

# 【H30:先-8】 金谷地区生活交流拠点形成等に係る官民連携手法導入可能性調査 (実施主体:静岡県島田市)

島田市基礎情報(H30.12.31時点)  
・人口:98,757人  
・可住地面積:106.17km<sup>2</sup>

【事業分野:小規模PFI、コンパクト+ネットワーク】【対象施設:生活交流拠点施設】【事業手法:PFI、リース、指定管理者制度】

## 調査のポイント

旧金谷庁舎跡地に整備する生活交流拠点施設の整備・運営事業への官民連携手法について検討した。

## 調査対象地及び施設の概要

### 【施設の概要】

- 公共+民間機能の複合型生活交流拠点施設
- 公共機能:市役所支所、地域包括支援センター、集団健康診断拠点。
- 民間機能:生活利便機能(例:金融機関、カフェ)。
- 施設規模:延床面積約1,500㎡程度を想定。
- 既存の都市公園(0.35ha)の活用
- 健康増進活動の場として、集団健康診断拠点機能と一体的な運用。
- 多様な主体が自由に活用できるパブリックスペースを提供し、子どもから高齢者までが集う賑わいを創出(オープンカフェ等)。
- みんくる(公民館、図書館)との連携
- みんくるの有する機能との連携により、事業対象地を一体的に活用した生活交流拠点を形成。
- 公共交通ネットワークの構築
- 多様な運行主体(NPO法人等)や運行形態(貨客混載等)による運行頻度の改善。



※上記3施設が効果的に連動するスキームを構築し、「コンパクト+ネットワーク」の実現を目指す。

### 【事業の概要】

- 官民連携による施設整備に公共交通の充実をパッケージ化して地域を活性化
- 庁舎機能再編に伴い除却予定の旧金谷庁舎(旧金谷町庁舎)跡地の利活用を図るため、分散した市役所支所の再編に向け公共施設を整備。
- 高齢化率が高い当地区の特性を踏まえ、高齢者等の外出を促す機能の集積を図るとともに、施設利用のさらなる促進に向け、公共交通の運行頻度向上を通して交通弱者のモビリティを確保。
- 新たな施設の整備、周辺の既存施設・インフラを含めた包括的な管理運営及び利用促進に向け、上記事業をパッケージ化し、民間の資金及びノウハウ(収益事業の展開等)を活用することで、質の高いサービスの提供を目指す。

## 事業発案に至った経緯・目的

### 【経緯】

- 住民を交えた委員会における検討  
(平成21年度～平成22年度)
- 旧金谷庁舎跡地利用について、市民アンケートを経て「市民と行政が協働し、市民主体のまちづくりを進める拠点」、「健康・福祉・医療などの複合的な機能を持った施設」等の整備を盛り込んだ提案書が市に提出された。
- 庁内検討(平成27年度～平成29年度)
- 委員会の提案を受け、総合計画(実施計画)に位置付け
- 事業を進める上で「民間の力を活用する」ことを盛り込み、定期借地によるテナント誘致等の可能性を探ったが、敷地面積の不足や後背人口の少なさによって具体化には至らなかった。

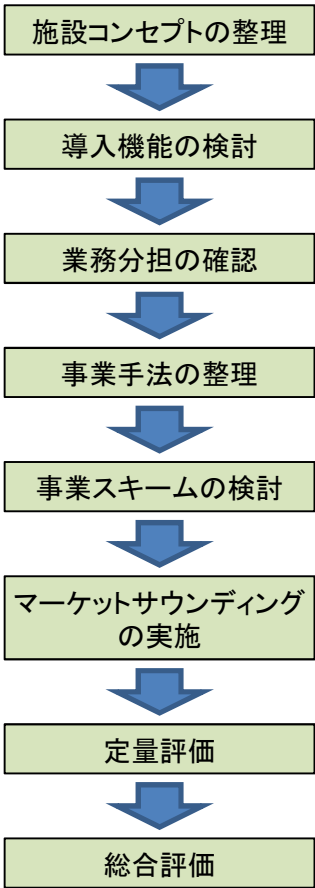
### 【目的】

- 中小自治体における小規模かつ多様なPFI手法の導入可能性の検討
- 公共施設の一斉老朽化に伴い更新の必要性が高まる中、特に地区毎に点在する小規模施設の更新に係る財政負担の軽減策として、従来小規模な事業には馴染まないとされてきたPFI事業の導入可能性を探る。
- 地区の中心地として複数の公共的な施設機能が集約されたエリアに対し、インフラも含めて包括的にPFI事業を導入することにより、PFI事業が成立する事業規模の確保の可能性を明らかにする。
- コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けた事業スキームの検討
- 公共施設の利用促進を通して地域の活性化を目指すに当たり、公共交通との連携により市民が対象地に訪れやすくなる仕組みの構築が可能か明らかにする。

# 【H30:先-8】金谷地区生活交流拠点形成等に係る官民連携手法導入可能性調査 (実施主体:静岡県島田市)

島田市基礎情報(H30.12.31時点)  
 ・人口:98,757人  
 ・可住地面積:106.17km<sup>2</sup>

## 調査の流れ



## 調査内容・手法の検討方法等

### 【公共交通ネットワークの構築に係る検討】

- 公共交通ネットワークの構築については、地元交通事業者へのヒアリング等により、本事業における望ましい位置付け・業務範囲等について検討した。
- 検討の結果、交通事業業界の全般的な担い手不足・事業性・法的認可取得等により、公共交通として本施設を起点とするネットワークの拡充を図ることが困難であることが明らかとなった。
- ただし、本施設の利用促進や地区内の高齢者等の外出機会の創出等の観点から、本事業の業務の一環として、運賃を収受しない形で本施設を起点とする移動支援サービスを導入する方向で進めることとした。

### 【事業スキームの検討】

- 民間事業者の業務範囲を新設する生活交流拠点施設及び外構・駐車場の整備・運営、既存の都市公園の管理運営、みんくるの維持管理、敷地・施設全体を活用した地域活性化事業の実施、移動支援サービスの実施として、事業スキームを検討した。
- 事業スキームの定性評価の結果、コンセプトの実現性、民間ノウハウの発揮、機能変更等に対する柔軟性等の観点から、DBOとBTOが望ましい手法であったため、これらについてVFMによる定量評価を実施した。
- 総事業費については、従来手法で約36.7億円、DBOで約35.4億円、BTOで約35.5億円となった。その結果、VFMはDBOが3.5%、BTOが3.4%となった。
- 以上の結果及び事業費平準化の観点から、本事業に最適な官民連携手法はPFI-BTO方式であることが明らかとなった。

| スキーム         | 定性評価項目                |                   |                           |                    |                            |                          |                               |                                      | 総合評価 |
|--------------|-----------------------|-------------------|---------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|------|
|              | コンセプト実現度              | 公共の関与             | 民間ノウハウの発揮                 | 企業の参画可能性           | 地元企業の参画可能性                 | 公共負担額の軽減                 | 機能変更等に対する柔軟性                  | 契約の煩雑性                               |      |
| ①直営+指定管理     | ×<br>ハードとソフトが一体でない    | ◎<br>全てに市の関与あり    | ×<br>公共の関与が大きく発揮余地が極めて小さい | ○<br>従来型のためあり      | ○<br>従来型のためあり              | ×<br>従来型で軽減余地なし          | ×<br>運営の変更を整備に反映不可            | △<br>契約数が複数                          | ×    |
| ②DB+指定管理     | ×<br>同上               | ○<br>同上           | ×~△<br>公共の関与があり発揮余地小      | ○<br>同上            | ○<br>同上                    | △<br>運営維持管理で一部効率化余地なし    | ×<br>同上                       | △<br>同上                              | ×    |
| ③リース+DB+指定管理 | △<br>一部のハードとソフトが一体でない | △<br>リース部分への関与難しい | △<br>一体でないため発揮余地限定的       | △<br>リース参画可能企業は限定的 | △<br>地元金融機関がリースに関心あり       | △<br>複合施設部分で効率化余地あり      | △<br>複合施設部分であり                | ×<br>市の契約数が特に多く煩雑<br>※包括委託契約追加の可能性あり | ×    |
| ④BTO         | ○<br>ハードとソフトが一体       | ○<br>必要な部分への市の関与可 | ○<br>一体で発揮余地あり            | △<br>MSの結果一定あり     | △<br>下請等で可能性あり。構成員での参画は検討中 | ○<br>一体のため軽減余地あり         | ○<br>ハードとソフト一体のためあり。ただし市の了承必要 | ○<br>1契約でよい                          | ○    |
| ⑤DBO         | ○<br>同上               | ○<br>同上           | ○<br>同上                   | △<br>同上            | △<br>同上                    | ○<br>同上                  | ○<br>同上                       | ○<br>同上                              | ○    |
| ⑥BOT         | ○<br>同上               | △<br>所有権が民のため関与制限 | ◎<br>一体かつ所有権も民のため発揮余地大    | △~×<br>民の負担が高く困難   | △<br>同上。ただし民の負担が高いため難しい    | △<br>一体ではあるが、民の税負担が公共が負う | ◎<br>所有権を民が有しているため            | ○<br>同上                              | ×    |

| 定量評価の指標     | 従来方式        | DBO         | BTO         |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 現在価値換算前の事業費 | 4,368,541千円 | 4,204,710千円 | 4,250,359千円 |
| 現在価値換算後の事業費 | 3,673,884千円 | 3,543,762千円 | 3,548,384千円 |
| VFM         | —           | 3.5%        | 3.4%        |

## 今後の進め方

本調査の結果を踏まえ、平成31年度上半期に事業者が対応可能な事業条件について詳細検討を実施する。

| 時期              | 取組                      | 課題                 |
|-----------------|-------------------------|--------------------|
| 平成31年度上半期       | 事業条件の詳細検討               | ・ 事業者が対応可能な事業条件の調整 |
| 平成31年度下期～平成32年度 | 実施方針公表、事業者の公募・選定、事業契約締結 |                    |