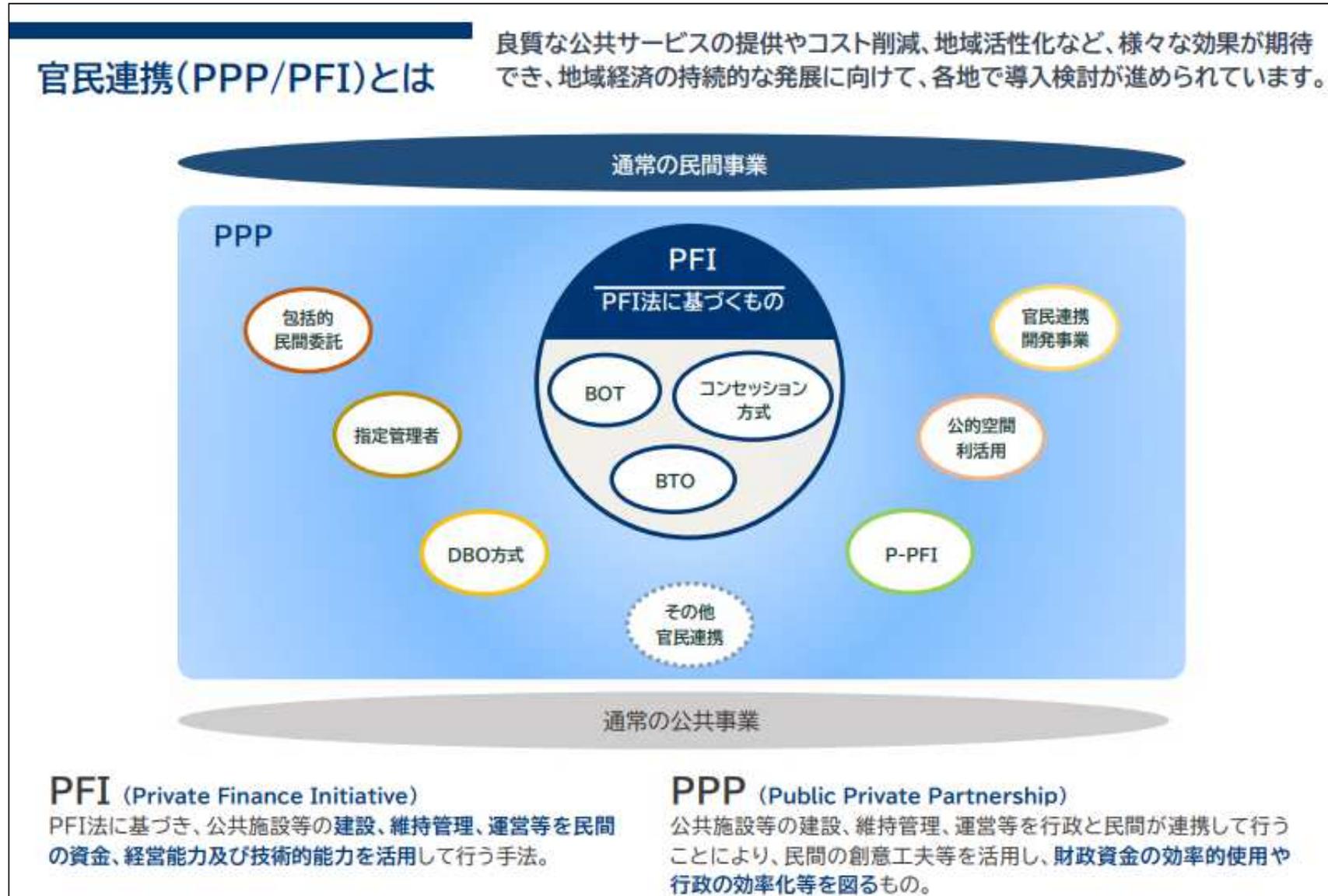


## 【資料2 市庁舎本館跡地等の活用に関するサウンディング型市場調査の概要について ～官民連携の手法と効果に関する解説～】

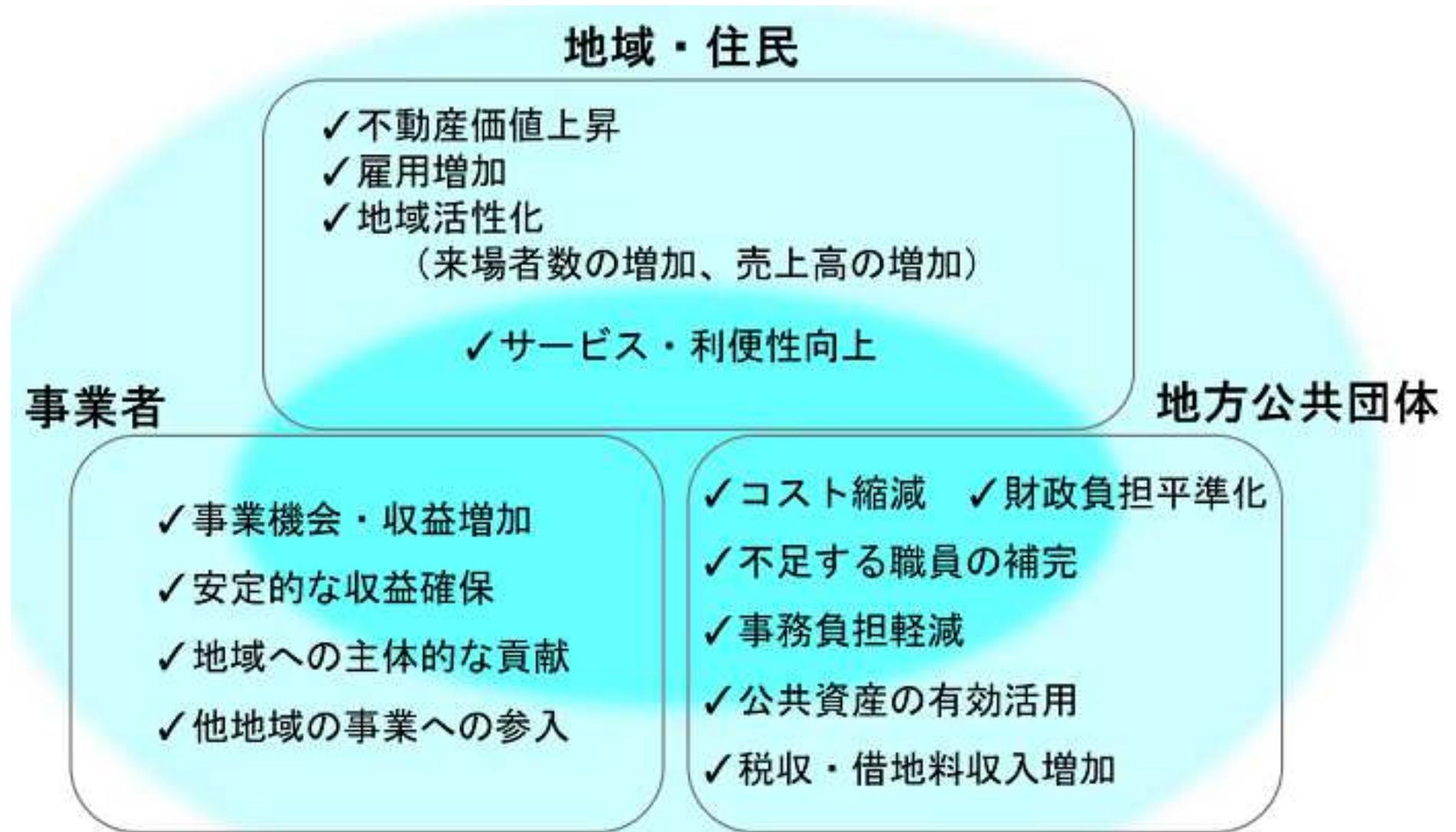
### 1 官民連携(PPP/PFI)の手法

※令和5年度第5回文化振興審議会資料再掲



出典：国土交通省ホームページ掲載 官民連携の1stステップ（令和5年度版）

## 2 官民連携(PPP/PFI)の効果



## 3 官民連携(PPP/PFI)の事例

※令和5年度第5回文化振興審議会資料再掲

事業名	事業主体	概要	事業手法
宗像ユリックス指定管理業務	福岡県宗像市	○複合公共施設（ホール、展示室、図書館、プラネタリウム、プール、ダンススタジオ、トレーニングジム、広場、パットゴルフ場、テニスコート） ○指定管理期間4年 ○指定管理料は4年で計14.7億円	指定管理者制度
中央公園Park-PFI事業	広島県福山市	○公園（あずまや、園路、植栽、レストラン） ○事業費は事業者負担0.6億円、行政負担0.072億円（特定公園施設買取分）	Park-PFI
旧苅田屋付属町屋群を活用した施設の管理運営事業	岡山県津山市	○観光施設（宿泊施設-古民家1棟貸し） ○事業期間は運営権設定日から20年 ○改修工事費は1.9億円、運営は独立採算	コンセッション方式
和光市広沢複合施設整備・運営事業 〔広沢複合施設わぴあ〕	埼玉県和光市	○複合公共施設（公共施設：児童センター、プール、保健センター、学童クラブ、防災備蓄倉庫 民間収益施設：混浴施設、駐車場、診療所、こども園、児童発達支援センター） ○整備費は税込31.4億円、運営費は税込26億円(20年均等払)	PFI-BT0 PFI-BT 指定管理者制度
南池袋二丁目A地区第一種市街地再開発事業 〔としまエコミューゼタウン〕	東京都豊島区	○庁舎（庁舎、店舗、事務所、集合住宅） ○事業費は429億円(うち区を含む地権者負担分として、土地の高度利用によって生み出される新たな床である保留床分131億円、増床分11億円)	市街地再開発事業
(仮称)泉南市営りんくう公園整備等事業 泉南りんくう公園 〔SENNAN LONG PARK〕	大阪府泉南市	○公園（合宿所、温泉施設、サッカーグラウンド、アスレチック施設、バーベキュー施設、飲食施設、オートキャンプ場、マルシェエリア、グランピングエリア） ○市の事業費なし(設置管理許可使用料無償、固定資産税・都市計画税10年免除)	PFI-BOT PFI-B00

出典：官民連携（PPP/PFI）のススメ～国土交通省PPP/PFI事例集～ 国土交通省総合政策局

## 3 官民連携(PPP/PFI)の事例

※令和5年度第5回文化振興審議会資料再掲

事業名	事業主体	概要	事業手法
戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業	神奈川県横浜市	○集会施設・庁舎・複合施設（区役所、 <u>文化センター</u> 、交通広場、駐車場、駐輪場、店舗） ○維持管理・運営期間は14年 ○契約金額は税込169億円	PFI-BT0
桑名市図書館等複合公共施設特定事業	三重県桑名市	○文教施設・複合施設（図書館、保健センター、勤労青少年ホーム、 <u>多目的ホール</u> 、生活利便サービス施設、託児所、駐車場、駐輪場） ○維持管理・運営期間は30年 ○契約金額は税抜116億円	PFI-B0T
大和市文化創造拠点シリーズ	神奈川県大和市	○交流拠点・複合施設（図書館、 <u>芸術文化ホール</u> 、生涯学習センター、屋内こども広場、駐車場） ○指定管理期間は4年5か月 ○協定金額は年額7.98億円	市街地再開発事業 指定管理者制度

出典：多様な効果に関する手引・事例集 内閣府民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI推進室）

## 4 官民連携(PPP/PFI)の用語解説

- ・ **BOT** : 「Build-Operate-Transfer 方式」の略で、選定事業者が対象施設を設計・建設し、完工後も対象施設を所有し続けたまま維持管理及び運営を行い、事業期間終了時に公共部門に施設所有権を移転する事業方式。
- ・ **BTO** : 「Build-Transfer-Operate 方式」の略で、選定事業者が対象施設を設計・建設し、完工直後に公共部門に施設所有権を移転後、公共部門の所有となった施設の維持管理及び運営を行う事業方式。
- ・ **BT** : 「Build-Transfer方式」の略で、民間事業者が施設の設計及び建設を担う事業方式。
- ・ **BOO** : 「Build-Own-Operate 方式」の略で、選定事業者が対象施設を設計・建設し、これを所有したまま維持管理及び運営を行う点では BOT 方式と同じだが、事業期間終了時に、選定事業者が対象施設を解体・撤去する点が異なる。
- ・ **コンセッション（公共施設等運営事業）** : 利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。
- ・ **包括的民間委託** : 受託した民間事業者が創意工夫やノウハウの活用により効率的・効果的に運営できるよう、複数の業務や施設を包括的に委託すること。
- ・ **指定管理者制度** : 公共が資金調達し、議会承認の上で行政代行者となる施設の管理運営者を個別で民間事業者、NPO等の団体に発注する方式。
- ・ **DBO** : 「Design-Build-Operation 方式」の略で、公共が資金調達し、施設の設計・建設・管理運営を一括して民間事業者が担う方式。
- ・ **P-PFI（Park-PFI、公募設置管理方式）** : 設置管理許可方式に、新たに特例措置を加え、事業収益の一部を公園の環境整備・再生整備に還元させる方式。
- ・ **設置管理許可方式** : 公共＝公園管理者以外の民間事業者が資金調達し、公園施設を設置、管理を担う方式。
- ・ **公的空間利活用** : 公園や道路等の様々な公共的空間を民間団体等が利活用すること。
- ・ **官民連携開発事業** : 公共と民間が一体となって都市開発を行う事業。
- ・ **市街地再開発事業** : 市街地内の都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とした、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業。
- ・ **サウンディング** : 事業の構想や手法を検討する段階において、事業の内容や計画等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法。

## 【参考】 長崎市市庁舎本館跡地等の活用に関するサウンディング型市場調査 実施要領【概要】（抜粋）

### 1 これまでの経緯等

平成26年度末の長崎市公会堂の廃止後、長崎ブリックホール等における稼働率の高い状態が続き、市民が芸術文化に触れる機会が減少しており、現状では、市民文化団体が利用しやすい中規模から小規模で、かつ、芸術性や専門性の高い公演に対応できるホールが不足していること等を踏まえ、新たな文化施設等を整備することにより、市内の各ホールで目的に応じた利用が可能となるよう、芸術文化団体をはじめとする多くの関係者の皆様からのご意見を幅広くいただきながら、整備に向けた検討を行ってきました。

その過程では、「長崎市新たな文化施設基本構想」に基づき、より具体的な検討を進め、施設機能や施設構成、規模等について整理した「長崎市新たな文化施設基本計画」を策定したところですが、さらに、まちづくりの「グランドデザイン」の議論や様々な関係者のご意見、また物価高騰といった環境の変化等、多面的な視点を踏まえ再度整理することとしました。

その整理においては、まず、場所について、施設側の視点及びまちづくりの視点から検討するため「文化振興審議会」及び「長崎都心まちづくり構想検討委員会」の合同会議を開催し、双方の委員の皆様それぞれの視点から幅広い議論をしていただき、その結果を踏まえ、新たな文化施設の整備場所は市庁舎本館跡地とすることを決定しました。

一方、その整備場所として決定した市庁舎本館跡地及びその周辺は、再開発により新たな賑わいが創出されつつある長崎駅方面及び長崎スタジアムシティ方面とまちなかや市役所方面とを結ぶ回廊上に位置し、更なる賑わい創出や賑わいの誘導を図るまちづくりを進める上で極めて重要な場所であることから、文化施設としての機能に限定することなく、それ以外の機能をも付加した形での利用も視野に入れて、長崎市の地域活性化に最大限効果を発揮できるまちづくりを進めるための検討を行う必要があります。

また併せて、長崎市は厳しい財政状況にあることから、資材費、人件費等の高騰の影響で建設費の大幅な上昇が見込まれることも踏まえ、市庁舎本館跡地等の整備費用に係る長崎市の財政負担を極力抑えるよう努めるとともに、整備後の維持管理や運営の費用等の後年度負担についても可能な限り市の財政負担を軽減し、持続可能な事業形態とする必要があります。

そのようなことから、市庁舎本館跡地等の活用に向けて、効果的な事業実施につながるよう、官民連携の手法等による民間活力の導入についての可能性等を把握するため、サウンディング型市場調査を実施します。

### 2 サウンディング調査の目的

今回のサウンディング調査は、市庁舎本館跡地及びその周辺における地域活性化や長崎市の財政負担軽減に資するこれら用地の活用に向けた整備事業につなげるため、PPP/PFI等の民間活力の導入について、直接の対話により、市場性の有無や実現可能性、また、民間事業者の参入意欲や参入しやすい条件等を把握することを目的としています。

## 【参考】長崎市市庁舎本館跡地等の活用に関するサウンディング型市場調査 実施要領【概要】（抜粋）

### 3 対象用地・施設の概要

- (1) 市庁舎本館跡地  
 ・所在地 長崎市桜町2番1号 ・土地面積 約6,800㎡  
 ・周辺には桜町公園、桜町近隣公園（市庁舎別館跡地に整備予定）、新市庁舎、魚の町公園、市民会館、長崎歴史文化博物館等が整備され、公共交通機関による利便性が高い、都市機能が集積した中心市街地に位置している  
 当該地には傾斜があり、桜町電停側とは約9mの高低差がある
- (2) 長崎市桜町駐車場  
 ・所在地 長崎市桜町10番16号先  
 ・建築面積 約2,500㎡ ・延床面積 約3,700㎡  
 ・構造 鉄骨・鉄筋コンクリート、路上高架2層式（自走式）  
 ・主に旧市庁舎の来庁者の利用に供されていた駐車場であったが、新市庁舎に地下駐車場（145台収容可能）が設置されたことにより、当該利用者の需要も減少していることから、今後の必要性について廃止を含めて検討している
- (3) 桜町公園  
 ・所在地 長崎市桜町10番100号  
 ・土地面積 約2,500㎡  
 ・ゆるやかな斜面をもつ都市公園で立体交差に隣接した道路緑地的な公園であり、地域住民の利用に供している
- (4) 桜町近隣公園（市庁舎別館跡地に整備予定）  
 ・所在地 長崎市桜町6番1号ほか  
 ・土地面積 約3,000㎡  
 ・市庁舎の建替えによる「公会堂前公園」の廃止に伴う代替公園として整備するもので、立体都市公園として、子どもの遊び場となる整備の計画を考えている



**【参考】 長崎市市庁舎本館跡地等の活用に関するサウンディング型市場調査 実施要領【概要】（抜粋）****4 対象用地内で整備する施設****(1) 新たな文化施設**

- ・市庁舎本館跡地への新たな文化施設の整備は必須とする
- ・新たな文化施設に必要な機能等は基本構想、基本計画を前提とするが、基本計画に記載の規模等については、今後、一部見直しを行う可能性がある
- ・基本計画における規模を前提とした場合、市庁舎本館跡地における新たな文化施設の整備に必要な敷地は5,000㎡程度を想定している

**(2) 民間収益施設**

- ・民間収益施設については、原則として自由提案とするが、「5 提案にあたって考慮すべき事項」を十分に考慮したうえでの実現可能性のある具体的な提案とすること

**5 提案にあたって考慮すべき事項**

- (1) 市庁舎本館跡地に係る提案は必須とし、市庁舎本館跡地における新たな文化施設の整備に伴う余剰地、長崎市桜町駐車場、桜町公園、桜町近隣公園を活用した提案も可能とする
- (2) 「1 これまでの経緯等」、「2 サウンディング調査の目的」を十分考慮のうえ提案すること
- (3) 長崎都心まちづくり構想との整合性を図ることとし、同構想において市庁舎本館跡地等を含む岬のエリアは、各エリアの中心として、人を呼び込み、送り出すことで、人の流れを活性化させる役割を担っていることから、魅力的な回遊動線の整備につなげること
- (4) 国道34号長崎県長崎市桜町～万才町の区間は、歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）に指定されていること
- (5) 各施設の整備に必要な用地に関して、土地の借地（定期借地）などの方法も考慮した提案とすること

## 【参考】 長崎市市庁舎本館跡地等の活用に関するサウンディング型市場調査 実施要領【概要】（抜粋）

### 6 サウンディング日程（予定）

実施要領の公表・・・・・・・・・・	令和6年6月13日	提案書（参加申込書）提出期限・・・	令和6年7月26日
説明会の開催・・・・・・・・・・	令和6年6月21日	サウンディング（対話）の実施・・・	令和6年8月2～8日
		サウンディング結果概要の公表・・・	令和6年9月～

### 7 サウンディングの内容

#### （1）サウンディングの対象者

対象用地の利活用にかかる整備事業に参画する意思を有する法人又は法人のグループ

#### （2）サウンディングの項目

##### ア 事業のアイデアに関する事項

- ・ 想定する建物配置や施設構成等に関する提案
- ・ 民間収益施設の場合、その用途や内容等に関する提案
- ・ 事業スキームなど事業実施方式に関する提案
- ・ 事業スケジュールに関する提案

##### イ その他の項目

- ・ 示された条件による事業化が困難な場合のその他の提案
- ・ その他、事業実施にあたって市に期待する支援や配慮してほしい事項

### 8 留意事項

#### （1）参加事業者の取扱い

本調査への参加実績は、事業者公募などにおける評価の対象とはならない

#### （2）費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とする

#### （3）追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施することがある