

支援の目的

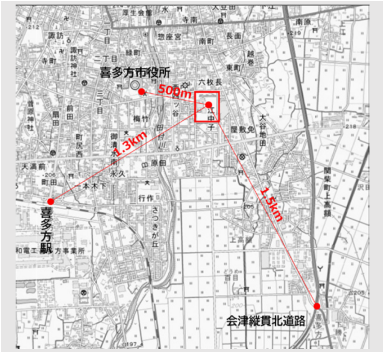
喜多方市では、令和3年3月に閉校となった旧福島県立喜多方東高等学校（以下「旧喜多方東高校」という。）の広大な跡地の利活用について、空き校舎等を解体・更地化し、商業施設を中心とした複合施設を公民連携により整備することとしている。

しかし、喜多方市では、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・スキーム等の把握が課題とされてきた。

そのため本案件では、コンサルタント伴走型でサウンディング調査等の支援を行うことにより、今後の検討スケジュールの具体化や事業の案件化に向けた整備手法等を整理・検討することを目的とする。



旧喜多方東高校



国土地理院地図から作成

施設概要(想定)

所在地	福島県喜多方市字江中子4167番
敷地面積	32,611.00㎡
用途地域	第1種住居地域 一部、準工業地域
防火地域	準防火地域
立地	JR磐越西線喜多方駅から北東へ約1.3km 市中心部に位置する喜多方市役所から東へ約500m

支援概要

- 事業全体の検討スケジュールの立案支援
 - ✓ 官民連携による施設開業に至るまでのマイルストーンを考慮した、標準的な全体想定スケジュール及び今年度の検討支援スケジュールの作成を支援した。
 - ✓ また、喜多方市が実施する「基本計画策定及び民間活力導入可能性調査業務」における検討項目とのすみ分けを整理し、本支援から調査業務への円滑な引継ぎを図った。
- サウンディング調査を踏まえた整備手法の整理
 - ✓ 喜多方市にて実施した「サウンディング調査結果」の回答内容を踏まえ、「導入機能」「整備手法」「スケジュール」「事業者の参画意向」の観点で、整備の方向性を整理した。
- 民間提案の具体化への論点整理
 - ✓ 整備における検討事項の1つである「民間施設に公益機能を誘導する」パターンを効果的に実現していくため、民間提案の具体化を図る上での募集要項や審査基準等の策定のポイントを整理した。

今後の課題

- 整備手法・導入機能の明確化
今後の事業者公募に向けて、民間事業者の意向や市民ニーズ等を踏まえた整備手法や必要機能・規模等を整理し、明確化する必要がある。その際、周辺施設や他自治体の類似施設との差別化が図られるように留意し、付加機能の検討をする必要がある。
- 官民対話の実施
民間提案の具体化を図っていくためには、有力事業者等との官民対話を改めて実施し、民間事業者の参加意欲を高めると共に、事業者の意向を収集することで、事業スキーム（整備手法、官民役割分担・費用負担・リスク分担等）について、具体化を進める必要がある。

支援の目的

横浜市は、老朽化が進むポンプ排水型遊水地の機能を予防保全で維持し洪水リスクを低減するため、令和7年度策定の4施設長寿命化計画に基づき、土木・建築躯体の浚渫・補修、電気機械設備のオーバーホール・更新、日常点検や運転管理・燃料供給・法定点検を含む包括的維持管理を、サービス購入型PFIによる官民連携で進める想定である。

一方、供用20年超の施設もあり、故障による排水機能喪失の懸念、計画的更新・浚渫と管理の継続性確保、LCC最適化と市費負担軽減の両立が課題であった。

そこで本支援では、今後の官民連携による効率的な改修・更新・維持管理、及び施設を活かした市費負担を軽減するための新たなインフラ整備運営事業のあり方を検討すべく、サウンディング調査支援、事業手法の検討を行うことを目的とする。

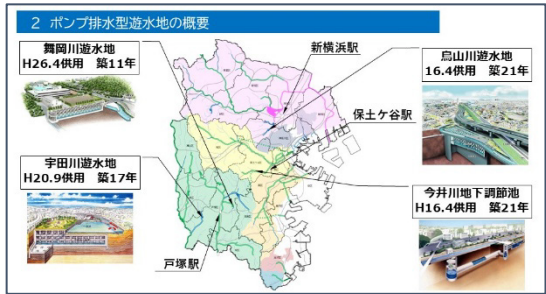
施設概要

ポンプ排水型遊水地施設構造

河川名	施設名	敷地面積 留水面積	貯水量	供用開始年月	排水設備	発電設備	燃料種別	燃料消費量
今井川 (二級)	今井川 地下調節池	1275.44㎡ 495.00㎡	176,000㎡ トンネル型 地下式	平成16年4月 (21年経過)	主ポンプ φ500 31 m³/min 2台 ガスタービン 電動機駆動	ガスタービン 発電機 250kVA 1台	灯油	発電機: 132L/h 原動機: 266L/h
奥山川 (一級)	奥山川遊水地	4,700.00㎡ 820.00㎡	44,000㎡ 二層箱型 地下式	平成16年4月 (21年経過)	主ポンプ φ400 12.4 m³/min 2台 電動機駆動	ディーゼル 発電機 270kVA 1台	軽油	発電機: 60 L/h
宇田川 (二級)	宇田川遊水地	486.88㎡ 49.2㎡	65,000㎡ 箱型 地下式	平成20年9月 (16年経過)	主ポンプ φ400 15 m³/min 2台 電動機駆動	ガスタービン 発電機 250kVA 1台	灯油	発電機: 132L/h
舞岡川 (二級)	舞岡川遊水地	8732.72㎡ 1910.00㎡	55,200㎡ 箱型 地下式	平成26年4月 (11年経過)	主ポンプ φ400 19.2 m³/min 2台 電動機駆動	ガスタービン 発電機 270kVA 1台	灯油	発電機: 227L/h

支援概要

- サウンディング調査の事業説明資料の作成
 - ✓ 横浜PPPプラットフォーム 8 月セミナーでの案件紹介を目的とした資料作成を支援。本事業においてPPPにより実現したい目標についても整理した。
 - ✓ 個別サウンディング調査に向けた、4 施設の概要、及び設備状況を整理した事業説明資料、及び図面集のとりまとめを支援。（事業スケジュールが変更となり、サウンディング調査は実施していない）
- 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
 - ✓ 本事業の複数インフラ施設の民間事業者による一体的な運用・運営が可能となる手法について整理。公共インフラとして、官側がある程度のコントロールが可能となる条件も加味し、候補手法を特定し、特徴を整理した。



5. PPPに期待すること

横浜市

民間事業者

◆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！

前提条件					
● 本事業の場合では、複数の公共インフラ施設を民間事業者による一体的な運用・運営を目指すことが前提。 ● ポンプ排水型施設は公共インフラとして、官がある程度運営・運用をコントロールできる事業のスキームが望ましい。					
事業方針検討					
1. 民間中心型：初期投資の資金調達と可能な限り民間ベースで実施					
2. 中間型：土地等初期投資の一部を官が負担、他は民間が実施					
3. 官中心型：初期投資は官、運営は民間					
官の役割					
● 基本的な工費・機材・施設・電気・燃料等の調達（官費・官費負担） ● 基本となるスキーム決定 ● 官費・官費負担の決定 ● 官費・官費負担の決定 ● 官費・官費負担の決定					
民間事業者の収入					
● サブリース収入 ● サブリース収入 ● サブリース収入 ● サブリース収入 ● サブリース収入					
考えられる事業方式					
● サブリース方式（民間事業者が施設を運営） ● サブリース方式（民間事業者が施設を運営） ● サブリース方式（民間事業者が施設を運営） ● サブリース方式（民間事業者が施設を運営） ● サブリース方式（民間事業者が施設を運営）					
備考					
● 官費・官費負担の決定 ● 官費・官費負担の決定 ● 官費・官費負担の決定 ● 官費・官費負担の決定 ● 官費・官費負担の決定					

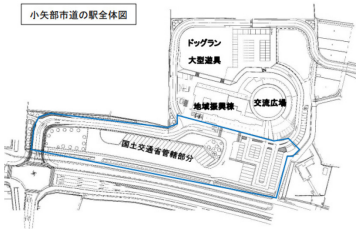
今後の課題

- 官民対話の実施（事業手法・スキームの明確化）
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、及び結果を踏まえた事業手法の決定を実施予定。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を開始する想定。

支援の目的

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。

本支援では、今年度の検討を含めた、事業全体の進め方やスケジュールの作成、2回のサウンディングにおける官民対話や深掘り質問内容の検討、実施結果とりまとめに関する支援、サウンディングを踏まえた望ましい事業手法や事業条件、概算事業費の算定、簡易VFM等の検討等を支援した。



小矢部市道の駅「メルヘンおやべ」

施設概要

所在地	富山県小矢部市桜町1535-1
面積	- 敷地面積：27,853 m²（国交省：11,817 m²、市：16,036 m²） - 地域振興施設等：鉄骨平屋建て、延べ床面積 1,429 m²、建築面積 2,453 m²
主な改修想定内容（第2回サウンディング時）	- 屋上防水工事 - 農産物・物販・キッズスペース・6次産業施設エリア等の改修 - バックヤードの増設 - シャワー室移設 - 円形広場への屋根設置、土間傾斜解消、足湯設備解体 - RVパーク（ドッグラン跡地整備） 等

支援概要

- 具体的なスケジュールの作成支援
 - ✓ 今年度の検討を含めた、事業全体の進め方やスケジュールについて、一般的なPPP/PFI事業における導入可能性調査や事業者募集準備、募集、選定までのスケジュールも解説しながら、その検討を支援した。
- サウンディング調査の実施支援
 - ✓ 第1回の公募型サウンディング（2025年4～5月募集、6～7月官民対話実施）について、サウンディングの司会進行、官民対話の進め方や民間側への詳細な質問の内容などの検討、結果のとりまとめ等を支援した。
 - ✓ 第1回サウンディングを踏まえ、精査した条件等を基に、2026年1～2月にかけて、第2回の公募型サウンディングを実施。この資料作成や官民対話の実施支援を行った。
- 簡易検討支援
 - ✓ 2回のサウンディングを踏まえ、望ましい事業手法や事業条件の整理を、段階的に支援した。特に官民連携事業手法については、民間側から有力な手法として挙げられていた、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）を定量、定性的に比較のうえ、望ましい手法を整理した。また、概算事業費（施設整備費、維持管理・運営費）の算定、それらを基にした簡易VFMの算定等の支援を実施した。

今後の課題

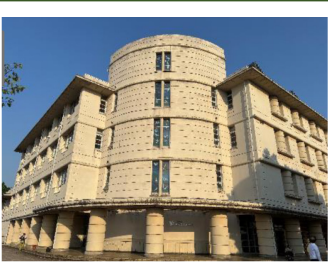
- 公募に向けた、募集要項・要求水準書等の公募資料の検討と公募準備
- 小矢部市では、今年度の支援内容を踏まえ、来年度以降に、事業者公募に向けた公募資料の検討等を進めていき、再来年度の事業者公募、選定を目指す予定である。

支援の目的

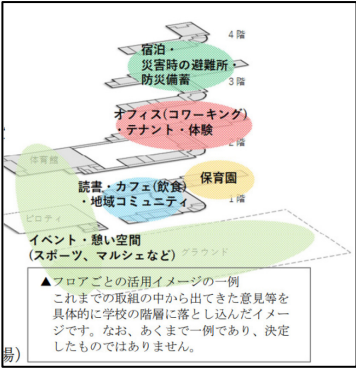
射水市は、令和7年3月に廃校となる放生津小学校跡地を、基本方針に基づき改修と運営を一体で進める公民連携により「学びを通じたつながりを育む居場所」として活用し、短期の集客と中長期の土地利用活性化・関係/定住人口増を目指し、公募型プロポーザルで事業パートナーを選定する想定である。

一方、地域資源を生かした持続的な事業モデルの構築、改修水準と運営スキームの最適化、収支とリスク分担設計等、事業パートナー募集に向けた条件が整理できておらず、事業者との対話の機会も設けていない状況であった。

そこで本支援では、参画意向を示している事業者に対し、参画に向けた希望条件に関する情報収集を目的としたサウンディング調査の実施支援、及び得た意見を公募資料に必要な条件整理を支援する。



放生津小学校



施設概要

所在地	富山県射水市中新湊23番10号
敷地面積	- 校舎：4,925㎡ - 体育館：1,257㎡ - グラウンド：16,771㎡
用途地域	- 第1種住居地域 - グラウンドは市指定文化財（史跡）指定範囲
改修後の想定機能	- 放生津・新湊地域の獅子舞ミュージアム等 - 美術、歴史（放生津城）民俗資料展示施設 - コミュニティセンターの移設 - 放生津保育園の移設 - 学習スペース - 図書館、本屋 - 若手クリエイターや若手企業のオフィス - 宿泊、合宿施設

支援概要

- サウンディング調査の事業説明資料の作成
 - ✓ サウンディング調査実施にむけた事前の事業者現地視察会の申込用紙・図面等資料の準備、及び当日の運営補助（写真撮影等）を実施した。
 - ✓ 現地視察会当日に撮影した写真は図面とともにサウンディング調査の基礎資料として整理し、申込事業者へと共有した。
- サウンディング調査の実施支援
 - ✓ サウンディング調査前には、申込事業者の事前回答内容をもとに深掘りポイントを整理し、当日の進行について助言した。
 - ✓ サウンディング調査後には、各社の意見を比較・総括するとりまとめシートを作成し、事業条件、事業方式・スキーム等の技術的な意見について整理を支援した。
- 公募に向けた関連資料作成支援
 - ✓ 改修、運営の事業者選定公募に向けた公募要項（事業条件、及び事業スケジュール等）の検討・作成を支援した。
 - ✓ その他、公募に必要となる資料（審査基準、リスク分担、各種様式）についても助言した。

今後の課題

● 事業パートナーの選定（改修内容・運営方法の具現化）

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1月に公示した。令和8年度中に事業パートナーを選定し、改修工事内容や運営方法について詳細検討を実施する。令和8年度内に工事を完了し、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。

支援の目的

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。

本支援では、今年度の検討を含めた、官民連携事業化に向けた中長期的な概略スケジュールや、サウンディングの実施支援、それらを基にした、本事業の官民連携事業化の市場性や、想定される事業手法、整備イメージのとりまとめ、基本構想の骨子作成を支援した。



なるさわクリエーションパーク及び周辺施設

施設概要

所在地	（道の駅なるさわ所在地） 山梨県南都留郡鳴沢村字ジラゴンノ8532番地63
想定される整備機能案	- 道の駅なるさわ（施設の延べ面積：1,160.88㎡、物産館、インフォメーション館、トイレ、駐車場等） - なるさわ富士山博物館フジエポックホール（延床面積：2,758.22㎡、本格的な音響・照明設備を備えた可動式360座席の多目的ホール） - 鳴沢村活き活き広場（敷地面積：24,000㎡、芝生広場、遊具、展望台等） - 施設周辺の自然林等

支援概要

- 具体的なスケジュールの作成支援
 - ✓ 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ことを踏まえ、官民連携事業化に向けた中長期的な概略スケジュールや、各ステップでの到達目標や主な検討事項、留意事項等整理した検討フローの作成を支援した。
- サウンディング調査の実施支援
 - ✓ 2025（令和7）年9月のやまなしPPP/PFI地域プラットフォームでのサウンディング型市場調査に参加すべく、応募資料や説明資料の作成、当日の司会進行などを支援した。
- 簡易検討支援
 - ✓ 上記のサウンディングの結果を踏まえ、本事業の官民連携事業化の市場性や、想定される事業手法、整備イメージのとりまとめを支援。これらを基に、本事業の基本構想の作成に向けて、骨子の作成を支援した。
 - ✓ 上記の支援と並行して、本事業の類似事例や、官民連携事業における基本構想等の策定事例の調査、分析を支援した。

今後の課題

- 基本構想や基本計画の策定と本格的な導入可能性調査の実施
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。並行して、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。

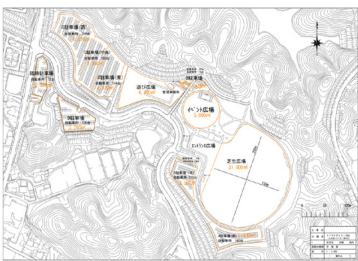
支援の目的

岐阜県可児市では、市民公園として市が運営している「トイファクトリーの丘（ふれあいパーク緑の丘）」について、賑わいの創出を目指して民間活力導入による施設整備を検討しており、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している。

そのため、今年度、本支援を活用して、サウンディング型市場調査等により、施設整備方針の素案作成や事業条件等の精緻化、それを踏まえた事業手法の比較検討等、民間活力導入可能性に関する支援を実施した。



ふれあいパーク・緑の丘



平面図

施設概要

所在地	可児市羽崎1269番地38
敷地面積	- 芝生広場：31,000㎡ - イベント広場：5,000㎡ - 遊び広場：6,900㎡ (合計敷地面積は約74,000㎡)
用途地域	第1種中高層住居専用地域
改修後の想定機能	- 来街者誘引機能 (集客機能、滞在機能、収益機能 等) ➢例：ドッグラン、ストリートスポーツ施設 等 - 日常利用促進機能 (地域コミュニティ機能、子育て支援機能 等) ➢例：多世代交流広場、遊具 等 - 共通基盤機能 ➢例：大屋根 等

支援概要

- 民間活力導入に向けた検討事項の整理支援
 - ✓ 民間活力導入の検討に向けて、今年度の検討事項及びスケジュールについて整理の支援を行った。
- サウンディング調査の実施支援
 - ✓ サウンディング型市場調査の実施に向けて、サウンディング調査の各種公募書類等の作成支援や、地域プラットフォームと連携した事業者の誘引、当日事業者へ深掘りするポイントや質問事項の事前整理について各種助言を行った。
 - ✓ サウンディング調査当日は、ファシリテーターとして当日の司会進行などを支援した。
 - ✓ 上記のサウンディングの結果を踏まえ、本事業の官民連携事業化の市場性や、想定される事業手法、次年度の整備方針策定に向けた各社の整備プランのとりまとめを支援した。
- 公募に向けた関連資料作成支援
 - ✓ 事業化を踏まえた次年度以降の公募準備に向けて、対象施設のコンセプト設計に向けた素案整理や想定される事業手法の比較検討、財源確保に向けた交付金等の整理について、支援を行った。
 - ✓ 併せて次年度以降の検討スケジュールについて整理した。

今後の課題

● 整備方針・内容及び公募に向けた事業条件の具体化

今年度実施したサウンディング調査等を踏まえて、市として本公園にどのような機能を持たせるのか、具体的な整備方針及び整備内容を検討し、事業内容を精緻に検討していくことが必要である。また、その後の事業者公募に向けて、民間事業者の意向や市民ニーズ等を踏まえた整備手法や必要機能・規模等を整理し、公募に向けた各種条件を具体化することで、事業化を目指す。

支援の目的

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。

本支援では、移転後の庁舎跡地を、民間活力も導入しながら賑わいの維持・向上を図るべく、事業全体や今年度の検討スケジュールや 2 回のサウンディングの実施準備、実施結果とりまとめに関する支援、サウンディングを踏まえた導入機能や定期借地権での事業化を想定した場合での事業条件の検討等を支援した。



対象地の位置や状況

施設概要

所在地	静岡県下田市東本郷 1 丁目 5 - 1 8
敷地面積	3,140㎡
用途地域	近隣商業地域
防火地域	準防火地域
建蔽率	80%
容積率	300%
立地適正化計画	都市機能誘導区域

支援概要

- 具体的なスケジュールの作成支援
 - ✓ 今年度の検討スケジュールを、複数回のサウンディング実施、それらを踏まえた段階的な事業手法・スキームの精査を加味して作成支援した。また、来年度以降の公募を想定した場合における、事業者公募・選定・施設整備・運営までを見据えた事業スケジュールの作成を支援した。
- サウンディング調査の実施支援
 - ✓ 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参加するにあたっての事業説明資料の作成等を支援した。
 - ✓ 上記サウンディングを踏まえた事業条件・スキーム精査後の、事業への興味・関心が高い有力事業者へのサウンディングに向けた、資料準備や対話内容の検討を支援した。
- 簡易検討支援
 - ✓ 民間事業者サウンディングで得られた民間参画意向及び事業条件を踏まえて、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れる事業手法の観点で論点ごとに整理を支援した。
 - ✓ 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。
 - ✓ 有力事業者を踏まえたサウンディングの結果を踏まえ、今年度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。

今後の課題

- 公募に向けた、募集要項・要求水準書等の公募資料の検討と公募準備
下田市においては、今後最適な事業手法・事業スキーム・条件等を決定する予定である。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、事業化を図る予定である。

支援の目的

市が所有する廃ホテル（旧下田グランドホテル）跡地の利活用事業に対し、隣接する都市公園（下田公園）との一体的な活用も視野に入れながら、民間活力の導入による魅力向上を目指す事業である。

本支援では、事業全体や今年度の検討スケジュールの作成やサウンディング実施に向けた支援、公有地と公園の一体活用を見据えた、Park-PFIや定期借地権、PFI的な手法を活用した整備パターンの立案や比較評価等を支援した。



対象地の位置や状況

施設概要

所在地	静岡県下田市三丁目 2 1 - 1
主な前提条件	- 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利用できるような活用を優先したい

支援概要

- 具体的なスケジュールの作成支援
 - ✓ 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）の作成や、今年度の検討スケジュールの作成を支援した。
- サウンディング調査の実施支援
 - ✓ 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。
- 簡易検討支援
 - ✓ 本事業の事業スキーム検討にあたり、有力な整備パターンの絞り込みに向けた、前提条件を設定すべく、官民連携事業スキーム検討に向けた論点フローを整理し、前提条件の絞り込みを支援した。
 - ✓ 論点整理を基に、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（パターン①：Park-PFI＋定期借地権、パターン②：Park-PFI、パターン③：Park-PFI＋PFI的手法、パターン④：設置管理許可＋PFI的手法・定期借地権等）。また、これらの整備パターンについて、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を支援した。
 - ✓ 整備方針パターンを踏まえ、その検討支援の一環として、主に観光地において、公園と隣接する公有地を活用し、民間収益施設を誘引した官民連携事業の事例を調査した。

今後の課題

- ホテル建物解体に向けた方策検討と継続的な民間意向の把握
- 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。