

令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

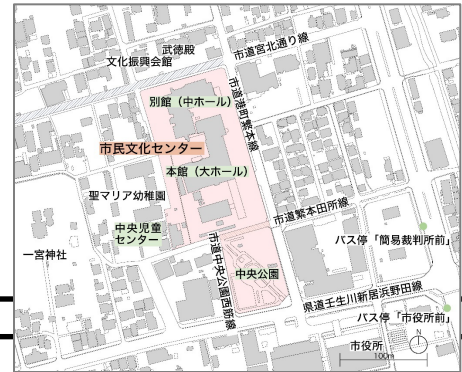
新居浜市市民文化センター再整備事業における民間活力導入可能性調査

(調査対象箇所：愛媛県新居浜市繁本町)

【調査主体】愛媛県新居浜市

調査対象事業の概要／施設の概要

・新居浜市市民文化センターと新居浜市中央公園、新居浜市中央児童センターとの一体的な整備を検討。(約24,800㎡)		
新居浜市市民文化センター (芸術文化施設)	本館	S37年11月建築／RC造地下1階地上3階 延床面積5,219㎡ 大ホール(1,163席)・生涯学習センター(社会教育施設)
	別館	S49年8月建築／RC造地下1階地上4階 延床面積4,620㎡ 中ホール(486席／車椅子3席)・会議室等16室
新居浜市中央公園	都市公園／S42年3月開設 5,400㎡	
新居浜市中央児童センター	児童福祉施設／S54年1月建築 延床面積492㎡	



検討経緯等

- ・建物や設備の老朽化が進行し、特に本館は目標耐用年数をR9年度に迎えるため、その翌年度から解体を含めた新施設の整備を検討している。
- ・広域的な視点から、中央公園・中央児童センターとの一体的な整備を行うこととし、生涯学習センターに加え新たに児童センターを集約することで、コンパクト化を図り、世代を超えた交流・連携を図る施設を目指す。
- ・R4年度 基本構想策定／R5年度 基本計画策定
- ・R2・3・5年度 国土交通省、愛媛県PPP/PFI地域プラットフォームのサウンディングにそれぞれ参加（民間から高い関心が示された）

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

【事業化に向けて解決すべき課題】

事業効果を最大限に発揮させる施設整備内容

- 民間の創意工夫を活かせる効果的な施設配置計画のあり方 文化センター、中央公園、駐車場の主要機能の配置にあたり、民間の創意工夫を活かせる要求水準の設定方法を明らかにする必要あり。
- 中央公園と文化センターの効果的な一体活用のあり方 憩いや交流の場とするため、機能配置や空間づくり上の効果的な整備条件の明確化が必要。

民間のノウハウが発揮しやすい管理・運営の内容

- ホールの市民利用/興行利用の適切なバランス 積極的な市民利用を図りつつ、一定の興行利用も行っていくうえで、民間ノウハウを発揮しやすくするうえでの適切なバランスの検証。
- 直営部分と民間運営部分の併存における効率的な業務のあり方 複合化のメリットを活かした効率的な実施体制、業務分担のあり方の検討が必要。

事業スキーム

- 民間収益施設の導入可能性 まちの賑わい創出のための、民間収益施設の出店可能性の検証。
- 混合型スキームの留意点 収益性が高くない文化ホールにおける混合型スキームの導入可能性。
- 官民間の適切なリスク分担のあり方 近年の物価上昇等を踏まえた各種リスク、感染症発生時の対応等の適切な分担のあり方の検討が必要。

【検討すべき内容】

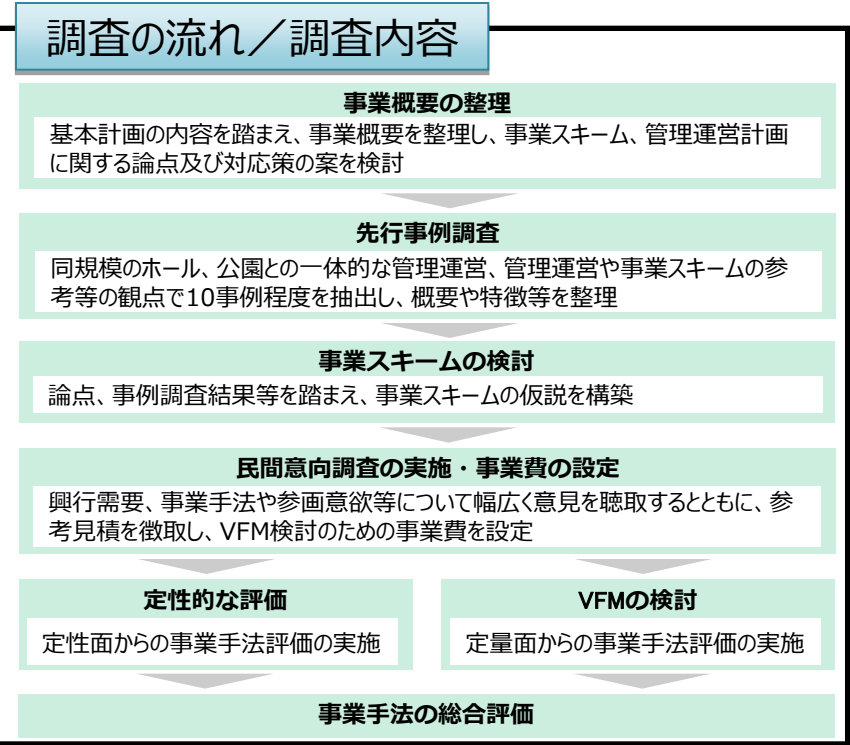
- ・令和5年度に策定した基本計画を踏まえ、整備及び管理・運営における官民連携の効果、官民間での適切な業務分担・リスク分担について検討する。
- ・想定される事業スキームを抽出し、メリット・デメリットを比較。スキームの仮説を構築し、サウンディング調査を通して検証(修正)し、最適なスキームを導出する。

令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

新居浜市市民文化センター再整備事業における民間活力導入可能性調査

（調査対象箇所：愛媛県新居浜市繁本町）

【調査主体】愛媛県新居浜市



想定される課題

1. 適切な予定価格の設定、物価変動への対応

物価変動への対応は特に民間事業者からの指摘が多かった項目であり、適切な予定価格の設定に加え、具体的なリスク分担のあり方の検討が必要。

2. 地元企業の参画

地元企業の参画を促進することが望ましいが、その他企業の参画障壁にならないよう、事業条件や評価のあり方等の検討が必要。

今後の進め方

令和7年度：民間活力導入可能性調査結果を踏まえ、市議会とも調整しながら合意形成を図る。

令和8年度：事業者募集に向けた要求水準書等の検討を進める。

事業化検討

民間事業者の意向調査

各業務でPPP事業の実績がある14社にサウンディング

事業範囲	公園との一体的な整備、維持管理・運営が望ましい。 舞台装置や音響等の設備管理のリスクを負うことは難しい。
自主事業	興行は独立採算では難しく、事業費の確保が望ましい。
収益事業	基本的に収益事業は厳しく、事業を成立させるためには工夫が必要。必須とすると参入障壁になる可能性あり。
事業スキーム	DBOが望ましいとした事業者が多いが、PFI、あるいは指定管理がよいとした事業者もいる。事業期間は概ね15年程度。
リスク分担	物価変動（スライド起算日、免責範囲、変動の基準指標等）、光熱水費、新しい感染症や異常気象への対応等が課題。

事業手法の総合評価

従来手法、BTO方式（PFI）、DBO方式を比較検討

	BTO（PFI）	DBO
事業者サウンディング	○ 一定の参画が期待できる。	◎ BTOより多くの参画が期待できる。
定性評価	◎ DBO方式より優位な項目数が多い。	○ 従来方式よりは優位な項目が多いが、BTO方式よりは少ない。
定量評価	○ VFMは確認できる（0.6～1.2%）が、DBO方式より小さい。	◎ BTO方式より大きなVFMが期待できる（10.2～10.8%）。
総合評価	○	◎

事業実施による多様な効果

コンセプト実現への寄与	様々な賑わい、交流を創出することが可能な施設として整備、運営されることが期待できる。 カフェ等、日常的に賑わいや交流を生む機能の導入が期待できる。
地域社会への貢献	様々な市民活動の促進、サードプレイスの創出、地元への経済的な波及効果、専門性の育成等が期待できる。
先進性の確保	カーボンニュートラル、木質化、ユニバーサル的な事業など先進性のある取組が期待できる。 最新技術を導入できる可能性が高い。