

坂出市中心市街地活性化公民連携事業

【特定事業の選定】

令和6年2月19日
香川県坂出市

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。)第7条の規定に基づき、坂出市中心市街地活性化公民連携事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定により、特定事業選定における客観的評価の結果を公表する。

令和6年2月19日

坂出市長 有 福 哲 二

目 次

| | | |
|---|------------------------------------|---|
| 1 | 事業概要..... | 1 |
| | (1) 事業名称..... | 1 |
| | (2) 事業目的..... | 1 |
| | (3) 公共施設等の管理者..... | 1 |
| | (4) 事業対象地..... | 1 |
| | (5) 事業の範囲..... | 3 |
| | (6) 事業方式..... | 6 |
| | (7) 事業期間..... | 7 |
| 2 | 特別目的会社の収入..... | 7 |
| 3 | 市が実施する場合とP F I 事業により実施する場合の評価..... | 8 |
| | (1) 特定事業の選定基準について..... | 8 |
| | (2) 評価の方法..... | 8 |
| | (3) 算定評価の結果..... | 9 |
| | (4) 定性的評価..... | 9 |
| | (5) 総合的評価..... | 9 |

「坂出市中心市街地活性化公民連携事業」特定事業の選定について

1 事業概要

(1) 事業名称

坂出市中心市街地活性化公民連携事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業目的

近年、深刻な人口減少や少子高齢化の加速をはじめとする地域としての従来の課題に加え、コロナ禍を契機として、人々の意識や価値観の変化、生活様式の多様化に伴い、まちづくりにおいても新たなニーズへの対応が求められている。

本事業は、主に子育て世代をターゲットとして日々の暮らしの中で満足感や幸福感を感じられるような「居場所」や「機会」を創出し、「働くまち」と「住むまち」が両立できるまちづくりを目指すため、坂出駅前エリアおよび坂出緩衝緑地エリアを核に坂出市中心市街地の再生を図るものである。

中心市街地におけるまちづくりの方向性としては、訪れる多様な世代の人が居心地よく過ごせる場を創出するとともに、ウォークアブルなまちづくりを展開し、回遊性を生み出すことで、滞在時間を増加させ、まち全体へのゆとりやにぎわい、活力を波及させる。

また、継続的に市民と関わり、市場のニーズや周辺の新たな動向・公共施設の再編を把握し、市民との共創により、愛着やコミュニティを醸成することで「坂出駅周辺再整備基本構想」の実現につなげる。

(3) 公共施設等の管理者

1) 坂出駅前エリア 坂出市

2) 坂出緩衝緑地エリア

ア) 香川県：坂出緩衝緑地（東大浜緑地）

※令和6年4月より市が公園管理者となる予定である。

イ) 坂出市：東大浜第1公園、東大浜第3公園

(4) 事業対象地

1) 坂出駅前エリア（図1参照）

ア) 所在地：香川県坂出市元町、京町、駒止町地内

イ) 敷地面積：約40,000㎡

ウ) 地域特性：立地適正化計画における都市機能誘導区域内

2) 坂出緩衝緑地エリア（図2参照）

ア) 所在地：香川県坂出市久米町地内

イ) 敷地面積：坂出緩衝緑地（東大浜緑地） 30,035㎡

東大浜第1公園 1,999㎡

東大浜第3公園 2,000㎡

ウ) 地域特性：立地適正化計画における居住誘導区域内

都市公園法に基づく公園（種別：緩衝緑地および街区公園）

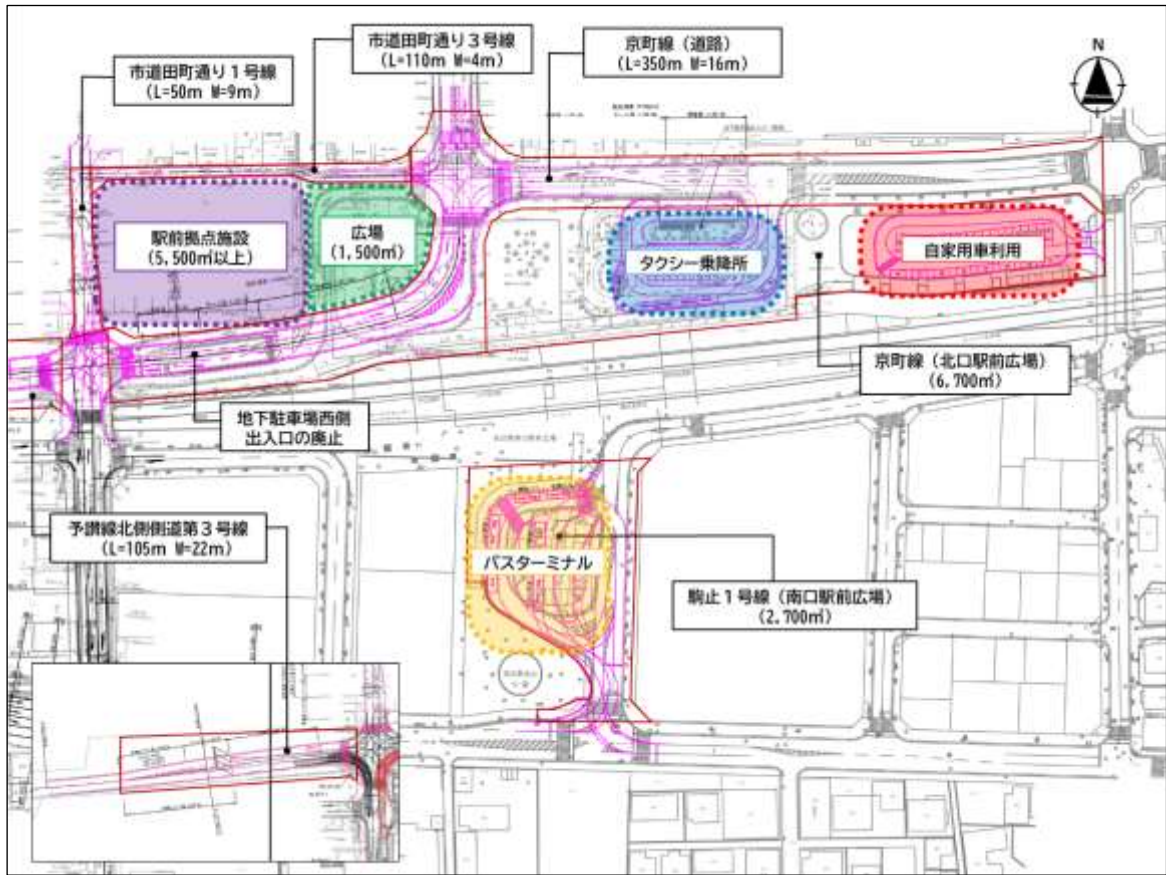


図1 坂出駅前エリア (香川県坂出市元町、京町、駒止町地内)

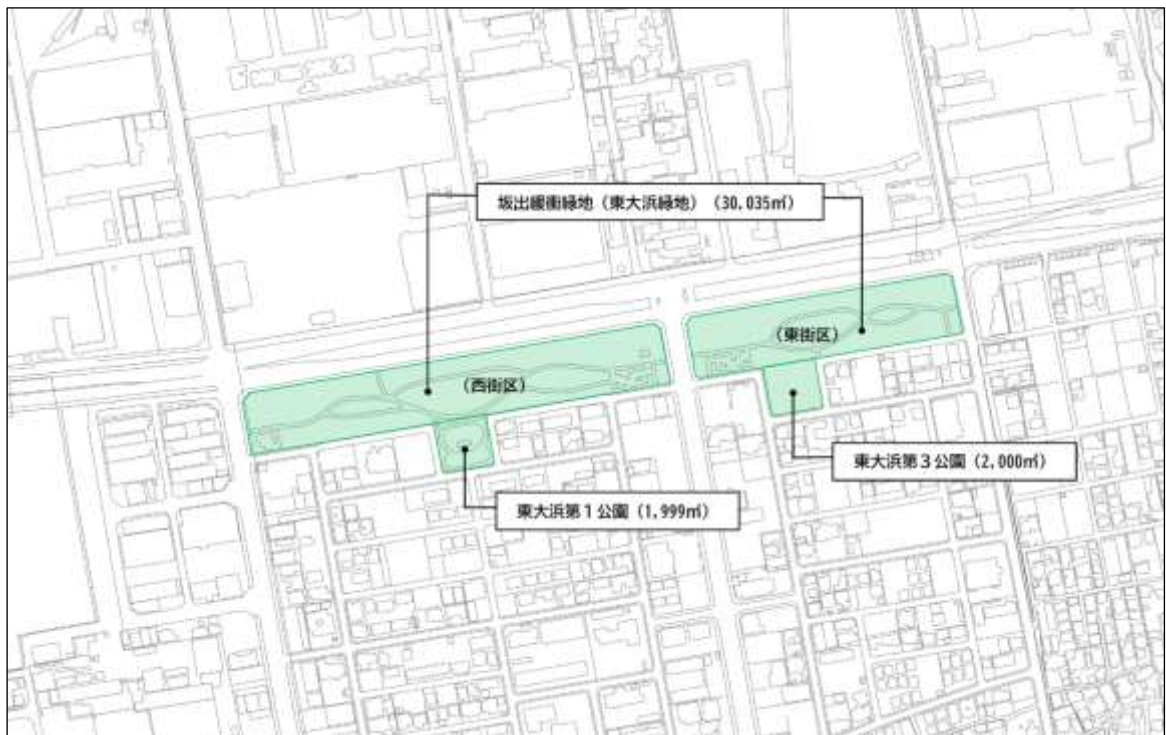


図2 坂出緩衝緑地エリア (香川県坂出市久米町地内)

(5) 事業の範囲

本事業は、PFI 法に基づき、市と契約した特別目的会社 (Special Purpose Company) (以下、「SPC」という。) を契約期間中適切に維持し、施設整備や改修等の企画・設計、建設、維持管理、運営を行うこととする。

なお、事業の実施にあたっては、エリアマネジメントの観点から、「坂出駅周辺再整備基本構想」に示す6つのエリアの魅力化につなげること。

1) PFI 事業分類に基づく事業範囲

| PFI 事業分類 | 対象エリア | 業務内容 |
|----------|-----------|--|
| 特定事業 | 坂出駅前エリア | ① 駅前拠点施設 (図書館機能・子育て支援機能・市民活動拠点機能・来訪者の拠点機能) ・駅前拠点施設整備業務 ・駅前拠点施設維持管理運営業務 ② 広場 ・広場整備業務 ・広場維持管理運営業務 ③ 駐車場 ・駐車場整備業務 ・駐車場維持管理運営業務 ④ 駅前広場 ・北口駅前広場整備業務 ・北口駅前広場維持管理業務 ⑤ 道路 ・対象路線道路整備業務 【対象路線】 京町線 (道路) 駒止1号線 (南口駅前広場) 予讃線北側側道第3号線 市道田町通り1号線 市道田町通り3号線 ⑥ 地下駐車場西側出入口 ・坂出駅北口駅前地下駐車場西側出入口廃止整備業務 |
| | 坂出緩衝緑地エリア | ① 東大浜緑地拠点施設 (市民活動拠点機能) ・東大浜緑地拠点施設整備業務 ・東大浜緑地拠点施設維持管理運営業務 |

| | | |
|------|------------|--|
| | | ② 公園・緑地 ・公園緑地整備業務 ・公園緑地維持管理運営業務 【対象公園】 坂出緩衝緑地（東大浜緑地） 東大浜第1公園 東大浜第3公園 |
| 自主事業 | 坂出駅前エリア | |
| | 坂出緩衝緑地エリア | |
| | 西運河入船エリア | |
| | 坂出人工土地エリア | |
| | 旧市立病院跡地エリア | |
| | 商店街エリア | |

2) 業務範囲

| 業務名 | 業務内容 |
|---------------------|---|
| ①プロジェクト マネジメント業務 | <ul style="list-style-type: none"> ・SPCの組成および契約期間中の維持に関する業務 ・構成企業、協力企業、第三者企業間の調整 ・適切なSPCの財務管理 ・プロジェクトマネージャーによる全業務のマネジメント ・業務全体に関するセルフモニタリング ・その他（業務実施に必要な環境整備など） |
| ②企画・設計業務 | <ul style="list-style-type: none"> ・インフラ調査 ・地盤調査 ・土壌調査 ・電波障害事前調査 ・周辺家屋影響調査（必要と想定される家屋が対象） ・その他（業務実施に必要な事前調査など） ・企画・設計 ・本事業の企画・設計に関し、市（必要に応じて香川県やJR四国を含める）との調整 ・企画・設計業務に関する市の要求水準との適合検査 ・企画・設計業務に関するセルフモニタリングの支援 |
| ③建設および改修業務 | <ul style="list-style-type: none"> ・建設および改修工事 ・設備工事 ・外構工事 ・その他（近隣対応、別途工事との調整など） ・工事管理 |

| | |
|---------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・ 備品（什器含む）の調達、設置 ・ 整備に伴う各種申請 ・ 建設・改修業務に関する要求水準との適合検査 ・ 建設・改修業務に関するセルフモニタリングの支援 ・ 施設引渡業務 |
| ④維持管理業務 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設内外の劣化状況の点検、保守 ・ 更新（部品等の取替え）および修繕（小規模、中規模修繕） ・ 電気設備、給排水設備、昇降機、消防設備、空調設備の運転・監視 ・ 電気設備、給排水設備、昇降機、消防設備、空調設備の法定点検・定期点検 ・ 修繕、補修、更新、劣化等の調査と対応 ・ 業務に伴う消耗品購入 ・ 警備保守システム管理 ・ 植栽の保護・育成・処理 ・ 外構施設各部の点検、保守、補修、更新、修繕 ・ 植栽の剪定・除草 ・ 側溝等の土砂上げ ・ その他（敷地内の管理など） ・ 備品の点検、保守、更新、修繕 ・ 保安警備 ・ 定期清掃、特別清掃 ・ 設備定期清掃（貯水槽等） ・ 維持管理業務に関するセルフモニタリングの支援 |
| ⑤運営業務 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前拠点施設を含む坂出駅前エリアの運営業務（駅前広場除く） ・ 拠点施設を含む坂出緩衝緑地エリアの運営業務 ・ 備品調達業務 ・ 運営業務に関するセルフモニタリング ・ その他（開館準備等も含めた業務実施に必要な運営業務など） |
| ⑥その他業務 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 市への所有権移転等に関する一切の業務 ・ 市が実施する各種補助申請または会計検査対応等の支援 ・ 事業期間中に市が実施する本事業の市民との協働に関する支援 |

(6) 事業方式

本事業の事業方式について、基本構想に示す中心市街地における6つのエリアを一体として捉え、PFI事業としてエリア全体を包括的にデザインし、整備運営することを前提とするが、企画提案を行う民間事業者が創意工夫を最大限に発揮できるよう、民間事業者による「選択制」を採用し、整備運営に関して複数の方式および手法を組み合わせた提案を可能とする。

また、事業契約期間中、必要に応じて市と事業者の協議による変更を可能とする。なお、協議を行い、変更を決定する場合は、第三者の意見を参考にするものとする。具体的な事業方式や事業方式の範囲等は、次に示すとおりとする。

1) 事業方式等

| 事業方式等 | 内容 |
|----------|---|
| 事業契約方法 | PFI法に基づく事業契約を前提とするが、幅広く手法の提案を受け付ける。なお特定事業については一部、事業方式および資金調達スキームについて「3)事業方式等につき予め定めるもの」にて指定する。 |
| 事業方式 | 「2)選択可能な事業方式および手法」から応募事業者にて選択し提案すること。各方式等を複数組み合わせた提案を可能とする。 |
| 資金調達スキーム | サービス購入型、混合型および独立採算型を民間事業者が選択できる。なお、本事業に関しては、上記の事業方式を組み合わせた形で提案を行うことが可能であり、ソーシャルインパクトボンド(SIB)やインパクト投資などの新しい資金調達を含めた資金調達スキームを提案することができるものとする。 |

2) 選択可能な事業方式および手法（特定事業と附帯事業）

| 方式 | 説明 |
|-------|---|
| PFI方式 | BTO方式 民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を整備した後、直ちに当該施設の所有権を発注者である公共に移転し、その後、公共が有する施設を民間事業者が維持管理・運営する方式 |
| | BT方式 民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を整備した後、直ちに当該施設の所有権を発注者である公共に移転する方式（主に道路整備に用いるものとする） |
| | BOT方式 民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を整備した後、一定の事業期間にわたって施設の維持管理・運営を行い、事業期間終了後に、発注者である公共へ当該施設の所有権を移転する方式 |
| | BOO方式 民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を整備した後、一定の事業期間にわたって施設の維持管理・運営を行い、事業期間終了後も当該施設の所有権を維持す |

| | | |
|--|-------------------|---|
| | | る、あるいは施設を解体・撤去して事業を終了させる方式 |
| | コンセッション移行型 BTO 方式 | 市が施設の所有権を有したまま、施設の運営権を民間事業者を設定するコンセッション方式を見据えた BTO 方式。 なお、コンセッション方式を採用する際は、コンセッション移行型 BTO 方式とすること。 |
| | セールス&リースバック方式 | 市が所有する施設の一部および全部を民間事業者に売却すると同時に、市は民間事業者から当該物件のリースを受ける方式 |
| | Park-PFI 方式 | 飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置または管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う者を公募により選定する方式 |
| | LABV(/的)方式 | 官民が双方より出資した官民共同事業体で、50:50 の意思決定権限により事業を実施する方式 官が土地等の資産を出資する場合を LABV 方式、民間同様資金を出資する場合を LABV 的方式と称する |
| | 設置管理許可 | 公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる方式 |
| | 借地権方式 | 借地借家法に基づく定期借地権を設定する方式 |
| | 指定管理者制度 | 民間事業者等の人的資源やノウハウを活用した施設の管理運営の効率化(サービスの向上、コストの縮減)を図る方式 |
| | その他 | 民間事業者による提案が可能 |

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、契約締結日から西暦 2045 年 3 月末までとする。

2 特別目的会社の収入

SPC の収入は、「1 事業概要 (5) 事業の範囲 2) 業務範囲」に示す業務範囲に関するサービス対価および事業者による独立採算によるものとする。

3 市が実施する場合と PFI 事業により実施する場合の評価

(1) 特定事業の選定基準について

本事業を PFI 事業として実施することにより、市が直接事業を実施する場合と比べて、効果的かつ効率的に事業が実施されると評価、判断する場合に特定事業として選定する。具体的な評価基準は、①契約期間における継続的な市の財政負担の効率化が期待できること、②定量的な財政負担が同一水準にある場合において、公共サービスの水準の向上が継続的に期待できることの2点である。

(2) 評価の方法

本事業について、定量的に評価するにあたり、市が直接事業を実施する場合（PSC：パブリック・セクター・コンパレーター Public Sector Comparator）と PFI 事業により実施する場合を比較し、各方式における市の財政負担額について、下記の前提条件において評価を行った。なお、この前提条件は、市が独自に設定したものであり、応募者の提案内容を制約するものではない。

◆前提条件

| | PSC | PFI |
|-------------|---|---|
| 共通条件 | ①事業範囲 坂出駅前エリアおよび坂出緩衝緑地エリア ②事業期間 20 年間 ③インフレ率 0% ④割引率 0.201% （国債 10 年利回りの直近 10 年分の平均を参考に設定。） | |
| 算定対象となる経費 | ①設計費 ②建設費 ③維持管理費 ④運営費 | ①プロジェクトマネジメント費 ②設計費 ③建設費 ④維持管理費 ⑤運営費 |
| 設計・建設に関する費用 | ・本事業の整備内容を市の仕様および過去の事例を基に算定。 | ・市が従来の公共工事として発注する場合と PFI 事業として実施した場合を比較した際に、設計・建設の包括発注によるスケールメリットからコストの効率化が図られることを想定し設定。 |
| 維持管理に関する費用 | ・本事業で整備対象となる施設の仕様および過去の事例を基に算定。 | ・市が従来の公共工事として発注する場合と PFI 事業として実施した場合を比較した際に、SPC が適切な維持管理を行うことで、従来よりも維持管理費の削減が見込まれることを想定し設定。 |

| | | |
|----------|---------------------------------------|--|
| 運営に関する費用 | ・本事業で整備対象となる施設の仕様および同様施設等の運営状況を参考に算定。 | ・市が従来の公共工事として発注する場合とPFI事業として実施した場合を比較した際に、SPCが適切な運営を行うことで、従来よりも運営費の削減が見込まれることを想定し設定。 |
| その他の経費 | | ・プロジェクトマネジメント費については、過去のSPCの業務実績を基に設定。 |

(3) 算定評価の結果

市は前述の前提条件を基に、市が直接事業を実施する場合とPFI事業により実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。ただし、本事業で得られると想定されるリスク移転による効果は加味していない。

この結果、本事業を市が実施するよりも、PFI事業により実施する場合は、事業契約期間中の市の財政負担が約9.0%削減されるものと見込まれる。

| | PSC | PFI | VFM (%) |
|------|-----|-----|---------|
| 評価指数 | 100 | 91 | 9.0% |

(4) 定性的評価

市が直接整備する分離発注および仕様発注に比べて、SPCが設計、建設、維持管理および運営を一括して行うことで、民間の技術力および企画力が発揮された施設整備や空間形成が図られ、質の高い維持管理運営が期待できる。

また、本事業は、性能発注の特性を最大限に生かした有効性および効率性により、公共サービスの向上も期待される。

さらに、複数の整備対象エリアを含めたエリアマネジメントの観点からも、民間の企画力や技術力が発揮されることにより、公共空間の魅力化や地域の連携を高める効果も期待できる。

(5) 総合的評価

本事業は、PFI事業により実施することで、民間事業者のノウハウや創意工夫を得ることになり、この結果、定量的な市の財政負担の効率化と定性的な公共事業への効果が期待される。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適切であると認め、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。