

令和 7 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

業務報告書

【概要版】

令和 8 年 3 月

— 目 次 —

1. 業務の概要	1
1.1. 業務の目的.....	1
1.2. 事業化支援先	1
2. 西日本地域の協定プラットフォーム等を活用した PPP/PFI 案件形成の支援.....	2
2.1. 和歌山県	2
2.2. 和歌山県紀美野町.....	8
2.3. 広島県大竹市	14
2.4. 広島県廿日市市	20
2.5. 山口県山口市	26
2.6. 長崎県佐世保市	31
2.7. 鹿児島県鹿児島市.....	36
2.8. 沖縄県糸満市	41

1. 業務の概要

1.1. 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。

1.2. 事業化支援先

支援案件及び該当するプラットフォーム名は以下のとおりである。

図表 1 事業化支援案件一覧（自治体コード順）

自治体名	案件名	プラットフォーム名
和歌山県	県立青少年の家整備運営事業	和歌山県官民連携プラットフォーム
和歌山県紀美野町	紀美野町道の駅整備事業	和歌山県官民連携プラットフォーム
広島県大竹市	大竹駅駐輪場・駐車場等用地検討事業	広島県 PPP/PFI 地域連携プラットフォーム
広島県廿日市市	廿日市学校給食センター包括的運営事業	広島県 PPP/PFI 地域連携プラットフォーム
山口県山口市	山口市民会館再整備・老朽化対応に係る基礎調査	山口地域 PPP/PFI 官民連携プラットフォーム
長崎県佐世保市	自然公園の魅力向上事業	佐世保 PPP プラットフォーム
鹿児島県鹿児島市	桜島自然体験アクティビティ整備事業	鹿児島県 PPP/PFI 地域プラットフォーム
沖縄県糸満市	西崎運動公園等の次期管理・運営事業者の決定	沖縄地域 PPP/PFI プラットフォーム

2. 西日本地域の協定プラットフォーム等を活用した PPP/PFI 案件形成の支援

2.1. 和歌山県

(1) 案件概要

a) 支援案件名

県立青少年の家整備運営事業

b) 背景・案件概要

施設の老朽化により維持管理コストが増大する中、今後の施設のあり方を検討する。

c) 対象施設概要

- ・和歌山県立紀北青少年の家及び紀北公園

所在地：伊都郡かつらぎ町中飯降 1317-3

連絡先：0736-22-5530

指定管理者：和歌山県立紀北青少年の家管理運営コンソーシアム

(代表団体) 和歌山県立紀北青少年の家運営協議会（かつらぎ町）

(構成団体) 大揚興業株式会社（和歌山市）

- ・和歌山県立白崎青少年の家

所在地：日高郡由良町大引 961-1

連絡先：0738-65-2351

指定管理者：クリーン興商株式会社（有田川町）

- ・和歌山県立潮岬青少年の家

所在地：東牟婁郡串本町潮岬 669

連絡先：0735-62-6045

指定管理者：特定非営利活動法人潮岬おもしろらんど体験学習推進協議会（串本町）

図表 2 事業対象施設の位置図



(2) 課題設定

a) 受託候補となる事業者の有無

本事業に興味を持つ企業の有無について、サウンディングを通じて把握する必要がある。

b) 県立青少年の家 3 施設における一括発注の可能性

3 施設共通の予約システムの構築など施設間で連携した運営を期待する一方、施設ごとの距離が離れており連携した運営が困難である点や、県財政負担の増加、事業者が撤退した場合のリスクヘッジ等の課題がある。

(3) 和歌山県として想定する最終形態案の確認

a) 最終形態案の仮定に係る前提条件

該当施設の老朽化により修繕費などの維持管理コストが増大しており、県の財政健全化に向けて該当施設の有効的活用の可能性について協議する必要がある。施設の整備に関しては民間活力を最大限活用することを前提条件とする。

b) 最終形態案の仮定

青少年の家の整備事業にあたり、他地域においても PPP/PFI 手法を活用した事例も存在している。今回、サウンディングを通じて PFI 手法を採用することの妥当性を検討した上で、最終的には当事業に関心が高い事業者の発掘や想定される事業スキーム等の整理を行う。また、県内の 3 施設に対して PFI 手法を用いての一括発注が可能かどうかを検証していく。

(4) 支援内容

a) 簡易 VFM 作成による簡易検討支援

簡易 VFM 算出にあたっての前提条件の整理を実施し、条件を設定後、簡易 VFM の算出を行う。

b) 官民対話を通じた民間事業者の参画意欲の把握

事業実施に向けた論点を整理の上、官民対話を実施する。

和歌山県官民連携プラットフォームのオープン型サウンディングへの参加により、民間事業者へのヒアリングを実施する。和歌山県官民連携プラットフォームとの連携により幅広く本件の情報発信を行うことで、県内のみならず県外の事業者への当事業参画を呼び掛ける。また、各事業者の当事業への参画意欲についても把握する。

(5) 支援対象団体への派遣・支援

和歌山県への派遣・支援として、主に以下の日程で協議を実施した。また VFM 算出に際しては、11 月にメールにて、算出結果の確認・修正を行い、検討を支援した。

図表 3 協議日程

協議日程	協議内容
令和 7 年 5 月 13 日（火）	【第 1 回協議：現地訪問】 ・案件の基礎情報共有と本業務での支援内容の説明
令和 7 年 6 月 25 日（水）	【第 2 回協議：ウェブ会議】 ・サウンディングに向けた必要情報の整理の支援等
令和 7 年 8 月 1 日（金）	【和歌山県官民連携プラットフォームでのサウンディン

	グの実施】
令和 7 年 10 月 14 日（火）	【第 3 回協議：ウェブ会議】 ・サウンディング結果整理と簡易 VFM 算出に向けた基礎 事項の確認
令和 8 年 2 月 20 日（金）	【第 4 回協議：ウェブ会議】 ・官民対話を踏まえた想定事業スキーム等の整理

(6) 参考事例の収集

他自治体における青少年の家の官民連携事例を調査した。PFI（BTO、RO）の事例を中心に、事業概要や事業スキーム、事業資金の回収方法等について情報共有を行った。

(7) 和歌山県官民連携プラットフォームにおけるサウンディング

a) 開催概要

和歌山県官民連携プラットフォーム主催のセミナー・官民対話を活用し、オープン型のサウンディングを実施した。

図表 4 サウンディング実施概要

和歌山県官民連携プラットフォーム概要	
開催日	令和 7 年 8 月 1 日（金）
開催形式	対面（和歌山県自治会館）
参加社数	2 社（業種：コンサルタント、不動産業）

b) 事前の論点整理

和歌山県の意向を踏まえ、サウンディング実施にあたり、以下の論点整理を実施した。青少年の家を継続する場合と、継続しない場合に分け、それぞれ事業者に対する設問を整理した。

また、サウンディング実施前には、一般的な PFI 事業の概要や検討手順、サウンディング実施に向けた準備や当日の進め方等について、説明を行った。

図表 5 論点の整理

青少年の家の機能を継続する場合

- ① 青少年の家としての現行の機能に限らない、施設の魅力向上につながるプラスαの自主事業として、どのようなものが考えられるか。
- ② 事業形態は、どのようなものが適しているか。
- ③ 適正な維持管理運営の事業期間はどの程度か。
- ④ 費用負担（改修）は、どのようにすることが望ましいか。
- ⑤ 経費削減や歳入（収益）確保のため、どのような利用料金体系が望ましいか。
- ⑥ 民間事業者から見た施設の課題やポテンシャルはいかほどか。
- ⑦ 事業参画をする場合の懸念事項はどのようなものが考えられるか。
- ⑧ 行政に対する意見や要望について。

青少年の家の機能を継続しない場合

- ① 各施設のロケーションや特色を踏まえ、どのような活用用途が考えられるか。
- ② 事業形態は、どのようなものが望ましいか。
- ③ 土地・建物を貸し付ける場合、事業期間はどの程度が望ましいか。
- ④ 費用負担（改修等）はどのようにすることが望ましいか。
- ⑤ 費用負担（管理運営）はどのようにすることが望ましいか。
- ⑥ 事業参画をする場合の懸念事項はどのようなものが考えられるか。
- ⑦ 行政に対する意見や要望について。

c) 対話結果

サウンディングの結果、両事業者とも青少年の家の機能を継続すべきとの考えであったことから、継続しない場合の意見は挙がらなかった。

青少年の家の機能を継続する場合、自主事業として観光・レジャー等との連携について意見が挙がった。また、事業手法については PFI 手法も可能性があるとの意見が挙がり、その事業期間は 15～20 年が好ましい意見が挙がった。

採算面については独立採算での事業実施は難しく、施設のポテンシャルはあるとしつつも、今後の少子化を考慮しダウンサイジングを検討するとよいとの意見が出た。また、教育目的の施設にするのかレジャーを重視するのかについては県で方針を決めてもらいたいとの要望も挙がった。

(8) 簡易 VFM の算出

サウンディングを通して、候補として挙がった PFI（BTO）、PFI（RO）について、簡易的な VFM 算出を支援した。

3 施設それぞれの VFM を算出し、新築（BTO）の場合は 3 施設平均で約 2.8%、改築の場合は 3 施設平均で▲0.7%となった。

(9) 最終形態

各手法を財政負担縮減・財政負担平準化・工期短縮の観点から整理した。

PFI (BTO) は、イニシャルコストの資金調達を事業者が行うため、財政負担平準化に資するほか、VFM においても一定の財政上の定量的なメリットが見込まれる。一方、施設の新設となるため、1 施設あたりに必要な金額自体は大きくなる。PFI (RO) は、簡易 VFM の算定結果を見ると、本件では財政上のメリットが期待できないとの結果となっているが、PFI (BTO) 同様財政負担平準化に資するほか、1 施設あたりに必要な事業費は PFI (BTO) よりは安価となる。

本事業については、サウンディング結果や、関係者・有識者で構成される「和歌山県青少年の家のあり方に関する検討委員会（以下「検討委員会」という。）」の意見でも、青少年の家の機能については継続を望む声が多かった。一方、財政上、現在と同じ規模で継続をすることは難しく、施設数や施設規模については県の判断に依拠することとなっている。施設の統合要否や、建替え・改修の方針が固まるに伴い、それに合わせた事業手法が採用されると想定される。

(10) 今後のスケジュール

PFI (BTO) で施設の建替えを行うと仮定した場合の、事業実施から供用開始までの想定されるスケジュールを整理した。

令和 8 年度は施設規模等についての検討を行った後、令和 9 年度から民間活力導入可能性調査、令和 10 年度に公募条件整理を行い、令和 11 年度に公募を実施することを想定している。事業者選定後は令和 12 年度の前半に事業契約を締結した後、設計期間 1 年間、建設工事期間 2 年半を経て、令和 15 年度の後半には新しい施設の供用を開始する計画となっている。

(11) 和歌山県官民連携プラットフォーム事務局への支援

和歌山県官民連携プラットフォームでは、これまでサウンディングの実施実績がなかったため、プラットフォーム事務局に対し、サウンディングの開催・運営に係る支援を実施した。具体的には、サウンディング案件募集から当日運営までの間に必要となる資料のひな型の提供や、サウンディング参加事業者の募集に係る周知方法の検討支援等を実施した。

開催された PPP/PFI セミナー・官民対話は、ほぼ満席となる等盛況であり、周辺自治体や地元事業者の、PPP/PFI や本事業に関する関心の高さを実感できる結果となった。

協定プラットフォームの中には、同様にこれまでサウンディング等の実施実績がないケースもあるのではと推察される。しかし、周辺自治体や地元事業者の関心が高い分野であり、協定プラットフォームによるこうした場の提供は、PPP/PFI 案件形成に大きく寄与するものと期待される。

また、実績がある協定プラットフォームのノウハウを横展開することで、これまで実績がないプラットフォームや新しいプラットフォームでも、実施に係るハードルを下げる事が期待できるため、プラットフォーム間のネットワークを強化することが、これからのプラットフォームの活発な活動につながると考えられる。

(12) 他の地方公共団体等において参考になるデータ及び取組

本件は、県内に位置する青少年の家 3 施設を対象に検討を行った。文部科学省によると、集団宿泊生活と多様な研修プログラムを通じて健全な青年の育成を図ることを目的とした社会教育の機関として青年の家を整備し、その後も青少年施設の整備を行ってきた。時代の流れにより社会ニーズが変化するとともに施設老朽化などの要因により、更新費用や維持管理費用の支出を公共負担することに対して費用対効果を県民に対して説明しにくい状況にある。

公共施設に対して民間資金や民間サービスを併設・導入する場合には、公共施設の本来の設置目的とは必ずしも合致せず、今回の場合は観光・レジャー等の意見がサウンディングを通じてあげられた。加えて、立地やマーケットによって民間事業者の進出可否は左右されるため、全ての施設に対して一律の対応は難しい。

サウンディングにおいては、行政として「教育目的の施設にするのかレジャーを重視するのかについては県で方針を策定していただきたい」との意見があったことに加えて、検討委員会においても 3 施設の存続可否について議題に挙げられ、その判断は県に委ねられた。

施設の所有者として、行政が大きな方向性（機能、施設の存続・廃止など）についての考え方を示すことが事業検討の初期段階で必要であり、サウンディングにおいては民間事業者が意見するための前提条件とも言える。

他の地方公共団体においてもサウンディングでは各地域の状況をふまえ、上記に留意してサウンディングを進めることが効果的である。

2.2. 和歌山県紀美野町

(1) 案件概要

a) 支援案件名

紀美野町道の駅整備事業

b) 背景・案件概要

地域内外の交流を促進する拠点としての道の駅の整備案件

図表 6 和歌山県内の道の駅一覧（国土交通省「全国道の駅図」より）

道の駅名	所在地	道の駅名	所在地
しみず	有田川町	一枚岩	古座川町
San Pin 中津	日高川町	白崎海洋公園	由良町
ふるさとセンター大塔	田辺市	椿はなの湯	白浜町
龍神	田辺市	なち	那智勝浦町
イノブータンランド・すさみ	すさみ町	瀧之拝太郎	古座川町
志和海岸	白浜町	田辺市龍神ごまさんスカイタワー	田辺市
熊野古道中辺路	田辺市	くしもと橋杭岩	串本町
しらまの里	有田川町	柿の郷くどやま	九度山町
みなべうめ振興館	みなべ町	虫喰岩	古座川町
紀州備長炭記念公園	田辺市	くちくまの	上富田町
瀬峡街道熊野川	新宮市	すさみ	すさみ町
紀の川万葉の里	かつらぎ町	かつらぎ西	かつらぎ町
奥熊野古道ほんぐう	田辺市	たいじ	太地町
おくとろ	北山村	青洲の里	紀の川市
水の郷日高川 龍游	田辺市	くしがきの里	かつらぎ町
明恵ふるさと館	有田川町	ねごろ歴史の丘	岩出市
根来さくらの里	岩出市	四季の郷公園	和歌山市
あらぎの里	有田川町	海南サクアス	海南市

※上記はすべて令和7年2月現在のもの。

(2) 課題設定

a) 事業者参加の可能性

運営事業者の公募をする予定であるが、予定通り事業者が集まるかが課題である。

b) 公募仕様書の作成

公募仕様書の作成ノウハウが無いのが課題である。

c) 事業性（採算性）の有無

事業を行うに当たって、採算性を保てるかどうかは課題である。

(3) 紀美野町として想定する最終形態案の確認

a) 最終形態案の仮定に係る前提条件

・他の条件を含め検討段階であるものの、該当施設の運営は独立採算で行うことを想定した。

b) 最終形態案の仮定

- ・道の駅の新設にあたり、他地域の官民連携による道の駅新設事業と同様に、運営事業者を公募する予定である。一方で、事業者が参入するかどうかという課題もあり、事業者を幅広く募集し関心の高い事業者の発掘を行う。
- ・他自治体の事例等を参考に、公募仕様書等作成のノウハウを習得する。
- ・道の駅新設による事業利益を仮算出することによって、道の駅事業の採算性について検討を行う。

(4) 支援内容

a) 簡易 VFM 作成に向けての支援業務

簡易 VFM 算出にあたっての前提条件の整理を支援し、条件を設定後、紀美野町が行う簡易 VFM の算出に対してノウハウの提供を行う。

b) 官民対話を通じた民間事業者の参画意欲の把握に向けての支援

和歌山県官民連携プラットフォームのサウンディングにおいて資料作成のポイントや論点設定などを助言・支援する。

(5) 支援対象団体への派遣・支援

紀美野町への派遣・支援として、以下の日程で協議を実施した。

図表 7 支援日程

協議日程	協議内容
令和 7 年 5 月 13 日 (火)	【第 1 回協議：現地訪問】 ・案件の基礎情報共有と本業務での支援内容の説明
令和 7 年 7 月 25 日 (金)	【第 2 回協議：ウェブ会議】 ・一般的な類似施設に関する官民連携手法の紹介
令和 7 年 10 月 2 日 (木)	【第 3 回協議：ウェブ会議】 ・サウンディングに向けた必要情報の整理の支援
令和 7 年 11 月 21 日 (金)	【国土交通省「官民連携事業の推進のための地域ブロックプラットフォーム」でのサウンディング】
令和 7 年 12 月 17 日 (水)	【和歌山県官民連携プラットフォームでのサウンディングの実施】 ・サウンディングの参加者募集支援
令和 7 年 12 月 19 日 (金)	
令和 7 年 12 月 25 日 (木)	
令和 8 年 2 月 17 日 (火)	【第 4 回協議：ウェブ会議】 ・サウンディング結果を踏まえた今後の進め方の整理

(6) 国土交通省「官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム」におけるサウンディング

a) 開催概要

国土交通省「官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム」を活用し、オープン型サウンディングを 11 月 21 日 (金) に実施した。

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 8 サウンディング実施概要（オープン型）

項目	内容
開催日	令和 7 年 11 月 21 日（金）
開催形式	オンライン
参加社数	8 社 （業種：設計会社 2 社、専門商社 2 社、建設業、ディスプレイ業、デベロッパー、コンサルタント）

b) 事前の論点整理

紀美野町の意向を踏まえ、サウンディング実施にあたり、以下の論点整理を実施した。論点整理に際しては、他自治体の道の駅事業で実施したサウンディングの内容を参考にした。

また、自治体でのサウンディングの経験がないことから、サウンディングの進行方法の説明や、公表用資料の内容等についての助言を行った。

図表 9 サウンディングにおける論点の整理

①事業参画の可能性
②導入機能
③運営事業の手法
◇ 独立採算での経営についての意見
◇ 指定管理料や維持管理費用の金額についての意見
④整備事業の手法
⑤事業用地
◇ 建物や駐車台数等、施設規模に関する意見について
⑥ターゲット層
⑦事業スケジュール

c) 対話結果

事業参画の可能性については、一緒に事業に取り組む事業者が確保できれば参画したいとの意見が挙げられた。導入機能については、グランピング等の施設や、町内向けの機能について多くアイデアが提案された。

事業手法について、運営面は独立採算では難しく指定管理者制度が望ましいとの意見が挙げられており、施設整備面では PFI、DBO 等が候補として挙げられた。事業用地については、導入機能次第では建物を更に広くする必要があるとの指摘があり、また、ターゲットについては、町内住民の来訪も見込むのであれば、町内住民の属性について踏まえる必要があるとの指摘があった。事業スケジュールについては、公募前に事業者ヒアリングを行う期間を確保した方がよい等の意見が挙げられた。

(7) 和歌山県官民連携プラットフォームにおけるサウンディング

a) 開催概要

和歌山県官民連携プラットフォームにて、クローズ型サウンディングを 12 月 17 日（水）、19 日（金）、25 日（木）に実施した。

論点については、国土交通省「官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム」におけるサウンディングと同じ項目とし、より深掘りした意見を出してもらうことを目的にクローズ型にて実施した。

サウンディング調査の実施に際しては、和歌山県官民連携プラットフォーム事務局から情報発信の支援を得るとともに、町外を含めたホームページへの掲載等により周知を行った。

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 10 サウンディング実施概要（クローズ型）

和歌山県官民連携プラットフォーム概要	
開催日	令和 7 年 12 月 17 日（水）、19 日（金）、25 日（木）
開催形式	対面（紀美野町役場）、オンライン
参加社数	10 社 （業種：設計会社、旅行業、建設業、ディスプレイ業、コンサルタント 2 社、地元学校法人他 4 団体）

b) 対話結果

事業参画の可能性について、連携して事業を行う事業者の確保や具体的な条件が決まること等の条件付きではあるが、参画意向を示した事業者を複数確認できた。導入機能については、地元住民向けの機能や、自然環境を活かした環境教育の機能等、様々な案が提案された。

事業手法について、運営面では独立採算は難しく指定管理者制度が望ましいとの意見が多く、施設整備については、DBO、EOI 等、様々な手法について可能性があるとの意見が挙げられた。

事業用地は概ね十分な規模ではあるが、今後導入する機能次第では面積が不足する可能性があるとの指摘があった。また、紀美野町が想定しているターゲット層についても、概ねイメージに相違ないものの、本当に町の特徴に合ったターゲットとなっているかは検証が必要との意見が挙げられた。

事業スケジュールについては、想定スケジュールでは公募開始が令和 8 年 6 月となっていたことや、事業対象地の情報を公開していなかったこと等を受け、公募開始まではもっと余裕を持ったスケジュールとしてもらいたいとの要望が挙げられた。

(8) 事業手法の検討

サウンディングで事業者から挙げられた意見を整理し、想定される事業手法について検討を行った。

運営については、民間事業者による独立採算での事業実施を目指していたが、サウンディングにおいて、独立採算での実施は難しいとの意見が挙げられた。特に、情報発信機能等、収益を生み出すのが難しい部分については、紀美野町による費用負担が望ましいとの意見が挙げており、町による一定の運営費用負担が求められている。

また、運営手法については指定管理者制度が多く挙げられた一方、一部については紀美野町の直

営業も挙げられており、町の職員や費用負担等を踏まえ、指定管理者制度とのバランスについても検討対象となる。

ハード整備については、サウンディングで案として挙げていた PFI、DBO、EOI いずれも可能性があるとして事業者から意見が挙がっている。本事業は、約 12,000 m²の広い敷地面積を整備する事業となり、相応の事業規模となることから、設計・建設・運営のいずれか又は全てを一括で発注することで、財政負担軽減につなげることができると期待できる。本件では、導入機能や必要な施設規模等を整理した後、VFM の比較等により最適な手法の選定するのが望ましい。

(9) 今後のスケジュールの検討

サウンディング結果を踏まえ、今後のスケジュールについて検討した。

当初より令和 8 年 6 月の公募開始を目指していたが、余裕を持って公募準備及び公募を実施するのが望ましいと考え、スケジュールの修正案を検討し紀美野町に共有した。

現状最大の懸念は事業対象地を公開できていないことと考えられる。市場性などを事業者が検討するために、早い段階で公表することが望ましいと考える。

今後のスケジュールについては、公募条件を整理するため、導入可能性調査やアドバイザーを発注する等して、より詳細の検討を進めることが望ましい。提示したスケジュールでは、令和 8 年度の後半で導入可能性調査を実施した後、令和 9 年度にアドバイザー業務を発注し、事業者公募を実施する想定をしている。

また、外部への発注を行わず紀美野町が自力で公募準備を進める場合も、これまで官民連携事業での公募実績が乏しいことから、ある程度時間に余裕を持って進めることが望ましいと考えられる。提示したスケジュールでは、令和 8 年 12 月まで公募条件の整理とサウンディングを実施する計画としている。

いずれも関係者や事業者への情報共有を行いながら進める必要があるとの認識を示しており、今後紀美野町の予算や開業までのスケジュール等から、現実的な進め方を検討する。

なお、スキームについてはサウンディングで多く意見が挙がった DBO を想定しているが、PFI 法に則った手続きを進める場合には、手続きに必要な期間もあわせて見込む必要がある。また、現時点では事業実施が確定していないことから、庁内・議会等との合意形成や、用地取得に係る期間については考慮していない。

(10) 他の地方公共団体等において参考になるデータ及び取組

a) 事業周知への注力

本事業は、国土交通省ブロックプラットフォームとの連携等により、外部へサウンディング情報を広く提供することで、多くの事業者から関心を寄せられる結果となった。支援の初期段階から事業者への周知方法について自治体で検討し、町外のホームページへ情報提供を実施しているほか、和歌山県官民連携プラットフォーム事務局からの情報提供の協力もあった。特に、検討の初期段階では、広く事業者に取組について認知してもらい、サウンディングの機会等に参加をしてもらえるような仕組みづくりをすることが、他地方公共団体等においても参考になると考えられる。

b) 継続的なサウンディングの実施

本事業ではオープン型、クローズ型でそれぞれサウンディングを実施しており、さらに本支

援業務外でも、紀美野町独自に参入可能性が見込まれる事業者に対して追加のサウンディングを実施している。条件を変えながらサウンディングを実施することで、必要な情報を整理することができ、民間事業者としてもより具体的な検討を進めることが期待できるため、他地方公共団体等で事業検討を進める際も参考になる取組である。

2.3. 広島県大竹市

(1) 案件概要

a) 支援案件名

大竹駅駐輪場・駐車場等用地検討事業

b) 背景・案件概要

大竹駅東西自由通路の開通により、西口しかなかった駅へのアクセスが新たに東口からも可能となり、西口に設置している駐輪場の必要台数が減少するとともに、西口にトイレの設置要望がある状況である。そのため、大竹駅西口駐輪場、隣接する駐車場及び周辺民地を合わせた敷地について、駐輪場、トイレを含め、人口増加や賑わいの創出に有効活用できるか検討する。

c) 対象施設概要

○大竹駅駐輪場・駐車場

所在地：広島県大竹市西栄1丁目9（大竹駅東口駐輪場・駐車場）

広島県大竹市新町1丁目1（大竹駅西口駐輪場・大竹駅西駐車場・民有地）

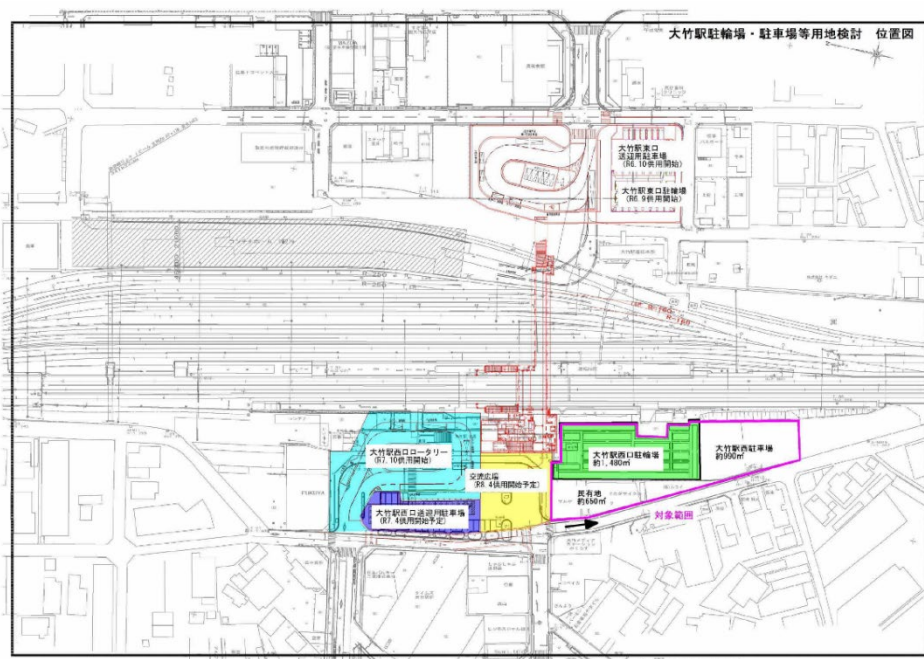
敷地面積：約 1,480 m²（大竹駅西口駐輪場）

約 990 m²（大竹駅西駐車場）

約 650 m²（民有地）

⇒ 計：約 3,120 m²

図表 11 大竹駅駐輪場・駐車場用地検討 位置図



図表 12 計画地の状況

現在の土地利用	①大竹駅西口駐輪場 ②大竹駅西駐車場 ③民有地
用途地域区分	商業地域
地形	平地

植物・植生	大竹駅西口駐輪場と大竹駅西駐車場を隔てるフェンスには雑草が茂っている。大竹駅西口駐輪場及び大竹駅西駐車場と JR 線路の間には雑草、低木が存在している。
景観	東側に大竹駅ホームが、西側にはマンション等住宅地が広がっている。
その他特徴	隣接する道路は一方通行となっている。

d) 施設に関する周辺状況（「大竹駅周辺整備新構想」（平成 24 年 2 月策定）より）

大竹駅の利用者は近年減少傾向にあり、令和 4 年度時点では 1 日平均 5,400 人となっている。（国土交通省「国土数値情報（駅別乗降客数データ）」より）

(2) 課題設定

a) 土地の確保

検討する敷地の角地の一部に民有地があるため、民有地を含めた整備を行う場合は、所有者との協議が今後必要となる。

b) 一方通行の接道部分

敷地の接道部分が一方通行であり、歩行者の安全確保および標識によるドライバーへの警告など交通マネジメントの必要性がある。

(3) 大竹市として想定する最終形態案の確認

a) 最終形態案の仮定に係る前提条件

本事業は、事業用地の一部が民有地であり、事業を進めるに当たって所有者との協議が必要となる。民有地を含めた事業予定地の延床面積は約 3,120 m²であり、駐輪場（約 1,480 m²）は縮小しトイレの新設を行う。

b) 最終形態案の仮定

官民連携での駅周辺の再整備事業等は全国各地で行われており事例は多い。今回はサウンディングを通じて官民連携した手法の整理を行い、過去の事例を参照しつつ、大竹駅西口駐輪場、隣接する駐車場及び周辺民地を合わせた敷地の有効活用が可能か検証する。

(4) 支援内容

a) 類似事例の調査と情報提供

他自治体での駅周辺整備事業の事例等を調査し、整備手法や機能等を整理した上で大竹市に情報提供を行う。

b) 簡易 VFM 作成による簡易検討支援

簡易 VFM 算出にあたっての前提条件の整理を実施し、条件を設定後、簡易 VFM の算出を行い周辺地区の市場価値の有無の調査を行う。（前提条件：維持管理・運営期間、維持管理・運営費、整備費、整備費に対する補助金・交付金の割合、地域人材確保による助成金の割合）

c) 官民対話を通じた民間事業者の参画意欲の把握

広島県 PPP/PFI 地域連携プラットフォームのオープン型及びクローズ型サウンディングへの参加により、民間事業者へのヒアリングを実施する。広島県 PPP/PFI 地域連携プラットフォームとの連携により幅広く本件の情報発信を行うことで、県内のみならず県外の事業者へ

の当事業参画を呼び掛け、当事業への参画意欲がある設計業者などの整理を行う。

(5) 支援対象団体への派遣・支援

大竹市への派遣・支援として、以下の日程で協議を実施した。

図表 13 協議日程

協議日程	協議内容
令和 7 年 4 月 25 日（金）	第 1 回協議：顔合わせおよび案件情報共有
令和 7 年 6 月 17 日（火）	第 2 回協議：サウンディングに対する準備
令和 7 年 8 月 5 日（火）	サウンディングの実施①
令和 7 年 9 月 11 日（木）	第 3 回協議：サウンディング結果の整理
令和 7 年 10 月 14 日（火） 令和 7 年 10 月 23 日（木）	サウンディングの実施②
令和 8 年 2 月 16 日（月）	第 4 回協議： サウンディング結果の整理および今後の進め方の検討

(6) 広島県 PPP/PFI 地域連携プラットフォームにおけるサウンディング

a) 開催概要

広島県 PPP/PFI 地域連携プラットフォーム主催のセミナー・官民対話を活用し、オープン型サウンディングを実施した。

図表 14 オープン型サウンディング実施概要

項目	内容
開催日	令和 7 年 8 月 5 日（火）
開催形式	対面（もみじ銀行本店）、オンライン
参加社数	5 社（業種：商社、建設業、宿泊業、不動産業、金融業）

b) 事前の論点整理（オープン型サウンディング）

大竹市の意向を踏まえ、サウンディング実施にあたり、以下の論点整理を実施した。論点整理に際しては、一般的にサウンディングでよく取り上げられる論点に加え、事業の特徴に合わせて駐輪場やトイレの整備可否等を盛り込んだ。

図表 15 オープン型サウンディング 論点整理

- ✓ 対象土地の市場価値
- ✓ 対象土地の活用アイデア
- ✓ 効果的な整備手法（定期借地、PFI、売却など）
- ✓ 駐輪場やトイレを加えた配置
- ✓ 駐輪場・トイレと一体での整備が可能か
- ✓ 事業へ参入するための条件等について
- ✓ 事業者としての参入意欲について

c) 対話結果（オープン型サウンディング）

対話の結果、ビジネスホテルや分譲マンション、商業施設や、保育所等の公共機能など多様な活用アイデアが提案された。また、整備手法としては民設民営の場合は定期借地、公共機能が含まれる場合はPFIやDBO、DB等の手法が候補として挙げられた。

事業への参入条件については、市からの補助や、公共機能の整備を行う事業とするよう要望が挙げられた。

駐車場やトイレを加えた配置については、事業対象地全体を使って施設を整備することを想定しているため、駐車場やトイレのための敷地が足りないとの意見が挙がっており、民有地を含めた場合は、参加した全ての事業者が「活用の幅が広がる」と回答した。

d) 事前の論点整理（クローズ型サウンディング）

オープン型サウンディングにて本事業に興味を示した事業者とは、10月14日（火）、23日（木）にクローズ型サウンディングを実施した。

クローズ型サウンディングの実施に際しては、オープン型サウンディングで聞き取った意見をさらに深掘りするため、論点を再度整理した。

図表 16 クローズ型サウンディング 実施概要

項目	内容
開催日	令和7年10月14日（火）、23日（木）
開催形式	対面（大竹市役所）
参加社数	2社（業種：宿泊業、不動産業）

図表 17 クローズ型サウンディング 論点整理

- ✓ 民有地部分を含めた事業イメージ
- ✓ 駐輪場、公衆トイレを含めた施設整備の可否（敷地面積、費用双方の観点から）
- ✓ 想定される事業期間
- ✓ 市に求める条件、支援策

e) 対話結果（クローズ型サウンディング）

民有地を含めた事業イメージについては、ホテルや分譲マンションとしての活用がアイデアとして提案され、いずれの場合も民有地部分は事業に必須との意見が挙げられた。しかし、民有地を含めた場合でも、ホテルの場合は駐車場用地が足りないとの意見が出た。

駐車場、公衆トイレを含めた施設整備については、事業者が整備を行うことは難しく、敷地内に公共が整備する場合は配置等を検討するといった意見が挙げられている。

市に求める条件、支援策については、事業手法が定期借地の場合は、固定資産税や賃借料の免除、イニシャルコストに対する補助金が要望として挙がり、売却の場合は土地代をほぼ無償とすることや、事業全体を法定再開発事業とすることにより設計費・解体費の補助を希望するといった要望が挙げられた。

(7) 参考事例の調査

事業の検討のため、他自治体の参考事例を調査した。

サウンディングに参加する事業者の実績などから、主に駅前の余剰地の活用に関する事例をピックアップし、事業スキームや自治体からの支援内容等を整理し共有した。

(8) 最終形態

想定される各手法を以下のとおり整理した。

今年度は駐輪場、公衆トイレ以外の公共機能は入らない想定で検討することとなったため、定期借地または売却を中心に事業者の意向を確認した。

事業を実施すると仮定した際には、定期借地、売却ともに候補となると意見が挙がったものの、サウンディングの結果を踏まえると、市場性の観点等から民間事業としての実施は難しいと判断される。

今後、公共機能の導入等を含めて検討を進める場合には、PFI や DB 等の可能性も想定される。

図表 18 事業手法の比較検討

事業方式	PFI (BTO) 方式	DB 方式	定期借地	(条件付) 売却
事業方式概要	市が施設の性能を定め、選定された PFI 事業者が資金を調達し、設計・施工・維持管理・運営を一括受注	民間事業者が公共施設等の設計・建設のみを一括して発注	公共が持つ土地を民間が借り受け、民間が施設を整備する。	土地を市から民間事業者へ売却し、購入した民間事業者が施設を整備する。
土地所有者	市	市	市	民間
建物所有者	市	市	民間	民間
管理運営	民間	市	民間	民間
資金調達	民間	市	民間	民間
財政負担	・年度ごとの予算の平準化が可能 ・補助金活用可能	・建設段階において、一時的に資金支払いが発生 ・補助金活用可能	・既存施設の解体は市が負担する場合がある。	・既存施設の解体は市が負担する場合がある。
メリット	・一括発注することから、設計・施工に要する工期の短縮、事業の効率化（事業費の低減）、契約手続き等の手間の削減、サービス水準の向上が期待できる	・設計・施工を一括発注することから、設計・施工に要する工期の短縮が期待できる ・管理運営においても、手法次第で民間の創意工夫を取り入れられる	・公有地の所有権を有したまま民間事業者に事業を委ねることが可能。 ・長期的に民間事業者から賃料が市に納められる。	・公有地の面積を削減することが可能。 ・施設整備は民間事業者に委ねるため、財政的な負担がない。
デメリット	・民間事業者の SPC 設立・運営、資金調達の手間や借入金利を含むコストが発生	・財政支出の平準化を図ることができない	・公共の土地を民間に貸与する理由（公共性）を整理する必要がある。	・手放した公有地を買い戻すことは困難。

(9) 今後のスケジュール

今年度の調査の結果、民設民営によりすぐに本件への参入を希望する事業者を確認することができなかった。

サウンディング結果を踏まえると、事業者にとっては市場性の面での懸念が大きいことから、公共機能を含めた複合施設としての整備等、民設民営以外の事業スキームを検討するほか、市による補助金の活用が想定できる事業・スキームの整理等が今後必要になると考えられる。

また将来的な活用に向けてのアクションとして、これまでと異なる業種や事業規模の事業者へのサウンディング実施や、実証事業による来場者数等のデータ収集なども可能性として考えられる。今年度と別アプローチによる検討により、実現可能な事業の検討を進めることがよいと考える。

(10) 他の地方公共団体等において参考になるデータ及び取組

オープン型、クローズ型サウンディングでの段階的な意見の深掘り

本件については、オープン型サウンディングで広く事業者への周知を実施し、複数の立場から意見を聴取した後に、クローズ型サウンディングで参入可能性が高いと見られる事業者の意見を確認した。オープン型サウンディングの段階で各事業者のおおよその考え方を把握できていたことから、クローズ型サウンディングの際は当初より条件面等の核心の部分について意見交換をすることができた。またクローズ型サウンディングではその特性を活かし、まだ検討段階の情報も含めて忌憚のない意見交換を実施することで、事業実現に向けた課題等を明確にすることが可能となった。

段階的なサウンディングの実施は、事業者の関心度を踏まえた有意義な意見交換につなげることが可能となるため、他の地方公共団体等における案件形成でも参考となる進め方であると考えられる。

2.4. 広島県廿日市市

(1) 案件概要

a) 支援案件名

廿日市学校給食センター包括管理運営業務

b) 背景・案件概要

廿日市市立廿日市学校給食センターは、市内 16 校の小・中学校に給食を供給している。施設の供用開始から約 20 年が経過し、今後も安定的な管理運営を継続するためには、管理運営に係る個別の委託業務の包括化や、複数年度にわたる契約への見直しが必要となっている。

また、施設および調理設備・機器の老朽化が進んでおり、修繕・更新の進め方も課題となっている。

安全・安心な給食を提供し、食育推進に資することを前提として、運営および維持管理業務を包括的に委託することに加え、給食の提供を止めることなく、設備の更新を効率的に実施する方法について検討を行った。

c) 対象施設概要

- ・ 廿日市市立廿日市学校給食センター

所 在 地：広島県廿日市市宮内工業団地 1 番地 63

連 絡 先：0829-39-0661

竣工年月日：平成 17 年（2005 年）3 月 31 日

供 用 開 始：平成 17 年（2005 年）9 月 1 日

供 給 数 量：約 6,800 食

図表 19 施設の写真



（廿日市市より提供）

(2) 課題設定

a) 委託業務の契約手法の見直し

令和7年度現在、廿日市学校給食センターの管理運営にかかる委託業務は、「学校給食調理等業務」、「給食搬送業務」など合計27の業務がある。今後も安定的な管理運営を継続するため、個別の委託業務の包括化や、複数年度に渡る契約への見直しが必要である。

b) 厨房設備の修繕・更新業務の効率化

平成17年度の供用開始から20年が経過し、厨房設備の更新時期が到来しており、安全で安定的な学校給食の提供を継続するため、厨房設備の修繕・更新対応を効率化していく必要がある。

c) 調理員などの働き手不足への対応

全国的に働き手不足が深刻化する中、学校給食の供給体制を維持するために必要な調理員・配膳員などの安定的な確保に懸念がある。

(3) 支援内容

a) サウンディング調査を通じた民間事業者の参画意欲の把握に向けての支援

事業者の参画意欲を把握するにあたって、サウンディング調査実施時の論点整理や事業者への声掛け、公表資料の作成に対する助言、サウンディング調査への同席を行った。

b) 公募実施に向けた検討支援

サウンディング調査実施後、簡易VFMの算出や公募条件の整理を行い、公募実施に向けた検討を支援した。

(4) 支援対象団体への派遣・支援

廿日市市への派遣・支援として、以下の日程で協議を実施した。

図表 20 スケジュール

協議日程	協議内容
令和7年6月2日（月）	第1回協議：顔合わせおよび目線合わせ
令和7年7月14日（月）	第2回協議：サウンディング調査に対する準備
令和7年8月25日（月）～ 29日（金）	サウンディング調査の実施
令和7年9月10日（水）	第3回協議：サウンディング調査結果の整理
令和7年11月4日（火）	第4回協議：簡易VFMの説明
令和8年2月2日（月）	第5回協議：検討結果の整理

(5) サウンディング調査を通じた民間事業者の参画意欲の把握に向けての支援

a) 事前の論点整理

本サウンディング調査を効率的かつ効果的に実施するため、それまでの協議内容を基に整理した論点を廿日市市に提示した。その上で廿日市市の重視する論点を協議し、公募条件設定に向け事業者特にヒアリングすべき事項の抽出を行った。

b) 事業者への声掛け

サウンディング調査の実施にあたり、他自治体の給食調理施設において官民連携事業の取組実績がある事業者を候補として廿日市市に提示した。また、候補として挙げた事業者は包括委託の業務範囲において業務の比率が高い、給食調理事業者・調理機器メーカー・施設の維持管理事業者の3業種とした。

廿日市市と既に関わりのある事業者には廿日市市より声掛けを実施し、その他の事業者には当社よりメールや電話での声掛けを行った。

c) 資料作成支援

廿日市市に対し、地域プラットフォーム上でサウンディング調査を実施した他自治体の参考資料の提供を行い、廿日市市が作成した実施要領・参加申込書・アンケート調査票に対し確認・助言を行った。

特に、アンケート調査票の作成においては、事業者が回答しやすく、また、廿日市市の求める回答を得るため、質問の背景や意図を記載する等工夫した。例えば、調理員確保の設問で、単にアイデアを尋ねるだけでなく、廿日市市として将来的な調理員の不足を懸念しており、民間のノウハウやネットワーク活用を検討している背景があることを記載することで、どういった観点で回答してもらいたいのか伝わるようにした。

d) サウンディング調査実施時における支援

サウンディング調査に同席し、事業者が感じる不明点を解消することが参画意欲を高めることに繋がることを助言し、必要に応じて回答を深掘りするための質問を投げかけるなど支援した。

(6) 廿日市市によるサウンディング調査

廿日市市のホームページおよび日本PFI・PPP協会のサイトへ掲載し、事業者を公募した。公募の結果13社が対話に参加し、クローズ型のサウンディング調査を実施した。なお、より建設的な対話を行うため、希望者には現地見学を同時に実施した。

a) 開催概要

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 21 サウンディング調査実施概要

項目	内容
開催日	令和7年8月25日（月）～8月29日（金）
開催形式	現地・対面
参加社数	13社 （業種：給食調理4社、調理機器4社、維持管理2社、運送、上下水道施設管理、衛生管理）

論点整理の結果、事業者ヒアリングを行った項目は以下のとおりである。

図表 22 サウンディング調査の質問項目

項目
(1) 本事業への参画意向
(2) 以下の①～⑭のうち、包括委託可能な業務範囲
① 学校給食調理等業務
② 給食搬送業務
③ ボイラー運転管理等業務
④ 廃水処理施設保守点検業務
⑤ ガスコージェネ施設保守点検業務
⑥ ボイラー保守点検業務
⑦ 厨芥処理機保守点検業務
⑧ ねずみ・昆虫等防除業務
⑨ 第一種圧力容器性能検査業務
⑩ 殺菌灯定期交換業務
⑪ 廃水処理施設原水槽清掃業務
⑫ 厨房設備保守点検業務
⑬ 廃棄物収集運搬業務
⑭ 玄関マット取替洗浄業務
(3) 厨房機器の修繕・更新
(4) 施設・設備（配管・ボイラー等）の更新
(5) 廿日市地域の受配校へ配膳員の配置
(6) 調理員の確保および配置
(7) 食育に関する実績
(8) 契約期間
(9) スケジュール

b) 対話結果

PFI 事業の経験がある給食調理事業者や地元の維持管理事業者をはじめ、様々な業種の事業者が参加し、事業への参画に対し前向きな意見を得られた一方で、老朽化した施設や設備を懸念する意見が多く挙がった。

包括委託の範囲については、再委託可能であれば提示する全ての業務を包括可能だという意見が多く、本検討の目的の一つである業務の包括委託化に対し実現可能性が高いことが把握できた。契約期間については、3 年以上の長期契約に肯定的な意見が多いものの、委託費への物価スライドの設定や厨房機器・設備の更新が必須である等の声が上がったため、設定には留意が必要である。

また、配管・ボイラーの老朽化に対しては特に計画的な更新を求める声が多く、厨房機器と配管・ボイラーの連動性が高いため、厨房機器の更新と同時もしくは先行して更新を行う必要があることが分かった。

(7) 公募実施に向けた検討支援

サウンディング調査の結果により、廿日市学校給食センターの業務を包括委託することに対し事業者の高い関心を確認できたため、公募実施に向けた検討を支援した。

a) 簡易 VFM の算出

簡易 VFM を算出した結果 VFM は 3.3% となり、約 1 億円の財政支出削減を見込む。

採用指標について、整備費や維持管理・運営費は廿日市市が事業者から徴収した参考見積金額を採用した。

サウンディング調査の結果から、施設や設備の整備業務は包括範囲から除外することが適

当であるとの結論に至ったことから、費用削減効果はないものと判断し、削減率 0%と設定した。一方、包括委託の可能性のある維持管理・運営費において削減率 5.0%と設定した。

b) 公募条件の整理に対する助言

簡易 VFM の算出結果を示し、別途、コスト削減の可能性がある業務を図示した。また、複数年度契約および業務の包括委託によりコスト削減が起こる理由について説明を行った。

その上で、業務の包括範囲のパターンを示す等、公募条件の検討ポイントを整理した。

(8) 最終形態

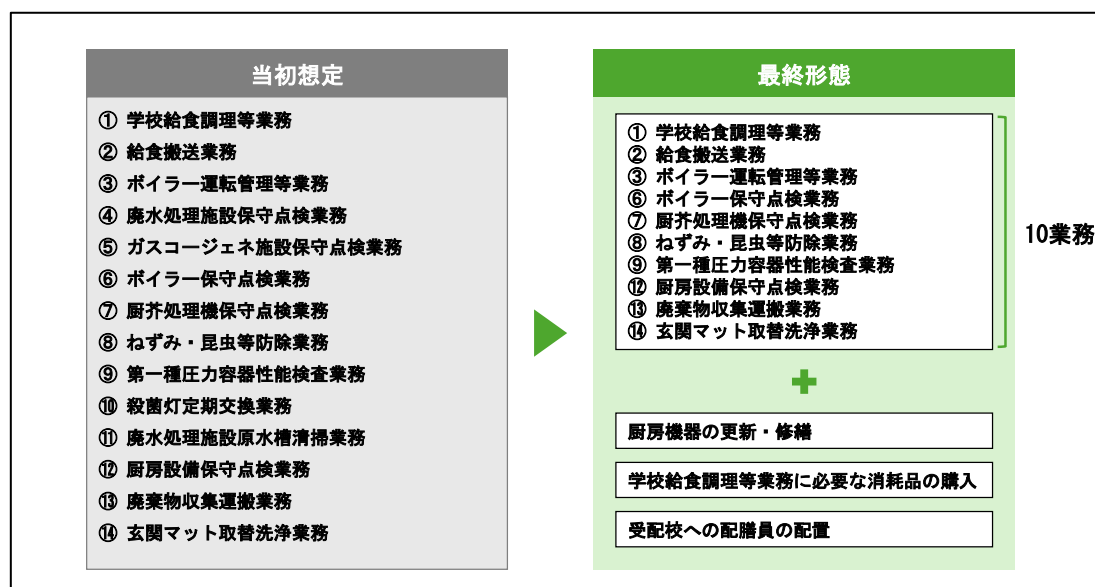
サウンディング調査後の検討の結果、業務の包括範囲について、施設改修や設備更新に関する業務およびその他個別発注が望ましいと判断した業務を除き、10 業務を包括範囲とした。(図表 23 包括委託イメージ)

厨房機器の入替やオーバーホール等についても包括範囲に含めることで、事業者に対して更新計画策定段階から提案を求め、費用削減や維持管理の効率化を目指す。なお、ボイラーおよび配管の更新については早期対応が必要であるため、別事業として実施する。

提案作成期間について、当初のスケジュールでは、公募資料公表から企画提案書類提出締切までを約 1 か月と設定していたが、4 カ月間に延ばすことで余裕のある期間設定とする。

さらに、既存施設を活用する事業であるため、事業者の理解を深め、より実態に沿った提案をしてもらう目的で、現地視察の期間を設けることとした。

図表 23 包括委託イメージ



(9) 今後のスケジュール

最終形態を踏まえ、事業開始までのスケジュールを以下のように修正した。

図表 24 スケジュール（概要）

時期	内容
令和8年4月～令和8年5月（2カ月）	公募準備
令和8年6月～令和8年9月（4カ月）	公募
令和8年10月～令和8年11月（2カ月）	選定及び優先交渉事業者決定
令和8年12月～令和9年2月（3カ月）	契約調整
令和9年3月	契約締結
令和9年3月～令和9年8月（6か月）	事業者準備期間
令和9年9月1日	給食供給開始

(10) 他の地方公共団体等において参考になるデータ及び取組

既存の給食調理施設の官民連携事業の検討

多くの自治体で人口が減少する中、老朽化した公共施設を解体・新設するための財政的な余裕は少なく、既存施設を改修した上で利活用することが現実的な選択肢の一つとなっている。

本件においても例外ではなく、既存の給食センター活用を前提に、費用を抑えつつ修繕・更新を進める方針で包括委託の検討を行った。

サウンディング調査を通じて、既存施設における運営管理業務の包括委託に対し、複数の事業者が参画に前向きであることが確認できた。また、改修にあたり、調理機器特有の課題として、配管が建物構造と連動しているため複雑な検討が必要であることや、複数メーカーの混在などが明らかとなった。

本検討の結果により、事業者の関心の高さや既存施設特有の課題が把握できた点は、既存の給食調理施設を活用した官民連携を検討する他自治体にとっても参考になると言える。

2.5. 山口県山口市

(1) 案件概要

a) 地域プラットフォーム名

山口地域 PPP/PFI 官民連携プラットフォーム

b) 支援対象団体・担当部署

山口県山口市 交流創造部 文化交流課

c) 支援対象案件名

山口市市民会館再整備・老朽化対応に係る基礎調査

d) 背景・案件概要

山口市市民会館は、開館から 50 年以上経過し、経年劣化した施設・設備等の老朽化への対応に加え、社会ニーズの変化や施設に関係する関係法規等の改正への対応など、市民が安全で安心して利用できる施設として再整備することが必要な状況である。令和 8 年度以降、想定されている基本方針の策定に向けて、新築・大規模改修・安全安心改修等の再整備に係る方針を検討し、併せて、民間活力導入による施設機能の価値、利用者の満足度向上の余地、財政負担の軽減等の多様な可能性を調整、整理する。

図表 25 山口市市民会館の施設概要

所在地	山口市中央二丁目 5 番 1 号
開設時期	昭和 46 年 8 月
敷地面積	9,636 m ²
建築面積	5,732 m ²
延床面積	7,257 m ²
施設機能	大ホール (1,500 席)、小ホール (机席 200 席、椅子席の場合 400 席)、展示ホール、会議室、楽屋、練習室、トイレ、廊下、旧軽食喫茶室客室及び通路部分
所有者	山口市
都市計画関連	山口都市計画区域 (非線引き)
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率・容積率	80%・300%
現・指定管理者	公益財団法人 山口市文化振興財団 (指定管理期間：令和 4 年度から令和 8 年度まで)
その他	山口市役所に隣接

(2) 課題設定

本支援実施にあたり、山口市市民会館の再整備における課題として、以下の 2 点を設定した。

a) 再整備方針の検討にあたって必要な基礎情報の整理

再整備方針の検討において、改修や建替の方針が明確化していないことから、検討にあたり、他自治体で実施した文化ホールの再整備事例、文化ホールの再整備で想定される整備方法、事業手法、事業スケジュール等の情報整理が必要である。

b) 山口市民会館の再整備後のコンセプトの設定

再整備を行うにあたって、山口市民会館が目指す姿、周辺の類似施設との差別化、導入機能、他の公共施設との連携可能性等を含むコンセプトが定まっていない状況であるため、検討が必要である。

(3) 支援希望内容

前述の課題に対応しつつ、山口市民会館再整備方針を検討するため、①市民会館の再整備において想定される事業手法の整理、②民間活力を導入した類似事例の整理、③事業手法に関する庁内勉強会の開催、④事業概要説明書の作成や民間事業者からの意見聴取を希望した。

(4) 支援内容

a) 再整備に当たり想定される事業スキームの整理

庁内での再整備方針の検討に向け、本事業と類似する文化ホールの再整備事例を整理し、事例提供を行うこととした。また、面的再生の観点を取り入れるため、文化ホールを核として、文化ホール以外の機能の導入やその他の公共施設との連携を実施し、エリアとしての面的な再整備を行った事例についても提示した。加えて、庁内での再整備方針検討を促進させるため、事業担当課及び関連部署を対象とした事業手法に関する庁内勉強会を実施した。

b) 民間活力の導入における定量評価の検討

上記で整理した事例を基に事業の前提条件を整理し、簡易 VFM の算出を支援した。

c) 庁内の検討状況に応じた民間事業者の意見集約

庁内の検討状況に応じて、民間事業者の本事業への参入意向や市場性、適切な事業手法を深掘りするため、山口地域 PPP/PFI 官民連携プラットフォームを活用し、民間事業者の意見を聴取した。

また、上記聴取にあたり、対話項目、資料作成支援等の助言を実施し、民間事業者からの意向やアイデアを引き出すよう事業の論点整理を支援した。

(5) 支援対象団体への派遣・支援

山口市への派遣・支援として以下の日程で協議を実施した。

図表 26 協議日程及び協議内容

協議日程	協議内容
令和 7 年 5 月 30 日（金） 場所：山口市役所	【第 1 回協議：支援内容の説明】 ・担当者及び弊社の担当者紹介 ・案件の基礎情報共有 ・本業務での支援内容の説明
令和 7 年 7 月 10 日（木） 場所：山口市役所	【第 2 回協議：類似事例の整理・勉強会準備】 ・類似事例の紹介 ・文化ホールの整備に関する官民連携手法の紹介 ・事業手法や VFM 算出に関する庁内勉強会の内容確認
令和 7 年 9 月 8 日（月） 場所：山口市役所	【第 3 回協議：再整備方針の整理、勉強会】 ・大規模改修及び新築費用（概算）の紹介 ・活用可能性のある交付金・起債の紹介

	・簡易な VFM の算出方法の紹介
令和 8 年 1 月 15 日（木） 場所：山口市役所	【第 4 回協議：検討・整備スケジュール（案）の確認】 ・事業化までプロセス紹介 ・今後の事業スケジュール案の作成
令和 8 年 2 月 6 日（金） 場所：山口市役所	【第 5 回協議：支援のまとめ】 ・最終形態案の確認 ・今年度支援の報告書の確認 ・今後の検討方針の確認

(6) 再整備に当たり想定される事業スキームの整理

a) 前提条件の整理

事業スキームの整理を行うにあたって、過去山口市が実施した山口市民会館の再整備に関する検討内容、現状について整理した。

これまで山口市では、山口市民会館の再整備を検討するため、老朽化の状況把握、山口市民会館周辺環境の整理、整備手法の検討、市民意見の整理を実施してきた。

老朽化の状況把握では、ホール内の吊り天井が建築基準を満たしていない状況であり、利用者の安全な利用に向けて、改修が必要な状況であること、加えて外壁や設備の老朽化といった課題も抱えていることが判明している。

また、山口市民会館の周辺、及び山口県内には機能や規模が類似する文化ホールが多数存在している。山口市内には客席数等の規模は異なるものの、「KDDI 維新ホール」「山口情報芸術センター」「大海総合センター」「山口南総合センター」「徳地文化ホール」等の文化施設があり、再整備を検討する際には設置目的や他の施設との差別化が必要である。

b) 類似事例の調査資料の提供及び各事業手法の整理

山口市民会館の再整備に係る検討の参考とするため、①松江市総合文化センター大規模改修工事、②クラギ文化ホール大規模改修事業、③箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業、④（仮称）札幌市民ホール整備事業、⑤周南市文化会館 大規模改修計画、⑥石岡市複合文化施設（市民ホール）整備事業の事例を調査し整理した。調査の結果、文化施設整備において活用されている事業手法として、新築では従来方式に加え、PFI（BT・BTO）方式、DB・DBO 方式、リース方式等の事例が確認され、大規模改修では従来方式および DB 方式による事例が確認された。これらの類似事例については、施設概要（規模・機能等）、施設の特徴、採用された事業スキーム、整備・更新により期待または確認されている効果（利便性向上、稼働率向上、維持管理の効率化、財政負担の平準化等）を整理の上、事業手法ごとの特徴および期待される効果・留意点を取りまとめ、検討に資する情報として提示した。

また、新築事例の中には周辺施設との複合化を図った例もあることから、山口市民会館周辺の公共施設および民間収益施設の現況を整理し、次年度以降の構想策定における複合化の検討可能性も示した。

(7) 民間活力の導入における定量評価の検討

再整備方針の検討を促進するためには、機能や住民サービスの向上等の定性面に加え、財政負担等を含む定量面からも再整備方針および事業手法を比較検討することが重要である。

このため、大規模改修および新築を想定した場合の概算事業費を算出し、簡易な VFM 算定に係

る支援を行った。

概算事業費の算出にあたっては、既存の山口市民会館と同等の仕様で整備することを前提とし、山口市民会館の延床面積に対して、参考事例の整備時における平米単価を用いて概算事業費を算出した。具体的には、大規模改修の平米単価については「周南市文化会館 大規模改修計画」を、新築の平米単価については「石岡市複合文化施設（市民ホール）整備事業」を、それぞれ参照し、これらを山口市民会館の延床面積に当てはめる方法により概算事業費を算出した。その上で、新築を想定するケースについて、DBO 方式および PFI (BT0) 方式を対象に、簡易な VFM を試算した。

また、簡易 VFM の算定支援に際しては、VFM の基本的な考え方に加え、内閣府が提供する VFM 簡易計算ソフトの利用方法についても併せて説明を行った。さらに、起債および補助金の充当割合により VFM の値が変動することから、施設の仕様が確定していない段階ではあるものの、活用可能性のある補助金・起債制度について調査し、情報提供を行った。

簡易 VFM の試算結果からは、民間活力の導入により財政負担の軽減につながる可能性が示唆された。一方で、前提となる施設規模・機能が未確定であることに加え、整備費や基準金利等の外部条件の変動により VFM が変動するため、本試算はあくまで検討初期段階における参考情報として位置づけて提供している。

(8) 現時点の検討状況における民間事業者の意見聴取

山口市民会館の再整備方針の検討にあたっては、周辺の公共施設との連携も視野に入れて検討する必要があるが、隣接する山口市役所では建替が進められており、令和 7 年 5 月に新庁舎が供用開始されている。

また、令和 10 年度にかけて市民交流棟や広場を含む外構工事が予定されていることから、これら既存、整備中施設との連携可能性を踏まえた検討が求められる。加えて、市民会館周辺には山口県が所有する公共施設が複数存在するため、今後、県施設のあり方を検討する際に市施設との連携強化が図られるよう、山口市は山口県に対し、意見交換の場の設置を要望している。

上記の通り、前提となる施設整備方針が確定していない状況であるため、大規模な官民対話ではなく、山口地域 PPP/PFI 官民連携プラットフォームのメンバーに対し個別ヒアリングを実施した。本事業と類似事例の詳細、本事業への一定の関心の有無および参入に当たっての条件を把握することができた。

(9) 今後のスケジュール

隣接する山口市役所の再整備が完了した令和 10 年度以降に事業化検討を開始することを前提に、本支援の実施から事業開始までのスケジュールを整理した。

令和 10 年度にかけて、周辺施設や関係者を含めた機能検討、再整備方針の検討を行う想定でスケジュールを設定した。また現時点では再整備方針及び事業手法が決まっていないため、参考事例を基に大規模改修および新築それぞれのスケジュール案を提示した。

(10) 他の地方公共団体等において参考になるデータおよび取組

個別ヒアリングによる事業参画意向、条件の確認

個別ヒアリングを早期に実施し、その結果を「参入可能性に関するデータ」として整理する取組は、他の地方公共団体等において参考となる。

具体的には、事業者からの対話を通じて、一定の参入意欲の有無や関心の強い事業領域（設計・施工・維持管理・運営、または複合開発等）を把握できるだけでなく、各事業者がどの事業手法（従来方式／PFI／DBO／リース等）であれば参入可能と考えるか、その前提条件や判断基準まで可視化できる点に意義がある。

発注者側が重視する政策目的（公共性確保、財政負担の平準化、休館影響の最小化、運営力の活用等）と整合する形で、要求水準・事業範囲・対価構造を調整し、適切な事業方式の選択肢を絞り込むことで、公告後の不調リスク低減や、より実現可能性の高い事業設計につなげることができる。

官民対話や事業者ヒアリングや事業の検討状況に応じて使い分けることが重要であるが、事業の早期段階における個別ヒアリングも有用な手法といえる。

2.6. 長崎県佐世保市

(1) 案件概要

a) 地域プラットフォーム名

佐世保 PPP プラットフォーム

b) 支援対象団体・担当部署

長崎県佐世保市・都市整備部公園緑地課

c) 支援案件名

自然公園の魅力向上事業

d) 背景・案件概要

自然公園の魅力向上事業は、佐世保市が管理している自然公園のうち、長串山公園と白岳自然公園のリニューアルを検討するものである。なお、大規模なリニューアルは想定しておらず、管理棟や広場等の既存の施設を活用したリニューアルを検討する。

位置関係として、長串山公園が位置する鹿町地区と、白岳自然公園が位置する江迎地区は隣接している。両公園の周辺には、温泉施設や海洋スポーツ（シーカヤック等）体験基地等の公共施設のほか、酒蔵や釣り堀などが存在する。

また、佐世保市は、地元主体の地域資源を活かしたまちづくりを進めており、地域と連携してまちづくりに貢献できるリニューアルを模索している。

e) 対象施設概要

長串山公園は、西海国立公園第2種特別地域内に位置し、昭和63年に整備が完了した自然公園であり、10万本のつつじと周辺地域の豊かな自然との調和を図りつつ利用者に憩いと潤いを提供する交流の場として位置づけられている。

図表 27 長串山公園における主な施設

敷地面積	約 14ha(つつじ園 8.5ha、キャンプ場 1.0ha、園地 2.7ha、その他 1.8ha)
主な施設	① ビジターセンター（延床面積 400 m ² ）：ホール、管理室、レストラン、厨房、トイレ等
	② キャンプ場：常設テント 10 か所、フリーサイト 25 区画、広場、管理棟、ファイヤーサークル、シャワー兼倉庫、炊事棟 2 か所、トイレ 2 か所
	③ つつじ園：つつじ、トイレ 3 箇所、展望台 1 箇所、展望所、遊具等
	④ 駐車場：第一駐車場(50 台)、第二駐車場(77 台)、第三駐車場(大型バス 9 台)、第四駐車場(158 台)

白岳自然公園は、北松県立公園特別地域内に位置し、自然環境が保持されている休養適地に、自然との調和を図りながら野外レクリエーション活動を行う拠点として位置づけられている。

図表 28 白岳自然公園における主な施設

敷地面積	約 18ha(キャンプ場 0.5ha、広場 2.7ha、その他 14.8ha)
主な施設	① 公園センター（延床面積 567 m ² ）：事務室、食堂、和室、シャワー室、トイレ
	② キャンプ場（オートキャンプ場 10 区画、常設テント 15 区画、フリーサイト約 1,500 m ² 、炊事棟 2 棟、トイレ 3 箇所）
	③ 広場（多目的広場、運動広場、ピクニック広場、遊具広場、芝生広場）
	④ 駐車場（68 台）

(2) 課題設定

a) 稼働率改善に向けたコンテンツ導入

長串山公園及び白岳自然公園ともに、キャンプ場利用率が低く低稼働の状態である。財政負担に限度があるなか、集客力を有する施設やコンテンツ導入を通して、キャンプ場の稼働率を改善する必要がある。

b) 専門事業者へのヒアリング

佐世保市では、過年度よりプラットフォーム等でのサウンディングを実施してきたが、キャンプやアクティビティを専門とする民間事業者の意見集約が不足しており、市場性、参加意欲、参加範囲、事業課題等を把握する必要がある。

c) 官民連携でのリニューアル事業の方向性及び事業手法の検討

リニューアルを検討するに当たり、官民対話を通じて事業アイデア、事業手法、スケジュール等を確認したうえ、過年度の事例を参照しつつ官民連携でのリニューアル事業の方向性、事業手法を検討する必要がある。

(3) 支援希望内容

- ・専門的な民間事業者へのヒアリング支援
- ・前提条件整理、事業手法の検討及びスケジュールの作成支援

(4) 支援内容

a) 民間事業者の意見集約

官民対話における対話項目、資料作成支援等の助言を実施し、民間事業者からの意向やアイデアを引き出すよう論点整理を支援した。併せて、キャンプやアクティビティ運営に専門的な知見を有する民間事業者をリスト化し整理した。

b) 民間活力の導入における検討支援

佐世保市として目指す自然公園運営の在り方を考慮のうえ、官民連携での事業手法が導入された事例資料を作成及び提供した。並行して、【令和 9 年度 指定管理者の募集】、【令和 10 年度 管理運営】を想定していることから、それに向けたスケジュール作成を支援した。

(5) 支援対象団体への派遣・支援

佐世保市への派遣・支援として、主に以下の日程で協議を実施した。

図表 29 協議日程

協議日程	協議内容
令和 7 年 4 月 28 日 (月)	【第 1 回協議：ウェブ会議】 ・案件の基礎情報、本業務での支援内容の共有
令和 7 年 7 月 8 日 (火)	【第 2 回協議：現地訪問】 ・現地打ち合わせ及び事業地の現地視察
令和 7 年 9 月 10 日 (水)	【第 3 回協議：ウェブ会議】 ・サウンディングに向けた対話項目、資料作成支援等
令和 7 年 10 月 21 日 (火)	【第 4 回協議：現地】 ・サウンディング事前支援、助言

令和 8 年 1 月 28 日（水）	【第 5 回協議：ウェブ会議】 ・官民対話を踏まえた最終形態案の整理
--------------------	---------------------------------------

(6) 民間事業者の意見集約

a) 官民対話における事前の論点整理

市場性の把握、事業アイデア・コンテンツの収集、賑わい創出の在り方等を模索しつつ、佐世保市の意向を最大限実現できる最終形態案を検討するため、以下の論点を提示した。

- 事業参画意向
- 候補となる事業手法（指定管理制度、コンセッション等）
- 最適な維持管理期間、維持管理内容
- エリア連携における方策
- 賑わい創出・地域活性化に対する方策
- 参画に対する課題の有無、同時に課題解決のために佐世保市に求めること など

b) サウンディング説明資料の作成に関する支援

佐世保市に対し、他自治体が実施したサウンディング説明資料等を提供した。併せて、サウンディング説明資料について、助言・アドバイスを通して磨き上げを行った。

c) 事業者紹介

サウンディング調査実施前に、他自治体等においてキャンプ場運営の実績がある事業者をリストアップし、対話先の候補として、長崎県、九州又は全国でのキャンプ場運営に対し実績を有する 18 事業者を選定した。

d) サウンディング実施における支援

佐世保 PPP プラットフォーム主催のサウンディングおよびキャンプ運営事業者と個別ヒアリングに同席し、得られた意見を整理した。

サウンディングを通して、参入意欲を持つ事業者を確認できたほか、事業手法の提案、独自事業の提案、スケジュールに関する提案など、有用な意見を確認した。また、得られた意見を整理し、佐世保市に提供した。

図表 30 佐世保 PPP プラットフォーム主催のサウンディング結果の概要

佐世保 PPP プラットフォーム主催のサウンディング概要	
開催日	令和 7 年 10 月 21 日（火）
開催形式	現地・対面
参加社数	1 社（業種：キャンプ運営 1 社）
個別ヒアリングの概要	
開催日	令和 7 年 11 月 20 日（木）
開催形式	オンライン
参加者数	1 社（業種：キャンプ運営 1 社）

(7) 民間活力の導入における検討支援

官民連携における案件検討のため、必要な情報提供を行った。

a) 自然公園における官民連携事例の提供

以下の通り、自然公園における官民連携での整備・管理運営事例を提供した。

図表 31 自然公園における官民連携での整備・管理運営事例一覧

発注者	公園名	事業手法
川棚町	大崎自然公園	コンセッション
佐賀県	佐賀県波戸岬海浜公園	指定管理者制度
環境省	大山隠岐国立公園	DBO

b) 自然公園の管理運営における事業手法の整理

自然公園の管理運営における指定管理者制度、PFI（コンセッション）の事業手法を整理し、提供した。

c) 今後の検討事項

具体的な事業プラン等が固まっていないため、今後判断すべき事項について助言を行った。

- 公園別の管理手法の選択
- 当市・整備の優先順位と市・民間の負担分担
- 公募条件の設定方針
- ロードマップに基づく行政側の体制整備
- 公園の役割（ポジショニングの最終確定）

(8) 最終形態案

サウンディング及び個別ヒアリングで得られた意見を基に、長串山公園及び白岳自然公園のリニューアルプランを作成し、資料として提供した。

長串山公園では、「絶景×サウナ×団体」を基本方針とし、九十九島のブランド・眺望といった魅力を強化し、サウナの導入、地元食材を活用したレストランのリニューアル、利用率改善のための団体向けプログラム（学校・企業研修等）の導入を基本コンセプトに設定した。

白岳自然公園では「森×湖×ドッグラン」を基本方針とし、豊かな自然資源を活かし、ドッグランの設置、テントサウナの導入、アクティビティの導入を基本コンセプトに設定した。

候補となる事業手法について、指定管理者制度は、民間活力の導入は限定的になる傾向にあるが、仕様を細かく設定でき、公募手続きが簡素となる。一方、コンセッションは、民間側の経営自由度が高くなる反面、市の関与度合いは低く、公募手続きが PFI 法に準ずる必要があり一定の手続きを要する。

(9) 今後のスケジュール

今後のスケジュールについて、コンセッション方式、指定管理者制度ごとに整理した。

a) コンセッション方式

長串山公園においては、令和 9 年度までに、基本計画の策定、利用料金に関する条例改正を行うほか、環境省・ステークホルダー・候補事業者との調整、必要であれば設備・建物の更新・修繕費の試算等を行う。現行の指定管理期間が令和 9 年度までであり、令和 10 年度に指定管理期間を 1 年間延長（再指定）し、並行してコンセッションにおける事業者を募集し、公募審査後、運営権設定・運営権者指名にかかる議会議決、契約締結を順次進めるスケジュール案を整理した。

白岳自然公園においては、令和 9 年度までに、基本計画の策定、利用料金に関する条例改正を行うほか、長崎県・ステークホルダー・候補事業者との調整、必要であれば設備・建物の更

新・修繕費の試算等を行う。令和 10 年度にコンセッションにおける事業者を募集し、公募審査後、運営権設定・運営権者指名にかかる議会議決、契約締結を順次進めるスケジュール案を整理した。

b) 指定管理者制度

利用料金の向上、団体向け商品の企画・組成、新コンテンツの導入等を実施する際は、適宜、市民・利用者アンケートの実施、ステークホルダーとの調整、議会議決等が発生し、スケジュールが変動する可能性があるが、現状更新を前提としてスケジュール案を作成した。

(10) 他の地方公共団体等において参考になるデータ及び取組

a) 佐世保 PPP/PFI プラットフォームによる支援

佐世保 PPP/PFI プラットフォーム運営において、案件概要及び資料を HP に掲載するなど、民間事業者に広く周知をしている。

b) 自然公園での官民連携

PPP/PFI 実績が多くはない自然公園であり、法規制等の諸制約が存在する。長串山公園（国立公園）は環境省、白岳自然公園（県立公園）は長崎県と、事業実施に当たり自然公園法に基づく協議等が必要となる。民間事業者は当該手続きに不慣れな場合があり、ハードルとなり得る。

本事業では、事業自体は民間事業者から提案を受けるとしているが、自然公園法に基づく協議・調整役は市が担う想定であり、官と民が連携して事業推進を行う姿勢は、他の自治体にとっても参考となる。

c) 継続的な民間事業者との対話

キャンプ場については、指定管理者制度のみならず、コンセッション等も導入されるなど、官民連携での事例が多く存在している。一方で、収益性を確保するためには、景観が良いだけでは足りず、デジタル技術の導入、核となるコンテンツ、キャンプ場施設の整備など、他のキャンプ場にはない付加価値を付与することが重要となる。

そのためには、コンセプト設計、ターゲット想定、コンテンツ導入等、基本的な方針を定め、それに沿った施設整備を行いつつ、民間事業者との継続的な対話を通して、適宜モデルプランをブラッシュアップしていくことが必要となる。

佐世保市は、提案のあった民間事業者に対し現地視察を案内するなど、継続的な対話やコミュニケーションを通じた情報共有を行っている。事業の具体化のためには必要なプロセスであり、他の自治体にも参考となり得る姿勢である。

2.7. 鹿児島県鹿児島市

(1) 案件概要

a) 地域プラットフォーム名

鹿児島県 PPP/PFI プラットフォーム

b) 支援対象団体・担当部署

鹿児島県鹿児島市・観光交流局観光振興課

c) 支援案件名

桜島自然体験アクティビティ整備事業

d) 背景・案件概要

桜島は、国立公園のひとつである霧島錦江湾国立公園に位置し、標高 1,117 メートル、周囲 52 キロメートルの、錦江湾に浮かぶ活火山であり、鹿児島のシンボルとして、また、気軽に活火山を間近で体験できる観光地として人気の高いエリアとなっている。

鹿児島市は、コロナ禍で落ち込んだ観光消費の改善に向け、市の主要観光地として、上述の桜島エリアにおける再生・高付加価値化に向け、観光の拠点となる自然体験アクティビティ施設の官民連携による新設整備・運営を検討している。

e) 対象施設概要

事業計画地の概要については下表の通り。

図表 32 事業計画地の概要

所在地	鹿児島市桜島横山町
敷地面積	鶴崎灰捨場跡地：約 35,000 m ² 拡張する場合は活用可能最大範囲として約 6.6ha（約 66,000 m ² ）を想定する。
所有者	鹿児島市
都市計画関連	都市計画区域外
自然公園法関連	第 2 種特別地域
建蔽率・容積率	—
法令に基づく制限	自然公園法、景観計画区域、都市計画法、森林法
供給施設情報	○電気・給水・電話：敷地外からの引廻しが必要 ○排水：浄化槽の整備が必要 ○敷地内に温泉の引廻しの可能性あり
その他整備条件	○火山灰の堆積場のため地盤改良が必要となる可能性あり。

(2) 課題設定

支援実施にあたり、以下の 3 点を課題として設定した。

a) 民間事業者の参画意欲把握

事業計画地における整備コンセプト、ゾーニングイメージ等を、令和 6 年度策定の基本計画で示しているものの、民間事業者の意向把握ができていない状況である。

サウンディング調査を通して、市場性や民間事業者の参加意欲などを把握する必要がある。

b) 民間活力の導入における定量的評価の検討

今後、PPP/PFI 導入検討会での協議を経て、PPP/PFI によって事業を進めることを庁内で意

思決定する想定であるが、鹿児島市として民間活力の導入における簡易 VFM 算出の知見が不足している。

c) 民間活力の導入における検討方法

鹿児島市として、PPP/PFI に関する庁内検討や市としての意思形成の経験が少なく、適切な進め方や情報整理等の知見が不足している。

(3) 支援希望内容

鹿児島市は、以下 3 点の支援を希望した。

- ・サウンディング調査における資料作成や調査の進め方等への支援
- ・庁内での意思形成を図るにあたり、必要な情報提供支援
- ・今後予定する PPP/PFI 導入検討会の開催に向けた資料の作成支援

(4) 支援内容

必要に応じて検討の参考となる施設整備事例を整理し、事例資料として提供した。

a) 民間事業者の意見集約

官民対話における対話項目、資料作成支援等の助言を実施し、民間事業者からの意向やアイデアを引き出すよう論点を整理のうえ、サウンディングを支援した。

b) 民間活力の導入における定量的評価の検討

簡易 VFM の算出方法について、他事例で算出した資料等を用いて助言・アドバイスを実施し、最終形態案での簡易 VFM 算出を実施した。

c) 民間活力の導入における検討支援

今後予定する PPP/PFI 導入検討会の開催に向けた庁内の意思形成に必要な情報提供を行った。また、必要に応じて検討の参考となる施設整備事例を整理し、事例資料として提供した。

(5) 支援対象団体への派遣・支援

鹿児島市への派遣・支援として、主に以下の日程で協議を実施した。

図表 33 協議日程

協議日程	協議内容
令和 7 年 4 月 23 日（水）	【第 1 回協議：ウェブ会議】 ・案件の基礎情報共有、本業務での支援内容の共有
令和 7 年 7 月 3 日（木）	【第 2 回協議：現地訪問】 ・現地視察、参考事例の整理、サウンディングの必要 情報整理・手法紹介等
令和 7 年 9 月 2 日（火）	【第 3 回協議：現地訪問】 ・対話項目助言、キャンプ場運営事例提供
令和 7 年 12 月 3 日（水）	【第 4 回協議：ウェブ会議】 ・事例提供、対話項目助言、事業化に向けた課題整理
令和 8 年 2 月 17 日（火）	【第 5 回協議：ウェブ会議】 ・サウンディングの振り返り、最終形態案に関する協議

(6) 民間事業者の意見集約

a) 官民対話における事前の論点整理

鹿児島市がサウンディング調査を効率的かつ効果的に実施するため、それまでの協議内容を基に整理した論点を鹿児島市に提示した。

b) サウンディング説明資料の作成に関する支援

鹿児島市に対し、他自治体が実施したサウンディング説明資料等を提供した。併せて、サウンディング説明資料作成に当たり、必要となる記載事項に関する助言を実施した。

c) 事業者紹介

サウンディング調査実施前に、他自治体等においてキャンプ場運営の実績がある事業者をリストアップし、対話先の候補として鹿児島市に提供した。なお、鹿児島県、九州又は全国でのキャンプ場運営に対し実績を有する事業者を選定した。

d) サウンディング実施における支援

鹿児島県 PPP/PFI プラットフォームにおけるサウンディングに同席し、サウンディングを通して得られた意見等を整理し、鹿児島市に提供した。

図表 34 サウンディング調査結果概要

項目	内容
開催日	令和 8 年 1 月 19 日（月）
開催形式	現地・対面
参加社数	4 社（業種：建築設計 1 社、ビルメンテナンス 1 社、遊具設計・維持管理 1 社、リース 1 社）

(7) 民間活力の導入における定量的評価の検討

整備における概算及び維持管理・運営における試算を通して、簡易 VFM を算出した。なお、主要な整備施設は、多目的広場やグランピング関連施設、通路・デッキ、展望施設、トイレ、クラブハウス・温浴施設、飲食店、栈橋などで構成される。

その結果、DBO では、簡易 VFM は 8.5%、財政負担縮減効果は 259,419 千円、PFI では、簡易 VFM は 7.6%、財政負担縮減効果は 230,072 千円の結果となった。

算出にあたっては、工事費は概算資料の金額を用い、維持管理・運営費はメンテナンス、軽微な修繕、人件費、水光熱費、清掃、消耗品費、販促等を試算した推定値を採用した。削減率は、整備費および維持管理・運営費共に 10%削減と設定した。

(8) 民間活力の導入における検討支援

今後予定する PPP/PFI 導入検討会の開催に向けた庁内の意思形成に必要な情報提供を行った。

a) 自然公園における事例提供

以下の通り、自然公園における官民連携での整備・管理運営事例を提供した。

図表 35 自然公園における官民連携での整備・管理運営事例一覧

発注者	事例名	事業手法
環境省	大山隠岐国立公園下山野営場再整備及び運営等事業	DBO
別府市	別府市阿蘇くじゅう国立公園志高湖野営場及び別府市	指定管理者

	神楽女駐車場 管理運営事業	
佐賀県	佐賀県波戸岬海浜公園 管理運営事業	指定管理者
川棚町	川棚大崎自然公園（川棚大崎キャンプ場）施設運営事業	コンセッション
宮崎市	宮崎白浜オートキャンプ場施設運営事業	コンセッション

b) 公園事例の提供

以下の通り、自然環境を活かした公園やマリンアクティビティを導入した公園施設を調査・整理し、事例資料として提供した。なお、自然公園に限らず、都市公園も含め鹿児島市の参考となる事例を選定し、調査を行った。

図表 36 自然環境を活かした事例やマリンアクティビティを導入した事例

管理自治体	公園施設	事例概要
美濃加茂市	中之島公園 （リバーポート美濃加茂）	賑わいのある河川空間を創出する取組を官民連携で実施
佐賀県	吉野ヶ里歴史公園	エリアに点在する歴史・観光資源と連携し地域の周遊性を高める取組を官民連携で実施
泉南市	泉南りんくう公園	民間資金によりスポーツ・食・レジャーを体験できる海浜部交流レクリエーション拠点を整備し、独立採算により維持管理・運営を実施
福岡市	海の中道公園	「パーク・ツーリズム」をテーマにした滞在型レクリエーション拠点を整備し、海浜部を活用したマリンアクティビティ等を展開
大津市	大津湖岸なぎさ公園（市民プラザ）	自然景観を活かした空間づくりと、琵琶湖の歴史や風景を案内するクルーズツアーを展開
横須賀市	長井海の手公園	自然や海沿いの景観を活かし、大型アスレチック及びその頂上から飛び立つジップライン、崖地のボードウォーク等を整備
千葉市	稲毛海浜公園	都市型ビーチとしての魅力を活かし、グランピング施設、栈橋、カフェ等を整備
神奈川県	神奈川県立観音崎公園 たたら浜園地	既存地形や樹木・施設を最大限に活用し、整備を最小限に抑えることで環境に配慮した空間を創出

c) 今後の検討事項

具体的な整備プラン等が固まっていない状況であることから、今後、鹿児島市として判断すべき事項について助言を行った。

併せて、今後検討が進むに当たり、運営面に関する事業手法の検討も必要なことから、自然公園における管理運営手法について整理した資料を参考として提供した。

(9) 最終形態案

サウンディング結果を踏まえ、以下の通り官民連携での整備・管理運営手法を、各々の特徴、

メリット・デメリット、VFM、事業における親和性の観点から整理した。

PFI は、イニシャルコストの資金調達を事業者が行うため、鹿児島市にとっては財政負担平準化に資するほか、VFMにおいても一定の財政上の定量的なメリットが見込まれる。

DBO は、財政負担平準化はできないが、民間資金を活用する PFI と比較し、財政負担縮減効果が発現しやすい。また、「大山隠岐国立公園下山野営場再整備及び運営等事業」において DBO 手法が採用されていることもあり、先行事例を有している事業手法でもあることを加味し、事業における親和性を最も有している。

今後、鹿児島市の意向又は実現したいことに優先順位をつけて、最大公約数となる事業手法を検討することが求められる。

(10) 今後のスケジュール

DBO 及び PFI でのスケジュール案を整理した。年度ごとの大まかなスケジュールとしては、以下の通りを想定した。

図表 37 年度ごとの大まかなスケジュール

年度	内容
令和 8 年度	PPP/PFI 導入検討会（想定）
令和 9 年度	PPP/PFI 導入可能性調査
令和 10 年度	公募条件、公募資料の作成、事業発注に向けた予算確保
令和 11 年度	事業者募集の公募・審査、事業者選定
令和 12 年度	設計
令和 13 年度～令和 15 年度	整備工事
令和 16 年度	事業実施

(11) 他の地方公共団体等において参考になるデータ及び取組

a) 鹿児島県 PPP/PFI プラットフォーム

鹿児島県 PPP/PFI プラットフォーム運営において、案件概要を HP に掲載するほか、過年度サウンディング等に参加した民間事業者に広く周知をしている。また、地域金融機関である鹿児島銀行もコアメンバーとして参加しており、鹿児島銀行の事業者ネットワークを活用して周知活動を行っている点は、他の地域においても参考となる。

b) 検討段階からの官民対話の実施

事業計画地は、PPP/PFI 実績が多くはない自然公園における国立公園に位置し、法規制等の諸制約により、大規模な整備が困難であり、また、事業開始においては、環境省との協議や許可が必要となる。

施設整備の判断基準として、事業検討段階から官民対話を通じて事業者からの率直な意見を取り入れることは、他の地方公共団体においても取り入れるべきスタンスであると考え。

2.8. 沖縄県糸満市

(1) 案件概要

a) 地域プラットフォーム名

沖縄地域 PPP/PFI プラットフォーム

b) 支援対象団体・担当部署

沖縄県糸満市・企画部行政経営課

c) 支援案件名

西崎運動公園等の次期管理・運営事業者の決定

d) 背景・案件概要

西崎運動公園等の次期管理・運営事業は、西崎運動公園、西崎研修センター、西崎親水公園、西崎パークゴルフ場といった地理的一体性を有する施設を対象に、施設間連携による相乗効果を踏まえ、これらを一括して管理・運営するものである。

対象施設はいずれも建築後 30 年以上が経過し老朽化が進んでおり、特に西崎研修センターは供用開始に当たり大規模修繕が必要な状況にある。

また、糸満市は、西崎運動公園や周辺の親水公園・パークゴルフ場に加え、近接する西側護岸のサンセットスポットなど、多様なコンテンツを連携させる運営のあり方を検討している。

e) 対象施設概要

西崎運動公園、西崎親水公園及び西崎研修センターの概要については下表の通り。

図表 38 各公園の概要

公園名称	西崎運動公園	西崎親水公園
都市公園の種類	運動公園	緑地
用途地域	第一種居住地域	第一種居住地域
建蔽率・容積率	60%・200%	60%・200%
面積	約 15ha	約 10.7ha
整備期間	昭和 57 年度～平成 8 年度	平成 3 年～平成 8 年
総事業費	12,443 百万円	2,221 百万円
主な施設	野球場、総合体育館、多目的広場、陸上競技場、テニスコート、水泳プール、屋内運動場、西崎研修センター、駐車場 等	遊具、遊歩道、緑地

図表 39 西崎研修センターの概要

敷地面積	2,092 m ²
延べ床面積	2,526 m ²
構造	鉄筋コンクリートブロック造 4 階建て
主な施設	ファミリールーム、ツインルーム、和室会議室、多目的ホール、研修室、浴場（サウナ付き）、レストラン等
竣工年	平成 9 年

【西崎研修センター 外観】



(2) 課題設定

a) 西崎研修センターの老朽化及び財政負担の軽減

西崎研修センターは、平成9年に開業したものの、建物や設備の老朽化等を理由に、令和3年4月から休館しており、同様の宿泊機能を維持するには多額の改修費用が発生することが見込まれ、再開には至っていない。

改修費等の財政負担を可能な限り軽減しつつ、西崎研修センターの再開及び運動公園の各施設等における整備及び運営の方法を模索する必要がある。

b) 運動公園、西側護岸のサンセット等のコンテンツ活用

西崎運動公園の周辺には、西崎親水公園、西崎パークゴルフ場の他、近接する西側護岸のサンセットスポットなど、豊富なコンテンツが存在するが、各施設間での連携取組については現状乏しい状況である。

西崎研修センターの改修及び再開と併せて、周辺エリアとの連携強化による一体的なコンセプト設計及びにぎわい創出の在り方についても模索する必要がある。

c) 公募までのスケジュール

令和8年3月に事業手法を決定、令和9年4月に事業開始を見込んでおり、公募までのスケジュールが非常にタイトであることから、検討期間が十分に確保できない恐れがある。

(3) 支援内容

上記をふまえ、支援を次の通り実施した。

図表 40 支援項目及び作業内容

支援項目	作業内容
1. 民間事業者の意見集約	・ 官民対話時の対話項目や資料作成支援等の助言を実施 ・ 民間事業者からの意向やアイデアを引き出せるよう論点を整理し、サウンディングの支援
2. 民間活力の導入における検討支援	・ 自治体職員のみで案件達成できるようアドバイス ・ 各種補助制度・公共施設等適正管理推進事業債の手続きに関する支援（希望する場合） ・ 糸満市として目指す官民連携の在り方を考慮の上、整備

	検討における参考となる事例の共有
3. 最終形態案の整理	・ サウンディング及び糸満市の意向を踏まえた最終形態案の整理 ・ コンセプト含めたモデルプラン（骨子）の作成 ・ 候補となる事業手法の整理 ・ モデルプランでのスケジュール等の作成支援

(4) 支援対象団体への派遣・支援

糸満市への派遣・支援としては、以下の通り、段階的に協議を重ねながら検討を進めた。

図表 41 協議日程

協議日程	協議内容
令和7年5月1日（木）	【第1回協議：ウェブ会議】 ・ 案件の基礎情報共有、本業務での支援内容の共有
令和7年5月13日（火）	【第2回協議：ウェブ会議】 ・ サウンディングに向けた必要資料等の確認
令和7年6月18日（水）	【第3回協議：現地訪問】 ・ 対話項目、資料作成支援等の助言、課題の整理等
令和7年11月12日（水）	【第4回協議：ウェブ会議】 ・ クローズ型サウンディングの振り返り
令和8年1月26日（月）	【第5回協議：ウェブ会議】 ・ 最終形態案の整理

(5) 民間事業者の意見集約

a) 官民対話における事前の論点整理

都市公園の整備・管理運営にて官民連携での運営実績が多くある状況を踏まえ、糸満市の意向を最大限実現でき、且つ、スケジュール、金額、市場性等を加味した最終形態案を検討し、事前に整理した論点を糸満市に提示した。

b) サウンディング説明資料の作成に関する支援

糸満市に対し、他自治体が実施したサウンディング説明資料等を提供した。併せて、糸満市が作成したサウンディング説明資料について、助言・アドバイスを通して磨き上げを行った。

c) サウンディング実施における支援

糸満市主催のサウンディング調査および国土交通省主催のブロックプラットフォームにおけるサウンディングに同席し、ファシリテートを担当した。

サウンディングを通して、高い参入意欲を持つ事業者を確認できたほか、様々な事業手法の提案、独自事業の提案、スケジュールに関する提案など、有用な意見を多く確認した。また、得られた意見を整理し、糸満市に提供した。

図表 42 サウンディング概要

糸満市主催サウンディング	
開催日	令和7年10月14日（火）～10月16日（木）

開催形式	現地・対面
参加社数	10 社 (業種：リース 1 社、コンサルティング 1 社、スポーツジム運営 1 社、ホテル運営 1 社、養殖 1 社、建築 2 社、メンテナンス 1 社、商社 1 社、介護福祉 1 社)
国土交通省ブロックプラットフォームにおけるサウンディング	
開催日	令和 7 年 11 月 20 日 (木)
開催形式	オンライン
参加社数	6 社 (業種：商社 1 社、ホテル運営 1 社、コンサルティング 2 社、緑化 1 社、建築 1 社)

(6) 民間活力の導入における検討支援

官民連携における案件検討のため、必要な情報提供を行った。

a) 都市公園における官民連携事例の提供

都市公園における官民連携での整備・管理運営事例を提供した。内容は以下のとおりである。

- ✓ 山口県「山口きらら博記念公園指定管理者業務」(指定管理者制度、設置管理許可)
- ✓ 堺市「堺市原池公園等管理運営事業」(Park-PFI、指定管理者制度)
- ✓ 各務原市「学びの森官民連携型にぎわい拠点創出事業」(Park-PFI)
- ✓ 津山市「津山市ガラスハウス利活用事業」(R0 方式、コンセッション)
- ✓ 豊田市「鞍ヶ池公園ミライプロジェクト」(Park-PFI、DB+管理許可、指定管理者制度)
- ✓ 茅ヶ崎市「柳島スポーツ公園整備事業」(PFI (BT0) +公園施設設置許可)

b) EOI 方式の情報提供

サウンディングで挙げた EOI 方式について概要を整理して情報提供するとともに、EOI 方式を導入済み又は導入を検討している事例を調査・整理し、事例資料として提供した。

- ✓ 箕面市「箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業」(PFI 方式 (BT0 型) +EOI 方式 (サービスプロバイダー方式))
- ✓ 隠岐の島町「西郷港周辺まちづくり事業」(コンセッション方式+EOI 方式)
- ✓ 藤沢市「藤沢市少年の森再整備事業」(EOI 方式)
- ✓ 那珂市「那珂市複合型交流拠点施設整備事業」(EOI 方式、指定管理者制度)

c) その他情報提供

希望に応じて、市の案件検討に資する情報として、西崎研修センターの改修等に関する補助金返還の整理や、内閣府・国土交通省の官民連携関連補助制度や疑似事例の概要を収集・整理のうえ情報提供した。

d) 今後の検討事項

具体的な整備プラン等が固まっていない状況であることから、市・民間に負担分担割合、公募条件の設定方針、公園の役割 (ポジショニング)・希望事項の優先順位の最終確定など、糸満市として判断すべき事項について助言を行った。

(7) 最終形態案

サウンディングで得られた意見を基に、研修センターを核とした「スポーツ×観光×地域」をキーワードとしたモデルプランを作成し、資料として提供した。

図表 43 モデルプランサマリー（骨子）

	内容
基本方針	▶ 長期運営による民設民営 ▶ スポーツ合宿・大会利用者学生寮・教育関連、企業研修・人材育成、地域ニーズの取込み
研修センター	▶ 「簡易宿泊＋人材育成＋合宿需要」の取込み
Park-PFI	▶ 親水公園、屋内運動場周辺、海岸エリア等で小規模実施
パークゴルフ場	▶ 高齢者向け健康プログラムの提供
公園全体	▶ 指定管理者制度（包括）による一括管理
契約期間	▶ 20 年超
公募方法	▶ 運営事業者を先んじて選定する 2 段階方式

また、モデルプランでの、候補となる事業手法を整理し、資料を提供した。

図表 44 モデルプランサマリー（骨子）

施設	研修センター	親水公園	パークゴルフ場	運動公園全体
想定事業	宿泊・研修施設、学生寮 等	飲食施設 等	パークゴルフ	スポーツ公園
整備方法	改修	新設	—	—
事業手法	従来手法	×	—	—
	DB	×	—	—
	Park-PFI（整備）	△ （大規模な民間投資が発生する可能性あり）	○ （小～中規模の民間投資を呼び込むのに最適）	—
	PFI（RO）	△ （設計・建設費は市負担、コンセッションとの組み合わせ事例有り）	—	—
	EOI（整備）	△ （市の負担有り、運営者を先行決定できるメリット有り）	—	—
	指定管理（包括）	△ （比較的契約期間は短い）	○ （現行利用、参入意欲を確認）	○ （現行利用）
	コンセッション	○ （民間の経営自由度が高く長期契約が可能）	△ （長期契約が可能だが、事業規模的には困難）	△ （長期契約が可能だが、収益施設が少なく導入は困難）
	設置管理許可	△ （長期契約（上限10年））	△ （長期契約（上限10年））	△ （長期契約（上限10年））
	Park-PFI（運営）	△ （長期契約（最長20年）が可能だが、民間投資が前提となる）	○ （長期契約（最長20年）が可能だが、民間投資が前提となる）	△ （長期契約（最長20年）が可能だが、民間投資が前提となる）
	EOI（運営）	△ （運営者を先行決定できるメリット有り）	—	—

(8) 今後のスケジュール

今後のスケジュールについて、西崎研修センター、西崎親水公園、パークゴルフ場、運動公園全体ごとに整理した。なお、施設整備が絡む研修センター及び西崎親水公園については、民設民営を前提として検討した。

a) 西崎研修センター

研修センターにおいて、令和 8 年度よりトライアル期間を設け（期間 3 年を想定）、試験的に運営を開始するとともに、官民連携の本格検討を行い、トライアル期間満了後、PFI（コンセッション方式）に移行するスケジュール案を整理した。

b) 西崎親水公園

西崎親水公園において、Park-PFI 制度又は指定管理者制度を活用したスケジュール案を整理した。Park-PFI では、民間事業者意見に基づき、令和 8 年度に公募設置等指針を公表、公募設置等計画の認定、基本協定・契約の締結を行うスケジュールで整理した。

c) パークゴルフ場及び西崎運動公園全体

パークゴルフ場、西崎運動公園全体において、指定管理者制度でのスケジュール案を整理した。現行の指定管理者制度の更新を前提として、期間は現行同様の 3 年更新で整理した。なお、パークゴルフ場および運動公園については、包括による指定管理者制度の活用を想定した。

(9) 他の地方公共団体等において参考になるデータ及び取組**a) 沖縄地域 PPP/PFI プラットフォームによる支援**

プラットフォーム開催日に案件概要を広く事業者周知した上で別日にクローズ型の官民対話を実施するという効率的に意見聴取ができる運営手法を採用した。自治体からの相談受付など案件形成に向けた支援も行っており、これらの取組は他地域において参考となる。

b) 官民対話前の課題整理

公募開始が迫る中、民間事業者との対話で収集したアイデアを事業検討に反映した。

事業において、課題は様々であるが、官民対話の前に課題を整理し、事業者から意見を収集することは、他の自治体が事業の企画検討を行ううえで参考となる。

c) 現地視察の実施

クローズ型サウンディングでの対話を行った後、サウンディングに参加した事業者あてに現地視察の案内を行った。視察を通じて多くの事業者と糸満市が深い対話を継続している点は、官民連携の案件形成に効果的である。この取組は官民連携の案件形成に効果的であるとともに、多くの自治体が参考にすべき姿勢である。