

官民連携による市民交流拠点整備のための  
公有地活用調査

報 告 書

令和 4 年 3 月

三浦市  
東洋大学

## 目次(1/2)

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 1. 本調査の概要 .....                | 1  |
| 1-1. 調査の目的 .....               | 1  |
| 1-2. 調査の内容 .....               | 2  |
| 1-3. 調査の流れ .....               | 3  |
| 1-4. 調査スケジュール.....             | 4  |
| 1-5. 検討体制 .....                | 4  |
| 2. 事業の前提条件の整理 .....            | 5  |
| 2-1. 市の状況と市民交流の課題.....         | 6  |
| 2-2. 対象地の状況.....               | 13 |
| 2-3. 移転整備を想定している公共施設とその現状..... | 14 |
| 2-4. 導入が期待される民間施設.....         | 16 |
| 2-5. 事業手法の基本的な考え方.....         | 16 |
| 2-6. 市民交流拠点の考え方.....           | 17 |
| 3. 導入する施設機能の検討 .....           | 18 |
| 3-1. 公共施設に導入する機能の検討.....       | 19 |
| 3-2. 民間施設に導入する機能の検討.....       | 19 |
| 3-3. 公共施設の配置計画.....            | 23 |
| 3-4. 建築計画の検討.....              | 39 |
| 3-5. 施設整備に関する業務.....           | 45 |
| 3-6. 維持管理・運営に関する業務.....        | 51 |
| 3-7. 導入する施設機能の考え方.....         | 55 |
| 4. 交流促進のための仕掛け検討 .....         | 57 |
| 4-1. 交流機能の考え方.....             | 58 |
| 4-2. 市に導入可能な交流機能の視点.....       | 59 |
| 4-3. 三浦市図書館の現状整理と交流の基本方針.....  | 60 |
| 4-4. 図書館を中心とした新しい施設の交流機能案..... | 64 |

## 目次(2/2)

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| 5. 事業手法・スキーム等の検討 .....        | 69  |
| 5-1. 事業手法の考え方.....            | 70  |
| 5-2. 市の前提条件と想定される事業手法.....    | 75  |
| 5-3. 事業手法の比較検討.....           | 77  |
| 5-4. 参考事例 .....               | 99  |
| 6. 事業リスクの把握と対応 .....          | 100 |
| 6-1. リスク分担の考え方.....           | 101 |
| 6-2. 想定されるリスク項目.....          | 101 |
| 6-3. 留意すべきリスク.....            | 103 |
| 6-4. 本事業におけるリスク分担の考え方.....    | 104 |
| 7. 市場調査 .....                 | 109 |
| 7-1. 市場調査の概要.....             | 110 |
| 7-2. 市場調査の結果.....             | 111 |
| 7-3. 市場調査を踏まえた本事業の条件の考え方..... | 121 |
| 8. 事業性の検証 .....               | 123 |
| 8-1. VFM の検討.....             | 123 |
| 8-2. 実施業務における前提条件.....        | 124 |
| 8-3. VFM の検討結果.....           | 133 |
| 9. 総合評価と今後の手続き整理 .....        | 135 |
| 9-1. 総合評価 .....               | 135 |
| 9-2. 本事業で想定される事業スキーム.....     | 137 |
| 9-3. 事業化に向けた手続き・課題.....       | 143 |
| 10. 資料編 .....                 | 201 |

## 1. 本調査の概要

### 1-1. 調査の目的

旧三崎高校跡地（以下「三高跡地」という。）は三浦市の道路網の結節点であり、三浦市（以下「市」という。）の最重要立地である。市は、三高跡地を開発するために、平成 23 年（2011 年）、平成 24 年（2012 年）の 2 回にわたり開発事業者を公募し、関心を集めたものの事業者決定に至らなかった。

平成 26 年（2014 年）には対象敷地を限定して公募を行い、商業施設の進出が決まったものの、約 3ha の市有地が未開発のままである。未開発の市有地は、将来の開発に備えて令和 2 年（2020 年）に造成に着手している。

近年の市による二町谷地区リゾート開発、京急グループによる「都市近郊リゾートみうらの創生」に向けた各種の取り組み、コロナ禍における大都市近郊観光地としての三浦半島への注目等から、半島全体での当該立地の重要性も急速に高まっている。

市は、この機に官民連携手法の活用によって三高跡地に官民の多様な施設を整備することで、既設の消防署、商業施設、駐車場と相俟って市民交流の拠点となる施設の整備を実現するための、市民交流拠点整備事業（以下「本事業」という。）を実施したいと考えている。

以上を踏まえ、本調査では、三高跡地に市役所、図書館、総合福祉センター等の公共施設の整備等や民間事業者の創意工夫による商業施設や集合住宅等の民間施設の整備等を官民連携等により実現するための事業手法・スキーム等の検討を行った。

## 1-2. 調査の内容

本調査では、三高跡地に市役所、図書館、総合福祉センター等の公共施設の整備等や民間事業者の創意工夫による商業施設や集合住宅等の民間施設の整備等を官民連携等により実現するための検討として、以下の8項目について検討を行った。

### (1) 事業の前提条件の整理

三浦市の状況や対象地の状況、移転整備を想定している公共施設、導入が期待される民間施設、事業手法の基本的な考え方を踏まえ、市民交流拠点の考え方の整理を行う等、事業の前提条件の整理を行う。

### (2) 導入する施設機能の検討

導入する施設機能の検討を行う。具体的には、導入する機能の整理と、施設の規模の精査や配置計画の検討、維持管理・運営の内容の整理、概算費用の算定等を行う。

敷地条件や建築条件を踏まえて、事業手法等の検討に必要な範囲での施設の規模の精査や配置計画の検討、維持管理・運営の内容の整理、概算費用の算定等を行う。また、公共施設のうち図書館は、DXの視点からも検討を行う。

### (3) 交流促進のための仕掛け検討

三浦市のこれまでの市民交流の状況を踏まえ、本事業が良好な市民交流拠点を形成できるように、本事業における市民交流拠点の基本方針について検討を行う。

また、新たな施設における交流機能等の考え方等、本施設において市民間の交流を促進するための仕掛け等のあり方を検討する。

### (4) 事業手法・スキーム等の検討

本事業を実現するための事業手法やスキーム等の検討を行う。

本事業で活用可能な事業手法を整理するとともに、市の前提条件を踏まえ、各事業手法の制度の概要、土地・建物の所有関係、業務範囲、契約形態、資金調達手法、事業スキーム、必要な手続き等を整理し、本事業の特徴である市民交流拠点としての公共施設と民間施設を同時に実現することが可能な事業手法やスキームを検討する。

### (5) 事業のリスクの把握と対応

本事業の実施において想定される主な事業のリスクの把握と、特に留意すべきリスク等に関する対応の考え方を検討する。

## (6) 市場調査（民間ヒアリング等）

参入が想定される民間事業者等に対してヒアリング等の方法により市場調査を行って、民間事業者の参入意欲や条件、課題等を把握する。

## (7) 事業性の検証

本事業の事業性の検討を行う。具体的には、PFI 方式を活用して実施する場合における、従来方式との事業性の比較による VFM（Value for Money）評価を行うことを含め、想定される事業手法間の事業性の比較検討を行う。

## (8) 総合評価と今後の手続き整理

これまでの調査の結果から、本事業に係る定性的情報（各事業手法・スキームの得失、リスク分担、民間事業者の意見等）、定量的情報（VFM 等）を踏まえ、本事業で採用すべき手法や採用にあたっての課題について整理する。また、最適とされた手法・スキーム等について、事業化に向けた手続き・課題等を整理する。

### 1-3. 調査の流れ

本調査の流れは、図 1-3-1 に示すとおりである。

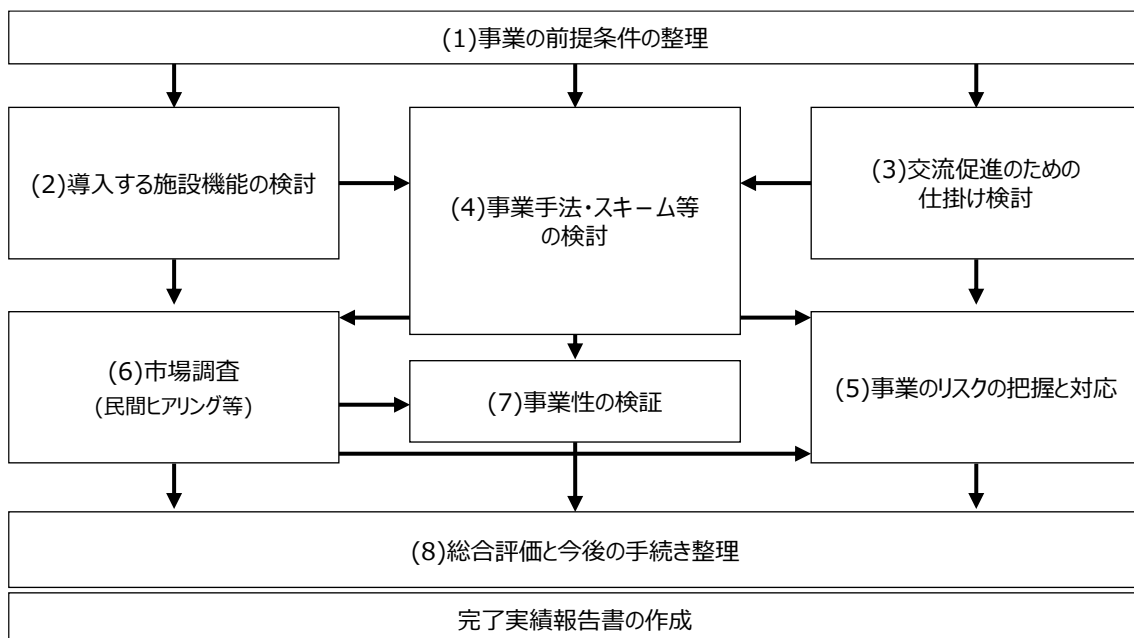


図 1-3-1 調査の流れ

## 1-4. 調査スケジュール

本調査のスケジュールは、図 1-4-1 に示すとおりである。

| 業務項目              | 時期 | 2021年 |    |    |     |    |    |     |    |    |     |    |    | 2022年 |    |    |                  |    |    |         |    |    |
|-------------------|----|-------|----|----|-----|----|----|-----|----|----|-----|----|----|-------|----|----|------------------|----|----|---------|----|----|
|                   |    | 9月    |    |    | 10月 |    |    | 11月 |    |    | 12月 |    |    | 1月    |    |    | 2月               |    |    | 3月      |    |    |
|                   |    | 上旬    | 中旬 | 下旬 | 上旬  | 中旬 | 下旬 | 上旬  | 中旬 | 下旬 | 上旬  | 中旬 | 下旬 | 上旬    | 中旬 | 下旬 | 上旬               | 中旬 | 下旬 | 上旬      | 中旬 | 下旬 |
| 1. 事業の前提条件の整理     |    | ■     | ■  | ■  |     |    |    |     |    |    |     |    |    |       |    |    | 調査とりまとめ<br>(2月末) |    |    | 国交省への報告 |    |    |
| 2. 導入する施設機能の検討    |    | ■     | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■     | ■  | ■  |                  |    |    |         |    |    |
| 3. 交流促進のための仕掛け検討  |    | ■     | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■     | ■  | ■  |                  |    |    |         |    |    |
| 4. 事業手法・スキーム等の検討  |    | ■     | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■     | ■  | ■  |                  |    |    |         |    |    |
| 5. 事業のリスクの把握と対応   |    |       |    |    |     |    |    | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■     | ■  | ■  |                  |    |    |         |    |    |
| 6. 市場調査(民間ヒアリング等) |    |       |    |    | ■   | ■  | ■  |     |    |    | ■   | ■  | ■  | ■     | ■  | ■  |                  |    |    |         |    |    |
| 7. 事業性の検証         |    |       |    |    |     |    |    | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■     | ■  | ■  |                  |    |    |         |    |    |
| 8. 総合評価と今後の手続き整理  |    |       |    |    |     |    |    |     |    |    | ■   | ■  | ■  | ■     | ■  | ■  |                  |    |    |         |    |    |
| 打ち合わせ             |    | ●     |    |    | ●   |    |    | ●   |    |    | ●   | ●  |    | ●     |    |    | ●                | ●  |    |         |    |    |

図 1-4-1 本調査のスケジュール

## 1-5. 検討体制

本調査は、市が東洋大学に調査を委託し、その下で株式会社アール・ピー・アイ、ソーシャルアクト合同会社、株式会社アイ・エス・エス、須藤健公認会計士事務所が連携して実施した。検討体制は図 1-5-1 に示すとおりである。



図 1-5-1 本調査の検討体制

## 2. 事業の前提条件の整理

本調査では、三高跡地に公共施設の整備等や民間事業者の創意工夫による商業施設や集合住宅等の民間施設の整備等を官民連携等により実現するための事業手法・スキーム等の検討を行うこととしているが、本章では事業の前提となる事項の整理を行う。

最初に市の地理的条件、社会的条件を整理すると共に、市の公共施設の状況や各種計画等から市民交流の課題を把握する。次に対象地の状況、移転整備を想定している公共施設とその現状を整理する。

また、本敷地では、公共施設とあわせて民間施設の導入が期待されることから、これらの導入の基本的な考え方とその前提となる事業手法の基本的な考え方を整理する。

最後に、これらを踏まえて、本事業における市民交流拠点の基本的な考え方を整理する。

| 内容                         |
|----------------------------|
| 2 - 1 市の状況と市民交流の課題         |
| 2 - 2 対象地の状況               |
| 2 - 3 移転整備を想定している公共施設とその現状 |
| 2 - 4 導入が期待される民間施設         |
| 2 - 5 事業手法の基本的な考え方         |
| 2 - 6 市民交流拠点の考え方           |



## 2-1. 市の状況と市民交流の課題

本調査で想定する事業の背景を理解するために、市の基本的な地理的条件、社会的条件、公共施設の状況を把握すると共に、市民交流の現状と課題を整理した。

### (1) 地理的条件

市は、三浦半島の先端に位置する面積 31.44k m<sup>2</sup>の都市で、三方を東京湾及び相模湾に囲まれ、気候は黒潮の影響から年間を通して温暖である。北部には隣接する横須賀市の武山から続く台地、その西側は平地が広がる。市の中央部には広い台地があり、海岸から伸びる狭い谷戸が入り組んでいる地形である。三方を海に面する一方で、中央部には台地が広がっており高低差が大きい。

市内には京浜急行電鉄の三浦海岸駅と、発着駅となる三崎口駅の 2 駅が位置する。三崎口駅から横浜駅までは約 50 分、東海道新幹線の発着駅となる品川駅には約 1 時間 10 分を要する。また、市内には京浜急行電鉄株式会社が運営する、京急バス<sup>1</sup>のバス路線が充実しており重要な公共交通となっている。

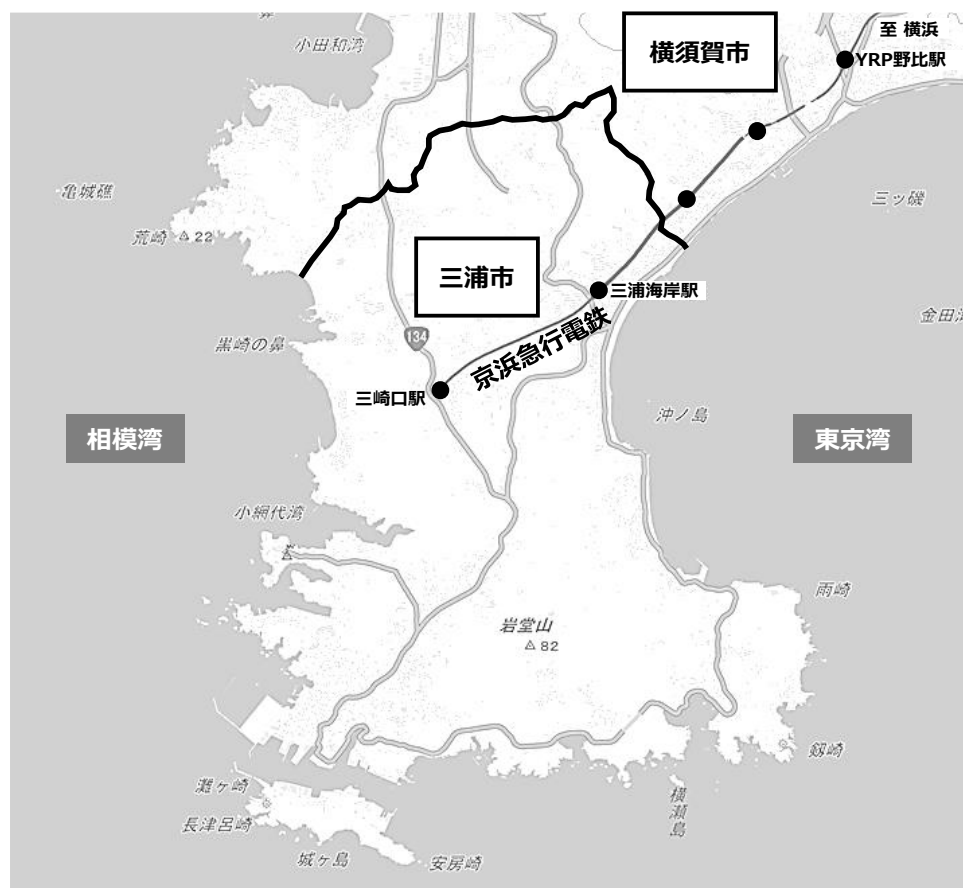


図 2-1-1 位置図<sup>1</sup>

<sup>1</sup>淡色地図（国土地理院）を加工して作成

## (2) 社会的条件

### ① 人口・世帯数

令和 2 年の国勢調査結果<sup>2</sup>によると市の人口は 42,069 人である。平成 12 年以降の国勢調査の結果を表 2-1-1 で整理した。市の人口は平成 12 年には 52,253 人だったのに対し、令和 2 年では 42,069 人と、20 年間で約 10,000 人の人口減少である。

また、国立社会保障・人口問題研究所<sup>3</sup>による平成 27 年の人口を基にした将来推計においても、減少傾向は継続し、令和 22 年には 30,000 人を下回る予測がなされている。

なお、世帯数は平成 22 年の国勢調査で一度微増したものの、平成 12 年から令和 2 年までの 20 年間では概ね横ばいである。

表 2-1-1 人口と世帯数の推移

|             | H12    | H17    | H22    | H27    | R2     | R7     | R12    | R17    | R22    | R27    |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 人口<br>(人)   | 52,253 | 49,861 | 48,352 | 45,289 | 42,069 | 38,227 | 34,536 | 30,851 | 27,245 | 23,827 |
| 世帯数<br>(世帯) | 17,267 | 17,523 | 17,884 | 17,567 | 17,210 |        |        |        |        |        |

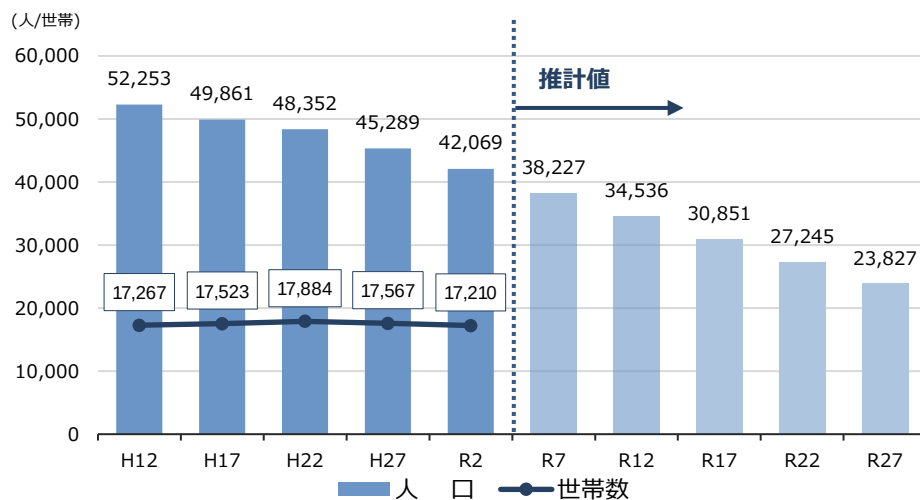


図 2-1-2 人口と世帯数の推移

<sup>2</sup> 出典：「国勢調査結果」（平成 12 年～令和 2 年，総務省統計局）

<sup>3</sup> 出典：「日本の地域別将来推計人口」（平成 30 年）国立社会保障・人口問題研究所

## ② 年齢別人口

表 2-1-2 に示すとおり令和 2 年の年少人口(15 歳未満)は 3,472 人であり、市全体の人口の 10%を下回っている。また、生産年齢人口(15～64 歳)は 21,264 人であり、年少人口、生産年齢人口共に減少傾向が続いている。一方、老年人口(65 歳以上)は 17,158 人と増加していることから少子高齢化が進行していることがわかる。

図 2-1-3 に示す人口年齢構成比からも、平成 2 年から令和 2 年までの 20 年間で人口年齢構成のバランスに変化が生じていることがわかる。平成 2 年に 17.7%だった年少人口は、令和 2 年に 8.3%と 15 年間で▲9.4%である。生産年齢人口も平成 2 年の 70.1%に対し令和 2 年は 50.8%と▲19.3%と大幅に減少している。一方、老年人口は平成 2 年の 12.2%に対し令和 2 年の 40.9%と 28.7%の増加となっている。

表 2-1-2 人口年齢構成人口と構成比の推移<sup>4</sup>

| 年次別 | 年少人口      |        | 生産年齢人口     |        | 老年人口      |        |
|-----|-----------|--------|------------|--------|-----------|--------|
|     | 0～14 歳(人) | 構成比(%) | 15～64 歳(人) | 構成比(%) | 65 歳以上(人) | 構成比(%) |
| H2  | 9,278     | 17.7   | 36,780     | 70.1   | 6,381     | 12.2   |
| H7  | 8,324     | 15.4   | 37,633     | 69.5   | 8,191     | 15.1   |
| H12 | 7,054     | 13.5   | 35,151     | 67.3   | 10,030    | 19.2   |
| H17 | 5,915     | 11.9   | 32,032     | 64.2   | 11,903    | 23.9   |
| H22 | 5,132     | 10.6   | 28,953     | 59.9   | 14,238    | 29.4   |
| H27 | 4,301     | 9.5    | 24,885     | 55.0   | 16,081    | 35.5   |
| R2  | 3,472     | 8.3    | 21,264     | 50.8   | 17,158    | 40.9   |

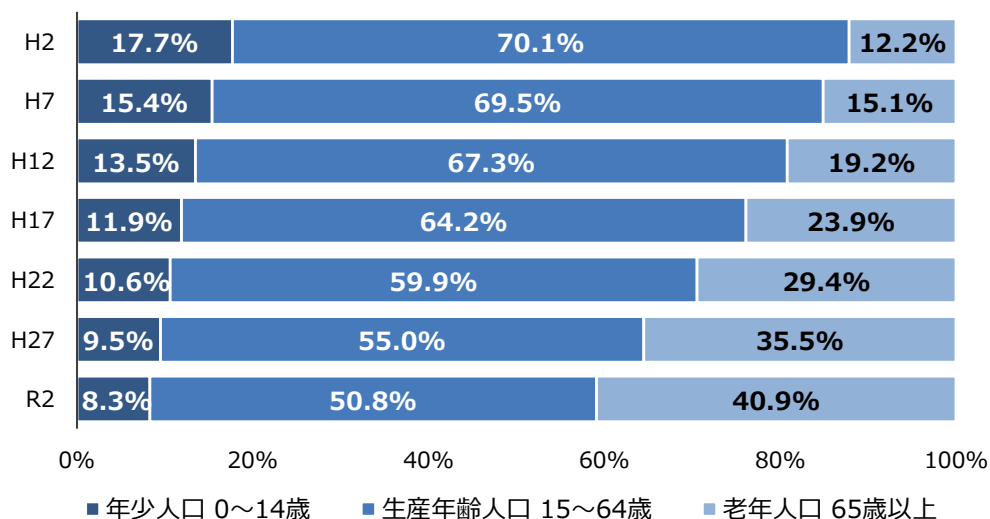


図 2-1-3 人口年齢構成比の推移

<sup>4</sup> 出典：「国勢調査結果」（平成 12 年～令和 2 年，総務省統計局）

### ③ 産業別就業人口

産業別就業者数の推移<sup>5</sup>を表 2-1-3 に示す。平成 27 年の産業別就業人口は、第一次産業が 2,461 人で人口全体に対する構成比は約 12%である。第二次産業が 3,340 人で人口全体に対する構成比は約 16%、第三次産業が 14,860 人で人口全体に対する構成比は約 70%である。

平成 2 年の就業者数が 26,638 人であるのに対して、平成 27 年は 21,353 人となっており、15 年間で約 5,000 人の減少である。

図 2-1-4 に示すとおり第三次産業の比率は年々増加している。平成 2 年に 14.9%であった第一次産業の比率は、平成 27 年には 11.5%となっている。第二次産業の比率は、平成 2 年に 24.1%であったのに対して、平成 27 年では 15.6%となっている。第一次産業と第二次産業の構成比が減少している中、第三次産業の比率は平成 2 年に 60.8%だったのに対して、平成 27 年では 69.6%に増加している。

なお、令和 2 年国勢調査結果における産業別就業人口は、本調査実施時には結果が未公表であったため、平成 27 年度までの情報を記載している。

表 2-1-3 産業別就業者数の推移

(人)

| 産業分類  | H2     | H7     | H12    | H17    | H22    | H27    |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 第一次産業 | 3,977  | 3,599  | 3,205  | 2,954  | 2,604  | 2,461  |
| 第二次産業 | 6,417  | 6,634  | 5,515  | 4,777  | 3,763  | 3,340  |
| 第三次産業 | 16,197 | 18,053 | 17,513 | 16,935 | 15,879 | 14,860 |
| 総計    | 26,638 | 28,383 | 26,408 | 25,184 | 22,805 | 21,353 |

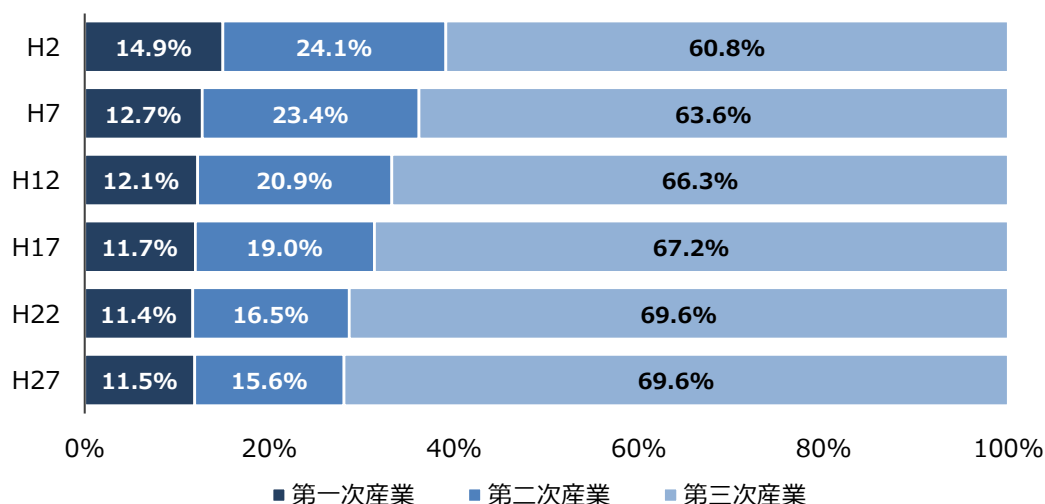


図 2-1-4 産業別就業人口の構成比

<sup>5</sup> 出典：「国勢調査結果」（平成 12 年～令和 2 年，総務省統計局）

#### ④ 観光資源と観光人口

市では、平成 16 年（2004 年）に営業開発課を設置し、平成 26 年（2014 年）からは観光面で市と結びつきの強い京浜急行電鉄株式会社より社員の派遣を受け、観光協会との連携やインバウンド施策の推進、企業や大学とを結びつけての新たな観光振興などに取り組んできた。

市内には多様性に富んだ海岸線を有する自然環境があり、加えて基幹産業である漁業や農業を活かした農水産物の販売、小売業・飲食店での「三浦ブランド」を打ち出した商品提供、三浦国際市民マラソンなどのイベントを通じて、観光資源・魅力を発信している。これらの取組により、市の観光入込客数<sup>6</sup>は年々増加し、令和 2 年（2020 年）の新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受ける前まで、4 年連続で 600 万人を超すまで増加した。

令和 3 年（2021 年）3 月には、地域が主体となっていく地域資源を活かした観光コンテンツの開発と運営する仕組みの構築支援を目的に、市と民間事業者間で「三浦市における地域資源を活用した観光活性化に関する連携協定」が締結された。

加えて、令和 3 年（2021 年）5 月には、京浜急行グループが中期経営計画にて、滞在拠点の再整備、地域連携エリアマネジメント組織の活動強化、観光型 MaaS などを行い、三浦半島でエリアマネジメントを加速していくことが予定されている。

表 2-1-4 市の観光入込客数の推移

|      | H23   | H24   | H25   | H26   | H27   | H28   | H29   | H30   | R1    | R2    |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 観光客数 | 4,915 | 5,025 | 5,388 | 5,707 | 5,918 | 6,017 | 6,311 | 6,371 | 6,140 | 4,018 |

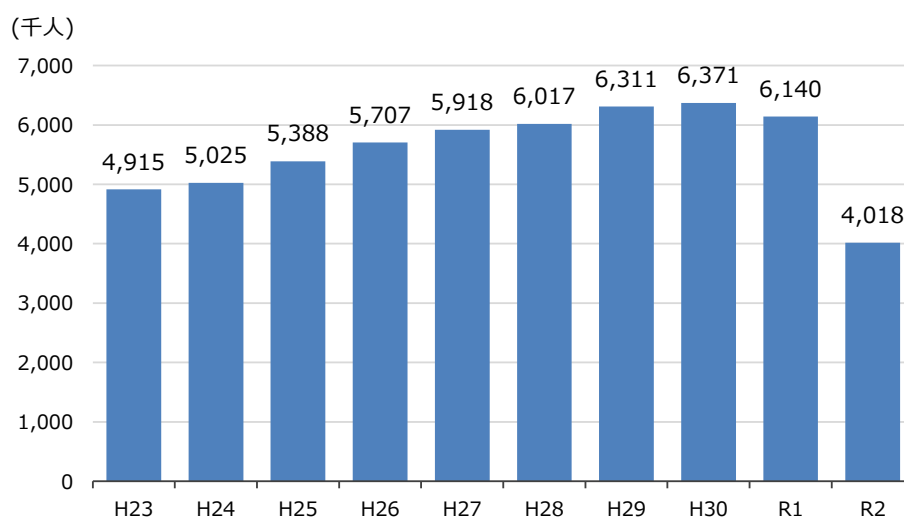


図 2-1-5 市の観光入込客数の推移

<sup>6</sup> 出典：「三浦市観光振興ビジョン」（令和 3 年 5 月，三浦市）

### (3) 公共施設の現状

市が所有する公共施設<sup>7</sup>は、人口減少等により公共施設の利用需要が変化するであろうことを踏まえて、公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点を持って、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことを目的とした三浦市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）を策定し、現状を整理した。

平成 27 年度（2015 年度）時点で市が所有する公共施設の数 は 116 あり、約 58%が昭和 55 年以前に建設されている。令和 3 年（2021 年）時点で既に 40 年以上が経過していることになり、老朽化が深刻な状況にある施設が多く存在する。これらの施設を建て変えていくためには膨大な費用が必要となるが、市が支出できる財源には限界があるため、上記計画では今後の人口動向、世代構成の変化を考慮して、基本方針の一つに施設保有量の最適化を掲げている。

表 2-1-5 市の公共施設量と老朽化度<sup>8</sup>（平成 28 年 3 月時点）

| 大分類              | 中分類                 | 小分類             | 施設数 | 延床面積<br>(㎡) | 老朽化度<br>(%) |
|------------------|---------------------|-----------------|-----|-------------|-------------|
| 市民文化系施設          | 集会施設                | 公民館             | 2   | 1,983       | 71.0        |
|                  | 文化施設                | 文化会館            | 1   | 1,183       | 29.8        |
| 社会教育系施設          | 図書館                 | 図書館             | 3   | 443         | 81.8        |
|                  | その他社会教育系施設          | その他社会教育系施設      | 3   | 1,153       | 300.2       |
| スポーツ・レクリエーション系施設 | スポーツ施設              | 体育館、プール         | 2   | 6,207       | 44.1        |
|                  | レクリエーション施設<br>・観光施設 | 観光インフォメーションセンター | 1   | 231         | 163.0       |
|                  |                     | 駐車場             | 1   | 57          |             |
| 産業系施設            | 産業系施設               | 労働会館・勤労会館       | 1   | 977         | 67.1        |
|                  |                     | 海業センター          | 1   | 243         |             |
| 学校教育系施設          | 学校                  | 小学校、中学校         | 11  | 61,203      | 79.5        |
|                  | その他教育施設             | 給食センター          | 2   | 1,484       | 117.1       |
| 保健・福祉施設          | 高齢福祉施設              | 高齢者福祉施設等        | 1   | 1,240       | 68.0        |
|                  | 障害福祉施設              | 障害福祉施設等         | 1   | 1,390       | 63.2        |
|                  | 児童福祉施設              | 児童館             | 1   | 189         | 158.2       |
|                  |                     | 地域福祉事業所         | 1   | 68          |             |
| 行政系施設            | 庁舎等                 | 庁舎              | 5   | 5,785       | 88.7        |
|                  | 消防施設                | 消防署、分署・消防団詰所    | 10  | 1,685       | 88.8        |
|                  | その他行政系施設            | 倉庫、その他行政系施設     | 5   | 891         | 86.5        |
| 公営住宅             | 公営住宅                | 市営住宅(付属施設含む)    | 4   | 5,034       | 216.1       |
| 公園               | 公園                  | スポーツ施設、その他公園施設  | 63  | 1,044       | 27.2        |
| 供給処理施設           | 供給処理施設              | 供給処理施設          | 7   | 6,759       | 69.0        |
| その他              | その他                 | 火葬場             | 1   | 345         | 106.6       |
|                  |                     | 公衆便所、その他        | 35  | 19,428      |             |
|                  |                     | 自転車等駐車場         | 4   | 88          |             |
|                  |                     |                 | 166 | 119,107     | -           |

<sup>7</sup> 自治法第 244 条第 1 項において「住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設」と定義されている施設

<sup>8</sup> 老朽化度とは各類型における老朽化の度合いを指す。（経過年数÷耐用年数＝1 棟毎老朽化度で計算）

市民交流に関係の深い施設においても例外ではなく、市民センターや三浦市民ホール、図書館とその分館、児童館、福祉センター等の老朽化が進んでいる。三浦市公共施設等総合管理計画においても、これらの施設について、今後の建替検討に当たっては施設の集約化や多機能との複合化、配置の見直しを検討する予定としている。

#### (4) 市民間の交流に係る課題

市の地理的条件、社会的条件、公共施設の現状から考えられる課題を整理する。各項目の課題は表 2-1-6 のとおりである。ここで整理した課題は、本事業で市民間の交流を促進する際に留意すべき事項と考えられる。

表 2-1-6 市の状況を踏まえた課題

|         |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地理的条件   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市の中央部には広い台地。海岸から伸びる狭い谷戸が入り組んでいる地形。</li> <li>・三方を海に面する一方で、中央部には台地が広がっており高低差が大きい。</li> <li>・市内には京浜急行電鉄の三浦海岸駅と、発着駅の三崎口駅の2駅が位置。</li> <li>・三崎口駅から横浜駅までは約50分を要する。</li> <li>・市内には京浜急行電鉄株式会社が運営する、京急バスのバス路線が充実。</li> </ul> |
| 社会的条件   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少は今後も継続して進行すると予測される。</li> <li>・少子高齢化が進行する。</li> <li>・二次産業から第三次産業への移行がみられる。</li> <li>・観光資源と魅力の発信により観光人口は大幅に増加。</li> <li>・コロナ禍への対応が急がれる。</li> </ul>                                                               |
| 公共施設の現状 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の老朽化の進行。</li> <li>・人口減少と少子高齢化に伴う施設の再配置と集約。</li> </ul>                                                                                                                                                            |

市では、令和元年（2019年）12月策定の都市計画マスタープランでは、これらの条件や課題に対応すべく、都市づくりの目標として、「コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくり」を掲げている。

その中心的な市街地として、市内各地域及び市外との交流を促進する拠点であり、商業・医療・福祉等といった都市機能が集まる市民生活の拠点を都市核と定義し、更に市のイメージを統合化する「顔」として市域全体を一体化する役割を持ち、交通結節点として市内各地域及び各地域交流核をつなぐ、中心的な市街地を引橋地区の周辺とすることを予定している。

本事業では都市マスタープランに示される「交流を促進する拠点」、「商業・医療・福祉等」、「顔として市域全体を一体化する役割」、「交通結節点」の4要素に配慮する必要がある。次章では、これらの要素を踏まえつつ、市民交流拠点を形成する機能の集約化によって整備される新たな施設のハード面での検討を行う。次いで、新たな施設において実施する市民交流を促進する取り組みについてソフト面での検討を行うこととし、ハード・ソフトの両方を考慮して、実現性の高い事業手法を検討することとする。

## 2-2. 対象地の状況

開発予定地は、市の中心に位置し、交通網の結節点となる重要な敷地であり、もとは県立三崎高等学校の敷地であったが、現在は市が所有する敷地である。

敷地面積は約 3ha であり、大きく北敷地と南敷地に分かれている。北敷地は約 22, 000 m<sup>2</sup>、南敷地は約 5, 500 m<sup>2</sup>である。<sup>9</sup>北敷地と南敷地には高低差があり、各敷地の境界には 12m 道路（建築基準法 42 条 1 項 1 号に定める道路法上の道路）を整備する予定である。

本敷地においては、公共施設として、市役所、図書館、総合福祉センター等の移転整備を行う想定である。また、民間施設として、民間事業者の提案を踏まえ、商業施設・集合住宅等の機能の導入を目指している。

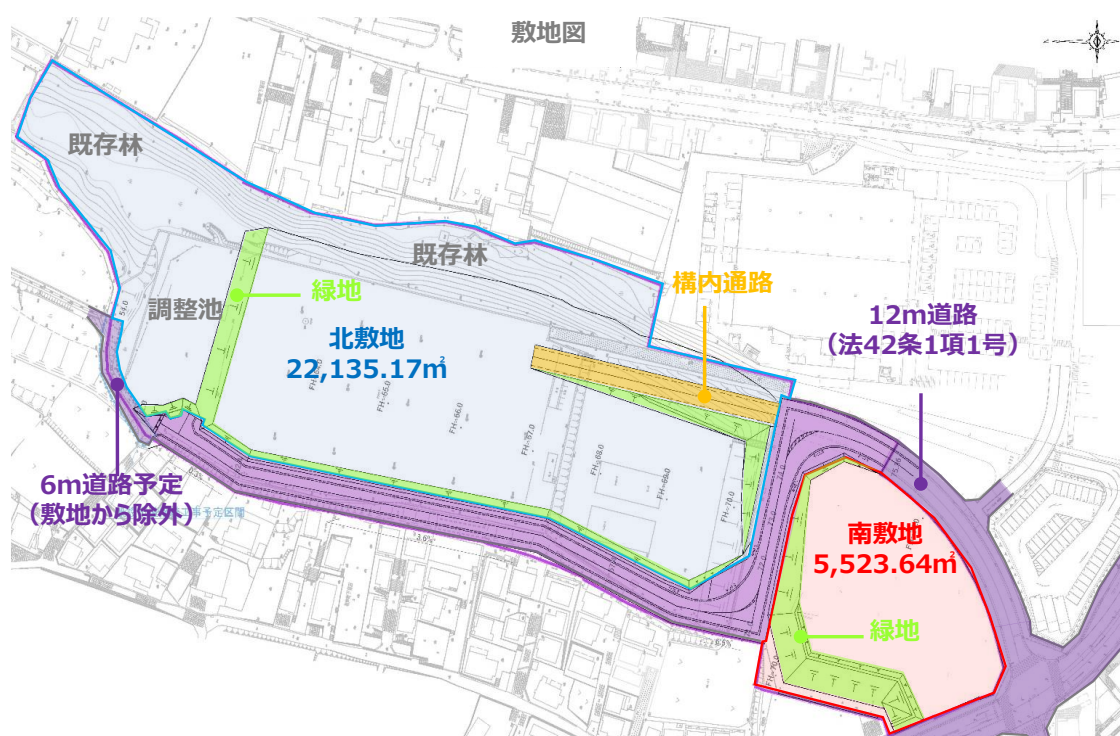


図 2-2-1 対象地の状況

表 2-2-1 敷地条件

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| 用途地域     | 第一種住居地域               |
| 防火指定     | 法 22 条指定地域(防火準防火無指定)  |
| 建ぺい率／容積率 | 60％／200％              |
| 日影規制     | H＞10m 5 時間・3 時間 GL+4m |
| 高度地区     | 第 2 種高度地区             |

<sup>9</sup> 造成計画図に基づく敷地面積を示しており、本敷地の有効面積は造成工事完了後のものとする。



## 2-3. 移転整備を想定している公共施設とその現状

三高跡地に整備する予定の施設は、市役所、図書館、総合福祉センター等の公共施設と民間事業者の創意工夫による商業施設や集合住宅等の民間施設を整備する予定であるが、本項では対象となる公共施設の現状を整理する。

移転整備の対象となる公共施設について各施設の諸元を表 2-3-1 に示す。

本事業では、市の公共施設のうち、本庁（本館・分館）・図書館・総合福祉センターを三高跡地に移転し、整備する想定である。このうち、庁舎と図書館の現在の延床面積の合計は 4,077 m<sup>2</sup>である。現在の庁舎は、本館・分館・第二分館の 3 棟で機能が分かれており、いずれも市民が直接利用する窓口や相談室等が含まれている。

第二分館は、旧市立三崎中学校校舎の一部を使用しており、その一角には図書館機能も備えている。三浦市社会福祉協議会安心館は、地域福祉センターに代わり障がい者や高齢者にリハビリ・デイサービスなどを提供する施設である。

表 2-3-1 移転整備の対象となる公共施設一覧

| 分類   | 市役所                                                                                 |      |                      |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------|
| 施設名称 | 本庁(本館)                                                                              |      |                      |
| 住所   | 城山町 1-1                                                                             | 地区   | 城山                   |
| 構造   | RC 造 4 階建                                                                           | 延床面積 | 1,364 m <sup>2</sup> |
| 建設年  | 1972 (S47) 年                                                                        | 所有   | 市                    |
| 維持管理 | 市                                                                                   | 運営   | 市                    |
| 機能   | 保険年金課, 高齢介護課, 市民サービス課, 政策課, 財政課, 法制文書課, 人事課, 市長室, 副市長室, 議場, 議員控室, 会議室, 相談室, お客様センター |      |                      |



| 分類   | 市役所                                                                                   |      |                      |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------|
| 施設名称 | 本庁(分館)                                                                                |      |                      |
| 住所   | 三崎 1-1-15                                                                             | 地区   | 城山                   |
| 構造   | S 造 3 階建                                                                              | 延床面積 | 1,105 m <sup>2</sup> |
| 建設年  | 2002 (H14) 年                                                                          | 所有   | 市                    |
| 維持管理 | 市                                                                                     | 運営   | 市                    |
| 機能   | 会計課, 税務課, 子ども課, 福祉課, デジタル課, 環境課, 財産管理課, 都市計画課, 土木課, 記者室, 会議室, 福祉相談室, みうら子育て世代包括支援センター |      |                      |



|      |                                                                                                                                 |      |                                    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------|
| 分類   | 市役所・図書館                                                                                                                         |      |                                    |
| 施設名称 | 【旧三崎中校舎】本庁(第二分館)+図書館本館                                                                                                          |      |                                    |
| 住所   | 城山町 5-1                                                                                                                         | 地区   | 城山                                 |
| 構造   | RC 造 4 階建                                                                                                                       | 延床面積 | 1,608 m <sup>2</sup> <sup>10</sup> |
| 建設年  | 1972(S47) 年                                                                                                                     | 所有   | 市                                  |
| 維持管理 | 市                                                                                                                               | 運営   | 市                                  |
| 機能   | 契約課, 市民協働課, 学校教育課, 教育総務課, 文化スポーツ課, 営業課, 青少年教育課, 給水課, 下水道課, 市民交流スペース, 選挙管理委員会事務局, 市民相談コーナー, 教育長室, 老人クラブ連合会事務局, 監査委員事務局, 会合室, 図書館 |      |                                    |



|      |                                                                               |      |         |
|------|-------------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| 分類   | 総合福祉センター                                                                      |      |         |
| 施設名称 | 三浦市社会福祉協議会安心館 <sup>11</sup>                                                   |      |         |
| 住所   | 南下浦町菊名 1258-3                                                                 | 地区   | 南下浦     |
| 構造   | —                                                                             | 延床面積 | —       |
| 建設年  | —                                                                             | 所有   | 社会福祉協議会 |
| 維持管理 | 社会福祉協議会                                                                       | 運営   | 社会福祉協議会 |
| 機能   | 事務局, 相談支援センター, 地域包括支援センター, 小規模多機能型居宅介護事業所, 就労継続支援 B 型事業所, 相談支援事務所, 自立相談支援センター |      |         |



<sup>10</sup> 旧三崎中校舎を使用している本庁(第二分館)と図書館本館の合計面積が 1,608 m<sup>2</sup>である。そのうち、図書館本館は 242 m<sup>2</sup>である。

<sup>11</sup> 三浦市社会福祉協議会安心館は、社会福祉法人三浦市社会福祉協議会が所有する施設であり、構造及び延床面積等の建物諸元については非公表である。



図 2-3-1 対象施設の位置図<sup>12</sup>

## 2-4. 導入が期待される民間施設

市民交流拠点的形成するために期待される民間施設には、それ自体、集客性が高い機能を有することが求められる。集客性の高い機能とは、例えば、日常的に人が集まる機能や一定の時間人が滞留する機能が想定され、これらの機能を有する民間施設が望ましいと考えられる。

なお、本事業は公共施設の移転を伴うため、民間施設の整備によって、公共施設と民間施設の相乗効果により、市民の利便性の更なる向上が期待される。

## 2-5. 事業手法の基本的な考え方

本事業では当該敷地において公共施設と民間施設を新たに整備することで、敷地一帯を市民交流の拠点とすることが期待されている。

既存の市民サービスの質の向上だけでなく、市民交流に関する機能を導入することを想定している。また、新たに整備する施設の設計・建設・維持管理・運営等において、民間事業者の有するノウハウを可能な限り活用することが期待される。

<sup>12</sup>淡色地図（国土地理院）を加工して作成

## 2-6. 市民交流拠点の考え方

市民交流拠点は、幹線道路の結節点である三高跡地に整備することで、市民のアクセスのしやすさを確保することが求められる。また、市民の利用頻度が高い施設である市役所、図書館、総合福祉センター等の公共施設を集約することで、市民の利便性を確保するが求められる。加えて、図書館等を活用することで市民同士の交流を促す仕掛けを行う等の工夫を行うことも期待される。

さらに、民間事業者の提案による集合施設・集合住宅等、人が集まる民間施設を整備することで、本敷地に隣接する商業施設と相まって、市民の利便性の更なる向上を図ることが期待される。

これらの前提を踏まえ、市民交流拠点は、人が集まる民間施設の整備、市民同士の交流を促すハード・ソフトの相乗効果により、市内における拠点性の向上を目指すことを前提に、以降において事業のあり方を検討する。

### 3. 導入する施設機能の検討

本事業では、公共施設として市役所・図書館・総合福祉センター等の移転集約を行い、民間施設として商業施設・集合住宅等の民間事業者の提案を踏まえた機能の導入を想定している。

本調査はその実現のために必要な事業手法やスキーム等を検討するものであるが、事業手法やスキーム等を検討するためには、導入する機能の整理とあわせて、施設の規模や配置計画の整理、事業の実施に必要となる業務内容の整理、概算費用の算定等を行う必要がある。

本章では、公共施設と民間施設に導入が想定される施設機能について整理する。また、本調査において想定される民間施設の機能について、先行事例を基に抽出する。更に、公共施設に関して対象敷地における配置計画及び建築計画の検討を行う。加えて、施設整備及び維持管理・運営に関する業務の整理を行う。

| 内容 |                    |
|----|--------------------|
| 3  | - 1 公共施設に導入する機能の検討 |
| 3  | - 2 民間施設に導入する機能の検討 |
| 3  | - 3 公共施設の配置計画      |
| 3  | - 4 建築計画の検討        |
| 3  | - 5 施設整備に関する業務     |
| 3  | - 6 維持管理・運営に関する業務  |
| 3  | - 7 導入する施設機能の考え方   |

### 3-1. 公共施設に導入する機能の検討

第2章で整理したように、本事業において移転整備の対象となる公共施設は表2-3-1に示す施設で、現在は本館と分館、旧三崎中校舎内に第二分館として分かれている本庁と、旧三崎中校舎内の図書館本館、三浦市社会福祉協議会が所有する安心館となる。

移転整備の対象となる公共施設の現況について表3-1-1に示す。

表 3-1-1 移転整備の対象となる公共施設の現況

| 施設名称                        | 構造     | 延床面積                               | 建設年        |
|-----------------------------|--------|------------------------------------|------------|
| 本庁(本館)                      | RC造4階建 | 1,364 m <sup>2</sup>               | 1972(S47)年 |
| 本庁(分館)                      | S造3階建  | 1,105 m <sup>2</sup>               | 2002(H14)年 |
| 【旧三崎中校舎】本庁(第二分館)+図書館本館      | RC造4階建 | 1,608 m <sup>2</sup> <sup>13</sup> | 1972(S47)年 |
| 三浦市社会福祉協議会安心館 <sup>14</sup> | —      | —                                  | —          |

### 3-2. 民間施設に導入する機能の検討

第2章で整理したように、本事業で整備する市民交流拠点では公共施設と民間施設の相乗効果により市民サービスの質の向上と市民生活の利便性向上が期待される。しかし、民間施設は基本的には民間事業として民間事業者による独立採算事業として実施することが考えられるため、民間意向を踏まえて導入内容を決定する必要がある。

以下では、本事業において市民交流拠点としての機能を実現するために必要となる民間機能の導入のあり方について検討する。

---

<sup>13</sup> 旧三崎中校舎を使用している本庁(第二分館)と図書館本館の合計面積が1,608 m<sup>2</sup>である。そのうち、図書館本館は242 m<sup>2</sup>である。

<sup>14</sup> 三浦市社会福祉協議会安心館は、社会福祉法人三浦市社会福祉協議会が所有する施設であり、構造及び延床面積等の建物諸元については非公表である。

## (1) 他事例における公共施設との併設による民間施設の導入状況

市民の利便性向上や集客による賑わい創出の観点から、公共施設の再整備において民間施設を併設する事例が増えているが、併設する民間施設によって、施設全体の整備コンセプトや地域における施設の果たす役割が異なる。

また、公共施設との併設になるため、公共施設に併設する民間施設として適する機能と適さない機能があるものと考えられる。そのため、他の自治体における公共施設に併設して民間施設を整備した事例を調査し、どのような民間施設が公共施設に併設されているかを表 3-2-1 で整理した。調査した 15 事例のうち、庁舎等整備事業が 6 事例、その他公共施設の整備事業が 9 事例である。庁舎に併設される民間施設は、庁舎整備を含む事業 6 事例のうち 4 事例で物販機能、3 事例で飲食機能を有していることがわかる。

表 3-2-1 他自治体における公共施設と併設した民間施設の整備事例

| 事業                    | 公共施設 |     |    |     | 民間施設 |    |    |     | 具体的な機能                       | 自治体      |
|-----------------------|------|-----|----|-----|------|----|----|-----|------------------------------|----------|
|                       | 庁舎   | 図書館 | 福祉 | その他 | 物販   | 飲食 | 住宅 | その他 |                              |          |
| 大宮区役所新庁舎整備事業          | ●    | ●   |    | ●   | ●    | ●  |    |     | 庁舎, 図書館, カフェ, 地域交流スペース, コンビニ | 埼玉県さいたま市 |
| 横浜市瀬谷区総合庁舎及びニッ橋公園整備事業 | ●    |     |    | ●   |      | ●  |    |     | 庁舎, 公会堂, 公園, レストラン           | 神奈川県横浜市  |
| 石橋複合施設整備事業            |      |     |    | ●   | ●    |    |    |     | 公民館, 児童館, ドラッグストア            | 栃木県下野市   |
| 貝塚市新庁舎整備事業            | ●    |     | ●  |     | ●    | ●  |    |     | 庁舎, 福祉センター, 売店, 食堂           | 大阪府貝塚市   |
| 東大阪市新旭町庁舎整備事業         | ●    |     |    |     | ●    |    |    |     | 庁舎, コンビニエンスストア               | 大阪府東大阪市  |
| 戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業  | ●    |     |    |     | ●    |    |    |     | 庁舎, ドラッグストア                  | 神奈川県横浜市  |
| 豊島区新庁舎整備事業            | ●    |     |    |     |      |    | ●  |     | 庁舎, 分譲住宅, 商業施設               | 東京都豊島区   |
| 大阪府宮枚方田ノ口住宅民活プロジェクト   |      |     |    | ●   |      |    | ●  |     | 府営住宅, 戸建住宅, サービス付高齢者住宅       | 大阪府      |
| 野々市市中央地区整備事業          |      | ●   |    |     |      | ●  |    |     | 図書館, 市民学習センター, カフェ           | 石川県野々市市  |
| 安城市中心市街地交流拠点整備事業      |      | ●   |    | ●   | ●    |    |    | ●   | 図書情報館, 交流施設, スーパー, カルチャースクール | 愛知県安城市   |
| 長崎市交流拠点施設整備・運営事業      |      |     |    | ●   |      |    |    | ●   | 地域交流施設, ホテル, オフィス            | 長崎県長崎市   |
| 袋井市総合体育館整備及び運営事業      |      |     |    | ●   |      | ●  |    |     | 体育館, カフェ                     | 静岡県袋井市   |
| 稲城市(仮称)新文化センター整備事業    |      |     |    | ●   | ●    |    |    | ●   | 文化センター, 学習塾, コンビニ            | 東京都稲城市   |
| 新屋比内町市営住宅建替事業         |      |     | ●  | ●   |      |    |    | ●   | 県営住宅, 社会福祉施設                 | 秋田県秋田市   |
| 徳島県営住宅集約化PFI事業        |      |     |    | ●   |      |    | ●  |     | 県営住宅, サービス付高齢者住宅             | 徳島県      |

公共施設に併設した民間施設の参考事例には、物販、飲食に関する施設が多く、住宅、サービス付き高齢者向け住宅、カルチャースクール、学習塾等の例も見受けられる。

公共施設が庁舎や図書館である場合、多数の人々が集まる場所であることから、物販や飲食施設を併設している事例が多い。具体的にはカフェ、コンビニ、ドラッグストア等の商業施設である。

公共施設が公営住宅の場合は、住宅やサービス付き高齢者向け住宅、その他の公共施設の場合はスーパー、カルチャースクール、学習塾等様々な事例がある。

本事業の対象地は、交通網の結節点であり、周辺には既存のスーパーがある。市は、このような立地条件や、0～14 歳の年少人口が全体人口の 10%未満である現状を踏まえて、地域住民が集まり賑わう地域の交流拠点を目指し、子育て世帯の定住を促進するような施設を期待している。

民間施設の機能は、民間事業者の提案により決定することになるが、先行事例における民間機能の導入要件等も踏まえて、本事業における民間施設導入の基本的な考え方を整理する。

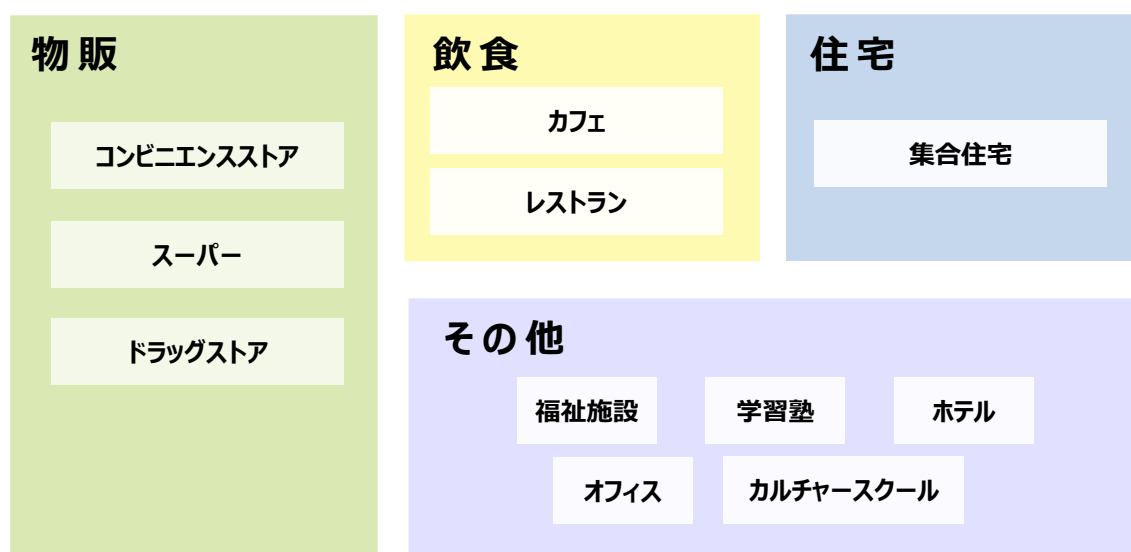


図 3-2-1 他自治体にて公共施設と一体整備された民間施設の事例



## (2) 他事例における民間施設の提案に係る条件

他自治体において公共施設に併設される民間施設について、事業者募集時に機能の指定があったのか、機能の指定があった場合その具体的な内容、付帯事業の収入を整理した。なお、市民の利便性向上や集客による賑わい創出の観点から、公共施設の再整備において民間施設を併設する事例が増えているが、併設する民間施設によって、施設全体の整備コンセプトや地域における施設の果たす役割が異なる。

また、公共施設との併設になるため、公共施設に併設する民間施設として適する機能と適さない機能があるものと考えられる。そのため、他の自治体における公共施設に併設して民間施設を整備した事例を調査し、どのような民間施設が公共施設に併設されているかを表 3-2-2 で整理した。調査した 15 事例のうち、庁舎等整備事業が 6 事例、その他公共施設の整備事業が 9 事例である。庁舎に併設される民間施設は、庁舎整備を含む事業 6 事例のうち 4 事例で物販機能、3 事例で飲食機能を有していることがわかる。

表 3-2-1 に挙げた他自治体における公共施設と併設した民間施設の整備事例のうち、事業者募集時の資料等から具体的な条件を確認できた範囲でとりまとめを行った。

具体的な条件を確認できた 6 事例のうち、具体的な民間施設の機能が指定されている事業は 1 事例、方向性が指定されている事業は 4 事例、機能の指定が無く民間事業者の提案を求めている事業は 1 事例であった。

他事例における民間施設公募時の条件設定を表 3-2-2 に示す。

表 3-2-2 他事例における民間施設公募時の条件設定

| 事業                      | 機能指定    | 機能指定の具体的な内容                                      | 付帯事業の収入 |
|-------------------------|---------|--------------------------------------------------|---------|
| 石橋複合施設整備事業              | 方向性の指定  | ドラッグストア                                          | 独立採算    |
| 貝塚市新庁舎整備事業              | 方向性の指定  | コンビニエンスストア等の売店及び食堂施設                             | 独立採算    |
| 新旭町庁舎整備事業               | 方向性の指定  | 商業施設（物販、飲食、生活サービス施設等）<br>健康・福祉施設（クリニック、子育て関連施設等） | 独立採算    |
| 大阪府営枚方田ノロ住宅<br>民活プロジェクト | 方向性の指定  | 住宅や地域活性化に資する施設                                   | —       |
| 袋井市総合体育館整備<br>及び運営事業    | 自由提案    | —                                                | —       |
| 新屋比内町市営住宅建替事業           | 具体機能の指定 | 社会福祉施設                                           | 独立採算    |

## (3) 民間施設の導入に係る基本的な考え方

本事業で整備する施設における、基本的なコンセプトは市民交流拠点である。民間施設の導入に関しても、市として一定の方向性や条件を示すことが必要である。

一方で、想定する民間施設は、民間事業者の提案による独立採算型の事業を想定している。民間事業者の参入を促すためにも、民間事業者の意向を踏まえることが重要である。

今後は、民間事業者の意向を把握しながら、市のコンセプトとの接点を見つけていくことが肝要である。

### 3-3. 公共施設の配置計画

#### (1) 配置計画の考え方

##### ① 本敷地の特性

第2章で整理したように、本敷地の特性は図3-3-1のとおりである。本敷地は約3haで大きく北敷地（約22,000㎡）と南敷地（約5,500㎡）に分かれている。

市内の幹線道路である国道134号線には南敷地が接続しており、北敷地へのアクセスとして、国道134号線から南敷地と北敷地の境界に12m道路（建築基準法42条1項1号に定める道路法上の道路）を整備する予定である。北敷地の北東部は傾斜に既存林が立ち並び、東西には住宅が張り付いている状況である。また、本敷地は造成工事を行っており、令和3年（2021年）9月時点での状況は図3-3-2のとおりである。

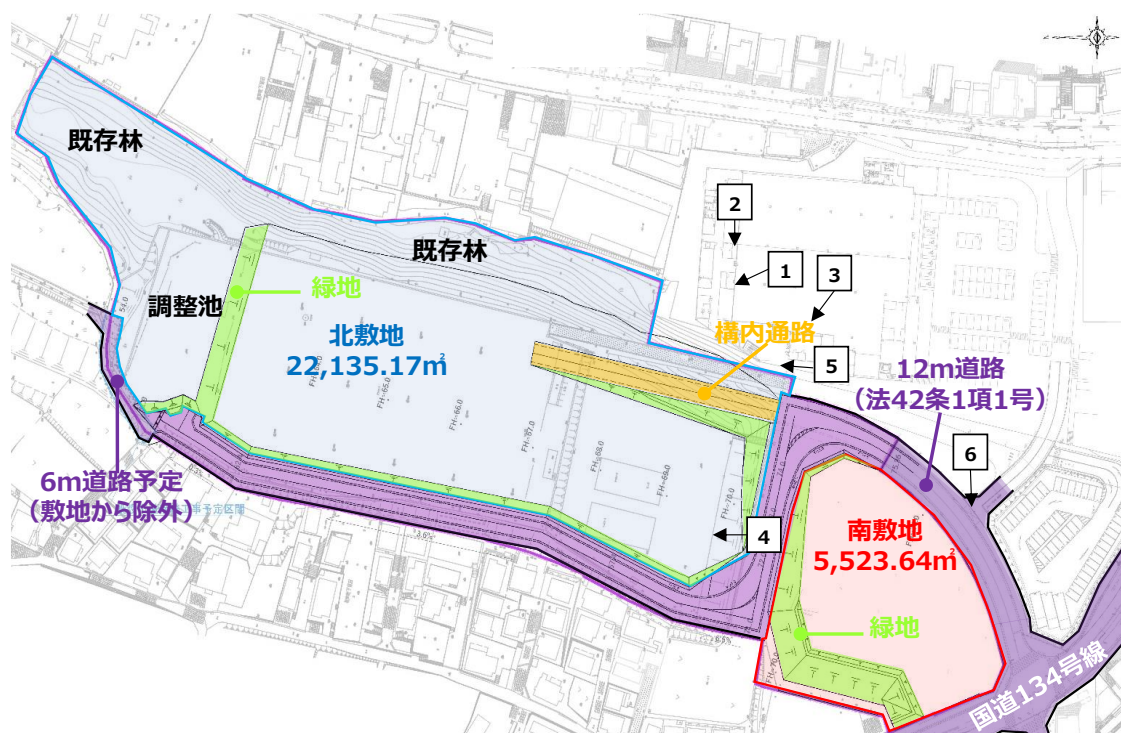


図 3-3-1 本敷地の特性

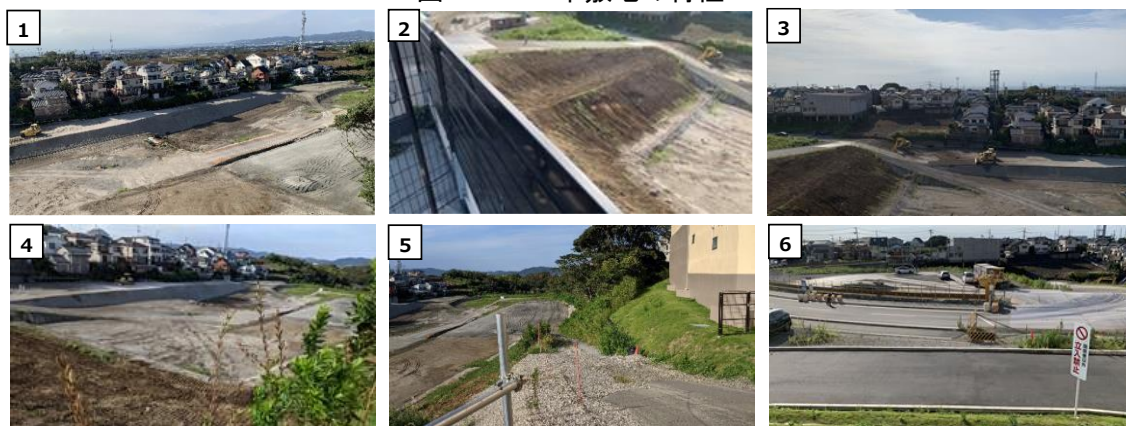


図 3-3-2 造成工事の状況（R3.9時点）

## ② 本敷地の活用案

本敷地全体（約 3ha）のうち約 73%を占める約 22,000 m<sup>2</sup>が北敷地である。本敷地における施設の配置は、民間事業者の提案に基づくことを基本としているが、本調査における公共施設の建築計画案の検討に際し、配置計画案についても検討を行う。そこで、まずは広い北敷地における敷地の活用案を検討する。北敷地における敷地の活用の考え方を図 3-3-3 に示す。

北敷地では、1 棟の施設を整備する場合と分棟の施設を整備する場合が考えられる。

分棟の施設を整備する場合、公共施設は公共施設として 1 棟でその機能を持ち、別棟も異なる機能を持つことが可能である。一方で、1 棟の施設を整備する場合は、1 棟の施設に対して更に公共施設のみで 1 棟を使用する場合と、公共施設と民間施設を合築して、施設内で区分して使用する場合が考えられる。

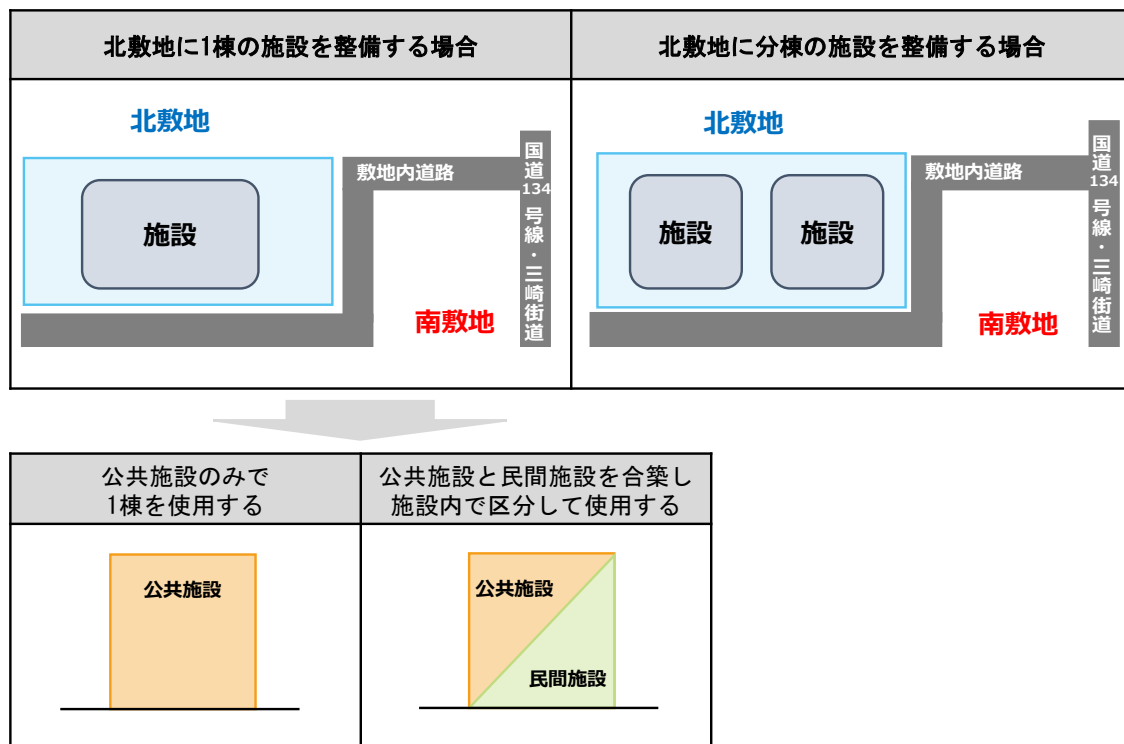


図 3-3-3 北敷地における活用の考え方

公共施設と民間施設を合築して施設内で区分して使用する場合には、公共施設と民間施設とで維持管理のあり方やこれに係る費用の考え方が異なるなどの課題が想定される。そのため、以降では公共施設と民間施設を合築して整備した場合における具体的な考え方と、メリット及び課題について整理する。

## (7) 合築案の考え方

公共施設と民間施設を同一建物として整備する場合、例えば、施設のアクセス面から低層階に公共施設機能を配置し、上層階に集合住宅などの民間施設機能を配置するようなケースも考えられる。この場合、土地所有は基本的に市とした上で、民間事業者は土地の借地権を準共有することが考えられる。同種の合築案の事例として豊島区新庁舎を参考に、管理区分、管理運営、管理費用の考え方について整理する。

表 3-3-1 公民合築施設の管理区分・運営等の考え方

|      | 公民合築施設の管理区分・運営等の考え方                                                                                                                                                                                                                               |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 管理区分 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 明確な管理区分の設定<br/>建築設計段階で財産区分を明確にし、可能な限り供用部分を少なくするとともに、各用途の区分所有者が利用しやすい形とした</li> <li>・ 設備機器の考え方<br/>庁舎用と住宅用の設備機器は明確に分離した。庁舎用と店舗用でも分離可能な給排水、空調、受変電設備は別系統とした。特にエレベーターは、4系統に分け、保守点検等で支障が出ないように配慮した。</li> </ul> |
| 管理運営 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 専有部分はそれぞれの区分所有者が事故の責任と負担で管理する。</li> <li>・ 敷地や供用部分は、区分所有者全員、又は区分所有者の一部で管理する。</li> <li>・ 管理運営計画を策定し、詳細な管理規約を定めた。</li> <li>・ 管理組合を設置、専有部分として独立し、全体は全体の組合を設置</li> </ul>                                      |
| 管理費用 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 専有部分の管理費：専有部分はその管理を行う者の責任と負担で管理する。</li> <li>・ 供用部分の管理費：区分所有者全員が費用を負担する。<br/>(管理員人件費、光熱水費、供用のエレベーター、設備の保守点検費、清掃費、損害保険料、防災・防犯費)</li> <li>・ 修繕積立金：共用部の大規模修繕の際に支払う修繕工事費の積立金であり、毎月積み立てを行う。</li> </ul>         |

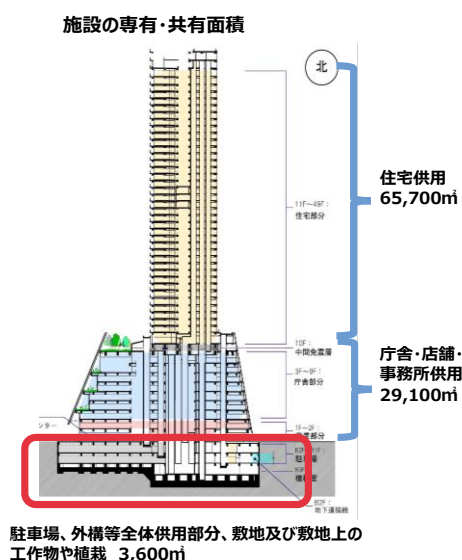


図 3-3-4 豊島新庁舎の事例<sup>15</sup>

## (4) 合築案のメリットと課題

公共施設と民間施設の合築整備によるメリットと課題を整理する。公共施設と民間施設の合築によって、より高層化した建物の建設が可能となる一方で、建設・維持管理における費用の増加等が課題として考えられるなど、費用面での課題が数多く考えられる。

<sup>15</sup> 出典：「新庁舎整備推進計画」（平成 22 年 11 月、豊島区）

表 3-3-2 合築案のメリットと課題

| 項目   | 合築案のメリットと課題                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| メリット | ・ 官民の複数施設を縦に組合せた合築の場合には、より高層化が可能となる。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 課題   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 共用部分の面積増加に伴う、コスト増加が考えられる。</li> <li>・ 集合住宅の構造に合わせた RC 造での整備による、コスト増加が考えられる。</li> <li>・ 公共施設と、集合住宅で分離した設備系統を検討する必要がある、完全分離となる場合のコスト増加が考えられる。</li> <li>・ 建物の高層化により、足場や杭基礎のコスト増加が考えられる。</li> <li>・ 専有部分の維持管理費について、民間施設部分の水準に合わせることで、コスト増加が考えられる。</li> <li>・ 共用部分の管理費は、区分所有者全員での費用負担となることから、市も一定の負担が必要となる。</li> <li>・ 共用部の大規模修繕の際に支払う修繕工事費の積立が必要となる。</li> <li>・ 高さ規制の緩和が必要な場合、本事業とのスケジュールに合致するかの確認が必要となる。</li> <li>・ 施設の区分所有のための借地権の準共有手続きが、本事業とのスケジュールに合致するかの確認が必要となる。</li> </ul> |

#### (ウ) 民間事業者からの意見

合築案に対する民間事業者からの意見を整理する。本事業における合築案に関しては、第 1 回市場調査において民間事業者 3 社より意見を聴取した。建設・維持管理費用や管理手法、現行法との関係等の理由から公共施設と集合住宅の合築は難色を示す意見が多かった。

表 3-3-3 民間事業者からの意見

| 合築案に対する民間事業者からの意見（回答 3 社）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2 社は、管理手法や分担が複雑になることや、現行法において住宅の権利が強いことを理由に、合築ではなく、分棟が良いと回答した。</li> <li>・ 1 社は集合住宅を組み合わせた開発自体に難色を示し、合築・分棟に対する意見は無かった。</li> <li>・ 合築は民間施設との区分所有となるため、借地権の準共有が必要となる。</li> <li>・ 合築で集合住宅とした場合、維持管理水準と同等の水準で、市の専有部分及び共用部分の維持管理が必要となる。</li> <li>・ 公共施設と集合住宅を合築した場合、建築構造を集合住宅の構造(RC 造)に合わせる必要がある。</li> </ul> |

#### (I) 本事業における対応

本事業における公共施設と民間施設の合築案は、公共施設と民間施設の双方における維持管理や費用面等に関する考え方が異なることから、メリットよりも課題が多いと考えられ、本事業では合築案の適用は難しいと考えられることから、以下では公共施設と民間施設を別棟で各々整備する案を前提に検討を進めることとする。

### ③ 想定される配置のパターン

前項までの整理を踏まえ、公共施設と民間施設を別棟で各々整備することを前提とすると、施設配置は、北敷地に公共施設を 1 棟建設する場合と、公共施設と民間施設を分棟で建設する場合が考えられる。本事業では敷地を効果的に活用することを目的としていることから、本敷地の北敷地に 2 棟、南敷地に 1 棟の計 3 棟建設することを想定した配置計画案を検討する。

計 3 棟を建設する場合の配置パターンは、図 3-3-5 に示す 3 パターンが考えられる。それぞれの配置パターンにおけるメリットと課題を整理する。

配置計画案①は公共施設を北敷地の北側で、当該市有地の最も奥に配置する案となり、民間施設用地が隣接するため一定規模の用地を確保することができる一方で、北敷地と南敷地の間には高低差があることから、民間施設用地が分断される課題がある。

配置計画案②は公共施設を北敷地の南側に配置し、公共施設の北側・南側のそれぞれに民間施設用地を確保する案である。

配置計画案③は公共施設を南敷地に配置し、北敷地一帯を民間施設用地として確保する案である。幹線道路から公共施設までのアクセスが良く、民間施設用地を高低差ない状態で広く確保できる一方で、幹線道路から民間施設までのアクセスが課題である。



|   |  |      |                                                                                                          |
|---|--|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① |  | メリット | <ul style="list-style-type: none"> <li>民間施設用地を一定規模確保できる</li> <li>幹線道路から民間施設までのアクセスが良い</li> </ul>         |
|   |  | 課題   | <ul style="list-style-type: none"> <li>民間施設用地内で高低差があり道路で分断されている</li> <li>幹線道路から公共施設までのアクセスが悪い</li> </ul> |
| ② |  | メリット | <ul style="list-style-type: none"> <li>幹線道路から民間施設までのアクセスが良い</li> <li>幹線道路から公共施設までのアクセスが良い</li> </ul>     |
|   |  | 課題   | <ul style="list-style-type: none"> <li>民間施設用地が分断されている</li> </ul>                                         |
| ③ |  | メリット | <ul style="list-style-type: none"> <li>幹線道路から公共施設までのアクセスが良い</li> <li>民間施設用地が広く確保でき高低差がない</li> </ul>      |
|   |  | 課題   | <ul style="list-style-type: none"> <li>幹線道路から民間施設までのアクセスが悪い</li> </ul>                                   |

図 3-3-5 配置計画案

各配置パターンのメリットと課題を比較すると、市民交流拠点となる施設を整備するため幹線道路からのアクセスが良い南敷地は、民間施設用地として確保することが望ましく、配置計画案①、②が望ましい。

当該市有地では民間事業者による提案を受け入れることから、民間事業者が提案の幅を広く持つことが可能となるように配慮して、本調査の検討では、民間施設用地の道路付きが良く、民間施設を隣同士に配置できる等、提案の幅を広く持つことが可能と考えられる配置計画案①を基に検討を行うこととする。

## (2) 公共施設の規模検討

### ① 諸室面積の考え方

公共施設のうち新庁舎の諸室面積は、新庁舎へ移転対象となる部課の所属職員数と、国土交通省が公表している新営一般庁舎面積算定基準<sup>16</sup>で規模算定に用いられる諸室構成に基づき検討する。新営一般庁舎面積算定基準では、職員の執務人員及び職階に応じて本基準内で示される換算率によって算出される換算人員<sup>17</sup>を用いる。市において考慮する職階は、特別職、部長、課長、GL 級、主任以下階級、会計年度任用職員、再雇用会計年度任用職員、総合技労職の 8 区分である。

市の所属別職員数の現状と移転対象部課を表 3-3-4 に整理した。

市役所 47 部課のうち、新庁舎への移転対象は、城山地区、引橋地区、魚市場の貸事務室を使用している経済部の一部及び県合同庁舎を使用している保健福祉部の一部を含めた 36 部課を想定しており、移転対象職員数は 367 名である。

---

<sup>16</sup> 出典：「新営一般庁舎面積算定基準」（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

<sup>17</sup> 換算人員の算出にあたり、事務室内に定位置をもたないものは含まれない。



表 3-3-4 市所属別職員数の現状及び移転対象部課

| 所 属        | 特別<br>職 | 部 長 |     | 課 長 |     | GL級 |     | 主任以下 |     | 会計<br>年度 | 再<br>任用 | 技 労 | 小 計 | 地 区    | 移 転<br>対 象 |
|------------|---------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|----------|---------|-----|-----|--------|------------|
|            |         | 事 務 | 技 術 | 事 務 | 技 術 | 事 務 | 技 術 | 事 務  | 技 術 |          |         |     |     |        |            |
| 市長・副市長     | 2       |     |     |     |     |     |     |      |     |          |         |     | 2   | 城山     | ◎          |
| 教育長        | 1       |     |     |     |     |     |     |      |     |          |         |     | 1   | 城山     | ◎          |
| 会計課        |         |     |     | 1   |     | 1   |     | 1    |     | 2        |         |     | 5   | 城山     | ◎          |
| 市長室        |         | 1   |     | 1   | 1   | 2   | 1   | 1    |     | 2        |         | 1   | 10  | 城山     | ◎          |
| 政策課        |         | 1   |     | 1   |     | 1   |     | 2    |     | 1        |         |     | 6   | 城山     | ◎          |
| 財政課        |         |     |     | 1   |     | 2   |     | 2    |     | 2        |         |     | 7   | 城山     | ◎          |
| デジタル課      |         |     |     | 1   |     | 2   |     | 4    |     | 2        |         |     | 9   | 城山, 引橋 | ◎          |
| 人事課        |         | 1   |     | 1   |     | 2   |     | 4    |     | 1        |         |     | 9   | 城山     | ◎          |
| (人事課付け)    |         |     |     |     |     |     |     | 9    |     |          |         |     | 9   | —      | —          |
| 法制文書課      |         |     |     | 1   |     | 1   |     | 3    |     | 1        |         |     | 6   | 城山     | ◎          |
| 財産管理課      |         |     |     |     | 2   | 2   | 1   | 6    | 2   | 4        |         | 1   | 18  | 城山     | ◎          |
| 契約課        |         |     |     | 1   | 1   | 1   |     | 2    |     | 0        |         |     | 5   | 城山     | ◎          |
| 税務課        |         | 1   |     | 1   |     | 3   |     | 16   |     | 7        |         |     | 28  | 城山     | ◎          |
| 防災課        |         | 1   |     | 2   |     | 2   |     | 2    |     | 1        |         |     | 8   | 引橋     | —          |
| 市民協働課      |         | 1   |     | 1   |     | 1   |     | 4    |     | 3        |         |     | 10  | 城山     | ◎          |
| 市民サービス課    |         |     |     | 1   |     | 2   |     | 8    |     | 5        |         |     | 16  | 城山     | ◎          |
| 南下浦出張所     |         |     |     | 1   |     | 1   |     | 2    |     | 1        |         |     | 5   | 南下浦    | —          |
| 初声出張所      |         |     |     | 1   |     | 1   |     |      |     | 2        |         |     | 4   | 初声     | —          |
| 教育総務課      |         | 1   |     | 1   |     | 2   |     | 2    |     | 1        |         |     | 7   | 城山     | ◎          |
| 学校教育課      |         |     |     | 5   |     | 1   |     | 2    |     | 2        |         |     | 10  | 城山     | ◎          |
| 学校給食課      |         |     |     | 1   |     |     |     |      |     | 1        |         | 1   | 3   | 三崎     | —          |
| 文化スポーツ課    |         |     |     | 1   |     | 2   |     | 3    |     | 5        | 1       |     | 12  | 城山     | ◎          |
| 青少年教育課     |         |     |     | 1   |     | 1   |     | 1    |     | 1        |         |     | 4   | 城山     | ◎          |
| 南下浦市民センター  |         |     |     |     |     | 1   |     |      |     | 1        |         |     | 2   | 南下浦    | —          |
| 初声市民センター   |         |     |     |     |     |     |     |      |     | 2        |         |     | 2   | 初声     | —          |
| 図書館        |         |     |     |     |     | 1   |     | 1    |     |          |         |     | 2   | 城山     | ※1         |
| もてなし課      |         | 1   |     | 2   |     | 3   |     | 8    |     | 2        |         |     | 16  | 市場     | ◎          |
| 農産課        |         |     |     | 1   |     |     | 1   | 2    | 1   | 2        |         |     | 7   | 市場     | ◎          |
| 水産課        |         | 1   |     | 1   |     | 1   | 1   | 4    |     | 3        | 3       |     | 14  | 市場     | —          |
| 福祉課        |         | 1   |     | 1   |     | 3   |     | 11   |     | 6        |         |     | 22  | 城山     | ◎          |
| 子ども課       |         |     |     | 1   |     | 1   | 1   | 3    | 5   | 5        |         |     | 16  | 城山     | ◎          |
| 健康づくり課     |         |     |     |     | 1   | 2   | 2   | 2    | 3   | 5        | 1       |     | 16  | 合庁     | ◎          |
| 保険年金課      |         |     |     | 1   |     | 2   |     | 8    |     | 2        |         |     | 13  | 城山     | ◎          |
| 高齢介護課      |         |     |     | 1   |     | 2   |     | 8    | 1   | 6        |         |     | 18  | 城山     | ◎          |
| 都市計画課      |         |     | 1   | 2   |     | 2   |     | 6    |     | 1        |         |     | 12  | 城山     | ◎          |
| 土木課        |         |     |     | 1   |     | 1   | 3   | 5    | 6   | 7        | 1       | 4   | 28  | 城山     | ◎          |
| 環境課        |         |     |     | 1   |     | 1   |     | 3    |     | 2        |         |     | 7   | 城山     | ◎          |
| 廃棄物対策課     |         |     |     | 1   |     | 1   |     | 2    |     | 2        |         |     | 6   | 環境C    | —          |
| 環境センター     |         |     |     |     |     | 2   |     | 3    |     | 3        | 3       | 4   | 15  | 環境C    | —          |
| 清掃事業所      |         |     |     |     | 1   |     | 1   |      |     | 7        | 3       | 12  | 24  | 事業所    | —          |
| 営業課        |         |     | 1   | 1   |     | 2   |     | 3    |     | 3        |         |     | 10  | 城山     | ◎          |
| 給水課        |         |     |     |     | 1   |     | 2   | 2    | 3   | 3        |         |     | 11  | 城山     | ◎          |
| 下水道課       |         | 1   |     |     | 1   | 2   | 2   | 3    | 2   | 3        |         |     | 14  | 城山     | ◎          |
| 議会事務局      |         | 1   |     | 1   |     | 2   |     | 2    |     | 1        |         |     | 7   | 城山     | ◎          |
| 監査委員事務局    |         |     |     | 1   |     |     |     | 3    |     | 0        |         |     | 4   | 城山     | ◎          |
| 農業委員会事務局   |         |     |     |     |     | 1   |     | 1    |     | 1        |         |     | 3   | 城山     | ◎          |
| 選挙管理委員会事務局 |         |     |     | 1   |     | 1   |     | 1    |     | 1        |         |     | 4   | 城山     | ◎          |
| 合 計        | 3       | 12  | 2   | 41  | 8   | 61  | 15  | 155  | 23  | 112      | 12      | 23  | 467 | ※2     |            |
| 移転対象職員 計   | 3       | 12  |     | 41  |     | 51  | 13  | 132  | 23  | 89       | 3       | 0   | 367 |        |            |

※1：移転対象であるが、必要面積算定においては図書館面積に含む。

※2：市立病院職員は除く。

先述のとおり、市の所属別職員数のうち移転対象となる部課の職員 367 名と想定した上で、新営一般庁舎面積算定基準に基づく施設規模の算定を行った。算定項目は、新営一般庁舎面積算出基準の区分に従い、執務面積、付属面積、設備関係面積、固有面積、交通部分等の 5 分類である。

執務面積とは職員の事務室を指す。付属面積は会議室、電話交換室、倉庫や庁務員室等、設備関係面積は機械室や電気室、自家発電機室、固有面積は議会関係諸室、業務支援機能や福利厚生諸室が含まれる。交通部分等は玄関・廊下等である。

執務面積は約 2,100 m<sup>2</sup>、付属面積は約 660 m<sup>2</sup>、設備関係面積は約 670 m<sup>2</sup>、固有面積は約 890 m<sup>2</sup>、交通部分等は約 1,600 m<sup>2</sup>となった。新営一般庁舎面積算定基準に基づく算定により、本調査においては、市役所部分の施設規模は約 5,900 m<sup>2</sup>と想定する。

公共施設は市役所・図書館・総合福祉センター等の移転集約を想定しており、図書館部分の規模は、「県立三崎高等学校跡地利活用方針【平成 26 年度改定版】」に基づき、約 500 m<sup>2</sup>とする。総合福祉センターは事業内容等を勘案し約 1,300 m<sup>2</sup>とし、その他施設は約 1,300 m<sup>2</sup>とする。以上の検討をまとめると、表 3-3-5 に示すとおりとなる。移転集約後の公共施設は約 9,000 m<sup>2</sup>の施設規模となることを想定する。

表 3-3-5 移転集約後の公共施設として想定する施設規模

| 移転集約を想定する機能 | 面積                     |
|-------------|------------------------|
| 市役所         | 約 5,900 m <sup>2</sup> |
| 図書館         | 約 500 m <sup>2</sup>   |
| 総合福祉センター    | 約 1,300 m <sup>2</sup> |
| その他施設       | 約 1,300 m <sup>2</sup> |
| 合計          | 約 9,000 m <sup>2</sup> |

表 3-3-6 国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」に基づく施設規模

|          |            |                            |      |      |      |       | (㎡)     |
|----------|------------|----------------------------|------|------|------|-------|---------|
| ① 執務面積   | 事務室        | 役職                         | 職員数  | 換算率  | 換算人員 | 基準面積  | 標準面積    |
|          |            | 特別職                        | 3    | 10.0 | 30   | 3.3   | 99.0    |
|          |            | 部長級                        | 12   | 6.0  | 72   |       | 237.6   |
|          |            | 課長級                        | 41   | 2.5  | 103  |       | 338.3   |
|          |            | GL級(事務)                    | 51   | 1.8  | 92   |       | 302.9   |
|          |            | GL級(技術)                    | 13   | 1.8  | 23   |       | 77.2    |
|          |            | 主任以下(事務)                   | 132  | 1.0  | 132  |       | 435.6   |
|          |            | 主任以下(技術)                   | 23   | 1.7  | 39   |       | 129.0   |
|          |            | 会計年度                       | 89   | 1.0  | 89   |       | 293.7   |
|          |            | 再任用                        | 3    | 1.0  | 3    |       | 9.9     |
|          |            | 計                          | 367  |      | 583  |       |         |
|          |            | 執務面積 計                     | 標準面積 |      |      | 1,923 | *1.1    |
| ② 付属面積   | 会議室        | 40㎡/100人+10人毎4㎡            |      |      | 144  | *1.1  | 158.4   |
|          | 電話交換室      | 換算人員600人を採用                |      |      |      |       | 68.0    |
|          | 倉庫         | 事務室面積*13%                  |      |      |      |       | 250.0   |
|          | 宿直室        | 10㎡/1人+1人毎3.3㎡ (2人を想定)     |      |      |      |       | 13.3    |
|          | 庁務員室       | 10㎡/1人+1人毎1.65㎡ (5人を想定)    |      |      |      |       | 16.6    |
|          | 湯沸室        | 6.5㎡*5箇所 (3階+秘書+議会を想定)     |      |      |      |       | 32.5    |
|          | 受付及び巡視溜    | 1.65㎡*(人数*1/3)、最小6.5㎡      |      |      |      |       | 6.5     |
|          | 便所及び洗面所    | 0.32㎡*全職員数 (全職員数150人以上)    |      |      |      |       | 117.4   |
|          | 付属面積 計     |                            |      |      |      |       | 662.7   |
| ③ 設備関係面積 | 機械室        | ①+②＝3000以上5000未満 (冷暖房)     |      |      |      |       | 547.0   |
|          | 電気室        | ①+②＝3000以上5000未満 (冷暖房高圧受電) |      |      |      |       | 96.0    |
|          | 自家発電機室     | ①+②＝5000以上を採用              |      |      |      |       | 29.0    |
|          | 設備関係面積 計   |                            |      |      |      |       | 672.0   |
| ④ 固有面積   | 議会関係諸室     | 議員定数13人*35㎡                |      |      |      |       | 455.0   |
|          | ロビー等       | 議場ロビー(7.0*5.5)             |      |      |      |       | 40.0    |
|          | 業務支援機能     | 印刷室、サーバー室、記者室              |      |      |      |       | 103.8   |
|          | 福利厚生諸室     | 組合、更衣室、休憩室                 |      |      |      |       | 290.7   |
|          | 固有面積 計     |                            |      |      |      |       | 889.5   |
| ⑤ 交通部分等  | 玄関・廊下・階段室等 | (①+②+③+④)*35%              |      |      |      |       | 1,557.6 |
|          | 自動車置場      | 18㎡/台*3台 (中型車3台を想定)        |      |      |      |       | 54.0    |
|          | 運転手詰所      | 1.65㎡*人数 (2人を想定)           |      |      |      |       | 3.3     |
|          | 交通部分等 計    |                            |      |      |      |       | 1,614.9 |
|          |            |                            |      |      |      | 合計    | 5,954.6 |

## ② 建物高さ

当該市有地は三浦都市計画高度地区（平成 23 年 10 月 18 日三浦市告示乙第 77 号）における、第 2 種高度地区に指定されている。

第 2 種高度地区の最高高さ制限は 15m<sup>18</sup>であるが、三浦都市計画高度地区に関する運用基準において、高度地区における公益上必要な建築物に対して最高限度の緩和が示されている。この最高限度の緩和は、市民に対する公共公益サービスの確保や生活利便向上の観点から、表 3-3-7 に示す許可要件を全て満たす建築物に限り、建築物の最高高さの制限を緩和するものである。最高高さ制限の緩和により表 3-3-8 に示すとおり、第 2 種高度地区における建築物の高さの最高限度は 20m となる。

表 3-3-7 公益上必要な建築物における最高高さ制限の緩和要件

|      |                                                                                  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 適用区域 | 建築物の高さの最高限度指定区域全域                                                                |
| 適用対象 | a 建築物の延べ面積の過半を、国又は地方公共団体が所有又は維持管理（地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に規定する指定管理者による管理を含む。）する建築物 |
|      | b 学校教育法第 1 条に規定される学校の用に供する建築物                                                    |
|      | c 医療法第 1 条の 5 に規定される病院の用に供する建築物                                                  |
| 許可要件 | a 周辺の街並み景観や自然景観に配慮していること                                                         |
|      | b 敷地内において周囲の環境に適した公開空地や緑地等の確保に努めていること                                            |
|      | c 建築物の規模・用途に応じた駐車施設・駐輪施設を敷地内に整備していること                                            |

表 3-3-8 公益上必要な建築物における最高高さ制限の緩和範囲

| 高度地区の種類   | 建築物の高さの最高限度 |
|-----------|-------------|
| 第 1 種高度地区 | 15 m        |
| 第 2 種高度地区 | 20 m        |
| 第 3 種高度地区 | 31 m        |

<sup>18</sup> 三浦市における建築基準法による高さ制限等について、本敷地が位置する第一種住居地域では最高高さ制限は設けられていないものの、高度地区の指定がある場合の最高高さ制限は第 1 種高度地区で 12m、第 2 種高度地区で 15m、第 3 種高度地区で 20m となる。

本事業における市の方針は、多くの人が集まる拠点となる施設の整備と、本敷地の高度利用である。例えば公共施設の高さを高く、建築面積を狭くすることで民間施設用地を広く確保する。あるいは、民間施設として集合住宅を整備する場合は居住者の世帯数を増やすために施設規模を大きくする等の工夫が考えられる。

そのため、本敷地では、現在の第 2 種高度地区における公益上必要な建築物の高さの最高限度 20m に対して、敷地内の高度利用を目的に最高高さ制限 20m を超過した計画も許容することが想定される。

本調査で想定する公共施設も敷地の高度利用を前提として想定するため、既存の最高高さ限度となる 20m を超過した建築計画とする。

### ③ 駐車場面積

公共施設用に整備する駐車場は、現在の駐車場台数を維持することを基本方針とする。

既存の駐車場台数を表 3-3-9 に整理する。既存の駐車場台数は 154 台で、来庁者用の駐車場として主に使用されているのは、第 1 駐車場、第 2 駐車場、第 2 分館前駐車場の計 78 台で、現状の区画数でも満車にならない状況である。

そこで公共施設用の駐車場台数は平面駐車場 115 台と想定する。その内訳は来庁者用駐車場が現状同様に 78 台、公用車用駐車場は表 3-3-9 のうち現在使用している 37 台である。

表 3-3-9 既存の市役所駐車場台数

| 駐車場位置                   | 使用用途   | 駐車場台数 |
|-------------------------|--------|-------|
| 1. 本館横平置き（第 1 駐車場）      | 来庁者用   | 34 台  |
| 2. 分館裏手平置き（第 2 駐車場）     | 来庁者用   | 30 台  |
| 3. 分館下平置き（第 3 駐車場）      | 公用車用   | 20 台  |
| 4. 三中プール前平置き（第 4 駐車場）   | 公用車用   | 17 台  |
| 5. 第 4 駐車場奥平置き（第 5 駐車場） | 来庁者用   | 24 台  |
| 6. 分庁舎裏手プレハブ車庫          | 公用車用   | 8 台   |
| 7. 第 2 分館, 図書館前平置き      | 来庁者用   | 14 台  |
| 8. 本館脇平置き               | 公用車用   | 5 台   |
| 9. 本館脇平置き               | マイクロバス | 1 台   |
| 10. プレハブ車庫向かい平置き        | マイクロバス | 1 台   |
|                         | 計      | 154 台 |

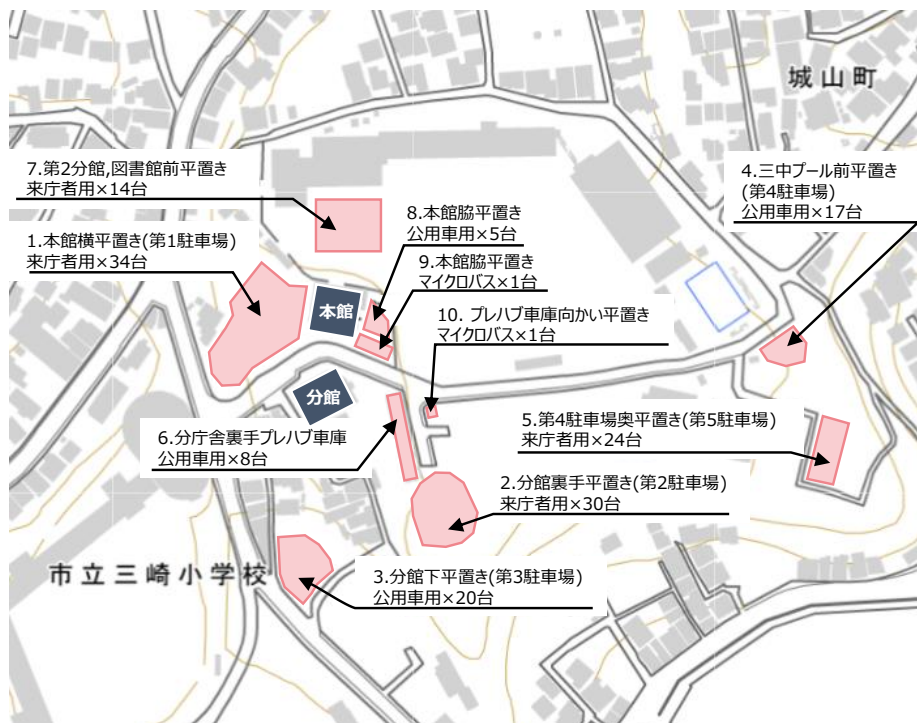


図 3-3-6 既存の市役所駐車場配置<sup>19</sup>

<sup>19</sup> 淡色地図（国土地理院）を加工して作成

### (3) 公共施設の配置計画案

前項までの前提条件を踏まえ、本調査で想定する公共施設の配置計画について、基本的な考え方は以下のように整理できる。

- ・ 配置計画は、北敷地に 2 棟、南敷地に 1 棟の計 3 棟とする。
- ・ 民間施設は幹線道路からのアクセスが良い南敷地に配置することが望ましく、民間事業者が提案の幅を広く持つことが可能となるように、民間施設用地を一定規模確保するため、北敷地の北側に公共施設を配置し、北敷地の南側と南敷地に民間施設を配置する。
- ・ 公共施設内に移転集約する市役所は、移転対象部課の所属職員数と、新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省）に基づいて算出した約 5,900 m<sup>2</sup>を想定する。
- ・ 公共施設内に移転集約する図書館は、過年度計画の方針に基づき約 500 m<sup>2</sup>を想定する。
- ・ 公共施設内に移転集約する総合福祉センターは、事業内容等を勘案し約 1,300 m<sup>2</sup>を想定する。
- ・ 公共施設の建物高さは、敷地内の高度利用を目的に最高高さ制限 20m を超過した計画も許容する。
- ・ 駐車場は平面駐車場 115 台とする。その内訳は、来庁者用駐車場は、現状の駐車台数と同様に 78 台、公用車用駐車場は現在使用している 37 台と想定する。

これらの条件を踏まえた配置計画案は図 3-3-7 のとおりである。北敷地の北側に公共施設約 9,000 m<sup>2</sup>を建設し、残りの敷地は民間施設用地として民間事業者の提案による民間施設を建設することを想定する。公共施設建設用地は 11,388.31 m<sup>2</sup>、北敷地の民間施設用地は 20,746.86 m<sup>2</sup>、南敷地の民間施設用地は 5,523.64 m<sup>2</sup>である。

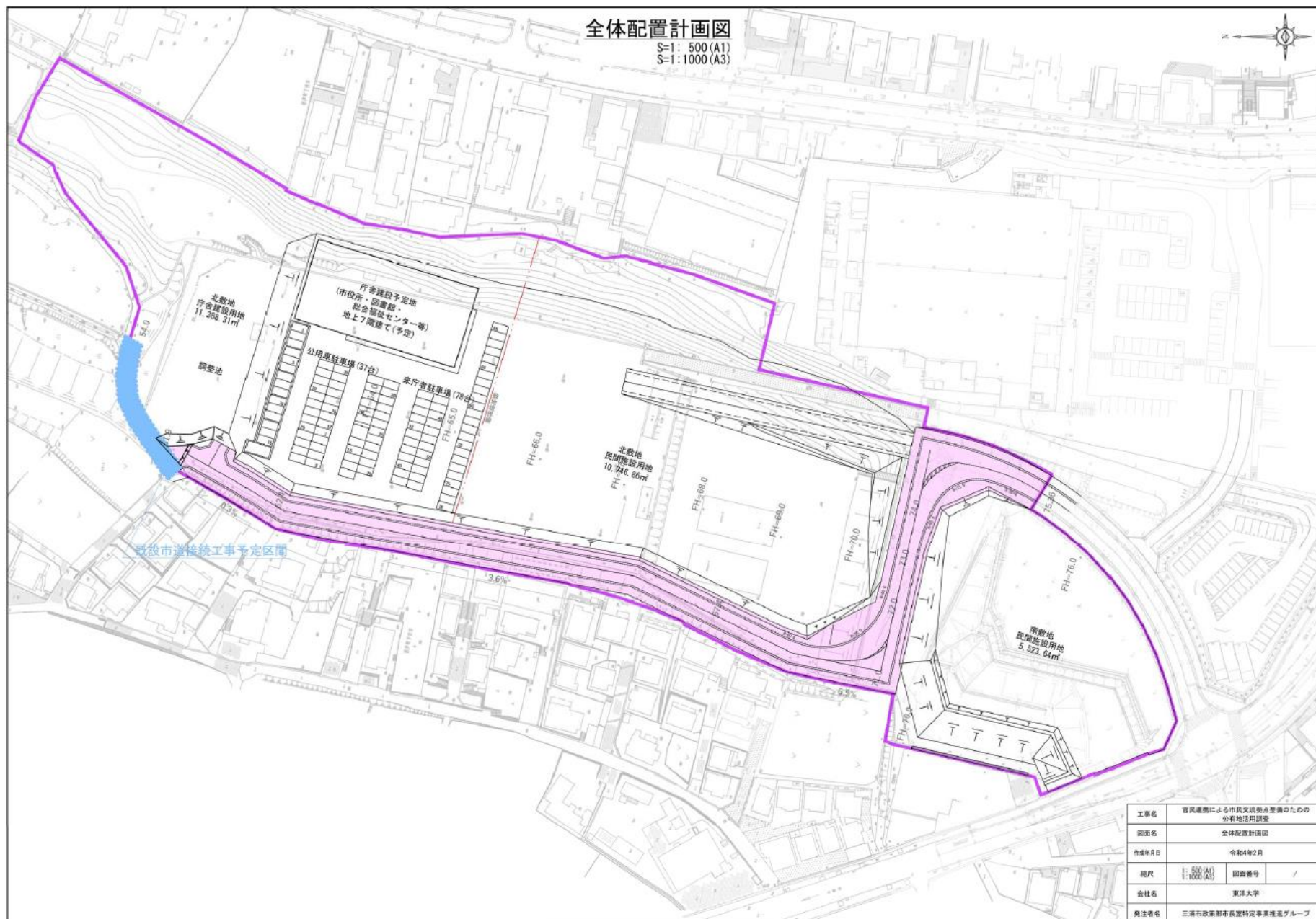


図 3-3-7 配置計画案



#### (4) 配置計画に係る要求水準の考え方

本調査における配置計画案に示すとおり、公共施設建設用地は 11,388.31 m<sup>2</sup>、北敷地の民間施設用地は 20,746.86 m<sup>2</sup>、南敷地の民間施設用地は 5,523.64 m<sup>2</sup>である。

敷地の高度利用のため、建設する施設は北敷地に 2 棟、南敷地に 1 棟の計 3 棟とした。その上で、北敷地の北側に公共施設を建設し、残りの敷地は民間施設用地として民間事業者の提案による民間施設を建設することを想定した。

民間施設用地を最大限に確保するため、公共施設は建築面積を小さく、建物高さを高くすることで必要規模を確保する。

公共施設建設用地東側の既存林に沿うように建物を配置し、残りの部分に平面駐車場を配置した。

公共施設へのアクセスは、本敷地に接続する国道 134 号線から、敷地内に整備する 12m 道路（建築基準法 42 条 1 項 1 号に定める道路法上の道路）をとおり、平面駐車場に入ることとを想定した。

この前提を踏まえると、配置計画に係る要求水準の考え方は以下のように整理できる。

- ・ 敷地内は、民間事業者の提案によって地割を行うため、公共施設建設用地と民間施設建設用地の境界は民間事業者が定めることが可能となる条件とする。
- ・ 敷地内の建物配置は、民間事業者の提案によって変更が可能となる条件とする。
- ・ 配置パターンは、民間事業者の提案する民間施設の内容によって適した配置に変更が可能となる条件とする。

### 3-4. 建築計画の検討

#### (1) 公共施設の建築計画の前提条件

公共施設の建築計画の検討にあたり、前項で検討した配置計画を踏まえ、施設利用の考え方、諸室配置、諸室面積に関して市との協議を行い、表 3-4-1 の内容を建築計画の前提条件として設定することとした。

表 3-4-1 建築計画の前提条件

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 施設利用の考え方 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 庁舎、図書館、総合福祉センターを集約した公共施設棟は、RC 造 7 階建てを想定する。</li> <li>・ 市民が利用する機能は 1 階から 3 階に配置し、4 階よりも上層階は市職員のみが立ち入る想定である。</li> <li>・ 1 階と 2 階にはエスカレーターを設置し、市民の利便性向上を図る想定である。</li> <li>・ エレベーターは利便性を考慮し庁舎部分に 2 基、総合福祉センター部分に 1 基配置する。</li> <li>・ フロア内の階段は 2 箇所配置して 2 方向避難を可能とする。</li> <li>・ 施設のエントランスは、歩行と車両での来庁動線を考慮して施設南側に設ける。</li> <li>・ 図書館は市民交流拠点としての機能を強く持つ観点から、オープンスペースのように利用することを想定し、公共施設のエントランスと共用して、回遊性を持たせる。</li> </ul> |
| 諸室配置     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事務室等は以下の諸室を配置した上で配置階を想定した。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 階：図書館、総合福祉センター（一部）</li> <li>・ 2 階：総合福祉センター（一部）、市民窓口</li> <li>・ 3 階：総合福祉センター（一部）、市役所</li> <li>・ 4, 5 階：市役所、その他施設</li> <li>・ 6 階：市長室、副市長室、教育長室</li> <li>・ 7 階：議場</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                        |
| 諸室面積     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 図書館 <math>499.8 \text{ m}^2 \div 500 \text{ m}^2</math></li> <li>・ 総合福祉センター <math>1,300.5 \text{ m}^2 \div 1,300 \text{ m}^2</math></li> <li>・ 市庁舎 <math>6144.5 \text{ m}^2 &gt; \text{食堂等を除く面積 } 5,954.7 \text{ m}^2</math></li> </ul>                                                                                                                                                                            |

## (2) 公共施設の建築計画案

前提条件を踏まえた本調査における建築計画案を、図 3-4-1 に示す。また、各階の特徴を表 3-4-2 に示す。なお、本案は本事業を検討する上での参考案であり、民間事業者が検討する建築計画に影響を及ぼさないものとする。

表 3-4-2 建築計画案における特徴

| 階数    | 特徴                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 階   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設南側にエントランスを設ける。</li> <li>・ 施設西側に総合福祉センターでの利用を想定した車寄せを設ける。</li> <li>・ ワンフロアの面積（1,315.8 m<sup>2</sup>）に対して、3 分の 1 程度を占める 438.6 m<sup>2</sup>の総合福祉センターを配置する。</li> <li>・ 499.8 m<sup>2</sup>の図書館を配置する。</li> <li>・ 庁務員室を 1 室と、電話交換室・印刷室・宿直等をまとめた 1 室を配置する。</li> <li>・ 1 階と 2 階にエスカレーターを配置する。</li> <li>・ みんなのトイレを配置する。</li> </ul> |
| 2 階   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ワンフロアの面積（1,315.8 m<sup>2</sup>）に対して、3 分の 1 程度を占める 438.6 m<sup>2</sup>の総合福祉センターを配置する。</li> <li>・ エスカレーターを上った先に市民窓口を配置する。</li> <li>・ 市民窓口に接する配置で事務室を配置する。</li> <li>・ 機械設備室、自家発電設備室、電気設備室を配置する。</li> <li>・ 事務室に接する配置で倉庫（73.1 m<sup>2</sup>）を配置する。</li> <li>・ 男子便所・女子便所に加えて、みんなのトイレを配置する。</li> </ul>                             |
| 3 階   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ワンフロアの面積（1,315.8 m<sup>2</sup>）に対して、3 分の 1 程度を占める 438.6 m<sup>2</sup>の総合福祉センターを配置する。</li> <li>・ 福利厚生諸室、組合事務室を配置する。</li> <li>・ 機械設備室を配置する。</li> <li>・ 事務室の一角に会議スペースを配置する。</li> <li>・ 事務室に接する配置で倉庫（73.1 m<sup>2</sup>）を配置する。</li> <li>・ 男子便所・女子便所に加えて、みんなのトイレを配置する。</li> </ul>                                                 |
| 4-5 階 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 4,5 階には市役所の事務室等・その他施設を配置する。</li> <li>・ ワンフロアの大部分を事務室とする。</li> <li>・ 機械設備室を配置する。</li> <li>・ 事務室の一角に会議スペースを配置する。</li> <li>・ 事務室に接する配置で倉庫（73.1 m<sup>2</sup>）を配置する。</li> <li>・ 男子便所・女子便所に加えて、みんなのトイレを配置する。</li> </ul>                                                                                                           |
| 6 階   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ワンフロアの大部分を事務室とする。</li> <li>・ 機械設備室を配置する。</li> <li>・ 市長室、副市長室、教育長室を配置する。</li> <li>・ 事務室の一角に会議スペースを配置する。</li> <li>・ 事務室に接する配置で倉庫（73.1 m<sup>2</sup>）を設ける。</li> <li>・ 男子便所・女子便所に加えて、みんなのトイレを配置する。</li> </ul>                                                                                                                    |
| 7 階   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 議場関係諸室を配置する。</li> <li>・ 機械設備室を配置する。</li> <li>・ 議場関係諸室に隣接した記者室控室を配置する。</li> <li>・ ロビーと記者室控室等に接する配置で倉庫（73.1 m<sup>2</sup>）を配置する。</li> <li>・ 男子便所・女子便所に加えて、みんなのトイレを配置する。</li> </ul>                                                                                                                                             |

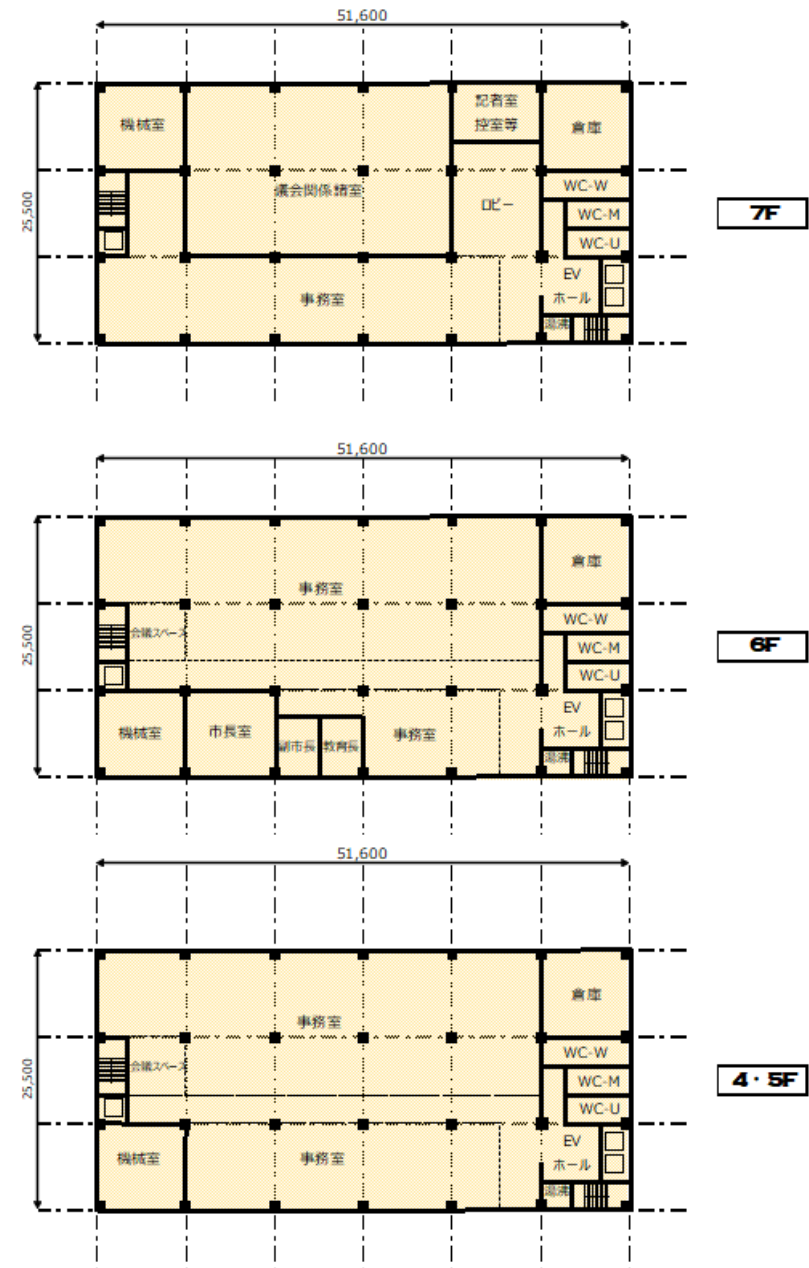


図 3-4-1 建築計画案

### (3) 建築計画案の諸室面積

図 3-4-1 に示した建築計画案の各階諸室面積を表 3-4-3 に示す。

公共施設の延床面積は 9,210.6 m<sup>2</sup> となり、その内訳は庁舎が 6,144.5 m<sup>2</sup>、図書館が 449.8 m<sup>2</sup>、総合福祉センターが 1,300.5 m<sup>2</sup>、その他施設が 1,315.8 m<sup>2</sup> である。7 階建ての施設となるため、1 階あたりの延床面積は 1,315.8 m<sup>2</sup> である。

表 3-4-3 各階諸室面積

| (m <sup>2</sup> ) |           |         |        | (m <sup>2</sup> ) |           |         |        |
|-------------------|-----------|---------|--------|-------------------|-----------|---------|--------|
| 庁舎                |           |         | 6144.5 |                   |           |         |        |
| 図書館               |           |         | 449.8  |                   |           |         |        |
| 総合福祉センター          |           |         | 1300.5 |                   |           |         |        |
| その他施設             |           |         | 1315.8 |                   |           |         |        |
| 計                 |           |         | 9210.6 |                   |           |         |        |
| 1F                | 総合福祉センター  |         | 433.5  | 4F<br>5F          | 機械室       | ③設備関係面積 | 72.3   |
|                   | 図書館       |         | 449.8  |                   | 事務室       | ①執務面積   | 848.3  |
|                   | 宿直等       | ②付属面積   | 69.6   |                   | 倉庫        | ②付属面積   | 74.0   |
|                   | 便所及び洗面所   | ②付属面積   | 10.5   |                   | 便所及び洗面所   | ②付属面積   | 84.5   |
|                   | 庁務員室      | ②付属面積   | 46.8   |                   | 玄関、廊下、階段等 | ⑤交通部分等  | 236.9  |
|                   | 玄関、廊下、階段等 | ⑤交通部分等  | 305.7  | 小計                |           |         | 1315.8 |
|                   | 小計        |         | 1315.8 |                   |           |         |        |
| 2F                | 総合福祉センター  |         | 433.5  | 6F                | 市長室       | ①執務面積   | 72.3   |
|                   | 市民窓口、事務室  | ①執務面積   | 440.3  |                   | 副市長室      | ①執務面積   | 27.0   |
|                   | 機械室       | ③設備関係面積 | 46.8   |                   | 教育長室      | ①執務面積   | 24.0   |
|                   | 電気室       | ③設備関係面積 | 47.9   |                   | 機械室       | ③設備関係面積 | 72.3   |
|                   | 自家発電機室    | ③設備関係面積 | 30.5   |                   | 事務室       | ①執務面積   | 725.0  |
|                   | 電話交換室     | ②付属面積   | 74.0   |                   | 倉庫        | ②付属面積   | 74.0   |
|                   | 便所及び洗面所   | ②付属面積   | 84.5   |                   | 便所及び洗面所   | ②付属面積   | 84.5   |
|                   | 玄関、廊下、階段等 | ⑤交通部分等  | 158.6  |                   | 玄関、廊下、階段等 | ⑤交通部分等  | 236.9  |
|                   |           | 小計      | 1315.8 |                   |           | 小計      | 1315.8 |
| 3F                | 総合福祉センター  |         | 433.5  | 7F                | 議会関係諸室    | ④固定面積   | 436.9  |
|                   | 機械室       | ③設備関係面積 | 72.3   |                   | ロビー等      | ④固定面積   | 95.7   |
|                   | 事務室       | ①執務面積   | 362.6  |                   | 記者室・控室等   | ④固定面積   | 52.2   |
|                   | 福利厚生諸室    | ④固定面積   | 122.4  |                   | 事務室       | ①執務面積   | 381.7  |
|                   | 倉庫        | ②付属面積   | 74.0   |                   | 倉庫        | ②付属面積   | 74.0   |
|                   | 便所及び洗面所   | ②付属面積   | 84.5   |                   | 機械室       | ③設備関係面積 | 72.3   |
|                   | 玄関、廊下、階段等 | ⑤交通部分等  | 166.7  |                   | 便所及び洗面所   | ②付属面積   | 84.5   |
|                   |           | 小計      | 1315.8 |                   |           | 小計      | 118.7  |
|                   |           |         |        |                   |           | 小計      | 1315.8 |

#### (4) 建築計画に係る要求水準の考え方

本調査における建築計画案に示すとおり、新たに整備する公共施設は RC 造 7 階建て約 9,000 m<sup>2</sup>で、庁舎・図書館・総合福祉センター等に移転集約する。

本調査における想定では、公共施設の延床面積は 9,210.6 m<sup>2</sup>で、その内訳は庁舎が 6,144.5 m<sup>2</sup>、図書館が 449.8 m<sup>2</sup>、総合福祉センターが 1,300.5 m<sup>2</sup>、その他施設が 1,315.8 m<sup>2</sup>である。7 階建ての施設となるため、1 階あたりの延床面積は 1,315.8 m<sup>2</sup>となる。

総合福祉センターや図書館、市民窓口等の市民が直接訪れて利用する機能は下層階に配置し、市長室や議場等、一定の入室制限を設ける諸室は上層階に配置した。

市民の利便性向上を図るため、1 階と 2 階にはエスカレーターを設置し、市民が利用可能なエレベーターは 2 基、別途業務用として想定するエレベーターを 1 基設けた。

フロア内の階段は 2 箇所配置することで、2 方向避難を可能とする。

公共施設のエントランスは、建物横に配置した平面駐車場からの動線を考慮して、施設南側に設けた。

図書館は市民交流拠点としての機能を強く持つ観点から、オープンスペースのように利用することを想定し、エントランスを庁舎部分と共用し回遊性を持たせた。

この前提を踏まえると、建築計画に係る要求水準の考え方は以下のように整理できる。

- ・ 要求水準を定めるにあたり、新庁舎部分の建築計画に関して、市が予め整理する必要がある事項は次のとおりである。
  - 新庁舎に移転する部課間の連携体制等による関係を整理する。
  - 配置階に制限を設ける諸室を明確にする。
  - セキュリティ設備の導入等により入室に制限を設ける諸室を明確にする。
  - 庁舎以外に移転集約する図書館・総合福祉センター等のゾーニングを行う。
- ・ 民間事業者の提案によって施設の機能や性能を維持しながら施設規模や施設整備費の縮減を図ることが可能となる条件とする。
- ・ 市は民間事業者との対話を継続し、民間事業者の提案に際して市側が提示する。条件において、柔軟性を持たせるべきものを明らかにする。

新営一般庁舎面積算出基準に基づく庁舎の延床面積は 5954.7 m<sup>2</sup>であるのに対し、本調査における建築計画案では 6,144.5 m<sup>2</sup>である。新営一般庁舎面積算出基準によって算出される規模を標準的な規模とみなす場合、本調査における建築計画案よりも約 200 m<sup>2</sup>の開きがある。本調査における建築計画案では、現庁舎の使用状況等実情に応じて諸室面積を設定していることから、新営一般庁舎面積算出基準によって算出された規模と、本調査における建築計画案の開きは、施設の機能や性能を維持しながら民間事業者の有するノウハウを活用して規模縮小を検討する余地として考えられる。

特に民間事業者の有するノウハウを活用した規模縮小を検討する余地として想定されるのは、①執務面積の事務室、②付属面積の倉庫、④固有面積のロビー等である。

表 3-4-4 国土交通省の算定基準との比較

| 国土交通省「新営一般庁舎面積算定基準」<br>による算定より |            |        | 本検討における<br>配置階・面積 |        |
|--------------------------------|------------|--------|-------------------|--------|
| ①執務面積                          | 事務室        | 2115.6 | 各                 | 2881.1 |
| ②付属面積                          | 会議室        | 158.4  | 各                 | 事務室に含む |
|                                | 電話交換室      | 68.0   | 2F                | 宿直に含む  |
|                                | 倉庫         | 250.0  | 各                 | 369.8  |
|                                | 宿直室        | 13.3   | 1F                | 69.6   |
|                                | 庁務員室       | 16.6   | 1F                | 46.8   |
|                                | 湯沸室        | 32.5   | 各                 | 洗面所に含む |
|                                | 受付, 巡査溜    | 6.5    | 1F                | ホールに含む |
|                                | 便所, 洗面所    | 117.4  | 各                 | 432.8  |
| ③設備関係<br>面積                    | 機械室        | 547.0  | 各                 | 335.8  |
|                                | 電気室        | 96.0   | 2F                | 47.9   |
|                                | 自家発電機室     | 29.0   | 2F                | 30.5   |
| ④固有面積                          | 議会関係諸室     | 455.0  | 6F                | 436.9  |
|                                | ロビー等       | 40.0   | 6F                | 95.7   |
|                                | 記者室・控室等    | 103.8  | 6F                | 52.2   |
|                                | 福利厚生諸室     | 290.7  | 6F                | 122.4  |
| ⑤交通部分<br>等                     | 玄関, 廊下, 階段 | 1557.6 | 各                 | 1223.4 |
|                                | 自動車置場      | 54.0   | -                 | 別棟配置   |
|                                | 運転手詰所      | 3.3    | 1F                | 宿直に含む  |
| 庁舎 計                           |            | 5954.7 | 6144.5            |        |

※執務スペース内の通路は事務室面積に含む

※部内の会議スペースは事務室面積に含む

※駐車場の一部にガレージ車庫を配置する

### 3-5. 施設整備に関する業務

施設の整備において民間事業者が実施する業務項目を検討にする。他自治体の庁舎整備事例を収集し、各事業で実施された業務項目を整理する。そのうち、本事業において不要と考えられるもの等を除外し、本事業で民間事業者が実施する庁舎整備に関する業務項目を整理する。

#### (1) 施設整備の前提条件

業務項目を整理するにあたり、施設利用、土地の現状、業務範囲等、施設整備に関する前提条件を整理する。

公共施設の施設整備には、庁舎、図書館、総合福祉センター等に移転集約した建物のほか、公共施設の利用者用駐車場や公共施設の外構も整備対象とする。

また、本敷地は令和2年（2020年）より造成工事が実施されており、建築物や構造物等の既存施設がないことから施設整備に伴う解体等は発生しない。

施設整備の関連業務を検討するために考慮する前提条件を表3-5-1に示す。

表 3-5-1 施設整備に関する業務を検討するための前提条件

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 施設利用  | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 公共施設は、庁舎、図書館、総合福祉センター等を再編集集約した建物とする。</li><li>・ 公共施設の利用者用駐車場のほか、外構も整備する。</li><li>・ 公共施設内には売店やカフェ等の民間収益施設を設置しない。</li><li>・ 民間施設は民間施設用地活用事業として整備し、その機能は民間事業者の提案による。</li></ul>                                                                                                              |
| 土地の現状 | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 本事業対象地は、旧三崎高校のグラウンド跡地で、長年未開発の土地であったが、令和2年（2020年）に造成工事に着手した。</li><li>・ 現状、対象地には建築物や構造物等の既存施設はない。</li><li>・ 旧三崎高校の更にその前は草競馬場であったため、埋設物が残されている可能性は無く、埋蔵文化財調査は実施していない。</li><li>・ 現在実施している造成工事では、土質検査で諸基準を満たす土を使用している。</li><li>・ 原則として、土地は市が所有し売却しない。</li></ul>                              |
| 業務範囲  | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 市は、土地の現状より、設計前の各種調査業務をあらためて実施する必要はないと考えており、既存資料は民間事業者に契約後、必要に応じて提供予定である。</li><li>・ 本事業の発注前に、市が公共施設の基本的な考え方を整理するため、基本計画を発注しない。</li><li>・ 民間事業者は、公共施設の整備に関する設計、建設業務を実施する。</li><li>・ 民間事業者は、民間施設用地活用事業として民間施設の整備等関連業務を行う。</li><li>・ 施設の什器等備品の発注準備、引越し、開館準備、システム移設、図書購入等は、市が実施する。</li></ul> |



## (2) 他事例における業務項目の整理

施設整備の業務項目を明確にするため、他自治体の庁舎整備事例を収集し、全業務項目を集約する。庁舎機能の他、本事業で整備する図書館や総合福祉センターのような地域住民が交流する施設等の機能を整備した事例を調査し、収集する。収集した7事例を表 3-5-2 に示す。

表 3-5-2 業務項目参考事例

| 事業名称                  | 自治体      | 整備内容                     |
|-----------------------|----------|--------------------------|
| 大宮区役所新庁舎整備事業          | 埼玉県さいたま市 | 庁舎、図書館、ふれあいスペース、カフェ、コンビニ |
| (仮称)真岡市複合交流拠点施設整備運営事業 | 栃木県 真岡市  | 図書館、子育て支援施設、地域交流施設、カフェ   |
| 貝塚市新庁舎整備事業            | 大阪府 貝塚市  | 庁舎、市民福祉センター、広告機器         |
| 紫波町新庁舎整備事業            | 岩手県 紫波町  | 庁舎                       |
| 高浜市本庁舎整備事業            | 愛知県 高浜市  | 庁舎、多目的ゾーン                |
| 中央区複合庁舎整備事業           | 北海道 札幌市  | 庁舎、物販施設                  |
| 木更津市庁舎整備事業            | 千葉県 木更津市 | 庁舎、食堂・カフェ、自動販売機          |

集約した業務項目のうち、本事業の前提条件等を踏まえ、不要な項目を除外する。集約した業務項目と前提条件に対する必要性を評価した結果を表 3-5-3 に示す。整理の結果、本事業において対象となる業務は、基本設計業務、実施設計業務、建設工事業務、工事監理業務の4業務とする。

本事業において対象外となった業務の中で、調査業務に分類される測量調査や地盤調査等は、表 3-5-1 に示す前提条件のとおり造成工事を実施していることから不要になると想定される。また、既存家具・什器備品調査等は必要に応じて別途、市が発注する想定である。

基本計画は、基本設計や実施設計に先立って実施されるものであるが、本事業はすでに事業化検討段階であり、次年度以降、民間事業者の公募を行う場合には要求水準等の具体的な条件設定を行うが必要となる段階であることから、本事業を実施する民間事業者が行う業務の対象外と考える。解体設計は前述したとおり、本敷地には既存施設がないことから不要である。分筆登記は、民間事業者の提案に基づいて、協議の上で本敷地内における敷地割が決定することから実施するものの、不明瞭な要素が多いことから本調査では考慮しない。

工事業務のうち、竣工後の開館準備業務や引越し支援業務、システム移設業務等も必要に応じて市が別途発注することを想定する。

表 3-5-3 参考事例から集約した庁舎整備に関する業務項目

| 業務分類 | 業務項目                    | 本事業における必要性 | 考え方               |
|------|-------------------------|------------|-------------------|
| 調査   | 測量調査                    | ×          | 前提条件のとおり、調査は含まない  |
|      | 地盤調査                    | ×          |                   |
|      | 電波障害調査                  | ×          |                   |
|      | 既存家具・什器備品調査             | ×          | 必要に応じて別途市が実施      |
|      | J-アラートほか防災情報通信機器等の調査・設計 | ×          |                   |
| 設計   | 基本計画                    | ×          | 必要に応じて別途市が実施      |
|      | 基本設計                    | ○          | 本事業で民間事業者が実施すると想定 |
|      | 実施設計                    | ○          |                   |
|      | 解体設計                    | ×          | 既存建物がないため不要       |
|      | 分筆登記                    | △          | 民間事業者の提案内容に応じて対応  |
| 工事   | 建設工事                    | ○          | 本事業で民間事業者が実施すると想定 |
|      | 工事監理                    | ○          |                   |
|      | 開館準備業務（什器備品の調達・設置）      | ×          | 必要に応じて別途市が実施      |
|      | 開館準備業務（図書の調達、搬入）        | ×          |                   |
|      | 引越し支援                   | ×          |                   |
|      | システム移設                  | ×          |                   |

### (3) 本事業における施設整備の業務項目

前項で整理したとおり、参考事例から集約した業務項目のうち、本事業において不要な業務項目を除いたものを本事業の公共施設整備の業務項目とする。なお、民間事業者は民間施設用地活用として民間施設の整備に関する業務も合わせて実施する。

本事業の施設整備における業務項目とその概要を表 3-5-4 に示す。

表 3-5-4 庁舎整備に関する業務項目

| 施設種別 | 業務分類     | 業務項目             | 業務概要                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|----------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公共施設 | 設計       | 基本設計             | 庁舎、図書館、総合福祉センター等の機能を集約した公共施設を設計する。関係法令等を遵守し、庁舎に備えるべき機能を検討した上で、市民の利便性の向上、交流拠点となる施設を設計する。具体的には土地利用・動線計画、施設の配置・動線計画、階層・断面計画、外観・景觀計画、外装計画、内装計画、庁舎諸室計画、サイン計画、環境配慮計画、ユニバーサルデザイン、防災安全計画、ライフサイクルコストの低減、構造計画、設備計画、外構計画、DX <sup>20</sup> 、ゼロカーボンについて基本的な方針を検討し、関連する申請や手続き、協議等を行う。 |
|      |          | 実施設計             | 基本設計を踏まえ、各計画についてより詳細な検討を行う。建設工事をスムーズに進行するため、具体的な設計図書及び資料の作成、積算、関連する申請や手続き、協議等を行う。                                                                                                                                                                                       |
|      | 建設       | 建設工事             | 発注者の指示や関連法令等に従い、設計図書に基づき施設を整備する。工事の体制、工程、施工計画を明示した総合施工計画を提出し、業務を行う。騒音等の近隣住民への説明・配慮、関係機関との協議も実施する。具体的には近隣調査及び準備調査、工事着工届等の提出、施工計画書の提出、建設工事の実施、各種申請や手続き、協議の実施、完了検査、完成後の是正、竣工図書の提出を行う。                                                                                      |
|      |          | 工事監理             | 工事期間中に常駐し、要求水準書や設計図書に基づき、工事が適切に行われていることを確認する。工事監理者は資格等必要な事項を市が確認した者を配置し、事業契約書、要求水準書、設計図書等を熟知し、かつ工事現場及び現場周辺の状況に精通し、工事が円滑かつ適正に施工されるよう監督する。                                                                                                                                |
| 民間施設 | 民間施設用地活用 | 民間施設用地活用に関する業務一式 | 民間施設用地活用方法を民間事業者より提案する。民間施設の整備等関連する業務。                                                                                                                                                                                                                                  |

<sup>20</sup>今後、三浦市でも、急速に進展するDX化、ペーパーレス化、オンライン手続きの導入に対する方針を検討することが期待される。新たな庁舎整備はこれらを検討する契機とすることも考えられる。

#### (4) 施設整備費の基本的な考え方

3-4 で検討した建築計画に基づき、本調査で想定する公共施設の施設整備費を算出する。施設整備費の算出において、基本的な考え方を整理する。

- ・ 想定する公共施設は建築計画に基づき、構造 RC 造 7 階建て、施設規模は 9,210.6 m<sup>2</sup>とする。
- ・ 施設整備費は基本設計費、実施設計費、工事費、工事監理費の合計とする。
- ・ 基本設計費と実施設計費は、官庁施設の設計業務等積算要領(国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課)に基づき算出する。
- ・ 工事費の算出は表 3-5-5 に示す算出根拠資料に基づき積算を行う。

表 3-5-5 工事費の算出根拠資料

| 算出根拠資料        | 備考          |
|---------------|-------------|
| 建築工事積算実務マニュアル | 2021 年版     |
| 積算資料          | 2022 年 2 月号 |
| 建築コスト情報       | 2022 年冬号    |
| 建築施工単価        | 2022 年冬号    |
| 建設物価          | 2022 年 2 月号 |

- ・ 工事費の内訳は、直接工事費、共通仮設費、現場管理費、一般管理費、消費税棟相当額である。
- ・ 工事費のうち直接工事費の内訳は、A 建築工事、B 電気設備工事、C 機械設備工事、D 昇降機設備工事である。
- ・ 本調査における施設整備費算出の考え方を示す。

- 施設内の備品、システム関連、セキュリティ系設備、IT 系設備、行政無線関連は未計上である。

→ 共用部は、サイン、待合椅子等の一般的な設備・什器等は計上している。

→ 庁舎専用部は、一定範囲内の設備・什器等を計上している。

→ その他専用部では、上記の直接工事費に含まれるもの以外は未計上である。

## (5) 施設整備に係る要求水準の考え方

本事業における施設整備の業務項目は、基本設計業務、実施設計業務、建設工事業務、工事監理業務の4業務が考えられる。

本調査における施設整備費の算出では、直接工事費のうち、庁舎機能部分の什器等、図書館の設備・什器等、行政無線関連、接客システム、施設内のセキュリティ系設備、施設内のIT系設備、総合福祉センター部分の設備・什器等に関連する費用が考慮されていない。

この前提を踏まえると、施設整備に係る要求水準の考え方は以下のように整理できる。

- ・ 要求水準を定めるにあたり、新庁舎部分の施設整備に関して、市が予め整理する必要がある事項は次のとおりである。
  - 施設の耐震安全性について、構造体・非構造部材・建築設備について定める。
  - 民間事業者から景観に配慮した提案を受けるために、本敷地に整備する建物のコンセプト等を整理する。
  - 建築資材等の使用に制限を設ける材料がある場合は、材料の指定や基準を整理する。
  - 電気・機械設備等において制限を設ける場合は、数量の指定や基準を整理する。
- ・ 民間事業者の提案によって各部材に用いる材料の選定が可能となる条件とする。
- ・ 電気・機械設備等に対する効果的で効率的な提案が可能となる条件とする。
- ・ 民間事業者の提案によって施設の機能や性能を維持しながら施設規模や施設整備費の縮減を図ることが可能となる条件とする。
- ・ 市は民間事業者との対話を継続し、民間事業者の提案に際して市側が提示する条件において、優先順位や柔軟性を持たせるべきものを明らかにする。

### 3-6. 維持管理・運営に関する業務

施設の維持管理・運営において民間事業者が実施する業務項目を検討にする。施設整備に関する業務検討で収集した参考事例より、各事業で実施された維持管理・運営に関する業務項目を整理する。そのうち、本事業において不要と考えられるもの等を除外し、本事業で民間事業者が実施する維持管理・運営に関する業務項目を整理する。

#### (1) 維持管理・運営の前提条件

業務項目を整理するにあたり、施設の維持管理・運営に関する前提条件を整理する。公共施設に移転集約する機能のうち、図書館の維持管理・運営は市が実施し、総合福祉センターの維持管理・運営は社会福祉協議会が実施する。また、民間施設は民間施設用地活用事業として実施するため、維持管理・運営も、民間事業者が実施する。庁舎の維持管理・運営は、民間事業者が包括的に実施する場合と、市が別途委託又は直接実施する場合の両方を想定する。

表 3-6-1 維持管理・運営の前提条件

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 施設利用 | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 公共施設棟は、庁舎、図書館、総合福祉センター等を再編集約した建物とする。</li><li>・ 公共施設内には売店やカフェ等の民間収益施設を設置しない。</li><li>・ 民間施設は、民間施設用地活用事業として民間事業者の提案による。</li></ul>                                                                                                                      |
| 業務範囲 | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 図書館の運営業務は、市が実施する。<sup>21</sup></li><li>・ 総合福祉センターの運営業務は、社会福祉協議会が実施する。</li><li>・ 庁舎の維持管理・運営は、市が実施する場合と民間事業者が実施する場合の両方を想定する。</li><li>・ 民間事業者は、民間施設用地活用事業として民間施設を整備後、維持管理・運営に関する業務も行う。</li><li>・ 施設の什器等備品の発注準備、引越し、開館準備、システム移設、図書購入等は、市が実施する。</li></ul> |

#### (2) 他事例における業務項目の整理

施設の維持管理・運営における業務項目を明確にするため、他自治体の庁舎整備事例より、業務項目を収集する。収集事例は、「3-5. 施設整備に関する業務と費用算出」と同様、表 3-6-2 の 7 事例とする。

<sup>21</sup> 本調査においては、新たに移転整備する図書館の運営業務は市が行うことを前提としたが、民間の創意工夫を発揮してもらうために図書館の運営を民間に委託したり、民間施設の中に設置したりすることもある。一方で、こうした対応には委託規模や費用面の課題等もあることから、委託に限らず地域の担い手との協働、地域住民や地域で活動する団体との運営協議会の設置なども視野に入れた検討が必要となる。

表 3-6-2 業務項目参考事例（表 3-5-2 再掲）

| 事業名称                  | 自治体      | 整備内容                     |
|-----------------------|----------|--------------------------|
| 大宮区役所新庁舎整備事業          | 埼玉県さいたま市 | 庁舎、図書館、ふれあいスペース、カフェ、コンビニ |
| (仮称)真岡市複合交流拠点施設整備運営事業 | 栃木県 真岡市  | 図書館、子育て支援施設、地域交流施設、カフェ   |
| 貝塚市新庁舎整備事業            | 大阪府 貝塚市  | 庁舎、市民福祉センター、広告機器         |
| 紫波町新庁舎整備事業            | 岩手県 紫波町  | 庁舎                       |
| 高浜市本庁舎整備事業            | 愛知県 高浜市  | 多目的ゾーン                   |
| 中央区複合庁舎整備事業           | 北海道 札幌市  | 庁舎、物販施設                  |
| 木更津市庁舎整備事業            | 千葉県 木更津市 | 庁舎、食堂・カフェ、自動販売機          |

集約した業務項目のうち、本事業の前提条件を踏まえ、不要な項目を除外する。集約した業務項目と前提条件に対する必要性を評価した結果を表 3-6-3 に示す。整理の結果、本調査において対象となる維持管理業務は保守管理業務、植栽等の管理業務、清掃業務等で、運営業務は新庁舎の総合案内業務、電話交換業務とする。

本事業において対象外となった業務は必要に応じて、別途市が発注するものと想定する。

表 3-6-3 参考事例から集約した維持管理・運営に関する業務項目

| 業務分類 | 業務項目           | 本事業における必要性 | 考え方                                         |
|------|----------------|------------|---------------------------------------------|
| 維持管理 | 建築物保守管理業務      | △          | 本事業で民間事業者が包括的に実施する場合と市が別途委託又は直接実施する場合の両方を想定 |
|      | 建築設備保守管理業務     | △          |                                             |
|      | 什器備品等保守管理業務    | △          |                                             |
|      | 駐車場・駐輪場の管理業務   | △          |                                             |
|      | 植栽管理業務         | △          |                                             |
|      | 外構施設維持管理業務     | △          |                                             |
|      | 清掃業務           | △          |                                             |
|      | 環境衛生管理業務       | △          |                                             |
|      | 警備業務           | △          |                                             |
|      | 修繕・更新業務        | △          |                                             |
|      | 長期修繕計画の策定業務    | ×          | 必要に応じて別途市が実施                                |
| 運営   | 新庁舎総合案内業務      | ×          | 必要に応じて別途市が実施                                |
|      | 電話交換業務         | ×          |                                             |
|      | 図書購入業務         | ×          |                                             |
|      | 什器備品調達・設置業務    | ×          |                                             |
|      | 図書館機能運営業務      | ×          |                                             |
|      | 福祉センター運営業務     | ×          |                                             |
|      | 宿日直業務          | ×          |                                             |
|      | 公用車運行管理業務      | ×          |                                             |
|      | 駐車場・駐輪場の管理運営業務 | ×          |                                             |
|      | 供用開始準備業務       | ×          |                                             |
|      | 新庁舎開庁準備業務      | ×          |                                             |
|      | 日常管理業務         | ×          |                                             |

### (3) 本事業における維持管理・運営の業務項目

前項で整理したとおり、参考事例から集約した業務項目のうち、本事業において不要な業務項目を除いたものを本事業の公共施設維持管理・運営の業務項目とする。なお、庁舎の維持管理・運営は、民間事業者が包括的に実施する場合と、市が別途委託又は直接実施する場合の両方が想定されるが、ここでは業務項目の一部として整理する。また、民間事業者は、民間施設用地活用事業として民間施設の維持管理・運営に関する業務も合わせて実施する。本事業の維持管理・運営における業務項目とその概要を表 3-6-4 に示す。

表 3-6-4 維持管理・運営に関する業務項目

| 施設種別 | 業務分類     | 業務項目             | 業務概要                                                                                                           |
|------|----------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公共施設 | 維持管理     | 建築物<br>保守管理      | 施設の建築物の構造部及び屋根、外壁、建具（内部・外部）、天井、内壁、床、階段等の各部位に関し、施設管理上で必要な点検（日常、定期）、保守、経常的修繕を実施。クレーム・要望・情報提供等に対し、現場調査・初期対応・処置する。 |
|      |          | 建築設備<br>保守管理     | 本施設の建築設備全般（空調換気設備、給排水衛生設備、電気設備、防災設備、搬送設備、昇降機設備等）に関し、施設管理上で必要な運転・監視、点検、保守、経常的修繕を実施する。                           |
|      |          | 什器備品等<br>保守管理    | 什器備品、消耗品の管理・消耗品の発注・購入・什器備品の買い替え、更新費用の負担・状態維持・必要な什器備品の整備、管理等を実施する。不具合が生じた際には随時更新する。                             |
|      |          | 駐車場・<br>駐輪場の管理   | 施設管理上で必要な監視警備、点検、保守、経常的修繕を実施する。                                                                                |
|      |          | 植栽管理             | 建物の周囲の植栽、事業者の提案による建物内部又は建物の屋上等における植栽に関し、必要かつ適切な保護・育成・処理、所定の緑化率を維持する。                                           |
|      |          | 外構施設<br>維持管理     | 敷地内の外構施設（工作物を含む）に関し、施設管理上で必要な点検、保守、経常的修繕を行う。                                                                   |
|      |          | 清掃               | 施設及び敷地の状態を美しく衛生的に保ち、施設における公共サービスが安定的、安全、円滑に提供され、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、施設管理上で必要な清掃業務を実施する。                         |
|      |          | 環境衛生<br>管理       | 清掃業務・建築物環境衛生管理技術者の選任・施設管理上で必要な監視、測定、報告等を行う。                                                                    |
|      |          | 警備               | 閉庁時において、施設への不審者の侵入等に関する警戒を行うため、施設及び敷地内に関し、施設管理上で必要な安全管理を実施する。                                                  |
|      |          | 修繕・更新            | 長期修繕計画における修繕・更新実施計画に基づき、事業期間中の修繕・更新の工事を実施する。                                                                   |
|      | 運営       | 総合案内             | 来庁者に対して、受付において庁舎全体のフロア案内や付近の交通案内等の総合案内を行う。来庁者の求めに応じ、申請書に記載方法等に対する質疑への対応及び職員への取り次ぎを行う。                          |
|      |          | 電話交換             | 外部から接続された電話を受け、つなぐべき担当者や部署に取り次ぐ。市の組織、事務分掌、主な催事等に関する平易な問い合わせに対応する。                                              |
| 民間施設 | 民間施設用地活用 | 民間施設用地活用に関する業務一式 | 民間施設用地活用方法を民間事業者より提案する。<br>民間施設の維持管理・運営等関連する業務を行う。                                                             |



#### (4) 維持管理・運営に係る要求水準の考え方

本事業における維持管理業務の項目は、保守管理業務や植栽管理業務、清掃業務等の 11 項目、運營業務は総合案内業務と電話交換業務が考えられるが、これらの業務は本事業を実施する民間事業者が包括的に実施する場合に加え、市が個別に委託等を行うまたは直接実施することも考えられる。そのため、本事業における維持管理・運營業務の扱いは、後掲する事業手法・スキームで検討を行うこととする。

また、本事業では公共施設を新設することから、庁舎を新設した際の標準的な維持管理・運営費を算出する必要がある。なお、維持管理・運営費には公共施設を運用する上での計画的な修繕・改修費も含めることとする。

この前提を踏まえると、維持管理・運営に係る要求水準の考え方は以下のように整理できる。

- ・ 新庁舎部分の維持管理・運營業務のうち、民間事業者の事業範囲について、市が予め整理する必要がある。
- ・ 民間事業者の提案によって維持管理・運営費の縮減を図ることが可能となる条件とする必要がある。
- ・ 市は民間事業者との対話を継続し、民間事業者の提案に際して市側が提示する条件において、優先順位や柔軟性を持たせるべきものを明らかにする必要がある。
- ・ なお、将来の予算の柔軟性を確保する観点から、施設整備と分けして市が自ら管理することや個別に委託する可能性も考慮する必要がある。

### 3-7. 導入する施設機能の考え方

公共施設と民間施設に導入が想定される施設機能について、本章において整理・検討した考え方は以下のとおりである。

- ・ 配置計画案では、北敷地の北側に公共施設を建設し、残りの敷地は民間施設用地として民間事業者の提案による民間施設を建設することを想定した。
- ・ 建築計画案では、RC 造 7 階建て約 9,000 m<sup>2</sup>の公共施設を想定した。総合福祉センターや図書館、市民窓口等の市民が直接訪れて利用する機能は下層階に配置し、市長室や議場等、一定の入室制限を設ける諸室は上層階に配置した。
- ・ 公共施設の延床面積は 9,210.6 m<sup>2</sup>で、その内訳は庁舎が 6,144.5 m<sup>2</sup>、図書館が 449.8 m<sup>2</sup>、総合福祉センターが 1,300.5 m<sup>2</sup>、その他施設が 1,315.8 m<sup>2</sup>である。7 階建ての施設となるため、1 階あたりの延床面積は 1,315.8 m<sup>2</sup>となる。
- ・ 本調査における建築計画案では、現庁舎の使用状況等実情に応じて諸室面積を設定していることから、新営一般庁舎面積算出基準によって算出された規模と、本調査における建築計画案の開きは、民間事業者の有するノウハウを活用した規模縮小を検討する余地として考えられる。
- ・ 本事業における施設整備の業務項目は、基本設計業務、実施設計業務、建設工事業務、工事監理業務の 4 業務とする。
- ・ 本事業では公共施設を新設することから、庁舎を新設した際の標準的な維持管理・運営費を算出する。なお、維持管理・運営費には公共施設を運用する上での計画的な修繕・改修費も含めることとする。
- ・ 本事業における維持管理業務は、これを本事業において民間事業者が包括的に実施する場合には保守管理業務、植栽等の管理業務、清掃業務等とする。また、運営業務も同様に、これを本事業において民間事業者が包括的に実施する場合には新庁舎の総合案内業務、電話交換業務とする。

本事業における配置計画、建築計画、施設整備に係る業務と費用、維持管理・運営に係る業務と費用について、要求水準の考え方を表 3-7-1 に示す。

表 3-7-1 本事業における要求水準の考え方のまとめ

|          |         | 要求水準の考え方                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公共施設の計画  | 配置計画    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内は、民間事業者の提案によって地割を行うため、公共施設建設用地と民間施設建設用地の境界は民間事業者が定めることが可能となる条件とする。</li> <li>・敷地内の建物配置は、民間事業者の提案によって変更が可能となる条件とする。</li> <li>・配置パターンは、民間事業者の提案する民間施設の内容によって適した配置に変更が可能となる条件とする。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|          | 建築計画    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・要求水準を定めるにあたり、新庁舎部分の建築計画に関して、市が予め整理する必要がある事項は次のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 新庁舎に移転する部課間の連携体制等による関係を整理する。</li> <li>→ 配置階に制限を設ける諸室を明確にする。</li> <li>→ セキュリティ設備の導入等により入室に制限を設ける諸室を明確にする。</li> <li>→ 庁舎以外に移転集約する図書館・総合福祉センター等のゾーニングを行う。</li> </ul> </li> <li>・民間事業者の提案によって施設の機能や性能を維持しながら施設規模や施設整備費の縮減を図ることが可能となる条件とする。</li> <li>・市は民間事業者との対話を継続し、民間事業者の提案に際して市側が提示する条件において、優先順位や柔軟性を持たせるべきものを明らかにする。</li> </ul>                                                                                                                   |
| 業務項目・事業費 | 施設整備    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・要求水準を定めるにあたり、新庁舎部分の施設整備に関して、市が予め整理する必要がある事項は次のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 施設の耐震安全性について、構造体・非構造部材・建築設備について定める。</li> <li>→ 民間事業者から景観に配慮した提案を受けるために、本敷地に整備する建物のコンセプト等を整理する。</li> <li>→ 建築資材等の使用に制限を設ける材料がある場合は、材料の指定や基準を整理する。</li> <li>→ 電気・機械設備等において制限を設ける場合は、数量の指定や基準を整理する。</li> </ul> </li> <li>・民間事業者の提案によって各部材に用いる材料の選定が可能となる条件とする。</li> <li>・電気・機械設備等に対する効果的で効率的な提案が可能となる条件とする。</li> <li>・民間事業者の提案によって施設整備費の縮減を図ることが可能となる条件とする。</li> <li>・市は民間事業者との対話を継続し、民間事業者の提案に際して市側が提示する条件において、優先順位や柔軟性を持たせるべきものを明らかにする。</li> </ul> |
|          | 維持管理・運営 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎部分の維持管理・運営業務のうち、民間事業者の事業範囲について、市が予め整理する必要がある。</li> <li>・民間事業者の提案によって維持管理・運営費の縮減を図ることが可能となる条件とする必要がある。</li> <li>・市は民間事業者との対話を継続し、民間事業者の提案に際して市側が提示する条件において、柔軟性を持たせるべきものを明らかにする必要がある。</li> <li>・なお、将来の予算の柔軟性を確保する観点から、施設整備と区分けして市が自ら管理することや個別に委託する可能性も考慮する必要がある。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 4. 交流促進のための仕掛け検討

現在、市における市民の交流は、令和元年 6 月に運用が開始された、三浦市市民交流センター ニナイテ（以下「ニナイテ」という。）が中心的な役割を担っている。ニナイテは本敷地に隣接する商業施設ベイシア三浦店の 2 階に位置し、市民の自発的な活動や地域資源を最大限活用した情報発信・体験活動等により、地域や世代を越えた人々のふれあい交流や、新しい文化の醸成に活用される場として設置<sup>22</sup>された。

ニナイテは市の中心に位置するアクセスの良さを活かし、研修や団体活動に活用できる研修室や展示や活動紹介に活用できる多目的スペース等を有する市の市民活動支援施設である。市民活動団体同士のマッチングや必要機関の紹介、新たに活動を始める際の支援や市民活動に役立つ講座の開設、市民団体の交流の催し等、市民活動の支援や交流の促進を行っている。

本事業では、市民交流拠点を整備することで、ニナイテの実施する既存の活動に加え、更に幅広い市民活動の支援や交流の促進を目指すことが期待される。

本章では、市の課題を踏まえた新たな交流機能としての取り組みの方針を示した上で、三浦市図書館を中心とした市民交流拠点の形成に向けた、図書館の整備・運営状況の整理、新しい施設の交流機能の提案、施設内の各設備に対する具体的アイデアを示す。

| 内容                         |
|----------------------------|
| 4 - 1 交流機能の考え方             |
| 4 - 2 市に導入可能な交流拠点の視点       |
| 4 - 3 図書館の現状整理と交流の基本方針     |
| 4 - 4 図書館を中心とした新しい施設の交流機能案 |

---

<sup>22</sup> 三浦市市民交流センター条例第 2 条において「市民の自発的な活動を活性化させ、地域や年代を越えた人々の交流を育むための施設として、三浦市市民交流センターを三浦市初声下宮田 5 番 16 に設置する」と定められている。

#### 4-1. 交流機能の考え方

地域住民の減少、少子高齢化社会の進行により、市町村では、地域活力の維持のため、市民交流による市民生活の魅力向上等が求められている。このため、多くの市町村で、ソフト面・ハード面における「交流機能」強化の取組みがみられる。

市は三高跡地において市民交流拠点の整備を目指しており、本章では、新たな市民交流拠点においてどのような交流機能が考えられるかについて検討を行う。

最初に、他事例を踏まえて想定される市民交流機能を整理した。具体的には、市の人口 41,279 人（2022 年 2 月 1 日現在）と同程度の人口規模の近隣自治体を中心に市民交流事例を整理した。次いで、これらの事例から、求められる市民交流機能について、①市民への情報提供、②市民相互の交流促進、③市民主体の活動支援、④市民の一体感の醸成、⑤交流施設整備やスペース・機器のシェアの 5 点を抽出した。

| 自治体                | 市民交流事例                                        | 市民交流に必要な機能                                                                                         |
|--------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 富津市（千葉県）/41,454人   | ● 情報発信<br>● 相談受付                              | ▶ <b>【ソフト】市民への情報提供</b><br>市民が自らの地域を知るための情報発信。<br>地域の暮らしに関する相談。                                     |
| 大網白里市（千葉県）/48,637人 | ● 市民活動団体の広報支援                                 | ▶ <b>【ソフト】市民相互の交流促進</b><br>地域活動の企画による、市民相互の交流促進。                                                   |
| 羽村市（東京都）/54,580人   | ● 市民活動団体間の情報交換の場<br>● ネットワークづくり支援             | ▶ <b>【ソフト】市民主体の活動支援</b><br>市民自らが行う活動の支援。<br>市民団体や市民相互のネットワーク構築支援。                                  |
| 福生市（東京都）/56,203人   | ● 市民活動団体相互の交流促進                               | ▶ <b>【ソフト】市民の一体感の醸成</b><br>地域内の市民同士がつながり、一体感を持つことで、精神的な地域活性を目指す。                                   |
| 富里市（千葉県）/49,338人   | ● 市民活動をするための勉強会開催                             | ▶ <b>【ハード】交流施設整備やスペース・機器のシェア</b><br>多様な目的を持った人々が日常的に交流できる施設整備、市民の様々な活動に利用可能なスペースや機器の共有（教え合いや学び合い）。 |
| 逗子市（神奈川県）/56,853人  | ● 生涯学習活動支援                                    |                                                                                                    |
| 山武市（千葉県）/49,378人   | ● 健康づくりを主体とした市民の交流活動                          |                                                                                                    |
| 南房総市（千葉県）/36,203人  | ● 文化・芸能・スポーツなどをとおして、市民の一体感の醸成を目的とする大会やイベントを支援 |                                                                                                    |
| いすみ市（千葉県）/36,518人  | ● 会議室・研修室等の貸出し                                |                                                                                                    |
| 匝瑳市（千葉県）/34,873人   | ● トレーニングルーム・料理実習室等の貸出し                        |                                                                                                    |
| 逗子市（神奈川県）/56,853人  | ● 印刷機・PCの貸出し                                  |                                                                                                    |

図 4-1-1 市民交流に必要な機能の検討

これら 5 点の機能に沿って、現在、三浦市民交流センター「ニナITE」で実施されている市民交流支援の内容を分類すると図 4-1-2 のようになる。

|     |                    |                                                |
|-----|--------------------|------------------------------------------------|
| ソフト | 市民への情報提供           | ● 市民活動に関する相談受付、情報・知識の提供                        |
|     | 市民同士の交流促進          | ● 市民向けイベントの実施<br>● 市民活動団体のマッチング                |
|     | 市民主体の活動支援          | ● 市民活動主催者向けの運営、資金調達手法等の講座                      |
|     | 市民の一体感の醸成          | （実施なし）                                         |
| ハード | 交流施設整備やスペース・機器のシェア | ● 三浦市民交流センターニナITE<br>● 研修室、多目的スペース、印刷設備、PC等の提供 |

図 4-1-2 市で現在実施している市民交流支援

## 4-2. 市に導入可能な交流機能の視点

既に市で実施している市民交流支援に追加して、他の自治体の交流機能事例及び市の課題を踏まえて、新たに導入が期待されると考えられる取組みを図 4-2-1 のとおり整理した。

| 現在、三浦市民交流センターニナイテ実施している<br>市民交流支援取組み |                  |                                                                                                        | 新たに導入検討が期待される<br>取組み（案） |                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ソフト                                  | 市民への情報提供         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市民活動に関する相談受付、情報・知識の提供</li> </ul>                              | ◀                       | <b>【機能強化】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● DXやデジタル化による情報発信の最適化・効率化の視点での取組み</li> </ul>                                      |
|                                      | 市民同士の交流促進        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市民向けイベントの実施</li> <li>● 市民活動団体のマッチング</li> </ul>                | ◀                       | <b>【機能強化】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 生涯学習支援や健康増進の視点での取組み</li> </ul>                                                  |
|                                      | 市民主体の活動支援        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市民活動主催者向けの運営、資金調達手法等の講座</li> </ul>                            |                         |                                                                                                                                        |
|                                      | 市民の一体感の醸成        | —                                                                                                      | ◀                       | <b>【新たな機能付加】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市民の一体感を醸成する取組み</li> <li>● 水産業や海洋性レクリエーション等三浦らしい、地元のビジネス支援の視点での取組み</li> </ul> |
| ハード                                  | 交流施設、スペースや機器のシェア | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 三浦市民交流センターニナイテ</li> <li>● 研修室、多目的スペース、印刷設備、PC、等の提供</li> </ul> | ◀                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 上記の追加取組み・視点に必要最低限の機器等</li> </ul>                                                              |

図 4-2-1 新たな市民交流拠点の機能

新設する市の市民交流拠点には、公共施設として市役所、図書館、総合福祉センター等に加えて民間提案による民間施設の導入が予定されている。市役所と併設して導入される予定の図書館は、多様な目的で気軽に利用できる公共空間として、「市民交流」の中核施設にふさわしいと考えられ、実際、多くの自治体で交流拠点として活用されている。そのため、新たな交流支援の取組みは図書館を中心として実施することを前提に検討を行った。

### 4-3. 三浦市図書館の現状整理と交流の基本方針

#### (1) 三浦市図書館の現状整理

図書館における、新たな交流支援の取組みの検討にあたって、まずは現在の三浦市図書館の状況と、今後の展望を整理した。設備・運営の状況は表 4-3-1 のとおりである。

表 4-3-1 三浦市図書館の設備・運営状況

|            |                                                                                                |    |    |                                         |     |    |           |              |           |           |   |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|-----------------------------------------|-----|----|-----------|--------------|-----------|-----------|---|
| 延床面積       | 本館：242 m <sup>2</sup> 、初声分館：121 m <sup>2</sup> 、南下浦分館：109 m <sup>2</sup> 、計 472 m <sup>2</sup> |    |    |                                         |     |    |           |              |           |           |   |
| 職員数と雇用形態   | 本館：正規職員 2 名（主査＋係員）、会計年度任用職員 2 名<br>初声：会計年度任用職員 4 名<br>南下浦：会計年度任用職員 3 名                         |    |    |                                         |     |    |           |              |           |           |   |
| 週の勤務時間     | 一人あたり週 15.5 時間。各館の開館時間に合わせて調整している。                                                             |    |    |                                         |     |    |           |              |           |           |   |
| 蔵書冊数       | 約 68,000 冊                                                                                     |    |    |                                         |     |    |           |              |           |           |   |
| 年間増加冊数     | 1,358 冊（うち購入は 300 冊程度。ほかは寄贈による）                                                                |    |    |                                         |     |    |           |              |           |           |   |
| 年間購入予算     | 96 万円                                                                                          |    |    |                                         |     |    |           |              |           |           |   |
| 登録者割合      | 市民の 3 割程度                                                                                      |    |    |                                         |     |    |           |              |           |           |   |
| 開館日時       | 9 時から 17 時（火曜日と金曜日は 9 時から 19 時）。毎週月曜日、毎月末日（月曜日にあたるときはその翌日）、国民の祝日（月曜日にあたるときはその翌日）は閉館。           |    |    |                                         |     |    |           |              |           |           |   |
| システム       | NEC 製のシステム及び神奈川県図書館情報ネットワーク・システム（KL-NET）                                                       |    |    |                                         |     |    |           |              |           |           |   |
| 選書方法       | 市民のリクエスト、職員の選定などを毎月の会議で決定する。市民からのリクエストは高齢者によるものが多く、内容は時代劇など。                                   |    |    |                                         |     |    |           |              |           |           |   |
| 図書の購入先     | 市内の書店 2 件（佐久間書店、三崎堂書店）                                                                         |    |    |                                         |     |    |           |              |           |           |   |
| 情報発信方法     | ホームページ、広報「三浦市民」、館内掲示物                                                                          |    |    |                                         |     |    |           |              |           |           |   |
| イベントの有無、内容 | お子様向けのみ。読み聞かせ、スタンプラリー、工作会を実施。各イベントとも年 1 回で、定員 20 人程度。今後の利用者を育てる意味で、子供向けとしている。                  |    |    |                                         |     |    |           |              |           |           |   |
| 什器の一覧      | 書架 <sup>23</sup>                                                                               |    |    | 雑誌架                                     | 学習机 | 椅子 | 検索用<br>端末 | OPAC 用<br>端末 | 窓口用<br>端末 | 職員用<br>端末 |   |
|            | 片                                                                                              | 両  | 回  |                                         |     |    |           |              |           |           |   |
|            | 本館                                                                                             | 26 | 17 | 1                                       |     |    |           |              |           |           |   |
|            | 初声                                                                                             | 16 | 7  | 1                                       |     |    |           |              |           |           |   |
|            | 南下浦                                                                                            | 19 | 11 | 1                                       |     |    |           |              |           |           |   |
|            | 合計                                                                                             | 61 | 35 | 3                                       | 3   | 31 | 31        | 3            | 3         | 4         | 4 |
| 特色ある蔵書     | 海洋文庫                                                                                           |    |    | 海に関わりのある資料（魚類の生態、水産関連、養殖、漁業の技術など）を中心に構成 |     |    |           |              |           |           |   |
|            | 白秋文庫                                                                                           |    |    | 三浦三崎との縁が深い北原白秋に関わりのある資料を中心に構成           |     |    |           |              |           |           |   |
|            | 農業文庫                                                                                           |    |    | 農業に関わりのある資料（食と農、農業振興、家庭菜園、農耕技術など）を中心に構成 |     |    |           |              |           |           |   |
|            | 小村文庫                                                                                           |    |    | 三崎出身の作曲家の小村三千三に関わりのある資料を中心に構成           |     |    |           |              |           |           |   |

<sup>23</sup> 書架の「片」は片面書架、「両」は両面書架、「回」は回転書架

また、現在の三浦市図書館の利用状況は表 4-3-2 のとおりである。

表 4-3-2 三浦市図書館の利用状況

|      |                                                                      |
|------|----------------------------------------------------------------------|
| 利用者数 | コロナ前の R1 年は 4.1 万人/年、コロナ後の R2 年は 2.1 万人となった。過去の年間利用者で最も多かったのは 10 万人。 |
| 来館目的 | 滞在するというよりは本をチェックしてほしいものを借り出すことが多い。                                   |
| 滞在時間 | 滞在時間は短い。本館の学習室は比較的長時間滞在する人もいる。                                       |
| 利用者層 | 7:3 で女性の利用者が多い。とくに南下浦は高齢者が多い。コロナで他の図書館が閉館しているときには高校生が利用しに来た。         |

さらに、平成 26 年度改定版の『県立三崎高等学校跡地利活用方針』には、「公共的機能（図書館）」として以下の方針が記されている。この内容も踏まえて、新図書館の機能を検討する。

(ア) 施設内容

市民のニーズにあった、本市にふさわしい規模の図書館とする。生涯学習の拠点として、学習スペースや閲覧スペースを充実させるとともに、近隣図書館との連携や、インターネットの活用により、多様化、高度化する市民ニーズに応える。市民の生涯学習活動、文化活動の中心となる図書館を目指す。

(イ) 施設規模

次のような施設構成を基本とする。規模は、現在の市内 3 館の合計延床面積 385 ㎡に対し、延床面積で約 500 ㎡とスペースを大きく充実させ、静かな環境で閲覧や学習できる図書館とする。ただし、他施設との複合施設とした場合、通路等及び設備は他施設との共有 とすることを可能とする。

- ・ 書架・閲覧・学習スペース
- ・ 地域資料(郷土資料、行政資料)
- ・ 開架貸出カウンター
- ・ 事務室
- ・ PC 検索・コピーコーナー
- ・ 書庫(集密書庫)
- ・ 視聴覚ライブラリー
- ・ 通路等(通路、風除室、トイレ等)
- ・ 設備

(ウ) 蔵書冊数

現在の 3 館の合計蔵書数は約 68,000 冊となっているが、重複図書や古い図書の整理等により、約 45,000 冊の蔵書とする。

●開架冊数

開架冊数は、最低限 30,000 冊を確保し、開架サービスを維持するほか、書庫機能、他図書館との連携の充実等によりサービス向上を目指す。

●書庫冊数

開架冊数のほか、約 15,000 冊の蔵書を書庫に収納し、書庫と開架の定期的な入れ替えにより、少ない開架数を補う。また、パソコン検索により、書庫からの貸し出しも行い、書庫からの貸出待ち時間を最小限とするため、書庫は同一建物内に配置する。



## (エ) 閲覧・学習スペース

### ●座席数

新図書館の座席数（閲覧席・学習席）は、市民が落ち着いて閲覧・学習できるスペースを確保し得るものとして、閲覧席 30～35 席（電源が必要な PC 閲覧席を 10 席程度含む）、学習席 35～40 席とする。

### ●閲覧席と学習席の分け方

近隣自治体の図書館では、閲覧席と学習席を別になっている（閲覧席を含む開架スペースとは別室に学習室を設けている）ところが多く、その理由として、学習者（主に学生）の長時間におよぶ席の占拠により閲覧席がなくなることや、閲覧と学習というそれぞれ違う目的のスペースが同一であることにより集中できないといった利用者ニーズへの配慮などが考えられる。本方針では、部屋を別々に設けることまでは考えていないが、利用状況、利用者ニーズを考慮して、机の配置方法の工夫やパーテーションによる分離によって対応していくことを考えている。

## (2) 他自治体の図書館における市民交流事例

図書館を中心とした新たな交流支援の取組みの検討にあたり、他自治体の図書館における事例のうち、三浦市図書館の市民交流サービスの参考となる事例を 8 事例整理した。図書館内のスペースを、貴重書展示コーナー、閲覧・学習コーナー、ミーティングスペース・イベントスペース、キッズコーナーの 4 ヲ所で分類し、それぞれの事例を表 4-3-3 に紹介した。

いずれの事例においても図書館内のスペースを活かした取組みを実施しており、本事業における検討の参考とする。

表 4-3-3 参考事例

|                     |                                                                                                                                                                         |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 貴重書展示コーナー           | 泉大津市図書館 SHEEPLA（大阪府） <ul style="list-style-type: none"><li>・市の伝統産業である繊維産業についてのコーナーを設置し、市の主要な産業である繊維や毛布製造について展示している。</li><li>・洗練された地場製品の販売や地元企業と連携した展示も実施している。</li></ul> |
| 閲覧・学習コーナー           | 札幌市図書・情報館（北海道） <ul style="list-style-type: none"><li>・本の貸出は行わず、レファレンス・サービスを重点的に行っている。</li><li>・館内に長く滞在できる快適な空間を設置。館内での会話も可能であり、併設のカフェの飲み物の持ち込みも可能としている。</li></ul>       |
| ミーティングスペース・イベントスペース | 福岡市総合図書館（福岡県） <ul style="list-style-type: none"><li>・地元の産業促進を支援する、ビジネスマッチング、異業種交流会を開催</li><li>・中小企業診断士を招いた起業・経営相談会を定期的に実施。</li></ul>                                    |
|                     | 県立長野図書館（長野県） <ul style="list-style-type: none"><li>・試行錯誤しながらアウトプットできる場として「信州・学び創造ラボ」を開設。3D プリンタ、レーザーカッター、UV プリンタ、スキャナ、カッティングマシン等を提供。</li></ul>                          |

|         |                                                                                                                                                                                                                       |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <p>甲州市立勝沼図書館（山梨県）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 甲州ワインの産地の図書館として、ワインのことを地元の人にもっと知ってもらう取組みとして、ぶどうとワインの関連資料を収集。</li> <li>・ 司書が地域のワイナリーを取材し、毎年企画展示を開催。</li> <li>・ 地元の若手醸造家を招き、ワインの試飲とトークイベント実施。</li> </ul> |
|         | <p>紫波町図書館（岩手県）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農業が盛んで食料自給率が 170%の紫波町図書館では、農業支援が積極的に行われている。</li> <li>・ 農家と消費者との交流イベントや、子どもたちが実際に野菜を売るイベントなど、地域住民が農業に関わる場を提供している。</li> </ul>                               |
| キッズコーナー | <p>静岡市立図書館（静岡県）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 小学生以下の親子を対象に、外国人ボランティアが母国語（英語、フランス語、ロシア語）で絵本の読み聞かせを行う「ピクチャー・ブック・リーディング」を開催。</li> </ul>                                                                   |
|         | <p>塩尻市立図書館（長野県）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「子育て応援コーナー」で、乳児・幼児を持つ保護者向けに、子育ての悩みを軽減するような本を配架。また、子育てに関する情報を発信している。</li> <li>・ 子育て支援センターと連携し、おはなし会やイベントによる保護者同士の交流を促進。</li> </ul>                        |

### (3) 交流機能の基本方針

本事業における交流機能は、図書館を中心とした市民の交流促進支援として整備を検討する。交流機能を展開する図書館スペースは、平成 26 年度改定版の『県立三崎高等学校跡地利活用方針』で想定されている機能を基本とし、三浦市図書館の現状、現在ニナイテで実施されている交流支援を踏まえて、広く市民一般に対するサービスを検討する。

検討では、次に示す視点を加えて検討を行うこととする。

- ・ DX やデジタル化による情報発信の最適化・効率化。
- ・ 生涯学習支援や健康増進。
- ・ 市民の一体感を醸成する取組み。
- ・ 水産業や海洋性レクリエーション等、三浦らしい、地元のビジネス支援。

#### 4-4. 図書館を中心とした新しい施設の交流機能案

##### (1) 交流のための設備検討

新設する市の市民交流拠点には図書館のほかに、公共施設として市役所、総合福祉センター等、民間提案による民間施設の導入が予定されている。図書館は、市民交流拠点の中心的役割を担いながら、他の施設とも連携したサービスを展開することが期待される。また、既存施設（市役所・福祉センター・ニナイテ）のサービス対象（福祉センター利用者・市民団体）に限定しない広く市民一般に対して、幅広い交流サービス（ソフト）を提供することを目指し、交流のための設備として、貴重書展示、ミーティングスペース、閲覧コーナー、イベントスペース、キッズコーナー、PCブースを設けることが考えられる。

|      | 隣接施設      | 市民交流拠点            |        |                                    |
|------|-----------|-------------------|--------|------------------------------------|
|      | ニナイテ      | 福祉センター            | 市役所    | 図書館                                |
| 位置づけ | 現状サービスの維持 | 図書館と連携した交流サービスを実施 |        | 交流機能の中心的施設として、単独または各施設と連携したサービスを実施 |
| 対象   | 市民団体      | センター利用者           | 来庁者    | 市民一般                               |
| 設備   | 現状設備維持    | 現状設備維持            | 現状設備維持 | 交流のため、以下の新設備導入                     |

| 機能                  | 機能の内容                                           | 三浦市独自の視点                                                    | 貴重書展示 | ミーティングスペース   | 閲覧コーナー | イベントスペース | キッズコーナー | PCブース |
|---------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------|--------------|--------|----------|---------|-------|
| 市民への情報提供            | 市民が自らの地域を知るための情報発信。地域の暮らしに関する相談。                | DXやデジタル化による情報発信の最適化・効率化の視点での取り組み                            | ●     | ●            |        | ●        | ●       |       |
| 市民同士の交流促進           | 地域活動の企画による、市民相互の交流促進                            | 生涯学習支援や健康増進の視点での取り組み                                        |       | ●            | ●      | ●        | ●       |       |
| 市民主体の活動支援           | 市民自らが行う活動の支援。市民団体や市民相互のネットワーク構築支援。              | 市民の一体感を醸成する取り組み<br>水産業や海洋性レクリエーション等三浦らしい、地元のビジネス支援の視点での取り組み |       | ●            |        | ●        |         |       |
| 市民の一体感醸成            | 市民自らが地域の課題を発見・認識・共有し、解決していくための人材育成。             | 市民主体の地域課題解決や、人材育成の視点での取り組み                                  | ●     |              |        |          |         |       |
| 交流施設の整備、スペースや機器のシェア | 多様な目的を持った人が日常的に交流できる施設整備、市民の活動に利用可能なスペースや機器の共有。 | —                                                           |       | ●<br>(会議室貸出) |        |          |         | ●     |

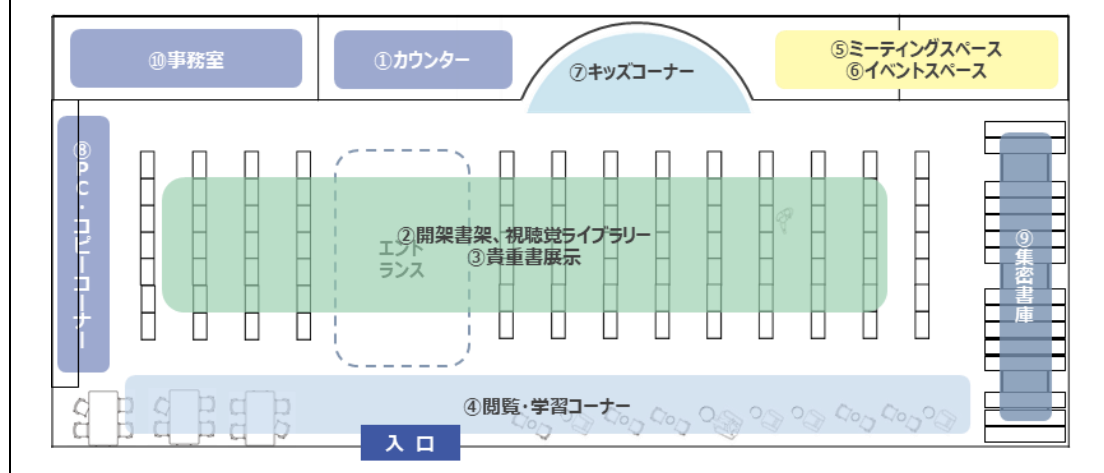
図 4-4-1 市民交流拠点の各施設の位置づけ

これらの設備とともに、図書館運営に必要な他の設備を、想定される図書館の延床面積 500 m<sup>2</sup>内に整理すると、以下のような図書館イメージとなる。

表 4-4-1 新設する図書館イメージ（太字が交流のための設備）

|   |                |   |               |
|---|----------------|---|---------------|
| ① | カウンター          | ⑥ | イベントスペース      |
| ② | 開架書架・視聴覚ライブラリー | ⑦ | キッズコーナー       |
| ③ | 貴重書展示コーナー      | ⑧ | PC 検索・コピーコーナー |
| ④ | 閲覧・学習コーナー      | ⑨ | 集密書庫          |
| ⑤ | ミーティングスペース     | ⑩ | 事務室           |

館内レイアウトイメージ



## (2) 各設備の具体的なアイデア

### ① カウンター

入口を含め館内を見渡すことができ、キッズコーナーに近い場所に設置する。

### ② 開架書架・視聴覚ライブラリー

開架予定冊数 30,000 冊を収蔵できるスペースとする。書架の間の通路幅は車いすの利用者にも配慮した幅とする。

また、DX の観点から、資料管理に RFID 技術を導入することを検討する。これにより以下の効果が期待できる。

- ・ 貸出・返却手続きの時間短縮や、セルフ貸出返却機の利用による人的コストの削減
- ・ 利用頻度などの貸出し状況の把握
- ・ 出入り口にゲートを設置することで、貸出処理がされていない資料や禁帯出の資料の持ち出しを検知するセキュリティの向上
- ・ 蔵書点検作業の省力化・短縮化と、それに伴う開館日数の増加

### ③ 貴重書展示コーナー

交流促進のための設備である貴重書展示コーナーでは、利用者が市民としての一体感を感じるための仕掛けとして、市ゆかりの貴重資料の展示による、地域色のアピールを行う。

表 4-4-2 貴重書展示コーナーの交流サービスアイデア

| 機能              | 機能の内容                               | 三浦市独自の視点                                                  | 三浦市独自の視点を取り入れた交流サービスアイデア                                                                                                          |
|-----------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>市民への情報提供</b> | 市民が自らの地域を知るための情報発信。地域の暮らしに関する相談。    | DXやデジタル化による情報発信の最適化・効率化の視点での取組み                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>● SNSによる図書館の情報、イベント情報の発信</li> <li>● 市民のデジタルリテラシー向上のための情報提供</li> </ul>                      |
| <b>市民の一体感醸成</b> | 市民自らが地域の課題を発見・認識・共有し、解決していくための人材育成。 | 市民の一体感を醸成する取組み<br>水産業や海洋性レクリエーション等三浦らしい、地元のビジネス支援の視点での取組み | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 海洋に関連する貴重資料を展示するとともに、三浦市の歴史について学べるコーナーを設置</li> <li>● 司書や市職員による三浦市史の解説イベント等の実施</li> </ul> |

### ④ 閲覧・学習コーナー

交流促進のための設備である閲覧・学習コーナーでは、交流のための土台となる、くつろげる雰囲気を醸成する。交流が生まれやすい環境づくりのため、利用者の滞留を促す工夫を行う。

また、『県立三崎高等学校跡地利活用方針』にあるとおり、閲覧席を 30～35 席（電源が必要な PC 閲覧席を 10 席程度含む）、学習席を 35～40 席設けることを想定する。その際は、利用者のニーズを考慮して、座席の配置方法やパーテーション等の使用による学習スペース・閲覧スペースのゾーニングも実施する。

表 4-4-3 閲覧・学習コーナーの交流サービスアイデア

| 機能               | 機能の内容                | 三浦市独自の視点            | 交流が生まれやすい環境づくりのアイデア                                                                            |
|------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>市民同士の交流促進</b> | 地域活動の企画による、市民相互の交流促進 | 生涯学習支援や健康増進の視点での取組み | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 飲食可や、おしゃべり可など、交流や滞在を促進する、くつろげる空間のためのルールづくり</li> </ul> |

## ⑤ ミーティングスペース

交流促進のための設備であるミーティングスペースでは、市民の活動の場を提供する。会議スペースは隣接する施設ニナイテにもあることから、用途や利用者を差別化することを検討する。

表 4-4-4 ミーティングスペースの交流サービスアイデア

| 機能                  | 機能の内容                                           | 三浦市独自の視点                        | 三浦市独自の視点を取り入れた交流サービスアイデア                                                                                           |
|---------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 市民への情報提供            | 市民が自らの地域を知るための情報発信。地域の暮らしに関する相談。                | DXやデジタル化による情報発信の最適化・効率化の視点での取組み | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 外部講師による講座を実施</li> <li>● 市役所のと連携した講座を実施（例：起業セミナー）</li> </ul>               |
| 市民同士の交流促進           | 地域活動の企画による、市民相互の交流促進                            | 生涯学習支援や健康増進の視点での取組み             | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 福祉センターと連携した講座を実施（例：家族の介護がテーマのイベント）</li> <li>● 既存交流拠点と連携した講座を実施</li> </ul> |
| 市民主体の活動支援           | 市民自らが行う活動の支援。市民団体や市民相互のネットワーク構築支援。              | 市民主体の地域課題解決や、人材育成の視点での取組み       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 三浦市内で活動をしている団体に対して、場所を貸与、資料を提供することで活動を支援</li> </ul>                       |
| 交流施設の整備、スペースや機器のシェア | 多様な目的を持った人が日常的に交流できる施設整備、市民の活動に利用可能なスペースや機器の共有。 | —                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 三浦市内で活動をしている団体に対して、会議室等の設備を貸し出し。</li> </ul>                               |

## ⑥ イベントスペース

交流促進のための設備であるイベントスペースは、セミナーやブックトークなどのイベントに利用するための場所とする。イベントでは、水産業や海洋性レクリエーションといった三浦ならではのビジネスに関わる内容も想定する。

表 4-4-5 イベントスペースの交流サービスアイデア

| 機能        | 機能の内容                              | 三浦市独自の視点                                | 三浦市独自の視点を取り入れた交流サービスアイデア                                                                                                               |
|-----------|------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 市民への情報提供  | 市民が自らの地域を知るための情報発信。地域の暮らしに関する相談。   | DXやデジタル化による情報発信の最適化・効率化の視点での取組み         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 外部講師によるイベント</li> <li>● 三浦市地元事業者によるイベント（例：漁業者など）</li> </ul>                                    |
| 市民同士の交流促進 | 地域活動の企画による、市民相互の交流促進               | 生涯学習支援や健康増進の視点での取組み                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 三浦市市役所等、他施設との連携によるイベント（例：移住促進イベント、小網代のハイキングとの連携イベント）</li> <li>● 図書館司書による生涯学習支援イベント</li> </ul> |
| 市民主体の活動支援 | 市民自らが行う活動の支援。市民団体や市民相互のネットワーク構築支援。 | 水産業や海洋性レクリエーション等三浦らしい、地元のビジネス支援の視点での取組み | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 水産業や海洋性レクリエーションなど、地元のビジネス支援のための講座開催やイベント開催</li> </ul>                                         |

## ⑦ キッズコーナー

交流促進のための設備であるキッズコーナーでは、子育て支援の一環として、子育て世代の交流促進のイベント等を実施する。

表 4-4-6 キッズコーナーの交流サービスアイデア

| 機能            | 機能の内容                            | 三浦市独自の視点                         | 三浦市独自の視点を取り入れた交流サービスアイデア                                                                                                                                         |
|---------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 市民への<br>情報提供  | 市民が自らの地域を知るための情報発信。地域の暮らしに関する相談。 | DXやデジタル化による情報発信の最適化・効率化の視点での取り組み | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 外部講師によるイベント</li> <li>● 保育施設と連携したイベント</li> <li>● 市民を講師に招いたイベント<br/>(例：外国人居住者による読み聞かせ)</li> <li>● 司書による絵本読み聞かせ</li> </ul> |
| 市民同士の<br>交流促進 | 地域活動の企画による、市民相互の交流促進             | 生涯学習支援や健康増進の視点での取り組み             |                                                                                                                                                                  |

## ⑧ PC 検索・コピーコーナー

蔵書検索用の端末のほか、インターネット利用のための端末を設置する。

## ⑨ 集密書庫

閉架予定冊数 15,000 冊を収蔵できるスペースとし、書庫と開架の定期的な入れ替えにより、少ない開架数を補う。また、パソコン検索により、書庫からの貸し出しも行う。書庫からの貸出待ち時間を最小限とするため、書庫は同一建物内に配置する。書庫面積を省スペース化のため集密書架とし、導入費用と維持管理の容易さの点で手動式を想定する。

## ⑩ 事務室

図書館職員の事務室とする。

## 5. 事業手法・スキーム等の検討

公共施設の整備等を行うにあたり、従来方式の分離分割発注のように公共が中心となつて整備から維持管理、運営、資金調達までを実施する手法に代わり、官民が連携する事業手法を用いることにより、整備から運営、資金調達の一部又は全てについて、民間活力を活用する手法を採用する事例が増えている。自治体の財政事情が厳しくなる一方で、市民からの要望が多様化している近年、効率的かつ効果的な事業手法の導入が求められており、本事業でも最適な事業手法を検討する必要がある。

本章では、本事業で整備する公共施設と民間施設に関して、官民連携により効率的、効果的に整備等を行う事業手法・スキーム等の検討を行う。具体的には、本事業における様々な条件を整理し、事業手法・事業スキーム等を設定するための要素を検討する。前提条件を考慮した上で各要素の基本的な考え方を整理し、最適な事業手法を選定する。更には、選定した事業手法における市の要素をとりまとめ、本事業で想定される事業スキームを整理する。

| 内容 |                    |
|----|--------------------|
| 5  | 1 事業手法の考え方         |
| 5  | 2 市の前提条件と想定される事業手法 |
| 5  | 3 事業手法の比較検討        |



## 5-1. 事業手法の考え方

### (1) 事業手法の考え方

本事業における事業手法を検討するにあたり、最初に、検討の要素となる一般的な官民連携による事業手法、資金調達手法、土地や建物の所有関係の整理を行う。

### (2) 官民連携による事業手法の整理

本事業における事業手法を検討するにあたり、一般的な官民連携による事業手法を整理した。一般的な官民連携事業手法には表 5-1-1 に示す DB 方式、DBO 方式、PFI 方式 (BT0)、リース方式、借地権方式などがある。なお、これらと比較するために、従来、公共が行ってきた事業手法を従来方式として整理している。表 5-1-2 では各手法における、業務の実施主体、整備中の施設所有権、特徴等を示している。

当該事業の性質に応じて採用する事業手法は異なるが、本事業においても、事業の前提を踏まえて選定する必要がある。本事業の具体的な事業手法の検討は後述する。

表 5-1-1 一般的な官民連携事業手法の概要

| 手 法          | 概 要                                                                                   |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 従来方式         | 市が設計・建設・管理・運営を各々分割発注し、それらを受注した各民間事業者が実施する。資金調達は公共により行われる。                             |
| DB 方式        | 民間事業者が施設等の設計・建設等を一括して実施する事業であり、資金調達は公共により行われる。                                        |
| DBO 方式       | 民間事業者が施設等の設計・建設・管理・運営を行う事業であり、資金調達は公共により行われる。                                         |
| PFI 方式 (BT0) | 民間事業者が施設等の設計・建設・管理・運営を一括して行う事業であり、資金調達は民間事業者により行われる。施設整備後、市に施設の所有権を移転し、民間事業者が管理・運営する。 |
| リース方式        | 民間事業者が初期投資等を行い、公共が施設等を民間事業者からリースする。                                                   |
| 借地権方式        | 公共が民間事業者に借地権等の敷地の借地権を設定し、民間事業者が公共施設入居用の施設の整備を行う。                                      |

表 5-1-2 一般的な官民連携事業手法の特徴

| 事業手法    |              | 従来方式                                                         | DB 方式                                                        | DBO 方式                                                       | PFI (BT0) 方式                                                                                                | リース方式                                                                                                 | 借地権方式                                                                                               |
|---------|--------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 実施主体    | 設計・建設        | 民間事業者                                                        | 民間事業者                                                        | 民間事業者                                                        | 民間事業者                                                                                                       | 民間事業者                                                                                                 | 民間事業者                                                                                               |
|         | 管理・運営        | 民間事業者                                                        | 民間事業者                                                        | 民間事業者                                                        | 民間事業者                                                                                                       | 民間事業者                                                                                                 | 民間事業者                                                                                               |
|         | 資金調達         | 市                                                            | 市                                                            | 市                                                            | 民間事業者                                                                                                       | 民間事業者                                                                                                 | 民間事業者                                                                                               |
| 施設所有権   | 建設中          | 民間事業者                                                        | 民間事業者                                                        | 民間事業者                                                        | 民間事業者                                                                                                       | 民間事業者                                                                                                 | 民間事業者                                                                                               |
|         | 運営中          | 市                                                            | 市                                                            | 市                                                            | 市                                                                                                           | 民間事業者                                                                                                 | 民間事業者                                                                                               |
|         | 運営後          | 市                                                            | 市                                                            | 市                                                            | 市                                                                                                           | 市に所有権を移転<br>(所有権移転条項ありの場合)                                                                            | 市に所有権を移転<br>(施設は撤去する場合もある)                                                                          |
| 事業手法の特徴 | 民間活力         | 仕様発注となるため<br>民間活力の活用は難しい                                     | 設計・建設における民間<br>工夫が期待される                                      | 設計・建設・管理・運<br>営まで一括で民間事<br>業者が実施すること<br>で、民間活力の活用が<br>期待される  | 事業期間が長期に渡<br>り、事業の自由度が高<br>い等の特性から、設<br>計・建設・管理・運<br>営に民間活力の活用が<br>期待される                                    | 民間事業者が設計・建<br>設した施設をリース<br>するため、事業の自由<br>度が高く、民間活力の<br>活用が期待される                                       | 民間事業者が設計・建<br>設した施設を賃貸す<br>るため、事業の自由度<br>が高く、民間活力の活<br>用が期待される                                      |
|         | 整備<br>スケジュール | 業務毎の発注で手続<br>きが多いが、整備時期<br>は市の意向を反映し<br>やすい                  | 設計・建設の一括発注<br>による期間の圧縮に<br>期待、市の意向も反映<br>しやすい                | 設計・建設の一括発注<br>による期間の圧縮に<br>期待、市の意向も反映<br>しやすい                | 民間事業者の一貫した<br>整備により短期間<br>での整備が期待され<br>る                                                                    | 民間事業者の一貫した<br>整備により短期間<br>での整備が期待され<br>る                                                              | 民間事業者の一貫した<br>整備により短期間<br>での整備が期待され<br>る                                                            |
|         | 資金           | 市による資金調達と<br>なることから市の負<br>担は大きい、維持管<br>理の考え方は市の意<br>向を反映しやすい | 市による資金調達と<br>なることから市の負<br>担は大きい、維持管<br>理の考え方は市の意<br>向を反映しやすい | 市による資金調達と<br>なることから市の負<br>担は大きい、維持管<br>理の考え方は市の意<br>向を反映しやすい | 民間事業者による資<br>金調達となり、市は事<br>業開始後に整備・運<br>営相当分を延払いする<br><br>維持管理にも民間事<br>業者のノウハウ活用<br>が期待されるが、市の<br>意向は反映が難しい | 民間事業者による資<br>金調達となり、市は施<br>設開業後にリース料<br>を支払う<br><br>維持管理にも民間事<br>業者のノウハウ活用<br>が期待されるが、市の<br>意向は反映が難しい | 民間事業者による資<br>金調達となり、市は施<br>設開業後に賃料を支<br>払う<br><br>維持管理にも民間事<br>業者のノウハウ活用<br>が期待されるが、市の<br>意向は反映が難しい |
|         | 契約期間         | 業務ごとに設定                                                      | 業務ごとに設定                                                      | 業務ごとに設定                                                      | 10～20 年程度                                                                                                   | 10～20 年程度                                                                                             | 30 年以上<br>(建物譲渡特約付)<br>10～50 年<br>(事業用貸借)                                                           |

### (3) 資金調達方法の検討

公共施設の整備等に係る資金調達の基本的な考え方を整理する。

従来方式では市が自ら整備等にかかる資金の調達を行うのに対して、PFI 方式、借地権方式、リース方式では、一般的には民間事業者がこれらに係る資金調達を行う。

具体的には、従来方式では、市の一般会計等からの年度単位の資金の拠出（必要に応じて債務負担行為により複数年度にわたって拠出）や、起債により金融機関等からの借入等を行うことが想定される（なお、国庫補助等も活用する場合もある）。設計や維持管理・運營業務は一般会計から、建設は一般会計の他、起債を活用することも考えられる。

PFI（BT0）方式では、一般的には、市と事業契約を締結する SPC（特別目的会社）が整備等に必要な費用について自ら金融機関からプロジェクト・ファイナンス等による資金調達を行うことになる。なお、建設期間中は個別の資金調達が必要となる。市は、建設等に係る費用等と維持管理等に係る費用等をあわせて維持管理期間にわたってサービス対価として支払うことが通例である。

借地権方式では、市と借地契約を締結する不動産会社等が、整備等に必要な費用について自ら金融機関からの借入等による資金調達を行うことが想定される。市は賃料を支払って使用することが考えられる。

リース方式では、市とリース契約を締結するリース会社等が、整備等に必要な費用について自ら金融機関からの借入等による資金調達を行うことが想定される。市は、建設された施設をリース料を支払って使用することが考えられる。

事業手法と同様に、当該事業の性質に応じて採用する資金調達手法は異なる。

表 5-1-3 公共施設の整備等に係る一般的な資金調達方法と概要

|      | 資金調達方法       | 概要                                                                                                     |
|------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公共調達 | 一般会計等からの拠出   | 公共施設等の整備等に必要な資金を、市の一般会計等の予算から費用を拠出する方法。債務負担行為により複数年度により拠出する場合もある。                                      |
|      | 起債           | 公共施設等の整備等に必要な資金を、市が金融機関又は市場から借入れを行う方法。                                                                 |
| 民間調達 | プロジェクトファイナンス | 公共施設等の整備等に必要な資金を、民間事業者が SPC（特別目的会社）を設立し、当該 SPC が行う事業から生み出される収益（キャッシュフロー）を返済原資として借入れを行う方法。              |
|      | リース          | 特定の物件の所有たるリース会社が借主に対して予め合意した期間、使用収益する権利を与える方法。借主は合意された使用料をリース会社に支払う取引を指す。ファイナンス・リース、オペレーティング・リースなどがある。 |

表 5-1-4 事業手法ごとの一般的な資金調達方法

| 事業手法 |      | 従来方式                                               | PFI 方式(BTO)                                                                                                                                 | 借地権方式                                                                                                          | リース方式                                                                                                        |
|------|------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 資金調達 |      | 市                                                  | 民間事業者<br>SPC<br>(特別目的会社)                                                                                                                    | 民間事業者<br>不動産会社等                                                                                                | 民間事業者<br>リース会社等                                                                                              |
| 調達方法 | 設計   | ・一般会計から単年度予算<br>・年度ごとの契約により支払い<br>・(複数年の場合は債務負担行為) | ・整備等の費用について SPC が自ら金融機関からの融資(プロジェクト・ファイナンス)を受ける<br>・ただし、整備期間中の費用は民間事業者が別途調達<br>・SPC が整備の後、所有権を市に移転し、移転後に建設費等と維持管理費等をサービス対価(債務負担行為の設定)として支払う | ・不動産会社等が整備等の費用について自ら金融機関からの融資を受ける<br>・市は不動産会社等が建設した施設の一部を賃貸利用する<br>・市は不動産会社等と賃貸借契約を締結し、賃貸期間中の賃料を支払う(債務負担行為の設定) | ・リース会社等が自ら金融機関からの融資を受ける<br>・市はリース会社等が建設した施設の一部をリースする<br>・市はリース会社等とファイナンス・リース契約を締結し、契約期間中はリース料を支払う(債務負担行為の設定) |
|      | 建設   | ・一般単独事業債(75%)<br>・一般会計(25%)<br>・出来高払い              |                                                                                                                                             |                                                                                                                |                                                                                                              |
|      | 維持管理 | ・一般会計から単年度予算<br>・年度ごとの契約により支払い                     |                                                                                                                                             |                                                                                                                |                                                                                                              |
|      | 運営   | ・一般会計から単年度予算<br>・年度ごとの契約により支払い                     | ・市は金融機関と直接協定を締結する                                                                                                                           |                                                                                                                |                                                                                                              |

#### (4) 所有関係の整理

第 3 章で整理したように、本事業では、対象地内における公共施設と民間施設の基本的な考え方として、公共施設と民間施設の分棟を想定している。公共施設と民間施設では、土地及び建物の所有関係や権利関係が異なることが想定されることから、これらの基本的な考え方を整理する。

本件敷地は市が所有する土地であるため、本事業で想定される庁舎等の公共施設を整備する場合には、土地・建物共に行政財産とすることが考えられる。

一方で、市の土地の上に、民間施設を整備する場合には、土地を行政財産としたまま民間事業者への使用許可による方法や、土地を普通財産として民間事業者へに借地権等を設定する方法が考えられる。

本事業では、商業施設や集合住宅等の長期にわたって使用する民間施設を整備することが期待されており、安定した権原が期待されることから、土地を普通財産として民間事業者へに借地権等を設定する方法が望ましいと考えられる。

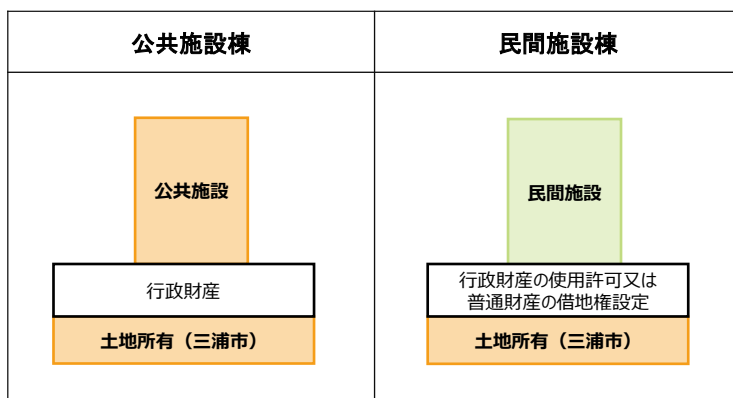


図 5-1-1 所有関係

## 5-2. 市の前提条件と想定される事業手法

### (1) 事業における市の前提条件

本事業における事業手法・スキーム等を検討するにあたり、本事業特有の前提条件を整理する。

本事業は市民交流拠点となる公共施設と民間施設の整備を行い、民間活力を用いた包括的な手法を活用することを想定する。なお、民間事業者の創意工夫やノウハウを活かした開発を行うため、公募前後において民間事業者の意見・提案を取り入れるための対話を行うことを想定している。

公共施設は、市役所約 5,900 m<sup>2</sup>、図書館約 500 m<sup>2</sup>、総合福祉センター約 1,300 m<sup>2</sup>、その他施設約 1,300 m<sup>2</sup>を想定する。民間施設は民間事業者の提案に基づく施設を民間事業者自身が整備し、独立採算により運営するが、底地は原則として売却しない想定である。

令和 8 年 4 月に公共施設を開業し、庁舎機能の移転を完了する。

本事業における詳細な前提条件を表 5-2-1 で整理する。

表 5-2-1 本事業における市の前提条件

| 項 目        | 前提条件                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 基本的な考え方    | <ul style="list-style-type: none"> <li>三崎高校跡地を活用して、市民交流拠点となる公共施設と民間施設の整備を行う。</li> <li>敷地の性質から、基本的に、公共施設棟 1 棟、民間施設棟 2 棟の計 3 棟の整備を想定する。</li> <li>当該施設の整備に当たっては、民間活力を用いた包括的な手法を活用することを想定する。</li> <li>民間提案を活かした開発を行うため、公募前後において民間事業者の意見・提案を取り入れるための対話を行う。</li> </ul> |
| 公共施設の導入機能  | <ul style="list-style-type: none"> <li>導入する公共施設として、市役所、図書館、総合福祉センター等を想定する。</li> <li>現時点での想定は、市役所約 5,900 m<sup>2</sup>、図書館約 500 m<sup>2</sup>、総合福祉センター約 1,300 m<sup>2</sup>、その他施設約 1,300 m<sup>2</sup>とする。</li> </ul>                                             |
| 民間施設の導入機能案 | <ul style="list-style-type: none"> <li>民間施設は民間事業者が独立採算により整備運営する。</li> <li>民間施設に導入する機能は、原則として民間事業者からの提案によることとするが、民間意見を踏まえて市として期待する機能を検討し、提示する。</li> <li>底地は原則として市が保有することとする。（ただし、民間事業者の要望に応じて一部を民間事業者に売却することを検討する場合がある）</li> </ul>                                |
| 事業手法       | <ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設は、可能な限り民間事業者の創意工夫やノウハウを活かす観点から検討。</li> <li>民間施設は、長期にわたって安定した権原を付与する。</li> </ul>                                                                                                                                       |
| 民間事業者の業務範囲 | <ul style="list-style-type: none"> <li>本事業で想定される業務である、設計、建設、維持管理、運営、民間施設用地活用、資金調達のうち、民間事業者の業務範囲は、民間事業者の創意工夫やノウハウを活かす観点から検討するが、一方で、将来の維持管理費用等の柔軟性の確保にも留意する。</li> <li>各業務のうちどこまでを民間事業者が担うかは、市の考え、民間の意向、事業手法等によっても異なるため、検討において、市の意向を確認しながら整理する。</li> </ul>          |
| 規制緩和       | <ul style="list-style-type: none"> <li>現在、対象地では定められた条件を満たすことで建物高さの最高限度の緩和が可能であり、高さ 20m までの建築物を建設することが可能であるが、敷地内の高度利用を目的に最高高さ制限 20m を超過した計画も許容する。</li> </ul>                                                                                                      |
| 事業スケジュール   | <ul style="list-style-type: none"> <li>令和 8 年 4 月に庁舎機能の移転を完了する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                       |

## (2) 本事業で考えられる事業手法

本事業では、公共施設と民間施設を整備し、維持管理・運営等を行うことが必要となるが、市の前提条件で整理したように、公共施設の整備・維持管理・運営には、可能な限り民間事業者の創意工夫やノウハウを活かすことが期待される。一方で、市の財政の柔軟性の確保の観点から、将来の維持管理・運営費の柔軟性確保も期待される。

そのため、公共施設に関しては、整備・維持管理・運営を民間事業者が一括で実施するPFI（BT0）方式と、整備に関しては設計・建設を民間事業者が一括で行うDB方式として維持管理・運営はその時々で市が自己管理や委託等を行う従来方式の組合せによる方式の2つを想定する。なお、比較のために従来方式による整備の可能性もあわせて想定する。

また、民間施設は、長期にわたって安定した権原を付与する観点から借地権方式を想定する。

本事業の事業手法は、これらの組合せによることが考えられる。すなわち、従来方式＋借地権方式、DB方式＋借地権方式、PFI（BT0）方式＋借地権方式の3つである。

以降では、これら3つの事業手法について比較検討を行う。

表 5-2-2 本事業において想定される事業手法

| 事業手法                 | 基本的な考え方                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 従来方式＋<br>借地権方式       | <p>○公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計・建設は分離分割発注により民間事業者が行う。</li> <li>・ 公共施設の整備に係る資金調達は一般会計からの拠出と起債による。</li> <li>・ 維持管理・運営は、市が自ら自己管理や委託等により行う。</li> </ul> <p>○民間施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者が整備運営等を行う。</li> <li>・ 資金調達は民間事業者が行う。</li> </ul>    |
| DB方式＋<br>借地権方式       | <p>○公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計・建設は、設計施工一括発注により民間事業者が行う。</li> <li>・ 公共施設の整備に係る資金調達は一般会計からの拠出と起債による。</li> <li>・ 維持管理・運営は、市が自ら自己管理や委託等により行う。</li> </ul> <p>○民間施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者が整備運営等を行う。</li> <li>・ 資金調達は民間事業者が行う。</li> </ul> |
| PFI（BT0）方式＋<br>借地権方式 | <p>○公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計・建設・維持管理・運営は、PFI（BT0）方式による発注により民間事業者が行う。</li> <li>・ 公共施設の整備に係る資金調達はプロジェクト・ファイナンスにより民間事業者が行う。</li> </ul> <p>○民間施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者が整備運営等を行う。</li> <li>・ 資金調達は民間事業者が行う。</li> </ul>                |

### 5-3. 事業手法の比較検討

#### (1) 基本的な考え方

前項で整理した、本事業において想定される事業手法の従来方式＋借地権方式、DB 方式＋借地権方式、PFI (BT0) 方式＋借地権方式の 3 手法について、①発注手法・制度、②所有関係、③業務範囲、④契約形態、⑤資金調達方法、⑥事業スキーム、⑦手続きの観点から整理を行う。

前提となる基本的な考え方は次のとおりである。

- ・ 導入施設は、市役所・図書館・総合福祉センター等を集約再編した公共施設 1 棟と民間事業者の提案による民間施設 2 棟を想定する。
- ・ 民間施設は商業施設と集合住宅等を想定する。
- ・ 公共施設は北敷地に 1 棟での配置を想定する。
- ・ 公共施設は、令和 8 年 4 月に開業する。
- ・ 公共施設の建物高さは、敷地内の高度利用を目的に最高高さ制限 20m を超過した計画も許容する。

ただし、本調査において想定する諸条件は、今後の事業化に向けた検討を行う上で参考にするひとつの仮定であり、事業化の際は、民間事業者の提案に基づき、市と民間事業者間での交渉・調整の上で実施される点に留意する必要がある。



## (2) 従来方式＋借地権方式

### ① 発注手法・制度の概要

従来方式は、市が設計業務、建設業務、維持管理運営業務について、それぞれの業務毎に仕様を確定した後、分離分割発注する仕組みである。設計業務、建設業務、維持管理運営業務と段階的に発注を行うため、各段階における品質確保が行い易く、仕様発注の特性から市の意向を反映し易い手法である。

一方で、設計業務、建設業務、維持管理運営業務をそれぞれ入札等により民間事業者を決定することから、業務数分の発注手続きが必要となる。加えて、業務毎に区分して仕様発注を行うことから、民間事業者のノウハウを活用した創意工夫を発揮しにくい方法と考えられる。

### ② 所有関係

#### (7) 土地の所有関係

土地は原則として市が所有することを前提とした場合、想定される土地の所有関係は次のとおりである。土地の所有関係のイメージを図 5-3-1 に示す。

- ・ 土地は原則として市が所有する。
- ・ 底地は原則として売却しない。民間事業者の提案内容により部分的な売却の検討も行う。
- ・ 公共施設の底地は行政財産とする。
- ・ 民間施設の底地は、行政財産から普通財産に用途変更した後、借地権を設定する。
- ・ 借地権を設定する場合、商業施設を建設する際は事業用定期借地権<sup>24</sup>、集合住宅を建設する際は一般定期借地権<sup>25</sup>を設定する。
- ・ 民間施設用地は、事業期間終了後、更地にして市に返還する。

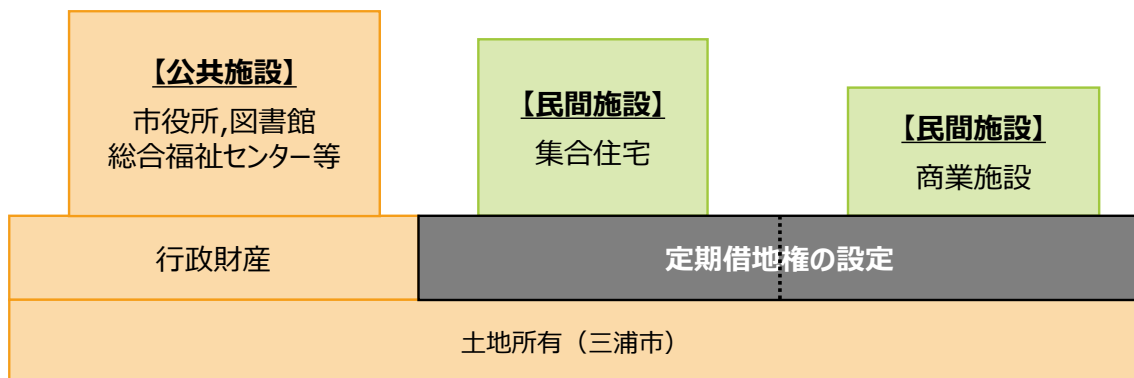


図 5-3-1 土地の所有関係のイメージ（従来方式＋借地権方式）

<sup>24</sup> 事業用定期借地権とは、借地期間を 10 年以上 50 年未満とした事業用建物に限定した借地権である。

<sup>25</sup> 一般定期借地権とは、借地期間を 50 年以上とした利用目的によらない借地権である。

## (イ) 建物の所有関係

公共施設の所有は市、民間施設の所有は導入する機能に応じて考え方が異なる。本事業において想定する建物の所有関係は次のとおりである。建物の所有関係のイメージを図5-3-2に示す。

- ・ 公共施設は市が所有する。
- ・ 公共施設内の総合福祉センターは社会福祉協議会に使用許可あるいは貸付によって賃貸する。
- ・ 民間施設のうち集合住宅として分譲マンションを整備する場合は、建物を施主が所有し、集合住宅の購入者は、建物区分所有と借地権の準共有により専有部の所有者となる。
- ・ 民間施設のうち商業施設は民間事業者が所有し、テナント誘致と賃貸借契約の締結によりテナント事業者が民間事業者から施設を賃貸する。

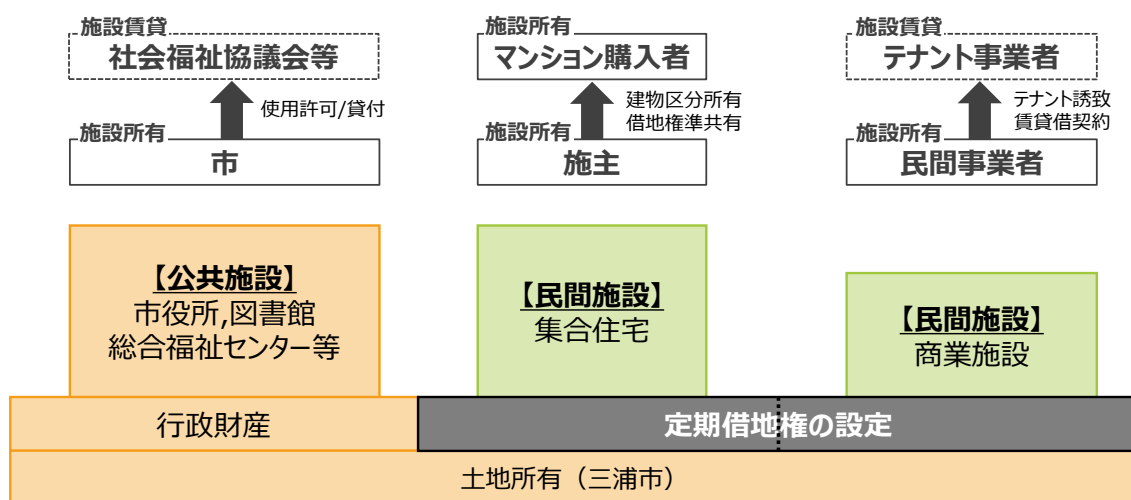


図 5-3-2 建物の所有関係のイメージ（従来方式＋借地権方式）

### ③ 業務範囲

公共施設は設計業務から運營業務に至るまでを個別で発注し、民間施設は民間施設全体を民間施設用地活用事業として民間事業者が実施する。本事業において想定する業務範囲は次のとおりである。業務範囲のイメージを図 5-3-3 に示す。

- ・ 公共施設は設計業務、建設業務、維持管理運營業務について、それぞれの業務毎に仕様を確定した後、個別に発注を行う。
- ・ 民間施設は、民間事業者のノウハウを活かした提案による開発の実施を想定するため、設計・建設・維持管理・運営を一括して民間事業者が実施する。

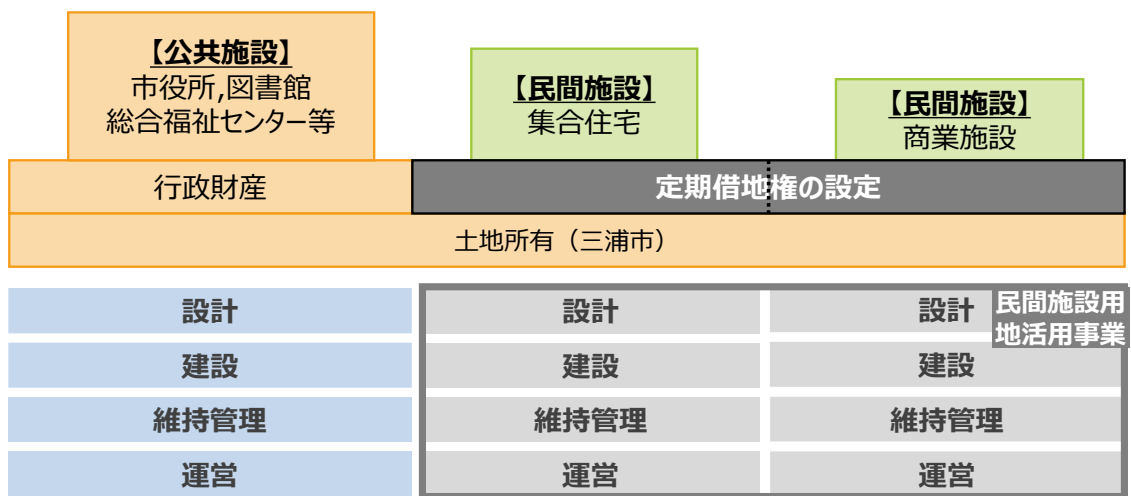


図 5-3-3 業務範囲のイメージ（従来方式＋借地権方式）

#### ④ 契約形態

公共施設の設計業務、建設業務、維持管理運営業務は、それぞれの業務毎に仕様を確定した後、分離分割発注する仕組みであることから、各業務において市と業務を担当する民間事業者が契約を締結する。設計業務、維持管理運営業務は委託契約、建設業務は請負契約となる考えられる。

民間施設は、市と民間施設用地の開発事業を実施する民間事業者が、借地契約を締結する。契約形態のイメージを図 5-3-4 に示す。図内に示した資金調達方法は次項で整理した。

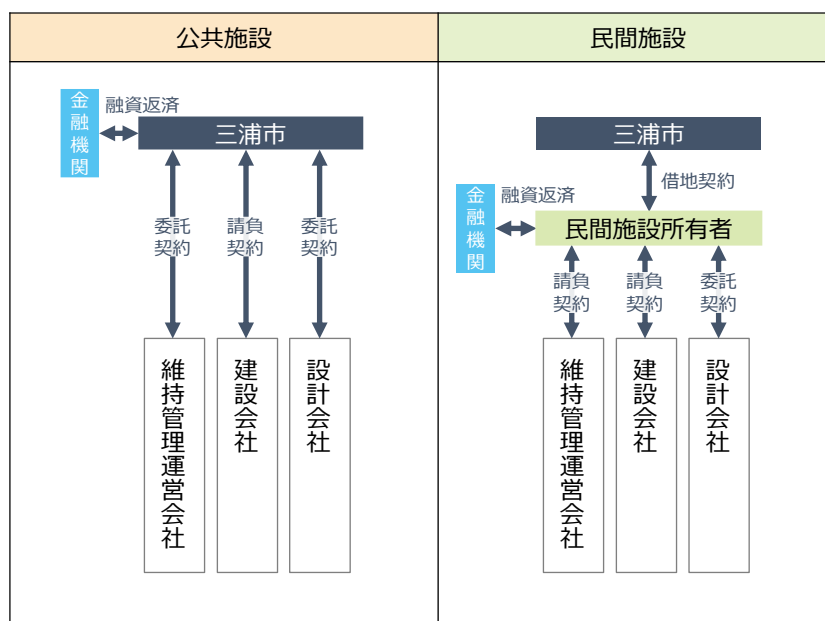


図 5-3-4 契約形態のイメージ（従来方式＋借地権方式）

#### ⑤ 資金調達方法

公共施設の建設業務における資金調達は一般単独事業債により、事業費の 75%の起債に加え、残額のうち最大 25%は神奈川県からの借入による確保を想定する。更に残高のうち最大 75%は単年度予算（複数年度に跨る場合には債務負担行為）とする。

設計業務、維持管理・運営業務の資金は単年度予算として、一般財源からの確保を想定する。

なお、民間施設における設計業務から運営業務に至るまでの資金調達は、民間事業者によるものとする。

## ⑥ 事業スキーム

前項までを踏まえ、本事業において従来方式＋借地権方式を採用した場合に想定される事業スキーム図を図 5-3-5 に示す。

また、事業スキーム図の概要を以下に示す。

- ・ 市は、公共施設の設計業務、建設業務、維持管理運営業務について、それぞれの業務を担当する民間事業者と個別契約を締結する。公共施設の建設業務では請負契約となり、設計・維持管理・運営業務は委託契約である。
- ・ 公共施設内に配置する総合福祉センターは、市と社会福祉協議会の施設の使用に関する契約等の関係について今後確認が必要である。
- ・ 民間施設は、市と民間施設用地の開発事業を実施する民間事業者が、借地契約を締結する。
- ・ 公共施設に関する資金調達は市が実施するが、民間施設に関する資金調達は民間事業者が自ら実施する。

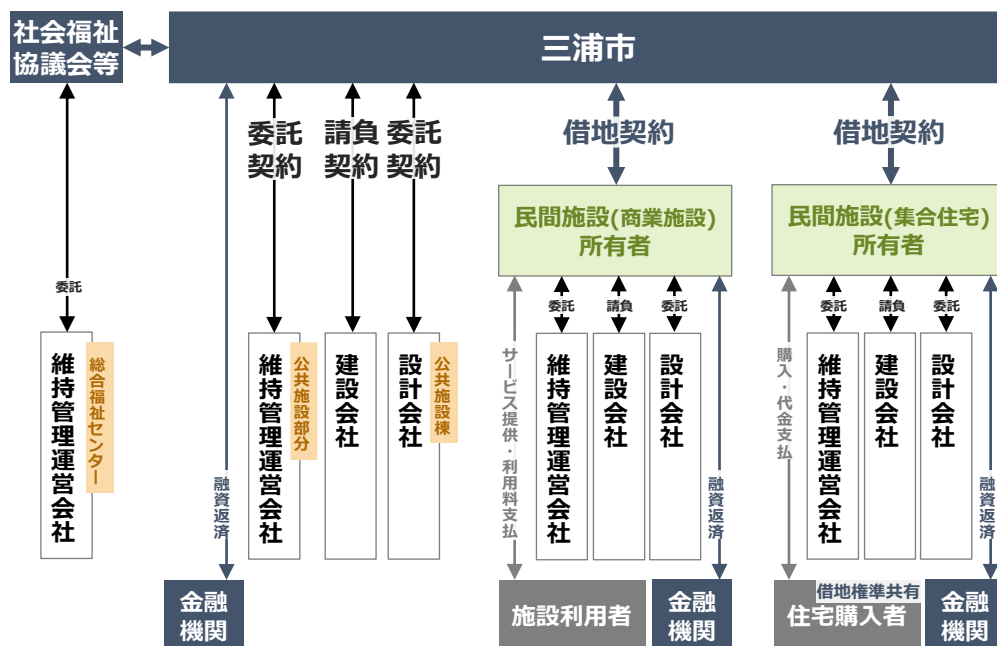


図 5-3-5 事業スキーム図（従来方式＋借地権方式）

## ⑦ 必要な手続き

本事業を従来方式+借地権方式によって実施した場合には、公共施設に関しては、設計、建設は分離分割発注によることが考えられる。また、維持管理、運營業務は、市が自ら行うか、分離分割発注等により行うことになる。

民間施設に関しては、民間事業者との間で借地契約を締結することが必要となる。

本方式では、市が直接的に業務を管理する場面が多くなることから、事業の実施において、市の意向を反映させやすい一方で、民間事業者の創意工夫やノウハウを活かすことが難しくなる可能性や、分離分割発注等により市の負担が多くなる可能性が想定される。

### (3) DB 方式＋借地権方式

#### ① 発注手法・制度の概要

本事業における DB 方式＋借地権方式とは、DB 方式と借地権方式を組み合わせた手法である。公共施設の設計業務、建設業務は DB 方式とし、民間施設用地の開発事業を借地権方式によって実施する。

DB 方式は、従来方式では設計業務、建設業務が、業務毎に仕様を確定した後、分離分割発注する仕組みであるのに対して、設計業務と建設業務を一括で発注する仕組みである。設計・建設業務の一括発注を行うため、設計業務から建設業務に移行する工程がスムーズになることで事業期間の短縮が期待される他、建設事業者の技術力を設計に反映することが可能となる、設計・建設段階における責任の所在が明確になる等メリットを有する手法である。

借地権方式は、普通財産に対して借地権を設定し、一定の期間を民間事業者に賃貸借する仕組みである。賃貸借の期間中は、民間事業者が契約の範囲内で開発事業を行うことができ、民間事業者のノウハウを活用した柔軟な事業の実施が可能である。事業期間の終了後は民間事業者が更地にして市に返還する手法である。

#### ② 所有関係

##### (7) 土地の所有関係

土地は原則として市が所有することを前提とした場合、想定する土地の所有関係は次のとおりとなる。土地の所有関係のイメージを図 5-3-6 に示す。

- ・ 土地は原則として市が所有する。
- ・ 底地は原則として売却しない。民間事業者の提案内容により部分的な売却の検討も行う。
- ・ 公共施設の底地は行政財産とする。
- ・ 民間施設の底地は、行政財産から普通財産に用途変更した後、借地権を設定する。
- ・ 借地権を設定する場合、商業施設を建設する際は事業用定期借地権、集合住宅を建設する際は一般定期借地権を設定する。
- ・ 民間施設用地は、事業期間終了後、更地にして市に返還する。

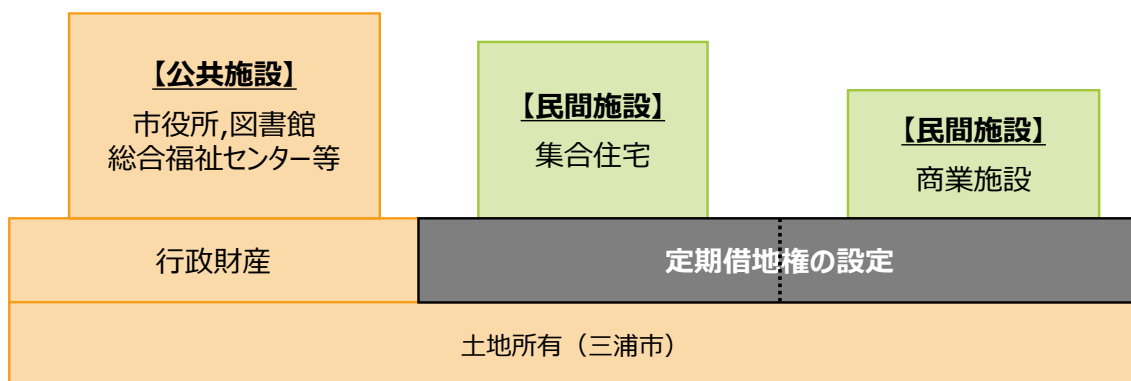


図 5-3-6 土地の所有関係のイメージ (DB 方式＋借地権方式)

#### (4) 建物の所有関係

公共施設の所有は市、民間施設の所有は導入する機能に応じて考え方が異なる。本事業において想定する建物の所有関係は次のとおりである。建物の所有関係のイメージを図5-3-7に示す。

- ・ 公共施設は市が所有する。
- ・ 公共施設内の総合福祉センターは社会福祉協議会に使用許可あるいは貸付によって賃貸する。
- ・ 民間施設のうち集合住宅として分譲マンションを整備する場合、建物は施主が所有し、集合住宅の購入者は、建物区分所有と借地権の準共有により専有部の所有者となる。
- ・ 民間施設のうち商業施設は民間事業者が所有し、テナント誘致と賃貸借契約の締結によりテナント事業者が民間事業者から施設を賃貸する。

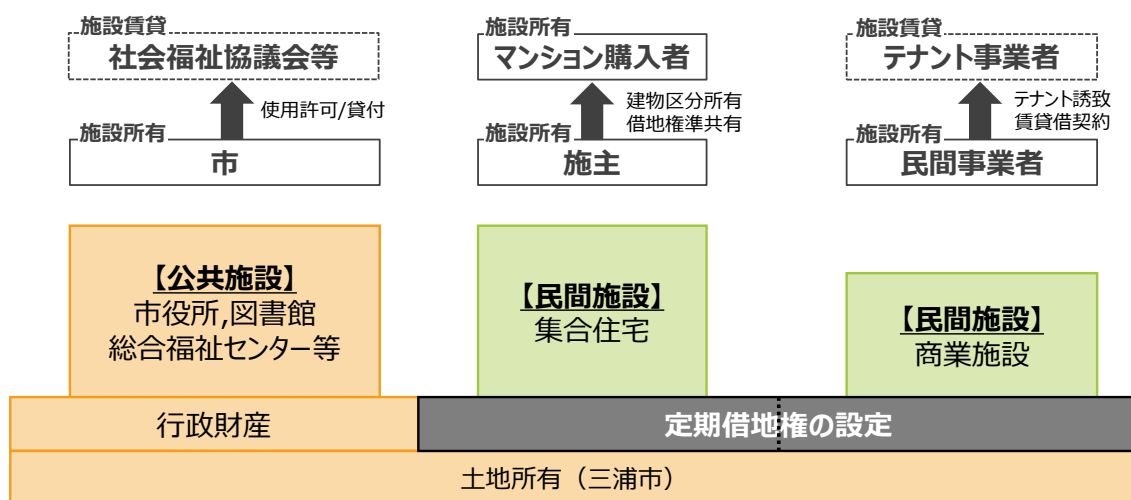


図 5-3-7 建物の所有関係のイメージ (DB 方式 + 借地権方式)



### ③ 業務範囲

各施設の設計・建設・維持管理・運營業務のうち、公共施設における維持管理・運營業務は別途発注とし、その他業務は一体事業として発注することを想定する。想定する業務範囲は次のとおりである。業務範囲のイメージを図 5-3-8 に示す。

- ・ 公共施設は設計・建設業務を一括して民間事業者が実施する。
- ・ 将来の維持管理・運営費の柔軟性確保のため、維持管理・運營業務は別途発注することを想定する。
- ・ 民間施設は、民間事業者のノウハウを活かした提案による開発の実施を想定するため、設計・建設・維持管理・運営を一括して民間事業者が実施する。

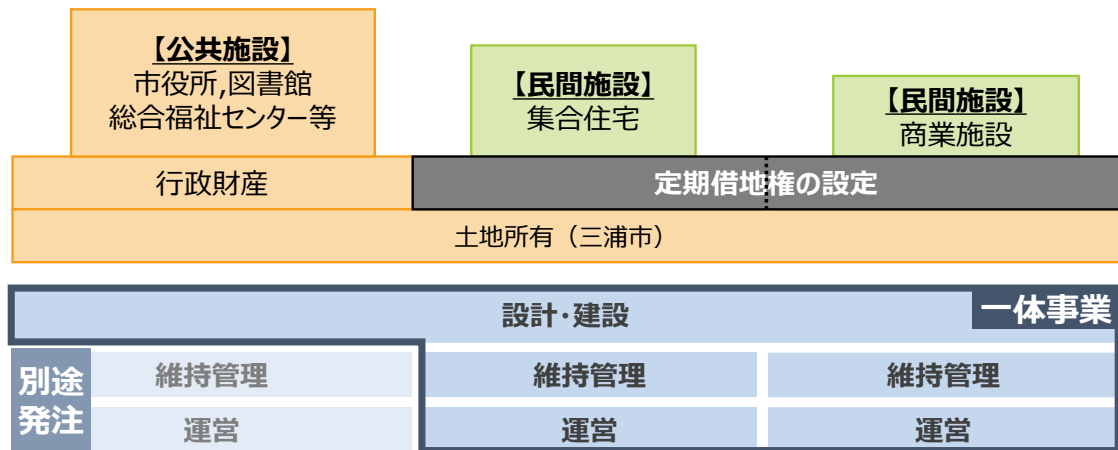


図 5-3-8 業務範囲のイメージ (DB 方式+借地権方式)

#### ④ 契約形態

公共施設の設計業務と建設業務を一括で発注する仕組みであることから、設計・建設業務と、維持管理運営業務において市と業務を担当する民間事業者が契約を締結する。設計・建設業務は設計施工一括契約、維持管理運営業務は委託契約となる。契約形態のイメージを図 5-3-9 に示す。図内に示した資金調達方法は次項で整理した。

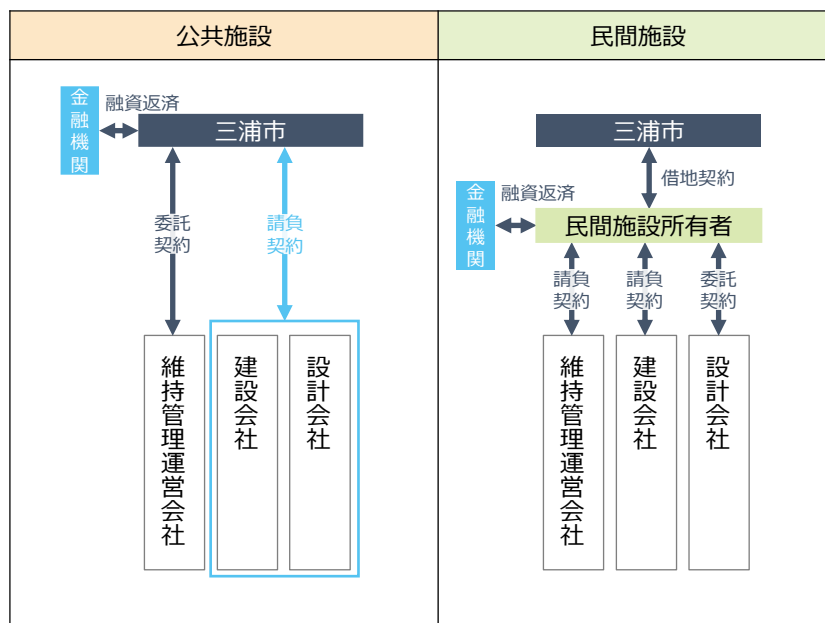


図 5-3-9 契約形態のイメージ (DB 方式+借地権方式)

#### ⑤ 資金調達方法

公共施設の設計・建設業務における資金調達は、一般単独事業債で、事業費の 75%の起債に加え、残額のうち最大 25%は神奈川県からの借入による確保を想定する。更に残高のうち最大 75%は単年度予算（複数年度に跨る場合には債務負担行為）とする。

維持管理・運営業務の資金は単年度予算として、一般財源からの確保を想定する。

なお、民間施設における設計業務から運営業務に至るまでの資金調達は、民間事業者によるものとする。

## ⑥ 事業スキーム

前項までを踏まえ、本事業において DB 方式+借地権方式を採用した場合に想定される事業スキーム図を図 5-3-10 に示す。

また、事業スキーム図の概要を以下に示す。

- ・ 市は本事業について各々の業務を行う民間事業者に公共施設の設計・建設業務と民間施設用地活用業務を一括で発注するため、事業者選定後に事業を行う全ての民間事業者と連名で基本協定や基本契約を締結する。
- ・ 基本協定や基本契約に基づき、民間事業者の内、設計業務又は工事監理業務を担当する民間事業者及び、建設業務又は開業準備業務を担当する民間事業者と、設計施工一括型工事の請負契約を締結する。
- ・ 基本協定や基本契約に基づき、民間事業者の内、民間施設の維持管理・運営業務を担当する民間事業者と借地契約を締結する。
- ・ 市と民間事業者が締結する借地契約は、集合住宅の建設を想定する北敷地の一般定期借地権設定契約と、商業施設の建設を想定する南敷地の事業用定期借地権設定契約の 2 つの契約となる。
- ・ 公共施設内に配置する総合福祉センターについて、市と社会福祉協議会の施設の使用に関する契約等の関係は今後確認が必要である。
- ・ 公共施設に関する資金調達は市が実施するが、民間施設に関する資金調達は民間事業者が自ら実施する。

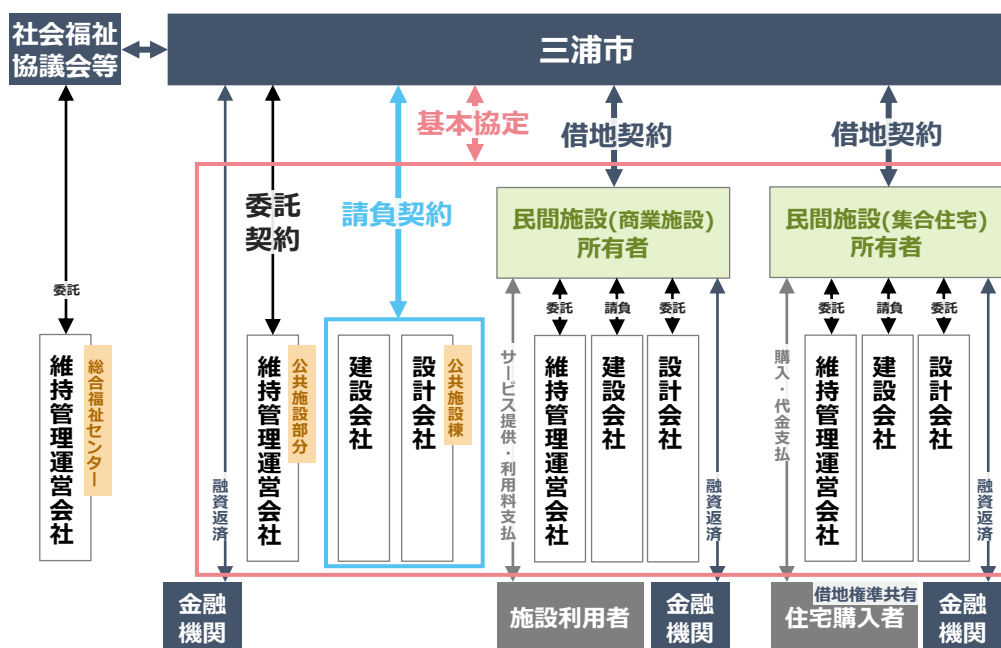


図 5-3-10 事業スキーム図 (DB 方式+借地権方式)

## ⑦ 必要な手続き

本事業を DB 方式+借地権方式によって実施した場合には、公共施設に関しては、設計、建設は設計施工一括発注によることが考えられる。また、維持管理、運營業務は、市が自ら行うか、分離分割発注等により行うことになる。

民間施設に関しては、民間事業者との間で借地契約を締結することが必要となる。

本方式では、設計・建設に関して民間事業者の創意工夫やノウハウを活かすことが可能となる。また、維持管理・運営に関しては市が直接的に業務を管理する場面が多くなることから、各々の時点において市の意向を反映させることができる点に特徴がある。

#### (4) PFI (BT0) 方式＋借地権方式

##### ① 発注手法・制度の概要

本事業における PFI (BT0) 方式＋借地権方式とは、PFI (BT0) 方式<sup>26</sup>と借地権方式を組み合わせた手法である。公共施設の設計業務、建設業務、維持管理・運營業務において PFI (BT0) 方式とし、民間施設用地の開発事業を借地権方式によって実施する。

PFI (BT0) 方式は、民間事業者による施設整備後、市に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営する方式である。

従来方式では設計業務、建設業務、維持管理、運營業務について、業務毎に仕様を確定した後、分離分割発注する仕組みであるのに対して、PFI (BT0) 方式ではこれらの業務を一括して発注を行う。設計業務から運營業務に至るまでを一括発注で行うため、維持管理・運營業務を見据えた上で、設計業務や建設業務を行うことが可能である。設計業務から建設業務に移行する工程がスムーズになることで事業期間の短縮が期待される他、建設事業者の技術力を設計に反映することが可能となるだけでなく、事業全体を通して民間事業者の総合力を活かすことが期待される。一方で、設計業務から運營業務に至るまでに市の意見を反映することが難しい。

借地権方式は、普通財産に対して借地権を設定し、一定の期間を民間事業者に賃貸借する仕組みである。賃貸借の期間中は、民間事業者が契約の範囲内で開発事業を行うことができ、民間事業者のノウハウを活用した柔軟な事業の実施が可能である。事業期間の終了後は民間事業者が更地にして市に返還する手法である。

---

<sup>26</sup> PFI 方式は、Private-Finance-Initiative の略称で、平成 11 年に制定された PFI 法に基づき、公共施設等の建設、維持管理・運営等を民間資金やノウハウを活用して行う手法。BT0 とは、Build-Transfer-Operate の頭文字をとっており、民間事業者による施設整備後、公共に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営する方式。

## ② 所有関係

### (7) 土地の所有関係

土地は原則として市とすることを前提とする場合、想定する土地の所有関係は次のとおりである。

- ・ 土地は原則として市が所有する。
- ・ 底地は原則として売却しない。民間事業者の提案内容により部分的な売却の検討も行う。
- ・ 公共施設の底地は行政財産とする。
- ・ 民間施設の底地は、行政財産から普通財産に用途変更した後、借地権を設定する。
- ・ 借地権を設定する場合、商業施設を建設する際は事業用定期借地権、集合住宅を建設する際は一般定期借地権を設定する。
- ・ 民間施設用地は、事業期間終了後、更地にして市に返還する。

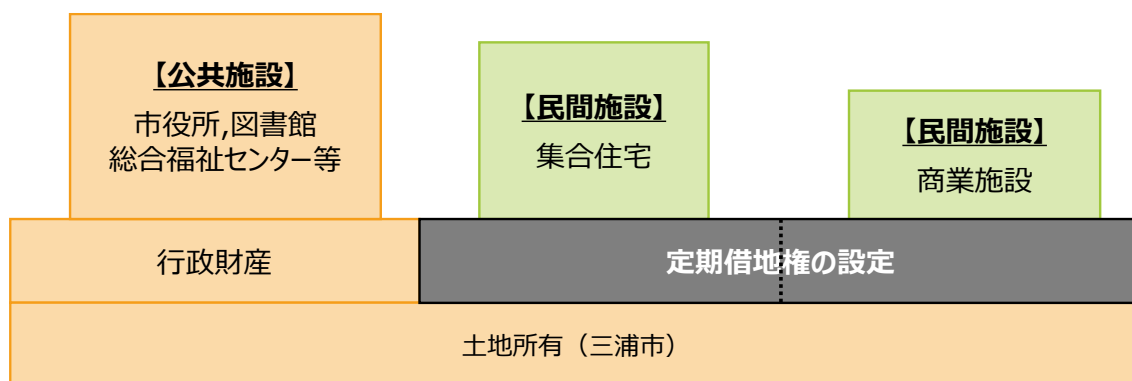


図 5-3-11 土地の所有関係のイメージ (PFI (BT0) 方式 + 借地権方式)

#### (4) 建物の所有関係

公共施設の所有は市、民間施設の所有は導入する機能に応じて考え方が異なる。本事業において想定する建物の所有関係は次のとおりである。

- ・ 公共施設は市が所有する。
- ・ 公共施設内の総合福祉センターは社会福祉協議会に使用許可あるいは貸付によって賃貸する。
- ・ 民間施設のうち集合住宅として分譲マンションを整備する場合、建物は施主が所有し、集合住宅の購入者は、建物区分所有と借地権の準共有により専有部の所有者となる。
- ・ 民間施設のうち商業施設は民間事業者が所有し、テナント誘致と賃貸借契約の締結によりテナント事業者が民間事業者から施設を賃貸する。

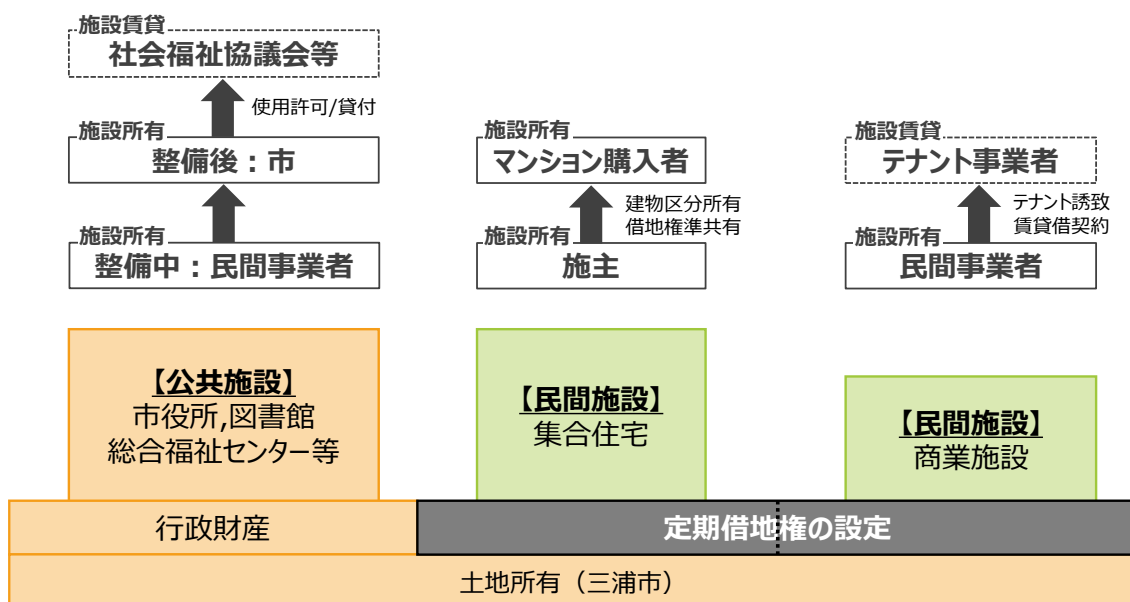


図 5-3-12 建物の所有関係のイメージ (PFI (BT0) 方式+借地権方式)

③ 業務範囲

各施設の設計・建設・維持管理・運營業務を包括的に発注することを想定する。想定する業務範囲は次のとおりである。業務範囲のイメージを図 5-3-13 に示す。

- ・ 公共施設と民間施設に関する設計業務から運營業務に至るまで、包括的に民間事業者が実施する。

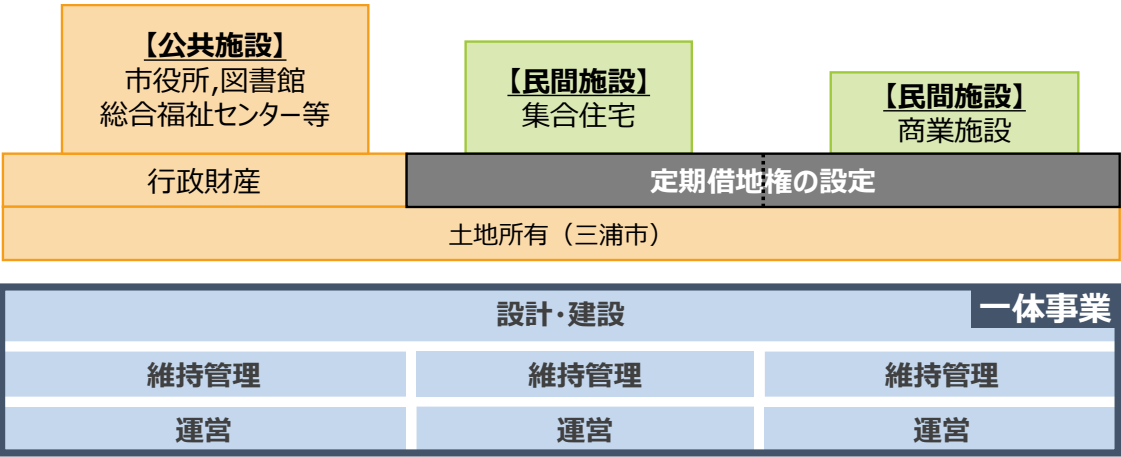


図 5-3-13 業務範囲のイメージ (PFI (BT0) 方式 + 借地権方式)



#### ④ 契約形態

PFI（BT0）方式は、市と SPC（特別目的会社）<sup>27</sup>が PFI 契約を締結する。設計・建設業務は SPC と設計・建設業務を担当する民間事業者で設計施工請負契約を締結する。維持管理業務と運營業務も同様に、それぞれの業務について SPC と、それぞれの業務を担当する民間事業者で委託契約を締結する。

契約形態のイメージを図 5-3-14 に示す。図内に示した資金調達方法は次項で整理した。

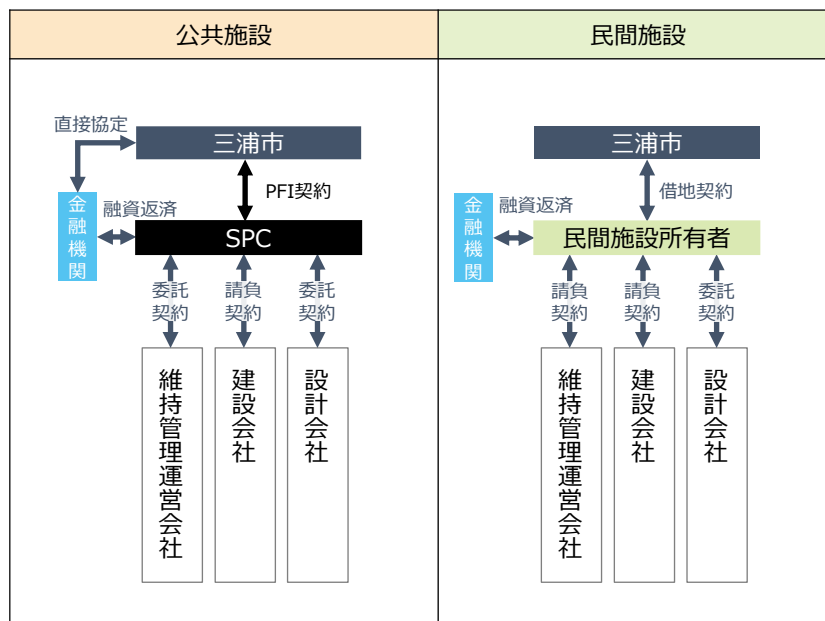


図 5-3-14 契約形態のイメージ（PFI (BT0) 方式+借地権方式）

#### ⑤ 資金調達方法

PFI（BT0）方式による事業の資金調達は SPC が行い、プロジェクト・ファイナンスによることが多い。プロジェクト・ファイナンスは、PFI 事業の実施にあたり、その特定のプロジェクトから発生するキャッシュフロー（収益）が唯一の担保となる手法である。

市は、SPC の資金調達先である金融機関と直接協定を締結する。これは、SPC による PFI 事業の実施が困難となった場合に、市による事業契約の解除権行使を、融資金融機関等が一定期間留保することを求め、資金供給金融機関等による PFI 事業に対する一定の介入（Step-in）を可能とする等を定めた協定である。

<sup>27</sup> SPC（特別目的会社）は公共より選ばれたコンソーシアムが公共との事業契約を結び選定事業を実施するために設立する特別目的会社である。SPC は、SPC を設立したコンソーシアムの構成事業者と業務毎の業務契約を締結して事業を実施する。SPC は、Special Purpose Company の略称。

## ⑥ 事業スキーム

前項までの整理を踏まえ、本事業において PFI（BT0）方式＋借地権方式を採用した場合に想定される事業スキーム図を図 5-3-15 に示す。

また、事業スキーム図の概要を以下に示す。

- ・ 市は SPC と PFI 契約を締結する。
- ・ 民間施設部分では、市と民間施設の開発を行う民間事業者が借地契約を締結する。
- ・ SPC と SPC の構成企業はそれぞれの担当する業務について、請負契約あるいは委託契約を締結する。
- ・ 資金調達は SPC がプロジェクト・ファイナンスによって行い、資金調達先である金融機関は市との間において直接協定を締結する。
- ・ 公共施設内に配置する、総合福祉センターについて、市と社会福祉協議会の施設の使用に関する契約等の関係は今後確認が必要である。

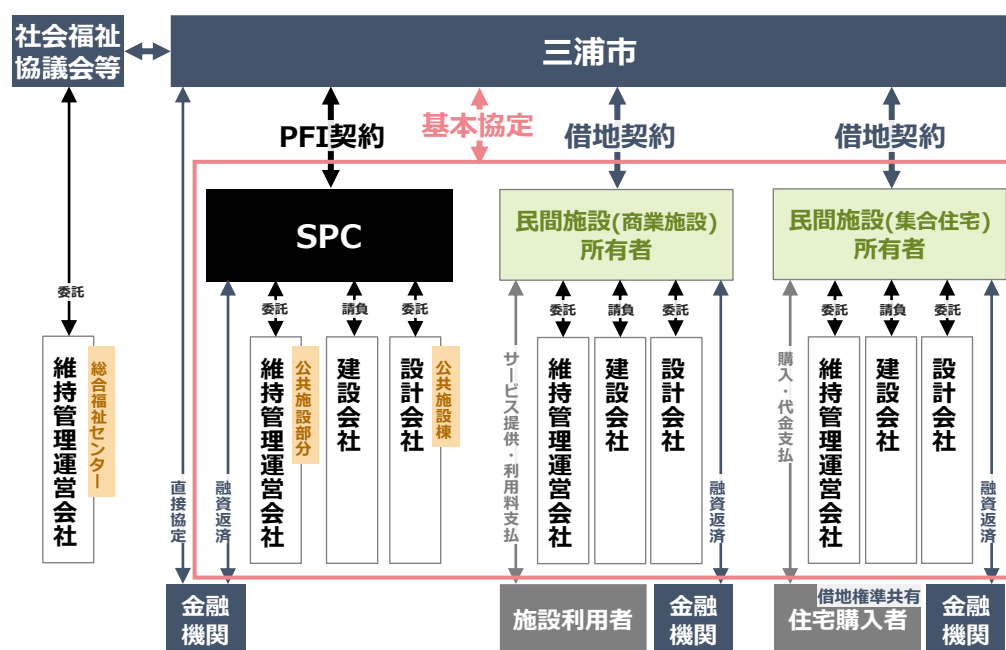


図 5-3-15 事業スキーム図 (PFI (BT0) 方式+借地権方式)

## ⑦ 必要な手続き

本事業を PFI (BT0) 方式+借地権方式によって実施した場合には、公共施設に関しては、設計、建設、維持管理、運営、資金調達まで、民間事業者が一括して実施することになる。

民間施設に関しては、民間事業者との間で借地契約を締結することが必要となる。

本方式では、事業の全体に関して民間事業者の創意工夫やノウハウを活かすことが可能となる。一方で、長期にわたって契約が固定されることから、将来の事情変更に関しては契約変更が必要となるため、各々の時点での市の意向を反映させるなどの柔軟性に課題がある。

## (5) 事業手法の比較

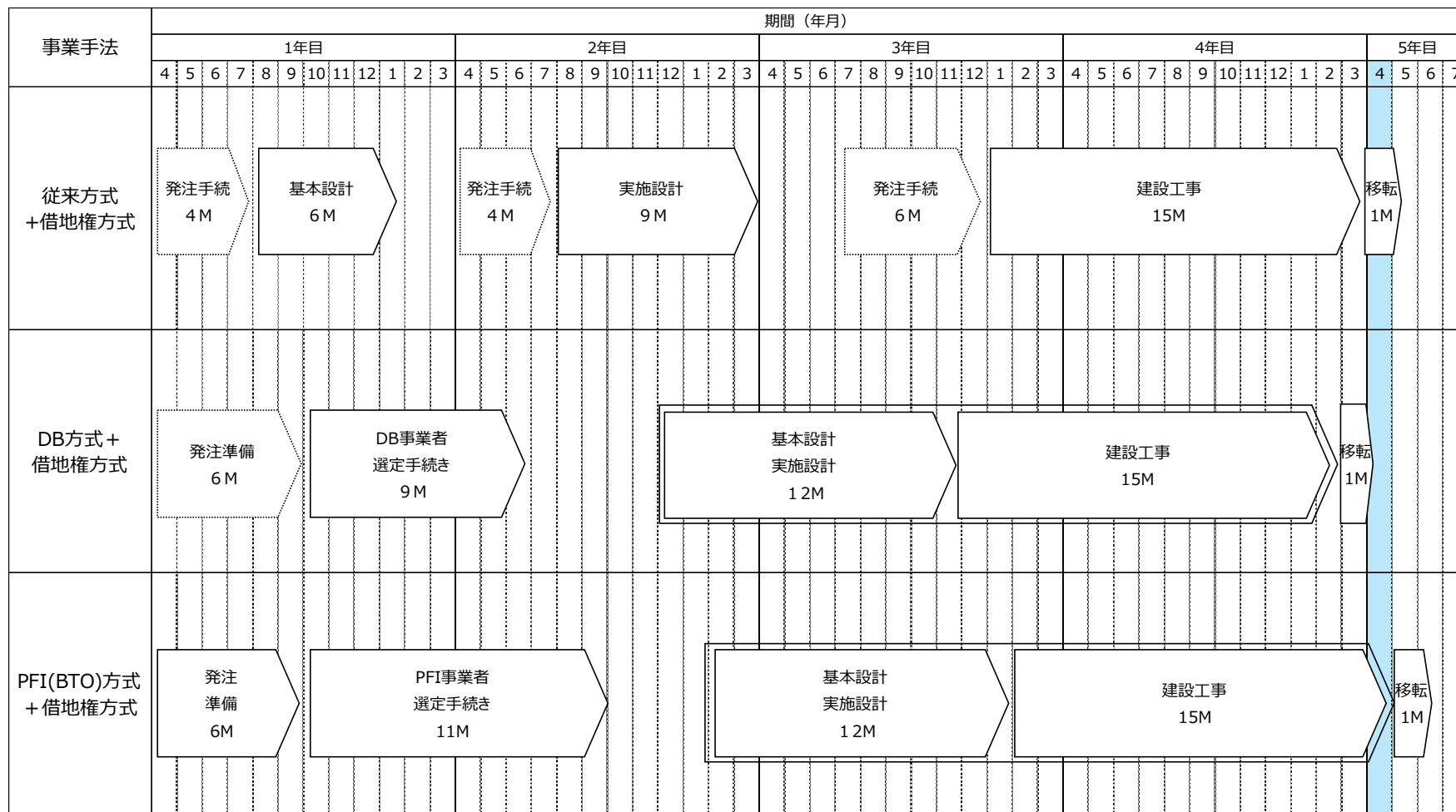
これまでの検討を踏まえ、本事業において想定される事業手法の従来方式+借地権方式、DB 方式+借地権方式、PFI (BT0) 方式+借地権方式の 3 手法について、それぞれの特徴やメリット・課題等の比較を行う。

事業手法の比較を表 5-3-1、事業スケジュールの比較を表 5-3-2 に示す。

表 5-3-1 事業手法の比較

| 項目      |                    | 従来方式＋借地権方式                                                                                                                                                                                                                                | DB 方式＋借地権方式                                                                                                                                                                                                                               | PFI (BT0) 方式＋借地権方式                                                                                                                                                                                         |
|---------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業方式の概要 |                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者に設計、建設業務を分離分割発注する。</li> <li>・ 維持管理、運営業務は必要に応じて業務毎に委託する。</li> <li>・ 設計・建設費は市が一般単独事業債又は一般財源等より調達する。</li> </ul>                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計施工一括契約により民間事業者に設計、建設を一括発注する。</li> <li>・ 維持管理・運営業務は必要に応じて業務毎に委託する。</li> <li>・ 設計、建設費は市が一般単独事業債又は一般財源等より調達する。</li> </ul>                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ PFI 法に基づく PFI 契約、民間事業者に設計、建設、維持管理、運営業務を一括発注にする。</li> <li>・ 維持管理・運営業務は PFI 契約に基づき民間事業者が包括的に実施する。</li> <li>・ 施設整備費はプロジェクト・ファイナンス方式により民間事業者が調達する。</li> </ul>         |
| 定性的評価   | 設計・建設業務の効率的、効果的な実施 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計、建設業務とも市が作成する仕様書に基づいて個別に発注することから、民間事業者のノウハウを活用することが難しく、業務の効率化やコスト削減は難しい。(△)</li> </ul>                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計、建設業務を一括で発注することで、一貫した事業となるため、民間事業者のノウハウを活用したコスト削減等が期待できる。(○)</li> </ul>                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計、建設、維持管理、運営業務を一括発注することで、一貫した事業となるため、民間事業者のノウハウを活用したコスト削減等が期待できる。(○)</li> </ul>                                                                                  |
|         | 維持管理・運営業務の柔軟性      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理、運営業務とも市が作成する仕様書に基づき、必要に応じて業務毎に発注することから仕様、費用共に柔軟性が高い。(○)</li> </ul>                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理、運営業務とも市が作成する仕様書に基づき、必要に応じて業務毎に発注することから仕様・費用共に柔軟性が高い。(○)</li> </ul>                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理、運営業務も設計、建設業務と一括して民間事業者が実施するため、事業開始以降の仕様・費用の柔軟性を確保することが難しい。(△)</li> </ul>                                                                                     |
|         | 資金調達業務の効率的、効果的な実施  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建設費は市が一般単独事業債、借入金、一般財源より資金調達を行うが、事業費の 75%を一般単独事業債で延払いすることができ、加えて残額の 75%県からの借入金で延払いすることができる。(○)</li> <li>・ P F I 等の民間による資金調達より低い金利で調達できる。(○)</li> <li>・ 金融機関による事業に対する直接のモニタリング等がない。(△)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建設費は市が一般単独事業債、借入金、一般財源より資金調達を行うが、事業費の 75%を一般単独事業債で延払いすることができ、加えて残額の 75%県からの借入金で延払いすることができる。(○)</li> <li>・ P F I 等の民間による資金調達より低い金利で調達できる。(○)</li> <li>・ 金融機関による事業に対する直接のモニタリング等がない。(△)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計、建設費の全てを竣工後にサービス対価として延払いできる。(○)</li> <li>・ 民間資金の活用により、市が起債等により資金調達を行う場合よりも金利等のコスト増加が考えられる。(△)</li> <li>・ プロジェクト・ファイナンスの活用により金融機関によるモニタリング等が期待される。(○)</li> </ul> |
|         | 手続きの効率的、効果的な実施     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計、建設の分離分割発注等により市の負担が多くなる。(△)</li> <li>・ 維持管理、運営業務の分離分割発注等により市の負担が多くなる。(△)</li> </ul>                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計、建設業務の一括発注により従来方式と比較して市の負担が軽減される。(○)</li> <li>・ 維持管理、運営業務は分離分割発注等により市の負担が多くなる。(△)</li> </ul>                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者が設計、建設、維持管理、運営業務を長期、包括的に実施することから発注者の負担が軽減される。(○)</li> <li>・ PFI 法に則り、実施方針の公表、特定事業選定等、PFI 方式特有の手続きが必要となることから、他方式と比較して要する期間が長くなる。(△)</li> </ul>                |
|         | 実現可能な事業スケジュールの確保   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分離分割発注となるため、業務間の発注手続きに時間を要することから公共施設の開業時期が遅くなると考えられる。(△)</li> </ul>                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計、建設業務の一括発注により、業務間の発注手続き等に要する期間削減が期待できる。(○)</li> </ul>                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計、建設、維持管理、運営業務の一括発注により、業務間の発注手続き等に要する期間削減が期待できる。(○)</li> <li>・ 実施方針の公表、特定事業選定等に時間を要する(△)</li> </ul>                                                              |
| 評価      |                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理、運営業務における柔軟性は確保できるが、市が作成する仕様書に基づく発注となるため、民間事業者のノウハウを活用することは難しい。</li> <li>・ 分離分割発注による業務間の手続きに時間を要することで、公共施設の開業時期が遅くなると考えられる。</li> </ul>                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計、建設業務を一括発注することで民間事業者のノウハウを活用することができ、維持管理、運営業務は必要に応じた分離分割発注であることから、将来の変化に愛する柔軟性も確保できる。</li> <li>・ 設計、建設業務の一括発注により、業務間の発注手続き等に要する期間削減が期待できる。</li> </ul>                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計、建設、維持管理、運営業務を一括発注することで民間事業者のノウハウを活用することができるが、維持管理、運営業務について将来の変化に対する市の意向反映等の柔軟性確保は難しい。</li> <li>・ 設計、建設業務の一括発注により、業務間の発注手続き等に要する期間削減が期待できる。</li> </ul>          |

表 5-3-2 事業スケジュールの比較



## 5-4. 参考事例

事業手法・スキームの検討において参考とした主な事例を整理する。各事例の詳細は資料編に示す。

表 5-4-1 参考事例

| 三浦市用地活用      |                             |              |              |                       |
|--------------|-----------------------------|--------------|--------------|-----------------------|
| 1            | 旧三崎中学校跡地等城山地区事業用地利活用プロジェクト  | 神奈川県<br>三浦市  | 公用地活用 PRE    | グランピング施設ほか(予定)        |
| 2            | 三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクト | 神奈川県<br>三浦市  | 公用地活用 PRE    | 水産関連施設ほか              |
| 庁舎           |                             |              |              |                       |
| 3            | 貝塚市新庁舎整備事業                  | 大阪府<br>貝塚市   | PFI(BT0)方式   | 庁舎<br>民間収益施設          |
| 4            | 渋谷区役所                       | 東京都<br>渋谷区   | 定期借地権方式      | 庁舎、公会堂、<br>民間分譲マンション  |
| 5            | 高浜市役所本庁舎整備事業                | 愛知県<br>高浜市   | ファイナンス・リース方式 | 庁舎                    |
| 6            | 横浜市役所新庁舎整備事業                | 神奈川県<br>横浜市  | DB方式         | 庁舎<br>商業施設ほか          |
| 7            | 千葉市新庁舎整備事業                  | 千葉県<br>千葉市   | 基本設計先行型 DB方式 | 庁舎                    |
| 8            | 大和高田市新庁舎建設事業                | 奈良県<br>大和高田市 | DB方式         | 庁舎                    |
| 9            | 米沢市新庁舎建設事業                  | 山形県<br>米沢市   | DB方式         | 庁舎                    |
| 公共施設整備・公有地活用 |                             |              |              |                       |
| 10           | 石橋複合施設整備事業                  | 栃木県<br>下野市   | DB方式＋余剰地活用型  | 複合施設<br>(児童館・公民館)     |
| 11           | 中央児童会館等建替え整備事業              | 福岡県<br>福岡市   | 定期借地・貸借入居方式  | 複合施設<br>(児童会館、民間施設ほか) |
| 12           | 豊島区旧庁舎跡地活用事業                | 東京都<br>豊島区   | 定期借地権方式      | ホール、民間施設              |
| 13           | 保土ヶ谷区権太坂三丁目用地活用事業           | 神奈川県<br>横浜市  | 公用地活用 PRE    | 複合施設                  |
| 14           | 新松戸地域学校跡地有効活用事業             | 千葉県<br>松戸市   | 市民参画型施設計画手法  | 公共施設、戸建て住宅            |

## 6. 事業リスクの把握と対応

市と民間事業者との事業契約を締結する時点では、事業期間中に発生する可能性のある事故、災害、需要の変動や物価の上昇等による経済の変化等について正確な予測が難しく、これらの事象が発生した際、事業における収支に影響を受ける可能性がある。このような不確実性のある事由によって、損失が発生する可能性をリスクという。

市と民間事業者は、事業に係る契約の締結に当たってリスクが顕在化した場合の追加支出の分担や責任の所在について、できる限り明確に分担を決めておく必要がある。

本章では、本事業における主なリスクの把握と対応の考え方を検討する。特に、市と民間事業者のリスク分担のあり方が課題となるが、リスク分担に関しては、想定されるリスクをできる限り網羅した上で、「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方に基づいて設定することが重要となる。

また、特に留意すべきリスクについて、市と民間事業者で認識を統一することが望ましいため、留意すべきリスクについても整理する。

| 内容 |   |   |                  |
|----|---|---|------------------|
| 6  | - | 1 | リスク分担の考え方        |
| 6  | - | 2 | 想定されるリスク項目       |
| 6  | - | 3 | 留意すべきリスク         |
| 6  | - | 4 | 本事業におけるリスク分担の考え方 |

## 6-1. リスク分担の考え方

本事業における官民のリスク分担を想定する上で対象となる事業手法は、DB 方式＋借地権方式及び PFI（BT0）方式＋借地権方式とした。なお、例えば、DB 方式＋借地権方式では、民間事業者が本事業において包括的に実施する業務の中に維持管理・運營業務は含まないが、PFI（BT0）方式＋借地権方式も検討対象とすることから、本章のリスク分担の検討対象では維持管理・運營業務を含んでいる。

事業において官民双方のリスクを明確化した書類は、最終的には契約書になると考えられるが、DB 方式の場合は既存の設計委託約款や公共工事請負契約約款をベースとした DB 方式用の契約書を作成することになると考えられる。一方、PFI（BT0）方式の契約では、DB 方式で使用する従来の公共工事請負契約約款とは記載の仕方が異なっている場合やリスクがより明確にされているケースがあることに留意が必要である（例えば、設計変更等）。

契約書の作成という観点では、DB 方式と PFI（BT0）方式では、依拠すべき先行例が異なる可能性があるが、本調査では、リスク分担を検討する上で、先行事例等において、より詳細な整理がなされているほうのリスクの抽出や分担をベースとした。

## 6-2. 想定されるリスク項目

本事業において想定される主な官民のリスク分担項目を整理する。なお、現時点では、補助金・交付金は想定しておらず、これらに関するリスクも考慮していない。



表 6-2-1 想定される主なリスク項目

|         | 内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          | 内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 共通      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・公募にかかるリスク</li> <li>・契約リスク</li> <li>・業務実施事業者等に関するリスク</li> <li>・支払遅延・支払不能リスク</li> <li>・資金調達リスク</li> <li>・行政リスク</li> <li>・許認可取得・維持リスク</li> <li>・法令等関連リスク</li> <li>・税制関連リスク</li> <li>・不可抗力リスク</li> <li>・債務不履行リスク</li> <li>・社会リスク</li> <li>・第三者損害リスク</li> <li>・市の関連業務に関するリスク</li> <li>・物価リスク</li> <li>・金利変動リスク</li> <li>・知的財産権侵害のリスク</li> <li>・情報漏洩リスク</li> </ul> | 施設整備     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市の貸与資料に関するリスク</li> <li>・発注者責任リスク</li> <li>・用地の瑕疵リスク</li> <li>・用地の確保リスク</li> <li>・測量・調査リスク</li> <li>・設計変更リスク</li> <li>・建設費増大リスク</li> <li>・設計遅延リスク</li> <li>・引渡し遅延リスク</li> <li>・工事遅延・未完リスク</li> <li>・環境対策リスク</li> <li>・契約不適合リスク</li> <li>・工事監理リスク</li> <li>・第三者への損害リスク</li> <li>・施設損傷リスク</li> <li>・警備リスク</li> <li>・要求水準未達成リスク</li> <li>・安全管理リスク</li> <li>・臨機の措置に関するリスク</li> <li>・部分使用による損害リスク</li> <li>・事業敷地の維持保全リスク</li> </ul> |
| 維持管理運営  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・臨機の措置に関するリスク</li> <li>・第三者への損害リスク</li> <li>・施設の損傷リスク</li> <li>・要求水準の確保に係るリスク</li> <li>・要求水準変更等リスク</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                 | 民間用地活用事業 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・用地の瑕疵リスク</li> <li>・民間施設用地活用事業内容の変更リスク</li> <li>・民間用地活用事業実施事業者の変更リスク</li> <li>・テナントの撤退リスク</li> <li>・事業中止リスク</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 契約終了・解除 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・原状回復リスク</li> <li>・改修・更新リスク</li> <li>・移行期間保全リスク</li> <li>・業務遂行の中断・不能リスク</li> <li>・契約解除リスク</li> <li>・本事業の中途終了リスク</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

### 6-3. 留意すべきリスク

リスク分担を検討するにあたっては、本事業の性質を踏まえて適切なリスク項目を設定する必要がある。

庁舎整備において DB 方式を採用する場合には、DB 方式は、基本的には従来型の発注方式と同種の契約書を活用することが考えられる。すなわち、通常の設計委託約款と公共工事請負契約約款を組み合わせた設計施工一括方式の契約書により契約を行うことが考えられる。そのため、基本的なリスク分担は、概ね従来型の契約と同様になると想定される。

一方、PFI（BT0）方式では、基本的な考え方は従来の工事約款と共通するものの、官民のリスク分担の更なる明確化を図る観点から詳細化されている場合や、一部のリスクについて民間にリスクが移転される場合もある。

また、借地権方式では、導入する機能により契約を区分けする可能性があるものの、基本的には、従来、市が締結している定期借地契約等の借地契約と同様の契約になることが想定され、これに関しても、リスク分担は、概ね従来型の借地契約と同様になると想定される。

一方で、本事業では、庁舎整備と公有地活用を行う事業者は必ずしも同一ではない可能性がある。市は庁舎整備を行う事業者、公有地活用を行う事業者と各々契約を締結することになるが、事業としての一体性を担保する観点から、市、庁舎整備を行う事業者、公有地活用を行う事業者の三者間で基本協定・基本契約などを締結することになると考えられる。

これらを含め本事業の特殊性を踏まえて、今後の公募において留意すべきと考えられるリスクについて、以下で整理を行う。

#### (1) 民間事業リスク

本事業で DB 方式＋借地権方式、PFI（BT0）方式＋借地権方式のいずれを採用する場合でも、民間施設の整備運営を民間事業者が独立採算で行うことになる。これらの事業を独立採算で行う以上、将来、採算性の悪化等により事業運営が困難になる可能性も考慮しておく必要がある。

民間事業リスクは、民間事業者が負担すべきリスクであることから、民間事業の採算性の悪化等により事業運営が困難になった場合には、基本的には、民間事業者がこれらの事業を継続できるよう措置を行うことが必要となる。

一方で、将来の市場環境の変化等は予測しがたい場合もあることから、民間事業者のみのリスクとすることが合理的でない場合も想定される。また、市として事業に対する積極的な民間事業者の参画を期待するには、民間施設の整備運営の前提となった予測と実態の乖離や将来の事情変更に対して一定の柔軟性を持たせておくことも必要となる可能性がある。これらを踏まえると、市が期待する民間施設の内容等に応じて、市としても、要求水

準や民間事業者が提案時に示した条件の変更や緩和ができるような想定をしておくことも考慮する必要があると考えられる。

## (2) コンソーシアムリスク

上述のように、本事業で DB 方式＋借地権方式を採用する場合は、事業としての一体性を担保する観点から、市、庁舎整備を行う事業者、公有地活用を行う事業者の三者間で基本協定などを締結することが考えられるが、DB 契約、借地契約は各々異なる事業者が、市と契約を締結することになる。

なお、PFI（BT0）方式＋借地権方式の場合でも、別途、開発を行う民間事業者との間で借地権契約を締結することになることから、同様の問題が発生する可能性がある。

この場合、例えば、DB 契約・PFI（BT0）契約又は借地契約のいずれかが履行困難となった場合に、契約当事者となる事業者以外の一方の契約の事業者がどのような責任を負うかが課題となる。事業全体の適切な履行という観点から、庁舎整備を行う事業者、公有地活用を行う事業者が一体となって責任を負担することが期待されるが、一方で、両者は契約の性質が異なる面もあることから、民間事業者にとって過度なリスク負担とならないように留意しながら、可能な限り履行確保できるような条件を検討する必要がある。

特に DB 方式＋借地権方式の場合に、公共施設の設計・建設に係る民間事業者は、公共施設の整備後は直接対応する業務が存在しなくなることから、上述のように民間施設の運営開始後に途中で履行困難となった場合等に関するリスクについて、民間施設の開発を行う民間事業者に加えて、公共施設の設計・建設に係る民間事業者も一定程度関与することを想定するのか否かについては慎重に検討が必要となる。

## 6-4. 本事業におけるリスク分担の考え方

これまでの検討を踏まえ、本事業において想定されるリスクに対する官民のリスク分担の基本的な考え方を整理する。今後、これらの考え方を踏まえつつ、想定する事業手法や要求水準等の事業の性質や条件に応じて、適宜これらから抽出・修正して、本事業における官民のリスク分担とする必要がある。

また、前項で示した本事業において特に留意すべきリスク等は、事業の条件が整理された段階で、当該リスクに対する官民のリスク分担のあり方を詳細化することが重要となると考えられる。

表 6-4-1 本事業における官民のリスク分担の考え方(1/4)

| 発生区分 | No | リスク項目           | リスクの内容                                                          | 負担者 |     | 備考                                                                                                                                                                                                |
|------|----|-----------------|-----------------------------------------------------------------|-----|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |    |                 |                                                                 | 市   | 事業者 |                                                                                                                                                                                                   |
| 共通   | 1  | 公募にかかるリスク       | 募集要項等公表資料の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの                                  | ○   |     |                                                                                                                                                                                                   |
|      |    |                 | 応募費用に関するもの                                                      |     | ○   |                                                                                                                                                                                                   |
|      | 2  | 契約リスク           | 議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止                                      | ○   | ○   |                                                                                                                                                                                                   |
|      |    |                 | 上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止                                          | ○   |     |                                                                                                                                                                                                   |
|      |    |                 | 事業者の事由による契約締結の遅延・中止                                             |     | ○   |                                                                                                                                                                                                   |
|      | 3  | 業務実施事業者等に関するリスク | 業務を委託し、又は請け負わせる事業者その他の第三者の使用に係る責任                               |     | ○   | 事業者が使用する第三者の責めに帰す事由は、事業者の責めに帰す事由とみなす。                                                                                                                                                             |
|      | 4  | 支払遅延・支払不能リスク    | 市の支払いの遅延                                                        | ○   |     | 市は事業者に遅延利息を支払う。                                                                                                                                                                                   |
|      |    |                 | 事業者の市への支払いの遅延（発生する場合）                                           |     | ○   | 事業者は市に遅延利息を支払う。                                                                                                                                                                                   |
|      | 5  | 資金調達リスク         | 本事業の実施に関する費用の市の資金調達に関する責任                                       | ○   |     |                                                                                                                                                                                                   |
|      |    |                 | 本事業の実施に関する費用の事業者の資金調達に関する責任                                     |     | ○   |                                                                                                                                                                                                   |
|      | 6  | 行政リスク           | 本事業に直接的影響を及ぼす市に関わる政策の変更・中断・中止                                   | ○   |     |                                                                                                                                                                                                   |
|      | 7  | 許認可取得・維持リスク     | 市が取得すべき許認可の取得・維持に関するもの                                          | ○   |     |                                                                                                                                                                                                   |
|      |    |                 | 事業者が取得すべき許認可の取得・維持に関するもの                                        |     | ○   |                                                                                                                                                                                                   |
|      | 8  | 法令等関連リスク        | 本事業にのみ影響を及ぼす法制度・認可等の新設・変更に関するもの                                 | ○   |     | ただし、本事業の継続に過分の費用を要する場合は、契約を解除できるものとする。                                                                                                                                                            |
|      |    |                 | 上記以外の法制度・認可等の新設・変更に関するもの                                        |     | ○   | 原則として事業者がリスクを負うことになる。ただし、一般法令等の変更が要求水準に影響する場合等、事業者が負担する費用が著しく増減する場合、協議を行うことができる。                                                                                                                  |
|      | 9  | 税制関連リスク         | 法制度・税制度・許認可の新設・変更に関するもの（本事業にのみ影響を及ぼすもの）                         | ○   |     |                                                                                                                                                                                                   |
|      |    |                 | 法制度・税制度・許認可の新設・変更に関するもの（上記以外のもの）                                |     | ○   |                                                                                                                                                                                                   |
|      | 10 | 不可抗力リスク         | 施設整備業務における不可抗力により生じる費用増加又は損害（期間変更に伴う費用、施設の損壊に伴う費用、調査費用等を含む。）    | ○   | △   | 増加費用又は損害について、本件工事費等（設計費、建設工事費及び工事監理費の合計額）の1%相当額までを事業者が負担し、これを超えた金額を市が負担する。数次にわたり不可抗力が発生する場合、施設整備期間の累計額に対して適用する。ただし、保険等によるてん補がある場合は、増加費用及び損害からこれを控除して上記を適用する。なお、本事業の継続に過分の費用を要する場合は、契約を解除できるものとする。 |
|      |    |                 | 維持管理・運営業務における不可抗力により生じる増加費用又は損害（期間変更に伴う費用、施設の損壊に伴う費用、調査費用等を含む。） | ○   | △   | 増加費用又は損害について、当該年度の維持管理・運営費の1%相当額までを事業者が負担し、これを超えた金額を市が負担する。数次にわたり不可抗力が発生する場合、1年度間の累計額に対して適用する。ただし、保険等によるてん補がある場合は、増加費用及び損害からこれを控除して上記を適用する。なお、本事業の継続に過分の費用を要する場合は、契約を解除できるものとする。                  |
|      | 11 | 債務不履行リスク        | 市の事由による水準の変更、債務の不履行                                             | ○   |     |                                                                                                                                                                                                   |
|      |    |                 | 事業者の事由による債務の不履行                                                 |     | ○   |                                                                                                                                                                                                   |
|      | 12 | 社会リスク           | 業務に対する市民対応、要望、苦情等に関するもの                                         |     | ○   | 例えば、調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等、環境保全にかかるもの                                                                                                                                       |
|      |    |                 | 本事業を実施すること自体への住民反対やその他市が別途本事業に対して実施する事業に関するもの                   | ○   |     |                                                                                                                                                                                                   |
|      | 13 | 第三者損害リスク        | 市の提示条件又は指示を直接の原因として第三者に及ぼした損害                                   | ○   |     |                                                                                                                                                                                                   |
|      |    |                 | 上記以外の事由を原因として第三者に及ぼした損害                                         |     | ○   |                                                                                                                                                                                                   |
|      | 14 | 市の関連業務に関するリスク   | 市が本事業に関連して別途発注する業務において市が使用する第三者（その使用人を含む。）に係る責任                 | ○   | △   | ただし、事業者による当該第三者との調整が不適当であった認められる場合を除く。                                                                                                                                                            |
|      | 15 | 物価リスク           | 施設整備期間中の物価のインフレ・デフレ                                             | ○   | ○   | 全体スライド、単品スライド、インフレスライドに関して調整を行う。                                                                                                                                                                  |
|      | 16 | 金利変動リスク         | 基準金利確定の日までの金利変動による資金調達コストの変動                                    | ○   |     | 事業契約締結後、特定の時期（本施設の引渡より前）に、基準金利を入札時のものから改定し、確定する。                                                                                                                                                  |
|      |    |                 | 基準金利確定の日以降の金利変動による資金調達コストの変動                                    |     | ○   |                                                                                                                                                                                                   |

表 6-4-2 本事業における官民のリスク分担の考え方(2/4)

| 発生区分 | No | リスク項目         | リスクの内容                                                                           | 負担者 |     | 備考                                                                                                                               |
|------|----|---------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |    |               |                                                                                  | 市   | 事業者 |                                                                                                                                  |
| 共通   | 17 | 知的財産権侵害のリスク   | 本事業の実施に当たり第三者の知的財産権等を侵害し、又は事業者が作成した成果物等が第三者の知的財産権等を侵害した場合に、第三者に生じた損害の賠償          |     | ○   | ただし、当該侵害が、市の特に指定する工事材料等を使用したこと起因する場合であって、事業者が合理的に必要十分な調査を行った場合その他事業者の責めに帰すべき事由がない場合を除く。                                          |
|      | 18 | 情報漏洩リスク       | 市の責に帰すべき個人情報や守秘義務報の外部流出                                                          | ○   |     |                                                                                                                                  |
|      |    |               | 事業者の責に帰すべき個人情報や守秘義務情報の外部流出                                                       |     | ○   |                                                                                                                                  |
| 施設整備 | 19 | 市の貸与資料に関するリスク | 事業敷地及び解体対象の既存建物等に関する市の貸与資料等の誤り、欠如、不明瞭等に起因する費用増加                                  | ○   |     |                                                                                                                                  |
|      | 20 | 発注者責任リスク      | 市の指示の不備、変更による契約内容の変更                                                             | ○   |     |                                                                                                                                  |
|      |    |               | 事業者の指示・判断の不備、変更による契約内容の変更                                                        |     | ○   |                                                                                                                                  |
|      | 21 | 用地の瑕疵リスク      | 市が事前に把握し、公表した文化財調査又は土壤汚染調査資料等により、予見できることに関するもの                                   |     | ○   |                                                                                                                                  |
|      |    |               | 上記資料により、予見できない文化財、土壤汚染等に関するもの                                                    | ○   |     | ただし、土壤汚染、地中障害物及び埋蔵文化財の存在等により事業者が生じる著しい増加費用は、市が負担する。                                                                              |
|      | 22 | 用地の確保リスク      | 事業用地の確保に関するもの                                                                    | ○   |     |                                                                                                                                  |
|      |    |               | 事業用地以外で事業に必要な、進入路や資材置き場等の確保に関するもの                                                |     | ○   |                                                                                                                                  |
|      | 23 | 測量・調査リスク      | 市が実施した測量・調査に関するもの                                                                | ○   |     |                                                                                                                                  |
|      |    |               | 事業者が実施した測量・調査に関するもの                                                              |     | ○   | 募集要項等公表資料で規定されていないこと又は規定された事項が事実と異なっており、本事業の履行が困難又は著しい増加費用が発生する場合を除く。                                                            |
|      | 24 | 設計変更リスク       | 市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの                                                            | ○   |     |                                                                                                                                  |
|      |    |               | 事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの                                                           |     | ○   |                                                                                                                                  |
|      | 25 | 建設費増大リスク      | 市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工事費増加                                                        | ○   |     |                                                                                                                                  |
|      |    |               | 上記以外の事業者の責に帰すべき事由による工事費増加                                                        |     | ○   |                                                                                                                                  |
|      | 26 | 設計遅延リスク       | 市の事由により設計が一定期間に完結しないことでの費用増加又は損害                                                 | ○   |     |                                                                                                                                  |
|      |    |               | 事業者の事由により設計が一定期間に完結しないことでの費用増加又は損害                                               |     | ○   |                                                                                                                                  |
|      | 27 | 引渡し遅延リスク      | 市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延とそれによる費用増加又は損害                                     | ○   |     | 市は増加費用を負担する。ただし、未実施の維持管理・運営業務相当分の対価については支払わない。                                                                                   |
|      |    |               | 事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延とそれによる費用増加又は損害                                         |     | ○   | 事業者は市に遅延損害金を支払う。                                                                                                                 |
|      | 28 | 工事遅延・未完リスク    | 市の要請による工事の遅延または完工しない場合とそれにより、費用増加又は損害                                            | ○   |     |                                                                                                                                  |
|      |    |               | 事業者の帰責事由による工事の全部又は一部の一時中止による費用増加は損害                                              |     | ○   |                                                                                                                                  |
|      | 29 | 環境対策リスク       | 本事業の実施が近隣住民の生活環境に与える影響の調査及び合理的に要求される範囲での近隣対策の実施に係る責任及び費用                         |     | ○   |                                                                                                                                  |
|      |    |               | 本事業の実施に関して、市の帰責事由により生じた近隣住民等の要望活動・訴訟に起因する費用増加                                    | ○   |     |                                                                                                                                  |
|      | 30 | 契約不適合リスク      | 本事業の実施に関して、市の帰責事由以外により生じた近隣住民等の要望活動・訴訟に起因する費用増加                                  |     | ○   |                                                                                                                                  |
|      |    |               | 契約の内容に適合しない工事事務物の修補及びこれに要する費用（または、当該不適合が重要なものでなく、かつ、その修補に過分の費用を要する場合の修補に代わる損害賠償） |     | ○   | 修補又は損害賠償を請求できる期間は、本施設の引渡し後2年以内（事業者の故意若しくは重大な過失により生じた場合、又は構造耐力上主要な部分若しくは雨水の浸入を防止する部分について生じた場合（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）については10年以内） |
|      | 31 | 工事監理リスク       | 工事監理に関するもの                                                                       |     | ○   |                                                                                                                                  |
|      | 32 | 第三者への損害リスク    | 工事の施工に伴い通常避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により、工事の施工について第三者に及ぼした損害                 |     | ○   |                                                                                                                                  |
|      |    |               | 上記以外で、市の帰責事由により、工事の施工について第三者に及ぼした損害                                              | ○   |     | ただし、保険によりてん補された部分を除く。                                                                                                            |
|      |    |               | その他市の帰責事由以外で、工事の施工について第三者に及ぼした損害                                                 |     | ○   |                                                                                                                                  |

表 6-4-3 本事業における官民のリスク分担の考え方 (3/4)

| 発生区分       | No | リスク項目         | リスクの内容                                                                  | 負担者 |     | 備考                                                                   |
|------------|----|---------------|-------------------------------------------------------------------------|-----|-----|----------------------------------------------------------------------|
|            |    |               |                                                                         | 市   | 事業者 |                                                                      |
| 施設整備       | 33 | 施設損傷リスク       | 使用前の設備・原材料の盗難、関連工事に関して生じた施設の損傷、または事故による第三者への賠償等に関するもの                   |     | ○   |                                                                      |
|            | 34 | 警備リスク         | 設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの                                           |     | ○   |                                                                      |
|            | 35 | 要求水準未達成リスク    | 施設完成後、市による検査で発見された要求水準の不適合・施工不良に関するもの                                   |     | ○   |                                                                      |
|            | 36 | 安全管理リスク       | 施設整備工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたもの                                    |     | ○   |                                                                      |
|            | 37 | 臨機の措置に関するリスク  | 災害防止等のための臨機の措置に要した費用（不可抗力に起因する場合を除く）                                    | ○   | ○   | 施設整備費の範囲において事業者が負担することが明らかに適当でないと認められる部分については市が、その他については事業者が負担する。    |
|            | 38 | 部分使用による損害リスク  | 引渡日前に市が本施設を利用した場合における費用増加                                               | ○   |     |                                                                      |
|            | 39 | 事業敷地の維持保全リスク  | 施設整備期間中の事業敷地の維持保全及びこれに要する費用                                             |     | ○   |                                                                      |
| 維持管理<br>運営 | 40 | 臨機の措置に関するリスク  | 災害防止等のための臨機の措置に要した費用（不可抗力に起因する場合を除く）                                    | ○   | ○   | 維持管理・運営費の範囲において事業者が負担することが明らかに適当でないと認められる部分については市が、その他については事業者が負担する。 |
|            | 41 | 第三者への損害リスク    | 市の帰責事由により、維持管理・運営業務の実施について第三者に及ぼした損害（騒音、振動等の理由によるものを含む。次に同じ。）           | ○   |     |                                                                      |
|            |    |               | 市の帰責事由以外により、維持管理・運営業務の実施について第三者に及ぼした損害                                  |     | ○   |                                                                      |
|            | 42 | 施設の損傷リスク      | 市の帰責事由による本施設の損傷を復旧するための費用                                               | ○   |     |                                                                      |
|            |    |               | 事業者の帰責事由による本施設の損傷を復旧するための費用                                             |     | ○   |                                                                      |
|            | 43 | 要求水準の確保に係るリスク | 市又は事業者のいずれの責めにも帰さない事由による本施設の損傷を復旧するための費用（不可抗力に起因する場合を除く。）               | ○   |     |                                                                      |
|            |    |               | 要求水準の達成に疑義が生じた場合、又は要求水準を達成しない、若しくは達成しないおそれがあると判断された場合の修補、改善等のために生じた費用増加 |     | ○   |                                                                      |
|            | 44 | 要求水準変更等リスク    | 市の指示による要求水準の変更により生じる費用増加                                                | ○   |     | なお、市の指示による要求水準の変更により事業費が減少する場合については、減額するものとする。                       |
|            |    |               | 事業費の減額を目的とした要求水準の変更又は業務遂行方法の採用が可能であると認められた場合の事業費の減額                     |     | ○   |                                                                      |

表 6-4-4 本事業における官民のリスク分担の考え方(4/4)

| 発生区分         | No | リスク項目                  | リスクの内容                                                                             | 負担者 |     | 備考                            |
|--------------|----|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-------------------------------|
|              |    |                        |                                                                                    | 市   | 事業者 |                               |
| 民間用地<br>活用事業 | 45 | 用地の瑕疵リスク               | 市が事前に把握し、公表したボーリング調査結果、文化財調査または土壌汚染調査資料より、予見できることに関するもの                            |     | ○   |                               |
|              |    |                        | 上記以外の予見できない文化財、土壌汚染、地質障害、地中障害物に関するもの                                               | ○   |     |                               |
|              | 46 | 民間用地活用事業内容の変更リスク       | 市の責めに帰すべき事由によるもの                                                                   | ○   |     |                               |
|              |    |                        | 事業者の責めに帰すべき事由によるもの                                                                 |     | ○   |                               |
|              | 47 | 民間用地活用事業実施事業者の変更リスク    | 事業者の責めに帰すべき事由によるもの<br>(民間用地活用事業実施事業者の倒産等)                                          |     | ○   |                               |
|              | 48 | テナント撤退リスク              | 市の指示によるテナントの撤退                                                                     | ○   |     |                               |
|              |    |                        | 上記以外のもの                                                                            |     | ○   |                               |
|              | 49 | 事業中止リスク                | 市の指示による事業の中止・延期                                                                    | ○   |     |                               |
|              |    |                        | 上記以外のもの                                                                            |     | ○   |                               |
| 契約<br>終了・解除  | 50 | 原状回復リスク                | 契約の終了時又は解除時に、事業者（その他の第三者を含む。）が所有する業務設備・備品その他の物件等を撤去するとともに、事業場所を業務運営に支障のない状態に復旧する費用 |     | ○   |                               |
|              | 51 | 改修・更新リスク               | 契約の終了時又は解除時の本施設、設備機器、什器・備品等の改修又は更新に要する費用                                           |     | ○   |                               |
|              | 52 | 移行期間保全リスク              | 契約解除通知時から引渡し又は業務引継ぎの完了の時までの本施設の出来形又は本施設の維持保全に要する費用                                 |     | ○   |                               |
|              | 53 | 業務遂行の中断・不能リスク(不可抗力を除く) | 実施契約にない市の要因に基づく業務遂行中断・不能                                                           | ○   |     |                               |
|              | 54 | 契約解除リスク                | 市の帰責事由による契約解除                                                                      | ○   |     |                               |
|              |    |                        | 事業者の帰責事由に契約解除                                                                      |     | ○   | 事業者は市に違約金を支払い、違約金を超える損害を賠償する。 |
|              |    |                        | 不可抗力に起因する契約解除                                                                      | ○   | ○   | 市及び事業者は契約に基づき増加費用又は損害を負担する。   |
|              |    |                        | 法令変更に起因する契約解除                                                                      | ○   | ○   | 市及び事業者は契約に基づき増加費用又は損害を負担する。   |
|              | 55 | 本事業の中途終了リスク            | 三浦市民の当該事業への需要消滅など事業継続の必要性がないと認められる場合                                               | ○   |     |                               |

## 7. 市場調査

官民連携による事業を検討する際には、事業の一方の当事者となる民間事業者の意見を踏まえて検討を行う必要がある。

特に本事業では、公共施設の整備等において、民間事業者の創意工夫やノウハウに期待すると同時に、民間施設の整備運営を民間事業者自身のリスクにより実施することを期待していることから、これらに対する民間事業者の考え方を把握しておく必要がある。

こうしたことから、これまでに検討してきた事業の前提条件や想定される事業手法・スキーム等に関して、実現可能性や課題を把握するために、民間事業者へのヒアリングによる市場調査を実施した。

| 内容 |   |   |                     |
|----|---|---|---------------------|
| 7  | - | 1 | 市場調査の概要             |
| 7  | - | 2 | 市場調査の結果             |
| 7  | - | 3 | 市場調査を踏まえた本事業の条件の考え方 |



## 7-1. 市場調査の概要

第1回市場調査では4社、第2回市場調査では5社を対象とした。第2回市場調査の対象とした5社のうち3社は、第1回市場調査時と同じ民間事業者であり2回目のヒアリングとして実施した。

第1回市場調査では、事業手法の絞り込み、民間施設として導入を想定する機能の絞り込みを主な目的として実施した。次年度以降の早期の事業化を想定すると、意欲のある民間事業者を早めに見極め、民間事業者の想定する条件を踏まえながら検討を進めることが重要となることから、参加意欲の確認も同時に行った。

なお、第1回市場調査に基づいて、事業手法・スキーム、民間施設、配置プランを絞り込んだ上で詳細化し、第2回市場調査において、具体的な条件に関するヒアリングを行った。

第2回市場調査では、第1回市場調査での結果を踏まえた検討に基づき、民間事業者に対して、本事業への参画に係る条件等をヒアリングすることを目的として実施した。民間施設のひとつとして集合住宅の可能性を検討することから、第1回市場調査の対象事業者に加え、官民連携による事業の実績に加え、分譲マンション等集合住宅の開発実績を有する事業者を新たにヒアリング対象とした。2回目となる事業者には、第1回市場調査を踏まえた、より具体的な導入機能、施設配置、事業手法・スキームの確認に加え、リスク分担上の課題、事業スケジュールの課題、事業性評価に関する課題等に関するヒアリングを行った。

表 7-1-1 市場調査の実施概要（合計6社）

|     | 実施時期           | ヒアリング事業者 | 備考   |
|-----|----------------|----------|------|
| 第1回 | 2021年10月26日(火) | A社       |      |
|     | 2021年10月29日(金) | B社       |      |
|     | 2021年10月29日(金) | C社       |      |
|     | 2021年11月19日(金) | D社       |      |
| 第2回 | 2021年12月20日(月) | B社       | *2回目 |
|     | 2021年12月21日(火) | A社       | *2回目 |
|     | 2021年12月22日(水) | E社       |      |
|     | 2021年12月27日(月) | F社       |      |
|     | 2022年1月5日(水)   | C社       | *2回目 |

## 7-2. 市場調査の結果

### (1) 第1回市場調査

#### ① 第1回市場調査の結果

4社に対して実施した第1回市場調査の結果を示す。

表 7-2-1 第1回市場調査の結果 (1/2)

| 民間事業者   |                         | A社                                                                                                                                                       | B社                                                                                                                                                                                                                      |
|---------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ヒアリング内容 | 本事業への関心度、参加意欲           | ・市場調査を実施した後の判断になるが、参入の可能性はある。                                                                                                                            | ・公共施設と商業施設の組合せであるに関心度が高いが、住宅はリスクが大きいため難しい。                                                                                                                                                                              |
|         | 配置計画に対する意見              | 施設配置                                                                                                                                                     | ・商業施設は南敷地以外考えられない。<br>・南敷地:商業施設、北敷地(北側):公共施設                                                                                                                                                                            |
|         |                         | 合築分棟                                                                                                                                                     | ・合築は現行法において住宅の権利が強いため、難しい。<br>・分棟が良い。<br>・敷地の規模が大きいため、無理に合築する必要は無い。                                                                                                                                                     |
|         | 民間施設として導入が想定される機能に関する意見 | 住宅                                                                                                                                                       | ・住宅を含めた敷地内の一体開発に名乗り出る事業者は少ない。<br>・どのような層をターゲットにしたマンションが良いかは、マンションデベロッパーに調査を行わないと分からない。<br>・庁舎があることをマンションの売りにする整備が良い。<br>・マンションなら敷地全体に300戸規模を目標にしたい。<br>・底地を売却する場合なら、分譲マンションも想定できる。<br>・マンションを販売するならば、1戸3,000万円程度が想定される。 |
|         |                         | 商業                                                                                                                                                       | ・ドラッグストアやパラエティショップは可能性がある。                                                                                                                                                                                              |
|         |                         | 飲食                                                                                                                                                       | ・飲食全般が可能。南敷地が良い。<br>・図書館を軸にした憩いの場としてカフェも良い。                                                                                                                                                                             |
|         |                         | ほか                                                                                                                                                       | ・図書館機能は商業施設に含めることで魅力向上が図れる。<br>・マンションの近くに図書館があることも付加価値が高い。<br>・図書館と魅力のある公園等を整備することも考えられる。                                                                                                                               |
|         | 事業手法に関する意見              | ・公共施設を先行して整備することも考えられる。<br>・将来を考えて地域を活性化しなければならない。<br>・生まれ育った人がその土地に定住するような仕組みが必要である。<br>・施設整備だけでなく、市としての施策も検討すべきである。                                    | ・マンションの定借分譲は難色を示す民間事業者が多い。<br>・定借分譲のマンションは土地として十分な魅力が無いと難しい。<br>・土地代が無償であっても民間事業者がマンション開発を行う負荷は大きいと考える。<br>・公共施設はリース方式も考えられる。                                                                                           |
|         | 事業手続きやスケジュールに関する意見      | ・必須とする整備の条件は先に提示してもらいたい。<br>・確認から実施設計までで1年、加えて32ヶ月かかる想定する。階数×2+2が事業期間の目安である。公共施設はS造であれば比較的早く整備できる。着工から18ヶ月は見解と合っている。<br>・施設用途によっては整備費を安くする仕組みがあると参入しやすい。 | ・公共施設と別の公募で、マンション開発を行うと立ち行かなくなる危険性が高い。<br>・来年度に公募であれば、コロナの影響から観光・リゾート系施設の導入は難しい。                                                                                                                                        |

表 7-2-2 第1回市場調査の結果 (2/2)

| 民間事業者   |                         | C社                                                                                                                                                                                                                                                      | D社                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ヒアリング内容 | 本事業への関心度、参加意欲           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎と図書館を組み合わせた施設への関心度は高い。</li> <li>・地域交流拠点に、地元企業と協働する取組みノウハウを活かせる。</li> </ul>                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ターゲットとしている層が合致しない。</li> </ul>                                                                                                                                                                                        |
|         | 意見 配置計画に対する             | 施設配置                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内道路、駐車場・幹線道路へのアクセスを考慮した施設配置が必要。</li> <li>・民間施設の利用車動線と、公共施設の利用車動線は区分すべき。</li> </ul>                                                                                                                                 |
|         |                         | 合築分棟                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・意見なし</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      |
|         | 民間施設として導入が想定される機能に関する意見 | 住宅                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・定借分譲によるマンション開発は難しい。</li> <li>・分譲マンションを事業者が 50～60 年保有するハードルは高い。</li> <li>・自然豊かな環境をコンセプトとして、低層の住宅に移住する人をターゲットにすることは考えられる。</li> <li>・シニア向けマンションは考えられるが、利便性等がより重要となる。</li> <li>・若い層でもコロナの影響で郊外に住むことを望む人もいだろう。</li> </ul> |
|         |                         | 商業                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・意見なし</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      |
|         |                         | 飲食                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・意見なし</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      |
|         |                         | ほか                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・図書館機能が付加されることでの集合住宅のアドバンテージは無いと考える。</li> <li>・民間施設の本屋やブックカフェの方が需要はあるのではないかと。</li> </ul>                                                                                                                              |
|         | 事業手法に関する意見              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・DB+0 方式が参画しやすく、維持管理運営を含めた事業が良い。</li> <li>・10 年程度の事業期間が良い。</li> <li>・定期借地で施設を長期保有することは難しい。</li> <li>・リース方式等であれば維持管理運営も含まれ、可能性がある。</li> <li>・底地を売却せず分譲住宅を開発することは難しい。分筆売却が可能ならば検討の余地はあるが、分譲戸建て住宅の検討となる。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・意見なし</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      |
|         | 事業手続きやスケジュールに関する意見      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・公募の段階で「図書館を中心とした交流拠点」のような具体的な方針が掲げられていると良い。</li> <li>・市の中で譲れない事項は予め示してもらいたい。</li> <li>・来年度の早い時期から募集を開始すれば、令和 8 年 4 月はちょうど間に合うだろう。</li> <li>・民間事業者からの要望に対し柔軟に対応してもらえると良い。</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・意見なし</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      |

## ② 第1回市場調査の総括

第1回市場調査の結果について、ヒアリング内容別に総括した結果を表 7-2-3 で整理した。主な内容を以下に示す。

- ・ 本事業への関心度・参加意欲について、公共施設と民間施設を組み合わせた施設の整備事業には関心が高い、市場調査の結果によっては事業参画の可能性があった回答がある一方で、住宅を組み合わせた施設の整備に対して、検討の余地があると回答した民間事業者もいた。
- ・ 施設配置計画について、南敷地は商業施設が望ましいとの回答が多かったが、北敷地に対する回答は民間事業者によって異なる回答であった。特に北敷地における公共施設の配置は、北敷地の北側も南側もいずれの配置パターンも回答があった。
- ・ 合築・分棟は、管理手法や分担が複雑になることや、現行法において住宅の権利が強いことを理由に、合築は難しく、分棟が良いとの回答があった。
- ・ 民間施設として考えられる機能のひとつとして、住宅機能は、定期借地における分譲マンションは難しいとの回答がある中で、戸建て住宅に無い魅力等を付加することでのニーズや、定借分譲を魅力に思うニーズも一定あることに言及した回答もあった。その他に、図書館機能が地域・施設の魅力向上に寄与することから、図書館を軸とした整備が良いとの回答があった。
- ・ 土地として十分な魅力に欠けることから、定借での分譲マンションでは、参画に難色を示す事業者が多いとの回答があった。
- ・ 手続きについて事業者募集時に、市の必須とする整備条件を予め示してもらいたいと回答しており、来年度の早期から事業者募集を開始することで、開業目標とする令和8年4月に間に合う可能性があると回答した民間事業者もみられた。

表 7-2-3 第 1 回市場調査の総括

| 項目               | 総括                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 本事業への関心度参加意欲     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2 社は、公共施設と民間施設を組み合わせた施設の整備事業には関心が高いと回答した。</li> <li>・ もう 1 社も、市場調査の結果によっては事業参画の可能性があると回答した。</li> <li>・ しかし住宅を組み合わせた施設の整備に対して、検討の余地があると回答した事業者は 1 社のみであった。</li> <li>・ 他の 1 社は、マンションを組み合わせた開発自体、リスクが大きいため難しく、住宅の検討を進める場合、マンションではなく戸建て住宅であれば、検討の余地があると回答した。</li> </ul> |
| 施設配置に対する意見       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2 社は、商業施設の配置は南敷地が望ましいと回答した。</li> <li>・ うち 1 社は、公共施設を北敷地の北側に配置するのが良いと回答した。</li> <li>・ もう 1 社は、北敷地の北側に分譲戸建て、北敷地の南側に公共施設を配置するのが良いと回答した。</li> <li>・ 他の 1 社は、マンションをつくる場合は、南敷地か、北敷地の南側が望ましく、商業施設は事業者の要望を考慮すべきと回答した。</li> </ul>                                           |
| 合築・分棟に対する意見      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2 社は、管理手法や分担が複雑になることや、現行法において住宅の権利が強いことを理由に、合築は難しく、分棟が良いと回答した。</li> <li>・ 1 社はマンションを組み合わせた開発自体に難色を示し、合築・分棟に対する意見は無かった。</li> </ul>                                                                                                                                  |
| 住宅機能に対する意見       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2 社は、定期借地における分譲マンションは難しいと回答した。</li> <li>・ 1 社は、従来と同じようなマンションの需要は無いとしたものの、戸建て住宅に無い魅力等を付加することでのニーズや、定借分譲を魅力に思うニーズも一定あることに言及した。</li> </ul>                                                                                                                            |
| 商業機能に対する意見       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2 社は、ドラッグストアや 100 円均一ショップのような、バラエティショップは成り立つ可能性があると回答した。</li> <li>・ うち 1 社は、地産地消をテーマとした、道の駅のような施設も成り立つ可能性があると回答した。</li> <li>・ 他の 1 社はホテルを整備する敷地としてニーズがあるかもしれないと回答した。</li> </ul>                                                                                    |
| 飲食機能に対する意見       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ いずれの事業者も、カフェや休憩場所となるような施設が考えられると回答した。</li> <li>・ うち 1 社は、コンビニと飲食施設を組み合わせ、隣接するスーパーと競合しない新業態の検討が良いと回答した。</li> </ul>                                                                                                                                                  |
| 他機能に対する意見        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 図書館機能が地域・施設の魅力向上に寄与することから、2 社が図書館を軸とした整備が良いと回答した。</li> <li>・ 上層階に展望台などを設置するなどにより、地域のシンボルとして役割を持つことへの可能性に言及した事業者は 2 社であった。</li> </ul>                                                                                                                               |
| 事業手法に関する意見       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 社は、開業目標とする令和 8 年 4 月が近いことから、公共施設を先行して整備する手法が考えられると回答した。</li> <li>・ 他の 2 社は、土地として十分な魅力に欠けることから、定借での分譲マンションでは、参画に難色を示す事業者が多いと回答した。</li> <li>・ うち 1 社は、維持管理運営を含めた、10 年程度の事業期間が望ましいと回答した。</li> </ul>                                                                 |
| 手続きやスケジュールに関する意見 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2 社は、事業者募集時に、市の必須とする整備条件を予め示してもらいたいとした。</li> <li>・ うち 1 社は、来年度の早期から事業者募集を開始することで、開業目標とする令和 8 年 4 月に間に合う可能性があると回答した。</li> <li>・ 他の 1 社は、コロナの影響から、観光・リゾート系施設の導入は難しいと回答した。</li> </ul>                                                                                 |

## (2) 第2回市場調査

### ① 第2回市場調査の結果

5社に対して実施した第2回市場調査の結果を示す。

表 7-2-4 第2回市場調査の結果 (1/3)

| 民間事業者   |                         | B社 (*2 回目)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ヒアリング内容 | 本事業への関心度, 参加意欲          | ・検討するとしても、借地権を設定した土地での賃貸住宅になる。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|         | 配置計画に対する意見              | ・マンションと庁舎の合築はやめるべき。共用部をそれぞれの機能毎に複数作る必要があり、建設単価が増加する。<br>・北敷地と南敷地の施設の2階に歩道を掛け、利便性を向上させる工夫も必要。マンションデベロッパーの意見を聞くと良い<br>・もし庁舎を北敷地の南側に配置するなら、マンションと庁舎・商業施設を分けて公募することも可能になる。                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|         | 民間施設として導入が想定される機能に関する意見 | 住宅                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|         |                         | ・建設戸数は、6～8階建てのマンションを想定する場合、1棟100戸を2棟建設するイメージである。<br>・借地権を設定した土地におけるマンション建設は、民間事業者の参入条件としてハードルが高い。定借賃貸は民間事業者が権利を持ち続けることが必要になり、苦しい条件である。<br>・庁舎・商業施設とマンションを切り離し、マンションを別発注にする方が様々な観点から、参入を検討し易い。ただし、マンション側に民間事業者側から手が上がらないという懸念はある。<br>・借地権上の分譲マンションは難しく、建物スペックは限定的になり、100～200戸規模のマンションを取り扱っているマンションデベロッパーが求められる。<br>・公募条件にマンション建設を含めた一体事業の場合、1～2社が手を挙げるような規模や市場感である。事業チームにマンション事業者を入れられるかが重要となる。<br>・公募の評価項目として、マンション建設が重要視される場合、マンション建設が第一目的となってしまう可能性が否めない。            |
|         |                         | 商業                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|         |                         | ・飲食・物販機能は、定期借地権方式での開発で問題ない。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|         | 事業手法に関する意見              | ・DB方式、リース方式どちらでも良いという公募条件も考えられる。建設費の削減を最優先とするなら、その他の要素に引っ張られない公募条件が必要。<br>・部署の要望や国の要件に基づく、施設規模の増加は必須である。<br>・リース方式を採用し、施設スペックを民間事業者任せにすることは建設費を抑える方法として有効である。(以下、リース方式での場合を想定した回答)<br>・契約書は、通常の工事約款にリース方式に係る特則(中途解約など)を入れるイメージである。中途解約の場合は、残額全て支払うような文言が含まれる。<br>・金利は総額で比較判断する。自治体の新庁舎に対する意識として、「民間事業者から借りる」という意識を持つことで建設費を抑えることに繋がる。<br>・期間の制約はないが、民間事業者の倒産リスクを考慮し、30年以内に収める方が良い。<br>・維持管理は請けることが多い。除いても違和感はない。<br>・固定資産税は、他自治体では公募条件で減免することが示され、その上でリース料が設定される場合が多い。 |
|         | 官民リスク                   | ・最も気にするのはガバナンスリスク。次いで住民からの反対運動等に対するリスクが大きい。<br>・マンションデベロッパーが途中で辞退する場合が最大の問題になる。マンションを別発注の方が参入を検討し易い。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|         | 事業手続きやスケジュールに関する意見      | 【公募方法】：1回の公募ではなく2段階プロボとし、一度民間事業者の関心表明を求めるとよい。2段階プロボであれば、1段階目に重みづけとして二次評価に対する加点要素を評価項目に入れるのが良い。<br>【公募から提案までの期間】：一般的なPFIの場合は、3ヶ月が準備期間だ。しかし、ある程度構成企業が固まっている状態であっても、4～6ヶ月は準備期間としたい。現時点での内容で3ヶ月の準備期間は難しい。<br>【設計期間】：庁舎の設計に最も時間がかかると想定している。民間施設の方は、仮にマンションが2棟あると想定して、半年～1年程度の設計期間がかかると考える。<br>【工事導線】：片側2車線であれば問題ないが、片側1車線の場合は工事動線が確保できない。その場合、工区割をして着工をずらしていくことが考えられる。                                                                                                      |
|         | 事業性評価                   | 【補助金】：区画整理事業とすれば対象となる補助金が増える可能性がある。一方で、補助金が期待できない場合、本事業が補助金は入らない想定であることを強調すべき。<br>【借地料】：借地料は固定資産税相当であれば2～10%としている自治体が多いと記憶している。建設期間中の借地料発生の有無は気になる。<br>【消費税の取り扱い】：消費税率が変動した場合にどう対応するかは課題はある。<br>【SPCの設立について】：マンションの販売を実施する民間事業者を含めたSPCを組む場合、マンション販売部分の重みが重くなる。銀行側がマンションの製品に応じて条件を高めてくるためSPCの規模が大きくなり、SPCにかかる経費が非常に重くなる。そうすると、PFIで一般的なプロジェクト・ファイナンスによる資金調達ではなくコーポレートファイナンスによる資金調達のほうがやりやすい。                                                                             |

表 7-2-5 第 2 回市場調査の結果 (2/3)

| 民間事業者   |                         | A 社 (*2 回目)                                                               | E 社                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ヒアリング内容 | 本事業への関心度, 参加意欲          | ・事業環境は大変厳しいと言わざるを得ない。                                                     | ・デベロッパー等、関心のある他の事業者と手を組むことができれば、参入の検討は可能性としてある                                                                                                                                                                                                                                                 |
|         | 配置計画に対する意見              | ・住宅と商業の一体的なまちづくりに向けた、複合開発事業を実施できる可能性はある<br>・ただし、土地代を低く設定しても、一社では請負きれない規模だ | ・庁舎に近いというポイントを活かした付加価値のついたマンション開発を目指すが良い<br>・まとまった土地のため、開発を希望する事業者はいると考える。ただ、自社で実施するには規模が大きい                                                                                                                                                                                                   |
|         | 民間施設として導入が想定される機能に関する意見 | 住宅                                                                        | ・どのようなマンションとするかが重要。<br>・ZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）等の周辺環境を配慮する点がキーワードになる。<br>・シニア向けマンションへのニーズはあるが、分譲より賃貸が多い<br>・シニア向け分譲マンションは、提携できる病院施設が無いと難しい<br>・釣りの趣味を持つ高齢者をターゲットとする開発も考えられる<br>・需要の高まっているシニア向けマンション開発事業に当社は取組んでいないため、規模の想定は困難<br>・老人介護施設は低層が多いため、木造も増加している印象がある。中高層木造としても話題となり、市民アピールになる。社会的な注目を得られる |
|         |                         | 商業                                                                        | ・福祉事業として、シニア向けマンションに付随する施設ならニーズがあるだろう                                                                                                                                                                                                                                                          |
|         | 事業手法に関する意見              | ・定期借地権方式は、土地代を抑えることができる観点で有効だ                                             | ・DB 方式でコストを抑えるのは有効だ<br>・小規模建築でも BELS（建築物小エネルギー性能表示制度）取得が必須になりつつある<br>・ZEH の取得が公募時の評価点として加算される事例があった                                                                                                                                                                                            |
|         | 官民リスク                   | －                                                                         | ・高層施設を建設する際に起きる市民からの反発を懸念する                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|         | 事業手続きやスケジュールに関する意見      | －                                                                         | ・高層建築物だと、建設期間 15 ヶ月には収まらない可能性がある<br>・15 ヶ月以内とするならば、マンションは 7～8 階建てになる<br>・周辺環境を勘案して、高さ制限付きの提案募集が良いと考える<br>・建設工事の際は、導線確保の検討が必要となる。<br>・先に公共施設が開業した場合、来庁者と工事車両の導線分離は必須<br>・同時期工事の場合、工事車両の台数が増えるため、工区割についても協議すべき                                                                                   |
|         | 事業性評価                   | ・何かよほどインパクトのある集客核と付加価値を提供し、唯一の住環境を企画することが重要と考える                           | ・庁舎整備では環境配慮を条件とすることは必須のため、設備面でコストは高くなる。<br>・民間施設と公共施設の外壁を揃える場合もある。公共施設だけを安価に収めることは難しい<br>・維持管理費の負担が少ない材料で建設するなどの工夫が必要だ<br>【減価償却】：鉄骨や RC で建設する場合、減価償却が長期になることを懸念<br>【借地料】：最低限の基準は自治体から出してほしいが、民間事業者の仕様に合わせてもらいたい<br>【事前周知】：景観形成に対する配慮事項も事前に周知してほしい                                              |

表 7-2-6 第2回市場調査の結果 (3/3)

| 民間事業者   |                         | F 社                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | C 社 (*2 回目)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ヒアリング内容 | 本事業への関心度, 参加意欲          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件について弊社の取り組み姿勢は、施設の工事請負か、借地権方式による跡地活用の2パターン考えられる。</li> <li>・集合住宅開発は難しいと考えている。</li> <li>・参入の為に他のデベロッパーとの連携が必要となる。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・集合住宅の建設が必須であれば、当社の参入は難しい。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|         | 配置計画に対する意見              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・手を挙げる会社があれば統一感のある3棟の整備や、周辺にあるスーパーとの調和も可能だろう。</li> <li>・集合住宅の整備に前向きな民間事業者は少ないだろう。</li> <li>・商業施設であれば民間事業者の手が挙がらないこともない。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・北敷地は一定の規模が確保できるため、テニスコート等のスポーツ場として活用することも考えられるが、民間事業者が負担することは難しい。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|         | 民間施設として導入が想定される機能に関する意見 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲住宅は厳しいと考える。賃貸は建設できた場合でも満室となるか懸念がある。</li> <li>・集合住宅と戸建て住宅を組み合わせた開発事業を実施しているデベロッパーであれば事業参入の可能性もある。</li> <li>・戸建て住宅は可能性があるかもしれない。ただし、街並み規制や若年層の居住を促すための制限を課す等、特色のあるニュータウンとする必要がある。</li> <li>・地盤によっては杭が打ちづらいこともあり、ハウスメーカーによっては盛土での戸建て住宅整備は難しいとの意見があるかもしれない。</li> <li>・市の特性に合わせたマリンスポーツや農業と組み合わせたコンセプトも良いだろう。</li> <li>・南敷地であれば、高齢者向けマンションとしてスーパー・病院・公共施設が近くPRしやすい。</li> <li>・高齢者向けの利用権付分譲マンション、借地権方式の集合住宅でも違和感はない。</li> <li>・北敷地でも、手を挙げる事業者がいれば、マンション建設は可能性として全くのゼロではない。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象敷地内で住宅を検討する場合は集合住宅では無く戸建て住宅の方が検討の余地がある。</li> <li>・戸建て住宅の建設用地は日当たりが重要となる。参考資料内の公共施設配置計画案で想定している6階建ての公共施設であれば、敷地内の他用地に大きな影響を及ぼすことは少ないと考えられる。</li> <li>・戸建て住宅の建設を検討する際に最も気になる条件は、戸建て住宅のマーケットである。</li> <li>・高齢者向け施設(有料老人ホーム)も考えられる。しかし、高齢者向け施設を提案する際、公募時の介護労働保険契約に関する条件について不確実のリスクが発生する。</li> </ul>                                                                                                                              |
|         | 住宅                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|         | 商業                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・南敷地はドラッグストアと集合住宅を配置するのが良い。</li> <li>・幹線道路の拠点になると想定され、飲食施設は非常に有効。回転寿司店が良いのではないかな。</li> <li>・北敷地は有効盤面がどの程度か気になるが、5000坪ほどであればホームセンター等も良い。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・最も可能性が高いと考えられるのは、コンビニエンスストア。</li> <li>・道の駅のように地域の特産品等、農産物の販売所も良い。</li> <li>・物販施設と組み合わせた飲食施設が考えられる。</li> <li>・市民の生活に密着した物販施設は需要が高い。</li> <li>・昨今注目を浴びているブックカフェは、収益事業として見込みが薄いため民間事業者の参入は難しい。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                         |
|         | 事業手法に関する意見              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・要求事項のとおりに進めるため、特に問題はない。</li> <li>・構造体も含めた提案余地のある方が費用を抑えやすい。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・総合力で実績を積んできているため、維持管理・運営まで含まれるのであれば蓄積したノウハウが活用出来る。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|         | 官民リスク                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・意見なし</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・契約不適合リスクは住宅瑕疵担保保険を活用することが考えられるが、住宅瑕疵担保保険の範囲外の内容は協議が必要である。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|         | 事業手続きやスケジュールに関する意見      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・仮に公募がR4.10だった場合、提案準備期間4~6ヶ月に違和感はないが、事前の準備をしていない場合は厳しい。</li> <li>・DB方式における設計期間は1年程度、建設期間も6階建て想定であれば、基礎が特殊でない限りは15ヶ月で問題ない。なお、事業スケジュールには、開発許可申請に要する期間を盛り込んでもらう必要がある。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築資材の木材はそもそも調達できない状況である。他には、コロナによって人材の調達が難しくなっていると聞く。今後、どう変化するかを見込むことは難しいが、このようなリスクも考慮すべき。</li> <li>・開業準備期間を3ヶ月と想定しているが、例えば3ヶ月多く確保しておく等の対策が考えられる。</li> <li>・市が想定する設計・建設スケジュールに違和感はない。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                               |
| 事業性評価   |                         | <p>【SPCの設立について】：工事代金が分割延払いされる場合だけのため、本件では設立を想定しない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・SPC設立は新しく会社を設立することであり、会社設立と同じように労力が必要な作業も発生する。時間も費用も要するため、SPCを設立せず各社できることを分担し実施する方が良い。</li> <li>・図書館：大きな方針を示していただきたい。庁舎も同様、建設費の縮減のため、民間事業者のVE提案を受け入れてもらうことが必要ではないか。VE提案を認める自治体は多くないが、VE提案によって、建設費の削減が実現すると考えている。</li> <li>・公共施設が持つ防災機能や、自然エネルギーの活用方針等は現時点では決めてない。防災本部は対象地に隣接する消防署となり、公共施設は避難施設として使用することは想定されるため、避難施設として求められるレベルは確保する必要がある。</li> <li>・土質等の調査を実施している場合は、公募時に提示していただきたい。万が一土壌汚染が確認された場合は市の負担としていただきたい。</li> </ul> |



## ② 第 2 回市場調査の総括

第 2 回市場調査の結果について、ヒアリング内容別に総括した結果を表 7-2-7 に、その主な内容を以下に示す。

- ・ 本事業への関心・参加意欲について、他事業者との連携が叶えば参入の検討はできるといった回答がある一方で、民間施設に導入する機能によっては自社の参入は難しいと回答した民間事業者もいた。
- ・ 施設配置計画について、庁舎に近いというメリットを生かし、高低差を利用した庁舎・商業・住宅の一体感のある複合開発事業にできる可能性はあると回答があった。ただし、先のように回答した民間事業者も自社単独での請負は現実的でないと回答した。
- ・ 民間施設の機能のひとつとして住宅機能について、北敷地の南側への分譲マンション建設は、リスクが高く厳しいと回答が多く、高齢者向けの分譲マンションはニーズがあるが、提携できる病院施設なければ撤退する等の事例もあり難しいとの回答もあった。商業機能はドラッグストアや飲食店は十分考えられるとの回答があった。
- ・ 事業手法に関して、本調査において想定している DB 方式での実施には問題ないとの回答が多く、民間事業者からの提案の余地がある分だけ費用を抑えやすいと補足した事業者もあった。リース方式は施設スペックを民間事業者に任せることで費用を抑えられるとの回答もあった。
- ・ 官民リスク分担の課題に関して、住民からの反発に対する懸念や、ガバナンスリスクがあるとの回答があった。
- ・ 手続きやスケジュールに関して、市場調査時に提示した資料では、提案準備期間を 4 ～6 ヶ月、設計期間 12 ヶ月、建設期間 15 ヶ月と示したが、事前準備があれば妥当との回答があった。ただし、庁内の合意形成に時間を要することから庁舎の設計に要する期間が最も長いとの回答もあった。なお、事業スケジュールには開発許可申請に要する期間も盛り込む旨の要望があった。

表 7-2-7 第2回市場調査の総括

| 項目               | 総括                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 本事業への関心度参加意欲     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2社は、他事業者との連携が叶えば参入の検討はできると回答した。</li> <li>・ もう3社は、参入は難しいと回答した。</li> <li>・ 第1回のヒアリング同様、共通して住宅を組み合わせた開発は、リスクが大きいとの回答が多い。</li> <li>・ 参入の検討はできると回答した1社の社内デベロッパー部門からは、参入エリアに含まれていないと返答されている。</li> <li>・ 参入は難しいと回答した1社は、庁舎と商業施設のみなら参入は検討し易いと回答している。</li> </ul>                                                                                                          |
| 施設配置に対する意見       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3社は、庁舎に近いというメリットを生かし、高低差を利用した庁舎・商業・住宅の一体感のある複合開発事業にできる可能性はあると回答した。</li> <li>・ ただ、3社とも自社だけでは請けられる規模ではないとも回答した。</li> <li>・ 他1社は、合築など高さで利便性を生むより、施設同士の横の広がりによる利便性を追求すべきだと回答した。</li> </ul>                                                                                                                                                                           |
| 住宅機能に対する意見       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 5社共通で、北敷地の南側への分譲マンション建設は、リスクが高く厳しいと回答した。</li> <li>・ 1社は、高齢者向けの分譲マンションはニーズがあるが、提携できる病院施設なければ撤退する等の事例もあり難しいと回答した。</li> <li>・ 1社は、南敷地であれば需要はあるかもしれないと回答した。</li> <li>・ 1社は、集合住宅と戸建て住宅を組み合わせた開発事業を実施しているデベロッパーであれば事業参入の可能性はあると回答した。</li> <li>・ 1社は、戸建て住宅なら検討の余地があるが、マーケット調査次第と回答した。高齢者向け施設でもリスクが高いとの回答だった。</li> <li>・ 1社は、住宅建設への参入の検討は、初期投資額の規模で決定すると回答した。</li> </ul> |
| 商業機能に対する意見       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南敷地への意見として、2社はドラッグストア、飲食店、コンビニエンスストアが良いと回答した。</li> <li>・ 1社は、福祉施設や農業施設を建て、住宅との相乗効果を狙うと良いと回答した。</li> <li>・ 北敷地への意見として、1社は、北敷地は住宅以外にもホームセンターも良いと回答し、それ以外の他社からは特に意見はなかった。</li> </ul>                                                                                                                                                                                |
| 事業手法に関する意見       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3社は、DB方式で事業を行うことに問題ないと回答した。</li> <li>・ うち2社は、民間事業者からの提案の余地がある分だけ費用を抑えやすいと回答した。</li> <li>・ 1社は、リース方式は施設スペックを民間事業者に任せることで費用を抑えられると回答した。また、公募条件として、DB方式、リース方式を民間事業者が選べるという方法も良いと回答した。</li> <li>・ 借地権を伴う住宅整備について、1社は土地代を抑えられること、もう1社は集合住宅を建てても違和感は無いと回答した。ただ、別の1社は、分譲でも賃貸でも住宅の場合は、参入ハードルが高いと回答した。</li> </ul>                                                         |
| 官民リスク分担の課題に関する意見 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2社が、住民からの反発に対する懸念があると回答した。</li> <li>・ うち1社は、最も懸念するのはガバナンスリスク、次いで住民からの反対運動だと回答した。</li> <li>・ 他1社は住宅建設を想定した場合、契約不適合リスクについて確認が必要と回答した。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                   |

| 項目               | 総括                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 手続きやスケジュールに関する意見 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公募から提案までの期間について、2社は、事前準備があれば妥当であると回答した。</li> <li>・ ただし、うち1社は、PFI方式なら一般的な3ヶ月ではなく、4～6ヶ月を準備期間としたいと回答した。</li> <li>・ 2社は、庁舎の設計に要する期間が最も長いので考慮が必要と回答した。</li> <li>・ 2社は、建設の際に工事導線の確保が課題になると回答した。</li> <li>・ 1社からは、事業スケジュールには開発許可申請に要する期間も盛り込む旨の要望があった。</li> <li>・ 1社からは、建築資材の高騰と材料・人材不足等のリスクを考慮し、開業準備期間を3ヶ月多く設定する等の対策をすべきとの指摘があった。</li> </ul>                                              |
| 事業性評価に関する意見      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3社は、PFI方式のSPC設立は想定しないと回答した。残る2社からは特に意見はなかった。</li> <li>・ 2社から、補助金の有無、建設期間中の借地料発生の有無、景観形成に関する配慮事項について、事前に周知してほしいと要望があった。</li> <li>・ 他1社からは、土質調査情報もあれば公募時に提示してほしいとの要望があった。</li> <li>・ 費用面について、2社は、庁舎整備における自社の実績から、近年の建設単価の高騰により、これまでの事例以上に整備は必要になると回答した。</li> <li>・ 同じく1社は、環境配慮が必須となるため、設備面でのコストは高くなると回答した。</li> <li>・ 費用削減方法として、1社は、VE提案（バリューエンジニアリング）提案を認めることで効果があると回答した。</li> </ul> |

### 7-3. 市場調査を踏まえた本事業の条件の考え方

これまでの検討に加え、民間事業者に対する市場調査の結果を踏まえ、本事業の条件の考え方について整理を行った。

公共施設の事業手法に関しては、民間事業者はDB方式、PFI（BT0）方式のいずれの方式も受け入れ可能と考えられる。また、公共施設の整備に関しては、可能な限り民間事業者の創意工夫やノウハウを活かすことができる柔軟な条件が期待される。一方で、公共施設の維持管理・運営業務を民間事業者の事業範囲に含むか否かは、市として判断する必要がある。

民間施設に関しては、導入する施設機能に関して、市がどのような条件を示すかを検討する必要がある。特にマンション等の集合住宅の分譲の可能性に関しては、民間事業者によって意見が分かれたが、可能性があるとする民間事業者についても、今後の内部での検討による側面があるとのことであり、必ずしも実現性は担保されていないことから、これを条件とするかどうかは慎重に検討する必要がある。

表 7-3-1 本事業の条件の考え方のまとめ

| 市場調査を踏まえた本事業の条件の考え方 |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業手法                |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設の整備等をDB方式、PFI（BT0）方式のいずれで実施することも問題ないと考えられる。</li> <li>民間施設の整備運営等を借地権等の借地権方式で実施することも問題ないと考えられるが、住宅に関しては一部に土地の売却を期待する意見もあったことに留意する必要がある。</li> </ul>                                                                                             |
| 公共施設の計画             | 配置計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内は、民間事業者の提案によって地割を行うため、公共施設建設用地と民間施設建設用地の境界は民間事業者が定めることを可能にする条件とすることが期待される。</li> <li>敷地内の建物配置は、民間事業者の提案によって変更が可能となる条件とすることが期待される。</li> <li>配置パターンは、民間事業者の提案する民間施設の内容によって適した配置に変更が可能となる条件とすることが期待される。</li> </ul>                                |
|                     | 建築計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者の提案によって施設規模や施設整備費の削減を図ることが可能となる条件とすることが期待される。</li> <li>市は民間事業者との対話を継続し、民間事業者の提案に際して市側が提示する条件において、優先順位や柔軟性を持たせるべきものを明らかにする必要がある。</li> </ul>                                                                                                  |
| 民間施設の計画             | 住宅   | <ul style="list-style-type: none"> <li>民間施設として集合住宅を分譲することに関しては、住宅は、土地の借地権付き集合住宅の可能性があるという意見もあったが、本敷地においてマンション等の集合住宅の分譲を行うことそのものが難しいという意見もあった。また、戸建て分譲であれば可能性があるという意見もあった。</li> <li>そのため、現時点では、民間施設としてマンション等の集合住宅の分譲を事業の条件とすることの確証は得られなかったことから、これを市の条件とするかどうかは、市としての判断が必要となる。</li> </ul> |
|                     | 商業施設 | <ul style="list-style-type: none"> <li>民間施設として商業施設を整備運営することに関しては、一定の可能性があるという意見が多く、ドラッグストア、飲食店、コンビニエンスストア等が考えられる。</li> <li>市として、期待する商業施設があれば、民間事業者の創意工夫を損なわない範囲で、条件を示すことも考えられる。</li> </ul>                                                                                              |

|          |      | 市場調査を踏まえた本事業の条件の考え方                                                                                                                                                                     |
|----------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 業務項目・事業費 | 施設整備 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 整備費の縮減につながるよう、民間事業者が提案しやすい柔軟な条件とする必要がある。</li> <li>・ 市は民間事業者との対話を継続し、民間事業者の提案に際して市側が提示する条件において、優先順位や柔軟性を持たせるべきものを明らかにする必要がある。</li> </ul>        |
|          | 管理運営 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共施設の維持管理・運営業務のうち、民間事業者の事業範囲について、市が予め整理する必要がある。</li> <li>・ 公共施設に係る将来の維持管理・運営費負担の柔軟性を考慮すると、維持管理・運営業務を、本事業における民間事業者の業務範囲外とすることも考えられる。</li> </ul> |
| 手続き・ルール  |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共施設に関しては、民間事業者に令和 8 年 4 月の開業に間に合うような提案を求める必要がある。</li> <li>・ 民間施設に関しては、民間事業者の提案に応じて、適宜開業等を行っていくことができる条件とする必要がある。</li> </ul>                    |

## 8. 事業性の検証

### 8-1. VFM の検討

「5. 事業手法・スキーム等の検討」における検討において、採用可能性のある事業手法として従来方式＋借地権方式、DB 方式＋借地権方式、PFI（BT0）方式＋借地権方式の3つに絞り込みがなされた。これを受けて、本項では、これらの手法を実施した場合の財政負担及び各手法で事業を実施した場合のメリットを明らかにするために VFM（Value For Money）を検討する。

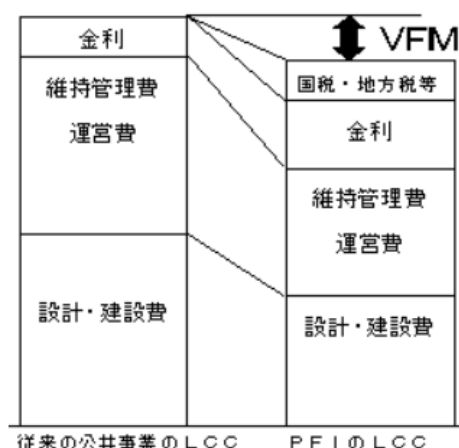
VFM とは支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方のことで、従来の方式と比べて PFI の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す。同一の目的を有する 2 つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを供給する法を他に対して「VFM がある」といい、残りの一方を他に対して「VFM がない」という（内閣府「VFM(Value For Money)に関するガイドライン」）。

VFM は次の算定式で計算を行う。

$$\text{VFM} = \frac{\text{PSC} - \text{PFI 事業の LCC}}{\text{PSC}} \times 100$$

「PSC」（Public Sector Comparator）とは、「公共自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値」をいい、「PFI 事業の LCC」（LCC:Life Cycle Cost）とは、PFI 事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値をいう（内閣府「VFM(Value For Money)に関するガイドライン」）。

PFI 事業として実施することが、公共部門が自ら実施する場合に比べて VFM がある場合、効率的かつ効果的に実施できるという当該基準を満たす。したがって、PFI 事業としての実施を検討するに当たっては、VFM の有無を評価することが基本となる。そのため縮減率、割引率の複数パターンを整理し、VFM を算定する。



<sup>28</sup> 出典：内閣府ホームページ ([https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi\\_jouhou/tebiki/kiso/kiso13\\_01.html](https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/tebiki/kiso/kiso13_01.html))

## 8-2. 実施業務における前提条件

VFMの算定にあたり、前提となる事項を整理する。なお、PFI（BT0）方式＋借地権方式では、本事業において、民間事業者が包括的に実施する業務の中に維持管理・運營業務が含まれるが、DB方式＋借地権方式の場合には含まれない。しかし、両者の比較対象を同一とするために、DB方式＋借地権方式の場合には、従来方式＋借地権方式の場合と同様に、維持管理・運營業務を市が別途発注することを想定し、それらをあわせた金額を事業全体の費用として比較する。

### (1) 建設関連費及び維持管理費の負担関係

本事業は建物の一部である総合福祉センター及びその他施設を貸し出すことを想定している。ここで市が直接又はサービス対価を通じて支出する施設整備費及び金利並びに維持管理・運營業費のうち貸出先利用にかかる部分は、長期にわたり貸出先からの収受する使用料により回収できるように設定され、実質的な負担にはならないと考えられる。そのため、VFMの算定にあたり、施設整備費及び金利並びに維持管理・運營業費のうち貸出先にかかる部分は面積割により算定された金額を対象外とした。

また、後述のとおり本実施業務の事業期間（ここでは維持管理業務に係る期間を事業期間とする）を15年と設定、使用料/貸出料を収受する想定とし、収支の均衡を図る。VFM算定にあたって施設整備費を対象外することとの均衡を図るため、当該収入も対象外とした。これらの調整はエラー！参照元が見つかりません。、エラー！参照元が見つかりません。及びエラー！参照元が見つかりません。において「期間相違にかかる調整(f)」として表示している。

表 8-2-1 建設関連費及び維持管理費の負担及びVFM算定対象

| 項目                    | 利用者<br>区分   | 三浦市<br>利用分 | 総合福祉<br>センター<br>利用分 | その他施設<br>利用分 |
|-----------------------|-------------|------------|---------------------|--------------|
|                       |             |            |                     |              |
| 施設整備費                 | 財政負担<br>の発生 | ○          | ○                   | ○            |
|                       | VFM算定       | ○          | ×                   | ×            |
| 維持管理費・<br>運營業費        | 財政負担<br>の発生 | ○          | ○                   | ○            |
|                       | VFM算定       | ○          | ×                   | ×            |
| 金利                    | 財政負担<br>の発生 | ○          | ○                   | ○            |
|                       | VFM算定       | ○          | ×                   | ×            |
| 使用料/貸出<br>料にかかる収<br>入 | 財政負担<br>の発生 | -          | ○                   | ○            |
|                       | VFM算定       | -          | ×                   | ×            |

○：算入対象、×：算入対象外

## (2) 各方式の事業期間

各方式の事業期間のうち基本設計から完工までは表 5-3-2 で検討しており、VFM の算定にあたっては次のとおりとした。また維持管理運営期間は 15 年としている

表 8-2-2 各方式における事業の実施期間

| 事業方式               | 設計、建設工事、移転 | 維持管理運営期間 |
|--------------------|------------|----------|
| 従来方式+借地権方式         | 3 年 4 か月   | 15 年     |
| DB 方式+借地権方式        | 2 年 4 か月   | 15 年     |
| PFI (BT0) 方式+借地権方式 | 2 年 4 か月   | 15 年     |

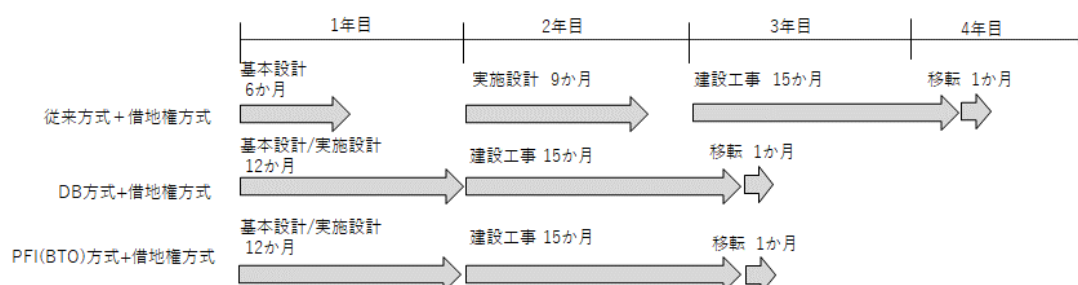


図 8-2-1 VFM 算定における各方式の基本設計～工事完工

## (3) 検討対象業務及び各手法による費用の縮減率

VFM の算定にあたっては、表 8-2-3 の業務を検討の範囲とし、各事業を実施した場合に費用の縮減率について表 8-2-4 のとおり設定した。

表 8-2-3 対象とする主な業務

| 業務区分            | 業務項目      | 主な業務内容             |
|-----------------|-----------|--------------------|
| 建設関連業務          | 設計業務      | 基本設計、実施設計          |
|                 | 建設業務      | 建設工事、工事監理          |
| 維持管理業務・<br>運営業務 | 維持管理・運營業務 | 建築物、電気設備等の定期点検及び保守 |
|                 | 修繕・改修業務   | 修繕及び改修工事           |



表 8-2-4 想定される事業費の縮減率

| 業務区分        | DB 方式における縮減率<br>(従来方式との比較)                   | PFI 方式における縮減率<br>(従来方式との比較)                  |
|-------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 建設関連        | <u>10%及び5%</u><br>実施設計及び建設業務の一括発注による縮減率として設定 | <u>10%及び5%</u><br>実施設計及び建設業務の一括発注による縮減率として設定 |
| 維持管理・<br>運営 | 従来方式と同一                                      | <u>10%及び5%</u><br>性能発注等の実施による縮減率として設定        |

#### (4) 各方式における資金調達方法

本事業実施のための資金調達方法について、従来方式+借地権方式及びDB方式+借地権方式では、施設整備費は75%を市が一般単独事業債を起債することにより調達し、残りの25%のうち75%（施設整備費の18.75%）は神奈川県借入により調達する。起債及び借入対象外の事業費及び金融関連費用（金利等）は市において各年度に一般財源により支払うものとする。

PFI（BTO）方式+借地権方式では、施設整備費は民間事業者が設立するSPC（特別目的会社）がプロジェクト・ファイナンス方式により事業費及び金融関連費用等を調達する。そのため市において施設整備費の調達はなく、PFI事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担額等（施設整備費、維持管理・運営費、民間事業者の調達金利等）を、維持管理期間に各年度にサービス対価として一般財源により支払うものとする。

各方式における資金調達方法は図 8-2-2 のとおりとなる。

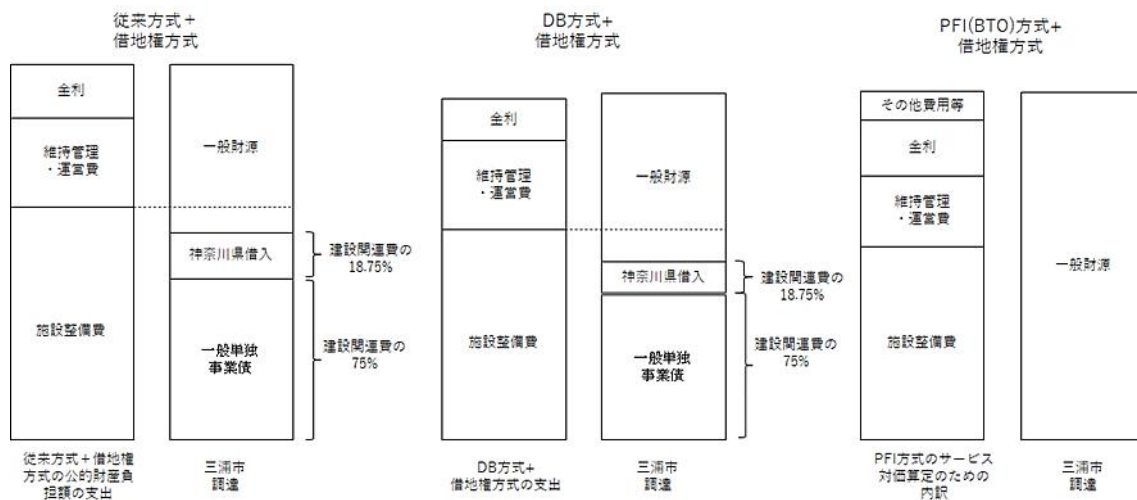


図 8-2-2 各方式における資金調達方法

### (5) 事業実施における前提条件のまとめ

各事業方式は、事業の実施期間、事業の対象及び縮減率、事業式の調達方法をまとめると、表 8-2-5 のように整理できる。

表 8-2-5 各方式における前提条件のまとめ

| 事業方式               | 事業期間                 |              | 費用の縮減率<br>(従来方式との比較)         | 市<br>調達方法        |
|--------------------|----------------------|--------------|------------------------------|------------------|
|                    | 設計業務<br>建設業務<br>移転業務 | 維持管理<br>運営業務 |                              |                  |
| 従来方式+借地権方式         | 3 年 4 か月             | 15 年         | —                            | 起債<br>借入<br>一般財源 |
| DB 方式+借地権方式        | 2 年 4 か月             | 15 年         | 施設整備費について<br>設定              | 起債<br>借入<br>一般財源 |
| PFI (BTO) 方式+借地権方式 | 2 年 4 か月             | 15 年         | 施設整備費、維持管<br>理・運営費について<br>設定 | 一般財源             |

## (6) 事業費用及び金融費用の設定

VFM の算定に当たって必要な各種費用について事業費は表 8-2-6、金融関連費は表 8-2-7 のとおり設定した。

表 8-2-6 対象とする業務

| 費用<br>区分          | 項目      | 縮減率<br>(従来方式との比較) |              | 備考         |
|-------------------|---------|-------------------|--------------|------------|
|                   |         | DB 方式             | PFI 方式       |            |
| 施設整備<br>業務        | 設計業務    | 10%<br>及び 5%      | 10%<br>及び 5% | 本調査業務により設定 |
|                   | 建設業務    |                   |              | 本調査業務により設定 |
|                   | 工事監理    |                   |              | 本調査業務により設定 |
| 維持管理<br>・<br>運営業務 | 維持管理・運営 | 従来方式<br>と同じ       | 10%<br>及び 5% | 本調査業務により設定 |
|                   | 修繕・改修   |                   |              | 本調査業務により設定 |

表 8-2-7 金融関連費用等の条件設定

| 項目                               | 条件                           | 適用 |    |     | 備考                                                           |
|----------------------------------|------------------------------|----|----|-----|--------------------------------------------------------------|
|                                  |                              | 従来 | DB | PFI |                                                              |
| 一般単独事業債金利*1                      | 0.28%                        | ○  | ○  | —   | 三浦市からの情報提供に基づいて設定                                            |
| 一般単独事業債返済方法                      | 元利均等                         | ○  | ○  | —   | 三浦市からの情報提供に基づいて設定                                            |
| 一般単独事業債返済期間*2<br>及び元本返済据置期間      | 30 年<br>2 年                  |    |    |     | 三浦市からの情報提供に基づいて設定                                            |
| 神奈川県借入金利                         | 0.5%                         | ○  | ○  | —   | 三浦市からの情報提供に基づいて設定                                            |
| 神奈川県借入金返済方法                      | 元利均等                         | ○  | ○  | —   | 三浦市からの情報提供に基づいて設定                                            |
| 神奈川県借入金返済期間*2<br>及び元本返済据置期間      | 30 年<br>5 年                  | ○  | ○  |     | 三浦市からの情報提供に基づいて設定                                            |
| 民間事業者借入金 (①) 金利*2<br>(建設等にかかる借入) | 3.0%                         | —  | —  | ○   | 国交省 VFM 簡易算定モデルマニュアルにおける建中金利<br>スプレッド指標を参考に設定                |
| 民間事業者借入金 (①)<br>返済方法             | ・ 建築等：引渡時借換<br>・ 消費税相当：引渡時一括 | —  | —  | ○   | 引渡時の民間事業者支払負担の軽減を勘案し、設定                                      |
| 民間事業者借入金 (②) 金利*2<br>(完工後の借換ローン) | 1.0%                         | —  | —  | ○   | 国交省 VFM 簡易算定モデルマニュアルにおける長期借入<br>ローンのスプレッド指標及び 15 年国債金利を勘案し設定 |
| 民間事業者借入金 (②)<br>返済方法             | 元利均等方式                       | —  | —  | ○   | 民間事業者の CF の平準化を勘案し設定                                         |
| 民間事業者の出資                         | 10,000 千円                    | —  | —  | ○   | 税制メリットや民間事業者の CF を軽減等勘案し設定                                   |
| SPC 設立関連費用                       | 20,000 千円                    | —  | —  | ○   | 国交省 VFM 簡易算定モデルマニュアルにおける SPC 設立費<br>用を参考に設定                  |

| 項目     | 条件                             | 適用 |    |     | 備考                                      |
|--------|--------------------------------|----|----|-----|-----------------------------------------|
|        |                                | 従来 | DB | PFI |                                         |
| SPC 調達 | ・融資手数料：1%<br>・レンダー法務：10,000 千円 | —  | —  | ○   | 国交省 VFM 簡易算定モデルマニュアルを参考に設定              |
| SPC 運営 | 10,000 千円                      | —  | —  | ○   | 国交省 VFM 簡易算定モデルマニュアルにおける SPC 運営費用を参考に設定 |

\*1：一般単独事業債金利、神奈川県借入金利は 10 年変動金利に対し、民間事業者借入金は固定金利としている。

\*2：10 年ごと借換にて 30 年で返済。元本返済据置期間は借換時には設定されない。

## (7) 割引率の設定

VFM の算定に当たっては、事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額を現在価値に割引いて計算するため、見込み額を現在価値に直すために用いる割引率の設定が必要となる。

割引率の設定は、施設整備費が毎年度サービス対価として支払われる PFI では特に VFM に大きな影響を与えるため、2つの割引率を設定した。

パターン①では、リスクフリーレート（国債金利）を割引率として採用した<sup>29</sup>。パターン②では、先行 PFI 事例において多く活用されている割引率を採用した。

割引率の設定数値は表 8-2-8 のとおりである。

表 8-2-8 割引率の条件設定

| 区分    | 設定数値  | 備考                                                           |
|-------|-------|--------------------------------------------------------------|
| パターン① | 0.57% | 財務省日々公表、国債 15 年年限半年複利金利の 10 年（平成 24 年 1 月から令和 3 年 12 月末）の平均値 |
| パターン② | 2.6%  | 「PPP/PFI 手法導入優先的検討規定 策定の手引（平成 28 年 3 月、内閣府）」における参考値          |

## (8) 借地料/占有料・使用料/貸出料の設定

本事業では敷地に民間施設利用地として借地権の設定又は貸付を通じて、借地料/占有料の収入を見込む。また建設した公共施設の一部である総合福祉センター及びその他施設を貸し出すことで使用料/貸出料の収入を見込む。これらの設定数値は表 8-2-9 のとおりである。なお、面積は「3-3 公共施設の配置計画」、「3-4 建築計画の検討」に基づいて設定。

表 8-2-9 借地料/占有料・使用料/貸出料の条件設定

| 項目      | 備考                                |
|---------|-----------------------------------|
| 借地料/占有料 | 三浦市の条例及び情報提供に基づいて設定 <sup>30</sup> |
| 使用料/貸出料 | 三浦市の条例及び情報提供に基づいて設定 <sup>31</sup> |

<sup>29</sup> 内閣府「VFM(Value For Money に関するガイドライン)」では、「割引率については、リスクフリーレートを用いることが適当である。例えば、長期国債利回りの過去の平均や長期的見通し等を用いる方法がある」とされており、パターン①の割引率はこの方法に基づいて算出した。なお、内閣府「VFM(Value For Money に関するガイドライン)」では、「リスクフリーレートを用いる前提として、・・・（中略）・・・リスクの調整が適正に行われていることが必要」されている。リスクの調整には技術的な限界があるが、本調査においては、PFI 事業において民間事業者が負担する保険料の一部を調整項目として従来方式及び DB 方式に上乘せすることによる調整を行っている。

<sup>30</sup> 三浦市普通財産（土地）貸付に係る貸付料算定要領（案）より、土地固定資産評価額×4/100×借地権面積にて算定。

<sup>31</sup> 三浦市行政資産の目的外利用に係る使用料に関する条例により、（建物固定資産評価額×6/100×貸付面積＋土地固定資産評価額×投影面積×4/100）÷105/100にて算定

### 8-3. VFM の検討結果

#### (1) 従来方式＋借地権方式と DB 方式＋借地権方式の比較

従来方式＋借地権方式と DB 方式＋借地権方式の比較では、施設整備費が 10%縮減する場合と 5%縮減する場合の 2 パターンがあるため、割引率に応じて 4 パターンの VFM を算定した。

表 8-3-1 のとおり、割引率 2.6%及び縮減率 5%のパターンを除き「VFM がある」と結論づけられた。

表 8-3-1 割引率のパターン毎の VFM

| パターン①<br>(割引率=0.57%) |      | パターン②<br>(割引率=2.6%) |       |
|----------------------|------|---------------------|-------|
| 建設関連費用の縮減率           |      | 建設関連費用の縮減率          |       |
| 10%                  | 5%   | 10%                 | 5%    |
| 5.3%                 | 1.4% | 2.7%                | ▲1.3% |

#### (2) 従来方式＋借地権方式と PFI（BT0）方式＋借地権方式の比較

従来方式＋借地権方式と PFI（BT0）方式＋借地権方式の比較では、建設関連費用が 10%縮減する場合と 5%縮減する場合の 2 パターンがあり、維持管理運営費用についても 10%縮減する場合と 5%縮減する 2 パターンがあるため、割引率に応じて 8 パターンの VFM を算定した。

表 8-3-2 のとおり、PFI（BT0）方式＋借地権方式は、従来方式＋借地権方式の調達金利が 0.28%～0.5%に対して民間事業者の調達金利は建中金利 3%、長期借入金 は 1%としていること、SPC 設立・運営、公共アドバイザーへの支払などがあることから、縮減率を施設整備費及び維持管理・運営費とも 10%を設定して初めて調整後総費用が従来方式＋借地権方式から低くなることがわかる。

また、従来方式＋借地権方式の支出の多くを締める元本返済は 30 年で返済するのに対し、PFI（BT0）方式＋借地権方式は維持管理・運営期間である 15 年で支出することから、現在価値を算定するにあたり従来方式＋借地権方式は小さく算出される。その結果、いずれの割引率においても、いずれの縮減率においても「VFM がない」と結論づけられた。



表 8-3-2 割引率のパターン毎の VFM

パターン①

(割引率=0.57%)

|                  |     | 施設整備費の<br>縮減率 |        |
|------------------|-----|---------------|--------|
|                  |     | 10%           | 5%     |
| 維持管理、<br>運営費の縮減率 | 10% | ▲4.8%         | ▲9.2%  |
|                  | 5%  | ▲6.7%         | ▲11.1% |

パターン②

(割引率=2.6%)

|                  |     | 施設整備費の<br>縮減率 |        |
|------------------|-----|---------------|--------|
|                  |     | 10%           | 10%    |
| 維持管理、<br>運営費の縮減率 | 10% | ▲18.2%        | ▲23.0% |
|                  | 5%  | ▲20.3%        | ▲25.1% |

## 9. 総合評価と今後の手続き整理

### 9-1. 総合評価

これまでの検討を踏まえ、従来方式＋借地権方式、DB 方式＋借地権方式、PFI（BT0）方式＋借地権方式につき、定性的側面と定量的側面から比較評価による総合評価を行った。総合評価の結果を 9-1-1 に示す。

その結果、民間事業者のノウハウを活用できる点では、DB 方式＋借地権方式、PFI（BT0）方式が優位であるが、維持管理・運営業務の柔軟性の確保の観点では、従来方式＋借地権方式、DB 方式＋借地権方式が優位であった。

また、スケジュールの観点では、公共施設の整備が分離分割発注となる従来方式＋借地権方式よりも、DB 方式＋借地権方式、PFI（BT0）方式＋借地権方式が優位と考えられる。

以上の評価を踏まえると、本事業で採用する事業手法としては、DB 方式＋借地権方式が優位と考えられる。

### 9-1-1 総合評価

| 項目      |                    | 従来方式＋借地権方式                                                                                                                                                                                                                             | DB 方式＋借地権方式                                                                                                                                                                                                                            | PFI（BT0）方式＋借地権方式                                                                                                                                                                                        |
|---------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業方式の概要 |                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者に設計、建設業務を分離分割発注する。</li> <li>・維持管理、運営業務は必要に応じて業務毎に委託する。</li> <li>・設計・建設費は市が一般単独事業債又は一般財源等より調達する。</li> </ul>                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計施工一括契約により民間事業者に設計、建設を一括発注する。</li> <li>・維持管理・運営業務は必要に応じて業務毎に委託する。</li> <li>・設計、建設費は市が一般単独事業債又は一般財源等より調達する。</li> </ul>                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI 法に基づく PFI 契約、民間事業者に設計、建設、維持管理、運営業務を一括発注にする。</li> <li>・維持管理・運営業務は PFI 契約に基づき民間事業者が包括的に実施する。</li> <li>・施設整備費はプロジェクト・ファイナンス方式により民間事業者が調達する。</li> </ul>         |
| 定性的評価   | 設計・建設業務の効率的、効果的な実施 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計、建設業務とも市が作成する仕様書に基づいて個別に発注することから、民間事業者のノウハウを活用することが難しく、業務の効率化やコスト縮減は難しい。(△)</li> </ul>                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計、建設業務を一括で発注することで、一貫した事業となるため、民間事業者のノウハウを活用したコスト縮減等が期待できる。(○)</li> </ul>                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計、建設、維持管理、運営業務を一括発注することで、一貫した事業となるため、民間事業者のノウハウを活用したコスト縮減等が期待できる。(○)</li> </ul>                                                                                |
|         | 維持管理・運営業務の柔軟性      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理、運営業務とも市が作成する仕様書に基づき、必要に応じて業務毎に発注することから仕様、費用共に柔軟性が高い。(○)</li> </ul>                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理、運営業務とも市が作成する仕様書に基づき、必要に応じて業務毎に発注することから仕様・費用共に柔軟性が高い。(○)</li> </ul>                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理、運営業務も設計、建設業務と一括して民間事業者が実施するため、事業開始以降の仕様・費用の柔軟性を確保することが難しい。(△)</li> </ul>                                                                                   |
|         | 資金調達業務の効率的、効果的な実施  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設費は市が一般単独事業債、借入金、一般財源より資金調達を行うが、事業費の 75%を一般単独事業債で延払いすることができ、加えて残額の 75%県からの借入金で延払いすることができる。(○)</li> <li>・P F I 等の民間による資金調達より低い金利で調達できる。(○)</li> <li>・金融機関による事業に対する直接のモニタリング等がない。(△)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設費は市が一般単独事業債、借入金、一般財源より資金調達を行うが、事業費の 75%を一般単独事業債で延払いすることができ、加えて残額の 75%県からの借入金で延払いすることができる。(○)</li> <li>・P F I 等の民間による資金調達より低い金利で調達できる。(○)</li> <li>・金融機関による事業に対する直接のモニタリング等がない。(△)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計、建設費の全てを竣工後にサービス対価として延払いできる。(○)</li> <li>・民間資金の活用により、市が起債等により資金調達を行う場合よりも金利等のコスト増加が考えられる。(△)</li> <li>・プロジェクト・ファイナンスの活用により金融機関によるモニタリング等が期待される。(○)</li> </ul> |
|         | 手続きの効率的、効果的な実施     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計、建設の分離分割発注等により市の負担が多くなる。(△)</li> <li>・維持管理、運営業務の分離分割発注等により市の負担が多くなる。(△)</li> </ul>                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計、建設業務の一括発注により従来方式と比較して市の負担が軽減される。(○)</li> <li>・維持管理、運営業務は分離分割発注等により市の負担が多くなる。(△)</li> </ul>                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が設計、建設、維持管理、運営業務を長期、包括的に実施することから発注者の負担が軽減される。(○)</li> <li>・PFI 法に則り、実施方針の公表、特定事業選定等、PFI 方式特有の手続きが必要となることから、他方式と比較して要する期間が長くなる。(△)</li> </ul>               |
|         | 実現可能な事業スケジュールの確保   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・分離分割発注となるため、業務間の発注手続きに時間を要することから公共施設の開業時期が遅くなると考えられる。(△)</li> </ul>                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計、建設業務の一括発注により、業務間の発注手続き等に要する期間削減が期待できる。(○)</li> </ul>                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計、建設、維持管理、運営業務の一括発注により、業務間の発注手続き等に要する期間削減が期待できる。(○)</li> <li>・実施方針の公表、特定事業選定等に時間を要する(△)</li> </ul>                                                             |
| 定量的評価   | VFM                | —                                                                                                                                                                                                                                      | 5.3%（割引率 0.57%採用）                                                                                                                                                                                                                      | ▲4.8%（割引率 0.57%採用）                                                                                                                                                                                      |
| 総合評価    |                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理、運営業務における柔軟性は確保できるが、市が作成する仕様書に基づく発注となるため、民間事業者のノウハウを活用することは難しい。</li> <li>・分離分割発注による業務間の手続きに時間を要することで、公共施設の開業時期が遅くなると考えられる。</li> </ul>                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計、建設業務を一括発注することで民間事業者のノウハウを活用することができ、維持管理、運営業務は必要に応じた分離分割発注であることから、将来の変化に愛する柔軟性も確保できる。</li> <li>・設計、建設業務の一括発注により、業務間の発注手続き等に要する期間削減が期待できる。</li> </ul>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計、建設、維持管理、運営業務を一括発注することで民間事業者のノウハウを活用することができるが、維持管理、運営業務について将来の変化に対する市の意向反映等の柔軟性確保は難しい。</li> <li>・設計、建設業務の一括発注により、業務間の発注手続き等に要する期間削減が期待できる。</li> </ul>         |

## 9-2. 本事業で想定される事業スキーム

これまでの検討により、DB 方式+借地権方式により公共施設の整備と民間施設用地の開発を実施することが望ましいと考えられる。DB 方式+借地権方式による市民交流拠点整備事業の事業スキーム概要は、以下のとおりである。

### (1) 事業手法

DB 方式+借地権方式は、市が設計業務と建設業務を実施する民間事業者により一括で発注する手法である。維持管理・運営業務は市が個別委託又は直接実施し、事業に要する費用は市が資金調達を行う。

### (2) 事業範囲

本事業の事業範囲は、公共施設の設計・建設業務と民間施設用地における、設計から運営業務までの民間施設用地活用事業とする。なお、本事業では表 9-2-1 における太枠の範囲を一体事業とする。

表 9-2-1 事業範囲

|        | 公共施設 | 民間施設 |
|--------|------|------|
| 設計業務   | ○    | ○    |
| 建設業務   | ○    | ○    |
| 維持管理業務 | —    | ○    |
| 運営業務   | —    | ○    |

### (3) 想定される事業期間

#### ① 設計・建設業務

公共施設の設計・建設業務は、本契約の締結日から開始し、令和 8 年 4 月には公共施設を開業する。なお、公共施設の竣工後、現庁舎から新庁舎に移転するための一定の期間を設ける。民間施設の設計・建設期間は、民間事業者の提案に応じて設定するものとし、公共施設との同時開業を必須とする条件は設けない。

#### ② 民間施設の整備運営事業

民間施設の整備運営事業における事業期間は、民間施設用地に設定する借地権の種類によって異なる。事業用施設である場合、設定する借地権は事業用定期借地権となり、事業期間は 10 年以上 50 年未満で設定される。事業用でない施設の場合、設定する借地権は一般定期借地権となり、事業期間は 50 年以上で設定されることが考えられる。

(4) 事業スキーム図

本事業は、公共施設の設計・建設業務と、民間施設用地における開発事業を一体事業として発注し、これらの事業を請け負う民間事業者又は民間事業者グループと基本協定や基本契約を締結する。公共施設は市が保有し、公共施設の維持管理・運営業務は別業務として分離分割発注を行い、それぞれ選定された民間事業者がサービスを提供する。

本事業における DB 方式+借地権方式の事業スキーム図を整理すると図 9-2-1 のとおりとなる。

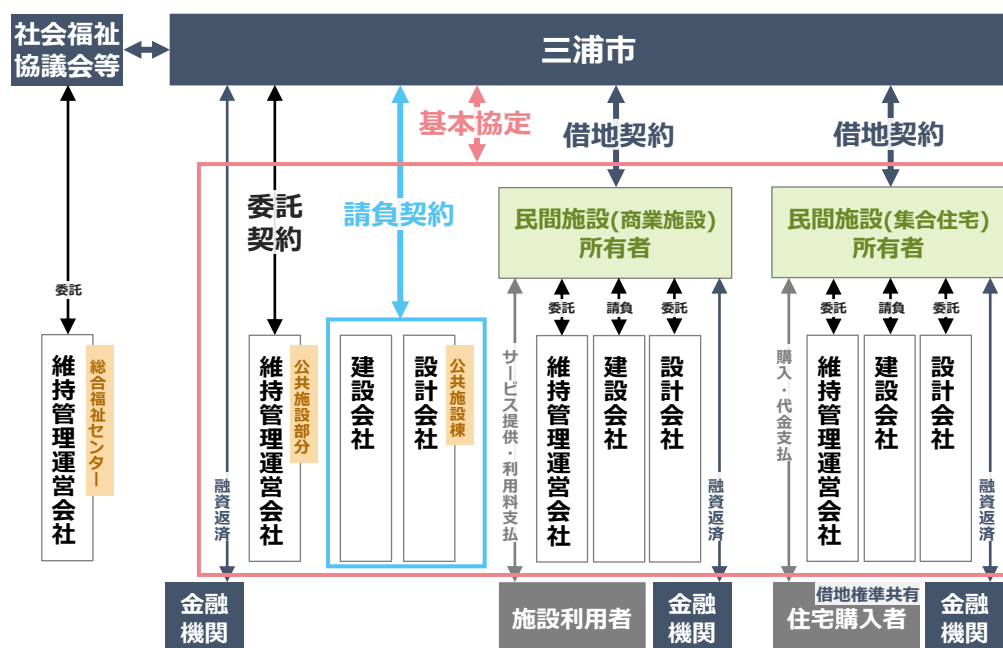


図 9-2-1 DB方式+借地権方式の事業スキーム図（再掲）

## (5) 要求水準等の事業の基本的な条件

本事業は、公共施設の設計・建設業務と、民間施設用地における開発事業を一体事業として発注し、これらの事業を請け負う民間事業者又は民間事業者グループと基本協定や基本契約を締結する。公共施設は市が保有し、公共施設の維持管理・運営業務は本事業とは別業務として市が個別発注又は直接実施する。

表 9-2-2 要求水準等の事業の基本的な条件

|          |      | 本事業の条件の考え方                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公共施設の計画  | 配置計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内は、民間事業者の提案によって地割を行うため、公共施設建設用地と民間施設建設用地の境界は民間事業者が自由に定めることが可能となる条件とする。</li> <li>敷地内の建物配置は、民間事業者の提案によって変更が可能となる条件とする。</li> <li>配置パターンは、民間事業者の提案する民間施設の内容によって適した配置に変更が可能となる条件とする。</li> </ul> |
|          | 建築計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者の提案によって施設規模や施設整備費の縮減を図ることが可能となる条件とする。</li> <li>市は民間事業者との対話を継続し、民間事業者の提案に際して市側が提示する条件において、優先順位や柔軟性を持たせるべきものを明らかにすることが必要となる。</li> </ul>                                                   |
| 民間施設の計画  | 住宅   | <ul style="list-style-type: none"> <li>民間施設として集合住宅を分譲することに関しては、これを市の条件とするかどうかは、市としての判断が必要となる</li> </ul>                                                                                                                             |
|          | 商業施設 | <ul style="list-style-type: none"> <li>市として、期待する商業施設があれば、民間事業者の創意工夫を損なわない範囲で、条件を示すことも考えられる。ドラッグストア、飲食店、コンビニエンスストア等が考えられる。</li> </ul>                                                                                                |
| 業務項目・事業費 | 施設整備 | <ul style="list-style-type: none"> <li>整備費の縮減につながるよう、民間事業者が提案しやすい柔軟な条件とする必要がある。</li> <li>市は民間事業者との対話を継続し、民間事業者の提案に際して市側が提示する条件において、優先順位や柔軟性を持たせるべきものを明らかにする必要がある。</li> </ul>                                                        |
|          | 管理運営 | <ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設の維持管理・運営業務のうち、民間事業者の事業範囲について、市が予め整理する必要がある。</li> <li>公共施設に係る将来の維持管理・運営費負担の柔軟性を考慮すると、維持管理・運営業務を、本事業における民間事業者の業務範囲外とする。</li> </ul>                                                         |
| 手続き・ルール  |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設に関しては、民間事業者に令和 8 年 4 月の開業に間に合うような提案を求める必要がある。</li> <li>民間施設に関しては、民間事業者の提案に応じて、適宜開業等を行っていくことができる条件とする必要がある。</li> </ul>                                                                    |

## (6) 主なリスクと対応

本事業では、庁舎整備において DB 方式（設計施工一括方式）、民間施設の整備運営等において市の土地を借地により活用する借地権方式を組み合わせた発注手法を採用することが想定される。

そのため、DB 方式は、基本的には従来型の発注方式と同種の契約書を活用することが考えられる。すなわち、通常的设计委託約款と公共工事請負契約約款を組み合わせた設計施工一括方式の契約書により契約を行うことが考えられる。そのため、基本的なリスク分担は、従来型の契約と同様になると想定される。

また、借地権方式では、導入する機能により契約を区分けする可能性があるものの、基本的には、従来、市が締結している定期借地契約と同様の契約になることが想定され、これに関しても、リスク分担は、従来型の契約と同様になると想定される。

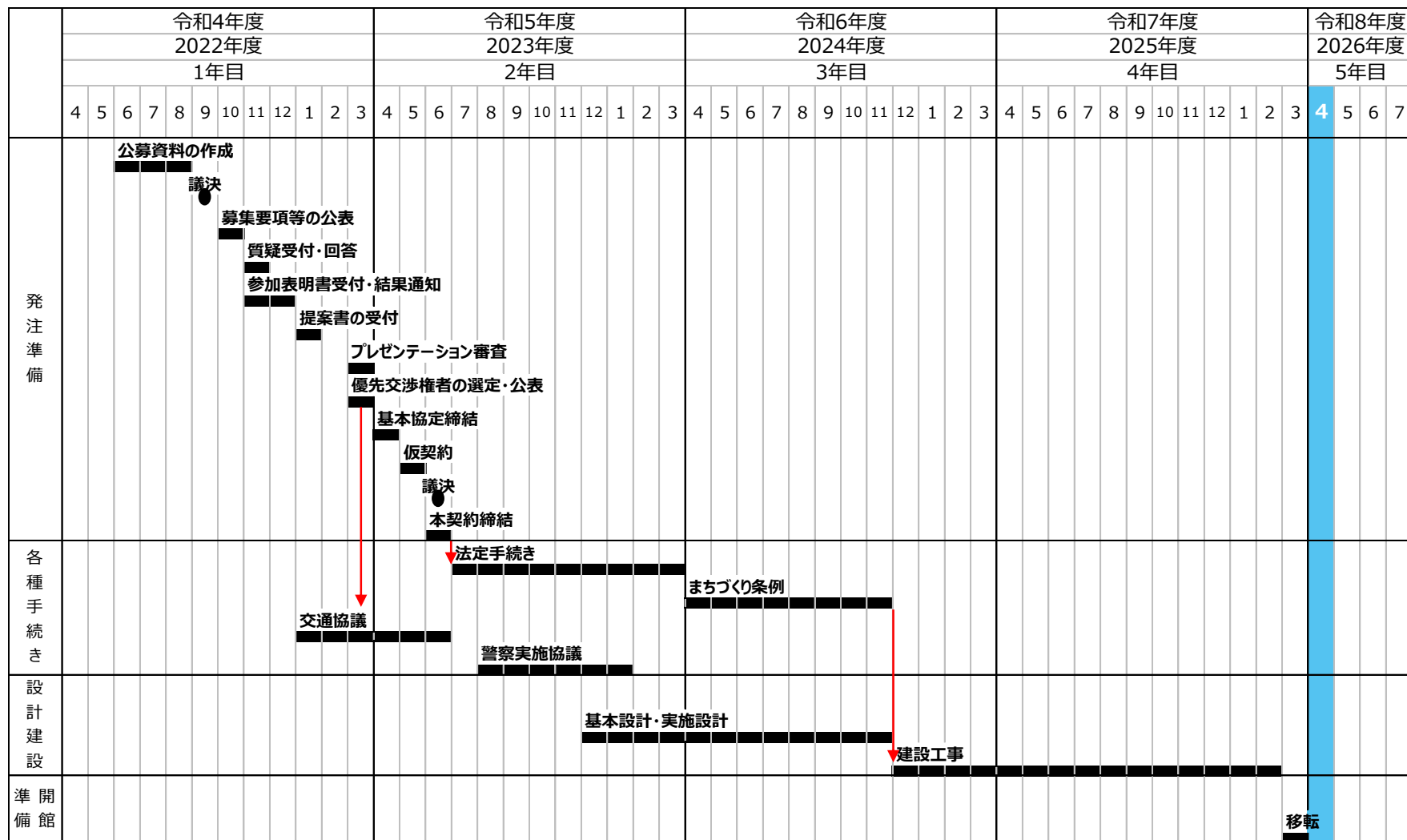
一方で、本事業で特に留意すべきリスクとして、民間事業リスク、コンソーシアムリスク、規制緩和リスク等があり、公募では、これらのリスクの取り扱いについて検討する必要がある。

## (7) 事業スケジュール

次年度以降、R8.4 の公共施設開業に向けて想定される事業スケジュールを表 9-2-3 に示す。

なお、民間事業者からの提案によって設計施工期間が短縮される可能性や、何らかの事由による各種申請・手続きの遅延が発生する可能性がある等、ここに示す事業スケジュールは本調査の検討時点のものであることに留意する。

表 9-2-3 想定される事業スケジュール





## (8) 今後の課題

DB 方式+借地権方式によって事業を進めていくにあたって、今後、事業化に向けた手続きの準備を進める必要がある。事業化に向けた手続き・課題は後述する。

また、本事業において移転を想定する、市庁内、図書館関係者、社会福祉協議会関係者との協議が必要である。

表 9-2-4 今後の課題として想定される協議内容

| 協議関係者   | 想定される協議内容                                                         |
|---------|-------------------------------------------------------------------|
| 庁内      | ・ 新庁舎でのレイアウト・階配置<br>・ 移転及び新調する什器の数量                               |
| 図書館     | ・ 書庫の必要数量                                                         |
| 社会福祉協議会 | ・ 市との契約形態<br>・ 施設内の必要規模<br>・ 施設の使用用途、実施予定事業<br>・ 施設用途に伴う水回り、設備関係等 |
| 民間事業者   | ・ 事業参入のための条件の聞き取り                                                 |

### 9-3. 事業化に向けた手続き・課題

本調査を踏まえ、次年度以降の事業化に向けて想定される各種手続きや課題を整理する。

各種手続きを整理するにあたり、市の公共用地利活用事業として先行実施されている「三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクト」、「旧三崎中学校跡地等城山地区事業用地利活用プロジェクト」の他、庁舎及び公共施設等の再整備事業についても参考事例とした。

事業化に向けた手続きとして想定される検討項目を下表に示す。各項目について、検討内容、先行事例における対応、本事業で想定される対応について整理する。

表 9-3-1 事業化に向けた検討項目

| 事業化に向けた検討項目        |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| (1) 発注方式について       |                                  |
| (2) 発注手続きについて      |                                  |
| (3) 設計者の参加資格要件について |                                  |
| (4) 建設者の参加資格要件について |                                  |
| (5) 公共施設の要求水準について  |                                  |
| (6) 民間施設用地活用事業     | ① 実施事業者の参加資格要件について<br>② 要求水準について |
| (7) 評価基準について       |                                  |
| (8) 契約形態について       |                                  |

## (1) 発注方式について

### ① 検討内容

本事業では、官民連携手法の活用によって民間事業者の持つノウハウや創意工夫を活かした公共施設と民間施設の整備等を行うことを想定している。そのために民間事業者の提案を積極的に受け付ける方針であり、公共施設の整備では、民間事業者の技術を活用すべく、民間事業者から提案される提案内容と価格の両面で評価することを想定している。本事業の性質を踏まえ、提案内容と価格の両面で評価を行うことのできる発注方式について検討する必要がある。

以下では、参考となる先行事例での発注方式について次項で整理した上で、本事業における対応について整理する。

なお、自治体が用いる主な発注方式は「一般競争入札」、「指名競争入札」、「随意契約」に大別される。3種類の発注方式についてそれぞれの特徴を表 9-3-2 に示す。

表 9-3-2 自治体が用いる主な発注方式の概要<sup>32</sup>

| 発注方式     | 概要                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一般競争入札方式 | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 公告によって不特定多数の者を誘引して、入札により申込をさせる方法により競争を行わせ、その申込のうち、地方公共団体にとって最も有利な条件をもって申込をした者を選定して、その者と契約を締結する方法である。</li><li>・ 機会均等の原則に則り、透明性、競争性、公正性、経済性を最も確保することができる。</li><li>・ 契約担当者の事務上の負担が大きく、経費の増嵩をきたす点に留意する。</li><li>・ 不良・不適格業者が混入する可能性が大きくなる点に留意する。</li></ul> |
| 指名競争入札方式 | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 地方公共団体が資金、信用その他について適切と認める特定多数を通知によって指名し、その特定の参加者をして入札の方法によって協議させ、契約の相手方となる者を決定し、その者と契約を締結する方法である。</li><li>・ 一般競争入札に比して不良・不適格業者を排除することができる。</li><li>・ 一般競争入札に比して契約担当者の事務上の負担や経費の軽減を図ることができる。</li><li>・ 指名される者が固定化しないよう、公平性の確保に留意する。</li></ul>          |
| 随意契約方式   | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 地方公共団体が競争の方法によらず、任意に特定の者を選定してその者と契約を締結する方法である。</li><li>・ 競争に付する手続き等を省略することができ、契約の相手方を任意で選定することから、特定の資産、信用、能力等のある業者を用意に選定することができる。</li></ul>                                                                                                           |

<sup>32</sup> 出典：「地方公共団体の入札・契約制度の概要」（総務省）

前掲の発注方式のうち、提案内容や民間事業者の有する技術力等と価格で評価する手法として「総合評価落札方式<sup>33)</sup>」と「公募型プロポーザル方式」を整理する。それぞれの特徴を表 9-3-3 に示す。

表 9-3-3 提案内容と価格で評価する発注方式の概要<sup>34)</sup>

| 発注方式                | 概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 総合評価<br>落札入札<br>方式  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事前に仕様を確定可能であるが、入札者の提示する技術等によって、調達価格の差異に比して、事業の成果に相当程度の差異が生ずることが期待できる場合は、総合評価落札方式を選定する。</li> <li>・ 総合評価落札方式には標準型及び簡易型を定める</li> <li>・ 総合評価落札方式を選定した場合において、当該業務の実施方針以外に、業務内容に応じて具体的な取り組み方法の提示を求めるテーマ（評価テーマ）を示し、評価テーマに関する技術提案を求めることによって、品質向上を期待する業務の場合は、標準型の総合評価落札方式を選定し、評価テーマに関する技術提案を求める必要はない場合は、簡易型の総合評価落札方式を選定する。</li> </ul> |
| 公募型<br>プロポーザル<br>方式 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務の内容が技術的に高度なもの又は専門的な技術が要求される業務であって、提出された技術提案に基づいて仕様を作成する方が優れた成果を期待できる場合は、プロポーザル方式を選定する。</li> <li>・ プロポーザル方式においては、業務内容に応じて具体的な取り組み方法の提示を求めるテーマ（評価テーマ）を示し、評価テーマに関する技術提案と当該業務の実施方針の提出を求め、技術的に最適な者を特定する。</li> </ul>                                                                                                             |

<sup>33)</sup> 総合評価落札方式のひとつとして「高度技術提案型」による総合評価方式もある。高度技術提案型総合評価方式は、工事の品質の向上を図ることを目的とし、技術的な工夫の余地が大きい工事において、競争参加者に構造上の工夫や特殊な施工方法等を含む高度な技術提案を求めライフサイクルコスト、工事目的物の耐久性、強度、供用性、環境の維持、景観等を評価項目として技術提案を評価し、技術提案と入札価格とを総合的に評価して落札者を決定する方式である。（出典：「高度技術提案型総合評価方式の手続きについて（案）」（平成 18 年 2 月、公共工事における総合評価方式活用検討委員会））

<sup>34)</sup> 出典：「建設コンサルタント業務等におけるプロポーザル方式及び総合評価落札方式の運用ガイドライン」（平成 27 年 11 月、国土交通省 調査・設計等分野における品質確保に関する懇談会）

## ② 先行事例における対応

先行事例における発注方式と官民のコミュニケーションの内容は以下のとおりである。

先行事例のうち DB 方式や PFI 方式を採用した事例では、発注方式として総合評価落札方式や公募プロポーザル方式を採用している<sup>35</sup>。また、官民対話の方法としては、ほとんどの事例において文書による質問受付・回答が行われていたが、石橋複合施設整備事業（下野市）では、公募前後で官民の直接対話が行われている。

また、「岩手県フットボールセンター整備事業」や「うめきた 2 期地区開発事業」では、第一段階として民間からのアイデア等の募集を行い、これを基に公募条件を整理した上で、第二段階の公募を行って事業者を選定する方法を採用している。

市内の先行事業である「三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクト」及び「旧三崎中学校跡地等城山地区事業用地利活用プロジェクト」は民間事業者の知見を活かし、効率的・包括的な取り組みによる事業推進を図るため公募型プロポーザル方式を採用している。官民コミュニケーションの方法としては、公募後の文書における質問受付・回答に加え、公募前後において直接対話を行っている。さらに特徴的なのは、事業者選定後に 1 年以上の長期にわたって選定された事業者と契約のための協議を行っている。

特に、二町谷地区では、「海業」をコンセプトとし事業者が提案する事業を実現するために、市が国や神奈川県、漁業関係者等との各種調整や規制に係る事項の検討等を事業者と共に実施した。本事業でも、民間事業者からの自由な提案を促すために対話や協議をすることが考えられる。その一方で、本事業は二町谷地区に比べて活用当たりの規制や市が関与して協議や交渉を必要とすると考えられる事項が限定的であること、公共施設の事業スケジュールの制約等を考慮しつつ進める必要があると考えられる。

---

<sup>35</sup> 政令指定都市は「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」の対象団体であり、当該政令で示された範囲の契約において W T O 政府調達協定に基づく発注を行う必要があることから、一定規模以上の建設工事等の発注においては入札方式を採用することが必要となる。横浜市と千葉市で総合評価落札方式を採用しているのは、こうした背景があると思われる、また、習志野市では設計施工に関する高度な技術を有し、価格と品質が総合的に優れた内容の提案を求める観点から総合評価落札方式を採用している。

表 9-3-4 先行事例における発注方式

| 事業名                                 | 自治体          | 手法        | 発注方式                                |        | 対話                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|--------------|-----------|-------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 横浜市市庁舎移転新築工事                        | 横浜市          | DB        | 総合評価落札方式 <sup>36</sup>              | 公募期間中  | 文書による質問受付・回答                                                                                                                         |
| 千葉市新庁舎整備工事                          | 千葉市          | DB        | 総合評価落札方式                            | 公募期間中  | 文書による質問受付・回答                                                                                                                         |
| 習志野市新庁舎建設工事                         | 習志野市         | DB        | 総合評価落札方式                            | 公募期間中  | 文書による質問受付・回答                                                                                                                         |
| 大和高田市新庁舎建設事業<br>設計・施工業務             | 大和高田市        | DB        | 公募型プロポーザル方式                         | 公募期間中  | 文書による質問受付・回答                                                                                                                         |
| 貝塚市新庁舎整備事業                          | 貝塚市          | PFI (BT0) | 公募型プロポーザル方式                         | 公募期間中  | 文書による質問受付・回答                                                                                                                         |
| 高浜市役所本庁舎整備事業                        | 高浜市          | リース       | 公募型プロポーザル方式                         | 公募期間中  | 文書による質問受付・回答                                                                                                                         |
| 石橋複合施設整備事業                          | 下野市          | DB        | 公募型プロポーザル方式                         | 公募前    | 1 回目の直接対話<br>※公募に先駆けて公表した事業概要について意見を聴取                                                                                               |
|                                     |              |           |                                     | 公募期間中  | 文書による質問受付・回答<br>2 回目の直接対話                                                                                                            |
| 岩手県フットボールセンタ<br>ー整備事業               | 紫波町          | —         | 公募型プロポーザル方式<br>(RFQ-RFP 方式による二段階審査) | 公募前    | アイデア提案募集                                                                                                                             |
|                                     |              |           |                                     | 公募期間中  | 文書による質問受付・回答                                                                                                                         |
| うめきた 2 期地区開発事業                      | 大阪府, 大阪<br>市 | —         | 公募型プロポーザル方式<br>(二段階のプロポーザル方式)       | 公募前    | 民間提案募集                                                                                                                               |
|                                     |              |           |                                     | 公募期間中  | 文書による質問受付・回答                                                                                                                         |
| 三浦市二町谷地区海業振興<br>を目指す用地利活用プロジ<br>ェクト | 三浦市          | 売却        | 公募型プロポーザル方式                         | 公募前    | 地域再生計画策定協議会での意見交換                                                                                                                    |
|                                     |              |           |                                     | 公募期間中  | 文書による質問受付・回答                                                                                                                         |
|                                     |              |           |                                     | 事業者選定後 | 契約候補者の選定後、基本協定期間中に利用調整・基本<br>設計・運営計画策定・地区計画変更等を行いながら内容<br>を協議した上で契約を締結する(約 1.5 年)<br>※期間は原則として土地売買契約又は事業用定期借地権設定<br>契約に基づく公有地の引き渡しまで |
| 旧三崎中学校跡地等城山地区<br>事業用地利活用プロジェ<br>クト  | 三浦市          | 売却        | 公募型プロポーザル方式                         | 公募前    | サウンディング調査(2 回)                                                                                                                       |
|                                     |              |           |                                     | 公募期間中  | 文書による質問受付・回答                                                                                                                         |
|                                     |              |           |                                     | 事業者選定後 | 契約候補者の選定後、基本協定期間中に利用調整・基本<br>設計・運営計画策定等を行いながら内容を協議した上で<br>本契約を締結する(約 1.5 年)<br>※期間は原則として土地売買契約又は事業用定期借地権設定<br>契約に基づく公有地の引き渡しまで       |

<sup>36</sup> 総合評価落札方式は、平成 17 年 4 月に施行された「公共工事の品質確保の促進に関する法律」に基づく事業者選定方式であり、公共工事の品質は「経済性に配慮しつつ価格以外の多様な要素をも考慮し、価格及び品質が総合的に優れた内容の契約がなされていることにより、確保されなければならない」と示されており、国や地方自治体の大型工事において広く採用されている。

### ③ 三浦市における対応

三浦市における対応の考え方は、発注方式そのものと、その過程で実施する官民のコミュニケーションの2つの観点から整理する。

#### ○発注方式について

上記のように民間事業者が提案する価格に加えて、内容も評価して事業者を選定する発注方式としては、総合評価落札方式と公募型プロポーザル方式が考えられる。

本事業においては、庁舎等の効率的、効果的な整備や民間施設の導入等において、民間のノウハウに基づく創意工夫が期待されることから、発注の際には総合評価落札方式と公募型プロポーザル方式のいずれかを採用することが考えられる。

手続の背景となっている制度は、総合評価落札方式は入札方式に依拠する発注手法であり、公募型プロポーザル方式は随意契約方式に依拠する発注手法という違いはあるものの、民間事業者による提案の方法や評価の仕組みには類似性がある。

制度面では、原則は入札方式の採用が望ましいとされているが、公募型プロポーザル方式は条件設定や契約手続きの柔軟性が高いとされており、発注者による詳細な条件設定よりも民間からの多様な提案に期待する場合には適しているとも考えられ、中小規模の自治体を中心に PPP・PFI 等の発注において幅広く活用されている。

本事業でもいずれの方式の採用可能性もあるが、三浦市の過去の公募案件でも、公募型プロポーザル方式が採用されている例があり、かつ本事業では庁舎において一定の品質を維持ししつつも民間の創意工夫により価格面で優れた提案が期待されることや、民間施設の導入等の民間からの多様な提案が期待されることから、民間の提案に期待する面が高いため、これを重視する場合には、公募型プロポーザル方式の採用が考えられる。

#### ○官民のコミュニケーションについて

本事業では、特に民間施設の提案において、市の意向を踏まえながら、民間事業者のノウハウに基づく優れた提案が期待されている。

本事業では、市は民間施設として集合住宅の整備に対する期待があるが、市場調査の結果からは、その実現可能性は未だ不透明であることもあり、次年度以降、官民のコミュニケーションを深めながら、市と民間事業者の双方の意向を反映できる優れた提案を導き出す取り組みを行うことが期待される。

官民のコミュニケーションは、参考とした先行事例を踏まえると公募前、公募後、事業者選定後の三段階で行われている。

公募後、事業者選定までに行われる文書による質問受付・回答は、従来から一般的に行われてきた方法であり、本事業でも採用することが考えられる。

また、民間事業者からの優れた提案を導き出すためには、公募前後の直接的なコミュニケーションが期待される。具体的には、参考とした先行事例にも見られる官民による直接

対話が考えられる。公募前や後に行われる直接の対話は「競争的対話<sup>37</sup>」として行われる場合がある。これは、公共の判断のみでは仕様（要求水準）の確定ができない場合に関心のある事業者と対話を行ってそれらの提案を基に仕様（要求水準）を確定させることや、公募後、その趣旨と事業者の提案内容に齟齬が生じないことを目的とするものである<sup>38</sup>。

加えて、公共が民間の創意工夫を引き出すことを目的として、二段階に分けて公募を行った事例もある。これは、発注者が最適な事業手法等を決定できない場合等に民間事業者からアイデア等を最初の段階で公募し、優れた提案内容をその後の公募資料に反映させる等して最終的な公募を行うものである。民間事業者からよい提案を引き出すため、最初の段階で優れた提案と認められた者にボーナスを付与したり、アイデア公募への参加を最終提案の参加要件としたりする方法などがある<sup>39,40</sup>。

本事業は、市が民間に期待する提案施設の内容（特に中高層の集合住宅）、官民施設の敷地内での配置、事業費縮減等に資する手法（建築構造の見直しや非保有手法の採用など）、公共施設部分の運営形態（特に図書館や市民交流機能）等に様々な要素に民間事業者の創意工夫が期待されているため、アイデア提案を募ることで、民間事業者が取り組みやすい事業条件や手法を要求水準に反映させることができるとも考えられる。

加えて、事業者選定後の官民コミュニケーションを行う方法もある。これに関しては、三浦市が過去に実施した「三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクト」、「旧三崎中学校跡地等城山地区事業用地利活用プロジェクト」において、事業者選定後に1年以上の長期にわたって選定された事業者と契約のための協議を行っている。この協議の中で、民間事業者からの提案を最適化するために、市も様々な対応をしていくことで、より優れた事業の実現に結び付けた経緯がある。

---

<sup>37</sup> 「競争的対話」の発祥地である欧州では、調達プロセスの一環として行われ、対話の結果として事業者を決定するが、我が国では阿知波による事業者の選定は認められておらず、現在行われている「競争的対話」は公告前に事業範囲や内容について検討することを目的にする等、公告後に要求水準と事業者提案との間に齟齬が生じないように実施するものが多い。

<sup>38</sup> 例えば、広島県廿日市市はDBO方式で実施した「筏津地区公共施設再編事業」において、複数回の競争的対話を開催した。まずは実施方針の公表後に対話を行った上で募集要項を定め、募集要項公表後にも再度対話を実施した。

<sup>39</sup> 具体的な事例としては、岩手県紫波町に整備された「岩手県フットボールセンター」の整備事業では「RFQ審査」と「RFP審査」の2段階に分けて公募を行い、RFQ審査の最優秀提案1者と優秀提案2者を選定した。その上で最優秀提案と優秀提案者がRFP審査に参加した場合には、それぞれ5%、2%の加点を行うこととした。なお、RFQは通常Request for Qualificationの略で「資格審査」を意味するが、この事業では「アイデア提案募集」と位置づけられた。また、うめきた2期地区開発プロジェクトでは、大阪府市・地元経済団体からなる「うめきた2期区域 民間提案募集実行委員会」が募集実施主体となり、民間提案を1次募集した。その後、1次募集の優秀提案者20社を対象に2次募集として開発事業者募集を、総合評価方式を用いて実施した。

<sup>40</sup> なお、国土交通省の直轄事業等では「技術提案の審査及び価格等の交渉による方式」と呼ばれる方式を採用している工事がある。これは、事前に仕様を確定することが難しい工事において、民間事業者からの技術提案と価格交渉を行った上で仕様と予定価格を定める方式であるが、本事業とは性質が異なるため対象とはならないと考えられる。



民間事業者からの優れた提案を導き出し、官民双方にとって最適なものとしていくには、公募前、公募後、事業者選定後の三段階の官民のコミュニケーションを駆使して、官民双方の能力を最大限に生かした事業を実現することが期待される。

## (2) 発注手続きについて

### ① 検討内容

公共施設は令和 8 年 4 月を開業目標としていることから、次年度以降の発注手続きを速やかに進める実施する必要がある。また、発注手続きに際しては、本事業の性質を踏まえ、民間事業者の提案書作成等に必要となる期間に配慮して、具体的なスケジュールを設定する必要がある。

参考とする先行事例として、直近の市内事業である三浦市「三浦市子育て賃貸住宅等整備事業」、本事業で想定される DB 方式を活用した大和高田市の「大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務」、下野市「石橋複合施設整備事業」をあげて、これらの事業に関する手続き及びスケジュールについて次項で整理した上で、本事業における対応について整理する。

## ② 先行事例における対応

### (7) 三浦市内の先行事例

「三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクト」で設定された民間事業者の募集スケジュールは以下のとおりである。民間事業者の募集要項等の公表から、提案書等の受付までの期間は、約 2 ヶ月である。また、契約候補者の選定から基本協定の締結までの期間は、約 1 ヶ月であった。

表 9-3-5 三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクトの発注手続き

| 時期                 | 内容                             | 期間              |
|--------------------|--------------------------------|-----------------|
| 平成 28 年 7 月 5 日    | 募集要項等の公表                       | 2 ヶ月間<br>↓      |
| 平成 28 年 7 月 19 日   | 応募意思表示・質問書の受付締切                |                 |
| 平成 28 年 8 月 2 日    | 回答書公表、適格審査結果の通知                |                 |
| 平成 28 年 9 月 1, 2 日 | 提案書等の受付                        |                 |
| 平成 28 年 9 月中～下旬    | プレゼンテーション及びヒアリング審査<br>契約候補者の選定 | 2 週間～1 ヶ月間<br>↓ |
| 平成 28 年 10 月下旬     | 基本協定の締結                        | 1～1.5 ヶ月間<br>↓  |

同じく市内の先行事例となる「旧三崎中学校跡地等城山地区事業用利活用プロジェクト」で設定された民間事業者の募集スケジュールは以下のとおりである。民間事業者の募集要項等公表から、提案書等の受付までの期間は、約 2.5 ヶ月間である。また、契約候補者の選定から基本協定の締結までの期間は、約 1 ヶ月間であった。

表 9-3-6 旧三崎中学校跡地等城山地区事業用利活用プロジェクトの発注手続き

| 時期                  | 内容                 | 期間           |
|---------------------|--------------------|--------------|
| 令和 3 年 6 月 16 日     | 募集要項等の公表           | 2.5 ヶ月間<br>↓ |
| 令和 3 年 6 月 17～30 日  | 応募意思表示の受付・締切       |              |
| 令和 3 年 7 月 16 日     | 適格審査結果の通知          |              |
| 令和 3 年 8 月 5, 6 日   | 提案書等の受付            |              |
| 令和 3 年 8 月 19, 20 日 | プレゼンテーション及びヒアリング審査 | 14 日間        |
| 令和 3 年 8 月下旬        | 契約候補者の選定           | 1 ヶ月間<br>↓   |
| 令和 3 年 9 月下旬        | 基本協定の締結            |              |

#### (イ) 大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務

DB 方式で実施された庁舎整備の事例として、大和高田市の「大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務」について整理する。本事業で設定された民間事業者の募集スケジュールは以下のとおりである。民間事業者の募集要項等公表から、提案書等の受付までの期間は、約 3 ヶ月間である。また、契約候補の選定から、本契約締結までの期間は、約 1 ヶ月間であった。

表 9-3-7 大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務の発注手続き

| 時期                  | 内容                                | 期間    |
|---------------------|-----------------------------------|-------|
| 平成 30 年 5 月 1 日     | 公募手続きの開始                          | 3 ヶ月間 |
| 平成 30 年 5 月 1～11 日  | 質疑書の提出                            |       |
| 平成 30 年 5 月 16 日    | 最終質疑回答                            |       |
| 平成 30 年 5 月 17～31 日 | 参加表明書及び参加資格確認申請書の提出               |       |
| 平成 30 年 6 月 4 日     | 1 次審査結果の通知（資格適合者の客観評価）            |       |
| 平成 30 年 8 月 3 日     | 技術提案書の受付締切                        |       |
| 平成 30 年 8 月 11 日    | 技術提案に関するプレゼンテーション・2 次審査（選定委員会による） | 10 日間 |
| 平成 30 年 8 月中旬       | 受託候補者の選定、2 次審査結果の通知               | 1 ヶ月間 |
| 平成 30 年 8 月下旬       | 設計・施工一括 仮契約の締結                    |       |
| 平成 30 年 9 月中旬       | 本契約の締結<br>（平成 30 年 9 月市議会で可決後）    |       |

#### (ウ) 石橋複合施設整備事業

DB 方式＋借地権方式で実施された公共施設の事例として、下野市の「石橋複合施設整備事業」について整理する。本事業で設定された民間事業者の募集スケジュールは以下のとおりである。当該事業は、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）に準ずる事業として実施した。民間事業者の募集要項等の公表より 2.5 ヶ月前には当該事業について、PFI 法第 5 条第 1 項の規定に準じて実施方針を定め、同条第 3 項の規定に準じて公表した。民間事業者の募集要項等公表から、提案書等の受付までの期間は、約 3 ヶ月間である。また、優先交渉権の選定から、本契約締結までの期間は、約 1.5～2 ヶ月間であった。

表 9-3-8 石橋複合施設整備事業の発注手続き

| 時期                  | 内容                            | 期間        |
|---------------------|-------------------------------|-----------|
| 令和 2 年 1 月 6 日      | 実施方針の公表                       | 3 ヶ月間     |
| 令和 2 年 3 月 26 日     | 募集要項等の公表                      |           |
| 令和 2 年 4 月 9 日      | 直接対話 2 回目の参加申込締切              |           |
| 令和 2 年 4 月 16, 17 日 | 直接対話 2 回目の実施                  |           |
| 令和 2 年 4 月 23 日     | 募集要項等に関する質問の締切                |           |
| 令和 2 年 5 月 15 日     | 募集要項等に関する質問の回答                |           |
| 令和 2 年 6 月 26 日     | 企画提案書受付                       |           |
| 令和 2 年 7 月下旬        | 優先交渉権者の選定・公表                  | 1.5～2 ヶ月間 |
| 令和 2 年 8 月上旬        | 基本協定の締結                       |           |
| 令和 2 年 8 月下旬        | 基本契約・施設整備契約（仮契約）の締結           |           |
| 令和 2 年 9 月          | 本契約の締結<br>（令和 2 年 9 月市議会で可決後） |           |

### ③ 三浦市における対応

PFI 方式を採用する場合には、PFI 法上の手続きとして、公募の前に、実施方針の公表や特定事業の選定手続きが必要となるが、本事業で DB 方式＋借地権方式を採用する場合には、実施方針の公表や特定事業の選定手続きは制度的には必要とはなくなる。

そのため、例えば、公募型プロポーザル方式を採用する場合には、公募の段階で、公募要項、要求水準書や仕様書、事業者選定基準、契約書案、様式集等を公表することになり、その後、これらに関する質問回答の手続きや参加資格の確認手続き等を経て、民間事業者からの提案に進むことになる。

一方で、民間事業者から優れた提案を引き出すには、公募への参加を希望する民間事業者に対して、可能な限り市の考えを伝えることが必要となる。特に、本事業では、提案の自由度を設けることで、民間事業者の持つ経験やノウハウを活かした優れた提案が期待されることから、公募要領等のみでは十分な市が期待する条件や民間事業者が想定する提案内容に関する市の受け止め方を伝えることが難しいことも想定されるため、公募要領等や書面による質問回答以外にも積極的に民間事業者とのコミュニケーションを行うことが期待される。

先行事例のうち本事業と同様に DB 方式＋借地権方式によって公共施設と民間施設の提案を求めている石橋複合施設整備事業（下野市）では、PFI 方式を採用していないにも関わらず、実施方針を公表した上で民間事業者の公募を行っており、更には、募集要項等の公表後、提案までの間に民間事業者との直接提案の場を設けているなど、公募要領等や書面による質問回答以外にも積極的に民間事業者とのコミュニケーションを積極的に行っている。

本事業の手続きにおいても、応募に関心を持つ民間事業者に公募前に一定の情報を伝えて十分な検討期間を確保することや、競争的対話などの方法により民間事業者が提案を考える内容に対する市の考え方を伝えて、より市の意向に沿った提案を導き出す手続きを大なうことが期待される。

### (3) 設計者の参加資格要件について

#### ① 検討内容

公共施設を整備するにあたっては、必要となる品質を確保することが重要となる。そのため、先行事例では、事業に参画する設計者について、建築士法にかかる資格要件、実績にかかる要件が定められている。本事業においても、先行事例等を踏まえながら、特に設計実績としてどのような要件を定めるかについて検討が必要である。

参考とする先行事例として、直近の市内事業である三浦市「三浦市子育て賃貸住宅等整備事業」、本事業で想定される DB 方式を活用した下野市「石橋複合施設整備事業」、庁舎の整備事例として米沢市「米沢市新庁舎建設事業」、東大阪市「東大阪市新旭町庁舎整備事業」、紫波町「新庁舎整備事業」をあげて、これらの事業に関する設計者の参加資格要件について次項で整理した上で、本事業における対応について整理する。

#### ② 先行事例における対応

##### (7) 三浦市子育て賃貸住宅等整備事業

三浦市「三浦市子育て賃貸住宅等整備事業」における設計者の参加資格要件に関する記載は以下のとおりである。主な参加資格要件は、一級建築士事務所登録と構造を指定した共同住宅の元請設計実績である。

##### 三浦市子育て賃貸住宅等整備事業 募集要項

###### (3) 構成企業及び協力企業の参加資格要件

ウ 設計企業は次の要件を満たしていること。

(7) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

(イ) 平成 21 年以降に完成した、鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の新築工事に伴う実施設計を元請け（設計共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に限る。）として履行した実績を有すること。

##### (イ) 石橋複合施設整備事業

下野市「石橋複合施設整備事業」における設計者の参加資格要件に関する記載は以下のとおりである。主な参加資格要件は、一級建築士事務所登録と同等規模以上の公共施設の新設工事の設計実績である。

##### 石橋複合施設整備事業 募集要項

###### (2) 応募者の参加資格要件

イ 設計企業は、以下の要件を満たしていること。

b. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

c. 提案内容と同等規模以上の公共施設の新築工事の設計実績があること。

## (ウ) 大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務

大和高田市「大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務」における設計者の参加資格要件に関する記載は以下のとおりである。大和高田市では、配置予定設計技術者の要件が具体的に示されており、1次審査基準において「企業体の技術力」として審査項目として配点に影響を及ぼすこととされている。

### 大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務 公募型プロポーザル募集要項

#### (3) 設計企業の参加資格要件

参加者である設計企業は、次の要件を満たすものであること。

- ① 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- ③ 設計企業の代表構成員は（設計企業が単体企業の場合はその単体企業）は、平成 20 年度以降に完成及び引渡し完了した延べ面積 8000 ㎡以上の同種又は類似施設設計実績があること（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率 30%以上を対象とする。）。
- ④ 以下に示す設計業務管理技術者及び各業務分野を担当する設計主任技術者を配置できること。

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| ア 設計業務管理技術者   | キ 工事監理業務管理技術者   |
| イ 建築設計主任技術者   | ク 建築工事監理主任技術者   |
| ウ 構造設計主任技術者   | ケ 構造工事監理主任技術者   |
| エ 電気設備設計主任技術者 | コ 電気設備工事監理主任技術者 |
| オ 機械設備設計主任技術者 | サ 機械設備工事監理主任技術者 |
| カ コスト管理主任技術者  |                 |

## (エ) 紫波町新庁舎整備事業

紫波町「新庁舎整備事業」における設計者の参加資格要件に関する記載は以下のとおりである。主な参加資格要件は、一級建築士事務所登録と、事業の基本方針に従い建物構造を指定した一定規模以上の公共施設の新設工事の実設計実績である。

### 紫波町新庁舎整備事業 入札説明書

#### 第 3 入札参加に関する条件等

##### (2) 入札参加者の参加資格要件

- イ 設計企業及び工事監理企業は、次の全ての要件を満たしていること。
- (7) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 校の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- (4) 平成 13 年 4 月以降に、元請けとして床面積 1,000 ㎡以上の木造（他の構造との組合せも認める。ただし、木造部分の床面積は 1,000 ㎡以上とする。）の公共建築物の新築の実設計を行った実績を有すること。

### (オ) 米沢市新庁舎建設事業

米沢市「米沢市新庁舎建設事業」における設計者の参加資格要件に関する記載は以下のとおりである。主な参加資格要件は、一級建築士事務所登録と一定規模以上の類似施設または、認定を取得した一定規模以上の免震構造の建築物に関する実施設計実績である。

#### 米沢市新庁舎建設事業業 公募型プロポーザル実施要領

##### 4. 参加資格要件

##### (3) 業務別の参加資格

##### ア 設計業務に係る要件

- ①建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受けている者であること。
- ③平成 15 年度以降に日本国内で業務を完了した次に掲げる要件を満たす建築物の実設計業務を元請として履行した実績があること。この場合、両方の要件を満たす単一の建築物における実績がある場合でも、いずれか一方の要件を満たす建築物における実績がそれぞれある場合でも可とする。
  - a. 平成 21 年国土交通省告示第 15 号の別添二による建築物の類型四業務施設の第 2 類に該当し、延床面積 5,000 ㎡以上の建築物（複合施設の場合は、当該用途部分の延床面積が 5,000 ㎡以上の場合に限る）
  - b. 構造性能評価を受け大臣認定を取得した 5,000 ㎡以上の免震構造の建築物

なお、設計・施工分離方式で発注された設計業務を共同企業体で受注した場合は、出資比率が最も高い構成員として参加した案件のみを実績として認定し、設計・施工一括発注方式で発注された業務を共同企業体で受注した場合は、構成員として参加した案件も実績として認定する。

### (カ) 東大阪市新旭町庁舎整備事業

東大阪市「東大阪市新旭町庁舎整備事業」における設計者の参加資格要件に関する記載は以下のとおりである。主な参加資格要件は、一級建築士事務所登録と一定規模以上の公共施設の新設又は増改築工事の基本設計又は実施設計実績である。

#### 東大阪市新旭町庁舎整備事業 実施方針

##### 5. 入札参加者の備えるべき参加資格要件

##### (2) PFI 事業者を求める参加資格要件

##### ①設計業務を行う者

- イ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- ウ 平成 13 年 4 月 1 日から入札参加資格審査書類の提出日現在までの間に完了した延床面積 3,000 ㎡以上の庁舎又は事務所の新築又は増改築工事の基本設計又は実施設計実績を有すること。なお、複合施設の場合は、該当する用途の面積とする。



### (キ) 庁舎に関する設計者資格要件

前項までの先行事例から庁舎に関する設計者の資格要件について、その実績となる規模・用途、設計の種類や実績の有効期間について整理する。

設計者資格要件となる実績はいずれの事例においても、設計業務を担当する事業者の実績が求められる。また、実績規模は、完成施設の延床面積に対して 50%～85%程度であった。同種・類似施設の実績を求める場合もあるが、どの施設を同種、類似施設とみなすかの明確な基準がなく、国土交通省告示第 15 号の別添二で示される分類を基準とする場合もある。なお、有効期間は過去 10 年以内とする場合が多い。

表 9-3-9 庁舎に関する設計者資格要件

| 事例                              | 完成施設<br>延床面積          | 事業<br>手法     | 設計者資格要件                                 |                                                   |                                                                                                                           |                     |           |
|---------------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|
|                                 |                       |              | 構成                                      | 設計の実績<br>を有する者                                    | 規模・用途                                                                                                                     | 設計<br>種類            | 有効<br>期間  |
| 大和高田市<br>新庁舎建設<br>事業設計・<br>施工業務 | 10,251 m <sup>2</sup> | DB           | 単体企業もしくは共同企業体                           | 設計企業の代表構成員<br>(設計企業が単体企業の場合はその単体企業)               | 8,000 m <sup>2</sup> 以上<br>同種：国交省告示第 15 号の別添二、建築物の類型四業務施設の第 2 類 (庁舎)<br>類似：同 (銀行、本社ビル)                                    | 設計                  | 過去 10 年以内 |
| 米沢市新庁舎建設事業                      | 10,370 m <sup>2</sup> | DB           | 代表構成員、市内施工事業者で構成された共同企業体 (設計事務所を含めてもよい) | 構成員等のうち設計業務を行う者 (DB を共同企業体で受注した場合のみ構成員としての実績も認める) | ①5,000 m <sup>2</sup> 以上<br>国交省告示第 15 号の別添二、建築物の類型四業務施設の第 2 類 (銀行、本社ビル、庁舎等)<br>②5,000 m <sup>2</sup> 以上<br>認定取得した免震構造の建築物 | 実施<br>(元請)          | 過去 10 年以内 |
| 東大阪市新旭町庁舎整備事業                   | 3,476 m <sup>2</sup>  | PFI<br>(BTO) | グループ<br>(構成員、協力企業、民間収益事業者で構成)           | 構成員及び協力企業のうち 1 者以上                                | 3,000 m <sup>2</sup> 以上<br>庁舎又は事務所                                                                                        | 基本, 実施<br>(新築, 増改築) | 過去 15 年以内 |
| 紫波町新庁舎整備事業                      | 6,650 m <sup>2</sup>  | PFI<br>(BTO) | グループ<br>(構成員、協力企業で構成)                   | 構成員等のうち設計業務を行う 1 者以上                              | 1,000 m <sup>2</sup> 以上<br>木造の公共建築物                                                                                       | 新築, 実施<br>(元請)      | 過去 10 年以内 |

### ③ 三浦市における対応

事業で整備する施設に関して一定の品質を確保するためには、設計に関する資格要件も重要となるが、一方であまりに高い条件の場合には、参画できる民間事業者が限られることになることから、本事業で求められる品質、民間事業者の参画意欲、民間事業者の創意工夫への期待等を踏まえて、条件を設定する必要がある。

また、本事業では、庁舎等の整備において DB 方式を採用することを想定しているが、DB 方式の場合には、建設会社が提案の中心になる場合も考えられ、その場合には施工実績は多くの実績を有するものの、設計実績が不足する場合も考えられる。そのため、設計者の参加資格要件をどのレベルに設定するかは、民間事業者の参画可能性に大きく関わってくるものと考えられる。

先に示した先行事例では、設計会社と建設会社の異業種 JV によって、設計、建設の両方の資格要件を満たす方法を採用したと思われる事例もあるが、提案体制の構築は、提案の中心となる企業の意向によって異なる場合もあるため、そうした企業の意向を把握して民間事業者の参画を確保できるような設計者の参加資格要件の設定が期待される。

参加資格要件では、配置予定技術者の要件、実績内容や件数、経営事項審査の配点等を定める必要がある。また、共同企業体を想定する場合には、共同企業体の構成員それぞれの要件設定も検討が必要となる。

なお、提案書審査の加点評価となる実績等の扱いは参加資格要件とは別途検討する必要がある。

#### (4) 建設者の参加資格要件について

##### ① 検討内容

前項で整理した設計者の参画資格要件と同様に、公共施設を整備するにあたっては、必要となる品質を確保することが重要となる。そのため、先行事例では、事業に参画する建設者に関して、建設業法にかかる資格要件、経営事項審査にかかる要件、実績にかかる要件が定められている。本事業においても、先行事例等を踏まえながら、特に建設実績にどのような要件を定めるか検討が必要である。

参考とする先行事例として、直近の市内事業として三浦市「三浦市子育て賃貸住宅等整備事業」、本事業で想定される DB 方式を活用した下野市「石橋複合施設整備事業」、庁舎の整備事例として米沢市「米沢市新庁舎建設事業」、東大阪市「東大阪市新旭町庁舎整備事業」、紫波町「新庁舎整備事業」をあげて、これらの事業に関する設計者の参加資格要件について次項で整理した上で、本事業における対応について整理する。

##### ② 先行事例における対応

###### (7) 三浦市子育て賃貸住宅等整備事業

三浦市「三浦市子育て賃貸住宅等整備事業」における建設者の参加資格要件に関する記載は以下のとおりである。主な参加資格要件は、特定建設業の許可を有することと、経営規模等評価結果通知書における 1001 点以上の総合評定値、構造を指定した共同住宅の元請建設実績の他、専任の監理技術者として施工現場への常駐等である。

###### 三浦市子育て賃貸住宅等整備事業 募集要項

###### (3) 構成企業及び協力企業の参加資格要件

エ 建設企業は次の要件を満たしていること。

(7) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の許可を受けていること。

(イ) 同法第 27 条の二十九第 1 項に規定する総合評定値（経営事項審査総合評定値）について「建築一式」の値が 1,001 点以上であること。ただし、複数で参加する場合は、主たる建設企業以外の企業の総合評定値の「建築一式」の値が 801 点以上であること。

(ウ) 平成 21 年以降に完成した、鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）の元請け施工実績を有していること。（共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行実績に限る。）

(エ) 過去 3 ヶ月以上の雇用関係にあり、一級建築施工監理技士若しくは一級建築士の資格を有する者で、建設業法 26 条第 2 項の規定による監理技術者を専任で施工現場に常駐可能であること。

#### (イ) 石橋複合施設整備事業

下野市「石橋複合施設整備事業」における建設者の参加資格要件に関する記載は以下のとおりである。主な参加資格要件は、特定建設業の許可を有することと、経営規模等評価結果通知書における 1000 点以上の総合評定値、同等規模以上の公共施設の新設工事の元請施工実績である。

##### 石橋複合施設整備事業 募集要項

###### (2) 応募者の参加資格要件

- ウ 建設企業は、以下の要件を満たしていること。
- b. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の許可を受けていること。
  - c. 建築一式工事の格付けにおいて、経営規模等評価結果通知書の総合評定値(P)が 1000 点以上の者であること（平成 31・32 年度建設工事入札参加資格審査時における総合評定値とする）。なお、建設業務を複数企業で行う場合は当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。
  - d. 提案内容と同等規模以上の公共施設の元請けとして実施した新築工事の施工実績があること。なお、建設業務を複数企業で行う場合は当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。

#### (ウ) 大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務

大和高田市「大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務」における建設者の参加資格要件に関する記載は以下のとおりである。大和高田市では、配置予定施工技術者の要件が具体的に示されており、1 次審査基準において「企業体の技術力」として審査項目として配点に影響を及ぼすこととされている。

##### 大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務 公募型プロポーザル募集要項

###### (4) 建設企業の参加資格要件

参加者である設計企業は、次の要件を満たすものであること。

- ①建設業法（昭和 24 年法第 100 号）別表第一に規定する建築工事業に該当する許可を有しての営業年数が 5 年以上であること。ただし、相当の施工実績を有し、確実かつ円滑な施工が確保できると認められる場合では、許可を有しての営業年数が 5 年未満であっても同等として取り扱うことができるものとする。
- ③建設企業の代表構成員は（建設企業が単体企業の場合はその単体企業）は、平成 20 年度以降に完成及び引渡し完了した延べ面積 8000 ㎡以上の同種又は類似施設の免震構造の施工実績があること（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率 30% 以上を対象とする。）。
- ④以下に示す統括管理技術者及び各業務分野を担当する施工主任技術者を配置できること。

|           |              |
|-----------|--------------|
| ア 統括管理技術者 | ウ 施工計画主任技術者  |
| イ 監理技術者   | エ コスト管理主任技術者 |

### (イ) 米沢市新庁舎建設事業

米沢市「米沢市新庁舎建設事業」における建設者の参加資格要件に関する記載は以下のとおりである。主な参加資格要件は、特定建設業の許可と一定規模以上の類似施設または、認定を取得した一定規模以上の免震構造の建築物に関する施工実績である。

#### 米沢市新庁舎建設事業業 公募型プロポーザル実施要領

##### 4. 参加資格要件

##### (3) 業務別の参加資格

##### ウ 施工業務に係る要件

- ① 建築一式工事について、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- ③ 平成 15 年度以降に日本国内で業務を完了した次に掲げる要件を満たす建築物の施工を元請として履行した実績があること。この場合、両方の要件を満たす単一の建築物における実績がある場合でも、いずれか一方の要件を満たす建築物における実績がそれぞれある場合でも可とする。
  - a. 平成 21 年国土交通省告示第 15 号の別添二による建築物の類型四業務施設の第 2 類に該当し、延床面積 5,000 ㎡以上の建築物（複合施設の場合は、当該用途部分の延床面積が 5,000 ㎡以上の場合に限る）
  - b. 構造的評価を受け大臣認定を取得した 5,000 ㎡以上の免震構造の建築物

なお、共同企業体で受注した場合は、出資比率が最も高い構成員として参加した案件のみを実績として認定する。

### (オ) 東大阪市新旭町庁舎整備事業

東大阪市「東大阪市新旭町庁舎整備事業」における建設者の参加資格要件に関する記載は以下のとおりである。主な参加資格要件は、特定建設業の許可を有することと、一定規模以上の公共施設の新設又は増改築工事の建築工事施工実績である。

#### 東大阪市新旭町庁舎整備事業 実施方針

##### 5. 入札参加者の備えるべき参加資格要件

##### (2) PFI 事業者を求める参加資格要件

##### ① 設計業務を行う者

ウ 平成 13 年 4 月 1 日から入札参加資格審査書類の提出日現在までの間に完了した延床面積 3,000 ㎡以上の庁舎又は事務所の新築又は増改築工事の基本設計又は実施設計実績を有すること。なお、複合施設の場合は、該当する用途の面積とする。

##### ③ 建設業務を行う者

- イ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条の規定により、建設工事に係る特定建設業の許可を受けた者であること。
- ウ ①ウと同じ。ただし、「基本設計又は実施設計実績」を「建築工事施工実績」と読み替えるものとする。

### (カ) 紫波町新庁舎整備事業

紫波町「新庁舎整備事業」における建設者の参加資格要件に関する記載は以下のとおりである。主な参加資格要件は、特定建設業の許可と事業の基本方針に従い建物構造を指定した一定規模以上の公共施設の新設工事の建築工事实績である。

紫波町新庁舎整備事業 入札説明書

第3 入札参加に関する条件等

(2) 入札参加者の参加資格要件

ウ 建設企業は、次の全ての要件を満たしていること。

(7) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。

(イ) 平成13年4月以降に、元請けとして床面積1,000㎡以上の木造（他の構造との組合せも認める。ただし、木造部分の床面積は1,000㎡以上とする。）の公共建築物の新築の建築工事を行った実績を有すること。

### (キ) 庁舎に関する建設者資格要件

前項までの先行事例から庁舎に関する建設者の資格要件について、その実績となる規模・用途、施工の種類や実績の有効期間について整理する。

建設者資格要件となる実績はいずれの事例においても、建設業務を担当する事業者の実績が求められる。また、実績規模は設計者の資格要件と同様に、完成施設の延床面積に対して 50%～85%程度であった。同種・類似施設の実績を求める場合もあるが、どの施設を同種、類似施設とみなすかの明確な基準がなく、国土交通省告示第 15 号の別添二で示される分類を基準とする場合もある。なお、有効期間は過去 10 年以内とする場合が多い。

表 9-3-10 庁舎に関する建設者資格要件

| 事例                              | 完成施設<br>延床面積          | 事業<br>手法  | 建設者資格要件                                |                                                       |                                                                                                                          |            |           |
|---------------------------------|-----------------------|-----------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
|                                 |                       |           | 構成                                     | 建設の実績<br>を有する者                                        | 規模・用途                                                                                                                    | 施工<br>種類   | 有効<br>期間  |
| 大和高田市<br>新庁舎建設<br>事業設計・<br>施工業務 | 10,251 m <sup>2</sup> | DB        | 単体企業もしくは共同企業体                          | 建設企業の代表構成員（建設企業が単体企業の場合はその単体企業）                       | 8,000 m <sup>2</sup> 以上<br>同種：国交省告示第 15 号の別添二、建築物の類型四業務施設の第 2 類（庁舎）<br>類似：同（銀行、本社ビル）                                     | 施工         | 過去 10 年以内 |
| 米沢市新庁舎建設事業                      | 10,370 m <sup>2</sup> | DB        | 代表構成員、市内施工事業者で構成された共同企業体（設計事務所を含めてもよい） | 構成員等のうち建設業務を行う者（共同企業体での実績は出資比率が最も高い構成員として参加した場合のみ認める） | ①5,000 m <sup>2</sup> 以上<br>国交省告示第 15 号の別添二、建築物の類型四業務施設の第 2 類（銀行、本社ビル、庁舎等）<br>②5,000 m <sup>2</sup> 以上<br>認定取得した免震構造の建築物 | 施工（元請）     | 過去 10 年以内 |
| 東大阪市新旭町庁舎整備事業                   | 3,476 m <sup>2</sup>  | PFI (BT0) | グループ（構成員、協力企業、民間収益事業者で構成）              | 構成員及び協力企業のうち 1 者以上                                    | 3,000 m <sup>2</sup> 以上<br>庁舎又は事務所<br>※共同企業体方式の実績は、出資比率が総出資額の 10 分の 2 以上のみ認める                                            | 施工（新築、増改築） | 過去 15 年以内 |
| 紫波町新庁舎整備事業                      | 6,650 m <sup>2</sup>  | PFI (BT0) | グループ（構成員、協力企業で構成）                      | 構成員等のうち設計業務を行う 1 者以上<br>※SPC 出資必須                     | 1,000 m <sup>2</sup> 以上<br>木造の公共建築物                                                                                      | 施工（元請）     | 過去 10 年以内 |

### ③ 三浦市における対応

前項の設計者の参加資格要件と同様に、事業で整備する施設に関して、一定の品質を確保するためには、建設に関する資格要件も重要となるが、一方であまりに高い条件の場合には、参画できる民間事業者が限られることになることから、本事業でもとめられる品質、民間事業者の参画意欲、民間事業者の創意工夫への期待等を踏まえて、条件を設定する必要がある。

本事業では、庁舎等の整備において DB 方式を採用することを想定しており、DB 方式の場合には、建設会社が提案の中心になる場合も考えられるが、前項の設計者の参加資格要件とは異なって、中心となる建設会社は設計実績よりも施工実績面で多くの実績を有すると考えられることから、設計実績の設定と比較すると、民間事業者の参画可能性への影響は少ないと思われるものの、建設会社の参加資格要件をどのレベルに設定するかは、民間事業者の参画可能性の重要な要素となる面では変わらない。

そのため参画意欲を示す企業、特に建設会社の意向を把握して民間事業者の参画を確保できるような建設者の参加資格要件の設定が期待される。

参加資格要件では、配置予定技術者の要件、実績内容や件数、経営事項審査の配点等を定める必要がある。また、共同企業体を想定する場合には、共同企業体の構成員それぞれの要件設定も検討が必要となる。

なお、提案書審査の加点評価となる実績等の扱いは参加資格要件とは別途検討する必要がある。



## (5) 公共施設の要求水準について

### ① 検討内容

本事業における要求水準では、施設整備における価格と品質のバランスが重要であり、民間事業者が提案する際に厳しい条件を設定するのではなく、民間事業者からの提案を積極的に採用することが可能となる要求水準書の検討が求められる。そこでDB方式を採用した先行事例である大和高田市「大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務」、高浜市「高浜市役所本庁舎整備事業」を基に、これらの事業に関する要求水準について次項で整理した上で、本事業における対応について整理する。また、その他に要求水準書等の作成の段階で配慮が必要な項目について整理する。

表 9-3-11 本事業における要求水準の考え方のまとめ（再掲）

|          |         | 要求水準の考え方                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公共施設の計画  | 配置計画    | <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内は、民間事業者の提案によって地割を行うため、公共施設建設用地と民間施設建設用地の境界は民間事業者が定めることが可能となる条件とする。</li> <li>敷地内の建物配置は、民間事業者の提案によって変更が可能となる条件とする。</li> <li>配置パターンは、民間事業者の提案する民間施設の内容によって適した配置に変更が可能となる条件とする。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|          | 建築計画    | <ul style="list-style-type: none"> <li>要求水準を定めるにあたり、新庁舎部分の建築計画に関して、市が予め整理する必要がある事項は次のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 新庁舎に移転する部課間の連携体制等による関係を整理する。</li> <li>→ 配置階に制限を設ける諸室を明確にする。</li> <li>→ セキュリティ設備の導入等により入室に制限を設ける諸室を明確にする。</li> <li>→ 庁舎以外に移転集約する図書館・総合福祉センター等のゾーニングを行う。</li> </ul> </li> <li>民間事業者の提案によって施設の機能や性能を維持しながら施設規模や施設整備費の縮減を図ることが可能となる条件とする。</li> <li>市は民間事業者との対話を継続し、民間事業者の提案に際して市側が提示する条件において、優先順位や柔軟性を持たせるべきものを明らかにする。</li> </ul>                                                                                                                 |
| 業務項目・事業費 | 施設整備    | <ul style="list-style-type: none"> <li>要求水準を定めるにあたり、新庁舎部分の施設整備に関して、市が予め整理する必要がある事項は次のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 施設の耐震安全性について、構造体・非構造部材・建築設備について定める。</li> <li>→ 民間事業者から景観に配慮した提案を受けるために、本敷地に整備する建物のコンセプト等を整理する。</li> <li>→ 建築資材等の使用に制限を設ける材料がある場合は、材料の指定や基準を整理する。</li> <li>→ 電気・機械設備等において制限を設ける場合は、数量の指定や基準を整理する。</li> </ul> </li> <li>民間事業者の提案によって各部材に用いる材料の選定が可能となる条件とする。</li> <li>電気・機械設備等に対する効果的で効率的な提案が可能となる条件とする。</li> <li>民間事業者の提案によって施設整備費の縮減を図ることが可能となる条件とする。</li> <li>市は民間事業者との対話を継続し、民間事業者の提案に際して市側が提示する条件において、優先順位や柔軟性を持たせるべきものを明らかにする。</li> </ul> |
|          | 維持管理・運営 | <ul style="list-style-type: none"> <li>新庁舎部分の維持管理・運営業務のうち、民間事業者の事業範囲について、市が予め整理する必要がある。</li> <li>民間事業者の提案によって維持管理・運営費の縮減を図ることが可能となる条件とする必要がある。</li> <li>市は民間事業者との対話を継続し、民間事業者の提案に際して市側が提示する条件において、柔軟性を持たせるべきものを明らかにする必要がある。</li> <li>なお、将来の予算の柔軟性を確保する観点から、施設整備と区分けして市が自ら管理することや個別に委託する可能性も考慮する必要がある。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## ② 先行事例における対応

### (7) 大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務

大和高田市「大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務」における公共施設の要求水準に関する記載は以下のとおりである。大和高田市では施設規模や駐車場・駐輪場の規模は目安となる数値を示しており、建築計画等ではより詳細な要件を示している。

「3.2 建築計画(6)庁舎諸室計画」では、執務部分、来庁者部分、市議会の各諸室について、セキュリティ対策の有無や、壁面に用いる材料の指定、議席数の指定、最上階ロビーの眺望への配慮等、より具体的な内容が示されている。

#### 大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務 要求水準書

##### Ⅱ 業務概要

##### 6. 対象施設の概要

##### (1) 施設概要

- ① 構造規模 受注者の提案により、鉄筋コンクリート造又は鉄骨構造とする。(免震構造)
- ② 延べ面積 10,000 m<sup>2</sup>程度

##### (2) 施設構成

主な機能・諸室等の構成は表のとおり。  
その他、倉庫等の必要諸室を適宜計画すること。

##### (3) 外構施設

- ① 来庁者用駐車場 90 台程度(そのうち、EV 車充電器を設置する 3 台分、車椅子利用者用思いやり駐車 3 台分を含む。)
- ② 来庁者用駐輪場 65 台以上
- ③ その他 舗装、囲障、緑地、屋外サイン、附帯設備等

##### Ⅲ 施設整備

##### 3. 施設整備の基本要件

##### 3.1 土地利用・動線計画

##### 3.2 建築計画

- |                    |                |             |
|--------------------|----------------|-------------|
| (1) 配置・動線計画        | (2) 階層・断面計画    | (3) 外観・景観計画 |
| (4) 外装計画           | (5) 内装計画       | (6) 庁舎諸室計画  |
| (7) 市民利便機能の計画      | (8) その他の諸室等計画  | (9) サイン計画   |
| (10) 環境配慮計画        | (11) エネルギーデザイン | (12) 防災安全計画 |
| (13) ライフサイクルコストの低減 |                |             |

##### 3.3 構造計画

- (1) 構造計画 (2) 耐震性能 (3) 耐久性

##### 3.4 設備計画

- (1) 基本計画 (2) 電気設備 (3) 機械設備

##### 3.5 昇降機設備計画

##### 4. 外構施設

- (1) 駐車場、駐輪場 (2) 周辺の外構

前項で示したとおり、本事業における要求水準では施設整備における価格と品質のバランスが重要であり、民間事業者が提案する際に厳しい条件を設定するのではなく、民間事業者からの提案を積極的に採用することが可能となる要求水準書の検討が求められる。

大和高田市の事例では、施設整備の価格を抑えるため、具体的に次のような内容が示されている。ライフサイクルコストの低減が建築計画の項目として示されているように、維持管理費を低減するための工夫を求めている。

大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務 要求水準書

3.2 建築計画

(4) 外装計画

- ④外装材（樋を含む。）は、気候の影響や経年劣化等を考慮し、維持管理に配慮した長期的に機能及び美観が保たれる計画とする。
- ⑤将来の大規模な修繕や更新の負担の軽減化、メンテナンスフリー等を目指すこと。
- ⑧更新又は交換時に調達しやすい材料を採用すること。

(5) 内装計画

- ①将来の大規模な修繕や更新の負担の軽減化、メンテナンスフリー等を目指すこと。
- ④更新又は交換時に調達しやすい材料を採用すること。

(13) ライフサイクルコストの低減

- ①庁舎を建設するインシャルコストだけでなく、維持管理費を含めたランニングコストも考慮し、トータルでライフサイクルコストの低減を図る計画とする。
- ④再生可能エネルギーの活用や省エネルギー機器の採用等により、維持管理費の節減を考慮する。
- ⑦耐久性や信頼性の高い材料や設備を採用するなど、維持管理費の低減が図れるものとする。

施設整備における品質の確保に関して具体的に次のような内容が示されている。使用材料等の指定はせずに配慮すべき事項のみ示され、民間事業者からの提案を求めている。

大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務 要求水準書

3.2 建築計画

(5) 内装計画

- ⑨使用材料は、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質を含むものを避け、環境面や改修時への対応にも配慮する。
- ⑫堅い樹種である広葉樹（クリ等）の採用や奈良県地域材認証センターの認定製品又は同等以上の品質、企画、性能を有する木材を採用するなど、県産材による木材利用の促進を図ること。

また、上記以外で要求水準において配慮が必要な項目として「環境配慮」、「ユニバーサルデザイン」、「防災」の3つが挙げられる。これらの項目について具体的に次のような内容が示されている。今後、三浦市の実情を整理した上で、配慮が必要となることに留意する必要がある。

大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務 要求水準書

3.2 建築計画

(10) 環境配慮計画

- ③基本設計、実施設計段階及び施工段階で、CASBEE A ランク以上を目指す。
- ④廃棄物の発生を抑制するとともに、資源の再利用、再生利用も促進し、建設工事においてもリサイクル資材の活用配慮する。
- ⑤二酸化炭素排出量に関して「官庁施設の環境保全性に関する基準（グリーン庁舎基準）」に基づき、可能な限りライフサイクル CO2 の削減に努める。
- ⑦耐久性コンクリートやメンテナンスフリー材料の採用等、維持管理経費の節減を図る。
- ⑧自然エネルギーの利用は、実用性ととともに、来庁者へのアピール・環境啓発に配慮する。

(11) ユニバーサルデザイン

- ①「奈良県住みよい福祉のまちづくり条例」を遵守する
- ②多くの利用者に配慮し、県条例以外においても庁舎全体のバリアフリー化を図る
- ③県条例の規定を満たす多目的に利用できるトイレを庁舎内に分散して配置する。
- ④各室の扉は、各エリアの機能に支障を来さない範囲で引き戸を採用するなど、誰もが利用しやすいものとする。また、車椅子使用者等にも配慮し適切に自動ドアを設ける。なお、車椅子使用者の出入りのための扉の有効開口幅は、0.9m 上とする。

(12) 防災安全計画

- ⑥災害時にインフラ途絶した場合でも防災拠点としての機能を 72 時間以上維持できるよう、ライフラインの自立化を図ること。また、人荷用エレベーターは、発電機電源回路とすること。あわせて発電装置の不発を考慮し、バッテリーによる緊急発電対応とする。
- ⑪現庁舎に設置されている衛生無線、Jアラート、防災無線等を新庁舎に移設する。
- ⑫災害対策本部備品、食料等を備蓄するための備蓄倉庫スペースとして、20 m<sup>2</sup>程度を確保する。
- ⑬防災対策本部に隣接して設置する危機管理部門には、放送機能を有すること。

## (イ) 高浜市役所本庁舎整備事業

高浜市「高浜市役所本庁舎整備事業」における公共施設の要求水準に関する記載は以下のとおりである。高浜市では施設規模を施設の利用者数を示すことで民間事業者からの提案に任せている。

「3. 施設整備の要求水準(1) 建築計画の要求水準」では、庁舎は実質有効活用面積の最大床面積や、駐車場・駐輪場の規模も具体的な駐輪台数が示されている。

構造計画・電気設備計画等の詳細項目では、最低限配慮すべき事項が示されており、スペック等に関する内容は民間事業者の提案に任されている。

### 高浜市役所本庁舎整備事業 要求水準書

#### 2. 本事業における条件

##### (2) 提案を求める施設機能

##### ①市庁舎機能（窓口、事務、会議、議会等）【必須】

予定職員数 183 名 議員 16 名

来庁者 1 日平均 435 名（うち市民窓口 208 名）

##### ②市庁舎の多目的活用ゾーン【必須】

会議室、議場（多目的ホール）等を集会・研修機能として市民利用を想定。

#### 3. 施設整備の要求水準

##### (1) 建築計画の要求水準

##### ①庁舎

事務室、窓口、議会等の実質有効活用面積 3,500 m<sup>2</sup>を最大床面積とする。

##### ②駐車場・駐輪場

来庁者用駐車場 普通車 80 台

（うち身障者用 2 台 市庁舎へのアクセス性を考慮）

公用車用駐車場 45 台

（うち市長車 1 台、議長車 1 台、トラック 6 台の車庫を配置）

駐輪場 50 台

##### ③防災性能

##### ④配置・平面動線

##### ⑤セキュリティ

##### ⑥仕上

##### ⑦安全・防災・防犯

##### ⑧環境

##### ⑨維持管理

##### ⑩ユニバーサルデザイン⑪サイン

##### (2) 諸室の要求水準

##### ①共通事項

##### ②各所室の要求水準

##### ③ロビー・情報提供スペース

##### ④書庫・倉庫

##### ⑤全体共用部分の計画

##### (3) 構造計画の要求水準

##### (4) 電気設備計画の要求水準

##### ①共通事項

##### ②電灯設備

##### ③幹線・動力設

##### ④受変電設備

##### ⑤静止形電源設備

##### ⑥発電設備

##### ⑦構内情報通信網設備

##### ⑧構内交換設備

##### ⑨情報表示設備

##### ⑩映像・音響設備

##### ⑪放送設備

##### ⑫テレビ 共同受信設備

##### ⑬テレビ 電波障害防除施設⑭防災設備

##### ⑮防犯管理設備

##### (5) 機械設備の要求水準

##### ①共通事項

##### ②熱源機器設備

##### ③空調設備

##### ④換気設備

##### ⑤自動制御設備

##### ⑥給排水設備

##### ⑦ガス設備

##### ⑧消火設備

##### (6) 昇降機設備計画

なお、本調査では考慮できていないが要求水準において配慮が必要な項目な「環境配慮」、「ユニバーサルデザイン」、「防災」に関しては次のように示されており、防災性能に関して最低限配慮すべき事項が示されている他、環境・ユニバーサルデザインに関しては、民間事業者の提案に任されている。

高浜市役所本庁舎整備事業 要求水準書

3. 施設整備の要求水準

(1) 建築計画の要求水準

③防災性能

(イ)新築案の場合

- ・構造体の重要度係数はⅡ類（重要度係数 1.25）とすること。
- ・72 時間程度の無給油運転ができる自家発電設備を備えること。
- ・現行の J アラートほか防災用情報通信機器等移設又はこれら相当の整備については、事業費の中で事業者が行うことを予定している。なお、当該通信機器等のパラボラアンテナ等電波状況等を調査し、正常な通信が可能な位置に設置すること。

⑧環境

- ・自然採光、自然通風、自然換気等の自然エネルギーの積極的利用への配慮を行うとともに、維持管理経費節減にも配慮すること。

⑩ユニバーサルデザイン

- ・誰もが使いやすくバリアフリーな施設にすること。

### ③ 三浦市における対応

本事業における庁舎整備では、一定の品質を確保しながらも、民間事業者の創意工夫によって価格面でも優れた提案が期待される。

要求水準や仕様の設定には多様なレベル感があるが、民間事業者の創意工夫によって価格面でも優れた提案を引き出すには、できるだけ提案の余地を増やすため、発注者が示す条件を絞り込む必要がある。

次年度以降、公募のための要求水準や仕様を作成する際には、本調査で整理した本事業における要求水準の考え方を踏まえつつ、先行事例における要求水準や仕様のレベル感を参考に、市が期待する品質と民間事業者による提案の自由度を確保できる要求水準や仕様のレベル感を検討する必要がある。

また、どのような条件設定が、民間事業者の創意工夫を引き出すことができるかについては、必要に応じて、市場調査等を通じて応募に関心のある民間事業者とのコミュニケーションを通じて検討することが効果的と考えられる。

なお、本事業では公共施設の整備は DB 方式を採用することを想定しており、本事業で民間事業者が包括的に実施する業務には維持管理業務が含まれないが、提案においては維持管理のしやすさやライフサイクルコストにも配慮することが求められることから、要求水準の検討においてもこれらに留意することが必要となる。

## (6) 民間施設用地活用事業の実施事業者の参加資格要件と要求水準について

### ① 民間施設用地活用事業の実施事業者の参加資格要件について

本事業では、市民交流拠点として公共施設と民間施設の整備等を行うこととしている。そのうち民間施設は、民間事業者による独立採算により整備運営されることを想定していることから、過度な条件設定を行うことは民間事業者の参加意欲にマイナスの影響を及ぼすことが懸念されるものの、市民交流拠点としての市が期待する事項に関して一定の範囲での条件設定が必要となると考えられる。

そのため以下では、民間施設用地活用事業の実施事業者の参加資格要件と要求水準の各々の条件に関して、後掲する複数の参考事例を基に、これらの事業に関する参加資格要件と要求水準について次項以降で整理した上で、本事業における対応について整理する。

### (7) 検討内容

先行事例では、開発事業実績にかかる要件が定められている。本事業でも、開発事業実績にどのような要件を定めるか検討が必要である。

表 3-2-2 で整理した事例のうち市町村が主体として実施している事例を参考として、これらの事業に関して民間施設用地活用事業の実施事業者の参加資格要件について次項より整理する。

表 9-3-12 他事例における民間施設公募時の条件設定（再掲）

| 事業                      | 機能指定    | 機能指定の具体的な内容                                      | 付帯事業の収入 |
|-------------------------|---------|--------------------------------------------------|---------|
| 石橋複合施設整備事業              | 方向性の指定  | ドラッグストア                                          | 独立採算    |
| 貝塚市新庁舎整備事業              | 方向性の指定  | コンビニエンスストア等の売店及び食堂施設                             | 独立採算    |
| 新旭町庁舎整備事業               | 方向性の指定  | 商業施設（物販、飲食、生活サービス施設等）<br>健康・福祉施設（クリニック、子育て関連施設等） | 独立採算    |
| 大阪府宮枚方田ノ口住宅<br>民活プロジェクト | 方向性の指定  | 住宅や地域活性化に資する施設                                   | —       |
| 袋井市総合体育館整備<br>及び運営事業    | 自由提案    | —                                                | —       |
| 新屋比内町市営住宅建替事業           | 具体機能の指定 | 社会福祉施設                                           | 独立採算    |

## (イ) 先行事例における対応

### 7) 石橋複合施設整備事業

下野市「石橋複合施設整備事業」における民間施設用地活用事業の実施事業者の参加資格要件に関する記載は以下のとおりである。参加資格要件は、余剰地活用事業に係る提案内容と同等又は類似業務の実績である。

#### 石橋複合施設整備事業 募集要項

##### (2) 応募者の参加資格要件

エ 余剰地活用事業実施企業は、以下の要件を満たしていること。

- a. 余剰地活用事業実施企業は、余剰地活用事業に係る提案内容と同等又は類似の業務に係る実績を有していること。複数の余剰地活用事業実施企業で業務を分担する場合は当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。

### イ) 貝塚市新庁舎整備事業

貝塚市「貝塚市新庁舎整備事業」における民間施設用地活用事業の実施事業者の参加資格要件に関する記載は以下のとおりである。「貝塚市新庁舎整備事業」では、付帯事業の民間収益施設としてコンビニエンスストア等の売店及び食堂施設を整備する。参加資格要件は、これらの運營業務遂行において必要となる資格及び資格者を有すること、1 者以上が提案する事業と同種業務の実績を有することである。

#### 貝塚市新庁舎整備事業 募集要項

##### 第3 民間事業者の募集及び選定に関する事項

##### 4. 応募者の備えるべき参加資格要件

##### (3) 応募者の業務遂行能力に関する資格要件

##### ⑦付帯事業者

付帯事業者は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

ただし、複数の企業で実施する場合は、アの要件については、全ての企業で該当し、イの要件については1 者以上が該当すること。

ア 付帯事業の遂行に必要な資格（許認可、登録等）を取得していること。

イ 付帯事業者は、担当する業務の実績を有すること（本事業における民間事業者の公募の公告日から起算して過去15 年間に実施したものに限る。）



#### ウ) 東大阪市新旭町庁舎整備事業

東大阪市「東大阪市新旭町庁舎整備事業」における民間施設用地活用事業の実施事業者の参加資格要件に関する記載は以下のとおりである。「新旭町庁舎整備事業」では併設する民間機能として、商業施設（物販、飲食、生活サービス施設等）、健康・福祉施設（クリニック、子育て関連施設等）を導入する。参加資格要件は、これらの運營業務遂行において必要となる資格及び資格者を有すること、1 者以上が提案する事業と同種業務の実績を有することである。

##### 東大阪市新旭町庁舎整備事業 実施方針

##### Ⅲ 民間事業者の募集及び選定に関する事項

##### 5. 入札参加者の備えるべき参加資格要件

##### (3) 民間収益事業者に求める参加資格要件

民間収益事業者は、以下に掲げる各要件を満たすこと。

なお、複数の企業で実施する場合は、以下に示すアの要件については、すべての企業で該当し、イの要件は、1 者以上が該当すること。

ア 民間収益事業の遂行において、必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること

イ 平成 13 年 4 月 1 日から入札参加資格審査書類の提出日現在までの間に、提案した民間収益事業と同種事業の実績を有すること。

#### エ) 大阪府営枚方田ノロ住宅民活プロジェクト

大阪府「大阪府営枚方田ノロ住宅民活プロジェクト」における民間施設用地活用事業の実施事業者の参加資格要件に関する記載は以下のとおりである。「大阪府営枚方田ノロ住宅民活プロジェクト」では、整備による余剰地において用地活用事業の実施を想定しており、余剰地は民間事業者売却する。用地活用事業として、住宅や地域活性化に資する施設を検討する。なお、参加資格要件は、用地活用事業に係る提案内容と同等又は類似業務の実績である。

##### 大阪府営枚方田ノロ住宅民活プロジェクト 入札説明書

##### 第 3 民活事業者の募集及び選定に関する事項

##### 3. 入札に参加する者の備えるべき参加資格要件

##### (2) 入札参加者の資格要件

##### ⑤ 用地活用企業

用地活用企業は、活用用地に係る提案内容と同等又は類似の事業に係る実績を有していること。なお、複数の用地活用企業で業務を分担する場合、すべての用地活用企業が当該要件を満たしていること。

## ハ) 袋井市総合体育館整備及び運営事業

袋井市「袋井市総合体育館整備及び運営事業」における民間施設用地活用事業の実施事業者の参加資格要件に関する記載は以下のとおりである。「袋井市総合体育館整備及び運営事業」における民間事業者の自由提案による事業は、その用途等の指定はされていない。参加資格要件は、民間事業者が提案する業務遂行において必要となる資格及び資格者を有することである。

### 袋井市総合体育館整備及び運営事業 入札説明書

#### 3. 入札参加者に必要な資格に関する事項

##### (2) 入札参加者の参加資格要件

##### イ 入札参加者の参加資格要件（業務別）

##### (キ) 自由提案実施事業に当たる者

自由提案実施事業に当たる者は ab の要件を満たすこと。SPC への出資の要否は問わない。

- a. 資格審査受付日までに入札参加者が提案する自由提案施設事業と同種事業の運営実績を有していること。
- b. 自由提案施設事業の遂行において、必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

## カ) 新屋比内町市営住宅建替事業

秋田市「新屋比内町市営住宅建替事業」における民間施設用地活用事業の実施事業者の参加資格要件に関する記載は以下のとおりである。「新屋比内町市営住宅建替事業」では整備による余剰地において社会福祉施設を導入する。参加資格要件は、用地活用事業に係る提案内容と同等又は類似業務の実績である。

### 新屋比内町市営住宅建替事業 募集要項

#### 第3 募集要項

##### 1. 応募者の備えるべき参加資格要件

##### (2) 応募者の構成員および協力企業等の資格要件

##### ⑤ 用地活用企業等

複数の用地活用企業等で業務を分担する場合、すべての用地活用企業等が以下の要件を満たしていること。

- ア. 用地活用企業等は、秋田市内において活用用地に係る提案内容と同等又は類似の事業に係る実績を有していること。
- イ. 当該業務を実施するに必要とする資格を有していることを証明した者であること。

## ② 民間施設用地活用事業の要求水準について

### (7) 検討内容

民間事業者からの積極的な提案を促すため、要求水準書における記載内容を検討する必要がある。

本事業で想定される DB 方式を活用した下野市「石橋複合施設整備事業」、庁舎の整備事例として貝塚市「貝塚市新庁舎整備事業」、東大阪市「東大阪市新旭町庁舎整備事業」、公共施設の整備事例として大阪府「大阪府営枚方田ノロ住宅民活プロジェクト」、袋井市「袋井市総合体育館整備及び運営事業」、秋田市「新屋比内町市営住宅建替事業」を参考事例として、これらの事業に関する民間施設の要求水準について次項で整理する。

### (イ) 先行事例における対応

#### 7) 石橋複合施設整備事業

下野市「石橋複合施設整備事業」における民間施設用地活用事業の実施事業者の要求水準に関する記載は以下のとおりである。下野市では地域住民の利便性の向上や地域の賑わい創出につながるような地域拠点となるエリアづくりを図る目的により、公共施設整備の附帯事業として余剰地活用事業を実施した。

民間事業者からの積極的な提案を受け入れるため、余剰地活用事業における民間施設の業種等は指定していない。

ただし、公共施設の延床面積を 2,200 m<sup>2</sup>以上と示しており、余剰地活用事業の対象面積は公共施設用地を確保した上で民間事業者が提案することとしている。

#### 石橋複合施設整備事業 要求水準書（案）

##### 第3 余剰地活用事業

##### 1 基本事項

- ・ 特定事業者は、本施設の目的、用途を妨げず、かつ事業対象地全体の良好な計画に資するよう、事業対象地のうち、本施設及び駐車場用地を除く余剰地において、民間施設の整備運営を行うことができる。
- ・ 民間施設の整備運営は、事業対象地全体の計画について、本施設との一体的な土地利用により、本事業の目的である「地域の利便性向上・にぎわいの創出」に資する施設となるよう配慮すること。
- ・ 上記に加え、地域の人々に限らず幅広い人々が訪れ、魅力ある地域創出に寄与し、交流人口及び定住人口の増加など相乗効果の生まれる施設の整備を期待する。
- ・ 民間施設の整備手法は定期借地権方式とする。

## イ) 貝塚市新庁舎整備事業

貝塚市「貝塚市新庁舎整備事業」における民間施設用地活用事業の実施事業者の要求水準記載は以下のとおりである。貝塚市では民間事業者からの提案に基づく独立採算型事業として、民間収益業務を実施した。民間収益施設整備用地の配置と目安となる施設規模は予め示しており、民間収益施設の用途も物販店あるいは飲食店等と限定している。

また、民間収益施設の整備業務における留意事項として、周辺施設との調和に対する配慮や、新庁舎との合築を認めないこと、民間収益施設の駐車場は新庁舎の駐車場とは区別する旨も示している。

### 貝塚市新庁舎整備事業 要求水準書

#### 第 13 付帯事業に関する要求水準

#### 2. 民間収益業務

##### (2) 業務の内容

民間収益事業者は、募集要項に定める条件及び自らの提案に基づき、民間収益施設施設整備用地を市から賃借（事業用定期借地権）し、以下の業務について民間収益施設内において独立採算により実施する。

- a. 民間収益施設の整備業務      b. 民間収益施設の運営業務

##### (3) 要求水準

##### ア. 基本的事項

##### (ア) 民間収益施設整備用地に関する条件

民間収益施設整備用地の位置は、現教育庁舎跡地付近とし、「別 2: 事業用地現況図」に示す範囲に約 1,300 m<sup>2</sup>確保する。

なお、実測面積は、新庁舎整備にあたり民間収益施設整備用地を分筆する際の測量において確定し、事業用定期借地権設定契約において明確にする。

##### (カ) 民間収益施設の用途

民間収益施設の用途は、市役所周辺の利便性を向上させるコンビニエンスストア等の物販店、施設利用者へ食事等を提供する飲食店等とする。施設の業態は、民間収益事業者の提案に委ねる。

なお、以下の施設は、民間収益施設として計画、整備及び運営することはできない。

##### イ. 民間収益施設の整備業務に関する事項

##### (エ) その他の留意事項

- ・ 民間収益施設の配置では、新庁舎及び周辺公共施設への動線の確保に配慮するとともに、意匠計画も含めて、新庁舎及び周辺公共施設との連携や調和に配慮する。
- ・ 民間収益施設を新庁舎と合築することはできない。
- ・ 民間収益施設の駐車場は、民間収益施設整備用地内に整備する。

## ウ) 東大阪市新旭町庁舎整備事業

東大阪市「東大阪市新旭町庁舎整備事業」における民間施設用地活用事業の実施事業者の要求水準記載は以下のとおりである。「新旭町庁舎整備事業」では併設する民間機能として、商業施設（物販、飲食、生活サービス施設等）、健康・福祉施設（クリニック、子育て関連施設等）を導入することとしている。

民間収益施設の要求水準として、事業用地における民間施設用地の大まかな位置、市が提案を期待する施設案の他、事業用定期借地権の設置条件等が示されている。

### 東大阪市新旭町庁舎整備事業 要求水準書

#### Ⅶ. 民間収益施設

##### 1. 業務の目的

民間収益事業は、事業用地の一部を有効活用することにより、商店街（サンロード瓢箪山）からつながるにぎわい創出、庁舎施設・旭町子育て支援センター・商店街等との機能連携や相乗効果、庁舎施設利用者等の利便性の向上や交流・憩いの場の提供等を図ることを目的として、PFI 事業と一体的に実施するものである。

##### 3. 要求水準

###### (1) 基本的事項

###### ①民間施設用地の位置・規模

民間施設用地は事業用地の北東側に配置するものとし、900 m<sup>2</sup>以上で民間事業者が提案した範囲を基本とし、市と民間事業者との間で協議の上、事業用定期借地権設定契約に定めるものとする。なお、民間施設用地全体を事業用定期借地権設定契約における貸付対象面積とする。

###### ②貸付期間

事業用定期借地権設定契約の締結日から、民間事業者が提案した貸付期間満了日までとする。ただし、貸付期間は 30 年以内とし、かつ貸付期間満了日は、平成 46 年 10 月 31 日以降に設定することを条件とする。

また、民間施設用地を分割し、複数の民間収益事業者が個別に事業用定期借地権設定契約を締結する場合は、2 つの事業用定期借地権設定契約の締結日及び貸付期間満了日を同一日に設定することを条件とする。

###### ③土地貸付料

土地貸付料は、東大阪市財務規則（昭和 42 年東大阪市規則第 31 号）に基づき算定した基準貸付料単価（479 円／m<sup>2</sup>・月）以上で民間事業者が提案した単価（以下、「提案貸付料単価」という。）及び民間事業者が提案した貸付対象面積から算定した提案貸付料をもとに、提案時から契約締結時までの物価変動を反映する。

###### ⑤民間収益施設の用途

民間収益施設の用途は、民間事業者の提案に委ねるが、市が提案を期待する施設は、事業目的の達成が期待される以下の施設である。

ア. 商業施設（物販、飲食、生活サービス施設など。ただし、周辺の既存店舗との共存に配慮する。）

イ. 健康・福祉施設（クリニック、子育て関連施設など。）

⑥実施体制等

- ・民間収益事業の実施について、民間収益事業者は、市及びPFI事業者との密接なコミュニケーションの下、庁舎施設と民間収益施設の一体的な整備によるメリットの発揮や、施設整備及び維持管理・運営面での連携・協働によって本事業全体の魅力を高めるよう努めるものとする。
- ・PFI事業及び民間収益事業それぞれの継続性の確保や安定的な事業運営を図る観点から、PFI事業者及び民間収益事業者は、民間収益事業において発生すると予想されるリスクが、PFI事業にできるだけ影響が及ばないように十分対策を講じるものとする。
- ・PFI事業者及び民間収益事業者は、民間事業者の責めに帰すべき事由により事業用定期借地権設定契約の期間内に民間収益事業の実施を終了する場合には、速やかに代替事業者を確保するよう努めるものとする。
- ・民間収益事業者は、民間収益事業全体を総合的に把握し、調整等を行う民間収益事業総括責任者を定め、基本協定締結後直ちに市に届け出るものとする。
- ・民間収益事業総括責任者は、同種事業の経験と必要な知識及び技能を有する者とし、法令等により資格が必要とされている場合は、当該資格を有する者を配置する。

## イ) 大阪府営枚方田ノロ住宅民活プロジェクト

大阪府「大阪府営枚方田ノロ住宅民活プロジェクト」における民間施設用地活用事業の実施事業者の要求水準記載は以下のとおりである。「大阪府営枚方田ノロ住宅民活プロジェクト」では、整備による余剰地において用地活用事業の実施を想定しており、余剰地は民間事業者売却する。用地活用事業として、住宅や地域活性化に資する施設を検討する。

民間施設の要求水準として、活用用地の最低規模や民間施設の高さに関する制限を示している。

### 大阪府営枚方田ノロ住宅民活プロジェクト

#### 要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）

#### 第5 用地活用に関する条件

##### 1. 民間施設等の整備の条件

活用用地の概要は、以下のとおりである。活用用地は 3,000 m<sup>2</sup>以上とし、概ね事業区域の東側に配置し、添付図 4 に示す東側境界線イ～ロをすべて含むこと。なお、事業区域の開発に伴い、枚方市に帰属する敷地南側及び東側の水路等の用地は活用用地には含まない。

##### (1) 活用用地の土地利用に関する事項

- ・土地の有効活用を図り、周辺地域との調和に配慮し、若年層の居住に配慮した良質な住宅や地域の活性化につながる施設等、地域のまちづくりに資すること。
- ・府営住宅と民間施設等相互の計画について配慮すること。また、良好なコミュニティ形成がなされるよう、枚方市や校区コミュニティ協議会、自治会等、地元との協議等に積極的な対応に努めること。

##### ① 共通事項

- ・用地活用に際しては、「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」「枚方寝屋川消防組合開発事業等に係る消防水利等に関する指導規定」等を遵守すること。
- ・活用用地の所有権移転にあたっては、適切な時期に事業者において分筆・登記に必要な業務を行うこと。
- ・民間施設等は 11 階建て以下とし、周辺への圧迫感軽減のため、施設幅奥行きとも連続する面は 50m 以下とする。
- ・階数については、「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」において、建築物の地上階数及び高さについての規定が設定されているので、遵守すること。
- ・民間施設等を 5 階以上とする場合には、敷地境界線より 5m 以上壁面後退すること。
- ・活用用地の境界には、連続した構造物等により、活用用地と府営住宅整備用地の管理区分を明確にすること。
- ・水道分担金については、建替住宅を優先して、既存の加入分担金の流用が可能である。

## わ) 袋井市総合体育館整備及び運営事業

袋井市「袋井市総合体育館整備及び運営事業」における民間施設用地活用事業の実施事業者の要求水準記載は以下のとおりである。「袋井市総合体育館整備及び運営事業」における民間事業者の自由提案による事業は、その用途等の指定はされていない。そのため民間施設の要求水準として、公共施設との合築を制限する他、用地の貸付に関する条件が示されている。

### 袋井市総合体育館整備及び運営事業 要求水準書（案）

#### 8. 自由提案施設に係る要求水準

※「●」は具体的な数値無記

##### (1) 自由提案施設について

##### ア 基本方針

- (ア) 事業者は、本事業の目的の実現と市有地の有効活用を図る観点から、事業者の提案により、事業用地の一部を利用して定期借地方式による自由提案施設を設けることができる。
- (イ) 事業者のうち自由提案施設事業者は、自由提案施設用地を活用し、自らの責任と費用負担において自由提案施設事業を実施すること。
- (ウ) 本事業及び自由提案施設事業それぞれの継続性の確保、安定的な事業運営を図る観点から、自由提案施設事業者は、自由提案施設において発生すると想定されるリスクを本事業から分離し、そのリスクを自由提案施設事業者自らがその責において負担すること。
- (エ) 自由提案施設事業は、自由提案施設事業者が自らの提案に基づき、自由提案施設用地を市から賃借（定期借地）し、実施すること。
- (オ) SPC は自由提案施設事業者に自由提案施設事業を実施させるものとし、自らが自由提案施設事業者として自由提案施設事業を実施することはできない。

##### イ 自由提案施設の計画に係る条件

##### (ア) 基本事項

- a 自由提案施設は、事業用地の一部を利用して配置すること。
- b 本施設の要求水準に影響しないものとする。
- c 本施設（公共施設）との自由提案施設の合築は認めない。

##### ウ 自由提案施設用地の貸付条件

##### (ア) 借地権の種類

市は、自由提案施設用地に、自由提案施設事業者のために賃借権である定期借地権を設定する。定期借地権の種類は、借地借家法第 22 条に定める借地借家法第 23 条第 1 項に定める定期借地とする。

##### (イ) 貸付を受ける者

自由提案施設用地の貸付を受ける者は、自由提案施設事業者とする。賃借権の譲渡及び転貸借については、市の書面による事前の承諾を得ることなしにできないものとする。

##### (ウ) 貸付期間

貸付期間は、15 年以上 50 年未満とし、事業者の提案に委ねるものとする。

##### (エ) 貸付料及び保証金【入札公告時に公表】

貸付料は、市が定める基準月額単価（●●●●●円／㎡）以上で事業者が提案した金額とし、保証金は、貸付料の●ヶ月分に以下に示す算式により得られた金額の合計とする。

a 鉄骨造の場合建物延べ床面積に●, ●●●●円を乗じた金額

b 鉄筋コンクリート造の場合建物延べ床面積に●●, ●●●●円を乗じた金額

なお、預託された保証金は、定期借地権設定契約終了時に無利息で返還する。



(キ) SPC の責務

自由提案施設事業者が事業契約書に規定される期日までに借地権契約を締結しない場合又は自由提案施設事業者が借地権設定契約の規定に違反し借地権設定契約が解除された場合、SPC は、新たな自由提案施設事業者を選定し、市と借地権設定契約を締結させ、自由提案施設事業を実施させなければならない。自由提案施設事業者は、市と締結する借地権設定契約に基づき、自由提案施設事業を実施する。

エ 自由提案施設の整備・運営に関する事項

(ウ) 自由提案施設は、遅くとも本施設の供用開始と同時に供用開始させること。

(エ) 自由提案施設に係る事業は自由提案施設事業者の独立採算とする。自由提案施設事業者は、自由提案施設において発生すると想定されるリスクについて本施設の運営・維持管理に影響が及ばないように十分な対策を講じる必要がある。

## か) 新屋比内町市営住宅建替事業

秋田市「新屋比内町市営住宅建替事業」における民間施設用地活用事業の実施事業者の要求水準記載は以下のとおりである。「新屋比内町市営住宅建替事業」では整備による余剰地において社会福祉施設を導入する。

民間施設の要求水準には、市が想定する社会福祉施設としての機能の他、施設の所有に関する制限が示されている。

### 新屋比内町市営住宅建替事業 要求水準書

#### 第 4 付帯事業に関する要求水準

##### 1. 社会福祉施設等整備業務

###### (1) 業務の内容

社会福祉事業等実施企業等は、提案内容に即して、介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）に規定される地域密着型サービスの提供が可能となるような社会福祉施設等を自らの責任において独立採算により建設し、運営する。

社会福祉事業として秋田市が想定する施設は、地域密着型サービスの提供が可能となるような社会福祉施設である。

###### (2) 事業用地

社会福祉事業等実施企業等は、提案内容に応じて社会福祉施設等整備用地を秋田市から賃借（同賃借については、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 24 条に基づく事業用借地権を設定するものとする。）することにより、社会福祉事業等を実施するものとする。

###### (3) 施設整備

事業の実施に際し必要となる施設については、社会福祉事業等実施企業等が自らの所有として整備する。市営住宅との合築は不可とし、敷地を分けた別棟として整備するものとする。

### ③ 民間施設用地活用事業の実施事業者の参加資格要件と要求水準について

前項までの先行事例から、民間施設用地活用事業の実施事業者の参加資格要件について整理する。いずれの事例においても民間事業者が提案する施設機能に沿った資格要件であり、厳しい基準を設けている事例はない。

また、民間施設として指定されている機能と要求水準を整理する。

公共施設との別棟整備を示している場合が多く、コンセプトや施設用途等をしている事例がある他、最低規模、具体的な高さ、奥行き等の制限をしている場合もある。

表 9-3-13 民間施設用地活用事業の実施事業者の参加資格要件と要求水準

| 事例                                  | 募集要項に<br>指定する機能            | 民間施設用地活用事業                                                   |                                                                                                                                                                                                  |                                   | 整備された<br>民間施設       |
|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                     |                            | 実施事業者の資格要件                                                   | 民間施設の要求水準                                                                                                                                                                                        | 要項事項                              |                     |
| 石橋複合<br>施設整備<br>事業                  | 利便性向上や<br>賑い創出に繋<br>がる地域拠点 | ・余剰地活用事業に係<br>る提案内容と同等又<br>は類似業務の実績                          | ・民間施設は「地域の利便性向上・にぎわいの創出」に資する施設となるよう配慮<br>すること。<br>・地域の人々に限らず幅広い人々が訪れ、魅力ある地域創出に寄与し、交流人口及<br>び定住人口の増加など相乗効果の生まれる施設の整備を期待する。                                                                        | ・コンセプト                            | ドラッグ<br>ストア         |
| 貝塚市新<br>庁舎整備<br>事業                  | 売店, 食堂                     | ・運營業務遂行におい<br>て必要となる資格及<br>び資格者<br>・1 人以上が提案する事<br>業と同種業務の実績 | ・民間収益施設整備用地の位置は、現教育庁舎跡地付近とし約 1,300 m <sup>2</sup> 確保する。<br>・民間収益施設の用途は、市役所周辺の利便性を向上させるコンビニエンスストア<br>等の物販店、施設利用者へ食事等を提供する飲食店等とする。<br>・民間収益施設を新庁舎と合築することはできない。                                     | ・最低規模<br>・施設用途<br>・公共施設との<br>別棟整備 | 売店, 食堂<br>(未整備)     |
| 東大阪市<br>新旭町庁<br>舎整備事<br>業           | 商業施設,<br>健康福祉施設            | ・運營業務遂行におい<br>て必要となる資格及<br>び資格者<br>・1 人以上が提案する事<br>業と同種業務の実績 | ・民間施設用地は事業用地の北東側に配置するものとし、900 m <sup>2</sup> 以上で民間事業者<br>が提案した範囲を基本とする。<br>・民間収益施設の用途は、民間事業者の提案に委ねるが、市が提案を期待する施設<br>は、商業施設又は健康・福祉施設。                                                             | ・最低規模<br>・施設用途                    | 保健センター<br>コンビニ      |
| 大阪府営<br>枚方田ノ<br>口住宅民<br>活プロジ<br>ェクト | 住宅や地域活<br>性化に資する<br>施設     | ・用地活用事業に係る<br>提案内容と同等又は<br>類似業務の実績                           | ・土地の有効活用を図り、周辺地域との調和に配慮し、若年層の居住に配慮した良<br>質な住宅や地域の活性化につながる施設等、地域のまちづくりに資すること。<br>・民間施設等は 11 階建て以下とし、周辺への圧迫感軽減のため、施設幅奥行きと<br>も連続する面は 50m 以下とする。<br>・民間施設等を 5 階以上とする場合には、敷地境界線より 5m 以上壁面後退するこ<br>と。 | ・コンセプト<br>・高さ<br>・奥行<br>・壁面後退距離   | 高齢者<br>支援施設<br>戸建住宅 |
| 袋井市総<br>合体育館<br>整備及び<br>運営事業        | —                          | ・民間事業者が提案す<br>る業務遂行において<br>必要となる資格及び<br>資格者                  | ・事業用地の一部を利用して定期借地方式による自由提案施設を設けることがで<br>きる。<br>・自由提案施設は、事業用地の一部を利用して配置すること。<br>・公共施設の要求水準に影響しないものとする。<br>・公共施設との自由提案施設の合築は認めない。<br>・自由提案施設は、遅くとも本施設の供用開始と同時に供用開始させること。                           | ・公共施設との<br>別棟整備<br>・共用開始時期        | カフェ                 |
| 新屋比内<br>町市営住<br>宅建替事<br>業           | 社会福祉施設                     | ・用地活用事業に係る<br>提案内容と同等又は<br>類似業務の実績                           | ・社会福祉事業として秋田市が想定する施設は、地域密着型サービスの提供が可能<br>となるような社会福祉施設である<br>・社会福祉事業等実施企業等が自らの所有として整備する。市営住宅との合築は不<br>可とし、敷地を分けた別棟として整備する。                                                                        | ・コンセプト<br>・公共施設との<br>別棟整備         | 社会福祉施設              |

#### ④ 三浦市における対応

民間施設用地活用事業の実施事業者に関しては、庁舎等の整備とは異なり、民間事業者の自主的な提案と整備運営が期待されることから、参加資格要件と要求水準に関しては、先行事例においても事業の実現可能性を担保するための最低限の条件としているものが多い。

本事業でも、基本的には同様の考え方となることが想定されるが、市民交流拠点として市が期待する拠点形成を行う観点から、一定の要件を示すことも考えられる。

例えば、導入する民間施設の機能に関して一定の要件を設定することや、さらにはその機能の規模等に関しても一定の要件を示すことも考えられる。一方でこうした要件設定は民間事業者の参画可能性に影響することが考えられることから、要件の範囲や程度に関しては、必要に応じて、市場調査等を通じて応募に関心のある民間事業者とのコミュニケーションを通じて検討することが効果的と考えられる。

本調査でも、集合住宅の導入可否に関しては市場調査において賛否が分かれたが、各社によって集合住宅の導入に関する対応のあり方が異なることが想定され、参加意向にも大きく影響すると考えられるため、一定の条件を求める場合には慎重に検討する必要があると考えられる。

## (7) 評価基準について

### ① 検討内容

本事業では、公共施設の整備と民間施設の開発という2つの要素を同時に実施することを想定しており、これに関する民間事業者からの提案が期待されている。また、提案内容に加え、一定の品質を保ちながら、より低廉な価格となることも、民間事業者に期待する重要な要素となる。

そのため、審査基準においても、公共施設と民間施設、提案と価格について評価項目と評価配点をどのように設定するかが民間事業者に対するメッセージとして重要になる。

参考とする先行事例として、直近の市内事業である三浦市「三浦市子育て賃貸住宅等整備事業」に加え、下野市「石橋複合施設整備事業」、大和高田市「大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務」、高浜市「高浜市役所本庁舎整備事業」をあげて、これらの事業に関する評価基準について次項で整理した上で、本事業における対応について整理する。

なお、技術提案の評価と価格の両者を総合的に評価した評価値を指標として、評価値の大きい順に競争参加者に順位を付ける。評価値の算出方法には、除算方式、加算方式等がある<sup>41</sup>。

---

<sup>41</sup> なお、国においては、財務大臣との包括協議で除算方式が認められているが、加算方式等その他の方式による場合には、別途個別協議が必要となる。

表 9-3-14 除算方式と加算方式の概要<sup>42</sup>

| 総合評価の方法 | 概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 除算方式    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 評価値の算出方法<br/> <math display="block">\text{評価値} = \text{技術評価点} / \text{入札価格}</math> <math display="block">= (\text{標準点} + \text{加算点}) / \text{入札価格}</math> </li> <li>・ 技術評価点の設定の考え方<br/>           技術提案のない又は技術提案をしたが採用されず発注者の提示した標準案によるものに対する得点を標準点、技術提案の良否の評価により付加される得点を加算点とするが、標準点と加算点の合計との配点割合は、工事及び評価の目的・内容等を勘案して適切に設定するものとする。<br/>           標準点は 100 点、加算点の合計の上限は、施工能力評価型で 30～50 点、技術提案評価型で 50～70 点程度を基本とし、工事の技術的難易度、評価項目の重要度に応じて設定するのが標準的である。         </li> <li>・ 特徴<br/>           支出に対し最も価値の高いサービスを提供する Value for Money の考え方によるもので、技術提案により工事品質のより一層の向上を図る観点から、評価値は価格あたりの工事品質を表す指標である。         </li> </ul> |
| 加算方式    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 評価値の算出方法<br/> <math display="block">\text{評価点} = \text{価格評価点} + \text{技術評価点}</math> </li> <li>・ 技術評価点の設定の考え方<br/>           算出方法の例<br/>           1) <math>100 \times (1 + \alpha - \text{入札価格} / \text{予定価格})</math>    <math>\alpha</math> : 例えば平均落札率<br/>           2) <math>100 \times \text{最低価格} / \text{入札価格}</math><br/>           この方法により価格評価点を算出する場合は、技術評価点の上限を 10～30 点程度とするのが標準的である。         </li> <li>・ 特徴<br/>           価格のみの競争では品質不良や施工不良といったリスクの増大が懸念される場合に、施工の確実性を実現する技術力によりこれらのリスクを低減し、工事品質の確保を図る観点から、技術力を加味して評価点を算出する。         </li> </ul>                                                     |

<sup>42</sup> 出典：「公共建築工事総合評価落札方式 適用マニュアル・事例集（第 2 版）」（令和 2 年 7 月，全国営繕主管課長会議 中央省庁営繕担当課長連絡調整会議）

## ② 先行事例における対応

### (7) 三浦市子育て賃貸住宅等整備事業

三浦市「三浦市子育て賃貸住宅等整備事業」における評価基準に関する記載は以下のとおりである。市内の先行事例では、1000 点満点に対して、評価点 750 点、価格点 250 点で評価を行っている。

#### 三浦市子育て賃貸住宅等整備事業 選定基準書

##### 第3 基礎審査（二次審査）

次表に掲げる基礎要件を充足しているかについて審査を行う。基礎要件を充足している場合は合格とする。1 つでも要件を満たしていない場合は失格とし、以降の審査は行わない。なお、失格した場合、参加資格審査通過者の代表企業に対して通知する。

| 審査区分       | 基礎要件                                                                                                                             |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 提案価格       | 応募者の提案価格が市の支払総額の上限価格以内であること。<br>※提案価格は、事業期間中に市が選定事業者を支払う現在価値換算前のサービス対価の総額とする。（消費税及び地方消費税を含む。）<br>なお、市が設定する市の支払総額の上限価格は募集要項に記載する。 |
| 共通事項       | 提案書類が全て提出され、必要事項が全て記載されていること。<br>1 つの提案項目に対して、2 つ以上の提案がないこと。<br>様式集の構成並びに枚数の制限に従った提案であること。                                       |
| 施設整備に関する事項 | 27 戸程度の子育て賃貸住宅を整備する提案であること。<br>必要な諸室を整備すること。                                                                                     |

※応募者は、提案書提出時に、「要求水準に関する誓約書」を提出し、事業実施時に市が要求する要求水準を満たすことを誓約すること。

##### 第4 事業提案審査（二次審査）

###### 1 採点方法

事業提案審査については、市が特に重視する項目を評価項目として設定し、これらに関して、優れた工夫や配慮がされている提案、その他、独自性、革新性の高い提案に対して、提案内容の具体性や実現可能性の観点から加点評価する。（中略）

###### 2 配点

事業提案審査結果に基づく「提案点」と、価格審査に基づく「価格点」の合算により、「総合評価点」を算出し、総合的に評価し、その配点は、「提案点」750 点、「価格点」250 点、の計 1,000 点満点とする。

| 評価項目           |                  | 配点    | 最低点   |
|----------------|------------------|-------|-------|
| 提案点<br>(750 点) | (1) 全体計画         | 95 点  | 365 点 |
|                | (2) 整備計画         | 290 点 |       |
|                | (3) 整備計画(事業者エリア) | 45 点  |       |
|                | (4) 施工計画         | 25 点  |       |
|                | (5) 維持管理計画       | 45 点  |       |
|                | (6) 運営計画         | 140 点 |       |
|                | (7) コミュニティ形成支援計画 | 90 点  |       |
|                | (8) その他          | 20 点  | —     |

##### 第5 価格審査

$$\text{価格点} = \frac{\text{応募者のうち最も低い応募者の提案価格}}{\text{当該応募者の提案価格}} \times 250 \text{ 点}$$

##### 第6 総合評価点の算出

総合評価点（1,000 点満点）＝提案点（750 点満点）＋価格点（250 点満点）

## (イ) 石橋複合施設整備事業

下野市「石橋複合施設整備事業」における評価基準に関する記載は以下のとおりである。  
下野市では提案書に対し、資格要件、要求水準への適合、事業計画、施設計画等の提案内容及び価格に関する提案を総合的に評価している。

### 石橋複合施設整備事業 事業者選定基準

#### 2.2 審査手順

##### (2) 提案審査

- ・提案審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成する。
- ・「基礎審査」では、提案価格及び提案内容が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを確認する。なお、「基礎審査」の結果について点数化は行わない。
- ・「総合審査」では、提案内容及び提案価格を本書に示す評価基準に従い点数化し、その合計点により総合的に評価する。

#### 4.2 総合審査

##### (1) 総合審査の方法

総合審査では提案価格と提案内容の2つの面から評価を行う。

審査点数(満点 100 点) = 提案価格の得点(満点 20 点) + 提案内容の得点(満点 80 点)

##### (2) 提案価格の評価

| 提案価格          | 配点   | 点数化方法                                                               |
|---------------|------|---------------------------------------------------------------------|
| 設計・建設業務費-地代総額 | 20 点 | 提案価格が最も低い応募者を満点とし、他の提案評価額については、次の式にて算定<br>点数 = (最低提案価格 ÷ 提案価格) × 20 |

#### (4) 評価項目及び配点

##### 1) 事業計画に関する事項【15 点】

- 1 事業コンセプト (5 点)
- 2 事業実施体制 (5 点)
- 3 施工計画 (2 点)
- 4 地域経済への配慮 (3 点)

##### 2) 施設計画に関する事項【40 点】

- 1 施設配置・外部動線計画 (8 点)
- 2 複合公共施設の内部計画・動線計画・エントランスホール計画 (10 点)
- 3 公民館機能・共有機能の計画 (7 点)
- 4 児童館機能の計画 (7 点)
- 5 什器備品計画 (3 点)
- 6 省エネ、安全対策等 (5 点)

##### 3) 余剰地活用事業に関する事項【25 点】

- 1 民間施設の施設内容 (15 点)
- 2 民間施設の事業計画 (10 点)



## (ウ) 大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務

大和高田市「大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務」における評価基準に関する記載は以下のとおりである。大和高田市では参加資格表明書等に基づく 1 次審査と、1 次審査の客観評価点の合計が上位 3 位までの者に対する、設計計画提案及び参考設計図の説明・模型の提示によるプレゼンテーションを 2 次審査として実施した。

1 次審査では配置予定技術者の実績と設計受賞歴を審査項目として加点を行い、評価ランク A, B に応じた係数を乗じて得点とする。

2 次審査では審査項目 1, 2, 3, 5 について、審査基準に基づいて加点を行い、評価ランク A ～E に応じた係数を乗じて得点とする。なお、審査項目 4 の価格提案は、計算式に基づき算出した点数を価格点とする。

### 大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務 公募型プロポーザル募集要項

#### 12.2 2 次審査基準【200 点】

| 評価項目                  |                        |                                    |
|-----------------------|------------------------|------------------------------------|
| 1. 業務計画提案<br>(30 点)   |                        | (1) 業務の実施体制提案書(10 点)               |
|                       |                        | (2) 設計業務の実施方針提案書 (10 点)            |
|                       |                        | (3) 業務工程計画提案書 (10 点)               |
| 2. 施設計画提案書<br>(100 点) | 施設全体<br>計画提案<br>(80 点) | (1) 建築計画提案書 (50 点)                 |
|                       |                        | (2) 構造計画提案書 (10 点)                 |
|                       |                        | (3) 電気設備計画提案書 (10 点)               |
|                       |                        | (4) 機械設備計画提案書 (10 点)               |
|                       | 各機能計画<br>(20 点)        | (1) 将来の変化への柔軟性の確保を実現するための機能 (10 点) |
|                       |                        | (2) 非常時の業務継続性の確保を実現するための機能 (10 点)  |
| 3. 施工計画慰安<br>(20 点)   |                        | (1) 施工品質管理提案書 (10 点)               |
|                       |                        | (2) 総合施工計画提案書 (10 点)               |
| 4. 価格提案<br>(20 点)     |                        | 価格点＝配点×（全参加者の最低価格／当該参加者の提案価格）      |
| 5. 地域貢献提案(20 点)       |                        |                                    |
| 6. 自由提案(20 点)         |                        |                                    |

#### 12.3 審査方法

##### (3) 2 次審査の「4. 価格提案書」について

提案価格について、下記計算式により算出した点数を価格点とする。

$$\text{価格点} = \text{配点} \times \left( \frac{\text{全参加者の最低価格}}{\text{当該参加者の提案価格}} \right)$$

## (I) 高浜市役所本庁舎整備事業

高浜市「高浜市役所本庁舎整備事業」における評価基準に関する記載は以下のとおりである。高浜市では事業計画、施設計画、維持管理・運営計画の 3 項目で評価している。事業の安定性や市の年間支払額に関する事業計画の配点が最も大きい。

### 高浜市役所本庁舎整備事業 審査基準書

#### 2. 基本的条件の適合審査基準

##### 審査項目

1. 市が現庁舎の耐震改修等を実施し、今後 20 年間利用した場合の事業費の想定よりメリットがあり、市が支払う金額が事業期間を通じて平準化されている。
2. 20 年間市が市役所として安定的に使用できる計画となっている。
3. 要求水準に示す事業用地の条件、駐車場を含む施設整備、維持管理・運營業務、Jアラートほか防災用情報通信機器等が確保できている。
4. 現庁舎の解体撤去とその後の外構等整備がなされる計画となっている、並びに現庁舎敷地を活用しない場合は、解体撤去後に整地し、排水設備、フェンス等を設置して、敷地の安全性、防犯性を確保する計画となっている。

#### 3. 提案内容の審査基準（配点表）

|              |                  | 配点    |
|--------------|------------------|-------|
| 1. 事業計画      | ① 事業スキームと事業実施体制  | 45 点  |
|              | ② 事業の安定性         |       |
|              | ③ 市の年間支払額と平準化    |       |
| 2. 施設計画      | ① 市庁舎としての利用      | 40 点  |
|              | ② 防災拠点機能の確保      |       |
|              | ③ 多目的活用ゾーンとしての活用 |       |
|              | ④ 他の公共施設の提案      |       |
|              | ⑤ 収益機能の提案        |       |
| 3. 維持管理・運営計画 | ① 維持管理の業務内容      | 15 点  |
|              | ② 運営の業務内容        |       |
|              |                  | 100 点 |

#### 4. 最低評価点

提案審査の評価項目に基づく各審査委員の採点結果の平均値 60 点

### (オ) 先行事例における評価基準

前項までの先行事例から評価基準について整理する。各事例の提案点と評価点を比較すると、提案に関する配点を高く設定している案件から、提案と価格を概ね同等の評価としている案件まで幅広く評価基準が設定されていることがわかる。

表 9-3-15 先行事例における評価基準の比較

| 事例                                 | 評価点                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 提案:価格 |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|------|----------------|-------|-------------------|------|----------|------|------------|------|----------|-------|------------------|------|---------|------|
| 三浦市子育て賃貸住宅等整備事業                    | 総合評価点（1,000 点）＝提案点（750 点）＋価格点（250 点） |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 75:25 |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
|                                    | 提案点                                  | 750 点満点（最低点 365 点）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
|                                    |                                      | <table><tr><td>(1) 全体計画</td><td>95 点</td></tr><tr><td>(2) 整備計画</td><td>290 点</td></tr><tr><td>(3) 整備計画(事業者エリア)</td><td>45 点</td></tr><tr><td>(4) 施工計画</td><td>25 点</td></tr><tr><td>(5) 維持管理計画</td><td>45 点</td></tr><tr><td>(6) 運営計画</td><td>140 点</td></tr><tr><td>(7) コミュニティ形成支援計画</td><td>90 点</td></tr><tr><td>(8) その他</td><td>20 点</td></tr></table> |       | (1) 全体計画       | 95 点 | (2) 整備計画       | 290 点 | (3) 整備計画(事業者エリア)  | 45 点 | (4) 施工計画 | 25 点 | (5) 維持管理計画 | 45 点 | (6) 運営計画 | 140 点 | (7) コミュニティ形成支援計画 | 90 点 | (8) その他 | 20 点 |
|                                    |                                      | (1) 全体計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 95 点  |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| (2) 整備計画                           |                                      | 290 点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| (3) 整備計画(事業者エリア)                   |                                      | 45 点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| (4) 施工計画                           |                                      | 25 点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| (5) 維持管理計画                         |                                      | 45 点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| (6) 運営計画                           |                                      | 140 点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| (7) コミュニティ形成支援計画                   | 90 点                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| (8) その他                            | 20 点                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| 価格点                                |                                      | 価格点=(応募者の最低価格／当該応募者の提案価格)×250 点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| 石橋複合施設整備事業                         | 審査点数(100 点)＝提案内容点(80 点)＋提案価格点(20 点)  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 80:20 |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
|                                    | 提案点                                  | 80 点満点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
|                                    |                                      | <table><tr><td>(1) 事業計画に関する事項</td><td>15 点</td></tr><tr><td>(2) 施工計画に関する事項</td><td>40 点</td></tr><tr><td>(3) 余剰地活用事業に関する事項</td><td>25 点</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                  |       | (1) 事業計画に関する事項 | 15 点 | (2) 施工計画に関する事項 | 40 点  | (3) 余剰地活用事業に関する事項 | 25 点 |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
|                                    |                                      | (1) 事業計画に関する事項                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 15 点  |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| (2) 施工計画に関する事項                     | 40 点                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| (3) 余剰地活用事業に関する事項                  | 25 点                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| 価格点                                |                                      | 点数=(最低提案価格／提案価格)×20 点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| 大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務                | 審査点数(200 点)                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 90:10 |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
|                                    | 提案点<br>価格点                           | 200 点満点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
|                                    |                                      | <table><tr><td>(1) 業務計画提案</td><td>30 点</td></tr><tr><td>(2) 施設全体計画提案</td><td>100 点</td></tr><tr><td>(3) 施工計画提案</td><td>20 点</td></tr><tr><td>(4) 価格提案</td><td>20 点</td></tr><tr><td>(5) 地域貢献提案</td><td>10 点</td></tr><tr><td>(6) 自由提案</td><td>20 点</td></tr></table>                                                                                       |       | (1) 業務計画提案     | 30 点 | (2) 施設全体計画提案   | 100 点 | (3) 施工計画提案        | 20 点 | (4) 価格提案 | 20 点 | (5) 地域貢献提案 | 10 点 | (6) 自由提案 | 20 点  |                  |      |         |      |
|                                    |                                      | (1) 業務計画提案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 30 点  |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| (2) 施設全体計画提案                       |                                      | 100 点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| (3) 施工計画提案                         |                                      | 20 点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| (4) 価格提案                           |                                      | 20 点                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| (5) 地域貢献提案                         | 10 点                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| (6) 自由提案                           | 20 点                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| ※(4) 価格点=配点×(全参加者の最低価格／当該参加者の提案価格) |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| 高浜市役所本庁舎整備事業                       | 審査点数(100 点)                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 55:45 |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
|                                    | 提案点                                  | 200 点満点（最低点 60 点程度）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
|                                    |                                      | <table><tr><td>1. 事業計画</td><td>45 点</td></tr><tr><td>2. 施設計画</td><td>40 点</td></tr><tr><td>3. 維持管理・運営計画</td><td>15 点</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                     |       | 1. 事業計画        | 45 点 | 2. 施設計画        | 40 点  | 3. 維持管理・運営計画      | 15 点 |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
|                                    |                                      | 1. 事業計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 45 点  |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| 2. 施設計画                            | 40 点                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| 3. 維持管理・運営計画                       | 15 点                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |
| ※提案審査の評価項目に基づく各審査委員の採点結果の平均値 60 点  |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                |      |                |       |                   |      |          |      |            |      |          |       |                  |      |         |      |

### ③ 三浦市における対応

評価項目や評価点の配分は、本事業で民間事業者に期待する事項に関する市の考え方を表したものであり、民間事業者の提案内容に大きく影響するものであることから、慎重に設定する必要がある。

評価基準に関して、主な課題としては、価格点と提案点の割合、提案点における庁舎整備に関する評価点と民間施設に関する評価点の割合が考えられる。

価格点と提案点の割合については、加算方式を想定した場合、得点全体に占める価格点の割合は、先に調査した先行事例では10～45%まで幅広く設定されている。本事業では、庁舎整備において、一定程度優れた価格に期待する面が高いと考えられることも踏まえて配点を設定することが考えられる。その一方で、加算方式を採用し価格点評価に当たって最低価格を参照する方式をとった場合、最低価格を提案した者は満点を得ることができるのに対し、提案点で満点を獲得するのは非常に困難である点は留意する必要がある。

提案点に占める庁舎整備に関する評価点と民間施設に関する評価点の割合は、例えば、本事業と類似している石橋複合施設整備事業では、事業計画に関する事項：15点、施工計画に関する事項：40点、余剰地活用事業に関する事項：25点となっている。ただし、民間施設に対する期待度は事業の性質や発注者の考え方によっても異なると考えられることから、庁舎整備と民間施設に対する市の期待度を踏まえて、本事業としての配点割合を設定する必要があると考えられる。

また、民間施設としての集合住宅の扱いに関しては、仮に、集合住宅の整備を条件とする場合においても、戸数や高さなどを加点要素とするかどうか等には民間事業者とのコミュニケーションを踏まえた検討が必要と考えられる。

なお、市が望む用途や活用方法を誘導するために審査において加点を行ったり、一定期間市税の減免を行ったりする方法もある。千葉県流山市は、公有地に「バンケット付きホテル」を誘致するため、バンケットのあるホテルを提案した場合には固定資産税を10年間100%免除する措置を取った（バンケット無しの場合は同50%減免）。

ただし、集合住宅は、個人の専用利用となるため、公有財産の利用、税や財政面での優遇策を講じようとする場合には特に慎重な議論が求められるものと考えられる。

## (8) 契約形態について

### ① 検討内容

本事業の契約形態は、公共施設の整備事業と、民間施設用地活用事業を一体事業として実施することを想定しており、一体事業として実施するために各々の事業を実施する民間事業者を含めた基本協定・基本契約等を締結することが考えられる。

また、公共施設の整備で想定する DB 方式では、既存の工事請負契約書をベースに設計の内容を加えたものとするのが考えられる。民間施設用地活用事業で想定する借地権方式では、借地権設定契約書がベースとなる。

DB 方式は工事請負契約書、民間施設用地活用事業は借地権設定契約書などの基となる契約書が存在するのに対して、基本協定・基本契約等については事業によってその内容が大きく異なることから、本事業においても基本協定・基本契約等に規定する内容が課題となる。そのため、本調査では、基本協定を締結している先行事例を参考に、基本協定における項目の整理を行った。

参考とする先行事例として、DB 方式+借地権方式を活用した下野市「石橋複合施設整備事業」と、DBO 方式を活用した藤沢市「藤沢市北部環境事業所第 2 号炉整備・運営事業」、横浜市「西谷浄水場再整備事業」、木更津市「木更津市道の駅整備事業」、京都市「京都市左京区総合庁舎整備等事業」をあげて、これらの基本協定・基本契約等の内容について次項で整理した上で、本事業における対応について整理する。

表 9-3-16 基本協定・基本協定等の締結事例

| 事業手法     | 施設種類   | 事業名                     | 自治体  |
|----------|--------|-------------------------|------|
| DB+借地権方式 | 公共施設   | 石橋複合施設整備事業              | 下野市  |
| DBO 方式   | ごみ焼却施設 | 藤沢市北部環境事業所第 2 号炉整備・運営事業 | 藤沢市  |
|          | 排水処理施設 | 西谷浄水場再整備事業              | 横浜市  |
|          | 道の駅    | 木更津市道の駅整備事業             | 木更津市 |
|          | 庁舎     | 京都市左京区総合庁舎整備等事業         | 京都市  |

## ② 先行事例における対応

### (7) 石橋複合施設整備事業

下野市「石橋複合施設整備事業」における基本協定・基本協定等の内容は以下のとおりである。

下野市では、設計・建設業務と余剰地活用事業を一括発注するため、優先交渉権者との間で基本協定、基本契約を締結する。余剰地活用事業では、事業用定期借地権設定契約を締結し、民間事業者が提案した余剰地活用事業に係る土地の貸付料を貸付期間中、市に支払う。

基本協定に関する事項と、基本協定案に示される条項を整理する。

#### 石橋複合施設整備事業 募集要項

##### 第2 特定事業の概要

##### 1. 事業内容に関する事項

##### (8) 契約の形態

市は、本事業について特定事業者には本施設の設計・建設業務と余剰地活用事業を一括で発注するため、事業者選定の後、優先交渉権者と「基本協定」を締結し、その後、特定事業者と本事業に係る基本契約を締結する。

市は、基本契約に基づき、特定事業者のうち、本施設の設計業務又は工事監理業務を担当する者及び建設業務及び開館準備業務を担当する者と、本事業に係る施設整備契約を締結する。

市は、基本契約に基づき、余剰地活用事業実施企業と事業用定期借地権設定契約を締結する。以下、基本契約、施設整備契約、事業用定期借地権設定契約の3つの契約を「特定事業契約」という。

#### 石橋複合施設整備事業 基本協定書（案）

第1条 事業契約等の締結

第2条 甲及び乙の義務

第3条 事業契約等の締結に向けた協議

第4条 準備行為

第5条 事業契約等不調時等の取扱い

第6条 本協定上の権利義務の譲渡禁止

第7条 秘密保持

第8条 本協定の変更

第9条 本協定の有効期間

第10条 準拠法及び裁判管轄

第11条 規定外事項

#### (イ) 藤沢市北部環境事業所新 2 号炉整備・運営事業

藤沢市「藤沢市北部環境事業所新 2 号炉整備・運営事業」における基本協定・基本協定等の内容は以下のとおりである。

藤沢市では、設計・建設業務及び運営・維持管理業務を一括して行うため、優先交渉権者と基本協定、建設工事請負契約、運営・維持管理業務委託契約を締結する。

なお、優先交渉権者は仮契約締結までに、運営・維持管理業務の実施のみを目的とした運営事業者を設立することを必須としており、基本協定、建設工事請負契約、運営・維持管理業務委託契約は運営事業者と市が締結する。

基本協定に関する事項と、基本協定案に示される条項を整理する。

##### 藤沢市北部環境事業所新 2 号炉整備・運営事業 基本協定

##### 第 4 章 事業者の選定

##### 2. 契約手続き等

##### (1) 基本協定の締結

優先交渉権者と市は、速やかに契約の締結に関して、基本協定書（案）について合意し基本協定を締結します。

##### (2) 契約内容の協議

市と優先交渉権者は、基本契約書（案）、建設工事請負契約書（案）及び運営・維持管理業務委託契約書（案）に基づき、契約書を作成するものとします。契約書の作成においては、市と優先交渉権者間で協議を行います。

##### 藤沢市北部環境事業所新 2 号炉整備・運営事業 基本協定書（案）

##### 第 1 条 目的及び解釈

##### 第 2 条 市及び優先交渉権者の義務

##### 第 3 条 運営事業者の設立

##### 第 4 条 特定事業契約

##### 第 5 条 特定事業契約の締結

##### 第 6 条 特定事業契約を締結しない場合及びその場合の違約金, 損害賠償金

##### 第 7 条 談合その他不正行為に対する措置

##### 第 8 条 役割分担

##### 第 9 条 準備行為

##### 第 10 条 特定事業契約の不成立

##### 第 11 条 有効期間

##### 第 12 条 秘密保持

##### 第 13 条 この基本協定に基づく権利義務の譲渡等の禁止

##### 第 14 条 債務不履行等

##### 第 15 条 管轄裁判所

##### 第 16 条 準拠法及び解釈

##### 第 17 条 誠実協議

## (ウ) 西谷浄水場再整備事業

横浜市「西谷浄水場再整備事業」における基本協定・基本協定等の内容は以下のとおりである。

落札者は基本協定に基づき、施設の運転・維持管理を行うために、落札者が株主として出資し、特別目的会社（SPC）を基本契約の締結前に設立する。横浜市は基本協定に基づき、設計及び工事並びに運営・維持管理を一括で委ねるために、本事業に係る基本設計及び工事並びに運営・維持管理を一括で委ねるために、本事業に係る基本契約を落札者及び SPC と締結する。

基本協定に関する事項と、基本協定案に示される条項を整理する。

### 西谷浄水場再整備事業 入札説明書

#### 1. 競争入札に付する事項

##### (8) 事業形態

##### イ 契約の形態

本事業の契約に関する基本的な考え方は次のとおりとする。

なお、落札後の詳細な流れは、基本協定書（案）及び基本契約書（案）による。

- (7) 本市は、落札者と協議を行い、本事業に係る基本的な事項を定めた基本協定を締結する。
- (イ) 落札者は、基本協定に基づき、本施設の運転・維持管理を行うために、落札者が株主として出資し、特別目的会社を基本契約の締結前に設立する。
- (ウ) 本市は、基本協定に基づき、本施設の設計及び工事並びに運転・維持管理を一括で委ねるために、本事業に係る基本契約を落札者及び SPC と締結する。

### 西谷浄水場再整備事業（排水処理施設） 基本協定書（案）

- 第1条 定義
- 第2条 目的
- 第3条 水道局及び事業者の義務
- 第4条 SPC の設立
- 第5条 基本契約等の締結
- 第6条 違約金
- 第7条 準備行為
- 第8条 損害賠償
- 第9条 本協定上の権利義務の譲渡の禁止
- 第10条 秘密情報の取扱い
- 第11条 個人情報の保護
- 第12条 本協定の変更
- 第13条 本協定の有効期間
- 第14条 管轄裁判所
- 第15条 準拠法及び解釈
- 第16条 その他

別紙1 SPC の資本金及び株主構成報告書

別紙2 個人情報取扱特記事項



## (イ) 木更津市「道の駅」整備事業

木更津市「木更津市「道の駅」整備事業」における基本協定・基本協定等の内容は以下のとおりである。

木更津市では、優先交渉権者と基本協定の締結後、設計業務委託契約と建設工事請負契約（建築、電気設備、機械設備、外構等）、その他必要となる契約を締結する。

基本協定に関する事項と、基本協定案に示される条項を整理する。

### 木更津市「道の駅」整備事業 募集要項

#### 第3節 契約等の締結

##### 1. 基本協定の締結

市は、審査の結果、優先交渉権者となった事業者と本事業の実施に係る協議を行い、協議が整った場合は、選定事業者として決定し、基本協定を締結する。

##### 2. 契約の締結

市は、基本協定の締結後、契約内容に関する協議が成立した場合、次の契約を締結するものとする。

①設計業務委託契約

②建設工事請負契約（建築、電気設備、機械設備、外構等）

③その他必要となる契約

##### 3. 維持管理・運營業務に関する契約

市は、基本協定の締結後、優先交渉権者を木更津市議会の議決を経て指定管理者に指定した後、本施設の維持管理・運營業務に関する契約を締結する予定である。

### 木更津市「道の駅」整備事業 基本協定書

第1条 趣旨

第2条 基本的合意

第3条 当事者の義務

第4条 本事業の対象地及び対象業務

第5条 財政負担

第6条 業務の委託等

第7条 協議会の設置

第8条 維持管理・運営

第9条 準備行為

第10条 事業所等の設置

第11条 保証金

第12条 事業契約の不成立

第13条 秘密保持

第14条 協定の有効期間

第15条 協定の変更

第16条 協議

第17条 準拠法及び裁判管轄

## (オ) 京都市左京区総合庁舎整備等事業

京都市「京都市左京区総合庁舎整備等事業」における基本協定・基本協定等の内容は以下のとおりである。

落札者は、仮契約の締結時までに事業実施を目的とする特別目的会社（SPC）を市内に設立する。京都市は基本協定に基づき、SPC と事業契約を締結し、SPC が遂行すべき施設の設計・建設業務、維持管理業務等に関する業務内容やサービス購入費の金額・支払方法等を定める。

基本協定に関する事項と、基本協定案に示される条項を整理する。

### 京都市左京区総合庁舎整備等事業 入札説明書

#### 第7 契約等に関する事項

##### 1. 基本協定の締結

(1) 本市は、落札者決定後速やかに落札者と基本協定書（案）により事業に関する基本協定を締結する。

##### 2. 事業契約の締結

(1) 本市は、SPC と仮契約を締結する。この仮契約は、今日と市議会の議決を得た場合に本契約となる。

事業契約は、本市の提示資料及び落札者の提案内容に基づき締結するものであり、SPC が遂行すべき施設の設計・建設業務、維持管理業務等に関する業務内容やサービス購入費の金額、支払方法等を定める。

### 京都市左京区総合庁舎整備等事業 基本協定書（案）

#### 第1条 目的

#### 第2条 努力義務

#### 第3条 事業予定者の設立

#### 第4条 株式の譲渡等

#### 第5条 業務の委託又は請負

#### 第6条 事業契約

#### 第7条 準備行為

#### 第8条 事業契約締結不調の場合の処理

#### 第9条 秘密保持

#### 第10条 準拠法

### ③ 三浦市における対応

PFI 事業では、発注者と提案者が設立した SPC が PFI 事業契約を締結することが一般的であるが、本事業で想定する DB 方式＋借地権方式は、DB 方式そのものは設計施工一括契約を締結し、借地権方式は定期借地権等に係る借地契約を締結するなど、個別に契約を締結することになる。これに加えて、事業としての一体性を確保するための手段も必要となる。

そのため、本事業では、庁舎等の整備においては三浦市と庁舎を整備する民間事業者と DB 契約を締結し、民間施設の導入に関しては三浦市と民間施設の整備運営を行う民間事業者と借地契約を締結することが考えられ、加えて事業全体の一体性を確保するために、三浦市、庁舎を整備する民間事業者、民間施設の整備運営を行う民間事業者との間で基本協定等の何らかの契約を締結することが想定される。これは、DBO 方式等の先行事例で見られる方法である。

DB 契約は一般的な請負契約約款等をもとに設計業務の内容を加えたものが想定され、借地契約は市の先行事例等でも使用している契約書の活用が考えられるが、基本協定・基本契約等にどの程度の内容を規定するかは、本事業の性質を踏まえた検討が必要となる。

基本協定・基本契約等に記載する内容は、契約に向けた準備行為や関係者の協議会に関する規定など、DB 契約や借地契約では包含できない市、DB 事業者、借地権者の三者に係る内容が考えられるが、本事業の性質を踏まえて個別に検討が必要と考えられる。

## 10. 資料編

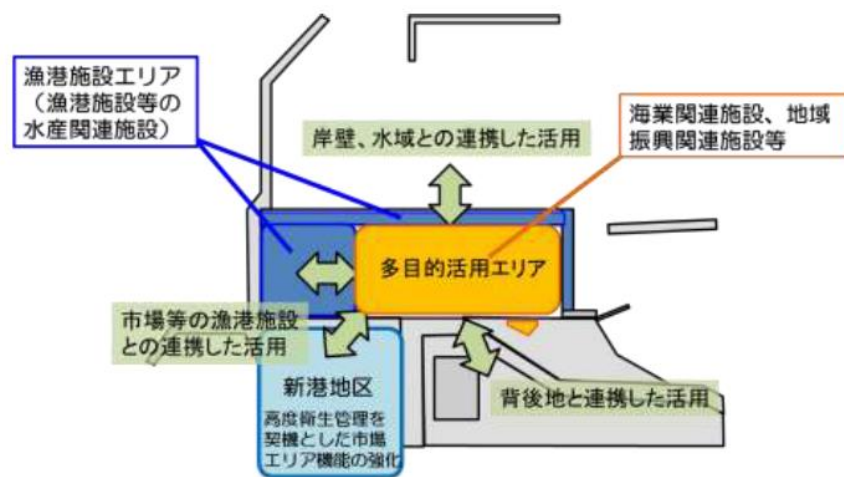
| 参考事例集        |                            |              |              |                       |
|--------------|----------------------------|--------------|--------------|-----------------------|
| 三浦市用地活用      |                            |              |              |                       |
| 1            | 旧三崎中学校跡地等城山地区事業用地活用プロジェクト  | 神奈川県<br>三浦市  | 公用地活用 PRE    | グランピング施設ほか(予定)        |
| 2            | 三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地活用プロジェクト | 神奈川県<br>三浦市  | 公用地活用 PRE    | 水産関連施設ほか              |
| 庁舎           |                            |              |              |                       |
| 3            | 貝塚市新庁舎整備事業                 | 大阪府<br>貝塚市   | PFI(BT0)方式   | 庁舎<br>民間収益施設          |
| 4            | 渋谷区役所                      | 東京都<br>渋谷区   | 定期借地権方式      | 庁舎、公会堂、<br>民間分譲マンション  |
| 5            | 高浜市役所本庁舎整備事業               | 愛知県<br>高浜市   | ファイナンス・リース方式 | 庁舎                    |
| 6            | 横浜市役所新庁舎整備事業               | 神奈川県<br>横浜市  | DB方式         | 庁舎<br>商業施設ほか          |
| 7            | 千葉市新庁舎整備事業                 | 千葉県<br>千葉市   | 基本設計先行型 DB方式 | 庁舎                    |
| 8            | 大和高田市新庁舎建設事業               | 奈良県<br>大和高田市 | DB方式         | 庁舎                    |
| 9            | 米沢市新庁舎建設事業                 | 山形県<br>米沢市   | DB方式         | 庁舎                    |
| 公共施設整備・公有地活用 |                            |              |              |                       |
| 10           | 石橋複合施設整備事業                 | 栃木県<br>下野市   | DB方式+余剰地活用型  | 複合施設<br>(児童館・公民館)     |
| 11           | 中央児童会館等建替え整備事業             | 福岡県<br>福岡市   | 定期借地・貸借入居方式  | 複合施設<br>(児童会館、民間施設ほか) |
| 12           | 豊島区旧庁舎跡地活用事業               | 東京都<br>豊島区   | 定期借地権方式      | ホール、民間施設              |
| 13           | 保土ヶ谷区権太坂三丁目用地活用事業          | 神奈川県<br>横浜市  | 公用地活用 PRE    | 複合施設                  |
| 14           | 新松戸地域学校跡地有効活用事業            | 千葉県<br>松戸市   | 市民参画型施設計画手法  | 公共施設、戸建て住宅            |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                          |                                   |          |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|
| 01. 旧三崎中学校跡地等城山地区事業用地利活用プロジェクト |                                                                                                                                                                                                                                          |                                   |          |
| 自治体名                           | 神奈川県三浦市                                                                                                                                                                                                                                  | 人口                                | 42,069 人 |
| 整備施設                           | グランピング施設(予定)                                                                                                                                                                                                                             |                                   |          |
| 事業経緯                           | 三崎中学校跡地等城山地区は、旧三崎中学校をはじめ、公共施設が集中している地域である。また、近年観光客が増加傾向にある三崎下町地区に近接している。三浦市の観光客の滞在時間を延長するため、三崎中学校跡地等城山地区の利点を生かし、観光客の誘致及び滞在時間の延長につながる機能を持った施設の導入を検討した。                                                                                    |                                   |          |
| 特徴                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 土地利用の歳入は、庁舎移転の財源として活用</li> <li>■ 民間施設はグランピング施設等を予定</li> </ul>                                                                                                                                   |                                   |          |
| 対象敷地                           | 敷地面積 約 31,498 m <sup>2</sup><br>既存建物 中学校校舎、グラウンド、市役所庁舎等                                                                                                                                                                                  |                                   |          |
| 事業手法                           | <p>[土地売却]</p> <p>土地の売却または賃貸し、民間用途での活用を基本とした提案を募集<br/>事業者：三浦地所株式会社<br/>整備施設：グランピング施設ほか(予定)</p> <p>土地と建物の所有</p> <p>土地と既存建物（中学校校舎、市役所庁舎等の公共施設）は、三浦市の所有であったが、民間事業者が土地を購入し、民間事業者の提案による施設を建設する。<br/>既存建物は解体し、新設建物は民間事業者所有として民間事業者が管理・運営する。</p> |                                   |          |
| 事業<br>スケジュール                   | 令和3年6月16日                                                                                                                                                                                                                                | 募集要項等の公表                          |          |
|                                | 令和3年6月17日<br>～6月30日                                                                                                                                                                                                                      | 応募意思表示の受付・締切<br>※募集要項等に関する質問受付・回答 |          |
|                                | 令和3年7月16日                                                                                                                                                                                                                                | 適格審査結果の通知                         |          |
|                                | 令和3年8月5、6日                                                                                                                                                                                                                               | 提案書等の受付                           |          |
|                                | 令和3年8月19、20日                                                                                                                                                                                                                             | プレゼンテーション及びヒアリング審査                |          |
|                                | 令和3年8月下旬                                                                                                                                                                                                                                 | 契約候補者の選定                          |          |



出典：「三崎中学校跡地等城山地区施設概要」（平成31年4月、三浦市）  
「旧三崎中学校跡地等城山地区事業用地利活用プロジェクト 募集要項」（令和3年6月、三浦市）

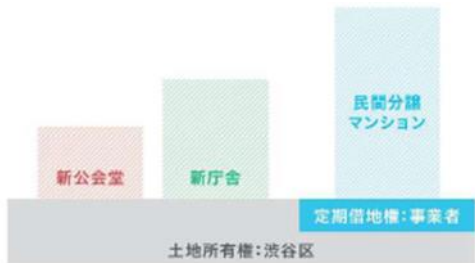
|                                 |                                                                                                                                                                                                               |                                |          |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------|
| 02. 三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクト |                                                                                                                                                                                                               |                                |          |
| 自治体名                            | 神奈川県三浦市                                                                                                                                                                                                       | 人口                             | 42,069 人 |
| 整備施設                            | 水産関連施設ほか                                                                                                                                                                                                      |                                |          |
| 事業経緯                            | 二町谷地区は、首都圏に立地し、都心部からのアクセスが良好で魅力的な立地条件であり、新港地区における水産業の振興と密接な連携を図りながら、水産業、海洋性レクリエーションを含む「海業拠点」地区として、6 次経済の実現を目指す。                                                                                               |                                |          |
| 特徴                              | ■ 土地を民間事業者売却又は賃貸を想定                                                                                                                                                                                           |                                |          |
| 対象敷地                            | 基本事業用地： 7.0ha（二町谷地区全体：約 13.7ha）                                                                                                                                                                               |                                |          |
| 事業手法                            | <p>〔土地売却〕</p> <p>土地の売却または賃貸し、民間用途での活用を基本とした提案を募集した。三浦地所株式会社を購入予定候補者として選定された。</p> <p>事業者：エスパシオミサキマリンリゾート(株)</p> <p>土地と建物の所有：土地は三浦市から民間事業者が購入。契約候補者として選定された株式会社安田造船所と、興和株式会社が共同出資によりエスパシオミサキマリンリゾート株式会社が設立。</p> |                                |          |
| 事業スケジュール                        | 平成28年7月5日                                                                                                                                                                                                     | 募集要項等の公表                       |          |
|                                 | 平成28年7月19日                                                                                                                                                                                                    | 応募意思表示・質問書の受付締切                |          |
|                                 | 平成28年8月2日                                                                                                                                                                                                     | 質問書への回答書公表、適格審査結果の通知           |          |
|                                 | 平成28年9月1日、2日                                                                                                                                                                                                  | 提案書等の受付                        |          |
|                                 | 平成28年9月中旬<br>～9月下旬                                                                                                                                                                                            | プレゼンテーション及びヒアリング審査<br>契約候補者の選定 |          |
|                                 | 平成28年10月中旬                                                                                                                                                                                                    | 基本協定の締結                        |          |



出典：「平成 27 年度三浦市地域再生計画策定事業 募集要項」（平成 27 年 7 月，三浦市）  
「三浦市二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクト 募集要項」（平成 28 年 7 月，三浦市）

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                |          |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------|
| 03. 貝塚市新庁舎整備事業 |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                |          |
| 自治体名           | 大阪府 貝塚市                                                                                                                                                                                                                                                                                | 人口                                             | 84,443 人 |
| 整備施設           | 庁舎、民間収益施設                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                |          |
| 事業経緯           | <p>貝塚市役所本庁舎は建設後 50 年以上が経過し、老朽化の進行に加え、耐震性能が不足していた。本事業は、民間の創意工夫の発揮による公共サービスの質の向上と財政負担の縮減をはかりつつ、市役所本庁舎の周辺に点在していた教育庁や市民福祉センター等を集約することで、市民の利便性の向上、防災機能拠点を備えた新庁舎の整備を目的とする。</p>                                                                                                               |                                                |          |
| 特徴             | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 現庁舎の周辺に点在する教育庁や市民福祉センター等を集約</li> <li>■ 民間収益施設は、コンビニエンスストア等の売店及び食堂施設を想定し、事業用定期借地権設定契約を締結</li> <li>■ 庁舎内売店運營業務及び自動販売機等運營業務に関しては、付帯事業者へ行政財産の目的外使用許可を行う</li> </ul>                                                                                |                                                |          |
| 対象敷地           | <p>敷地面積 16,084.01 m<sup>2</sup><br/>         既存建物 庁舎、庁舎分室、教育庁舎、職員会館、市民福祉センター、ゆうゆう館</p>                                                                                                                                                                                                 |                                                |          |
| 事業手法           | <p>[PFI (BT0) 方式]</p> <p>PFI 法に基づき、民間事業者が新庁舎の建替え、民間収益施設の整備、維持管理、運営を実施</p> <p>事業期間：事業契約の締結日から 2047 年 3 月末まで</p> <p>事業費：事業契約金額 8,639,140,390 円</p> <p>施設整備費 6,383,538,325 円</p> <p>維持管理費等 2,255,602,065 円</p> <p>土地と建物の所有：貝塚市が所有する土地に、新庁舎と民間収益施設を整備する。新庁舎は貝塚市の所有、民間収益施設は民間事業者の所有となる。</p> |                                                |          |
| 事業<br>スケジュール   | 平成31年 2月                                                                                                                                                                                                                                                                               | 実施方針の公表                                        |          |
|                | 3月                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 特定事業の選定                                        |          |
|                | 4月                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 募集要項等の公表（公募開始）<br>募集要項に関する質問受付<br>競争的対話の参加申込受付 |          |
|                | 5月                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 募集要項に関する質問への回答公表<br>参加資格審査書類の受付                |          |
|                | 7月                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 提案書受付                                          |          |
|                | 8月                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 提案書の内容に関するプレゼン及び応募者に対するヒアリング                   |          |
|                | 9月                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 優先交渉権者の決定、基本協定の締結                              |          |
|                | 12月                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 事業契約の締結                                        |          |

出典：「貝塚市新庁舎整備事業 募集要項」（平成 31 年 4 月，貝塚市）  
「貝塚市新庁舎整備事業 実施設計概要」（令和 3 年 2 月，貝塚市）

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------|
| 04. 渋谷区役所 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                         |           |
| 自治体名      | 東京都 渋谷区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 人口                                      | 243,883 人 |
| 整備施設      | 庁舎、公会堂、民間分譲マンション                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |           |
| 事業経緯      | <p>渋谷区では、庁舎の BCP の確保のための耐震補強工事で工期の長期化によるサービス低下と、巨額の財政支出が見込まれた。</p> <p>その一方で、区有地に定期借地権を設定し庁舎・公会堂の敷地の一部を民間企業に貸し付けることで財政負担を軽減できるという見込みから、平成 24 年(2012 年)12 月に「工期が短く、区の財政負担が最小限であること」を柱とした公民連携による建替えの事業手法について提案の公募を行った。</p>                                                                                                                       |                                         |           |
| 特徴        | <p>■ 区が定期借地権を設定する対価として、民間事業者が区の庁舎等建築費の負担をゼロとする庁舎等建設</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                         |           |
| 対象敷地      | <p>敷地面積 旧庁舎・旧公会堂の 12,418 m<sup>2</sup><br/>(※うち定期借地敷地面積：4,565 m<sup>2</sup>)</p>                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |           |
| 事業手法      | <p>[定期借地権方式]<br/> 定期借地面積：4,565m<sup>2</sup><br/> 定期借地期間：70年+建設工事期間+除去期間<br/> 事業者：三井不動産株式会社(代表企業)<br/> 三井不動産レジデンシャル株式会社<br/> 株式会社日本設計<br/> 定期借地権の評価額：211億円<br/> 土地と建物の所有：事業者は、定期借地敷地に分譲マンションを建設・分譲し、定期借地期間終了後、区に土地を更地返還。<br/> 余剰地活用事業は、事業用定期借地権方式による。</p>  |                                         |           |
| 事業スケジュール  | 平成24年12月                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 耐震補強に加えて建替えによる耐震化の検討のため新庁舎等の整備について提案を公募 |           |
|           | 平成25年12月                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 優先事業者の選定                                |           |
|           | 平成26年3月                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 「新総合庁舎等整備事業に関する基本協定」締結                  |           |

出典：「渋谷区新庁舎 2019.1 渋谷区新庁舎整備計画」（平成 31 年 1 月, 渋谷区）



|                  |                                                                                                                                                                                                       |                     |          |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|
| 05. 高浜市役所本庁舎整備事業 |                                                                                                                                                                                                       |                     |          |
| 自治体名             | 愛知県 高浜市                                                                                                                                                                                               | 人口                  | 59,507 人 |
| 整備施設             | 庁舎                                                                                                                                                                                                    |                     |          |
| 事業経緯             | 市庁舎の建替えに当たり、施設を定期借家権(施設整備に要する費用を含む毎期定額支払い)等により、事業者から貸借することで、財政支出の平準化を実現した。                                                                                                                            |                     |          |
| 特徴               | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市が整備する場合に比べ約 10%のコスト削減効果があり、その財源を老朽化の著しい高浜小学校の建替え整備に充てることが見込まれる。</li> <li>■ 民間ノウハウの活用により、来庁者の動線、防災拠点としての機能が活かされた配置、広場との連携でこども福祉の観点を踏まえた配置などが実現した。</li> </ul> |                     |          |
| 対象敷地             | 敷地面積 5,301.65 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                          |                     |          |
| 事業手法             | <p>[ファイナンス・リース方式]</p> <p>債務負担行為の議会承認を取得した長期契約</p> <p>事業期間終了後は、解体撤去もしくは再契約を予定</p> <p>事業期間：平成 29 年 1 月～令和 18 年 12 月(20 年間)</p> <p>土地と建物の所有：底地の所有は高浜市、<br/>借地権者は民間事業者が使用貸借として所有</p>                      |                     |          |
| 事業<br>スケジュール     | 令和2年3月26日                                                                                                                                                                                             | 募集要項等の公表            |          |
|                  | 令和2年4月9日                                                                                                                                                                                              | 直接対話 2 回目の参加申込締切    |          |
|                  | 令和2年4月16、17日                                                                                                                                                                                          | 直接対話2 回目の実施         |          |
|                  | 令和2年4月23日                                                                                                                                                                                             | 募集要項等に関する質問の締切      |          |
|                  | 令和2年5月15日                                                                                                                                                                                             | 募集要項等に関する質問の回答      |          |
|                  | 令和2年6月26日                                                                                                                                                                                             | 企画提案書受付             |          |
|                  | 令和2年7月下旬                                                                                                                                                                                              | 優先交渉権者の選定、公表        |          |
|                  | 令和2年8月上旬                                                                                                                                                                                              | 基本協定の締結             |          |
|                  | 令和2年8月下旬                                                                                                                                                                                              | 基本契約・施設整備契約（仮契約）の締結 |          |

出典：「公共施設の非保有手法に関する調査・検討について」（令和元年 11 月, 内閣府）  
「高浜市役所本庁舎整備事業基本設計概要書」（平成 27 年 6 月, 高浜市）

|                  |                                                                                                                  |                       |             |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|
| 06. 横浜市役所新庁舎整備事業 |                                                                                                                  |                       |             |
| 自治体名             | 神奈川県 横浜市                                                                                                         | 人口                    | 3,777,491 人 |
|                  | 庁舎、商業施設ほか                                                                                                        |                       |             |
| 事業経緯             | 横浜市庁舎は施設の老朽化と、建設当時から 200 万人以上の人口増加による業務の拡大に伴い、市役所機能は約 20 の民間ビルや市所有施設に分散していた。新市庁舎の建替えにより市民サービスや業務効率の向上を図る。        |                       |             |
| 特徴               | ■ 分散した庁舎機能の集約を実現した整備事業                                                                                           |                       |             |
| 対象敷地             | 敷地面積 142,600 m <sup>2</sup><br>建物規模 地下 2 階、地上 32 階、塔屋 2 階                                                        |                       |             |
| 事業手法             | [DB 方式]<br>民間事業者による設計段階からの技術提案を求めることで工事目的物等の品質及び性能などの向上並びに設計、施工及び維持管理に係るコストの縮減、工期の短縮などを目的とする<br>事業者：竹中・西松建設共同企業体 |                       |             |
| 事業<br>スケジュール     | 平成27年10月8日<br>～10月13日                                                                                            | 技術資料等の受付期間（入札期間）      |             |
|                  | 平成27年11月19日                                                                                                      | 技術資料等のプレゼンテーション・ヒアリング |             |
|                  | 平成27年11月27日                                                                                                      | 開札                    |             |
|                  | 平成27年12月                                                                                                         | 落札者の決定、評価結果公表         |             |

出典：「横浜市市庁舎移転新築工事高度技術提案（設計・施工一括）型総合評価落札方式実施要領書」（平成 26 年 8 月, 横浜市）  
「横浜市市庁舎移転新築工事\_発注仕様書」（平成 27 年 6 月, 横浜市）  
「横浜市新市庁舎整備」（令和元年 11 月, 横浜市）

|                |                                                                                                                                                                   |               |           |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|
| 07. 千葉市新庁舎整備事業 |                                                                                                                                                                   |               |           |
| 自治体名           | 千葉県 千葉市                                                                                                                                                           | 人口            | 974,951 人 |
| 事業経緯           | <p>千葉市庁舎は、竣工から 48 年が経過し、施設や設備の老朽化が進んでいた。また、行政需要の拡大に伴う職員数や書棚の増加により、市役所機能の分散化や狭隘化が進み、市民サービスや業務効率の低下も課題となっていた。</p> <p>本事業では現庁舎の課題を解決し、より一層の市民サービスの向上を図ることを目的とする。</p> |               |           |
| 特徴             | ■ 基本設計先行型 DB 方式による庁舎整備                                                                                                                                            |               |           |
| 対象敷地           | 敷地面積 約 29,000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                      |               |           |
| 事業手法           | <p>[基本設計先行型 DB 方式]</p> <p>実施設計と建設工事を一括で発注</p> <p>工期：契約締結日から平成 37 年 11 月 28 日まで</p> <p>事業者：大成・鶴沢建設共同企業体</p> <p>落札金額：24,942,600,600 円（税込）</p>                       |               |           |
| 事業<br>スケジュール   | 平成30年8月20日                                                                                                                                                        | 入札公告          |           |
|                | 平成30年8月20日<br>～10月1日                                                                                                                                              | 入札参加申込期間      |           |
|                | 平成30年10月9日                                                                                                                                                        | 参加資格確認結果の通知   |           |
|                | 平成30年10月10日<br>～10月12日                                                                                                                                            | VE提案書の受付      |           |
|                | 平成30年11月6日                                                                                                                                                        | VE提案の採否決定通知   |           |
|                | 平成30年11月19日<br>～11月26日                                                                                                                                            | 入札書及び技術提案書の送付 |           |
|                | 平成30年12月下旬                                                                                                                                                        | ヒアリング         |           |
|                | 平成31年1月8日                                                                                                                                                         | 開札            |           |
|                | 平成31年1月下旬                                                                                                                                                         | 仮契約の締結        |           |

出典：「千葉市新庁舎整備工事入札説明書」（平成 30 年 8 月, 千葉市）

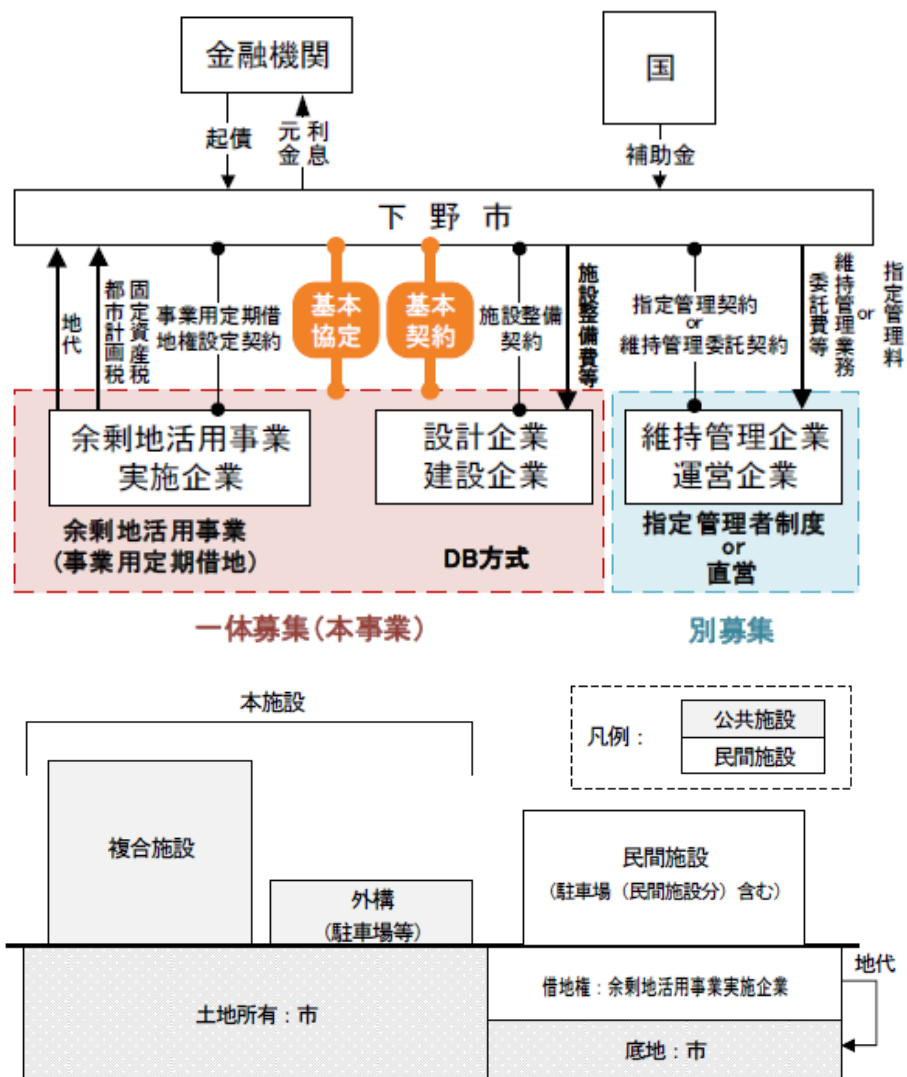
|                  |                                                                                                   |                     |          |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|
| 08. 大和高田市新庁舎建設事業 |                                                                                                   |                     |          |
| 自治体名             | 奈良県 大和高田市                                                                                         | 人口                  | 61,744 人 |
| 事業経緯             | 大和高田市新庁舎の建設に当たり、高い品質の確保、工期の短縮やコスト削減の期待ができる設計・施工一括発注を導入することで、新庁舎建設事業のより一層の効率化を図る。                  |                     |          |
| 特徴               | ■ DB 方式による財政上有利な起債の活用と良好な市民サービスの早期実現                                                              |                     |          |
| 対象敷地             | 敷地面積 6,476.51 m <sup>2</sup><br>旧奈良県高田総合庁舎跡地に建設                                                   |                     |          |
| 事業手法             | [DB 方式]<br>設計・施工の一括実施における民間ノウハウの積極的な活用及び効率化を図る。<br>履行期間：契約締結日から平成33年3月19日<br>概算事業費：5,947,816円(税込) |                     |          |
| 事業<br>スケジュール     | 平成30年5月1日                                                                                         | 公募手続の開始             |          |
|                  | 平成30年5月1日～11日                                                                                     | 質疑書の提出              |          |
|                  | 平成30年5月16日                                                                                        | 最終質疑回答              |          |
|                  | 平成30年5月17日～31日                                                                                    | 参加表明書及び参加資格確認申請書の提出 |          |
|                  | 平成30年6月4日                                                                                         | 1次審査結果の通知           |          |
|                  | 平成30年6月5日<br>～8月3日                                                                                | 技術提案書 受付期間          |          |
|                  | 平成30年8月11日                                                                                        | 技術提案に関するプレゼン、2次審査   |          |
|                  | 平成30年8月中旬                                                                                         | 受託候補者の選定、2次審査結果の通知  |          |
|                  | 平成30年8月下旬                                                                                         | 設計・施工一括 仮契約の締結      |          |
|                  | 平成30年9月中旬                                                                                         | 本契約の締結              |          |

出典：「大和高田市新庁舎建設基本計画」（平成30年3月、大和高田市）  
「大和高田市新庁舎建設事業設計・施工業務公募型プロポーザル募集要項」（平成30年5月、大和高田市）

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |          |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| 09. 米沢市新庁舎建設事業 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |          |
| 自治体名           | 山形県 米沢市                                                                                                                                                                                                                                                                   | 人口                | 81,252 人 |
| 整備施設           | 庁舎                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |          |
| 事業経緯           | 米沢市では、耐震強度が不足している市庁舎の耐震化を図るため、平成 29 年 5 月に建替える方針を決定した。建替えにあたり、市町村役場機能緊急保全事業を活用し、財政負担を軽減させるため、制度の期限である平成 32 年度までの建て替えを目指す。                                                                                                                                                 |                   |          |
| 特徴             | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 既存庁舎と同一敷地内での建替え</li> <li>■ スケジュールと財政上の課題を考慮した事業手法の検討</li> </ul>                                                                                                                                                                  |                   |          |
| 対象敷地           | 敷地面積 23,780.86㎡                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |          |
| 事業手法           | <p>[DB 方式]</p> <p>①設計施工分離発注方式、②ECI 方式、③設計・施工一括発注方式(DB方式)の 3 つの方式を評価し、「スケジュール上の制約(工程)」「財政上の制約度(コスト)」を特に重要視した上で採用</p> <p>設計業務：契約締結日～平成 31 年 9 月 30 日</p> <p>監理業務：平成 31 年 10 月 1 日～平成 33 年 3 月 22 日</p> <p>施工業務：平成 31 年 10 月 1 日～平成 33 年 3 月 22 日</p> <p>概算事業費：約 68.9 億円</p> |                   |          |
| 事業<br>スケジュール   | 平成30年4月9日                                                                                                                                                                                                                                                                 | プロポーザルの公告日        |          |
|                | 平成30年4月10日<br>～平成30年4月27日                                                                                                                                                                                                                                                 | 参加表明書の提出期間        |          |
|                | 平成30年5月2日                                                                                                                                                                                                                                                                 | 参加資格確認結果及び受付番号の通知 |          |
|                | 平成30年5月18日                                                                                                                                                                                                                                                                | V E 項目対話          |          |
|                | 平成30年6月20日<br>～平成30年6月22日                                                                                                                                                                                                                                                 | 技術提案書の提出、審査       |          |
|                | 平成30年8月上旬                                                                                                                                                                                                                                                                 | 仮契約締結・審査結果の公表     |          |
|                | 平成30年9月下旬予定                                                                                                                                                                                                                                                               | 本契約の成立            |          |

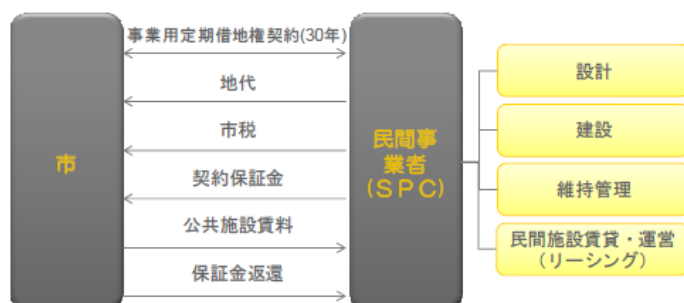
出典：「米沢市新庁舎建設基本計画」（平成 30 年 3 月，米沢市）  
「米沢市新庁舎建設事業公募型プロポーザル実施要領」（平成 30 年 4 月，米沢市）

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |          |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|
| 10. 石橋複合施設整備事業 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |          |
| 自治体名           | 栃木県 下野市                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 人口                  | 59,507 人 |
| 事業経緯           | <p>石橋駅周辺の既存施設（石橋公民館・石橋児童館）の老朽化に伴い暫定的に他の公共施設に移転しており、これらの施設が導入される。付帯事業として余剰地活用事業を実施。地域住民の利便性向上、賑わい創出に繋がる地域拠点となるエリアづくりを図る。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |          |
| 特徴             | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建物・設備の老朽化が著しい石橋公民館と、未耐震化の石橋児童館の移転と施設整備</li> <li>■ 余剰地活用の可能性を検討</li> <li>■ 社会資本整備総合交付金事業の活用を検討土地利用の歳入は、庁舎移転の財源として活用</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |          |
| 対象敷地           | <p>敷地面積 約 9,000 m<sup>2</sup><br/>         公共施設用地（複合施設：約 3,000 m<sup>2</sup>、駐車場：約 3,000 m<sup>2</sup>）、<br/>         民間施設用地※余剰地（約 3,000 m<sup>2</sup>）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |          |
| 事業手法           | <p>[DB 方式＋余剰地活用型]<br/>         余剰地活用事業は、事業用定期借地権方式による。<br/>         設計・建設を包括的に民間活力に委ねる DB 方式（設計・施工一括発注方式）を基本に余剰地活用事業を含めた「DB 方式＋余剰地活用型」を設定。<br/>         a) 設計・建設業務<br/>         設計業務、工事監理業務、建設業務、開館準備業務<br/>         事業期間：契約の締結日から令和 4 年 10 月 31 日まで<br/>         b) 余剰地活用事業<br/>         事業用定期借地権方式<br/>         下野市石橋駅周辺公共用地利活用基本計画を踏まえ「地域住民の利便性向上」「地域の賑わい創出」に資する提案を求める<br/>         事業期間：事業における土地の賃貸借期間は 15 年以上 30 年以下<br/>         代表企業：大和リース株式会社宇都宮支店<br/>         構成企業：株式会社渡辺有規建築企画事務所、株式会社カワチ薬品</p> <p>土地と建物の所有：複合施設と外構（駐車場等）部分は、下野市が所有している。民間施設部分の底地は下野市、事業用定期借地権方式により、余剰地活用事業実施企業に借地権を設定する</p> |                     |          |
| 事業<br>スケジュール   | 令和2年3月26日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 募集要項等の公表            |          |
|                | 令和2年4月9日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 直接対話 2 回目の参加申込締切    |          |
|                | 令和2年4月16、17日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 直接対話2 回目の実施         |          |
|                | 令和2年4月23日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 募集要項等に関する質問の締切      |          |
|                | 令和2年5月15日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 募集要項等に関する質問の回答      |          |
|                | 令和2年6月26日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 企画提案書受付             |          |
|                | 令和2年7月下旬                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 優先交渉権者の選定、公表        |          |
|                | 令和2年8月上旬                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 基本協定の締結             |          |
|                | 令和2年8月下旬                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 基本契約・施設整備契約（仮契約）の締結 |          |



出典：「石橋複合施設整備事業工事説明会資料」（平成31年3月, 下野市）  
「石橋複合施設整備事業募集要項」（令和2年3月, 下野市）

|                    |                                                                                                                                                                                                                                     |                   |               |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| 11. 中央児童会館等建替え整備事業 |                                                                                                                                                                                                                                     |                   |               |
| 自治体名               | 福岡県 福岡市                                                                                                                                                                                                                             | 人口                | 1, 612, 392 人 |
| 事業経緯               | <p>老朽化した児童会館の建替え整備にあたり、官民協働手法を導入し、民間事業者が利用者の利便性向上や市費負担の軽減、当該地の立地特性を踏まえた資産の有効活用の観点などから、児童会館、NPO・ボランティア交流センター及び民間施設を備えた複合施設を整備する。</p> <p>また、本施設は市内でも商業活動が活発な地域に立地するものであり、民間事業者が公共施設と合わせて民間施設を企画、誘致することによって当該地域経済の活性化を図ることも目指している。</p> |                   |               |
| 特徴                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 老朽化した児童会館と中央保育園の建て替え</li> <li>■ 児童会館、NPO・ボランティア交流センター、民間施設を備えた複合施設を想定(内装設計は別途発注)</li> <li>■ 定期借地・貸借入居方式にて事業契約</li> </ul>                                                                   |                   |               |
| 対象敷地               | 敷地面積 1,131.85 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                        |                   |               |
| 事業手法               | <p>[定期借地・貸借入居方式]</p> <p>市有地に事業用定期借地権を設定し、事業者が本施設を設計、建設、維持管理、運営。</p> <p>建築形態は合築とし、本施設は事業者が所有。市は、当該施設のうち公共施設部分を賃借。</p> <p>事業敷地賃貸借期間：30 年間<br/>公共施設の賃貸借契約期間：30 年間</p>                                                                  |                   |               |
| 事業スケジュール           | 平成24年10月2日                                                                                                                                                                                                                          | 実施方針の公表           |               |
|                    | 平成24年10月12日                                                                                                                                                                                                                         | 実施方針への意見受付締切      |               |
|                    | 平成24年11月15日                                                                                                                                                                                                                         | 募集要項等の公表          |               |
|                    | 平成24年12月3日                                                                                                                                                                                                                          | 説明会の実施            |               |
|                    | 平成24年12月7日                                                                                                                                                                                                                          | 募集要項等への質問締切       |               |
|                    | 平成24年12月21日                                                                                                                                                                                                                         | 質問への回答公表          |               |
|                    | 平成25年1月                                                                                                                                                                                                                             | 応募予定者との個別対話の実施    |               |
|                    | 平成25年4月                                                                                                                                                                                                                             | 提案書締切             |               |
|                    | 平成25年5月                                                                                                                                                                                                                             | 優先交渉権者の決定、基本協定の締結 |               |
|                    | 平成25年6月                                                                                                                                                                                                                             | 事業契約の締結           |               |



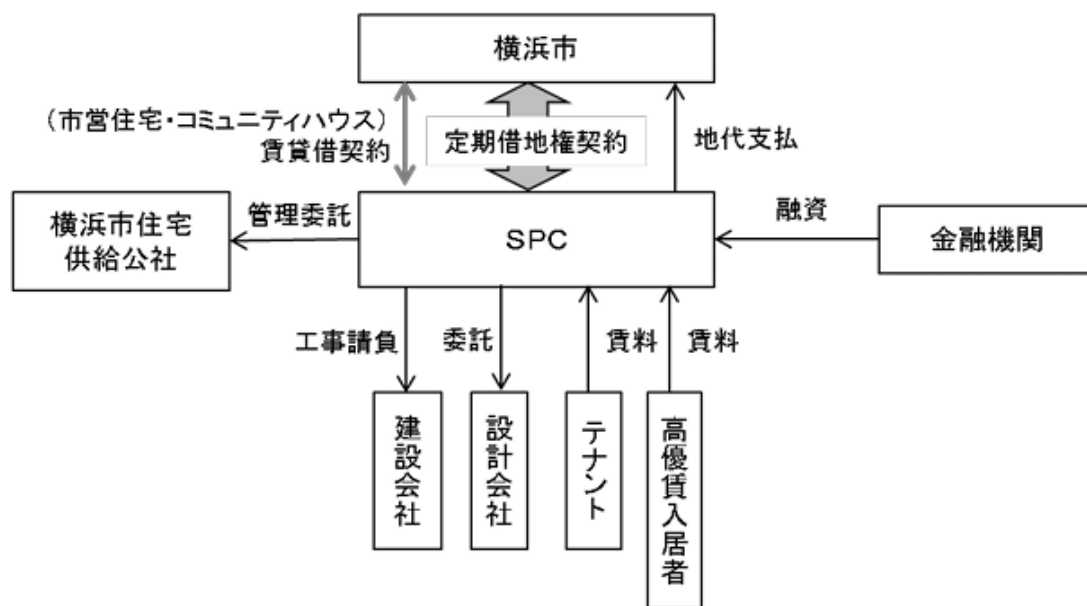
出典：「中央児童会館等建替え整備事業募集要項」（平成 24 年 11 月, 福岡市）  
「事業契約締結について」（平成 26 年 3 月, 福岡市）



|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |           |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 12. 豊島区旧庁舎跡地活用事業 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |           |
| 自治体名             | 東京都 豊島区                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 人口        | 301,599 人 |
| 整備施設             | ホール、民間施設                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |           |
| 事業経緯             | 豊島区旧庁舎跡地及び公会堂敷地の定期借地権の設定による地代を新庁舎整備費用の財源に充てるとともに、新ホールと民間施設を一体的に整備することで新たな文化にぎわい拠点をつくる                                                                                                                                                                                                           |           |           |
| 特徴               | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 区と民間事業者は、一般定期借地権を締結</li> <li>■ 民間事業者が旧庁舎跡地を区より借り受け、区施設及び民間施設を企画・設計・建設</li> </ul>                                                                                                                                                                       |           |           |
| 対象敷地             | 敷地面積 旧本庁舎敷地 約 3,637 m <sup>2</sup><br>公会堂敷地 約 3,049 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                              |           |           |
| 事業手法             | <p>[定期借地権方式]</p> <p>一般定期借地権設定契約。<br/>借地期間：76 年 6 ヶ月<br/>代表企業：東京建物株式会社<br/>構成企業：株式会社サンケイビル、鹿島建設株式会社<br/>貸付価格：191 億円</p> <p><b>土地と建物の所有：</b>新ホール部分の区分所有は、施設竣工後にホール部分を区が民間事業者より購入。<br/>準共有となる定期借地権の持分割合は、建物の専有面積に応じた割合を基準とし、区と事業者との協議により決定。共有持分割合に変動が生じた場合は、区及び事業者にて協議を行い、増減面積に応じて提案地代総額を加減する。</p> |           |           |
| 事業スケジュール         | 平成26年3月                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 募集要項等の公表  |           |
|                  | 平成27年1月                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 提案書の受領    |           |
|                  | 平成27年3月                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 優先交渉権者の決定 |           |
|                  | 平成27年7月                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 基本協定の締結   |           |

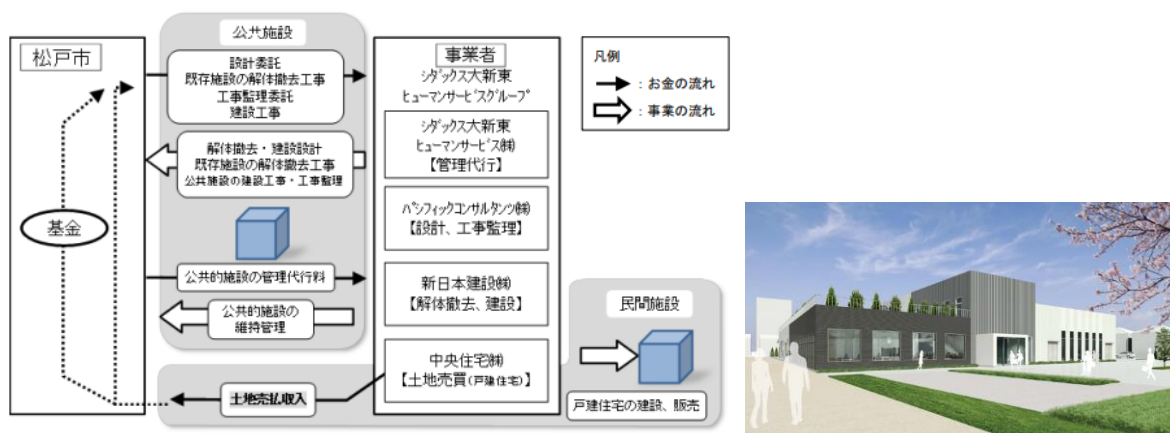
出典：「豊島区現庁舎地活用事業事業者公募プロポーザル実施要領」（平成 26 年 4 月 3 日, 豊島区）  
「旧庁舎跡地・周辺まちづくりに関する説明会 資料」（平成 27 年 12 月, 豊島区）

|                       |                                                                                                                                   |            |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 13. 保土ヶ谷区権太坂三丁目用地活用事業 |                                                                                                                                   |            |
| 整備施設                  | 複合施設                                                                                                                              |            |
| 事業経緯                  | 事業対象地は市営住宅を整備するために市が保有している更地であったが、社会経済状況の影響等により、事業は停滞していた。<br>市有地に定期借地権を設定することで民間活力を導入し、必要な公共施設を整備するとともに、周辺地域の利便性向上、地域経済の活性化を目指した |            |
| 特徴                    | ■ 公有地の有効活用のため、民間ノウハウを活用して商業施設を含む多様な施設を導入。<br>■ 住宅棟には、市営住宅と、民間の優良賃貸住宅を整備。                                                          |            |
| 対象敷地                  | 敷地面積 約 11,700 m <sup>2</sup> (うち民間商業施設用地 6,870 m <sup>2</sup> )                                                                   |            |
| 事業手法                  | [公用地活用 PRE]<br>事業期間：市営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅コミュニティハウスは 50 年間、商業施設は 20 年間 (建設及び除却期間を含む)<br>事業者：日立キャピタル株式会社                                 |            |
| 事業スケジュール              | 平成 16 年 9 月                                                                                                                       | 事業について公表   |
|                       | 平成 16 年 10 月                                                                                                                      | 募集要項の公表    |
|                       | 平成 17 年 4 月                                                                                                                       | 民間事業予定者の決定 |
|                       | 平成 17 年 5 月                                                                                                                       | 基本協定締結     |



出典：「公的不動産の有効活用等による官民連携事業 事例集」（平成 26 年 7 月, 国土交通省）

|                     |                                                                                                                                                                                                           |                                                   |           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------|
| 14. 新松戸地域学校跡地有効活用事業 |                                                                                                                                                                                                           |                                                   |           |
| 自治体名                | 千葉県 松戸市                                                                                                                                                                                                   | 人口                                                | 498,232 人 |
|                     | 公共施設、戸建て住宅                                                                                                                                                                                                |                                                   |           |
| 事業経緯                | <p>松戸市は首都圏のベッドタウンとして昭和 35 年以降急激に人口が増加したが、近年では少子化を背景に児童・生徒数が減少している。本事業対象地である新松戸地域においては、平成 17 年 3 月に新松戸北小学校を、平成 21 年 3 月に新松戸北中学校を廃校にした。</p> <p>本事業は一体的に整備することにより実施し、基本計画に定めた機能を実現する公共的施設の整備と民間施設の導入を図る。</p> |                                                   |           |
| 特徴                  | <p>■ 土地を一部売却し、その土地に民間事業者による提案で戸建て住宅を整備</p> <p>■ 土地売却による歳入で公共施設を整備</p>                                                                                                                                     |                                                   |           |
| 対象敷地                | <p>敷地面積 新松戸北小学校跡地 13,372 m<sup>2</sup></p> <p>新松戸北中学校跡地 19,820 m<sup>2</sup></p>                                                                                                                          |                                                   |           |
| 事業手法                | <p>[市民参画型施設計画手法]</p> <p>実施事業者：シダックス大新東ヒューマンサービスグループ</p> <p>代表企業：シダックス大新東ヒューマンサービス株式会社</p> <p>構成員：パシフィックコンサルタンツ株式会社</p> <p>新日本建設株式会社</p> <p>株式会社中央住宅</p>                                                   |                                                   |           |
| 事業スケジュール            | 平成24年9月                                                                                                                                                                                                   | <p>実施方針の公表</p> <p>現地見学会</p> <p>実施方針に関する質問回答公表</p> |           |
|                     | 平成24年10月                                                                                                                                                                                                  | 募集要項の公表                                           |           |
|                     | 平成24年11月                                                                                                                                                                                                  | 募集要項等に関する質問の回答                                    |           |
|                     | 平成25年1月                                                                                                                                                                                                   | 参加表明書の提出                                          |           |
|                     | 平成25年2月                                                                                                                                                                                                   | 提案書の提出、審査                                         |           |
|                     | 平成25年3月                                                                                                                                                                                                   | 事業者選定結果の公表                                        |           |
|                     | 平成25年3月                                                                                                                                                                                                   | 仮基本協定（仮契約）                                        |           |



出典：「新松戸地域学校跡地有効活用基本計画」（平成 24 年 4 月, 松戸市）  
「新松戸地域学校跡地有効活用事業 松戸市公表資料」（平成 25 年 7 月, 松戸市）  
「新松戸地域学校跡地有効活用施設基本設計報告書」（平成 25 年 11 月, 松戸市）