

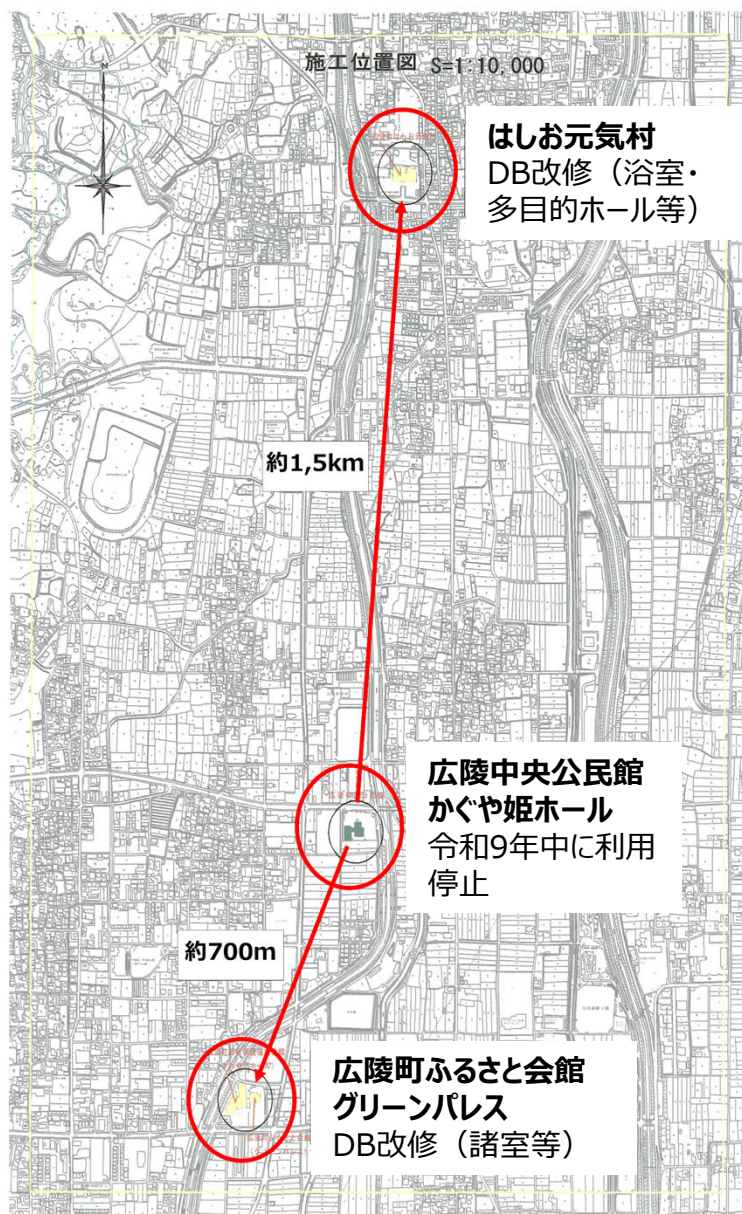
# 令和6年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 社会福祉施設のスマールコンセッションによる民間活力の導入可能性調査

(調査対象箇所：奈良県広陵町 広陵中央公民館等)

【調査主体】奈良県広陵町

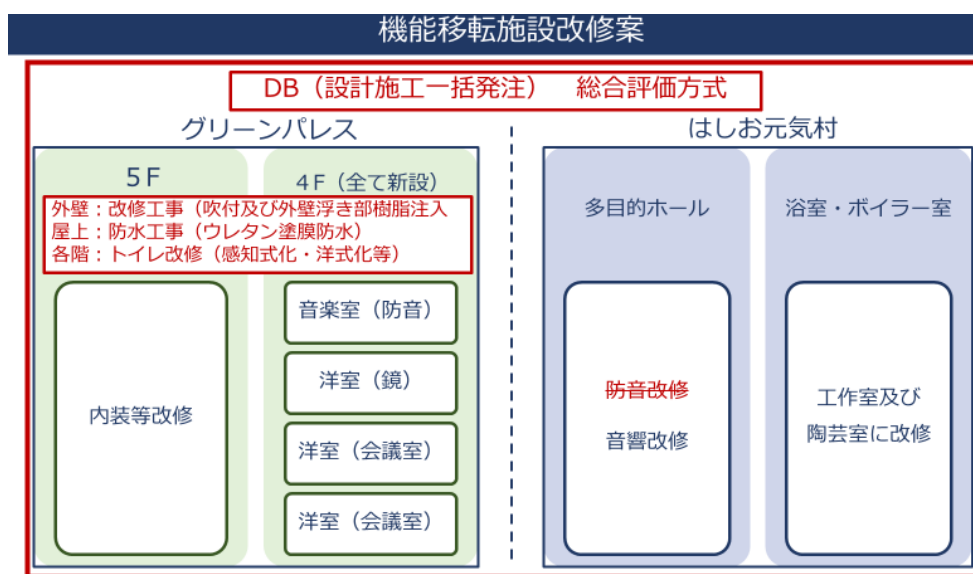
### 調査対象事業の概要／施設の概要



### 検討経緯等

広陵町が令和6年度に策定した「広陵中央公民館再整備基本計画」を踏まえ、広陵中央公民館の再整備に当たり、短期的に、はしお元気村及び広陵町ふるさと会館グリーンパレスへの中央公民館機能付加のための改修工事等をPPP事業若しくはPFI事業として実施するに当たり、民間事業者の導入可能性調査を実施する。

### 事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容



・工事期間中においても移転予定先の両施設において一部貸館業務等を予定しているため、効率的な施工管理及び利用者への配慮が必要。

・〇先付け方式のため、入札参加予定者へ事業者選定前に運営者への聞き取りを実施し、効率的かつ効果的な運営が期待できる改修を実施する必要がある。

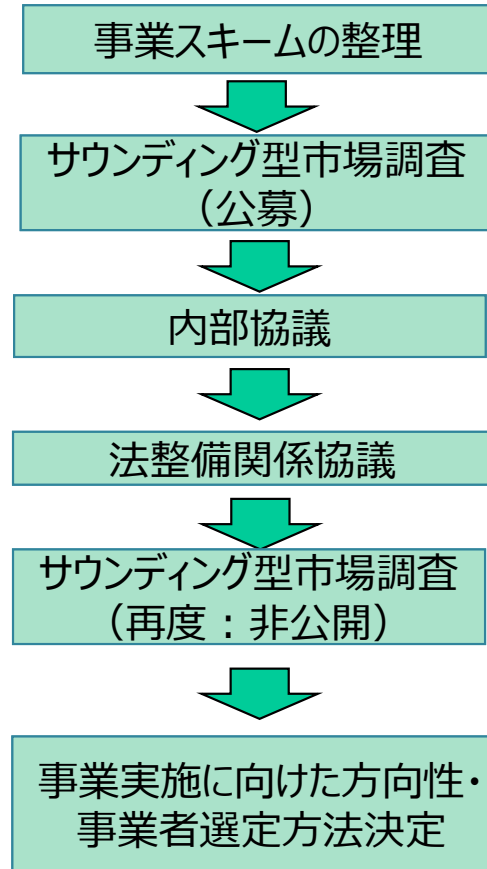
# 令和6年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 社会福祉施設のsmallコンセッションによる民間活力の導入可能性調査

(調査対象箇所：奈良県広陵町 広陵中央公民館等)

【調査主体】奈良県広陵町

### 調査の流れ／調査内容



### 事業化検討

- 1 改修内容案の策定  
移転元である中央公民館、移転先であるグリーンパレス等の機能を維持するため、活動と施設／諸室を完全にマッチングさせたうえで目的に相応しい改修を行うこととした。  
併せて、サウンディング型市場調査を実施したところ、当初予定していたPFI（BTO）では、現在の指定管理者が実施している自主事業の実施が難しく、同社を含むグループが圧倒的に有利になり競争性がなくなる恐れが生じたことから、同社を引き続き指定管理者とするともに、本件はDB方式とすることとなった。
- 2 先行事例調査
  - ①O先付型DB案件  
指定管理者とDB事業者を事実上関連させて決める例はあるが、両者を一体的に行った例は確認されなかった。本件では他自治体でも導入できるよう工夫を行った。
  - ②改修DB案件の先行事例調査  
改修DBであることが確認できる28件の先行事例を調査した。その結果、総合評価一般競争入札＋加算方式が適切であることを示した。
- 3 2次サウンディング調査  
上記を前提に1次サウンディング参加者に2次サウンディングを行い取り組みが可能であることを確認した。ただし、物価高騰や人手不足等の懸念は強く指摘されていた。
- 4 VFM算定  
割引概念不要のDBでは通常VFM算定は行わないが、本件では、DB費用のみを対象にしてPSCと比較した。その結果、8.7%の量的VFMが計測された。
- 5 その他  
公民館機能の移転先である、はしお元気村の周辺には、令和7年に完成した「箸尾工業団地」が位置しており、サウンディング調査の中で、施設管理とは別の手法で、飲食店やキッチンカーの誘致など、周辺地域の賑わいづくりとなる公民連携による取組についても検討している。

### 今後の進め方

- ・R8 業者選定～事業実施（DB）
- ・R9 事業実施（DB）～機能移転
- ・R9以降 複合施設化に向けた検討・実施

### 想定される課題

- ・物価高騰、人手不足による入札参加意欲への影響
- ・維持管理、運営との整合性の確保
- ・整備施設（はしお元気村・グリーンパレス）の駐車場確保
- ・整備施設の工事中の運営
- ・第2ステップ（複合施設）の検討