民間活力導入の検討業務・活用地の利用可能性調査
報告書

令和４年３月

和泉市

目　次

１．民間活力導入の検討業務

１－１．事業手法の整理 1
（１）事業手法の検討 1
１－２．過去事例の検証 8
（１）公営住宅ＰＦＩ先行事業 8
（２）多目的交流施設ＰＦＩ先行事業 10
（３）都市公園ＰＦＩ先行事業 12
（４）教育施設ＰＦＩ先行事業 14
１－３．事業リスクの整理 16
（１）リスク分担の基本的な考え方 16
（２）リスク分担案 16
１－４．民間活力の導入範囲 31
１－５．民間事業者ニーズ、参画条件のサウンディング調査 ① 34
（１）意向調査の方法 34
（２）意向調査まとめ 37
１－６．民間事業者ニーズ、参画条件のサウンディング調査 ② 71
（１）意向調査の方法 71
（２）意向調査まとめ 73
１－７．民間事業者ニーズ、参画条件のサウンディング調査 ③ 82
（１）意向調査の方法 82
（２）意向調査まとめ 82
１－８．事業手法の検討（試算条件の設定） 84
（１）市営住宅 84
（２）多世代交流拠点施設 85
（３）市営店舗 86
（４）都市公園 87
（５）施設一体型義務教育学校（小中一貫校） 88
（６）付帯業務 89
（７）跡地活用業務 89
（８）一括事業化の検討 90
（９）事業手法(想定)まとめ 91

１－９．ＶＦＭ算定 92
（１）市営住宅／多世代交流拠点施設／市営店舗等／都市公園 92
（２）施設一体型義務教育学校.....101
１－１０．民間活力導入の効果の整理.....103
（１）定量的評価.....103
（２）定性的評価.....103
１－１１．事業実施に向けた課題 104

２．活用地の利用可能性調査

２－１．跡地の現況整理.....106
（１）跡地の位置.....106
（２）跡地の敷地条件 107
（３）敷地周辺の状況 109
２－２．和泉市富秋中学校区等まちづくり構想にかかる
跡地活用の市場調査について 122
（１）跡地活用のヒアリング調査（サウンディング調査）の実施概要 122
（２）調査結果（概要） 124
２－３．富秋中学校区等の公共施設の再編後の跡地活用について 127
（１）本事業における施設整備位置図.....127
（２）跡地の位置・規模及び活用予定時期について 128
（３）跡地の検討可能性について 129
（４）跡地のうち市が公共用地として活用する予定地.....130
（５）跡地の活用方針について.....131
（６）今後の検討課題 132

１．民間活力導入の検討業務

１－１．事業手法の整理

整理する施設の概要は下記による。

整備する公共施設の建設・維持管理運営

施設種別	規模
市営住宅	550 戸
市営店舗・作業所	74 戸
(仮称)多世代交流拠点施設	3,000 ㎡以下
都市公園	10,000 ㎡
施設一体型義務教育学校	11,750 ㎡

（１）事業手法の検討

１）民活手法等の整理

・　ＰＦＩ方式（ＢＴ方式、ＢＴＯ方式、ＢＯＴ方式）　・・・ＰＦＩ法による

・　ＤＢ方式、ＤＢＯ方式　・・・地方自治法による（ＰＦＩ法にはよらない）

DB		Design Build 設計・建設を一括で民間事業者に発注し、資金調達・施設所有・維持管理・運営は公共が行う事業方式
DBO		Design Build Operate 設計・建設・維持管理・運営を一括で民間事業者に発注し、資金調達・施設所有は公共が行う事業方式
PFI	BTO	Build Transfer Operate 民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う事業方式
	BOT	Build Operate Transfer 民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式
	BT	Build Transfer 民間事業者が施設等を建設し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式

従来手法とＤＢ方式、ＰＦＩ方式（ＢＴ方式、ＢＴＯ方式、ＢＯＴ方式）それぞれの事業内容及び比較検討は次ページ以降のとおりとなる。

<table>
<tr><th></th><th>従来方式</th><th>DB 方式</th><th>PFI（BT 方式）</th></tr>
<tr><td rowspan="2">事業内容</td><td rowspan="2">
<table>
<tr><th>市</th><th>民間</th></tr>
<tr><td rowspan="4">計画
資金調達
入居者移転支援
運営</td><td>設計（個別発注）</td></tr>
<tr><td>建設（個別発注）</td></tr>
<tr><td>維持管理（個別発注）</td></tr>
<tr><td>余剰地活用（個別活用）</td></tr>
</table>
市は「計画」「資金調達」「入居者移転支援（公営住宅建替事業の場合）」「運営」を行い、「設計」「建設」「余剰地活用」「維持管理」についてはそれぞれ個別に民間に発注
</td><td>
<table>
<tr><th>市</th><th>民間</th></tr>
<tr><td rowspan="3">計画
資金調達
運営</td><td>設計
建設
入居者移転支援
（一括発注）</td><td>本体事業</td></tr>
<tr><td>維持管理（個別発注）</td></tr>
<tr><td>余剰地活用（付帯事業）※</td></tr>
</table>
・事業契約については、従来方式の請負契約書等の活用も可能
（事業により特定事業契約を締結する場合もある）
</td><td>市は「計画」「資金調達」「運営」を行い、「設計」「建設」「入居者移転支援(公営住宅建替事業の場合)」については一体として PFI(BT)、DB で事業者に発注。「維持管理」については個別に民間に発注
※ 余剰地活用は個別発注が原則であるが、公共施設整備との
一体活用にメリットがある場合は一体発注することがある。
（特定事業契約として契約、竣工時に市へ所有権移転）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">メリット</td><td rowspan="2">・従来型であるので庁内における説明・合意形成が容易
・規模を問わず適用可能</td><td colspan="2">・性能発注、一括発注によりコスト縮減が可能
・民間ノウハウを活かした経済合理性に優れた提案が期待できる
・リスク分担の明確化
・入居者への移転支援による行政負担の軽減（公営住宅建替事業の場合）
・事業の早期完了、行政サービスの早期提供
・入札参加資格の設定や評価基準により地元経済への配慮が可能
・一体的なまちづくりや景観形成が可能（余剰地ある場合）</td></tr>
<tr><td>・従来方式の請負契約書等の活用により、発注側の法務アドバイザー費用の縮減が可能
・ＰＦＩ法に基づく事業実施工程（実施方針公表等）の一部を割愛することで、より早期の事業完了が可能</td><td>・公営住宅を民活事業で行うケースでは数多く採用されており、他の手法と比べると参画を検討する事業者の理解を得やすい（公営住宅建替事業の場合）
（「他の手法」：DB、DBO、BTO、BOT）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">デメリット</td><td rowspan="2">・事業スキームによるコスト縮減が見込めない
・通常分離発注を行うので業務発注ごとに入札等の手続が煩雑</td><td colspan="2">・小規模な事業では民活の効果が少ない場合がある
・コンサル費用の発生
・導入に際しては庁内における説明、合意形成が必要</td></tr>
<tr><td>・事業者選定までの事務処理がやや煩雑</td><td>・事業者選定までの事務処理が煩雑</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th></th><th>PFI（BTO 方式）</th><th>PFI（BOT 方式）</th><th>DBO 方式</th></tr>
<tr><td>事業内容</td><td>
<table>
<tr><th>市</th><th>民間</th></tr>
<tr><td>計画
資金調達（部分）</td><td>設計
建設
入居者移転支援
維持管理･運営
資金調達（部分）
本体事業（一括発注）</td></tr>
<tr><td></td><td>余剰地活用（付帯事業）※</td></tr>
</table>
市は「計画」「資金調達」を行い、「設計」「建設」「入居者移転支援(公営住宅建替事業の場合)」「維持管理」「運営」の全て（または一部）を PFI 事業者に一括発注
※ 余剰地活用は個別発注が原則であるが、公共施設整備との一体活用にメリットがある場合は一体発注することがある。
（特定事業契約として契約、竣工時に市へ所有権移転）
</td><td>
<table>
<tr><th>市</th><th>民間</th></tr>
<tr><td>計画
資金調達（部分）</td><td>設計
建設
入居者移転支援
維持管理･運営
資金調達（部分）
施設の保有
本体事業（一括発注）</td></tr>
<tr><td></td><td>余剰地活用（付帯事業）※</td></tr>
</table>
市は「計画」「資金調達」を行い、「設計」「建設」「入居者移転支援(公営住宅建替事業の場合)」「維持管理」「運営」の全て（または一部）を PFI 事業者に一括発注
※ 余剰地活用は個別発注が原則であるが、公共施設整備との一体活用にメリットがある場合は一体発注することがある。
（特定事業契約として契約、事業終了時に市へ所有権移転）
家賃対策調整補助金の対象とすることが可能（現在はほぼ不可能）。
</td><td>
<table>
<tr><th>市</th><th>民間</th></tr>
<tr><td>計画
資金調達（部分）</td><td>設計
建設
入居者移転支援
維持管理･運営
資金調達（部分）
本体事業（一括発注）</td></tr>
<tr><td></td><td>余剰地活用（付帯事業）※</td></tr>
</table>
市は「計画」「資金調達」を行い、「設計」「建設」「入居者移転支援(公営住宅建替事業の場合)」「維持管理」「運営」の全て（または一部）を DB 事業者に一括発注
※ 余剰地活用は個別発注が原則であるが、公共施設整備との一体活用にメリットがある場合は一体発注することがある。
（事業契約については、従来方式の請負契約書等の活用も可能（特定事業契約を締結する事業も見られる））
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">メリット</td><td>・民間資金の活用（建設費等の延払い等）により、単年度の財政支出を抑えることが可能</td><td>・運営・維持 管理期間中においても施設は民間事業者の所有となるため、ＢＴＯ方式に比較して長期にわたり民間事業者は効果的・効率的に施設の維持管理を行う上でのインセンティブが働きやすい</td><td>・ＰＦＩ法に基づく事業実施工程（実施方針公表等）の一部を割愛することにより、より早期の事業完了となる可能性あり</td></tr>
<tr><td colspan="3">・民間ノウハウを活かした経済合理性に優れた提案が期待できる
・性能発注、一括発注によりコスト縮減が可能
・維持管理、運営を含めた一括発注により、コスト縮減、サービス品質の向上が可能
・リスク分担の明確化
・入居者への移転支援による行政負担の軽減（公営住宅建替事業の場合）
・事業の早期完了、行政サービスの早期提供
・入札参加資格の設定や評価基準により地元経済への配慮が可能
・一体的なまちづくりや景観形成が可能（余剰地がある場合）</td></tr>
</table>

	PFI（BTO 方式）	PFI（BOT 方式）	DBO 方式
デメリット	・小規模な事業では民活の効果が少ない場合がある ・コンサル費用の発生 ・導入に際しては庁内における説明、合意形成が必要		
	・PFI 事業者選定までの事務処理が煩雑	・施設の取得、所有に伴い事業者に生ずる不動産取得税、固定資産税等の税負担 ・（BTO 方式より更に）PFI 事業者選定までの事務処理が煩雑	・民間資金（施設整備費の割賦支払い）は活用できない ・DB 事業者選定までの事務処理が煩雑

２）民活手法の一般的な特徴

		財政負担の平準化（民間資金活用）	参入難易度
DB		×	参入しやすい
DBO		×	やや難しいが 参加可能
PFI	BTO	○	やや難しいが 参加可能
	BOT	○	参入しにくい
	BT	×	参入しやすい

※　参入難易度は、民間事業者の事業参入しやすさを示す。（これまでの他公営住宅事業での参画意向調査結果等に基づく。）

※　ＢＯＴ方式については、ＰＦＩ事業者が事業期間終了まで市営住宅建物の所有権を有することから、スキームがやや複雑となり、ＢＴＯ方式より参入しにくい。事業規模が比較的大きい等の魅力がないと公募事業への参画者減少の恐れがある。

※　ＢＴ方式及びＤＢ方式は、維持管理業務を含まず、市営住宅を引き渡した段階で業務が完了することとなるため、民間事業者は参入しやすい。

３）ＰＦＩ方式とＤＢ・ＤＢＯ方式の相違点

①ＰＦＩ法に基づく事業であるか否か

ＤＢ方式、ＤＢＯ方式の場合、ＰＦＩ法に定める事業実施上の手続きを一部省略することが可能
⇒実施方針の公表のステップを省略して、入札公告を行うことも可能
（事業者決定までのスケジュールが極めてタイトな場合には、事業期間短縮の視点からは選択肢となりうるが、これまで実施されたＤＢ方式等による先例事業では１事業を除き、実施方針公表を省略した事例はない）

②事業範囲

民活手法における一般的な事業範囲は下表のとおりとなっている。

	DB	DBO	PFI		
			BT	BTO	BOT
設計（基本設計・実施設計）	○	○	○	○	○
解体（既存施設）	○	○	○	○	○
建設工事	○	○	○	○	○
工事監理	○	○	○	○	○
入居者移転支援（市営住宅、店舗）	○	○	○	○	○
維持管理運営	－	○	－	○	○
余剰地活用（付帯事業）	(○)	(○)	(○)	(○)	(○)

※　「－」表記は、当該事業方式で一般的に業務対象外となるもの。

前ページの表の通り、ＤＢ方式、ＤＢＯ方式でも入居者移転支援業務（公営住宅建替事業の場合）、余剰地活用業務を含めることも理論上は可能であるが、これまで実施されてきた公営住宅先例事業において入居者移転支援業務、余剰地活用業務を含めた事例は少ないことから、ＤＢ方式等についてこれらの業務を含める場合には精査が必要となる。

なお、一部のＤＢ方式先例事業では、工事監理業務を民活事業者の業務ではなく、発注側が実施することとしている事例もあるが、この点については、ＰＦＩ方式においても発注側で工事監理業務を実施することは可能であり、明確な相違点とは言い難い。

③資金調達

ＰＦＩ(ＢＴＯ、ＢＯＴ方式)の場合：

・民間から資金調達を行う（施設整備費の割賦払いを行う）ことが基本。民間資金を活用しない事例も見られるが、この場合、実質的にＤＢ、ＤＢＯと差異はなくなる。

ＤＢ・ＤＢＯ方式の場合：

・民間から資金調達を行うことはできない。

以上から、資金調達の面では、ＢＴＯ、ＢＯＴを採用する場合には、民間資金の活用（施設整備費の割賦支払い）を行う選択肢が増えるが、ＢＴとＤＢ・ＤＢＯ方式ではこの点で差異があるわけではない。

④ＳＰＣ（特別目的会社）の要否

・ＢＴを採用する場合には、民間事業者からの資金調達を行わず、施設整備費は年度ごとに部分払いを行った後、竣工時に残額を一括で支払うこととなるため、必ずしもＳＰＣ（特別目的会社）を組成する必要がない。

・ＢＴで実施された事業で、ＳＰＣを設けることも可としている事業もあるが、ＳＰＣを設立し、維持経費が発生するため、実際には選定されたＰＦＩ事業者によりＳＰＣが設立された事例はない。

・ＢＴＯ、ＢＯＴを採用する場合でも、維持管理の主体としてＳＰＣを設立することは基本的に必要となるが、必ずしも民間事業者から資金調達を行う必要はなく、施設整備費については竣工時に一括で支払うことも可能である。

４）本業務における事業手法検討の方向性

ＤＢＯ方式について

・民活手法の導入においては、民間資金の活用等がないＤＢ、ＤＢＯの採用は少数派で、事業内容に維持管理を含める場合は、ＰＦＩ(ＢＴＯ方式)の採用が多い。（ただし、そもそも公営住宅の整備に維持管理を含めるＰＦＩ手法の事例は多くはない。廃棄物処理施設ではＤＢＯが導入されている例が複数見られる。※ 学校についてはＰＦＩ（ＢＯＴ方式）の採用はできない。）

ＰＦＩ(ＢＴＯ又はＢＯＴ方式)について

・ＢＯＴ方式については、公営住宅建替事業で採用された例はあるものの、補助制度(家賃対策調整補助金)の取扱い基準が変更されたことにより、現時点では採用するメリットがないと考えられる。また、その他施設（市営店舗、多世代交流拠点施設、都市公園、施設一体型義務教育学校）を含めて考えた場合でも、所有権が行政に移転されるまでの間、事業者に税負担（不動産取得税、固定資産税等）が生じることを考慮すると、ＰＦＩ（ＢＯＴ方式）により事業実施を行うことのメリットも見いだせない。

民間事業者の理解度（経験則）

市営住宅建替事業については、一般的にＰＦＩ方式による公営住宅建替事業において、Ｐ

ＦＩ事業者の業務範囲、官民の役割分担・リスク分担等の考え方が熟成されてきており、参画を検討する民間事業者の安心感にもつながっている。過去の調査における民間事業者への意向調査においても、従来方式と比べＰＦＩ方式がより評価される傾向となっている。

本業務(導入可能性調査)における検討手法について

・上記の整理のとおり、ＤＢＯ方式とＰＦＩ(ＢＴＯ方式もしくはＢＯＴ方式）の比較においては、ＰＦＩ方式を採用した場合には施設整備費についての民間資金の活用（施設整備費の割賦支払い）の選択が可能となるメリットは大きい。
・以上ことから、事業範囲に維持管理を含める場合はＰＦＩ（ＢＴＯ方式）による事業実施を想定して検討を行うこととする。

※ 結果として、民間資金を活用しないこととする場合は、ＳＰＣ設立の必要性等を念頭に、あらためてＤＢＯ方式の採用を含めて比較検討する。

１－２．過去事例の検証

（1）公営住宅ＰＦＩ先行事業

事業名称	町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業（石川県中能登町）	京都市八条市営住宅団地再生事業	徳島県営住宅集約化 PFI 事業	県営住宅今沢団地建替等整備事業（静岡県）
事業方式	BTO	BOT	BOT	設計・施工・設備法定点検業務等一括発注方式
事業者選定方式	公募型プロポーザル方式	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札
事業期間 （維持管理運営期間）	20 年間（令和 4 年 4 月～令和 24 年 3 月）	10 年間（平成 33 年 4 月～平成 43 年 3 月）	18 年間（平成 46 年 3 月 31 日まで）	10 年間
整備戸数	30 戸　（維持管理は 124 戸）	230 戸	300 戸	220 戸
入札公告の時期	令和 2 年 12 月 21 日	平成 29 年 6 月 30 日	平成 24 年 2 月 23 日	平成 26 年 9 月 26 日
事業範囲				
事業計画策定	①事業計画の策定			
公営住宅整備	②建替住宅整備業務 (ｱ)建替住宅等の整備に関する業務 a 建替住宅等の基本設計・実施設計 b 建替住宅等の建設工事 4 c 建替住宅等の工事監理 d 設計・建設住宅性能評価の取得 e 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託 f 化学物質の室内濃度測定 (ｲ)既存住宅等の解体撤去に関する業務 a 既存住宅等の解体撤去・跡地整地の設計 b 既存住宅等の解体撤去・跡地整地工事 c 既存住宅等の解体撤去・跡地整地の工事監理 (ｳ)関連公共施設等の整備に関する業務 a 関連する道路・広場等の設計 b 関連する道路・広場等の工事 c 関連する道路・広場等の工事監理 (ｴ)その他建替住宅整備業務の実施に必要な業務 a 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き（開発協議含む） b 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等） c 近隣対策・対応（地元説明会、周辺家屋補償、電波障害対策等） d 完成確認、引渡し及び所有権の移転 e 事業用地の確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援 f 2 年等点検（瑕疵担保検査）の実施 g 国庫補助金申請関係書類等の作成支援 h 会計実地検査の支援 i その他上記業務を実施する上で必要な関連業務	⑴ 市営住宅等整備業務 ア 調査業務（埋蔵文化財調査は市が実施する。） イ 設計業務（基本設計・実施設計） ウ 解体撤去業務 エ 建設業務 オ 工事監理業務 カ その他（許認可及び各種申請等の手続，近隣対策等）	① 県営住宅整備等事業 ア 県営住宅整備業務 （ｱ）事前調査業務（埋蔵文化財調査は不要） （ｲ）設計に関する業務（基本設計・実施設計） （ｳ）解体撤去に関する業務（既存県営住宅（万代町団地）の解体撤去） （ｴ）建設に関する業務（屋外付帯施設を含む。） （ｵ）工事監理に関する業務 （ｶ）近隣対応対策 ・県営住宅用地及び周辺地域の電波障害調査・対策（建設中、建設後含む。） ・近隣住民への計画説明、調整 ・建設に伴う近隣対応 （ｷ）その他の業務 ・敷地周辺の供給処理施設（電気、電話、ガス、上水道、下水道等）調査及び諸官庁協議・申請 ・補助金及び交付金申請書類等の作成支援 ・関係法令等の申請、許認可の手続き（建築基準法、消防法、都市計画法等） ・室内空気中化学物質濃度調査 （ｸ）その他上記業務を実施するうえで必要となる関連業務	1) 本施設の整備 ①本施設の整備に係る既存住棟及びその附帯施設等の解体撤去業務及び関連業務 ②本施設の整備に係る調査・設計業務全般（基本設計及び実施設計）及び関連業務 ③本施設の整備に係る建設業務及び関連業務 ④本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務 ⑤本施設の整備に係る地元説明等近隣対応・対策業務及び関連業務 ⑥本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務 ⑦上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務 ⑧上記各項目に伴う県の交付金申請手続等の支援業務
入居者移転支援	③入居者移転支援業務	⑵ 入居者移転支援業務	イ 移転支援業務	―
余剰地活用	④余剰地活用業務（付帯事業）	⑷ 付帯事業用地活用業務（付帯事業）	② 福祉施設等事業 ③ 付帯事業	―
余剰地用途	中能登町鹿島地区の住民の暮らしの充実に資する施設	ア 施設整備業務 イ コミュニティ活性化の取組業務	②-ア サービス付き高齢者向け住宅事業 イ 福祉施設運営事業 ③-ア 利便施設運営事業	―
既存施設活用	⑤提案業務（付帯事業） 旧体育館を活用した提案事業（改修・維持管理運営）：独立採算	―	―	―

事業名称	町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業（石川県中能登町）	京都市八条市営住宅団地再生事業	徳島県営住宅集約化 PFI 事業	県営住宅今沢団地建替等整備事業（静岡県）
維持管理・運営	⑥町営住宅維持管理・運営業務 (ｱ)施設等の維持管理について a 施設等の機能と特性を十分に把握し、より質の高い水準を保つように努める。 b 安全かつ清潔な管理に努める。 c 適正な管理と保守点検を行う。 (ｲ)施設の運営について a 公の施設であることを念頭に置いた施設運営に努め、入居者に対して平等に接する。 b 入居者の安全対策に万全を期し、危機管理体制を確立するとともに、町や関係機関との連 携体制を整備する。 c 積極的に入居者の意見を聴き、施設運営に反映するよう努める。	⑶ 市営住宅維持管理業務 ア 昇降機の点検，保守及び監視業務 イ 電気機械設備保全業務 ウ 建築物及び敷地の定期調査業務 エ 長期修繕計画の作成業務	ウ 県営住宅維持管理業務 （ｱ）県営住宅の入居者の募集に関する業務 （ｲ）県営住宅の家賃に関する業務 （ｳ）入居者の保管義務に関する業務 （ｴ）県営住宅の維持修繕に関する業務 （ｵ）県営住宅の保守点検管理に関する業務 （ｶ）県営住宅の駐車場管理に関する業務 （ｷ）県営住宅の退去に関する業務 （ｸ）収入超過者及び高額所得者に関する業務 （ｹ）不適正入居者に関する指導事務 （ｺ）法律・条例等の改正に関する業務 （ｻ）引渡し時に関する業務 （ｼ）その他県営住宅の管理運営に関する業務	2) 本施設の維持管理 ① 本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務 ② 本施設の維持管理に係る消防設備等及び建築設備点検保守管理業務 ③ 本施設の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務 ④ 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務 ⑤ 長期修繕計画の作成及び関連業務
要求水準書添付資料	要求水準書（町営住宅整備・余剰地活用業務編） 別紙 1 施設設計要領 別紙 2 住宅性能評価の等級 別紙 3 公営住宅等整備基準適合チェックリスト 別添資料 1 事業用地現況関連図 01 別添資料 1 事業用地現況関連図 02 別添資料 2 事業用地ボーリング柱状図 別添資料 3 昭和 54 年度鹿島町芹川公営住宅建設工事 別添資料 3 昭和 58 年度鹿島町芹川公営住宅建設工事 別添資料 3 昭和 55 年度鹿島町久江公営住宅建設工事 別添資料 3 昭和 56 年度鹿島町久江公営住宅建設工事 別添資料 4 周辺道路現況関連図 別添資料 5 中能登町土地対策指導要綱 別添資料 6 水道関連図 別添資料 7 下水道関連図 別添資料 8 NTT 管等関連図 参考資料 1 評価方法基準 要求水準書（入居者移転支援業務編） 別紙 1 移転支援業務に係る書類一覧 参考資料 1 既存住宅入居者意向調査結果 要求水準書（提案業務編） 参考資料 1 旧滝尾小学校体育館･食堂等建設工事設計図書 要求水準書（維持管理・運営業務編） 資料 1 町営住宅一覧 資料 2 修繕負担区分一覧 参考資料 1 昭和 54 年度鹿島町芹川公営住宅建設工事 参考資料 2 昭和 55 年度鹿島町久江公営住宅建設工事 参考資料 3 昭和 56 年度鹿島町久江公営住宅建設工事 参考資料 4 昭和 58 年度鹿島町芹川公営住宅建設工事 参考資料 5 平成 2 年度末坂住宅建設工事 参考資料 6 平成 4 年度コーポとりや住宅建設工事 参考資料 7 平成 8 年度末坂第 2 住宅建設工事 参考資料 8 平成 11 年度鳥屋町黒氏公営住宅建設工事 参考資料 9 平成 15 年度金丸住宅 参考資料 10 平成 30 年度川田住宅 参考資料 11 平成江 13 年度春木公営住宅建設工事 参考資料 12 町営住宅修繕費実績 参考資料 13 現在の滞納額の概算額とおおよその収納率 参考資料 14 年間入退去件数 別紙 1～18（詳細省略）	要求水準書（市営住宅等整備業務，市営住宅維持管理業務及び付帯事業用地活用業務編） 別紙 1 地質調査業務仕様書 別紙 2 建設・解体撤去等工事仕様書 別紙 3 市営住宅設計要領 別紙 4 道路拡幅整備工事仕様書 別紙 5 公園整備工事仕様書 別紙 6 住宅性能評価の等級 別紙 7 京都市市営住宅条例（第 2 章　整備の基準）適合チェックリスト 別紙 8 市営住宅維持管理業務要領 参考資料 1 付近見取図 参考資料 2 現況図（配置図，一般図，杭伏図） 参考資料 3 測量図 参考資料 4 インフラ関係現況図 参考資料 5 ボーリング調査結果抜粋 参考資料 6 土地利用履歴調査結果概要 参考資料 7 埋蔵文化財本掘調査範囲 要求水準書（入居者移転支援業務編） 別紙 関連書類一覧 別紙 空き家整備方針	別紙 1　県営住宅設計要領 別紙 2　住宅性能評価の等級 別紙 3　化学物質室内濃度調査要領 別紙 4　公営住宅等整備基準チェックリスト 別紙 5　修繕負担区分表 別紙 6　維持管理業務様式集（様式 1～8） 【添付資料 1】　事業用地位置図 【添付資料 2】　事業用地現況図 【添付資料 3】　万代町団地開発道路概要図 【添付資料 4】　インフラ関係資料 【添付資料 5】　地盤調査データ 【添付資料 6】　土地の利用履歴等調査概要 【添付資料 7】　アスベスト含有材に関する資料 【添付資料 8】　（参考）平面詳細図 【添付資料 9】　個人情報取扱特記事項 【添付資料 10】　集約化対象団地一覧 【添付資料 11】　（参考）県営住宅使用のてびき 【添付資料 12】　空家発生率・空家修繕費の状況 【添付資料 13】　（参考）電算システム費用 【添付資料 14】　旧教育研修センター等既存杭想定図 【添付資料 15】　既存住宅杭想定図＜万代町団地＞ 【添付資料 16】　維持管理業務実績	【添付資料】 ・事業計画地・位置図 ・事業計画地・全体配置図及び本事業の対象エリア ・事業計画地・現況図 ・事業計画地・現況敷地測量図 ・事業計画地・地質調査図 ・事業計画地・構内上下水道概略図 ・公営住宅に関する県の仕様書等 ・公営住宅法等の床面積の算定方法等について ・入居者移転計画策定のための付与条件 【閲覧資料】 ・既存住棟・基礎等参考図 ・一団地認定通知書等 ・事業計画地・現況図　（添付資料 CAD データの配布） ・事業計画地・現況敷地測量図　（添付資料 CAD データの配布）

（2）多目的交流施設ＰＦＩ先行事業

事業名称	厚木市ふれあいプラザ再整備事業	川西市低炭素型複合施設整備に伴う PFI 事業	早良地域交流センター（仮称）整備事業　（福岡市）
事業方式	BTO	BTO	BTO
事業者選定方式	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札
事業期間 （維持管理運営期間）	15 年 9 ヵ月（令和 5 年 7 月～令和 21 年 3 月）	維持管理期間　：　20 年 3 ヶ月（引渡し日～平成 50 年 3 月 31 日） （※引渡し：平成 30 年 1 月 31 日まで） 運営期間　：　20 年間（平成 30 年 4 月 1 日～平成 50 年 3 月 31 日）	維持管理期間　：　約 15 年 9 ヵ月（引渡し日～2037 年 3 月 31 日） 運営期間　：　約 15 年 5 ヵ月（供用開始日～2037 年 3 月 31 日）
整備内容	延床面積 4,537.09 ㎡ 建築面積 3,011.71 ㎡ 構造 鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 階数 地下１階、地上２階建て ・温水プール、温浴施設、トレーニングルーム及びスタジオ、軽食コーナー、駐車場（130 台）　など） ※指定管理者	敷地面積　：　23,400 ㎡ 福祉・保健・公民館施設（約 6,600 ㎡） ・地域福祉活動の拠点機能（NPO 等約 20 団体が入居） ・公民館 ・こども・若者プラザ ・兵庫県川西こども家庭センター ・フリースペース 文化関連施設（約 4,000 ㎡） ・多目的ホール（1,000 席）、大会議室、スタジオ 外構施設 附帯施設 駐車場（320 台） ※指定管理者	整備面積 7,850 ㎡程度 延床面積 5,200 ㎡程度 構造：鉄筋コンクリート造（同等の耐久性及び強度） 階数：提案 ・多目的ホール、練習室、会議室・研修室、市民ロビー、チャイルドルーム、図書館分館　など（屋外：交流プラザ、駐車場（240 台以上）、その他（タクシー乗り場等）） ※指定管理者
入札公告の時期	令和 2 年 1 月 31 日	平成 27 年 1 月 23 日	平成 31 年 4 月 26 日
事業範囲			
施設整備	ア 施設整備業務 (ｱ) 事前調査業務 (ｲ) 設計業務（基本設計及び実施設計） (ｳ) 各種申請等業務 (ｴ) 既存施設の解体業務 (ｵ) 建設工事業務（外構及び植栽整備を含む。） (ｶ) 備品等調達及び設置業務 (ｷ) 工事監理業務 (ｸ) 施設引渡業務 イ 開業準備業務 (ｱ) 開業準備業務 (ｲ) 供用開始前の広報活動業務 (ｳ) 供用開始前の予約受付業務 (ｴ) 開館式典、内覧会等の実施業務	ア 施設整備業務 (ｱ) 事前測量・調査業務（市が提示した調査以外に事業者が必要とする場合） (ｲ) 施設整備に伴う各種申請業務 (ｳ) 市が行う交付金申請の協力業務 (ｴ) 基本設計・実施設計業務 (ｵ) 整地業務 (ｶ) 旧弓道場の解体・撤去業務 (ｷ) 総合体育館屋根折板改修業務 (ｸ) 建設業務 (ｹ) 工事監理業務 (ｺ) 備品の調達・設置業務 (ｻ) 施設の引渡業務 (ｼ) その他施設整備業務の実施に伴い必要となる業務	ア 統括管理業務 （ア）統括マネジメント業務 （イ）総務・経理業務 （ウ）事業評価業務 イ 設計業務 （ア）事前調査業務 （イ）各種関係機関との調整業務 （ウ）設計及び関連業務 ウ 建設業務 （ア）建設業務及びその関連業務 （イ）什器備品設置業務 エ 工事監理業務
維持管理・運営	イ 開業準備業務 (ｱ) 開業準備業務 (ｲ) 供用開始前の広報活動業務 (ｳ) 供用開始前の予約受付業務 (ｴ) 開館式典、内覧会等の実施業務 ウ 運営業務 (ｱ) 総合案内業務 (ｲ) 利用料金の収受及び還付業務 (ｳ) 施設利用管理業務 (ｴ) 備品等の貸出及び管理業務 (ｵ) プールエリア運営業務 (ｶ) トレーニングルーム及びスタジオ運営業務 (ｷ) 温浴施設運営業務 (ｸ) 足湯運営業務 (ｹ) 休憩室運営業務 (ｺ) 未病センター運営業務 (ｻ) スポーツ教室運営業務 (ｼ) 総務業務 (ｽ) 付帯事業 (ｾ) 自主事業	イ 開業準備業務 (ｱ) 開業準備業務 (ｲ) 引越し支援業務 (ｳ) 開館式典及び内覧会等の実施に係る業務 ウ 維持管理業務 (ｱ) 建築物等保守管理業務 (ｲ) 建築設備等保守管理業務 (ｳ) 舞台設備保守管理業務 (ｴ) 駐車場設備保守管理業務 (ｵ) 外構施設保守管理業務 (ｶ) 環境衛生管理業務 (ｷ) 清掃業務 (ｸ) 備品保守管理業務 (ｹ) 警備業務 (ｺ) 舞台設備大規模修繕・更新業務 (ｻ) 長期修繕計画策定業務 エ 運営業務 (ｱ) 福祉・保健・公民館施設運営業務 (ｲ) 文化関連施設運営業務 (ｳ) エネルギーマネジメント業務	オ 維持管理業務 （ア）建築物保守管理業務 （イ）建築設備保守管理業務 （ウ）修繕・更新業務 （エ）環境衛生管理業務 （オ）設備備品保守管理業務 （カ）植栽維持管理業務 （キ）外構施設保守管理業務 （ク）清掃業務 （ケ）警備業務 （コ）事業期間終了時の引継ぎ業務 カ 開館準備業務 （ア）運営準備業務 （イ）事前受付業務 （ウ）広報業務 （エ）オープニングイベント業務 キ 運営業務 （ア）全体管理業務 （イ）利用受付・案内業務 （ウ）広報業務

事業名称	厚木市ふれあいプラザ再整備事業	川西市低炭素型複合施設整備に伴う PFI 事業	早良地域交流センター（仮称）整備事業　（福岡市）
	エ 維持管理業務 (ｱ) 建築物保守管理業務 (ｲ) 建築設備保守管理業務 (ｳ) 什器備品等保守管理業務 (ｴ) 外構等保守管理業務 (ｵ) 環境衛生管理業務 (ｶ) 清掃業務 (ｷ) 警備業務 (ｸ) 修繕及び更新業務	(ｴ) エリアマネジメント業務 オ 附帯施設整備運営業務	（エ）駐車場管理運営業務 （オ）自由提案業務
要求水準書添付資料	資料－01 現況平面図（用地平面図） 資料－02 敷地求積図（丈量図） 資料－03 地盤調査報告書（「地盤調査図 1」「地盤調査図 2」）※ 資料－04 アスベスト分析結果一覧表　（※閲覧） 資料－05 インフラ整備計画 （「道路境界確定図」「現況_電気引き込み位置図」「上水管路情報図」「雨水管敷設図」「汚水管敷設図」） 資料－06 余熱供給に関する資料 （「余熱配管経路図」「高温水管切廻し修繕改修図」） 資料－07 諸室機能図 資料－08 提出図書一覧 （「基本設計図書」「実施設計図書」「完成図書」） 資料－09 備品一覧 資料－10 既存建物設計図書（抜粋版）※ （「建築」「構造」「耐震改修」「電気」「給排水衛生」） 資料－11 環境センターの修繕に伴う温水供給停止期間実績 資料－12 各施設の利用形態・利用方法及び利用許可の考え方 資料－13 厚木市公共施設予約システムの概要 資料－14 スポーツ教室等開催実績（H28 年度～H30 年度）	別添資料 1 事業地位置図 別添資料 2 事業地現況図 別添資料 3 キセラ川西エコまち運用基準 別添資料 4 事業地内地質調査結果 別添資料 5 弓道場図面 別添資料 6 諸室リスト 別添資料 7 中央公園・せせらぎ遊歩道イメージ図 ※ 別添資料 8 旧弓道場図面 別添資料 9 総合体育館屋根折板改修施工範囲図 ※ 別添資料 10 調達備品リスト 別添資料 11 平成 26 年度川西市文化会館大ホール使用状況 別添資料 12 平成 25 年度川西市文化会館大ホール及び大集会室稼働状況	

（3）都市公園ＰＦＩ先行事業

事業名称	中央公園整備及び管理運営事業（佐世保市）	糸島市運動公園整備・管理運営事業
事業方式	BTO　・　Park-PFI	DBO
事業者選定方式	公募型プロポーザル方式	総合評価一般競争入札
事業期間 （維持管理運営期間）	18 年間（令和 22 年 3 月 31 日まで）	15 年間（令和 20 年 3 月 31 日まで）
整備内容	面積　：　約 137,000 ㎡ うち、事業区域の面積 ・交流・文化ゾーン　：　約 20 940 ㎡ ・自然レクリエーションゾーン　：　約 33,300 ㎡ ※Park-PFI（収益の一部を公園施設設置費用に充当） ※特定公園施設の駐車場は指定管理（利用料金制）	面積　：　約 58,000 ㎡ ・多目的体育館：床面積 7,200 ㎡以上 ・公園施設（広場、ため池、駐車場、屋外運動施設、トイレ、倉庫、緊急ヘリポート、園路、植栽） ・付帯施設（事業者提案） ※指定管理（利用料金制） ※一部事業者収入
入札公告の時期	令和元年 7 月 8 日	令和元年 12 月 2 日
事業範囲		
施設整備	統括管理業務　（維持管理運営期間中も） ・事業統括業務 ・総務・経理業務 公募対象公園施設（Park-PFI）の設置業務 ・公募対象公園施設の設計業務 ・公募対象公園施設の建設業務 ・公募対象公園施設の工事監理業務 特定公園施設（BTO）の設置業務 ・特定公園施設の設計業務 ・特定公園施設の建設業務 （既存公園施設の解体・撤去・移設関連業務を含む） ・特定公園施設の工事監理業務 ・特定公園施設の引渡し業務	ア 統括管理業務　（維持管理運営期間中も） ・本市との調整業務 ・全体マネジメント業務 ・財務状況報告業務 ・ その他関連業務 イ 設計業務 ・事前調査業務 ・設計業務 ・その他関連業務 ウ 建設・工事監理業務 ・着工前業務 ・建設業務 ・完工後業務 ・什器備品設置業務 ・その他関連業務 ・工事監理業務 エ 開園準備業務 ・運営体制の確立 ・広報・開園記念行事等実施業務 ・開園準備期間中の本公園施設の維持管理業務
維持管理・運営	公募対象公園施設（Park-PFI）の管理運営業務 ・公募対象公園施設の維持管理業務 ・公募対象公園施設の運営業務 特定公園施設（BTO）の管理運営業務 ・特定公園施設の維持管理業務 ・公園施設保守管理業務 ・建築物保守管理業務 ・建築設備保守管理業務 ・備品等保守管理業務 ・清掃業務 ・植栽維持管理業務 ・環境衛生管理業務 ・修繕・更新業務 ・特定公園施設の運営業務 ・開園準備業務 ・子育て情報発信業務 ・屋内遊び場運営業務（民間事業者が運営独立採算にて実施） ・屋外遊び場運営業務 ・イベント企画・運営業務 ・広報活動業務 ・駐車場運営業務（民間事業者が運営独立採算にて実施）	＜維持管理業務＞ ・清掃業務 ・環境衛生管理業務 ・警備業務 ・建築物等保守管理業務 ・建築設備保守管理業務 ・屋外施設保守管理業務 ・樹木・植栽等管理業務 ・防災施設管理業務 ・什器備品管理業務 ・修繕・更新業務 ・長期修繕計画策定業務 ・エネルギーマネジメント業務 ＜運営業務＞ ・施設利用管理業務 ・スポーツ振興・健康増進プログラム実施業務 ・各種スポーツ大会・イベント開催支援業務 ・スポーツ団体の育成支援業務 ・交流・地域イベントに関する業務 ・防災に関する業務 ・広報・情報発信業務

事業名称	中央公園整備及び管理運営事業（佐世保市）	糸島市運動公園整備・管理運営事業
（維持管理・運営）	・安全管理・防災・緊急対応業務	・駐車場・駐輪場管理業務 ・自動販売機管理業務 ・スポーツ用品貸出・販売業務 ・問合せ対応業務 ・総務業務 ・自主提案事業（自主事業、付帯施設事業）
要求水準書添付資料	別紙 1 事業区域図 別紙 2 現況平面配置図 別紙 3 既存施設概要及び埋蔵文化財包蔵地確認図 別紙 4 インフラ状況確認図 別紙 5 土砂災害警戒区域確認図 別紙 6 樹木配慮箇所確認図 別紙 7-1 公園施設撤去確認図 別紙 7-2 公園施設撤去確認図 別紙 7-3 公園施設撤去確認図 別紙 7-4 公園施設撤去確認図 別紙 7-5 公園施設撤去確認図 別紙 7-6 公園施設撤去確認図 別紙 7-7 公園施設撤去確認図 別紙 7-8 公園施設撤去確認図 別紙 8 占用物件確認図 別紙 9 寄付物件確認図 別紙 10 事業計画平面図（例） 別表 1 占用物件確認表（別紙 8 対応） 別表 2 寄付物件確認表（別紙 9 対応） 別表 3 撤去等必須物件施設確認表（別紙 7-1～7-8 対応） 別表 4 撤去等公園施設確認表（別紙 7-1～7-8 対応） 別表 5 撤去等不可施設確認表（別紙 7-1～7-8 対応） 資料 1 佐世保市旧児童文化館等アスベスト調査業務結果報告書（抜粋）	別紙１ 位置図 別紙２ 敷地測量図 別紙３ 業務実施体制 別紙４ 地質調査結果 別紙５ インフラ整備状況（上水道） 別紙６ インフラ整備状況（下水道） 別紙７ 多目的体育館：諸室の設備（案） 別紙８ 多目的体育館：競技レイアウト（案） 別紙９ 防災機能の考え方と災害発生時の役割分担 別紙 10 防災備蓄品リスト（案） 別紙 11 農業用水路 敷設状況等 別紙 12 什器備品リスト（参考） 別紙 13 スポーツ用品貸出・販売業務において扱う用品（貸出品）（参考） 別紙 14 設計図書の作成 別紙 15 建設・工事監理業務に係る書類等の作成 別紙 16 利用料金及び減免の考え方 別紙 17 本市または関連団体（体育協会等）による大会等の開催実績 別紙 18 市内の既存施設の概要（体育施設の諸元及び利用実態） 別紙 19 占用許可及び設置管理許可の使用料の考え方 別紙 20 独立採算で実施する業務及び自主提案事業の一覧

（4）教育施設ＰＦＩ先行事業

事業名称	（仮称）門真市立統合中学校整備ＰＦＩ事業	金池小学校施設整備事業（大分市）	山形県立寒河江工業高等学校改築整備事業
事業方式	BTO	BTO	BTO
事業者選定方式	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札
事業期間 （維持管理運営期間）	15 年間（平成 24 年 4 月～平成 39 年 3 月）	15 年間（令和 20 年 3 月 31 日まで）	15～16 年間（令和 21 年 3 月 31 日まで）
整備内容	対象施設　：　中学校 ・校舎： 7,400 ㎡程度 （普通教室 18 クラス、特別教室、管理室、ランチルーム等） ・屋内運動場棟： 1,350 ㎡程度 ・プール棟： 150 ㎡程度 ・その他外部： 200 ㎡程度 ・給食調理室：1,000 食/日	対象施設　：　次の①～③ ① 大分市立金池小学校 ・普通教室 26 室、特別教室、管理室、給食関連施設 （調理、配膳、ランチルーム）等（鉄筋コンクリート造） ・屋内運動場 ・プール ・グラウンド ・駐車場（70～80 台） ② 児童育成クラブ ③ 幼児教育・保育施設	
入札公告の時期	平成 21 年 7 月 31 日	平成 29 年 6 月 30 日	令和元年 12 月 24 日
事業範囲			
施設整備	ア 学校施設の整備業務 (ｱ) 学校施設の設計業務 (ｲ) 開発許可申請及び建築確認申請等の手続業務 (ｳ) 各種申請業務 (ｴ) 市が行う国庫補助申請に係る書類の作成業務 (ｵ) 近隣調査及び準備調査等 (ｶ) 学校施設のうち校舎・プール等の建設工事業務 (ｷ) 学校施設のうち屋外運動場及び屋外付帯施設の整備工事業務 (ｸ) 工事を伴う備品の設置及び移設等の関連業務 (ｹ) 工事監理業務 (ｺ) 現市立体育館（1,564 ㎡）の解体業務 (ｻ) 周辺道路予定地の整備業務 (ｼ) 学校施設の市への所有権移転に関する業務 (ｽ) その他これらを実施する上で必要な関連業務	(1) 設計業務 ① 事前調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査、土壌調査及び振動測定等） ② 設計業務 ③ 電波障害調査業務 ④ 本事業に伴う各種申請等の業務 ⑤ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務 (2) 建設・工事監理業務 ① 建設業務 ② 什器・備品等の調達及び設置業務（既存小学校及び既存幼稚園等からの移設を含む） ③ 工事監理業務 ④ 既存小学校及び既存幼稚園等の解体・撤去業務（附帯施設を含む） ⑤ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む） ⑥ 電波障害対策業務 ⑦ 所有権設定に係る業務 ⑧ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務	① 設計業務 設計業務で想定される事業範囲は、次のとおりとする。 ア 事前調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査等） イ 本施設の設計業務（基本設計及び実施設計） ウ 近隣対応業務 エ 電波障害調査業務 オ 各種申請等の業務 カ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務 ② 建設・工事監理業務 建設・工事監理業務で想定される事業範囲は、次のとおりとする。 ア 本施設の建設業務 イ 一般什器・備品（以下「一般備品」という。）の調達・設置業務 ウ 産業教育振興に係る什器・備品（以下「産振備品」という。）の調達・設置業務 エ 本施設の工事監理業務 オ 既存校舎等の解体・撤去業務（アスベスト対策を含む） カ 施設利用者への安全対策業務 キ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む） ク 電波障害対策業務 ケ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
維持管理・運営	イ 学校施設の維持管理業務 (ｱ) 建築設備保守管理業務 (ｲ) 屋外管理業務 (ｳ) 警備業務 (ｴ) 環境衛生管理・清掃業務 (ｵ) その他これらを実施する上で必要な関連業務	(3) 維持管理業務 ① 建築物保守管理業務 ② 建築設備・厨房機器等保守管理業務 ③ 外構等維持管理業務 ④ 環境衛生・清掃業務 ⑤ 警備保安業務 ⑥ 修繕業務（年間一定額の範囲での経常修繕）（※） ⑦ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務	③ 維持管理業務 維持管理業務で想定される事業範囲は、次のとおりとする。 ア 建築物保守管理業務 イ 建築設備保守管理業務 ウ 外構等維持管理業務 エ 環境衛生・清掃業務 オ 保安警備業務 カ 修繕業務（※） キ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
要求水準書添付資料	資料 1 事業用地付近見取図 資料 2 諸室等の要求水準 資料 3 設備の要求水準 資料 4 家具及び備品の要求水準 資料 5 幸福・中町まちづくり関連業務の要求水準	資料 1 用語の定義 資料 2 事業予定地位置図 資料 3 事業予定地現況測量図 資料 4 事業予定地接続道路現況図 資料 5 事業予定地地盤調査資料 資料 6 事業予定地設備インフラ現況図 資料 7 児童・クラス数の推移 資料 8 必要諸室リスト 資料 9 既存小学校及び既存幼稚園等の什器・備品等リスト（参考） 資料 10 建設業務に含む什器・備品等リスト	資料 1 用語の定義 資料 2 事業予定地位置図 資料 3 事業予定地測量図（抜粋） 資料 4 事業予定地周辺道路現況図 資料 5 事業予定地地盤調査資料（抜粋） 資料 6 事業予定地設備インフラ現況図 資料 7 必要諸室及び仕様リスト 資料 8 什器・備品リスト（参考仕様） 資料 9 移設対象什器・備品リスト 資料 10 本県が移設を行う什器・備品リスト

事業名称	（仮称）門真市立統合中学校整備ＰＦＩ事業	金池小学校施設整備事業（大分市）	山形県立寒河江工業高等学校改築整備事業
（要求水準書添付資料）		資料 11 電気・機械要求性能表 資料 12 厨房機器等参考仕様リスト 資料 13 主な維持管理業務項目詳細一覧 資料 14 既存施設の学校施設台帳 資料 15 アスベスト調査結果 資料 16 主要な記念樹・記念碑等 資料 17 杭図面 資料 18 仮設園舎（参考） 資料 19 金池小学校北及び南校舎耐力度調査業務委託設計図（北校舎） 資料 20 金池小学校北及び南校舎耐力度調査業務委託設計図（南校舎） 資料 21 金池小学校中校舎耐震補強工事設計図（中校舎）	資料 11 既存施設概要（学校施設台帳抜粋） 資料 12 解体工事の留意事項 資料 13 既存校舎等のアスベスト含有調査結果 資料 14 改修工事の留意事項 資料 15 主な維持管理業務項目詳細一覧 資料 16 寒河江工業高等学校教育計画 資料 17 令和元年度寒河江工業高等学校年間行事予定 資料 18 令和元年度寒河江工業高等学校教育課程表 資料 19 寒河江工業高等学校日課表 閲覧資料 1 既存施設図面（既存校舎、既存体育館、弓道場、合宿所等）（PDF データは CD を貸与） 閲覧資料 2 事業予定地測量図（CAD データは CD を貸与） 閲覧資料 3 事業予定地地盤調査資料 閲覧資料 4 土壌汚染状況調査計画書 閲覧資料 5 土壌汚染状況調査報告書 閲覧資料 6 令和元年度寒河江工業高等学校学校要覧 閲覧資料 7 令和元年度寒河江工業高等学校シラバス（普通科目、専門科目） 閲覧資料 8 令和元年度寒河江工業高等学校時間割 閲覧資料 9 新教育情報ネットワークに係る基本設計書

１－３．事業リスクの整理

（１）リスク分担の基本的な考え方

ＰＦＩ事業では、想定されるリスクを可能な限り明確化した上で、「リスクを最も適切に管理できる主体が分担する。」という考え方に基づきリスク分担を考える。それによってＶＦＭの最大化が可能とされる。

従来方式では公共が全て担っていたリスクを、ＰＦＩ事業では民間事業者による負担が望ましいものを移転することにより、リスク管理のコストの最小化が図られる。

但し、民間事業者への過度なリスク移転は、当該リスクを負担することによる増加費用を民間事業者側が保守的に（過大）に見積もる可能性が高まり、ＶＦＭの低下につながる。発生確率や金銭的な損害の影響が非常に曖昧なリスクは、民間事業者にとっても管理が困難である場合がある。このような場合、民間事業者は割高なリスクプレミアムを入札価格に上乗せすることになり、かえってコスト高になる。また、あまりに過大にリスクを民間事業の分担とした場合、事業参加者の減少を招き競争性を失うことや、事業そのものが成立しないこともある。

このため、官民双方のリスク分担について十分な検討が重要となる。

（２）リスク分担案

本事業で整備を予定する各施設において想定される業務範囲について一般的と考えられるリスク分担は次ページ表のとおりとなる。詳細は、実施方針及び特定事業契約書案の作成段階で検討する必要があり、その結果、一部リスク分担の内容が変更となる可能性がある。

① 市営住宅

＜リスク分担表＞

リスクの種類			No	リスクの内容	負担者	
					市	事業者
	提供した情報リスク		1	入札説明書等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○	
	契約リスク		2	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	注１	注１
			3	上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○	
			4	事業者（落札者）の事由による契約締結の遅延・中止		○
	応募リスク		5	応募費用の負担に関するもの		○
	制度関連リスク	政治・行政リスク	6	市の政策変更による事業の変更・中断・中止	○	
		法制度リスク	7	事業に直接関係する根拠法令の改廃、新たな規制法の成立	○ 注２	
			8	上記以外の法令の改廃		○
		許認可リスク	9	業務に関して事業者が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○
			10	市が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	○	
		税制度リスク	11	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	注３	注３
			12	法人の利益や運営に係る税制の制定・改廃に関するもの		○
			13	建物所有に関する税制の制定・改廃に関するもの（建替後の市営住宅の市への所有権移転前）		○
			14	事業に直接的影響を及ぼす税制の制定・改廃に関するもの	○ 注２	
			15	上記以外の法人税の制定・改廃に関するもの		○
		第三者賠償リスク	16	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
		環境問題リスク	17	業務の実施に起因する騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○
	債務不履行リスク		18	市の債務不履行による中断・中止	○	
			19	事業者の債務不履行による中断・中止		○
	不可抗力リスク		20	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の予見可能な範囲を超えるもの	注２ 注４	注４

リスクの種類			No	リスクの内容	負担者	
					市	事業者
	経済リスク	資金調達リスク	21	事業の実施に必要な資金調達・確保		○
		金利リスク	22	市営住宅等整備業務に支払われる対価の金利の変動	○	○
		物価リスク	23	市営住宅等整備業務に支払われる対価の物価変動	△ 注５	○ 注５
	住民対応リスク		24	事業の実施自体に関して入札説明書等に記載されている範囲のもの	○	
			25	事業者の業務に関わるもの		○
	要求水準未達成リスク		26	事業者の業務が要求水準に達していない場合		○
	提案内容未達成リスク		27	事業者の業務が事業者から提案された水準に達していない場合		○
	発注者責任リスク		28	市の指示の不備、変更による工事請負契約の変更	○	
			29	事業者の指示・判断の不備、変更による工事請負契約の変更		○
	測量・調査リスク		30	市が実施した測量・調査の不備に関するもの	○	
			31	事業者が実施した測量・調査の不備に関するもの		○
			32	地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
	設計変更リスク		33	市の提示条件の追加・変更によるもの	○	
			34	事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
			35	事業者側の開発の影響によるもの		○
	用地の確保リスク		36	事業用地の確保に関するもの	○	
			37	事業用地以外で、事業に必要な進入路や資材置場等の確保に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク		38	市が事前に把握し、公表した文化財調査又は土地利用履歴調査資料等により、予見できることに関するもの		○
			39	上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染、地質障害・地中障害物等に関するもの	○	
	工期変更（工事遅延）リスク		40	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延に関するもの	○	
			41	事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延に関するもの		○

リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
	建設コスト（工事費増大）リスク	42	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工事費の増大に関するもの	○	
		43	上記以外の事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大に関するもの		○
	工事監理リスク	44	工事監理の不備により、工事内容や工期等に不具合が生じたもの		○
	警備リスク	45	設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		○
	第三者の使用に伴うリスク	46	請負人の使用に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	47	市営住宅等整備業務の対価の支払の遅延・不能に関するもの	○	
	施設損傷リスク	48	市への引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○
	契約不適合リスク	49	契約期間中に発見された契約不適合の担保責任		○
	工事の中止リスク	50	市の指示による工事の中止	○	
		51	事業者の責めに帰すべき事由による工事中止		○
	安全管理リスク	52	工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたもの		○
	個人情報管理リスク	53	事業者の管理する個人情報に関するもの		○
		54	上記以外のもの	○	
	仮住居の不足リスク	55	物件提示数の不足		○
	期間変更リスク	56	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
		57	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
		58	事業者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		○
	費用増大リスク	59	入居者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	
		60	市の指示及び市の責めに帰すべき事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	
		61	事業者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大		○

リスクの種類			No	リスクの内容	負担者	
					市	事業者
	維持管理リスク	業務開始遅延リスク	62	市の責めに帰すべき事由による維持管理業務の開始遅延に関するもの	○	
			63	事業者の責めに帰すべき事由による維持管理業務の開始遅延に関するもの		○
		対象設備瑕疵リスク	64	事業期間中に従前の施設及び設備保守管理の瑕疵が発見された場合	○	
		維持管理費増大リスク	65	市側の指示以外の要因により維持管理費が増大する場合（物価・金利変動によるものを除く）		○
			66	入居者の事由による維持管理費の増大に関するもの（入居者の通常の使用によるものを除く）	○	
			67	第三者の事由による維持管理費の増大に関するもの	○	
		瑕疵損傷リスク	68	対象施設の劣化・損傷に対して事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		○
			69	上記以外の事由による施設の損傷	○	
	技術進歩リスク		70	技術進歩により維持管理業務の内容が変更される場合	○	○
その他	事業終了リスク		71	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等に関するもの		○

※　○：リスクの負担者又は主たるリスクの負担者　　△：従たるリスクの負担者

注１）議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでに掛かった市、事業者（落札者）の費用は、それぞれの負担とする。

注２）売却後の付帯事業用地の活用に関するものを除く。

注３）消費税の範囲変更及び税率変更に関するリスクは、原則市の負担とする。ただし、市営住宅等の整備費は工事請負に該当し、工事の請負に係る資産の譲渡等の時期の　特例を受ける場合における税率等に関する経過措置を受けることを想定している。

注４）不可抗力による追加費用の発生については、整備期間中は整備費の 1%までは事業者が負担し、それを超える額については市が負担し、維持管理期間中については、維持管理業務の対価の 1%までは事業者が負担し、それを超える額については市が負担することを想定している。

注５）物価に一定程度の変動があった場合、一定の調整を行う。
より詳細な調整方法ついては、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。

② 多世代交流拠点

＜リスク分担表＞

リスクの種類			No	リスクの内容	負担者	
					市	事業者
	入札説明書リスク		1	入札説明書の誤り、入札手続きの誤りに関するもの	○	
	入札参加リスク		2	入札参加費用の負担		○
	資金調達リスク		3	市が資金を確保できないことによる支払の遅延不能のリスク	○	
			4	本事業の実施に必要な資金の確保に関するもの		○
	補助金等変動リスク		5	予定していた補助金・地方債等の金額の変動による一括支払施設整備費の変更		○
	契約リスク		6	市の責により事業契約が締結できない、契約手続に長期間を要する場合等に関するもの	○	
			7	事業者の責により事業契約が締結できない、契約手続に長期間を要する場合等に関するもの		○
			8	議会の議決が得られないことによる契約未締結・遅延	○ 注1	○ 注1
			9	上記以外の事由によるもの	○	○
	制度関連リスク	法制度リスク	10	本事業に直接関連する法制度の新設・変更に関するもの	○	
			11	上記以外の法制度の新設・変更に関するもの		○
		許認可遅延リスク	12	市が取得すべき許認可の取得・遅延に係るリスク	○	
			13	事業者が取得すべき許認可の取得・遅延に係るリスク		○
		税制度リスク	14	法人の利益に係るもの（収益関係税、外形標準課税等）の変更に伴うリスク		○
			15	消費税の変更に関するリスク	○	
			16	上記以外の変更に関するもの	○	
	社会リスク	住民対応リスク	18	本施設の設置・運営に対する住民反対運動・訴訟・苦情・要望に関するもの	○	
			19	上記以外に起因するもの		○
		環境問題リスク	20	予定地から有害物質が発見された場合	○	
			21	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩、水枯れ、騒音、振動、大気 汚染、水質汚濁、光・臭気に関するもの		○
		第三者賠償リスク	22	事業者の帰責事由により第三者に損害を与えた場合		○
			23	上記以外のもの	○	
	債務不履行リスク	事業者の責めによるもの	24	事業者の責めによるサービス提供の中止・停止・不能等（事業悪化・放棄・破綻、事業者の提供するサービスが定められた条件を満たさない場合等）		○

リスクの種類			No	リスクの内容	負担者	
					市	事業者
		市の責めによるもの	25	市の責めにより、事業者の提供するサービスが定められた条件を満たさない場合等	○	
			26	市の債務不履行または当該サービスが不要となった場合等	○	
	金利リスク		27	金利確定日以前における金利変動	○	
			28	金利確定日以降における金利変動		○
	物価変動リスク		29	事業契約に定める一定範囲内の物価変動に関するもの		○
			30	事業契約に定める一定範囲を超える物価変動に関するもの	○	
	不可抗力リスク		31	戦争、暴動、自然災害等による、本事業の事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等	○ 注２	△ 注２
	談合等リスク		32	落札者による談合等		○

※　○：リスクの負担者又は主たるリスクの負担者　　△：従たるリスクの負担者

注１）市と事業者の双方に帰責事由がないにもかかわらず、議会の議決が得られない場合は、 市、事業者ともに自らが要した費用を負担し、相互に損害賠償等を求めない。
注２）具体的な分担方法は、入札説明書公表時に契約書（案）で提示する。

リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
	測量・調査リスク	33	市が実施した測量・調査の誤り	○	
		34	上記以外の測量・調査の誤り		○
	用地リスク	35	資材置場等建設工事に必要な土地の確保		○
		36	市が事前に把握し、公表した地中障害物等の処理等		○
	設計変更リスク	37	市の提示条件の不備・変更、市の指示等による設計変更（軽微なものを除く）	○	
		38	上記以外の事由による設計変更（不可抗力及び法令変更を除く）		○
	工事費変更リスク	39	市の提示条件の不備・変更、市の指示等による工事費の変更	○	
		40	上記以外の事由による工事費の変更（不可抗力及び法令変更を除く）		○
	工事完了遅延リスク	41	市の提示条件の不備・変更、市の指示等による工事完了の遅延	○	
		42	上記以外の事由による工事完了の遅延（不可抗力及び法令変更を除く）		○
	要求水準未達リスク	43	要求水準等の未達、不適合等（施工不良を含む）		○
	要求水準変更リスク	44	市の指示による要求水準等の変更	○	
	施設損傷リスク	45	公共施設の引渡前に施設、材料等に生じた損傷		○

リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
施設かし担保リスク	46	公共施設の隠れたかしの補修又は損害賠償		○

リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
維持管理・運営開始の遅延リスク	47	市の責めによる維持管理・運営開始の遅延	○	
	48	上記以外の事由（不可抗力及び法令変更 を除く）による維持管理・運営開始の遅延		○
要求水準未達リスク	49	要求水準等の未達、不適合等（施工不良を含む）		○
要求水準変更リスク	50	市の指示による要求水準等の変更	○	
施設損傷リスク	51	市の責めによる公共施設・設備等の損傷	○	
	52	上記以外の事由（不可抗力を除く）による公共施設・設備等の損傷		○
修繕・改修リスク	53	市の責めによる公共施設・設備等の修繕・改修	○	
	54	上記以外の事由（不可抗力を除く）による公共施設・設備等の修繕・改修		○
維持管理・運営費の変動リスク	55	市の指示による維持管理・運営費の変動	○	
	56	上記以外の事由（不可抗力、法令変更及び物価変動を除く）による維持管理・運営費の増減		○
備品更新リスク	57	事業者の責めによる備品の損傷		○
	58	第三者の責めによる備品の損傷	○	
情報システムリスク	59	市のシステムの故障や陳腐化に関するもの	○	
	60	事業者が整備するシステムの故障や陳腐化に関するもの		○
需要リスク	61	予想に反する利用者数の増加による運営費や業務量の増加		○
	62	事業者提案事業の利用者の減少や料金収入の減少		○
盗難リスク	63	事業者の警備及び管理不備によるもの		○
	64	上記以外のもの	○	
情報流出リスク	65	事業者の責めによる個人情報等の流出		○
	66	市の責めによる個人情報等の流出	○	
利用者トラブルリスク	67	利用者からの苦情、利用者間のトラブル等		○
	68	市に対する利用者からの苦情、市の施策・方針に関わるもの	○	
事業者提案事業実施リスク	69	事業者提案事業等の実施に伴うもの		○

リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
	エネルギー使用量リスク	70	事業者が行ったエネルギーマネジメント 業務の不備によるエネルギー使用量の増加		○
		71	上記以外の事由（不可抗力を除く）によるエネルギー使用量の増加	○	
	災害時運営中断リスク	72	災害時に公共施設が避難所となることで、施設として運営を継続することができない場合（事業者の責めに起因する場合を除く）	○	

リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
	施設の健全性リスク	73	本事業終了時の要求水準等の未達、不適合等		○
	終了手続リスク	74	事業者の清算等事業終了手続に伴う諸費用の負担		○

③ 都市公園

＜リスク分担表＞

リスクの種類			No	リスクの内容	負担者	
					市	事業者
	入札説明書リスク		1	入札説明書等公表資料の誤り、内容変更に起因する損害・増加費用等	○	
	応募リスク		2	応募・提案作成にかかる費用等		○
	契約締結リスク		3	市の帰責事由により、優先交渉権者と契約が結べない、または契約手続きに時間がかかる場合に生じる損害・増加費用等	○	
			4	民間事業者の帰責事由により、契約が結べない、または契約手続きに時間がかかる場合に生じる損害・増加費用等		○
			5	市及び民間事業者のいずれにも帰責できない事由により契約が結べない（議会の議決が得られない場合を含む）、または契約手続きに時間がかかる場合に生じる損害・増加費用等　注1）	△	△
	資金調達リスク		6	必要な資金の確保にかかる費用等		○
	制度関連リスク	政治・行政リスク	7	市の政策変更による事業の変更・中止等に起因する損害・増加費用等	○	
		法制度・税制度・許認可リスク	8	法制度・税制度・許認可の新設・変更（本事業に類型的または特別に影響を及ぼすもの）に起因する損害・増加費用等	○	
			9	法制度・税制度・許認可の新設・変更（上記以外のもの）に起因する損害・増加費用等		○
			10	消費税の変更に関するリスク	○	
			11	民間事業者に課される税金のうち、その利益に課されるもの（法人税等）の税制度の新設・変更に起因する税額変更		○
		許認可リスク	12	市が取得すべき許認可の遅延に起因する損害・増加費用等	○	
			13	民間事業者が取得すべき許認可の遅延に起因する損害・増加費用等		○
	社会リスク	住民対応リスク	14	本事業の実施自体（要求水準書に規定された業務実施方法を含む）に対する住民反対運動等	○	
			15	上記以外の民間事業者の業務に対する住民反対運動等		○
		第三者賠償リスク	16	市の帰責事由による賠償	○	
			17	上記以外の賠償		○
		環境問題リスク	18	民間事業者が行う業務に起因する有害物質の排出、漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気への対応とそれらに起因する損害・増加費用等		○
	契約解除リスク		19	市の帰責事由による事業の中断や支払い遅延、不能等市の債務不履行により契約解除となった場合の損害・増加費用等	○	
			20	事業放棄や破綻等民間事業者側の債務不履行により契約解除となった場合の損害・増加費用等		○

リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
	不可抗力リスク	21	戦争、地震、風水害等の市及び民間事業者のいずれにも帰責できない事由により生じる損害・増加費用等のうち保険または同等の借置を越えるもの　注 2)	○	△
	金利変動リスク	22	民間事業者の借入金利の変動		○
		23	割賦払いのサービス対価にかかる金利の変動 注 3)	○	△
	物価変動リスク	24	物価の変動（設計・建設期間中）注 4)	△	○
		25	物価の変動（維持管理・運営期間中）注 5)	○	△

リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
	測量・調査リスク	26	市が実施した調査に起因する損害・増加費用等	○	
		27	民間事業者が実施した測量・調査に起因する損害・増加費用等		○
	設計リスク	28	市の提示条件、指示の不備・市の要求に基づく変更に起因する損害・増加費用等	○	
		29	民間事業者の帰責事由による不備・変更に起因する損害・増加費用等		○

リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
	用地リスク	30	計画地の土壌汚染に起因する損害・増加費用等	○	
	工事遅延・未完工リスク	31	市の要求による設計変更等により遅延する、または完工しない場合に生じる損害・増加費用等	○	
		32	上記以外の事由により契約に定める引渡し日の期限より遅延する、または完工しない場合に生じる損害・増加費用等		○
	工事費変動リスク	33	市の指示に起因する工事費の変動	○	
		34	上記以外の要因による工事費の変動		○
	性能リスク	35	要求性能の未達（施工不良を含む）に起因する損害・増加費用等		○
	工事監理リスク	36	工事監理の不備等に起因する損害・増加費用等		○
	施設損傷リスク	37	市への引渡し前に工事目的物に生じた損傷		○
	設備機器・備品等納品遅延リスク	38	民間事業者が納品する設備、備品等の納品遅延に起因する損害・増加費用等		○

リスクの種類			No	リスクの内容	負担者	
					市	事業者
	維持管理リスク	計画変更リスク	39	市の指示による事業内容・用途の変更に起因する損害・増加費用等	○	
		性能リスク	40	要求水準の未達（施工不良を含む）に起因する損害・増加費用等		○
		施設瑕疵リスク	41	契約期間中に発見された施設の瑕疵（契約不適合責任）		○
		維持管理コスト変動リスク	42	市の指示による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の変動	○	
			43	市の指示以外の要因による維持管理費の変動（一定の割合を超えた物価変動によるものは除く）		○
		施設損傷リスク	44	施設の劣化に対して民間事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		○
			45	民間事業者の帰責事由による事故・火災等による施設の損傷		○
			46	上記以外による施設の損傷	○	
	運営リスク	計画変更リスク	47	市の指示による事業内容や用途の変更等に起因する損害・増加費用等	○	
		性能リスク	48	要求水準の未達に起因する損害・増加費用等		○
		運営コスト変動リスク	49	市の指示による事業内容の変更等に起因する運営費の変動	○	
			50	市の指示以外の要因による運営費の変動（一定の割合を超えた物価変動によるものは除く）		○
		利用者対応リスク	51	民間事業者の業務範囲に関する利用者からの苦情やトラブル等への対応		○
			52	上記以外の場合における利用者からの苦情やトラブル等への対応	○	
		施設損傷リスク	53	民間事業者の帰責事由による施設の損傷		○
			54	上記以外の場合の施設の損傷	○	
		プライバシー保護リスク	55	業務上知り得た利用者の個人情報の取扱い（市に帰責事由がある場合）に起因する損害・増加費用等	○	
			56	業務上知り得た利用者の個人情報の取扱い（民間事業者に帰責事由がある場合）に起因する損害・増加費用等		○
	事業清算に伴うリスク		57	民間事業者の清算手続きに伴う評価損益等		○

※　○：リスクの負担者又は主たるリスクの負担者　　△：従たるリスクの負担者

注 1）市及び民間事業者に生じる追加費用等はそれぞれ自らで負担するものとする。
注 2）原則市の負担とするが、一定の金額までは民間事業者が負担する。
注 3）固定金利での支払を予定しているが、事業期間中に一度基準金利の見直しを実施する予定。
注 4）原則民間事業者の負担とするが、市でも一部負担する予定。
注 5）原則市の負担とするが、一定の割合までは民間事業者が負担する。

④ 施設一体型義務教育学校（小中一貫校）

＜リスク分担表＞

リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
	入札関連書類	1	入札説明書等の入札関連書類の誤り・変更	○	
	応募費用	2	応募費用に関するもの		○
	契約締結	3	本市事由による契約締結の遅延、締結不能	○	
		4	事業者事由による契約締結の遅延、締結不能		○
	議会・行政	5	PFI 契約に関する議会承認が得られない場合、本市の政策転換による 事業開始遅延・事業中断・事業契約解除等	○	
	税制度	6	事業者の利益に係る税制度の新設・変更等		○
		7	上記以外のもの（消費税の変更を含む）	○	
	法制度	8	本事業に直接関わる法制度の新設･変更等（許認可・公的支援制度 の新設・変更等を含む）	○	
		9	上記以外のもの		○
	許認可 ※制度変更は法制度リスクに含む。	10	事業者が取得すべき許認可の未取得、取得遅延・失効		○
		11	上記のうち、本市が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの	○	
		12	本市が取得すべき許認可の取得遅延・失効	○	
		13	上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		○
	公的支援制度 ※制度廃止や条件変更等は法制度リスクに含む	14	本市が獲得すべき公的支援制度の獲得不可又は条件変更	○	
		15	上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		○
	住民対応	16	本事業の実施に係る周辺住民等の反対運動、要望等による計画遅延、条件変更、費用の増大等	○	
		17	事業者が実施する業務に起因するもの		○
	環境問題	18	調査、設計、建設、維持管理における騒音、振動、地盤沈下、有害物質の排出、漏洩等、環境保全に関する対応		○
	第三者賠償	19	事業者の事由による第三者への賠償		○
		20	本市の事由による第三者への賠償	○	
		21	上記以外の第三者等の事由による第三者への賠償	○	△
	不可抗力	22	戦争、天災、暴動等の不可抗力による事業の中断・中止に伴う設計・建設・維持管理に係る費用の増加その他の損害	○	△
	金利変動	23	設計・建設期間（基準金利の設定時点まで）の金利変動		○

リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
		24	維持管理期間中の金利変動 ※一定周期で基準金利の見直しを予定	○	○
	物価変動	25	運用開始までの物価変動に伴う事業者の費用の増加	△	○
		26	維持管理期間中の急激な物価変動（インフレ・デフレ）に伴う事業者の費用の増減	○	△
	要求水準	27	事業者の実施する設計、建設、維持管理業務の性能未達や瑕疵、不履行によるもの		○
		28	上記以外のもの	○	
	インフラ供給	29	事業者の事由によるもの		○
		30	本市の事由によるもの （本市が供給元の場合を含む。）	○	
		31	供給元等の第三者的な事由によるもの	○	
	債務不履行	32	市の債務不履行による中断・中止	○	
		33	事業者の債務不履行による中断・中止		○
	事業の中断	34	本市の契約不履行に起因する事業契約解除に伴う損害	○	
		35	事業者の契約不履行に起因する事業契約解除に伴う損害		○
		36	法令変更等、両者の事由によらない事業中断に伴う損害	○	○

リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
	測量・調査	37	本市が実施した測量・調査に関するもの	○	
		38	事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
	設計	39	本市が提示した条件の誤りや要求事項の変更などによる設計変更に伴う費用の増大、工期の遅延など	○	
		40	事業者の設計に係る瑕疵による費用の増大、工期の遅延など		○
	地下埋設物	41	予め想定し得ない地下埋設物の顕在化による対応費用の増加や工期の遅延等	○	
	土地の瑕疵	42	調査資料等で予見できることに関するもの		○
		43	土地の瑕疵（土壌汚染等）に起因する対応費用の増加や工期の遅延等	○	
	工事費用増大	44	提示条件の誤りや本市の追加指示、本市の事由による工事費の増大	○	
		45	事業者の見積もりの誤りや下請け・雇用者の不正行為など事業者の事由による費用の費増大		○
	工期遅延	46	本市の事由による工期の遅延	○	

リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
		47	事業者（下請業者を含む。）の事由による工期の遅延		○
	計画変更	48	施設完成前に市が発案した軽微な変更		○
		49	施設完成後に市が発案したレイアウト等の変更・改修	○	
	引渡前施設損害	50	本市の事由による施設の損害	○	
		51	事業者の事由による施設の損害		○
		52	上記以外の第三者等の事由による施設の損害	○	△
	工事監理	53	工事監理の不備によるもの		○
	一般的損害	54	設備・原材料の盗難、事故による第三者への賠償等に関するもの		○
	譲渡手続き	55	施設譲渡の手続きに伴う諸費用に関するもの		○

リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
	維持管理費用上昇	56	市の指示による維持管理業務の変更等に起因する維持管理費の増大）	○	
		57	事業者の計画・見積の誤りなど、事業者の事由による維持管理費用の上昇（物価変動は除く。）		○
	支払遅延	58	本市の事由による事業者へのサービスの対価の支払遅延・滞納	○	
	計画変更	59	本市の事由による事業実施条件の変更	○	
		60	事業者の提案・要望による維持管理業務の変更に関するもの		○
	施設損害	61	事業者の事由による施設の損害		○
		62	本市の事由による施設の損害	○	
		63	上記以外の第三者等の事由による施設の損害	○	△
	施設瑕疵	64	建設の構造に補修を要する瑕疵が見つかった場合		○
	施設譲渡	65	本市に施設・設備を譲渡する際に、各種サービスが継続可能な状態にするための費用		○

リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
	事業の終了手続	66	事業期間終了に伴う業務移管、事業会社清算等の事業者が実施すべき事業の終了手続きの不備による損害		○

※　○：リスクの負担者又は主たるリスクの負担者　　△：従たるリスクの負担者

１－４．民間活力の導入範囲

各施設に関するＰＦＩ先行事例及び現行の施設の維持管理等の内容を踏まえ、民間事業者のニーズ調査、参画条件のヒアリング調査にあたって想定する民間活力の導入範囲を以下のとおりとした。

① 市営住宅

１）事業計画の策定

２）市営住宅整備業務（調査、設計、工事監理業務を含む）

３）既存住棟解体撤去業務

４）維持管理業務

（ｱ）市営住宅の保守点検管理に関する業務

（ｲ）市営住宅の維持修繕に関する業務

（ｳ）市営住宅の入居者の募集に関する業務

（ｴ）市営住宅の家賃に関する業務

（ｵ）入居者の保管義務に関する業務

（ｶ）市営住宅の駐車場管理に関する業務

（ｷ）市営住宅の退去に関する業務

（ｸ）収入超過者及び高額所得者に関する業務

（ｹ）不適正入居者に関する指導事務

（ｺ）法律・条例等の改正に関する業務

（ｻ）引渡し時に関する業務

（ｼ）その他市営住宅の管理運営に関する業務

５）入居者移転支援業務

（ｱ）住宅替支援業務

（ｲ）本移転支援業務

（ｳ）退去者支援業務

（ｴ）その他関連業務

② 多世代交流拠点施設

１）事業計画の策定

２）市営住宅整備業務（調査、設計、工事監理業務を含む）

３）既存施設解体撤去業務

４）開業準備業務

５）施設の管理業務

(ｱ) 機械警備

(ｲ) 冷暖房保守管理

(ｳ) 自動ドア管理

(ｴ) 衛生管理業務

(ｵ) 清掃・営繕管理

(ｶ) 休日センター設備管理

(ｷ) 塵芥収集運搬業務

(ｸ) 飲料水水質検査
(ｹ) 建築物環境衛生管理
(ｺ) 建築設備定期点検
(ｻ) 特定建築物定期点検
(ｼ) 樹木剪定
(ｽ) 燻蒸委託
(ｾ) エレベータ設備管理
(ｿ) 電気設備管理委託
(ﾀ) 消防防災設備等管理
(ﾁ) 簡易専用水道検査
(ﾂ) アスベスト飛散気中測定調査
(ﾃ) 受水槽・高置水槽清掃消毒業務

６）施設の運営業務

(ｱ) 子育て支援に係る取組み（講座運営及び自主事業）
(ｲ) 貸し館・自習室の運営業務（自主事業を含む）
(ｳ) 青少年育成に関する業務（講座運営等）
(ｴ) 人権啓発及び伝承文化保存継承に関する業務（啓発事業、講座等）
(ｵ) 人権資料室の管理運営業務（人権資料の収集、保管）
(ｶ) 相談業務（①総合生活相談、②子ども電話相談（講演会含む））
※②は市指定の団体で実施
(ｷ) 事業の周知・情報発信

③ 市営店舗

１）事業計画の策定

２）市営店舗整備業務（調査、設計、工事監理業務を含む）

３）既存施設解体撤去業務

４）市営店舗維持管理業務

（ｱ）市営店舗の保守点検管理に関する業務
（ｲ）市営店舗の維持修繕に関する業務
（ｳ）市営店舗入居者の募集に関する業務
（ｴ）市営店舗の家賃に関する業務
（ｵ）市営店舗入居者の保管義務に関する業務
（ｶ）市営店舗入居者の退去に関する業務
（ｷ）引渡し時に関する業務
（ｸ）その他市営店舗の管理運営に関する業務

④ 都市公園

1）事業計画の策定

2）都市公園整備業務（調査、設計、工事監理業務を含む）

3）維持管理業務

(ｱ) 清掃業務

(ｲ) 環境衛生管理業務

(ｳ) 警備業務

(ｴ) 屋外施設保守管理業務

(ｵ) 樹木・植栽等管理業務

(ｶ) 防災施設管理業務

(ｷ) 什器備品管理業務

(ｸ) 修繕・更新業務

(ｹ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

⑤ 施設一体型義務教育学校（小中一貫校）

1）事業計画の策定

2）施設整備業務（調査、設計、工事監理業務を含む）

3）既存施設解体撤去業務

4）維持管理業務

(ｱ) 建築設備保守管理業務

(ｲ) 屋外管理業務

(ｳ) 警備業務

(ｴ) 環境衛生管理・清掃業務

(ｵ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

１－５．民間事業者ニーズ、参画条件のサウンディング調査 ①

建設事業者、維持管理事業者、デベロッパー、商業施設事業者、金融機関及びその他を対象として、本事業についての参画意欲の程度、事業手法、事業スキームへの意見聴取等を目的としてサウンディングを行い、以下の結果を得た。

■サウンディング調査時想定事業スキーム

1）整備対象公共施設

施設	事業規模等	事業方式	竣工時期（予定）
市営住宅	1 期 170～180 戸 2 期 270～280 戸 3 期 100 戸 計 550 戸	ＰＦＩ（ＢＴ方式、ＢＴＯ方式） 注「O」の詳細は未定	1 期：R9 2 期：R12 3 期：R14
市営店舗	70～80 戸程度	ＰＦＩ（ＢＴ方式、ＢＴＯ方式、ＢＯＯ方式） 注「O」の詳細は未定	順次整備
多世代交流拠点	延床面積 3,000 ㎡以下	ＰＦＩ（ＢＴＯ方式） 注「O」の詳細は未定	R12
施設一体型義務教育学校	整備規模：１万㎡程度	ＰＦＩ（ＢＴＯ方式） 注「O」の詳細は未定	R9 開校
都市公園	約 1.0ha 程度	ＰＦＩ（ＢＴＯ方式）	1 期：R11 2 期：R14

2）付帯事業

・コミュニティ活性化業務（またはエリアマネジメント業務）

・跡地活用（幸小、池上小、各市営住宅、人権文化センター、青少年センター等跡地）

3）事業期間　未定

※なお、サウンディング調査にあたっては、各施設について想定される維持管理業務の範囲について、詳細は未定としつつ、P.17~19 に示す業務項目を事業者に示して、参加意欲等に関する意見聴取を行った。

（１）意向調査の方法

・ 調査時期：令和３年８月～１１月

・ 調査対象：建設事業者　７者（有効回答７者）
維持管理事業者　３者（有効回答３者）
デベロッパー　５者（有効回答４者）（４者中２者は建設事業者と重複）
商業施設事業者　７者（有効回答６者）
金融機関　１者（有効回答１者）
その他　２者（有効回答１者）
計２０者

・ 調査方法：各事業者との電話でのサウンディング実施申し入れ、面談等による。
・ 調査項目

＜建設事業者＞

Ｑ１）本事業への参加意欲
Ｑ２）参画に向けた条件
Ｑ３）事業スキームについての考え方
Ｑ４）コミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務実施の可能性について
Ｑ５）市営住宅、市営店舗に関する入居者移転支援業務について
Ｑ６）市営店舗整備運営（ＢＯＯ方式等）について
Ｑ７）コスト縮減の可能性について
Ｑ８）グループ構成員間での連帯責任について
Ｑ９）ＰＦＩ事業における評価方法についてのご意見・ご要望について
Q10）リスク分担についてのご意見・ご要望について
Q11）直近の建設費の動向について
Q12）本事業で整備が想定される施設の施工実績（参考）
Q13）その他（自由意見）

＜維持管理事業者＞

Ｑ１）本事業への参加意欲
Ｑ２）維持管理事業者として参画可能性のある施設について
Ｑ３）コミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務実施の可能性について
Ｑ４）事業スキームについての考え方
Ｑ５）維持管理業務の範囲について
Ｑ６）市営住宅、市営店舗に関する入居者移転支援業務について
Ｑ７）市営店舗整備運営（ＢＯＯ方式等）について
Ｑ８）コスト縮減の可能性について
Ｑ９）ＰＦＩ事業者構成員としての参加の可否及びグループ構成員間での連帯責任について
Q10）リスク分担についてのご意見・ご要望について
Q11）大規模修繕を業務範囲に含めることの可否及びその内容についての考え方
Q12）その他（自由意見）

＜デベロッパー＞

Ｑ１）本事業への参加意欲
Ｑ２）参画に向けた条件
Ｑ３）事業スキームについての考え方
Ｑ４）コミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務実施の可能性について
Ｑ５）市営住宅、市営店舗に関する入居者移転支援業務について
Ｑ６）市営店舗整備運営（ＢＯＯ方式等）について
Ｑ７）ＰＦＩ事業者構成員としての参加の可否及びグループ構成員間での連帯責任について
Ｑ８）跡地（余剰地）活用について
Ｑ９）その他（自由意見）

＜商業施設事業者＞

Ｑ１）本事業への参加意欲

Ｑ２）参画に向けた条件

Ｑ３）事業スキームについての考え方

Ｑ４）コミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務実施の可能性について

Ｑ５）市営住宅、市営店舗に関する入居者移転支援業務について

Ｑ６）市営店舗整備運営（ＢＯＯ方式等）について

Ｑ７）ＰＦＩ事業者構成員としての参加の可否及びグループ構成員間での連帯責任について

Ｑ８）跡地（余剰地）活用について

Ｑ９）その他（自由意見）

＜金融機関＞

Ｑ１）本事業への参加意欲（金融機関として）

Ｑ２）事業スキーム（事業方式、事業範囲、事業期間及び複合施設を一体的にＰＦＩ事業として実施することが融資姿勢に与える影響等）について

Ｑ３）参加する場合のＳＰＣへの融資利率、リスクプレミアムの考え方

Ｑ４）プロジェクトファイナンスを実施する際の手数料の考え方

Ｑ５）事業方式が金利水準に与える影響についての考え方

Ｑ６）望ましい金利改定の時期についての考え方

Ｑ７）金融機関としてＰＦＩ事業への参加実績について

Ｑ８）その他（自由意見）

＜その他＞

Ｑ１）本事業への参加意欲

Ｑ２）意見

Ｑ３）要望

（２）意向調査まとめ

●建設事業者

Ｑ１）本事業への参加意欲

参加意欲有：７者（条件次第：４者）

回答のあった７事業者中、全ての事業者が本事業に対して参加意欲を示している。ただし、４事業者は条件次第としている。

Ｑ２）参画に向けた条件

参加意欲を有する事業者も全事業一括での参加、代表企業としての参加には躊躇、数多くの課題も示されている。

Ｑ１で全回答者（７事業者）が参加意欲ありとの回答ではあったが、現時点で全事業一括での参加、もしくは代表企業としての参加にはためらいがうかがわれる。

事業規模が大きいことによる調達資金が大きくなること、事業期間が長期になること、事業範囲が多岐にわたること等が条件検討マターとして挙げられている。

【各社が示す参加条件、懸念事項等】

- 地元企業活用の比率等を評価する場合は、協力業者としての活用が適切と考えられる。
- PFI 事業のコンソーシアムを組成するパートナー企業の確保が必要な条件。
- 長期間の事業のため、より適切な物価変動リスク対応が図られること。
- 補助金等の適用ができるスキームとしてほしい。
- 運営に対しては長期の運営はリスクが多すぎるので行政に移行できるようにしてほしい。
- 市営住宅の業務範囲に関しては、施設の保守点検のみ（パターンＡ）もしくはハード面の維持管理全般（パターンＢ）であれば参画の意欲が上がるが、ハード・ソフト維持管理全般（パターンＣ）は当社および当社グループには公営住宅での実績が無く、リスクなどの予見がしがたい状況にある。
- 多世代交流拠点施設に関しては、ＢＴよりも業務が増えた場合、事業者では行いきれないと判断される。
- 小中一貫校に関してはその他業務と切り離すことが、スケジュールの観点からも、事業全体の競争力を働かせる観点からも望ましい。
- 都市公園に関しては、内容的には参画できるものと考える。

Ｑ３）事業スキームについての考え方

【事業方式】

市営住宅：ＢＴ方式：2 事業者

　　ＢＴＯ方式：1 事業者（条件：入居者管理を含まないパターンＡもしくはＢ）

多世代交流拠点：ＢＴＯ方式：1 事業者

小中一貫校：ＤＢ方式：1 事業者

　　ＢＴＯ方式：1 事業者

【複数施設一括スキーム】
全体一括事業：３事業者（参画可能２事業者、条件：コンソーシアムの組成：１事業者）
学校単体（ＤＢ又はＰＦＩ）、市営住宅＋多世代交流＋公園＋市営店舗＋余剰地：３事業者
学校単体、余剰地別事業、市営住宅＋多世代交流＋公園＋市営店舗：１事業者

【小中一貫校の整備スケジュール】
可能：１事業者
困難：６事業者

業務範囲については、特に対象業務全体を一括で実施する場合（一括スキーム）の事業参加意欲に与える影響のほか、想定整備スケジュールについての可否や、小中一貫校の令和９年４月開校を実現するための条件等について意見を求めた。また、現時点で各社が望ましいと考えるスキームについての意見も求めた。

事業方式については大規模修繕等を考慮した契約期間となる場合には、事業スキームとしてＢＴＯ方式を採用することが可能であるように思える。また、事業の一括化については、３社が全て一括で実施が可能と回答しているものの、開校スケジュールを踏まえると可能と回答のある事業者はなかった。

このことから学校については単独事業とし、跡地活用については引き続き検討を行う必要がある。

【事業方式に関する意見・要望等】

- 基本はＢＴにして欲しいが、施設や事業規模を考慮して他行政で官民のリスク分担が明確な事業化実績のある適切な組み合わせが良い。
- 小中一貫校についてはＤＢが望ましい。ただし、施設管理者との協議が難航することが懸念されるため、事業範囲に入れることは今後協議させていただきたい。
- 市営住宅については、ＢＴ方式が、公営住宅建替で多く採用されている手法であり、最もシンプルな手法と考える。ＢＴＯ方式の場合は大規模修繕についての取扱い、事業終了時の建物の状態についてどのような状態で引き継げば良いのか、これらのコストを適正に予定価格に反映されていることが必要。
- 多世代交流拠点、小中一貫校については、ＢＴＯ方式が、割賦支払いにより単年度の財政負担が軽減され、平準化が図られるメリットがあると思われる。また、民間事業者の創意工夫による品質確保、費用の最小化により効率的で安定的な維持管理が期待できると思われる。但し大規模修繕についての取り扱い、事業終業時の引継ぎについての検討が必要。

【望ましいと考えるスキーム】

- 全体一括
- 学校単体（ＤＢ）、市営住宅＋多世代交流＋公園＋市営店舗＋余剰地
- 学校単体（ＰＦＩ）、市営住宅＋多世代交流＋公園＋市営店舗＋余剰地
- 学校単体（ＰＦＩ）、余剰地、市営住宅＋多世代交流＋公園＋市営店舗

【提案書作成に要する期間、事業期間についての意見】

- 提案書作成に要する期間は、用途が異なるため長期間要すると思われる（６ヶ月～１年程度）。

・ 多世代交流拠点、小中一貫校の事業期間は、１５年を超えること建物等の大規模修繕費用の発生が想定されるため、１５年間程度が適正と考える。大規模修繕費には変動要素が多いため、提案時に適正に試算をすることは難しく実態と乖離する可能性が高いと考える。また、運営企業にとっては運営が安定するまでに期間を要するため１５年程度が適正と考える。

【市が想定する小中一貫校の整備スケジュールについての意見】

・ 延床面積 10,000 ㎡程度の公共施設の設計、建設について、約２年間で実施した実績があり、以下のスケジュールであれば、十分間に合う。

令和６年６月頃：事業契約の締結（議会の議決）、令和６年６月頃～：設計業務開始、年度末に完了、令和７～８年度：建設工事

・ 小中一貫校の整備について、既存施設除却・屋外整備を除く校舎本体整備期間（設計＋工事）として２か年程度を設定されているが、２.５ヶ年程度は必要。

・ 規模が 10,000 ㎡程度、特別教室、講堂の解体時期を含むのか不明だが、設計・建設で２年間は相当厳しい。

・ 小中一貫校については、ローリングが４ステップにわたるため、十分な工事期間の検証と引越し期間の検証が必要となる。令和６年度末着工～令和９年度４月開校では、スケジュールにあまり余裕がない。

・ スケジュールは、単独で発注（従来発注含む）することで間に合うと感じるが、他の案件と纏めることで、他の案件の遅延（事務手続き含む）の影響を受ける可能性があり、厳しい。

・ 小中一貫校については、想定スケジュールは厳しい。

Ｑ４）コミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務実施の可能性について

【コミュニティ活性化業務】

可能：2 事業者

可能（条件有）：2 事業者（専門会社との協力関係が結べれば可能）

困難：2 事業者

【エリアマネジメント業務】

可能：1 事業者

可能（条件有）：2 事業者（専門会社との協力関係が結べれば可能）

困難：2 事業者

施設の整備運営と併せてコミュニティ活性化業務及びエリアマネジメント業務を一括して担うことについて意見を求めた。半分以上の事業者から可能との回答があったものの、専門会社との協力関係の構築等により本事業への参加難易度が高まる懸念がある。

【コミュニティ活性化業務実施可能性についての意見、要望等】

・ モニタリング対象として事業範囲に含むことは難しい。目標・方策・計画を事業者として提案し、相手（地域住民）と対話することで、結果、提案内容と異なる形で進む場合があり、事業期間以降も持続する組織・担い手の発掘が初期動作となる。貴市において予算化いただき、活動に応じて年度末清算（京都八条住宅方式）が望ましい。

- コミュニティ活性化業務を実施できる維持管理企業と組成できるかどうかによる。
- 総括的な役割となるため、事業に長く携わる維持管理や運営企業に加え、街づくりコンサルタント等の参画が想定される。実施の可能性を高めるためにも、複数の事業に分けて実施される場合には、街づくりを長期的かつ継続的に携わる必要があるため、PFI 事業とは切り離した方が良い。
- 業務を行える専門会社との協力関係が結べなければ、取組みは難しい。
- 定借事業において、直近で川崎市との協働でコミュニティ活性化に資する業務を受託している。本件におきましても可能性は多くあるエリア。
- 住民主体の活動が重要と考える。初期段階で事業者が支援を行い、その後住民主体の活動に移行すれば実現の可能性はあると考えるが、住民、市、民間事業者の連携は不可欠である。継続的な支援は、財政負担にもなりかねないので、誰がどう実施するのか？予算も含めた具体的な体制づくりが重要。

【エリアマネジメント業務実施可能性についての意見、要望等】

- モニタリング対象として事業範囲に含むことは難しいと考える。目標・方策・計画を事業者として提案し、相手（地域住民）と対話することで、結果、提案内容と異なる形で進む場合があり、事業期間以降も持続する組織・担い手の発掘が初期動作となる。貴市において予算化いただき、活動に応じて年度末清算（京都八条住宅方式）が望ましい。
- エリアマネジメント業務を実施できる維持管理企業と組成できるかどうかによる。
- 弊社は PFI 事業におけるエリアマネジメント的業務の経験と実績がないため、本事業のような広範囲（地理的、業務内容的）における当該業務の困難さ、リスク等が分かりかねる部分がある。
- 総括的な役割となるため、事業に長く携わる維持管理や運営企業に加え、街づくりコンサルタント等の参画が想定される。実施の可能性を高めるためにも、複数の事業に分けて実施される場合には、街づくりを長期的かつ継続的に携わる必要があるため、PFI 事業とは切り離した方が良い。
- 業務を行える専門会社との協力関係が結べなければ、取組みは難しい。
- 住民主体の活動が重要と考える。初期段階で事業者が支援を行い、その後住民主体の活動に移行すれば実現の可能性はあると考えるが、住民、市、民間事業者の連携は不可欠である。継続的な支援は、財政負担にもなりかねないので、誰がどう実施するのか？予算も含めた具体的な体制づくりが重要。

Ｑ５）市営住宅、市営店舗に関する入居者移転支援業務について

【市営住宅】

可能：4 事業者

グループ会社での対応可能：3 事業者

【市営店舗】

可能：3 事業者

グループ会社での対応可能：3 事業者

困難：1 事業者

【参画意欲に与える影響】
影響無し：1事業者
低下する：2事業者

市営住宅、市営店舗について入居者移転支援業務を含めることの可否及び業務に含めることが参画意欲に与える影響について意見を求めた。結果として市営住宅・店舗ともにリスクを明確にすることで、入居者移転支援業務を加えることは抵抗がなく、市の負担軽減につながると考えられる。

【入居者移転支援業務を含めることについての意見等】

- 市営住宅の移転支援（本移転）については実績があるが、市営店舗を含む退去時の交渉については違和感がある。また、市営店舗の移転支援実績はない。営業補償等が生じる場合、貴市の基本的な考え方を聞いた上で検討したい。
- 入居者移転支援業務を実施できる維持管理企業と組成できるかどうかによる。
- 住宅及び店舗移転に係る業務に関して、専業のグループ構成員が担当することになるが、住宅の整備戸数的な観点からスケールメリットはある反面、移転先住戸の斡旋リスクが大きいため、弊社においては参加意欲の低下は否めない。また、店舗移転に係る業務については住宅とは異なり特異性があり、実績がない弊社においては住宅同様に参加意欲の低下は否めない。
- 業務に含めることは可能と考える。あくまでも斡旋ということであれば、参加意欲に影響はない。
- 入居者移転支援業務については、グループ会社での対応は可能。但し、過去の経験が乏しいため、専門会社の参画を模索することになると思われる。業務外となるのであれば、参画意欲は高まる。
- 移転に関しては、退去リスクを貴市と明確に設定できるのであれば事業実施可能。当社および当社グループではＰＦＩにおける民間借家の仮移転の実績もある。
- 入居者移転支援業務を含める事は可能と考えるが、入居者の移転や退去に関する交渉については、今までの経緯もあると思われるので、市で実施いただく方が退去遅延による工期遅延リスクは軽減されると思われる。退去先住戸の斡旋については可能。

Ｑ６）市営店舗整備運営（ＢＯＯ方式等）について

【ＢＯＯ方式を業務に含めた場合の参画意欲に与える影響】
影響無し：1事業者
取組可能（条件：デベロッパーと組めれば）：2事業者
低下する：4事業者

【ＢＴＯ（＋Ｔ）方式を業務に含めた場合の参画意欲に与える影響】
影響無し：2事業者
取組可能（条件：デベロッパーと組めれば）：2事業者
低下する：3事業者

市営店舗の整備運営（ＢＯＯ方式等）を業務に含めることが参画意欲に与える影響について意見を求めた。結果としてＢＯＯ方式等の採用については事業者のリスクや協力関係の構築等の課題が示され、これを考慮するとＢＴＯ方式（維持管理は入居者管理を含まずハード管理のみ）が望ましいと思われる。

【市営店舗の整備運営を含めることについての意見等】

- 市営店舗運営についてＢＯＯ方式等を採用すると単独事業として考えることとなる。土地を民間が所有して整備運営することは事業採算が合わない。
- いずれのスキームの場合でも、土地を取得するデベロッパー企業との組成が必要になるため、当社としては、事業意欲のあるデベロッパー企業と組めれば、参画意欲は高まるが、組めなければ参加が難しくなる。
- 市営店舗の整備運営業務は専業のグループ構成員が担当することになるが、店舗運営に係るについて実績がない弊社においては、参加意欲の低下は否めない。
- ＢＯＯ方式等をサウンディングされた上で提示することで、事業者側はスキームを検討しやすい。なお、立地上、店舗の需要が旺盛とは言えないこと、家賃滞納リスクも相当に見込んでおかなければならいことを考えると、仮に 80%の家賃保証があるとしても、市としては空き店舗に賃料を支払い続けることは簡単ではない。
- ２０年８０％家賃保証でも賃貸市場や計画地周辺の状況を近年の市況で考えると業者リスクが大きい。貸主は行政として、受託型の管理が望ましい。
- ＢＯＯ・ＢＴＯ双方、事業者が所有せねばならない土地・建物があることもありリスクが大きいことから、２０年後に無償譲渡をするか、市に買い取って頂く形がいいか。
- 開発事業者（デベロッパー）との協力関係が結べなければ、参画は難しく、ＢＯＯ方式については取組が難しい。参画意欲の高さは、ＢＴ方式、ＢＴＯ方式の順となる。
- 当社および当社グループには実績が無く、リスクなどの予見がしがたいために、参画意欲が下がる要因の一つとなる。
- ＢＯＯ方式については、事業期間終了後も民間所有と考えた場合、市営店舗の家賃保証が終わった後、入居者は店舗家賃を支払うか、退去するかにせまられるが、容易に退去して頂けないリスクが伴う。そのリスクを考慮すると、事業者にとっては荷が重い事業となる。
- ＢＴＯ（+Ｔ）方式については、今回の事業では現実的。

Ｑ７）コスト縮減の可能性について

参加意欲を有する事業者の大勢がコスト縮減の可能性が見込めるとしている。

Ｑ１で参加意欲ありとする７事業者のうち、６事業者がＶＦＭは見込めると回答し、具体的なコスト縮減幅の回答があった１事業者は、５%程度のコスト縮減が見込めるとしている。

【コスト縮減の可能性についての意見等】

- 市営住宅整備等についてはスケールメリット・発注合理化含めて一定のコスト縮減メリットがある。
- 今後の懸念要因として、４週８休の導入や物価上昇等、建設工事費の高騰要因が多く、物価変動に関する官民リスクが過度に民間へ偏らないようにしていただきたい。
- 事業者での自由提案ができればコスト削減の可能性を見出すことはできる。
- タワー型の高層集合住宅については、当社の保有技術があるので、コスト縮減の可能性はある。
- 現段階で具体的な縮減数値まで言及できないが、施設構成が多岐に渡っているため、コスト縮減は可能。

- 小中一貫校、多世代施設については、設計・建設・維持管理の包括発注の PFI 方式を採用により、設計の初期段階から、建設や維持管理の事業者と協議し、事業期間全体を見据えてコストを調整することで、コスト面での削減が図られる可能性がある。
- 過去の実績から、設計施工により合理的な設計を行うことで少なくとも５％程度のコスト縮減は見込めるが、縮減率はＰＳＣの算出根拠や算出時期によるところが大きい。
- 跡地活用を事業に含むか含まないかにもよるが、事業が多岐にわたるスケールメリットを考慮すると、コスト縮減の可能性が十分ある。

Ｑ８）グループ構成員間での連帯責任について

【連帯責任を負うことの可否】

可能（ＳＰＣを設立しない場合）：2 事業者

不可能：5 事業者

ＰＦＩ事業者グループ各構成員の実施する業務について、相互に連帯責任を負うことの可否について意見を求めた。

【各社の連帯責任についての意見等】

- 従来の大阪府や京都市の手法であれば連帯責任を負うことは可能。ただし事業期間が長期に渡るため、構成員の追加変更等を柔軟に認めてもらえることで連帯可能。
- コミュニティ活性化業務・エリアマネジメント業務を担当する構成員は非常に限られ代替が少ないため、変更が難しく、連帯責任を負うことに対するハードルは高い。
- SPC を設立する PFI 事業の場合は、構成員の連帯責任ではなく、各業務を担当する構成員と SPC の責任になる。（例えば、設計業務、建設業務の責任を、維持管理業務の構成員は負わない。）
- SPC を設立しない PFI 事業の場合は、代表企業と各構成員の間で、連帯責任を負う可能性はある。（事例：神戸市営桜の宮住宅建替え事業（第１期）
- 弊社は建設業を生業としており、本事業のように業務内容が多岐に渡り、経験・実績のない業務が多い中、連帯責任を負うことでの本事業への参加を社内合意、決裁することは難しい。
- SPC を設立する事業の場合、SPC 内ではリスク・パススルーの原則によりリスクを分担することが原則であることから、その考え方が認められることがそもそも取組の前提となる。複数施設の整備運営のリスクを全て代表企業がコントロールすることは難しい。SPC グループ各構成員で負い切れるような事業の組み合わせの整理・発注を希望。
- できるだけ連帯責任は取りたくないと考えるが、当社のグループ内ですべて完結するのであれば可能。
- 当社は参画するのであれば、代表企業として参画を希望するが、多岐にわたる全ての事業が纏まった際は、契約形態も含め当社では責任を負えない範囲が出てくる可能性もあり、事業としては細かく分割して欲しい。
- 今回のＰＦＩ事業は複合事業であり、業態ごとに責任の内容やリスクがかなり異なる。業態ごとでの責任範囲で、業態ごとに契約をとりかわす形が望ましい。（但し、複数事業に取り組める事業者は複数業態とりまとめて契約する形態でも良しとして頂けると有難い。）

Ｑ９）ＰＦＩ事業における評価方法についてのご意見・ご要望について

参加意欲を有する事業者の大勢が定性面重視の評価方法を希望している。

７事業者中、６事業者が提案重視の評価方法に基づく事業実施を要望している。

【評価方法についての意見・要望等】

- 落札者の決定基準については、工事価格や活用地取得価格といった定量面よりも、市営住宅をはじめとする各種施設整備や、活用地における地域貢献の取り組みや、環境面での配慮、さらに良好なまちづくりに資する取り組みなど、定性面に重きを置いた評価としていただきたい。
- 提案点と価格点とある場合、提案点重視としていただく方が、より良い提案を得られる。
- 本事業の内容、特性を勘案すると、定性評価、特に運営業務に係る評価を高くせざるを得ない。
- 設計点に重きを置くようにして頂き、明確な評価基準の設定と事前公表を希望。
- 定性点５１％以上（理想は７０％以上）、定量点４９％以下（同３０％以下）を希望。
- 小中一貫校を中心とした、子供達が住みやすい持続可能なまちづくりを考えた場合は、事業者の提案に対して、定量的な評価以上に、定性的な評価を重視していただいた方が、住民の意見を尊重した、より良い街づくりに寄与する計画が可能。

Q10）リスク分担についてのご意見・ご要望について

主に、建設コストの上昇、入居者対応、既存瑕疵（地中構築物、地中障害、土壌汚染、アスベスト等）、図面に記載のない事項等に関するリスク分担の明確化が示された。

リスク分担に関する主な意見は下記のとおりとなっており、建設コストの上昇のほか、入居者対応、既存瑕疵（地中構築物、地中障害、土壌汚染、アスベスト等）、図面に記載のない事項等に関するリスク分担の明確化もしくは市負担の明確化を求めている。

【リスク分担に関する意見等】

- 金利変動リスクについて、金融緩和終了後の金利上昇リスクが資金調達上の最大の課題。調達資金コストを考えると施設単位の事業規模・事業費を考慮した方が事業費を抑えることができ可能性がある。
- 入居者とのトラブルを回避したいため、近隣住民対応、市営住宅の入居者対応、市営店舗の入居者対応については、和泉市のリスク分担としてほしい。
- 本事業の参加の是非、可否の判断材料で最も大きな要素としてリスク分担の在り方であると認識している。今後の事業内容、範囲が推移していく中でリスク分担の適正、是非を判断していきたい。
- 「市に帰責性がある場合以外のリスクは全て民間事業者のリスク」であるとする例がたまにあるが、民間事業者側で負うリスクは、「民間事業者側に帰責性がある場合」とすることを原則として欲しい。
- 提案時の限られた資料では想定しきれないインフラ関係のコストＵＰや、協議を通じて発生した市の希望、指導での変更も契約変更の対象として欲しい。
- 物価変動リスクや既存図面に記載のない地中構築物・地中障害・土壌汚染・アスベストの調査／撤去費用は市の負担として欲しい。
- 市営住宅及び市営店舗の入居者の移転や退去に関する交渉については、今までの経緯もある

と思われるので、市で実施いただく方が退去遅延による工期遅延リスクは軽減される。

Q11）直近の建設費の動向について

参加意欲を有する事業者の大勢が建設費は上昇傾向にあるとしている。

建設費については、回答のあった７事業者のうち、５事業者が上昇傾向にあるとし、１事業者は横ばい傾向にあるとしており、主な動向は下記の通りとなっている

【建設費の動向等について】

- 今後も労働力不足や建築資材の価格高騰の見通しのため、暫くは右肩上がりになる。
- 2017 年頃より上昇傾向にあった、鉄筋コンクリート造（RC 造）、鉄骨造（S 造）の建設費は共に、新型コロナウィルスの緊急事態宣言を境に、下降傾向に転じたが、緊急事態宣言解除後以降は、概ね横ばい傾向。
- オリンピックでの労務逼迫も落ち着いているが、個別資材等の高騰等はある。
- 今年度に入り、カーボンニュートラルを意識した省エネ等の環境対策手法についての配慮を求められることが多く、目指される認定基準にもよるが建設費アップの傾向。
- 建設資材については鉄、木材の値上がりが見られ上昇傾向。労務費においても人出不足から慢性的な上昇。しかしながら、民間設備投資の減少により、建設会社同士の競争が激しくなっているため、発注者の支払う建設費は減少傾向。
- デフレーターによる物価変動条項のみでは、実態（特に鉄筋やコンクリートといった急激な建築資材単価）にそぐわない為、建築物価指数や直接建設同様のスライド条項等の項目も併せて採用頂けるように検討して欲しい。
- 現在日本の鉄骨メーカーが高炉を停止しており、鉄骨発注から納品まで８カ月以上を見込んでいる。S 造の施設がある場合、全体工程に大きく影響が出る。
- 2021 年５月時点だが、鉄鋼原料の高騰による鋼材価格の上昇、一部部材の供給逼迫による納期長期化もみられる。
- 米国の旺盛な住宅需要と中国の経済回復に伴う木材需要増等、ウッドショックが年明けも続く可能性がある。
- 直近の建設費原価も上昇傾向だが、集中購買等による企業努力で価格を抑える努力を実施している。

Q12）本事業で整備が想定される施設の施工実績（参考）

各事業者とも公営住宅については、ＰＦＩ方式によるものも含めて、豊富な施工実績を有している。学校や複合施設についても、一部の事業者において施工実績が認められる。

Q13）その他（自由意見）

【意見等】

- 参加できるかどうかは別だが、公募スケジュールが明らかになりましたら、教えていただきたい。
- 強く参画を希望するが、維持管理の範囲・事業範囲を広げすぎることは、コンソーシアムチームを作るうえでマイナスに働き、競争力が無くなる（１グループ入札等）。
- 結果的に従来手法よりコストが増額することが考えられるため、分割での発注を希望。
- 条件が整えば、地域貢献として、より良い街づくりに寄与したい。

まとめ（建設事業者）

条件付きではあるが本事業への参画について前向きな姿勢が示されており、事業参画が期待できる。その条件としては、事業規模が大きすぎるため、一括ではなく分割とすることはできないかという意見が多かった。あわせて、長期間の施設運営やハード・ソフト維持管理全般に関するリスクを市が適切に分担すること、長期間の事業に伴う物価変動への対応を市が適切に行うことも挙げられている。

対象業務全体を一括で実施する一括スキームの受け止め方は事業者によって意見が異なり、一括スキームにおいても参画可能とする見解がある一方で、施設一体型義務教育学校や跡地活用を事業から切り離すことでより参画意欲が高まるとの意見も見られた。

現時点で令和９年４月開校にて想定している施設一体型義務教育学校の整備スケジュールについては、整備期間２年間では厳しいとの意見が大半を占め、２.５年間は必要との言及もあった。

コミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務実施の可能性については、実現の可能性はあるとの意見がある一方で、業務を実施できる維持管理企業と協力関係が結べなければ取組みは難しい、モニタリング対象として事業範囲に含むことは難しく市において予算化し活動に応じて年度末清算（京都八条住宅方式）が望ましいとやや抵抗感のある意見も見られた。

市営住宅、市営店舗について入居者移転支援業務は、業務に含めることは可能とする事業者の方が多かったものの、あくまでも斡旋ということであれば参加意欲に影響はないが、入居者の移転や退去に関する交渉については、市で実施する方が退去遅延による工期遅延リスクは軽減されるとの見解が見られた。

市営店舗の整備運営（ＢＯＯ方式等）については、土地を取得する意欲のあるデベロッパー企業とのグループ組成が可能なら参画意欲は高まるとの意見が一部見られる一方で、事業者が所有することになる土地・建物があることは荷が重たくリスクも大きいことから２０年後に市に無償譲渡をするか、買い取ってもらう形が良い等の、否定的な見解が大勢を占めた。

ＰＦＩ事業者グループ各構成員の実施する業務について相互に連帯責任を負うことの可否については、ＳＰＣを設立しないＰＦＩ事業の場合は、代表企業と各構成員の間で連帯責任を負う可能性はあると思われるが、ＳＰＣを設立する事業の場合は、構成員の連帯責任ではなく各業務を担当する構成員でリスクを分担することが原則であり、複数施設の整備運営のリスクを全て代表企業がコントロールすることは困難であるなど、否定的な意見が大半を占めた。

●維持管理事業者

Ｑ１）本事業への参加意欲

条件次第含めて、全事業者が本事業に参加意欲あり

回答のあった３事業者中、全ての事業者が本事業に対して参加意欲を示しているが、施設によっては条件次第での参画もしくは参画可能性なしとしている。

Ｑ２）維持管理事業者として参画可能性のある施設について

【参画可能性】
市営住宅　　あり：1事業者　　条件次第：2事業者
多世代交流拠点　あり：2事業者　　条件次第：1事業者
市営店舗　　条件次第：2事業者　なし：1事業者
小中一貫校　　あり：2事業者　　なし：1事業者
都市公園　　あり：1事業者　条件次第：1事業者　なし：1事業者

Ｑ１で全回答者（３事業者）が参加意欲ありとの回答ではあったが、現時点での施設ごとの参画可能性は次のとおりである。

【各施設に関する参画可能性】

【市営住宅】 ・　あり：１者、条件次第※：２者、なし：０者 ※条件次第とする２社のうち、１社は、和泉市営住宅全てでの指定管理者制度であれば参画可能性がある、としている。
【多世代交流拠点施設】 ・　あり：２者、条件次第：１者、なし：０者
【市営店舗】 ・　あり：０者、条件次第※：２者、なし：１者 ※条件次第とする２者のうち、１者は、リーシングについては難易度が高く、参画可能性が低くなる、としている。
【施設一体型義務教育学校】 ・　あり：２者、条件次第：０者、なし：１者
【都市公園】 ・　あり：１者、条件次第※：１者、なし：１者 ※条件次第とする１者は、ParkPFI や設置管理許可の割合が高ければ、参画可能性が低くなる、としている。

Ｑ３）コミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務実施の可能性について

全事業者が本業務は実施可能としている。

回答のあった３事業者中、全ての事業者がコミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務実施は可能としている。

【コミュニティ活性化業務についての意見】

- 施設の運営者、地域住民の代表が中心となった委員会を組成し、委員会を通して、課題解決に向けた方針を策定し、PFI 事業者と協議しながら、建設から運営まで一貫した方針を浸透させれば十分可能。
- 前例同様、人件費やイベント開催費用等を事業費で確保することが可能であれば、持続的な運営が可能。
- 提案することは可能。

【エリアマネジメント業務にいての意見】

- 施設の運営者、地域住民の代表が中心となった委員会を組成し、委員会を通して、課題解決に向けた方針を策定し、PFI 事業者と協議しながら、建設から運営まで一貫した方針を浸透させれば十分可能。
- 前例同様、人件費やイベント開催費用等を事業費で確保することが可能であれば、持続的な運営が可能。
- 一般論としては、提案することは可能であるが、地域の団体との協業が必要なものであり、現段階で地元の団体とのコネクションがなく、魅力的な提案が難しくなる可能性もある。

Q４）事業スキームについての考え方

【事業参画意欲】

コンソーシアムを組成できれば影響無し：2 事業者

【提案書作成に要する期間】

影響あり：2 事業者

業務範囲については、特に対象業務全体を一括で実施する場合（一括スキーム）の事業参加意欲、提案書作成に要する期間に与える影響等について意見を求めた。

【事業参画意欲について】

- 住宅、施設、店舗、学校、公園と施設種別、所管も異なる為、意思統一が図れるのか疑問。
- 長期にわたる為、時間の経過によりニーズが変化（現在と将来）するのではと危惧する。
- 維持管理期間の業務履行には責任をもつことができるが、施設整備期間の責任はもつことができず、施設整備期間が長期にわたると一抹の不安は覚える。
- 確りとしたコンソーシアムを組成できるかどうかが、事業参画意欲に繋がる。
- ちち多用途かつ施設整備内容・時期がバラバラの事業であるため、代表企業として本事業を取りまとめる企業を見つけるのが難しい事業。
- 市の支払い条件によってはプロジェクトファイナンスの組成にも苦慮する可能性がある。
- 街そのものを再生するような事業でもあり、竣工後の維持管理・運営を効率的、効果的に行える可能性はあると感じるため、魅力的な事業。

【提案書作成期間について】

- コンソーシアム組成や業務間調整には時間がかかると想定され、６か月程度の提案書作成時間が必要。

・ また、跡地活用事業を含む場合は、更にそれらに時間がかかると想定され、実施方針から入札公告までの期間も相応に必要。
・ 建設にあたっては、地域の工務店レベルのものから大手・中堅ゼネコンレベルのものまで多様であり、一社或いは１JV で取り組むのが効率的とも思えない事業。そのため、コンソーシアム組成に非常に難易度が高いこと、参画する企業のレベル感がまちまちになること等から、提案書作成も難航することが予測される。

Ｑ５）維持管理業務の範囲について

【実施可能な業務】
市営住宅：パターンＣで実施可能：3 事業者
多世代交流拠点：実施可能：2 事業者、維持管理のみ実施可能：1 事業者
市営店舗：パターンＡ、Ｂ双方で実施可能：2 事業者
小中一貫校：実施可能：2 事業者
都市公園：実施可能：2 事業者

Ｑ２で参画可能性あり、もしくは条件次第とご回答いただいた施設の維持管理業務の範囲について、実施可能な業務、実施困難な業務、また、適切と判断される管理期間等についての意見を求めた。

【市営住宅について】

・ ハード・ソフト維持管理全般を業務とするパターンＣ（Ｃ‐１、Ｃ‐２、Ｃ‐３）であれば参画したい。移転支援業務を含む。パターンＡ及びＢであれば見合わせる。
・ パターンＣ－３にて指定管理制度が最も望ましく、入居者移転支援については短期に労務量の集中する業務なので、指定管理制度とは別途の業務としていただきたい。
・ 全 2,200 戸の内、PFI 事業で整備する 550 戸のみを維持管理或いは運営することは非効率である。
・ 現在は（一財）和泉市公共施設管理公社が指定管理者であると思うが、全ての市営住宅のハード･ソフト維持管理全般を事業に含めるパターン Ｃ―３ が最も効率化が図れる。

【多世代交流拠点施設について】

・ 維持管理のみとし、運営業務は委託若しくは JV として欲しい。
・ 運営業務については、人権関連業務など民間には馴染みの薄い分野があるので、整理いただければと考える。
・ 子育て支援に係る取組みは、確りとした子育て事業者とコンソーシアムを組成することができれば可能。
・ 貸館運営と自主事業については大きな問題はない。
・ 供用開始当初は、利用料金制ではなく使用料金制、水道光熱費は事業費とは別途で行政負担と整理いただくと、参画のハードルが下がる。
・ 「施設の管理業務」の内容は全て問題ないと考えるが、燻蒸委託については、燻蒸対象・仕様・頻度などを明確化していただき、現状の資料の公表を希望する。また、アスベスト飛散気中測定調査は施設整備後には発生しないと理解している。
・ 「施設の運営業務」については、伝承文化保存などについて。現状をよく理解していないが、現在の運営状況によっては、引き続き現在の運営者にお願いしたほうが良い結果になる可能性もある。現在行っている運営業務内容、催し物の内容等をご教示いただけ

るとより具体的な見解をお示しできる。

【市営店舗について】

- ハード面の維持管理全般を業務とするパターンＡを望ましく思うが、ハード・ソフト維持管理全般を業務とするパターンＢでも対応は可能。
- パターン Ａでもパターン Ｂでも受託することは可能であるが、一般的な公営住宅と比べて、一旦入居者が退去した後に次の入居者を探すことの難易度が高い。
- 入居率などで厳しいモニタリング基準が設けられる、賃料収入のリスクが民間にあるなどの場合は、業務を受託することが出来ない可能性がある。

【施設一体型義務教育学校について】

- 用務員業務の対応は比較的容易。
- 学校図書館の地域開放関連業務（司書の配置）と給食業務は、当該業務実施企業とコンソーシアムを組成することができれば可能である。しかしながら、図書館運営を事業に含めることは、その運営企業の少なさから事業者参画数の低下要因となるし、給食業務は基本的に“委託”での発注が必要。
- 業務を受託することは可能である。常駐者を置くほどの日常的な仕事はないと理解しているが、突発的な対応が必要になることもある。市営住宅との一体管理をフルスペックで受託する体制があれば、一元的に対応することで効率的な体制作りが可能。
- 別に用務員を常駐させる必要があれば、対応も可能。
- 給食業務については、他業務とのシナジーがないため、本事業の参画難易度をこれ以上高めない為にも除外するべきである。
- 学校図書館の地域開放関連業務を受託することは可能。

【都市公園について】

- 業務対応は比較的容易であるが、ParkPFI や設置管理許可の割合が高ければ、参画可能性が低くなる。
- 業務を受託することは可能。

Ｑ６）市営住宅、市営店舗に関する入居者移転支援業務について

【市営住宅】

可能：１事業者、困難：１事業者

【市営店舗】

困難：１事業者

【参画意欲に与える影響】

低下する：２事業者

市営住宅、市営店舗について入居者移転支援業務を含めることの可否及び業務に含めることが参画意欲に与える影響について意見を求めた。

【入居者移転支援業務についての意見等】

- 市営住宅の移転支援業務には参画したい。

- 市営住宅の設置目的から、退去理由にもよるが、退去先を民間住宅に求めるのは困難。
- 市営住宅については先述のとおり、指定管理制度が最も望ましく、入居者移転支援や退去交渉については短期に労務量の集中する業務なので、指定管理制度とは別途の業務としていただきたい。
- 市営店舗においても、原則としては別途の業務としていただきたい。
- 事業者にこれら業務を担わせる場合は、代替住居や代替店舗が確りと確保され、かつ業務の遅れが多少生じても良いような余裕あるスケジュールでないと、参画意欲の低下要因となってしまう。
- 当該地域の不動産業者が得意とする業務と考えるので、事業に含められることによって参画可能なコンソーシアムの数が絞られてしまう可能性がある。
- 移転を拒否する入居者がいる場合の対応は、貴市にて対応をお願いしたい。

Ｑ７）市営店舗整備運営（ＢＯＯ方式等）について

【ＢＯＯ方式への取組みの可否】

不可能：2 事業者

【ＢＴＯ（＋Ｔ）方式への取組みの可否】

不可能：2 事業者

市営店舗の整備運営（ＢＯＯ方式等）への取組みの可否及び取組みあたっての条件等について意見を求めた。

【ＢＯＯ方式への取組の可否について】

- ＢＯＯ方式に関しては、収益性の有無が可否となる為、具体的な条件等を示していただかないと不明。
- 80%の収入で、支出のどれほどをカバーできるかわからないので、それ次第かと考える。当該条件が良ければ、またＢＯＯではなくＢＯＴで可能なら、所有も検討できる。
- 市場家賃相場が上下した場合にどのようにするかも参画意欲に関係する。
- 民間事業者所有なので、事業者事務所利用は可能と考える。
- ＢＯＯ方式である場合、事業への参画は不可能。

【ＢＴＯ（＋Ｔ）方式への取組の可否について】

- ＢＴＯ方式については、賃貸条件がスケルトンであれば、躯体以外の修繕はほぼ発生しないと推測する。よってオペレーションはいらないのではと思う。
- 基本的に“委託”で発注いただくことになろうかと存じ、事業期間中は問題が少ないと考えるが、事業期間終了後に土地建物を民間事業者が所有し続けることは難しい。
- １区画を事業者の事務所とすることを許可いただきたいと考える。
- ＢＴＯ の場合、事業期間終了後の除却や有姿譲渡は貴市にて実施をお願いしたい。
- 事業期間が終了した後、どの程度の手間・期間を要するかわからない事業が組み込まれることは、事業計画立案の難易度が高まる。

Ｑ８）コスト縮減の可能性について

参加意欲を有する事業者の大勢がコスト縮減の可能性が見込めるとしている。

Ｑ１で参加意欲ありとする３事業者のうち、２事業者がＶＦＭが見込めると回答している。

【コスト縮減についての意見等】

- ＢＴＯ方式にはスケール等のメリットは少なく参加しない。（ＢＴ方式が妥当と考える。）
- 施設整備サイドと維持管理運営サイドとの知恵の出し合いにより一定の（数%の）コスト縮減は図れると考えるが、施設整備期間が長く、物価変動や人件費上昇をどう捉えるかが課題。
- 跡地活用事業の立地が期待できそうなので、その借地料収入で事業費の低減を図ることを第一に考えられた方が良いような気がしている。
- エリア全体の維持管理を一括して行うことによるコストメリットはある。
- 事業の開始タイミングがズレることはやむ無しだが、終了タイミングを合わせることをお願いしたい。徐々に体制を薄くしていくことは難しい。

Ｑ９）ＰＦＩ事業者構成員としての参加の可否及びグループ構成員間での連帯責任について

【連帯責任を負うことの可否】 不可能：3 事業者

ＰＦＩ事業者グループ各構成員の実施する業務について、相互に連帯責任を負うことの可否について意見を求めた。

【連帯責任を負うことについての意見等】

- 建設、設計・管理、移転支援、維持管理と役割も費用も大きく異なるため、例えば建設工事の連帯責任をその他の構成員が負うのは過大。（工事の継続を担保するのであれば、同等の実績、施工能力のある建設会社が、事業比率によらず複数構成員となるべき。）
- 弊社は構成員としての参画実績はそれなりに有り、事業費割合に応じた出資は可能。しかしながら、維持管理・運営企業である為、施設整備業務の責任をもつことはできず、確りとしたコンソーシアムを組成できるかどうかが重要。（基本的には、出資の範囲でのみの有限責任であり、構成員相互の協力は惜しまないものの、構成員相互の連帯責任と云われるとハードルは非常に高くなる。）
- 事業の幅が非常に広いため、参画する構成員の規模・PFI 経験などがまちまちになる可能性が高い。その場合に当方は連帯責任を負えても、地元・地域の事業者が施工者の連帯責任を負うことは難しくなる可能性がある。事業費が大きくなる可能性がある事業において、特に莫大な解約違約金が課せられる可能性がある場合に、問題になったケースがある。

Q10）リスク分担についてのご意見・ご要望について

主に、人件費増減、コロナ禍などの予測不可能な事態、市営店舗収支に関するリスク分担の明確化が示された。

【リスク分担についての意見等】

- 人件費増減は、名目賃金や最低賃金の増減を加味して欲しい。（これまでＰＦＩでよく採

用されている指標は、名目賃金があがっても物価上昇のほうが高く、実質賃金は減少しているとしてサービス対価を減じられることがある。）

- コロナ禍など予測不可能な事態については不可抗力として幅広に協議に応じて欲しい。（公募時点で、事業者リスクとして断定される、或いは協議できるかどうかもわからないとされると、事業者としては参画を見送らざるを得ない。）
- 市営店舗の収支リスクを民間事業者が負うのは現実的ではない。

Q11）大規模修繕を業務範囲に含めることの可否及びその内容についての考え方

【大規模修繕を業務範囲に含めることの可否】

困難：3 事業者

【大規模修繕についての意見等】

- 設計、仕様等が未定である状況において費用を見込むのは困難。
- 大規模修繕の時期、部位等を指定していただいた上でないと大きく費用に差異が生じる。
- 「大規模修繕」という用語自体が曖昧で、また社会的劣化や機能的劣化をどう捉えるのかが不明であるため、事業者で大規模修繕費を適切に見込むことは至難の業である。このため、業務範囲外としていただきたい。
- 一つ一つの建物はそれほど複雑ではないため、大規模修繕業務の予測を立てることは可能であると考える。しかしながら、SPC において有税積立になる可能性が高く、資金効率としては良くない。

Q12）その他（自由意見）

【意見等】

- サウンディングへのお声掛け、有難うございます。
- 弊社は、再開発や指定管理者で和泉市様に大変お世話になっており、前向きに検討させていただきたいと考えております。

まとめ（維持管理事業者）

建設事業者と同様、条件付きではあるが、本事業への参画について前向きな姿勢が示されており、事業参画が期待できる。

維持管理事業者として参画可能性のある施設については、市営住宅、多世代交流拠点施設、施設一体型義務教育施設、都市公園がその可能性が比較的高く、市営店舗は、リーシングの難易度が高いため、条件次第での参画を検討する意見があった。

コミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務実施の可能性にいては、施設の運営者、地域住民の代表が中心となった委員会を通して課題解決に向けた方針を策定し、ＰＦＩ事業者と協議しながら建設から運営まで一貫した方針を浸透させれば十分可能であるなど、前向きな意見が殆どであった。

対象業務全体を一括で実施する一括スキームが事業参画意欲に与える影響については、多用途かつ整備時期にばらつきがあることから、しっかりとしたコンソーシアムを組成できるかどうかが事業参画意欲に影響を与えるとの意見が示された。街そのものを再生するような事業でもあり、竣工後の維持管理・運営を効率的・効果的に行える可能性があるため、魅力的な事業と感じるとの前向きな意見も見られた。

維持管理業務の範囲については、市営住宅は全２,２００ 戸の内、ＰＦＩ事業で整備する ５５０戸のみを維持管理あるいは運営することは非効率であり、ハード・ソフト維持管理全般を事業に含めるパターンＣ―３ が最も効率化が図れるという意見が見られた。

多世代交流拠点施設は子育て支援に係る取組み（自主事業等）は、しっかりとした子育て事業者とコンソーシアムを組成することができれば可能で、貸館運営も大きな問題はないが、人権関連の業務は馴染みが薄いため整理して欲しい、現在の運営状況によっては、引き続き現在の運営者で運営したほうが良い結果になる可能性もあるという意見が見られた。

市営店舗はパターンＡ、パターンＢのいずれでも対応可能であるが、一般的な公営住宅に比べて退去後に次の入居者を探すことが困難であることから、どちらかといえばパターンＡが望ましいとの意見が見られた。

施設一体型義務教育施設は維持管理業務を受託することは可能であり、用務員業務、学校図書館の地域開放関連業務を業務範囲に含めることは構わないが、給食業務については、他業務とのシナジーがないため、本事業の参画難易度をこれ以上高めないためにも除外するべきであるとの意見が見られた。

都市公園の維持管理業務は比較的容易に対応可能との意見が大半を占めた。

市営住宅、市営店舗について入居者移転支援業務は、市営住宅の移転支援業務には参画したいとの意見が一部である一方、当該地域の不動産業者が得意とする業務と考えるので、事業に含められることによって参画可能なコンソーシアムの数が絞られてしまう可能性があるとの否定的な見解も見られた。

市営店舗の整備運営（ＢＯＯ方式等）については、収益性の有無が取組の可否の判断となることから具体的な条件が示されなければ判断ができない、民間事業者が土地・建物を所有し続けることは困難であるという意見が大半を占めた。

大規模修繕を業務範囲に含めることの可否については、事業者で大規模修繕費を適切に見込むことは困難であることから、業務範囲外としていただきたいとの見解が大半を占めた。

●デベロッパー

Ｑ１）本事業への参加意欲

４事業者中、３事業者が本事業に参加意欲あり

回答のあった ４事業者中、３事業者が本事業に対して参加意欲を示している。

Ｑ２）参画に向けた条件

事業リスクが適正であること：1 事業者 事業地の取得が出来ること：1 事業者

参画の条件として、土地の取得が可能であること、のほか事業リスクの適正化に関する以下の意見があった。

【意見等】

- 跡地活用事業が PFI 事業に包括されている（SPC が民間事業のリスクを負うことは困難）
- 跡地活用事業の事業者選定から活用開始まで期間が空きすぎる（５年超先の事業を、提案時点でコミットすることは困難。ペナルティ条件次第だが、テナントもつかない）
- 施設整備期間が長すぎる（現時点で具体の確認はできないが、１０年程度に渡る工事期間に必要な費用を、提案時点でコミットできる建設企業の有無に不安がある。あったとしても、相当程度のリスクコストが付された提示金額になるので、通常の相場単価では入札できないと思われる）
- 運営業務の事業者リスクが明確にならないと判断ができない。

Ｑ３）事業スキームについての考え方

【事業参画意欲】 跡地活用を含めると低下する：2 事業者 【提案書作成に要する期間】 影響あり：1 事業者

業務範囲については、特に対象業務全体を一括で実施する場合（一括スキーム）の事業参加意欲、提案書作成に要する期間に与える影響等について意見を求めた。

【事業参画意欲について】

- 貴市が考える街づくり構想やスケジュールがある程度具体的に決まってからでないと取り組みは難しい。
- 将来の街の発展性を考慮すると、道路位置や用途地域の見直しも考慮した上で、跡地活用事業は別の事業として考えた方が、参画しやすい事業になると思われる。（余剰地活用も余剰地発生ごとに行うのではなく、将来も見据えて一体的に整備したほうが良い街づくりがしやすいと考える。）

【提案書作成期間について】

- 事業範囲にもよるが、相当程度に事業難易度が高いと想定されるので、公告から提案書提出までは、最低でも６ヵ月は必要。

Ｑ４）コミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務実施の可能性について

可能：2 事業者、困難：1 事業者

【意見等】

- コミュニティ活性化及びエリアマネジメント業務については、住民主体の活動が重要と考える。初期段階で事業者が支援を行い、その後住民主体の活動に移行すれば実現の可能性はあると考えるが、住民、市、民間事業者の連携は不可欠である。継続的な支援は、財政負担にもなりかねないので、誰がどう実施するのか？予算も含めた具体的な体制づくりが重要。
- 実施の可能性はあると思うが、事業者に求める成果・業務内容を、住民合意を取ったうえで要求水準書に明記頂くことが肝要。
- 弊社での取り組みは難しい。

Ｑ５）市営住宅、市営店舗に関する入居者移転支援業務について

【市営住宅・市営店舗】
可能：1 事業者、困難：1 事業者
【参画意欲に与える影響】
低下する（実施できる事業者が限られる）：1 事業者

市営住宅、市営店舗について入居者移転支援業務を含めることの可否及び業務に含めることが参画意欲に与える影響について意見を求めた。

【入居者移転支援業務についての意見等】

- 業務範囲によるが、仮に想定される規模のまま実行されるとすると、実施できる事業者が限られるリスクがある。
- 当該業務を PFI 業務に含むことによる金額低減効果は薄い。
- 入居者移転支援業務を含める事は可能と考えるが、入居者の移転や退去に関する交渉については、今までの経緯もあると思うので、市で実施いただく方が退去遅延による工期遅延リスクは軽減されると思われる。退去先住戸の斡旋については、可能と考える。
- 弊社では入居者移転支援業務は取組不可。

Ｑ６）市営店舗整備運営（ＢＯＯ方式等）について

【ＢＯＯ方式への取組みの可否】
可能：1 事業者、不可能：2 事業者
【ＢＴＯ（＋Ｔ）方式への取組みの可否】
可能：2 事業者、不可能：1 事業者

市営店舗の整備運営（ＢＯＯ方式等）への取組みの可否及び取組みあたっての条件等について意見を求めた。

【市営店舗の整備運営についての取組みの可否等について】

- SPC が貴市と締結する事業契約とは別契約の前提とすると、どちらも可能性はあると思うが、詳細検討は入居予定テナント様の情報及び家賃保証の詳細条件に依存する。

・　ＢＯＯ方式については、事業期間終了後も民間所有と考えた場合、市営店舗の家賃保証が終わった後、入居者は店舗家賃を支払うか、退去するかにせまられるが、容易に退去して頂けないリスクが伴う。そのリスクを考慮すると、事業者にとっては荷が重い事業となる。
・　ＢＴＯ（+Ｔ）方式については、今回の事業では現実的。
・　弊社では取組みは難しい。

Ｑ７）ＰＦＩ事業者構成員としての参加の可否及びグループ構成員間での連帯責任について

【連帯責任を負うことの可否】
不可能：2 事業者

ＰＦＩ事業者グループ各構成員の実施する業務について、相互に連帯責任を負うことの可否について意見を求めた。

【連帯責任を負うことについての意見等】

・　困難である。受託業務に対して違約金リスクが過大である。
・　今回のＰＦＩ事業は複合事業であり、業態ごとに責任の内容やリスクがかなり異なる。業態ごとでの責任範囲で、業態ごとに契約をとりかわす形が望ましい。（但し、複数事業に取り組める事業者は複数業態とりまとめて契約する形態でも良しとして頂けると有難い。）
・　連帯責任を負う場合を具体的にどのようなケースが考えられるか教えてほしい。

Ｑ８）跡地（余剰地）活用について

【①跡地の市場性等】
・人気あり
跡地④（池上小）　市場性可：4 事業者　取組○　：2 事業者
跡地⑤（幸小）　市場性可：4 事業者　取組○　：3 事業者
・概ね人気あり
跡地⑫（人権文化センター・市民文化ホール）　市場性可：3 事業者　取組○　：2 事業者

【②先んじて導入すべき施設・機能】
複合施設（スーパーとホームセンター等）：1 事業者、
スポーツ系施設：1 事業者
商業施設：1 事業者

【③市営店舗は別棟か一体的な整備運営か】
別棟：2 事業者
一体的な整備運営：1 事業者

【①跡地の市場性等】

回答のあった４事業者に、各跡地（余剰地）の市場性、貴社としての活用取組の可否、活用内容、規模、土地利用形態（購入、借地等）、条件等について意見を求めた。なお、条件次第、要検討は「△」、空欄、横線の箇所は「×」とした。

対象跡地	市場性			取組		
	可	不可	△	○	△	×
跡地④（池上小)	4			2	2	
跡地⑤（幸小）	4			3	1	
跡地⑥（丸笠団地）	1	3		1	0	3
跡地⑦（伯太団地）	1	3			1	3
跡地⑧（幸団地（38-40 棟））	2		2		3	1
跡地⑨（幸団地（28-30 棟））	2		2		3	1
跡地⑪（王子第二団地（５棟））	1		3	1		3
跡地⑫（人権文化センター・市民文化ホール）	3	1		2		2
跡地⑬（青少年センター・幸分館）	2	1	1	1	1	2
跡地⑭（幸第二団地（41-43 棟））	2	1	1	1	1	2
跡地⑮（旭第一団地（19-24 棟））	2	2		1		3
跡地⑯（幸第二団地（44-53 棟））	2	2		1		3
跡地⑰（旭第二団地（12-18 棟））	1	3			1	3
跡地⑱（王子第二団地（６-10 棟））	1	3			1	3
跡地⑲（北部総合福祉会館）	2	1	1		2	2

【跡地ごとの個別意見】

【跡地④（池上小)】

- 用途地域の変更及び道路アクセスの整備。
- ディーラーやホームセンター（国道 26 号線からの案内標識等による誘導必須)、商業系への用途変更。
- 商業開発事業、用途変更。
- 周辺環境より住居は可能であるが、物流施設も検討可能。規模は不明。

【跡地⑤（幸小)】

- 用途地域の変更及び道路アクセスの整備。
- 複合施設（スーパーマーケット、ホームセンター、ドラックストア)、スーパーマーケット単体の場合は平屋建て及び平置き駐車場、商業系への用途変更要。
- 商業開発事業、用途変更。
- 大型商業施設、規模１万㎡程度、用途地域を準住居地域以上の地域への用途変更希望。

【跡地⑥（丸笠団地)】

- 敷地が他の跡地と離れている為、別事業又は解体のみが望ましい。

【跡地⑦（伯太団地）】
- 住居系
- 周辺環境より、居住系を想定、規模は不明、別事業もしくは解体のみが望ましい。

【跡地⑧（幸団地（38-40 棟））】
- 時期的に跡地⑤（幸小）との連携できれば可能、用途地域の変更。
- 戸建
- 住居系、商業系、福祉系
- 就労先誘致の為、軽微な工場を想定する。準工業地域への用途変更希望。

【跡地⑨（幸団地（28-30 棟））】
- 時期的に跡地⑤（幸小）との連携できれば可能、用途地域の変更。
- 戸建
- 住居系、商業系、福祉系
- 就労先誘致の為、軽微な工場を想定する。準工業地域への用途変更希望。

【跡地⑪（王子第二団地（５棟））】
- 幹線道路沿いの為、小規模な店舗等を想定する。

【跡地⑫（人権文化センター・市民文化ホール）】
- 跡地④（池上小）、跡地⑤（幸小）の商業活用次第であるが、商圏的には可能。
- 福祉系、スポーツ系
- 幹線道路沿いの為、小規模な店舗等を想定する。

【跡地⑬（青少年センター・幸分館）】
- 時期的に跡地⑤（幸小）との連携できれば可能、用途地域の変更。
- 商業開発事業
- 幹線道路沿いの為、小規模な店舗等を想定する。

【跡地⑭（幸第二団地（41-43 棟））】
- 時期的に跡地⑤（幸小）との連携できれば可能、用途地域の変更。
- 商業開発事業
- 幹線道路沿いの為、小規模な店舗等を想定する。

【跡地⑮（旭第一団地（19-24 棟））】
- スポーツ系施設
- 幹線道路より奥まっており、市への居住促進を考慮した地域優良賃貸等の事業を想定。

【跡地⑯（幸第二団地（44-53 棟））】
・ スポーツ系施設
・ 幹線道路より奥まっており、市への居住促進を考慮した地域優良賃貸等の事業を想定

【跡地⑰（旭第二団地（12-18 棟））】
・ スポーツ系施設
・ 幹線道路より奥まっており、市への居住促進を考慮した地域優良賃貸等の事業を想定。

【跡地⑱（王子第二団地（６-10 棟））】
・ 住居系
・ 準工業地域の為、小規模な店舗を想定。幹線道路から少し奥まっているので要検討。

【跡地⑲（北部総合福祉会館）】
・ 時期的に跡地⑤（幸小）との連携できれば可能、用途地域の変更。
・ 住居系、商業系
・ 就労先誘致の為、軽微な工場を想定する。準工業地域への用途変更希望。

【②先んじて導入すべき施設・機能】

②地域の魅力を高めるために、跡地活用で民間住宅地に先んじて導入すべき施設・機能として考えられるものについての意見を求めた。

さらに、北部総合福祉会館等の跡地において、まちづくりに資する施設として新たに整備することが検討されている市民体育館が、地域魅力の向上や貴社の跡地活用にもたらす影響から前向きに捉えられるものか、また、同跡地において他に導入すべき施設・機能があるかどうかについての意見を求めた。

【跡地活用で民間住宅地に先んじて導入すべき施設・機能等についての意見等】

・ 民間住宅地に先んじて導入すべき施設・機能としては、複合施設（スーパーとホームセンターなど）の導入が必要。
・ 市民体育館の設置は地域交流の場としてまちの活性化に寄与すると考える。
・ スポーツ系の施設
・ 幹線道路等に面したまとまった敷地に、一定規模の良好なデザインの商業施設を建設することで、住民も街の魅力が上がった印象を持ちやすく、民間住宅地のニーズを高めるにはそういった取り組みが必須と感じる。
・ ただし、現在の跡地活用時期、道路位置、都市公園の計画等を考えると実現が難しい為、よりまとまった敷地の確保ができるよう、区画毎の用途や区画割、道路位置の変更、道路の新設廃止など、より良い計画のご相談をする余地はあろうか？
・ 市民体育館を整備する事は、地域の魅力向上に寄与し、若者のスポーツイベント等、周辺の商業施設の活性化にもつながる。

【③市営店舗は別棟か一体的な整備運営か】

幸小跡地について商業施設用地としての活用が想定される場合、市営店舗については、別棟とすることが想定されるか、一体的な整備運営が可能かについての意見を求めた。

【幸小跡地（商業施設用地）における市営店舗整備運営の可能性についての意見等】

- 一体的な整備運営は経済条件の差等で実現性が低い。
- 一体的な整備運営が望ましい。
- 地域住民の為の市営店舗と幸小跡地に計画する商業施設では、顧客ターゲットが異なる事が予測される。家賃の扱いについても異なる。より良い街並み形成を考えた場合は、別棟で検討し、敷地については、同じ場所に限定せず、離れた位置でも可能と考える。

Ｑ９）その他（自由意見）

【意見等】

- 条件が整えば、地域貢献として、より良い街づくりに寄与したいと考えている。

まとめ（デベロッパー）

本事業への参画については、市場性を有する一部の跡地については、前向きな姿勢を指名事業者もあり、事業参画が期待できる。 参画の条件としては、事業リスクが適正であれば、という意見があり、跡地活用事業がＰＦＩ事業に包括されている、跡地活用事業の事業者選定から活用開始まで期間が空きすぎる、施設整備期間が長すぎるなどの過大な事業リスクが緩和されることを望む意見が見られた。

コミュニティ活性化及びエリアマネジメント業務については、初期段階で事業者が支援を行い、その後住民主体の活動に移行すれば実現の可能性はあるなど、前向きな回答が殆どであった。

跡地活用については、幹線道路沿いにあり、比較的サイズ感のある跡地④、⑤の人気が高くスーパーマーケット、ホームセンター等の商業施設目的での需要が認められる。また、商業系への用途変更を求める意見が見られた。跡地⑫についても比較的需要が認められ跡地④、⑤の商業活用次第であるが、商圏的には活用可能とのことである。立地条件が劣るまたは小粒な跡地に対する需要はやや弱い結果となった。

跡地活用で民間住宅地に先んじて導入すべき施設・機能として考えられるものについては、複合施設（スーパーとホームセンターなど）やスポーツ系の施設が必要との意見があった。

市民体育館を整備することは、地域交流の場としてまちの活性化に資する、地域の魅力向上に寄与し周辺施設の活性化に寄与するという回答があり、整備することに対する否定的な意見はなかった。

市営店舗については、別棟とすることが想定されるか、一体的な整備運営が可能かについては、一体的な整備運営は経済条件の差等で実現性が低い、地域住民のための市営店舗と幸小跡地に計画する商業施設では顧客ターゲットが異なる事が予測されるため、別棟で検討したいという意見が大半を占めた。

●商業施設事業者

Ｑ１）本事業への参加意欲

条件次第（1 者）含めて、全事業者が本事業に参加意欲あり

回答のあった６事業者中、全ての事業者が本事業に対して参加意欲を示している。ただし、１事業者は条件が整えば参画したいとしている。

【参画可能性についての意見等】

- 参画意欲有り、跡地⑤（幸小）が立地的にも規模的にも興味がある。
- 当社として地域全体での提案は難しいと考えるが、物販店舗の運営として参画はしたい。
- 大規模避難場所を兼ね備えたサッカーグラウンドで地域の安全安心の拠点と、生鮮食料品スーパーマーケットで食品供給を提供する。
- 条件が整えば参画したい。
- 弊社事業の活用方法として、①暫定的な時間貸駐車場活用、②施設附帯駐車場の適正管理活用、③簡易的移動交通手段の提供としてのカーシェアリング活用を想定している。
- 地域に必要とされる社会福祉法人を目指し、地域の社会福祉ニーズを調査研究しながら、池上わかばこども園を軸として、池上小学校跡地を購入または借地として、様々な福祉サービスの提供等ができるようにしていきたい。

Ｑ２）参画に向けた条件

【参画に向けた条件】

収益性、提案期間が確保されていること：1 事業者

リスク分担、評価方法が明確であること：1 事業者

【土地利用形態】

事業用定期借地：1 事業者、所有：1 事業者、所有もしくは借地：1 事業者

【参画の条件等についての意見】

- スキームとしましては、事業用定期借地(最低 30 年以上)で借地し、自社で建物を建築、所有が望ましい。
- スーパーマーケットを中心とした物販店舗の運営ができること。
- 幸小学校（約 6,000 坪）の土地購入。
- 収益性の確保、提案期間の確保、リスク分担の明確化、評価方法の明確化。
- ①暫定的な時間貸駐車場活用ついては、駅前立地で 50 台規模（約 0.1ha 規模）が適正台数と思案している。
- ②施設附帯駐車場の適正管理活用については、規模の条件はないが、構成企業でなく再委託先として参画を考えている。施設利用者へは駐車料金一定額無料にするなどのサービスを提供する。
- ③簡易的移動交通手段の提供としてのカーシェアリング活用については、各主要箇所１～２台程度を配置し、柔軟に利用できる体制を整えれば、地域の利便性向上になると考える。場所の賃貸料は無償を基本として検討している。
- 池上わかばこども園寄りの跡地を必要とし、面積は 2,000～3,000 ㎡(0.2～0.3ha)程度を想定している。（購入や借地ついては、その時期での法人の経営状況により判断したい）

・ 池上小学校の体育館についてもそのまま再利用したいと考えているが、耐震や維持管理コストにより判断したい。

Q３）事業スキームについての考え方

【事業参画意欲】
影響なし：1事業者、合意形成が得られない場合は影響あり：1事業者
【提案書作成に要する期間】
影響あり：1事業者

【事業範囲、提案書作成期間等についての意見等】

・ 一つのPFI事業とする方が、まとまりのあるまちづくりができて良い。
・ 一つの施設検討に期間を要し、その影響で他施設の進捗が滞る事態を避けるため、例えば、マスタープランで各区画の用途を決定し、提案書作成における勉強会などは用途ごとに行うなど、専門分野ごとに実施する方が、機動力がありスピードUPが期待できる。
・ 業務内容が多岐にわたるため、事業者構成員も多数になると考えられるため、各社の合意が得られるかは不安あるが、合意形成が得られる様であれば参画したい。上記の理由から事業者構成員の合意形成に相当な時間を要することが予想されるため、提案書作成には十分な期間を確保する必要がある。
・ 弊社は構成企業でなく再委託先企業として参画する考えなので、事業スキームの検討に大きく影響を与えるような意見は出ないと思われる。

Q４）コミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務実施の可能性について

可能（地域貢献、地元活性）：2事業者

【コミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務についての意見等】

・ 当社としては、全体計画の事業スキームを統括管理する事は難しいが、１事業者として市との防災協定等の締結等、地元への貢献は可能。
・ 弊社の業務範囲ではない為、回答は控えさせていただく。
・ カーシェアリング事業を提供することは、地域活性の一助となると考えている。

Q５）市営住宅、市営店舗に関する入居者移転支援業務について

全事業者、入居者移転支援業務に関する記載なし

市営住宅、市営店舗について入居者移転支援業務を含めることの可否及び業務に含めることが参画意欲に与える影響について意見を求めた。

【入居者移転支援業務についての意見等】

・ 出店の意欲はある。当社は、小売店舗の出店を考えており、今後､住宅、建築業者等コンソーシアムを組むなかで全体計画の事業スキームの一貫として検討されると思うが、小売業者として主体となるのは難しい。
・ 弊社の業務範囲ではない為、回答は控えさせていただく。
・ 弊社事業との関連性が無いため、意見出しは見送らせていただく。

Ｑ６）市営店舗整備運営（ＢＯＯ方式等）について

【ＢＯＯ方式への取組みの可否】
可能：１事業者
【ＢＴＯ（＋Ｔ）方式への取組みの可否】
可能：１事業者、不可能：１事業者

市営店舗の整備運営（ＢＯＯ方式等）への取組みの可否及び取組みあたっての条件等について意見を求めた。

【市営店舗の整備運営への取組みについての意見等】

- ＢＴＯ方式による取り組みはできない。当社の建築する SC へのテナント出店頂くことについては検討できる。ただし、テナント様の出店意欲、経済条件等を加味し、別途協議の上出店可となる。尚、現在営業中という既得権が前提になるようであれば否となる。
- ＢＯＯ方式については、事業期間終了後は、民間事業者が継続運営、再整備等できること。
- ＢＴＯ（＋Ｔ）方式については、事業期間終了後の除却費用は市負担であること。
- 弊社事業との関連性が薄いため、意見出しは見送らせていただく。

Ｑ７）ＰＦＩ事業者構成員としての参加の可否及びグループ構成員間での連帯責任について

【連帯責任を負うことの可否】
条件次第で可能：１事業者
取締役会での承認を得られなければ不可能：１事業者

ＰＦＩ事業者グループ各構成員の実施する業務について、相互に連帯責任を負うことの可否について意見を求めた。

【連帯責任を負うことについての意見等】

- 社内会議（取締役会）での承認を得るまで、構成員として連帯責任を負うことは出来かねる。にぎわいエリアに関する検討協力会社としてであれば、協力は惜しまない。
- 多数の企業等がグループ構成員となることが想定される為、合意形成に時間必要と考える。公募から参加表明、資格審査合格から提案書提出までの十分な期間を確保していただければ、参加及び連帯責任を負うことは可能。
- 弊社の考え（再委託業者としての立場）のため、意見出しは見送らせていただく。

Ｑ８）跡地（余剰地）活用について

【①跡地の市場性等】
・人気あり
跡地④（池上小）：市場性可：2 事業者
取組○　：3 事業者
跡地⑤（幸小）：市場性可：3 事業者
取組○　：4 事業者
・概ね人気あり

跡地⑧（幸団地（38-40 棟））：市場性可：2 事業者
取組○　：2 事業者

【②先んじて導入すべき施設・機能】
市民体育館と小売店舗の組み合わせ：1 事業者、物販店舗：1 事業者

【③市営店舗は別棟か一体的な整備運営か】
別棟：2 事業者

【①跡地の市場性等】

回答のあった６事業者のうち、５事業者から、各跡地（余剰地）の市場性、貴社としての活用取組の可否、活用内容、規模、土地利用形態（購入、借地等）、条件等について意見が得られた。なお、空欄の箇所は「×」とした。

対象跡地	市場性			取組		
	有	無	△	○	△	×
跡地④（池上小)	2	3		3	2	
跡地⑤（幸小）	3	2		4	1	
跡地⑥（丸笠団地）		5				5
跡地⑦（伯太団地）		5				5
跡地⑧（幸団地（38-40 棟））	2	3		2		3
跡地⑨（幸団地（28-30 棟））	1	4		1		4
跡地⑪（王子第二団地（５棟））		5		1		4
跡地⑫（人権文化センター・市民文化ホール）	1	4		1		4
跡地⑬（青少年センター・幸分館）		5		1		4
跡地⑭（幸第二団地（41-43 棟））		5		1		4
跡地⑮（旭第一団地（19-24 棟））		5		1		4
跡地⑯（幸第二団地（44-53 棟））		5				5
跡地⑰（旭第二団地（12-18 棟））		5				5
跡地⑱（王子第二団地（６-10 棟））		5				5
跡地⑲（北部総合福祉会館）	1	4		1		4

【跡地ごとの個別意見】

【跡地④（池上小)】
- 商業施設及び駐車場
- 規模縮小、施設付帯駐車場の管理なら可。
- 高齢者施設、コミュニティカフェ、貸農園、(体育館を利用しての)スポーツ施設等

【跡地⑤（幸小）】

- スーパーマーケットもしくはスーパーセンター、事業用定期借地が望ましい。できれば2種住居以上への用途変更希望。
- 大規模避難場所を兼ねたサッカーグラウンドと食品供給スーパーマーケット。
- 商業施設及び駐車場
- 規模縮小、施設付帯駐車場の管理なら可。

【跡地⑥（丸笠団地）】

- 集合住宅
- 需要見込無し、施設付帯駐車場でも不可。

【跡地⑦（伯太団地）】

- 集合住宅
- 需要見込無し、施設付帯駐車場でも不可。

【跡地⑧（幸団地（38-40棟））】

- 駐車場
- 周辺状況から規模半分以下程度であれば時間貸としては可能。

【跡地⑨（幸団地（28-30棟））】

- 周辺状況から規模半分以下程度であれば時間貸としては可能。

【跡地⑪（王子第二団地（５棟））】

- 規模縮小、施設付帯駐車場の管理なら可。

【跡地⑫（人権文化センター・市民文化ホール）】

- 周辺状況から規模半分以下程度であれば時間貸としては可能。

【跡地⑬（青少年センター・幸分館）】

- 規模縮小、施設付帯駐車場の管理なら可。

【跡地⑭（幸第二団地（41-43棟））】

- 規模縮小、施設付帯駐車場の管理なら可。

【跡地⑮（旭第一団地（19-24棟））】

- 集合住宅
- 規模縮小、施設付帯駐車場の管理なら可。

【跡地⑯（幸第二団地（44-53 棟））】
・ 規模縮小、施設付帯駐車場の管理なら可。

【跡地⑰（旭第二団地（12-18 棟））】
・ 規模縮小、施設付帯駐車場の管理なら可。

【跡地⑱（王子第二団地（６-10 棟））】
・ 規模縮小、施設付帯駐車場の管理なら可。

【跡地⑲（北部総合福祉会館）】
・ 周辺状況から規模半分以下程度であれば時間貸としては可能。

【②先んじて導入すべき施設・機能】

②地域の魅力を高めるために、跡地活用で民間住宅地に先んじて導入すべき施設・機能として考えられるものについての意見を求めた。

さらに、北部総合福祉会館等の跡地において、まちづくりに資する施設として新たに整備することが検討されている市民体育館が、地域魅力の向上や貴社の跡地活用にもたらす影響から前向きに捉えられるものか、また、同跡地において他に導入すべき施設・機能があるかどうかについての意見を求めた。

【跡地活用で民間住宅地に先んじて導入すべき施設・機能等についての意見等】

・ 小売業の立場で言わせて頂くと、市民体育館と小売店舗の組み合わせも可能。
・ 地域の活性化、民間住宅地の整備のためには物販店舗の誘致が望ましい。
・ 次活用までの暫定的活用が主となる弊社事業である時間貸駐車場事業は、あまり地域の魅力を高められるものではないかもしれない。

③幸小跡地について商業施設用地としての活用が想定される場合、市営店舗については、別棟とすることが想定されるか、一体的な整備運営が可能かについての意見を求めた。

【幸小跡地（商業施設用地）における市営店舗整備運営の可能性についての意見等】

・ 業種にもよりますが、積極的な営業活動をされるテナント様については、当社が整備運営する施設内への誘致は可能。
・ 市営店舗については個人事業主が多数かと思うので、別棟が望ましいと考える。契約形態が分からない（床所有、床借り）こともあるが、一棟建てへの入居となると契約等々はきつくなる。
・ 別棟とすることを想定する。
・ 弊社事業との関連性が薄いため、意見出しは見送らせていただく。

Ｑ９）その他（自由意見）

【意見等】

・ 幸小学校跡地について、現計画では「にぎわいエリア」となっている反面、用途が 1 種住居となっている。2 種住居への変更を検討されているようだが、にぎわいを考え

ているのであれば、もっと自由度の高い近隣商業、準工業地域にすることが望ましい(用途の連坦性を考えれば、変更可能と考える。)。 ・ 地域活性化のために当社としても努力したく考えております。宜しくお願い致します。

まとめ（商業施設事業者）

本事業への参画については、一部の跡地について前向きな姿勢を示す事業者があり、事業参画が期待できる。 参画の条件としては、事業用定期借地(最低３０年以上)で借地し自社で建物を建築、所有すること、幸小学校（約６,０００坪）の土地購入など、事業者によって異なる。

跡地活用については、デベロッパーと同様に幹線道路沿いにあり、比較的サイズ感のある跡地④（池上小)、跡地⑤（幸小）の人気が高くスーパーマーケット、スポーツ施設、高齢者用福祉施設等の商業施設目的での需要が認められ、貸農園という意見もあった。また、第２種住居地域以上への用途変更を求める意見が見られた。跡地⑧（幸団地（38-40 棟)）については、駐車場事業者による需要が比較的旺盛に認められる。立地条件が劣るまたは小粒な跡地に対する需要はやや弱い結果となった。

跡地活用で民間住宅地に先んじて導入すべき施設・機能として考えられるものについては、市民体育館と小売店舗の組み合わせや、物販店舗の誘致が望ましいとの意見が見られた。

市営店舗については、別棟とすることが想定されるか、一体的な整備運営が可能かについては、個人事業主が多数かと思うので、別棟が望ましいという意見があった。

●金融機関

Ｑ１）本事業への参加意欲（金融機関として）

回答のあった１事業者は本事業に参加意欲なし

回答のあった１事業者は、弊社が融資のみのような形で本事業に参画することはないとのことである。

Ｑ２）事業スキーム（事業方式、事業範囲、事業期間及び複合施設を一体的にＰＦＩ事業として実施することが融資姿勢に与える影響等）について

・ 弊社が代表企業として参画する事業の場合、SPC に対する劣後融資及び劣後融資枠の設定を行うことがあるが、本件に照らし合わせた場合、少なくとも跡地活用事業の契約が、PFI 事業契約と一体的に締結する場合、跡地活用事業者による事業の実効性・継続性の担保が困難であると思われるので、劣後融資や劣後融資枠の設定を行うことは困難になると考える。

Ｑ３）参加する場合のＳＰＣへの融資利率、リスクプレミアムの考え方

・ 弊社が融資のみのような形で、金融機関として参画することはないので、本回答は控えさせて頂く。

Ｑ４）プロジェクトファイナンスを実施する際の手数料の考え方

・ 弊社が融資のみのような形で、金融機関として参画することはないので、本回答は控えさせて頂く。

Ｑ５）事業方式が金利水準に与える影響についての考え方

・ 弊社が融資のみのような形で、金融機関として参画することはないので、本回答は控えさせて頂く。

Ｑ６）望ましい金利改定の時期についての考え方

・ 弊社が融資のみのような形で、金融機関として参画することはないので、本回答は控えさせて頂く。

Ｑ７）金融機関としてＰＦＩ事業への参加実績について

・ 弊社が融資のみのような形で、金融機関として参画した実績はない。

Ｑ８）その他（自由意見）

（記載なし）

まとめ（金融機関）

回答のあった１事業者は、融資のみのような形で、金融機関として参画することはないので、本回答は控えさせて頂くとのことであり、金融機関の本事業への参画の可能性は見込み薄の状況となっている。

●その他

Ｑ１）本事業への参加意欲

回答のあった１事業者が本事業に対して参加意欲を示している。

Ｑ２）意見

- 現状のスキーム（全ての施設の整備、維持管理、跡地活用等を一つの PFI 事業で募集）では参入が非常に難しい。
- 施設ごとの規模を見れば問題なく参入できる事業者がほとんどだと思われるが、全ての事業及び事業者をバインドできる能力がある代表企業はほとんどいないのではないか。
- エリアマネジメントは事業期間が定まっておらず、どこまでの要求をされるか不明であるため、リスクが大きくなることが懸念される。
- 全部一括で募集する場合に、市側の実施体制や募集手続きにおいても、非常にハードルが高くなるのではないか。
- 個別 PJT の事業契約、全体を束ねた場合の包括的な事業契約の整合において、様々なリスクも出てくると思われるため、難しいと思う。
- 異なる PJT を一括化するのは全国的にも事例がなく、募集スケジュールや提案期間など、相当な手続き期間、調整が必要になる。
- 個別の事業とした方が確実に推進できると考える。全体を包括したときに応募者がゼロとなる可能性、事業が遅延するリスクもある。

Ｑ３）要望

- 募集は施設ごとにしていただきたい。市営住宅は全体だと事業スケジュールが長くなるため、1、2、3 期と事業期間ごとの募集にしていただきたい。
- 実績要件は施設ごとに定めていただきたい。「設計企業のうち、市営住宅の設計にあたる企業は●戸の実績」のような設定が望ましい。
- 特に市営住宅は、事業期ごとの個別規模に基づく実績要件となるよう、戸数を定めていただきたい。
- エリアマネジメント業務を設定する場合、市が求める成果を明確にしていただきたい。また、その分の業務フィーも相応に見込んでいただきたい。
- 跡地活用は将来のまちの状態や需要の予測が困難であるため、事業範囲から除外するか、施設と位置的、時期的に隣接するエリアのみを対象としていただきたい。

１－６．民間事業者ニーズ、参画条件のサウンディング調査 ②

以上の民間事業者へのヒアリング調査結果を踏まえ、本事業における事業スキームを再検討し見直しを行った結果、以下のとおりと想定し、建設事業者、デベロッパー及び商業施設事業者を対象として、本事業についての参画意欲の程度、事業手法、事業スキームへの意見聴取等を目的として追加ヒアリングを行い、以下の結果を得た。

■想定事業スキーム

1）整備対象公共施設

施設	事業規模等	事業方式	竣工時期（予定）
市営住宅	1 期 170～180 戸 2 期 270～280 戸 3 期 100 戸 計 550 戸	ＰＦＩ（ＢＴＯ方式） 注「O」の内容は下記	1 期：R9 2 期：R12 3 期：R14
市営店舗	70～80 戸程度	ＰＦＩ（ＢＴＯ方式もしくはＢＴ方式）	順次整備
多世代交流拠点	延床面積 3,000 ㎡以下	ＰＦＩ（ＢＴＯ方式）	R12
都市公園	約 1.0ha 程度	ＰＦＩ（ＢＴＯ方式）	1 期：R11 2 期：R14
施設一体型義務教育学校	整備規模：１万㎡程度	ＤＢ方式	R9 開校

注）市営住宅維持管理業務
　対象：ＰＦＩ事業の整備対象（1 期～3 期）550 戸
　内容：市営住宅の保守点検、維持修繕（建物管理のみ）
※市営店舗についても、維持管理を含める場合も内容は上記程度を想定

2）付帯事業
・コミュニティ活性化業務（またはエリアマネジメント業務）
・跡地活用（幸小、池上小跡地＋α（Ｑ２参照））

3）事業期間　未定（維持管理期間は各施設の供用開始後 15～20 年）を想定

（1）意向調査の方法

・ 調査時期：令和３年１１月～１２月
・ 調査対象：建設事業者　　７者（有効回答６者）
　　デベロッパー　　２者（有効回答２者）
　　商業施設事業者　　３者（有効回答２者）

・ 調査方法：各事業者との電話での追加ヒアリング実施申し入れ、面談等による。
・ 調査項目

＜建設事業者＞

Ｑ１）　想定事業スキームを前提とした本事業への参加意欲

Ｑ２－１）Ｑ１の想定事業スキームについて取組み困難な場合、取組可能となる事業スキームの内容

Ｑ２－２）Ｑ１の想定事業スキームについてまちづくりや経済性の面から、より望ましいと考える事業スキームの内容

Ｑ３）　幸小、池上小跡地に加えて取組可能な跡地活用

Ｑ４）　その他（自由意見）

＜デベロッパー・商業施設事業者＞

Ｑ１）幸小跡地への商業施設等の経営を前提とした場合の都市公園との一体的な管理運営の可能性についてご意見をお願いします。

Ｑ２）幸小跡地に設ける商業施設等と都市公園との一体的な管理運営が可能な場合、見込める相乗効果、都市公園で想定される事業内容（付加価値等）等

Ｑ３）幸小跡地への商業施設等の経営を前提とした場合、隣接敷地には市営店舗が整備される可能性があります。一体的な施設整備や市営店舗の管理（建物管理）、まちの魅力を高める取り組みの可能性についてご意見をお願いします。

Ｑ４）事業スキームについての考え方

Ｑ５）幸小跡地の活用内容について

（２）意向調査まとめ

●建設事業者

Ｑ１）想定事業スキームを前提とした本事業への参加意欲

回答のあった６事業者中、５事業者が本事業に参加意欲あり

回答のあった６事業者中、５事業者が本事業に対して参加意欲を示している。ただし、３事業者は条件次第としている。

Ｑ２－1）Ｑ１の想定事業スキームについて取組み困難な場合、取組可能となる事業スキームの内容

小中一貫校、市営住宅・市営店舗のソフト面の維持管理が事業スキームから外れたものの、参加意欲を有する事業者もその他の事業一括での参加には躊躇、課題も示されている。

Ｑ１で参加意欲ありとの回答ではあった５事業者中、２事業者は想定事業スキームについて、特に問題はないとしているものの、３事業者は現時点で対象事業一括での参加にはためらいがうかがわれる。

特に事業期間が長期になること、自社での付帯事業の実施が困難であること等が条件検討マターとして挙げられている。

【参加条件・懸念事項等】

- 付帯事業を本事業と別々としていただいた方が取組可能と考える。
- 当社としては、自社でエリアマネジメント業務を実施することができない。そのため、付帯事業のエリアマネジメント業務は総括的な役割となるため事業に長く携わる維持管理や運営企業に加え、街づくりコンサルタント等の参画が想定される。取組みのハードルを下げるという主旨においては、施設整備期間が近くなるように複数の事業に分けて実施することが考えられるが、その場合には本 PFI 事業とは切り離した方がよろしいのではないかと考える。
- 市営住宅、都市公園整備に絞ればと思料するが、整備期間が長期に渡るため取組は難しいと考える。
- 市営店舗については、入居業態、入居時期や、家賃設定等、設備の取合い等、管理面での運営が難しいので BT 方式が良いと考える。

Ｑ２－２）Ｑ１の想定事業スキームについてまちづくりや経済性の面から、より望ましいと考える事業スキームの内容

【まちづくりの面】
想定事業スキームは一貫性のあるまちづくりの実現に貢献
施設の運営は指定管理者
【経済性の面】
物価上昇リスクは市負担
市営住宅は３期ではなく２期
ＳＰＣの組成は任意

想定事業スキームについてまちづくりや経済性の面から、より望ましいと考える事業スキームについての内容について意見を求めた。

【まちづくりの面についての意見】

- 本事業で想定されているスキームのように、多様な施設を一体で計画・運営することは、コンセプトに沿った一貫性のあるまちづくりの実現に貢献する可能性が高いと考えられる。
- 地域の公営住宅の管理に慣れた指定管理者（公社）による運営がより望ましい。他の施設も同様。

【経済性の面についての意見】

- 市営住宅の事業規模を 3 期ではなく 2 期にしていただいた方が事業期間の短縮を図ることができ経済条件が良くなると考える。
- 施設整備期間が長期化することによる物価上昇リスクについて事業者負担となると、リスクを見込んだ入札価格とならざるを得ないため、従来型に比べ事業を一体化することによるスケールメリットを考慮しても、コスト縮減効果が期待されないと考えられる。
- イニシャルコストの低減を優先する場合についてはこうした長期化事業よりは分離をした事業の方が経済的となる可能性があると考える。
- 当社グループの信用力においてＳＰＣの組成を任意として頂けると、設立や運営に伴う経費の削減（市予算の削減）が可能。

Ｑ３）幸小、池上小跡地に加えて取組可能な跡地活用

可能：1 事業者、デベロッパーとの協力関係が結べれば可能：3 事業者、
困難：2 事業者

【幸小、池上小跡地に加えて取組可能な跡地活用についての意見】

- 令和 12 年、令和 13 年度の跡地活用で跡地⑥（丸笠団地）、跡地⑦（伯太団地）を除いた跡地については取組可能と考えるが、令和 14 年以降は予測できないため、取組のハードルは高い。
- 定期借地などによる商業施設（スーパー、コンビニエンスストア、カフェ）、健康増進施設（フィットネスクラブ）、などが考えられる。
- 当社はデベロッパーではないため、定期借地の事業はできない。建物のホルダーとなるデベロッパーが担う事業と考える。
- 当社としては、跡地の取得等による活用事業を実施することができないため、一体事業として公募される場合には、デベロッパー等とのコンソーシアム組成が前提となる。個別の跡地活用に関しては、周辺の住環境を鑑み戸建ての建売や老人介護施設の可能性がありそう。
- 幸小、池上小跡地に加えて一体事業としてコンソーシアムにて更なる跡地活用を考える場合には、まちづくりに寄与するための一貫性ある提案を検討しようとすると、事業対象地は飛び地となっているよりは、一団・一帯とみなすことができる範囲である方が望ましいと考える。なお、個別の跡地に関する活用可否や方針については、市場性を踏まえた開発事業者のヒアリングが必要と考える。
- 当社での活用は困難なため、他社に組成を依頼し、跡地活用のご提案に繋げていきたいと考える。
- 現時点で検討できる活用地はない。
- 跡地が分散していること、建設会社としての跡地開発に中心的に関与することは難しい。

Ｑ４）その他（自由意見）

【意見等】

・ 民間事業者の業務範囲が多様化・複雑化するにつれ、必要なプレイヤーが増加し、コンソーシアム組成の難易度が高くなる。例えば、エリアマネジメント業務を切り分けて、各施設整備に先駆けてエリアのマネジメント方針やまちづくり方針を策定し、当該方針を要求水準の一部として個別施設を BTO 方式等で発注、運営期間中はエリアマネジメント業務との連携を図るなどで、業務の期間・規模・種類を分割することもありうるのではと考える。現時点で検討できる活用地はない。

まとめ（建設事業者）

条件付きではあるが想定事業スキームを前提とした本事業への参画について前向きな姿勢が示されており、事業参画が期待できる。その条件としては、維持管理については想定事業スキームの通り建物管理のみとし、大規模修繕については別途として欲しい、付帯事業を本事業から切り離して欲しい、施設整備期間が近くなるように複数の事業に切り分けて実施して欲しい、という意見が示された。

想定事業スキームについてまちづくりや経済性の面から、より望ましいと考える事業スキームの内容については、まちづくりの面では、想定事業スキームはコンセプトに沿った一貫性のあるまちづくりの実現に貢献する可能性が高い、施設の運営は地域の公営住宅の管理に慣れた指定管理者による運営が望ましい、との意見が見られた。経済性の面からは、市営住宅の事業規模を 3 期ではなく 2 期にした方が事業期間の短縮を図ることができ経済条件が良くなる、施設整備期間が長期化することによる物価上昇リスクについて事業者負担となると、リスクを見込んだ入札価格とならざるを得ないため、従来型に比べ事業を一体化することによるスケールメリットを考慮しても、コスト縮減効果が期待されない、ＳＰＣの組成を任意にすることで、設立や運営に伴う経費の削減（市予算の削減）が可能、という意見が示された。

幸小、池上小跡地に加えて取組可能な跡地活用については、具体的な跡地番号が示されることはほとんどなかったものの、デベロッパーとの協力関係が結べれば可能とする事業者を含めると、総じて幸小、池上小跡地以外の跡地について大きな抵抗感を示す事業者は少なかった。

●デベロッパー

Ｑ１）幸小跡地への商業施設等の経営を前提とした場合の都市公園との一体的な管理運営の可能性についてご意見をお願いします。

一体的な管理運営は可能：2 事業者

【幸小跡地での商業施設と都市公園との一体的な管理運営の可能性についての意見等】

- 将来も見据えて、一体的に整備した方が良い街づくりが可能と考えるが、道路位置など、現状のままでは一体的な管理運営は難しいのではないかと思う。しかし、道路位置の見直しや他の余剰地等との一体的な計画が可能な場合は②の商業施設と都市公園との一体的な管理運営は可能かも知れない。収益事業としては難しい。一つの街づくりとして、公園と商業施設の賑わいづくり、キッチンカー等は可能かと思う。
- コミュニティ活性の観点から一体的な管理運営は可能性もあると考える。

Ｑ２）幸小跡地に設ける商業施設等と都市公園との一体的な管理運営が可能な場合、見込める相乗効果、都市公園で想定される事業内容（付加価値等）等

地域住民の交流の場 イベントの開催、地域の特産物の販売

【幸小跡地に設ける商業施設等と都市公園について見込める相乗効果等についての意見等】

- 商業施設等と都市公園の一体的な管理運営が可能な場合、地域住民の交流の場としての活用が望める。特に、買い物帰りの子育て世代が安心して、遊ばせる事が出来るスペースや、高齢者の運動機会の提供の場等、地域住民の要望に即した計画が、自主的な運営につながるのでは無いかと思う。道路位置の変更が可能であればより管理運営はしやすく民間事業者も参画しやすい。
- 都市公園を活用したイベント（オクトーバーフェストや祭りごとなど）の開催や地域の特産物の販売などが可能。但し、誘致できる商業者により内容は変化する。

Ｑ３）幸小跡地への商業施設等の経営を前提とした場合、隣接敷地には市営店舗が整備される可能性があります。一体的な施設整備や市営店舗の管理（建物管理）、まちの魅力を高める取り組みの可能性についてご意見をお願いします。

別棟での検討も含めての計画が可能であることが望ましい

幸小跡地への商業施設等と市営店舗との一体的な施設整備や市営店舗の管理（建物管理）、まちの魅力を高める取り組みの可能性業務範囲について意見を求めた。

【意見等】

- 地域住民の為の市営店舗と、大型の商業施設（規模 1 万㎡程度）では顧客ターゲットが異なる事が予測される。家賃の扱いについても異なる。まちの魅力を高める事を考えた場合は、市営店舗の業種等を踏まえた上で、別棟での検討も含めての計画が可能とする事が望ましいと考える。
- 市営店舗の位置については、地域住民の合意形成の上で、限定しない提案も可能とした方がより魅力的な計画が可能かもしれない。貴市が考える街づくり構想やスケジュールがある程度具体的に決まってからでないと取り組みは難しい。

Ｑ４）事業スキームについての考え方

ＰＦＩ事業の付帯事業 幸小跡地単独での事業

【事業スキーム等についての意見等】

- 商業施設の魅力向上、まちづくり、経済性等の観点から、将来の発展性を考慮すると、道路位置や用途地域の見直しも考慮した上で、幸小跡地も含め、跡地活用は跡地発生ごとに行わず、跡地活用の PFI 事業の一部として、一体的に取り組む方が望ましいと考える。
- PFI の付帯事業とした場合、事業開始までの期間が長すぎるため現時点で事業判断ができないこと、事業が頓挫した場合のグループ組成した共同事業者（建設会社等）との連帯リスクがあるため、幸小跡地単独での事業が望ましいと考える。

Ｑ５）幸小跡地の活用内容について

【幸小跡地の活用内容について意見等】

①活用が想定される敷地面積（参考：幸小跡地は約 2.0ha）

- より大きい方が望ましい。約 3 ha 以上、これでも少し大きめの総合スーパー程度

②整備運営することが想定される建物の延床面積

（現行の用途地域を前提とすると上限 3,000 ㎡）

- 用途地域変更が可能なら 10,000 ㎡以上、これでも外から人を呼び込む施設としては大きくはない

③土地利用形態（購入、借地、等）

- 購入でも借地でも可能（借地の可能性の方が高い）
- 借地、用途地域は商業系（近隣商業地域、商業地域）が望ましい。

④隣接して体育館が整備されることの影響（望ましい、他の用途の方が望ましい（より望ましいと考えられる施設）、望ましくない、等）

- 若者が集まる事が見込める為望ましい
- 望ましい

⑤大型商業施設を整備する場合、想定される顧客車両の出入口の位置、交通渋滞を解消するための対策（道路の拡幅や右折レーンの設置、交差点改良等）

- 上記の対策は全てすべき。道路の拡幅。右折レーンの設置。交差点の改良。歩車分離を意識した計画等

まとめ（デベロッパー）

幸小跡地への商業施設等の経営を前提とした場合の都市公園との一体的な管理運営の可能性については、2 事業者ともに一体的な管理運営は可能との意見であった。

その場合に見込める相乗効果、都市公園で想定される事業内容としては、地域住民の交流の場、イベントの開催、地域の特産物の販売などが挙げられた。また、道路位置の変更が可能であればより一体的な管理がしやすく、民間事業者も参画しやすくなるとの言及もあった。

商業施設等と市営店舗との一体的な施設整備や市営店舗の管理（建物管理）、まちの魅力を高める取り組みの可能性については、市営店舗と、大型の商業施設とでは性質が大きく異なることから、別棟での検討も含めての計画が可能とする事が望ましい、との意見が示された。

事業スキームについての考え方については、商業施設の魅力向上、まちづくり、経済性等の観点から、将来の発展性を考慮すると、道路位置や用途地域の見直しも考慮した上で、幸小跡地も含め、跡地活用は跡地発生ごとに行わず、跡地活用の PFI 事業の一部として、一体的に取り組む方が望ましい、PFI の付帯事業とした場合、事業開始までの期間が長すぎるため現時点で事業判断ができないこと、事業が頓挫した場合のグループ組成した共同事業者（建設会社等）との連帯リスクがあるため、幸小跡地単独での事業が望ましい、という二つの意見に分かれた。

幸小跡地の活用内容については、活用が想定される敷地面積、整備運営することが想定される建物の延床面積は、それぞれ約 3 ha 以上必要である、用途地域変更が可能なら 10,000 ㎡以上など、大規模敷地、延床面積を想定する意見が示され、土地利用形態は、借地を希望する意見がほとんどであった。隣接して体育館が整備されることの影響については、2 事業者とも望ましいとの意見が示され、大型商業施設を整備する場合、想定される顧客車両の出入口の位置、交通渋滞を解消するための対策（道路の拡幅や右折レーンの設置、交差点改良等）については、道路の拡幅、右折レーンの設置、交差点の改良、歩車分離を意識した計画等、Q 5 に記載の対策は全てすべきとの言及があった。

●商業施設事業者

Ｑ１）幸小跡地への商業施設等の経営を前提とした場合の都市公園との一体的な管理運営の可能性についてご意見をお願いします。

一体的な管理運営は可能：１事業者 一体的な管理運営は困難：１事業者

【幸小跡地での商業施設と都市公園との一体的な管理運営の可能性についての意見等】

- 都市公園の管理方法等が分からないので正確には回答できないが、清掃、イベント(キッチンカーの展開)等であれば可能と考えられる。ただ、公園管理全般、地域社会のイベント等の計画などを含めて求められる公園管理事務所的の機能は難しいと思われる。
- ②もしくは③。運営管理をどの範囲まで見るかによるが、②の場合は公園の管理運営ができる企業を探す必要があり、当社から費用をお支払いすることとなるので、御市から業務委託を受ける形が取れるのであれば可能かもしれない。ただ、基本的には③と考える。

Ｑ２）幸小跡地に設ける商業施設等と都市公園との一体的な管理運営が可能な場合、見込める相乗効果、都市公園で想定される事業内容（付加価値等）等

地域の核としての機能を果たす施設、エリア、キッチンカー

【幸小跡地に設ける商業施設等と都市公園について見込める相乗効果等についての意見等】

- 都市公園に求められる「自然+憩いの場」機能だけではなく、都市公園と商業施設が一体化することで、「自然+憩いの場」に加え、買物、喫茶・飲食、娯楽といった「楽しさ+便利さ」の機能が加わり日常生活に必要な施設が集約され、地域の核としての機能を果たす施設、エリアになりうる。
- キッチンカーを呼ぶや催事業者を探す等はできるかもしれない。それによる弊社店舗への買い回りは少しはあるかもしれない。

Ｑ３）幸小跡地への商業施設等の経営を前提とした場合、隣接敷地には市営店舗が整備される可能性があります。一体的な施設整備や市営店舗の管理（建物管理）、まちの魅力を高める取り組みの可能性についてご意見をお願いします。

商業施設敷地での一体開発による建物配置等で魅力は高まる

幸小跡地への商業施設等と市営店舗との一体的な施設整備や市営店舗の管理（建物管理）、まちの魅力を高める取り組みの可能性業務範囲について意見を求めた。

【意見等】

- 今まで惰性で商売を継続する方では難しいが、商業施設の敷地に一体開発するイメージで建物配置等を検討する方向であれば魅力は高まる。
- 昔のように、市道に接する形で店舗を一直線に配置するような建物では魅力は出せないと思う。今後の協議による。
- 一体的な施設整備となるとお借りいただく個人事業主様に賃料を相当額頂戴することとなるが問題ないか。
- 建物管理となると業務委託契約を締結し業務を受託することとなるが、御市が費用の支払いを行ってくれるのかが分からない。

・ まちの魅力を高める取り組みとは具体的にどのようなことなのかのご提示が欲しい。

Q４）事業スキームについての考え方

幸小跡地単独での事業

【事業スキーム等についての意見等】

・ 幸小跡地単独での事業が望ましい。①他の事業のスケジュールに影響を受ける。②地域の核となる施設計画が、価格が主になる住宅業者・計画に引っ張られる可能性がある。当社としては、幸小跡地単独で事業用定期借地 30 年を希望。
・ どちらでも検討は可能だが、①の場合はグループ組成先が必要となるためご紹介頂きたい。ですのでどちらかと言えば②が望ましい。

Q５）幸小跡地の活用内容について

【幸小跡地の活用内容について意見等】

①活用が想定される敷地面積（参考：幸小跡地は約 2.0ha）
・ 市が計画される店舗敷地を除く幸小跡地(約 2.0ha)すべて
・ 全体敷地を活用

②整備運営することが想定される建物の延床面積
（現行の用途地域を前提とすると上限 3,000 ㎡）
・ 20,000 ㎡程度（用途地域を、近隣商業、準工に変更する事を前提とする。）
・ 現行の用途地域でも検討可能だが、2 種住居となっても問題なし

③土地利用形態（購入、借地、等）
・ 事業用定期借地 30 年を希望
・ 借地希望

④隣接して体育館が整備されることの影響（望ましい、他の用途の方が望ましい（より望ましいと考えられる施設）、望ましくない、等）
・ 望ましい。希望としてはフィットネス事業
・ 駐車場管理が問題となる、スーパーの場合基本的には無料だが、公共施設側での駐車場整備台数が少ない場合、無料駐車場へ停められる方が増えるので対応が必要となる

⑤大型商業施設を整備する場合、想定される顧客車両の出入口の位置、交通渋滞を解消するための対策（道路の拡幅や右折レーンの設置、交差点改良等）
・ 南北からの集客の為、大阪和泉泉南線からの導入をスムーズに行う為、顧客車両の出入口の位置、交通渋滞を解消する必要から、敷地北側道路の拡幅をすることが必要
・ 跡地⑤（幸小）と跡地⑧（幸団地（38-40 棟））の相乗効果を出すのならばその間に駐車場を設ける必要があるので、その間の道路拡幅を行って頂き、新設道路と現状の主要道路とに出入口を設ける必要あり

まとめ（商業施設事業者）

幸小跡地への商業施設等の経営を前提とした場合の都市公園との一体的な管理運営の可能性については、一体的な管理運営は可能、一体的な管理運営は困難という二つの意見に分かれた。

一体的な管理運営は可能とした場合に見込める相乗効果、都市公園で想定される事業内容としては、地域の核としての機能を果たす施設・エリア、キッチンカーなどが挙げられた。

商業施設等と市営店舗との一体的な施設整備や市営店舗の管理（建物管理）、まちの魅力を高める取り組みの可能性については、今後の協議によるが、商業施設の敷地に一体開発するイメージで建物配置等を検討する方向であれば魅力は高まる、という意見が示された一方で、まちの魅力を高める取り組みとは具体的にどのようなことか、ご提示が欲しい、との言及もあった。

事業スキームについての考え方については、他の事業のスケジュールに影響を受ける、地域の核となる施設計画が、価格が主になる住宅業者・計画に引っ張られる可能性があることを理由に、幸小跡地単独での事業が望ましい、という意見が大半であった。

幸小跡地の活用内容については、活用が想定される敷地面積は、全体敷地を活用したい、という意見で一致した。整備運営することが想定される建物の延床面積は、20,000 ㎡程度（用途地域を、近隣商業、準工に変更する事を前提とする。）という意見と、現行の用途地域での延床面積 3,000 ㎡でも検討可能（2 種住居となっても問題なし）という意見が示され、想定する建物のサイズ感にやや差が見られた。土地利用形態は、借地を希望する意見がほとんどであった。隣接して体育館が整備されることの影響については、望ましいとの意見が示された一方で、公共施設側での駐車場整備台数が少ない場合、スーパー側の無料駐車場へ停められる方が増えるので対応が必要となる、などの課題も示された。大型商業施設を整備する場合、想定される顧客車両の出入口の位置、交通渋滞を解消するための対策（道路の拡幅や右折レーンの設置、交差点改良等）については、交通渋滞を解消する必要があることから、幹線道路へ至る道路である敷地北側の道路の拡幅を行うべきである、との言及があった。

１－７．民間事業者ニーズ、参画条件のサウンディング調査 ③

（１）意向調査の方法

- 調査時期：令和４年２月
- 調査対象：建設事業者　　５者（有効回答５者）
- 調査方法：各事業者との電話での追加ヒアリング実施申し入れ、電話・書面等による。
- 調査項目

＜建設事業者＞

Ｑ１）事業方式を BTO とした場合に、整備費(設計費、工事費)を前金払・部分払(出来高払)なしの、竣工時一括払いとすることの可否と、事業参画意欲へ与える影響

Ｑ２）整備費における、補助金や起債充当もできない市の一般財源負担額(５億円程度)について、PFI 事業者の資金調達により、事業期間（最長 20 年）の分割払にすることの可否と、その場合の参加意欲に与える影響

Ｑ３）上記②を想定した場合、貴社が想定する利回り(金利等)について

（２）意向調査まとめ

Ｑ１）事業方式を BTO とした場合に、整備費(設計費、工事費)を前金払・部分払(出来高払)なしの、竣工時一括払いとすることの可否と、事業参画意欲へ与える影響について

可能：５事業者

全ての事業者が整備費(設計費、工事費)を前金払・部分払(出来高払)なしの、竣工時一括払いとすることは可能と回答。

【意見等】

- 入札価格には影響がありますが、事業者側で建中ローンを調達することにより、施設整備期間中の支払いが可能であることから、施設整備費を竣工時一括払いとすることは問題なく、事業参加意欲への影響はございません。（施設整備費総額が 100 億円を超えることから、民間側で金利負担をすることが困難な規模です。）ただし、１期、２期、３期に係る施設整備費全額の支払いが３期工事竣工時一括となると、基本的に施設整備期間中に金利を固定することができないことから、事業者側で長期間に亘り金利変動リスクを負うこととなり、結果、建中金利が高額になってしまうため、１期、２期、３期それぞれの竣工時に一括払いとする方が望ましいと思われます。
- 立替金利相当額を予定価格に加算頂ければ参画意欲への影響はございません。
- 参加意欲に変化なし

Ｑ２）整備費における、補助金や起債充当もできない市の一般財源負担額(５億円程度)について、PFI 事業者の資金調達により、事業期間（最長 20 年）の分割払にすることの可否と、その場合の参加意欲に与える影響について

可能：４事業者　回答なし：１事業者

全ての事業者が整備費における、補助金や起債充当もできない市の一般財源負担額(５億円程度)について、PFI 事業者の資金調達により、事業期間（最長 20 年）の分割払にすることは可能と回答。

【意見等】

・5 億円のみが事業者側で資金調達を行い、当該分が最長 20 年の割賦払いとなることについては、資金調達額の規 模感としても問題なく、事業参加意欲への影響はございません。

・参加意欲は低下します。

事業期間は事業規模（調達資金規模）・維持管理（O）業務内容の合致が必要です。

整備費 100 億以下で事業期間 10 年以内を前提として、貴市負担割賦払金利を事業規模と期間の適正値としていただきたいです。適正な割賦期間に見合う維持管理業務をOとして事業範囲に入れるという考え方が妥当と考えます。

又、20 年の維持管理期間には大規模修繕の包含可否が判断基準となります。入居者管理業務・建物管理業務内容のレベリングを官民で行う必要があると考えます。特に大規模修繕部位・周期等の要求水準の明確化ができるのかが大きな判断ポイントとなります。

・竣工時までの完払いが好ましいが、5 億 20 年の分割条件が付帯しても参加する予定

・可能ではありますが、可とした際の参加意欲については、リスクが少なからずあるので影響はありますが、当社として契約内の事業の安定性があれば良いです

Ｑ３）Ｑ２を想定した場合の」想定利回り(金利等)について

スプレッド：0.3%～0.5%：１事業者、１％：１事業者、
4～5%：1 事業者　回答なし：２事業者

【意見等】

・元本：500 百万円、金利：1.00%（想定出来上がり金利）にて 20 年元利均等払いにて想定 ⇒ 割賦金利総額：約 47 百万円 ※LIBOR 廃止により基準金利見直しが行われているところのため、想定の金利水準の見込みを行うことが難しい状況です。

・当該事業の規模であれば当社が参画の場合、ＳＰＣを組成する予定は無い為、プロジェクト融資は想定しておりません。長期事業における金利上昇リスクが顕在化しおり、長期 PJ の調達金利は個別検討事項となり現時点では未定です。

・利回りについては 4～5%となると考えます。ただ当社が単体で事業に取り組む場合は利回りは考えないでいいと思います。

まとめ（建設事業者）

整備について、中間時に支払いを行わず、竣工時に一括支払いとすることや、一般財源負担額について割賦支払いとすることについて、一部の事業者を除き、特に事業者の参画意欲に影響を与えることはなく、市の判断により選択することが可能な状況にあると言える。

想定される利回りについては、事業者間でややばらつきがみられる。

１－８．事業手法の検討（試算条件の設定）

（１）市営住宅

①民間事業者の参画意欲

本事業においては、市営住宅整備業務に維持管理業務、入居者移転支援業務が事業範囲に含まれる可能性がある前提でヒアリング調査を行った。

建設事業者については、本複数施設整備事業の規模等を背景に、大手の建設事業者を中心に本事業への参画について前向きな姿勢を示しており、維持管理業務、入居者移転支援業務についても事業範囲に含めても問題ないとする意見も示されている。

②事業範囲の検討

以下で市営住宅建替業務にあわせて事業範囲に含める業務について検討を行う。

1）維持管理業務

本事業への参加に前向きな維持管理事業者の多くは、維持管理業務を含めることに抵抗感はないことから業務範囲とする方向で検討することが妥当と考えられる。

ただし、維持管理業務に入居者管理も含めず、市営住宅の保守点検、維持修繕のみとすることで、より多くの事業者の参画が期待されることから、想定する維持管理の範囲（建物管理のみ）が妥当と考えられる。

2）入居者移転支援業務

本事業への参加に前向きな維持管理事業者の多くは、入居者移転支援業務を含めることに抵抗感はなく、また、事業範囲に含めることで市の事務負担軽減も期待されることから業務範囲とする方向で検討することが妥当と考えられる。

③事業スキームまとめ

以上の検討結果に基づき、以下の事業スキームが適切と想定する。

【事業スキーム案】

《事業方式》 ＰＦＩ（ＢＴＯ）方式 《事業範囲》 整備位置：現在の旭公園、和泉第一団地、旭第二団地 整備戸数：550 戸	業務内容：調査・設計業務 建設業務 工事監理業務 既存住棟解体撤去業務 維持管理業務 （建物管理のみ、対象は本事業で整備する 550 戸） 入居者移転支援業務

（2）多世代交流拠点施設

①民間事業者の参画意欲

本事業においては、多世代交流拠点施設整備業務に維持管理業務、運営業務が事業範囲に含まれる可能性がある前提でヒアリング調査を行った。

建設事業者については、本複数施設整備事業の規模等を背景に、大手の建設事業者を中心に本事業への参画について前向きな姿勢を示しており、維持管理業務についても事業範囲に含めても問題ないとする意見が示されている。

②事業範囲の検討

以下で多世代交流拠点施設整備業務にあわせて事業範囲に含める業務について検討を行う。

1）維持管理業務

本事業への参加に前向きな維持管理事業者の多くは、維持管理業務を含めることに抵抗感はないことから業務範囲とする方向で検討することが妥当と考えられる。

2）運営業務

本事業への参加に前向きな維持管理事業者の多くは、運営業務を含めることに抵抗感はなく、また、事業範囲に含めることで市の事務負担軽減も期待されることから業務範囲とする方向で検討することが妥当と考えられる。

ただし、人権関連業務は民間には馴染みの薄い分野であるとの意見もあることから、運営業務から外すことが妥当と考えられる。

③事業スキームまとめ

以上の検討結果に基づき、以下の事業スキームが適切と想定する。

【事業スキーム案】

《事業方式》 ＰＦＩ（ＢＴＯ）方式 《事業範囲》 整備位置：現在の和泉第一団地 整備規模：3,000 ㎡以下	業務内容：調査・設計業務 建設業務 工事監理業務 既存施設解体撤去業務 開業準備業務 維持管理業務 運営業務（一部の業務については今後継続検討）

（3） 市営店舗

①民間事業者の参画意欲

本事業においては、市営店舗整備業務に維持管理業務、入居者移転支援業務が事業範囲に含まれる可能性がある前提でヒアリング調査を行った。

建設事業者については、本複数施設整備事業の規模等を背景に、大手の建設事業者を中心に本事業への参画について前向きな姿勢を示しており、維持管理業務については事業範囲に含めても問題ないとする意見が示されている。入居者移転支援業務についても事業範囲に含めることにやや抵抗感があるものの、対応可能との意見が示されている。

②事業範囲の検討

以下で市営店舗整備業務にあわせて事業範囲に含める業務について検討を行う。

1）維持管理業務

本事業への参加に前向きな維持管理事業者の多くは、維持管理業務を含めることに抵抗感はないことから業務範囲とする方向で検討することが妥当と考えられる。

ただし、維持管理業務に入居者管理も含めず、市営住宅の保守点検、維持修繕のみとすることで、より多くの事業者の参画が期待されることから、想定する維持管理の範囲（建物管理のみ）が妥当と考えられる。

2）入居者移転支援業務

本事業への参加に前向きな維持管理事業者の多くは、入居者移転支援業務を含めることにやや抵抗感があるものの、対応可能との意見が示されている。また、事業範囲に含めることで市の事務負担軽減も期待されることから業務範囲とする方向で検討することが妥当と考えられる。

③事業スキームまとめ

以上の検討結果に基づき、以下の事業スキームが適切と想定する。

【事業スキーム案】

《事業方式》 ＰＦＩ（ＢＴＯ）方式 《事業範囲》 整備位置※：旭温泉跡地、現在の幸団地、幸小学校、王子第一団地、旭第二団地　※候補地 整備規模：70～80 件程度	業務内容：調査・設計業務 建設業務 工事監理業務 既存施設解体撤去業務 維持管理業務 （建物管理のみ、対象は本事業で整備する市営店舗） 入居者移転支援業務

（4）都市公園

①民間事業者の参画意欲

本事業においては、都市公園整備業務に維持管理業務が事業範囲に含まれる可能性がある前提でヒアリング調査を行った。

建設事業者については、本複数施設整備事業の規模等を背景に、大手の建設事業者を中心に本事業への参画について前向きな姿勢を示しており、維持管理業務については事業範囲に含めても問題ないとする意見が示されている。

②事業範囲の検討

以下で都市公園整備業務にあわせて事業範囲に含める業務について検討を行う。

1）維持管理業務

本事業への参加に前向きな維持管理事業者の多くは、維持管理業務を含めることに抵抗感はないことから業務範囲とする方向で検討することが妥当と考えられる。

③事業スキームまとめ

以上の検討結果に基づき、以下の事業スキームが適切と想定する。

【事業スキーム案】

《事業方式》 ＰＦＩ（ＢＴＯ）方式 《事業範囲》 整備位置：現在の幸団地 整備規模：約 1.0ha	業務内容：調査・設計業務 建設業務 工事監理業務 維持管理業務

（５）施設一体型義務教育学校（小中一貫校）

①民間事業者の参画意欲

本事業においては、施設一体型義務教育学校（小中一貫校）整備業務に維持管理業務が事業範囲に含まれる可能性がある前提でヒアリング調査を行った。

建設事業者については、本複数施設整備事業の規模等を背景に、大手の建設事業者を中心に本事業への参画について前向きな姿勢を示しており、維持管理業務については事業範囲に含めても問題ないとする意見が示されている。

②事業範囲の検討

以下で施設一体型義務教育学校（小中一貫校）整備業務にあわせて事業範囲に含める業務について検討を行う。

1）維持管理業務

本事業への参加に前向きな維持管理事業者からは用務員業務の対応は比較的容易であるとの意見の一方、図書館運営業務を包含する場合、運営企業の少なさから事業者参画数の低下要因となること、給食業務は基本的に“委託”での発注が必要となることから、建物管理のみを対象としたほうがよいとの意見あり。

また、建物管理については、事業範囲に含めても問題ないとする意見があったものの、警備や設備保守等については、業務毎に市内学校施設を一括して民間事業者に委託しており、学校内の清掃については、児童生徒や教員が学校教育の一部として行っているなど、民間事業者の事業範囲は限定的になるため、維持管理業務については事業範囲に含めないこととする。

③事業スキームまとめ

以上の検討結果に基づき、以下の事業スキームが適切と想定する。

【事業スキーム案】

《事業方式》 ＤＢ方式 《事業範囲》 整備位置：現在の富秋中学校 整備規模：１万㎡程度	業務内容：調査・設計業務 建設業務 工事監理業務 既存施設解体撤去業務

（6）付帯業務

①民間事業者の参画意欲

建設事業者、維持管理事業者、デベロッパー及び商業施設事業者に対し、コミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務実施の可能性についてヒアリング調査を行った。

建設事業者、維持管理事業者、デベロッパーは概ねコミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務への参画について前向きな姿勢を示しており、コミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務については事業範囲に含めても問題ないとする意見が示されている。

②事業範囲の検討

以下で本事業において事業範囲に含める付帯業務の範囲について検討を行う。

建設事業者、維持管理事業者、デベロッパーは概ねコミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務への参画について前向きな姿勢を示しており、コミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務については事業範囲に含めても問題ないとする意見も示されている。

ただし、これらの業務については担い手が限定的であることが想定されるため、競争環境確保の視点から、業務範囲とすること及びその内容については慎重に検討を行うことが必要である。

（7）跡地活用業務

①民間事業者の参画意欲

デベロッパー、商業施設事業者に対し、跡地（余剰地）の市場性、活用内容、規模、権利関係（購入、借地等）、条件等についてヒアリング調査を行った。

デベロッパー、商業施設事業者とも、多数ある跡地のうち、活用に前向きなのは全体のうち立地条件の良い一部のみであり、それ以外は全般的に評価が低かった。

②事業範囲の検討

以下で、事業実施が有望と判断される跡地活用の範囲について検討を行う。

デベロッパー、商業施設事業者からは、幹線道路沿いにあり、比較的サイズ感のある跡地⑤（幸小）の評価が高く、スーパーマーケット、ホームセンター等の商業施設目的での需要が認められるほか、跡地④（池上小）も同様の理由で一定の評価が確認された。

跡地⑫（人権文化センター・市民文化ホール）についても比較的需要が認められ、跡地⑤（幸小）、跡地④（池上小）の商業活用次第では、商圏的に活用可能との意見が示されている。

市民体育館を跡地⑲（北部総合福祉会館）において整備することについては、地域交流の場としてまちの活性化に資する、地域の魅力向上に寄与し周辺施設の活性化に寄与するという回答があり、整備することに対する否定的な意見はなかった。

このほか、ごく一部ではあるが、スポーツ施設、高齢者用福祉施設等の商業施設目的での需要や、貸農園という意見、跡地⑧（幸団地（38-40 棟））については、駐車場事業者による需要が比較的旺盛に認められた。

なお、活用の検討にあたり、都市計画(用途地域)の制限を、現状の第 2 種住居地域から活用の幅が広がる制限への変更(緩和)を求める意見が見られた。

その他の立地条件が劣るまたは小粒な跡地に対する需要は弱い結果となった。

③跡地の処分方法 (権利関係等)の検討

土地活用(処分)の方法に対する事業者の意向は、「土地購入」「事業用定期借地権」等の意見が示されている。

跡地活用(売却や貸付等)を公共施設整備事業と一括化することについては、デベロッパー、商業施設事業者のほか、本事業における主たる担い手である建設事業者の多くも、グループ（コンソーシアム）組成の難しさや、組成できた場合でも審査･評価が相手の評価の影響を受けることのリスクの観点から消極的な意見であった。

こうした意見から、競争環境確保し、より多くの参画を得るためにも、施設整備事業には含めず、別途活用(処分)するよう想定する。

（８）一括事業化の検討

技術的側面

・多世代交流拠点施設は市営住宅の第２期整備と一体的に整備する計画であることや、市営住宅、多世代交流拠点施設、市営店舗等、都市公園を整備は、既存の都市公園を種地として順次連鎖的に実施していくことから、一体的に進行管理する必要がある。

効率性

・市営住宅、多世代交流拠点施設、市営店舗等、都市公園は、維持管理の面で多くの共通点があることから、一体管理により、効率的、効果的な管理が期待できる。

スケジュール

・施設一体型義務教育学校については、早期に充実した教育環境を提供すべく令和９年４月の開校をめざしている。財政負担の低減･平準化等を目的として複数の施設を一括事業として実施するという本事業のスキーム(案)では、事業者募集に一定期間確保する必要があることから、事業者決定が令和６年度となることが想定されるが、民間事業者へのサウンディング結果によると令和９年４月の開校が間に合わない可能性が懸念される。

・これを踏まえ、追加サウンディング調査において、施設一体型義務教育学校については事業範囲に含めない方向で事業スキームを見直しなおし、あらためて本事業の成立性について意見聴取を行った結果、開校目標がクリアできる見通しが確認できた。

実施方針(検討の前提条件)

・以上のことから、市営住宅／多世代交流拠点施設／市営店舗等／都市公園 は一括事業、施設一体型義務教育学校については別途単独事業として進めることを前提条件とする。

（9）事業手法(想定)まとめ

以上の検討結果を踏まえ、当該 PPP／PFI 手法導入可能性調査においては、以下を想定事業スキームとして試算･評価する。

■一括事業スキーム

1）整備対象公共施設

施設	事業規模等	事業方式	竣工時期（予定）	事業区分
市営住宅	1 期 170～180 戸 2 期 270～280 戸 3 期 100 戸 計 550 戸	ＰＦＩ（ＢＴＯ方式） 注１「Ｏ」の内容は下記	1 期：R9 2 期：R12 3 期：R14	
市営店舗	70～80 戸程度	ＰＦＩ（ＢＴＯ方式） 注２「Ｏ」の内容は下記	順次整備	
多世代交流拠点	延床面積 3,000 ㎡以下	ＰＦＩ（ＢＴＯ方式） 注３「Ｏ」の内容は下記	R12	
都市公園	約 1.0ha 程度	ＰＦＩ（ＢＴＯ方式）	1 期：R11 2 期：R14	
施設一体型義務教育学校	整備規模約 1 万㎡程度	ＤＢ方式	R9 開校	

注１・２）市営住宅、市営店舗維持管理業務

対象：ＰＦＩ事業の整備対象（市営住宅：1 期～3 期　計 550 戸　市営店舗：70～80 戸）

内容：市営住宅、市営店舗の保守点検、維持修繕（建物管理のみ）

注３）多世代交流拠点維持管理業務

内容：施設の保守点検、維持修繕、施設運営（運営業務の範囲は継続検討）

2）付帯事業

・コミュニティ活性化業務（またはエリアマネジメント業務）

（※事業範囲とすることについては要検討）

3）事業期間　維持管理期間は各施設の供用開始後 20 年程度を想定

１－９．ＶＦＭ算定

（１）市営住宅／多世代交流拠点施設／市営店舗等／都市公園

パターン１：補助金、起債対象以外の費用について民間資金の活用(割賦支払い)を想定しない場合

１）市営住宅

①算定の条件

整備戸数		550　戸
事業期間		24　年
PFI（BTO）における事業費		
施設整備費		14,039,259　千円
費用削減率		
建設工事費		92%
調査費・設計監理費等		92%
解体工事費		92%
移転費		100%
その他（道路、水路）		92%
維持管理費		95%
公共資金調達		
起債	起債充当率	
	起債利率	0.30%
	起債償還期間	25　年
	内元本据置	3　年
補助金		2,593,351　千円

②算定結果

本事業の市営住宅についてのＶＦＭは下表のとおり算定され、約 6.0%のＶＦＭが期待される。

＜算定結果＞　現在価値での比較（ＶＦＭ算定）

	ＰＳＣ－ＰＦＩ	ＶＦＭ
比較結果	7,412,476 千円－　6,970,035 千円＝　442,441 千円	5.97%

２）多世代交流拠点施設

①算定の条件

整備規模	2,800　㎡
事業期間	24　年
PFI（BTO）における事業費	
施設整備費	1,225,565　千円
費用削減率	
建設工事費	92%
調査費・設計監理費等	92%
解体工事費	92%
維持管理費	100%
公共資金調達	
起債利率	0.30%
起債償還期間	25　年
内元本据置	3　年

②算定結果

本事業の多世代交流拠点施設についてのＶＦＭは下表のとおり算定され、約 14.9%のＶＦＭが期待される。

＜算定結果＞　現在価値での比較（ＶＦＭ算定）

	ＰＳＣ－ＰＦＩ	ＶＦＭ
比較結果	2,587,774 千円－　2,204,262 千円＝　383,512 千円	14.82%

3）市営店舗

①算定の条件

整備店舗	74　区画
事業期間	24　年
PFI（BTO）における事業費	
施設整備費	1,410,838　千円
費用削減率※	
建設工事費	92%
調査費・設計監理費等	92%
解体工事費	92%
移転費	100%
維持管理費	95%
公共資金調達	
起債利率	1.00%
起債償還期間	25　年
内元本据置	3　年

②算定結果

本事業の市営店舗についてのＶＦＭは、ＰＦＩで実施する場合のＳＰＣ経費の負担が大きく、下表のとおり約-2.4%と算定された。

＜算定結果＞　現在価値での比較（ＶＦＭ算定）

	ＰＳＣ－ＰＦＩ	ＶＦＭ
比較結果	1,438,767 千円－　1,472,701 千円＝　－33,934 千円	－2.36%

4） 都市公園

①算定の条件

整備規模	約 1.0 ha
事業期間	24 年
PFI（BTO）における事業費	
施設整備費	261,244 千円
費用削減率※	
建設工事費	92%
調査費・設計監理費等	92%
維持管理費	95%
公共資金調達	
起債利率	0.20%
起債償還期間	20 年
内元本据置	3 年

②算定結果

本事業の都市公園についてのＶＦＭは、ＰＦＩで実施する場合のＳＰＣ経費の負担が大きく、下表のとおり約-36.6%と算定された。

＜算定結果＞　現在価値での比較（ＶＦＭ算定）

	ＰＳＣ－ＰＦＩ	ＶＦＭ
比較結果	265,522 千円－　362,691 千円＝　－97,169 千円	－36.60%

5）本事業全体のＶＦＭ（試算　施設一体型義務教育学校を除く）

施設一体型義務教育学校を除く各施設のＶＦＭ算定結果を単純合計した結果は下表のとおりとなる。

単純合計結果でも十分な財政負担軽減が期待できる結果となっているが、本事業について、市営住宅、多世代交流拠点、市営店舗、都市公園の各施設を一体的にＰＦＩ事業で実施することでスケールメリットによるさらなるコスト縮減、ＳＰＣの経費節減、事業者募集費用の負担軽減等の実現により、さらなるＶＦＭの拡大も十分に期待できる。

施設	現在価値換算後財政負担額（千円）		（Ａ－Ｂ）※	ＶＦＭ（%）
	ＰＳＣ（Ａ）	ＰＦＩ（Ｂ）		
市営住宅	7,412,476	6,970,035	442,441	5.97
多世代交流拠点施設	2,587,774	2,204,262	383,512	14.82
市営店舗	1,438,767	1,472,701	-33,934	-2.36
都市公園	265,522	362,691	-97,169	-36.60
計	**11,704,539**	**11,009,688**	**694,851**	**5.94**

※四捨五入及び端数処理の関係により数値の誤差あり

パターン２：補助金、起債対象以外の費用について民間資金の活用(割賦支払い)を想定する場合

※民間資金調達における金利の想定にあたっては、直近の他自治体によるＰＦＩ事業における基準金利を準用し、金融機関の意見を参考にスプレッドを 0.4%と想定し、設定を行った。

１）市営住宅

①算定の条件

整備戸数	550　戸		
事業期間	24　年		
PFI（BTO）における事業費			
施設整備費	14,039,259　千円		
費用削減率			
建設工事費	92%		
調査費・設計監理費等	92%		
解体工事費	92%		
移転費	100%		
その他（道路、水路）	92%		
維持管理費	95%		
公共資金調達		民間資金調達	
起債利率	0.30%	基準金利	0.26%
起債償還期間	25　年	提案金利	0.66%
内元本据置	3　年	期中金利	0.66%

②算定結果

本事業の市営住宅についてのＶＦＭは下表のとおり算定され、約 6.0%のＶＦＭが期待される。

＜算定結果＞　現在価値での比較（ＶＦＭ算定）

	ＰＳＣ－ＰＦＩ	ＶＦＭ
比較結果	7,412,476 千円－　6,970,041 千円＝　442,435 千円	5.97%

2）多世代交流拠点施設

①算定の条件

整備規模	2,800　㎡		
事業期間	24　年		
PFI（BTO）における事業費			
施設整備費	1,225,565　千円		
費用削減率			
建設工事費	92%		
調査費・設計監理費等	92%		
解体工事費	92%		
維持管理費	100%		
公共資金調達		民間資金調達	
起債利率	0.30%	基準金利	0.26%
起債償還期間	25　年	提案金利	0.66%
内元本据置	3　年	期中金利	0.66%

②算定結果

本事業の多世代交流拠点施設についてのＶＦＭは下表のとおり算定され、約 14.9%のＶＦＭが期待される。

＜算定結果＞　現在価値での比較（ＶＦＭ算定）

	ＰＳＣ－ＰＦＩ	ＶＦＭ
比較結果	2,587,774 千円－　2,203,462 千円＝　384,312 千円	14.85%

3）市営店舗

①算定の条件

整備店舗	74　区画		
事業期間	24　年		
PFI（BTO）における事業費			
施設整備費	1,410,838　千円		
費用削減率※			
建設工事費	92%		
調査費・設計監理費等	92%		
解体工事費	92%		
移転費	100%		
維持管理費	95%		
公共資金調達		民間資金調達	
起債利率	1.00%	基準金利	0.26%
起債償還期間	25　年	提案金利	0.66%
内元本据置	3　年	期中金利	0.66%

②算定結果

本事業の市営店舗についてのＶＦＭは、ＰＦＩで実施する場合のＳＰＣ経費の負担が大きく、下表のとおり約-2.2%と算定された。

＜算定結果＞　現在価値での比較（ＶＦＭ算定）

	ＰＳＣ－ＰＦＩ	ＶＦＭ
比較結果	1,438,767 千円－　1,470,636 千円＝　－31,869 千円	－2.21%

4）都市公園

①算定の条件

整備規模	約 1.0　ha		
事業期間	24　年		
PFI（BTO）における事業費			
施設整備費	261,244　千円		
費用削減率※			
建設工事費	92%		
調査費・設計監理費等	92%		
維持管理費	95%		
公共資金調達		民間資金調達	
起債利率	0.20%	基準金利	0.26%
起債償還期間	25　年	提案金利	0.66%
内元本据置	3　年	期中金利	0.66%

②算定結果

本事業の都市公園についてのＶＦＭは、ＰＦＩで実施する場合のＳＰＣ経費の負担が大きく、下表のとおり約-36.6%と算定された。

＜算定結果＞　現在価値での比較（ＶＦＭ算定）

	ＰＳＣ－ＰＦＩ	ＶＦＭ
比較結果	265,522 千円－　362,685 千円＝　－97,163 千円	－36.59%

5）一括事業とした場合（試算　施設一体型義務教育学校を除く）

施設一体型義務教育学校を除く各施設のＶＦＭ算定結果を単純合計した結果は下表のとおりとなる。

単純合計結果でも上記のとおり、十分な財政負担軽減が期待できる結果となっているが、本事業について、市営住宅、多世代交流拠点、市営店舗、都市公園の各施設を一体的にＰＦＩ事業で実施することでスケールメリットによるさらなるコスト縮減、ＳＰＣの経費節減、事業者募集費用の負担軽減等の実現により、さらなるＶＦＭの拡大も十分に期待できる。

施設	現在価値換算後財政負担額（千円）		（Ａ－Ｂ）※	ＶＦＭ（%）
	ＰＳＣ（Ａ）	ＰＦＩ（Ｂ）		
市営住宅	7,412,476	6,970,041	442,435	5.97
多世代交流拠点施設	2,587,774	2,203,462	384,312	14.85
市営店舗	1,438,767	1,470,636	-31,869	-2.21
都市公園	265,522	362,685	-97,163	-36.59
計	**11,704,539**	**11,006,824**	**697,715**	**5.96**

※四捨五入及び端数処理の関係により数値の誤差あり

参考として、各施設を一体的に一つのＰＦＩ事業で実施することの効果を想定したＶＦＭ試算結果は以下のとおりとなる。

参考：パターン２に各施設を一体的に一つのＰＦＩ事業で実施することの効果を加味して想定した試算

①試算条件

ＳＰＣ経費	個別の事業を実施する場合と比較して、年間 50%の節減が図られると想定 （4 施設計年間 20,000 千円⇒年間 10,000 千円）
モニタリング費用	個別の事業を実施する場合と比較して、年間 25%の節減が図られると想定 （4 施設計年間 4,000 千円⇒年間 3,000 千円）
民間側ＰＦＩ経費	個別の事業を実施する場合と比較して、年間 25%の節減が図られると想定 （民間側：4 施設計 60,000 千円⇒45,000 千円）
公共側ＰＦＩ経費	個別の事業を実施する場合と比較して、約 10%の節減が図られると想定 （公共側：4 施設計 75,000 千円⇒67,540 千円

※ＶＦＭ試算上は、上記経費を市営住宅のＶＦＭ算定過程で計上

②試算結果

施設	現在価値換算後財政負担額（千円）		（Ａ－Ｂ）※	ＶＦＭ（%）
	ＰＳＣ（Ａ）	ＰＦＩ（Ｂ）		
市営住宅	7,412,476	7,130,355	282,122	3.81
多世代交流拠点施設	2,587,774	2,099,797	487,976	18.86
市営店舗	1,438,767	1,354,112	84,655	5.88
都市公園	265,522	245,176	20,346	7.66
計	**11,704,539**	**10,829,440**	**875,099**	**7.48**

※四捨五入及び端数処理の関係により数値の誤差あり

（２）施設一体型義務教育学校

①算定の条件

整備規模（延床面積）	約 11,750　㎡
事業期間	29　年
DB における事業費	
施設整備費	5,316,841　千円
費用削減率※	
建設工事費	92%
調査費・設計監理費等	92%
解体工事費	92%
公共資金調達	
起債利率	0.3%
起債償還期間	25　年
内元本据置	3　年

②算定結果

施設一体型義務教育学校についてのＶＦＭは下表のとおり算定され、約 8.4%のＶＦＭが期待される。

＜算定結果＞　現在価値での比較（ＶＦＭ算定）

	ＰＳＣ－ＤＢ	ＶＦＭ
比較結果	1,977,301 千円－　1,811,644 千円＝　165,658 千円	8.38%

参考：ＢＴＯ方式

①算定の条件

整備規模（延床面積）	約 11,750　㎡
事業期間	29　年
ＢＴＯにおける事業費	
施設整備費	5,316,841　千円
費用削減率※	
建設工事費	92%
調査費・設計監理費等	92%
解体工事費	92%
維持管理費	95%
公共資金調達	
起債利率	0.3%
起債償還期間	25　年
内元本据置	3　年

②算定結果

施設一体型義務教育学校についてのＶＦＭは下表のとおり算定され、約 3.7%のＶＦＭが期待される。

＜算定結果＞　現在価値での比較（ＶＦＭ算定）

	ＰＳＣ－ＰＦＩ	ＶＦＭ
比較結果	2,091,449 千円－　2,014,110 千円＝　77,339 千円	3.70%

１－１０．民間活力導入の効果の整理

（1）定量的評価

民間事業者意向調査の結果を踏まえて、想定される事業計画について、各施設のＶＦＭの試算を行ったところ、市営住宅約 6.0%（6.0%）（括弧は割賦支払いを想定する場合、以下同じ）、多世代交流拠点施設約 14.8%（14.9%）の定量的なＶＦＭが期待される結果となった。市営店舗及び都市公園については、ＰＦＩで実施する場合のＳＰＣ経費の負担が大きくＶＦＭはマイナスと試算されたものの、本事業全体のＶＦＭ（施設ごとの財政負担の現在価値換算額の単純合計に基づく）の試算を行ったところ、約 5.9%（6.0%）の定量的なＶＦＭが期待される結果となっている。

本事業で想定する複数施設を一体的にＰＦＩ事業として事業化された事例はないものの、昨今の個別施設のＰＦＩ事業では、導入可能性調査段階で 5～10%程度のＶＦＭが予測されることが多く、本調査において算定されたＶＦＭは妥当な水準であると言える。

さらに、各施設のＶＦＭ算定の過程では、全体を一体的にＰＦＩ事業として実施することのスケールメリットやＳＰＣの経費節減、募集費用の負担軽減等は考慮しておらず、今後の事業スキームの詳細検討により、民間事業者の参画を促進することで、さらなる定量的なＶＦＭの拡大も十分期待できる。

（2）定性的評価

定性的なＶＦＭとしては、以下の事項が期待される。

＜各施設共通の定性的なＶＦＭ＞

- 民間事業者が、設計から建設までを一括して行うことにより、一貫した責任施工体制が取れるため、民間のノウハウを活用した良質な公共施設の整備が期待できる。
- 民間事業者が、設計から建設までを一括して行うことにより、工期短縮による行政サービスの早期提供が期待できる。
- ＰＦＩの契約主義により、官民のリスク分担が明確となり、より確実な、業務の遂行が期待できる。
- 事業者の提案に際しては、事前に十分なリスク分析及びリスクへの対応策の検討が行われることになり、各種リスクの回避、最小化が可能となる。
- 近年のＰＦＩの先例では、地元経済への配慮等を評価項目に含める場合も多く、地元経済の活性化にも資する事業とすることが可能である。

１－１１．事業実施に向けた課題

課題１　競争環境の確保【各施設共通】

本事業は、市営住宅、多世代交流拠点等、各々相当程度の事業規模を有する複数の施設を一体的に民間活力活用事業で実施するものであり、これまで全国を見渡しても前例のない事業スキームとなることが想定される。

したがって、本調査におけるサウンディング調査等においても民間事業者の本事業への関心は高いといえるものの、各々の事業者が詳細検討の段階に入った際には様々な解決すべき課題が生ずることも想定される。

ＰＦＩをはじめとする民間活力活用事業においては、競争環境を確保し、より多くの事業者の参画を得ることが、各施設のコスト縮減やよりよい提案につながる。

したがって、今後、事業化に際しては、事業者からの質疑、要望を十分に考慮し、より適切な事業スキームを見極め、構築することが、本事業を成功裏に導くうえで重要となる。

課題２　連帯責任の扱い【各施設共通】

通常、ＰＦＩ事業等では、応募者グループ企業間で一定程度の連帯責任（具体的には、１構成員が実施すべき業務を履行不能になった際に、他の構成員に履行を求める等）を負うことを求めることとなる。

本事業では、グループ構成企業が多岐にわたることが想定され、現時点で、その連帯責任の詳細について検討することは困難であるが、今後、事業契約書等の検討においては、事業者の参画意欲が著しく低下することのないよう留意しつつ、連帯責任のあり方について、グループ企業間での連帯責任に加えて、履行保証保険や保証金等の活用も含めた検討が必要となる。

課題３　事業者選定基準【各施設共通】

本事業においては総合評価により事業者を選定することとなるが、加算方式で選定する場合の提案点と価格点の割合、提案点における各施設の評価点の割合等について十分な検討を行い、本事業で市が期待する提案へと誘導する必要がある。

課題４　整備コスト変動等への対応【各施設共通】

昨今、建設費は依然として高止まりもしくは上昇傾向が見られるなか、建設事業者を中心に民間事業者の施設整備費の予定価格や特定事業契約書等における見直し条項の内容等に関する関心は極めて高い。

民間事業者による競争環境を確保し、より適正なＶＦＭに導くためにも、事業者公募時の予定価格については、本調査の検討におけるＰＳＣを基に直近の建設費に関する指数の動向等を勘案し、時点修正を行って適切に設定する必要がある。

課題５　コミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務【各施設共通】

サウンディング調査においても、コミュニティ活性化業務やエリアマネジメント業務を業務範囲に含めることについて問題ないとする事業者も存するものの、これら業務の担い手が限定されることが想定され、グループ組成について疑問視する事業者も存することから、競争環境確保の視点からも今後、業務範囲とすることの可否、及び含めるとした場合のその内容については、慎重に検討を行うことが必要となる。

課題６　市営住宅整備部分の提案可能部分の確保【市営住宅】

公営住宅のＰＦＩ事業等においては設計上の提案余地の少なさゆえ、民間事業者の立場からは価格競争に陥ることへの懸念は根強く、ＰＦＩ事業における評価基準として、提案内容の重視を求める事業者も多い。公営住宅はその性能あるいは仕様について、平等的な供給が前提となっているため、当該事業のみ工夫を取り入れる余地については難しい面もあるが、今後、事業化にあたっての要求水準書等の検討に際しては、計画上、遵守を求める項目と、提案可能な項目について整理を行っていく必要がある。

課題７　民間資金の活用

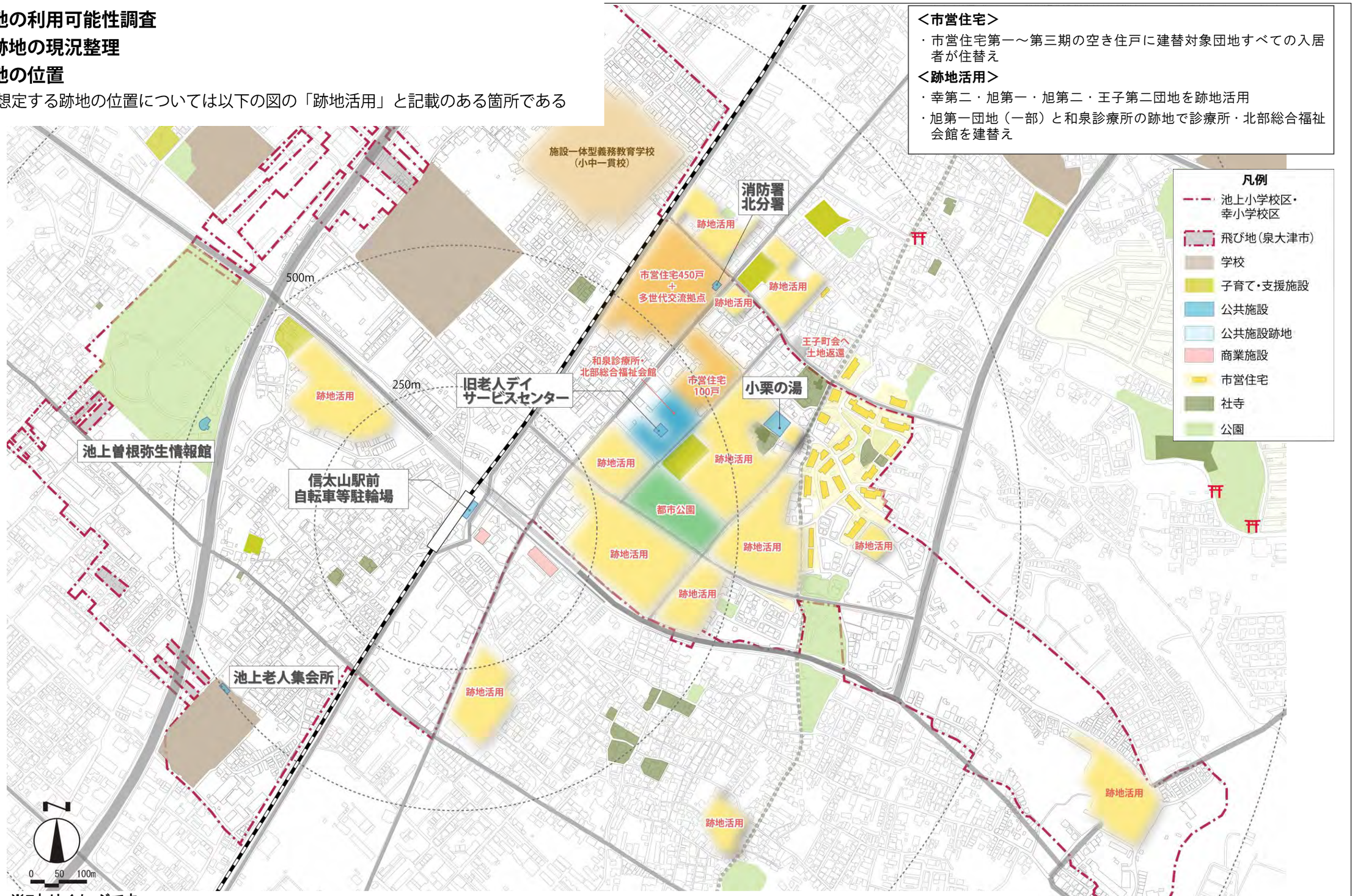
当該 PPP／PFI 手法導入可能性調査においては、財政負担の低減･平準化等を目的として民間資金の活用による効果を期待してＰＦＩ(ＤＢＯ方式)を前提とした試算・評価を行ったが、結果として、民間資金を活用しないこととする場合は、ＳＰＣ設立の必要性等を念頭に、あらためてＤＢＯ方式の採用を含めて比較検討する必要がある。

2．活用地の利用可能性調査

2－1．跡地の現況整理

（1）跡地の位置

・本事業で想定する跡地の位置については以下の図の「跡地活用」と記載のある箇所である

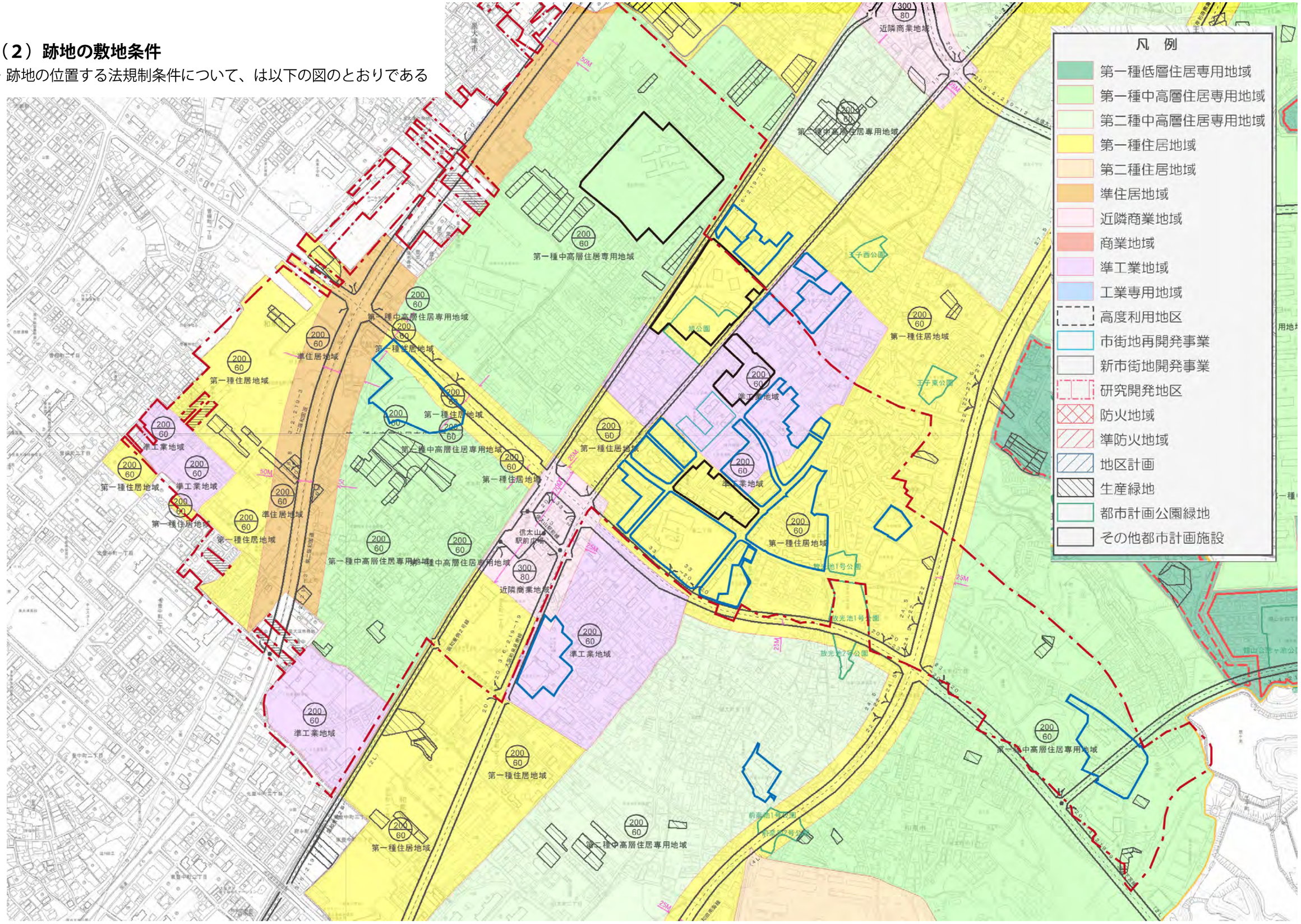


※これはイメージです。
※図中の「跡地活用」は、市有地の活用エリアを示したものです。着色部に民間所有地が含まれる場合もありますが、民間所有地の買取を行うものではありません。

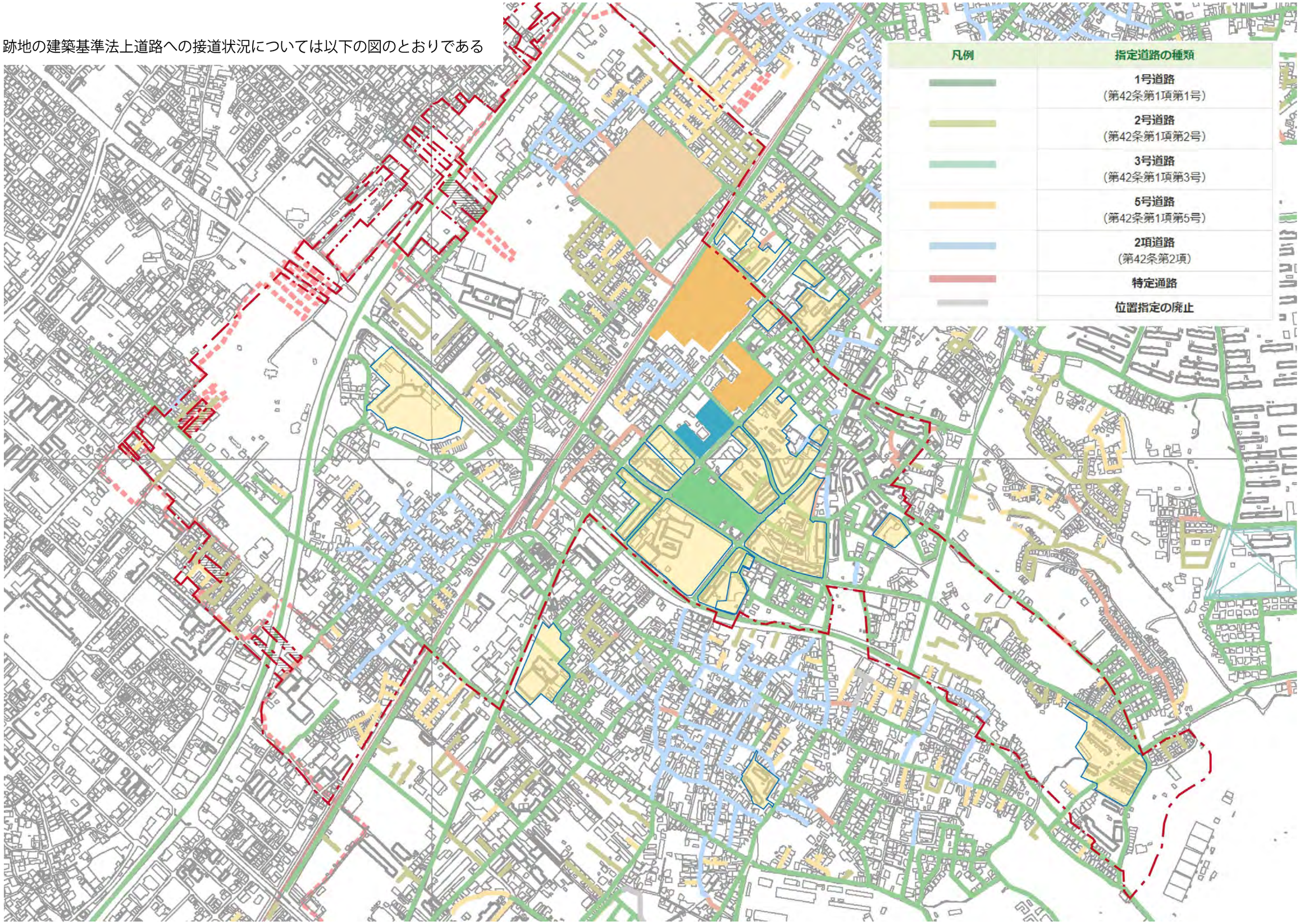
（和泉市富秋中学校区等まちづくり構想　p.36）

（2）跡地の敷地条件

・跡地の位置する法規制条件について、は以下の図のとおりである



・跡地の建築基準法上道路への接道状況については以下の図のとおりである

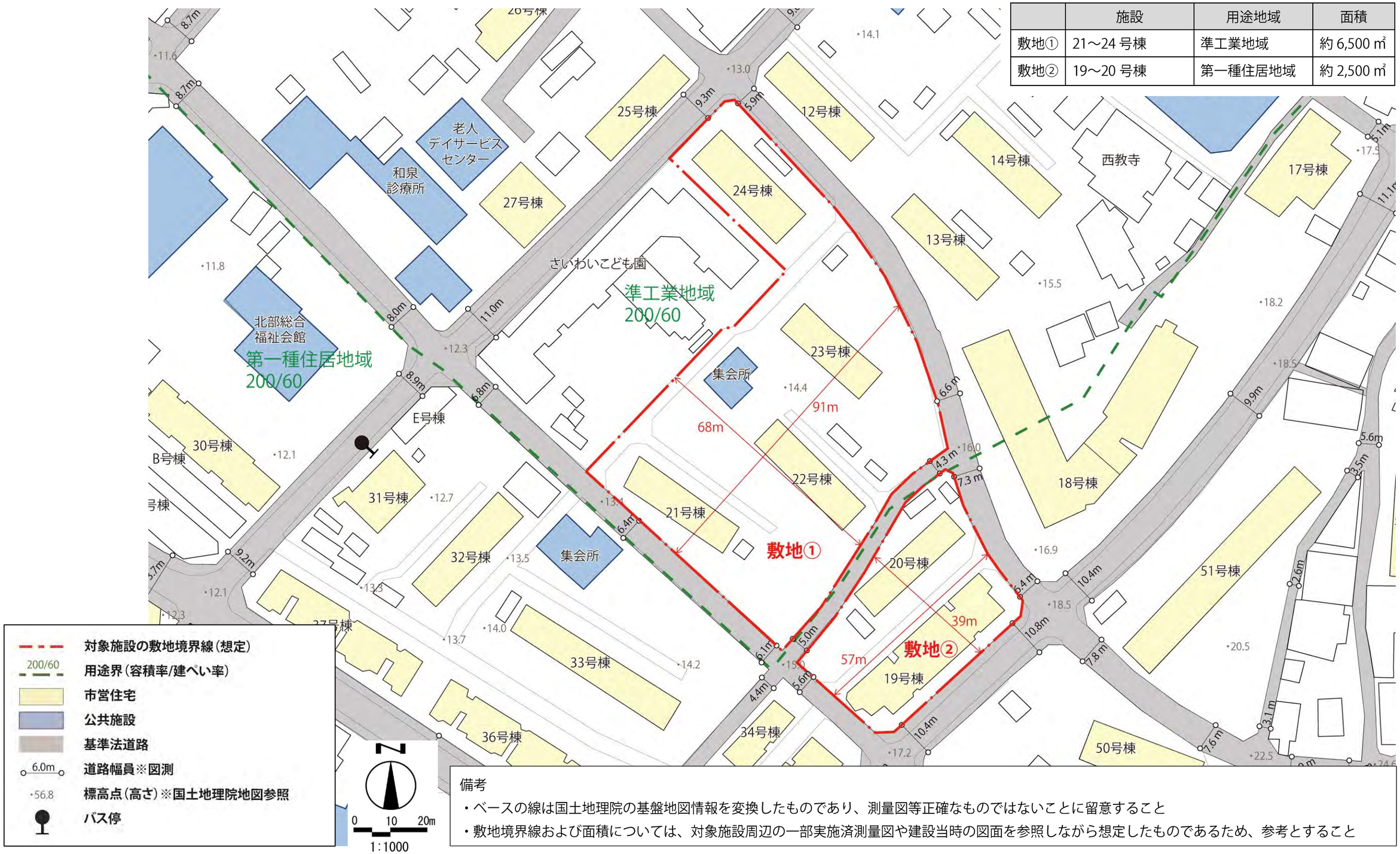


（3）敷地周辺の状況

・跡地それぞれの敷地について、周辺の道路幅員、敷地の高低差、敷地の規模等について整理した。

1）旭第一団地

	施設	用途地域	面積
敷地①	21～24 号棟	準工業地域	約 6,500 ㎡
敷地②	19～20 号棟	第一種住居地域	約 2,500 ㎡



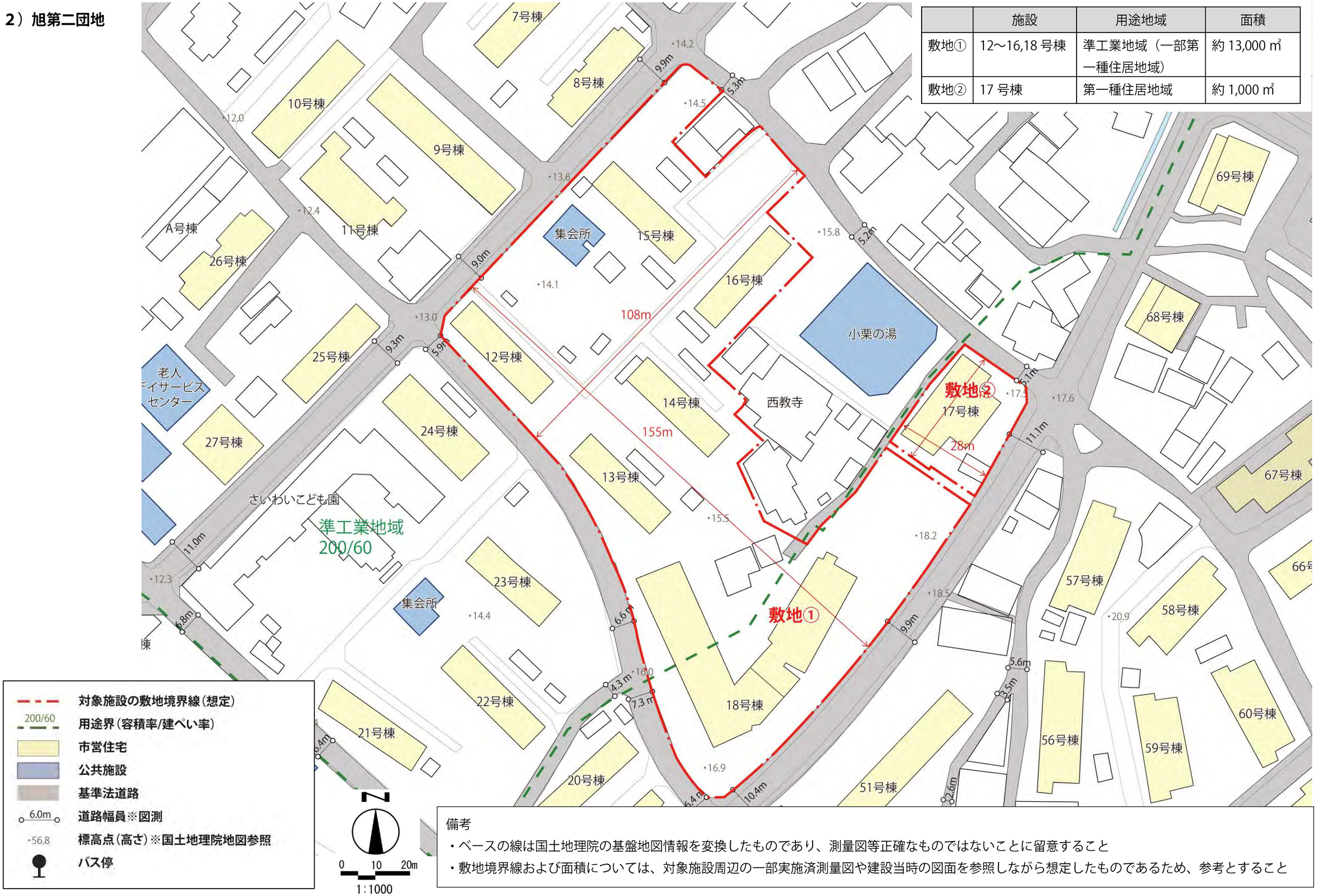
備考

・ベースの線は国土地理院の基盤地図情報を変換したものであり、測量図等正確なものではないことに留意すること

・敷地境界線および面積については、対象施設周辺の一部実施済測量図や建設当時の図面を参照しながら想定したものであるため、参考とすること

2）旭第二団地

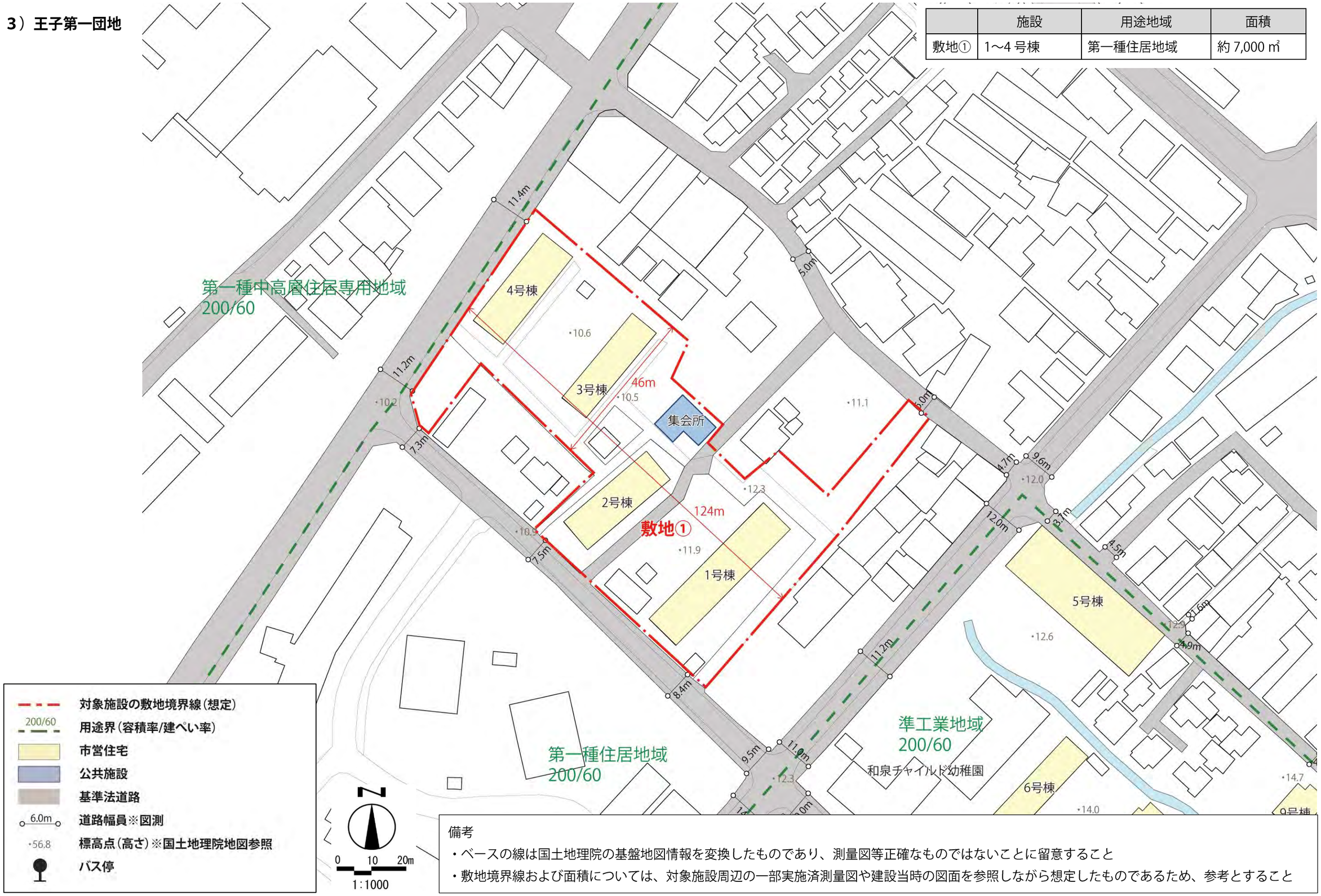
	施設	用途地域	面積
敷地①	12～16,18 号棟	準工業地域（一部第一種住居地域）	約 13,000 ㎡
敷地②	17 号棟	第一種住居地域	約 1,000 ㎡



備考
・ベースの線は国土地理院の基盤地図情報を変換したものであり、測量図等正確なものではないことに留意すること
・敷地境界線および面積については、対象施設周辺の一部実施済測量図や建設当時の図面を参照しながら想定したものであるため、参考とすること

3）王子第一団地

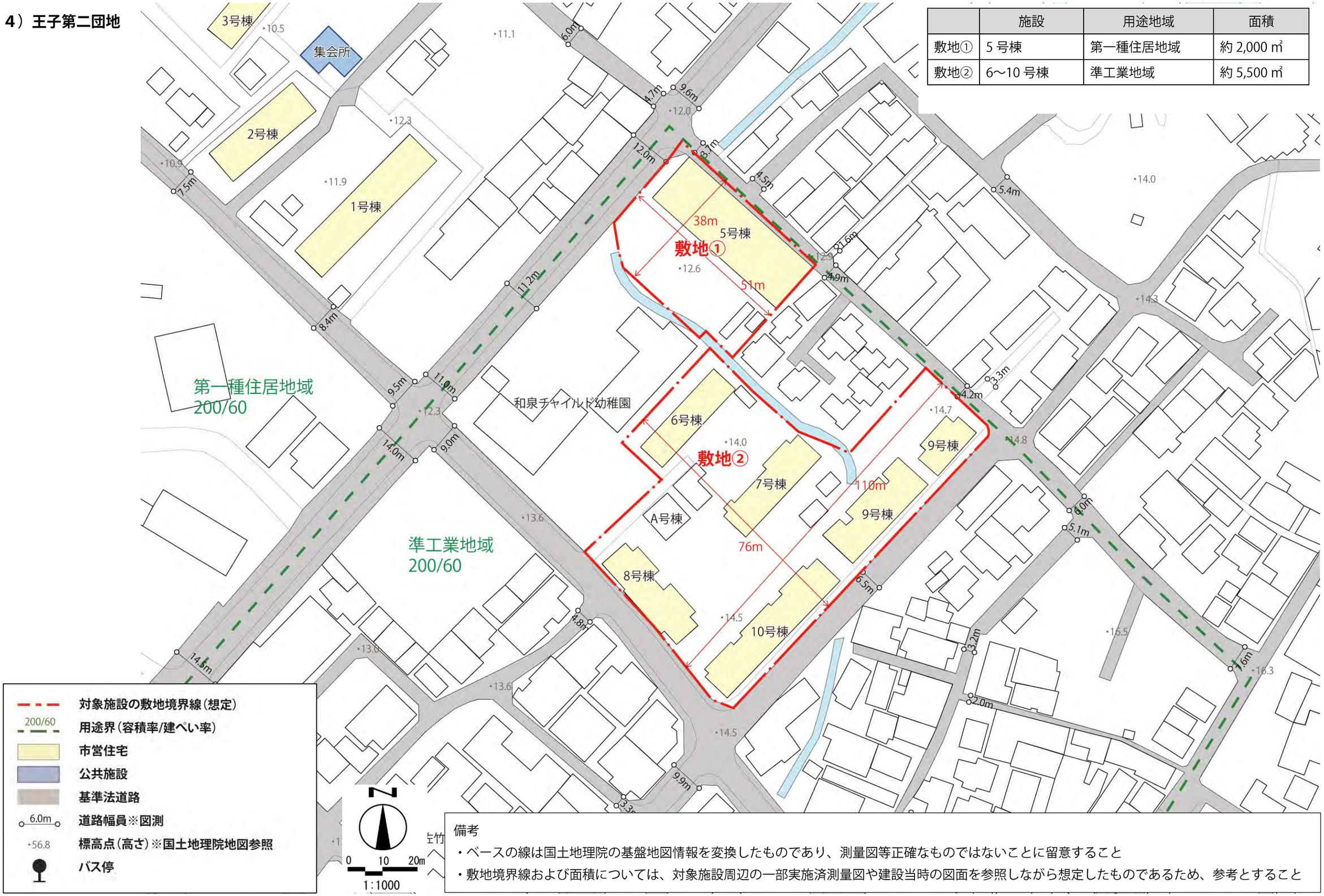
	施設	用途地域	面積
敷地①	1～4 号棟	第一種住居地域	約 7,000 ㎡



備考
・ベースの線は国土地理院の基盤地図情報を変換したものであり、測量図等正確なものではないことに留意すること
・敷地境界線および面積については、対象施設周辺の一部実施済測量図や建設当時の図面を参照しながら想定したものであるため、参考とすること

4）王子第二団地

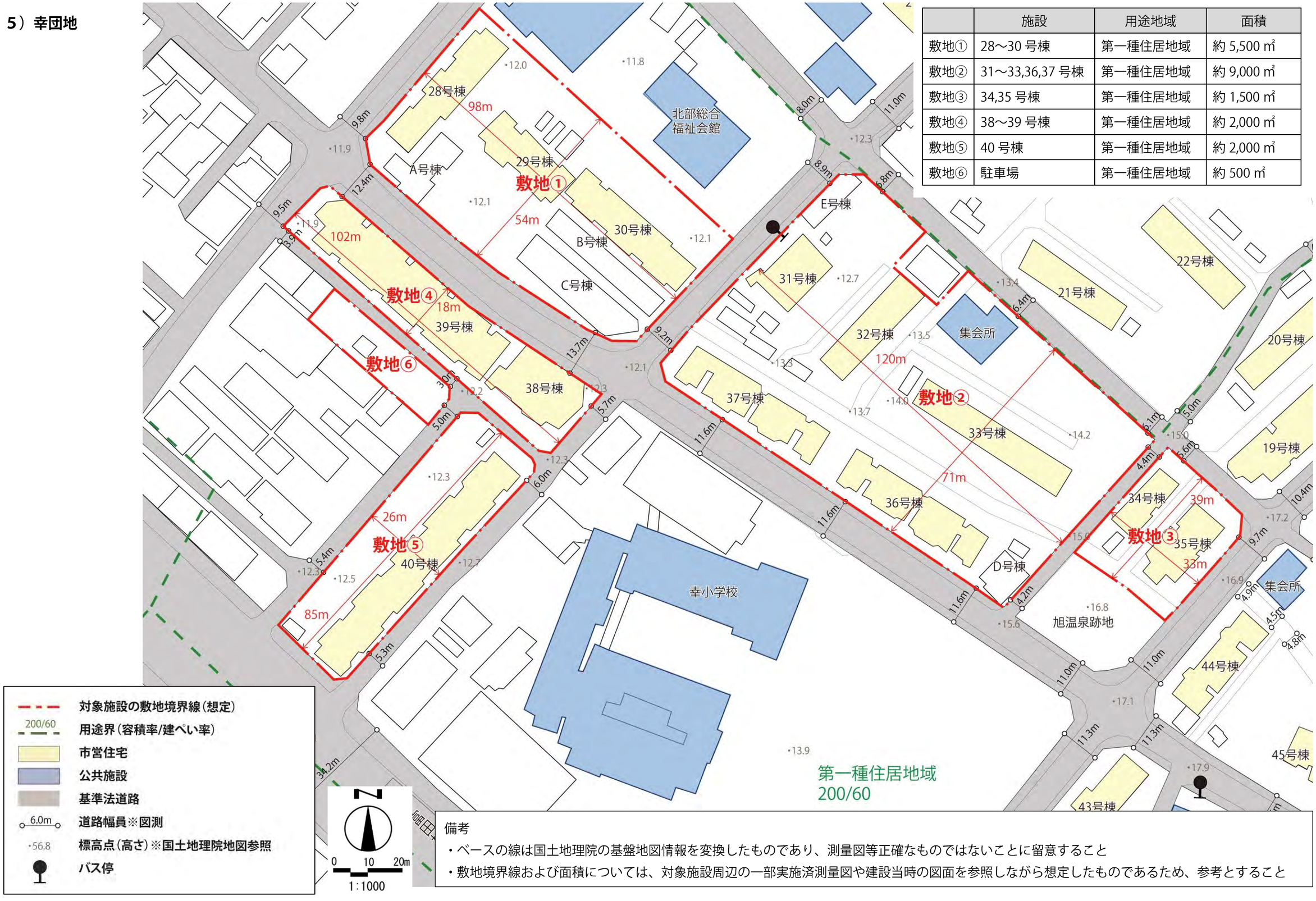
	施設	用途地域	面積
敷地①	5 号棟	第一種住居地域	約 2,000 ㎡
敷地②	6～10 号棟	準工業地域	約 5,500 ㎡



備考
・ベースの線は国土地理院の基盤地図情報を変換したものであり、測量図等正確なものではないことに留意すること
・敷地境界線および面積については、対象施設周辺の一部実施済測量図や建設当時の図面を参照しながら想定したものであるため、参考とすること

5）幸団地

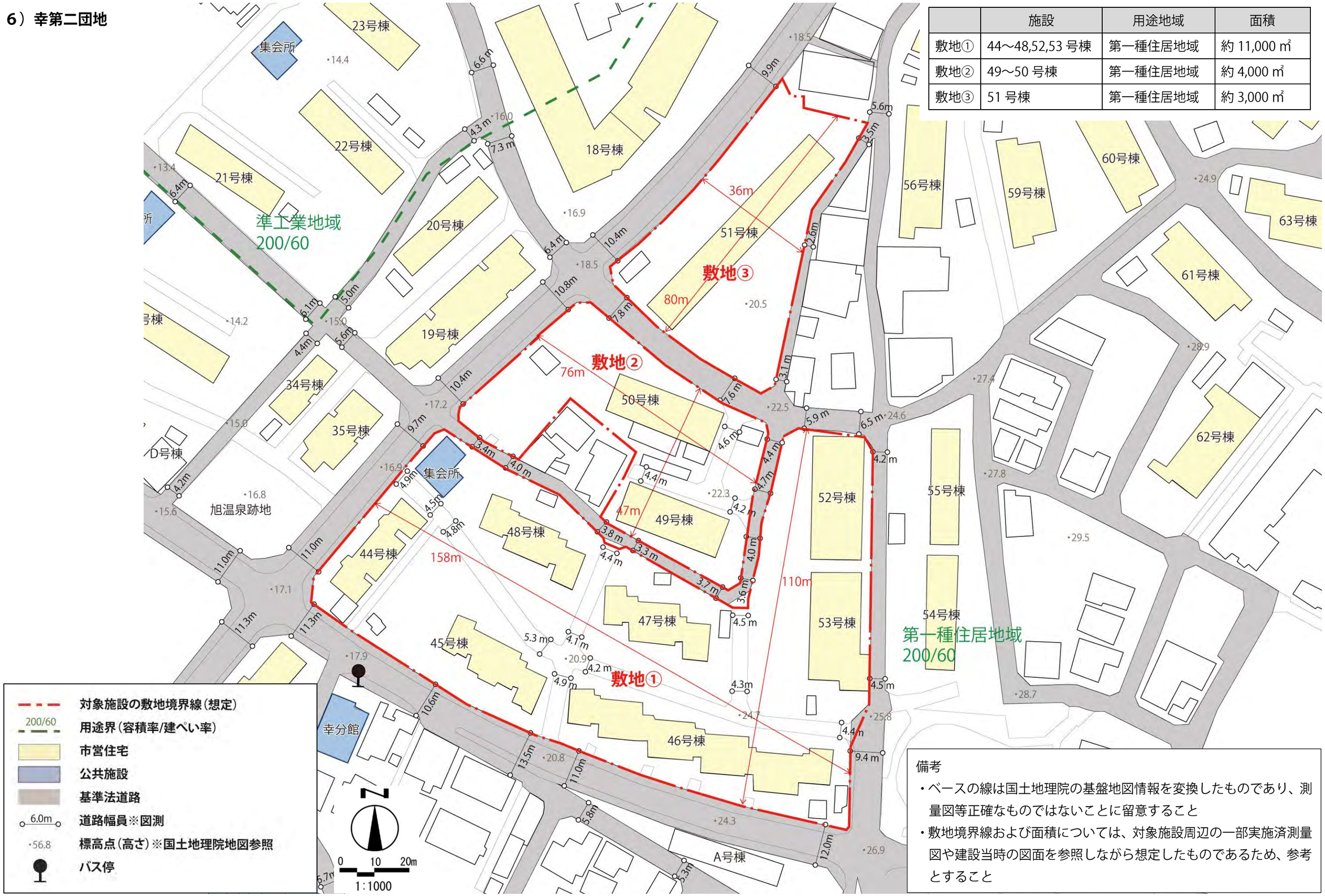
	施設	用途地域	面積
敷地①	28～30 号棟	第一種住居地域	約 5,500 ㎡
敷地②	31～33,36,37 号棟	第一種住居地域	約 9,000 ㎡
敷地③	34,35 号棟	第一種住居地域	約 1,500 ㎡
敷地④	38～39 号棟	第一種住居地域	約 2,000 ㎡
敷地⑤	40 号棟	第一種住居地域	約 2,000 ㎡
敷地⑥	駐車場	第一種住居地域	約 500 ㎡



備考
・ベースの線は国土地理院の基盤地図情報を変換したものであり、測量図等正確なものではないことに留意すること
・敷地境界線および面積については、対象施設周辺の一部実施済測量図や建設当時の図面を参照しながら想定したものであるため、参考とすること

6）幸第二団地

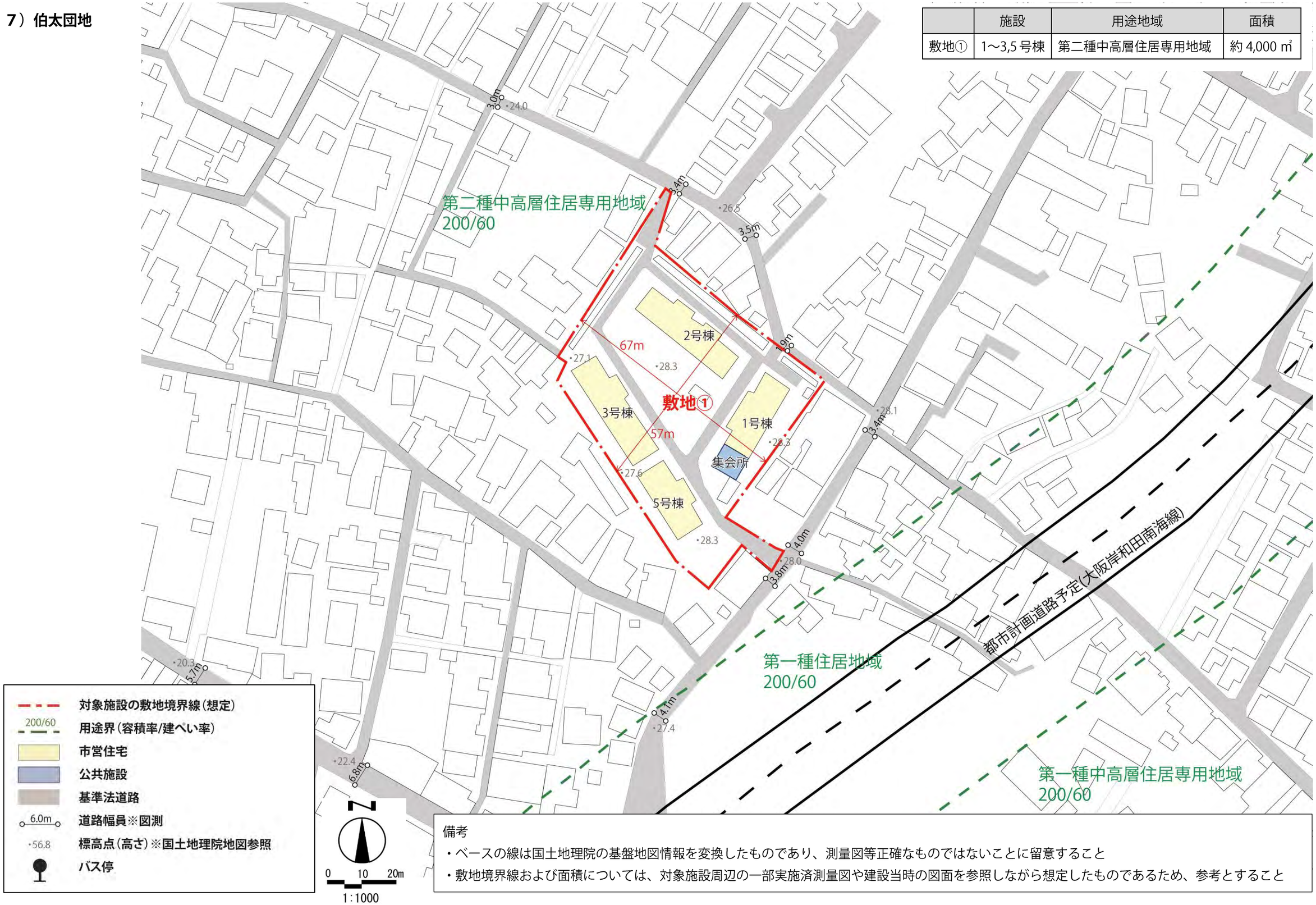
	施設	用途地域	面積
敷地①	44～48,52,53 号棟	第一種住居地域	約 11,000 ㎡
敷地②	49～50 号棟	第一種住居地域	約 4,000 ㎡
敷地③	51 号棟	第一種住居地域	約 3,000 ㎡



備考
- ベースの線は国土地理院の基盤地図情報を変換したものであり、測量図等正確なものではないことに留意すること
- 敷地境界線および面積については、対象施設周辺の一部実施済測量図や建設当時の図面を参照しながら想定したものであるため、参考とすること

7）伯太団地

	施設	用途地域	面積
敷地①	1～3,5 号棟	第二種中高層住居専用地域	約 4,000 ㎡

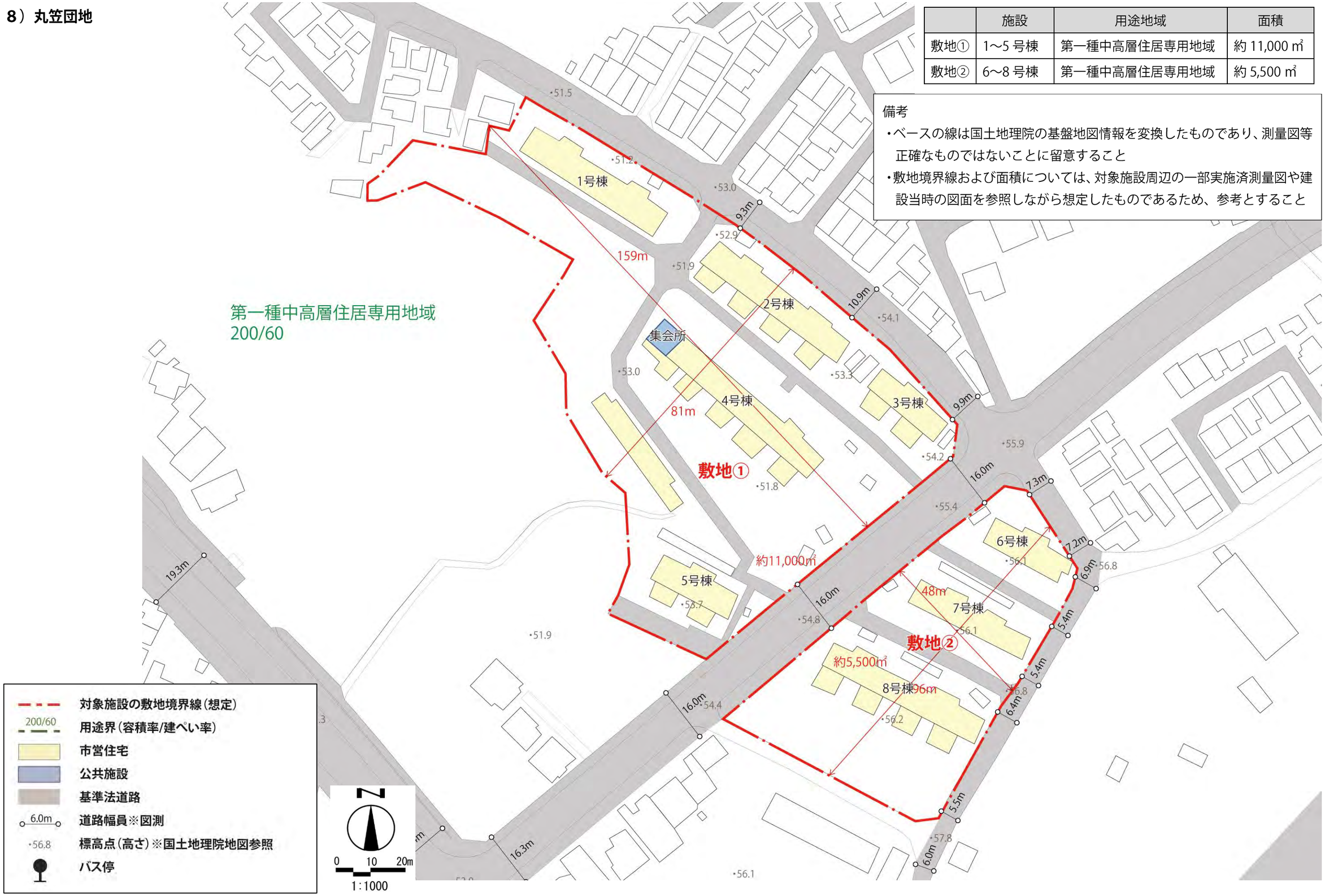


備考
・ベースの線は国土地理院の基盤地図情報を変換したものであり、測量図等正確なものではないことに留意すること
・敷地境界線および面積については、対象施設周辺の一部実施済測量図や建設当時の図面を参照しながら想定したものであるため、参考とすること

8）丸笠団地

	施設	用途地域	面積
敷地①	1～5 号棟	第一種中高層住居専用地域	約 11,000 ㎡
敷地②	6～8 号棟	第一種中高層住居専用地域	約 5,500 ㎡

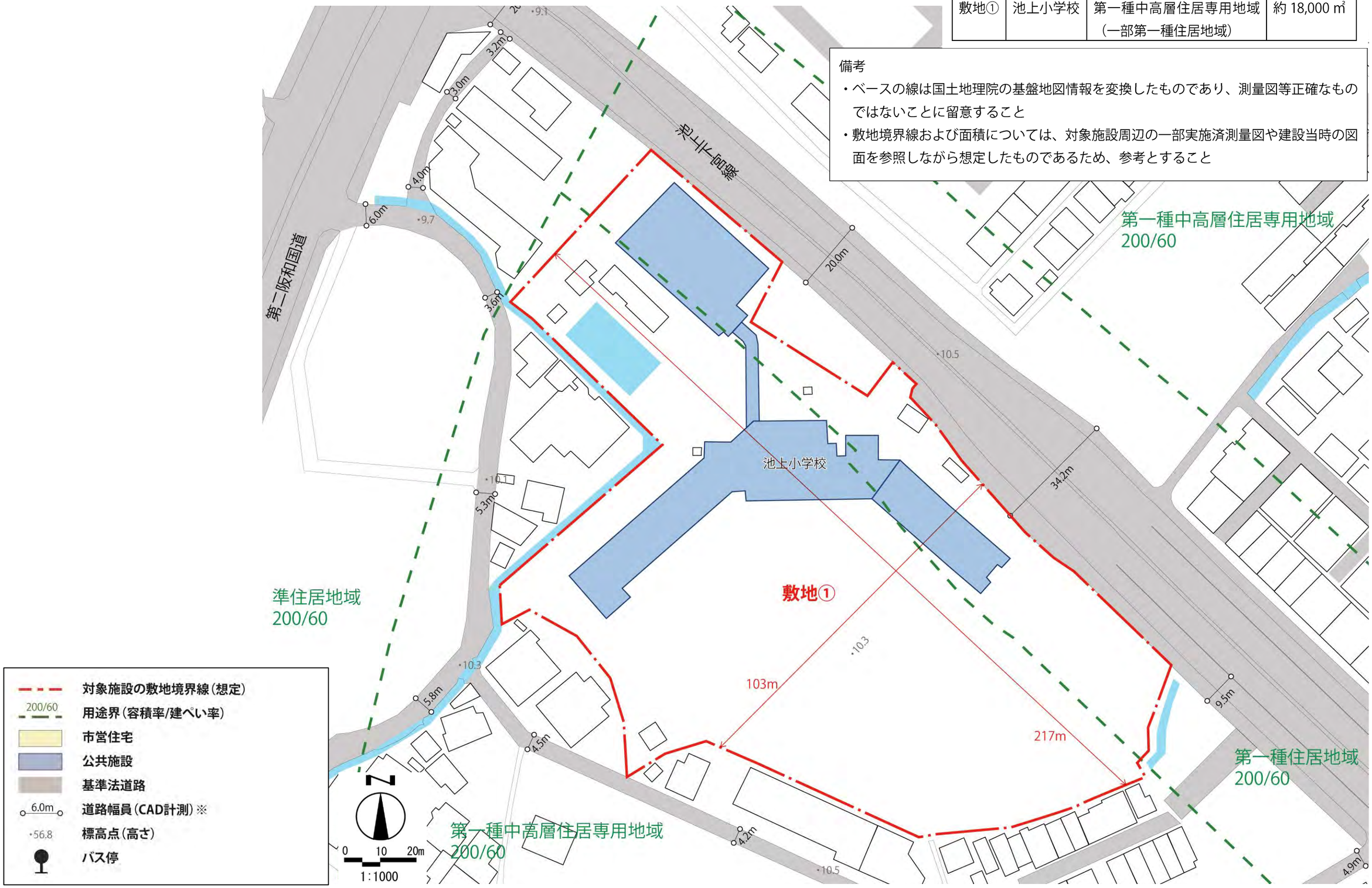
備考
- ベースの線は国土地理院の基盤地図情報を変換したものであり、測量図等正確なものではないことに留意すること
- 敷地境界線および面積については、対象施設周辺の一部実施済測量図や建設当時の図面を参照しながら想定したものであるため、参考とすること



9）池上小学校

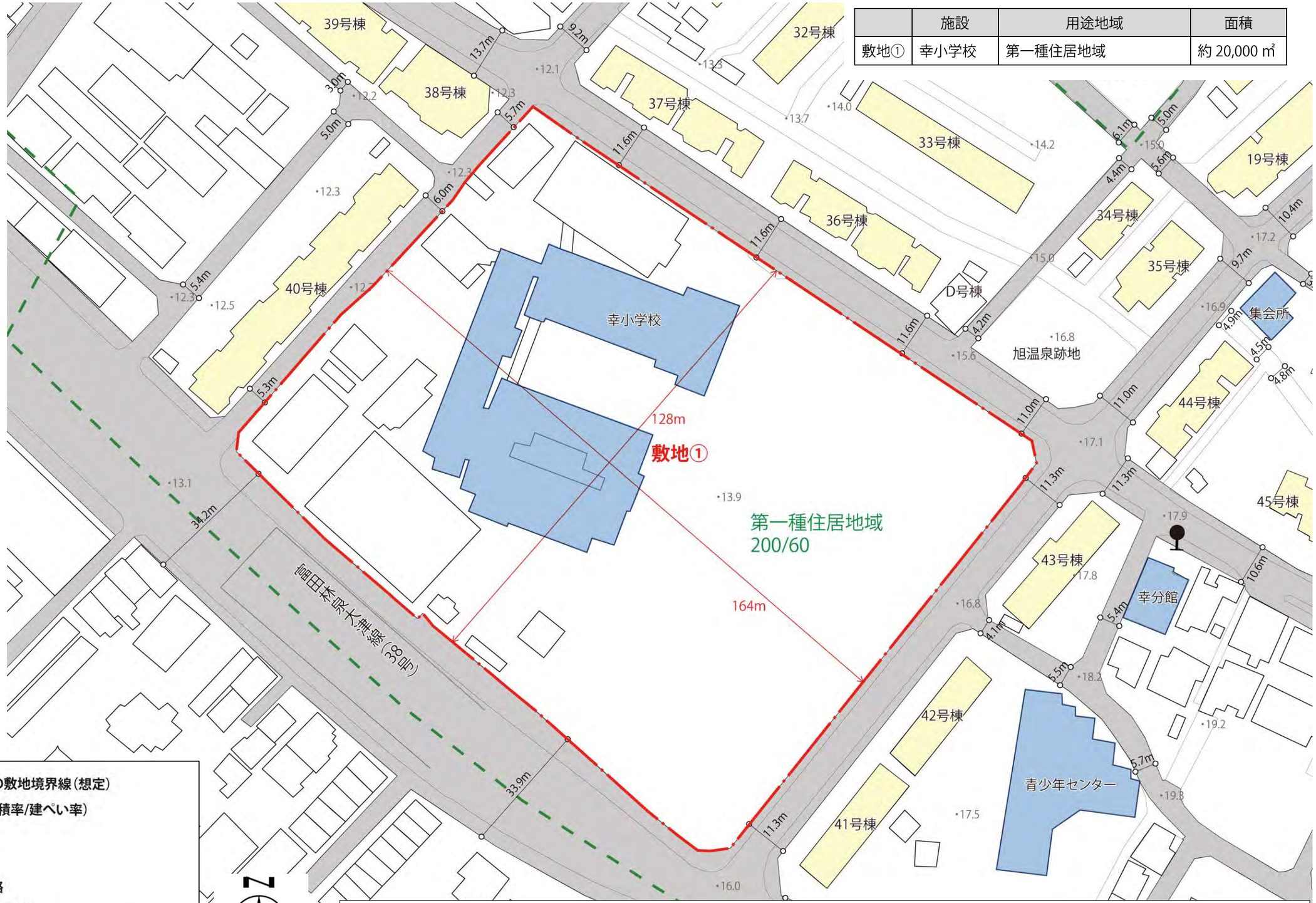
	施設	用途地域	面積
敷地①	池上小学校	第一種中高層住居専用地域 （一部第一種住居地域）	約 18,000 ㎡

備考
- ベースの線は国土地理院の基盤地図情報を変換したものであり、測量図等正確なものではないことに留意すること
- 敷地境界線および面積については、対象施設周辺の一部実施済測量図や建設当時の図面を参照しながら想定したものであるため、参考とすること



10）幸小学校

	施設	用途地域	面積
敷地①	幸小学校	第一種住居地域	約 20,000 ㎡

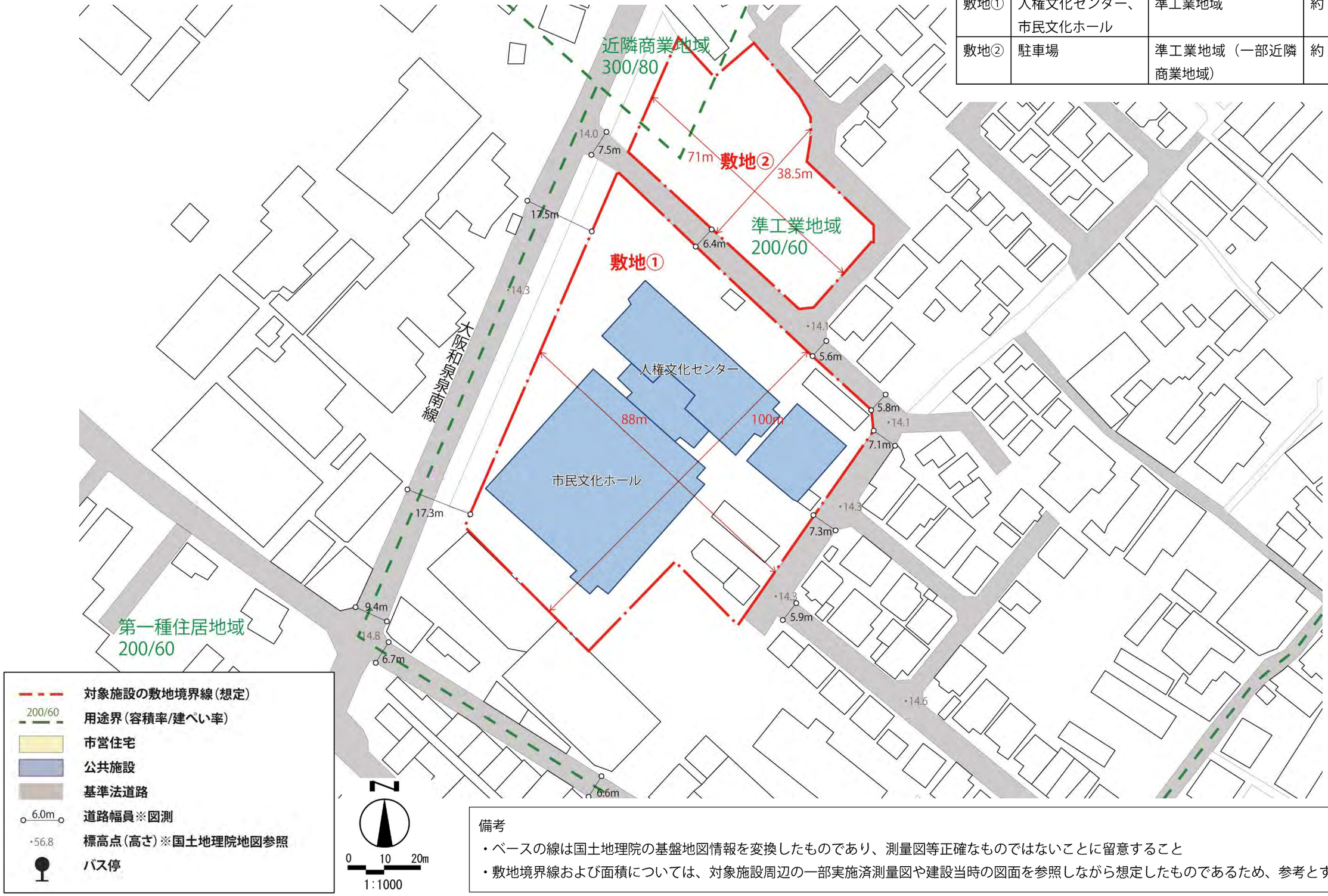


対象施設の敷地境界線（想定）
200/60 用途界（容積率/建ぺい率）
市営住宅
公共施設
基準法道路
6.0m 道路幅員※図測
・56.8 標高点（高さ）※国土地理院地図参照
バス停

備考
・ベースの線は国土地理院の基盤地図情報を変換したものであり、測量図等正確なものではないことに留意すること
・敷地境界線および面積については、対象施設周辺の一部実施済測量図や建設当時の図面を参照しながら想定したものであるため、参考とすること

11）人権文化センター・市民文化ホール

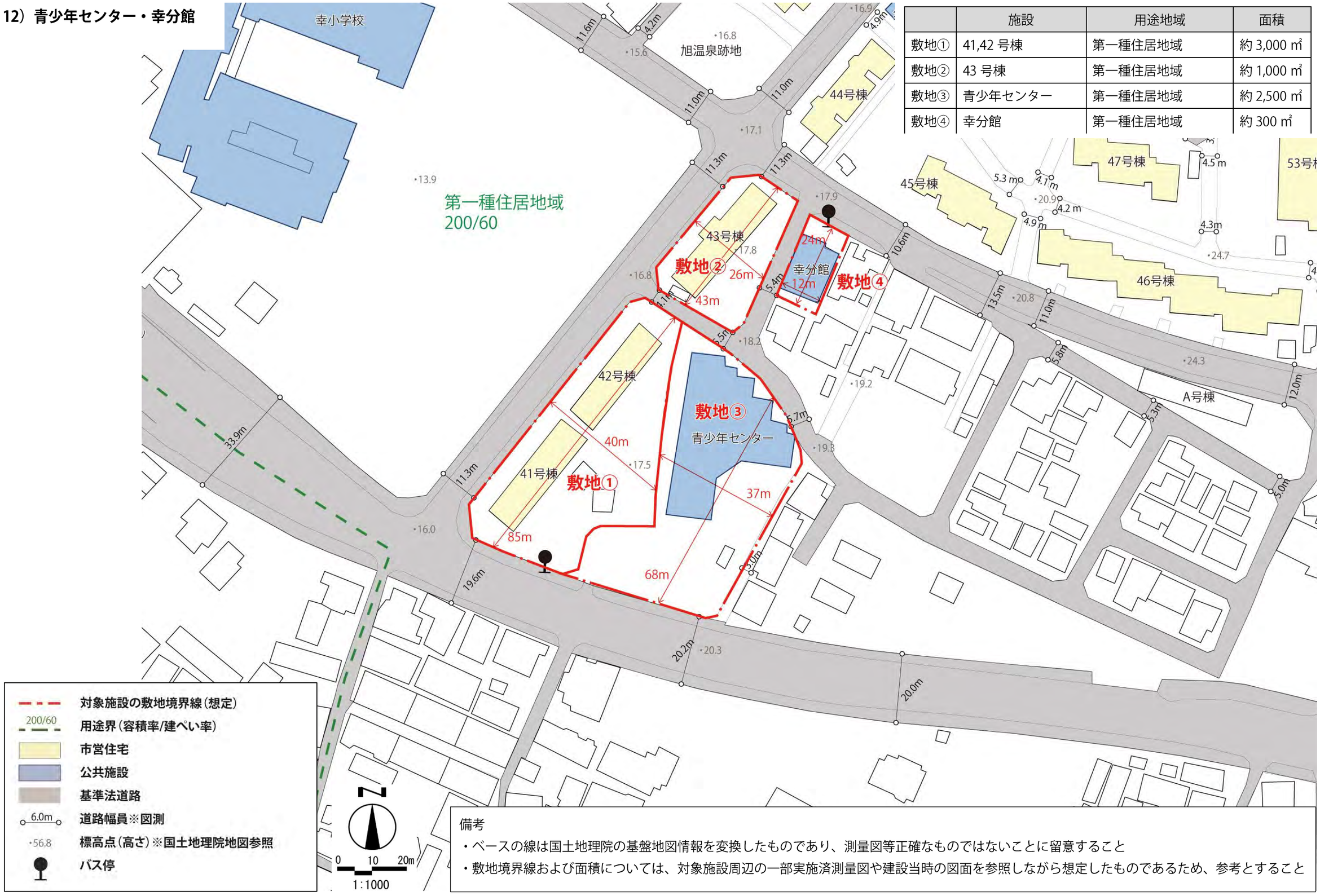
	施設	用途地域	面積
敷地①	人権文化センター、市民文化ホール	準工業地域	約 7,500 ㎡
敷地②	駐車場	準工業地域（一部近隣商業地域）	約 2,500 ㎡



備考
・ベースの線は国土地理院の基盤地図情報を変換したものであり、測量図等正確なものではないことに留意すること
・敷地境界線および面積については、対象施設周辺の一部実施済測量図や建設当時の図面を参照しながら想定したものであるため、参考とすること

12）青少年センター・幸分館

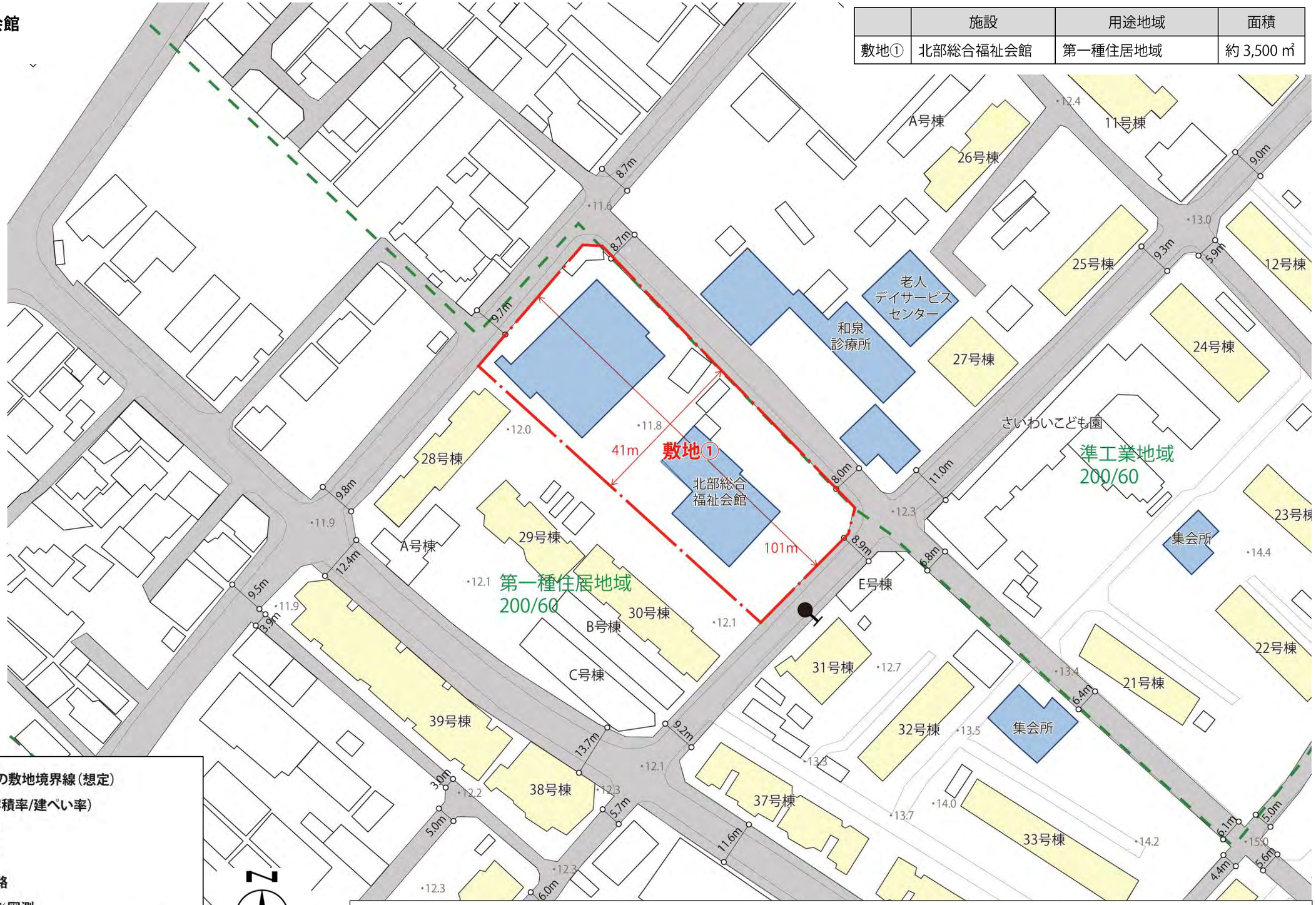
	施設	用途地域	面積
敷地①	41,42 号棟	第一種住居地域	約 3,000 ㎡
敷地②	43 号棟	第一種住居地域	約 1,000 ㎡
敷地③	青少年センター	第一種住居地域	約 2,500 ㎡
敷地④	幸分館	第一種住居地域	約 300 ㎡



備考
・ベースの線は国土地理院の基盤地図情報を変換したものであり、測量図等正確なものではないことに留意すること
・敷地境界線および面積については、対象施設周辺の一部実施済測量図や建設当時の図面を参照しながら想定したものであるため、参考とすること

13）北部総合福祉会館

	施設	用途地域	面積
敷地①	北部総合福祉会館	第一種住居地域	約 3,500 ㎡



対象施設の敷地境界線（想定）
200/60 用途界（容積率/建ぺい率）
市営住宅
公共施設
基準法道路
6.0m 道路幅員※図測
56.8 標高点（高さ）※国土地理院地図参照
バス停

備考
・ベースの線は国土地理院の基盤地図情報を変換したものであり、測量図等正確なものではないことに留意すること
・敷地境界線および面積については、対象施設周辺の一部実施済測量図や建設当時の図面を参照しながら想定したものであるため、参考とすること

２－２．和泉市富秋中学校区等まちづくり構想にかかる跡地活用の市場調査について

（１）跡地活用のヒアリング調査（サウンディング調査）の実施概要

①目的

・公共施設の再編整備により生まれる跡地の市場性を把握するため。

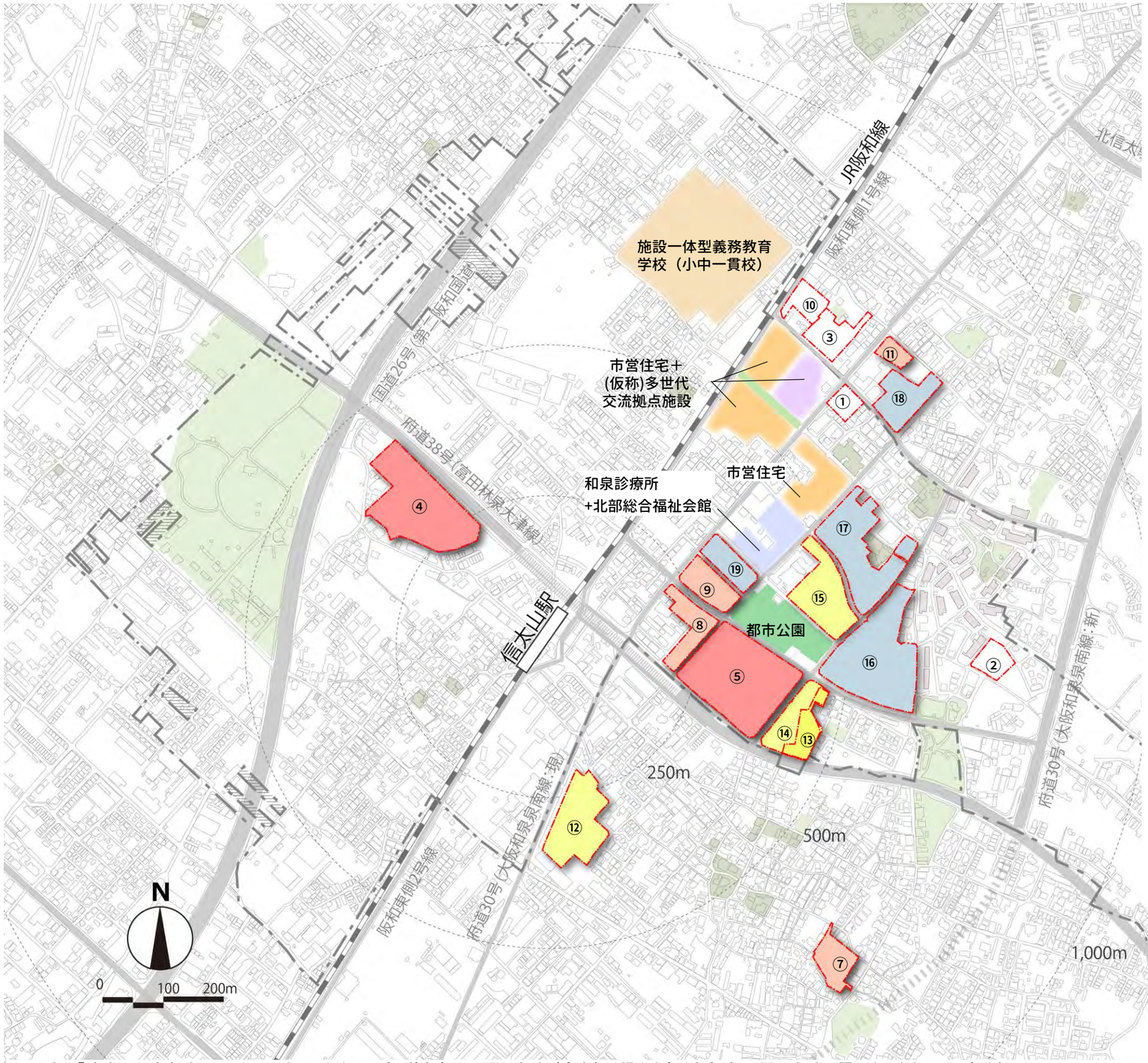
②調査方法

・期間：令和３年８月～12 月

・事業者属性

・デベロッパ（開発事業者）	計４者
・商業事業者	計７者
・その他	計２者

＜サウンディング調査の対象とした跡地＞…跡地④～⑨、⑪～⑲



■令和3～4（2021～2022）年度売却（予定）

番号	現在用途	面積
跡地①	あさひ保育園（除却済）	約 0.2ha
跡地②	幸幼稚園（除却済）	約 0.3ha

■令和 10（2028）年度以降活用可能（予定）

番号	現在用途	面積
跡地③	王子第一団地（1-2 棟）	約 0.4ha
跡地④	池上小学校	約 1.8ha
跡地⑤	幸小学校	約 2.0ha

■令和 13（2031）年度以降活用可能（予定）

番号	現在用途	面積
跡地⑥	丸笠団地	約 1.7ha
跡地⑦	伯太団地	約 0.4ha
跡地⑧	幸団地（38-40 棟）	約 0.4ha
跡地⑨	幸団地（28-30 棟）	約 0.6ha
跡地⑩	王子第一団地（3-4 棟）	約 0.3ha
跡地⑪	王子第二団地（5 棟）	約 0.2ha

■令和 14（2032）年度以降活用可能（予定）

番号	現在用途	面積
跡地⑫	人権文化センター、市民文化ホール	約 1.0ha
跡地⑬	青少年センター、幸分館	約 0.3ha

■令和 15（2033）年度以降活用可能（予定）

番号	現在用途	面積
跡地⑭	幸第二団地（41-43 棟）	約 0.4ha
跡地⑮※	旭第一団地（19-24 棟）	約 0.9ha

■令和 16（2034）年度以降に順次活用可能（予定）

番号	現在用途	面積
跡地⑯※	幸第二団地（44-53 棟）	約 1.8ha
跡地⑰	旭第二団地（12-18 棟）	約 1.4ha
跡地⑱	王子第二団地（6-10 棟）	約 0.5ha
跡地⑲	北部総合福祉会館	約 0.3ha

※ 着色部は市活用予定地。ただし、サウンディング調査では跡地⑧⑨⑲についても確認を行った。

※ 跡地⑮⑯の一部は令和 13（2031）年度以降に先行して活用地が創出されるが一部のため一体的な区域として表現している

※図中の「跡地」は、市有地の活用エリアを示したものです。着色部に民間所有地が含まれる場合もありますが、民間所有地の買取を行うものではありません。

（2）調査結果（概要）

①各跡地の検討可能性について

・各跡地に関する事業者の意見は以下の通りであった。

■令和 10（2028）年度以降活用可能（予定）

番号	現在用途	面積	民間事業者の意見
跡地④	池上小学校	約 1.8ha	主な意見　　：住宅(○) その他の意見：福祉施設、コミュニティカフェ、スポーツ施設、商業施設、物流施設等 ※商業施設等は用途地域変更の希望あり
跡地⑤	幸小学校	約 2.0ha	主な意見　　：スーパー・ショッピングセンター等の商業施設（複合施設）等(○) ※商業施設は用途地域変更の希望あり

■令和 13（2031）年度以降活用可能（予定）

番号	現在用途	面積	民間事業者の意見
跡地⑥	丸笠団地	約 1.7ha	主な意見　　：住宅(△)
跡地⑦	伯太団地	約 0.4ha	主な意見　　：住宅(△)
跡地⑧	幸団地（38-40 棟）	約 0.4ha	主な意見　　：住宅(□) その他の意見：福祉施設、商業施設、就労（工場）、時間貸駐車場（一部） ※工場は用途地域変更の希望
跡地⑨	幸団地（28-30 棟）	約 0.6ha	主な意見　　：住宅(□) その他の意見：福祉施設、商業施設、就労（工場）、時間貸駐車場（一部） ※工場は用途地域変更の希望
跡地⑪	王子第二団地（5 棟）	約 0.2ha	主な意見　　：住宅(△) その他の意見：商業施設（小規模店舗）

■令和 14（2032）年度以降活用可能（予定）

番号	現在用途	面積	民間事業者の意見
跡地⑫	人権文化センター、市民文化ホール	約 1.0ha	主な意見　　：福祉施設(□) その他の意見：商業施設、スポーツ施設、時間貸駐車場（一部）
跡地⑬	青少年センター、幸分館	約 0.3ha	主な意見　　：商業施設(□)

検討可能性　○：検討可　　□：検討の余地あり(複数)　　△：検討の余地あり(1 者)

■令和 15（2033）年度以降活用可能（予定）

番号	現在用途	面積	民間事業者の意見
跡地⑭	幸第二団地（41-43 棟）	約 0.4ha	主な意見　　：商業施設(□)
跡地⑮	旭第一団地（19-24 棟）	約 0.9ha	主な意見　　：住宅(□) その他の意見：スポーツ施設

■令和 16（2034）年度以降に順次活用可能（予定）

番号	現在用途	面積	民間事業者の意見
跡地⑯	幸第二団地（44-53 棟）	約 1.8ha	主な意見　　：住宅(□) その他の意見：スポーツ施設
跡地⑰	旭第二団地（12-18 棟）	約 1.4ha	主な意見　　：住宅(△) その他の意見：スポーツ施設
跡地⑱	王子第二団地（6-10 棟）	約 0.5ha	主な意見　　：住宅(△) その他の意見：商業施設（小規模店舗）
跡地⑲	北部総合福祉会館	約 0.3ha	主な意見　　：住宅(□) その他の意見：商業施設、就労（工場）、時間貸駐車場（一部） ※工場は用途地域変更の希望

②その他意見

■地域の魅力を高めるために早い段階で導入すべき施設・機能について

・民間住宅地の整備に先んじて、スーパーやホームセンターなどの商業施設や複合施設などの**にぎわい創出に資する施設・機能を、幹線道路等に面したまとまった敷地に整備することで、まちの魅力が高まるという意見**があった。

■市民体育館を整備することついて

・市民体育館を整備することは、**地域交流の場としてまちの活性化に資する、地域の魅力向上に寄与し周辺施設の活性化に寄与するという意見**があり、整備することに対する否定的な意見はなかった。

検討可能性　○：検討可　　□：検討の余地あり(複数)　　△：検討の余地あり(１者)

＜ヒアリング調査（サウンディング調査）結果　まとめ＞

○**幹線道路に面する跡地を中心に、商業施設や福祉施設、就労施設等の様々な検討の可能性**があり、**幹線から奥に入った敷地では居住系用途での検討可能性**があることが確認できた。また、**幹線道路に面する跡地で商業施設などを想定する場合には、用途地域の変更を行うことが必要**という意見が多かった。

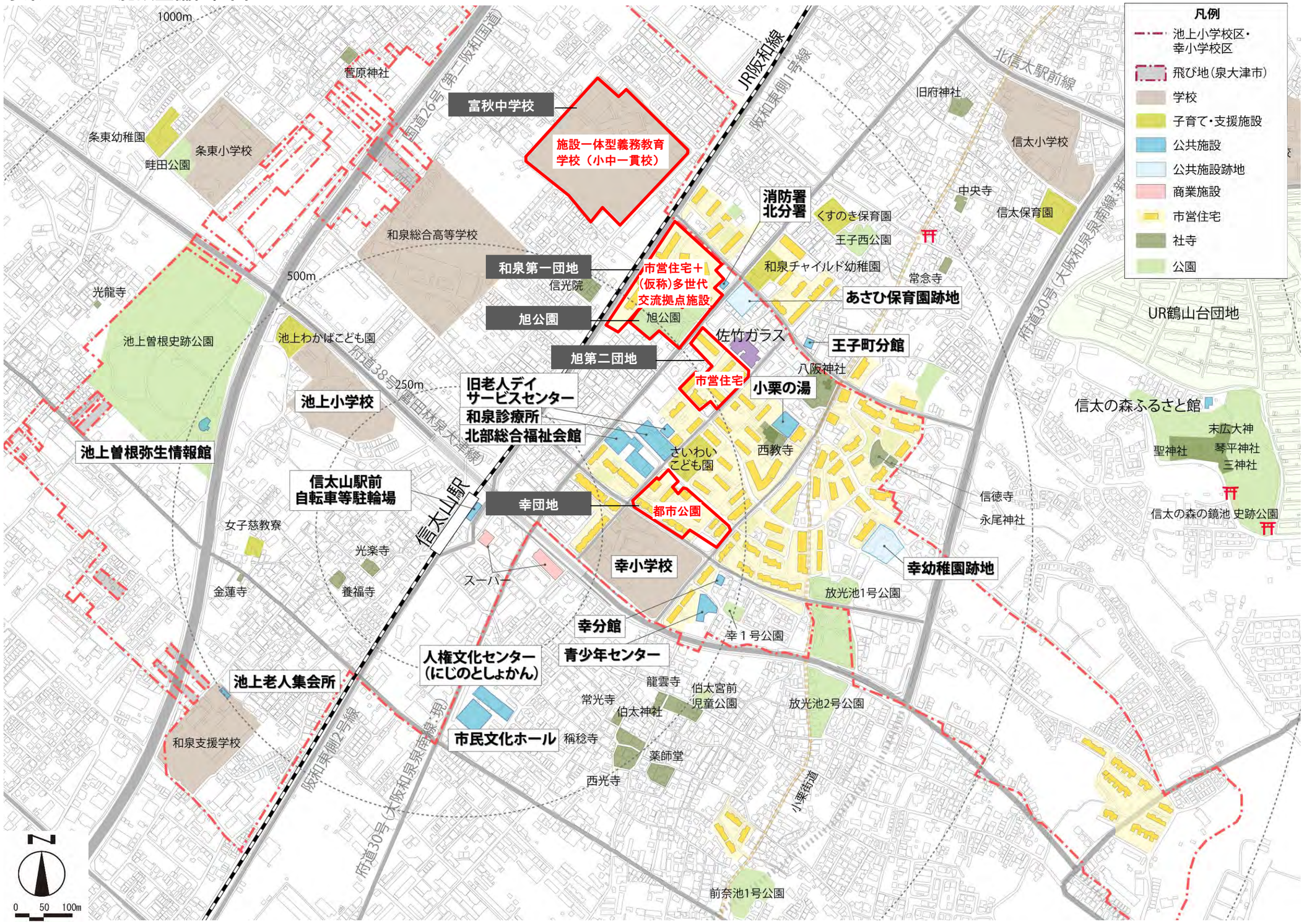
○また、**民間住宅地を整備する前に**、幹線道路等に面したまとまった敷地に、地域の魅力を高める商業施設やスポーツ系施設などを整備し、**まちの魅力を高めることが望ましい**という意見があった。

○一方、跡地の活用が開始可能となるまでの期間が長いことや、他の事業者の施設整備に関する提案の評価に影響を受けることを考え、跡地活用をセットで取組むことについては消極的な意見が多かった。

○**市民体育館の整備**を行うことについては、**まちの活性化や魅力向上に資するなど、まちづくりにプラス効果に働くという意見が多く**、否定的な回答はなかった。

２－３．富秋中学校区等の公共施設の再編後の跡地活用について

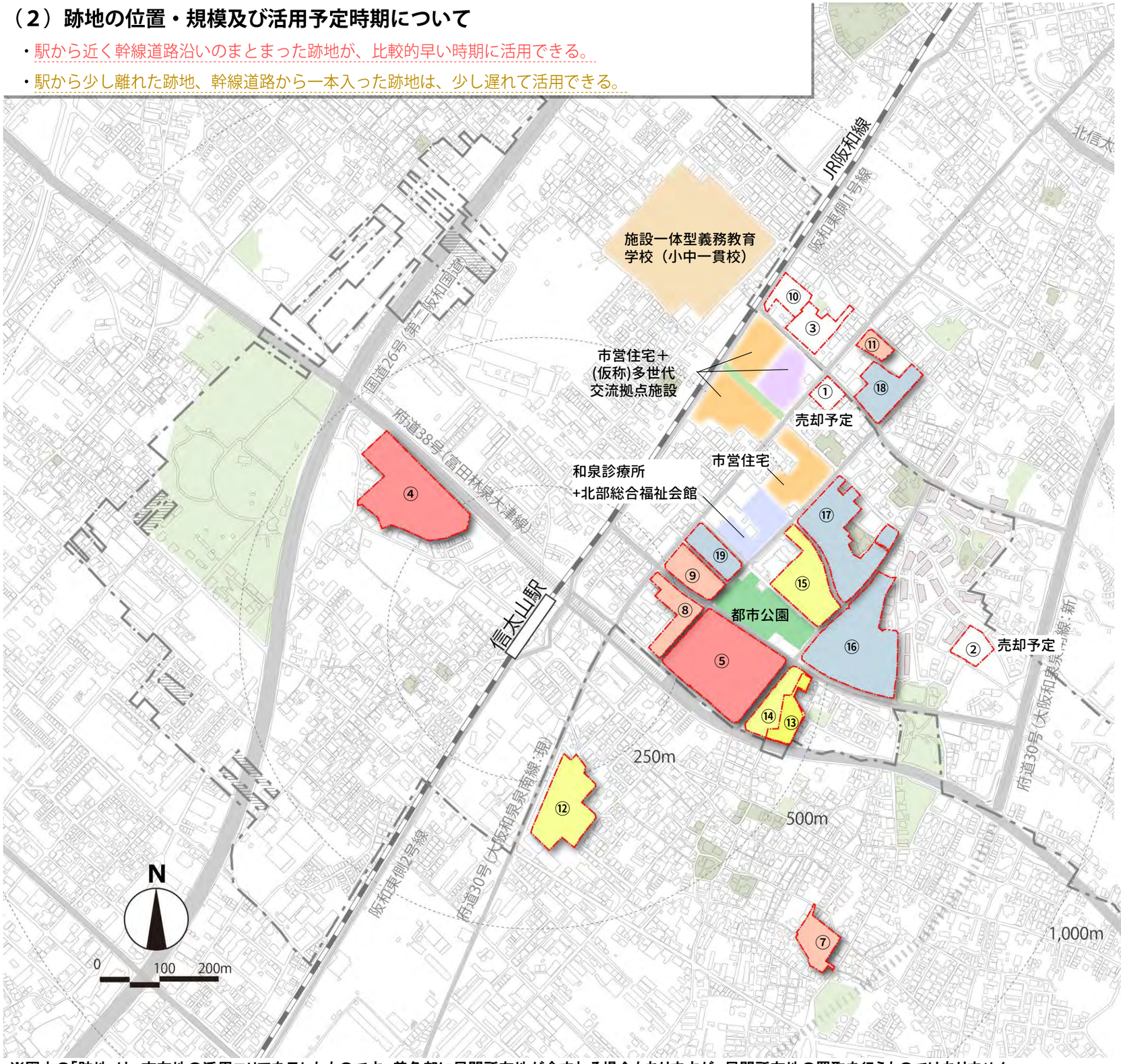
（１）本事業における施設整備位置図



（2）跡地の位置・規模及び活用予定時期について

・駅から近く幹線道路沿いのまとまった跡地が、比較的早い時期に活用できる。

・駅から少し離れた跡地、幹線道路から一本入った跡地は、少し遅れて活用できる。



■令和3～4（2021～2022）年度売却（予定）

番号	現在用途	面積
跡地①	あさひ保育園（除却済）	約 0.2ha
跡地②	幸幼稚園（除却済）	約 0.3ha

■令和 10（2028）年度以降活用可能（予定）

番号	現在用途	面積
跡地③	王子第一団地（1-2 棟）	約 0.4ha
跡地④	池上小学校	約 1.8ha
跡地⑤	幸小学校	約 2.0ha

■令和 13（2031）年度以降活用可能（予定）

番号	現在用途	面積
跡地⑥	丸笠団地	約 1.7ha
跡地⑦	伯太団地	約 0.4ha
跡地⑧	幸団地（38-40 棟）	約 0.4ha
跡地⑨	幸団地（28-30 棟）	約 0.6ha
跡地⑩	王子第一団地（3-4 棟）	約 0.3ha
跡地⑪	王子第二団地（5 棟）	約 0.2ha

■令和 14（2032）年度以降活用可能（予定）

番号	現在用途	面積
跡地⑫	人権文化センター、市民文化ホール	約 1.0ha
跡地⑬	青少年センター、幸分館	約 0.3ha

■令和 15（2033）年度以降活用可能（予定）

番号	現在用途	面積
跡地⑭	幸第二団地（41-43 棟）	約 0.4ha
跡地⑮※	旭第一団地（19-24 棟）	約 0.9ha

■令和 16（2034）年度以降に順次活用可能（予定）

番号	現在用途	面積
跡地⑯※	幸第二団地（44-53 棟）	約 1.8ha
跡地⑰	旭第二団地（12-18 棟）	約 1.4ha
跡地⑱	王子第二団地（6-10 棟）	約 0.5ha
跡地⑲	北部総合福祉会館	約 0.3ha

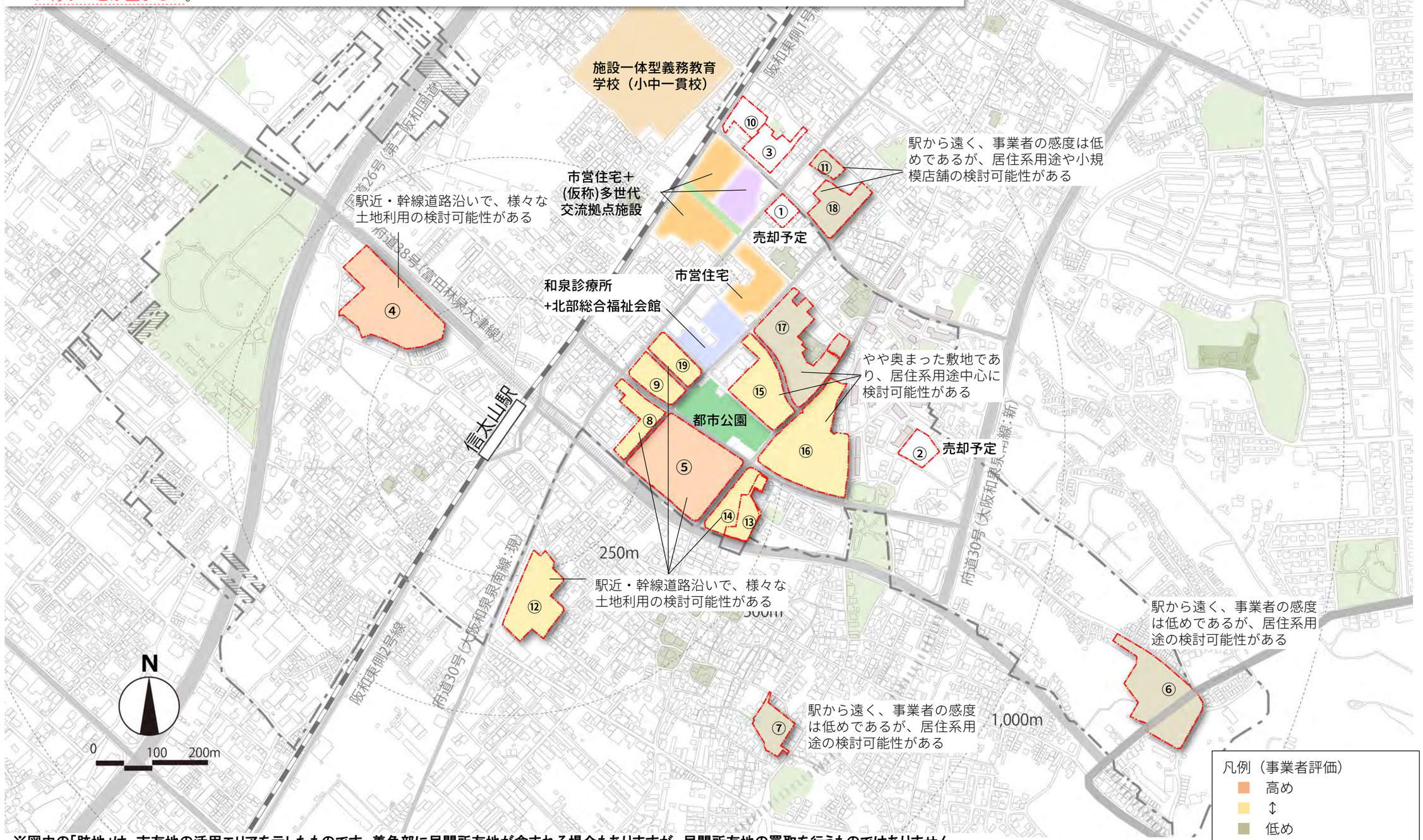
※　跡地①②は令和3（2021）年度売却予定、跡地③⑩は(仮称)多世代交流拠点施設の駐車場用地として活用予定のため検討から除外している

※　跡地⑮⑯の一部は令和 13（2031）年度以降に先行して活用地が創出されるが一部のため一体的な区域として表現している

※図中の「跡地」は、市有地の活用エリアを示したものです。着色部に民間所有地が含まれる場合もありますが、民間所有地の買取を行うものではありません。

（3）跡地の検討可能性について　※サウンディング調査の結果

- 幹線道路沿いや駅から近い立地は、跡地活用のポテンシャルが比較的高い（商業施設、福祉施設、就労施設等）。
  とくに２小学校跡地は様々な土地活用の検討可能性がある。
- 駅から遠方、幹線から奥まった場所は、居住系用途が中心。事業者感度がやや低い跡地もある。
- ポテンシャルが高い場所で、商業施設等を整備する場合は用途地域の変更が必要な場合もある。
- 現状では、当地区はまとまった規模の住宅地としてのポテンシャルは低い。
  そのため、将来、住宅地整備を目指す場合は、商業施設などの民間施設や公園などの公共施設を先に整備し、まちの魅力づくりを先行的に行うことが望ましい。



※図中の「跡地」は、市有地の活用エリアを示したものです。着色部に民間所有地が含まれる場合もありますが、民間所有地の買取を行うものではありません。

（4）跡地のうち市が公共用地として活用する予定地

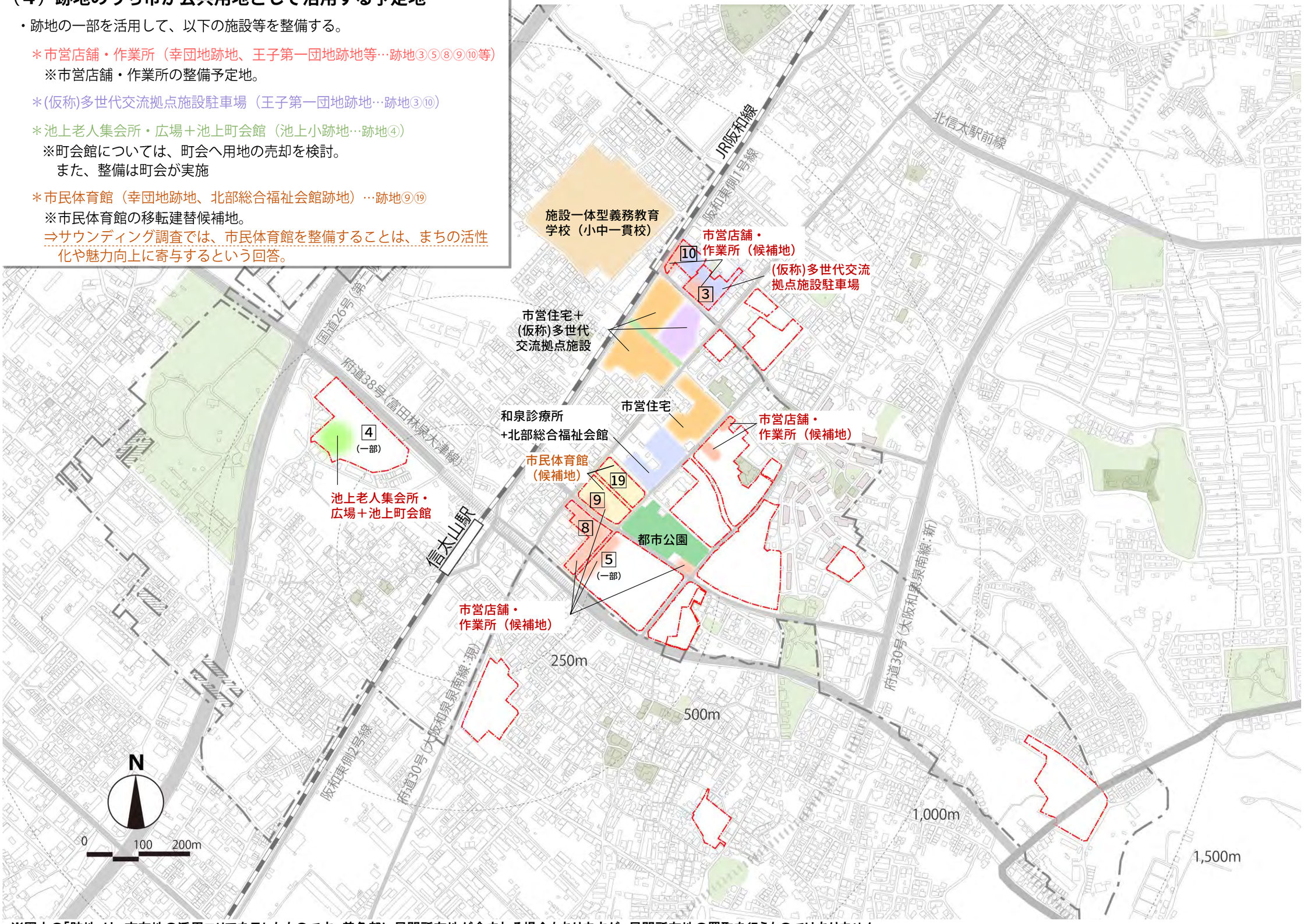
・跡地の一部を活用して、以下の施設等を整備する。

＊市営店舗・作業所（幸団地跡地、王子第一団地跡地等…跡地③⑤⑧⑨⑩等）
※市営店舗・作業所の整備予定地。

＊(仮称)多世代交流拠点施設駐車場（王子第一団地跡地…跡地③⑩）

＊池上老人集会所・広場＋池上町会館（池上小跡地…跡地④）
※町会館については、町会へ用地の売却を検討。
また、整備は町会が実施

＊市民体育館（幸団地跡地、北部総合福祉会館跡地）…跡地⑨⑲
※市民体育館の移転建替候補地。
⇒サウンディング調査では、市民体育館を整備することは、まちの活性化や魅力向上に寄与するという回答。



※図中の「跡地」は、市有地の活用エリアを示したものです。着色部に民間所有地が含まれる場合もありますが、民間所有地の買取を行うものではありません。

（5）跡地の活用方針について

(1) 将来の住宅地整備を促すため、駅近の幹線道路沿いで視認性の良い跡地⑤⑧⑨⑲の位置は、市営店舗を含めて、先行してまちの魅力を高める施設を誘導する「にぎわいエリア」と位置づけ。

⇒施設一体型義務教育学校（小中一貫校）、市営住宅＋(仮称)多世代交流拠点施設周辺、都市公園周辺と並ぶ、まちの新たなシンボルエリアを形成する。

⇒とくに跡地⑤（幸小跡地）は、商業施設をはじめとする様々な施設立地の可能性があることから、上記の施設立地を想定した大規模な土地利用を行うことで、まちの魅力向上を図る。

⇒また、跡地⑤の一部は、跡地⑧⑨（幸団地跡地）とともに、市営店舗・作業所の整備敷地へ。

⇒跡地⑲（北部総合福祉会館跡地）は跡地⑨の一部と合わせて、当会館移設後に市民体育館の移設整備を予定。

(2)「にぎわいエリア」の隣に整備する都市公園を「交流エリア」と位置づけ。

(3)「交流エリア」の後背部は、「居住エリア」とし、まちの魅力が高まる中で住宅地を誘導。

⇒「交流エリア」は、「にぎわいエリア」とのバッファーゾーン（緩衝帯）としても機能。

(4)駅からやや遠いが、まとまった用地である跡地⑥（丸笠団地跡地）と跡地⑦（伯太団地跡地）は「居住エリア」へ。

(5)さらに、跡地活用を通じて、地域に不足する機能を新たに整備・誘導。

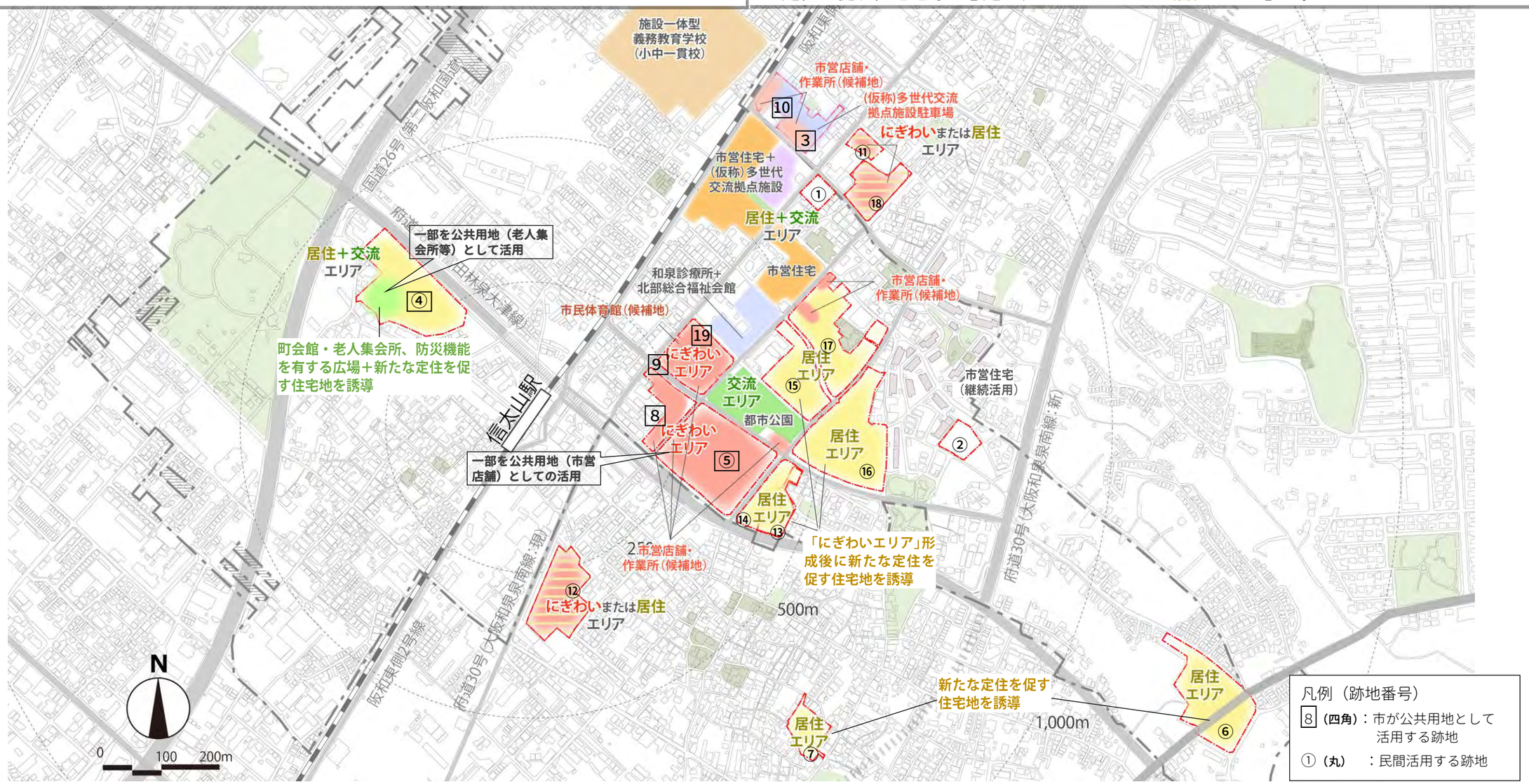
＊交流機能……跡地④（池上小学校跡地）に老人集会所の移設、広場の整備、池上町会館（町会へ用地売却検討、町会にて施設整備）の移転。

⇒跡地④（池上小学校跡地）は定住を促す住宅地を誘導する「居住＋交流エリア」へ。

＊防災機能……跡地④（池上小学校跡地）に整備する広場及び幸小学校前に整備する都市公園において防災機能を確保。

(6)駅近・幹線沿いで、まとまった用地でもある伯太校区の跡地⑫（人文センター跡地）は、「にぎわいまたは居住エリア」とし、さまざまな可能性に対応する。

(7)駅からやや遠いが、まとまった用地である信太校区の跡地⑪⑱（王子第二団地跡地）は、定住を促す住宅地等を想定し、「にぎわいまたは居住エリア」へ。



※これはイメージであり、決定したものではありません。具体的な施設用途は、今回の計画を元に、民間事業者からの提案を受けて決定する予定です。
※図中の「跡地」は、市有地の活用エリアを示したものです。着色部に民間所有地が含まれる場合もありますが、民間所有地の買取を行うものではありません。

（6）今後の検討課題

■「にぎわいエリア」の土地利用について

・若者・子育て世帯に、このエリアに住みたいと思わせるためには、地域と共にある学校・教育づくりや、(仮称)多世代交流拠点施設や都市公園といった安全・快適なコミュニティ拠点の整備及びそこでの助け合い・支え合い・各種活動に加えて、エリアの玄関口となる位置には、まちのイメージを高めるような魅力とインパクトを持った大規模な土地利用を行うことが重要です。

・このうち、駅から近く、幹線道路沿いにある跡地⑤（幸小跡地）、跡地⑧⑨（幸団地跡地）、跡地⑲（北部総合福祉会館跡地）が位置する「にぎわいエリア」は、将来の住宅地整備を促すため、先行したまちの魅力づくりに取組むこととしています。

・特に、跡地⑤（幸小跡地）は、敷地面積約 20,000 ㎡のまとまった規模の土地であり、幹線道路や駅から近い場所に位置するという特徴を活かし、地域の内外から来訪者が訪れるまちの核となるような跡地活用を行います。具体的には、10,000 ㎡以上の商業施設等の立地を想定した土地利用の誘導を図るため、必要に応じて現行の都市計画の見直しを行います。

サウンディング調査においても、商業施設をはじめとする様々な施設立地の可能性があり、延床面積 10,000 ㎡以上の大規模な施設整備の可能性があるという結果が得られました。

・また、「にぎわいエリア」の利用用途によっては、現在よりも車での来訪者などが増えることも想定されます。地域の安全な交通環境を確保することが必要と考えられるため、上記の跡地活用の検討と合わせて、一部道路については、道路拡幅や交差点改良等の検討を行います。