

公共施設ゾーン再整備 調査特別委員会資料

日時 令和7年2月18日

場所 6階委員会室1・2

- ・公共施設ゾーン再整備検討事業に係る取組状況について

竹 原 市

(公共施設再配置等検討プロジェクトチーム)

公共施設ゾーン再整備検討事業に係る取組状況について

○ 民間事業者サウンディング調査の概要

1 調査手法

- (1) 開発事業者、設計・建設事業者、運営事業者、図書館運営事業者、子育て支援運営事業者：アンケート調査及びヒアリング調査

(国土交通省PPP/PFIプラットフォーム参加事業者、県内・市内関係事業者)

- (2) 民間収益事業者：アンケート調査

(全国1,000社アンケート、県内・市内事業者)

2 事業参加の意向状況

- | | |
|----------------|---------------------|
| (1) 開発事業者 | 7社が参画意向あり |
| (2) 設計・建設事業者 | 26社が参画意向あり |
| (3) 運営事業者 | 7社が参画意向あり |
| (4) 図書館運営事業者 | 6社が参画意向あり |
| (5) 子育て支援運営事業者 | 3社が参画意向あり |
| (6) 民間収益事業者※ | 22社が参画意向あり又は検討してもよい |

(小売6・飲食6・サービス10)

※上記事業者数(22社)には開発事業者が誘致可能なテナント店舗は含まない。

開発事業者：デベロッパー、ゼネコン、総合商社 設計・建設・運営(民間収益事業者の誘致を含む。)のグループ組 成の中心的な役割を担う事業者 設計・建設事業者：設計業務又は建設業務を実施する事業者 運営事業者：施設維持管理、メンテナンスを実施する事業者 図書館運営事業者：全国的に図書館運営実績を有する事業者 子育て支援運営事業者：子育て支援事業の実績を有する事業者 民間収益事業者：複合施設整備に併せて出店・参画可能(検討を含む)な事業者

3 官民連携手法に対する民間事業者のニーズ

(1) 複合施設

- ・事業の中心的な役割を担う開発事業者はいずれも官民連携手法に対応可能
- ・金融機関の金利状況を踏まえPFI方式よりもDBO方式の意向が多い。

② DBO・DB+O方式 ≧ PFI（BTO）方式 > 従来方式 ①

- ・雇用の安定的な確保の観点から、複合施設の運営期間は15～20年程度の意向が多い一方で、近年の労務費の急激な上昇を踏まえ、一定期間で運営費の見直しが望まれている。

(2) 民間収益施設

- ・事業用定期借地制度による市有地の有償借地の意向
- ・民間独立採算による施設整備・運営でも対応が可能
- ・駐車場を除き700～1,000坪程度の施設整備の意見あり。
- ・個別に参加を希望又は検討している事業者はテナント利用の希望が多い。

4 想定される事業スキーム

民間事業者サウンディングを踏まえ、広場や駐車場などを含む複合施設の公共機能はDBO方式又はPFI（BTO）方式、民間収益施設は定期借地が想定される。

(1) 複合施設

- ① 設計、建設、維持管理、運営の事業者によりグループを組成し、事業に参画。

公共の資金調達により、SPC又はJV事業者が設計、建設及び事業期間の終了までの施設の維持管理・運営業務を行うDBO方式

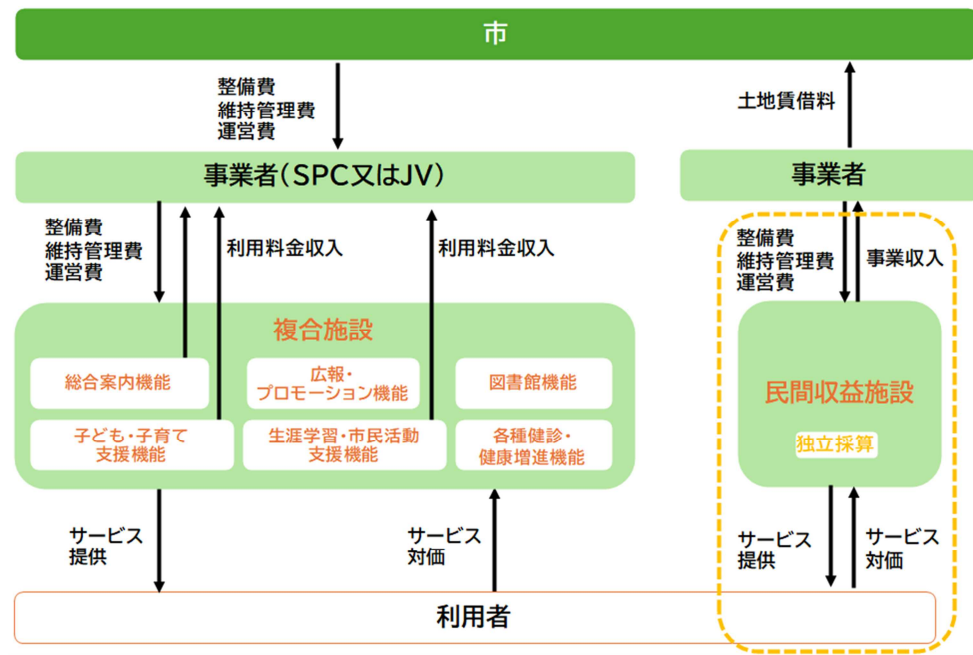
- ② 上記同様にグループを組成したPFI事業者が、民間資金により本施設の設計及び建設を行った後、市に本施設の所有権を移転し、PFI事業期間の終了まで本施設の維持管理・運営業務を行うBTO（サービス購入型）方式

事業手法については、①②を前提として、今後定量評価（従来手法と比較したコストメリットの比較）や定性評価（事業者の意向等）を行い決定する。

(2) 民間収益施設

事業者が市と定期借地権設定契約を締結し、独立採算にて事業期間中の民間収益施設の維持管理・運営業務を行う。

【事業スキームイメージ】



5 今後の検討事項

- (1) 複合施設の整備及び運営事業、図書館運営事業、子育て支援機能運営事業の各種別において複数の事業者の参画意向が示されており、今後さらに多くの事業者が参加し、事業グループを組成できるよう、参加しやすい条件を検討する。
- (2) 民間事業者にとって、近年の資材や労務費等の高騰、人材確保が大きな懸念材料となっていることから、適切な事業費の積算や見直しの考え方、建設や運営などの適切な事業期間について検討する。
- (3) 複合施設整備や民間収益施設などへ市内事業者が参画できるよう、事業者募集における地域連携のあり方などの評価基準を検討する。

○ 都市構造再編集集中支援事業、エリア価値向上整備事業に係る補助金申請状況

- ・ 令和 6 年 7 月 都市再生整備計画素案提出
- ・ 令和 6 年 1 1 月 国土交通省第 1 次協議・素案提出
- ・ 令和 7 年 1 月 執行予定額調書（本要望）提出
- ・ 令和 7 年 1 月～ 2 月 国土交通省第 2 次協議・素案提出
- ・ 令和 7 年 3 月 都市再生整備計画本提出予定

令和 7 年 1 月の執行予定額調書（本要望）提出により、これまで説明している事業内容及び事業費見込みなどについては、国土交通省了解済みとなっている。

現在の第 2 次協議において、計画の内容について必要な調整を行い、3 月に本提出する予定としている。