

【先-17】 低炭素型複合施設建設におけるPPP導入可能性調査 (対象箇所:兵庫県川西市)

【実施主体】川西市 ①
平成25年度

目的

川西市の既存施設のうち、「ふれあいプラザ」、「中央公民館」、ならびに「文化会館」は、老朽化等により建て替えが必要な施設と位置付けられている。これらについては、機能を再編整備し、低炭素型複合施設として整備することを検討している状況にある。

このような状況の中、本調査では、低炭素型複合施設の整備に係る基本構想を策定するとともに、施設の建設・運営段階において民間事業者の創意工夫やノウハウを積極的に活用することによる効率的かつ質の高い公共サービスの提供をめざして、官民連携型の事業手法の導入可能性について検討する。

目次

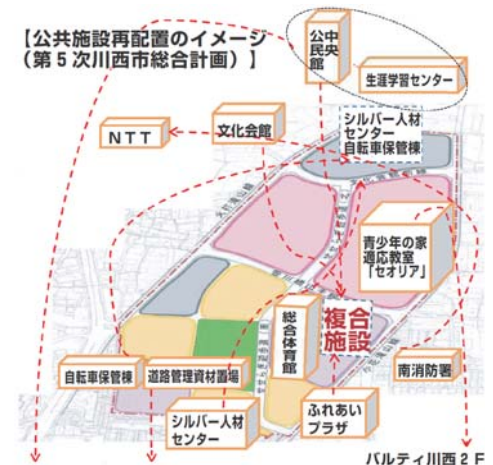
- 1 整備基本構想の策定
- 2 事業スキームの検討
- 3 民間事業者の参画可能性の検討
- 4 リスク分担の考え方
- 5 VFMの検証
- 6 総合評価及び課題の整理
- 7 今後の課題
- 8 実施方針骨子

これまでの経緯

- 平成24年度
 - ・公共施設の老朽化・耐震化対策等を目的として、複数の公共施設を再編整備する複合施設の建設を市の第五次総合計画の中で規定した。
 - ・国土交通省の先導的都市環境形成促進事業にて「中央北地区低炭素まちづくり計画」を策定した。
 - ・複合施設は当該計画地区内に立地することから、民間活力を活用し、低炭素型複合施設として整備することとした。

施設の概要

福祉・保健関連施設、文化関連施設及び付帯施設(民間収益施設、駐車場等)の複合施設を整備する。



アステ川西 6 F 加茂 6 丁目内県管理用地 バルティ川西 2 F
公共施設再配置のイメージ

結論

1 複合施設の整備・維持管理・運営の官民連携スキーム

(1) 福祉・保健関連施設、文化関連施設の事業スキーム

・最適な官民連携スキームを以下の手順で検討した結果、「PFI方式(BTO方式)」が適当と評価した。

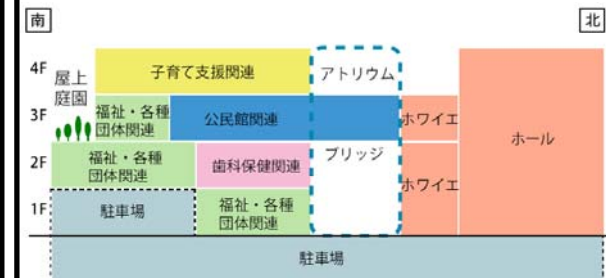
- 1 公有財産の施設整備の手法を整理する。
- 2 前提条件である「設計、施工、維持管理・運営が一体的に実施可能な手法」を、適用可能性のある事業手法として選択する。
- 3 事業実現にあたり重視する事項を「指標」に設定し、指標を用いて2で選択した手法について定性的な評価を行い、結果より最適手法を選定する。

【評価理由】

指標1: 施設入居者は市や社会福祉法人等の公的機関等であり、運営は各機関等で行うことから、民間事業者が施設を所有するスキームを採用する意義は低く、施設を所有しない方式が適している。

指標2: 市による適切なサービス対価の支払いがあり、金融機関による財務モニタリングによって安定した事業継続が可能な方式が適している。

指標	評価結果					
	PFI方式			DBO方式	賃貸方式	
	BTO	BOT	BOO		借地	借家
指標1 民間事業者に施設所有に関するメリットが生じるか	○	×	×	○	×	×
指標2 金融モニタリング等による安定的な事業継続が可能か	○	○	○	×	×	×
指標3 市の財政負担を平準化することが可能か	○	○	○	×	○	○



複合施設のイメージ(断面図)

【先-17】 低炭素型複合施設建設におけるPPP導入可能性調査 (対象箇所:兵庫県川西市)

【実施主体】川西市 ②
平成25年度

結論(続き)

指標3:市の財政負担を割賦払いにより平準化できる方式又は市が施設の賃貸料のみを支払う方式が適している。

(2)民間収益施設の事業スキーム

- ・収益性が見込めることから、市が所有する用地もしくは複合施設の一部を民間事業者の有償で貸し付ける方針とした。
- ・貸付条件は、民間事業者の自由な事業参入意欲向上を図るため、用地規模・施設レイアウトについては自由提案とし、貸付料の減免、歩合制等の貸付料設定を工夫することを検討する方針とした。

2 低炭素技術の導入スキーム(民間事業者の提案スキーム)

・複合施設に適した低炭素技術の採用を目的として、民間事業者の募集・選定段階における事前提案制度の導入可能性及びスキームを検討した。

事前提案①(入札公告前):本事業の実施に関心のある民間事業者から、入札公告前に低炭素技術に関する事前提案を受け付け、優れた技術提案の導入が可能となるよう、要求水準や予定価格へ反映する。

低炭素技術の多様な提案を受け入れる余地を広げることを目的とする。

事前提案②(入札公告後):本事業への入札参加表明を行った民間事業者から、低炭素技術に関する提案概要を受け付け、提案技術の可否を判断する。入札参加者は判断結果に基づき、提案の見直しを行う。

入札参加者が市が期待する技術提案に注力することを目的とする。

【期待できる効果】

- ・多様な低炭素技術を採用できる余地が広がる。
- ・民間にとっても、自社が得意とする技術採用の余地が広がることで技術提案のインセンティブとなる。

【課題と対応策】

- ・多種多様な低炭素技術の中から、本事業に最も適したものを評価・採用できる審査体制を整える必要がある。
- ・事業者選定委員会に低炭素技術の有識者からなる専門部会を設立して対応する。

3 エネルギーマネジメント

- ・運営時、民間事業者にエネルギー使用量の分析、使用計画立案、エネルギー監視・制御等を委ねることで、継続的な低炭素化・ライフサイクルコストの縮減が期待できる。

【課題と対応策】

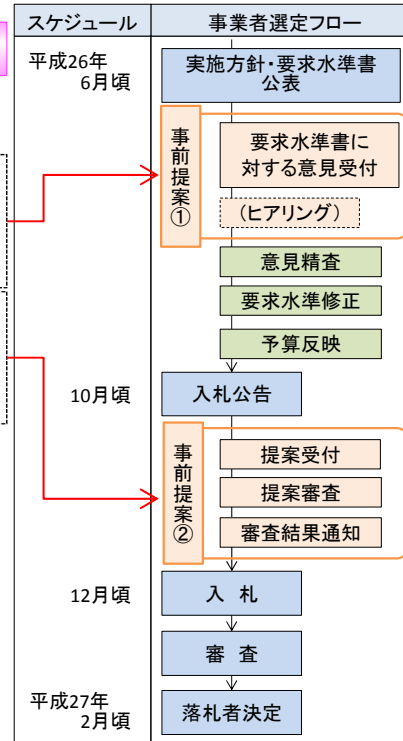
- ・民間事業者の業務継続の動機づけが課題となる。上記業務内容の詳細を要求水準として規定し、水準未達の場合は維持管理費等を減額することで対応する。

4 エリアマネジメント

- ・運営時、民間事業者に地域の協議会等との協働でのアトリウム等でのイベント開催や、低炭素技術に関する情報の発信交換、市民に対する啓発活動等の実施を委ねることで、エリア全体での低炭素化の促進とともに、地域の連携強化や賑わい創出等が期待できる。

【課題と対応策】

- ・要求水準の設定とモニタリング方法が課題となる。
- ・市民や有識者を含む会議体を設置し、目標や指標を設定し、その履行状況を確認する方法等を検討する。



事業化に向けた今後の展望

実施事項	実施時期				
	H26	H27	H28	H29	H30~
民間事業者の募集・選定	←→				
施設整備(設計、建設)		←→			
開設・供用開始、運営管理				←→	

【事業化にあたっての主な課題】

- 1 低炭素技術に係る要求水準等の設定
 - ・市が求める低炭素型複合施設を確実に実現するため、要求水準の設定方法、技術提案の提案様式及びその加点評価方法を整理する必要がある。
- 2 モニタリング手法の設定
 - ・複数の運営業務が含まれる事業となることから、良好な公共サービスを継続して提供する動機付けとなるモニタリング手法を整理する必要がある。
- 3 中央北地区の活性化
 - ・地区全体の活性化に向けたエリアマネジメント業務の内容を整理する必要がある。