

富秋中学校区等まちづくり構想の事業化に係る事業手法等の見直しについて

1 今回の議題

- ・事業手法について、PFI（BT0）方式を基本に検討していたが、DB（設計・施工一括発注）方式に変更すること及びこれに伴い事業範囲を変更することを審議

2 これまでの決定事項

時期	決定内容
R2. 3. 27 庁議	・富秋中学校区等まちづくり構想の策定
R4. 1. 26 政策調整委員会 R4. 2. 9 庁議	<ul style="list-style-type: none"> ・（仮称）富秋学園整備は、DB（デザイン・ビルド）方式で実施 ・公共施設の跡地活用は、別途実施 ・（仮称）富秋学園を除く公共施設の整備手法は、PFI 方式や DB0 方式などの PPP 方式を基本とし、正式な手法は今後改めて政策調整委員会で決定 ・（仮称）富秋学園を除く公共施設は、一括発注で整備 ・市民体育館の移転候補地は、幸団地及び北部総合福祉会館跡地
R4. 3 月末	・市営住宅、市営店舗・作業所（以下「市営店舗等」という。）、（仮称）多世代交流拠点施設（以下「多世代交流拠点施設」という。）、都市公園、（仮称）富秋学園の 各施設の基本計画を策定
R4. 5. 25 政策調整委員会	・市営住宅、市営店舗等、多世代交流拠点施設、都市公園の整備手法は、 PFI（BT0）方式を基本方針 （※）とする。
R5. 2. 16 特別職による会議	・多世代交流拠点施設の位置を和泉第一団地の跡地とすることを確認

（※）各施設を一括発注で、PFI（BT0）方式を基本として検討を進めることになった経緯

事項	検討
①設計・施工・維持管理の一括発注	維持管理・運営を見通した設計が可能
②民間資金の活用	更なる市費負担の軽減
③事業費の割賦払	事業費（市費負担）の平準化が可能
④竣工時一括払	各工期の竣工時一括払のみ負担すればよく、前金払、部分払の支払時期を後送りすることが可能
⑤各施設を一括して事業発注	一括によるスケールメリットを活かした付加価値やコスト縮減に期待

3 変更理由

- ・近年の物価高騰等の社会情勢の変化により民間事業者から次の意見があり、事業の実現可能性を確保するため事業手法等を変更する。

- ①長期事業へのリスクの上昇
- ②参加意欲の低下
- ③投資に見合う事業者意欲の低下

4 変更内容

(1) 事業手法、事業範囲及び整備期間の変更

①市営住宅

	設計・施工	施設維持管理	入居者管理
従前	PFI (BT0) R7～R14 (3期約8年)	PFI (BT0) 550戸のみ	指定管理 (既存市営住宅を含む)
変更案	DB R7～R12 (2期約6年)	指定管理 (既存市営住宅を含む)	指定管理 (既存市営住宅を含む)

②市営店舗等

	設計・施工	施設維持管理	入居者管理
従前	PFI (BT0) R8～R15 (3期約8年)	PFI (BT0) 74店舗を上限	指定管理 (既存市営店舗等を含む)
変更案	DB R8～R15 (3期約8年)	指定管理 (既存市営店舗等を含む)	指定管理 (既存市営店舗等を含む)

③多世代交流拠点施設

	設計・施工	施設維持管理、貸館運営、 駐車場管理	人権啓発事業
従前	PFI (BT0) R10～R12 (1期約3年)	PFI (BT0)	別途委託
変更案	DB R10～R12 (1期約3年)	指定管理	別途委託

④都市公園

	設計・施工	施設維持管理
従前	PFI (BT0) 1 期 R11、2 期 R14 (市営住宅があるため、移転完了後に公園整備に着手)	PFI (BT0)
変更案	<u>別途事業</u> R14 竣工 ・民間事業者による整備を含め検討 ・整備予定地にある既存市営住宅の除却及び整地は、DB 事業内で実施し、R10 から一部を暫定広場として利用	指定管理 まちづくりの観点から、民間事業者による管理を引き続き検討

⑤事業範囲内の余剰地（王子第一団地）の活用

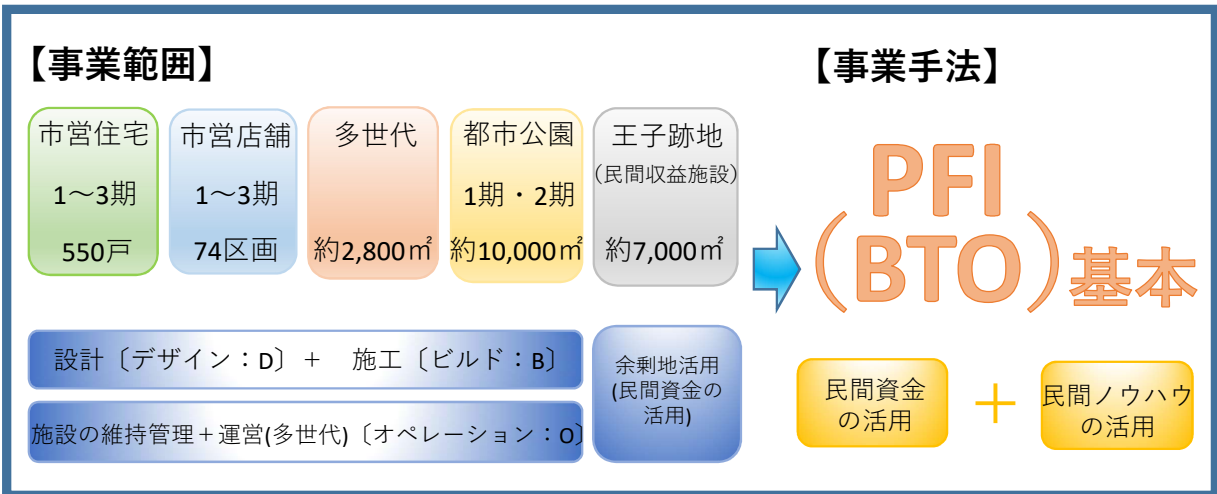
	活用方法
従前	PFI (BT0) 民間収益施設等に活用
変更案	ニーズに応じた跡地活用を検討

(2) 事業期間の変更

	事業期間
従前	R6～R29 (24 年間) (※維持管理期間を 20 年と仮定した場合)
変更案	R6～R15 (10 年間)

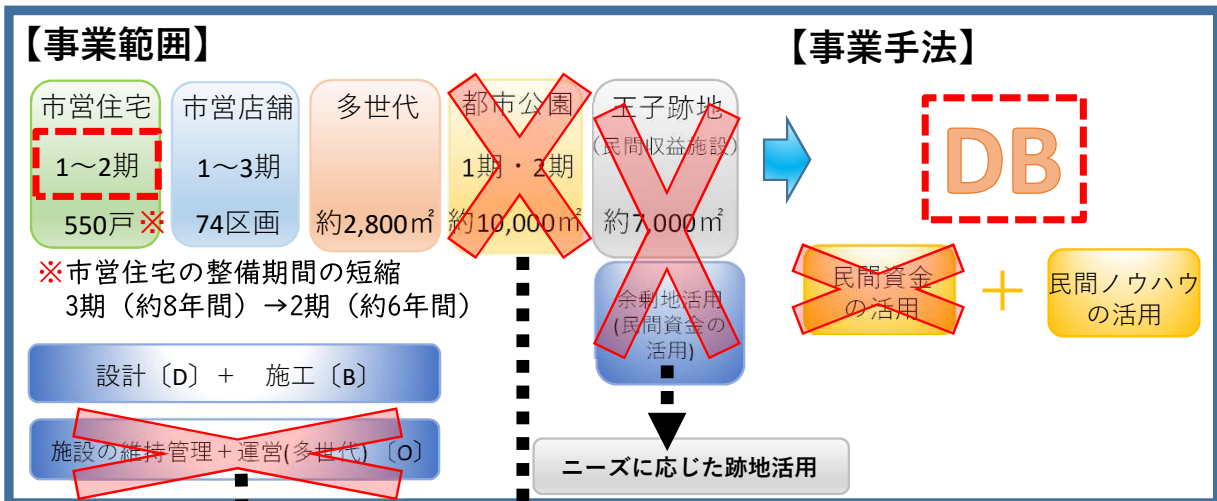
別図：事業手法、事業範囲の変更について

従前（令和4年5月25日政策調整委員会後の時点）



変更案

民間事業者ヒアリングを踏まえた
実現可能性の検討



●別途整備事業

都市公園
一括整備
約10,000㎡

- ・市で整備の他、民間事業者による整備を含め検討
- ・整備予定地（都市公園）にある既存市営住宅の除却及び整地は、DB事業範囲内で実施

●別途管理運営等

市営住宅
維持管理
入居者管理

別途指定管理

市営店舗
維持管理

別途指定管理

多世代
維持管理
貸館運営
駐車場管理

別途指定管理

※1

都市公園
維持管理

別途指定管理

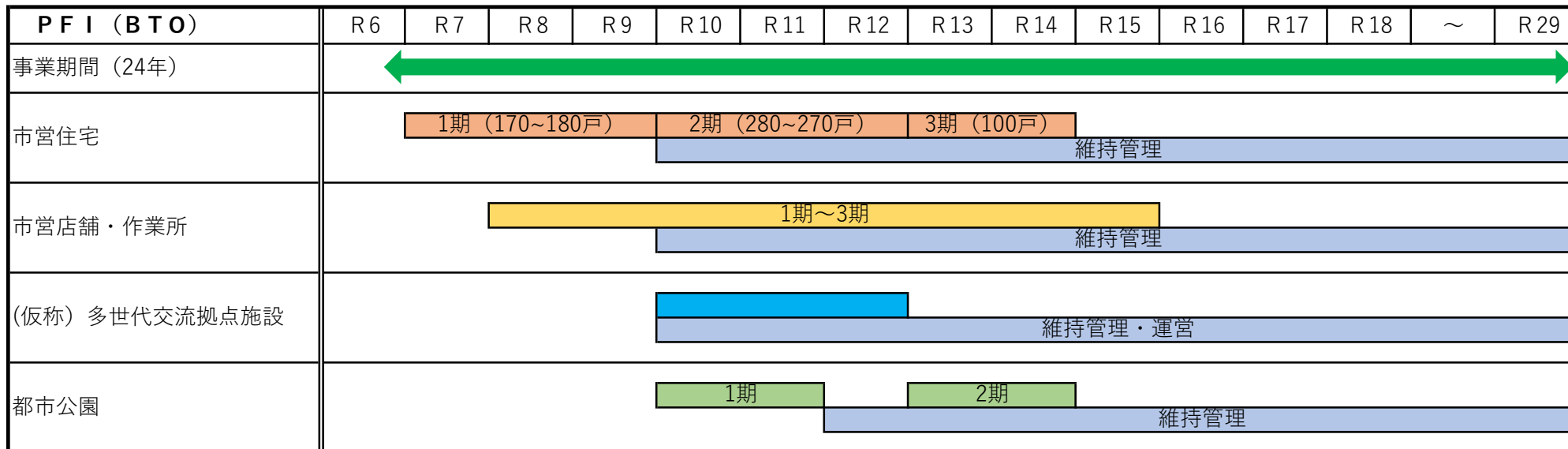
※2

※1 人権啓発事業は、別途委託契約を締結

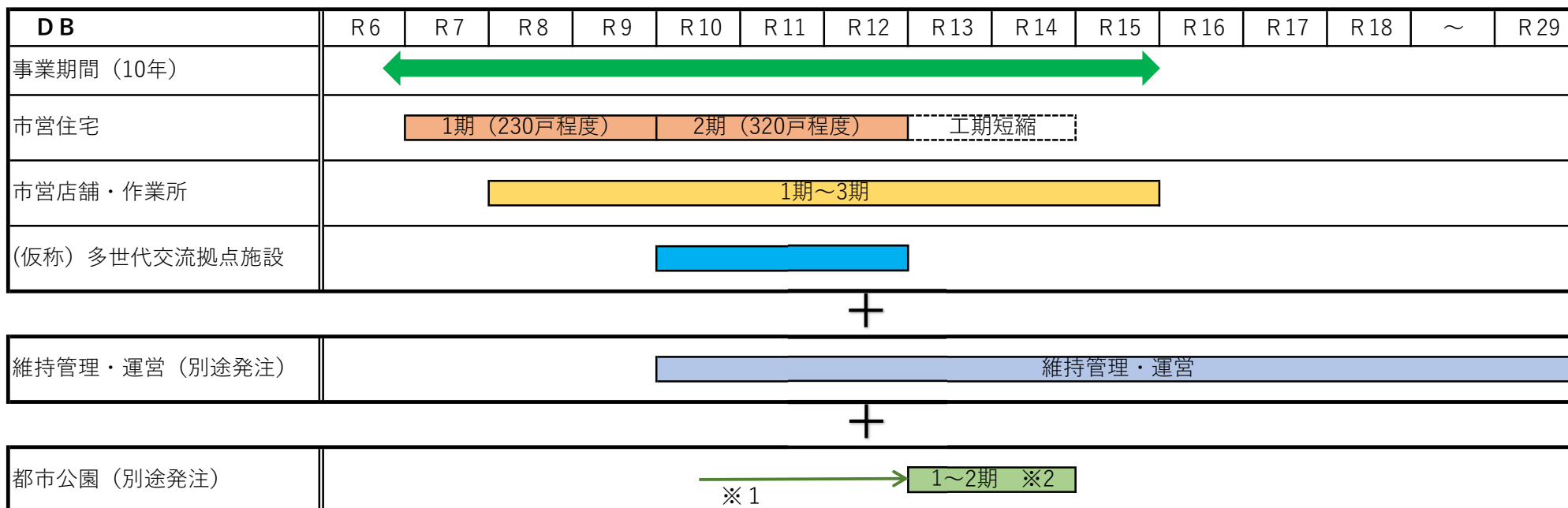
※2 まちづくりの観点から民間事業者による管理を引き続き検討

別表：事業期間及び施設整備期間の変更について

当初案



変更案



※1 1期の一部を暫定広場としての利用を想定

※2 1期、2期を一括して整備

5 変更に伴う検討について

PFI (BT0) 方式を基本としていたが、DB (設計・施工一括発注) 方式により事業実施

- ・未曾有の物価高騰など社会情勢の変化により、民間事業者の意見がヒアリング時 (R4. 5 月) から大きく変化

民間事業者の意見 (R4. 9 月～11 月)	市の対応	(参考) R4. 5 月政調前 の民間事業者の意見
① 長期の施設整備事業 への リスク上昇 ・市営住宅 ・都市公園	・市営住宅の整備期間の短縮 <u>3 期約 8 年 (R14 まで) ⇒ 2 期約 6 年 (R12 まで)</u> ・都市公園の整備は別途事業 都市公園の整備敷地は、既存市 営住宅の入居者移転後の着工となる ため、整備期間が長くなる。	万博による物価高騰の 影響はあるが、 事業期間 に対して特段意見なし
② 維持管理 を含めること による 長期の事業 リス ク (例：人件費、建築資材、 光熱水費等)	施設の 維持管理を事業の範囲外 と する。	物価高騰に対して特段 の意見なし
③ 維持管理 を含めること により事業への 参加の ハードル が上昇 (例：グループ内に維持 管理会社がない事業者 は、共同体の組成が必 要となり、参画事業者 が少なくなる)	施設の 維持管理を事業の範囲外 と する。	物価高騰に対して特段 の意見なし
④投資に見合う 事業者意 欲の低下	民間資金の活用による収益施設整 備は行わない (※)。 ・王子第一団地跡地は、ニーズに 応じた跡地活用を検討	万博による物価高騰の 影響はあるが、 収益事業 は可能

(※) PFI (BT0) 方式と DB 方式の比較

項目	PFI (BT0)	DB
制度概要	民間ノウハウ活用のため事業者提案 により建築 (性能発注)	左記のとおり
	民間資金活用による市費負担の軽減	民間資金の活用なし
	維持管理・運営を含む	維持管理・運営を含まない
最低制限価格	なし (性能発注のため)	左記のとおり
事業期間	長期 (維持管理期間を含むため)	BT0 よりも短期

6 変更に伴う事業効果の確保について

- ・事業手法を PFI（BT0）方式から DB 方式に変更した場合において、要求水準書を提示し、民間事業者から整備に関する提案を求めることには変わりはない。

（例）施工上の技術提案によりコスト縮減を図るとともに、施設等の計画提案により、まちの魅力向上を図る。

7 スケジュール（案）

時期	内容
R5.5 月末	庁議
R5.6 月	R5 第 2 回定例会委員会協議会に事業手法等の見直しを報告
R5.7 月～8 月	実施方針（案）、要求水準書（案）の公表
R5.9 月	R5 第 3 回定例会委員会協議会に創発プラン進行管理を報告 （物価高騰による事業費が収支見通しに収まることを確認）
R5.12 月	R5 第 4 回定例会に補正予算の提出
R6.1 月	入札公告（要求水準書の公表）
R6.10 月	事業者の選定、仮契約の締結
R6.12 月末	契約締結議案の可決後、本契約の締結