

1 事業の概要等

- 旧庁舎跡地の利活用については、平成 28（2016）年度から各種の検討を実施。
- 利活用にあたっては、「まちなかのにぎわい創出」を実現するため、人が集まり新たな活動・交流を生む拠点として、中央地区コミュニティセンター、屋根付き多目的広場と共用棟（多世代交流センター）を核とした複合施設を整備することとした。
- 施設の整備・運営にあたっては、民間事業者の創意工夫や経験、ノウハウを活用し、市民サービスの向上と市の財政負担の軽減が図られるよう、**官民連携手法による整備・運営**を検討することとした。

「対象地の概要」

項目	内容
所在地	柏崎市中央町 5 番 50 号
敷地面積 建蔽率／容積率	約 14,620 m ² 60% / 200%
用途地域 法令規制	第二種住居地域 非線引き都市計画区域



○整備対象地内・周辺の既存建物の取扱い

- ・本庁舎・会議棟・車庫棟：市において解体工事を実施（解体工事は本事業には含まない。）
- ・教育分館・第二分館：市において引き続き活用
- ・防火水槽（100 t）：残置

○整備対象地内の基礎杭の取扱い

- ・対象地内には、旧庁舎及び旧市民会館の**基礎杭 666 本(9m～25m)**が残置。(撤去概算費用：約 3 億円)
- ・民間事業者からの提案内容により一部基礎杭の撤去が必要となった場合は、**市において撤去を行う、または民間事業者が撤去し市において費用を負担する。**

2 活用コンセプト

（仮称）柏崎セントラルガーデン ～人が集まり新たな活動・交流を生む柏崎の中心拠点～

旧庁舎跡地は、スポーツや地域活動が行える公共施設を官民連携手法を取り入れ整備し、**人が集まり活動・交流を生む拠点**として活用することを目指します。



3 施設計画

「施設計画の概要」

施設内容	導入機能（おおよその面積）
中央地区コミュニティセンター (延床面積：1,350 m ² 程度)	講堂（476 m ² ）、講堂倉庫（35 m ² ）、美術工芸室（55 m ² ）、会議室（70 m ² ）、研修室（80 m ² ）、調理室（120 m ² ）、事務室（50 m ² ）、防災倉庫(中央地区用)（45 m ² ）、その他共用部
屋根付き多目的広場 (延床面積：2,700 m ² 程度)	人工芝生コート（1,900 m ² ）、陸上走路（70m×4）、こどもの遊び場（300 m ² ）、イベント対応機能
多世代交流センター (延床面積：1,100 m ² 程度)	多目的室（100 m ² ）、スタジオ（120 m ² ）、交流スペース（150 m ² ）、展示室（80 m ² 、消火ガス設備）、見守りスペース（15～30 m ² ）、たまり場（50 m ² ）、カフェスペース（民間提案）、事務室（30 m ² ）、男女更衣室（各 25 m ² ）、スポーツ用具倉庫（30 m ² ）、倉庫（30 m ² ）、防災倉庫（市分散配置）（15 m ² ）、その他共用部
オープンガーデン	芝生広場（民間提案）
駐車場	駐車場（200 台以上が駐車可能な面積）
その他	駐輪場（既存利用）、バス停留所（適宜）、植栽・緑化、排水設備・舗装、その他
民間施設（任意）	民間収益施設（民間提案）

4 事業方式

- 本事業は、民間事業者に対し設計・整備及び維持管理・運営を長期的かつ一括して発注することが可能である。
- 事業方式は、施設を公共が保有することで補助金の対象となる **PFI 事業による BTO 方式** で検討する。
- 加えて、民間事業者への参入意向調査の結果により、PFI 法に基づかない **PPP 事業の DBO 方式** も検討を行う。

「事業方式一覧」

手法	事業方式	資金調達	設計・建設	維持管理・運営	施設の所有	
					運営中	事業終了後
従来手法	従来方式	公共	公共	公共or民間	公共	公共
官民連携手法						
PFI 事業	BTO方式(Build-Transfer-Operate)	民間	民間	民間	公共	公共
	BOT方式(Build-Operate-Transfer)	民間	民間	民間	民間	公共
PPP 事業	DB方式(Design-Build)	公共	民間	公共or民間	公共	公共
	DBO方式(Design-Build-Operate)	公共	民間	民間	公共	公共

「各事業方式の概要」

○従来方式（一般的な公共事業）

- ・設計・建設・維持管理・運営の各業務を、公共が定める仕様に基づき、民間事業者個別に発注する方式。
- ・維持管理・運営は、指定管理者制度の活用又は、公共による直接運営となる。

○BTO 方式（PFI）

- ・民間事業者に対し設計・建設・資金調達・維持管理・長期の運営を一括発注する方式。
- ・民間事業者は、SPC（特別目的会社）を組成し、公共は SPC と「事業契約」を締結するとともに、SPC に対し資金を融資する金融機関と「直接協定」を締結する。
- ・施設整備に係る資金調達は民間事業者が行い、施設整備費は公共から民間事業者に対し維持管理・運営期間中にわたり分割して支払われることで公共の財政負担の平準化が図られる。

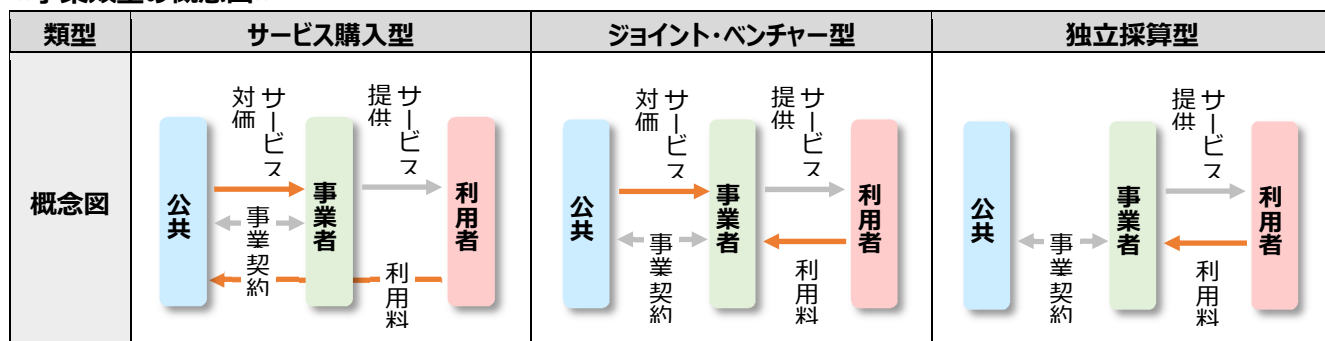
○DBO 方式（PPP）

- ・民間事業者に対し設計・建設・維持管理・長期の運営を一括発注する方式（資金調達は公共側となり不要）。
- ・公共は、民間事業者と「基本契約」を締結したうえで、「設計・工事請負契約」と「指定管理に係る協定」をそれぞれ締結し、事業を実施する。
- ・公共は民間事業者に対し、設計・建設の対価は、施設の引渡しまでに支払い、指定管理料は年ごとに支払う。

5 事業類型

○事業類型については、民間事業者による投資費用の回収形態の違いにより、以下の3つの形態に分類される。

「事業類型の概念図」



○本事業は新規施設のため、施設利用者の需要予測が難しく、あらかじめ利用料収入を考慮したサービス対価を支払うジョイント・ベンチャー型は馴染まない。

○民間事業者へのヒアリングでは、サービス購入型は安定した収入を見込め、賑わい創出に向けたイベントや自主事業も取組みやすくなることから、「サービス購入型」を望む意見が多かった。

○よって本事業では、サービス購入型の採用を基本とし検討を行うこととした。

6 民間事業者の参入意向調査

○本事業への参画意向や、本事業の実現可能性、想定される課題、意見・要望等を把握することを目的とし、過年度に実施したサウンディング調査で参画意向を示した民間事業者にヒアリング調査を実施した。

「ヒアリング調査結果概要」(6社)

ヒアリング項目	回答結果
本事業への参画意向	・積極的に参画したい：3社 ・諸条件が整えば参画したい：3社
本事業における事業方式	・BTO方式(PFI事業)を希望：2社 ・DBO方式(PPP事業)を希望：2社 ・どちらでも問題ない：2社
本事業における事業類型	・サービス購入型を希望：6社 ・ジョイント・ベンチャー型を希望：1社(どちらでもかまわない)
本事業における事業期間	【BTO方式(PFI事業)の場合】 ・15年を希望：4社 ・20年を希望：1社 【DBO方式(PPP事業)の場合】 ・15年を希望：4社 ・20年を希望：0社
BTO方式での特別目的会社(SPC)組成	・SPC組成を条件としても問題ない：1社 ・SPC組成は想定しない：1社
民間収益事業の取組み可能性	・取組み可能(取組み内容：スポーツクラブ) ・民間収益事業を展開するための十分な敷地が確保できないため、出店が困難

7 VFM (Value For Money) の算定

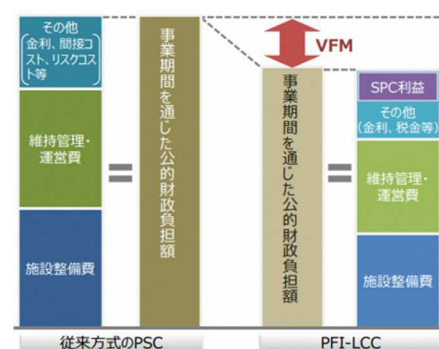
VFMとは

一定の事業期間(建設・運営)において、従来手法(一般的な公共事業)で本事業を実施した場合と、官民連携手法(BTO方式またはDBO方式)にて実施した場合の**実質負担額の差(費用削減効果)**である。
VFMは官民連携手法の適性を評価する指標となる。

○VFMの算定にあたっては、事業類型をサービス購入型、施設整備期間を約3年、維持管理・運営期間を15年とし、BTO方式とDBO方式のVFMの比較を行った。

○VFMの算定結果(右上表参照)は、BTO方式では**4.83%(約1.6億円)**、DBO方式では**7.37%(約2.4億円)**となっており、DBO方式の方が「VFMがある(=削減効果が期待できる)」という結果となった。

※DBO方式とBTO方式でVFMに差が生じる主な要因は、特別目的会社(SPC)組成・運営に係る費用や資金調達金利の違いによるものである。



「BTO方式のVFM算定結果」 単位：千円

	消費税込み	
	単純合計	現在価値
従来手法(PSC)	3,234,002	2,432,695
PFI手法(BTO方式のLCC)	3,077,693	2,285,990
従来手法-PFI手法(VFMの額)	156,309	146,705
従来手法-PFI手法(VFMの割合)	4.83%	6.03%

「DBO方式のVFM算定結果」 単位：千円

	消費税込み	
	単純合計	現在価値
従来手法(PSC)	3,234,002	2,432,695
PPP手法(DBO方式のLCC)	2,995,746	2,254,689
従来手法-PPP手法(VFMの額)	238,256	178,006
従来手法-PPP手法(VFMの割合)	7.37%	7.32%

8 総合評価

○本事業に対し、官民連携手法を導入した場合の定量的評価(財政負担の軽減)及び定性的評価を事業方式別に整理し、総合評価を行った。

「事業方式別の評価」

事業手法	BTO方式(PFI事業)	DBO方式(PPP事業)
事業の効率性	○ 設計・建設・維持管理・運営を一括発注するため、従来方式と比較し、整備の効率化や、維持管理・運営を見据えた設計が可能となる。	○ 同左
発注者の負担軽減	○ 公募・契約に係る手続きが従来方式とは異なるが、各業務別の発注や契約、受注者調整が不要となり、職員の負担(コスト)を軽減される。	○ 同左
サービス水準の向上	○ 運営を見据えた設計が期待されるとともに、民間事業者のノウハウを生かし運営やイベント等が実施され、市民サービスの向上が図られる。	○ 同左
財政負担	○ 資金調達が民間事業者となるため、施設整備費の割賦払いが可能となり、財政負担の平準化を図ることが可能となる。 DBO方式と比較し、民間資金に係る金利事務費やSPC関連の費用が生じるため、事業費が増額となる可能性がある。	○ 設計・整備費は、施設引渡しまでに支払うことになるが、本事業では起債が活用でき、財政負担の平準化を図ることが可能となる。 公共側の資金調達金利の方が、民間事業者側の資金調達金利よりも低い。
VFM	○ 4.83%(約1億6000万円)	○ 7.37%(約2億4000万円)
事業方式の評価	○	○

○官民連携手法を導入することで、以下の効果が期待できる。

- ・各業務の一括発注が可能となり、**市の財政負担の軽減**や**整備に係る期間を短縮**することができる。
- ・民間事業者の経験やノウハウを活用でき、効率的な事業の実施や、維持管理・運営に配慮した施設整備により、**質の高い市民サービス**が提供できる。

○事業方式については、上記の評価内容に基づき、より財政負担の軽減が期待される**DBO方式(PPP事業)**が**BTO方式(PFI事業)**と比較し**優位**であると判断できる。

○民間事業者ヒアリングで、「新潟県内事業者はPFI事業に慣れていない」との意見があり、**BTO方式(PFI事業)**を採用した場合、**地元企業の参画も難しくなる可能性がある**。

○一方で、**DBO方式(PPP事業)**は、PFI法に基づかないため、資金調達や特別目的会社(SPC)の組成が不要となることで、**地元企業が取り組みやすい官民連携手法**である。

- ▶ **以上の結果から、本事業は、官民連携手法で実施することが最適である。**
- ▶ **事業手法は、DBO方式(PPP事業)が優位である。**