 ③ 事業化スケジュールの確認
6	第6回打合せ 2025年11月26日（水） 13:00～14:00	① 事業化に向けた各種論点の整理 - 前回の第1回サウンディング型市場調査を踏まえた結果の取り纏めを踏まえて、事業化を前提として公募準備までを見据え、検討が必要な事項について認識共有を図った。 ② 第2回サウンディング型市場調査に向けた準備 - 次年度、事業者公募を実施するスケジュールを想定し、事業者の誘引、事業内容の具体化、及び各種事業条件（事業手法、事業概算費用、業務範囲等）の精緻化に向けて、令和8年2月上旬を目途に第2回サウンディング型市場調査を実施することについて、協議した。
7	第7回打合せ	① 財源確保に向けた交付金等の整理

No	打合せ日時	協議内容
	2025年12月18日（木） 10:00～11:00	- 事業化に当たって活用可能性のある各種交付金について整理し、活用する場合の要件やスケジュール、懸念点等について比較の上、活用の優先順位について協議した。 ② 第2回型市場サウンディング調査の準備の確認 - 令和8年2月上旬の第2回サウンディング型市場調査に向けて、各種公募書類やヒアリング項目について確認した。

③ 支援内容

(ア) 民間活力導入調査に向けた検討事項の整理

対象施設整備に関する民間活力の導入可能性調査として、今年度検討する事項について整理し、事業化に向けたロードマップの立案支援を実施した。

(イ) サウンディング型市場調査の実施支援

民間活力導入に向けた検討事項の整理を踏まえ、サウンディング型市場調査により、対象施設で想定される整備内容や対象地のポテンシャル、事業化可能性等について、民間事業者へのヒアリングをもとに検討していくための支援を実施した。

具体的には、サウンディング型市場調査の準備支援や現地での実施支援を行った。また、サウンディング型市場調査の目的整理、形式の比較検討や各種公募書類等の作成等について支援を実施した。

第1回目のサウンディング型市場調査では、複数の民間事業者より「対象施設のポテンシャル」、「導入機能」、「整備アイデア」等について意見をいただき、結果の取り纏めを行った。本サウンディング結果を踏まえ、可児市では対象施設について、来街者誘引、及び地域住民の日常利用の促進に向けて、民間活力の導入による施設整備を実施する方向でさらに検討を進めていくこととした。

第2回目のサウンディング型市場調査では、民間活力導入による事業化の方針を受けて、公園のコンセプト設計の精緻化、及び次年度以降に民間事業者の公募に向けた条件整理を目的に、第2回サウンディング型市場調査を実施した。本サウンディング型市場調査では、複数の民間事業者より、事業化に当たっての具体的な施設整備案やゾーニング案等の提案をいただいたとともに、公募に当たっての配慮事項等についてもご意見をいただいた。

質問事項	民間事業者の意見（概要）
対象地の市場性・ポテンシャル	● 市外含め広域からの誘引力・ポテンシャル - 当該公園もインターが近く、名古屋環状線からも近いので愛知県や関西などからの来客も期待できる。 ● 地域住民向けの公園利用促進に関するポテンシャル - 芝生広場が魅力的であり日常利用も平日含め一定数見られるため、地域住民の利用促進に関するポテンシャルはある。
対象施設の整備方針	● 市外来場者向けの整備方針 検討事項① 公園のコンセプト設計及び施設整備方針を検討する - 市外の方を含めて利用者が料金を払ってでも「遊びにきたい」と思える付加価値のある公園づくりが必要である。 ● 地域住民向けの整備方針 - 夏場でも快適に過ごせる等、利便性・快適性を追求し、日常的に気軽に利用できる公園環境の整備が必要である。
ハード整備・ソフト整備アイデア	● “市外来場者の誘引機能”と“地域住民向けの利用促進機能” 検討事項② 整備方針を踏まえて整備する機能を貴市にて検討する - 「集客・アクティビティ機能」「地域コミュニティ・多世代交流機能」「健康・福祉促進機能」「快適性・安全性向上機能」の分類でアイデアをいただいた。
事業実施上の懸念点・市への要望	● 維持管理コストを踏まえた施設整備及び現行施設・環境の要求水準 - 全域での天然芝の維持管理の要否や維持水準等、利用実態を踏まえた時に現行の要求水準が本当に必要なのか要検討だと考える。 ● 地域企業の参画を促す公募要項
想定される整備手法 検討事項③	● 運営を伴う施設整備の際に想定される事業手法（RVパーク、ドックラン等） - PFIだと収益が見込める商業施設がないとJV組成等も難しいため、基本はDBO（DO+B等含む）手法を想定。 整備する機能・内容を踏まえて想定される手法について検討する（場合によってはサウンディング調査含む）

図 7-1 第1回サウンディング型市場調査の結果取り纏め



図 7-2 第1回サウンディング型市場調査を踏まえた民間活力導入による整備方針案のイメージ

（ウ）想定される事業手法の比較検討

次年度以降、民間活力導入による公園施設等の設計・整備、維持管理、運営、もしくは民間収益施設の整備、維持管理、運営等について、民間の技術や資金調達を活用し、サービスの向上と公共財政負担の効率化を図ることが求められる。その解決策として、PFI手法やPPP手法等があるほか、都市公園法に基づく、設置管理許可制度や公募設置管理許可制度等が一般的な公園での施設整備では想定される。対象施設の特徴等を踏まえて、想定される各種手法について

比較整理を行った。

整備内容等を踏まえ、「DB+0手法」、「DBO手法」、「従来手法」の3つの手法について、定性的な観点を中心に比較した。なお、都市公園法に基づく各手法については、本対象施設が市民公園に分類され、都市公園法に基づく公園に該当しないため、本比較では検討しない。

支援時点では、設計・整備、維持管理、運営を一括して行うDBO手法が民間ノウハウの発揮可能性や財政負担軽減効果、事務負担の軽減等の観点で、他の手法と比較し優位な効果が見込めることが想定された。事業手法比較については、改めて整備内容や公募条件が精緻化した段階で、想定される事業手法をもとに比較検討が必要になる。

④ 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

本案件に関しては、検討当初から具体的な活用方針等を定めず、広く民間事業者のアイデアや民間事業者の視点から見た本地のポテンシャル等を踏まえて、市政等と突き合わせながら活用方針を定めていく形で今年度、検討を行った。

公園という事業分野に限らず、まずは民間事業者視点での意見を聞きながら幅広く活用方針を決めていきたいという地方公共団体については、今年度可児市でも実施したように、検討の早い段階からサウンディング型市場調査等で官民対話の機会を設定し、活用アイデア等を広く把握することが効果的である。可児市においても、検討当初で実施したサウンディング型市場調査での民間事業者からの意見を基に予算措置等、事業化に向けた検討を進めている。

そのため、施設の基礎情報や事業の与件（大まかな活用方針等）を整理した段階で、地域プラットフォーム等を活用して官民対話の機会を設定することが有効である。

8. 伊豆急下田駅周辺地区に位置する市役所跡地の利活用（静岡県下田市）

① 案件概要

下田市（市役所跡地）の案件は、令和8（2026）年5月に新庁舎への移転を目指す中で、移転後の庁舎跡地を活用し、賑わいの維持・向上を図る事業である。

手法としては、PFI方式や公共施設等運営方式、DB・DBO方式、指定管理者制度の他、土地等の等価交換・賃貸借、民間譲渡・売却も想定している。

地域の課題として、市役所移転後の伊豆急下田駅周辺の賑わいの低下が懸念されている。過去に行ったアンケートでは、駅利用や送迎に伴う駐車場整備を求める意見が強く、また、中高生向けの交流・自習ができる環境のニーズもある。一方で、下田市の財政状況から、公設公営の施設整備が難しい状況であり、官民連携による利活用が求められる状況である。

表 8-1 案件概要（伊豆急下田駅周辺地区に位置する市役所跡地の利活用）

No	項目	内容
1	案件内容	令和8年5月に新庁舎へ移転をする予定であるが、移転後の現庁舎跡地については活用方針が未決定である。 伊豆急下田駅に近く、下田の中心的な場所でもある庁舎跡地の利活用についてのアイデアを収集するため官民対話を実施し、事業手法や利活用の方法についての検討を行い、跡地の賑わいの維持、向上を目指す。
2	前提条件	下田市役所東本郷庁舎は、令和8年5月に河内庁舎へ完全移転をする予定であるが、跡地の利活用方針については未決定である。 東本郷庁舎については、本館、西館、別館からなる3棟構成である。老朽化が進み、継続利用を行う場合についても相応の整備が必要な状況である。 地域からは下田市役所移転後の周辺地区の賑わいの維持・向上に繋がる利活用を求められている。
3	地域の課題	下田市役所の移転後の伊豆急下田駅周辺の賑わいの低下が懸念されている。 下田の玄関口であるが、駅の利用や送迎に伴う周辺の駐車場については充足しておらず、過去に行ったアンケートでは多くの要望があった。 下田駅周辺に位置することもあり、中学校及び高校生の利用も多く見られるが周辺には交流機能のある施設や自習出来る環境などがない。
4	案件の課題	市の財政状況から、公設公営での新設は厳しい状況であるが、下田市の中心街でもある庁舎跡地について、未利用の期間が長期化することは避けたい。その為に官民連携による利活用の検討を行いたい。 民間事業者の参入についての経験や知識を有する職員がいない。
5	これまでの検討状況	これまで、伊豆急下田駅前広場も含めた周辺地区としての検討を行ってきたが、関係者が多く調整に時間を要するため、令和6年度より庁舎跡地のみでの検討を実施。

② 支援経過

本案件の支援に当たり、論点や検討の方向を整理した資料を基に、計10回打合せを実施し、先方担当者への知見教授や意見交換も踏まえながら支援を実施した。

表 8-2 打合せ記録

No	打合せ日時	協議内容
1	第1回打合せ 2025年4月18日（金） 10:00～11:00	①本支援事業の概要説明 ②支援希望内容の確認
2	第2回打合せ 2025年5月14日（水） 9:30～10:30	①今年度の検討の流れ・スケジュールについて ②今後のスケジュール・直近対応すべきタスク ・2025年7～8月の静岡市PPP/PFI地域プラットフォーム及び静岡県官民連携実践塾のサウンディングイベントにエントリーを目指して条件整理、説明資料作成の作成を支援することとなった。
3	第3回打合せ 2025年6月9日（月） 14:00～15:00	①検討支援の内容について
4	第4回打合せ 2025年7月2日（水） 16:00～17:00	①サウンディング参加事業者確保方策
5	第5回打合せ 2025年7月29日（火） 10:00～11:00	①静岡県官民連携実践塾でのサウンディング当日の動き確認 ・エントリー状況、サウンディング予定内容、当日のタイムテーブルを踏まえ、25分のサウンディングの中での動きや、対話時の質問内容を確認・助言した。
6	第6回打合せ 2025年8月8日（金） 9:00～11:00	①静岡県官民連携実践塾でのサウンディングの振り返り ・受託者側で作成したサウンディング記録を基に、当日の参加企業各社の参画意向を振り返った。 ・今後の検討支援として、①活用検討（方針目的・ターゲット・アイデア）、②活用パターン（事業手法）、③施設活用の条件（定借の場合の費用、期間等）を中心に、検討支援することとなった。
7	第7回打合せ 2025年9月9日（火） 10:00～11:00	①サウンディングを踏まえた各論点に係る目線合わせ ・サウンディングを踏まえた事業スキームの精査にあたり、導入機能、それを踏まえた事業条件、それらを踏まえて導出させる事業手法の3論点ごとに、検討支援した。 ・事業条件、事業手法については、下田市側の費用負担をなるべく少なくするという想定のもと、定期借地権による整備条件、とりわけ地代算定を支援することとなった。
8	第8回打合せ 2025年10月8日（水） 14:00～15:00	①定期借地権の地代算定に係る検討 ・定期借地権の地代算定にあたり、固定資産評価額、公示地価、路線価等をベースに評価額を設定し、そこに利回りを掛け合わせて算定した場合での、地代設定と年間収入のシミュレーション結果を解説した。 ②定期借地権での公益機能誘導に向けたポイントの共有 ・定期借地権で公益機能を誘導した事例として、栃木県宇都宮市の学校跡地活用事業を題材に、そのポイントを解説した。
9	第9回打合せ 2025年11月19日（水） 11:00～12:00	①第2回サウンディングに向けた準備 ②来年度公募に向けたスケジュール等の確認 ・来年度公募した場合での想定事業スケジュール案を解説。 ③解体費も踏まえた簡易収支シミュレーション結果の共有 ・簡易収支シミュレーションの結果を共有し、今後のサウンディン

No	打合せ日時	協議内容
		グで、解体費も含めた地代設定とした場合の参画可能性について確認することとなった。
10	第10回打合せ 2026年1月14日（水） 13:00～14:00	①第2回サウンディングに向けた準備 ・第2回サウンディングの実施に向けて、上記を踏まえた声掛け事業者について協議した。その他、当日のサウンディング内容についても確認・助言した。

③ 支援内容

(ア)今年度の検討の流れ・スケジュールの整理

本支援における検討の流れとして、過年度の市役所跡地の検討内容等を踏まえ、今年度PPP/PFI事業化に向けた民間活力の導入可能性を判断すべく、検討の流れを整理した。

検討の流れとして、整備イメージや事業手法、スキーム等を、サウンディングを通じて検討・精査しながら、官民連携事業化の有効性を判断する流れとしている（下表）。

また、実施スケジュールとして、2025年7～8月の静岡市PPP/PFI地域プラットフォーム及び静岡県官民連携実践塾のサウンディングイベントにエントリーし、広く事業者から本事業への興味、関心や、参画を想定した場合の事業条件を把握する。その上で、9月から12月にかけて、想定する整備イメージや事業手法等を精査し、2026年1月以降に、特に本事業への興味、関心が高い事業を対象に、再度サウンディングを行い、民間参画可能性の高い事業スキームを精査していくことを勘案したスケジュールを設定した。

(イ)民間事業者サウンディング❶の実施支援

静岡市PPP/PFI地域プラットフォーム及び静岡県官民連携実践塾のサウンディングイベントへのエントリーに向けた支援として、サウンディング資料の構成イメージへの助言や、跡地活用における論点整理を支援した。

サウンディング資料の構成イメージについては、同事業における過年度のサウンディング資料や後述の条件整理を踏まえ、下田市として想定する将来像・条件等も含めたサウンディング資料の構成イメージを整理、助言した。

また、市役所現庁舎跡地の利活用条件について、下田市としての跡地活用の将来像を踏まえ、庁舎建物の解体・費用負担や跡地活用費の負担等を判断する論点整理フローの作成を支援した（下図）。

加えて、サウンディングにあたっての当日の進め方、ファシリテーション方法についても、解説、助言した。

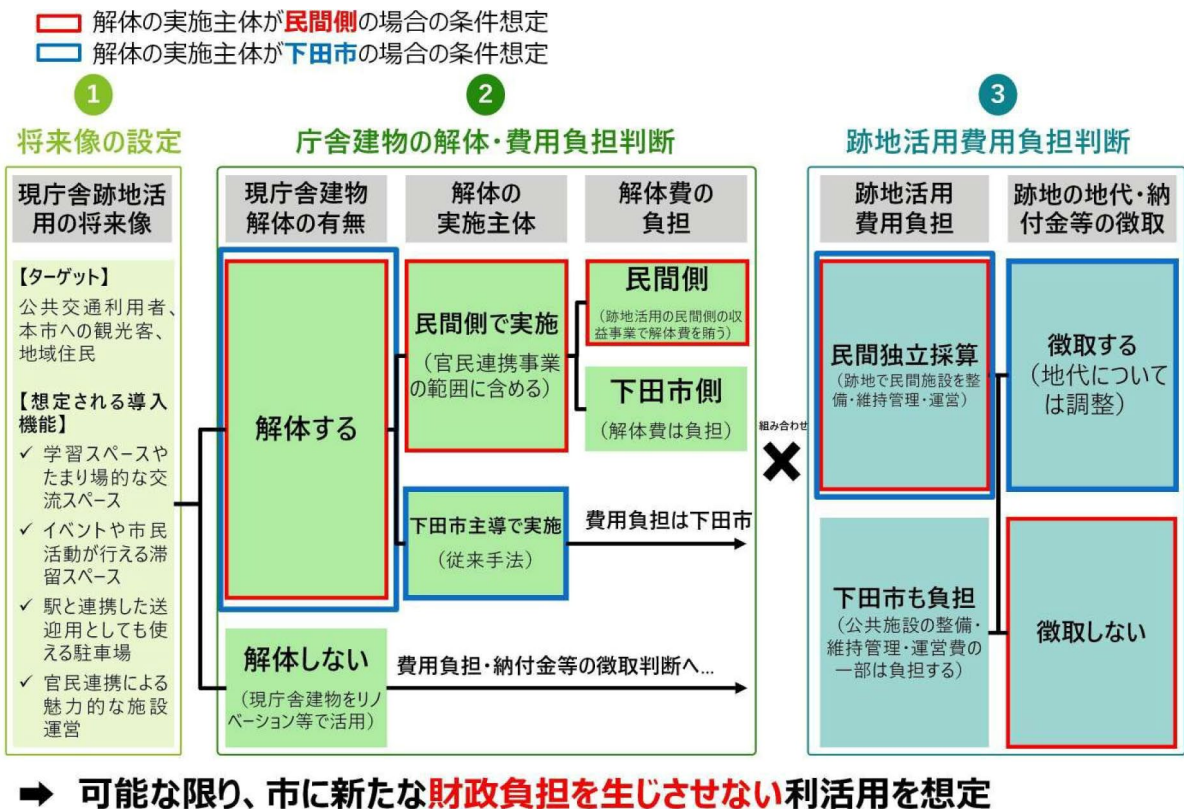


図 8-1 跡地活用における論点整理の支援

(出所：静岡市Webサイト「令和7年度第1回静岡市PPP/PFI地域プラットフォームの開催」本事業説明資料p. 16)

(ウ) 民間事業者サウンディング①を踏まえた事業スキーム構築支援

民間事業者サウンディング①では、導入機能に対する民間側の意見として、民間機能として整備が想定されるものとしては、ビジネス・SU支援向け機能（シェアオフィス等）、観光施設機能（ラグジュアリーな宿泊施設等）、市民向け機能（温浴施設等）、駐車場機能が挙げられる。また、公共機能としては子育て支援機能（図書館、学習スペース等）、観光振興機能（観光案内所等）が挙げられた。

上記の導入機能を踏まえ、公共機能の導入等も想定した市役所跡地の活用方策やその事業条件や事業手法について、複数パターンを想定しながら、比較検討を支援した。

加えて、定期借地権での事業化を想定した場合、民間事業者への貸付条件の設定における地代価格を、複数観点・パターンでシミュレーションし、その検討を支援した。

(エ) 民間事業者サウンディング②の実施と跡地活用事業スキームの精査

上記で整理した定期借地権による跡地活用事業スキームを踏まえて、民間事業者サウンディング①で本事業に興味・関心の高い有力事業者2者に、想定する事業条件等も提示しながらヒアリングの実施を支援した。

サウンディング結果として、地代設定については、有料駐車場など、市場性・収益性の高い事業を展開する場合であっても、目安として月額300円/㎡では参画が困難という意向が確認された。一方で、地代を下げることを前提に、社会貢献性の高い公益機能を誘導できう

る可能性もあることも確認できた。

これらの調査を踏まえた地代価格設定の考え方とメリット、課題を整理し、望ましい地代設定を評価するとともに、今後の検討課題の整理を支援した。

④ PPP/PFI案件形成支援以降の展開

下田市においては、今後市として最適な事業手法・事業スキーム・条件等を確定する予定である。その上で、来年度に、本事業の募集要項等の公募書類を検討し、公募等を実施し、事業化を図る。

⑤ 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

公有地の活用事業において、有力な官民連携手法のひとつとして、定期借地権が想定される。定期借地権は、行政側にとって、公共施設整備などの費用負担が少ないことはもとより、地代収入等も期待できる手法である。その反面、あくまで民間施設整備を誘引する手法となるため、公共側における用地活用のコントロールや、用地の市場性等を踏まえた地代設定が課題になる。

これらの課題解決に向けて、サウンディング等を通じた官民対話による、民間意向の把握と行政側の考えのすり合わせが重要になる。特に本事業での支援を踏まえて、ポイントとなる事項として次の事項が挙げられる。

- ・公有地の活用において、行政側が望ましいと考える土地利用・施設整備と民間側が望む土地利用・施設整備のすり合わせ。特に、行政側においては、サウンディング等を通じた官民対話に臨むにあたり、望ましい土地利用・施設整備内容を具体的に整理し、民間側に提示することが望ましい。また、民間側の意向を踏まえ、民間投資による整備可能性が低い場合は、公共施設・機能として一定の費用負担のもと、整備検討することも有効である。
- ・定期借地権の地代設定における複数の考え方の整理と、民間参画可能性の見極め。特に、既存施設を解体・更地化しての公有地活用事業である場合、定期借地権の地代設定の考え方として、既存施設の解体・更地化に要する費用を、地代収入で回収する方法も想定される。一方で、行政側が望ましいと考える土地利用・施設整備の誘引するため、公募要項・選定基準で望ましい土地利用の誘引に向けた整備条件や評価ポイントを設定することも想定される。これらの考え方・地代設定を複数パターン検討するとともに、サウンディング等において、これらを具体的に提示し、民間側の参画可能性が高い地代設定の考え方・価格設定を見極めていくことが有効である。

9. 旧下田グランドホテル跡地活用について（静岡県下田市）

① 案件概要

本案件は、市が所有する廃ホテル跡地の利活用事業に対し、民間活力の導入による魅力向上を目指す事業である。

案件の課題として、外壁等に有害廃棄物が使用されており、解体費が高額になることが見込まれていること、また、敷地の一部に急傾斜地等の規制がかかっており、その対策となる法面工事も高額になることが見込まれ、同等の建築物の建築が困難であることが挙げられる。

手法としては、PFI方式や公共施設等運営方式、包括的民間委託、民間譲渡・売却のほか、隣接する敷地が都市公園（下田公園）であることから、下田公園と一体的にPark-PFI・設置管理許可制度等も活用しながら整備することも想定されている。

表 9-1 案件概要（旧下田グランドホテル跡地活用について）

No	項目	内容
1	案件内容	市が所有する廃ホテル跡地の利活用のPPP/PFI導入の可能性を調査
2	前提条件	・現状、鉄筋鉄骨コンクリート造8階建ての廃ホテルが残存 ・所有法人の破産に伴う所有者不存在を避けるためかつ、防災、景観の観点から市が買収 ・法令等による規制に伴い、同等の建物は建築困難 ・残存物多数 ・風化・損傷が激しく、また外壁等に有害廃棄物が使用されているため建物の修繕・再利用は困難 ・隣接する都市公園と一体とした活用、災害時に避難場所としての活用できるような活用を優先したい
3	地域の課題	・人口減少 ・少子高齢化 ・シャッター街の拡大 ・空き家・廃ホテルの増加 ・駐車場の不足 ・中心市街地が津波の浸水区域であり、避難場所が不足
4	案件の課題	・解体費がかなり高額となるが見込まれている ・解体後も敷地の一部に急傾斜地等の規制がかかっているため、新たな建築物を建てる場合においては法面工事等が必要 ・その法面工事等においても費用が高額であり、実現が困難
5	これまでの検討状況	津波浸水区域に指定されている市街地の中心部からほど近い場所に位置しているため、隣接する都市公園と一体的な整備を行い、平時は憩いの場とし、有事の際は避難場所として活用できるような手法を模索しているが、具体的な案は未定である。令和6年度に実施したサウンディング型市場調査においても、解体費も含めた民間活力の導入は困難であるという意見をいただいた。

② 支援経過

本案件の支援に当たり、論点や検討の方向を整理した資料を基に、計6回打合せを実施し、先方担当者への知見教授や意見交換も踏まえながら支援を実施した。

表 9-2 打合せ記録

No	打合せ日時	協議内容
1	第1回打合せ 2025年6月17日（金） 11:00～12:00	①本支援事業の概要説明 ②支援希望内容の確認 ・今年度の検討として、下田公園へのPark-PFI等を活用した民間収益施設の誘導等と一体的にホテル跡地を活用する方策を検討すること、その中で、現存するホテル建物の解体費など、下田市側の費用負担を軽減する方策を検討したい意向を確認した。
2	第2回打合せ 2025年7月2日（水） 15:00～16:00	①検討対象の認識整理 ②想定される事業化スケジュール・今年度の検討支援スケジュールについて ・今年度は、サウンディングも踏まえた、想定される手法や整備パターン、整備機能の比較整理による、有力な手法・整備パターンの方向性の整理を目標に支援する方向となった。
3	第3回打合せ 2025年8月8日（金） 10:00～11:00	①官民連携事業化に向けた論点フローと手法整理
4	第4回打合せ 2025年9月9日（火） 11:00～12:00	①官民連携事業化に向けた整備パターンの具体化 ・下田公園と一体となった整備の事業手法や資金スキーム等を整理した整備パターンを4案整理し、そのメリット・デメリットについて解説した。 ・検討内容を基に、1月に実施予定の第2回静岡県官民連携実践塾のサウンディングイベントで、整備パターンに対する民間側の参画可能性をサウンディングする方向となった。
5	第5回打合せ 2025年11月14日（火） 11:00～12:00	①サウンディングに向けた準備事項の整理 ②整備方針パターンを踏まえた参考事例
6	第6回打合せ 2026年2月25日（水） 11:00～12:00	①サウンディング結果の取り纏めと今後の検討の方向性

③ 支援内容

(ア) 事業全体の想定スケジュール・今年度の検討支援スケジュールの整理

今年度の検討支援スケジュールを立案するにあたり、対象事業の状況等も踏まえた、想定される事業全体のスケジュール（建物解体や都市計画公園編入等も加味した最短で実施することを想定した案、下田市の財政負担も加味した現実的な案の2案）の作成を支援した。

(イ)整備パターンとそのメリデメ・想定される官民連携手法の整理支援

本事業にて、公有地（旧下田グランドホテル跡地）と都市計画公園（下田公園）の一体的な利活用、そのための官民連携事業スキームの検討にあたっては、以下の5つが論点（事業条件において大きな影響が出る内容）となる。

都市公園編入の必要性（有無）

特に初期的に設定できうる論点①と②について、下田市側の意向を踏まえ、本検討の条件設定として想定している内容を整理するとともに、官民連携事業化に向けた整備パターンの導出を支援した。加えて、整備パターン毎に、下田市の費用負担や民間事業者から下田市への資金の流れ、それらを踏まえた、主なメリットやデメリットの整理や、参考事例収集を支援した。

図 9-1 旧ホテル敷地と下田公園を一体的に利活用する整備パターン（検討支援内容の一部を掲載）

(ウ)民間事業者へのサウンディングの実施支援

前述までの整備パターンを踏まえ、静岡県官民連携実践塾の令和7年度第2回サウンディング型市場調査（2026（令和8）年1月）への参加やサウンディング実施を支援した。

今回は、サウンディングを通じて「整備パターンの精査」を主眼に置いて、民間事業者のニーズや本対象地における事業実施のポテンシャルを把握することを目的に、ヒアリング項目の検討や当日の資料作成等を支援している。

また、サウンディング当日は、下田市側における官民対話の補助を実施した。

(エ)今年度の検討内容のとりまとめ・今後の検討課題の整理

サウンディングでは、観光立地の観点から収益性のある事業のポテンシャルはあるものの、施設の解体費負担等を踏まえた事業条件次第である旨を主な意見としていただいている。この結果を踏まえ、今後の事業化に向けては、市としての活用方針を明確にした上で、都市公園との一体活用要否やそれに伴う事業条件の精査、また土地の売却可能性等について、継続的に民間意向を把握しながら、検討が必要になると考えられる。

④ PPP/PFI案件形成支援以降の展開

下田市においては、今年度の検討成果を踏まえ、来年度以降も引き続き、ホテル解体に関する補助制度や方針検討などの検討を進めていき、また将来的には本格的な民間活力導入可能性調査も行いながら、事業化を目指していく方針としている。

⑤ 同種の事業を行う地方公共団体等への示唆

本案件では、公有地の活用にあたり、隣接する公園と一体となった官民連携事業化を検討した事業となる。公園と一体的に活用することにより、Park-PFIによる、公募対象公園施設（民間収益施設）の誘引のみならず、園路等の特定公園施設（公共施設部分）への、収益の充当等が図られ、自治体側の費用負担を軽減することも期待できる。一方で、事業化にあたり、民間側の負担やリスクも多いことも事実であり、公園自体の立地環境、市場性（ポテンシャル）も見極めながら、事業手法や官民の役割分担、費用負担を検討していくことが望ましい。

それらを進める上で、本案件のように、初期的に整備パターン（整備機能等の活用イメージ、想定する事業手法、費用負担）を整理のうえ、地域プラットフォームにおけるサウンディング等に参加し、官民対話を通じて、ポテンシャルの把握や事業手法等の精査を進めることは、特に公共側の費用負担の軽減を目指す（≒民間側の費用負担・投資等を誘引する）官民連携事業を検討する場合に、有効な手立てと考える。