

君津市公民館等再整備事業PPP/PFI導入可能性調査結果について



1 PPP/PFI導入可能性調査

君津市公民館等再整備基本計画に基づき、事業手法等の検討を行うため、以下のとおりPPP/PFI導入可能性調査を実施した。

基本計画における立地及び整備の考え方

地区	施設名	基本計画における立地及び整備の考え方
周南	周南公民館	周南中学校敷地内への移転を基本とし、小中学校との連携を図る。
小糸	小糸公民館	現在の小糸公民館の立地を基本とし、隣接する公有地も含めた一帯の敷地を活用した拠点施設の整備を図る。
	小糸地区保育園（中保育園、小糸保育園（統合））	保育園については、民営化（敷地外整備も含む）も選択肢として検討する。
小櫃	小櫃公民館	現在の小櫃公民館の立地を基本とし、周辺施設の機能を効率的に配置することにより拠点施設の整備を図る。
	国保小櫃診療所	診療所については、導入可能性調査により、より有利な提案があれば単独整備も検討する。

①事業手法

民間活力を活用した事業手法として、DB方式、DBO方式、PFI（BTO）方式が想定されることから、従来方式にこれらの方式を加えた事業手法について、検討対象とした。

事業手法の概要

事業手法	概要
従来方式	設計・建設、維持管理、運営のそれぞれを個別に発注し、基本的には仕様を指定した発注となる。 資金は公共が調達する。
DB方式	施設の設計・建設を一括して民間に性能発注する。 資金は公共が調達する。
DBO方式	設計・建設から維持管理、運営まで一括で長期包括的に民間に性能発注する。 資金は公共が調達する。 建設工事請負契約と管理運営委託契約を一体事業とするために、基本契約を締結する。
PFI（BTO）方式	設計・建設から維持管理、運営まで一括で長期包括的に民間に性能発注する。 資金は民間が調達する。 民間は本事業を担うSPC（特別目的会社）を設立する。 民間が資金調達することで、金融機関と公共が直接協定を締結する。

②公民館等再整備事業を包括して発注（バンドリング）

事業者の参入意欲向上や行政コストの縮減等に繋がる手法として、複数施設を一括して発注（以下、「バンドリング」という。）することについて、検討対象とした。

③サウンディング型市場調査

君津市公民館等の再整備に向けた最適な事業スキームの検討にあたり、事業への参入が想定される民間事業者に対し、サウンディング型市場調査を実施した。

バンドリングに関する意見

- ・3地区の施設整備、維持管理の包括発注が1番スケールメリットを出しやすい。
- ・複数館の一括整備は人員の確保に課題があり、困難と考える。
- ・人員の配置に無理のないよう段階的な整備が望ましい。段階的な整備により生じる建設期間中の物価上昇については、企業努力の範疇外であり、市側の物価スライド条項により対応すべきである。
- ・事業ボリュームがないと参入が難しい。

事業手法に係る意見

- ・PPP/PFIによる事業手法では、地元事業者の参入は難しい。
- ・多くの地元事業者が参入するには、従来どおり分離発注することが最も効果的。
- ・事業期間は、長くなるとリスクが高くなる。15年を超えるとリスクが高いので、当初事業期間（維持管理期間）は15年が望ましく、15年経過時点で再契約するか、自治体で改修・維持管理をするか。

複合化に係る意見

- ・診療所機能は、公民館と休館日や営業時間が異なる場合は、単独整備が望ましい。
- ・複合機能は、セキュリティ面の分離が懸念事項である。

その他意見

- ・ZEB Ready基準を満たす仕様の場合、建設費の増分は10%程度である。
- ・太陽光発電は、コストの増分に見合った効果があるかは不明である。避難所等、防災施設として位置付けるのであれば必要になると考える。
- ・本事業において収益事業は厳しいと考える。（カフェ、食堂等）
- ・カフェなどを併設するとコストが増大する場合がある。
- ・機能に応じたメンテナンスのしやすい形状、構造にすれば、ライフサイクルコスト縮減が図れる。

④保育園に係るPPP（民営化）の可能性

小糸地区保育園のPPP（民営化）の可能性について、保育事業者を対象にサウンディング型市場調査を実施した。

民間事業者の主な意見

- ・公有地での整備を優先的に考えている。
- ・現在の小糸公民館周辺市有地敷地内を第一候補と考えている。
- ・民営化時期は、令和8年度以降がよい（時期が早いと準備不足の懸念がある。）。
- ・時期は問わない。君津市の事業スケジュールに合わせて、スケジュールを検討する。
- ・民営化後の延長保育料などの保育サービス利用が保護者負担増となる場合の負担軽減策を頂きたい。
- ・事業開始時期の物価高騰に合わせて、工事費等の支援等を相談したい。

⑤診療所に係るPPP（負担付きの寄附）の可能性

令和7年度から国保小櫃診療所の指定管理者を請け負う（公社）地域医療振興協会から国保小櫃診療所の再整備に対し、PPP（負担付きの寄附）の提案があった。

負担付きの寄附の予想される効果

- ・財政負担の平準化
- ・（条件）期間中の医師の確保
- ・事業スキームによる整備費用等の縮減効果

君津市公民館等再整備事業PPP/PFI導入可能性調査結果について

⑥VFM算定

サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、想定する事業期間（15年）を設定の上、VFMを算定した。なお、バンドリングについては、財政負担の平準化を図れるPFI（BTO）に限定し、VFMを算定した。また、国保小櫃診療所については、複合化に係る意見に加え、利用者への感染症対策やプライバシーの確保も考慮し、小櫃公民館とは別（現）敷地での整備条件で、VFMを算定した。

事業費及びVFMの算定結果

		(単位:千円)							
事業手法	施設	周南公民館	小糸公民館	小櫃公民館	小糸地区 保育園	国保小櫃診療所	3施設 ※1 バンドリング	4施設 ※2 バンドリング	5施設 ※3 バンドリング
		財政支出	財政支出	財政支出	財政支出	財政支出	財政支出	財政支出	財政支出
PSC (従来方式)	財政支出	1,325,635	1,725,424	1,550,465	1,217,787	736,563	4,602,947	5,339,517	6,558,637
	差額								
	VFM								
DB方式	財政支出	1,254,095	1,610,674	1,453,131	1,147,369	701,959			
	差額	71,540	114,750	97,334	70,418	34,604			
	VFM	5.4%	6.7%	6.3%	5.8%	4.7%			
DBO方式	財政支出	1,238,252	1,591,237	1,433,755	1,134,354	701,250			
	差額	87,383	134,187	116,710	83,433	35,313			
	VFM	6.6%	7.8%	7.5%	6.9%	4.8%			
PFI(BTO) 方式	財政支出	1,426,926	1,790,944	1,627,866	1,317,365	871,682	4,507,623	5,194,353	6,326,759
	差額	-101,291	-65,520	-77,401	-99,578	-135,119	95,324	145,164	231,878
	VFM	-7.6%	-3.8%	-5.0%	-8.2%	-18.3%	2.1%	2.7%	3.5%

※1：3公民館

※2：3公民館+国保小櫃診療所別（現）敷地

※3：3公民館+小糸地区保育園+国保小櫃診療所別（現）敷地

⑦総合評価

検討した事業内容、市場調査及びVFMの算定結果等を踏まえ、本事業の定性的、定量的効果を検討し、本事業をPPP/PFI等の事業手法により実施することの適合性を評価した。

バンドリングの評価

定性面では、設計・建設及び維持管理の一括発注に加え、スケールメリットにより業務の大幅な効率化が期待される一方、官民連携事業特有の事業者選定手続き期間が発生し、従来方式よりも供用開始時期の遅れが懸念される。また、市場調査では、事業規模が大きく事業範囲が広いため市内企業の参入障壁となり、より多くの市内企業の参入機会を確保するならばバンドリングは適さないと評価した。

定量面では、PFI法に基づく特有の事業者選定手続き費用の負担などから、財政負担縮減効果が限定される結果となった。

以上のことから、本事業へのバンドリングの採用は適さず、個別整備が適していると評価した。

事業手法の評価

定性面では、官民連携事業特有の事業者選定手続き期間が発生し、従来方式よりも供用開始時期の遅れが懸念されることや、市場調査で複数の市内企業から、PPP/PFI手法の対応が出来ないため従来方式を望む意見があったこと、設計段階において市の意向が反映しやすいことから、従来方式が優位と評価した。

定量面では、DBO方式が最もVFMが発現し、優位となった。

地域の更なる活性化につながる交流機能やにぎわいの創出を図り、持続可能な地域づくりにつながる施設とするためには、公民館・拠点施設に対する地域や利用者の思いを施設に反映することや多くの市内企業参入による地域経済の活性化が不可欠と判断し、従来方式が適していると評価した。

国保小櫃診療所の複合化・併設及び立地の評価

複合化等による事業費縮減の効果が限定的であることや利用者の利便性の観点から、国保小櫃診療所は小櫃公民館との複合化や併設ではなく、現国保小櫃診療所敷地での建替えが適していると評価した。

その他のPPP手法の可能性

小糸地区保育園については、民営化の可能性があると、また、国庫補助の活用による優位性から、公民館周辺敷地及び保育園単独整備のいずれの場合でも、民営化による整備・管理運営の採用が適していると評価した。

国保小櫃診療所については、「負担付きの寄附」について様々な効果が期待できることから、引き続き民間活力による整備・運営について、検討する必要がある。

2 今後の方向性

①今後の取組事項

既存の構築物等に係る調整及び検討

事業予定地について、現在も利用されている設備や地域住民や利用者等の思い入れがある工作物等が整備・設置されている。再整備にあたり、関係者と代替案の調整や対応策の検討を行う。

住民等の合意形成

施設の内容や立地について、地域住民や利用者のニーズと乖離があることから住民説明会や対話を通じて合意形成を図る。また、将来にわたり地域に愛される施設となるよう地域住民のニーズの反映について検討する。

整備・維持管理費用の縮減

持続可能な行政運営を行えるよう施設の整備費用及び維持管理費用の縮減策を引き続き検討する。

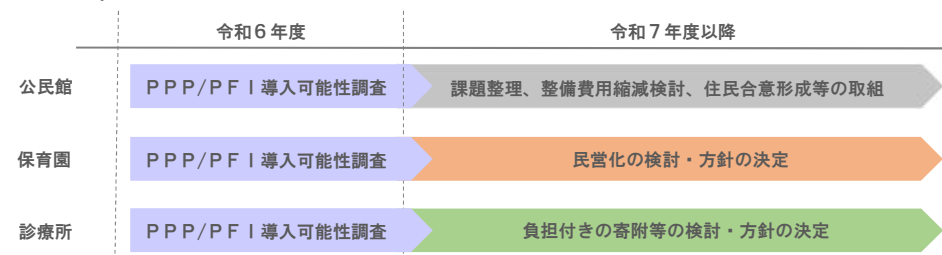
PPPの継続検討

公民館の事業手法については、総合評価において適していると評価した従来方式に加え、財政負担縮減効果が期待されるDB方式又はDBO方式についても引き続き検討を進める。また、小糸地区保育園及び国保小櫃診療所は、高い効果が期待される民営化又は負担付きの寄附等のPPP手法について、検討を進める。

②事業スケジュール

公民館再整備については、施設ごとの諸課題、地域の合意形成、及び物価や賃金等の社会動向の状況を勘案するとともに、既存の公共施設の状況を踏まえ、取り組んでいく。

また、保育園及び診療所については、事業者の意向を踏まえ、事業効果を加味し、検討・整備を進めていく。



③検討体制

周南中学校敷地内への移転を基本とする周南公民館については、教育委員会が中心となって進め、地区の拠点施設と位置付ける小糸、小櫃公民館については、地域づくりの視点から地域づくり課が中心となって取り組んでいく。

また、保育園の民営化は、保育課、診療所の建替えについては、国保年金課がそれぞれ中心となって、取組むことで、効率的な検討を進めていく。