

和泉市富秋中学校区等まちづくり構想事業化民間活力導入可能性調査等業務委託 報告書(概要版)

1. 民間事業者サウンディング調査①

- ・民間事業者（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、その他）を対象として、本事業への参画意欲、事業手法、コスト縮減、跡地の市場性等についてサウンディング調査を実施。調査時の想定スキーム及び結果は以下のとおり。

■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、BT0方式) 注「0」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、BT0方式、B00方式) 注「0」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 (BT0方式) 注「0」の詳細は未定	R12
施設一体型義務教育学校（小中一貫校）	整備規模：1万㎡程度	PFI (BT0方式) 注「0」の詳細は未定	R9開校
都市公園	約1.0ha程度	PFI (BT0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

<建設事業者（7者）>

- ・参画意欲：7者とも参画意欲あり。（うち4者は、業務範囲、事業期間等の条件次第との回答）
- ・参画条件：コンソーシアムの組成、適切な物価変動リスク対応が図られる、建物の維持管理はハード面のみ、小中一貫校は事業対象外との意見あり。
- ・コスト縮減：6者がコスト縮減の可能性ありと回答。施設が多岐にわたるため、コスト縮減の可能性が十分にあるとの意見あり。
- ・一括スキーム：3者が整備対象公共施設を一括で整備するスキームは可能と回答。その他小中一貫校のみ別、小中一貫校と跡地活用を別にとの意見あり。
- ・事業手法：市営住宅（BT：2者、BT0も可：1者）、多世代交流拠点（BT0：1者）、小中一貫校（DB：1者、BT0：1者）
- ・付帯事業：コミュニティ活性化業務（可能：2者、条件次第：2者）、エリアマネジメント業務（可能：1者、条件次第：2者）
- ・入居者移転支援業務：市営住宅（可能：4者、条件次第：3者）、市営店舗（可能：3者、条件次第：3者）入居者移転支援業務を含めると参画意欲が低下するとの意見もあり。

<維持管理事業者（3者）>

- ・参画意欲：3者とも参画意欲あり。（ただし、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の回答）
- ・参画可能施設：市営住宅（あり：1者、条件次第：2者）、多世代交流拠点（あり：2者、条件次第：1者）、市営店舗（あり：2者）、小中一貫校（あり：2者）、都市公園（あり：1者、条件次第：1者）
- ・コスト縮減：2者がコスト縮減の可能性ありと回答。
- ・付帯事業：3者ともコミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務は可能と回答。

<デベロッパー（4者）>

- ・参画意欲：3者が参画意欲あり。
- ・付帯事業：2者がコミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務は可能と回答。
- ・跡地の市場性：検討可（幸小跡地、池上小跡地）、検討の余地あり（人権文化センター・市民文化ホール跡地）

<商業施設事業者（6者）>

- ・参画意欲：6者が参画意欲あり。（うち1者は、条件が整えば参画したいと回答）
- ・付帯事業：2者がコミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務は可能と回答。
- ・跡地の市場性：検討可（幸小跡地、池上小跡地）、検討の余地あり（幸団地（38～40棟）跡地）

<金融機関（1者）>

- ・参画意欲：参画意欲なし。（融資のみでの形で参画することはないと回答）

<その他（1者）>

- ・参画意欲：参画意欲あり。（ただし、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と回答）

2. 民間事業者サウンディング調査②

- ・民間事業者サウンディング調査①の結果を踏まえ、事業スキームの見直しを行い、建設事業者、デベロッパー、商業施設事業者を対象として、以下の想定事業スキームを前提とした本事業への参画意欲の程度等について追加のサウンディング調査を実施。結果は以下のとおり。

■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 (BT0方式) 注「0」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 (BT0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 (BT0方式)	R12
都市公園	約1.0ha程度	PFI (BT0方式)	1期：R11 2期：R14
施設一体型義務教育学校（小中一貫校）	整備規模：1万㎡程度	BD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

<建設事業者（6者）>

- ・参画意欲：5者が参画意欲あり。参画意欲に影響のあった小中一貫校の計画、建物のソフト面の維持管理業務が対象外となったので参画しやすいとの意見あり。
- ・事業スキーム：参加意欲のある5者のうち、2者が想定事業スキームについて特に問題ないとしている。他3者については、対象事業一括での参加にはためらいがあるとの意見があった。コミュニティ活性化業務、エリアマネジメント業務を別事業とした方が取り組みやすいとの意見あり。

<デベロッパー（2者）>

- ・事業スキーム：1者が幸小跡地活用はPFI事業の付帯事業、1者が幸小跡地単独での事業が望ましいと回答。
- ・幸小跡地の活用：現況の土地面積約2.0haより大きい方が望ましい、建物は10,000㎡以上必要、購入でも借地でも可との意見がある。
- ・一体的な管理運営：2者が商業施設経営を前提とした幸小跡地と都市公園との一体的な管理運営は可能と回答。

<商業施設事業者（2者）>

- ・事業スキーム：2者が幸小跡地単独での事業が望ましいと回答。
- ・幸小跡地の活用：現況の土地面積約2.0haを希望、建物は20,000㎡程度、借地を希望との意見がある。
- ・一体的な管理運営：1者が商業施設経営を前提とした幸小跡地と都市公園との一体的な管理運営は可能と回答。

<跡地の検討可能性について>

- ・幹線道路に面する跡地を中心に、商業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と回答があった。
- また、民間住宅地を整備する前に、用途地域の変更が必要になる可能性があるものの、幸小跡地などの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の意見があった。
- 一方で、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た場合、跡地活用と公共施設の整備事業をセットで取組むことについては消極的な意見が多く見られた。

3. 本事業における想定スキーム

- ・サウンディング調査①②の結果を踏まえ、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。

■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	PFI（BT0方式） 注「0」の内容は下記	1期：R9
	2期 270～280戸		2期：R12
	3期 100戸		3期：R14
	計 550戸		
市営店舗	70～80戸程度	PFI（BT0方式） 注「0」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（BT0方式）	R12
都市公園	約 1.0ha程度	PFI（BT0方式）	1期：R11 2期：R14

注）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）

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

4. 一括事業として実施することを想定した場合のVFMの試算結果

試算条件①：各施設について、補助金、起債等を想定し、それ以外の費用について民間資金の活用を想定
試算条件②：各施設を一体的に一つのPFI事業で実施することで、個別に事業を実施する場合と比較して、SPC経費、モニタリング費用、民間側、公共側PFI経費の節減が図られることを想定

<試算結果> 下表のとおり約7.5%のVFMが期待される。

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	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

5. 民間活力導入により期待される定性的効果

<各施設についての定性的効果>

- ・民間事業者が設計・施工を一括して行うことでの良質な公共施設の整備が期待できる。
- ・工期短縮による行政サービスの早期提供 等

<市営住宅、多世代交流拠点、市営店舗、都市公園の各施設整備、維持管理を一体的にPFI事業で実施することで期待される効果>

- ・事業規模を背景とした競争環境の確保による財政負担の軽減、まちづくりに資する質の高い提案が期待できる。
- ・一体的に事業を実施することでの市の事務負担軽減、アドバイザー費用の軽減
- ・単独ではPFI事業として実施することが困難な施設についても様々な民間事業者のノウハウ、アイデアを活用可能

6. 事業実施に向けた課題

事業実施に向けては下記の課題について検討を進める必要がある。

課題1	競争環境の確保【各施設共通】
課題2	連帯責任の扱い【各施設共通】
課題3	事業者選定基準【各施設共通】
課題4	整備コスト変動等への対応【各施設共通】
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】
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】
課題7	民間資金の活用