

2.3 配置計画の検討

2.3.1 整備コンセプトの検討

整備コンセプトを検討するにあたり、上記までの現状・課題を下記のとおり整理する。

市政モニター調査や庁内意見より、「複数のグループが同時に使え、交流も可能なオープンな活動スペース」「オンライン会議に対応」「自然との調和がとれたリラックスできる施設」「キッズスペース」「交流スペース」「避難施設」「交通路線の改善」が求められている。上位計画より、「にぎわいのある都市づくり」が目指されており、本エリアは多くの市民が集う施設が集積していることから、整備コンセプトを「従来の各施設利用者のみならず、これからの市のまちづくりの担い手となる若者や子育て世代など多くの市民が集い・憩い、安全・安心を享受できる(仮称)まちづくり支援拠点施設『FUKUYAMA*COMMONS』」と設定する。

<p>【上位関連計画】</p> <p>■福山みらい創造ビジョン</p> <ul style="list-style-type: none"> ○コロナ禍で変容した行動や価値観に適応し、災害に強く、安心・安全で多様性に富んだ、にぎわいのある都市づくりを進める。 ○市民一人一人が希望するライフスタイルを選択でき、高い満足度と心の豊かさを得ることができる将来にわたって発展し続ける都市を目指す。 ○子育て世帯が安心して子どもを生み育てられ、次代を担う子どもたちが未来に希望をもって成長できるとともに、誰もが健康寿命が長く、元気に暮らすことができる都市を目指す。 <p>■福山市都市マスタープラン</p> <ul style="list-style-type: none"> ○快適で機能的な中心市街地の整備を進め、中国・四国地方の拠点都市の玄関口にふさわしい都心の形成を目指す。 ○利便性が高く、快適で潤いに満ちた居住空間の整備・充実など、魅力あふれる中心市街地及び周辺市街地づくりを目指す。 	<p>【対象地】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「五本松」は福山城南部の目印として親しまれ、かつての大松は1965年(昭和40年)までに伐採されたが、バス停名称、町内会名として使われている。 ○旧福山市体育館は2020年(令和2年)3月に閉館している。 ○本事業用地は、第一種住居地域と近隣商業地域に跨っており、大部分は第一種住居地域に属する。 ○五本松区域内には物置と遊具がある。 ○対象地を囲む市道、県道22号、南本庄多治米幹線のうち、県道22号が主要な幹線道路となっている。 ○南本庄多治米幹線から自動車によりアクセスするには暗渠対策が必要である。 ○対象地からエフピコアリーナふくやまを利用するには県道22号を渡る必要がある。 ○旧福山市民体育館から公園までの間に複数の段差(仕切り)があり、バリアフリー化された公園整備が必要である。 ○北側、西側には民家が広がっており、騒音に配慮する必要がある。 	<p>【各施設】</p> <p>■福山市市民参画センター</p> <ul style="list-style-type: none"> ○新耐震基準に適合した施設整備が必要である。 ○騒音問題が周辺住民から問題視されているため、活動内容の見直し、または、騒音に対応した施設整備が必要である。 ○取り組み内容の発信が主となっており、より利用して頂ける仕組みが必要である。 <p>■老人大学</p> <ul style="list-style-type: none"> ○校舎は築60年が経過しているため学習環境の整備が必要である。 ○生徒の約6割は車を利用しており、駐車場内での事故も発生していることからそのため、十分な駐車場の確保が必要である。 ○新しい生活様式に対応できる環境整備が必要である。 <p>■エフピコアリーナふくやま</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「すべての人に開かれたスポーツによる交流と賑わいの創造拠点」をコンセプトに、2019年(令和元年)12月に完成した。比較的乳幼児の利用が少ない。 <p>■芦田川かわまち広場(親水広場)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○芝生広場、スケートボードパーク、バーベキューテラス、親水護岸、幅員の広い遊歩道が整備されている。 	<p>【各種アンケート調査等】</p> <p>■市政モニター調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市民参画センター、男女共同参画センター・青少年センター、老人大学ともに、「利用経験無し」と回答した人が70%以上となっている。 ○「複数のグループが同時に使え、交流も可能なオープンな活動スペース」が最も多く求められている。 ○市民の活動を支援するために必要な機能として、「市民活動への支援・相談」「子育て支援・相談」が多く求められている。 ○設備として、「オンライン会議に対応」「自然との調和がとれたリラックスできる施設」「キッズスペース」が求められている。 ○特に重視すべき立地条件として「駐車場の広さ」が求められている。 <p>■庁内意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ○交流スペース、避難施設、交通路線の改善が求められる。
--	--	---	--

従来の各施設利用者のみならず、これからの市のまちづくりの担い手となる若者や子育て世代など多くの市民が集い・憩い、安全・安心を享受できる(仮称)まちづくり支援拠点施設『FUKUYAMA*COMMONS』

2.3.2 土地利用イメージの検討

(1) 土地利用方針の検討

施設配置計画を行うにあたり、土地利用方針を整理する。

表 土地利用方針

施設名	土地利用方針
駐車場・駐輪場	(仮称)まちづくり支援拠点施設と公園利用者分の駐車場台数は、既存施設の現状及びヒアリング結果より 250 台((仮称)まちづくり支援拠点施設 220 台, 公園 30 台) 以上, 駐輪場は 50 台以上とする。
(仮称)まちづくり支援拠点施設	用途地域の規模制限より 3,000 m ² 以下とする。
民間施設	用途地域の規模制限より 3,000 m ² 以下とする。
五本松公園	現状以上の面積 (1.2ha) を確保する。 ただし、福山市と広島県都市計画課の協議結果より、公園の配置を整理する形であれば、1.2ha を確保しなくても良い。

(2) 土地利用イメージの検討

土地利用方針をもとに、4つの土地利用イメージの検討を行った。

1) A 案：公園を中心に配置し、建物を幹線道路に沿って配置

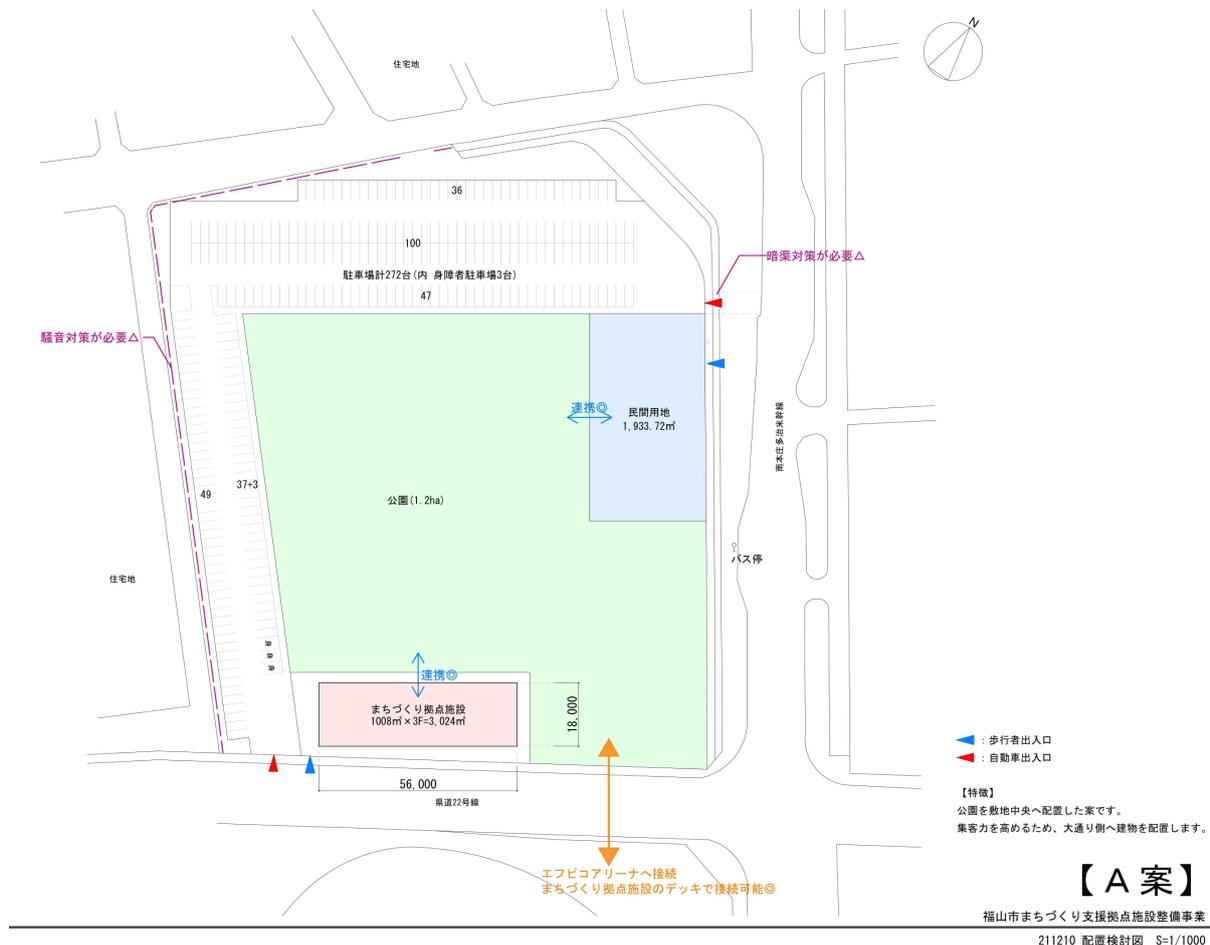


図 土地利用イメージ (A 案)

2) B-1 案：既存公園の配置を活用し，建物を住宅側へ配置

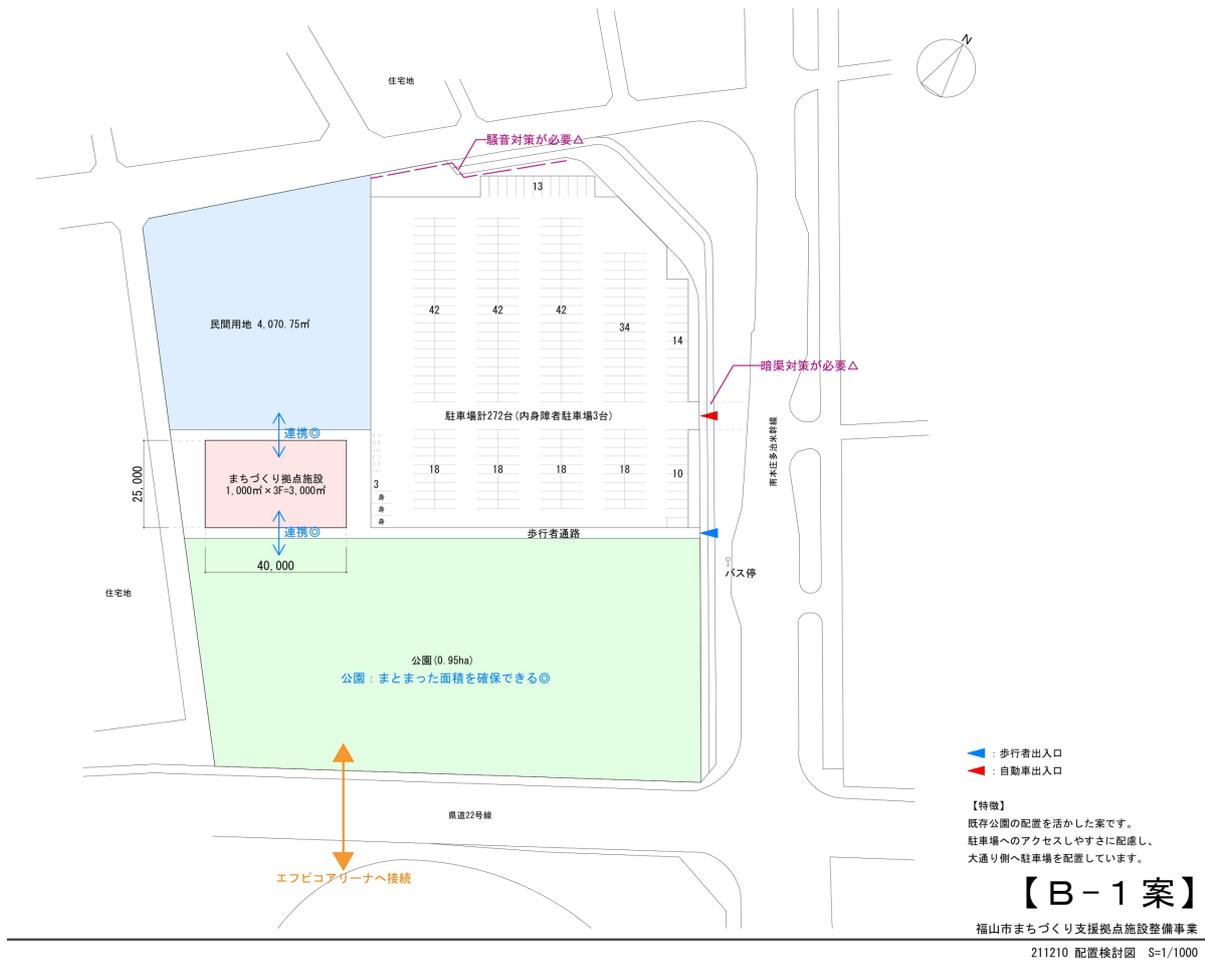


図 土地利用イメージ (B-1 案)

3) B-2案：既存公園の配置を活用し，建物を幹線道路に沿って配置

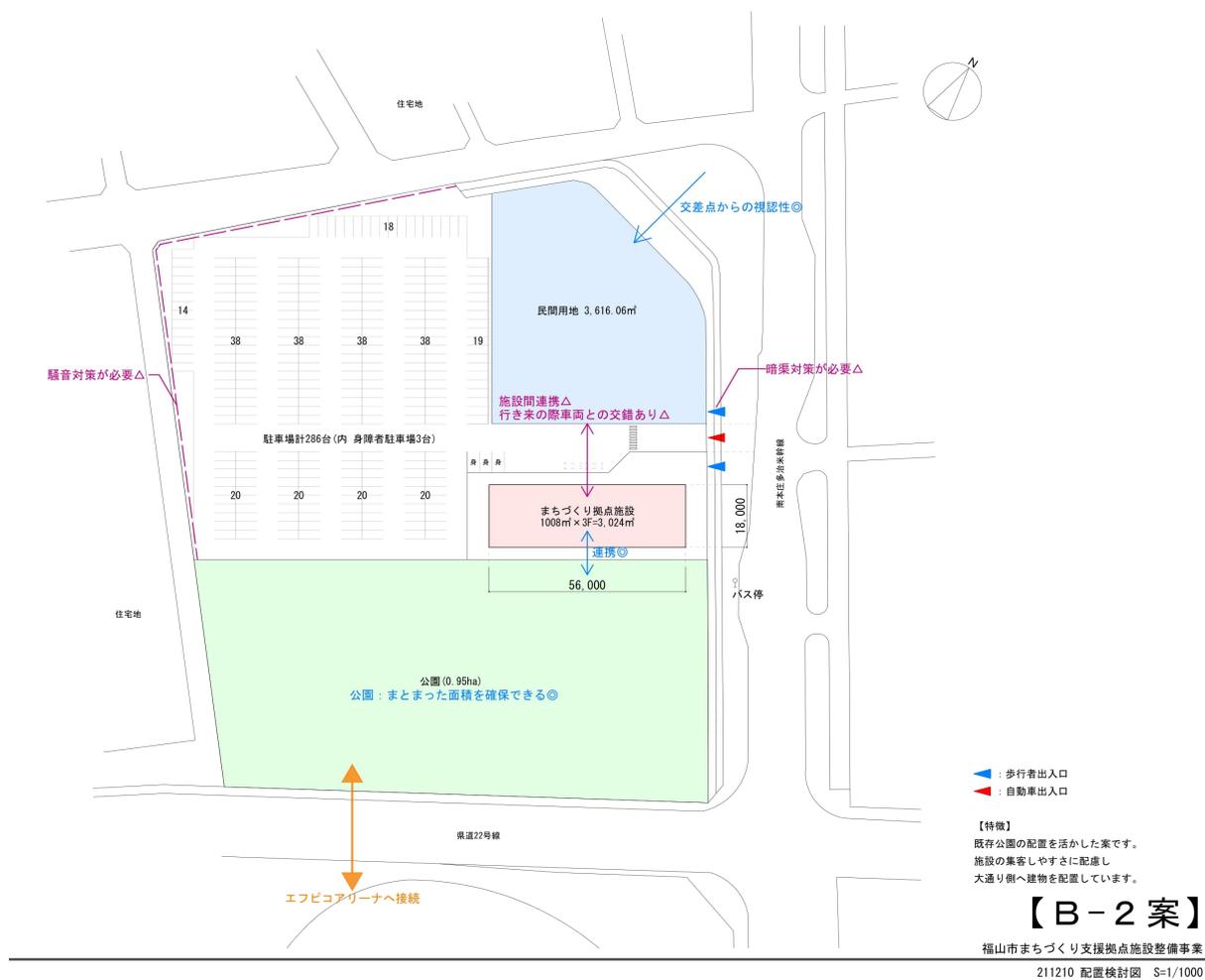


図 土地利用イメージ (B-2案)

(3) 配置計画の定性評価

アクセス性、周辺環境への影響、利便性、費用面等の観点から定性評価を行った。

結果は以下のとおり、民間用地をより広く取ることができ、アクセス性がよく、コストを抑えることができる「B案」が最も高い点数となった。

表 配置計画の定性評価

特徴	【A案】 公園を中心に配置 建物を幹線道路に沿って配置	【B-1案】 既存公園の配置を活用 建物を住宅街側へ配置	【B-2案】 既存公園の配置を活用 建物を幹線道路に沿って配置	【C案】 公園を住宅街に沿って配置 駐車場を幹線道路側へ配置
<p>S=1/3000</p> <p>▲: 歩行者出入口 ▼: 自動車出入口</p> <p>【必要駐車台数】 ・250台(拠点施設) ・20~30台(民間施設) 計270~280台</p>	<p>公園: 約1.2ha 民間用地: 約0.19ha 駐車台数: 272台</p>	<p>公園: 約1.0ha 民間用地: 約0.39ha 駐車台数: 272台</p>	<p>公園: 約1.0ha 民間用地: 約0.36ha 駐車台数: 286台</p>	<p>公園: 約1.2ha 民間用地: 約0.23ha 駐車台数: 274台</p>
幹線道路からのアクセス	△ ・交通量の多い県道22号からのアクセスを可能にすることで交通渋滞等の影響が懸念される。	○ ・南本庄多治米幹線からアクセス可能 ・既存駐車場の北側からのアクセスも選択可能	○ ・南本庄多治米幹線からアクセス可能 ・既存駐車場の北側からのアクセスも選択可能	△ ・交通量の多い県道22号からのアクセスを可能にすることで交通渋滞等の影響が懸念される。
住宅地等周辺環境への配慮	△ ・住宅地に近い駐車場配置により騒音対策等の配慮が必要 ・民間用地は幹線道路に沿って配置	○ ・住宅地の方の施設利便性が高い ・駐車場の騒音等が建物で緩和される	△ ・住宅地に近い駐車場配置により騒音対策等の配慮が必要	△ ・公園が住宅地側にあることで、住民への騒音が懸念される
施設間の連携	△ ・公園を介して行き来可能だが距離がある	◎ ・2施設が隣接するため連携が可能	○ ・隣接するが、車道を挟む配置となる。 ・デッキ等での接続は可能	◎ ・2施設が隣接するため連携が可能
公園との連携	◎ ・2施設共公園に対して開放性があり連携が可能である	○ ・1施設(拠点施設)のみ隣接可能	○ ・1施設(拠点施設)のみ隣接可能	◎ ・2施設共公園に対して開放性があり連携が可能である
公園の形状	○ ・まとまった面積を確保できる ・建物形状により一部不整形となる	◎ ・まとまった面積を確保できる ・敷地南側にあるため日当たりがよい	◎ ・まとまった面積を確保できる ・敷地南側にあるため日当たりがよい	△ ・公園の形状が細長く、一体利用が難しい
民間用地への集客性	○ ・施設を幹線道路に面して配置している	△ ・建物が幹線道路から奥まっている	◎ ・敷地角地、幹線道路沿いに建物を配置している	○ ・施設を幹線道路に面して配置している
整備費用	△ ・公園の一部再整備が必要	○ ・既存公園を活用	○ ・既存公園を活用	△ ・公園の再整備が必要
エフピコアリーナのデッキへの接続のしやすさ	○ ・建物とデッキを直接接続可能	△ ・公園の地盤レベルまでデッキを伸ばす必要がある	△ ・公園の地盤レベルまでデッキを伸ばす必要がある	△ ・公園の地盤レベルまでデッキを伸ばす必要がある
民間用地の専有面積	△ ・B案に比べて、面積小	○ ・既存公園の配置とすることで、広くすることが可能	○ ・既存公園の配置とすることで、広くすることが可能	△ ・B案に比べて、面積小
<p>総評 (◎:3点 ○:2点 △:1点)</p>	14 ・公園を囲った施設の一体感はあるが、施設間の移動距離が大きくなる。	18 ・既存公園の活用により、民間用地を広くすることができる。 ・建物が奥にあり、徒歩の利用者は不便	18 ・既存公園の活用により、民間用地を広くすることができる。 ・車道により施設間を分断する。	14 ・全体的な公園の再整備が必要 ・駐車場⇄施設⇄公園の連続性があり、連携して利用しやすい

(4) サウンディング調査結果等を踏まえた施設配置計画（案）

「(2) 土地利用イメージの検討」で示したA～C案でサウンディング調査を行った。

配置については、公園の形状を既存と大きく変えることなく、集客性を考慮して民間用地を幹線道路沿いに配置するB-2案が多く挙げられたが、(仮称)まちづくり支援拠点施設だけでなく、民間用地と公園も一体に活用できるように配置する意見も挙げられたため、公園の位置と民間用地を幹線道路沿いとするはそのままに、(仮称)まちづくり支援拠点施設の配置を敷地中央に配置したB-3案を施設配置計画（案）として設定した。

市との協議の結果、アクセス道路は幹線道路ではなく、県道22号及び北側の道路とし、県道22号からのアクセスで公園面積を減少する部分は公園に大きな影響を与えないように車路部分だけを設定した。

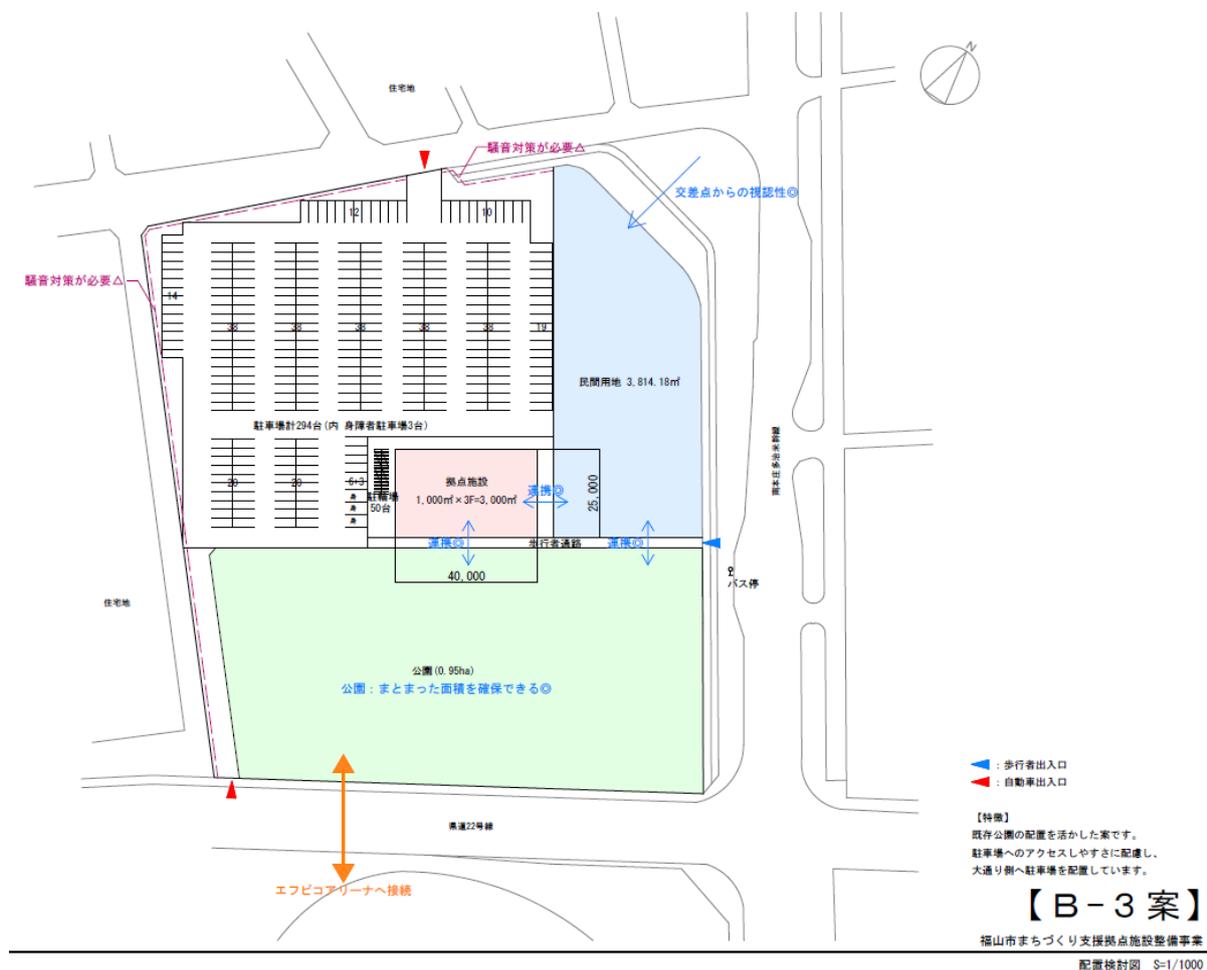


図 施設配置計画（案）(B-3案)

2.4 余剰地活用の応募がなかった場合の土地利用計画の検討

(1) 暫定利用している事例

民間事業者から余剰地の応募がない場合も考えられる。行政による暫定利用の事例を整理する。

表 暫定利用している事例

<p>ふじみ野市土地開発公社（埼玉県）</p> <p>都市計画道路事業の代替地として取得したが、代替地に供される見込みがないため、駐車場として利用</p> 	<p>坂戸市土地開発公社（埼玉県）</p> <p>都市計画道路事業の用地として取得したが、事業着手までの間、駐輪場として利用</p> 
<p>愛知県瀬戸市</p> <p>都市計画道路事業の用地として取得したが、事業着手までの間、市が実施するイベント会場として利用</p> 	<p>岐阜県多治見市</p> <p>道路事業の代替地として取得したが、代替地に供される見込みがないため、公園として利用</p> 
<p>東京都品川区</p> <p>防災広場用地として取得したが、周辺の木造住宅密集地区の改善を検討しており、事業着手までの間、広場として利用</p> 	<p>兵庫県上郡町</p> <p>維持管理費の削減を目的に先買い土地の草刈り等を地元自治会に行ってもらい、無償で使用することができる土地管理委託契約を締結</p> 

出典：国土交通省

(2) 暫定利用している事例のまとめ

民間事業者から余剰地活用の応募がなかった場合、公共整備が必要となるが、大きな公共施設の建設は多大なコストを必要とし、行政の財政負担となる。

そこで、暫定的な利用として、他事例にもあるように、有料駐車場としての整備かつ他の用途にも転用しやすい活用が考えられる。

2.5 導入機能の検討

「市政アンケート調査」「市民アンケート調査」「庁内意見」「民間事業者からの意見」を踏まえ、導入機能を整理した。

2.5.1 (仮称)まちづくり支援拠点施設

(仮称)まちづくり支援拠点施設はまちづくりサポートセンターを核とし、多様な主体と連携しながら市民主体のまちづくりを推進する。

全市で組織化している地域のまちづくりを担う団体の事務局をオープンスペースに集約し、団体間の連携を強化する。

老人大学を集約し、受講者と市民活動団体との交流を図り、地域活動の機会を創出する。

(1) 1階：まちづくりサポートセンター・団体事務スペース・オープンスペース

【団体事務スペース】

全市で組織化している地域のまちづくりを担う団体（自治会連合会、女性連絡協議会、PTA連合会、子ども会育成協議会、老人クラブ連合会）の事務局を集約する。

そのことにより、団体間及び事業の連携が強化される。

【オープンスペース】

(仮称)まちづくり支援拠点施設を訪れた市民や市民活動団体、老人大学学生、貸館の利用者、まちづくりサポートセンター登録団体がまちサポを核とし情報交換や意見交換を行う。

そのことにより、多様な主体が連携しながらまちづくりを推進する。

表 1階の諸室面積

名称	面積
まちづくりサポートセンター事務室	50 m ²
書庫（まちづくりサポートセンター用）	15 m ²
会議室 1	11 m ²
会議室 2	11 m ²
団体事務スペース（1団体 15 m ² ）	75 m ²
書庫（団体用）	20 m ²
オープンスペース	450 m ²
合計	632 m ²

(2) 2階：貸室

市民活動の場として貸室の整備をする。

表 2階の諸室面積

名称	利用人数	面積	利用用途
会議室 1	24 人	42 m ²	会議
会議室 2	24 人	42 m ²	会議
会議室 3	24 人	42 m ²	サークル活動
会議室 4	45 人	70 m ²	サークル活動
会議室 5	45 人	70 m ²	講義
会議室 6	45 人	70 m ²	講義
中会議室	72 人	127 m ²	講義
大会議室	192 人	269 m ²	講演会
合計		732 m ²	

(3) 3階：老人大学

【事業実施スペース】

老人大学は、平日の日中（午前・午後）の使用が主となる。

それ以外の時間帯については、貸館、貸付スペースとしての市民が使用することを検討する。

【授業時間】

午前：9:05 から委員長会，11:30 から清掃・下校

午後：13:00 から委員長会，15:15 から清掃・下校

表 3階の諸室面積

名称	面積
教室 1	70 m ²
教室 2	70 m ²
教室 3	70 m ²
教室 4	70 m ²
教室 5	70 m ²
教室 6	70 m ²
教室 7	70 m ²
事務用スペース	100 m ²
合計	590 m ²

(4) 緊急避難場所としての機能

「福山市地域防災計画（2021年度（令和3年度）修正）」より、「被災が想定されない安全区域内に立地する施設等又は安全区域外に立地するが災害に対して安全な構造を有し、想定される洪水等の水位以上の高さに避難者の受入れ部分及び当該部分への避難経路を有する施設」を「緊急避難場所」としている。

事業対象地の災害リスクは、洪水時に1～2階が浸水する深さとなっていることから、浸水等の災害時に避難できるよう、3階部分を「緊急避難場所」として各諸室を開放することとする。

【参考】茨城県神栖市/かみす防災アリーナ

地域の防災拠点として位置づけ、災害時の避難所機能および屋内に求められる救援・救護スペース等の機能確保を目的に防災機能を持つ多目的施設として整備されている。

表 施設の災害時利用

施設名	防災機能
メインアリーナ 観客席約2500席（固定） サブアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> 避難スペース 救援救護スペース
温水プール、児童用プール、 ジャグジー、温浴施設	<ul style="list-style-type: none"> プールの水を生活用水に利用 避難者の入浴施設
トレーニング室、スタジオ、 多目的ラウンジ	<ul style="list-style-type: none"> 避難スペース 救援救護スペース
音楽ホール 観客席約300席（固定）	<ul style="list-style-type: none"> 避難者への災害対応などの説明会場 避難スペース 救援救護スペース
会議室、研修室、和室、 多目的ルーム、キッズルーム、 授乳室、カフェ	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者、障害者向け避難スペース 災害ボランティア利用など 乳幼児などの心身をケアする相談室など 避難者への給湯や飲み物などの配布
エントランスホール、受付、事務室、 医務室、会議室、備蓄倉庫	<ul style="list-style-type: none"> 避難スペース 避難所の運営管理、医療車務の拠点 現地災害対策本部（防災行政無線設備） 緊急物資用倉庫
展望デッキ、 駐車場（約470台）、 駐輪場（自転車約100台、バイク約40台）	<ul style="list-style-type: none"> 津波発生時の一時避難スペース 救援車両の駐車場 屋外救援救護スペース ベットの一時避難スペース

出典：かみす防災アリーナ HP

(5) 構造

(仮称)まちづくり支援拠点施設の構造を RC 造, S 造, 木造, CLT の 4 つを比較検討した。1 階には, 災害の影響を考慮し, RC 造・S 造のいずれかが望ましいと考えられ, 2 階・3 階は公共建築として, CLT を採用する。

比較項目		鉄筋コンクリート造	点数	鉄骨造	点数	木造 (在来軸組工法)	点数	木造 (CLT 工法)	点数
意匠性能	プラン	木造よりも柱間隔を大きいいため, 間取り計画の自由度が高い。	2	最も柱間隔を大きくできるため, 間取り計画の自由度が高い。	3	柱間隔が小さいため, 間取りの自由度が低い。	1	板材で構成されるため, 間取りの自由度が低い。	1
	耐火性	容易に耐火構造とすることができるため, 建築的な制約は特にない。	3	容易に耐火構造とすることができるため, 建築的な制約は特にない。	3	1,000 m ² 以下に防火壁若しくは防火床による区画が必要になるため, 混構造や 2 階建てとするなどの工夫が必要となる。	2	1,000 m ² 以下に防火壁若しくは防火床による区画が必要になるため, 混構造や 2 階建てとするなどの工夫が必要となる。	2
	意匠性	一般的な建物と同じ。	2	一般的な建物と同じ。	2	建物規模が大きいため, 内装を難燃材や準不燃材とする必要があり, 木躯体を表しにすることができない。意匠性は鉄骨造や鉄筋コンクリート造と同じである。	2	建物規模が大きいため, 内装を難燃材や準不燃材とする必要があり, 木躯体を表しにすることができない。意匠性は鉄骨造や鉄筋コンクリート造と同じである。	2
構造性能	耐久性	アルカリ性のコンクリートで鉄筋を保護することで腐食を防止する。	3	錆びやすい部材であるが, 防錆塗装を行なう事で耐久性を満足できる。	2	材質, 環境により耐久性が異なる。	1	材質, 環境により耐久性が異なる。現しでの外壁使用は難しい。	1
	振動性能	重い材料のため音などの振動が伝わりにくい。	3	・比較的軽い材料のため音などの振動が伝わりやすい。	2	軽い材料のため音などの振動が伝わりやすい。	1	軽い材料のため音などの振動が伝わりやすい。	1
	遮音性	重い材料のため遮音性に優れる。	3	軽い材料のため遮音性に劣るが床は RC 造と同等程度の性能になる。	2	軽い材料のため遮音性に劣る。	1	軽い材料のため遮音性に劣る。	1
	建物重量	建物重量は重い。そのため基礎梁, 基礎が大きくなる。	1	比較的建物重量は軽い。そのため基礎梁, 基礎を小さく出来る。	2	建物重量は軽い。そのため基礎梁, 基礎を小さく出来る。	3	建物重量は軽い。そのため基礎梁, 基礎を小さく出来る。	3
	耐用年数	80 年程度	3	80 年程度	3	50 年程度	1	50 年程度	1
	災害時適応性	避難場所として適している。	3	避難場所に適しているが, 長期避難においては居住性に難あり。	2	建物に損傷等が発生し使用制限がかかる可能性がある。	1	建物に損傷等が発生し使用制限がかかる可能性がある。	1
建設工事	コスト比率	100	3	100	3	110	2	115	1
総合評価		26		24		15		14	

※点数は優 (3 点), 良 (2 点), 可 (1 点) として採点し, 相対評価とする。

※CLT 工事において, 一般的な工法であれば地元業者も参入できるが, 特殊な工法を行う場合は地元業者では参入が難しい。

※木造の場合, 地域産材等の材料指定を行う場合は, 調達納期を考慮する必要がある。

2.5.2 公園

(1) 利用者に応じた施設

利用者に応じた施設が求められる。例えば以下のとおりである。

例	老人大学（年配の方）	→	健康器具，休憩施設（四阿，ベンチ等）
	障がいを持つ子ども	→	インクルーシブ遊具
	幼児	→	幼児用遊具

(2) 「近隣公園（主として近隣に居住する者の利用に供する公園）」として必要な施設・原則，既存施設を更新する。（Co ステップは不要。）

【既存施設】

表 既存施設

遊戯施設	複合遊具	滑り台	4 連ブランコ
	スプリング遊具	砂場	Co ステップ
便益施設	水飲み		
管理施設	フェンス	外灯	車止め

※ 総合体育館公園には，大型複合遊具，乳幼児エリア，健康器具はあるものの，4 連ブランコ，スプリング遊具，砂場，Co ステップはない。

高木を伐採した場合，日陰が減少するため，休養施設を設置する。

※現在，四阿，パーゴラ等休養施設なし。

整備予定の公共施設等へ公園利用者が利用可能な便所を設置する。

（外部から出入り可能な入口を有するもの。）

(3) 駐車場

公園利用者も利用可能な駐車場を設置する。

(4) その他

誰もが利用しやすい公園となるよう，導入する公園施設を選定，設置する。

（バリアフリー，ユニバーサルデザイン，インクルーシブ遊具）

出入り口は，周辺道路の交通状況等を勘案し，交通に支障のないよう計画にする。

インクルーシブ遊具等の他の公園と差別化できる遊具の導入についても検討する。

2.5.3 民間施設

市民アンケート，庁内意見，民間事業者から挙げられている民間施設に対する主な意見を整理した。

民間施設は多くの幅広い提案があったことから，民間事業者の自由度を高めるためにも，(仮称)まちづくり支援拠点施設等と親和性の高い・コンセプトにあった施設は認めるものとする。

表 民間施設に対する主な意見

市民アンケート結果	庁内意見	民間事業者
<p>■計画エリアに望む意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人々の様々な交流・活動ができる場所 ・子どもの成長を支える場所 ・多くの人が集まり，にぎわいが生まれる場所 <p>■あったらよいと思う民間施設のサービス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・飲食施設 ・屋内遊戯施設（幼児・児童向け） 	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食施設 ・エフピコアリーナとの機能分担を図り，インクルーシブ遊具など，乳幼児や障がいをもつ子どもも安全で楽しく遊べる空間 ・交流スペース 	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食物販施設 ・育児施設 ・運動施設 ・スポーツ用品専門店 ・アウトドア施設 ・宿泊施設，マンション ・温浴施設 <p>など</p>

2.5.4 駐車場

(1) 駐車場

老人大学の授業の開始・終業時に渋滞が予想されるため、学生専用のゲートを作り、誘導員を配置する等が必要である。

老人大学の学生は半日に 150～200 人が駐車場を利用しており、現在の福山市市民参画センターの駐車台数は第 1 駐車場, 第 2 駐車場を合わせて満車になる場合もあることから、(仮称)まちづくり支援拠点施設の整備駐車台数は 220 台程度、公園分を 30 台程度として整備する。

民間用地に伴う駐車場については、整備される民間施設の内容によっても異なるが、50 台程度を整備することを基本とし、合計 300 台程度を整備する。

駐車場の利用料金は、周辺エリアの公共施設の駐車料金と併せた場合には、2 時間までは無料となると想定され、それ以降は 1 時間ごとに 100 円とすることを基本とする。

ただし、老人大学の学生が授業を受ける場合は、4 時間の駐車券が一般的となるため、老人大学の学生は 4 時間まで無料にすることが望ましい。

表 駐車場台数

名称	台数
拠点施設	220 台程度
公園	30 台程度
民間用地	50 台程度
合計	300 台程度

2.6 エフピコアリーナふくやまとの連携（デッキ検討）

隣接するエフピコアリーナふくやまとの一体的なにぎわいの創出が期待できることから、本施設整備に併せて、エフピコアリーナふくやまと本対象地をデッキで接続させることを検討する。

2.6.1 諸条件の整理

(1) 県福祉のまちづくり条例

- ・エレベータ設置もしくは傾斜路（スロープ）
- ・傾斜路は、勾配 1/12 以下
- ・高低差が 75cm を超える場合に踏幅 150cm 以上の踊り場を設置する

(2) 橋梁の高さについて

- ・建築限界 4.5m（道路構造令）、維持管理のための余裕 0.3m（別途協議要）、桁厚 1.0m と想定
- ・目安として路面の高さから、約 5.8m が通行する高さとなる
- ・桁厚は、橋長、構造などで決定する
- ・県道が交差点から芦田川に向かって傾斜がある
- ・設置場所によって高さの変 2.3m～3.1m 程度異なる

(3) 通路幅

- ・健全者 2 人と車いす利用者 2 人が同時に通行可能な有効幅員 5.0m の確保
- ・高欄の設置場所として +0.50m 確保した合計 5.5m が必要

(4) 大階段との取り合い

- ・構造的に荷重をかけられず、橋梁側で負担する。
- ・1 階平面部では、計画によって、利用者通路、管理通路（車両のための高さを確保）、電気・水道などのライフライン、植栽などが影響する
- ・2 階部分では、体育館から道路に向かってなだらかに下る
- ・接続する部分で高さが変わるため、どこでスリツケするか検討が必要
- ・設定する幅員の確保が必要

(5) 景観への配慮

- ・橋梁などの景観への配慮、美装化が必要である

2.6.2 接続する施設・位置の検討

(1) 接続施設

接続する組み合わせは以下の4とおりが考えられるが、No.1とNo.3の民間施設や(仮称)まちづくり支援拠点施設に接続するケースは、五本松公園に接続する場合と比べて橋梁の長さが長くなるため、コストが必要になる。

No.4の歩道に接続するケースは、横断歩道橋、歩道が狭く設置することが出来ない。そのため、No.2のケースで検討する。

表 デッキの接続パターン

No.	体育館側 (管理者)	五本松公園側 (管理者)	備考
1	体育館・階段 (スポーツ振興課)	民間施設	それぞれ館内にエレベータがある 五本松公園に接続する場合と比べて橋梁が長くなるためコストが高い
2	体育館・階段 (スポーツ振興課)	五本松公園 (公園緑地課)	公園側にはエレベータもしくはスロープが必要
3	体育館・階段 (スポーツ振興課)	拠点施設	拠点施設を県道側とする配置が必要
4	歩道 (県)	歩道 (県)	横断歩道橋、歩道が狭く設置できない 主要地方道が小学校区の区域界となっている

(2) 接続位置

体育館側の取り付けは以下の3とおりが考えられるが、No.1は長さが最も大きくなるため費用が最も高くなる。No.2の場合は道路境界からの距離が短く取り付けが困難である。そのため、No.2のケースで接続することとする。

表 デッキの接続位置

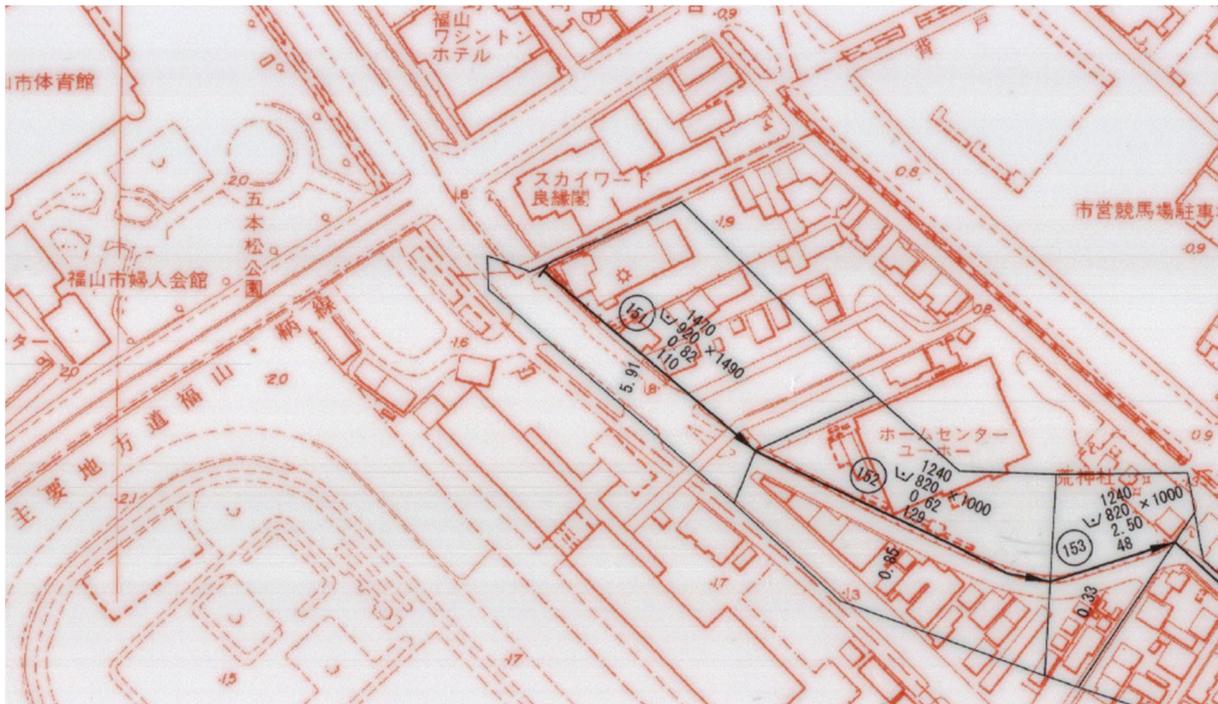
No.	体育館 取付位置	道路境界 からの 距離	デッキ 高	地盤高	橋梁 道路部	五本松 公園施設 までの 想定距離	橋長	備考
1	2階デッキ 入口付近	60m	8.65m	3.30m	20m	20m	100m	長さが大
2	大階段 (K23 付近)	40m	7.05m	3.30m	20m	20m	80m	取り付 け検討
3	大階段 (K18 付近)	10m	5.50m	3.30m	20m	20m	50m	取り付 け困難

※数値は想定値であり、現地実測が必要

2.7 調整池の検討

2.7.1 検討方針

「雨水計画一般図」及び「雨水施設平面図」より、五本松公園下流の極小断面（路線番号 152）の流下能力 Q （8割水深）より比流量 q_a を算出し、本事業対象用地からの放流許可量 Q_{qc} を求め、調整池容量を確定する。



排水施設区角割平面図（雨水）

出典：福山市下水道部局

2.7.2 調整池容量の検討

(1) 必要調整池容量

洪水調節容量 V_w 及び堆砂量 V_s より必要調整池容量 V は、

$$V = V_w + V_s = 2,316.35 + 173.04 = 2,489.39 \text{ m}^3 \doteq 2,500 \text{ m}^3$$

とする。

(2) 洪水調整池の設置

土地利用上の制約から、洪水調整池は駐車場の地下に設置せざるを得ないので、公園内の雨水は地下式調整池を経由して現況水路に放流するとする。

2.8 概算事業費の検討

2.8.1 活用可能な補助金の整理

本事業において適用が想定される主な補助金・交付金は以下のとおりである。以下に記載した補助金、交付金制度は、各省庁等のHP等から最新と思われる情報や、2021年度（令和3年度）の予算概要等を参考にしており、来年度以降実施されない可能性や今後内容が変更される可能性がある。

表 補助金・交付金一覧

制度名	概要、目的	交付（支援）対象事業	交付対象	交付率
公共施設等適正管理推進事業債 《拠点施設》	予防保全の観点も含めて、老朽化対策のための基金も活用しながら、公共施設等の統廃合、長寿命化、転用、防災インフラ整備等の具体的な対策に着実に取り組むことを目的とする。	①集約化・複合化事業 ・個別施設計画に位置付けられた集約化事業又は複合化事業であって、全体として延べ床面積が減少する事業	地方公共団体	充当率 90%
		②立地適正化事業 ・立地適正化計画に基づく事業		交付税措置率 50%
		③ユニバーサルデザイン化事業 1. バリアフリー法に基づく公共施設等（公営住宅及び公営企業施設を除く）のバリアフリー改修事業 2. 1以外の公共施設等のユニバーサルデザイン化のための改修事業		充当率 90%
		④除却事業 ・公共施設、公用施設その他の当該地方公共団体が所有する建築物その他の工作物の除却		交付税措置率 財政力に応じて 30%～50%
		⑤緊急防災・減災事業 ・全国的に緊急に実施する必要性が高く、即効性のある防災、減災のための地方単独事業		充当率 90%
地方創生拠点整備交付金 《拠点施設》	第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づく地方創生を推進することを目的とする。	・総合戦略において、施設等の整備や利活用の方針の位置づけ ・公共施設等総合計画で維持・管理・更新に係る事項の位置づけ ・当該施設等の運営が公表 ・住民参加による構想策定やPFI等による一括発注等、複数年度にわたる期間を要する手続き	地方公共団体等	充当率 100%
官民連携型賑わい拠点創出事業 《都市公園（Park-PFI）》	社会資本総合整備計画の目標を実現することを目的とする。	・面積0.25ha以上の都市公園 ・地方公共団体の負担費用額が特定公園施設の整備に要する費用の積算額に対して1割以上削減されること	地方公共団体	充当率 50%
サステナブル建築物等先導事業※1 《拠点施設》	【木造先導型】再生産可能な循環資源である木材を大量に使用する木造建築物等の先導的な整備事例について、構造・防火及び生産システムの面で先導的な設計・施工技術の普及と低炭素社会の実現に貢献することを目的とする。	(1) 一般建築物 先導的な設計・施工技術が導入される一定規模以上の建築物の木造化を実現する事業	地方公共団体 民間事業者等	1/2 ※10億円程度

※1：他の補助金（負担金、利子補給金並びに適正化法第2条第4項第1号に掲げる給付金及び同項第2号に掲げる資金を含む。）の受給対象となっている事業は補助の対象とならないが、補助対象となる部分を明確に切り分けられる場合で、他の補助事業の対象を除く部分については、補助対象となる。

※2：用途事の詳細な交付率

【①調査設計費】先導的な木造化に関する費用の1/2以下

【②建設工事費】木造化に関する先導的な設計・施工技術を導入した場合の工事費と、当該設計施工技術を導入しない場合の工事費の差額の1/2の額のうち、国土交通省が認める額

【③技術の検証費用】竣工後等に木造化に寄与する先導的な技術の効果の検証のために追加的に係る費用の1/2のうち、国土交通省が認める額

【④附帯事務費】採択されたプロジェクトの普及啓発を行うために必要となる経費の実績額に基づいて、上記①と②の補助額の2.2%以内の額

2.8.2 概算事業費の検討

「2.3 配置計画の検討」で検討した配置計画で概算事業費を検討した。

(1) イニシャルコスト

以下の項目のイニシャルコストを検討した。

表 イニシャルコスト

項目		
整備費	既存施設解体撤去費	アスベスト処理込み
		アスベスト処理なし
	拠点施設整備費 (外構等含む)	RC造
		S造
		木造
		CLT造
		RC+CLT造
	公園整備費(取り壊しも含む)	
	調整池整備費	
	デッキ整備費	
設計・工事監理費	既存施設解体撤去設計費	
	拠点施設設計費	
	公園設計費	
	調整池設計費	
	デッキ測量・設計費	
	工事監理費	

(2) ランニングコスト

以下の施設のランニングコストを検討した。

表 ランニングコスト

施設
公園
駐車場
調整池

第3章 事業手法・スキームの検討

3.1 事業手法の検討.....	3-1
3.1.1 参考事例の整理.....	3-1
3.1.2 想定される官民連携事業手法の検討.....	3-9
3.1.3 事業手法の定性評価.....	3-15
3.2 事業スキームの検討.....	3-18
3.2.1 事業範囲.....	3-18
3.2.2 事業期間.....	3-21
3.2.3 管理運営業務内容.....	3-25
3.2.4 大規模修繕の取扱い.....	3-27
3.2.5 指定管理者の権限.....	3-28
3.2.6 民間収益施設の制限.....	3-30
3.2.7 ネーミングライツ.....	3-33
3.3 公募条件の検討.....	3-36
3.3.1 スケジュール.....	3-36
3.3.2 選定方式.....	3-37
3.3.3 参加資格要件.....	3-39
3.3.4 リスク分担.....	3-40

3.1 事業手法の検討

3.1.1 参考事例の整理

(1) 整理する事例一覧

本事業の参考となり得ると考えられる事例は、以下の4つの分類・視点ごとに抽出した。

拠点整備：集約化する施設の類似事例，管理運営形態の類似事例
 公園整備：エリアマネジメントや公園管理費面での類似事例
 民間施設：民間施設等を活用した公共事業の類似事例
 一体整備：拠点施設と公園，民間施設の一体整備事業の類似事例

表 整理する事例一覧

分類	事例名	手法	概要
拠点整備	箕面市：船場駅前地区まちづくり拠点施設事業	PFI(BTO方式) + 定期借地 + 指定管理	運営事業者を事前に選定し SPC の構成員
公園整備	広島市：旧市民球場跡地整備等事業	Park-PFI + 指定管理	エリアマネジメントの活動費を屋外広告収入費で捻出
	大阪市：天王寺公園再整備事業	設置管理許可 + 協定	公園の維持管理費がゼロを実現
	佐世保市：中央公園整備及び管理運営事業	PFI(BTO方式) + Park-PFI + 指定管理	PFI と Park-PFI を組み合わせた全国初の事例
民間施設等活用	福岡市：中央児童会館等建替え整備事業	定期借地 + リース	民間施設の一部をリースして公共事業として実施
拠点施設と公園，民間施設の一体整備	福岡市：拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業	PFI(BTO方式) + 設置管理許可又は定期借地等 + 指定管理	公園と拠点施設を一体的に整備し民間施設の設置場所は選択可能
	青森市：アリーナ及びセントラルパーク整備運営事業	DBO + Park-PFI + 指定管理	DBO と Park-PFI を組み合わせた事例

(2) 拠点施設整備事業

1) 箕面市：船場駅前地区まちづくり拠点施設事業

船場駅前地区まちづくり拠点施設事業の特徴は、①文化ホールの管理運営を担う運営管理予定事業者を先行して市が選定していること（サービスプロバイダー方式）、②その後に施設全体の整備と維持管理を担う整備等予定事業者を募集している。③さらにその後、両者が同事業を一体的に実施するSPCを設立するという事業スキームである。

供用開始年		2021年
住所		大阪府箕面市船場東3丁目
面積		約0.81ha
事業手法		PFI（BTO方式）＋定期借地＋指定管理
PFI	文化ホール	大ホール、小ホール、その他
	生涯学習センター・図書館	生涯センター、図書館、その他
	地下駐車場	駐車場、自動二輪、管理室、機械室、トイレ等
	付帯施設	店舗やカフェ等、にぎわいと回遊性を効果的に創出
	共通設備	中央監視室、電気室、機械室、受水槽、屋外緑地・植栽、ゴミ置き場、屋外照明、屋外各種案内サイン、舗装等
	使用料	市への貸借料の下限：2,400円/㎡・月
指定管理	業務内容	施設整備業務、維持管理運営業務、施設運営業務
	権限	使用許可権限、利用料金制
	事業期間	約14年間（工事期間1年間を除く15年間）
	その他	ネーミングライツの積極的な導入を図る
管理運営		利用料金収入などによる独立採算

「サービスプロバイダー方式」により、運営事業者の選定を切り離すことで、運営事業者の質を確保し、より企画力・運営力のある運営者を選定できる。

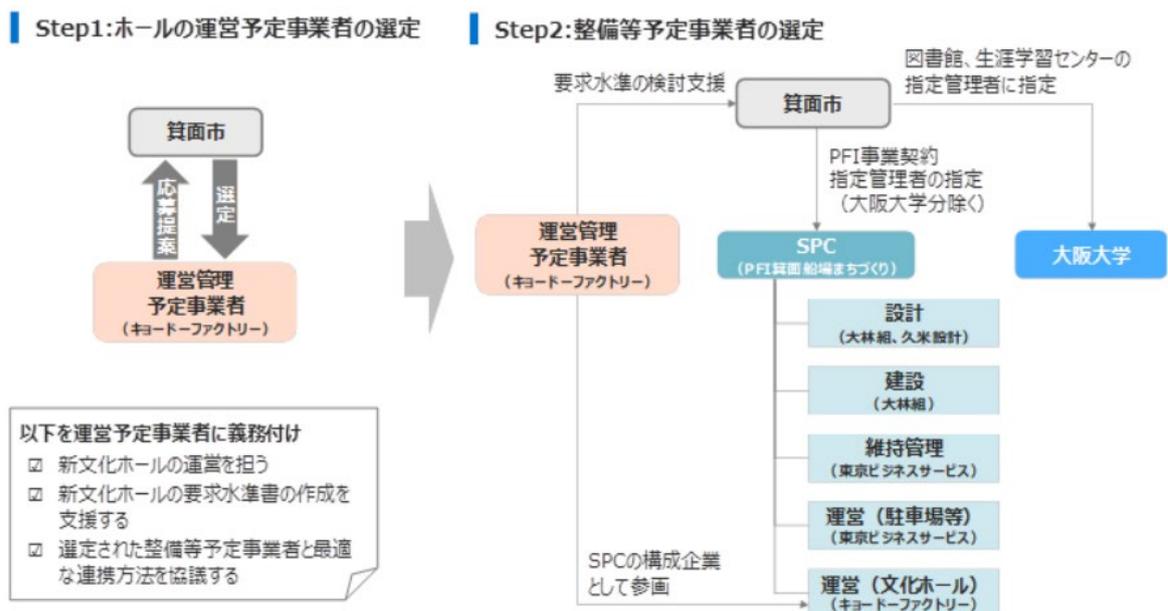


図 事業スキームイメージ（出典：箕面市公募資料）

(3) 公園整備事業

1) 広島市：旧市民球場跡地整備等事業

旧市民球場跡地事業の特徴は、①看板及び広告塔の収益を協議体に還元していること、②利用料金のプロフィットシェア制度を導入していること、③公園協議会を設立し民間事業者が事務局運営をしていることである。

供用開始年	2022年予定	
住所	広島県広島市中区基町5番地	
面積	約4.7ha	
事業手法	Park-PFI+指定管理	
Park-PFI	公募対象施設	公園種別の制限無し 設置規模は建築面積で2,500㎡以下
	特定公園施設	イベント広場、オープンスペース、園路、トイレ、案内板、憩いの場
	利便増進施設	任意) 駐輪場、看板及び広告塔 看板及び広告塔の収益は園内のマネジメントを担う協議体の運営業務に充てることを条件に、第三者公告を表示することは可能
	使用料	公募対象公園施設：5,648円/㎡・年 イベント広場の利用料金：200円/㎡・日～40円/㎡・日
	市負担上限金	特定公園施設：11億7千万円
指定管理	業務内容	維持管理業務、運営業務(イベント開催、広報、自主事業)
	権限	使用許可権限、利用料金制
	事業期間	約19年間(特定公園施設の工事期間1年間を除く20年間)
	市負担上限金	8億8,350万円
	その他	利用料金のプロフィットシェアを導入
協議体	公園内で様々な組織が活動しているので、公園協議会を設立して、民間事業者が事務局となり運営する	

利用料金の設定金額が基準値を上回った場合には、民間事業者は市に基準額の上回った金額の20%を還元する。一方で基準額を下回った場合、この下回った金額は、当該年度の翌年度以降(5年度以内)に行う還元対象額から控除することが出来る。

■ 利用料金収入の本市への還元対象

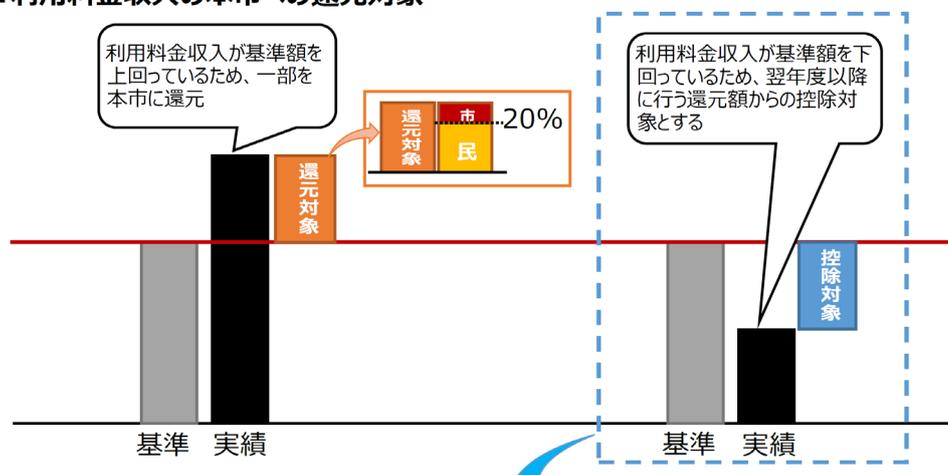


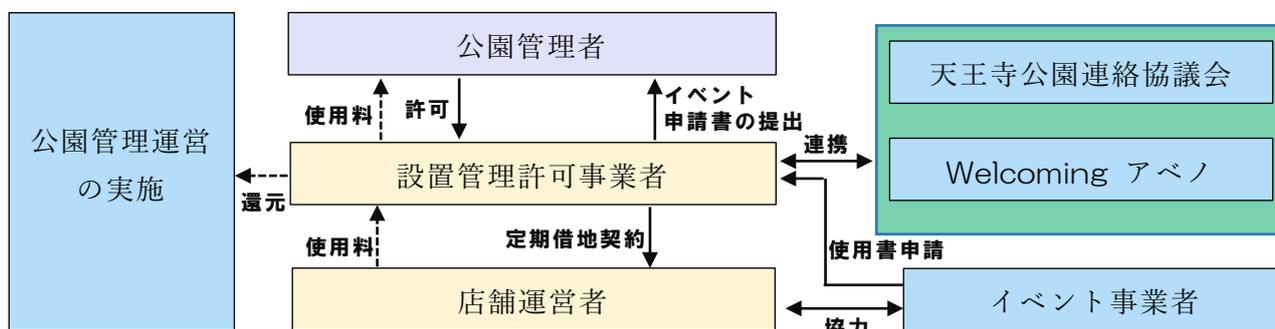
図 利用料金のプロフィットシェア制度 (出典：広島市公募資料)

2) 大阪市：天王寺公園再整備事業

大阪市天王寺公園は、Park-PFI 制度が出来る前に Park-PFI と同様のスキームで整備した事例である。特徴としては、①民間収益施設の設置と合わせて公園整備を市の負担ゼロで実施、②維持管理運営費を民間収益施設の収益から全て賄うことから市の負担をゼロとしたことである。

供用開始年	2015 年	
住所	大阪市天王寺区茶白山町	
面積	約 2.5ha (天王寺公園全体 27ha)	
事業手法	設置管理許可+市との維持管理協定	
整備内容	民間収益施設	カフェ, レストラン, 子どものあそび場, フットサルコート, ドッグラン, コンビニ, 駐車場
	その他市施設	芝生広場, 園路など (民間事業者の独立採算で整備し, 整備後に事業者が市に寄付する)
管理運営	民間事業者の収益により独立採算で公園管理 事業者がイベント等の受付を行い, 許可は市が行う。	

→ 契約関連 ⇄ お金の流れ



3) 佐世保市：中央公園整備及び管理運営事業

佐世保市中央公園整備事業の特徴は、①公園整備に PFI と Park-PFI を組み合わせている、②駐車場やイベント使用料に利用料金制度を適用し、指定管理料を低減している、③屋内遊び場は市が整備し、その管理運営は民間の独立採算事業で実施している点である。

供用開始年	2022 年予定	
住所	佐世保市宮地町 89 番 1 号ほか	
面積	約 13.7ha	
事業手法	PFI (BTO 方式) + Park-PFI + 指定管理	
Park-PFI PFI	公募対象施設	公園種別の制限無し 店舗の場合は 1 棟につき床面積上限 500 m ²
	特定公園施設	イベント広場, オープンスペース, 園路, トイレ, 案内板, 憩いの場
	利便増進施設	任意) 駐輪場, 看板及び広告塔 看板及び広告塔の収益は園内のマネジメントを担う協議体の運営業務に充てることを条件に, 第三者公告を表示することは可能
	使用料	公募対象公園施設: 1 円/m ² ・年 イベント広場の利用料金: 200 円/m ² ・日~40 円/m ² ・日
	市負担上限金	特定公園施設: 約 9 億 400 万円
指定管理	業務内容	■維持管理業務 保守管理, 清掃業務, 植栽管理, 環境衛生管理, 修繕・更新 ■運営業務 開園準備, 子育て情報発信, 屋内遊び場運営, 屋外遊び場運営, イベント企画運営, 広報, 駐車場運営, 安全管理・防災・緊急対応
	権限	使用許可権限 利用料金制 (イベント使用料, 駐車場)
	事業期間	18 年間 (特定公園施設の工事期間 2 年間を除く 20 年間)
	市負担上限金	約 3 億 400 万円

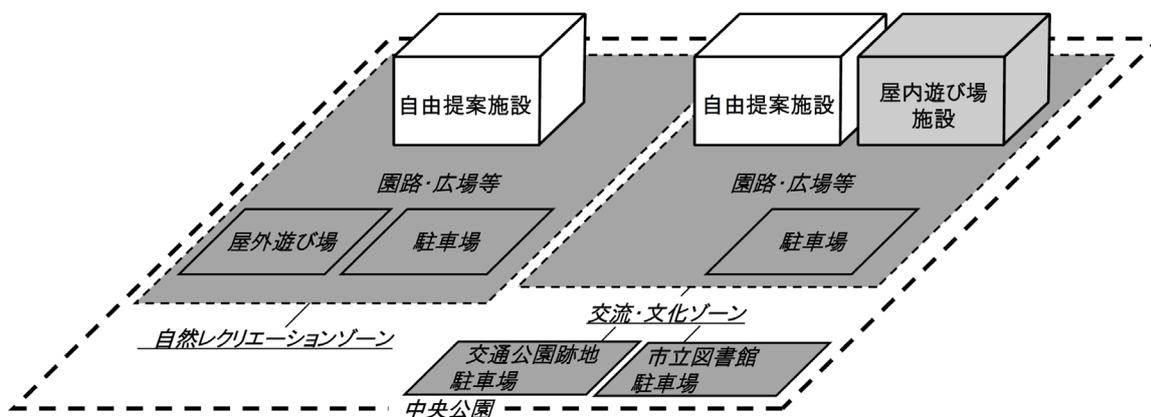


図 本事業のイメージ (出典：佐世保市公募資料)

(4) 民間施設等活用事業

1) 福岡市：中央児童会館等建替え整備事業

福岡市中央児童会館等建替え整備事業の特徴は、①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、運営している点と②民間施設と公共部分を合築し本施設の事業者が所有し市は当該施設のうち公共施設部分を賃借している点である。

供用開始年	2016年	
住所	福岡市中央区今泉一丁目139番地1,2	
面積	約0.1ha	
事業期間	約30年間	
事業手法	定期借地+リース	
定期借地 リース	公共施設	中央児童会館, NPO・ボランティア交流センター「あすみん」
	民間施設	民間施設の種別なし ただし, 住宅や倉庫, 公序良俗に反するテナント, 子どもの健全育成上相応しくない興業・物販・サービスは不可
	その他施設	共用部, 駐車場・駐輪場, 外構施設
	使用料	4,000円/㎡・月
	市負担上限金	公共施設賃料: 28億8,090万円



図 事業スキーム (出典: 福岡市公募資料)

(5) 拠点施設・公園・民間施設一体整備事業

1) 福岡市：拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業

福岡市拠点文化施設整備事業の特徴は、拠点施設と公園、民間収益施設を一体的に設計～整備～管理運営事業者を公募した点であり、民間収益施設も拠点施設内・外、公園内と幅広く求めている。

供用開始年	2024年予定	
住所	福岡市中央区天神 5 丁目 6, 7, 8, 9	
面積	約 4.0ha (市民会館 1.0ha, 公園 3.0ha)	
事業手法	市民会館, 公園	PFI (BT0 方式) + 指定管理
	民間収益施設	公園区域：設置管理許可, 余剰地：
公共施設	拠点文化施設 (延べ床 20,000 m ²) →大ホール, 中ホールエリア, 文化活動・交流エリア, パブリックエリア, 管理エリア	
民間収益施設	拠点施設内	行政財産の目的外使用許可で設置 自動販売機は拠点施設内に必須設置としている
	拠点施設外	拠点施設と合築して整備することを任意で認める
	公園内	設置管理許可により面積 550 m ² 以内で任意でみとめる
指定管理	業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ■維持管理業務 保守管理, 修繕・更新, 公園管理, 外構管理, 植栽管理, 清掃, 警備, 引継ぎ ■運營業務 貸館業務, 公園利用許可, 広報・情報発信, 集客賑わい
	権限	使用許可権限 利用料金制 (貸館業務・公園利用料 (駐車場は除く))
	事業期間	15 年間 (設計建設期間 6 年間)
	市負担上限金	約 210 億円

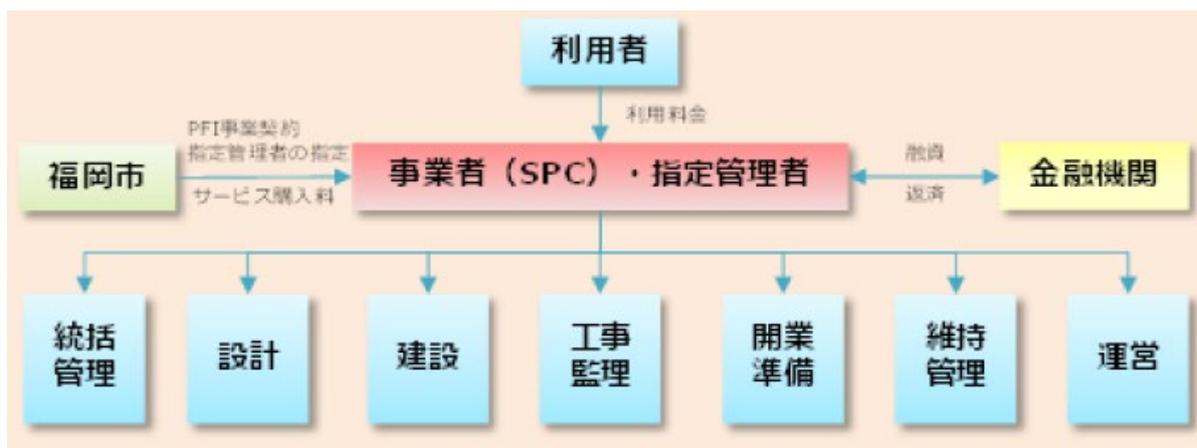


図 事業スキーム (出典：福岡市公募資料)

2) 青森市：アリーナ及びセントラルパーク整備運営事業

青森市アリーナ及びセントラルパーク整備運営事業の特徴は、①DBO及びPark-PFIを併用して実施し、②維持管理及び運営にあたっては指定管理者を指定している点である。

供用開始年	2024年予定	
住所	青森県青森市大字浦町字橋本ほか	
面積	約5.1ha	
事業手法	DBO+Park-PFI+指定管理	
DBO Park-PFI	公募対象施設	公園種別の制限なし
	特定公園施設	緑地・広場，駐車場，駐輪場，その他外構
	利便増進施設	任意) 駐輪場，看板及び広告塔 看板及び広告塔の収益は園内のマネジメントを担う協議体の運営業務に充てることを条件に，第三者公告を表示することは可能
	使用料	公募対象公園施設：90円/㎡・月
	市負担上限金	特定公園施設：約7億2,400万円
指定管理	業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ■維持管理業務 保守管理，衛生管理，警備，除雪，修繕・更新 ■運営業務 運営管理，災害時初期対応，自主事業
	権限	使用許可権限 利用料金制（イベント使用料，駐車場）
	事業期間	15年間（特定公園施設の工事期間3年間を除く18年間）
	市負担上限金	記載なし

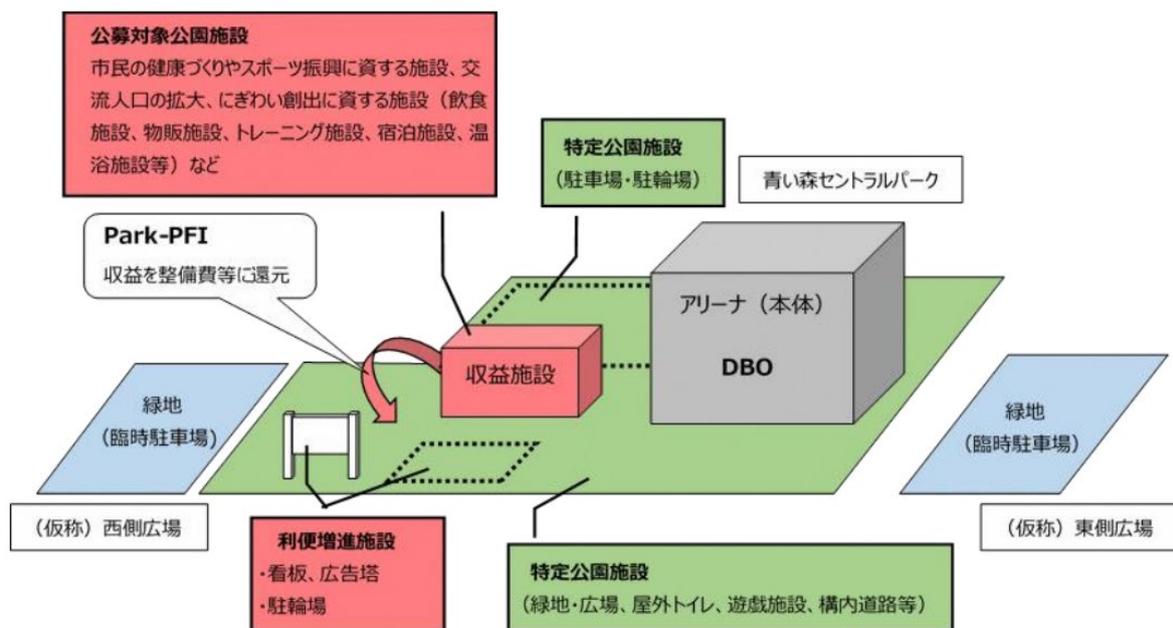


図 事業イメージ（出典：青森市公募資料）

3.1.2 想定される官民連携事業手法の検討

(1) 整備手法一覧

(仮称)まちづくり支援拠点施設・公園整備・民間施設を整備するにあたっての想定される手法の一覧を整理した。

表 想定される整備手法一覧

	①従来方式	②リース方式	公設民営		PFI		⑦公募設置管理 (Park-PFI)	⑧設置管理許可	定期借地			
			③DB方式	④DBO方式	⑤BTO方式	⑥BOT方式			⑨一般定期借地	⑩事業用定期借地	⑪建物譲渡付借地	
拠点施設												
公園整備												
外構等												
民間施設	公園											
	余剰地											
概要	公共が公共施設の設計～建設までを一貫して業務発注する手法	民間事業者が民間施設を設計・建設し、建設後に建物を公共に貸出す手法	民間事業者が公共施設等の設計・建設を一体的に行う手法	民間事業者が公共施設等の設計・建設の一括発注と、維持管理・管理運営等の一括発注を包括して行う手法	民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に市に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・管理運営を行う手法	民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・管理運営等を行い、民間事業終了後に公共側に施設の所有権を移転する手法	民間事業者が公募対象公園施設の設置と、当該施設より生ずる収益を活用してその周辺の公共部分(特定公園施設)の整備・改修を一体的に行う手法	民間事業者が、公園管理者の許可を受け、公園施設の設置・管理をする手法	民間事業者の独立採算事業(初期投資・ランニング)で賑わい施設等の誘致を実施することが可能な手法 中心部などの民間収益施設の採算性が確保可能な事業用地については適用可能			
根拠法	—	—	—	—	PFI法	PFI法	都市公園法	都市公園法	借地借家法(22条)	借地借家法(23条)	借地借家法(24条)	
対象となる施設	法令上の規定なし	用途制限なし	法令上の規定なし	法令上の規定なし	法に定める公共施設等(PFI法2条)		法に定める公園施設(都市公園法5条)		用途制限なし	事業用建物所有(居住用は不可)	用途制限なし	
資金調達(初期投資)	公共	民間	公共	公共	民間	民間	民間(特定公園施設は一部公共負担有)	民間	民間	民間	民間	
施設所有	整備時	公共	民間	公共	公共	民間	民間(特定)	公共	民間	民間	民間	
	運営時	公共	民間	—	公共	公共	公共(特定)	公共	民間	民間	民間	
	事業終了時	公共	公共/民間	公共	公共	公共	公共(特定)	公共/民間	原状復帰	原状復帰	公共	
事業期間の目安	—	10年～20年	—	10年～20年	15～30年		20年(10年更新)	最長10年(更新可)	50年以上	10年～50年未満	30年以上	
特徴	公共	・仕様発注であるので、行政の思いが実現しやすい ・設計、施工、維持管理と別発注するので、工期がかかる	・初期投資を借地代として平準化することが可能 ・技術進歩が著しい建物等は短期スパンでの更新が可能	・公共資金で設計・施工を一体的に発注することによるコストダウン	・公共資金で設計・施工を一体的に発注することによるコストダウン	・企業間のノウハウや新技術の活用によるコストダウン ・民間事業者の創意工夫を取り入れることで、サービスレベルの向上に寄与することが可能 等	・企業間のノウハウや新技術の活用によるコストダウンが可能	・施設整備費が割賦払いとなるため、財政支出の平準化が可能	・民間事業者の創意工夫を取り入れることで、公園のサービスレベルの向上に寄与することが可能 ・公募、選定手続きが必須ではないため業務負担を軽減することが可能 等	・設計、建設、管理運営企業の技術等の活用によるコストダウンや品質向上 ・工事費、管理運営費等の高騰を民間に転嫁することが可能 等	・建物買取請求権は排除される ・借地人の建物利用は継続されない	・借地人の建物利用は原則として、継続されない ・公共事業としては運営できないので、建物譲渡は不要である
	民間	・発注規模などから地元事業者が参画しやすい	・大規模な初期投資を伴う	・企業間のノウハウや新技術の活用によるコストダウンが可能	・企業間のノウハウや新技術の活用によるコストダウンが可能 等	・企業間のノウハウや新技術の活用によるコストダウンが可能	・企業間のノウハウや新技術の活用によるコストダウンが可能	・企業間のノウハウや新技術の活用によるコストダウンが可能	・都市公園の中に収益施設の設置が可能 等	・便益施設等の設置できる期間が長期である等、長期的な視野での投資、経営が可能 ・公募対象公園施設の建蔽率の制限が緩和される	・事業期間が50年以上と長期契約により安定した投資を実施することが可能	・居住以外と用途が制限されるが、商業用地等の利用としては利用しやすい事業形態 ・30年以上と安定した事業を実施する事が可能

(2) 管理運営手法一覧

(仮称)まちづくり支援拠点施設・公園の想定される管理運営手法の一覧を整理した。本事業では、運営業務を業務範囲に含める場合には貸室の予約管理権限の付与から指定管理者制度の適用が望ましいが、清掃や保守点検業務など管理業務のみが業務範囲の場合には業務委託にすることが考えられる。

表 想定される管理運営手法一覧

	業務委託	指定管理者制度
概要	民間事業者の自由度は高くないが、管理運営業務を民間事業者に委託することが可能	民間事業者のノウハウを活用して自由度が高い管理運営業務を実施する事が可能
根拠法	(-)	地方自治法
対象となる主体	・法人その他の団体であれば特段の制限を設けず	・法人その他の団体であれば特段の制限を設けず
事業期間	・1～3年間 ※PFI等を用いる場合は事業期間と合わせる場合が多い	・3～5年間 ※PFI等を用いる場合は事業期間と合わせる場合が多い
権限	(-)	・使用許可権限 ・利用料金収受権限
特徴	・事実上の業務（施設の修繕管理や清掃・植栽管理など）に対して委託 ・上記の全ての業務を同一の事業者に包括的に委託する場合には、指定管理者制度の活用が望ましいとされている	・民間事業者の活力を活用した住民サービス、費用対効果の向上 ・包括的に管理運営内容を同一事業者実施することが可能である ・行政負担の軽減が期待

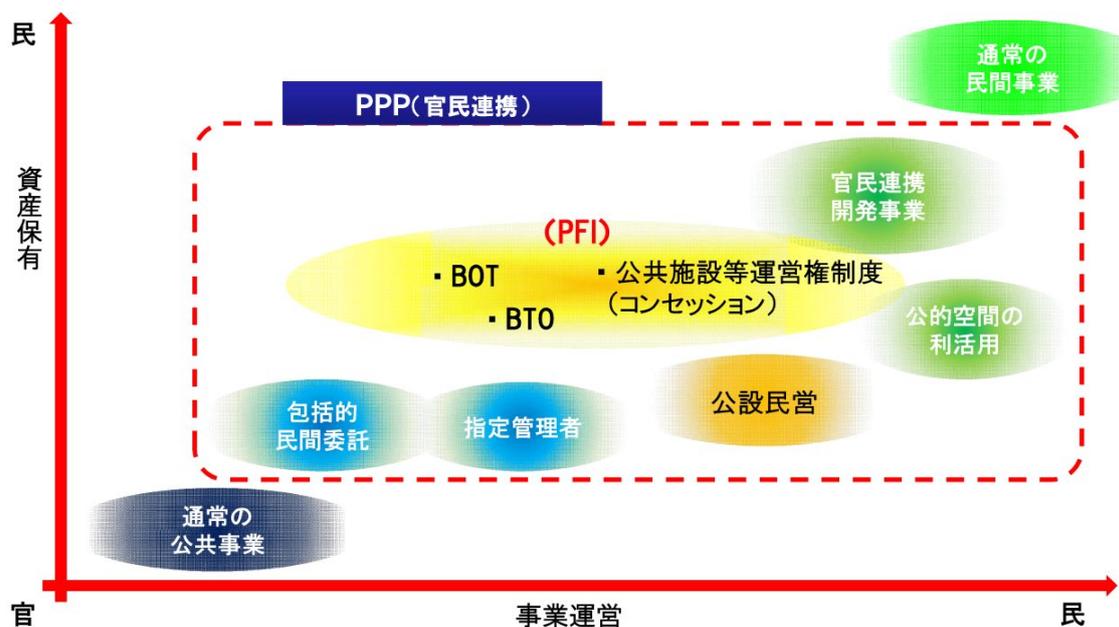


図 官民連携手法のイメージ（出典：国交省）

(3) (仮称)まちづくり支援拠点施設の事業手法

(仮称)まちづくり支援拠点施設に①～⑥の事業手法を適用する上でのメリット・デメリットを整理した。①従来方式はトータルコストや工期が増加する可能性が高い②リース方式は補助金の活用が出来なく財政負担が増加する可能性がある、⑥PFI (BOT方式)は税制面でコスト増加する可能性があることから、③DB方式、④DBO方式と⑤PFI (BTO方式)を検討する。

表 想定される(仮称)まちづくり支援拠点施設の整備手法の比較

	メリット	デメリット
①従来方式	<ul style="list-style-type: none"> 基本設計、実施設計、施工と別々に発注されるので、市の思い通りの施設になりやすい 地元事業者へ多くの参画機会が与えられる 	<ul style="list-style-type: none"> 別々に発注される分、多くの工期を要する※ PPP手法を用いる場合と比較しトータルコストが高くなる傾向になる
②リース方式	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の資金・施設を活用して公的事業の実施が可能 市は費用の平準化が可能になり財政負担の集中を回避することが可能 	<ul style="list-style-type: none"> 民間施設の活用であるので、補助金活用が出来ないので、結果として、市の財政負担が圧迫する可能性が高い
③DB方式	<ul style="list-style-type: none"> 市の資金により設計・整備するので、資金調達費用が少なく整備可能である 特殊な業務(学芸員が必要な業務等)がある場合や既に特定の運営事業者がいる場合には維持管理運営を切り離すことがある 	<ul style="list-style-type: none"> 管理運営事業者の視点を反映されない設計整備が実施される可能性がある
④DBO方式	<ul style="list-style-type: none"> 市の資金により設計・整備し、民間が管理運営するので、資金調達費用が少なく整備可能 	<ul style="list-style-type: none"> 市の資金で設計・整備するので、金融機関による監視(モニタリング)が働きにくくなる
⑤PFI (BTO方式)	<ul style="list-style-type: none"> 民間資金により設計・整備するので、市は費用の平準化が可能になり財政負担の集中を回避することが出来る 金融機関のモニタリングが期待できるため、健全な事業経営の実施が期待できる SPCの設立を義務付けることが多く、安定した経営が実施可能 	<ul style="list-style-type: none"> 資金調達を民間事業者が実施するため、市の資金調達と比較して資金調達費が高くなる
⑥PFI (BOT方式)	<ul style="list-style-type: none"> 民間資金により設計・整備するので、市は費用の平準化が可能になり財政負担の集中を回避することが出来る 金融機関のモニタリングが期待できるため、健全な事業経営の実施が期待できる SPCの設立を義務付けることが多く、安定した経営が実施可能 	<ul style="list-style-type: none"> 資金調達を民間事業者が実施するため、市の資金調達と比較して資金調達費が高くなる 施設所有が民間となるため、各種税金が発生し、トータルコストが増加する可能性がある 施設により補助金活用が出来ない場合がある

※①従来方式の場合、各業務が別々に発注され、基本設計(約1年間)・実施設計(約1年間)・修正設計(約半年間)・建設(約1年間)と計3.5年間程度要するが、PPP手法の場合、一括発注されるので、基本設計・実施設計(約1年間)・建設(約1年間)と計2年間程度で実施可能となる。

表 BOTとBTOの比較

税制		PFI		従来型の公共事業
		BOT方式	BTO方式	
登録免許税	商業登記	課税	課税	非課税
	不動産登記	課税	非課税	非課税
固定資産税(市税)		課税	非課税	非課税
都市計画税(市税)		課税	非課税	非課税
不動産取得税(県税)		課税	非課税	非課税
事業所税(市税)		課税	課税	非課税

(4) 公園の事業手法

公園に③～⑤, ⑦の事業手法を適用する上でのメリット・デメリットを整理した。③DB, ④DBO や⑤PFI (BTO 方式) を用いる場合には, イニシャルコストが大きくなると考えられる(仮称)まちづくり支援拠点施設の整備手法を主とし, それと同様の手法を適用することが望ましい。⑦Park-PFI の適用は余剰地の民間収益施設との兼ね合いが必要である。

表 想定される公園の整備手法の比較

	メリット	デメリット
③DB 方式	<ul style="list-style-type: none"> 市の資金により設計・整備するので, 資金調達費用が少なく整備可能である 特殊な業務がある場合には切り離すことが可能となる 	<ul style="list-style-type: none"> 管理運営事業者の視点を反映されない設計整備が実施される可能性がある
④DBO 方式	<ul style="list-style-type: none"> 市の資金により設計・整備し, 民間が管理運営するので, 資金調達費用が少なく整備可能 	<ul style="list-style-type: none"> 市の資金で設計・整備するので, 金融機関による監視(モニタリング)が働きにくくなる
⑤PFI(BTO 方式)	<ul style="list-style-type: none"> 民間資金により設計・整備するので, 市は費用の平準化が可能になり財政負担の集中を回避することが出来る 金融機関のモニタリングが期待できるため, 健全な事業経営の実施が期待できる SPCの設立を義務付けることが多く, 安定した経営が実施可能 	<ul style="list-style-type: none"> 資金調達を民間事業者が実施するため, 市の資金調達と比較して資金調達費が高くなる
⑦公募設置管理 (Park-PFI)	<ul style="list-style-type: none"> 公共整備と合わせて民間収益施設の設置が可能となる 民間収益施設は建ぺい率の特例(10%の建ぺい率)が可能 占用施設として, 看板及び広告塔や駐輪場を設置可能 補助金を活用する場合, 10%以上の財政負担の軽減が期待 	<ul style="list-style-type: none"> 公園整備と合わせて民間収益施設の設置が必須となることで民間の参入意欲を低下させる可能性がある 公園の面積が一定程度, 民間収益施設で使用される

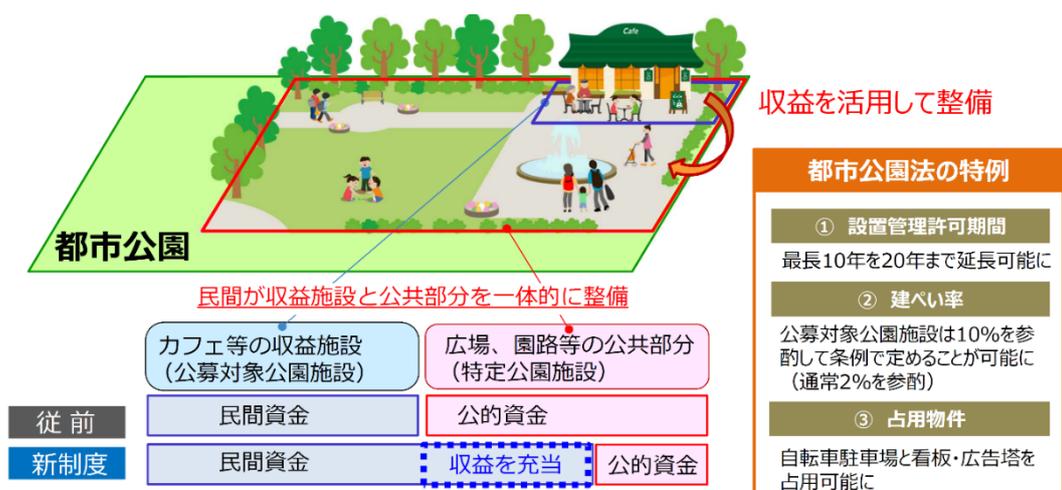


図 Park-PFI 制度 (出典: 国交省)

(5) 民間収益施設の事業手法

1) 公園区域内

公園内に民間収益施設の整備可能にする⑦・⑧の事業手法を適用する上でのメリット・デメリットを整理した。⑧設置管理許可は五本松公園が約 1.0～1.2ha 程度であることから、建ぺい率の制限から設置可能面積が少ないので、⑦公募設置管理（Park-PFI）の適用を余剰地の活用に合わせて検討する。

表 想定される公園区域内の民間収益施設の整備手法の比較

	メリット	デメリット
⑦公募設置管理 (Park-PFI)	<ul style="list-style-type: none"> ・民間収益施設は建ぺい率の特例（10%の建ぺい率）が可能 ・占用施設として、看板及び広告塔や駐輪場を設置可能 ・補助金を活用する場合、10%以上の財政負担の軽減が期待可能 ・事業期間を約 20 年間の確保が可能となる 	<ul style="list-style-type: none"> ・公園整備と合わせて民間収益施設の設置が必須となることで民間の参入意欲を低下させる可能性がある ・公園の面積が一定程度、民間収益施設で使用される
⑧設置管理許可	<ul style="list-style-type: none"> ・公園内に民間収益施設が設置可能になる ・Park-PFI と異なり、民間収益施設のみが整備が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・使用可能な面積の制限が大きく小規模公園には適用が難しい (五本松公園には最大でも 200 m²程度しか整備出来ない)

表 Park-PFI と設置管理許可の比較

項目	⑦Park-PFI	⑧設置管理許可	備考
設置可能施設	公園施設 + 占用施設	公園施設	・⑦では占用物件として看板・広告塔、自転車駐輪場の設置が追加
整備範囲	民間収益施設 + 官の公園施設	民間収益施設 のみ	・⑧は民間収益施設のみを整備するが、⑦では民間収益施設と合わせた周辺等の公園施設の整備が可能
建ぺい率	10%	2%	・⑦を活用することにより民間事業者の設置可能な面積が増加
事業期間	20 年間	10 年間	・⑦を活用することにより民間事業者の事業可能な期間が増加
発注方式	公募	随意/公募など	<ul style="list-style-type: none"> ・⑧は特段定めがないが 1 部公募している場合もある ・⑦は公募が必須

2) 余剰地

余剰地に民間収益施設の整備にする⑨～⑪の事業手法を適用する上でのメリット・デメリットを整理した。⑨一般定期借地は事業期間が50年以上と超長期であること、⑪建物譲渡付借地は、建物は市保有となり得ないと想定されることから、⑩事業用定期借地を検討する。

表 想定される余剰地の民間収益施設の整備手法の比較

	メリット	デメリット
⑨一般定期借地	・50年以上の超長期の事業期間の確保が可能	・事業期間が超長期となり、参画可能な事業者が少なくなる可能性がある
⑩事業用定期借地	・10年～50年未満の事業期間の設定が可能で、拠点施設・公園の管理運営期間との整合性が図りやすい	・居住用の建物（マンション等）は整備することが出来ない
⑪建物譲渡特約付借地	・30年以上の事業期間の確保が可能	・建物を民間→市に譲渡を受けても運営できない可能性が高くリスクとなる可能性がある ・事業期間が長期となり、参画可能な事業者が少なくなる可能性がある

表 定期借地権の比較

	⑨一般定期借地	⑩事業用定期借地	⑪建物譲渡特約付借地
事業期間	50年以上	10年以上 50年未満	30年以上
用途	制限無し	事業用の建物所有に限定（居住用は✕）	制限無し
要件	公正証書等書面による更新等を排除する旨の特約	公正証書による設定契約が必要	30年以上経過後、建物を土地所有者に譲渡する旨の特約
建物利用	・建物買取請求権は排除される ・借地人の建物利用は継続されない	・建物買取請求権は排除される ・借地人の建物利用は継続されない	・借地人の建物利用は原則として、継続されない
消滅	いずれも更新がなく、期間の満了（または建物の土地所有者への譲渡）によって、借地契約が終了する		

3.1.3 事業手法の定性評価

(1) 整備手法

1) 想定される組合せ

整理した事業手法や(仮称)まちづくり支援拠点施設の特性等を基に、以下の①～④のパターンを想定した。パターン①・②は、(仮称)まちづくり支援拠点施設と公園をPFI(BTO方式)かDBO方式で整備する手法である。パターン③はまちづくりサポートセンター業務を別途業務委託していることを踏まえて、(仮称)まちづくり支援拠点施設の維持管理運営を切り離し、公園はPPP業務範囲内とする手法である。パターン④は(仮称)まちづくり支援拠点施設と公園ともに維持管理運営を切り離す手法である。

サウンディング調査によるDBOとPFI(BTO)の比較では、DBOによる実施が望まれる傾向にあった。

表 事業手法の組合せ

	拠点施設	外構	公園	民間収益施設	
				公園区域	余剰地
パターン①	PFI(BTO方式)		PFI(BTO方式) /Park-PFI	Park-PFI /設置なし	事業用 定期借地
パターン②	DBO方式		DBO方式 /Park-PFI	Park-PFI /設置なし	事業用 定期借地
パターン③	DB方式		DBO方式 /Park-PFI	Park-PFI /設置なし	事業用 定期借地
パターン④	DB方式		DB方式	Park-PFI /設置なし	事業用 定期借地

大
↑
事業規模
↓
小

表 サウンディング調査結果

	DB	DBO	PFI(BTO)
回答数	4社	8.5社	5社

※2案以上回答した事業者及び未回答事業者あり

※導入を希望してはいるが、導入可能な手法は0.5社としてカウント

2) Park-PFI の適用可否

Park-PFI の適用可否を以下に整理した。市にとってのリスクは一定あるが対応策によりリスク回避することが出来ることや財政面での多くのメリットがあることから Park-PFI の適用は望ましいと考えられる。

表 Park-PFI の適用によるメリット・デメリット

	メリット	デメリット	内容
参入可能性 (市場調査により)	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ Park-PFI を導入すべき 4, どちらでもない 9, 導入予定はない 1 ・ 導入すべきと答えた事業者意見として, 民間収益施設の面積増加による収益性の確保と民間用地との一体的な活用可能という意見 ・ 提案内容はカフェ, パン屋, 児童クラブ, フィットネス, コンビニ, BBQ など
公園整備費	○		<ul style="list-style-type: none"> ・ 官民連携型賑わい創出事業が活用可能になり, 公園再整備費の市の負担が軽減される
使用料収入	○		<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間収益施設の公園使用料が事業期間にわたって市の収入となる
民間事業者の参画	○	○	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間収益施設の設置可能な面積が増加するが, 公園内への設置が義務付けられ提案の自由度を制限する可能性がある
事業継続リスク		○	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者が途中で事業を継続出来なくなり解体撤去費を市が負担する可能性がある
公募スキーム		○	<ul style="list-style-type: none"> ・ DBO+Park-PFI や PFI+Park-PFI など公募スキーム・公募資料が複雑化する

表 想定される市の使用料収入

公園使用料	253 円/㎡・月
民間収益施設面積	$10,000 \text{ (m}^2\text{)} \times 10 \text{ (\%)} \times 0.5 = 500 \text{ m}^2$
事業期間	18 年間
年間市使用料収入	$253 \text{ 円} \times 12 \text{ カ月} \times 500 \text{ m}^2 = 151.8 \text{ 万円}$
事業期間市使用料収入	$151.8 \text{ 万円} \times 17 \text{ 年} = 2,580.6 \text{ 万円}$

※民間収益施設の面積は将来の設置も見越して設置可能面積の半分を上限

※事業期間は認定計画提出の最大 20 年間から設計・整備期間 (3 年間) を除いた期間

民間事業者が途中で事業継続出来なくなり、市が公募対象公園施設の解体撤去費を負担する可能性があるリスクヘッジとして広島市旧市民球場跡地の事例のように、「代表企業に保証書を提出させる」ことを義務付けることで対応可能と考えられる。

独立採算事業では事業終了時に原則更地返却を義務付けることが通例である。

■福山市：中央公園／基本協定書 第41条

→福山市中央公園 Park-PFI 事業では、①事業者の費用負担による現状復旧と②現状復旧しない場合には、損害金の支払いを市に求めている（福山市の現状策）

(原状回復)

第41条 乙は、協定期間が終了する2040年（令和22年）2月●日までに、乙の責任及び費用負担により、公募対象公園施設の撤去及び認定公募設置等計画に基づき原状回復を行わなければならない。ただし、協定期間が終了する日までに、本事業の終了後に新たに事業を実施する事業者（以下「新たな事業者」という。）と乙との間で、乙の所有する公募対象公園施設や権利の譲渡が確実になされることが見込まれ、かつこれらの譲渡について甲が同意した場合は、この限りではない。

2 乙は、前項の原状回復が完了した場合、速やかに甲に報告しなければならない。

3 甲は、前項による報告を受けた場合、14日以内に完了検査を実施するものとする。

4 完了検査の結果、原状回復が不十分であった場合、甲は乙に対して追加の工事等を求めることができる。

5 甲は、前項の追加の工事等の完了の報告を受けた場合、再度完了検査を実施するものとする。

6 前項の再度の完了検査は、第3項及び第4項の規定を準用して行うものとする。この場合において、第3項中「前項による報告」とあるのは、「追加の工事等の完了の報告」と読み替えて適用するものとする。

7 乙が第1項に定める日までに原状回復を終えて土地を明け渡すことができなかった場合、乙は、その日の翌日から実際に公募対象公園施設の原状回復が行われて敷地が明け渡された日までの期間（両端日を含む。）の日数に応じ、設置許可使用料相当額の損害金を甲に支払わなければならない。なお、乙は、甲に対し、この損害金とは別に、甲が負担した増加費用及び損害に相当する額を支払うものとする。

■広島市：旧市民球場跡地／基本協定書 第51条

→広島市旧市民球場跡地 Park-PFI では福山市に追加して、現状復旧しない場合に備えて代表法人へ保証書の提出を求めている（本事業での追加検討策）

9 事業者は、事業者が市に対して本条に基づき公募対象公園施設の撤去、公募設置等計画に基づく原状回復、公募対象公園施設にかかる事業用地の明渡し、違約金の支払い及び市による原状回復に要した費用の負担をなすことについて保証させるべく、代表法人から、市に対し、本協定の締結日までに、大要別紙4の様式及び内容による保証書を差し入れさせるものとする。

3.2 事業スキームの検討

3.2.1 事業範囲

(1) 整備範囲

整備範囲を一体的に公募するパターン①が望ましいと考えられる。しかし、市場調査において、今後見込まれるみらい創造ゾーンの利活用による民間収益施設への影響についての懸念や、みらい創造ゾーンも含めエリア全体の構想や将来像を描くことの必要性が挙げられたことから、公募範囲の十分な検討が必要である。

表 整備範囲パターン

	パターン① 事業範囲一体的に公募	パターン② 拠点施設と公園を一体的に公募し、余剰地は別公募	パターン③ 拠点施設、公園、余剰地をそれぞれで公募
範囲			
一体性・連携	○ 同一管理者が運営するため連携しやすい	△ 民間余剰地のみ別運営になるが公共施設間での連携は可能である	✕ 拠点ごとに異なる運営になるため、別途敷地内での協議会設立等が必須
敷地の自由度	○ 制約が少なく公募でき民間活力を活かした敷地活用が可能	△ 余剰地の区域をある程度確保した状態での公募が必須となる	✕ 拠点ごとに区域を明確に決定して公募する必要がある
スケジュール	○ 一体的に整備するので、早期の供用開始が期待できる	△ 別公募になるのでスケジュールの調整等が必要	✕ 別公募になり全体の供用開始まで時間が要する可能性が高い
財政負担	○ スケールメリットにより財政負担の軽減が期待し易い	○ スケールメリットにより財政負担の軽減が期待し易い	△ 事業規模が小さくなるのでスケールメリットが発現しにくい

(2) 管理運営範囲

(仮称)まちづくり支援拠点施設と公園の管理運営の想定範囲は以下のパターン①～④であるが、パターン①と②は既存管理事業者との兼ね合いから、本事業とは別発注にすることが望ましいと考えられる。

表 管理運営範囲パターン

		パターン①		パターン②		パターン③		パターン④	
		管理	運営	管理	運営	管理	運営	管理	運営
PPP 範囲	拠点								
	公園								
	外構								
業務規模		大 ← 小							
特徴		事業対象用地の管理運営業務を一体的に含めるパターン	拠点施設の運営業務のみを切離して別発注するパターン	拠点施設の管理運営のみを切り離して別発注するパターン	公園の管理運営のみを事業対象とするパターン				
市の財政負担		◎ スケールメリットにより削減率が大きくなる可能性がある	○ スケールメリットにより削減率が大きくなる可能性がある	△ ①や②に比べてスケールメリットが発現しにくくなる可能性がある	△ ①や②に比べてスケールメリットが発現しにくくなる可能性がある				
まちづくりサポートセンター業務と兼ね合い		△ R4年度から募集しているが短期で更新され既に選定された事業者との兼ね合いが困難となる	○ 運営を切り離すことでまちサポの既に選定された事業者との兼ね合いが可能	◎ 拠点施設全体を一体的に別公募することで、まちサポと整合をとりやすい	◎ 拠点施設全体を一体的に別公募することで、まちサポと整合をとりやすい				
事業者の参画のしやすさ		◎ 事業規模は大きいので全国の事業者も参画しやすいが、利用料金が事業負担となる可能性がある	◎ 事業規模は大きいので全国の事業者も参画しやすい	○ 事業規模は小さいので、全国の事業者の参画が懸念される	△ 事業規模が小さくなり全国の事業者は参画しにくくなる可能性がある				
事務負担		○ 拠点施設業務を一体的に委託し、役割分担は明確化される	△ 苦情対応等に対する市と民間の役割分担が不明瞭になる可能性がある	○ 拠点施設業務を一体的に委託し、役割分担は明確化される	○ 拠点施設業務を一体的に委託し、役割分担は明確化される				
事業体制一体性		◎ 1事業者で事業範囲の管理運営を実施するので一体性を確保しやすい	△ 拠点施設に複数の事業者が参画し煩雑的な管理運営体制となる可能性がある	○ 拠点施設と公園の管理運営業務が切り離れているので、煩雑性は少なくなる	○ 拠点施設と公園の管理運営業務が切り離れているので、煩雑性は少なくなる				

(3) 想定される事業パターン

事業手法の組み合わせと管理運営範囲から、本事業で想定される事業パターンを以下に整理した。

	拠点施設	公園	民間収益施設	
			公園区域	余剰地
パターン①	PFI(BTO方式)	PFI(BTO方式) /Park-PFI	Park-PFI /設置なし	事業用 定期借地
パターン②	DBO方式	DBO方式 /Park-PFI	Park-PFI /設置なし	事業用 定期借地
パターン③	DB方式	DBO方式 /Park-PFI	Park-PFI /設置なし	事業用 定期借地
パターン④	DB方式	DB方式	Park-PFI /設置なし	事業用 定期借地

+

		パターン①		パターン②		パターン③		パターン④	
		管理	運営	管理	運営	管理	運営	管理	運営
PPP 範囲	拠点								
	公園								
	外構								
業務規模		大 ←————→ 小							

表 本事業で想定される事業パターン

パターン	範囲	公共施設			民間収益施設	
		拠点施設	外構	公園	公園区域	余剰地
パターン①	整備	DB方式		Park-PFI	Park-PFI	事業用 定期借地
	管理運営					
パターン②	整備	DB方式		Park-PFI	Park-PFI	事業用 定期借地
	管理運営					
パターン③	整備	BT方式		Park-PFI	Park-PFI	事業用 定期借地
	管理運営					
パターン④	整備	BT方式		Park-PFI	Park-PFI	事業用 定期借地
	管理運営					

3.2.2 事業期間

(1) 指定管理期間

1) 各種ガイドライン等の整理

指定管理と Park-PFI, PFI 法における事業期間の考え方を以下に整理する。市の指定管理のみの公募であると 5 年間が大半であるが、指定管理ではないが、DBO 等の業務委託により 15 年～20 年間の事業期間にしている場合もある。

表 各種ガイドライン・事例の整理

	内容	事例
市指定管理 ガイドライン	(一)	大半が 5 年間の指定期間
市公園条例	(一)	大半が 5 年間の指定期間
Park-PFI の ガイドライン	Park-PFI とともに指定管理者の指定を行う場合は、認定公募設置等計画の有効期間と指定管理期間は合わせることが望ましい。	多くの公園で Park-PFI の期間と指定管理期間を合わせている。
PFI 法など	PFI 法の第 13 条で、「指定管理者の指摘に当たっての配慮」という条文があり、「特定事業の円滑な実施が促進されるよう適切な配慮をするとともに、同条第十一項の規定に該当する場合における選定事業の取扱いについて、あらかじめ明らかにするよう努めるもの」と記載されている。	15 年間～20 年間が多い ※PFI 等を用いた場合、20 年以上の長期になると基準金利の見直しや大規模改修業務等が発生する。

2) 事業期間

想定される事業期間として 5 年, 15 年, 20 年, 20 年超の 3 つを以下に整理する。用いる事業手法によっても異なるが、15 年間と 20 年間のどちらかが望ましいと考えられる。

表 想定される事業期間

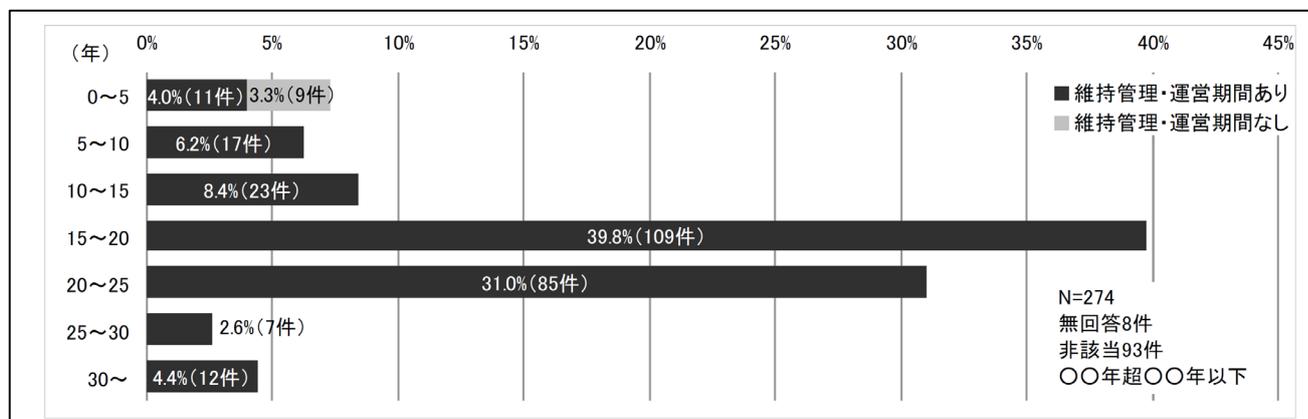
項目	内容	5 年間	15 年間	20 年間	20 年超
条例	市の条例や事例では 5 年間が多いが、DBO 等は、15～20 年間を選択している	○	○	○	△
事例	Park-PFI ガイドラインに記載のように Park-PFI の事業期間 (20 年間) と整合させることが多い。	×	○	○	×
	PFI 等 PFI 実施状況調査によると、15 年～20 年が一番多い。また、近年はこの傾向が高い。	×	○	○	△
利用料金制	利用料金制度を用いる場合は、リスクから 20 年超であると先の見通しが立たなく、事業者の参画意欲低減の可能性がある。	○	○	○	△
大規模修繕	構造にもよるが、耐用年数から 20 年超であると大規模修繕が事業期間中に発生することが考えられ、リスクが内包する。	○	○	○	△
基準金利	PFI を用いる場合には、基準金利の更新を 10 年間に 1 度実施している場合が多いが、15 年であれば建物引渡し後の基準金利で 15 年間実施している場合もある。	○	○	△	△

3) Park-PFI

Park-PFI を用いる場合には、有効計画期間が 20 年間である。

4) 事例

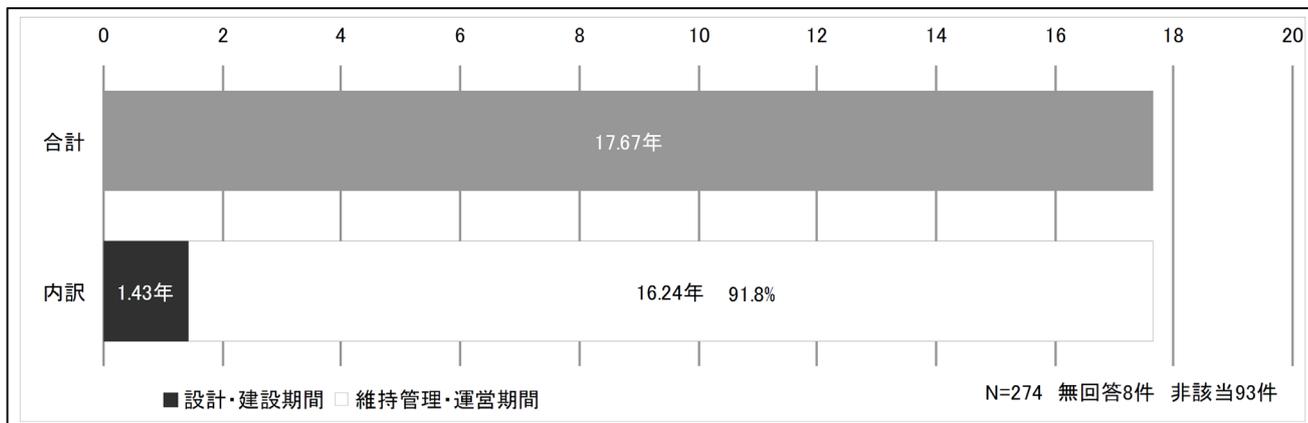
事業期間は 15～20 年間が一番多く、約 40% を占める。



出典：総務省「2011年（平成23年）：地方公共団体におけるPFI実施状況調査 報告書」

図 PFI等における事業期間

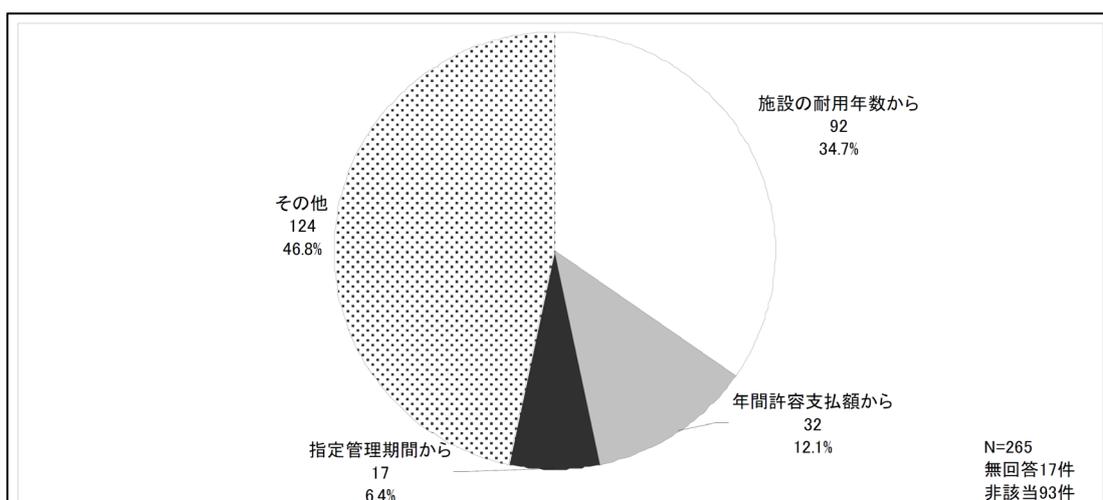
事業期間の平均は 17.67 年であり、うち 1.43 年が設計・建設、16.24 年が維持管理運営期間である。



出典：総務省「2011年（平成23年）：地方公共団体におけるPFI実施状況調査 報告書」

図 PFI等における平均の事業期間

事業期間の決定要因は、耐用年数が一番多い。



出典：総務省「2011年（平成23年）：地方公共団体におけるPFI実施状況調査 報告書」

図 事業期間の決定要因

初期投資回収と大規模修繕を避けたい観点から20年未満の回答が多かく、民間用地の事業期間と合わせて20年間にしたいとの意見も挙げられた

また、提供サービスやイベントのマンネリ化が長期化することにより発現する可能性があるとの意見もあった。

表 サウンディング調査における公園・(仮称)まちづくり支援拠点施設の事業期間

	5年間	15年間	20年間	40年間
回答数	1社	3社	8社	1社

(2) 定期借地期間

公共施設と一体的に公募している定期借地期間の事例をみると、公共施設の事業期間と整合している事例と別で設定している事例がみられる。

別で設定している事例をみると、ホテルや住居等の大規模な開発で減価償却に大きな期間を要することが考えられる事業は公共施設の事業期間と別で設定し、50年間など長期間の事業期間としていることがみられる。

本事業ではサウンディング調査の意見も踏まえて公共施設の事業期間と整合させることとする。

表 定期借地期間の分類

分類	事業名	公共施設等	定期借地	用途
公共施設の 事業期間と整合	福岡市拠点施設事業	15年間	15年間	公共施設との連携 等で禁止等なし
	中央児童会館等建替 え整備事業	30年間	30年間	住宅や倉庫、パチ ンコ等の禁止
公共施設の 事業期間と別	北九州市思永中学校 整備事業	17年間	50年間	ホテル、マンショ ン等を例示
	神宮寺一丁目民活再 生事業	15年間	30年間	商業施設、住宅

※公共施設の事業期間と整合している事例で公共施設の事業期間の終了後も定期借地部分については、民間事業者が継続的な貸付を希望する場合には市の合意のもとに新たに契約し直すことを認める場合もある。

表 サウンディング調査における定期借地期間の意見

	15年	20年	40年
回答数	1社	6社	1社

3.2.3 管理運營業務内容

(1) 管理運営内容

(仮称)まちづく支援拠点施設と五本松公園に想定される管理運営内容を以下に示す。

運營業務の1の貸館業務の利用料金制度の導入や2のまちづくりサポートセンター業務の主体は今後検討する必要がある。

表 想定される管理運營業務一覧

分類	No	業務名	必要業務		
			拠点	公園	外構
管理	1	建築物等保守管理業務	○		
	2	建築設備保守管理業務	○		○ ^{ゲート}
	3	修繕・更新業務（大規模修繕除く）	○	○ ^{※1}	○
	4	大規模修繕業務	○		
	5	環境衛生管理業務	○		
	6	清掃業務	○	○	
	7	警備業務	○		
	8	備品保守管理業務	○	○	
	9	外構維持管理業務			○
	10	植栽管理業務	○	○	
	11	事業期間終了時の引継ぎ業務	○	○	
	12	駐車場料金徴収業務			○
運営	1	貸館業務 ^{※2}	○		
	2	まちづくりサポートセンター業務	○		
	3	広報・宣伝活動業務	○	○	
	4	自動販売機運營業務	○		
	5	イベント販わい業務		○	
	6	周辺連携業務	○	○	
	7	ネーミングライツ導入支援業務	○		

※1：福山市遊園地指定管理業務では、100万円以上の修繕を大規模修繕と定義

※2：指定管理者制度の使用許可権限を位置付ける必要がある。

※3：貸館業務の利用料金の位置づけは別途検討する必要がある。

(福山市で利用料金制度を採用している公の施設はない)

※4：2022年(令和4年)4月～2025年(令和7年)3月末であるので、本公募上の位置づけは検討が必要

※5：中央公園の選定事業者が実施するイベントの行為許可料は無償にしている。

※6：市の関係課が官民連携プラットフォームに参画することも考えられる。

表 業務内容の概要

分類	No	業務名	業務内容
管理	1	建築物等保守管理業務	・建築物の所要の性能及び機能を維持するために法令点検（建基法第12条）や定期点検，劣化等への対応の実施
	2	建築設備保守管理業務	・建築物の所要の性能及び機能を維持するために建築設備（電気・空調・衛生・搬送等）の監視 ・運転，法令点検（建基法第12条）や定期点検，劣化等への対応の実施
	3	修繕・更新業務 （大規模修繕除く）	・長期修繕計画を作成して，修繕・更新の実施 ・通常の利用に伴う損耗や劣化の対応を含める
	4	大規模修繕業務	・公園は100万円以上の修繕業務 ・建物は修繕する建築物の部分のうち，主要構造部（壁，柱，床，はり，屋根又は階段）の一種以上を，過半（1/2超）にわたり修繕すること
	5	環境衛生管理業務	・建物内を衛生的な環境に保ち利用者が安全かつ快適に利用できるようにすること
	6	清掃業務	・日常清掃，定期清掃，特別清掃，害虫駆除，ごみ処理業務などを実施すること
	7	警備業務	・有人・無人問わず24時間365日，警備を実施すること
	8	備品保守管理業務	・建物内の備品管理
	9	外構維持管理業務	・敷地内の外構を植栽業務と同様に適切に管理すること
	10	植栽管理業務	・植栽の美観を保つために，樹木や芝等の剪定，草刈り・除草，危険樹木の撤去等を実施すること
	11	事業期間終了時の引継ぎ業務	・指定管理の事業終了時に後任の管理運営者に引継ぐことが出来るように定められた資料を作成すること
	12	駐車場料金徴収業務	・駐車場の利用者の料金の徴収業務を行うこと
運営	1	貸館業務※1	・施設のHPを作成し，HP及び施設内で利用受付や使用許可を与えること
	2	まちづくりサポートセンター業務	・まちづくりサポートセンターの利用管理，団体育成，相談，ネットワーク形成を実施
	3	広報・宣伝活動業務	・パンフレットを作成し，広報・宣伝すること
	4	自動販売機運営業務	・拠点施設内に自動販売機を設置運営すること
	5	イベント賑わい業務	・にぎわいを生むイベントを実施すること
	6	周辺連携業務	・官民連携プラットフォームに参画すること ・イベントやイベント時の駐車場確保の連携を実施すること
	7	ネーミングライツ導入支援業務	・市がネーミングライツを導入するにあたっての導入支援をすること

3.2.4 大規模修繕の取扱い

(1) 大規模修繕業務の取扱い

修繕業務については①事業内容に含めない、②大規模修繕のみ含めない、③すべての修繕業務を含める3パターンが考えられるが、大規模修繕を含むと民間事業者の一定のリスクになる可能性や事業期間内で大きな大規模修繕が必要しなかった場合には、行政は過大なサービス購入料を支払う可能性があることから、パターン②の大規模修繕以外の業務を修繕業務として実施することが考えられる。

表 修繕業務の取扱い

	①事業内容に含めない	②事業内容に一部修繕業務を含める	③事業内容に全ての業務を含める
修繕対象範囲	全て対象外	大規模修繕など多額な費用を要するもの以外	小規模～大規模修繕まで全て含める
リスク移転	なし リスクコントロールがしやすい	なし リスクコントロールがしやすい	あり 民間・行政にとってもリスクになる可能性がある
民間参画意欲	リスクが限定的で事業に参画し易い	リスクが限定的で事業に参画し易い	民間事業者に一定のリスクを抱える可能性がある
その他	発注者の事由により必要な修繕対応がなされない可能性がある	民間ノウハウを活用して、大規模修繕を事前に防ぐ予防保全が働きやすくなる	行政は役割分担・リスク分担が明確化する一方、競争環境形成への影響を与える可能性がある

3.2.5 指定管理者の権限

指定管理者制度を適用する場合には、(1)使用許可権限の付与、(2)利用料金収受の適用を民間事業者（＝指定管理者）の権限を与えることが可能となる。

(1) 使用許可権限

(仮称)まちづくり支援拠点施設の貸館業務を事業範囲内に含める場合には、使用許可を必要とするので使用許可権限の付与が必須である。公園は使用許可権限を与えることで、事業者がイベント等の実施の自由度が増加することから適用することが望ましいと考えられる。

(2) 利用料金収受

利用料金収受は、有料施設である(仮称)まちづくり支援拠点施設の貸館利用料と駐車場利用料について適用の有無を検討するため、以下にメリット・デメリットを整理した。公園は有料公園施設がないので、検討対象外とした。

利用料金収受の適用により、事業者へのインセンティブがはたらき稼働率が増加することで、市の財政負担が低減する可能性がある。しかし、特に駐車場は民間収益施設の事業内容により利用率が大きく変動することから、市及び事業者の双方にとって、利用者数の想定が困難であるため、本事業範囲外にすることが望ましいと考えられる。

貸館利用料は、本業務内にまちづくりサポートセンター等の運営業務を業務範囲に含める場合には、一体的に発注することで、よりインセンティブが働きやすくなるので、導入可能性がある。

表 利用料金制度のメリット・デメリット

	メリット	デメリット
市	【共通】 <ul style="list-style-type: none"> 指定管理料の低減が期待 使用料に関する事務等の軽減 事業者の自主的な努力を促すことができ、サービスの質の向上が期待 	【共通】 <ul style="list-style-type: none"> 利用料金が基準より少なかった場合、指定管理継続が困難になる場合がある 稼働率から利用料を支払わない団体の利用がしにくくなる可能性がある 【駐車場】 <ul style="list-style-type: none"> 想定稼働率が不明であるため、正確な基準値が算出できない
指定管理者	【共通】 <ul style="list-style-type: none"> 自主財源の確保 【貸館】 <ul style="list-style-type: none"> 他の運営業務や管理業務と一体的に実施することで、民間ノウハウを活用しやすくなる 	【共通】 <ul style="list-style-type: none"> 利用料金が設定より少なかった場合に赤字補填が少ない コロナウィルス等の不可抗力の発生により設定より利用者が見込めない可能性がある 【駐車場】 <ul style="list-style-type: none"> 想定稼働率が不明であるため、正確な基準値が算出できない

※福山市市民参画センターでは、例えば「3-1 教室」で2019年（令和元年）の全体稼働率が62.5%で、使用料を支払わない利用者を除くと38.0%まで低下することから、使用料を支払わない≒地域団体等の利用が一定程度見込まれる。

利用料金制度を導入している施設は全体の約 52%である。一方で、2019 年度（令和元年度）の統計によると、「指定管理者の経営困難による撤退」が約 17%を占めることから、適用にあたっては慎重な判断が必要となる。

表 利用料金制度の導入状況

区分	都道府県	指定都市	市区町村	合計
利用料金制度性を採用	3,493 (51%)	3,082 (38.3%)	33,247 (54.2%)	39,822 (52.2%)
指定管理導入施設数	6,847	8,057	61,364	76,268

出典：総務省「2019年(令和元年):公の施設の指定管理者制度の導入状況等に関する調査結果」

指定管理料の支払い方法は、試算によるものにより決定するが混合型が基本になると考えられる。

表 指定管理料の支払い方法

類型	内容	想定事例
サービス購入型	公共が PPP 事業者による公共サービスの対価として「サービス購入費」を支払い、これが PPP 事業者の事業収益となる類型	庁舎，都市公園
混合型	公共から支払われる「サービス購入費」と、公共サービスの提供によりその利用者から支払われる利用料金収入の双方が PPP 事業者の事業収益となる類型	市民プール，美術館
独立採算型	公共からの「サービス購入費」等の支払いはなく、公共サービスの提供によりその利用者から支払われる利用料金収入が PPP 事業者の事業収益となる類型	空港ターミナルビル

(3) プロフィットシェア

利用料金制の導入による民間収益額が基準額より大幅に上回る場合には、市にその一部を還元する「プロフィットシェア制度」の導入が考えられる。

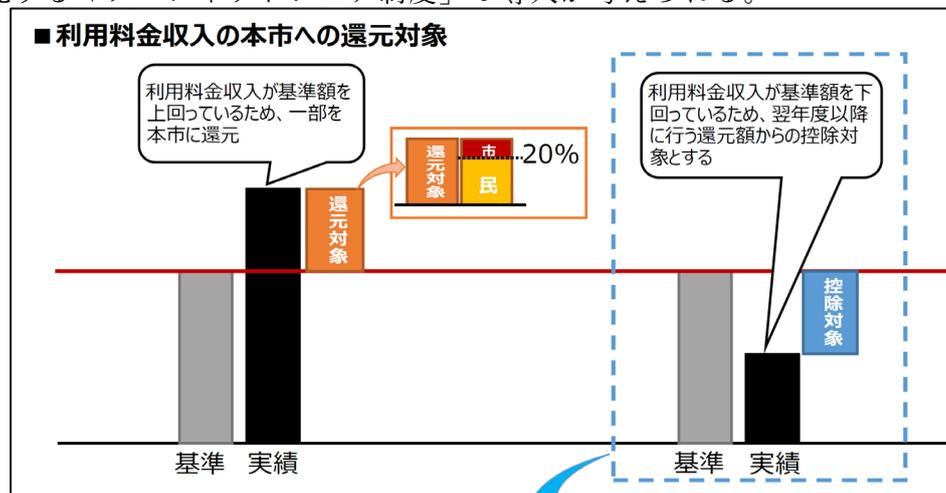


図 利用料金のプロフィットシェア制度（出典：広島市公募資料）

3.2.6 民間収益施設の制限

(1) Park-PFIにおける公募対象公園施設の制限

Park-PFIにおける公募対象公園施設の制限内容としては、①自由提案（目的・コンセプトに合致するのであれば制限なし）、②条件付き提案（複数の施設提案のうち、一部施設を必須施設）、③制限提案（公園施設の種別等を制限）している事例が見られる。

本事業においては、サウンディング時において多くの業種の意見を頂いていることを踏まえて、①自由提案（目的・コンセプトに合致するのであれば制限なし）が考えられる。

表 Park-PFIにおける他事例の公募対象公園施設制限

公募内容	事例名	公募の詳細
①自由提案 [目的やコンセプトに合致するのであれば制限なし]	北谷公園	—
	湯河原町万葉公園	
	おおみなと臨海公園	
	久屋大通公園	
②条件付き提案 [複数の施設提案のうち、一部施設を必須施設]	鳥居埼海浜公園	飲食施設を必須としている。
	須磨海浜公園	水族館、宿泊施設、駐車場、賑わい施設を必須としている。
③制限提案 [公園施設の種別等を制限]	大宮交通公園	店舗や飲食等で賑わいに資する施設、アトラクション施設の提案を求めている
	群馬県立敷島公園	便益施設の提案を求めている。
	福山市中央公園	便益施設の提案を求めている。

表 サウンディングにおける事業者からの意見

業種	サウンディング時の提案内容
飲食物販施設	カフェ、レストラン、パン屋、コンビニ
育児施設	児童クラブ
運動・アウトドア施設	フィットネスクラブ、BBQ

(2) 定期借地における制限

1) 用途制限

定期借地における用途制限はサウンディング調査で様々な意見があがった中で、マンション等の(仮称)まちづくり支援拠点施設との関係性の薄い事業内容もあった。

事業用定期借地は居住用を目的とした利用制限されるが、その他の事業内容に制限するかどうかは今後検討が必要である。

表 定期借地における他事例の用途制限

事業名	記載内容
北九州市思永中学校整備事業	<ul style="list-style-type: none"> ・活性化や利便性の向上等，市民サービスの向上に寄与する機能を有する施設や屋内温水プールの機能と連携する機能を有する施設とする。 ・例えば，複合商業施設，ビジネスホテル，専門学校，マンション（分譲，賃貸），有料老人ホーム，オフィスビルなどが想定 ・ただし，風俗営業等の施設，興行場法の教育上相応しくない施設，射幸心を刺激する娯楽を目的として不特定多数の出入りする施設等は禁止
中央児童会館等建替え整備事業	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な用途については事業者提案 ・ただし，住宅や倉庫，公序良俗に反するテナント，子どもの健全育成上相応しくない興業・物販・サービス（例：風俗，パチンコ等の遊戯施設）については認めない ・子どもの健全育成の視点に立ち，公共施設利用者の便益増進と，まちの賑わい創出や回遊性の向上に繋がる民間施設の導入期待

表 サウンディングにおける事業者からの意見

飲食・物販施設	カフェ，レストラン，パン屋，コンビニエンスストア，ドラッグストア，スーパーマーケット
育児施設	認定こども園，児童クラブ
運動施設	スポーツジム，フィットネス，ヨガ教室
スポーツ用品専門店	ボルダリング，スケートボード
アウトドア施設	BBQ，キャンピング
その他	書店，宿泊施設，温浴施設，マンション

2) 事業期間中の業種業態の変更

事業期間中の業種業態の変更については、自治体の合意に基づき認めている場合がある。しかし、事業を安易に中止することを抑止するためにも、事業中止が発生した際には、違約金を設定することがある。

表 業種業態の変更

分類	事例名	内容
業種業態の変更を合意に基づき認める場合	弘前市 PFI 事業	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は提案図書に規定される民間自主事業の内容を変更し、又はその一部又は全部の実施を中止するときには、あらかじめ市の承諾を得なければならない。 ・前項における民間自主事業の内容変更及び中止に伴う施設の模様替え、設備の撤去等の費用は全て事業者が負担する。
	熊本県合同庁舎 PFI 事業	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の改変(軽微な変更を除く)、運営事業内容の変更、施設の賃貸借契約を結ぶ第三者の変更を行う場合には、PFI 事業者は事前に国の書面による承認を得るものとする。
	大竹市自転車駐輪場事業	<ul style="list-style-type: none"> ・業務内容の変更または追加、廃止については、市の承諾した場合に可能とする。 ・承諾するかどうかは業務内容の変更等の事由に応じて判断する。
特定の用途のみ変更認める場合	竹の塚西自転車整備事業	<ul style="list-style-type: none"> ・業務内容の変更または追加、廃止については、駐車場利用者のためになる業務に限り、業務内容の変更追加を可能とする。

※事業を中止した場合には、定期借地契約書において違約金を設定することで、安易な事業撤退を抑止している事例が多い。

3.2.7 ネーミングライツ

(1) ネーミングライツの適用方法

PPP 事業を用いる際のネーミングライツの適用方法は以下の2つの方法が考えられる。

ネーミングライツの設定範囲は、(仮称)まちづくり支援拠点施設への愛称、(仮称)まちづくり支援拠点施設の各諸室の愛称、公園の愛称の3つが考えられる。

表 PPP 事業を用いたネーミングライツの設定方法

分類	特徴	公募までに決定すべき事項	事例
① 公募時に事業者 に募集する 方法	<ul style="list-style-type: none"> ・公募時に選定事業者もしくは選定事業者がスポンサー等を募りネーミングライツを募集する方法 ・公募時に具体的に望まれる金額や設置場所、費用負担等について決定している 	<ul style="list-style-type: none"> ・希望する金額 ・契約期間 ・命名条件 ・命名を表示する場所 ・愛称表示に伴う費用負担者 ・応募資格 	①滋賀県新県立 体育館整備事 業
② 公募後に事 業者に募集 する方法	<ul style="list-style-type: none"> ・公募後にネーミングライツを募集する方法 ・公募にあたり、ネーミングライツの募集等に対して選定事業者に対して選定事業者を協力を促す 	<ul style="list-style-type: none"> ・各種公募資料にネーミングライツの設定を予定の旨 ・ネーミングライツ募集にあたる選定事業者の役割 ・施設への設置費用の選定事業者の役割等 	②草津市立プー ル整備・運営 事業 ③帯広市新総合 体育館整備運 営事業

(2) 事例

①滋賀県新県立体育館整備事業（要求水準書_P69）

ウ ネーミングライツ

選定事業者がスポンサーとなり、または選定事業者がスポンサー企業を募るなどしてネーミングライツを使用し、施設の愛称を提案することができる。詳細については、「別紙13 ネーミングライツ（命名権）」を参照すること。

入札時以外にネーミングライツの導入を提案する場合の導入条件については、県は選定事業者と協議を行い決定する。

なお、選定事業者によるネーミングライツの提案がない場合には、県は自らネーミングライツを導入することや、選定事業者以外の者にネーミングライツの導入に関する業務を委託することができるものとする。

②草津市立プール整備・運営事業（要求水準書_P72）

ウ 市が実施するネーミングライツ募集への協力

市は、本施設にネーミングライツを導入する予定である。

ネーミングライツにより命名権者が支払う命名権料は市の収入とする。

- (ア) 事業者は、市が実施するネーミングライツの募集に対して資料提供や募集要項案の策定等の協力を行うこと。
- (イ) ネーミングライツの募集に際しては、事業者の応募は妨げない。
- (ウ) ネーミングライツにより決定した本施設の名称やロゴ等の表示の施設への設置費用は命名権者の負担とするが、施設案内等の広報メディア（パンフレット、Web サイト等）への掲載には無償で協力すること。
- (エ) ネーミングライツへの応募がない等の理由で募集を中止した場合は、市民等への公募により愛称募集を行う場合がある。その場合も、上記(ア)から(ウ)と同様に協力を行うこと。

草津市立プール整備・運営事業（事業契約書_P19）

第2節 運營業務

（運營業務に関する要求水準）

第57条 事業者は、本事業契約および本事業関連書類に従い、自らの責任および費用負担において、運營業務を行う。

草津市立プール整備・運営事業（入札説明書_P7）

- 2 事業者は、運営業務を、運営企業をして実施させる。
- 3 事業者または運営企業が実施する運営業務は、常に、本事業契約および本事業関連書類を満たすものでなければならない。
- 4 事業者は、市が本施設にネーミングライツを導入する予定であることを十分に理解し、本事業契約および本事業関連書類に従い、ネーミングライツの導入（またはそれに代わる愛称募集）に協力しなければならない。

③帯広市新総合体育館整備運営事業（要求水準書_P57）

② ネーミングライツの導入支援

- ・市は、本施設にふさわしい愛称を付けることができる権利（ネーミングライツ）を取得するネーミングライツパートナーを募集する予定である。
- ・ネーミングライツパートナーの募集は市が行うが、選定事業者は、その募集及び愛称看板等の設置・掲出等の計画に関して市に協力をすること。
- ・選定事業者は、開業準備期間からネーミングライツの使用期間にわたり、決定された愛称を使用すること。
- ・愛称看板等の設置・掲出に際する費用はサービス購入料に含める。

3.3 公募条件の検討

3.3.1 スケジュール

(1) 事業スケジュール

2022年度（令和4年度）に公募～選定～議決，2023年度（令和5年度）～2025年度（令和7年度）に設計・整備をして2026年（令和8年度）に供用開始を目指す。

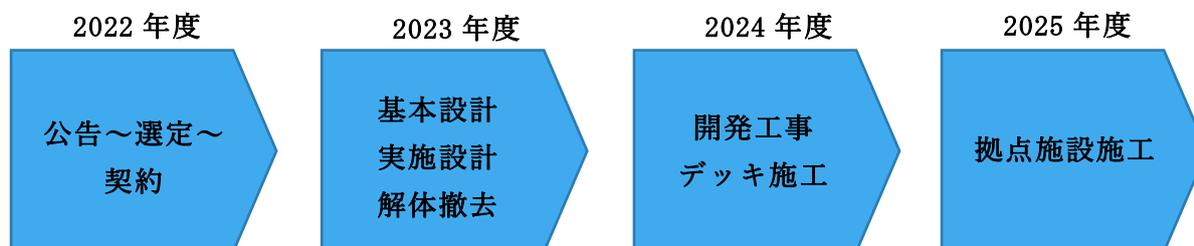


図 事業スケジュール

(2) 公募スケジュール

債務負担行為後の直ぐに公表することは、事業者組成が出来ていない可能性があるため、契約可能かつ民間のコンソーシアム組成期間を最大限考慮したスケジュールとした。

実施方針等の公表前に「事業者説明会」を開催することで、事業者に公募情報を事前に知らせることと、事業者同士のマッチングの機会とすることが可能である。

入札公告に関する質問を「入札参加資格関連」と入札参加資格関連以外に分けることで、「資格審査の受付」に向けて「入札参加資格関連」の質問回答を早期に公表可能とした。

「提案書の受付」は「実施方針・要求水準書（案）の公表」から約4カ月、「入札公告」から約3カ月を確保し、民間事業者の提案書作成に考慮した。

3.3.2 選定方式

(1) 選定方式

本事業は WTO 政府調達協定により、総合評価一般競争入札方式になると考えられる。

表 選定方法の比較

項目	総合評価一般競争入札方式	公募型プロポーザル方式
地方自治法上の位置づけ	一般競争入札の一方式	随意契約の一方式
事業契約書(案)の作成	入札前に自治体が提示	作成は原則不要であるが、公募前に公表する場合が多い
事業者選定基準	価格抜きで選定基準を決めることが出来ない	価格に関わらず、最も優れた提案を採用することが可能
契約内容の変更	募集時に示した事業契約書(案)の内容を事業者選定後に弾力的に変更できない	事業契約書(案)を基に民間事業者の提案に応じて契約内容の変更
交渉期間	入札前に公表した事業契約書(案)の一部のみの変更ですみ、選定から契約まで大きく工程を要しない	入札前に公表した事業契約書(案)を大きく変更する可能性があり、2か月程度要することもある
適合する要件	自治体が求める事業内容・サービス水準が大きくは決定している事業に適合	民間提案による改善の余地が大きいと判断され、サービス内容・水準が選定後に大きく変更する可能性がある事業に適合
債務負担行為	入札公告までに設定する必要あり	契約締結までに設定する必要あり
WTO 政府調達規定	適用対象事業は一般競争入札方式を適用	適用対象事業には不可
学識経験者の関わり方	落札者決定基準を定める場合には予め学識経験者2名以上に意見を求める必要がある	特段規定なし

表 WTO 政府調達協定の基準額

区分	中央政府	地方公共団体	政府関係機関
物品	1,500万円 (10万SDR)	3,000万円 (20万SDR)	1,900万円 (13万SDR)
サービス	1,500万円 (10万SDR)	3,000万円 (20万SDR)	1,900万円 (13万SDR)
建設サービス	6億9,000万円 (45万SDR)	23億円 (1,500万SDR)	日本郵政公社を除くA群に属する機関： 23億円 (1,500万SDR) 日本郵政公社とB群に属する機関： 6億円9,000万円 (45万SDR)
設計コンサルティングサービス	6,900万円 (45万SDR)	2億3,000万円 (150万SDR)	6,900万円 (45万SDR)

※2020年(令和2年)2月1日～2022年(令和4年)3月31日まで

(2) 委員会

総合評価一般競争入札方式では、選定委員会（有識者会議）は通常2回以上実施することが多く、1回目は実施方針等の公表前に実施し、落札者決定基準に対して意見を伺う必要がある。

2回目は事業者の提案書に対して提案内容の評価と民間事業者の選定を実施する。

表 選定委員会工程

項目	協議内容
公募資料に関する選定委員会	【必須】 ・落札者決定基準 【任意】 ・入札説明書 ・要求水準書 ・事業契約書
提案内容に関する選定委員会	【必須】 ・提案内容の評価 ・民間事業者の選定

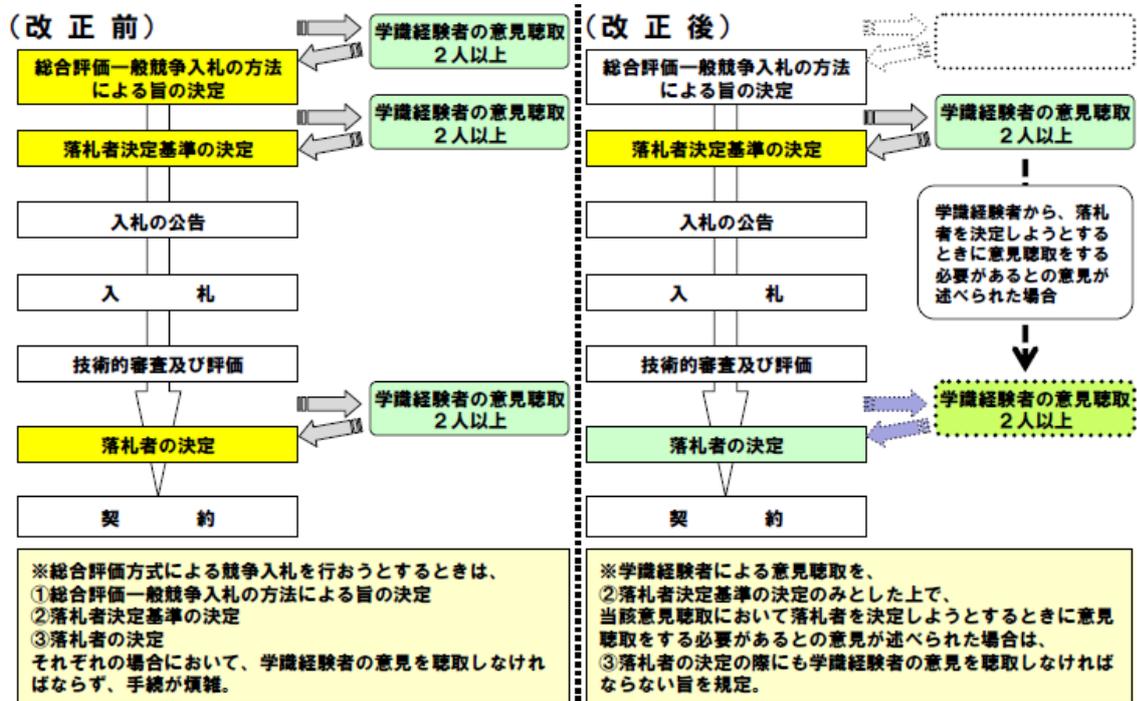


図 総合評価一般競争入札における学識経験者の関わり方

(出典：総務省「地方自治法施行令の一部改正（2008年（平成20年）3月）」)

3.3.3 参加資格要件

参加資格要件は、市の登録要件と合わせて各事業役割別に①実績と②地元要件を求める場合があります、制限することと広げることでのメリット・デメリットを表に示す。

本業務では、確実な事業実施のために①実績は求め、多くの事業者への参画を促すためにも②地元要件については、評価項目の1つとして評価することが望ましいと考えられる。

表 参加資格要件の求める要件のメリット・デメリット

	制限する	広げる
①実績	求めすぎると参画可能な事業者が制限される	広げすぎるとリスクになる可能性がある
②地元要件	参画出来ない全国企業等が増える	地元事業者の参画機会を減らす可能性がある

設計金額	土木一式工事				建築一式工事				電気工事			管工事				舗装工事			水道施設工事		
6億																					
4億																					
3億																					
1.5億																					
1億																					
7.5千万																					
5千万																					
3千万																					
2.5千万																					
2千万																					
1.5千万																					
1千万																					
800万																					
700万																					
500万																					
400万																					
300万																					
200万																					
ランク	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	A	B	C	D	A	B	C	A	B	C
経審点数	1000 以上	710 ～ 999	630 ～ 709	629 以下	1050 以上	730 ～ 1049	650 ～ 729	649 以下	960 以上	730 ～ 959	729 以下	970 以上	680 ～ 969	640 ～ 679	639 以下	1140 以上	650 ～ 1139	649 以下	1040 以上	660 ～ 1039	659 以下

出典：2021年度（令和3年度）・2022年度（令和4年度）工種別、等級別発注標準表

図 福山市の工事標準表

3.3.4 リスク分担

官民のリスク分担は「共通，設計施工段階，維持管理運営段階」で以下のようなリスクを整理した。

表 整理したリスク分担

共通	・政策変更による事業の中断リスク，許認可取得遅延のリスク，法令・法制度の変更リスク，住民対応リスク，不可抗力による損害リスク，物価変動リスク 等
設計施工段階	・設計内容の変更リスク，工事遅延に係るリスク，工事費変動リスク 等
維持管理運営段階	・開業遅延リスク，修繕リスク，収入変動リスク，利用者トラブルリスク 等