

令和6年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

公共施設の再配置に関する民間活力導入可能性調査 (調査対象箇所：岡山県真庭市久世地域)

【調査主体】岡山県真庭市

調査対象事業の概要／施設の概要

【調査対象事業の概要】

- 平成の大合併により誕生した真庭市は、旧9町村それぞれが整備した数多くの公共施設等を継承し、市民の資産として活用してきた。一方で近年の人口減少・少子高齢化及び施設の老朽化を踏まえ、公共施設の適正な質・量並びに最適な配置の検討が課題となっている。
- こうした状況を踏まえ、令和6年度から、老朽化や耐震性能不足が課題となっていた公民館機能及び体育館機能について、廃校となった県立高校跡地（久世校地）の既存施設を活用し、仮移転を実施した。これを契機として、久世地域における公共施設の再編を一体的に検討することとし、市役所周辺敷地や北町公園を含むエリア全体の公共施設の集約・複合化の可能性について検討を進めることとした。
- 本調査では、久世地域を対象に、市役所周辺敷地及び北町公園を主な対象敷地とし、公共施設（体育館機能、公民館機能、保健福祉会館機能、図書館機能）の最適な配置や複合化の推進、効率的・効果的な管理運営方法、民間資金等活用の可能性を検討する。

【施設の概要(現況)】久世体育館(S49建築)、久世公民館(S45建築)、久世保健福祉会館(S60建築)、エスパスセンター(久世図書館)(H9建築)



図1 対象施設の位置図

検討経緯等

平成28年度	真庭市公共施設等総合管理計画策定(H29.3)
令和元年度	真庭市公共施設再配置方針(R1.5)
令和5年度	北町公園基本構想・計画策定(R5.9)
令和6年度	久世校地利活用基本方針(R6.6) 久世エリアの公共施設の最適化基本方針(R6.6)
令和6年度から	久世体育館、久世公民館の仮移転を進める
令和6年度から	エスパスセンター(久世図書館)を含むエリア 利活用の検討調査を進める
令和7年度	導入可能性調査の実施 公共施設の在り方検討会議の開催(3回)

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

- 10年以内に再整備が必要となる公共施設(久世体育館、久世公民館、保健福祉会館、久世図書館等)を一体的に事業化し民間資金等の活用が可能か検証が必要
- 再配置にあたり、機能拡充を含む導入機能の検討の他、周辺施設との機能分担や利活用における連携等を踏まえた、再整備計画の検討が必要
- 現状市の直営(又は指定管理等)による運営となっており、市民サービスの提供の観点から市が継続して運営をする必要がある業務もあるため、管理運営方針を検討し、民間活力を導入可能な範囲の検討が必要
- 民間活力導入にあたり、市の財政負担縮減や民間のノウハウを活用した運営の実現に向け、PFI(BTO)、DBOなど比較検討し、最適な事業スキームの検討が必要
- サービス向上や市民の利便性向上の観点から、民間収益事業の導入を図る上で、民間事業者の参入意向の調査が必要

令和6年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

公共施設の再配置に関する民間活力導入可能性調査

(調査対象箇所：岡山県真庭市久世地域)

【調査主体】岡山県真庭市

調査の流れ／調査内容

調査業務の流れ

(1) 事業者意向把握調査

(2) 業務範囲の検討

(3) 事業手法・スキームの検討

(4) 公民リスク分担の検討

(5) VFM の検討

(6) 総合評価

事業化検討

【事業化に向けた検討】

1. 庁内での会議等を経て、久世体育館、久世公民館、久世図書館は既存施設への移転と整理したことから、久世公民館及び保健福祉会館について、庁舎機能との複合による「真庭共生施設」としての建替えを検討対象とし、民間活力及び民間資金等の活用を検討した。
2. 庁舎機能の複合にあたり各課へのヒアリングを実施したほか、公共施設の在り方検討会議では市民から要望を聴取し、屋内用のこどもの遊び場や、カフェなどの導入機能が必要とされていることを整理した。
3. 庁舎機能が大部分を占めるため、維持管理を民間委託し運営は直営で実施することを前提とし、市民サービスが求められる部分においては民間収益機能の導入を検討したうえで管理運営方針を検討した。
4. 財政支出の縮減に加え、平準化が求められているため、PFIの活用を前提とした事業スキームを検討した。VFMの算出結果と定性評価による総合評価によりDBO方式が最適であると整理した。
5. 民間事業者への意向調査を実施し、設計、建設、維持管理・運営にかかる各事業者から官民連携での事業を推進する上での課題を聴取し、次年度以降実施する基本計画の中で事業計画を詳細化し、施設の要求事項の整理とともに、昨今の建設コスト増加傾向を鑑み、事業者の意向を随時把握し事業を推進する。

		従来方式	PFI (BTO)	DBO方式
前提条件	割引率	1.263%	1.263%	1.263%
	割賦金利(民間調達)	-	2.331%	-
VFM (現在価値割引後)		-	▲0.8%	2.5%
多様な効果	地域雇用の創出 (予測)	0%	+10%	+7%
	新技術 設備の保守 (予測) ※PFIの事業期間を加味した場合	0%	10%削減	10%削減
総合評価		○	○	◎

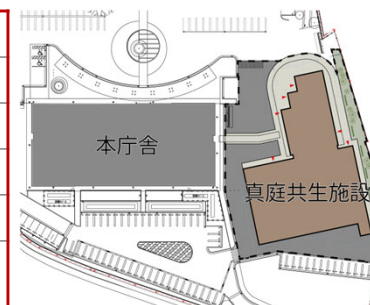


図2 配置イメージ

今後の進め方

本事業は、想定される課題やリスクを踏まえ、導入可能性調査の結果を基にDBO方式を基本スキームとする。そのうえで、近年の建設コストの変動や民間事業者の参入意向等を総合的に勘案し、最適な事業手法となるよう柔軟に検討を進める。また、施設の要求事項について具体化を進めるとともに、要求諸室が想定敷地内に収まるかについても法令や事業費を勘案しながら、来年度以降、検討を進める。

想定される課題

- **導入可能性調査の実施と事業方式について**
DBO方式を前提とし、昨今の建設コストの増加を鑑み、VFMの精査、リスク分担、財政負担の平準化効果などを分析する必要がある。
- **施設の要求水準および機能構成の具体化**
庁舎機能を中心に、市民サービス向上に資する屋内遊び場やカフェ等の導入機能について、必要面積、配置、サービス水準などを明確化する必要がある。
- **民間事業者参入条件および事業成立性の確保**
民間事業者への意向調査結果を踏まえ、設計、建設、維持管理・運営における参入条件、事業期間等を調整し、持続可能な事業計画を構築する必要がある。