

公共施設ゾーン再整備 調査特別委員会資料

日時 令和6年9月13日

場所 第1・2委員会室

- ・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

○ 旧ゆめタウンについて

1 建物解体費

別添資料 1－1 旧ゆめタウン解体概算工事費（概算工事内訳書）のとおり

※ 積算根拠資料：資料 1－2（旧福社会館解体工事 直接工事費総括表）

2 寄附

(1) 負担付き寄付

地方自治法第 96 条第 1 項第 9 号において議決対象となっている負担付き寄附とは、寄附申込時に寄附者から何らかの条件が付され、寄附受納後、受納者がこの条件を履行しないときは寄附契約が解除され、受納者に寄附物件の返還義務が生じるようなものが対象となる。

地方自治法 〔議決事件〕 第 96 条 普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。 (9) 負担付きの寄附又は贈与を受けること。

(2) 解釈

寄附に際しての条件がなく、単に寄附物件を受納したことにより今後の費用負担が発生することをもって、負担付き寄附となるものではないとされている。

※別添資料 2：逐条地方自治法（松本英昭 著）

(3) 本件寄附

寄附者から本市のまちづくりに活用してほしいとの目的で寄附の申し出をいただいているものであり、寄附に当たっての条件は付されていないことから、寄附受納において議決は必要とならない。

3 旧ゆめタウン建物を残置した場合の見通し

- (1) 今後、民間主体で清算人を選任して、財産処分が進むことは想定されない。
- (2) 多くの市民が集まる施設の目の前に誰も管理しない状態の建物が残り続けることとなり、景観上の問題のみならず、外壁の劣化、金属部の腐食による落下や飛来事故、地震による建物の崩壊等も想定され、近い将来市民の安全が危惧される状況になる可能性が高い。
- (3) 管理責任を負う者が存在しないことから、市民の方が怪我等をされても賠償請求もできない。

1 取得費用

2 内 訳

- (1) 23,000,000 円 (371 m² 旧ゆめタウン駐車場)
- (2) 18,200,000 円 (370 m² 旧ゆめタウン駐車場)
- (3) 45,800,000 円 (930 m² 旧ゆめタウン駐車場)
- (4) 9,090,000 円 (179.2 m² 旧かつはら店舗敷地)

該当物件：旧かつはら店舗

延床面積：574.18 m²

○ 事業手法と今後の予定について

1 手法の比較

- (1) 従来手法：公共が主体となり、設計・施工・管理運営についてそれぞれ詳細な仕様を定めて、その都度分割して発注・契約する手法
- (2) 官民連携手法：設計・施工・管理運営を一体的な業務として、公共と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫を活用し、効率的な施設整備・管理運営を行うもの。

事業手法		従来手法	官民連携手法 (DBO方式の場合)
業務範囲	設計	公共	民間
	施工	公共	
	管理運営	公共	
資金調達		公共	公共
設備所有		公共	公共
発注形態		仕様発注	性能発注
契約形態		分割して契約	長期包括して契約

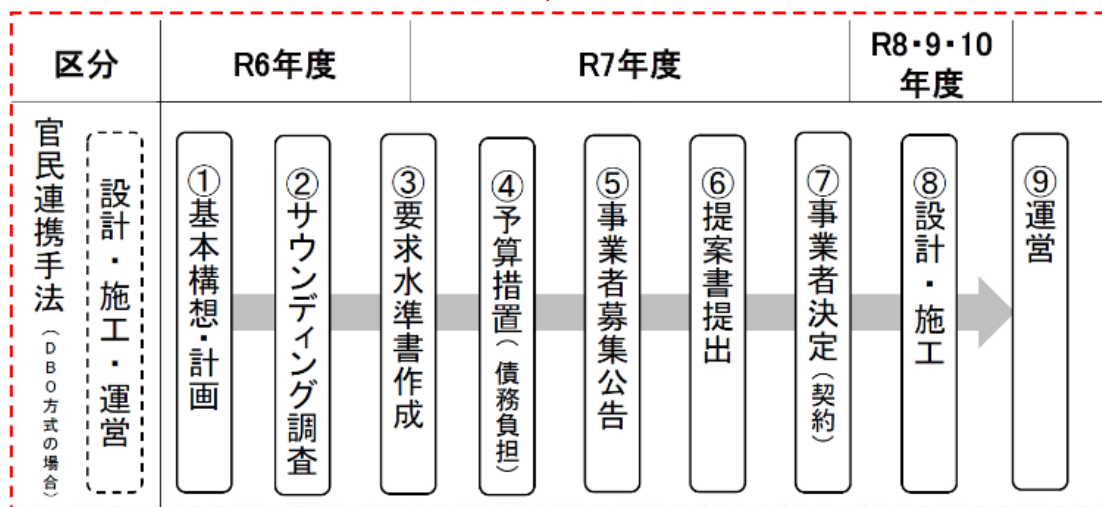
※DBO方式：公共団体が資金調達し、民間事業者に設計（Design）・施工（Build）・管理運営（Operate）を一体的に委託して実施する方式

2 官民連携手法の特長

- (1) 設計・施工・管理運営を一括発注することにより、施工や管理運営の効率化、質の向上を見据えた設計が可能
- (2) 設計・施工を一括で発注することにより、各業務間での調整が減少し、期間の短縮が可能
- (3) 設計・施工・管理運営を一括発注することにより、民間単価での積算により事業費の縮減が可能
- (4) 性能発注により民間提案要素が増加し、質の向上とコスト削減の両立が可能
- (5) 市の要求水準書作成から事業者提案の段階において民間ノウハウを盛り込むことができ、事業者決定後の設計業務にて改めて整備内容を具体化するため、各種機能検討での熟度向上が可能

3 今後の予定

区 分 \ 年 度	R 5	R 6	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11
中心市街地まちづくり ビジョン策定							
複合施設整備基本計画策定							
整備エリアの整理							
事業手法検討							
事業者選定							
都市再生整備計画 (R7～11年度予定)							
複合施設設計・工事							
既存建物解体設計・工事							



4 官民連携手法の手続概要（DBO 方式の場合）

年度	スケジュール 区分	官民連携 手続	業務内容	(参考) 従来手法
R 5	中心市街地まちづくりビジョン策定・複合施設整備基本計画策定	①基本構想・基本計画	中心市街地まちづくりビジョン・複合施設整備基本計画を策定	基本構想 基本計画
R 6		②サウンディング調査	官民連携事業による複合施設の整備・運営及び民間機能の導入に向け、民間事業者の参入意向や参加しやすい条件調査を実施	基本設計 (契約)
R 7	事業手法検討	③要求水準書作成	官民連携事業として性能発注（発注者が求めるサービス水準を明らかにし、水準達成の具体的な方法・仕様等は民間事業者の提案に委ねる発注方式）するため、業務範囲や個別業務の内容や水準を定めた資料で、地方公共団体側が実現したい施設や提供したいサービスの水準を示す提案のベースとなるもの（モデルプランや概算事業費を含む。）を作成	実施設計 (契約)
		④予算措置（債務負担）	事業者募集に先立ち複合施設の整備及び管理運営費用について予算措置（15～20年間の債務負担行為を設定）	
		⑤事業者募集公告	複合施設の整備及び管理運営事業者の募集を公告。プロポーザル方式での事業者選定を想定	
R 8	事業者選定	⑥提案書提出	本市が要求する水準を満たした事業提案を参加事業者が提出	施工 (契約)
		⑦事業者決定（契約）	要求水準を踏まえた事業者提案を外部有識者等による事業者選定委員会で審査し、優先交渉権者を決定。当該者との契約について市議会にて議決	
		⑧設計・施工	複合施設整備及び既存建物解体に係る設計及び工事を実施。複合施設の設計段階で改めて施設内容や事業費等を精査	
R 9	複合施設設計・工事、既存建物解体設計・工事	⑨運営	事業者提案に基づき 15～20年間の長期包括管理	運営 (契約)
R 10				
R 11				