

下松市多機能複合型スポーツ施設整備基本計画策定及び 民間活力導入可能性調査業務報告書 (概要版)

令和7年3月

<本調査の目的>

下松市（以下、「市」という。）は、温水プール、武道場、弓道場等で構成する多機能複合型スポーツ施設を目指すこととし、施設概要、事業規模、整備・運営における基本的な考え方等を基本構想という形で令和6（2024）年2月にとりまとめた。

本調査は、基本構想に基づいた導入機能・規模の深度化や多機能複合型スポーツ施設（以下、「新施設」という。）の設計・建設・維持管理・運営について、民間活力を最大限活用することにより低廉で良質な公共サービスの提供ができる手法の導入可能性についてとりまとめたものである。

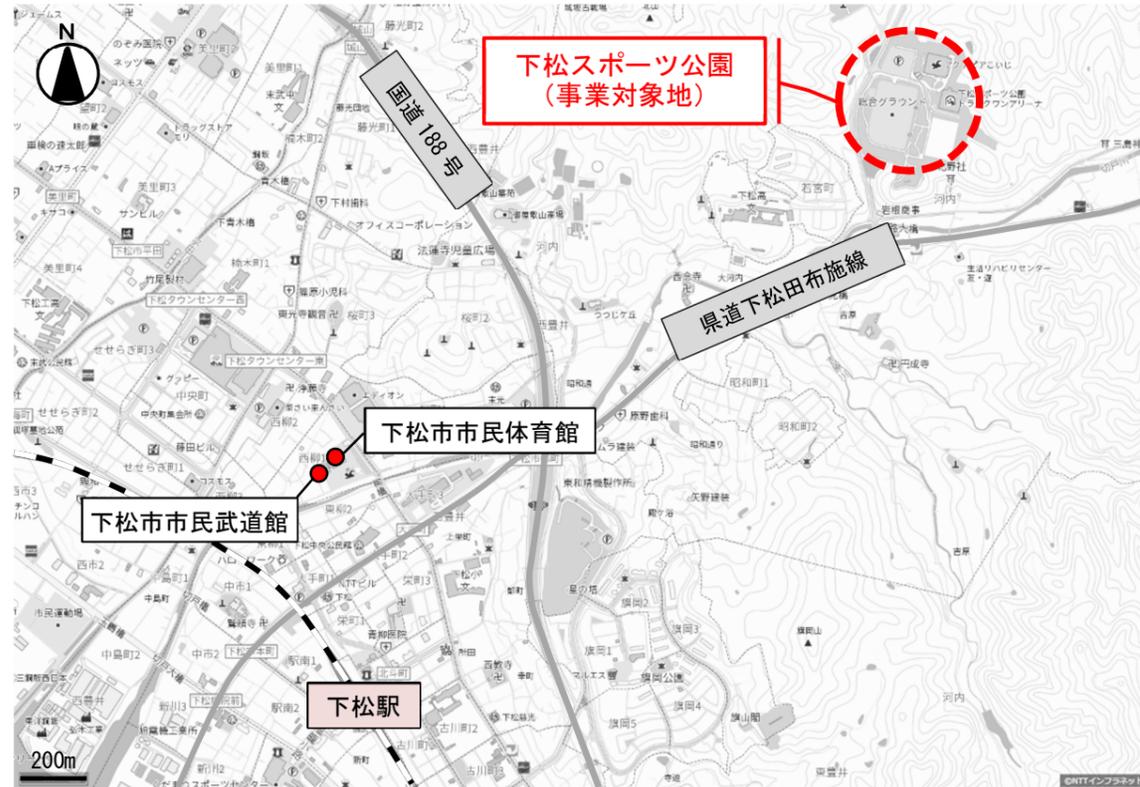
1. 基本事項の整理

1.1. 事業対象地の概要

1.1.1. 下松スポーツ公園について

本事業の事業対象地となる下松スポーツ公園（以下、「事業対象地」という。）は、国道2号及び県道下松田布施線に接続する市道恋路線沿いの山地に位置し、スポーツ・レクリエーションの拠点として広く利用されている。事業対象地には、下松スポーツ公園体育館、総合グラウンド、ゲートボール場、球技場、冒険の森（遊具広場）、展望台、ウォーキング・ジョギングコース、花の広場を有している。冒険の森にはアスレチック遊具等があり、第3駐車場の北側の山には、市内を一望できる展望台が設置されている。花の広場には四季折々の花が咲き、事業対象地の景観性を高める要素となっている。

また、事業対象地は、地域防災計画において地域防災拠点となる防災公園として位置付けられており、総合グラウンドは災害時の臨時ヘリポート及び広域避難場所として、体育館は避難生活施設として、温水プールは緊急物資の受入れ等の地域内輸送拠点として機能し、公園内にはマンホールトイレが整備されている。



地図出典：(C)NTT 空間情報株式会社 DigitalGlobeInc.

図 1-1 事業対象地の位置図

表 1-1 事業対象地の概要

名称	下松スポーツ公園
所在	下松市大字河内
用途地域	指定なし（市街化調整区域）
種別	運動公園
防火地域	建築基準法第 22 条区域
都市計画公園面積	32.1ha
建ぺい率	10%
容積率	100%
施設	下松スポーツ公園体育館、下松スポーツ公園総合グラウンド、下松スポーツ公園ゲートボール場、下松スポーツ公園球技場、冒険の森（遊具広場）、展望台、ウォーキング・ジョギングコース、花の広場
駐車場	駐車場（温水プール、体育館）：一般 18 台、身障者 10 台 第 1 駐車場：一般 200 台、大型 5 台 第 2 駐車場：一般 94 台、身障者 2 台 第 3 駐車場：一般 70 台 第 4 駐車場：一般 160 台
都市施設	都市計画公園
アクセス	JR 下松駅から車で 8 分、下松市役所から車で 4 分
その他	市有地のため用地の取得は不要

出典：下松市多機能複合型スポーツ施設整備基本構想



出典：下松市多機能複合型スポーツ施設整備基本構想

図 1-2 事業対象地内の施設配置

2. 導入機能及び施設規模の検討

下松市多機能複合型スポーツ施設整備基本構想の内容に基づき、先進事例等を踏まえ、求められる具体的な導入機能、施設構成及び施設規模等を設定する。

<p>温水プール</p>	<p>学校水泳授業に対応するため、十分な広さを確保する必要があることから、8レーンのメインプール（25m）のみを設置し、歩行プール・幼児プールはメインプールへ集約する</p> <ul style="list-style-type: none"> 可動床を採用することも視野に入れ、学校水泳授業、幼児・低学年児童用プール、健康増進を目的とした水中ウォーキングなど多用途に対応する ※入水補助のためのステップ又はスロープ(着脱式)導入 <p>ボイラー設備等による温水供給とする</p> <ul style="list-style-type: none"> 安定した施設運営のため、恋路クリーンセンターのごみ焼却時の余熱は利用しない <p>一部の学校プールを本施設に集約する</p> <ul style="list-style-type: none"> 利用は、4～11月の半日（夏休み、土日祝日除く） 【集約対象校】（7校を想定） ※移動手段の確保が課題である 下松小学校、久保小学校、豊井小学校、中村小学校、東陽小学校、下松中学校、久保中学校 大規模校の児童・生徒の受入れは困難 【理由】一般の利用を著しく制限するおそれがある、冬季に授業を行うこととなる 等
<p>武道場</p>	<p>関係団体のヒアリングに基づき、基本構想で示した施設内容に以下を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> 観覧スペース、審判控室、更衣室、弓道用巻藁の設置スペース※屋外又は弓道射場の端を想定
<p>その他の諸室</p>	<p>学校水泳授業への対応を想定し、基本構想で示した施設内容に以下を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> 多目的会議室（学校水泳授業において児童の更衣室を兼ねる）※プール室までの動線に配慮する
<p>想定面積</p>	<p>約 4,400 m²（旧施設 温水プール 約 5,100 m²， 武道場 約 600 m²）</p>

多機能スポーツフロアについては、基本構想時には導入を想定していたが、昨今の急激な資材価格等の高騰の影響に伴い、新施設の事業費の大幅な増加が見込まれたため、導入機能・規模の見直しを行い、設置しない方針とする。

（防災機能）

県内地域及び他県等からの緊急物資の受入れ、一時保管並びに各地域内輸送拠点への積替・配分等のための地域内輸送拠点として整備し、旧施設と同様に指定避難所として活用できるものとする。

（ソフト事業）

学校水泳授業の民間委託、キッズスイミングスクール、シニアスポーツ教室など（民間事業者から提案を募る）の実施を想定する。

（アクセス性の向上）

事業地の下松スポーツ公園は山地に位置していることから、自家用車を利用できない等移動を制約される人であっても訪れやすいよう、本事業と並行して公共交通等の手段を検討し、アクセス性向上を図る。

3. 施設整備対象地の検討

基本構想で整理した、事業対象地内の3つの候補地について、各敷地の周辺環境や動線、ワークショップ等の市民ニーズ、民間事業者の意見等を踏まえ、新施設の整備を行う対象地は、以下のとおりとする。

■ 施設整備対象地は候補B（現温水プールの位置）とする。

【理由】

- 下松スポーツ公園体育館との連携を重視すると、最もメリットがある場所である。
- 市民利用ニーズがある花の広場を残すことができる。
- 景観面において、事業対象地の端付近に位置することから、建物を建てることによる圧迫感は少なく公園環境への影響は少ない。
- 敷地形状に制約が少なく、柔軟な施設計画が行える。

【課題点】

- 新施設の建設にあたって、現温水プール敷地の地下工作物撤去が必要となることから、施設計画の工夫や民間ノウハウを最大限活用した財政負担の軽減が必要である。
- 従前と同じ建物配置となり、事業対象地内の駐車場台数を増加させることはできないことから、駐車台数を増やす場合、新たな駐車場整備を検討する必要がある。
- 既存施設の解体工事後に、新施設の工事を行うことから建設期間が長くなる可能性がある。



4. 土地利用計画及び施設レイアウトの検討

4.1. 土地利用計画の検討

新施設を現温水プールの位置に配置した土地利用計画図を以下に示す。

下松スポーツ公園体育館との連携に配慮した歩行者動線の確保や、学校のプール授業のための送迎バス侵入路、駐車場の確保に配慮した土地利用とする。

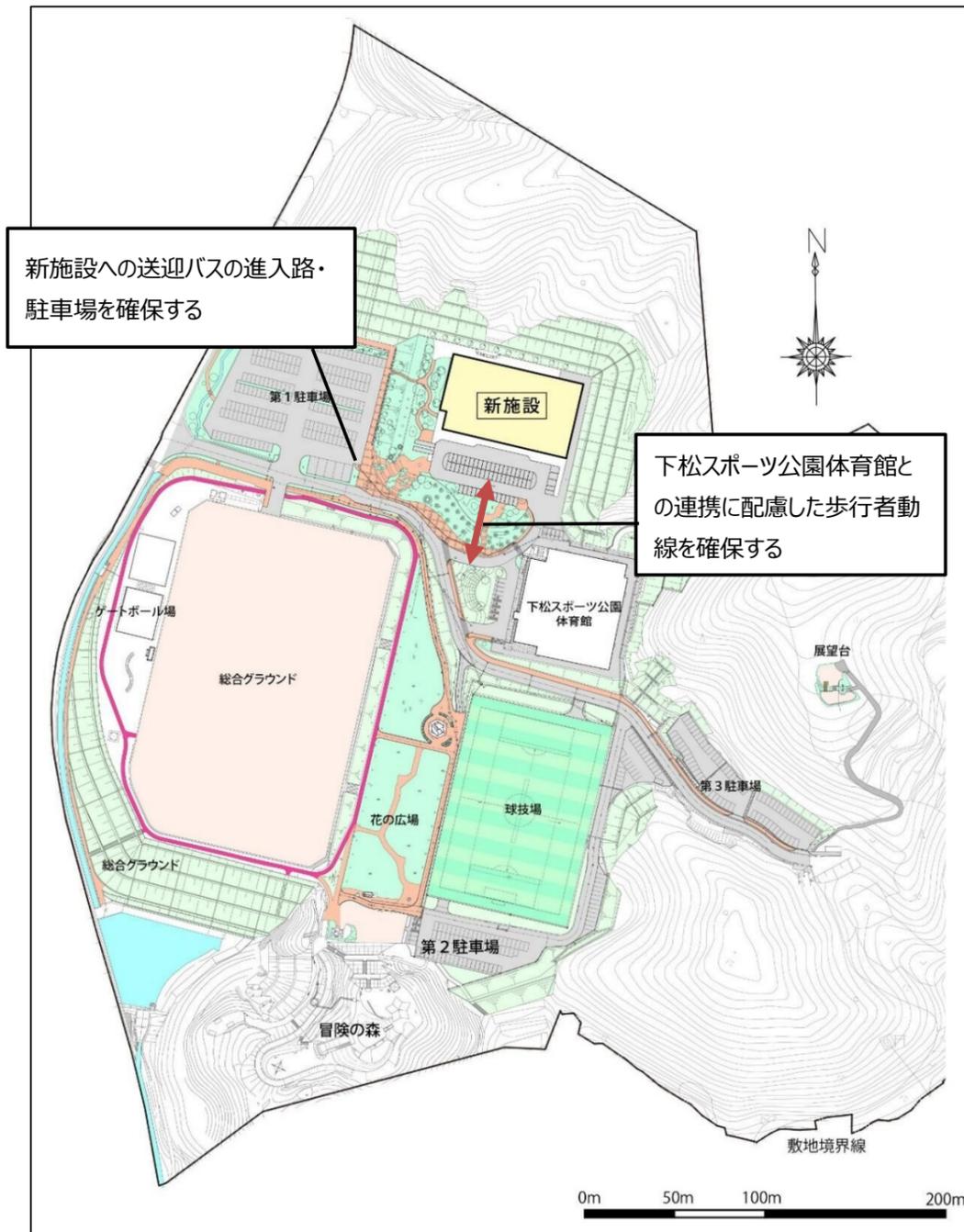


図 4-1 土地利用計画図

4.2. 施設レイアウトの検討

4.2.1. 施設配置の基本的な考え方（フロア構成・平面計画の方針等）

施設計画における基本的な考え方は、以下のとおりである。

施設全体について

- ・ 本施設は、温水プール、武道場、トレーニング室を含む多機能複合型スポーツ施設であり、乳幼児から高齢者まで多様で幅広い世代の方に利用される施設となる。
- ・ 利用目的の異なる様々な世代の利用者が、各機能を容易に利用できるような、わかりやすい動線に配慮した施設構成とする。
- ・ プライバシーの確保や、バリアフリーに配慮し、全ての利用者が快適に利用できる施設とする。
- ・ 利用者と管理運営を行う職員の動線の分離や、セキュリティについて考慮した配置とする。

温水プール

- ・ 温水プールは、プールの湿気による武道場への影響について配慮して、配置する。
- ・ 更衣室・シャワー・トイレ、採暖室等の諸室は、メインプールへ容易にアクセスできるように配置する。
- ・ 職員が利用する監視室・指導員室、職員用更衣室・休憩室は、メインプールとの動線が円滑であり、なおかつ、一般の利用者の動線と分離するように配置する。

武道場

- ・ 柔道場及び剣道場はスペースの兼用を行い、各公式試合場サイズ2面を確保して配置する。
- ・ 弓道場は、安土のメンテナンスのため、2階建ての場合は1階屋内の設置とする。

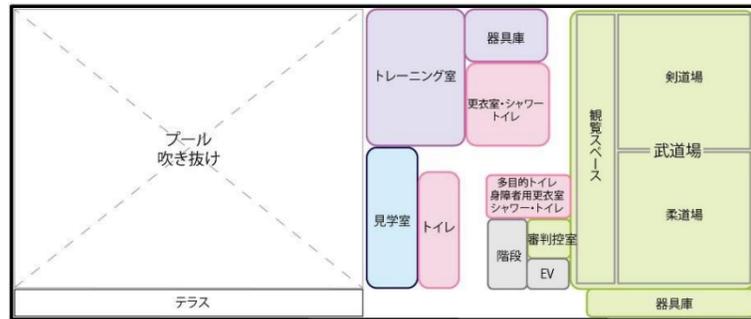
その他諸室

- ・ 更衣室・シャワー・トイレは、武道場、トレーニング室へ容易にアクセスできるように配置する。
- ・ 会議室は、学校プール授業の実施時に更衣室として利用するため、メインプールとの動線に配慮して配置する。
- ・ 事務室、清掃室・休憩室・トイレ、スタッフルーム・控室等の職員用の諸室を効率的に配置する。

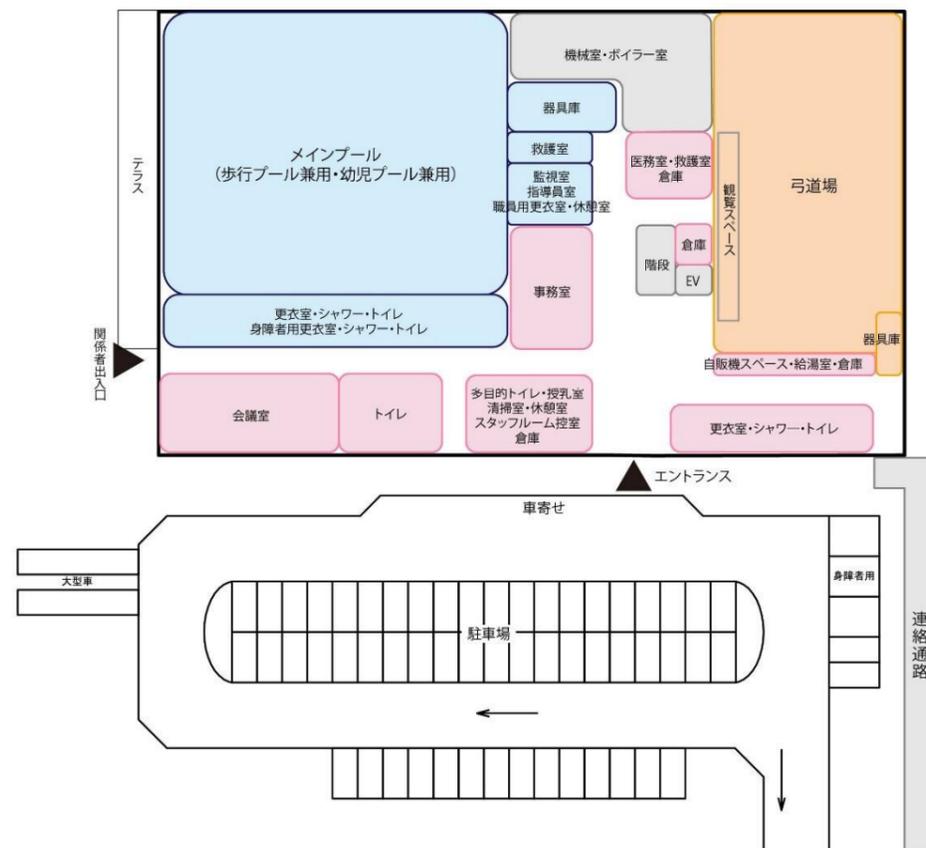
4.2.2. 施設レイアウト

「導入機能及び施設規模の検討」等における各諸室の規模、配置の考え方を踏まえた、施設レイアウト（平面図、断面図）を以下に示す。なお、2階建の施設計画となっているが、各諸室の導入機能及び施設規模、各諸室同士の配置条件を満たしていれば、平屋建の計画でも可能とする。

2階平面イメージ



1階平面イメージ



※基本計画時点での1案であり、今後の基本設計等により変更になる可能性がある。

図 4-2 施設レイアウト図

5. 民間事業者意向調査

過去に本事業に係るサウンディング調査に参加した企業やスポーツ施設 PPP/PFI 事業の実績をもつ企業等を対象に、幅広い意見から事業化に向けたより詳細な条件や課題を把握することを目的に民間事業者意向調査を実施した。以下に、主な意向を示す。

(1) 民間活力を導入することによる魅力向上の可能性の有無について

- 魅力向上の可能性があると回答した企業が最も多かった。理由としては、市の中心部であること、各種スポーツ大会の誘致、利用向上に向けた付加価値を提供することで利用者の増加、交流人口の増加が見込めるといった意見が挙げられた。
- 飲食・休憩施設やキッズスペース、備蓄倉庫等の防災機能等の導入について意見が挙げられた。

(2) 事業手法について

- 事業手法を PFI (BTO) 方式または DBO 方式とすることについて、問題はないことが確認された。
- 中でも、PFI (BTO) 方式が望ましいとする意見が多く挙げられた。
- PFI (BTO) 方式、DBO 方式とも長期事業となることから、適切な物価スライド指標を考慮した予算設定が必要との意見が挙げられた。

(3) 飲食施設等の民間収益施設の導入可能性について

- 広域からの集客が期待できない点、平日昼間の集客が難しい点から、カフェ・レストラン等の常設の飲食店の導入は困難であるとの意見が挙げられた。
- キッチンカーなどによる時間限定での運営や、自動販売機等の有人ではない形態とする等の工夫をすれば導入可能性があるといった意見が挙げられた。

(4) 参画意向について

- 設計企業、建設企業、運営企業等から、参画について前向きな意見が多く挙げられた。

(5) ウェルビーイングの実現に向けた実施可能な事項や提案について

- 関連団体との連携によるスポーツプログラムの開催、多世代交流のイベント、くつろげる空間の整備などの意見が挙げられた。

(6) 事業実施にあたり市に求める事項やその他意見、課題等について

【事業費についての意見】

- 建材費・人件費の高騰を考慮した、適正な事業費設定を望む意見が挙げられた。
- 修繕費については、一定規模以上の修繕にかかる費用は市の負担が望ましいとの意見が挙げられた。
- 水光熱費は市の負担が望ましいとの意見が挙げられた。

【可動床についての意見】

- イニシャルコストやメンテナンスコストを考慮すると、可動床の導入は勧めないといった意見が挙げられた。
- 学校プール授業等を行う際、指導員側は水深が深い方が子どもを指導しやすいため、プールフロアでの運営を望む意見が挙げられた。

【学校プール授業についての意見】

- 建設企業、運営企業から、学校プール授業の運営は実施できるとの回答があった。
- 一方で、他の運営企業からは、生徒の規模、授業頻度を考慮する必要があり、また、授業のスタイルは年々変化するので、本事業の業務範囲外とすることが望ましいとの意見が挙げられた。

6. 事業スキームの検討

6.1. 民間活力導入に対する基本的な考え方

PPP（Public Private Partnership、公民連携事業、官民協働事業）とは、行政、民間（企業）、住民（NPO等）などが多種多様な形で連携・協力して、より良い公共サービスを提供していくことである。地域や事業の個別特性を考慮した上で、サービスの基本的枠組みを作り上げる段階から民間（企業）や住民（NPO等）を参画させるなど、公共サービスのより広い範囲で民間や住民のノウハウを活用する手法と解釈されている。平成13年（2001年）の経済産業省の「日本型PPP研究会」における報告では、『PPP＝公共サービスの民間開放』とし、具体的なPPPの施策として、民間委託（アウトソーシング・公設公営）、PFI、民営化、独立行政法人が列挙されている。さらに、次の図に示すように、公共サービス型のほか、公有資産活用型、規制・誘導型といった、民間主導の事業に対して公共が何らかの支援策を講じるものについても、PPPと位置付けることができる。

PPPの必要性が近年特に高まっている理由として、大きく以下の2点が挙げられる。

(1) 市民ニーズの多種多様化への対応（公共サービスを受取る側の視点）

- ・市民ニーズとして豊かな生活のために必要な多種多様なサービスを提供してほしいという社会背景。
- ・高度成長期の一億総中流社会からバブル崩壊を経て、現在は格差社会がクローズアップされ、こうした時流に乗って多種多様に化する市民生活と共に、公共サービスもまた多種多様化せざるを得ない状況。

(2) 行政の財政状況の悪化（公共サービスを提供する側の視点）

- ・行政においても、自治体経営が悪化・破綻し、市民生活に直接的に影響を及ぼす時代。
- ・特に、ストック（公共施設等を含んだ社会資本）の老朽化と更新需要が顕在化し、公共だけでは対応しきれない状況。

こうした背景から、PPPの必要性が近年特に高まっているところであるが、その行政側のメリットと留意事項については、一般に下表の事項が挙げられる。

表 6-1 PPPによる行政側の効果と留意事項

効果（メリット）	留意事項
①市民等に対して、安くて質の良い公共サービスが提供されること。	①民間に幅広い業務を任せることになるため、行政がこれまで以上に民間の業務状況を把握し、 <u>管理や指導をしなければ、公共サービスの品質の低下を招く可能性がある。</u>
②公共サービスの提供における行政の関わり方が改善されること。	②業務を任せる企業を選ぶ際には、 <u>価格だけでなく企業の持つノウハウや事業計画の内容についても評価しなければならないため、従来よりも事前の手続きに要する業務が増え、時間も必要となる。</u>
③民間の事業機会を新たに創り、経済の活性化に貢献すること。	

出典：内閣府 Web サイト「PFI 導入による効果」を基に整理

6.2. 事業範囲・官民役割分担の検討

6.2.1. 本事業における事業範囲

(1) 対象施設及び業務範囲

本事業の対象施設及び業務範囲ごとの対象施設は、以下のとおりとする。

表 6-2 本事業の対象施設

対象施設	
既存施設	下松スポーツ公園体育館
	下松市温水プール（解体）
	下松スポーツ公園総合グラウンド
	下松スポーツ公園ゲートボール場
	下松スポーツ公園球技場
	冒険の森
	展望台
	ウォーキング・ジョギングコース
	花の広場
	駐車場
新施設 （多機能複合型スポーツ施設）	新 温水プール
	武道場
	（民間収益施設）

表 6-3 業務範囲ごとの対象施設

業務範囲		対象施設	
大分類	中分類	既存施設	新施設
施設整備業務	設計業務	－	○
	建設業務	－	○
	工事監理業務	○	○
	解体業務	○（下松市温水プール）	－
維持管理業務	維持管理業務	○	○
	修繕・更新業務	○	○
運営業務	運営業務	○	○
	自主事業	○	○

6.3. 官民役割分担の検討

6.3.1. 官民役割分担の基本的な考え方

基本構想では、今後の整備等に当たって配慮すべき基本事項として、民間活力の導入について、以下の通り示されている。

■基本構想における民間活力導入に関する内容

(3)民間活力の導入

本市の厳しい財政状況の中で、本事業における課題を解決し、持続的に公共サービスの提供を行っていくためには、民間の資金と優れたノウハウを取り入れ、行政と民間がそれぞれの強みを生かしていくことが有効です。

本事業に当たっては、**公共施設の整備、維持管理、運営などにおいて民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用するPPP／PFI方式の導入を検討**しており、**民間事業者が持つ運営ノウハウや競争の中で培ってきた強みを存分に発揮してもらい、整備・維持管理・運営の質の向上**へつなげたいと考えています。

出典：下松市多機能複合型スポーツ施設整備基本構想（R6.2）

公共施設（公共サービス）への民間活力導入に当たり、より良いサービス及びコスト削減を図るためには、適切な官民役割分担の設定が必要である。

適切な官民役割分担は、民間事業者が実施・管理能力に優れている業務・役割は、民間事業者が実施し、公共側が実施・管理能力に優れている業務・役割は、公共側が実施することで、利用者へのサービスが向上し、コスト削減効果の最大化を図ることができる。

これを踏まえ、官民役割分担の基本的な考え方として、以下の点に留意し、役割分担案を定める。

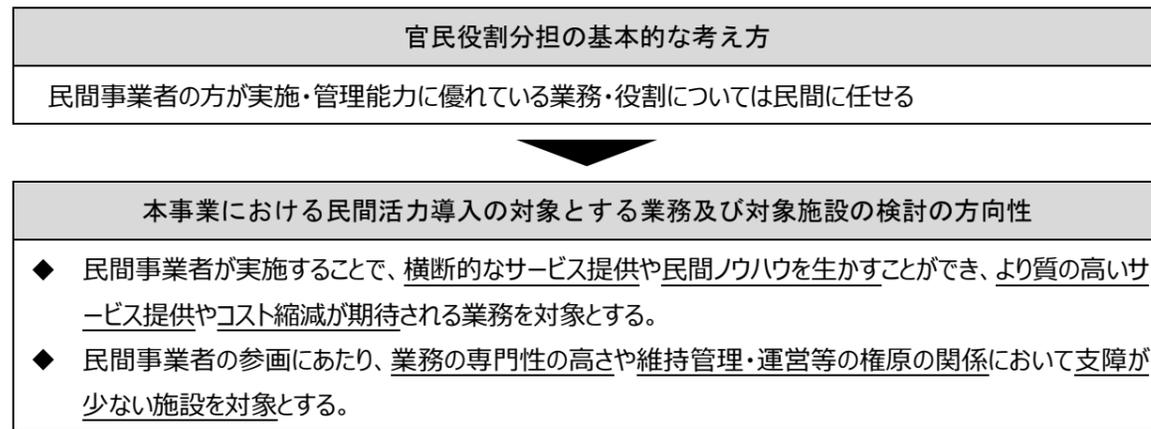


図 6-1 官民役割分担の基本的な考え方

6.3.2. 本事業における官民役割分担

民間事業者が実施・管理能力に優れている業務・役割は民間事業者が実施し、公共側が実施・管理能力に優れている業務・役割は公共側が実施することで、利用者へのサービスが向上し、コスト削減効果の最大化を図ることができる。以上の考え方に基づき官民役割分担を整理する。

表 6-4 官民役割分担（案）

大分類	中分類	小分類	業務内容	役割分担	
				民間事業者	市
施設整備業務	設計業務	各種調査及び申請業務	測量、地質調査等	○	
			その他調査、届出、申請等	○	
	設計業務		基本設計	○	
			実施設計	○	
			その他業務	○	
	建設業務	建設業務	工事（駐車場、外構含む）	○	
			事前協議、申請、届出、検査等	○	
			その他業務（建物への保険付保等）	○	
			完了検査	○	
	工事監理業務	工事監理業務	工事監理	○	
	解体業務	各種調査業務	解体に必要な各種調査	○	
			解体設計	○	
その他業務			○		
維持管理業務	維持管理業務	解体工事業務	解体及び撤去工事	○	
		事前協議、申請、届出、検査等	○		
			備品管理	○	
			建物保守・点検	○	
			建物設備保守・点検	○	
			公園遊具の保守・点検	○	
			衛生管理・清掃	○	
			保安警備	○	
			駐車場管理	○	
	植栽管理		○		
修繕・更新業務	修繕・更新業務（大規模修繕除く）	○			
大規模修繕業務	○	○			
運営業務	運営業務	受付業務	○		
		プール監視業務	○		
		用具等貸出業務	○		
		広報・広告等業務	○		
		学校プール授業の実施	○		
		生徒移動用バスの手配	○	○	
		利用料金収受業務	○		
	自主事業		スポーツ教室等事業	○	
			物販事業	○	
			その他の事業	○	

6.4. 民間収益施設に係る事業手法

6.4.1. 民間収益施設に係る事業手法の整理

本事業において民間施設の整備及び維持管理・運営に民間活力を導入する場合の主な事業手法は、以下のとおりである。

表 6-5 都市公園における民間施設の整備・運営手法の例

手法	概要	費用負担		
		施設整備	管理運営	
公募設置管理制度 (Park-PFI)	<ul style="list-style-type: none"> 平成 29 年の都市公園法改正により新たに設けられた、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設（例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等）の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる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制度のこと。 ※都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」（略称：P-PFI）と呼称。 ・事業期間は 20 年以内。 	民間	民間	
設置管理許可制度 (管理許可)	<ul style="list-style-type: none"> ・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、管理を許可できる制度である。 ・都市公園法第 5 条において、民間事業者が売店やレストラン等を設置し、管理できる根拠が規定されている。 ・事業期間は最長 10 年（更新可）。 	民間	民間	
占用許可	<ul style="list-style-type: none"> ・公園管理者以外の者が公園管理者の許可を受けることで、公園施設以外の工作物その他の物件又は施設（占用物件）を設置することができる。 ・国家戦略特区法の一部改正（H27.9.1）により、国家戦略特別区域内の都市公園に保育所等を設置できる特例（占用の特例）を措置。また、都市再生特別措置法の一部改正（H28.2.5）により、都市再生整備計画への位置付けを行うことで、都市公園内において賑わいの創出に寄与する施設（観光案内所、サイクルポート等）の占用が可能となった。 ・占用期間は最長 10 年（更新可）。 	民間	民間	
行政財産の貸付	地方自治法	<ul style="list-style-type: none"> ・行政財産の貸付は、地方自治法第 238 条の 4 第 2 項 4 号に定められる庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地についてその床面積又は敷地に余裕がある場合に当該余裕がある部分を貸し付けるときに貸付や地上権など、私権の設定を行うことが可能となっている。 ・貸付期間は 5 年（更新可）。 	市	民間
	PFI 法	<ul style="list-style-type: none"> ・民間資金等の活用による公共施設等の PFI 事業の用に供する目的の場合には、地方自治法第 238 条の 4 第 1 項の規定にかかわらず、PFI 法第 11 条の 2 第 4 項の規定により行政財産を P F I 事業者へ貸し付けることが可能である。したがって、この特例により、P F I （B O T 方式）により公有地上に公共施設等を整備するにあたり、施設用地を行政財産のままで P F I 事業者へ貸し付けることも可能である。 ・貸付期間は定めなし。 	市	民間
目的外使用許可	<ul style="list-style-type: none"> ・契約による貸付とは異なるが、行政処分としてその用途又は目的を妨げない限度において行政財産の一部を民間に使用させる（目的外使用許可）ことが認められている。 ・使用期間は 1 年（更新可）。 	市	民間	

6.4.2. 民間収益施設に係る方針

民間事業者への意向調査より、カフェ、レストラン等の民間収益施設の導入は難しいといった意見が多く挙げられた。導入機能としては売店（小規模な物販施設等）や一時的なキッチンカー等が想定されるが、導入にあたっては、コンソーシアムの組成が障壁となるといった意見が挙げられたことから、民間収益施設の導入は本事業では必須条件としないことを基本とする。

ただし、一部の民間事業者からは、時間限定や有人ではない形態とする等の工夫をすれば導入可能性があるといった回答も挙げられていることから、自主事業（公共施設の一部を活用した飲食物販事業）の提案は妨げないこととする。なお、現段階においては、民間事業者の意向が明確ではないため、最終的な事業手法（「行政財産の貸付」又は「目的外使用許可」※民間事業者による施設投資が伴わない手法を基本）については、今後の検討課題とする。

7. 民間活力導入可能性の整理

7.1. 事業スキームの総合評価

本事業における事業スキームは、定性的評価（サービスの向上、民間意向等）及び定量的評価（財政負担縮減効果（VFM））を踏まえ、総合的に比較・評価を行い、適切な事業スキームを検討した。次頁に比較検討した結果を示す。

表 7-1 比較検討を行う事業スキーム

事業手法	概要
従来方式（指定管理者制度の適用は継続）	・ 施設の設計、建設を個別に発注し、維持管理、運営は指定管理者制度を適用する方式。
D B O 方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の設計、建設、維持管理、運営を一括発注する手法。 ・ 事業に係る資金調達は、公共が行う。
P F I （B T O）方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の設計、建設、維持管理、運営を一括発注する手法。 ・ 事業に係る資金調達は、民間事業者が行い、公共は、事業期間中に対価を平準化して支払う。

表 7-2 事業手法の総合評価比較表

		従来方式+指定管理者制度	DBO方式	PFI(BTO方式)
スキーム図 (契約形態)				
契約形態		委託契約、請負契約、指定管理者基本協定	基本契約、設計施工一括契約、指定管理者基本協定	PFI事業契約(PFI法)
役割分担	計画策定 (性能規定)	市	市	市
	資金調達 Finance	市 (交付金、地方債)	市 (交付金、地方債)	民間 (PFI事業契約)
	設計 Design	民間 (委託契約)	民間 (設計施工一括契約)	民間 (PFI事業契約)
	建設 Build	民間 (請負契約)	民間 (設計施工一括契約)	民間 (PFI事業契約)
	維持管理 Maintenance	民間 (指定管理者基本協定)	民間 (指定管理者基本協定)	民間 (PFI事業契約、指定管理者基本協定)
	運営 Operation	民間 (指定管理者基本協定)	民間 (指定管理者基本協定)	民間 (PFI事業契約、指定管理者基本協定)
定性評価	民間ノウハウ発揮	△ 設計、建設、維持管理・運営で個別契約となるため、民間の創意工夫の余地が限定的である。	◎ 事業者間で業務内容の調整が可能であるため、民間の創意工夫の余地が大きくコスト削減・品質向上につながりやすい。	◎ 事業者間で業務内容の調整が可能であるため、民間の創意工夫の余地が大きくコスト削減・品質向上につながりやすい。
	運営サービスの向上	△ 維持管理・運営を行う指定管理者が別途募集されるため、施設整備に関して運営者の意向が反映されにくい。	◎ 設計・建設企業と維持管理・運営を行う指定管理者を一体で募集するため、運営者の意見を反映した設計が可能となる。	◎ 設計・建設企業と維持管理・運営を行う指定管理者を一体で募集するため、運営者の意見を反映した設計が可能となる。
	民間の参画 しやすさ	◎ 設計、建設及び維持管理・運営で契約上分かれているため、民間事業者は参画しやすい。	○ 設計・建設及び維持管理・運営で契約上分かれているため、民間事業者は参画しやすい。	△ SPC 組成等の手間や管理費が発生する。
	事業の安定性	△ プロジェクト・ファイナンスではないため、金融機関の監視メカニズムは導入されない。	○ プロジェクト・ファイナンスではないため、金融機関の監視メカニズムは導入されないが、基本契約において、設計～運営の各業務について、責任分担を明確化させることが可能。	◎ プロジェクト・ファイナンスのため、金融機関の監視により事業の安定性が高まる。
	財政支出平準化	△ 施設整備年度の支出が大きい。	△ 施設整備年度の支出が大きい。	○ 割賦払いにより、財政支出の平準化が可能。
	スケジュール	○ 通常の発注手続きのため、公募期間が短い。	△ PFI 法に準ずる公募手続きとなるため、従来方式+指定管理者に比べて公募期間に時間を有する。	△ PFI 法に基づく公募手続きとなるため、従来方式+指定管理者に比べて公募期間に時間を有する。
	民間意向	—	○	◎
定量的評価	—	9.5%	4.4%	
総合評価		△	○	◎

7.2. 本事業における最適な事業スキーム

事業スキームの総合評価の結果を踏まえ、本事業における事業スキームは以下の考え方とする。

「PFI（BT0）方式」を基本とする。
<p>【理由】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 設計・建設・維持管理・運営の一体募集のため、維持管理・運営を踏まえた施設計画が可能となり、結果として、市民サービスの向上、ライフサイクルコスト削減効果を高めることが可能な事業手法である。 ● 施設整備費の割賦払いにより、財政負担の平準化が可能となる。 ● 民間事業者への意向調査においても、最も民間意向が高い事業手法であることから良好な競争環境の形成や、民間事業者の創意工夫が期待できる。 ● VFM の検証において、4.4%のVFMが発現したことから市の財政負担を軽減することができる。

8. 概算事業費

本事業を官民連携事業として実施した場合の本施設整備の事業費は、以下のとおりを想定している。

表 8-1 概算事業費

内容	事業費（税込）※	（基本構想）
設計費等（調査費、工事監理費含む）	約 215,000 千円	—
施設整備費（建設工事費、杭工事費、外構工事費、什器備品調達費等も含む金額）	約 5,098,000 千円	—
（うち建設工事費）	（約 4,367,000 千円）	約 2,900,000 千円
既存建物解体費（解体設計等含む）	約 350,000 千円	—
計	約 5,663,000 千円	—

※早期の施設整備及び運営開始を目指すため、既存建物の解体業務は官民連携事業に含まず、市が先行的に実施することも想定する。
 ※本事業費は、他都市類似施設の事例、専門機関の調査等を参考としながら設定しており、設計前の概算額であるため、資材・労務費の価格変動及び消費税増税等の社会情勢の変化などにより、今後、変更になる可能性がある。
 ※本事業は、国庫補助金の適用を想定している。
 ※維持管理・運営費は含まない。

9. 多様な効果の検討評価に係る取組

本事業の目的（基本構想で掲げる基本方針）を踏まえ、本事業における多様な効果の指標案を以下に整理する。なお、定量的評価の具体的な数値目標は次年度以降に検討するものとする。

表 9-1 本事業における多様な効果の指標案

本事業の目的（基本構想で掲げる基本方針）	指標	指標の定量的評価	評価時期
方針① 様々な人が集まり、生涯スポーツに取り組める環境を整備	市民サービスの向上	利用者数（年代別）	運営期間 ※事業開始前との比較、事業期間中の変動について、年度ごとに評価
		市への来訪者数（スポーツ大会等の波及効果）	運営期間 ※事業開始前との比較、事業期間中の変動について、年度ごとに評価

本事業の目的（基本構想で掲げる基本方針）	指標	指標の定量的評価	評価時期
方針② 使いやすく、安全安心に活動に取り組める環境を整備	防災機能の強化	災害時の施設の機能・役割及び運営方法の明記	募集要項等公表時
		平常時の防災訓練の実施件数	運営期間
方針③ ウェルビーイングの実現に貢献できる環境を整備	ウェルビーイング	健康寿命	事業期間終了時 ※事業開始前との比較
		健康維持に関するアンケート調査	運営期間 ※事業期間中の変動について、5年ごとに評価
【その他】 ローカルPFIへの貢献	地域経済波及効果	事業に参画した地元企業数、割合 地元企業への発注額、割合	事業契約締結時 事業契約締結時
		地元人材の雇用人数、割合	運営期間 ※事業期間中の変動について、年度ごとに評価

10. 本事業の総合評価

本調査では、令和6（2024）年2月にとりまとめた下松市多機能複合型スポーツ施設整備基本構想に基づき、ワークショップやオープンハウス、関係団体へのヒアリング等を踏まえ、導入機能・規模の検討及び施設整備対象地の検討、施設計画等の検討を行い、当該施設整備に係る基本計画として取りまとめた。

民間活力導入可能性調査においては、事業スキームの仮説を検討の上、事業条件や参画意向を把握することを目的に民間事業者意向調査を実施した。民間事業者意向調査では複数の事業者が本事業に対して関心を示していることを確認できた。

また、VFMの検討より、PFI（BT0）方式及びDBO方式のいずれの方式においてもVFMが発現し、財政負担軽減効果が期待できることが確認できた。

さらに、民間活力導入による多様な効果として、市民サービスの向上、防災機能の強化、ウェルビーイング、地域経済波及効果が期待できた。

以上より、本事業においては、民間活力導入による定性的効果及び定量的効果が期待できると評価できる。

今後の事業化に向けては、民間事業者の意向を十分に考慮し、市が目指すべき将来像を見据えた事業条件を構築することが望ましい。

11. 今後のスケジュール

本事業のスケジュールは、以下のとおり想定している。

表 11-1 事業スケジュール（案）

