

(仮称)竹原市複合交流拠点施設整備運営事業

特定事業の選定

令和7年6月

竹原市

竹原市（以下「市」という。）は、（仮称）竹原市複合交流拠点施設整備運営事業（以下「本事業」という。）について、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）」に準じて実施することとし、同法第 5 条の規定により実施方針を策定し、令和 7 年 5 月 19 日に公表したところである。この度、本事業を特定事業として選定したので、PFI 法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定に当たっての評価の結果を公表する。

令和 7 年 6 月 30 日

竹原市長 今榮 敏彦

第1 事業の内容に関する事項

1 事業名称

(仮称) 竹原市複合交流拠点施設整備運営事業

2 公共施設等の管理者

竹原市長 今榮 敏彦

3 本事業の目的

竹原の中心市街地は、塩田文化から始まり、歴史的建造物が建ち並ぶ町並み保存地区や、市役所周辺、竹原駅周辺、新開地区周辺における都市基盤や住環境の整備によって発展してきた。これらの基盤を活用しながら、新たな活動を生み出すことでまちの価値を高めることを目的に、令和7年3月に「竹原中心市街地地区まちづくりビジョン」を策定した。

本事業は、竹原市役所周辺エリアにおけるまちづくりの方針「自分らしさを表現できる私の居場所」の実現に向け、竹原市庁舎の移転に伴う跡地を活用し、中心市街地における市民の日常的な居場所や賑わいの創出を目指すものである。

本事業の対象となる複合交流拠点施設については、市民アンケート、中心市街地まちづくりワークショップ、関係団体ヒアリング、有識者プロジェクトチーム、庁内プロジェクトチーム等、市民をはじめ多様な方々と対話を重ねながら、施設の基本的な考え方や導入機能、整備方針等の検討を行い、それらの結果を踏まえ、令和7年6月に「竹原市複合施設整備基本計画」(以下「基本計画」という。)を策定した。

本事業は、基本計画に定めるコンセプト「小さなセッションが未来を育てる、たけはらオーブンプレイス」のもと、市の目指す都市像「元気と笑顔が織りなす暮らし誇らし、竹原市。」の実現に向け、市民の多様な交流が生まれる拠点となる施設を整備することを目的とする。

4 事業の概要

(1) 対象施設

本事業の対象となる施設等は次のとおりである(以下、下記アを「本施設」といい、下記 ア公共施設、イ駐車場及び外構・広場、ウ民間収益施設の施設全体を総称して「拠点施設」という。)。なお、市は本施設を地方自治法第244条の規定による公の施設とする予定である。

ア 公共施設(本施設)

(ア) 市民交流機能(市民ホール関連)

ホール、リハーサル室・音楽室・ピアノ庫、道具庫・倉庫で構成される施設

(イ) 市民活動支援機能

会議室、調理室・調理倉庫、食事室で構成される施設

(ウ) ギャラリー機能

展示ギャラリー、収蔵庫、燻蒸・作業室(前室)で構成される施設

(エ) 図書館機能

閲覧室（開架書庫）、児童図書コーナー、閉架書庫、学習室（サイレントルーム）、ブラウジングコーナー、受付及びサービスカウンターで構成される施設

（オ） こども・子育て支援機能

プレイルーム、保育室、倉庫で構成される施設

（カ） 共用部

ロビー、廊下・階段、トイレ、授乳室・調理室・おむつ替え室、倉庫、機械室、発電機室等で構成される共用空間

（キ） 管理部門

運営事務室、相談室、トイレ（管理者用）、休憩室、給湯室、更衣室、洗濯スペース、倉庫、ゴミ庫、スタッフ通用口、移動図書館車両用駐車場で構成される施設

（ク） 休日診療所

診察室、処置室、待合室、倉庫で構成される施設

（ケ） 医師会事務所

医師会事務所で構成される施設

イ 駐車場及び外構・広場

事業用地内において、本施設の利用者による利用を踏まえた駐車場、外構（駐輪場含む。）・広場及びテラス等で構成される空間。ただし、駐車場は民間収益施設と一体的に整備することがある。

ウ 民間収益施設

事業用地の一部（以下「民間活用用地」という。）を活用し、民間事業者の提案により整備する施設で、本施設と一体的に整備することにより一層の利用促進が図られる施設である。

集客力の向上など地域全体のにぎわいの創出や活性化に寄与する施設、交流人口の拡大及び定住人口の拡大に寄与する施設、本事業で整備する公共施設や周辺施設との連携を図るなど、周辺地域との調和に資するような施設を期待しているが、民間事業者の提案を限定するものではない。

（２） 事業方式

ア 公共施設、駐車場及び外構、広場

事業方式は、施設の機能や運営等においてより効果的かつ質の高い公共サービスの提供と財政負担の縮減を目指し、民間ノウハウを活用するため、設計及び建設業務（既存施設の解体含む。）、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務を包括的に募集する DBO 方式 とする。

ただし、公共施設の休日診療所（医師会事務局を含む。）及びギャラリーは、市が直接運営する。

イ 民間収益施設

事業方式は、市が事業用地のうち民間活用用地に借地借家法第 23 条に定める定期借地権（事業用定期借地権）を設定し、民間収益事業者に対して貸し付けた上で、民間収益事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う定期借地方式とする。

ウ 事業区分及び事業主体

各施設の事業区分及び事業主体は、下表のとおりとする。

本事業は、公共施設の整備等を行う DBO 事業と、民間収益施設の整備等を行う民間収益事業を一体的に実施するものである。その実施に向けて、市は、DBO 事業を実施する民間事業者（以下「DBO 事業者」という。）と、民間収益事業を実施する民間事業者（以下「民間収益事業者」という。）の募集・選定を一括して行うものとする（以下、DBO 事業者及び民間収益事業者を合わせて「選定事業者」という。）。

対象となる施設	事業区分	事業主体
公共施設	DBO 事業	DBO 事業者
駐車場及び外構・広場	DBO 事業	DBO 事業者
民間収益施設	民間収益事業	民間収益事業者

※公共施設の休日診療所及びギャラリーは市が運営し、維持管理は DBO 事業者の業務に含む。

※医師会事務所は医師会が維持管理・運営する。

（３）事業スケジュール

ア DBO 事業

DBO 事業の事業スケジュールは、次のとおり予定している。

項目	期間
① 事業契約の締結	令和 8 年 3 月
② 事業期間	事業契約締結日～令和 26 年 9 月
③ 設計・建設期間	事業契約締結日～令和 11 年 7 月末
④ 開業準備期間	施設引渡し日～令和 11 年 9 月
⑤ 供用開始	令和 11 年 10 月
⑥ 維持管理期間	施設引渡し日～令和 26 年 9 月
⑦ 運営期間	供用開始日～令和 26 年 9 月

イ 民間収益事業

民間収益事業の事業期間は、15 年～30 年とし、民間事業者の提案に基づき市と協議のうえ定める。供用開始は、遅くとも、DBO 事業と合わせて令和 11 年 10 月とすること。

（４）業務範囲

業務範囲は、次のとおりである。

ア DBO 事業者が実施する業務

（ア）設計業務

- ・事前調査業務
- ・設計業務（基本設計及び実施設計）
- ・国庫交付金等申請補助業務
- ・その他業務を実施する上で必要な関連業務

（イ）建設業務

- ・既存施設等解体・撤去業務
- ・着工前業務
- ・建設期間中業務
- ・完成後業務

- ・その他業務を実施する上で必要な関連業務

(ウ) 工事監理業務

- ・工事監理業務

(エ) 開業準備業務

- ・開業準備業務
- ・図書等資料の選定
- ・移設業務
- ・供用開始前の予約
- ・検索システムの構築業務
- ・広報活動業務
- ・開館式典及び内覧会等の実施業務
- ・開業準備期間中の維持管理業務

(オ) 維持管理業務

- ・建築物維持管理業務
- ・建築設備維持管理業務
- ・什器・備品等維持管理業務
- ・外構等維持管理業務
- ・環境衛生業務
- ・清掃業務
- ・警備業務
- ・駐車場及び駐輪場管理業務
- ・修繕業務
- ・長期修繕計画策定業務
- ・その他業務を実施する上で必要な関連業務

(カ) 運営業務

- ・施設運営業務
- ・図書館運営業務
- ・市民活動支援機能運営業務
- ・こども・子育て支援機能運営業務
- ・自主事業運営業務
- ・その他業務を運営する上で必要な関連業務

イ 民間収益事業者が実施する業務

- ・民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営業務
- ・事業終了に伴う民間収益施設の撤去等

ウ 市が実施する業務

- ・国庫交付金の申請業務
- ・ギャラリーの企画、展示業務

- ・保健健診業務
- ・休日診療所運營業務

(5) 事業に係る収入及び費用負担

ア DBO 事業者の収入

本事業における DBO 事業者の収入は、市が支払うサービス対価及び本施設の運営事業による収入からなる。

(ア) 市が支払うサービス対価

a 施設整備（設計業務・建設業務・工事監理業務）に係る対価

市は、施設整備に係る対価について、毎年度の出来高に応じて、DBO 事業者（設計業者・建設業者・工事監理業者）に支払いを行う予定である。

b 開業準備に係る対価

市は、開業準備業務に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を、当該業務終了後に DBO 事業者を支払う予定である。

c 維持管理・運營業務に係る対価

市は、維持管理業務、運營業務に係る対価（指定管理委託料）について、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理・運営期間にわたり DBO 事業者を支払う。

(イ) 本施設の運営事業による収入

a 公共施設の利用料金収入

DBO 事業者は、公共施設（市民ホール、各種貸館等）について、条例に定める額を上限として、DBO 事業者（指定管理者）が本市の承認を受けて定める額の利用料を徴収し、収入とすることができる。なお、条例に定める額は、選定事業者の提案をうけて、市との協議により決定するものとする。

b 自主事業による収入

DBO 事業者が実施する自主事業運營業務により得られる収入についても、DBO 事業者の収入とすることができる。

イ DBO 事業者の費用負担

(ア) 維持管理・運營業務に係る費用

本施設、駐車場及び外構・広場について、選定事業者が行う維持管理・運營業務に必要な費用は、サービス対価及び公共施設の利用料金から負担すること。

(イ) 自主事業に係る費用

選定事業者が公共施設にて自主事業を実施する場合は、当該実施に要する公共施設の利用料金を選定事業者が自ら負担すること。

ウ 民間収益事業者の収入

民間収益事業は、民間収益事業者の独立採算により実施するものとし、民間収益事業者は、事業

の実施により得られる売上を自らの収入とすることができる。

エ 民間収益事業者の費用負担

民間収益事業者は、竹原市公有財産管理規則に基づき、民間収益事業に資する土地について事業用定期借地契約を締結するものとし、事業実施期間にわたり、年2回（上半期・下半期）、借地料を市に支払うこと。借地料は、市が定める額を基準として、借地の範囲を含めて事業者の提案によるものとし、市と協議のうえ決定する。なお、民間収益施設に資する面積は、民間収益事業として単独で占有する面積をいう。

民間収益事業者は、民間収益事業の実施に必要な全ての費用を負担し、事業用定期借地契約の終了時に、民間収益施設の除却費用を負担すること。

（6）法令等の厳守

本事業の実施に当たっては、関連する関係法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて準拠すること。

第2 特定事業の選定及び公表に関する事項（DBO 事業部分）

1 特定事業の選定の基本的な考え方

本事業を DBO 方式で実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減を期待できる場合又は市の財政負担が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上を期待できる場合、本事業を特定事業として選定する。

具体的には以下について評価を行う。

- (1) 市の財政負担見込額による定量的評価
- (2) DBO 事業として実施することの定性的評価
- (3) 民間事業者に移転するリスクの評価
- (4) 総合的評価

2 市の財政負担見込額による定量的評価

(1) 市の財政負担額算定の前提条件

本事業を市自らが実施する場合（公設公営方式単年度委託方式）及び DBO 事業として実施する場合の財政負担額の算定に当たり、設定した主な前提条件は次の表のとおりである。

なお、これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではない。

ア 官民連携手法によるコスト削減率（DBO 方式）

項目	費目	コスト削減率 (DBO 方式)	設計金額に対するコスト削減率と設定方法
施設整備費		12%	設計施工一括発注により、設計段階から施工者が関与することで建設コストのコントロール強化が見込まれ、コスト削減が期待できる。
維持管理運営費	人件費	5%	長期運営期間（15 年間）における人材育成により、コスト削減が期待できる。一方で、複数の事業者がチーム組成して事業を運営するため、人件費の削減に限界がある。
	修繕費	5%	設計・建設との一体発注による修繕・更新を踏まえた設計がされるため、コスト削減が期待できる。
	光熱水費	0%	水道料金については公共単価であることに加え、貸出施設が多く、電気や水道の利用を民間事業者がコントロールできないことから、従来方式に対してコスト削減率を乗じない。

イ VFM 検討の前提条件

項目	値	算出根拠
①割引率	0.594%	過去 15 年間について、国際表面利率（20 年債）から、2023 年度国民経済計算（2015 年基準・2008SNA）における国内総生産（支出側）引いた値の平均値より設定。
②物価上昇率	—	物価変動は考慮せず。
③リスク調整値	—	公表に際しての十分なデータが収集できないことから、リスク移転については定性的効果として認識。

（２）応募者の参加資格要件（共通）

前掲の前提条件に基づいて、市自らが実施する場合（公設公営方式単年度委託方式）に対する DBO 事業として実施する場合の財政負担を、現在価値換算のうえ比較すると、以下のとおりとなった。ここでは、市自らが実施する場合（公設公営方式単年度委託方式）の財政負担見込額を 100 とし、指標により比較を行った。

	財政負担の比較
市自らが実施する場合 （公設公営方式単年度委託方式）	100.0
DBO 方式で実施する場合	91.63

3 DBO 事業として実施することの定性的評価

本事業を DBO 方式により実施する場合、市の財政負担額削減の可能性といった定量的な効果に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

（１）設計・建設工事及び運營業務の効率化

本施設の設計・建設工事及び運營業務を民間事業者が一貫して実施することにより、民間事業者独自の創意工夫やノウハウ（専門的知識や技術的能力等）が発揮され、より効率的かつ機能的な設計・建設工事及び運營業務が実施されると期待できる。

（２）長期的な視点に基づく運營業務内容の向上

長期的かつ包括的な委託を行うことにより、運営期間を通じた適時の補修等の実施、中長期的な視点での業務改善の実施、セルフモニタリングの実施等が行われ、長期的な視点での業務全体の最適化による運營業務内容の向上が期待できる。

（３）リスク分担の明確化による安定した事業運営

計画段階であらかじめ事業全体を見通したリスク分担を明確にすることにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能になり、業務目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できるとともに、適正なリスク管理により過度な費用負担を抑制することが可能となる。

4 民間事業者に移転するリスクの評価

本事業を DBO 事業として実施する場合は、市自らが実施する場合（公設公営方式単年度委託方式）に市が負担するリスクの一部を民間事業者に移転して実施するため、市はこれらのリスクの顕在時に突発的な支出発生を回避できる。

また、これらの移転リスクは、民間事業者が、市よりも効果的かつ効率的に管理可能であるものを対象としており、民間事業者が有するリスクコントロール及びリスクヘッジのノウハウを活かすことで、顕在化の抑制、顕在時被害額の抑制が期待できる。

5 総合的評価

本事業は、DBO 事業として実施することにより市自らが実施する場合（公設公営方式単年度委託方式）に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額について、8.37%の縮減を期待することができるとともに、公共サービスの水準の向上、効果的かつ効率的なリスク分担も期待することができる。

したがって、本事業を DBO 事業として実施することが適当であると認められるため、PFI 法第 7 条に準じ、本事業を特定事業として選定する。