

旧市役所庁舎跡地利活用の事業手法について（報告）

1 これまでの検討経過について

平成28(2016)年度	人口や産業、土地利用の動向など、検討に必要な基礎調査を実施。
平成29(2017)年度	周辺町内会、商店街参加のワークショップを開催（全4回）。 関係団体、行政内部の意向調査を実施。
平成30(2018)年度	跡地利活用の方向性(にぎわい創出の場)、手法(民間活力の活用)、 次年度以降の検討スケジュールを決定。 国・県への利活用意向調査、旧庁舎周辺の若者・女性へのアンケート 調査を実施。
令和元(2019)年度	民間単独での利活用の可能性調査(サウンディング、ヒアリング)を 実施。検討方針を「市の公共施設を取り入れた利活用」に変更。
令和2(2020)年度	跡地の活用コンセプト及び公共施設候補を決定。改めてサウンディン グを実施し、民間参入の可能性を確認(サービス購入型)。
令和3(2021)年度	概ねの施設規模・機能で簡易VFMを算出。PFI方式が従来方式より約 6%の事業費削減が見込まれる結果となった。庁内で組織するPFI導 入検討会議及び庁議の審議を経て詳細VFM検討に進むことを決定し、 詳細な施設規模・機能及び最適な事業手法を検討する「官民連携手法 の導入可能性調査」に着手。

2 官民連携手法の導入可能性調査（PFI等の導入検討）

(1) 官民連携による事業手法について

- ア PFI (Private Finance Initiative)は、公共施設等の設計・建設・資金調達・運営管理を一体的に民間事業者に委ねる事業形態。PFI法に基づいて手続きを進める。PFI-BTOやPFI-BOTなど、施設の所有権等の違いなどにより数種類の方式がある。
- イ 「柏崎市PFI等導入指針」に基づいて、一定以上の事業規模においてPFI導入の検討を行う。従来手法に対するPFI手法の費用削減効果（VFM：Value For Money）の検証や定性的評価などを総合的に評価してPFI導入の可否を決定する。
- ウ 今回の検討においては、民間事業者への参入意向調査の結果により、PFIに準ずるDBO (Design Build Operate)方式を比較検討の対象とした。
- エ DBO方式は、設計・建設・運営管理を一体的に民間事業者に委ねるが、民間による資金調達がなくPFI法に基づかないため、手続きの簡略化と諸費用を削減できることで、民間が参入しやすい事業手法である。

(2) 費用算定の条件整理（主な施設の規模、事業類型）

ア 主な施設の規模、機能

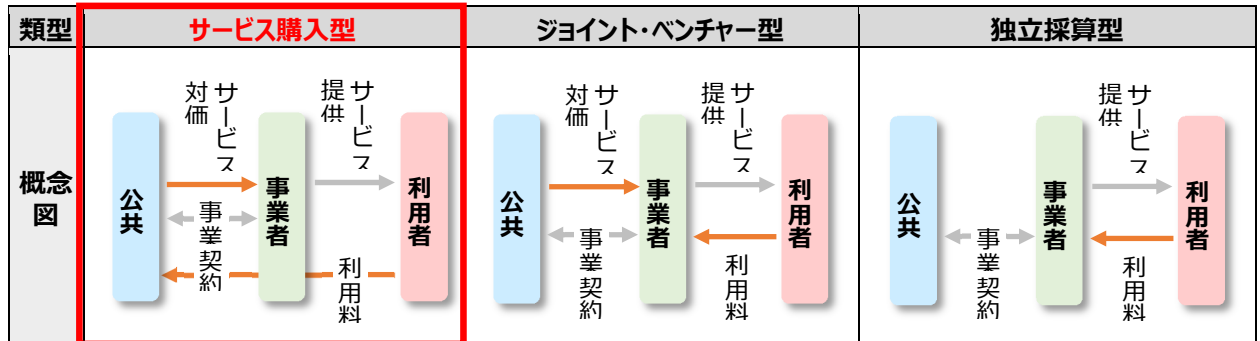
- ・中央地区コミュニティセンター(約1,350㎡)：コミセン棟、講堂(別棟)
- ・屋根付き多目的広場(約2,700㎡：夕陽のドームの約2倍の広さ)：

芝生広場（人工芝 1,900 m²）、陸上走路（ゴム系舗装、70m×4 レーン）、子どもの遊び場、イベント対応機能（給排水設備等）

- ・多世代交流センター（約 1,100 m²：コミセンと広場の共用棟）：
室内交流広場、付加機能を持った多用途に対応できる部屋（防音・防振室、スタジオ、展示室）、更衣室、シャワー室、用具室、防災備蓄倉庫など
- ・その他：駐車場（200 台以上）、駐輪場、屋外芝生広場、民間提案施設（任意）など

イ 事業類型（施設運営における投資費用の回収形態）

本事業は新規施設のため、施設利用者の需要予測が難しいことから、サービス購入型とし、事業者の運営リスクを軽減する。この場合、管理・運営に係る費用は、市が負担する一方で、施設の利用料は、全額が市に納入される。



(3) 官民連携手法の導入可能性調査の結果

ア 定量的評価（VFM の検証）

■VFM（事業費の削減効果）算定結果（維持管理・運営期間：15 年） [単位：千円]

項目		従来方式	DBO 方式	PFI 方式 (BT0)
支出	設計・建設費	3,236,537	3,009,432	3,024,041
	管理・運営費 (15 年)	1,654,409	1,546,375	1,643,492
	消費税、起債の金利等	536,283	500,744	510,311
支出計 (総事業費)		5,427,229	5,056,551	5,177,844
収入	補助金、交付税措置 20%、利用料収入	-2,193,227	-2,060,805	-2,100,151
実質負担額 (支出-収入)		3,234,002	2,995,746	3,077,693
VFM の額 (従来方式との差)		-	-238,256	-156,309
VFM の割合		-	-7.37%	-4.83%

⇒ DBO 方式では、約 7.4% (約 2.4 億円) の VFM (事業費の削減効果) を見込める。

イ 定性的評価（DBO 又は PFI 方式の評価）

- ・各業務を一括発注するため従来方式と比較して、事業の効率化、維持管理・運営に配慮した設計・施設整備が可能になるとともに、民間事業者の経験やノウハウを生かした運営により、市民サービスの向上を期待できる。
- ・個々の発注や工程調整が不要になり、経費の削減や工期の短縮が図られる。

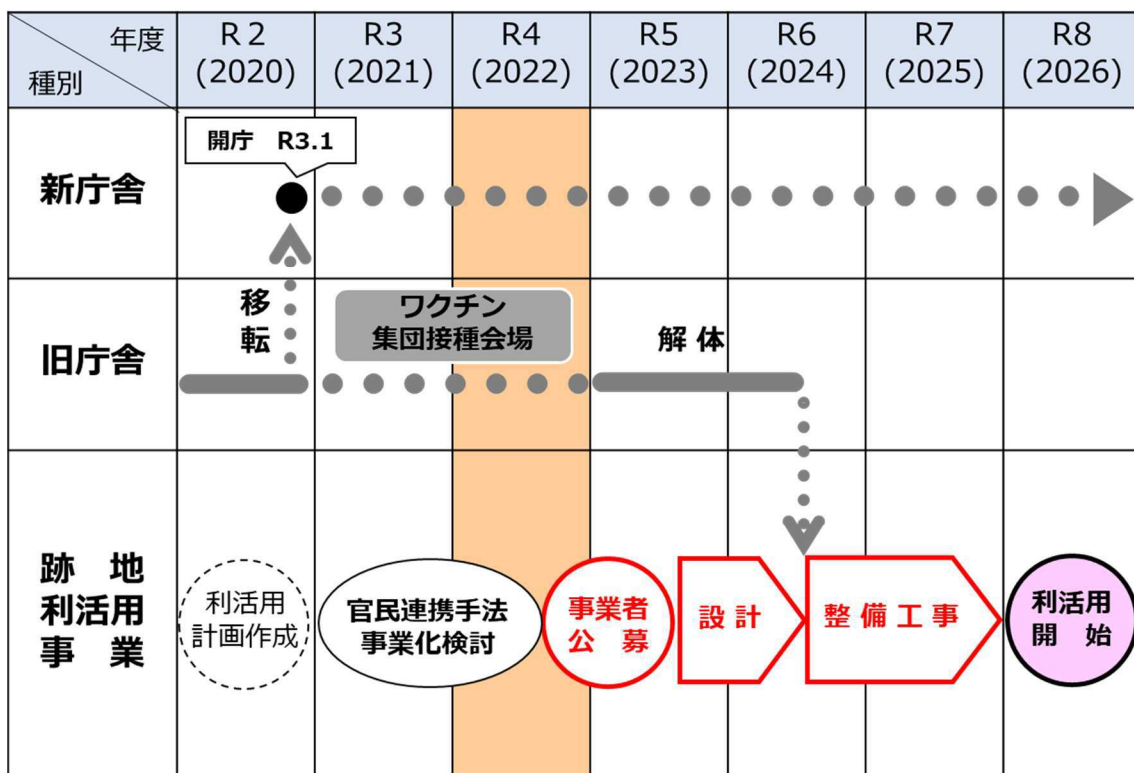
ウ 総合評価

- ・本事業は、上記の評価により官民連携手法で実施することが最適である。
- ・事業方式は、地元企業が取り組みやすく、市の財政負担の軽減も見込まれる DBO 方式が優位と判断できる。

3 事業手法について

- ・令和 4（2022）年 12 月 7 日に庁内で組織する PFI 導入検討会議において、上記の可能性調査結果から「PFI 方式の導入が適切と認められず、事業実施に当たり PFI 方式以外の官民協働手法について検討することが妥当」と判断された。
- ・この判断結果を踏まえ、令和 5（2023）1 月 16 日の庁議で、事業手法は、事業費削減効果が優位であり、PFI に準ずる官民連携手法の DBO 方式で事業化を進めることを決定した【事業期間は、18 年間（設計・建設：3 年、維持管理・運営：15 年）、事業類型はサービス購入型】。

4 今後の予定について



※公募や工事等で予定より遅れる場合があります。