

自由ヶ丘地区複合拠点調査

■報告書

令和6年2月

目 次

1-1 業務目的.....	3
1-2 業務概要.....	3
1-3 業務フロー.....	4
1-4 業務内容.....	5
2. 制約条件の整理	7
2-1 敷地条件.....	7
2-2 道路・交通条件.....	9
3. 地域・関連計画の現況整理	10
3-1 上位関連計画の整理.....	10
3-2 地域の現況調査.....	26
3-3 先進事例調査.....	36
4. 関係者ヒアリングの実施	46
4-1 市場調査の実施.....	46
4-2 民間事業者の参画条件の整理.....	50
5. PPP/PFI導入可能性検討	51
5-1 事業コンセプトの検討.....	51
5-2 導入機能の検討.....	53
5-3 動線計画.....	53
5-4 モデルスタディの検討.....	54
5-5 概算事業費の算出.....	58
5-6 事業方式の検討.....	59
5-7 事業の枠組み検討.....	69
5-8 事業リスクの検討.....	70
5-9 VFMの算出	74
5-10 事業スケジュールの作成.....	83
6. 地域波及効果の検討	84
6-1 社会的インパクトとは.....	84
6-2 社会的インパクトの算出方法.....	87
6-3 ロジックモデルの作成.....	91
6-4 インパクトマップの作成.....	92

1-1 業務目的

本業務は、自由ヶ丘地区の交通利便性と都心部へのアクセス性の向上を図り、戸建て住宅団地の再生を促進するため、官民連携による複合拠点整備に向けた手法等の検討を行うことを目的とする。

1-2 業務概要

(1) 業務名称

自由ヶ丘地区複合拠点調査

(2) 履行期間

令和5年9月7日～令和6年2月28日

(3) 委託者

宗像市都市再生部都市再生課

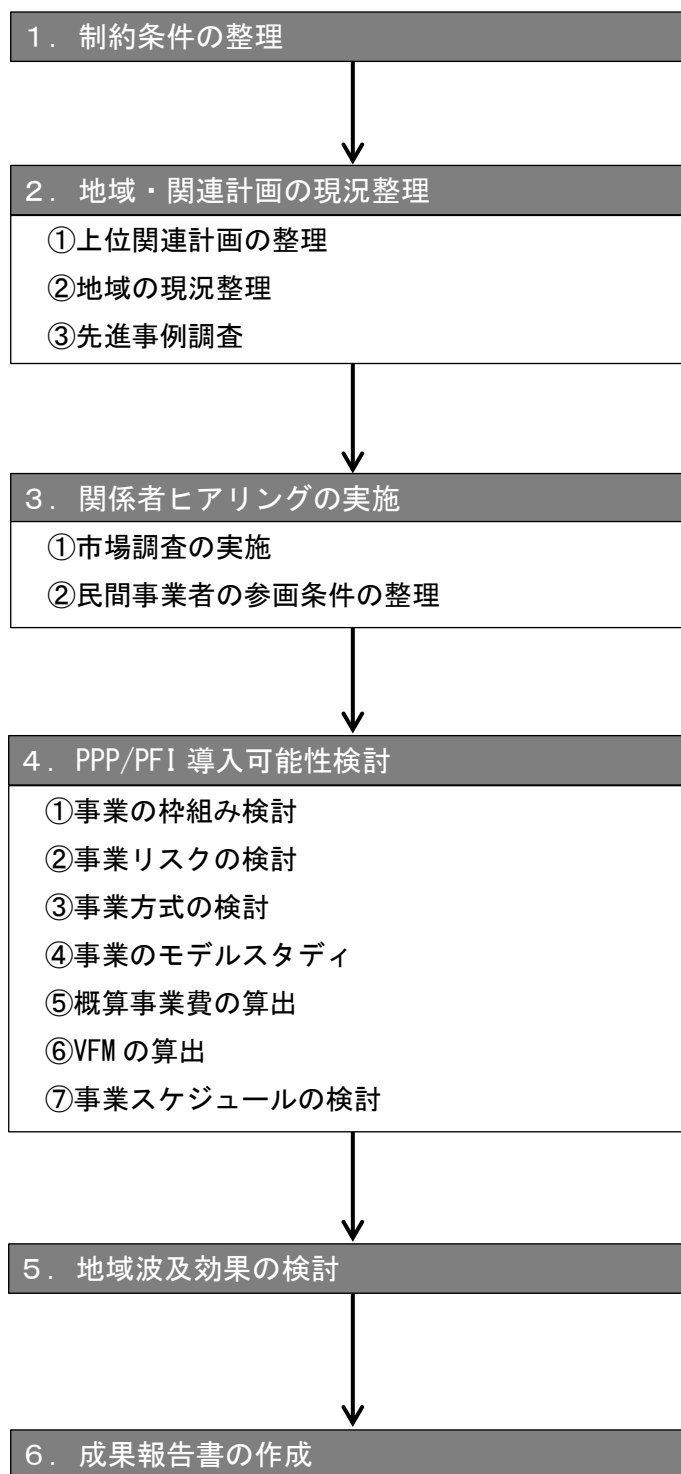
(4) 受託者

福山C・地域PPP総合研究所共同事業体

(5) 業務の内容

項目	数量	単位	備考
1. 制約条件の整理	1	式	
2. 地域・関連計画の現況整理	1	式	
3. 関係者ヒアリングの実施	1	式	
4. PPP/PFI導入可能性検討	1	式	
5. 地域波及効果の検討	1	式	
6. 成果報告書の作成	1	式	
7. 打合せ協議	1	式	3回

1-3 業務フロー



1-4 業務内容

(1) 制約条件の整理

都市計画上の位置づけや敷地形状、道路アクセスから、当該地区における制約条件を整理した。

(2) 地域・関連計画の現況整理

統計情報などを活用して得られる宗像市の地域特性及び上位関連計画での当該地区の位置づけや取り組み状況より、当該地区のまちづくりの方向性等を整理した。

1) 上位関連計画の整理

上位・関連計画、既存調査における、当該対象地の位置づけ、まちづくりの方向性等について整理した。

2) 地域の現況調査

統計情報などから、対象地の開発ポテンシャル及び事業を定量的に把握した。

3) 先進事例調査

既存調査実績や PFI 連携団体からの提供情報等を活用しつつ、官民連携による地域拠点開発、交通拠点開発、駅前開発等の優良事例や最新技術を整理した。

(3) 関係者ヒアリングの実施

交通事業者、地元企業をはじめ事業参画候補事業者の洗出しを行い、サウンディング調査を実施し、参画条件の整理、事業提案の可能性を整理した。

1) 市場調査の実施

地域経済への波及効果に配慮し、交通事業者、地元企業をはじめとしたヒアリング・サウンディング対象事業者を抽出し、企業の情報収集をねらいとした関連団体・有識者への先行ヒアリング、有力企業へのオファーも兼ねたグループサウンディング・対面サウンディングの2つの手法を用いて段階的なサウンディングを実施した。

2) 民間事業者の参画条件の整理

事業対象の範囲・性能と事業費のトレードオフの関係、リスク分担の条件等に留意して民間事業者の参画条件を整理する。意向調査の結果をふまえて、実現性の高い基本計画、妥当性の高い事業リスク分担を検討した。

(4) PPP/PFI導入可能性検討

(1)から(3)までの整理を踏まえて、当該事業に最適な事業の枠組み、事業リスク、事業方式について検討する。さらに、設定した事業の枠組み、事業方式及び他の類似事例等を踏まえて、事業のモデルスタディを行い、概算事業費、VFM を算出し、事業スケジュールを作成した。なお、VFM の算出にあたっては、ケース毎に活用できる補助事業等の整理を行った。

1) 事業の枠組み検討

持続可能な生活・交通拠点形成に寄与する効果的な導入機能、施設配置・デザイン等の実現に向けて、基本的条件、上位関連計画での位置づけ、関係者意向、事業者意向等を踏まえつつ、事業全体のコンセプト、整備方針を設定する。地域ニーズ、地域の開発ポテンシャル分析を踏まえて、生活・交通拠点の形成及び周辺地域への波及効果を促す導入機能を検討した。

2) 事業リスクの検討

PFI 事業において通常検討される主なリスクに加えて、重点的に検討すべきリスクを中心に、公民のリスク分担、リスク分担の割合等を明確にしたリスク分担案を作成した。作成したリスク分担表についてサウンディングにて意見聴取を行い、企業意識との擦合せを行った。

3) 事業方式の検討

検討結果を踏まえて、生活利便性・交通利便性等の市民サービスの向上・にぎわいの再生、地域全体への波及効果、市の財政負担の最小化等の視点により最適な事業手法を選定した。事業手法の検討は、導入機能、施設規模と併せて想定される事業手法についてサウンディングで意見聴取し、事業者との対話を重ねながら本事業目的に即した事業手法等を検討した。

4) 事業のモデルスタディ

関連法規や事業者ヒアリングやマーケティング分析に基づく事業ポテンシャルを踏まえ、自由ヶ丘地区の生活利便性・交通利便性の向上、地域コミュニティのにぎわいづくり、持続可能な施設運営に寄与する施設計画を検討した。地利用制限の見直し等、実現化に向けた課題等についても併せて整理する。

5) 概算事業費の算出

地域の実状に合った整備単価を設定し、実情に近い概算事業費・LCC を算出する。概算事業費の結果を踏まえ、必要に応じて基本計画（導入機能・規模、配置 等）の再検討を行い、最適な事業スキームの提案に向けた事業検討のスパイラルアップを図った。

6) VFMの算出

発生すると考えられる地域活性化などのメリット、デメリットの抽出を行い定性的比較根拠を整理した。コスト比較結果を参考に、設計・建設・維持管理運営の段階、事業期間全体を通じて負担する費用を年度毎に、現在価値換算の上PSCを算出する。事業期間全体を通じて負担する費用としてのLCCを算出し、PSC及びPFI-LCCを比較検証の上、VFMを算出した。

7) 事業スケジュールの作成

庁内調整、事業者間調整、資金調達の進捗を踏まえて、最適な事業スケジュールを作成した。

(5) 地域波及効果の検討

(1)から(4)までの内容を踏まえて、本事業が地域に及ぼす波及効果について検証した。

(6) 成果報告書の作成

成果報告書と併せて、成果が端的にわかる概要版を作成した。

2. 制約条件の整理

都市計画上の位置づけや敷地形状、道路アクセス、公共施設など都市機能上で主要な役割を担っている既存施設の配置状況等から、当該地区における制約条件を整理した。

2-1 敷地条件

候補地における法的規制・条件について以下のように整理した。

候補地は区域区分としては市街化区域であり、用途地域は近隣商業地域（建蔽率 80%／容積率 300%）である。

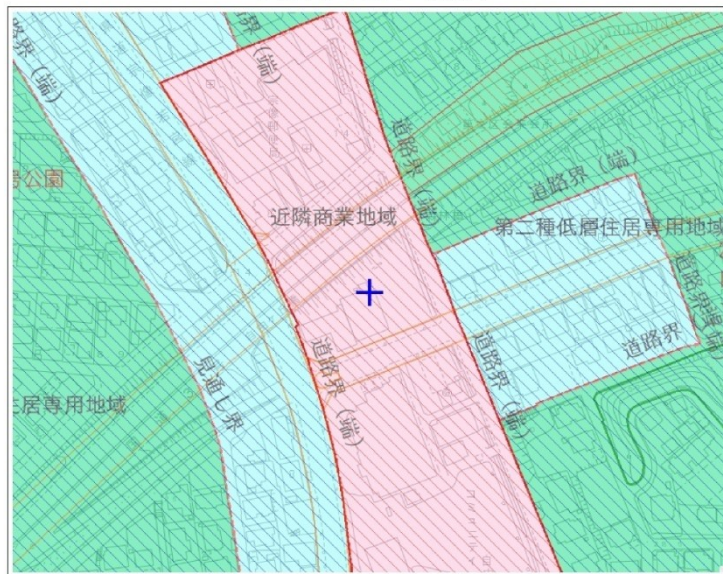
民間企業 2 社が保有しており商業施設が立地している。

表 候補地の敷地条件

項目		内容
所在地		宗像市自由ヶ丘 3 丁目交差点周辺
敷地面積		面積 2,925 m ² (図上計測)
区域区分		市街化区域
用途地域		近隣商業地域（建蔽率 80%／容積率 300%）
その他の地区指定		景観計画区域（景観形成一般区域） 居住誘導区域（都市再生特別措置法）
道路斜線		1:1.5（近隣商業地域）
隣地斜線		31m+1:2.5（近隣商業地域）
日影規制		対象区域：第一種・第二種低層住居専用地域／容積率 50%（対象敷地周辺） 対象建築物：軒の高さが 7m 超、又は地階を除く階数が 3 以上 敷地境界線からの水平距離：5m 超 10m 以内は 3 時間、10m 超は 2 時間
都市施設		－
前面道路		自由ヶ丘・葉山線（平均幅員 W=18.3m） 赤間駅・自由ヶ丘線（平均幅員 W=8.0m）
近郊道路		国道 3 号線（平均幅員 W=8.2m）
インフラ	給水	有
	排水	有
	ガス	有
	電気	有

宗像市都市計画 概要図

規制内容



主題名称	内容
地番	自由ヶ丘3丁目1-2 周辺
都市計画区域	○
市街化区域	○
市街化調整区域	-
建ぺい率 (%)	-
容積率 (%)	-
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率 (%)	80
容積率 (%)	300
外壁後退距離の限度 (m)	-
建築物の敷地面積の最低限度 (㎡)	-
建築物の高さの限度 (m)	-
地区計画	-
法22条指定区域	-
準防火地域	○
都市計画施設	-
一団地の住宅施設	-
県条例指定区域	-
建ぺい率 (%)	-
容積率 (%)	-
建築物の高さの限度 (m)	-
外壁後退距離の限度 (m)	-
建築物の敷地面積の最低限度 (㎡)	-
自然公園区域	-
自然環境保全区域	-
景観計画区域	景観形成一般区域
準景観地区	-
屋外広告物地域	普通地域
居住誘導区域	○
都市機能誘導区域	自由ヶ丘3丁目周辺

※自然公園区域の建ぺい率/容積率は、自然公園法で別途定めがあります。
 規制内容の欄は、図内十字の中央の都市計画決定内容等を表示しています。
 境界付近の詳細な法規制に関しては、都市計画課でご確認ください。

(注記)
 ・地図上の情報は、都市計画その他の内容を証明するものではありません。
 ・本図は一般参考図ですので、詳細については都市計画課でご確認ください。
 ・本図は権利や義務の発生するもの、取引の資料とするものなど、重要な事項の確認には使用できません。
 ・本概要図は令和2年3月現在の都市計画の概略を示したものです。
 縮尺及び印刷すれにより明確に表示されていない部分がありますので、開発や建築行為等の都市計画利用については宗像市役所都市計画課及び下水道課に備え付けの各計画図を縦覧のうえご確認ください。

令和6年1月15日 15時23分 印刷 発行：宗像市役所 都市再生部 都市計画課

2-2 道路・交通条件

候補地は、自由ヶ丘・葉山線、赤間駅・自由ヶ丘線、国道3号線（立体交差）に囲まれている場所に立地している。

赤間駅・自由ヶ丘線は4車線道路（自由ヶ丘3丁目以南は2車線）であり、赤間駅までの主要道路のひとつである。自由ヶ丘・葉山線は2車線道路であり、候補地東側の市道は一方通行の2車線道路である。

候補地をバスターミナルとして開発する場合、赤間駅・自由ヶ丘線および自由ヶ丘・葉山線からの候補地へのバスの乗り入れは周辺交差点との距離が近いことから困難であると考えられ、市道からの乗り入れが必要である。



図 候補地周辺の道路条件

3. 地域・関連計画の現況整理

3-1 上位関連計画の整理

宗像市の上位・関連計画に整合した事業とするため、これらの上位・関連計画のうち、団地再生や自由ヶ丘地区に関連する計画の内容について整理を行った。

表 上位・関連計画と策定年

上位・関連計画		策定年
①	第2次宗像市総合計画	H27.5
②	宗像市まち・ひと・しごと創生総合戦略	R2.4
③	第2次宗像市国土利用計画	H27.5
④	第2次宗像市都市計画マスタープラン	H27.5
⑤	宗像市立地適正化計画	H30.4
⑥	宗像市地域公共交通網形成計画	H29.3
⑦	宗像市都市再生基本方針	H27.10
⑧	宗像市公共施設アセットマネジメント推進計画	R2.3
⑨	宗像市住生活基本計画	H25.3
⑩	住んでみたいまち宗像推進計画	R2.6

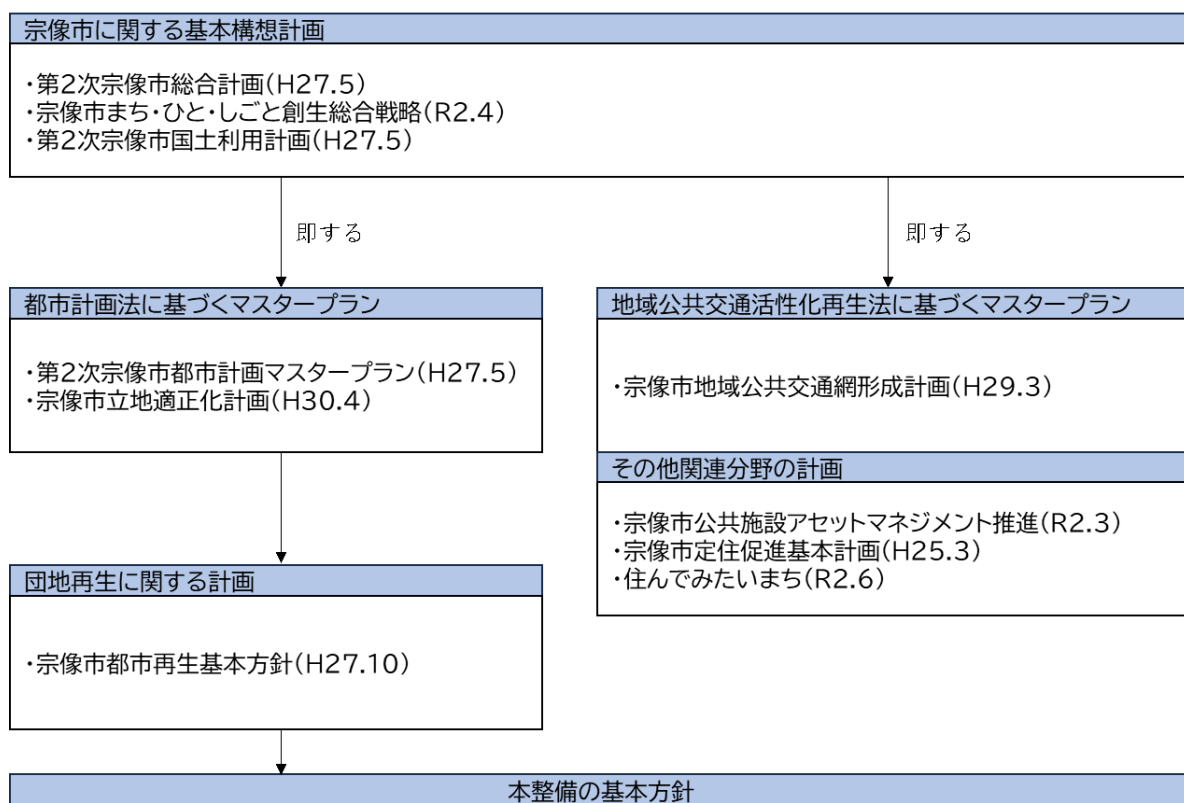


図 上位・関連計画との整合フロー

（１）第２次宗像市総合計画（平成27年５月策定）

本計画は宗像市が平成２７年度から平成３６年度までの１０年間後における目指すべき将来像とその実現に向けた政策の方向性を定めたものである。

将来像を実現するための基本方針としては「まちの成長」と「まちの成熟」の２つを基本方針とし、まちづくりの柱は、基本方針を踏まえて実施する政策を４つの体系に分類している。

戦略的取組は、第２次宗像市総合計画に掲げる施策を展開するうえで、常に意識しなければならない視点や積極的かつ戦略的に取り組むべき事項であり、「協働の推進・都市ブランドの推進」を位置づけている。

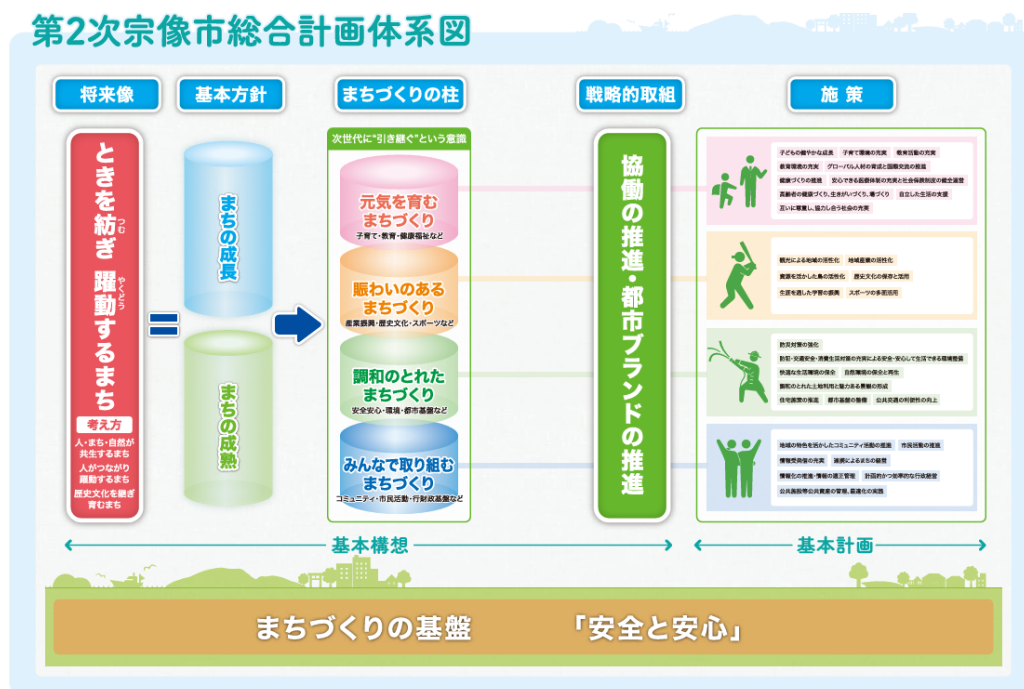


図 第二次宗像市総合計画 体系図

（２）宗像市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和２年４月策定）

本戦略は、「第２次宗像市総合計画」の中から人口減少問題への対応や地域経済縮小の克服に関するものを抜粋し、さらに、実行性の高い戦略とするために、市民や行政とともにまちづくりを担う民間企業等との協働・連携を念頭に策定されている。

本計画では下記４つの政策分野が設定され、それぞれに具体的な施策が設定されている。

分野１：地域の稼ぐ力強化

分野２：多様なつながりを契機とした、宗像へのひとのながれづくり

分野３：出産・子育て・教育環境づくり

分野４：まちづくりと安心な暮らしの提供

１）宗像版集約型都市構造の形成

上記分野において、自由ヶ丘地区では分野４ 施策「宗像版集約型都市構造の形成」における既存団地の再生と活性化の対象地区として位置づけられており、空き家の減少が求められている。

表 既存団地の再生と活性化の内容とKPI

既存団地の再生と活性化		
主な内容		
○公共空間の活用による賑わいの創出		
○エリアマネジメント推進体制の構築		
○子育て支援、高齢者支援サービス機能の充実		
○住み替えの促進		
重要業績評価指標（KPI）	基準値	目標値
日の里地区の戸建て住宅の空き家の減少	１７２件	１２０件
自由ヶ丘地区の戸建て住宅の空き家の減少	２２１件	１５４件

（３）第２次宗像市国土利用計画（平成27年5月策定）

本計画は、全国及び福岡県国土利用計画を基本として、第２次宗像市総合計画における本市の目指すべき姿を踏まえたうえで、宗像市の区域における土地利用に関する基本的方針を定めるものである。具体的には下記５つの市土地利用の基本方針が定められている。

＜基本方針＞

- ①自然環境、生産環境の総合的な保全・活用
- ②地域特性が見える拠点等の整備
- ③拠点等の機能強化と連携した産業用地の確保
- ④安心して住み続けられる住宅地の保全・再生
- ⑤地域資源の活用と維持・管理活動の促進

１）自由ヶ丘の土地利用上の課題

本計画において自由ヶ丘地区は敷地に緑が豊富なことや公園、遊歩道などが整備され、基盤の整った良好な住環境を形成しているが、建築物の老朽化が進み、団地全体の計画的な更新時期を迎えていることから、建て替え時期を好機として、拠点などとのアクセス性が高く、安全で多様な世代が住み続けられる住環境への再生を図ることが必要であると示されている。

２）自由ヶ丘地区の土地利用の基本方向

上記課題に対して自由ヶ丘地区の基本方向としては、地域中心として、国道３号光岡交差点周辺及び自由ヶ丘３丁目交差点周辺を位置づけ、自動車交通や広域バス交通の利便性や既存の商業集積を活かし、地域の生活を支える中心地を形成することが求められている。

（４）第２次宗像市都市計画マスタープラン（平成27年５月策定）

都市計画法第18条の2に基づき、市民の意見を反映させながら、都市づくりの将来ビジョンを明確にし、その実現のための整備方針や諸施設の計画等を定めた「宗像市都市計画マスタープラン」を平成19年に策定し、平成27年には少子高齢化の進展や大規模住宅団地の老朽化の状況を踏まえ「第２次宗像市都市計画マスタープラン」を策定している。

１）目指すべき都市像

本マスタープランでは、「コンパクトで魅力的な地域がネットワークする生活交流拠点」を目指すべき将来像として、５つの具体的都市像を示している。

将来都市像：『コンパクトで魅力的な地域がネットワークする生活交流都市』

- ①自然、歴史など環境と共生する都市
- ②誰もが住み続けられる人にやさしい都市
- ③暮らしや文化を豊かにする拠点のある都市
- ④観光交流ネットワークを育む都市
- ⑤多様な主体と連携を育む協働の都市

２）交通ネットワークの形成方針および土地利用方針

自由ヶ丘地区に関連性が深い事項として、「JR赤間駅周辺」が中心拠点として、「自由ヶ丘３丁目交差点周辺」が中心地域としてそれぞれ位置づけられている。また、交通ネットワークにおいては、JR赤間駅から自由ヶ丘地区を縦断し、路線バスも運行している市道が「南北交流軸」として位置づけられている。



図 交通ネットワークの形成（道路・鉄道・船舶のネットワーク）

土地利用方針では、自由ヶ丘地区等の大規模住宅団地において、3世代住居や建築物の更新促進や空き地・空き家の利用促進等による住環境の低下防止と多世代居住による個性的な生活圏を形成することとしている。また、商業地から遠い住宅地等を対象に生活中心を位置づけ、商業・医療・福祉などの近隣サービス施設の誘導を行うこととしている。

表 都市的空間の土地利用方針（一部抜粋）

ア 住宅地	アー１ 低層住宅地	市街地の大部分を占める低層住宅地は、計画的に開発された戸建住宅を中心とする住宅団地が多く、緑豊かで良好な住環境を備えています。今後も戸建住宅を中心とする、ゆとりとうるおいのある住環境を維持、保全します。 しかし、昭和40年代に開発された日の里や自由ヶ丘などの大規模住宅団地においては、高齢化の進展とともに空き地・空き家が増加しており、今後ますます顕著になることが予想されるため、3世代居住、建築物の更新促進や空き地・空き家の利用促進など、多様できめ細かな対応を行い、住環境の低下を予防するとともに、多世代が居住する個性的な生活圏を形成します。 また、計画開発地以外の低層住宅地において、道路をはじめとした都市基盤が整っていない地域では、幹線道路に円滑にアクセスできる道路整備などを促進します。
	アー２ 中層住宅地	中層住宅地として整備された日の里5丁目は、建築物の更新を促進し、団地の再生を図ります。また、その他の中層住宅地では、既定の地区計画制度の適切な運用により、良好な住環境を維持、増進します。
	アー３ 低中層住宅地	赤間、東郷、原町など古くからの市街地や集落周辺は、地域の歴史や特性を活かした住環境の保全を基本としながらも、多様さを受け容れる複合的な住宅地とします。低未利用地などの利用促進と、戸建住宅や集合住宅などの誘導を計画的に行うとともに、住環境に調和する便利施設や業務施設などの立地をある程度受認し、多様性と秩序ある低中層住宅地を形成します。 また、道路をはじめとした都市基盤が整っていない地域では、幹線道路に円滑にアクセスできる道路整備などを促進します。
	アー４ 生活中心	商業地から遠い住宅地などを対象に生活中心を位置づけ、近隣住民の日常的な買い物や生活サービスの利便性を確保し、地域コミュニティの活性化を図るため、商業・医療・福祉などの近隣サービス施設を誘導します。
イ 商業地	イー１ 中心商業地	JR 赤間駅、東郷駅周辺は、商業・業務、医療・福祉機能の集積地として土地の高度利用を促進するとともに生活利便機能を誘導し、活気と賑わいのある都市空間を形成します。 特に、赤間駅周辺は、中心拠点として市民のニーズに応え得る中核的な商業・業務、医療・福祉機能など高次都市機能の立地を促進し、本市の顔として生活、文化、アメニティ機能に富んだ魅力的な都市空間の形成を目指します。 また、市街地縁辺部からの住み替えや新規居住者の受け皿となる多様な世代が暮らせる都市型住宅などの導入や住み替えなどによる中心部の人口増加に対応した商業施設や公共公益施設の集積、駅の乗り換えの利便性を高める駐車場の確保などのため、市街地拡大を含む計画的な開発を一体的に進め、複合的な機能を有する中心拠点を形成します。 一方、東郷駅周辺は、駅北側市街地において、アクセス道路である県道東郷停車場線、都市計画道路宗像福岡線、都市計画道路東郷駅前線や駅前広場、駐車場などの交通基盤整備を進め、快適で安全な歩行者空間の確保や商業・業務環境の向上を図り、大規模低未利用地の計画的な市街地整備を促進し、拠点にふさわしい良好な市街地を形成します。
	イー２ 近隣商業地	日常生活圏の中心である地域中心などに近隣商業地を配置し、買い物などの商業施設や医療・福祉施設などの立地を促進し、地域住民の日常的な利便性を高めます。 旧国道3号及び都市計画道路 赤間駅自由ヶ丘線などの沿道は、地域のニーズに対応した商業施設や中高層住宅を計画的に誘導し、魅力的で利便性の高い商業・居住機能の充実を図ります。 教育大前駅周辺は、駅前としての利便性や旧赤間宿の持つ歴史的遺産、学生の街という特性を活かし、地域住民や学生にとって魅力ある商業施設の立地を誘導します。 既存商業地は、商業、日常生活サービス機能と居住機能のバランスや共存に配慮した魅力的な街なみの再生を促進します。

3) 重点施策

目指すべき都市像実現のための重点施策として、「既存の住宅団地の再生・再編」が設定されており、「自由ヶ丘団地の再生・再編」は、宗像市の都市計画マスタープランにおいても極めて重要なテーマであると言える。

表 重点施策とその推進

ア 中心拠点の形成	赤間駅周辺において、住宅供給や商業施設、公共公益施設の集積を図る場合は、それらの立地需要に応じて、用途地域の見直しや区域区分の変更などを検討します。
イ 工業用地の確保	新規の企業誘致や既存企業の再配置のため、若宮インターチェンジ近接地や国道3号沿道に新たな工業用地の確保を検討します。その際は、立地特性に応じ地区計画の活用などを行います。
ウ 既存住宅団地の再生・再編	昭和40年代に開発された大規模住宅団地における、居住者の高齢化や人口減少、空き地・空き家の発生や居住環境の低下が懸念される区域や駅から離れた区域については、面的な整備手法などを用いて街区の再整備や住み替えを促進します。 また、「住マイむなかた」などと連携し、空き地・空き家情報や住み替え情報の提供、老朽化した住宅の建替えを促進します。
エ 地域中心の形成	各地域の特性を活かした地域中心を形成するため、地区計画や面的整備手法などを活用して整備を進めます。特に、農村集落や漁村集落においては、農業、漁業の振興、観光・レクリエーション機能との連携を図りながら地域の活性化に資する中心地を形成します。
オ 地域資源の保全と活用	豊かな自然や歴史的遺産、農漁業などの地場産業を保全・活用し、観光・レクリエーションなどに有効に活用していくため、環境保全や魅力的な街なみ形成など地域のまちづくり目標に応じて、都市計画法や景観法などに基づく制度を活用します。
カ 公共交通を中心とした総合的な交通体系の強化	鉄道・バス・渡船の交通結節機能を強化するため、関係機関と調整を図りつつ、主要なバス停やそれぞれに必要な機能などを位置づけた整備方針を定め、整備を進めます。 また、歩行者・自転車ネットワークの形成に向けた整備方針を定め、整備を進めます。
キ 多極連携の集約型都市構造の形成	中心拠点や拠点、地域中心の形成と、公共交通の強化によるネットワーク化を総合的に推進するため、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画制度の導入を検討します。

(5) 宗像市立地適正化計画（平成30年4月策定）

宗像市においては、都市計画マスタープランの将来都市像である「コンパクトで魅力的な地域がネットワークする生活交流都市」の実現に向けた取り組みを更に推進するため、平成27年度に立地適正化計画を策定している。

本計画では、市街地の範囲や都市機能の立地をコントロールしながら、人口減少に耐えうる住みよいまちづくりの実現を目指すべく、商業施設や医療・福祉施設などのコミュニティが持続的に確保されるように居住の密度を高めていく「居住誘導区域」と、その居住誘導区域の中でも、特にまち全体として必要な都市機能の維持と新規立地を促す「都市機能誘導区域」を定めている。

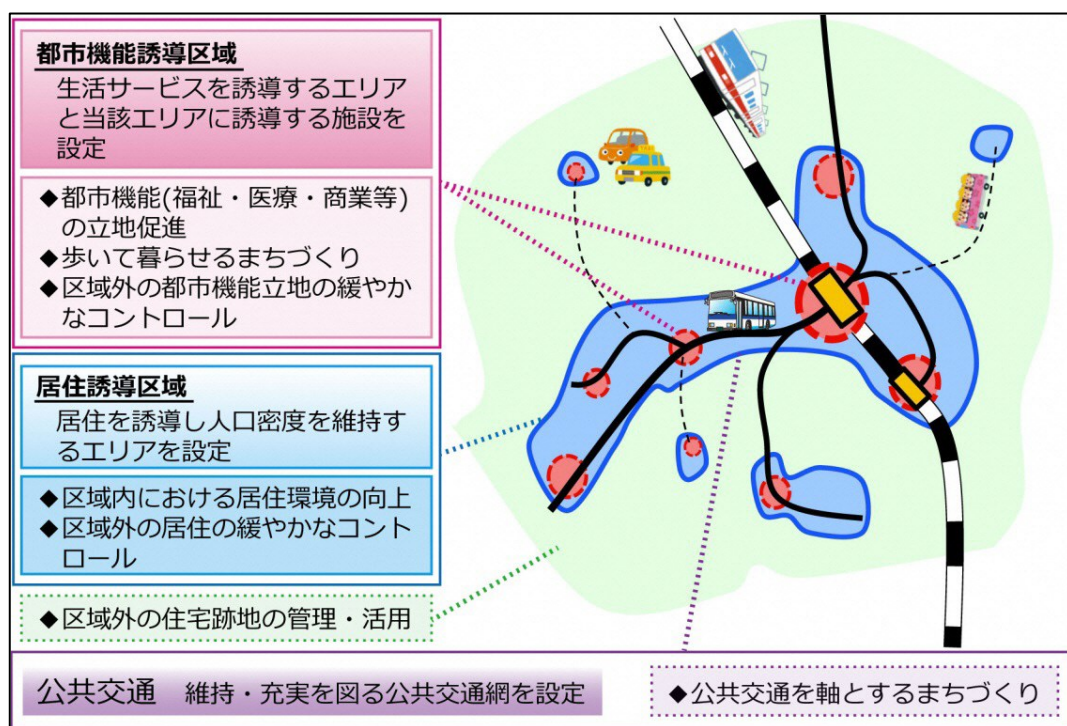
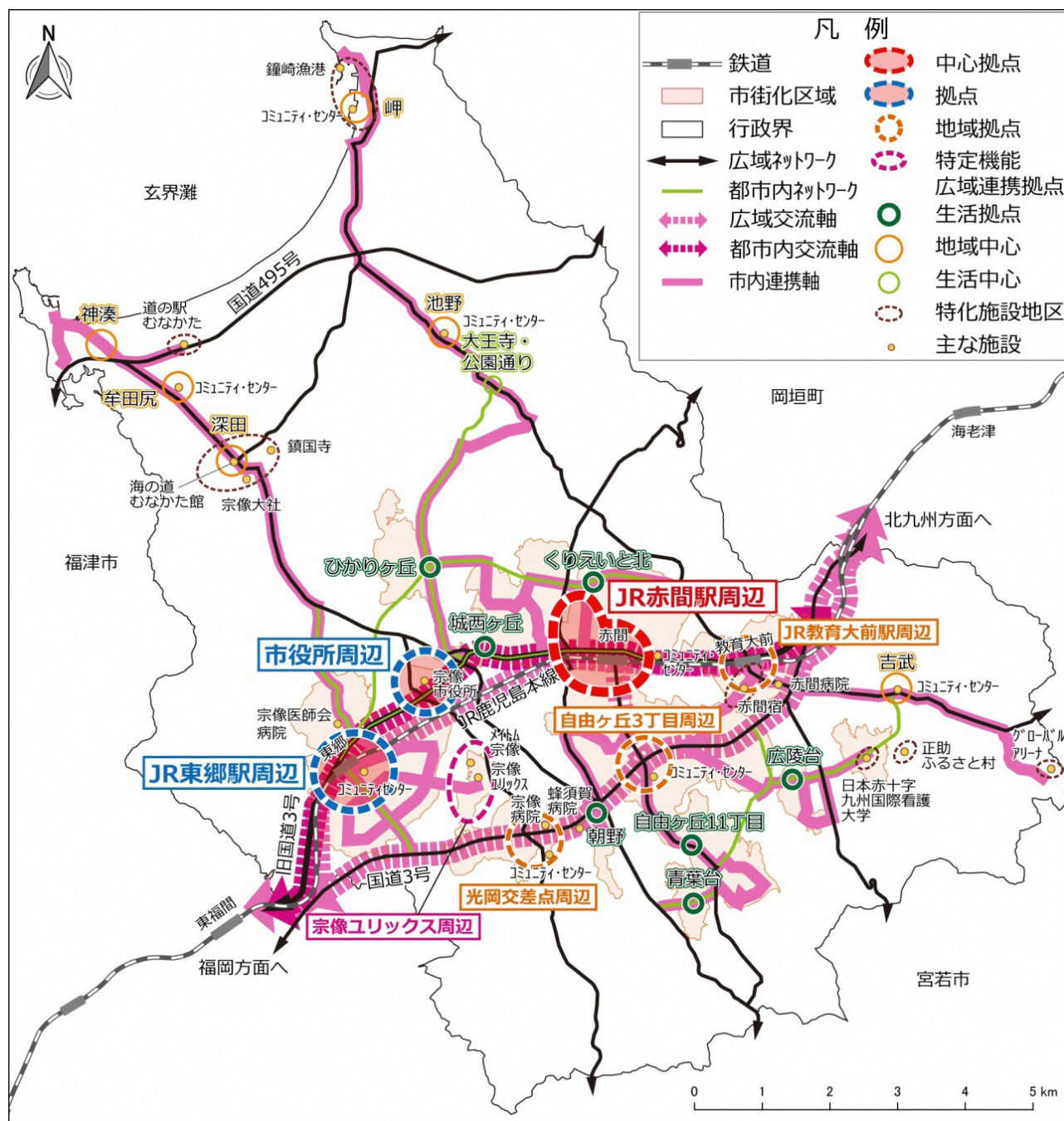


図 立地適正化計画のイメージ

1) 自由ヶ丘地区および周辺の拠点設定

計画地のある「自由ヶ丘3丁目周辺」は、交通の結節点であり日常的に人が集まる施設等が集積する「地域拠点」として、また、「自由ヶ丘11丁目」は中心拠点や地域拠点へのアクセス利便性が高く、良好な住環境が形成され、生活サービス機能が分布する「生活拠点」として、それぞれ設定されている。



2) 居住誘導区域と都市機能誘導区域

自由ヶ丘3丁目周辺が「都市機能誘導区域」として、また自由ヶ丘地区のほとんどの地域が「居住誘導区域」として位置づけられている。

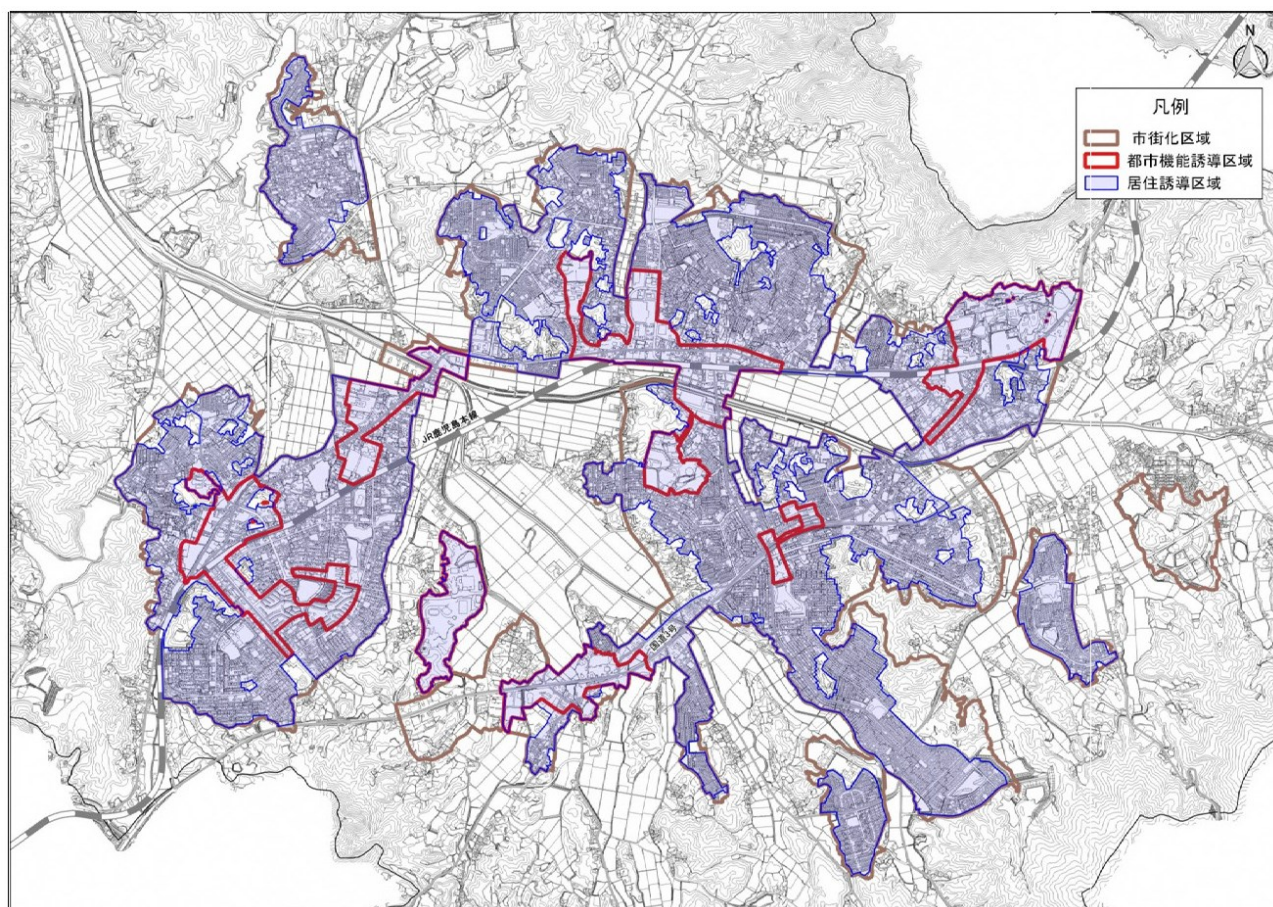


図 居住誘導区域及び都市機能誘導区域

（６）宗像市地域公共交通網形成計画（平成29年３月策定）

宗像市地域公共交通網形成計画は、宗像市総合計画並びに宗像市都市計画マスタープランに基づき地域が目指す将来像を実現していくための公共交通のあり方を検討するとともに、将来にわたって市民の生活を支える持続可能な地域公共交通体系の構築に向けた取り組みを定めている。

１）宗像市における公共交通のあり方

目指すべき将来像として、「市民の生活」「賑わい」「まちの活力」を支える公共交通～人がつながり、躍動するまちを目指す～と定め、具体的に公共交通が果たすべき役割として下記３つを定めている。

表 地域が目指す将来像の実現に向けて公共交通が果たすべき役割

市民の生活を支える	通勤、通学、買い物、通院、その他サークルや習い事などの諸事など、多様な日常の移動ニーズに応える公共交通
賑わいを支える	多くの観光客が訪れる道の駅むなかた等の既存観光資源に加え、世界遺産登録に向けた取り組みが活発化している沖ノ島及び関連遺産群やラグビーＷ杯のキャンプ地誘致など宗像市特有の観光資源を生かした交流による賑わいを支える公共交通
まちの活力を支える	集約型都市構造の実現に向けて、各拠点へのアクセスや拠点間の移動を支え、人口の維持、まちの活力の増進に寄与する公共交通

2) 交通拠点・交通結節点の設定

上記目標を踏まえて、宗像市の公共交通ネットワークの将来イメージを①日常生活に対応するネットワークと②観光需要に対応するネットワークを示しており、本計画地においては①における交通拠点・交通結節点として設定されている。

具体的には目標3の施策⑦にて、計画地である自由ヶ丘3丁目において、赤間急行と森林都市線の乗継利便性向上のため、対面での乗り継ぎ可能な交通拠点などの機能強化やパークアンドライド駐車場の整備を検討することが示されている。

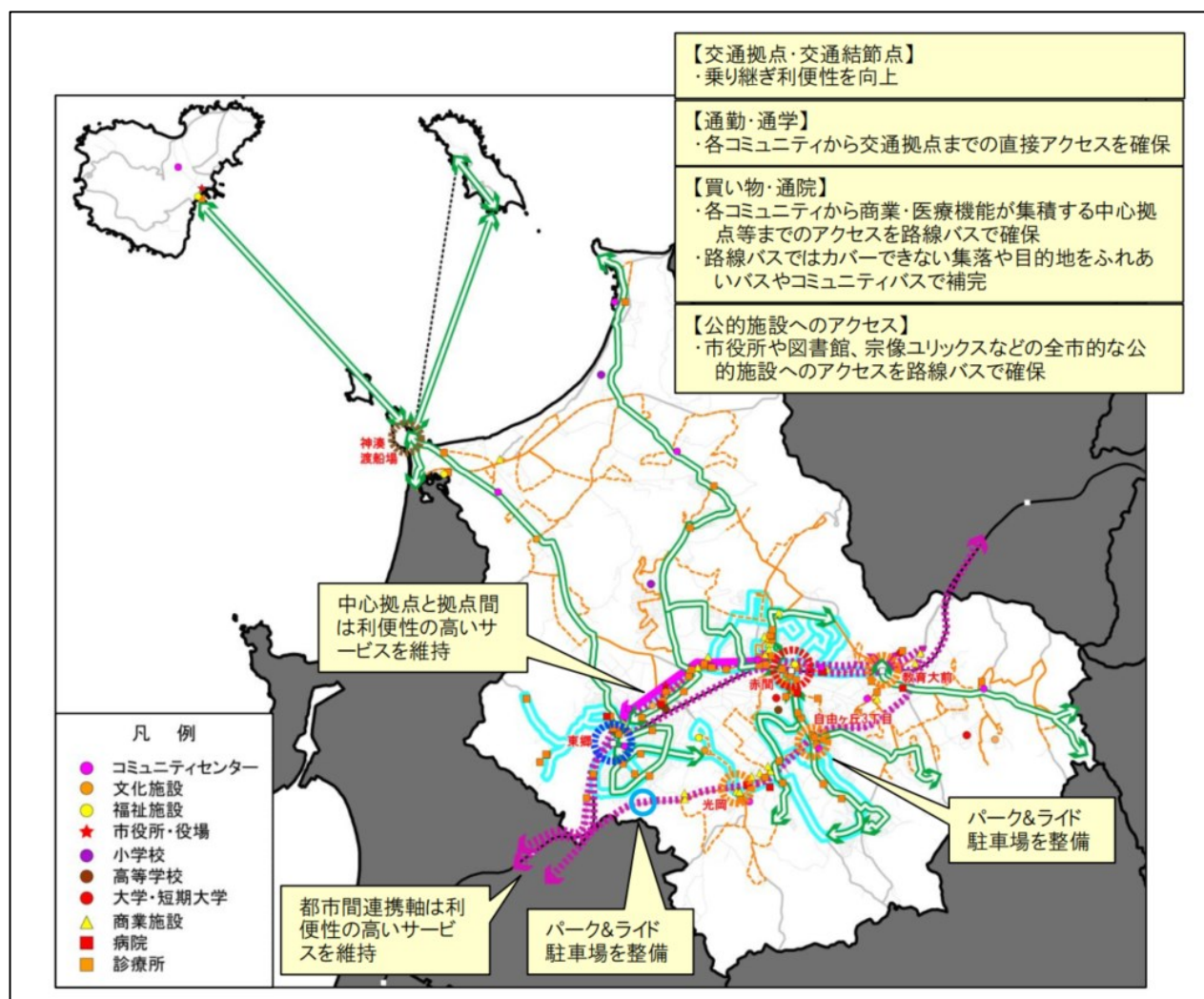


図 日常生活に対応するネットワークイメージ

（７）宗像市都市再生基本方針（平成27年10月策定）

「立地適正化計画」の策定に併せ、再生の代表的住宅団地である日の里地区と自由ヶ丘地区を対象に、具体的な取り組みや施策について示した「宗像市都市再生基本方針」を平成27年度に策定している。

1) 自由ヶ丘地区の再構築シナリオ展開のイメージ

自由ヶ丘地区は、本基本方針の中で、以下3つのような再構築シナリオ展開と具体的な事業・施策の適用をイメージされている。

- ・集住した拠点をつくり、つなぐ。寄せて集めます（公共交通機関の現状から考えます）。
- ・赤間駅周辺地区の拠点性を高め、集約型都市構造の形成を緩やかに進めます。
- ・縮退にかかわるシナリオについても、あくまで、「軸の設定」を始点としながら、未開発地を設定しつつ、逆線引き等の手法をもとに展開させていきます。

また、計画地においては【交通軸と地域中心】と位置付けられ、公共交通軸の強化（バスターミナルの整備）が設定されている。

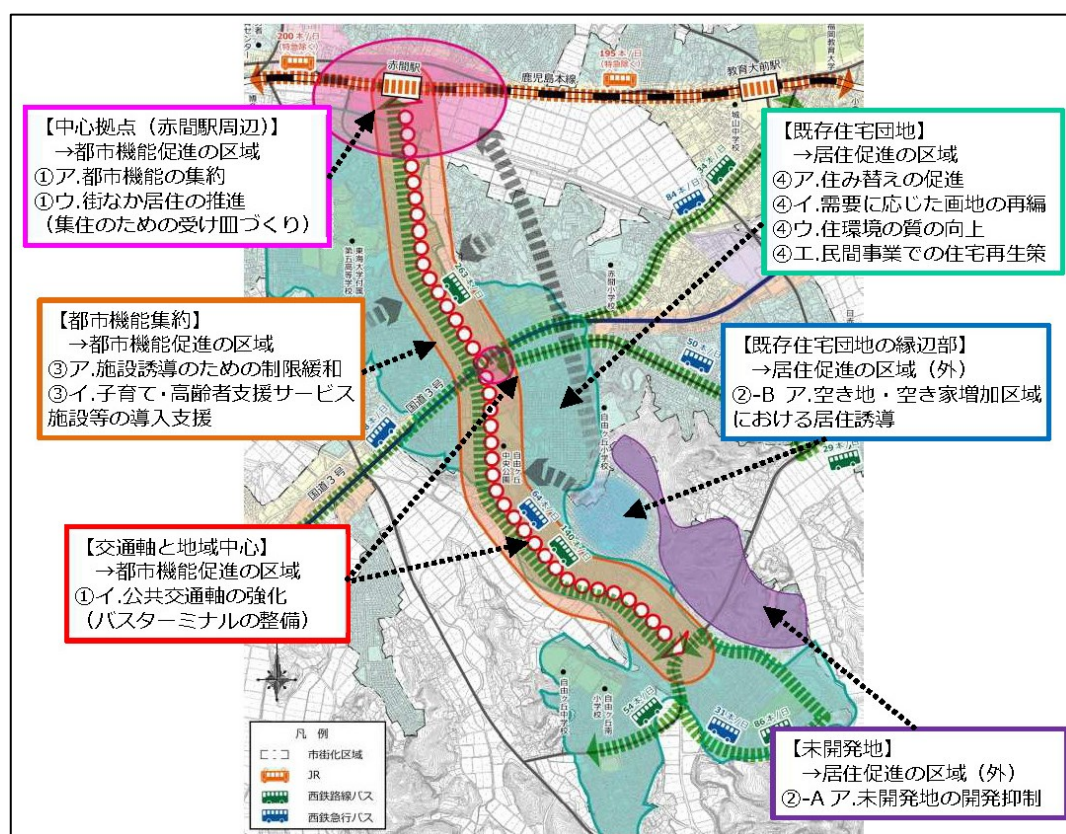


図 各事業・施策の適用箇所イメージ

（８）宗像市公共施設アセットマネジメント推進計画（令和２年３月策定）

公共施設を総合的かつ計画的に更新するため、平成 24(2012)年10月に「宗像市公共施設アセットマネジメント基本方針」、平成 26(2014)年3月に「宗像市公共施設白書」を作成し、それらに基づき、平成27(2015)年1月に、将来人口、財政状況に応じた公共施設及び公共インフラの適正化方針及び年度別・施設別更新・改修計画を示した「宗像市公共施設アセットマネジメント推進計画」を策定している。

1) 計画の推進方針

本計画では、計画の推進方針として下記表を掲げている。

図 計画の推進方針

市民と取り組むアセットマネジメント
アセットマネジメント推進計画や公共施設の更新の方向性等については、施設サービスの優先順位、利用ニーズや満足度に関する市民意見等を市民参画の手法で反映させていき、公共施設の管理運営や公共インフラの管理については協働の手法で取り組む
広域連携・民間活用・ライフサイクルコストの縮減の取組み
施設の運営、更新等における広域連携と民間活用の実現可能性を検証した上で、その実現の有無にかかわらず、すべての施設において、ライフサイクルコストの縮減を念頭に置いた更新・改修及び維持管理を行う
公共施設等の経営改善に向けた取組み ～「施設管理」から「施設経営」への転換～
今後、提供するサービスを維持するために、施設を管理するといった従来の「施設管理」の考え方から、提供するサービスの原価を意識し、自主財源の確保に努めるといった「施設経営」の考え方に転換し、公共施設に関する施策に取り組む

（９）宗像市住生活基本計画（平成２５年３月策定）

本計画は、「住生活基本法」に基づく計画であり、国および福岡県の「住生活基本計画」、「宗像市総合計画」を上位計画とし、本市の住宅施策を展開する上での指針となる最上位計画として位置づけられている。

１）基本理念

本計画では、「暮らしにいいコト 住むのにいいトコ 宗像市～住みたい 住みつづけたい 人につながる住まいづくり～」を基本理念とし、これの実現のために①住みたくなる住居の供給促進＜誘導＞、②住みつづけられる住宅の確保＜継続＞、③人につながる住環境の整備＜拡充＞の３つの基本目標を掲げている。

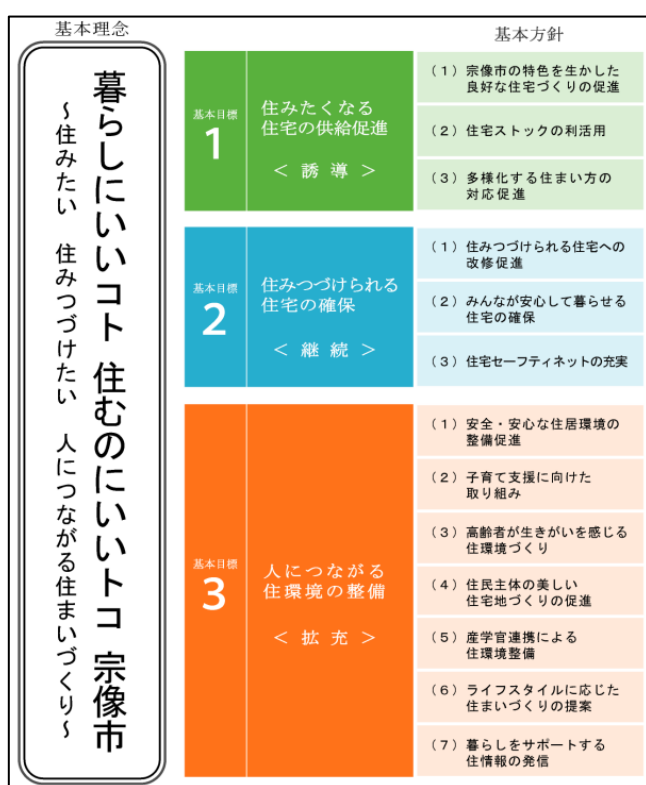


図 施策の体系

２）自由ヶ丘地区の住宅における課題と特徴

初期開発住宅団地である自由ヶ丘団地では、居住者の高齢化および建物老朽化が特に進んでおり、それに伴い、住み替えなどによる転出を助長し、さらなる空き家・空き地の増加が予測されている。

３）重点プログラム

「暮らしにいいコト 住むのにいいトコ 宗像市」の実現に向けて、早期に（おおむね５年以内）に重点的に実施する下記３つの施策について「重点プログラム」と定めている。

- ①空き家・空き地の流通促進
- ②若年世帯向け住宅の供給促進
- ③安心・安全の住まいづくり

（１０）第３次住んでみたいまち宗像推進計画（令和２年６月策定）

住んでみたいまち宗像推進計画は「第２次宗像市総合計画」、「第２次宗像市都市計画マスタープラン」、「宗像市住生活基本計画」の上位計画に即して作成し、「第２期宗像市まち・ひと・しごと創生総合戦略」と整合を図りながら定住化を推進するために重点的に取り組むべきものについて定めている。

１）基本方針

子育て世代を主要ターゲットとし、少子高齢化の進展が抑制されるとともに、地域経済や地域コミュニティが活性化し、まちの賑わいが創出されるとの考えから、下記表に記載する定住化施策を推進する。

表 定住の推進に向けた基本的な方針と取り組む施策

基本的な方針	施策
住宅市場の活性化	既存団地の再生と活性化
	まちなか居住の促進
	住宅建設の誘導
	空き家・空き地の利活用
	住宅取得などに対する支援
住環境の充実	安心・安全な市民生活の確保
	子育て環境、教育環境の充実
	文化・芸術、スポーツ活動の充実
	自然環境、生活環境の保全
	企業誘致と就業・起業支援
まちの魅力発信	シティプロモーションの充実
	田舎暮らしの提案
	ＵＩＪターンの促進

２）自由ヶ丘地区における実施方策

本計画は第２期宗像市まち・ひと・しごと創生総合戦略と同様に、自由ヶ丘地区では分野４ 施策「宗像版集約型都市構造の形成」における既存団地の再生と活性化の対象地区として位置づけられており、空き家の減少が求められている。

表 既存団地の再生と活性化の内容とKPI（再掲）

既存団地の再生と活性化		
主な内容		
○公共空間の活用による賑わいの創出 ○エリアマネジメント推進体制の構築 ○子育て支援、高齢者支援サービス機能の充実 ○住み替えの促進		
重要業績評価指標（KPI）	基準値	目標値
日の里地区の戸建て住宅の空き家の減少	１７２件	１２０件
自由ヶ丘地区の戸建て住宅の空き家の減少	２２１件	１５４件

3-2 地域の現況調査

上位・関連計画における自由ヶ丘地区の課題を踏まえて、自由ヶ丘の現状を把握することを目的に統計情報などから対象地周辺における現状および開発ポテンシャルについて定量的に分析した結果を示す。

(1) 宗像市からみた自由ヶ丘地区の現状

1) 人口総数の集積

本市の平成29年（2017）における総人口の集積を4次メッシュ（500mメッシュ）の3Dグラフで見ると、本市の人口の集積は東西で2つのブロックに分かれていることが分かる。東側は赤間駅を中心にくりえいと方面と自由ヶ丘方面に市街地を形成しており、計画地周辺の自由ヶ丘2,3丁目は全体と比較して人口集積していることが分かる。

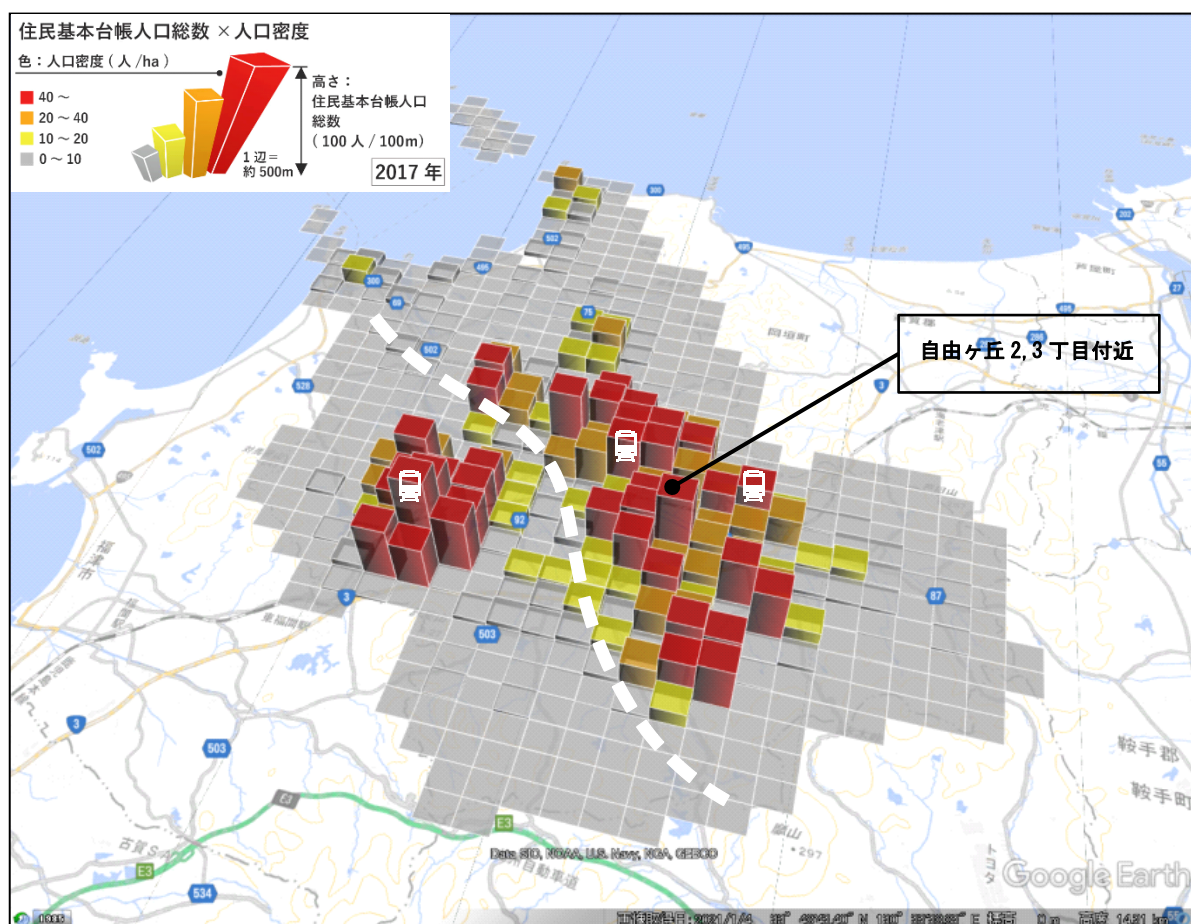


図 人口総数の集積（H29（2017））

出典：都市構造可視化計画 v4 都市計画基礎調査の可視化(<https://v4.mieruka.city/originaldatacity/>)
ベース図：地理院タイル（自由ヶ丘地区将来ビジョン策定基礎調査業務 報告書（R4.3））

2) 人口増減数の集積

本市の平成25年（2013）から平成29年（2017）における人口増減数の集積を4次メッシュ（500mメッシュ）の3Dグラフで見ると、自由ヶ丘2,3丁目付近では若干の増加している赤色のメッシュが見られる。一方、自由ヶ丘南1、2丁目付近など自由ヶ丘南側では人口が大きく減少している青色のメッシュが見られる。

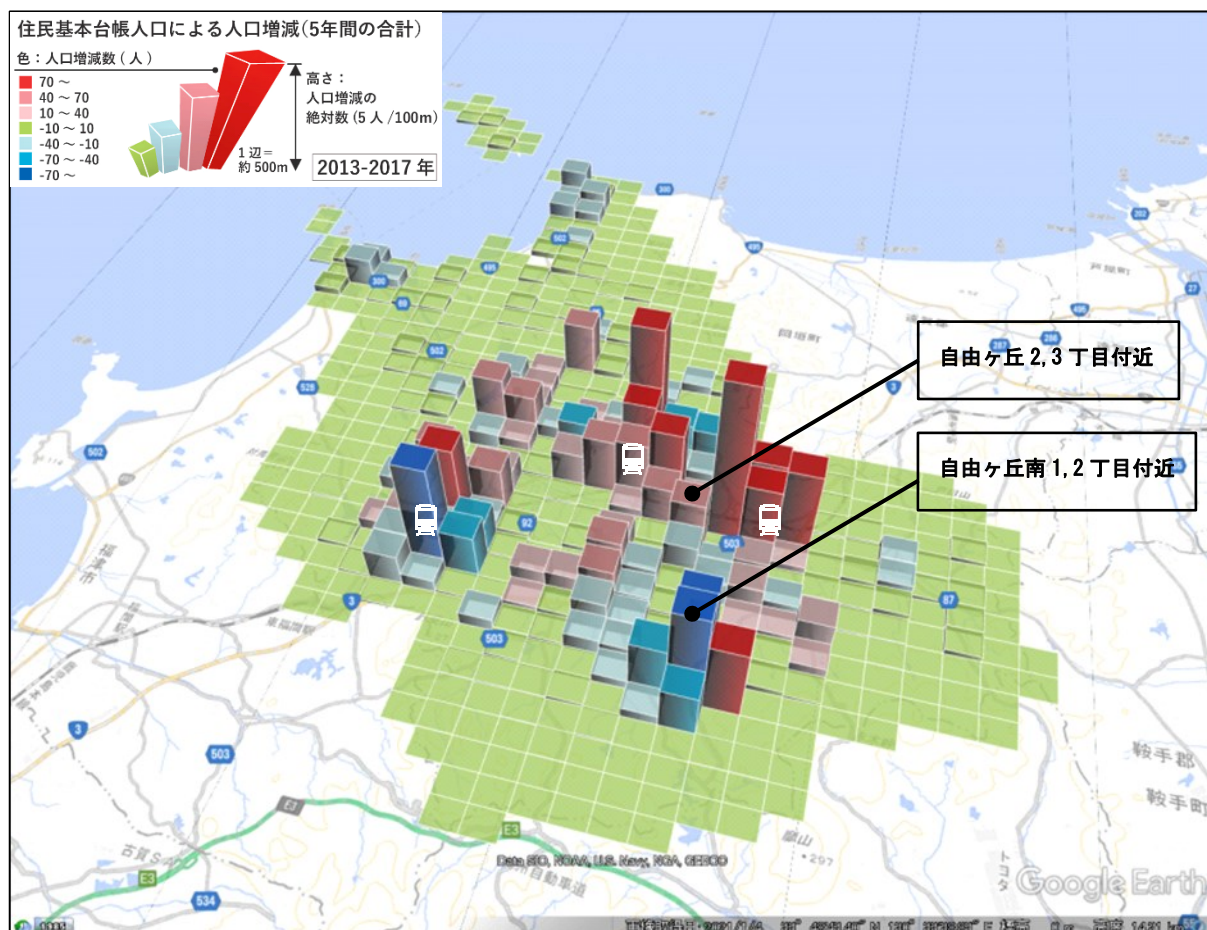


図 人口増減数の集積（H25（2013）－H29（2017））

出典：都市構造可視化計画 v4 都市計画基礎調査の可視化(<https://v4.mieruka.city/originaldatacity/>)
ベース図：地理院タイル（自由ヶ丘地区将来ビジョン策定基礎調査業務 報告書（R4.3））

3) 公共交通利用圏の人口集積

本市の平成29年（2017）における公共交通利用圏の人口集積を4次メッシュ（500mメッシュ）の3Dグラフで見ると、最も人口が多いメッシュは東郷駅周辺の駅・バス停利用圏（鉄道駅1km、バス停300m圏）であるが、バス停利用圏である自由ヶ丘2、3丁目付近、城西ヶ丘4丁目付近にも集積が見られる。

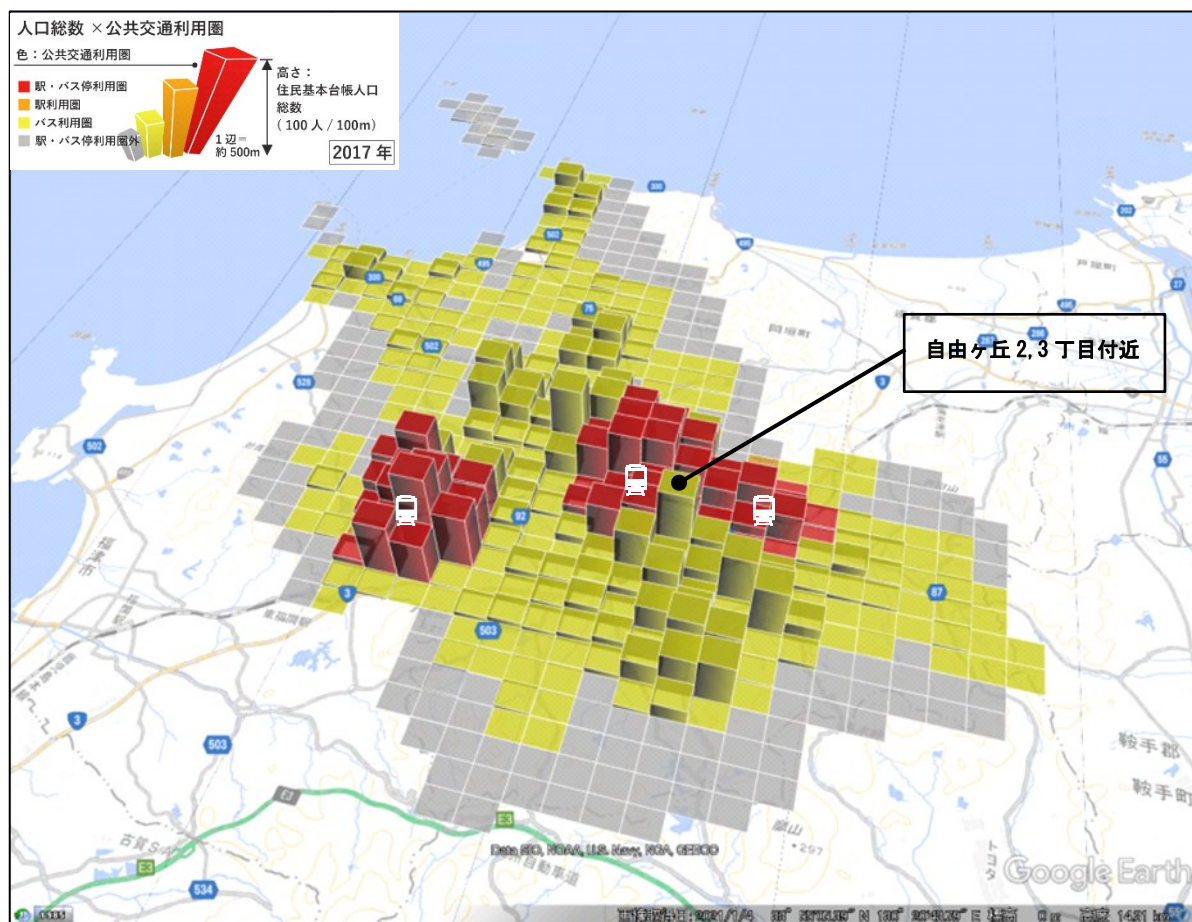


図 公共交通利用圏の集積（H29（2017））

出典：都市構造可視化計画 v4 都市計画基礎調査の可視化(<https://v4.mieruka.city/originaldatacity/>)
ベース図：地理院タイル（自由ヶ丘地区将来ビジョン策定基礎調査業務 報告書（R4.3））

（２）人口・世帯数

自由ヶ丘地区の人口を見ると、令和４（２０２２）年に１４，８２３人であり、平成２６（２０１４）年から令和４（２０２２）年の８年間で４０８人減少している。一方、世帯数は令和４（２０２２）年に６，３９７世帯であり、平成２６（２０１４）年から令和４（２０２２）年の８年間で３０９世帯増加している。

年齢３区分別の人口の割合の推移を見ると、２０年間で年少人口（０～１４歳）は３．５％減少、生産年齢人口（１５～６４歳）は９．８％減少、老年人口（６５歳以上）は１３．３％増加している。宗像市と比較すると、年少人口の減少幅が大きく、生産年齢人口の減少幅がやや小さい状況で、高齢化が進行している。

また地区別の人口では、計画地がある自由ヶ丘３丁目では、居住人口が６３１人、平均世帯人数が２．２０人となっている。

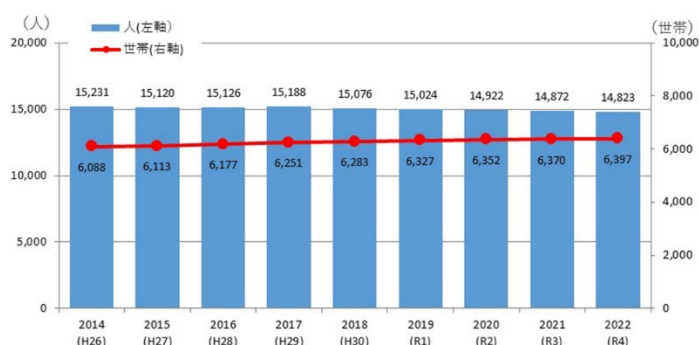


図 人口と世帯数の経年変化

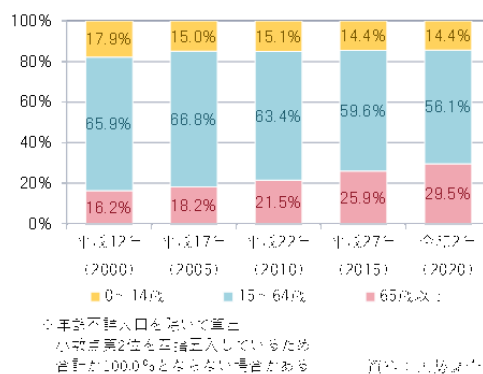


図 年齢3区分別人口割合の推移

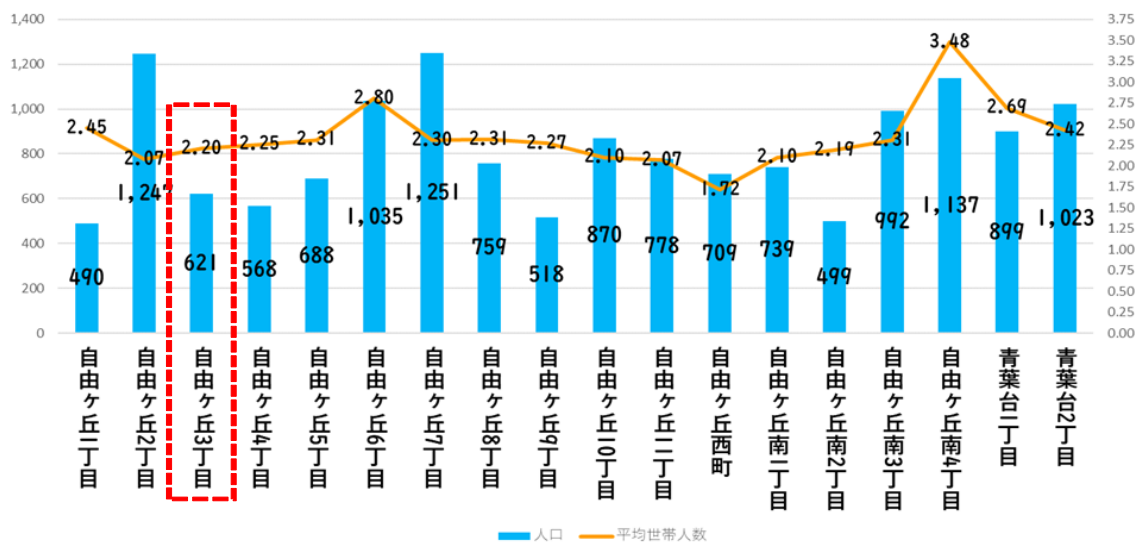


図 居住人口と一世帯当たりの人数

(3) 地価

2023年の地価調査（福岡県）によると候補地近傍に1地点があり、宗像市自由ヶ丘1丁目13番4（図中：宗像-9）で41,200円/㎡となっている。

また、同年の地価公示をみると、調査地点が近傍地点では、福岡県 宗像市自由ヶ丘2丁目7番7外 近商（図中：宗像5-2）で53,700円/㎡である。



図 候補地周辺の地価(2023年)

(4) 空き家状況

自由ヶ丘における空き家状況は、候補地のある自由ヶ丘3丁目が全体のなかでも最も多い24戸であり、土地の有効活用が求められている。

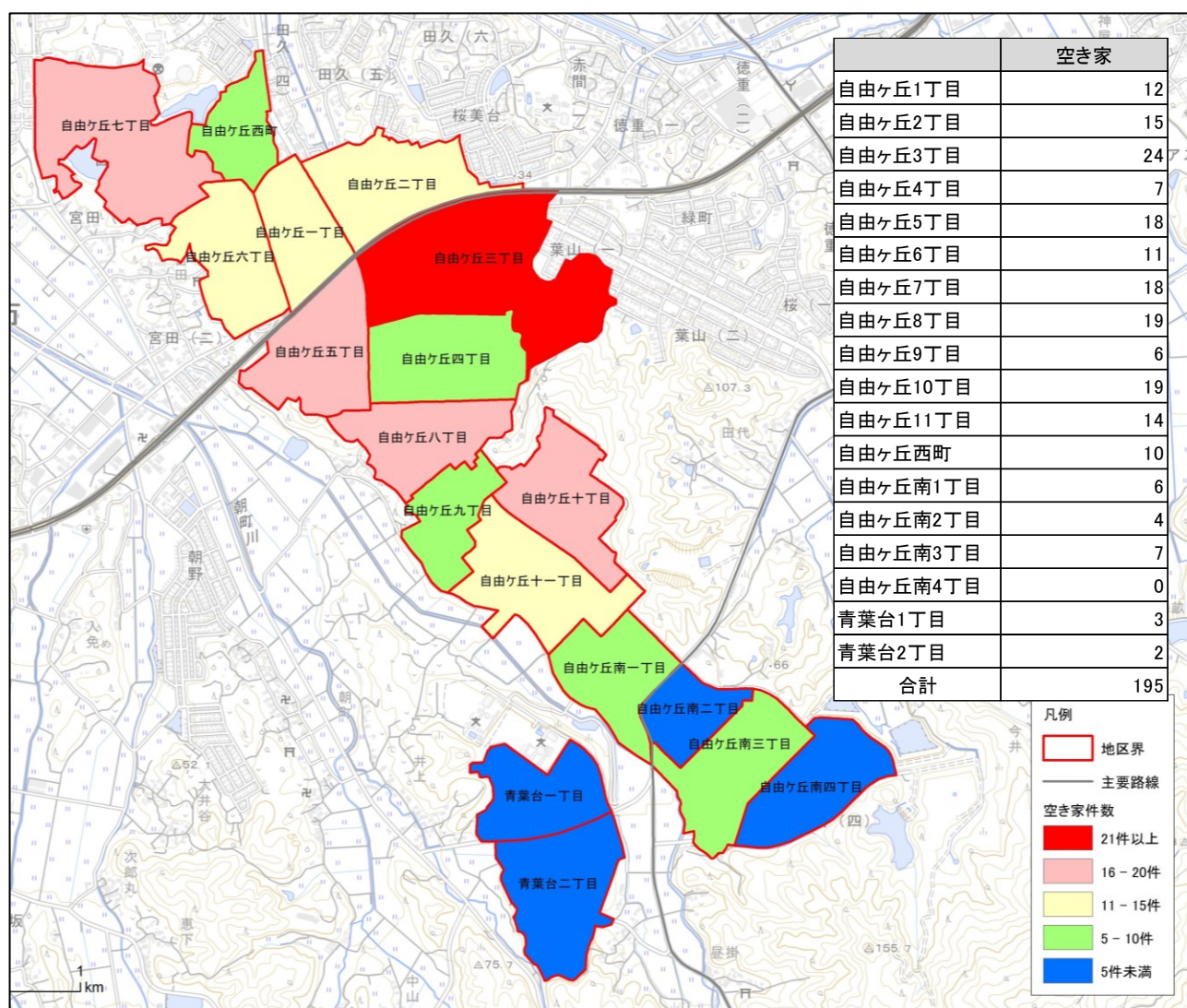


図 空き家状況 (H29 (2017))

(5) 公共交通サービス

1) 候補地周辺を通過するバス路線およびバス停

自由ヶ丘地区では、JR赤間駅南口を起点に路線バス（西鉄バス）やコミュニティバス等が運行しており、計画地周辺には西鉄バスの8系統4路線および天神方面を結ぶ赤間急行とふれあいバスの②③系統の乗降場所があり、自由ヶ丘地区におけるバス停の主拠点となるポテンシャルをもつ一方で、路線ごとにバス停が点在していることから路線乗換が不便な状況である。

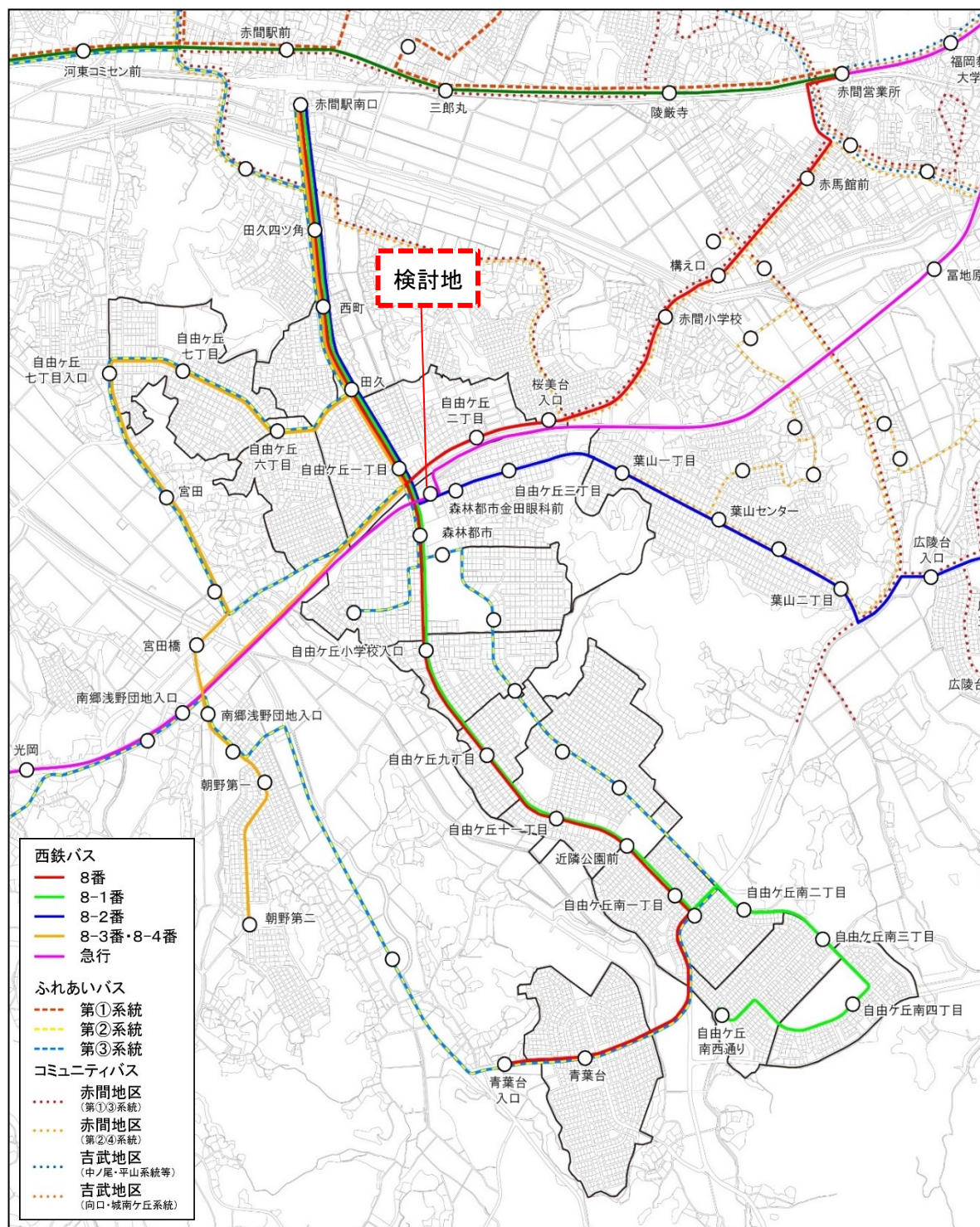


図 バスの運行状況

2) 森林都市バス停における乗降客数

自由ヶ丘地区から通勤・通学場所として想定される天神方面への需要を確認するため、西鉄バスICログデータ（赤間急行）の集計を行った。

結果として、赤間営業所⇄天神中央郵便局前における年間乗降者数は33,708人で、日平均で約92人が利用していることが確認された。

平休別1日あたりの平均乗降者数では、両方向ともに平日のほうが乗車しており、天神行き（平日）では、6時をピークに約14人、宗像（森林都市）行き（平日）では、21時をピークに約9人乗車していることが確認された。また、平日休日での同方向での時間帯別の傾向は概ね同じであった。

図 平休別方向別の年間乗降者数

バス停(森林都市)	合計(人)	平均(人)
天神行き乗車(平日)	12,670	51.7
赤間行き降車(平日)	13,242	54.0
天神行き乗車(休日)	4,145	34.5
赤間行き降車(休日)	3,651	30.4
合計	33,708	92.4

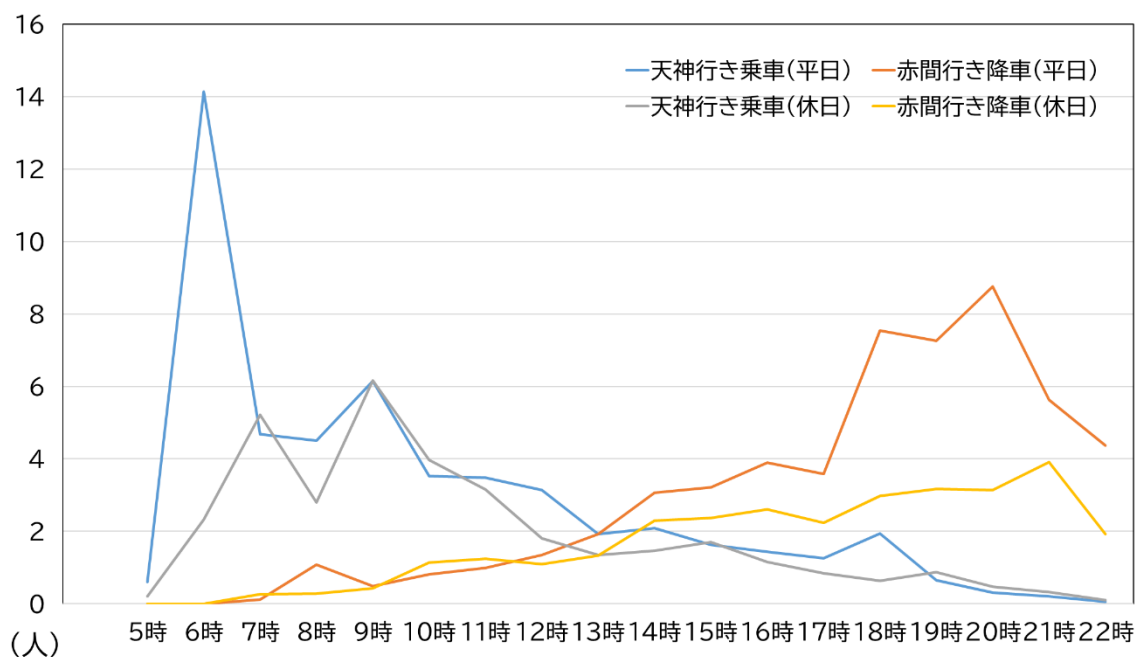


図 平休別方向別一日あたりの乗降者数

(6) 生活利便施設

- ・自由ヶ丘地区では、スーパーやコンビニなどの商業施設をはじめ、生活利便施設が地区北部を縦断する県道・市道沿いに集中しており、地区南部には立地していない状況である。計画地南部には、商業地域施設（食料品・ドラッグストア）が立地しており、現状利便性は高い土地である。

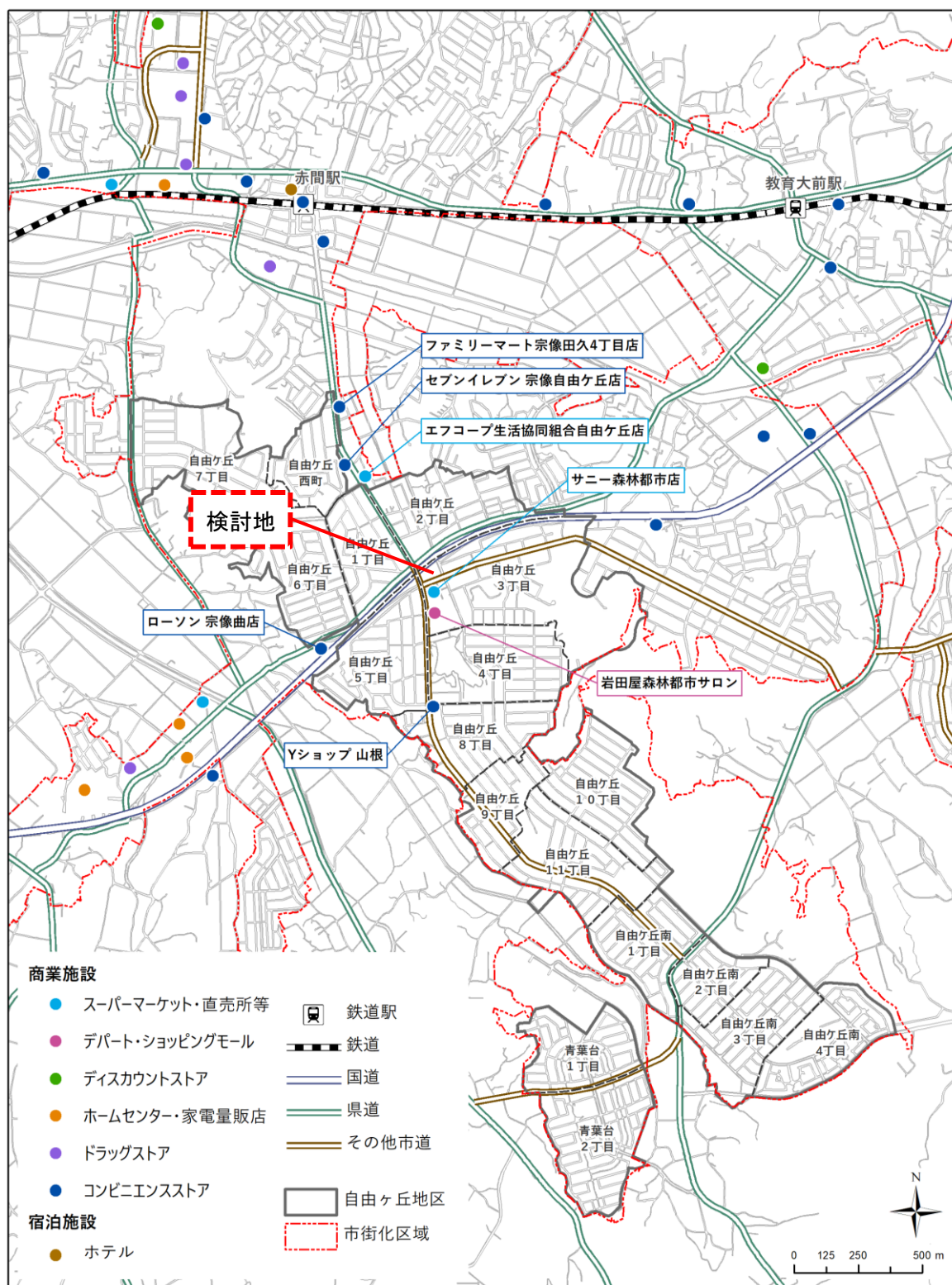


図 商業施設分布

(7) 子育て支援施設

計画地周辺には、子育て支援施設（幼稚園、認定こども園、保育園、届出保育施設、子育てサロン、子育てサークル）が少なく、子育て世帯の移住・定住が難しい環境にある。

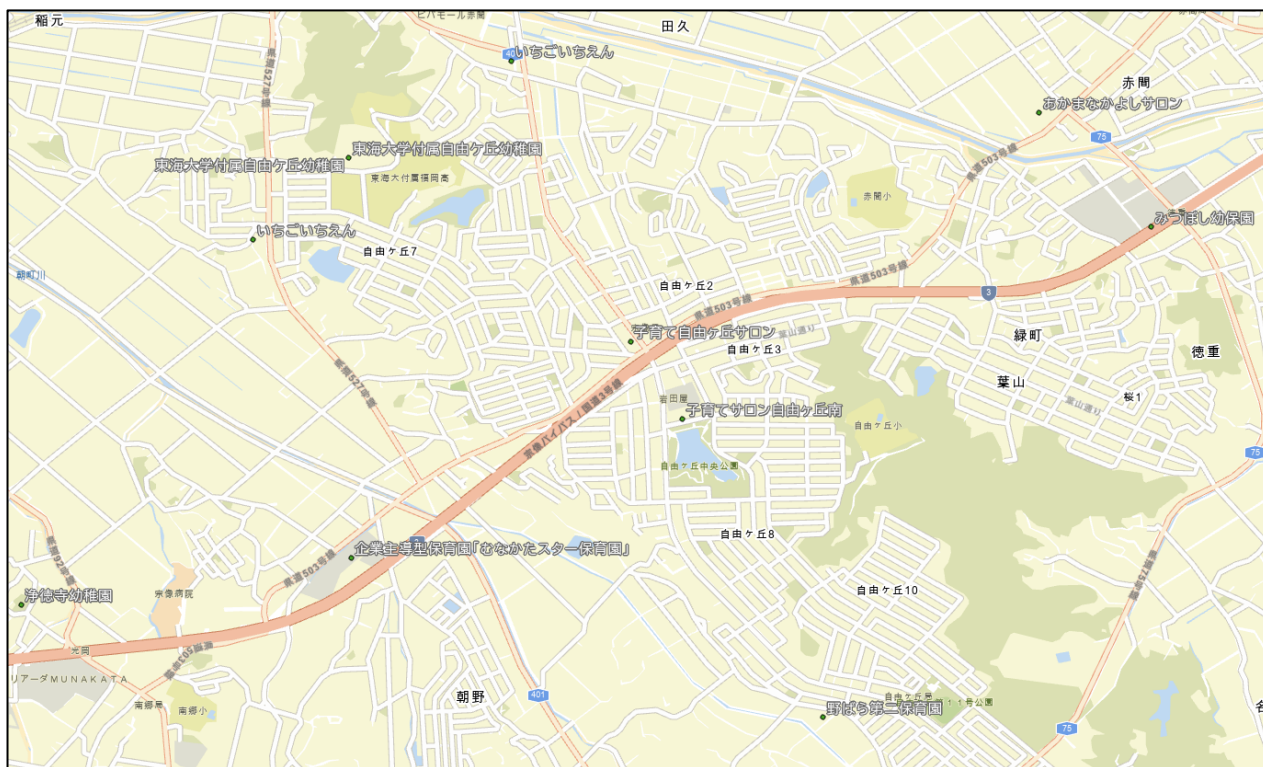


図 計画地周辺の子育て支援施設

3-3 先進事例調査

本事業と同種施設の先行事例についての整理を行った結果を以下に示す。

No.	事業名	所在地	事業形態	事業方式	事業年数	選定事業者	規模（戸数）	特徴
1	桜ヶ丘子育て支援住宅整備PFI事業	鹿児島県 鹿屋市	サービス購入型	BT0方式	30年間	（株）OKOYASU BASE （代表企業：ユーミーファイナンシャル株式会社）	2LDK：64㎡（4戸程度） 3LDK：75㎡（36戸程度） 総戸数：40戸程度	・実質財政負担ゼロ事業スキーム
2	三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業（仮称）	佐賀県 みやき町	サービス購入型	BT0方式	30年間	西南定住まちづくりグループ （代表企業：株式会社九州PFIクリエイト）	2LDK：55㎡（24戸程度） 3LDK：65㎡（35戸程度） 総戸数：59戸程度	・実質財政負担ゼロ事業スキーム
3	山北駅北側定住促進住宅整備事業	神奈川県 山北町	サービス購入型	BT0方式	25年間	やまきた定住促進パートナーズグループ （代表企業：日本PFIインベストメント）	2LDK：65.27㎡（12戸程度） 3LDK：72.23㎡（18戸程度） 3LDK：80.27㎡（12戸程度） 総戸数：42戸程度	・実質財政負担ゼロ事業スキーム ・日本初のPFIによる地域優良賃貸住宅整備事業
4	盛岡バスセンター整備事業	岩手県 盛岡市	サービス購入型	BT0方式	不明	株式会社 盛岡地域交流センター	建物面積：2,363㎡ 延べ床面積：5,421㎡ バスタ面積：2,501㎡	バスターミナルにおけるPFI事業
5	国道1号近鉄四日市駅交通ターミナル整備事業	三重県 四日市市	サービス購入型	BT0方式	30年間	募集中	事業区域（バスターミナル）： 約9,200㎡ 特定車両停留施設区域：約 7,600㎡ 建築面積・延べ面積：約720㎡	バスターミナルにおけるPFI事業 現在価値換算後、3.0%のVFM
6	おやこ基地シブヤ	東京都渋谷区	不明	不明	不明	医療法人社団ペルル	障害児保育園：約150㎡ 認可保育園：約150㎡ 病児保育室+小児科：約150㎡	すべての親子に保育の光を」をコンセプトに、健常児、障害児、病児、すべての子どもが保育を受けることができるフローレンスのビジョンを体現する初のフラッグシップ施設

事業概要

事業名	桜ヶ丘子育て支援住宅整備 P F I 事業	
所在地	鹿児島県鹿屋市	
進捗状況	完成（維持管理業務継続中）	
事業形態	サービス購入型	
事業方式	BTO方式	
事業年数	30年間	
アドバイザー	社団法人 国土政策研究所	
選定事業者 （代表企業）	（株）OKOYASU BASE （ユーミーファイナンス株式会社）	
補助金・交付金	①地域優良賃貸住宅制度 ②家賃低廉化補助金	
特徴	実質財政負担ゼロ事業スキーム	

▲ハグ・テラス

住宅整備概要（実施方針）

規模	間取り	2LDK	3LDK
	面積	64㎡	75㎡
	戸数	4戸程度	36戸程度
	総戸数	40戸程度	
構造	指定なし		
その他	・入居者等がコミュニティを形成する又は子ども・子育て等に資する屋内又は屋外施設スペースの確保 ・駐車場スペース：各戸／2台＋来客用2台、駐輪場スペース：各戸／2台 ・ごみ集積所、境界壁、生垣等の整備		

民間収益施設

- ①民間収益施設の誘致（設計／施設建設／保有／維持・管理／運営）
- ・敷地内における民間収益施設の誘致及び運営
 - ・子ども子育て、福祉及び生活利便性に資する民間収益事業の誘致
⇒ ママカフェ、アフタースクール、コインランドリー

事業概要

事業名	三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業(仮称)
所在地	佐賀県みやき町
進捗状況	完成（維持管理業務継続中）
事業形態	サービス購入型
事業方式	BTO方式
事業年数	30年間
アドバイザー	N P O 法人全国地域 P F I 協会
選定事業者 (代表企業)	西南定住まちづくりグループ (株式会社九州 P F I クリエイト)
補助金・交付金	①地域優良賃貸住宅制度 ②家賃低廉化補助金
特徴	実質財政負担ゼロ事業スキーム



▲しあわせのオリーブ館

住宅整備概要（実施方針）

規模	間取り	2LDK	3LDK
	面積	55㎡	65㎡
	戸数	24戸程度	35戸程度
	総戸数	59戸程度	
構造	R C 構造		
その他	・駐車場スペース：各戸／2台、駐輪場スペース：各戸／1台		

民間収益施設

事業概要

事業名	山北駅北側定住促進住宅整備事業
所在地	神奈川県山北町
進捗状況	完成（維持管理業務継続中）
事業形態	サービス購入型
事業方式	BTO方式
事業年数	25年
アドバイザー	NPO法人全国地域PFI協会
選定事業者 （代表企業）	やまきた定住促進パートナーズグループ （日本PFIインベストメント）
補助金・交付金	①地域優良賃貸住宅制度 ②家賃低廉化補助金
特徴	・実質財政負担ゼロ事業スキーム ・日本初のPFIによる地域優良賃貸住宅整備事業



▲サンライズやまきた

住宅整備概要（実施方針）

規模	間取り	2LDK	3LDK	3LDK
	面積	65.27㎡	72.23㎡	80.27㎡
	戸数	12戸程度	18戸程度	12戸程度
	総戸数	42戸程度		
構造	R C 構造			
その他	・駐車場スペース：各戸／1台、駐輪場スペース：各戸／1台 ・コミュニティスペース、ゴミ置き場、緑地、児童遊園 ・道路拡幅に伴う歩道整備（付帯工事）			

民間収益施設



公民連携による 「盛岡バスセンター整備事業」 の取組について

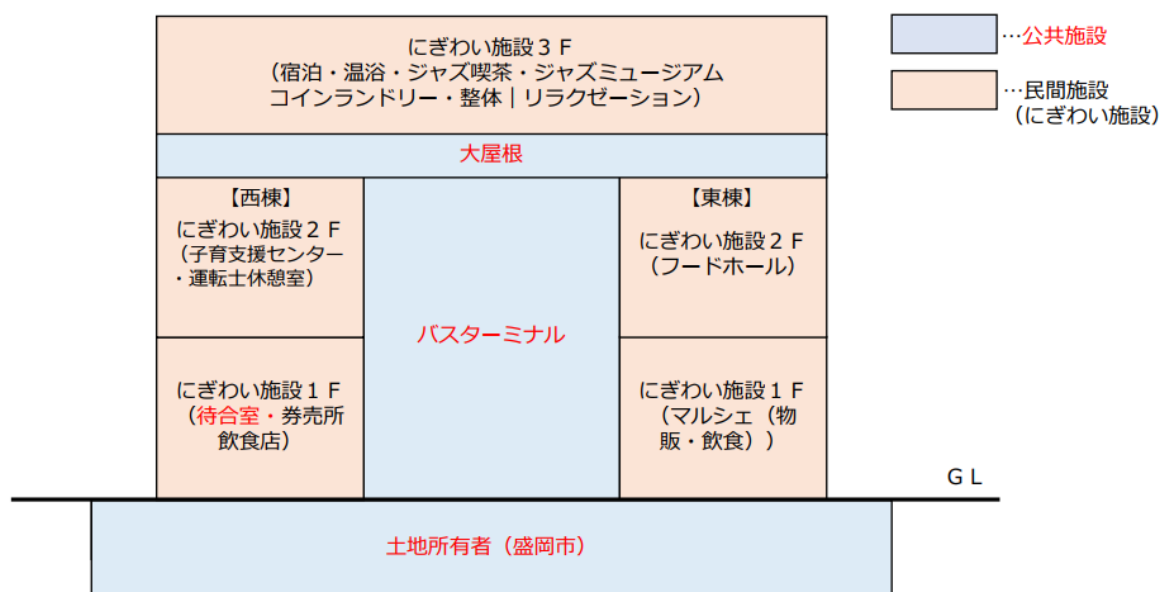
2023.10.3 PPP/PFI先行事例セミナー

盛岡市 都市整備部 市街地整備課まちなか未来創生室

1

(2) 事業概要

■ 施設整備・所有区分



15

(2) 事業概要



■ 事業費内訳

施設区分	整備・所有主体	用途	整備費等
公共施設	盛岡市	車路、乗降所 駐輪場 大屋根、広場	530,000千円
民間施設	盛岡ローカルハブ(株)	飲食・物販 宿泊施設 温浴施設 子育て支援施設等	1,113,000千円 ※1
	バス事業者等	路線案内表示 総合案内設備	--円※2

※1 市所有の待合室の整備費を含む。

※2 バス事業者等が整備する設備等に要する費用は不明

16

(3) 施設概要



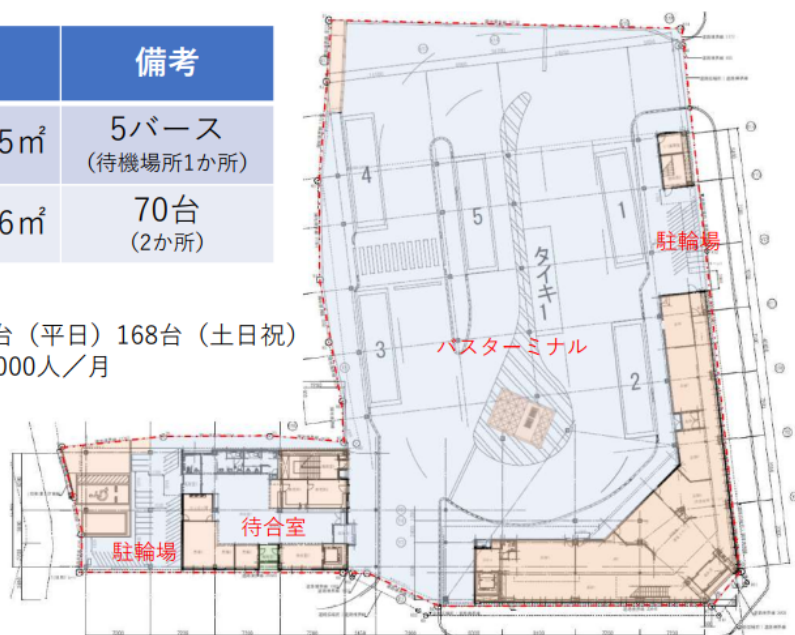
■ バスターミナル（公共施設）

用途	面積	備考
バスターミナル	2,193.95㎡	5バース (待機場所1か所)
駐輪場	151.06㎡	70台 (2か所)

□ 運行状況

路線数：20路線 発着便数：232台（平日）168台（土日祝）

乗降者数（R4.11推計値）：約14,000人／月



18

一般国道1号 近鉄四日市駅交通ターミナル整備事業の整備効果について

国道1号 近鉄四日市駅
交通ターミナル整備
事業計画（概要）

- ・駅の東西南の3箇所に分散するバス停を1箇所に集約し、利用者の安全性及び利便性を確保
- ・国や市、交通事業者、及び周辺まちづくりと連携し、官民連携による『交通拠点』整備により、魅力ある賑わい空間を創出

1. 事業概要

- ・事業箇所：三重県四日市市浜田町
- ・面積：約0.7ha
- ・事業費：約75億円
- ・事業内容：
 - 交通ターミナル整備
 - （バス：13バース
 - タクシー：乗車2台、降車1台）
 - ペDESTリアンデッキ整備



図2 事業位置図

2. 課題

課題① バス、一般車、歩行者の混在、バスのりばの分散による安全性および利便性の低下

- ・近鉄四日市駅周辺では、駅周辺のバスのりばへのアクセス時に、バスと一般車、歩行者との錯綜が発生。（図3）
- ・駅東口交差点（仮称）の歩行者交通量（東西方向）：7,913人/10h
調査日 令和元年11月9日（金）9:00～19:00
- ・近鉄四日市駅周辺では、駅の東西南にバスのりばが分散しており、バス利用時の他交通モードとの乗り換えアクセスが低下している。（図4）



図3 バスや歩行者の錯綜状況

課題② バス待ち行列による歩行者空間の阻害

- ・近鉄四日市駅周辺の既存のバス待ち環境は歩道上に設けられており、平日の通勤・通学時間帯ではバス待ち利用者による待ち行列が発生するなど、歩行者の通行を阻害する状況が見受けられる。（図5）



図4 各交通モードと歩行者を分散するわかりやすい駅前広場



図5 歩行空間を阻害するバス待ち行列

3. 整備効果

効果① バスターミナル整備による歩行者の安全性向上

- ・交差点横断歩道の廃止とペDESTリアンデッキの整備により、バス及び一般車と歩行者の分離による歩行者の安全性向上。（図6）

効果② バスターミナル整備による利便性向上

- ・バスターミナルの整備により、東西南に分散していたバスのりばと交通モードの集約による利便性向上。
- ・駅からバスターミナルへの歩行者動線内に、屋根・エスカレーター・エレベーターを備え、誰もが利用しやすいバリアフリーな交通拠点の整備。（図6）



図6 安全性・利便性向上イメージ

効果③ 利便機能を備えた魅力的なバス待ち空間の創出

- ・天候等に左右されず、利便機能（トイレ等）を備えた、利便性の高い楽しく居心地の良い魅力的なバス待ち空間の創出。（図7）



図7 バス待ち空間の各施設のイメージ

効果④ バスターミナル整備による快適な歩行空間の確保

- ・バスターミナル整備により、バス待ち行列と歩行者の分離による駅東側アーケード下の歩道の円滑な歩行空間の確保。
- ・歩行者の円滑な移動動線確保による利便性及び回遊性の向上、また、高齢者・障害者等の移動機会の増大が期待。

効果⑤ 防災機能の強化

- ・周辺施設との連携と待ち合空間の活用による防災機能の強化。
- 災害情報、周辺防災施設情報等の提供
- 災害時に備えた備蓄品の保管
- 災害発生時の帰宅困難者対策

効果⑥ 駅周辺における回遊性・賑わいの創出

- ・並木空間や商業・都市機能といった多様な機能を有する周辺施設との連携や新たなモビリティの導入・交通サービスの提供による回遊性・賑わいの創出。（図8）
- 魅力ある賑わい歩行空間の創出
- 清潔・回遊性の向上による中心市街地の活性化
- 魅力ある空間の創出によるシビックプライドの醸成
- 新たな交通サービスの提供による公共交通利用促進

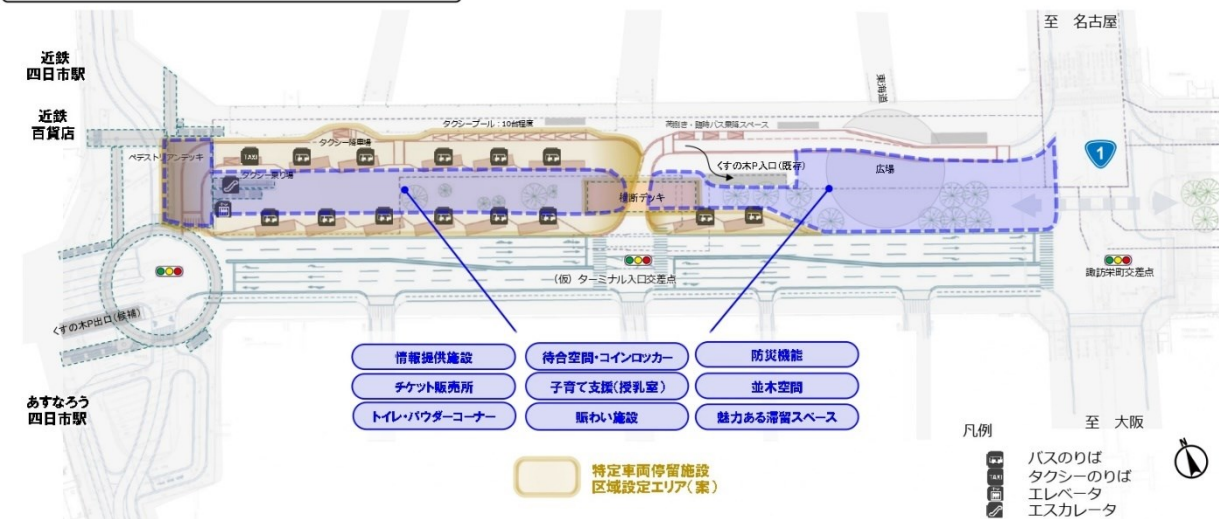


図8 賑わいの創出イメージ（駅前から国道1号を望む）

施設配置計画【平面図・立面図】

近鉄四日市駅周辺整備
（交通ターミナル）
事業計画（概要）

■近鉄四日市駅前空間の各施設のイメージ



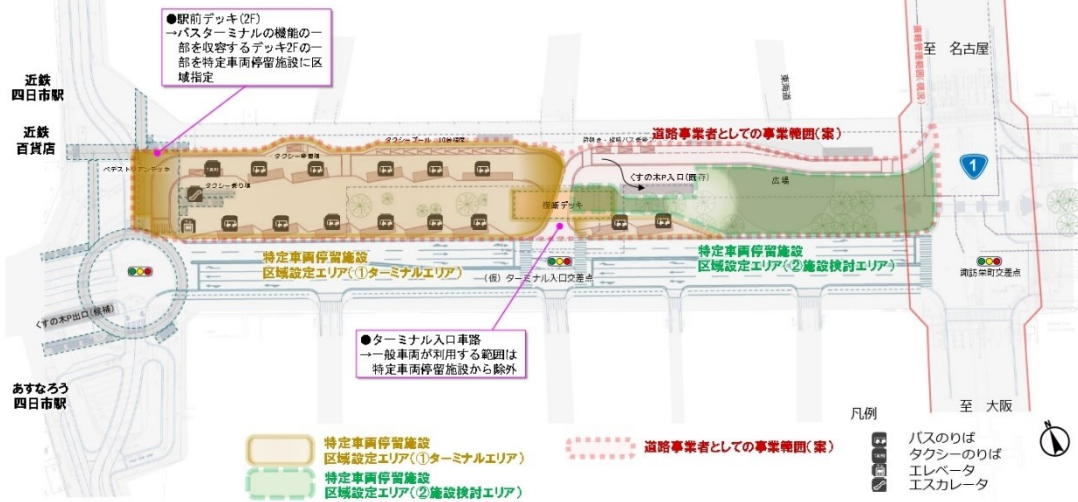
■近鉄四日市駅前空間の立面図



事業区分

近鉄四日市駅周辺整備
(交通ターミナル)
事業計画(概要)

■近鉄四日市駅前空間の各施設のイメージ



■道路事業者・都市事業者としての事業範囲の設定案



国道1号近鉄四日市駅交通ターミナル整備事業 将来の姿

近鉄四日市駅周辺整備
(交通ターミナル)
事業計画(概要)

地域ポテンシャル

- リニア中央新幹線の開業
- 広域幹線道路網の整備進展
(新名神高速道路、東海環状自動車道、北勢バイパス)



東海環状自動車道東員IC

課題

- 路線バスのりばの分散
- 中心市街地の回遊性不足
- 並木空間の未活用



近鉄四日市駅前(中央通り)の状況

国・市の連携のもと、中央通り・国道1号と一体となった新たなバスターミナルを整備 まちづくりと連携し、モーダルコネクト(交通結節機能)を強化

バス停の集約・スマート化による交通結節機能の強化

- 乗り場の集約化による公共交通の利用促進
- 北勢地域の一大広域交通拠点化
- 将来的な新モビリティ乗り入れ
- デジタル化によるスマートバスの構築

歩行者の円滑な移動・乗換を支える交通拠点の整備

- シームレスな乗換の実現
- バリアフリーな交通拠点の整備
- 分かりやすい案内の充実
- 運行効率に配慮したバス停配置
- 天候等に左右されない快適な待合空間

並木空間の再編による魅力あるスペースの創造

- シビックプライドを醸成する絵になる景観
- 歩行者優先の回遊・滞留空間の確保
- 市民活動のフィールドとなる空間の確保



駅周辺と一体となった賑わい・歩行空間の創出

- 玄関口として高質で魅力的な都心空間
- 「歩く」を支える周辺の既存施設との接続性
- 楽しい・居心地の良い待合空間の実現
- 総合インフォメーション機能の充実
- 空間の高次利用による賑わいの創出

防災機能の強化

- 帰宅困難者の受入れ拠点として活用
- 防災物資の備蓄機能
- 災害発生時の効果的な情報提供機能

新たなモビリティや交通サービスとの連携

- 将来的な新モビリティ導入への対応
- MaaS等を活用した市内の回遊性向上ならびに公共交通の利便性向上
- ICTなどを活用した高度なサービスの提供



段階的な整備の進め方～整備ステップ～

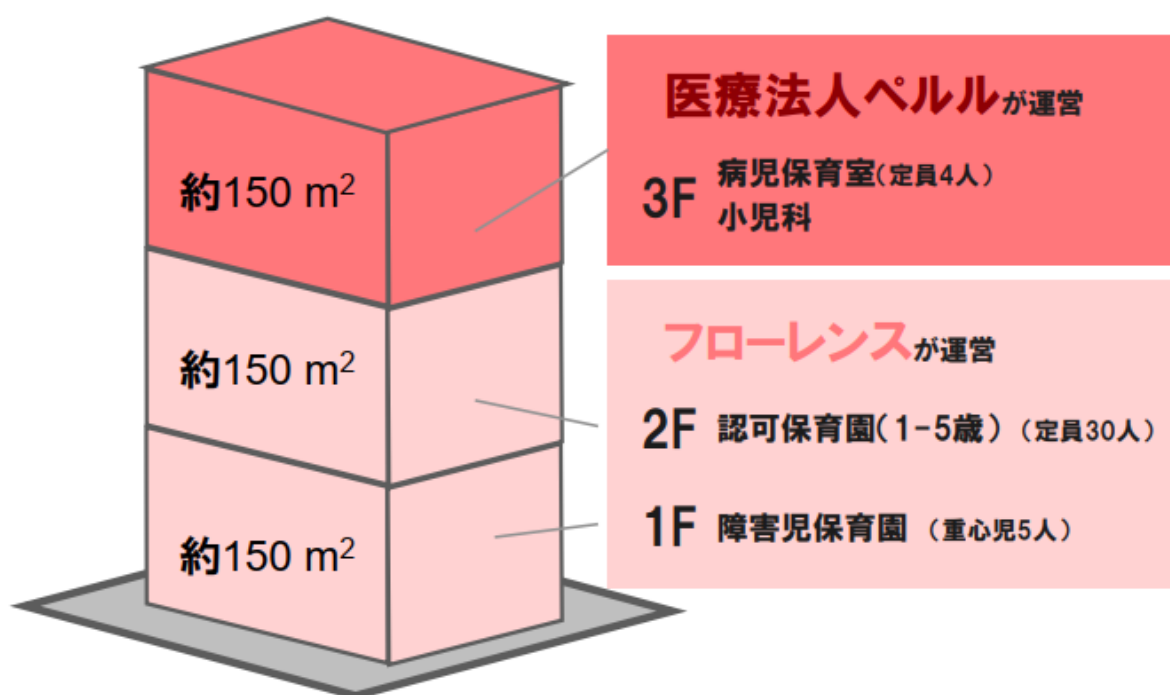
近鉄四日市駅周辺整備
(交通ターミナル)
事業計画(概要)

	令和2年度 (2020)	中期ステップ	長期ステップ
バスターミナル	整備方針 事業計画 検討・設計・工事		
近鉄四日市駅周辺整備		検討・設計・工事	
関連施設移設等		検討・設計・工事	

親子の問題を解決するための総合支援拠点を目指して
おやこ基地シブヤ



「おやこ基地シブヤ」の施設



4. 関係者ヒアリングの実施

4-1 市場調査の実施

(1) ヒアリング対象

地域経済への波及効果に配慮し、交通事業者をはじめとしたヒアリング・サウンディング対象事業者を抽出し、企業の情報収集をねらいとした関連団体・有識者への先行ヒアリング、有力企業へのオファーも兼ねた対面サウンディングを下記の事業者を実施した。

事業者分類	企業名	ヒアリング実施日
コアメンバー	交通事業者	11/14、12/11
設計	設計事業者 A	11/17
	設計事業者 B	11/29
建設	建設事業者 A	10/12
	建設事業者 B	11/28
	建設事業者 C	11/27

（２）ヒアリング結果と今後の検討方針

ヒアリング調査の概要および各事業者の意見を踏まえた今後の検討課題について以下に示す。また、各事業者のヒアリング結果については次頁以降に示す。

●本事業への参入意向

- ・本事業への参入可能性については、導入機能・施設や規模、行政とのリスク分担等が明確化されないと判断が難しいとの意見が大半であった。
- ・事業リスクについては、賃貸住宅需要や高速バス需要の把握や、事業リスク軽減のための収益面や税制面での措置等に関する情報が必要との意見が得られた。
- ・また、導入機能・施設に関しては、交通事業者からは、「バスの待機スペースや乗務員の休憩スペースが必要である」、設計・建設事業者からは「商業施設との近接性から類似施設の導入は難しく、小規模店舗や移動販売が現実的ではないか」などの意見が得られた。
- ・今後は、上記の意見を踏まえ、導入機能・施設や規模、行政とのリスク分担等の具体化を進めた上で、改めてサウンディング調査を行う必要がある。

●バス再編計画の必要性

- ・交通事業者としては、対象地域へのハブ機能が整備される事に期待する一方で、利便性や運行効率の低下を懸念していること、また、移動需要を改めて把握した上で運行効率化に向けた検討の必要性を感じていること等を確認するできた。
- ・本事業の具体化に向けては、対象地域を地域の結節拠点として位置づけた場合の公共交通再編計画についても併せて検討していく必要がある。また、公共交通再編計画の検討においては、今後の技術革新や法整備等の動向も踏まえ、既存の路線バスやコミュニティバスの他、オンデマンドバスや電動キックボード等の新たなモビリティ導入も含めた検討が必要である。

●その他（自動運転車両の導入可能性）

- ・自動運転車両の官民連携について、交通事業者からは「事業主体としての参画については現時点では回答できないが、運転手の提供等、委託業務としては可能」との回答が得られており、運行自体は実現性が高いものの、事業者へのヒアリングを行いながら、適切なリスク分担の検討、事業スキームの構築、事業主体の発掘等を行っていく必要がある。

アンケート項目		設計		
		コアメンバー 交通事業者	設計事業者A	設計事業者B
全体	御社の事業概要（PPP事業実績、類似施設実績 等）	—	—	—
	御社の参画意欲について	—	・参加するか否かについては、マンションディベロッパーが入ってきてくれるか否かによる。 ・もう少し事業の熟度が上がってくると、事業参画熱も上がってくる。 ・出資者がでてきて、初めて成り立つ。	・事業の条件による。
	参画に当たっての参入条件、行政への要望について	—	—	・底地は市が取得して頂きたい。 ・バスターミナル部分については、公共で整備頂きたい。 ・地域優良賃貸住宅以外の公共施設は入るのか。入る場合は、公共施設部分の建設費、維持管理・運営費は公共負担として頂きたい。
	事業概要についてのご意見（基本情報を踏まえて、施設配置・規模、仕様等について。）	・ここを交通拠点するのであれば、バス駐車スペース、休憩スペースが必要。 ・コミュニティバス、オンデマンドバスと併せて、どのような役割分担とするか ・何台くらいバスを駐車可能かを提示してもらえると、その条件の中で検討する。 ・ここに寄るためにどれだけロスがでるかを定量的に確認すること。	—	—
	事業スキーム（通常発注、PPP／PFI等）について	—	—	・PFI・BTO方式が妥当と思われる。
	市民サービス向上、コスト削減、工期短縮等に関するアイデア	—	—	—
維持管理・運営について	想定される利用者のターゲット層について	・結節点にはなりえる。結節ターミナルというのは有効だと考えている。 ・赤間駅まで行くルートが逆に時間がかかるのでは。 →ご推察のとおり。 ・直接天神に行っている人はラッシュ時ですら少ない。 ・通勤客は赤間駅利用者の方が多い。 ・巡行系統を整理して、（教育大前まで行かずに）ここを交通拠点として折り返す、またはフィーダー化するというのであれば、路線の効率化が図れてメリットがある。	—	・天神方面への通勤者。 ・自由ヶ丘周辺のUターン世帯。
	想定される維持管理費用・運営費用について	—	—	—
その他の複合機能（カフェ／生活機能）の導入可能性	プラスアルファで導入可能性のある機能（カフェ・飲食店、福祉施設等）、利用者ターゲットについて	—	—	・バスターミナルの利用者数による。
	その機能導入を検討する際の参入条件（マーケット／立地／採算性の考え方 等）	—	—	—
	その他、敷地全体の利便性向上のための導入機能のアイデアについて	—	—	—

アンケート項目		建設		
		建設事業者A	建設事業者B	建設事業者C
全体	御社の事業概要（PPP事業実績、類似施設実績 等）	—	—	・商業・設等の実績あり。
	御社の参画意欲について	・公共負担の内容によって参画を検討したい。	—	—
	参画に当たった参入条件、行政への要望について	・せめて建物は公共で建ててほしい。 ・土地は公共で購入頂きたい。 ・税金減免の措置などもあった方がよい。 ・建てたらバス停がすべてここに集約されることを確約して頂きたい。 ・公共が何かしらの関わりを持って頂きたい。民間だけでやるのは難しい。 ・公共・設を移設して、ある程度のテナント料を確約頂くなどのインセンティブが必要。 ・まずは交通事業者と協議した方がよい。	・独立採算制の事業の割合が多くなならない方が参入しやすい。 ・事業期間が終わった後の施設の取り扱いがどうなるか？などの条件が分からないとコンソーシアムは組みにくい。 ・建設事業者Bとしては、代表企業ではなく、建設の一面をサポートする企業としての立ち位置となる。	—
	事業概要についてのご意見（基本情報を踏まえて、施設配置・規模、仕様等について。）	—	—	・商業について、すでに商業店舗等があるので、あとは移動販売でもあれば商業施設は事足りるのではないかなと思える。 ・3F程度の商業ビルであれば、建設事業者C単体で整備可能 ・地優賃の建設に関しては、賃貸需要がどの程度あるかによってビジネス的に成り立つか。 ・移動手段を中心に据えて考えれば、車無しでも生活しやすい地域になるような地域になれば、この拠点機能として何を入れてもよいのではないかなと考える。 ・バスターミナルというより、バス交通の集約施設(大きなバス停)といった程度が妥当ではないかなと思われる。 ・パークアンドライドをイメージしつつ、まずは交通拠点としての機能を充実した上で、商業施設、医療施設、コミュニティ施設、福祉施設といった必要施設を優先的に入れて、最後に地優賃を入れるというプロセスが適切かなと考える。 ・これをきっかけに新しい方がまちに入ってきて、地域の空き家を賃貸もしくは買い取って定住してくれると好ましい。
	事業スキーム(通常発注、PPP/PFI等)について	—	—	・交通結節機能に商業施設、医療、コミュニティ機能を入れたミニマムな施設を民間開発し、コミュニティ機能部分を公共に貸し出すリース方式も考えられる。 →建設事業者Cで類似の事例がないか確認頂けるとのこと。
	市民サービス向上、コスト削減、工期短縮等に関するアイデア	—	—	・ハードをつくるだけではなく、住んでる方のニーズに対応した、生活利便性を高める拠点にして欲しい。
維持管理・運営について	想定される利用者のターゲット層について	—	—	—
	想定される維持管理費用・運営費用について	—	—	—
その他の複合機能(カフェ/生活機能)の導入可能性	プラスアルファで導入可媒性のある機能(カフェ・飲食店、福祉施設等)、利用者ターゲットについて	—	—	—
	その機能導入を検討する際の参入条件(マーケット/立地/採算性の考え方 等)	・商業店舗の駐車場にバスが入ってくる、といったイメージが適切かもしれない。	—	—
	その他、敷地全体の利便性向上のための導入機能のアイデアについて	—	—	—

4-2 民間事業者の参画条件の整理

事業対象の範囲・性能と事業費のトレードオフの関係、リスク分担の条件等に留意して民間事業者の参画条件を整理する。意向調査の結果をふまえて、実現性の高い基本計画、妥当性の高い事業リスク分担を検討する。

5. PPP/PFI導入可能性検討

5-1 事業コンセプトの検討

当該複合施設整備事業における、民間活力を活用した整備・運営に係る事業コンセプト、基本的考え方、運営方針等の検討を行った。

1) 主な現状と課題

自由ヶ丘周辺地区の現状を踏まえて、以下のように課題を整理した。

a. 主な現状

- ・対象地は、赤間駅からの基幹道路である宗像若宮線と広域幹線道路である国道3号線の結節点に位置しており、地域・広域のバス交通の要にあたる。

(⇒課題①に関連)

- ・バスの停留所が散在しており、集約化による利便性の向上が望まれる。また、バス路線と需要の現状を踏まえると、持続可能なバス交通のためには集約化・コンパクト化等のバス路線の再編が望まれる。

(⇒課題①に関連)

- ・自由ヶ丘周辺地区は、最寄りの赤間駅から離れた位置にあるため、福岡市都心部への交通アクセスが良好とはいえない。

(⇒課題①に関連)

- ・自由ヶ丘周辺地区は、立地の特性上、宗像市の道路交通の結節点に位置しているにも関わらず、交通ハブ施設及び定住・移住人口の増加に繋がる施設がない。

(⇒課題①②③に関連)

- ・自由ヶ丘地区の高齢化が進んでおり、空き家が増加傾向にある。

(⇒課題②③に関連)

b. 主な課題

課題①：交通結節機能の強化による交通利便性の向上

- ・自由ヶ丘周辺地区におけるバス交通の結節機能の強化
- ・公共交通利用者の利便性向上（特に福岡市天神地区へのアクセス性の向上）

課題②：高齢者の定住、子育て世代の移住促進

- ・空き家対策と連動した、子育て世帯の移住・定住による自由ヶ丘周辺の地域コミュニティの確保

課題③：生活利便性の向上

- ・商業施設等集積地への新たな生活利便施設（子育て支援施設、商業施設、コミュニティ施設等）の整備による自由ヶ丘周辺地区の活性化

2) 事業コンセプト

現状と課題を踏まえ、当該複合施設整備事業における事業コンセプトを検討した。

**交通拠点機能・定住促進機能の強化による
子育て世代が移り住み、老若男女が快適に住み続けられる自由ヶ丘地区の実現**

●何のために事業を行うのか。

交通拠点整備、子育て世代等の移住・定住促進による自由ヶ丘地区の利便性向上、にぎわい醸成のため。

●どのような事業なのか。

バスターミナル・定住促進のための住宅、子育て・コミュニティ形成支援のための公共施設等、交通・交流促進の地域拠点を、官民連携手法を用いて整備する事業。

3) 基本方針

事業コンセプトを踏まえて、事業推進に向けて以下の3つの基本方針を設定した。

【基本方針1】 自由ヶ丘周辺地区における地域・広域の交通ハブ機能の強化

⇒上位計画にて位置付けられている、交通結節点としての機能を強化する。

⇒赤間駅からの基幹道路である宗像若宮線と広域幹線道路である国道3号線の結節点・バス交通の要にあたる恵まれた立地条件を活かして、バスターミナルを整備し、交通結節機能を強化する。

⇒鉄道とバスの乗り継ぎ機能や高齢者の移動円滑化機能（オンデマンド交通等）を強化することで、公共交通の利便性向上および利用者の増加を促す。

【基本方針2】 子育て世帯を中心とした移住促進、及び高齢者の定住促進による地域活性化の推進

⇒交通結節拠点に地域優良賃貸住宅を整備し、空家活用と併せて、子育て世代等の移住促進、高齢者の定住促進を図り、地域のにぎわいを創出する。

⇒併せて、子育て支援施設を整備し、地域コミュニティの醸成を促進する。

【基本方針3】 自由ヶ丘周辺地区の生活利便性向上に寄与する機能の導入

⇒商業施設、コミュニティ施設等の整備を検討し、バス利用者をはじめ、自由ヶ丘地区の生活利便性向上に寄与する事業とする。

5-2 導入機能の検討

基本方針や事業者ヒアリング結果等を踏まえ、本施設への導入機能および必要諸室について以下のとおり設定した。

▼本施設への導入機能と必要諸室

機能	諸室	規模等	備考
交通結節	バスロータリー	バスバースを4箇所設置可能なスペース	将来的に導入可能性がある自動運転車両への配慮が必要
	パーソナルモビリティポート	適宜	
	バス待合所・トイレ等	適宜	
居住	地域優良賃貸住宅	60 m ² 程度×100戸程度	
	駐車場・駐輪場 (地域優良賃貸住宅用)	駐車場：100台程度 駐輪場：適宜	
コミュニティ	コミュニティ施設	150 m ² 程度	子育て支援施設や幼老交流施設等を想定
商業	テナント	400 m ² 程度	コンビニ、カフェ、チャレンジショップ、コワーキングスペース等を想定
	駐車場・駐輪場 (テナント用)	駐車場：10台程度 駐輪場：適宜	

5-3 動線計画

対象敷地周辺の道路状況等を踏まえ、バスや一般車両、歩行者等の各動線計画については以下のとおりとした。

対象	動線計画
バス・自動車	・バスターミナル（ロータリー）への出入は東側道路（南方面一方通行）から行う、このため現水路の当該出入箇所をカバーする。 ・来客および居住者・従業員の駐車場出入は南側道路を利用するとともに、同道東部にはバスベイ1台分を確保する（要現バス停との調整）。 ・合わせてバスベイ（歩道切込箇所）の一部を引越時等の荷役（非日常）などのスペースとする。
歩行者等	・宗像若宮線および南側道路歩道からの来客の利便性と賑わいある歩行動線をテナント（店舗等）周囲に形成し計画地区内外の回遊性を高める。 ・集合住宅と1階のバスターミナル・便益等複合施設を有機的に配置し多様な往来を創出しながら、バスの待合等の快適性に配慮する。 ・駐車場を集約し各施設へのスムーズな歩行動線を確保する。

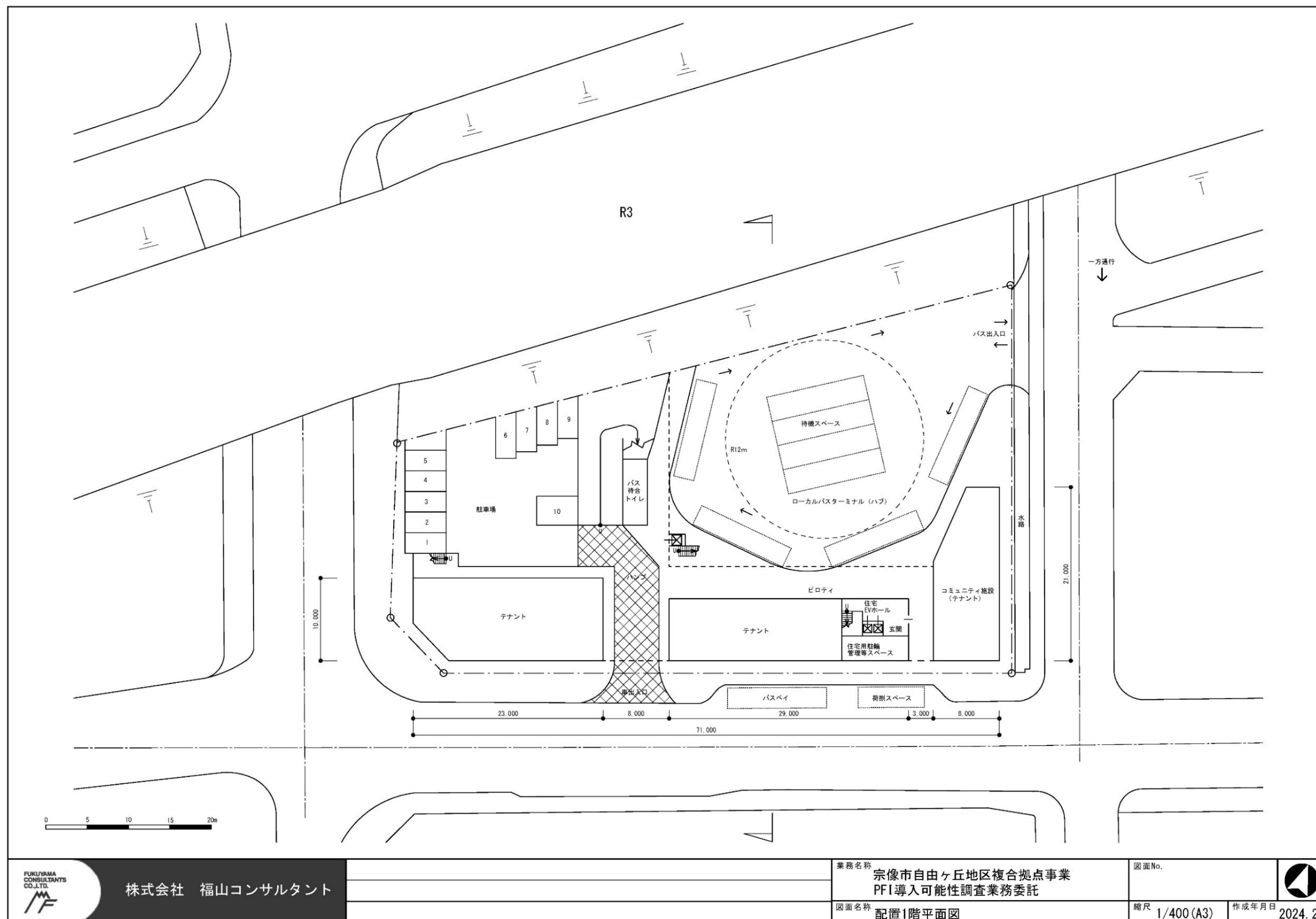
5-4 モデルスタディの検討

対象敷地の制約条件や必要諸室、動線計画等を踏まえ、建築計画（モデルスタディ）の検討を行い、大まかな建築物の規模や事業費を把握した。検討結果として、以下には諸室別の延べ床面積一覧を、次頁より平面図および断面図を示す。

延床面積は、合計約 10,795 m²であり、うち住居部分が 6,320 m²、駐車場部分が 3,525 m²、その他商業・コミュニティ部分が 950 m²である。

▼諸室別の延べ床面積一覧

施設建築物概要		用途（仮定）・床面積					計	摘要
		商業 ・西側交差点 部と中央	行政サービス ・南側道路西 部	ピロティ・通 路・待合等	住宅	駐車場（自走 式立体）		
施設規模・延床面積 m ²	集合住宅棟							建築面積930m ²
	PH				40		40	ベントハウス（機械室等）
	10～12階				1725		1725	575m ² /階（9戸）*3層（計27戸） 平均約64m ² /戸・ヶ ㎡
	3～9階				4200		4200	600m ² /階（9戸）*7層（計63戸） 平均約67m ² /戸・ヶ ㎡
	2階				300	275	575	300m ² /階（6戸）*1層 平均50m ² /戸・ヶ ㎡
	1階	370	150	320	55		895	
	小計	370	150	320	6320	275	7435	住宅総戸数96戸 全平均約65m ² /戸・ヶ ㎡
	駐車場棟							建築面積560m ²
	R（屋上）					0	0	13台
	3～6階					2240	2240	4層計52台（13台/階）
	2階					560	560	24台
	1階			110		450	560	10台
	小計	0	0	110	0	3250	3360	駐車台数計99台
	合 計	370	150	430	6320	3525	10795	建築面積両棟合計1490m ² 建蔽率50%（上記/3千㎡）
備 考		テナント（店舗）の床面積はセミネット（含事務室、トイレ等）				◆駐車場車庫等緩和（延床に算入しない上限） ・延床面積の1/5 → 10795*0.2 = 2159m ² 2159 = 8636m ² ◇容積率 288%		計画敷地面積約3000m ² （図上計測） 近商容積300%（延床上限9千㎡、ただし総合設計制度等の容積緩和の場合を除く）



株式会社 福山コンサルタント

業務名称
宗像市自由ヶ丘地区複合拠点事業
PFI導入可能性調査業務委託

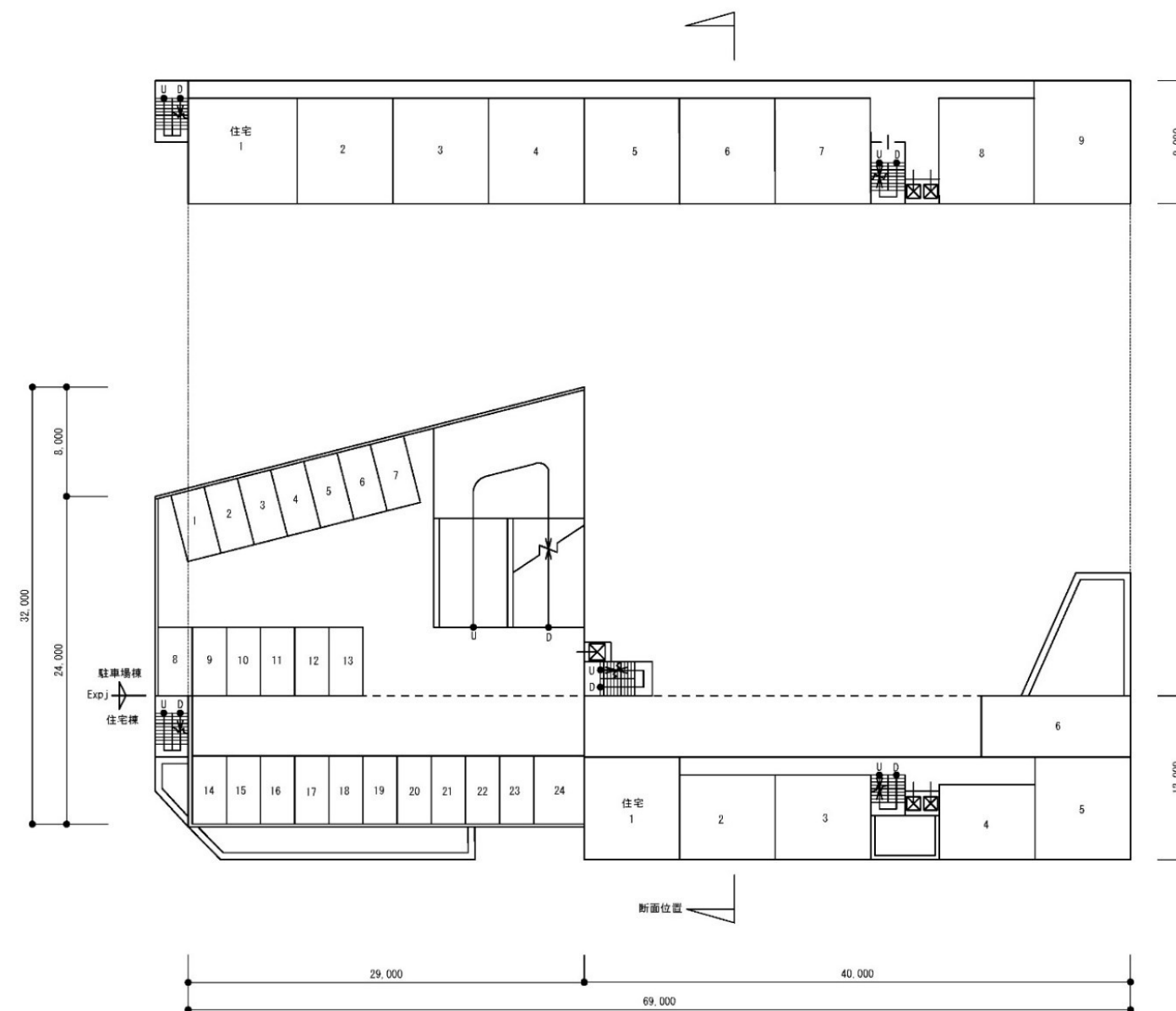
図面No.



図面名称
配置1階平面図

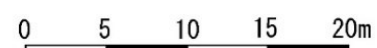
縮尺 1/400 (A3)

作成年月日 2024. 2



住宅棟基準階平面図 (3～9階)
※10～12階の南面は55m (東側斜線による)

2階平面図



株式会社 福山コンサルタント

業務名称
宗像市自由ヶ丘地区複合拠点事業
PFI導入可能性調査業務委託

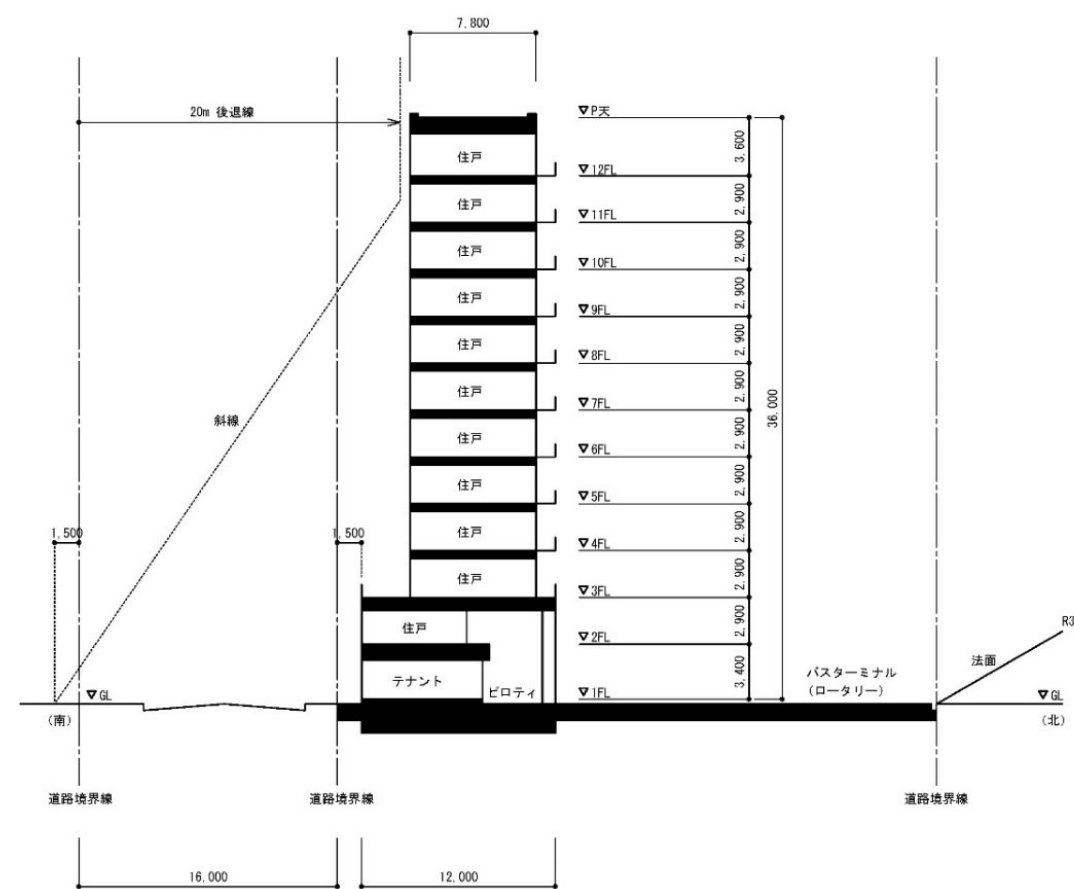
図面No.



図面名称
2階・住宅棟基準階平面図

縮尺
1/400 (A3)

作成年月日
2024. 2



5-5 概算事業費の算出

(1) 概算事業費の算出

試算にあたっては当該事業において対象地 2,900 m²を購入、商業施設運営者は施設運営に必要な用地を借地し、自らで施設建設を行うものとした。

▼事業費算出結果

費目			計画案Ⅰ				備考（別表：第5の1商業施設、第6共同住宅、第1物流施設より時間・人工日算出）									
区分	項目	概要	金額 （千円）	単価（円/ ㎡等）	内訳 （数量・式等）	摘要	案	用途・面積㎡	設計（基本・実施）			監理			計（上段時間、下段人日）	
A 調査・測量	測量	平面・縦横断	1,050	350	3,000	㎡	Ⅰ	商業等 （含行サ等） 950	729	198	234	270	48	56	1535	
	地盤調査	ボーリング等	1,600	800,000	2	箇所			91	25	29	34	6	7	192	
	その他調査							住宅 6320	5166	1764	1890	1512	479	479	11290	
	小計		2,650						646	221	236	189	60	60	1411	
B 設計	設計（基本・実施） 監理	右備考欄参照 （国交省告示98:別表より算出）	121,341	30,000	1,881	金額＝単価*数量*2.15		駐車場 3525	957	440	286	363	78	101	2225	
C 解体	建物解体産廃処分	申請事務・解体計画設計含む	23,125	25,000	925	㎡			120	55	36	45	10	13	278	
	現駐車場舗装撤去		6,225	3,000	2,075	㎡			計・人日	857	300	301	268	76	80	1881
小計			29,350					計	10795							
D 建築工事	建築躯体	躯体・商業	95,000	100,000	950	㎡（以下同じ）										
		躯体・住宅	632,000	100,000	6,320											
		躯体・駐車場	211,500	60,000	3,525											
	建築仕上	仕上・商業	76,000	80,000	950	店舗工事は別途										
		仕上・住宅	568,800	90,000	6,320											
		仕上・駐車場	70,500	20,000	3,525											
	設備工事	機械・電気	971,550	90,000	10,795	含外灯										
	小計			2,625,350												
E 付帯工事	舗装	バスターミナル（ロータリー）	12,000	12,000	1,000	㎡										
	歩行者ベイクメント	インターロッキング等	8,550	15,000	570	㎡										
	案内・サイン・植栽等		10,000		1	式										
	水路覆蓋・バス出入用	PC床板またはRC現打	12,000	400,000	30	㎡										
	小計			42,550			バスベイ、バス停備品等は別途工事									
F 合計（A+B+C+D+E）			2,821,241													
G 消費税（F×10%）			282,124													
H 総合計			3,103,365													
I 本事業の対象範囲(※)			3,065,965													
※HからEの一部（歩行者ベイクメント以外）を差引いた値。																
								工事単価（総合計額/延床面積・税込） 287 千円/㎡ 949 千円/坪								

5-6 事業方式の検討

(1) 事業方式の検討

計画予定地における施設整備及び維持管理・運営において、「質の高い公共サービスの提供」、「財政負担の軽減」及び「地域経済の活性化」等の観点から、PFI 等の民間活力を活かした事業方式の導入を検討する。事業方式ごとの特性およびメリット、デメリットを踏まえて、本事業にもっとも適した事業方式の検討を行った。

1) 主な事業方式の抽出と特性等の整理

本事業において適用可能性のある事業方式として、分離発注とする従来方式の他、以下の方式が想定される。

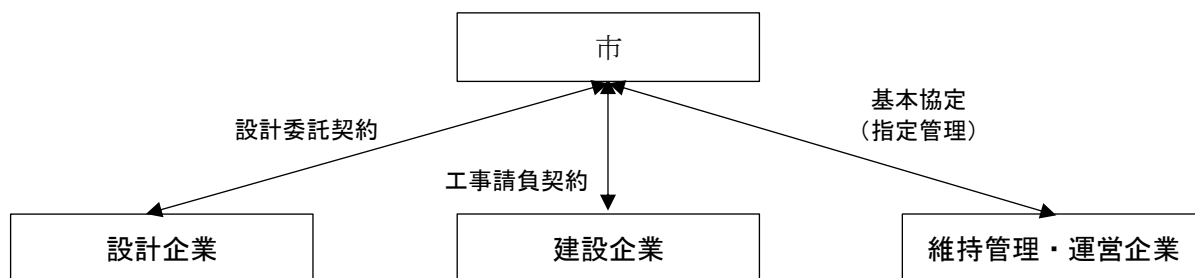
▼事業方式の整理

整備方式	設計	施工	運営	運営期間中の 施設所有	民間資金調達 (平準化)
分離発注方式 (従来方式)	分離	分離	分離	市	無し
DB 方式	設計施工一括		民間事業者	市	無し
DBO 方式	一括			市	無し
PFI 方式 (BOT)	一括			市	有り
PFI 方式 (BOT)	一括			民間事業者	有り

2) 分離発注方式（従来方式）

従来方式とは、市が主体となって、市が各種業務を自ら行う、もしくは民間事業者に分離して発注する方法をいう。

本事業においては、設計・施工・維持管理・運営を各種事業者に分離発注することになるが、維持管理・運営については、指定管理者制度を活用することも想定される。



▲分離発注方式（従来方式）の契約イメージ

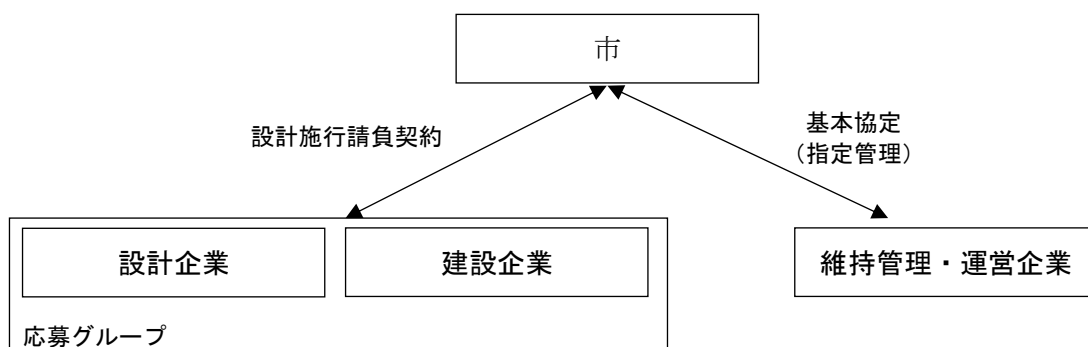
▼従来方式のメリット・デメリット

区分	内容	
	市	民間事業者
メリット	・従来と同様の発注・業務手続であるため新たな検討が必要ではなく負担が小さい。	・従来と同様の手法であり、入札方法、業務内容が明確（仕様発注）であるため特に地元企業が取り組み易い。 ・施設に関するリスクのほとんどは市が負う必要があるため、リスクが少ない。
デメリット	・設計・施工・維持管理・運営が分離発注となり、設計段階で確定した設計図書に基づき施工を行い、これを維持管理・運営するため、設計企業、建設企業、維持管理・運営企業の互いのノウハウや新技術の活用による相乗効果は発揮されず、大きなコストダウン・品質向上を期待しにくい。 ・施設に関するリスクのほとんどを市が負う必要がある。 ・財政支出の平準化を図ることができない。	

3) DB方式

DB（設計・施工一括発注）方式は、設計と施工を一括して発注する方式であり、設計企業、建設企業の互いのノウハウや新技術の活用による相乗効果が発揮され、コストダウン・品質向上が期待できる。

本事業でDB方式を採用した場合には、維持管理・運営を含む事業であることから、設計と施工は一括で発注し、維持管理・運営は別発注することが想定される。



▲DB方式の契約イメージ

▼DB方式のメリット・デメリット

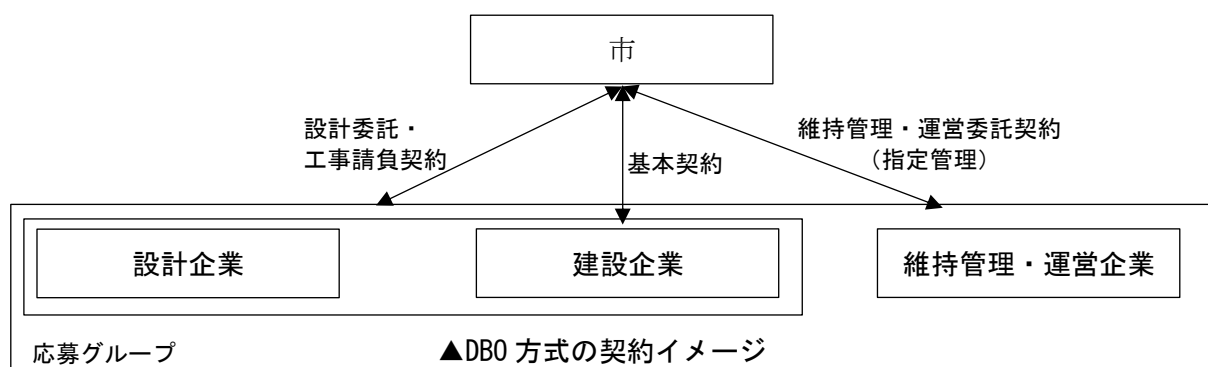
区分	内容	
	市	民間事業者
メリット	・性能規定による発注とすることで設計企業、建設企業の互いのノウハウや新技術の活用による相乗効果が発揮され、コストダウン・品質向上が期待できる。 ・計画通知の審査期間中に施工の準備を並行して実施することや、設計期間と施工期間をオーバーラップさせることにより、工期の短縮が期待される。 ・一括発注により、設計の不備による工事費増を民間事業者に移嫁することが可能となる。	・性能規定による発注とすることで設計企業、建設企業の互いのノウハウや新技術の活用による相乗効果が発揮され、コストダウンが期待できる。
デメリット	・性能規定化された設計条件が明確でない場合、市が想定する品質が確保されない恐れがあり、設計条件の変更により追加的な費用が発生する可能性がある。 ・契約時に施工企業が決定していることから、他の施工品質や価格と比較検討する事が難しくなり、業務の監視体制が不十分となる可能性がある。 ・財政支出の平準化を図ることができない。	・一括発注により、設計や施工の不備による工事費増等のリスクを負う必要がある。

4) DBO 方式

施設の設計・施工・運営を一括して発注するものであり、設計企業、建設企業、維持管理・運営企業が互いにノウハウを活用することで、施設・運営品質の向上やコストの削減が期待できる。本事業のように維持管理・運営を民間事業者が主体となって行うことを想定している施設においては大きな効果が期待できる。

契約形態としては、DB 部分については、設計委託・工事請負契約、運営については維持管理・運営委託契約を結び、これら 2 つの契約を基本契約で取りまとめるといった形となる。

公共事業においては、補助金や地方債の充当率が高く、民間資金の活用余地が小さいものや、ごみ処理施設のように契約単位に補助がなされる事業において幅広く活用されている。



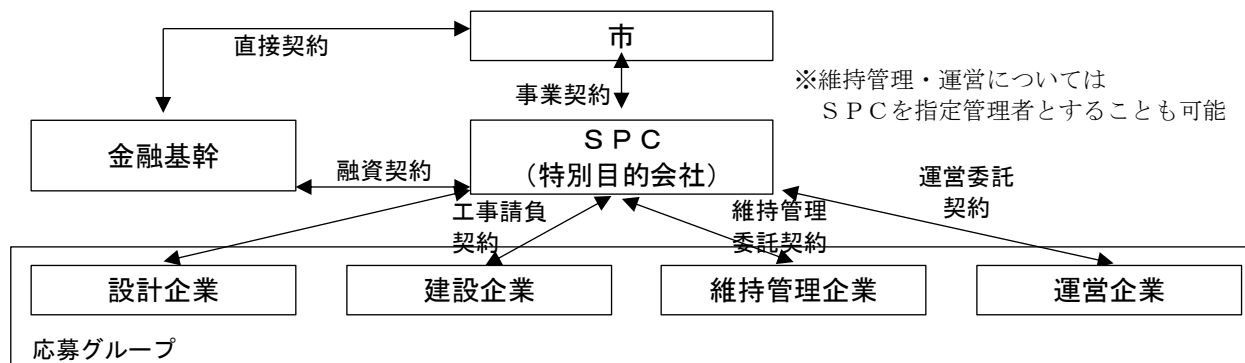
▼DBO 方式のメリット・デメリット

区分	内容	
	市	民間事業者
メリット	・性能規定による一括発注とすることで設計企業、建設企業、維持管理・運営企業のそれぞれのノウハウや新技術の活用による相乗効果が発揮され、コストダウン・品質向上が期待できる。 ・計画通知の審査期間中に施工の準備を並行して実施することや、設計期間と施工期間をオーバーラップさせることにより、工期の短縮が期待される。 ・一括発注により、設計の不備による工事費増や、性能不足による設備の変更、維持管理・運営費の増額等のリスクを民間事業者に転嫁することが可能となる。 ・長期で一括の発注であるため、市はその後の発注作業が発生せず、他の業務に傾注できる。	・性能規定による一括発注とすることで設計企業、建設企業、維持管理・運営企業のそれぞれのノウハウや新技術の活用による相乗効果が発揮され、コストダウンが期待できる。
デメリット	・発注形態が従来と大きく異なり、市・民間事業者双方にとって応募、選定、契約に係る手続きの負担が大きい。 ・性能規定化された設計条件が明確でない場合、市が想定する品質が確保されない恐れがあり、設計条件の変更により追加的な費用が発生する可能性がある。 ・財政支出の平準化を図ることができない。	・発注形態が従来と大きく異なり、市・民間事業者双方にとって応募、選定、契約に係る手続きの負担が大きい。 ・一括発注により、設計や施工の不備による工事費増や、性能不足による設備の変更、維持管理・運営費の増額等のリスクを負う必要がある。 ・コンソーシアム組成の手間が発生する。

5) PFI方式（BTO方式、BOT方式）

施設の設計・施工・運営の事業権を付与し事業契約として一括して発注し、その費用も民間事業者が調達することで、施設・運営品質の向上やコストの削減が期待できる。施設整備費用は、事業期間を通して市から民間事業者へ割賦払いされるため、市の支出の平準化も期待できる。

PFI方式は、施設の所有権移転時期により分類され、施設整備完了時点で移転されるBTO（Build Transfer Operate）方式と、事業期間終了時点で移転されるBOT（Build Operate Transfer）方式がある。



▲PFI方式の契約イメージ

▼PFI方式のメリット・デメリット

区分	内容	
	市	民間事業者
メリット	・性能規定による一括発注とすることで設計企業、建設企業、維持管理・運営企業のそれぞれのノウハウや新技術の活用による相乗効果が発揮され、コストダウン・品質向上が期待できる。 ・確認申請の審査期間中に施工の準備を並行して実施することや、設計期間と施工期間をオーバーラップさせることにより、工期の短縮が期待される。 ・一括発注により、設計の不備による工事費増や、性能不足による設備の変更、維持管理・運営費の増額等のリスクを民間事業者へ転嫁することが可能となる。 ・長期で一括の発注であるため、市はその後の発注作業が発生せず、他の業務に傾注できる。 ・施設整備費が割賦払いとなるため、財政支出の平準化を図ることができる。	・性能規定による一括発注とすることで設計企業、建設企業、維持管理・運営企業のそれぞれのノウハウや新技術の活用による相乗効果が発揮され、コストダウンが期待できる。
デメリット	・発注形態が従来と大きく異なり、市・民間事業者双方にとって応募、選定、契約に係る手続きの負担が大きい。 ・性能規定化された設計条件が明確でない場合、市が想定する品質が確保されない恐れがあり、設計条件の変更により追加的な費用が発生する場合がある。 ・民間事業者のSPC設立・運営、資金調達の手間や借入金利を含むコストが発生する。	・発注形態が従来と大きく異なり、市・民間事業者双方にとって応募、選定、契約に係る手続きの負担が大きい。 ・一括発注により、設計や施工の不備による工事費増や、性能不足による設備の変更、維持管理・運営費の増額等のリスクを負う必要がある。 ・コンソーシアム組成の手間が発生する。

(2) 事業方式の比較

上記で抽出した従来方式と民間活力活用方式を様々な視点から比較した結果を以下に示す。

各方式を比較した結果、設計・施工・維持管理・運営を一括で発注する DBO 方式や PFI 方式においては、トータルコスト削減やリスク移転が可能であり、民間能力の積極的な活用が図られると考えられる。

▼事業方式の比較

比較項目	従来方式	DB方式	DBO方式	PFI方式
コスト削減効果	× 分離発注となるため、効果は期待できない。	△ 設計・施工については、一括発注により、コスト削減が期待できる。	○ 設計・施工・維持管理・運営を一括で発注することにより、コスト削減が期待できる。	
従来方式では発生しない費用	—	—	—	× 民間借入による金利負担を含む資金調達コストが発生する。 × SPC 設立・運営費が発生する。
民間事業者の提案作業・費用	○ 入札であるため、提案作業費用はほとんど発生しない。 × 入札回数が多くなる。	× 総合評価もしくはプロポーザルとなるため、提案書作成の手間が発生する。		
民間事業者の提案作業・費用	—	—	× コンソーシアム組成の手間が発生する。	× コンソーシアム組成の手間が発生する。 × 資金調達の手間が発生する。
市の発注準備作業	× 分離発注であるため発注ごとに作業を行う。 ○ 入札件数は多いが入札に係る公募資料作成等の事務負担は小さい。	× 総合評価もしくはプロポーザルであるため、入札資料の作成や審査委員会の設置等、時間と費用がかかる。 × 維持管理・運営は、別途発注となり手間がかかる。	× 総合評価もしくはプロポーザルであるため、入札資料の作成や審査委員会の設置等、時間と費用がかかる。 ○ 長期で一括の発注であるため、その後の発注作業が発生しない。	
リスク移転	× 公共がほとんどのリスクを所有している。	△ 設計・施工と維持管理・運営が別発注となるため、事業全体の包括的なリスクの民間移転ができない。		○ 設計・施工・維持管理・運営の一括発注により、設計の不備による工事費増や、性能不足による設備の変更、維持管理・運営費の増額等、各種リスクが移転可能となる。
支出の平準化	△ 起債部分で平準化が可能となる。	△ 起債部分で平準化が可能となる。		○ 起債部分に併せて民間資金活用部分の平準化が可能となる。
民間ノウハウ活用余地	× 市が主体的に実施するため、民間ノウハウ活用余地は限定的。	△ 設計・施工と維持管理・運営が別発注となるため、ノウハウの活用範囲が部分的に限定される。		○ 施設整備・維持管理・運営において各種民間ノウハウの活用が可能となる。
事業の継続性	○ 基本的に単年度発注であり、民間事業者の経営破たん等による事業中止リスクは少ない。	○ 基本的に単年度発注であり、問題ない。	× 金融機関のモニタリングがないため、事業の進捗状況等について第三者による確認が働かないことから、事業の安定した継続が期待できない。	○ 金融機関のモニタリング等により、事業の進捗状況等について第三者による確認が働くことため、事業の安定した継続が可能となる。

6) DBO 方式と PFI 方式の比較

さらに、DBO 方式と PFI 方式を以下のように比較検討した。

最も大きな違いは、DBO 方式は、資金調達を市が行うのに対し、PFI 方式は民間による資金調達のため、財政支出の平準化が図られる点である。

上記を踏まえ、事業費全体の財政支出の平準化が図られる PFI 方式の採用が望ましいと考えられる。

▼DBO 方式と PFI 方式の比較

項目	各方式の特徴
法律・条令の整備状況	・ DBO方式で事業を行う法律がないため、市の現存する条例・要綱に従うことになる。これまでの契約方式と異なる点が多いため、条例整備や改正が必要となる場合が多い。 ・ PFI方式では、基となる法律（PFI法）があるため、法に従って事業者選定や契約を行うことが可能である。
資金調達	・ DBO方式では、資金調達を市が行うことになる。一般財源等により全額確保する必要がある（施設建設年次における多額の財政支出が発生）。 ・ PFI方式では、民間資金を活用するため、一般財源等による財源を他の事業に有効活用することが可能である（財政支出の平準化が図られる）。
財務モニタリング	・ DBO方式では、資金調達を市が行うため、応募グループ（特に維持管理担当事業者）の財務管理を民間事業者自体が行うこととなる。 ・ PFI方式では、長期にわたる委託期間において、民間事業者に融資を行う金融機関により、長期にわたる委託期間中の財務モニタリングが行われるため安定した事業継続が期待される。

(3) PFI事業の方式

7) PFI 事業方式の分類

PFI 事業では、対象施設の所有権の移転時期や、対象施設の新設・既設等によって、以下のように複数の事業方式に区分される。

このうち、最終的に建物が民間所有となる B00 方式は、施設整備に当って交付金等を充当できる割合が小さくなるため、検討の対象外とする。

また、R0 方式についても、既存施設の改修を主目的とする方式であることから、検討の対象外とする。

▼PFI 事業方式の分類

事業方式	内容	資金 調達	建設	所有	維持管理・ 運営
BT0	建設 ⇒ 移転 ⇒ 運営 Build Transfer Operate 民間事業者が自ら資金を調達し、施設を建設、施設完成直後に市に所有権を移転し、一定期間民間事業者が維持管理及び運営を行う方式。	事業者	事業者	市	事業者 (指定管理者)
B0T	建設 ⇒ 運営 ⇒ 移転 Build Operate Transfer 民間事業者が自ら資金を調達し、施設を建設、一定期間維持管理及び運営し、事業終了後に市に施設所有権を移転する方式。	事業者	事業者	事業者 ↓ 市	事業者 (指定管理者)
B00	建設 ⇒ 所有 ⇒ 運営 Build Own Operate 民間事業者が自ら資金を調達し、施設を建設、一定期間維持管理及び運営をするが、市への所有権移転は行わない方式。(事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等)	事業者	事業者	事業者	事業者 (指定管理者)
R0	改修 ⇒ 運営 Rehabilitate Operate 民間事業者が既存の施設を改修し、維持管理及び運営を行う。所有権の移転はなく、市が所有者となる方式。	事業者	—	市	事業者 (指定管理者)

8) 事業方式の選定（BTO方式とBOT方式の比較）

前項において絞り込んだPFI事業（BTO、BOT等）について、それぞれのメリット・デメリットを比較した。

BTO方式の場合は、施設整備後、市に所有権が譲渡される。固定資産税等の税負担が発生しないため事業者が参入しやすくなる。昨今の資材・人件費等の高騰を考慮すると、早期の所有権の移転により事業者リスクを低減できるBTO方式が望ましい。

BOT方式の場合は、施設整備から運營業務まで、事業期間中にわたって事業者が施設を所有する。行政のメリットは大きいですが、事業者のリスクが高く参入しにくくなるため、近年敬遠される傾向にある。

また、事業者サウンディングにおいても、事業方式についてはPFIのうちBTO方式を望む声が多く見られた。

以上を踏まえると、本事業においては、民間事業者が施設を建設し、市が施設を所有しながら民間事業者が維持管理・運営を行うBTO方式が適していると考えられる。

▼PFI方式（BTO、BOT）の比較、メリット・デメリット

比較項目	BTO方式	BOT方式
財政支出の平準化	民間資金の活用により交付金・地方債対象分以外について平準化可能。	民間資金の活用により交付金・地方債対象分以外について平準化可能。
税制面	施設の所有が市となるため、事業者に資産取得・所有に関する <u>税負担が生じない</u> 。	事業者は施設を所有するため、民間事業者が不動産取得税、固定資産税、都市計画税といった <u>税負担が生じ、市側が支払うサービス対価に上乗せされる</u> （税制優遇措置として1/2に減額される）。
施設の瑕疵への対応	事業者は、瑕疵担保期間中の瑕疵担保責任を負う。	事業者は、施設所有者として事業期間を通じて <u>施設の性能・機能を確保する責任を負う</u> 。
民間事業者の事業自主性の発揮	施設の所有は市となるため、例えばリニューアルや、新しい設備等の導入等を行う場合も市との協議が必要であり、 <u>自主性が若干制限される</u> 。 施設の修繕を事業範囲とした場合においても、市の確認や承諾が必要となり、手続きが煩雑となる。	施設の所有と管理・運営の一体化により、例えば事業途中での最新機器の導入も事業者判断で可能となり、 <u>自主性は発揮しやすい</u> 。 事業者が自らの計画・判断に基づき施設の修繕を実施することが可能であり、円滑な事業の実施が可能である。
修繕業務の範囲	施設を所有するものが当該施設の修繕義務を民法上は負っていることから、 <u>市が行う</u> 。ただし、事業契約に基づき、事業者側とすることも可能である。	施設を所有するものが当該施設の修繕義務を民法上は負っていることから、 <u>事業者が行う</u> 。ただし、事業契約に基づき、市側とすることも可能である。

(4) 事業範囲

本事業実施に際して発生する業務を抽出し、PFIを導入する場合の範囲（事業範囲）を検討する。

9) 事業範囲の考え方

- ・PFI等の民活手法の導入する際の事業範囲の設定にあたっては、低廉かつ良質なサービスを得るためにVFM（Value For Money）が最大となるように配慮する必要がある。
- ・「VFMに関するガイドライン」（内閣府）によると、VFMを生み出す要素は、「ライフサイクル全体を民間にゆだねること」とであるとされている。
- ・本事業においても、市が自ら実施すべき業務を除き、設計・建設・維持管理・運営業務全てに渡って、民間事業者の業務範囲とすることを基本としながら検討を行う。

5-7 事業の枠組み検討

事業段階が初期段階であり、土地の取得を含む不確定要素が多いことや事業者サウンディング結果を踏まえて、現時点での事業の枠組みを以下のとおりとする。

1) 導入機能

- ・バスターミナル
- ・地域優良賃貸住宅
- ・商業施設（コンビニエンスストア等）
- ・子育て支援施設（学童保育等）
- ・駐車場施設（住宅用、商業施設用、バスタ来訪者用）

2) 事業範囲

事業段階	行政	事業者
土地取得	○	
調査（測量、地質調査）	○	
都市計画変更	○	
許可申請等	○	
設計（建築・外構）※		○
建設（建築・外構）※		○
維持管理（建築・外構）※		○
運営（建築・外構）※		○

※バスターミナルに関連する施設は、別途、公共事業とする。

3) 事業手法

- ・PFI 事業

4) 事業期間

- ・30 年とする。

5-8 事業リスクの検討

ここでは、設計、建設、解体、入居者移転、維持管理、運営等、施設のライフサイクル全体における一般的なリスク分担イメージについて整理した。

1) 基本的な考え方

PFI 事業におけるリスク分担の考え方は、「PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」において以下のように示されている。

事業のリスク分担については、想定されるリスクをできる限り明確化した上で、「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協定等で取り決める。

ここでいう「リスクを最もよく管理することができる」とは、当該リスクが顕在化すること自体をより低いコストで回避したり、当該リスクが顕在化した場合により低いコストで対応ができることを意味する。

2) リスク分担の検討結果

リスク分担の検討結果を以降に整理した。

1) 共通

▼共通のリスク分担

リスクの種類		リスクの内容	負担区分	
			市	事業者
提供した情報リスク※1		募集要項等の記載内容誤りによる変更に関するもの	○	
応募リスク※1		応募費用		○
契約リスク※1		事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止	協	協
		市の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止		○
制度リスク	政治・行政リスク	本事業に直接的営業を及ぼす市に関わる政策の変更・中断・中止	○	
		法制度リスク	本事業に直接関連する根拠法令の変更、新たな規制法の成立	○
		上記以外の法令の変更		○
	許認可リスク	業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○
		管理者として市が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	○	
	税制度リスク	消費税の範囲及び税率の変更に関するもの	○	
		法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		○
		本事業に直接影響する税制の新設及び変更に関するもの	○	
		上記以外の税制の変更		○
社会リスク	住民対応リスク	本事業そのものに対する近隣住民の反対、訴訟、要望などへの対応	○	
		上記以外に近隣住民の反対、訴訟、要望、苦情などへの対応		○
	環境リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害等)に関する対応		○
		第三者賠償リスク	事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	
	市の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償		○	
事業中止リスク		事業者の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延		○
		改善勧告に関わらずサービスレベルの回復の見込みがない場合		○
		市の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延	○	
不可抗力リスク		市及び事業者のいずれの責にも帰すことができず、また計画段階において想定し得ない天災(暴風、豪雨、洪水、地震、地滑り、落盤、落雷などの自然災害)及びその他暴動等の人為的な事象による施設の損害によるもの	協	協 1%ルール ※2
経済リスク	資金調達リスク	施設整備に必要な資金調達・確保		○
	金利変動リスク	金利の変動		○
	物価変動リスク	建設期間中の物価変動	協	協
		維持管理期間中の物価変動	協	協
	支払リスク	市の責めに帰すべき事由による支払いの遅延・中断	○	

○：分担 協：協議

※1:リスク分担表のうち、「提供した情報リスク」、「応募リスク」、「契約リスク」以外のリスクについては、契約締結後のリスクとして分担する。したがって、契約締結前における市との協議において変更の可能性がある。

※2:「不可抗力リスク」項目中の事業者負担における 1%ルールとは、不可抗力リスクにかかる費用において、全費用のうち 1%相当額を事業者が負担し、残額を発注者が負担するという一般的なルール。(公共工事標準請負契約約款第二十九条 不可抗力による損害より)

2) 設計・建設・解体

▼設計・建設・解体面でのリスク分担

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			市	事業者
用地リスク	用地瑕疵リスク	市の指示の不備、変更による工事請負内容の変更	○	
		事業者の指示・判断の不備、変更による工事請負契約の変更		○
		市が事前に公表した資料から予見できるもの		○
		市の公表資料から予見できない文化財、土壌汚染、地中障害物による契約変更及び工期延長、追加費用等	○	
	用地管理リスク	事業期間中の事業用地の管理		○
	測量・調査リスク	事業者が実施した測量・調査に不備があった場合		○
		市が実施した測量・調査に不備があった場合	○	
		地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
計画リスク	設計リスク	事業者の提案内容、判断の不備、事業者による開発の影響によるもの		○
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備による設計・施工条件の変更によるもの	○	
建設着工遅延リスク		市の指示、提示条件の不備、変更によるもの	○	
		上記以外の要因によるもの		○
工期遅延リスク		事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事・手続きが完了しない場合		○
		市の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事・手続きが完了しない場合	○	
		上記以外の要因によるもの	協	協
建設費用リスク		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大		○
		上記以外の事由による工事費の増大	協	協
工事監理リスク		工事監理の不備によるもの		○
安全管理リスク		建設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		○
要求水準未達リスク		要求水準・提案内容水準に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		○
施設瑕疵リスク		施設の瑕疵が発見された場合及び瑕疵により施設の損傷等が発生した場合		○

○：分担 協：協議

3) 維持管理・運営

▼維持管理・運営面でのリスク分担

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			市	事業者
維持管理リスク	業務開始遅延リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理業務の開始遅延に関するもの	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による維持管理業務の開始遅延に関するもの		○
	要求性能未達リスク	事業者の行う維持管理業務の内容が契約書に定める水準に達しない場合		○
	対象設備瑕疵リスク	事業期間中に施設及び従前の設備保守管理の瑕疵が発見された場合	○	
	需要変動リスク	入居者の増減による維持管理等の費用の変化	協	協
		入居者の増減による収入の変化	協	協
	施設・備品の損傷リスク	通常劣化によるもの		○
		事業者の業務に起因するもの		○
		市の事由に起因するもの	○	
		第三者に起因するもの	協	協
	維持管理費増	市側の指示以外の要因により維持管理費が増大する場合（物価・金利変動除く）		○
		入居者の事由による維持管理費の増大に関するもの	○	
		第三者の事由による維持管理費の増大に関するもの	○	
	瑕疵損傷	対象施設の劣化に対して事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		○
		上記以外の事由による施設の損傷	○	
技術進歩リスク		技術進歩により維持管理業務の内容が変更される場合	協	協

○：分担 協：協議

5-9 VFMの算出

前項で選定した、駅前周辺開発の施設整備・運営に係る事業スキーム（BT0 方式）について、30 年間 LCC に関する VFM(Value For Money)の試算を行った。

結果として、VFM における財政削減率は 21.9%であり、PFI 導入の効果を確認できた。

■ 算定結果

公的財政負担の削減結果

PFIを導入した場合に、公共が民間に支払うサービス対価	1,813,241	千円
（内訳） 施設整備相当サービス対価の支払額（元本+利息分）	2,835,443	千円
その他のサービス対価	(1,022,202)	千円
(A) PSC:従来方式（公共が直接実施する場合）のコスト（現在価値）	1,335,127	千円
(B) PFI-LCC:PFI方式で実施する場合のコスト（現在価値）	1,042,258	千円
(C) VFM : 財政負担削減額（A-B）	292,869	千円
財政削減率（C/A*100）	21.9	%

民間事業者の事業可能性

PIRR	1.25%
DSCR【優先ローン】（平均）	1.02
DSCR【優先ローン】（最低）	1.02
EIRR	5.0%
LLCR【優先ローン】	1.02

PFI方式の場合に支払うサービス対価（名目額）

	事業期間計
施設整備費相当額	
国庫補助金等充当額	1,850,310
割賦対価【補助金等充当額除く】	819,653
割賦利息	165,480
計	2,835,443
大規模修繕費相当額	92,208
維持管理費相当額	(1,114,410)
合計	1,813,241

（１）VFM算定における各項目の設定値説明

	項目	単位	数値	説明
従来方式での費用	■施設整備費（合計額）	（千円）	3,065,965	設計費用＋建設費用＋工事監理費用 ※なお、バスターミナルに関する工事は行政が行うものとする。
	調査・測量	（千円）	2,915	建設費概要書より
	設計・管理	（千円）	133,475	建設費概要書より
	解体	（千円）	32,285	建設費概要書より
	建設工事	（千円）	2,887,885	建設費概要書より
	付帯工事	（千円）	9,405	建設費概要書より
	■大規模修繕費用（期間中総額）	（千円）	108,480	国土交通省『令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査』をもとに算出。
	■維持管理・運営費用（年額合計）	（千円）	26,475	
	維持管理費用（年額）	（千円）	1,960	延床面積（坪）（地優賃+行政施設）×1,000円
	運営費用（年額）	（千円）	24,515	▼行政施設（子育て支援施設を想定） ＝10,000千円／年（※2） ▼住宅：家賃収入×20％（※3） （※2）他事例より一般的な値を採用。 （※3）他事例より、RCマンション（EV有り）の一般的な値を採用。
	■間接コスト（年額）	（千円）	0	モニタリング費用など。 現時点では算定が困難なため省略する。
従来方式での収入	施設整備費に対する財源割合			—
	国庫補助金・交付金	（％）	13%	他事例から補助率は20～38％程度の内、地域優良賃貸住宅の建設費分のみを按分した。
	都道府県補助金・交付金	（％）	0	
	起債	（％）	50	
	利用料収入（年額）	（千円）	72,739	▼商業施設地代（※2） ▼住宅：家賃収入※3） （※2）類似事例の参考値より算出。 （※3）他事例より、RCマンション（EV有り）の一般的な値を採用。
PFI方式での費用	事業費削減率			「地方公共団体等が自ら実施する場合の費用」に対する「PFI事業として実施した場合の費用削減額」の割合を指す。
	施設整備費用	（％）	15	PFI事業として実施する場合の施設整備費を算定するため、地方公共団体等が自ら事業を実施する場合の施設整備費（設計費、建設費、工事監理費）に対する削減率を入力。過去の事例を参考に削減率15％とする（過去の事例の平均では削減率18％程度）。
	大規模修繕費用	（％）	15	施設整備費と同じ削減率を使用した。
	維持管理・運営費用	（％）	7	維持管理、運営費の総体に対する削減率。過去の事例の平均値として、削減率7％とした。
	施設整備期間SPC運営費用（年額）	（千円）	10,000	施設整備期間に係るSPCの年間の運営費用（人件費、事務所賃料、会計監査費用等）。過去の事例を参考に、年間1000万円とした。
	維持管理・運営期間SPC運営費用（年額）	（千円）	10,000	他事例を参考に設定した。
	SPC設立費用	（千円）	10,000	他事例を参考に設定した。
	アドバイザー費用等	（千円）	20,000	PFI事業の公募手続きに当たり、コンサルタントへ発注するアドバイザー業務の委託費用。過去の事例を参考に、2,000万円とした（過去の事例2,000万円～1億円程度）。
	モニタリング費用			モニタリング費用など、他事例を参考に設定した。
	施設整備期間中（年額）	（千円）	3,000	
	維持管理・運営期間中（年額）	（千円）	3,000	
PFI方式での収入	項目			説明
	施設整備費に対する財源割合			—
	国庫補助金・交付金	（％）	21%	地域優良賃貸住宅の建設費分のみ補助が出るとする。 50％×（地域優良賃貸住宅の建設費/全建設費）
	都道府県補助金・交付金	（％）	0	
	起債	（％）	50	
	利用料収入（年額）	（千円）	72,739	※従来方式での収入に準ずる。

※その他、資金調達に関わる基準値、税金等については、国土交通省の簡易 VFM 算出モデルをもとに、宗像市の実状に応じて設定した。

(2) 簡易VFMの算出

■ 基本情報

セルの色分け凡例		: Step 1 から入力する基本条件
		: Step 2、3 から入力する支出、収入関連の項目
		: Step 2 から入力する金利等の項目(デフォルト数値が入力される)

1. 事業主体

	国	都道府県	市町村
事業主体			○

2. 事業方式

	B T O	B O T
事業方式	○	

3. 事業期間

	施設整備期間	維持管理・運営期間
事業期間	2年	30年

4. 支出項目

(単位：千円)

	従来方式 (PSC)	PFI方式 (右側数値は費用削減率)	
施設整備期間SPC運営費用（年額）【税込】		10,000	
施設整備費用（合計額）【税込】	3,065,965	2,606,070	15.0%
設計費用（総額）【税込】			15.0%
建設費用（総額）【税込】			15.0%
工事監理費用（総額）【税込】			15.0%
大規模修繕費用（事業期間中総額）【税込】	108,480	92,208	15.0%
維持管理・運営費用（総額）【税込】	26,475	24,622	7.0%
維持管理費用（年額）【税込】			7.0%
運営費用（年額）【税込】			7.0%
維持管理・運営期間SPC運営費用（年額）【税込】		10,000	
SPC設立費用【税込】		10,000	
アドバイザー費用等【税込】		20,000	
モニタリング費用（施設整備期間中）【税込】		3,000	
モニタリング費用（維持管理・運営期間中）【税込】		3,000	
間接コスト	0		

5. 収入項目

	従来方式 (PSC) (%)	PFI方式 (%)	従来方式 (PSC) (千円)	PFI方式 (千円)
国庫補助金・交付金	13.0%	21.0%		
都道府県補助金・交付金	0.0%	0.0%		
利用料収入（年額）【税込】（千円）	72,739	72,739		

6. 資金調達方法

	従来方式 (PSC) (%)	PFI方式 (%)	従来方式 (PSC) (千円)	PFI方式 (千円)
起債	50.0%	50.0%		

7. 資金調達

(単位：千円)

	数値
資本金	10,000

8. 資金調達に係る算定基礎数値

	割合(%)
起債償還利率	0.2%
建中金利	2.43%
長期借入金のローン金利 基準金利	0.43%
長期借入金のローン金利 上乗せ金利（スプレッド）	0.80%

9. 民間事業者の収支に係る算定基礎数値

	割合(%)
PIRR基準値	
DSCR（最低）基準値	1.01
EIRR基準値	5.0%
LLCR基準値	1.01
売上高利益率	5.0%

【PIRR（内部利益率）：純粋な事業の採算性を計る指標】
【DSCR（発生キャッシュフロー／（借入金返済額＋金利））：年ごとの事業の安全性を計る指標】
【EIRR（株主利益率）：出資者にとっての採算性を計る指標】

10. その他の算定基礎数値

	割合(%)
現在価値割引率	2.0%

11. 施設整備費用等の期間按分比率

	-1年度	0年度
施設整備費用（合計額）	40.0%	60.0%
設計費用	0.0%	0.0%
建設費用	0.0%	0.0%
工事監理費用	0.0%	0.0%

12. 大規模修繕実施年

	大規模修繕実施 の1番目の年次	大規模修繕実施の 2番目の年次	大規模修繕実施 の3番目の年次	大規模修繕実施 の4番目の年次	大規模修繕実施 回数
大規模修繕費支出年度	20年				1回
修繕費（年）	108,480				

13. その他

	数値	国 (法人税)	国 (地方法人税)	都道府県 (事業税)	都道府県 (住民税)	市町村 (住民税)
実効税率	32.50%	23.20%	10.30%	7.00%	1.00%	8.40%
不動産取得税率	0.00%					
固定資産税・都市計画税率	0.00%					
消費税率	10.00%					
登録免許税率	0.00%					

■ 従来方式（公共が直接実施する場合）の公共の資金収支（PSC）

(単位：千円)											
事業年度		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
開業年度		-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8
◇キャッシュフロー表											
収入	計	772,623	1,158,935	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739
	国庫補助金	159,430	239,145								
	都道府県交付金	0	0								
	起債	613,193	919,790								
	利用料金収入			72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739
支出	計	1,226,386	1,840,805	79,174	79,174	79,174	79,174	79,174	79,174	79,174	79,174
	施設整備費用	1,226,386	1,839,579								
	大規模修繕費用										
	維持管理・運営費用	0	0	26,475	26,475	26,475	26,475	26,475	26,475	26,475	26,475
	間接コスト	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	起債償還（元本）	0	0	49,633	49,732	49,832	49,931	50,031	50,131	50,232	50,332
	起債利息	0	1,226	3,066	2,967	2,867	2,768	2,668	2,568	2,467	2,367
公共負担額 一般会計	計（名目値）	453,763	681,870	6,435	6,435	6,435	6,435	6,435	6,435	6,435	6,435
	（現在価値）	453,763	668,500	6,185	6,064	5,945	5,828	5,714	5,602	5,492	5,385
正味現在価値（NPV）		1,335,127									
割引率		2.00%									

起債償還①

総額（千円）		利率（%）0.20%									
元利均等払		-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8
元本		0	0	19,853	19,893	19,933	19,972	20,012	20,052	20,093	20,133
元利均等払分利息		0	1,226	1,226	1,187	1,147	1,107	1,067	1,027	987	947
残金	613,193	613,193	613,193	593,340	573,447	553,514	533,542	513,530	493,478	473,385	453,252
各年支払額		0	1,226	21,079	21,080	21,080	21,079	21,079	21,079	21,080	21,080

起債償還②

総額（千円）		利率（%）0.20%									
元利均等払		-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8
元本		0	0	29,780	29,839	29,899	29,959	30,019	30,079	30,139	30,199
元利均等払分利息		0	0	1,840	1,780	1,720	1,661	1,601	1,541	1,480	1,420
残金	919,790	0	919,790	890,010	860,171	830,272	800,313	770,294	740,215	710,076	679,877
各年支払額		0	0	31,620	31,619	31,619	31,620	31,620	31,620	31,619	31,619

■起債償還【合計】

総額（千円）		利率（%）0.20%									
元利均等払		-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8
元本		0	0	49,633	49,732	49,832	49,931	50,031	50,131	50,232	50,332
元利均等払分利息		0	1,226	3,066	2,967	2,867	2,768	2,668	2,568	2,467	2,367
残金	1,532,983	613,193	1,532,983	1,483,350	1,433,618	1,383,786	1,333,855	1,283,824	1,233,693	1,183,461	1,133,129
各年支払額		0	1,226	52,699	52,699	52,699	52,699	52,699	52,699	52,699	52,699

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739
72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739
79,175	79,173	79,175	79,173	79,174	79,174	79,173	79,174	79,173	79,174	79,173	187,653	79,174	79,174
											108,480		
26,475	26,475	26,475	26,475	26,475	26,475	26,475	26,475	26,475	26,475	26,475	26,475	26,475	26,475
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50,433	50,533	50,635	50,735	50,837	50,939	51,040	51,143	51,245	51,348	51,450	51,553	51,657	51,760
2,267	2,165	2,065	1,963	1,862	1,760	1,658	1,556	1,453	1,351	1,248	1,145	1,042	939
6,436	6,434	6,436	6,434	6,435	6,435	6,434	6,435	6,434	6,435	6,434	114,914	6,435	6,435
5,280	5,175	5,075	4,974	4,877	4,781	4,687	4,596	4,505	4,417	4,330	75,817	4,162	4,081

9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
20,173	20,213	20,254	20,294	20,335	20,376	20,416	20,457	20,498	20,539	20,580	20,621	20,663	20,704
907	866	826	785	745	704	663	622	581	540	499	458	417	376
433,079	412,866	392,612	372,318	351,983	331,607	311,191	290,734	270,236	249,697	229,117	208,496	187,833	167,129
21,080	21,079	21,080	21,079	21,080	21,080	21,079	21,079	21,079	21,079	21,079	21,079	21,080	21,080

9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
30,260	30,320	30,381	30,441	30,502	30,563	30,624	30,686	30,747	30,809	30,870	30,932	30,994	31,056
1,360	1,299	1,239	1,178	1,117	1,056	995	934	872	811	749	687	625	563
649,617	619,297	588,916	558,475	527,973	497,410	466,786	436,100	405,353	374,544	343,674	312,742	281,748	250,692
31,620	31,619	31,620	31,619	31,619	31,619	31,619	31,620	31,619	31,620	31,619	31,619	31,619	31,619

9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
50,433	50,533	50,635	50,735	50,837	50,939	51,040	51,143	51,245	51,348	51,450	51,553	51,657	51,760
2,267	2,165	2,065	1,963	1,862	1,760	1,658	1,556	1,453	1,351	1,248	1,145	1,042	939
1,082,696	1,032,163	981,528	930,793	879,956	829,017	777,977	726,834	675,589	624,241	572,791	521,238	469,581	417,821
52,700	52,698	52,700	52,698	52,699	52,699	52,698	52,699	52,698	52,699	52,698	52,698	52,699	52,699

								(単位:千円)	
25	26	27	28	29	30	31	32	合計	現在価値換算
23	24	25	26	27	28	29	30		
72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	4,113,728	3,505,987
								398,575	393,886
								0	0
								1,532,983	1,514,948
72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	72,739	2,182,170	1,597,153
79,173	79,174	79,173	79,174	79,175	79,174	79,173	79,173	5,550,884	4,841,113
								3,065,965	3,029,895
								108,480	71,572
26,475	26,475	26,475	26,475	26,475	26,475	26,475	26,475	794,250	581,320
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51,863	51,967	52,070	52,175	52,280	52,384	52,488	52,593	1,532,982	1,118,701
835	732	628	524	420	315	210	105	49,207	39,624
6,434	6,435	6,434	6,435	6,436	6,435	6,434	6,434	1,437,156	1,335,126
4,000	3,922	3,845	3,770	3,697	3,624	3,552	3,482	1,335,127	

23	24	25	26	27	28	29	30	計
20,745	20,787	20,828	20,870	20,912	20,954	20,995	21,037	613,192
334	293	251	210	168	126	84	42	20,418
146,384	125,597	104,769	83,899	62,987	42,033	21,038	1	
21,079	21,080	21,079	21,080	21,080	21,080	21,079	21,079	633,610

23	24	25	26	27	28	29	30	計
31,118	31,180	31,242	31,305	31,368	31,430	31,493	31,556	919,790
501	439	377	314	252	189	126	63	28,789
219,574	188,394	157,152	125,847	94,479	63,049	31,556	0	
31,619	31,619	31,619	31,619	31,620	31,619	31,619	31,619	948,579

23	24	25	26	27	28	29	30	計
51,863	51,967	52,070	52,175	52,280	52,384	52,488	52,593	1,532,982
835	732	628	524	420	315	210	105	49,207
365,958	313,991	261,921	209,746	157,466	105,082	52,594	1	
52,698	52,699	52,698	52,699	52,700	52,699	52,698	52,698	1,582,189

■ PFI方式の公共の資金収支（PFI-LCC）

事業年度		1	2	3	4	5	6	7
開業年度		-1	0	1	2	3	4	5
◇キャッシュフロー表								
収入	計	740,124	1,110,186	16	16	16	16	16
	国庫補助金	218,910	328,365					
	都道府県交付金	0	0					
	起債	521,214	781,821					
	地方法人税	0	0					
	法人税	0	0	0	0	0	0	0
	事業税	0	0	0	0	0	0	0
	住民税（都道府県税）	0	0	0	0	0	0	0
	住民税（市町村税）	0	0	16	16	16	16	16
	不動産取得税（都道府県税）							
	登録免許税（国税）							
	固定資産税・都市計画税（市町村税）	0	0	0	0	0	0	0
	計	763,124	1,114,228	43,485	43,485	43,484	43,485	43,485
支出								
	アドバイザー費用等	20,000						
	モニタリング費（施設整備段階）	3,000	3,000					
	モニタリング費（維持管理段階）			3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
	建設一時金支払【補助金等充当額】	740,124	1,110,186					
	施設整備相当サービス対価（元本）			22,756	23,036	23,319	23,606	23,896
	施設整備相当サービス対価（利息）			10,082	9,802	9,518	9,232	8,941
	大規模修繕相当サービス対価							
	維持管理相当サービス対価	0	0	-37,147	-37,147	-37,147	-37,147	-37,147
	起債償還（元本）	0	0	42,188	42,272	42,357	42,442	42,527
	起債利息	0	1,042	2,606	2,522	2,437	2,352	2,268
公共負担額	計（名目値）	23,000	4,042	43,469	43,469	43,468	43,469	43,469
	（現在価値）	23,000	3,963	41,781	40,962	40,158	39,371	38,599
正味現在価値	（NPV）	1,042,258						
割引率		2.00%						

起債償還①

総額（千円）		利率（%） 0.20%						
元利均等払		-1	0	1	2	3	4	5
元本		0	0	16,875	16,909	16,943	16,977	17,011
元利均等払分利息		0	1,042	1,042	1,009	975	941	907
残金	521,214	521,214	521,214	504,339	487,430	470,487	453,510	436,499
各年支払額		0	1,042	17,917	17,918	17,918	17,918	17,918

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43,486	43,483	43,485	43,485	43,486	43,486	43,484	43,484	43,485	135,692	43,485	43,483
3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
25,715	26,031	26,352	26,676	27,004	27,336	27,672	28,013	28,357	28,706	29,059	29,416
7,123	6,806	6,486	6,162	5,834	5,502	5,166	4,825	4,481	4,132	3,779	3,421
									92,208		
-37,147	-37,147	-37,147	-37,147	-37,147	-37,147	-37,147	-37,147	-37,147	-37,147	-37,147	-37,147
43,040	43,125	43,212	43,298	43,385	43,472	43,558	43,645	43,733	43,820	43,908	43,995
1,755	1,668	1,582	1,496	1,410	1,323	1,235	1,148	1,061	973	886	798
43,470	43,467	43,469	43,469	43,470	43,470	43,468	43,468	43,469	135,676	43,469	43,467
34,276	33,601	32,944	32,298	31,666	31,045	30,435	29,838	29,253	89,516	28,117	27,565

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
17,216	17,250	17,285	17,319	17,354	17,389	17,423	17,458	17,493	17,528	17,563	17,598
702	667	633	598	564	529	494	459	424	389	354	319
333,718	316,468	299,183	281,864	264,510	247,121	229,698	212,240	194,747	177,219	159,656	142,058
17,918	17,917	17,918	17,917	17,918	17,918	17,917	17,917	17,917	17,917	17,917	17,917

(単位:千円)

26	27	28	29	30	31	32	
24	25	26	27	28	29	30	合計
16	16	16	16	16	16	16	1,850,790
							547,275
							0
							1,303,035
							0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
16	16	16	16	16	16	16	480
							0
							0
0	0	0	0	0	0	0	0
43,485	43,484	43,484	43,485	43,486	43,484	43,486	3,274,102
							20,000
							6,000
3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	90,000
							1,850,310
30,145	30,515	30,891	31,271	31,655	32,045	32,439	819,653
2,693	2,322	1,947	1,567	1,183	793	399	165,480
							92,208
-37,147	-37,147	-37,147	-37,147	-37,147	-37,147	-37,147	-1,114,410
44,172	44,260	44,348	44,437	44,527	44,615	44,705	1,303,036
622	534	445	357	268	178	90	41,825
43,469	43,468	43,468	43,469	43,470	43,468	43,470	1,423,312
26,496	25,976	25,466	24,968	24,479	23,997	23,528	1,042,258

24	25	26	27	28	29	30	計
17,669	17,704	17,739	17,775	17,811	17,846	17,882	521,215
249	214	178	143	107	71	36	17,354
106,756	89,052	71,313	53,538	35,727	17,881	-1	
17,918	17,918	17,917	17,918	17,918	17,917	17,918	538,569

5-10 事業スケジュールの作成

事業者意向、交通事業者をはじめとした関係者意向、宗像市の財政状況等を勘案の上、以下に最短で事業を推進した場合の事業スケジュール案を整理した。

項目	年月	事業内容
調査	2023 年 8 月	PFI 導入可能性調査
	2024 年 3 月	実施方針案等の検討 ※併せて、対象地の土地取得の検討・交渉
事業公募 ・選定等	2024 年 9 月	実施方針案の公表
	2024 年 12 月	債務負担行為の議決 ※対象地の土地取得
	2025 年 1 月	事業者の公募
	2025 年 9 月	事業者の議決
設計・建設	2025 年 10 月	設計・積算
	2026 年 10 月	工事着工
事業実施	2027 年 12 月	施設オープン

6. 地域波及効果の検討

6-1 社会的インパクトとは

1) 社会的インパクトと社会的価値

社会的インパクト及び社会的価値については、様々な機関等にて定義づけられており、統一された見解とはなっていない。本稿においては、既存研究や各種機関での見解を参考に、社会的インパクト及び社会的価値を以下のように定義する。

社会的インパクトとは、経済的価値及び社会的価値を包括した、短期・長期の変化を含む、事業や活動の成果として生じた社会的・環境的なアウトカムである。

この内、社会的価値とは、事業や活動の経済的価値（直接的に発生する価値）以外の価値の総称とする。社会的価値は、事業や活動の目的に応じた「直接価値」と、これにより派生して生じる「派生価値」に分類※1される。さらに、社会的価値のうち派生価値は、当該事業や活動に派生して生じる税金等の「財務価値」と、賑わいの創出、雇用促進、まちづくりへの寄与、ウェルビーイング向上、環境改善等の直接的には貨幣価値換算ができない「非財務価値」に分類※2される。本稿でいう社会的インパクトには、下表の通り事業がもたらす経済的価値、社会的価値（直接価値、派生価値）を含むものとする。

尚、本稿では、PPPの社会的インパクトを主な研究対象とするため、評価対象事業のステークホルダー（受益者を含む利害関係者）としては、国及び公共団体※3を主な対象とする。

※1：根本祐二（2022）「PPPにおける経済的価値と社会的価値の関係についての考察」公民連携白書 01-06_02

※2：難波悠（2022）「公共調達における社会的価値最大化に向けた取り組みー公共サービスのライフサイクルバリューを高める」

※3：国のもとに、国からその存立の目的を与えられた法人。公法人ないし公法上の法人に同じ。本稿では主に地方自治体、及び広域行政組合などのPPPの実施主体となる団体を指す。

▼社会的インパクトと社会的価値の関係性及び特性

価値分類	社会的インパクト			
	経済的価値	社会的価値		
		直接価値	派生価値	
			財務	非財務
主な指標	VFM	公共サービスの向上	直接的税金増収の推計	賑わいの創出 雇用促進 人材・企業育成 地域産材の活用促進 まちづくりへの寄与 ウェルビーイング向上 環境改善 等
特性	定量的	定性的	定量的	定性的
算出値合算の適正	○	△	○	△

2) 用語の定義

本稿で用いる主な用語については、以下のように定義する。

○社会的インパクト評価

社会的インパクトを定量的・定性的に把握し、当該事業や活動について価値判断を加えること。

調査 (Research) が事実特定に主眼を置いているのに対して、評価 (Evaluation) は特定された事実に基づいて何らかの価値判断を下すことに主眼を置いている。

評価 (Evaluation) = 事実特定 (Factual identification) + 価値判断 (Value determination)

インパクト評価もこれに沿う。したがって、第一に、効果 (インパクト) の有無と程度という事実関係を客観的に明らかにして、第二に、あらかじめ設定された価値基準に基づいて、価値を表現する言葉や数値で明確に価値判断をする必要がある。(出典:「NGO インパクト評価 10 ステップ」国際開発センター (IDCJ) 評価部)

海外事例では、事業が直接コントロールできる部分 (アウトプット) を評価対象としている場合が多くみられる。

また、様々な社会的インパクト評価手法が開発されているが、この内、SDGs に関する取組を総合的に評価する方法として国連環境計画 (UNEP) が推進している新国富指標、国際的な NPO 法人 GIIN が提唱する IRIS の評価手法、社会的価値を金銭価値換算する枠組みを特徴とする SROI、JICA による社会的インパクト評価手法などが、各方面である程度標準化された代表的な社会的インパクト評価手法と言える。(出典:社会的インパクト評価検討ワーキング・グループ「社会的インパクト評価の推進に向けて」(2016.3))

「社会的インパクト評価 (2017)」新日本有限責任監査法人)

○SIM (社会的インパクト・マネジメント)

事業や取り組みがもたらす変化や価値に関する情報を、各種の意思決定や改善に継続的に活用することにより、社会的インパクトの向上を目指す体系的な活動のこと。

「社会的インパクトの向上」には、事業や取り組みによって質的・量的に表現される正の社会的インパクトを向上させることと、負の社会的インパクトを低減させることの両方が必要である。また「各種の意思決定」は、事業や取り組みの実施、実施体制の構築と運営、資金提供等を通したそれらへの支援などの際の意思決定を指す。

○アウトカム (outcome) とインパクト (impact)

本稿においては、アウトカムとは、事業や取り組みのアウトプットがもたらす変化、便益、成果のこととする。事業や取り組みの実施後の直接、間接の影響として、受益者やその周辺や関係者、または取り組みのターゲットに現れてくる短期的、中期的な人々や環境の変化・効果とする。

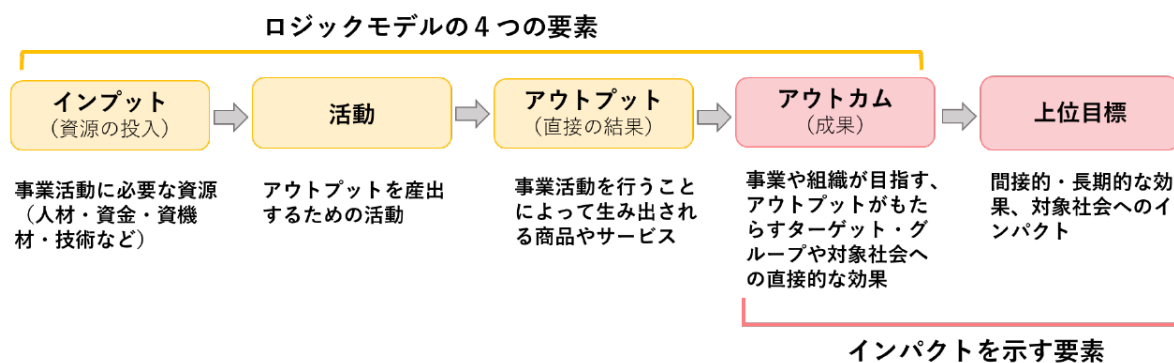
インパクト (impact) とは、達成されたアウトカムによってもたらされる、社会や環境に対する長期的、間接的効果や波及効果とする。予期しない 正・負の効果も含む。

○ロジックモデル

「ロジックモデル」は、測定前の因果関係の仮説を戦略的に描くためのツールである。ロジックモデルにより、企業・事業レベルで達成しようとするインパクトが、SDGs 等の事業目標の達成

にどのように貢献できるのか（バックキャスティング）、企業・事業活動の現状から考えてどのように論理的につながるのか（フォアキャスティング）について、整理できる。

一般的なロジックモデルの図は、事業活動における4つの構成要素（「インプット（資源の投入）」「活動」「アウトプット（直接の結果）」「アウトカム（成果）」）を矢印でつなげたツリー型で図示される。加えて、間接的・長期的な効果や対象とする社会へのインパクトといった「上位目標（社会的課題が解決された状態）」も含めて、事業活動を考えることが求められている。



▲事業活動の流れに沿ったロジックモデルの構成要素

（出典：「報告書「SDGsへの取組みの測定・評価に関する現状と課題（2021）」一般社団法人日本経済団体連合会」

○インパクトマップ

ロジックモデル上で特定された、事業のインプット、アクティビティ、アウトプット、アウトカムのそれぞれの要素について、どのような方法でデータを収集し、どのような数値・計算式等を用いて定量化・金銭価値換算するかを表などにより一覧的に可視化したもの。

○インパクトレーダー

社会的インパクトの評価類型・項目をレーダー状に図化したもの。

○財務プロキシ

通常は定量化が難しい社会的価値を金銭価値に換算するための係数。これにより、価値を比較可能にすることが可能になる。

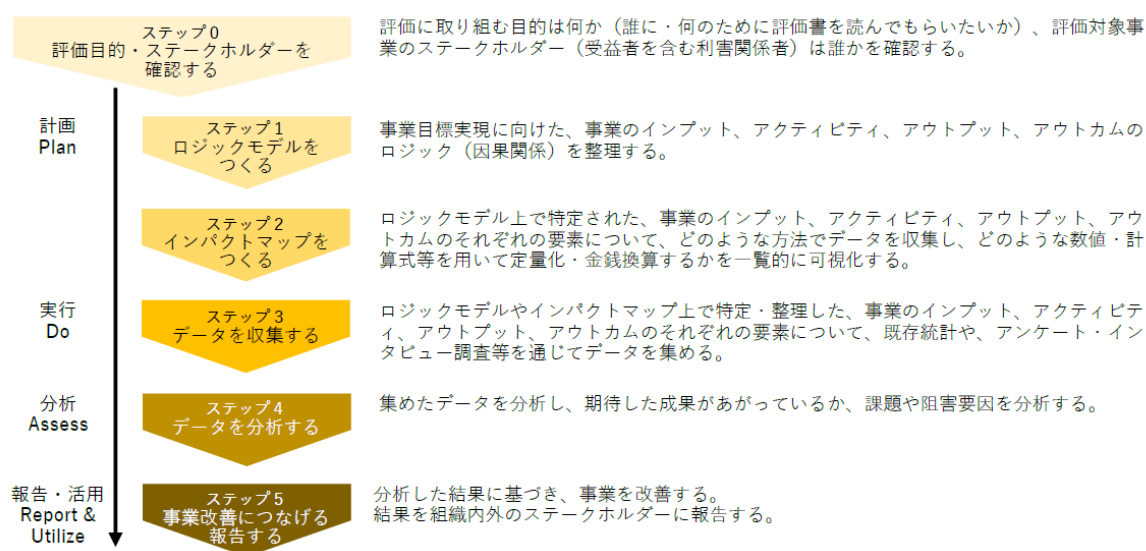
6-2 社会的インパクトの算出方法

PPPの社会的インパクト算出に必要な事項として、ロジックモデル・インパクトマップの枠組み、及びアウトカム指標、財務プロキシを以下のように整理した。

1) ロジックモデル・インパクトマップの枠組みの提案

社会的インパクト評価プロセスの中で、ステップ0からステップ3については、具体的にはロジックモデル、及びインパクトマップを作成しつつ検討することになる。

ロジックモデル、インパクトマップの作成に当たっては、本稿では、現時点で最も方法論が確立されているものと思われるSR0I、JICAのインパクト評価、SIMIのガイドライン等にて提唱されている作成方法を準用し、「インプット」、「活動」、「アウトプット」、「アウトカム」のヒエラルキーにて作成することとした。

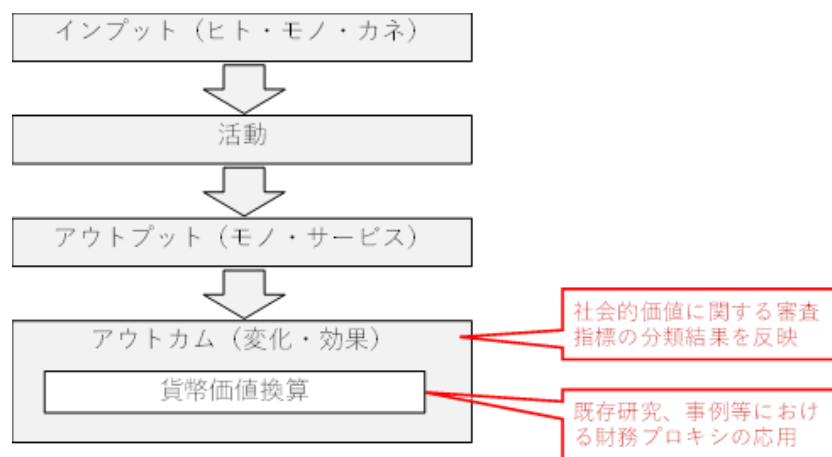


▲評価のステップ

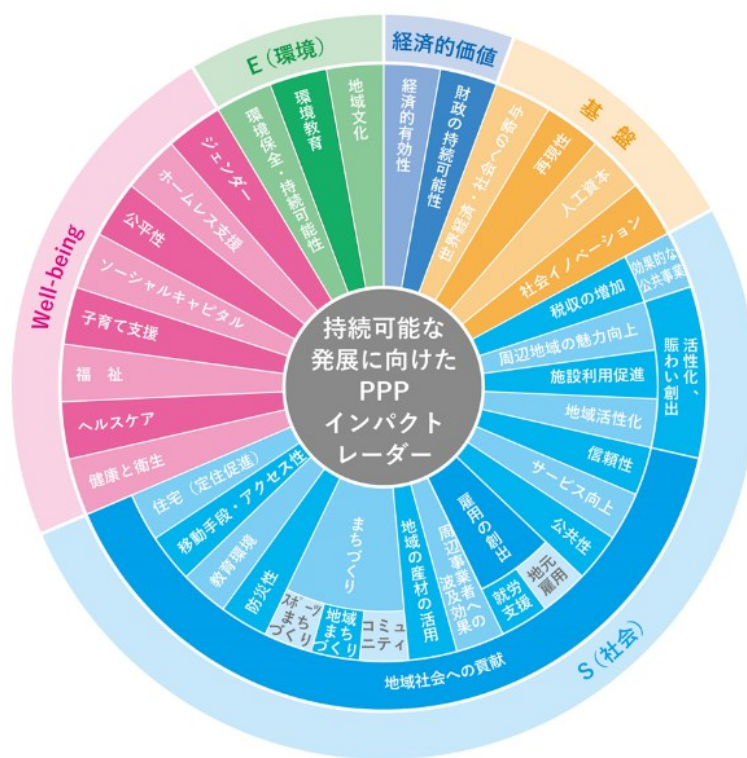
出典：G8社会的インパクト投資国内諮問委員会社会的インパクト評価ワーキング・グループ「社会的インパクト評価ツールセット実践マニュアル」（Vol.1.0）を基に新日本有限責任監査法人作成
「社会的インパクト評価（2017）」新日本有限責任監査法人

この内、アウトカムの設定に当たっては、社会的価値に関連する審査指標の類型をベースに評価指標を設定すると、目標とする事業効果と連動したロジックモデルとなりやすく、事後評価に当たっても、審査時から一貫した軸をもって事業評価しやすいのではないかと仮説を立てた。そのため、前項で整理した「審査指標と既存の社会的インパクト評価手法のアウトカム分類・財務プロキシとの対応」を踏まえて、社会的価値に関する審査指標項目を基本にアウトカム指標類型を設定した。

貨幣価値換算に当たっては、次項で抽出した財務プロキシを準用した。



▲ロジックモデル・インパクトマップの構成



▲PPP インパクトレーダー

2) アウトカム指標と財務プロキシの設定

PPP 事業提案における審査指標の既存事例を参考に、社会的インパクト評価指標を以下のように整理した。

また、社会的インパクト評価手法のうち、社会的インパクトの貨幣価値換算のための財務プロキシを設定している事例を参考に、PPP に関連した財務プロキシ指標を下記のように抽出した。

さらに、これらアウトカム分類及び財務プロキシ指標毎の貨幣価値換算値を併せて整理した。財務プロキシ指標の貨幣換算値の抽出に当たっては、社会インフラのハード整備を中心とする地域拠点開発 PPP の性質上、ハード整備に関する財務プロキシが豊富なバーミンガム市の社会的インパクト評価手法を主な参考とした。

▼PPP事業審査指標と既存の社会的インパクト評価手法のアウトカム分類・財務プロキシとの対応

既存の PPP 事業提案の審査指標 (社会的価値・派生・非財務)		既存の社会的インパクト評価手法 のアウトカム分類			既存の社会的インパクト評価手法の 主な財務プロキシ		
審査項目	審査指標				テーマ	アウトカム	指標
▼活性化、賑わい創出、集客	拠点施設及び周辺地域の魅力向上	地域経済、社会への寄与					
	集客効果の向上、利用促進	(社会的価値・直接価値)					
	地域活性化・賑わいの創出	地域経済、社会への寄与					
▼地域社会への貢献	社会的責任や貢献活動からみた信頼性	社会貢献・労働環境					
	利用者への営業形態におけるサービス向上	(社会的価値・直接価値)					
	公共性(利用者の意見反映)	—					
	雇用の創出	地元雇用の促進	就労支援		地元雇用	地元雇用の促進	フルタイム従業者数
	周辺事業者への波及効果	産業				地元住民のスキル改善	関係機関の支援によって完了する契約に基づく見習工の数
						社会的企業の機会促進	委託契約で地元のサプライチェーンに費やした金額
							地元企業との契約を通じて支出した金額
	地域の産材の活用	持続可能な調達			地元品の活用	地元品の購入	地元品の購入額
	まちづくりへの貢献	コミュニティへの寄与	地域まちづくり	スポーツ	コミュニティのパートナー	コミュニティとの活動促進	地元のコミュニティ活動に費やされるボランティアの時間
	防災性	防災					
教育環境への配慮	教育						
▼環境・文化への配慮	環境保全への配慮	環境保全・持続可能性	環境教育	自然資本(正負インパクト・賦存量)	環境と持続可能性	気候への影響削減	CO2 排出削減量(交通関係以外)
						大気汚染の削減	ゼロエミッションタイプの自動車(走行距離数)
	地域文化への貢献	文化芸術					

※ : 地域拠点開発 PPP の社会的インパクト評価に準用できる財務プロキシを含む項目。

▼PPP のロジックモデル・インパクトマップの枠組みイメージ

価値分類		主な指標類型	概要	主な指標	フェーズ		指標評価方法 (収集データ・収集方法 財務プロキシ例)	◎：高い水準で対応／○：対応／△：一部対応				備考
					短期	中長期		貨幣価値換 算	信頼度(財 務70%)	手間	簡易指標 の適性	
インプット			(ヒト・モノ・カネ)									
アクション			—									
アウトプット			(モノ・サービス)									
アウトカム	経済的価値	自治体負担の削減	・自治体負担の減少額 (VFM)	・VFM	○	○	VFM	◎	◎	中	○	
	社会的価値	直接的価値	・質の高い公共空間の整備 ・公共施設として相応しい適切な維持管理 ・公共サービスの向上に寄与する事業運営	・公共空間の質に関する要求水準 ・維持管理に関する要求水準 ・事業運営に関する要求水準	○	○	・事業コンセプト・方針への適合性 ・要求水準との整合性 cf：満足度調査・CVMの他事例	△	△	大		※要求水準所に基づく必須事項、及び+αの水準を定性的に評価
	派生価値	財務	・当該事業により直接的に発生する税金	・直接的に発生する税金	○	○	・税金積算(※別紙「税金効果の算出」参照)	◎	○	中	○	※事業による税金算出※Aと一部重複
	▼活性化、賑わい創出、集客	地域活性化・賑わいの創出(イベント開催)	・周辺の集客施設等の来訪者のプール効果(宿泊、飲食)	・周辺の集客施設等の来訪者のうち、当該施設の利用者数。	○	○	cf：来訪者数を事業者ヒアリング	△	△	小	○	※Aと重複
			・周辺の集客施設等の来訪者のうち、当該施設の飲食・物販店利用者数、当該施設の飲食・物販の売上高。	・周辺の集客施設等の来訪者のうち、当該施設の飲食・物販店利用者数、当該施設の飲食・物販の売上高。	○	○	cf：来客数、売上を事業者ヒアリング	○	△	大		※Aと重複
			・中心市街地の活性化	(※下記2指標の総体として仮定する。)	○	○	—	—	—	—		※Bと重複
			・当該施設利用者のシャワー効果(中心市街地の来訪者増加、市内観光客の増加)	・当該施設から中心市街地への来訪者数 ・当該施設から中心市街地への訪問客の売上高	○	○	cf：人流ビッグデータ cf：事業者ヒアリング	○	△	大	○	(B) ※推計の場合、寄与率に留意
			・市の観光振興	・観光客数 ・観光売上高 ・市内滞在時間/回、訪問箇所数/回	○	○	cf：観光統計 cf：人流ビッグデータ cf：人流ビッグデータ	○	○	中		※Bと重複。寄与率、対象範囲設定に留意。
		拠点施設及び周辺地域の魅力向上	・PPP施設による地域イメージ・ブランドの向上	・観光客の内、当該自治体に魅力を感じる方の割合 ・周辺の地価の上昇率	○	○	cf：満足度調査・CVMの他事例	△	△	大		
		集客効果の向上、利用促進	・当該施設と一体となった施設全体の利用増進、周辺地域への来訪者増加	・当該施設と一体となった施設全体の利用者数	○	○	cf：利用者数を管理者ヒアリング	△	△	小		
		スポーツ振興	・市のスポーツ振興	・スポーツイベントの増加 ・スポーツ関連の市内来訪者の増加 ・スポーツ関連の売上高	○	○	cf：事業者ヒアリング	△	△	大		
		▼地域社会への貢献	周辺事業者への波及効果	・市内事業者の事業参画 ・市内事業者の育成	○	○	cf：バーミンガム市のアウトカム・マトリックス cf：事業者ヒアリング	◎	○	小	○	(A)
			・市内事業者の育成	・当該PPP事業に関連して、一定のスキルを身につけた市内事業者、市民の人数	○	○	cf：バーミンガム市のアウトカム・マトリックス cf：事業者ヒアリング	○	△	小	○	※雇用人材レベル毎の付加価値向上単価設定に留意
		雇用の創出	・市民の雇用増進	・市民の雇用者数	○	○	cf：バーミンガム市のアウトカム・マトリックス	○	○	小	○	
		社会的責任や貢献活動からみた信頼性	・定性的評価	・定性的評価			cf：地域活動への参画数(事業者ヒアリング)	—	—	—		※補助的な指標。定性的な判断による。
		利用者への営業形態(価格・営業時間など)におけるサービス向上	・当該施設と一体となった施設全体の利便性の向上	・利便性が向上したと感じる市民の割合	○	○	cf：満足度調査・CVMの他事例	△	△	大		
		公共性(利用者の意見反映)	・市民意向の反映レベル	・市民からの意見収集の方法・回数			cf：満足度調査・CVMの他事例	△	△	大		※補助的な指標。定性的な判断による。
		地域の産材の活用	・地域の産材の活用	・地域の産材の使用量	○	○	cf：事業者ヒアリング cf：バーミンガム市のアウトカム・マトリックス	○	○	小	○	
		まちづくりへの貢献	・地域行事の開催	・地域行事の開催数	○	○	cf：バーミンガム市のアウトカム・マトリックス cf：地域ヒアリング、満足度調査・CVMの他事例	△	△	小	○	
		防災性	・防災拠点として活用することによる地域防災の向上	・防災イベントの実施回数	○	○	cf：地域ヒアリング、満足度調査・CVMの他事例	△	△	小	○	
		▼環境・文化への配慮	環境保全への配慮	・CO2排出量の削減	○	○	cf：バーミンガム市のアウトカム・マトリックス cf：カーボンクレジットの算出ロジック、ZEBによるエネルギー削減効果	○	○	中	○	※カーボンクレジットの単価設定に留意。
		地域文化への貢献	・地域文化のプロモーション	・地域文化のPRイベント回数、日数	○	○	cf：地域文化活動への参画・コラボ企画数	△	△	小	○	

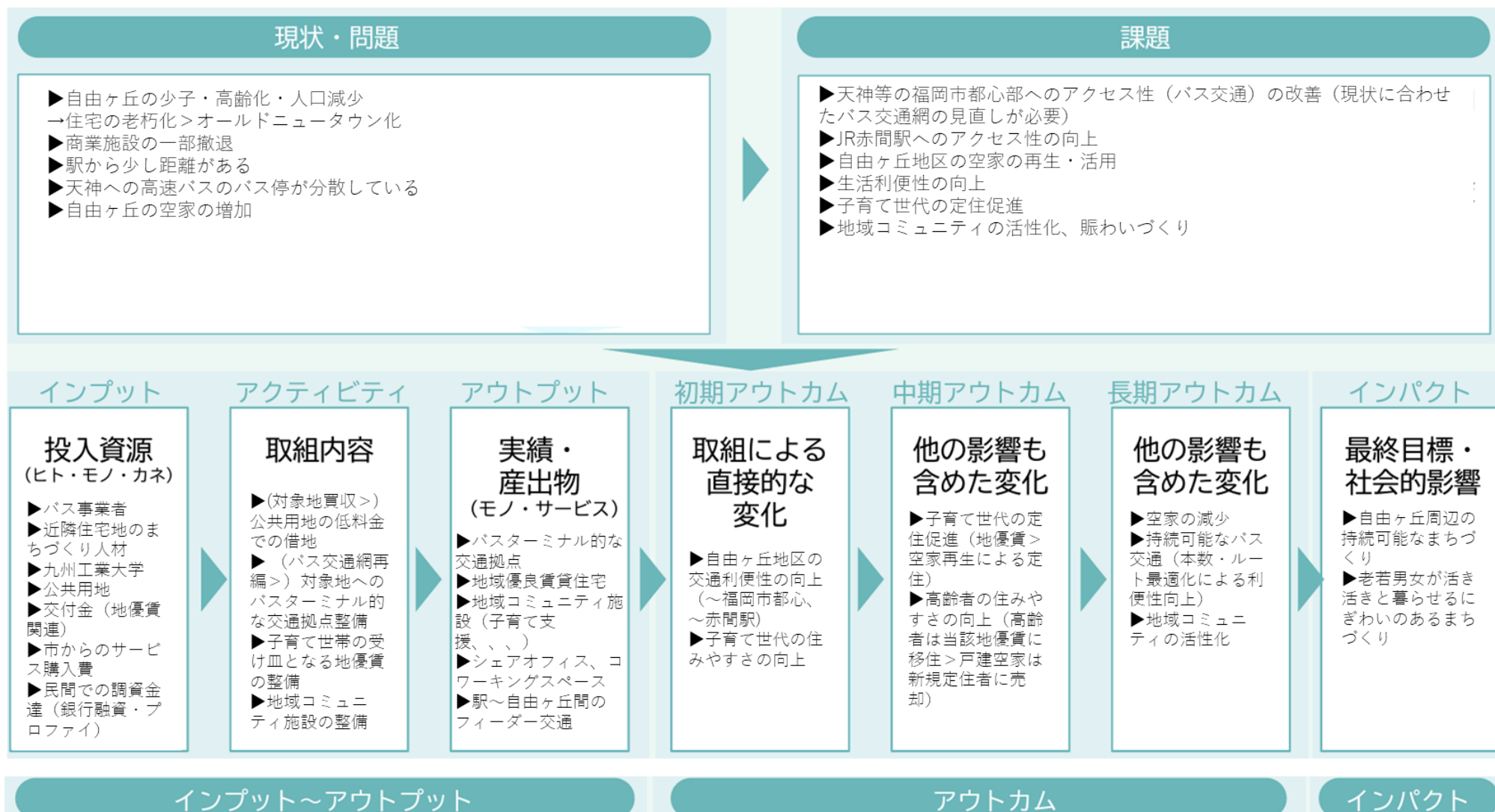
PPP 事業にある程度共通するロジックモデルのスケルトン

社会的価値に関する審査指標の分類結果を反映

既存研究、事例等における財務プロキシの活用

6-3 ロジックモデルの作成

前項までの社会的インパクト算出手法の整理手法の検討を踏まえて、当該事業の及ぼす社会的インパクトのロジックモデルを以下のように設定した。



6-4 インパクトマップの作成

前項で作成したロジックモデルを踏まえて、当該事業の及ぼす社会的インパクトのインパクトマップを以下のように設定した。

1) インパクトマップの設定

▼インパクトマップ

プロセス				概要		指標	
短期アウトカム	社会的価値	派生価値	直接的な税収の増加		・ 当該事業により直接的に発生する税収	・ 直接的に発生する税収	
			▼地域社会への貢献	周辺事業者への波及効果	・ 市内事業者の事業参画	・ 本事業での市内事業者の事業売上額	
				雇用の創出	・ 市民の雇用増進	・ 市民の雇用者数	
				まちづくりへの貢献	・ 地域行事の開催	・ 地域行事の開催数	
				防災性	・ 防災拠点として活用することによる地域防災の向上	・ 防災イベントの実施回数	
			▼環境・文化への	地域文化への貢献	・ 地域文化のプロモーション	・ 地域文化のPRイベント回数、日数	
中長期アウトカム	社会的価値	派生価値	▼地域社会への貢	周辺事業者への波及効果	・ 市内事業者の育成	・ 当該PPP事業に関連して、一定のスキルを身につけた市内事業者、地域住民の人数	

2) 当該事業における社会的インパクトの算出

前項までの社会的インパクト算出手法の整理手法の検討を踏まえて、当該事業の及ぼす社会的インパクトの算出を以下のように試みた。

a. 与条件の整理

▼地域優良賃貸住宅に関する与条件

項目	施設概要	戸数	世帯当たり想定人数	想定人数
住宅	・ 地域優良賃貸住宅（RC、高層 12F） ・ 間取り：2 LDK 程度 ・ 住戸専用面積：約 60 m² ・ 戸数：約 98 戸	98	3	294
駐車場	・ 鉄骨造	99	—	—

▼その他の与条件（仮設定）

項目	原単位等	備考
施設整備費	3,065,965,000 円	
地元係数	80%	（※仮想定）
年間売上	72,739,000 円/年	
期間	30 年間	
PFI-LCC	1,042,258,000 円	※VFM 算定より。
雇用者数	6 人	※住宅維持管理・運営：正規 6 人。（※仮想定）
まちづくりイベント（兼地域 PR イベント）への参加	12 回/年	※毎月 1 回を想定。（※仮想定）
防災イベント参加：	1 回/年	（※仮想定）
フルタイム従業員の平均年収	3,770,000 円/人・年	※宗像市のフルタイム従業員（パート）の平均年収 377 万円（2023.3）
人件費（イベント参加）	1,350 円/人・h	※宗像市の仕事の平均時給は 1,350 円（2023.03 現在）
育成による付加価値向上単価	1,792,245 円/人・年	※バーミンガム市のアウトカム・マトリックスより。

b. 社会的インパクトのモデルスタディ

与条件を踏まえて、前項で整理した「PPP インパクトレーダー」のうち、当該事業に適用可能で、かつ現時点で必要データ収集可能な項目として以下を抽出した。

▼当該事業に適用可能な主な社会的インパクト評価指標

プロセス	社会的インパクトの類型			概要	指標
短期アウトカム	社会的価値	派生価値	直接的な税収の増加		・ 当該事業により直接的に発生する税収
			▼地域社会への貢献	周辺事業者への波及効果	・ 市内事業者の事業参画
				雇用の創出	・ 市民の雇用増進
				まちづくりへの貢献	・ 地域行事の開催
				防災性	・ 防災拠点として活用することによる地域防災の向上
中長期アウトカム	社会的価値	派生価値	▼環境・文化への配慮	地域文化への貢献	・ 地域文化のPRイベント回数、日数
			▼地域社会への貢献	周辺事業者への波及効果	・ 当該事業に関連して、一定のスキルを身につけた市内事業者の人数

この指標を踏まえ、前項で整理した「ロジックモデル・インパクトマップの枠組み（案）」を活用しつつ、当該事業の社会的インパクトを以下のように算出した。また、SB/C（社会的価値のうち市のbenefitを、PFI-LCCで乗じた値）を算出したところ「1」を超える値となった。そのため、本事業は社会的価値からみて費用対効果の高い事業であると言える。

尚、本試算は仮想定を多く含むため、実際の事業化に当たっては実績値をもとに再算出が必要である。

▼当該事業における社会的インパクトの概要

社会的価値 (派生・財務)	社会的価値 (派生・非財務)
149,360,157	4,770,320,235

A

※社会的価値（派生・非財務）のうち市内事業者等の売上増加分については、想定税収に換算。



社会的価値（派生・非財務）の内、市の直接的な節税効果：	4,860,000	V
市内事業者の売上増加分の金額：	4,765,460,235	W:A-V
→市の税収に換算した場合	1,105,586,775	e : W * 23.2% (※法人税率 23.2%で換算)
社会的価値（派生・非財務）の市のbenefit：	1,110,446,775	Y : V+e
SB/C=	1.07	Y/X (※X : PFI-LCC)
社会的価値（全体）の市のbenefit：	1,259,806,932	Z : Y+f
SB/C=	1.21	z/x

※SB/C=社会的価値／PFI-LCC (※SB：社会的価値のうち市のbenefit)

▼参考：税収効果（社会的価値（派生価値・財務価値）の算出

分類と税目	税の発生時点		各税の概説	税収額（千円/年）		備考
	一時的	継続的		一時的	継続的	
1. 資産所有の移転等に影響される税額の算定						
①地方消費税（建物分のみ）	○		地方消費税は、国税である消費税と同様に、事業として行った商品の販売、サービスの提供等の国内取引や外国貨物の引取りに対して課税される。平成29年4月1日からは合計10%の消費税のうち地方消費税分は2.2%の税率。その1/2が市町村分。	53,961		※建築・建築工事のほとんど（80%）市内業者が行ったと仮定。
2. 居住者等の移動に影響される税額の算定						
①市町村民税（個人）		○	市が行う住民に身近なサービスに必要な経費を、住民のその能力（担税力）に応じて広く分担してもらうもの。所得金額にかかわらず定額で課税される「均等割」は一律3,500円/人（H35迄+500円）、前年の所得金額に応じて課税される「所得割」の税率は6%。		883	
②自動車税		○	自動車という財産の所有に対して課税される財産税の一種で、道路を使用することに対して、その整備費などを負担する性格がある。税額は車種や用途、排気量などによって定められている。		642	※1台/世帯と仮定。
3. 事業者の移動に影響される税額の算定						
①市町村民税（法人）		○	個人の市町村民税と同様に、市の仕事に必要な経費を町民法人の能力に応じて負担するもの。資本金の額による区分で定められた「均等割」と法人税額に税率を乗じる「法人税額割」がある。		3,375,090	
4. 地区内商業活動の変動に影響される税額の算定						
①地方消費税		○	地方消費税は、国税である消費税と同様に、事業として行った商品の販売、サービスの提供等の国内取引や外国貨物の引取りに対して課税される。平成29年4月1日からは合計10%の消費税のうち地方消費税分は2.2%の税率。		1,600,258	
				53,961	4,976,873	
事業期間（年）：			30	①	a	
一次的税収（千円）：			53,961			
年間収入×事業期間（千円）：			149,306,196			
事業期間総合計（千円）：			149,360,157			