

第5章 事業化に向けて

施設整備の事業化に向けて整理すべき事項と今後の事業の流れを示します。

5-1 事業手法の整理

本事業の実施にあたっては、民間の資金・能力を積極的に活用した事業とするため、今後、民間事業者の声を聞きながら、様々なPPP^{※1}事業の可能性を検討した上で、事業手法を整理し、事業スキームを構築していきます。

(1) 導入機能の官民役割分担の整理

第3章で示した「文化力の拠点」に導入する機能ごとに、施設規模を定めた上で、「施設整備」、「維持管理・運営」の各段階について、官民の役割分担を定めます。

(2) 民間事業者の事業参画意向等調査の実施

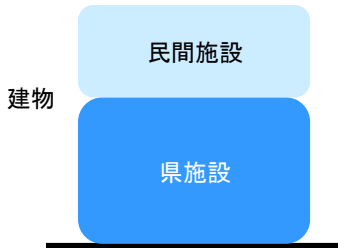
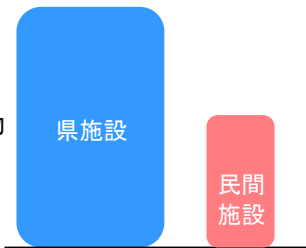
民間事業者に対して、「文化力の拠点」の導入機能、導入機能ごとの各段階における官民の役割分担を示し、事業参画意向等の意見を伺う市場調査（サウンディング調査）を実施します。

なお、調査対象者は、導入機能を踏まえあらかじめ選定します。

(3) 事業スキームの整理

導入機能ごとの官民の役割分担、民間事業者に対する市場調査（サウンディング調査）の結果を踏まえ、以下の表に示す敷地の利用形態や民間活力導入事業手法の組み合わせ等を検討し、県の財政負担を抑えつつ実施可能な事業スキームを整理します。

【敷地の利用形態（例）】

区分	一敷地（合築）	敷地分割（分棟）
イメージ		
メリット	<ul style="list-style-type: none">・コストの縮減・利便性の向上	<ul style="list-style-type: none">・管理区分及びリスク分担が明確・民間事業者の参入可能性の向上
デメリット	<ul style="list-style-type: none">・管理区分等の調整が複雑	<ul style="list-style-type: none">・機能間の連携が希薄・施設の整備上は非効率

事業手法の例示であり、組み合わせやその他の手法の可能性を排除するものではありません。

【民間活力導入事業手法（例）】

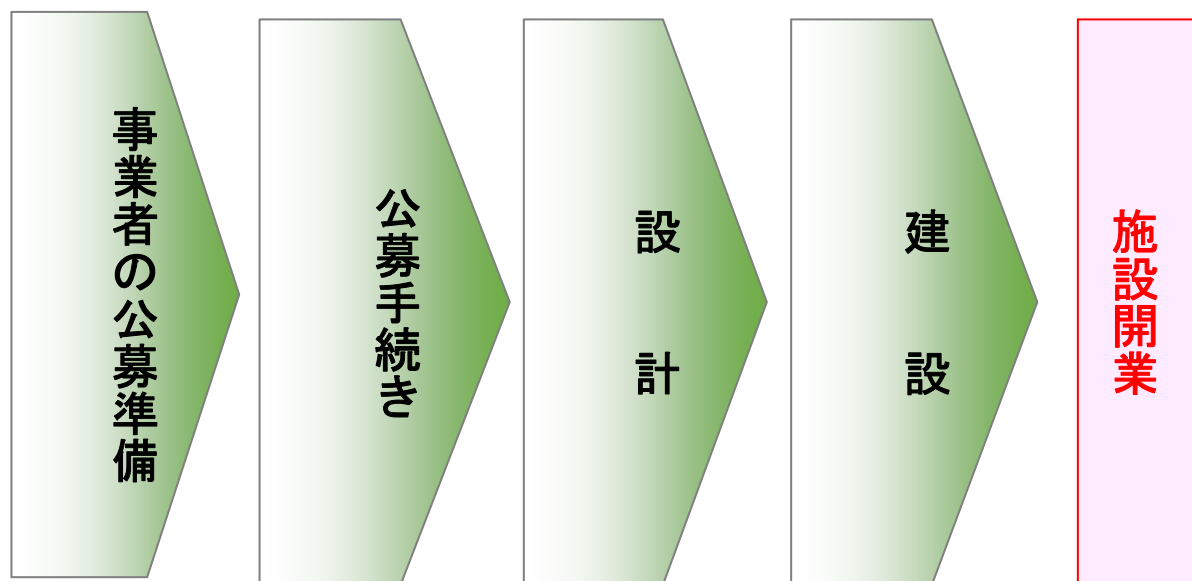
区分	直営方式	PPP																																																																												
		公共施設型				公有地活用型																																																																								
		DBO ^{※2}		PFI ^{※3}		定期借地方式		等価交換方式		土地売却方式																																																																				
事業の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県が自らの投資により施設を整備 ・ 民間施設部分は、県の使用許可等により運営 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者と建設・維持管理・運営を一括契約 ・ 県が資金調達 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者と建設・維持管理・運営を一括契約 ・ 民間事業者が資金調達 ・ 建設後、県が民間事業者に建設対価を割賦払い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地は県が所有、一定期間土地を賃借し、民間事業者が建築物を建設 ・ 県施設は民間から賃借 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者が建築物を建設 ・ 土地の売却益と建物の建設費の一部を相殺することにより、県施設は県が所有 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地を民間に売却し、民間事業者が建築物を建設 ・ 県施設は民間から賃借 																																																																								
イメージ																																																																														
権利	<table border="1"> <tr> <td>建物区分</td> <td>県</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td>所有</td> <td colspan="2">県</td> </tr> <tr> <td>運営</td> <td>県</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td>土地所有</td> <td colspan="2">県</td> </tr> </table>	建物区分	県	民間	所有	県		運営	県	民間	土地所有	県		<table border="1"> <tr> <td>建物区分</td> <td>県</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td>所有</td> <td colspan="2">県</td> </tr> <tr> <td>運営</td> <td>県</td> <td>民間(使用許可等)</td> </tr> <tr> <td>土地所有</td> <td colspan="2">県</td> </tr> </table>	建物区分	県	民間	所有	県		運営	県	民間(使用許可等)	土地所有	県		<table border="1"> <tr> <td>建物区分</td> <td>県</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td>所有</td> <td colspan="2">県</td> </tr> <tr> <td>運営</td> <td>県</td> <td>民間(使用許可等)</td> </tr> <tr> <td>土地所有</td> <td colspan="2">県</td> </tr> </table>	建物区分	県	民間	所有	県		運営	県	民間(使用許可等)	土地所有	県		<table border="1"> <tr> <td>建物区分</td> <td>県</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td>所有</td> <td colspan="2">民間</td> </tr> <tr> <td>運営</td> <td>県(賃借)</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td>土地所有</td> <td colspan="2">県(定期借地権の設定)</td> </tr> </table>	建物区分	県	民間	所有	民間		運営	県(賃借)	民間	土地所有	県(定期借地権の設定)		<table border="1"> <tr> <td>建物区分</td> <td>県</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td>所有</td> <td>県(交換)</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td>運営</td> <td>県</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td>土地所有</td> <td colspan="2">県・民間(交換)</td> </tr> </table>	建物区分	県	民間	所有	県(交換)	民間	運営	県	民間	土地所有	県・民間(交換)		<table border="1"> <tr> <td>建物区分</td> <td>県</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td>所有</td> <td colspan="2">民間</td> </tr> <tr> <td>運営</td> <td>県(賃借)</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td>土地所有</td> <td colspan="2">民間</td> </tr> </table>	建物区分	県	民間	所有	民間		運営	県(賃借)	民間	土地所有	民間	
建物区分	県	民間																																																																												
所有	県																																																																													
運営	県	民間																																																																												
土地所有	県																																																																													
建物区分	県	民間																																																																												
所有	県																																																																													
運営	県	民間(使用許可等)																																																																												
土地所有	県																																																																													
建物区分	県	民間																																																																												
所有	県																																																																													
運営	県	民間(使用許可等)																																																																												
土地所有	県																																																																													
建物区分	県	民間																																																																												
所有	民間																																																																													
運営	県(賃借)	民間																																																																												
土地所有	県(定期借地権の設定)																																																																													
建物区分	県	民間																																																																												
所有	県(交換)	民間																																																																												
運営	県	民間																																																																												
土地所有	県・民間(交換)																																																																													
建物区分	県	民間																																																																												
所有	民間																																																																													
運営	県(賃借)	民間																																																																												
土地所有	民間																																																																													
権利、財政負担	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地・建物とも県が所有 ・ 初期投資は全て県が負担 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地・建物とも県が所有 ・ 初期投資は全て県が負担 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地、建物とも県が所有 ・ 建物の使用料等を、割賦料に充当可 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 借地期間後、土地は県に返還 ・ 地代歳入がある一方で、県施設の賃借料あり 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一部土地の所有権は民間移転 ・ 一部土地と県施設を交換 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全ての土地所有権が民間移転 ・ 一時的な土地売却収入がある一方で、県施設の賃借料あり 																																																																								
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設整備を確実に実施 ・ 県は土地・建物所有者としてまちづくりのコントロールが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設・維持管理・運営の一括契約によるコスト低減 ・ 民間の創意工夫を享受 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設・維持管理・運営の一括契約によるコスト低減 ・ 民間資金活用による財政負担の平準化 ・ 民間の創意工夫を享受 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地代を、県施設の賃借料に充当することで財政負担軽減 ・ 県は土地所有者としてまちづくりのコントロールが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の売却益と建物の建設費の相殺による財政負担軽減 ・ 県は一部の土地・建物所有者としてまちづくりのコントロールが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地売却益あり ・ 民間事業者は恒久施設として自由な用途選択が可能(望まれる都市機能になりやすい) 																																																																								
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 初期投資の全額を県が負担 ・ 県が全てのリスクを負う ・ 宿泊施設の直接運営は困難 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 初期投資の全額を県が負担 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間資金活用による金利負担の増大 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 借地期間中は用途変更不可 ・ 民間施設用途が借地期間中に採算がとれる事業に限定 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地所有権の一部を民間移転 ・ 区分所有のため管理が複雑 ・ 土地の評価が低い場合、追加の財政負担が発生 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県の所有権がなく、まちづくりのコントロール困難 ・ 当初目的用途の恒久的な履行担保が困難 																																																																								
事例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多数 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浜松市新清掃工場・新水泳場(浜松市) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ホテルを核とした賑わい交流拠点(奈良県) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設(藤枝市) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東部コンベンションセンター(静岡県) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ キャスティ 21(12 街区)(兵庫県姫路市) 																																																																								

5-2 事業の流れ

今後の事業の流れは、以下のとおりです。

なお、県内の他事例では、公募手続きから施設開業までの期間が6年要しているものの、早期の施設開業に向け、取り組みを進めます。

【事業の流れ】



(参考) 事業手法等に関する略語等について

略語等		内容
※1	PPP	Public-Private-Partnerships の略語。 公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを活用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの。DBO方式やPFI方式のみならず、指定管理者制度や包括的民間委託等もPPPの一つに含まれる。
※2	DBO	Design-Build-Operate の略語。 公共が資金調達を行い、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営を民間事業者に包括的に委託する事業方式。
※3	PFI	Private-Finance-Initiative の略語。 民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営を行う事業方式。