

【H29:先-2】災害拠点施設等の複合化・集約化と公的不動産の有効活用による地域活性化事業に関する官民連携手法調査 (実施主体:埼玉県八潮市)

八潮市基礎情報(H30.1.1時点)
 ・人口:88,908人
 ・可住地面積:18.02km²

【事業分野:エリアマネジメント、PRE活用】 【対象施設:庁舎、都市公園、スポーツ施設、公営住宅、公有地】
 【事業手法:PFI-BTO、DB+O、一括借上、既存民間住宅借上、定期借地】

調査のポイント

- ① 分野横断的な複数の公共施設の移転・集約事業を一体的なPPP/PFI事業として実施
- ② 複数の公有地活用を一体的に実施
- ③ PPP/PFI事業の業務範囲にエリアマネジメント業務を含める取組

事業発案に至った経緯・目的

- ・平成26年度～27年度:公共施設白書と総合管理計画を策定。
- ・平成28年度:公共施設再編計画(案)を作成。庁舎については耐震化方針で建替えの方針を定めた。公営住宅は平成28年度に八潮市市営住宅整備計画を取りまとめ、集約化・建替えの方針を定めた。
- ・平成29年度:公共施設再編計画を策定。庁舎は別途、基本構想策定業務を実施中。
- ・公共施設の現状を踏まえると、それぞれ再整備事業の実施が必要であり、その事業化に際しては官民連携事業の導入を検討する必要がある。また跡地活用についても、積極的な民間活用が求められる。一方で、これらの事業を「個別の事業として別々に実施することが最適な事業スキームか」という課題提起が、分野横断的な包括委託の可能性を調査するきっかけとなった。

調査対象地及び施設の概要

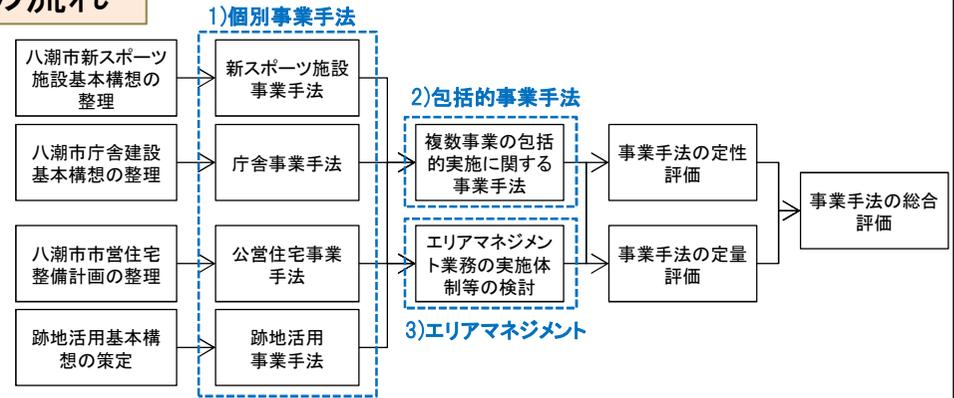
- ①:庁舎建替え(災害拠点施設+防災都市公園)
- ②:スポーツセンター移転・建替え(災害拠点施設)
- ③:公営住宅集約化・建替え
- ④、②跡地、③跡地:公有地活用



新庁舎	約13,000m ² ～16,500m ²
八潮中央公園	約11,000m ²
スポーツ施設	約7,000～8,500m ²
公営住宅	約2,000m ²

調査の流れ

個別施設ごとに官民連携事業による実現可能性を調査した後、事業を包括的に実施する場合の事業手法と、エリアマネジメント業務について検討する。



1)個別事業の事業手法の検討

事例調査	事例においてVFMが発現しているか
アンケート・ヒアリング調査	事業参画への意向、必要な事業条件の把握
定性評価	従来型手法に対する官民連携手法の優位性の評価
定量評価	VFMを算出

2)包括的業務手法の検討

事例調査	包括化されている業務範囲の調査
アンケート・ヒアリング調査	包括化によるコスト削減可能性と、包括化が事業参画意欲に与える影響について把握
定性評価	包括化によって生じる懸念点と対応策について
定量評価	VFMを算出

3)エリアマネジメントに関する検討

事例調査	PPP/PFI事業の募集要項におけるエリアマネジメント業務の記載方法、要求内容
アンケート・ヒアリング調査	PPP/PFI事業にエリアマネジメント業務を含めることに関する意見について

【H29:先-2】 災害拠点施設等の複合化・集約化と公的不動産の有効活用による地域活性化 事業に関する官民連携手法調査 (実施主体: 埼玉県八潮市)

調査内容・手法の検討方法等

- 各公共施設整備事業を個別に実施した場合の事業手法等
 - ・ 庁舎整備事業とスポーツ施設整備事業は、官民連携事業による実現可能性が高い。
 - ・ 公営住宅整備事業は既存民間住宅借上方式の場合、VMFが得られる可能性がある。
 - ・ 公有地活用については、民間の参画意欲が高く実現可能性が高い。本市の課題認識への共感・理解が得られた。

■公共施設整備事業の包括化に関する事業手法等

- 1) 包括化の対象施設の選定
 - ・ 以下2点を背景として、公営住宅整備事業は単独で実施し、庁舎とスポーツ施設を包括化の対象とした。

- ① 包括化によって事業規模が拡大し、かつ事業が複雑化することにより、地場企業の参画に関する障壁が、通常のPFI事業以上に高まる
- ② 公営住宅の事業規模が小さく、地場企業中心の官民連携事業に適しているため地域主導の官民連携事業として実施することを目指す。

2) 事業手法の検討

- ・ 右図に示す3つの包括化範囲について検討した。
- ・ いずれの手法もVMFは発現し、大きな差はない。
- ・ 民間事業者から特段の懸念点が指摘されていない点、施設整備に関する提案のばらつきが発生しない点、維持管理費のコスト削減効果を追求できVMFの発現が期待される点から、「③維持管理業務の包括化」が最適な事業手法と言える。

■エリア・マネジメント業務の実施体制等

- 1) エリアマネジメントの業務内容と実施体制
 - ・ 業務内容は「取組(イベント、清掃等)」と「分野(スポーツ、アート等)」に分けられる。実施体制は以下3ケースが考えられる。
 - ・ 本事業では、ケース2の形で開始し、エリアマネジメント業務が安定してきた段階で、ケース3に移行する形を目指す。

ケース1	ケース2	ケース3
事業者が単独で実施	事業者が地元と連携して実施	事業者が地元と新たにエリアマネジメント組織を組成して実施

- ・ 今後は、業務内容、実施体制、費用負担の3点について民間事業者との対話を通じて条件設定を行う必要がある。その際、基本的には民間事業者の実施可能な範囲での提案を受けるとともに、モニタリングの考え方も事前に提示することが必要である。

	【庁舎整備事業】		【スポーツ施設整備事業】		【公営住宅整備事業】			
	DB+O	PFI-BTO	DB+O	PFI-BTO	DB+O	PFI-BTO	一括借り上げ	既存住宅借上げ
定性評価	従来手法に対して優位性あり		従来手法に対して優位性あり		官民連携事業への適正			
事業者ヒアリング	事業者の意欲・関心は高い		事業者の意欲・関心は高い		民間事業者による創意工夫の発揮余地という観点からはノウハウ発揮余地は小さいが、性能発注によるコスト削減効果は期待される			
VFM	11.9%	2.6%	9.7%	3.9%	-1.0%	-70.6%	-46.9%	5.2%

包括化の範囲	①全業務の包括化		②庁舎の基本設計以外の包括化		③維持管理業務の包括化	
	庁舎	スポーツ施設	庁舎	スポーツ施設	庁舎	スポーツ施設
基本設計	基本設計	基本設計	基本設計	基本設計	基本設計	基本設計
実施設計・施工	実施設計・施工	実施設計・施工	実施設計・施工	実施設計・施工	実施設計・施工	実施設計・施工
維持管理・運営	維持管理・運営	維持管理・運営	維持管理・運営	維持管理・運営	維持管理・運営	維持管理・運営
事業者ヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業参画意欲が大きく下がることはない、との意見が多い。 ・ 一方、一部の事業者から、「整備が包括化されると事業が複雑化し、事業参画のハードルが高まる」、「建設事業者によって施設種別ごとの得手不得手があり、両施設について良い提案ができない可能性がある」との指摘があった。 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業参画の意欲が下がることはない。 ・ 維持管理費は整備よりも包括化によるコスト削減効果が得られる可能性が高い。事業スキームを高く評価する意見もあり。 			
VFM	13.4%		12.1%		11.9%	
定性的な懸念点	懸念点大きい・解決困難 <ul style="list-style-type: none"> ・ 包括化によるコスト削減分に比べて、事業者間の価格や点数のばらつきが大きい場合、最良の提案が選定できない可能性がある。 ・ 過去のPFI事業でも、相当程度の点数差が発生している。 ・ 市側で回避することが困難なりスクである。 		懸念点大きい・解決困難 <ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎については基本的に価格提案が主になるものと考え、全体として価格重視の公募・選定となる可能性が高い。 ・ 過去のPFI事業では、1.3~1.4程度の割合で、技術点が重視されている。 		懸念点小さい・解決可能 <ul style="list-style-type: none"> ・ 整備業務を包括化範囲から切り離すことで、①②における懸念点を解決できる。 ・ 庁舎の整備～維持管理の一体発注ができないが、庁舎の設計・施工公募時の審査方針により解決可能。 	

今後の進め方

	2018	2019	2020	2021
庁舎+都市公園	基本計画	基本設計	実施設計以降のDB	
スポーツ施設		基本計画+条件設定	包括化事業として公募・選定・契約 (スポーツ施設整備・運営+庁舎維持管理)	
公営住宅	既存借上げ方式で実施			
公有地活用	条件設定	包括化事業として公募・選定・契約		