

総合文化センター等跡地活用事業

特定事業の選定

令和8年9月

稲沢市

稲沢市（以下「市」という。）は、総合文化センター等跡地活用事業（以下「本事業」という。）について、民間の経営能力及び技術的能力の活用を図るため、「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。）に準ずる事業として実施することとしている。

このたび、本事業について、DBO 方式により実施することの定量的評価及び定性的評価を行った結果、特定事業として実施することが適当であると認められるため、PFI 法第 7 条に準じて特定事業として選定し、同法第 11 条第 1 項に準じて、その評価結果を公表する。

令和 8 年 9 月 25 日

稲沢市長 加藤 錠司郎

第1 事業の内容に関する事項

1 事業名称

総合文化センター等跡地活用事業

2 公共施設等の管理者等の名称

稲沢市長 加藤 錠司郎

3 本事業の目的

本事業は、総合文化センター等跡地を活用し、基本計画に掲げるコンセプト「むすぶ・つながる・ひろがる 新たないなざわ暮らし」のもと、市の目指すまちの姿「市民が、将来もずっと暮らし続けるまち」の実現に向けて、市民、来訪者、地域資源、文化活動及び多様な交流を結び、子育て世代や若年層をはじめとする多様な世代の定住を促進するとともに、名鉄国府宮駅周辺に新たな交流とにぎわいを創出し、稲沢市の新たな魅力と暮らしの価値を創出する拠点を整備することを目的とする。

本事業は、施設の設計、工事監理、建設、維持管理及び運営までを一体的に実施する DBO 方式を導入することにより、民間事業者の自由な発想、優れたデザイン力、及び効率的な施設運営のノウハウを最大限に活用するとともに、公共施設と民間収益施設を一体的に整備し、デザイン、広場、利用動線及びサービスの連携を図ることで、市民サービスの最大化と持続可能な事業運営を実現する。

4 事業の概要

(1) 対象施設

本事業の対象施設は、公共施設、外構施設及び民間収益施設とする。市は、公共施設及び公共施設に付随する外構施設（以下、「外構施設」という。）を地方自治法第 244 条の規定による公の施設とする予定である。

区分	主な内容
公共施設	行政機能、地域交流・健康増進機能、観光機能、保育・子育て支援機能、防災機能、共用部門及び管理部門
外構施設	公共施設及び民間収益施設双方の利用を踏まえた駐車場、駐輪場、広場その他の屋外空間
民間収益施設	マンション機能を必須とする民間収益施設 A 並びに生活利便機能等を想定する民間収益施設 A 及び B

(2) 事業方式

公共施設及び外構施設は、設計、工事監理、建設、維持管理及び運営を一体的に実施する DBO 方式とする。小正市民センター、更生保護サポートセンター、観光案内所及び観光協会事務所は、市等が直接運営する。

民間収益施設は、民間収益事業者が独立採算により、自らの責任と費用負担で設計、工事監理、建設、維持管理及び運営を行う。整備形態は分棟方式又は合築方式のいずれも可とする。土地は、分棟

方式では民間収益施設の敷地部分を売却し、合築方式では土地の一部を売却した上で、公共施設部分と民間収益施設部分に対応する共有持分を設定する。

本事業は、DBO 事業と民間収益事業を一体的に実施し、市は両事業を担う事業者を一括して募集・選定する。

対象施設	事業区分	事業主体
公共施設	DBO 事業	DBO 事業者
外構施設	DBO 事業	DBO 事業者
民間収益施設	民間収益施設	民間収益事業者

(3) 事業期間

事業期間は、次のとおり予定している。

項目	期間又は時期
事業契約の締結	令和 9 年 6 月
事業期間	事業契約締結日から供用開始日後 15 年間
設計・建設期間	事業契約締結日から令和 12 年 12 月まで
公共施設の供用開始	令和 13 年 4 月まで
維持管理・運営期間	供用開始日から 15 年間
民間収益施設 A の運用開始	遅くとも公共施設の供用開始後 2 年以内
民間収益施設 B の運用開始	公共施設と同時

(4) DBO 事業者の業務範囲

- ・設計業務：事前調査、基本設計・実施設計、国庫交付金等申請補助、新規什器・備品リスト作成等
- ・建設業務：着工前業務、建設期間中業務、完成後業務等
- ・工事監理業務：監理業務
- ・維持管理業務：建築物・設備・什器備品・外構・植栽等の保守管理、清掃、環境衛生、警備、修繕・更新、事業終了時の引渡し等
- ・運営業務：施設運営、地域交流活動支援、子育て支援及び自主事業運営

※開業準備業務は DBO 事業には含めず、優先交渉権者決定後に選定事業者との随意契約を予定する。

(5) 事業に係る収入及び費用負担

DBO 事業者の収入は、市が支払う施設整備に係る対価及び指定管理料、公共施設の利用料金収入並びに自主事業収入から構成する。民間収益事業は独立採算とし、民間収益事業者は土地売買代金及び民間収益施設の整備・運営等に要する費用を負担する。

(6) 法令等の遵守

本事業の実施に当たっては、関連する関係法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて準拠する。

第2 特定事業の選定及び公表に関する事項（DBO 事業部分）

1 特定事業の選定の基本的な考え方

本事業を DBO 方式で実施することにより、事業期間を通じた本市の財政負担の削減を期待できる場合又は本市の財政負担が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上を期待できる場合、本事業を特定事業として選定する。

具体的には以下について評価を行う。

- (1) 本市の財政負担額算定の前提条件
- (2) DBO 事業として実施することの定性的評価
- (3) 民間事業者に移転するリスクの評価
- (4) 定量的評価及び定性的評価を踏まえた総合的评价

2 本市の財政負担見込額による定量的評価

(1) 本市の財政負担額算定の前提条件

本事業を本市自らが実施する場合（公設公営方式単年度委託方式）及び DBO 事業として実施する場合の財政負担額の算定に当たり、設定した主な前提条件は次の表のとおりである。

なお、これらの前提条件は、本市が独自に設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではない。

ア 官民連携手法によるコスト削減効果の考え方（DBO 方式）

項目	費目	設計金額に対するコスト削減効果の考え方
施設整備費	工事費	設計施工一括発注により、設計段階から施工者が関与することで建設コストのコントロール強化が見込まれ、コスト削減が期待できる。
	設計費	
	工事監理費	
維持管理運営費	人件費	長期運営期間（15 年間）における人材育成により、コスト削減が期待できる。一方で、複数の事業者がチーム組成して事業を運営するため、人件費の削減に限界がある。
	修繕費	設計・建設との一体発注による修繕・更新を踏まえた設計がされるため、コスト削減が期待できる。
	光熱水費	水道料金については公共単価であることに加え、貸出施設が多く、電気や水道の利用を民間事業者がコントロールできないことから、従来方式に対してコスト削減率を乗じない。

イ VFM検討の前提条件

項目	値	算出根拠
①割引率	3.544%	過去 15 年間について、国債表面利率（20 年債）から、2023 年度国民経済計算（2015 年基準・2008SNA）における国内総生産（支出側）引いた値の平均値より設定。

②物価上昇率	—	物価変動は考慮せず。
③アドバイザー業務費	DBO 方式に計上	事業者の募集・選定、契約締結等に係るアドバイザー業務費を、DBO 方式の財政負担額に計上。
④モニタリング支援費	DBO 方式に計上	設計・建設期間及び維持管理・運営期間における事業者の業務履行状況の確認等に係るモニタリング支援費を、DBO 方式の財政負担額に計上。

(2) 財政負担見込額の比較

前掲の前提条件に基づいて、本市自らが実施する場合（公設公営方式単年度委託方式）に対する DBO 事業として実施する場合の財政負担を、現在価値換算のうえ比較すると、以下のとおりとなった。ここでは、本市自らが実施する場合（公設公営方式単年度委託方式）の財政負担見込額を 100 とし、指標により比較を行った。

	財政負担の比較
本市自らが実施する場合 （公設公営方式単年度委託方式）	100.0
DBO 方式で実施する場合	97.07

3 DBO 事業として実施することの定性的評価

本事業を DBO 方式により実施する場合、本市の財政負担額削減の可能性といった定量的な効果に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 設計・建設工事及び運営業務の効率化

本施設の設計・建設工事及び運営業務を民間事業者が一貫して実施することにより、民間事業者独自の創意工夫やノウハウ（専門的知識や技術的能力等）が発揮され、より効率的かつ機能的な設計・建設工事及び運営業務が実施されると期待できる。

(2) 長期的な視点に基づく運営業務内容の向上

長期的かつ包括的な委託を行うことにより、運営期間を通じた適時の補修等の実施、中長期的な視点での業務改善の実施、セルフモニタリングの実施等が行われ、長期的な視点での業務全体の最適化による運営業務内容の向上が期待できる。

(3) リスク分担の明確化による安定した事業運営

計画段階であらかじめ事業全体を見通したリスク分担を明確にすることにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能になり、業務目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できるとともに、適正なリスク管理により過度な費用負担を抑制することが可能となる。

4 民間事業者に移転するリスクの評価

本事業を DBO 事業として実施する場合は、本市自らが実施する場合（公設公営方式単年度委託方式）に本市が負担するリスクの一部を民間事業者に移転して実施するため、本市はこれらのリスクの顕在時に突発的な支出発生を回避できる。

また、これらの移転リスクは、民間事業者が、本市よりも効果的かつ効率的に管理可能であるものを対象としており、民間事業者が有するリスクコントロール及びリスクヘッジのノウハウを活かすことで、顕在化の抑制、顕在時被害額の抑制が期待できる。

5 総合的評価

本事業は、DBO 事業として実施することにより、本市自らが実施する場合（公設公営方式単年度委託方式）に比べ、事業期間全体を通じた本市の財政負担額について、2.93%の縮減を期待することができるとともに、公共サービスの水準の向上、効果的かつ効率的なリスク分担も期待することができる。

したがって、本事業を DBO 事業として実施することが適当であると認められるため、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）第 7 条に準じ、本事業を特定事業として選定する。