

**（仮称）古河市新公会堂基本構想・基本計画
民間活力導入可能性調査報告書**



令和 7 年 7 月

古 河 市

－ 目 次 －

1. 前提条件の整理	1
1.1. (仮称) 古河市新公会堂の整備内容	1
1.2. 民間活力導入に係る法制度・関連計画の整理	6
2. 事業スキームなどの検討	8
2.1. 事業手法の整理	8
2.2. 事業スキームの整理	19
3. 事業者意向調査（サウンディング）	22
3.1. 第1回サウンディング	22
3.2. 第2回サウンディング	26
3.3. 第3回サウンディング	31
4. 財政縮減効果の検討	35
4.1. 財政縮減効果検討の結果	35
5. 事業手法の評価	36
5.1. 定性的な評価	36
5.2. 定量的な評価	38
5.3. 総合評価	40
6. 今後の課題及びスケジュール	41
6.1. 今後の主な検討課題	41
6.2. 事業スケジュール	42

1. 前提条件の整理

(仮称)古河市新公会堂基本構想・基本計画や関連する法制度などを確認し、前提条件の整理を行った。

1.1. (仮称)古河市新公会堂の整備内容

1.1.1. 施設規模の方針

基本構想・基本計画での検討の結果、施設規模の方針は以下のとおり設定した。

表 1.1 施設規模の方針

部門	概要	規模
大ホール	<u>客席</u> ・1,300 席程度（固定席） ・2 層バルコニー形式 ・少人数での利用もできるように、1 階席以外を隠せる設備を設置 <u>舞台</u> ・舞台の広さは 10 間×10 間（18m×18m）もしくは 10 間×8 間（18m×15m）程度 ・舞台のプロセニウムの高さは 10～12m 程度、舞台袖は利用しやすい広さを確保 <u>その他</u> ・オーケストラピットは原則設けないこと ・ロールバックチェアは設けないこと ・ホワイエ、楽屋、搬入口などを適切に配置	約 6,400 m ²
小ホール	<u>客席</u> ・300 席程度、移動観覧席（ロールバックチェア）を設置 ・大ホールの舞台と同じ階に設置し、リハーサル利用の利便性に配慮 <u>舞台</u> ・平土間スペースは大ホールの主舞台と同程度確保 <u>その他</u> ・ホワイエ、楽屋、搬入口などを適切に配置	約 1,250 m ²
創造支援部門	<u>スタジオ</u> ・練習室は市内既存文化施設との機能分担を鑑み、高機能なスタジオを 4 室程度設置	約 120 m ²

共用部門	<u>共用ロビー</u> ・情報スペース・学習スペース・展示スペース・アーカイブなどの機能を有する共用ロビーは、重ね使いをして効率的に設置 <u>その他</u> ・飲食機能（カフェ）、防災機能（屋外に設置する防災家具）、託児コーナー（常設で検討）を設置	約 1,300 m ²
管理部門	事務室、市民活動室など	約 300 m ²
その他 （設備室など）	空調機械室、電気室など	約 550 m ²
計		約 9,920 m ²

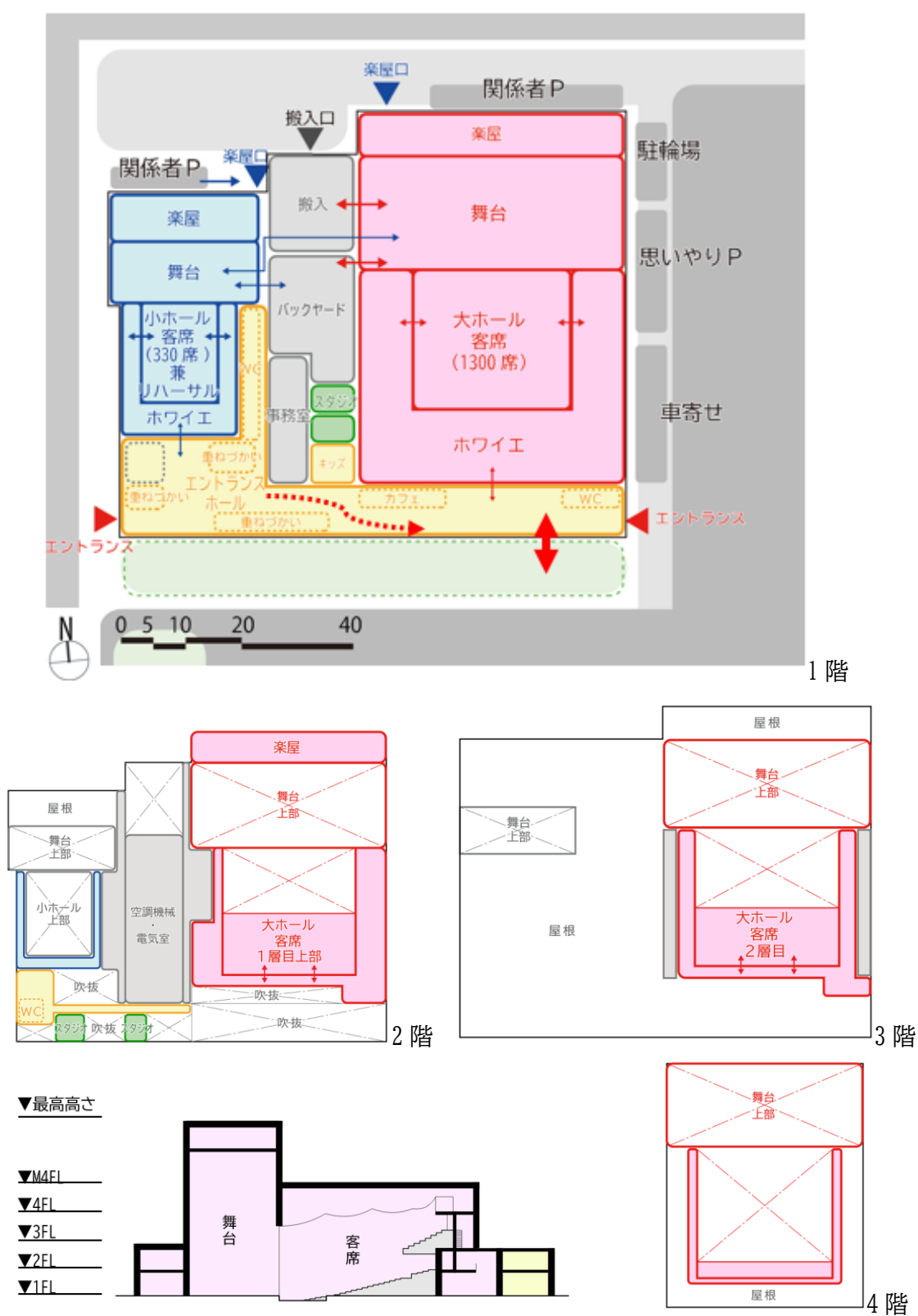
1.1.2. 建設候補地

基本構想・基本計画での検討の結果、建設候補地は以下のとおり大堤地内に選定した。

表 1.2 建設候補地の特徴

項目	内容
広域図	
住所	古河市大堤
敷地面積	約 17ha の内、約 2.7ha ※建設場所は民間事業者の提案となる。
古河駅からの距離	直線約 1km (徒歩 23 分)
土地所有	私有地
用途地域	市街化調整区域
容積率・建蔽率	60%・200%
浸水	思川：3.0m～5.0m 未満 利根川・渡良瀬川：5.0m～10m 未満
道路状況	北：幅員約 9m 東：幅員約 5m 南：幅員約 7m 西：幅員約 10m (約 20m に拡張予定) 敷地東側に都市計画道路 (幅員約 27m) の計画がある。
敷地状況	農地であり、開発可能範囲が広いが、鉄塔・電線が多い。

建設候補地のゾーニング図・断面イメージを下記に示す。



1.1.3. 地域未来投資促進法

「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」（地域未来投資促進法）は、地域の特性を生かして、高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」を促進することを目的として、平成 19（2007）年に制定された。

事業の実施にあたっては、市町村や都道府県が作成した「基本計画」に基づき事業者が作成する「地域経済牽引事業計画」を、都道府県知事が承認する必要がある。なお、官民連携型は国が承認する必要がある。

基本構想・基本計画で検討した建設候補地のうち候補地²（大堤地内）は、古河市が作成し令和 5 年 9 月 22 日付けで国から同意を得た「茨城県古河市基本計画」における土地利用調整区域内（予定）である。「茨城県古河市基本計画」では、「地域経済牽引事業」として、「豊富な観光資源や優れた交通インフラ、主要産業である製造業等を活かした観光・スポーツ・文化・まちづくり分野」に関連する事業を実施するものとしている。具体的な施策として、候補地²を文化・産業・商業の交流機能を備えた新たなまちづくりの拠点として整備することとしている。

1.2. 民間活力導入に係る法制度・関連計画の整理

1.2.1. PFI※法

「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」（以下、「PFI 法」という）は、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した公共施設などの整備などの促進を図るために平成 11（1999）年に施行された。

民間資金や民間ノウハウを活用した PFI 方式により事業を実施する場合は、PFI 法に則り公募手続きを実施し、市と民間事業者で特定事業契約を締結する必要がある。

PFI 法の対象は、同法第 2 条第 1 項に示されており、新公会堂は「教育文化施設」に含まれることから、本事業は PFI 事業として成立するものといえる。

（定義）

第 2 条 この法律において「公共施設等」とは、次に掲げる施設（設備を含む。）をいう。

一 道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等の公共施設

二 庁舎、宿舍等の公用施設

三 賃貸住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等の公益的施設

四 情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く。）、観光施設及び研究施設

五 船舶、航空機等の輸送施設及び人工衛星（これらの施設の運行に必要な施設を含む。）

六 前各号に掲げる施設に準ずる施設として政令で定めるもの

なお、PFI 方式の詳細は次章「事業スキームなどの検討」にて示す。

※PFI：Private Finance Initiative の略。

1.2.2. 地方自治法

平成 15（2003）年の地方自治法改正により、同法第 244 条の 2 に指定管理者制度に関する規定が追加された。指定管理者制度とは、条例で定めるところにより指定を受けた団体に、公の施設の管理を行わせる制度である。PFI 方式などの民間活力を導入した事業手法において、民間事業者に施設の利用許可や利用料金収受を行わせる場合は、運営・維持管理を行う民間事業者を公共施設の指定管理者として指定する。

なお、指定管理が可能な公共施設は、公共用財産（公の施設）のみであることに留意が必要だが、新公会堂は「公の施設」に該当するため、指定管理が可能である。

以下に、総務省「公の施設の指定管理者制度の導入状況等に関する調査結果」（令和元（2019）年）にて公の施設の対象とされている施設類型を示す。

1 レクリエーション・スポーツ施設

体育館、武道場等、競技場（野球場、テニスコート等）、プール、海水浴場、宿泊休養施設（ホテル、国民宿舎等）、休養施設（公衆浴場、海・山の家等）、キャンプ場、学校施設（照明管理、一部開放等）等

2 産業振興施設

産業情報提供施設、展示場施設、見本市施設、開放型研究施設等

3 基盤施設

公園、公営住宅、駐車場・駐輪場、水道施設、下水道終末処理場、
港湾施設（漁港、コンテナ、旅客船ターミナル等）、霊園、斎場等

4 文教施設

図書館、博物館（美術館、科学館、歴史館、動物園等）、公民館・市民会館、文化会館、合宿所、
研修所（青少年の家を含む）等

5 社会福祉施設

病院、診療所、特別養護老人ホーム、介護支援センター、福祉・保健センター、児童クラブ、
学童館等、保育園等

1.2.3. 古河市 PPP※/PFI 手法導入優先的検討要領

古河市は、令和 6（2024）年 3 月に「古河市 PPP/PFI 手法導入優先的検討要領」を公表した。同要領では、事業費の総額が 10 億円以上の公共施設整備事業について、基本計画の策定時などに、多様な PPP/PFI 手法の導入が適切かどうかを、自ら公共施設などの整備などを行う従来型手法に優先して検討することとしている。

※PPP: Public Private Partnership の略であり、公共と民間が連携して事業を行うことを指す。

2. 事業スキームなどの検討

2.1. 事業手法の整理

本事業で想定する事業手法を以下に整理する。

2.1.1. 従来方式

(1) 概要

従来方式とは、公共が自ら資金調達の上、施設の設計、建設、運営・維持管理を民間事業者に個別に発注する手法を指す。運営・維持管理業務は指定管理者制度を活用し民間事業者が実施する。

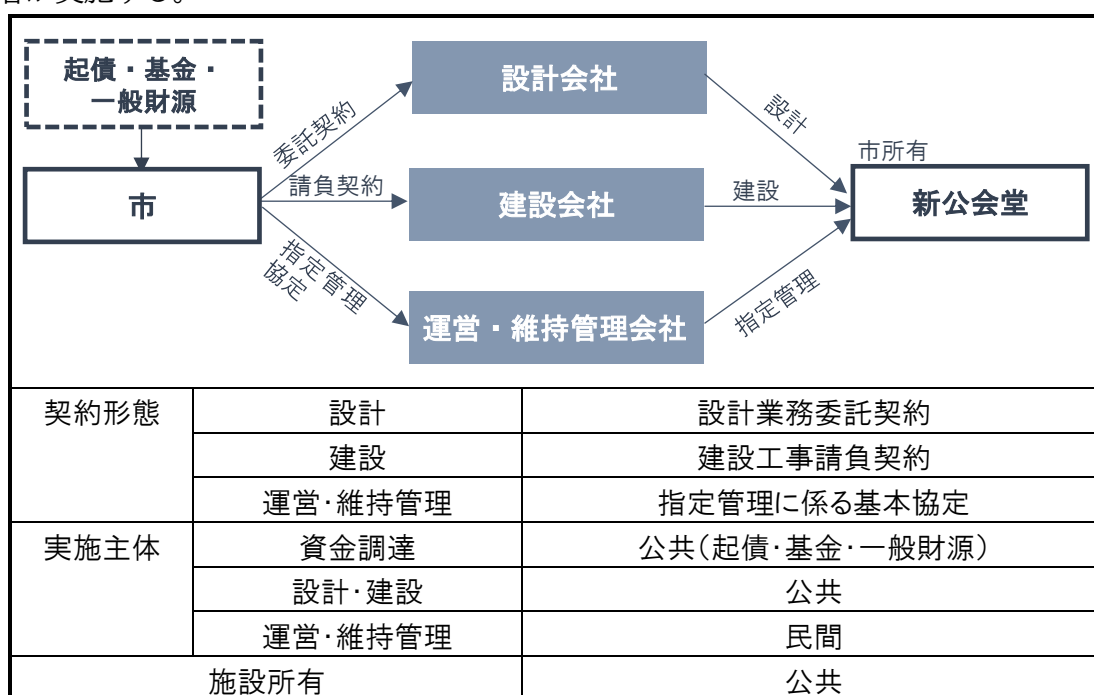


図 2.1 従来方式の概要

(2) 特徴

- 【イニシャルコスト・ライフサイクルコスト※(以下、LCC という)】運営時の支出に加え、施設整備時の財政支出が大きく、平準化は困難である。
- 【行政運営】各業務を個別に発注するため、行政側の管理人員の削減が困難であるが、行政意向が反映しやすい。
- 【民間ノウハウ効果】運営・維持管理時には民間ノウハウが活用できるが、その他のプロセスでは公共が主体となるため、民間ノウハウが活用できない。
- 【運営段階の事業期間】5年程度が一般的であり、長期的な視点での事業展開や文化振興が期待しにくい。
- 【公共のリスク負担】公共がすべてのリスクを負担する。

※ライフサイクルコスト：建築物の企画・設計から建設、維持管理、解体までの間に発生する費用

2.1.2. DBO※方式

(1) 概要

DBO 方式とは、公共が自ら資金調達の上、民間事業者に施設の設計・建設、運営・維持管理を一括発注する手法を指す。本事業では、運営・維持管理について、指定管理者制度も併用する。

※DBO：Design-Build-Operate の略。

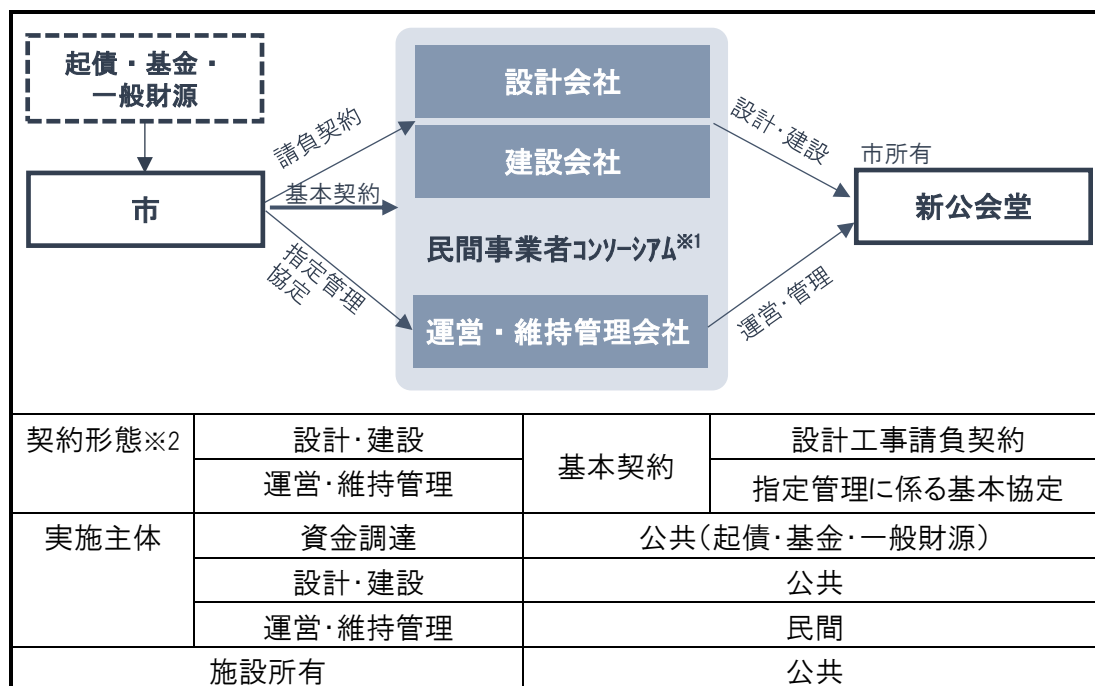


図 2.2 DBO 方式の概要

※1：コンソーシアム：民間事業者の公募に当たり組成される法人格の無い共同企業体のこと。

※2：DBO 方式では、当事業の全般にわたる事項や当事業に係る当事者間の基本的了解事項について確認する基本合意として、市と民間事業者コンソーシアムの間で基本契約を締結する。あわせて、設計工事請負契約や指定管理に係る基本協定など各業務の実施に係る契約を、市と各業務を実施する事業者の間で締結する。

(2) 特徴

- 【イニシャルコスト】資金調達を公共が行うため、施設整備時の財政支出が大きく、平準化は困難である。
- 【LCC 縮減】包括委託のため、施設内容やサービス水準のみを指定する性能発注を用いることが多く、民間ノウハウを活用でき、LCC 縮減が期待できる。
- 【工事期間短縮】設計・建設が一体的に実施されるため、工事期間の短縮が可能である。
- 【行政運営】民間委託や一括発注により、行政側の管理人員が削減可能であるが、各業務が一括発注となるため、行政意向の反映に留意が必要である。
- 【民間ノウハウ効果】設計・建設、運営・維持管理を一括発注するため、運営を想定した設計建設が可能である。

- 【運営段階の事業期間】15 年程度の長期間が一般的であり、長期的な視点での事業展開や文化振興が期待できる。
- 【公共のリスク分担】契約内容などにより、公共と民間との間でリスク分担を設定できる。

(3) 事例

DBO 方式による整備事例について、以下のとおり整理した。

表 2.1 DBO 方式による整備事例（新築に限る）

事業名	運営事業者募集	都道府県
山形市民会館整備事業	○	山形県
見附台周辺地区整備・管理運営事業（A・C ブロック）	○	神奈川県
ふじみ野市文化施設整備事業	×	埼玉県

（事例調査は受託者による）

DBO 方式で整備した代表的な事例として、見附台周辺地区整備・管理運営事業（A・C ブロック）におけるひらしん平塚文化芸術ホールを記載する。

表 2.2 ひらしん平塚文化芸術ホールの概要

自治体	神奈川県平塚市	開館年	令和 4（2022）年
敷地面積	23,500 m ²	延床面積	8,414 m ²
ホール規模	大ホール 1,200 席 多目的ホール 200 人	その他諸室	会議室 2 室、和室、練習室 3 室、文化芸術支援室など
事業手法	DBO 方式		
事業費	132 億円	VFM※（特定 事業選定時）	15.3%
事業者	代表企業：大和情報サービス株式会社 その他構成・協力企業として、設計 2 社・建設 3 社・運営 2 社・維持管理 3 社		
事業の特徴			
・ホールの他、公園や民間商業施設も一括募集により整備を実施し、ホールと公園を一体利用し連携を図るイベントなどが定期的に行われている。			
写真(受託者撮影)			
			
外観		大ホール	

※VFM：Value for Money の略。従来方式と比較し民間活力を導入する事業手法の方が、総事業費をどれだけ削減できるかを示すもの。

2.1.3. PFI 方式

(1) 概要

PFI 法に則り、民間事業者が自ら資金調達の上、施設を設計・建設し、一定の期間、施設を運営・維持管理する手法を指す。本事業では、運営・維持管理について、指定管理者制度も併用する。

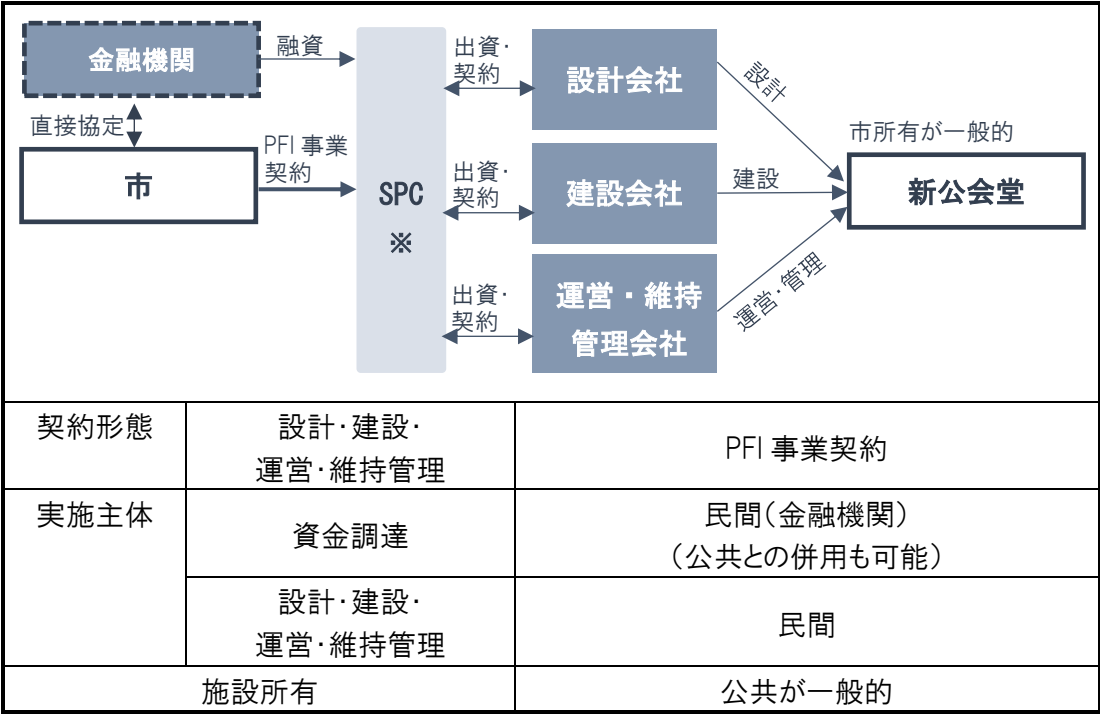


図 2.3 PFI 方式の概要

※SPC：当該事業の実施のみを目的として設立する特別目的会社（Special Purpose Company）。PFI 事業では、当該 PFI 事業以外の事業の不振が原因で、当該 PFI 事業のサービスが低下したり、事業が中断することを避けるために、SPC を原則設立するが、近年では SPC の設立や運営に費用がかかることから、SPC を設立しないケースが増えてきている。

(2) 特徴

- 【イニシャルコスト】施設整備時の支出は民間事業者が負担（資金調達）し、その後割賦返済するため、財政負担の平準化が可能である。
- 【LCC 縮減】包括委託のため、施設内容やサービス水準のみを指定する性能発注を用いることが多く、民間ノウハウを活用でき、LCC 縮減が期待できる。
- 【工事期間短縮】設計・建設が一体的に実施されるため、工事期間の短縮が可能である。
- 【行政運営】民間委託により行政側の管理人員が削減可能であるが、各段階にて民間事業者が実施主体となるため、行政意向との連携に留意が必要である。
- 【民間ノウハウ効果】設計・建設・運営・維持管理を一括発注するため、事業全体で創意工夫が期待できる。

- 【運営段階の事業期間】15 年程度の長期間が一般的であり、長期的な視点での事業展開や文化振興が期待できる。
- 【公共のリスク分担】契約内容などにより、公共と民間との間で適切なリスク分担を設定できる。

(3) 事例

PFI 方式による整備事例について、以下のとおり整理した。

表 2.3 PFI 方式による整備事例（新築に限る）

事業名	事業手法	運営事業者募集	都道府県
（仮称）苫小牧市民ホール整備運営事業	BT0※1 方式	○	北海道
中規模ホール整備官民連携事業	BT0 方式	×	富山県
福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業	BT0 方式	○	福岡県
（仮称）箕面船場駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業	BT0 方式	△ （別途募集）	大阪府
新市民会館整備運営事業	BT0 方式	○	大阪府
スポーツ・文化複合施設整備等事業	BT0 方式	○	神奈川県
北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等 PFI 事業	BT0 方式	○	福岡県
豊橋市芸術文化交流施設整備等事業	BT0 方式	×	愛知県
静岡市清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業	BT0 方式	○	静岡県
稲城市（仮称）新文化センター整備運営事業	BOT※2 方式	○	東京都
いわき市文化交流施設整備等事業	BT0 方式	△（一部業務）	福島県
東京都杉並区杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業	BOT 方式	○	東京都

（日本 PFI・PPP 協会 HP に基づく）

※1:BT0 方式：Build-Transfer-Operate の略。民間事業者が公共施設を建設（Build）し、その完成後、施設所有権を公共に譲渡（Transfer）し、さらに施設の維持管理・運営（Operate）を行う事業手法。

※2:BOT 方式：Build-Operate-Transfer の略。民間事業者が公共施設を建設（Build）し、その完成後、民間事業者が施設所有権を保有したまま施設の維持管理・運営（Operate）を行い、事業終了後に施設所有権を公共に譲渡（Transfer）する事業手法。

PFI 方式で整備した代表的な事例として、新市民会館整備運営事業における東大阪市文化創造館（大阪府東大阪市）を記載する。

表 2.4 東大阪市文化創造館の概要

自治体	大阪府東大阪市	開館年	令和元（2019）年
敷地面積	16,030 m ²	延床面積	14,000 m ²
ホール規模	大ホール 1,500 席 小ホール 300 席	その他諸室	多目的室、音楽スタジオ、創造支援室 4 室、和室、キッズルーム、まちライブラリーカフェなど
事業手法	BT0 方式		
事業費	183 億円	VFM(特定事業選定時)	9.8%
事業者	代表企業：株式会社大林組 その他構成・協力企業として、設計 2 社・運営 4 社・維持管理 2 社		
事業の特徴			
・市有地（市立中央病院跡地）に文化芸術の振興の拠点となる新市民会館を整備運営する事業である。 ・業務範囲は、施設整備・運営・維持管理・付帯業務（まちライブラリーカフェの独立採算による運営）である。			
写真（いずれも東大阪市文化創造館 HP より）			
			
外観		大ホール	

2.1.4. リース方式（建物賃貸借方式）

（1）概要

民間事業者が自ら資金調達の上、施設を設計・建設後、所有し、運営・維持管理する。公共は賃借にて、施設を公共サービスとして運用する。本事業では、運営・維持管理について、指定管理者制度も併用する。

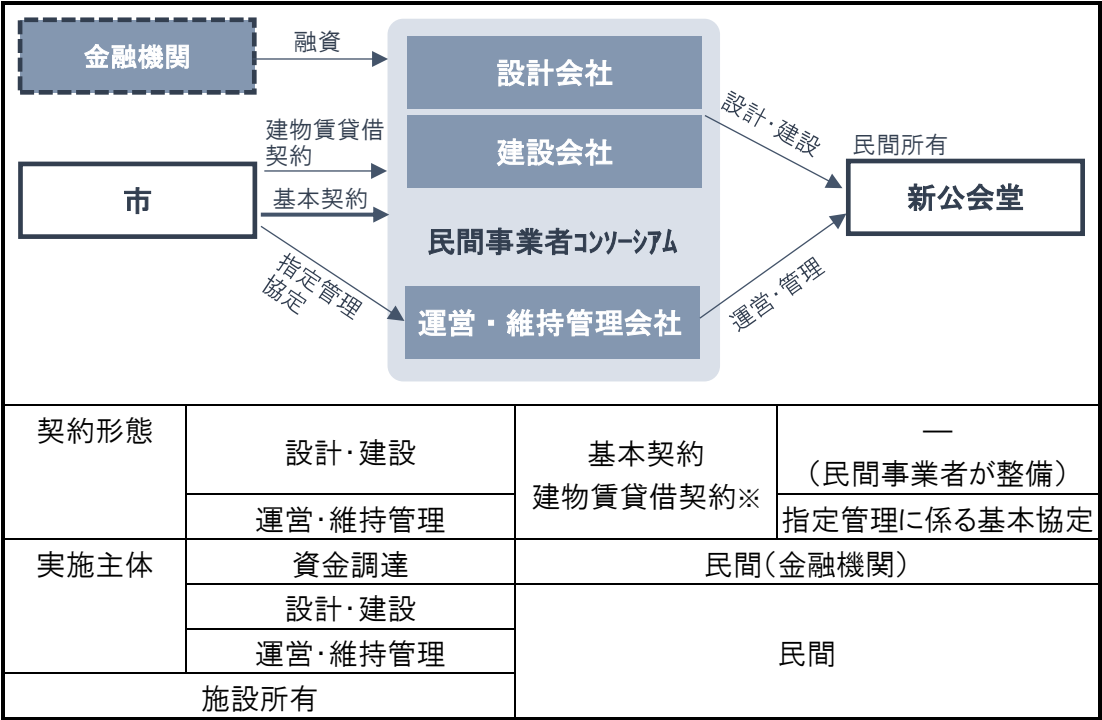


図 2.4 リース方式の概要

※リース方式では、リース期間中に建設会社が新公会堂を所有し、市と建設会社が建物賃貸借契約を締結するケースや、コンソーシアム内のリース会社が新公会堂を所有し、市とリース会社が建物賃貸借契約を締結するケースなどが考えられる。

（2）特徴

- 【イニシャルコスト】施設整備時の支出は民間事業者が負担（資金調達）し、その後に賃貸借するため、財政負担の平準化が可能である。
- 【LCC 縮減】包括委託のため、施設内容やサービス水準のみを指定する性能発注を用いることが多く、民間ノウハウを活用でき、LCC 縮減が期待できる。
- 【工事期間短縮】設計・建設が一体的に実施されるため、工事期間の短縮が可能である。
- 【行政運営】民間委託により行政側の管理人員が削減可能であるが、各段階にて民間事業者が実施主体となるため、行政意向との連携に留意が必要である。また新公会堂を民間が所有するため、新公会堂及び公共サービスの品質担保が難しい。
- 【民間ノウハウ効果】設計・建設、運営・維持管理を民間が担当するため、事業全体で創意工夫が期待できる。

-
- 【運営段階の事業期間】15 年程度の長期間が一般的であり、長期的な視点での事業展開や文化振興が期待できる。
 - 【公共のリスク分担】契約内容などにより、公共と民間との間で適切なリスク分担を設定できる。

(3) 事例

リース方式による整備事例について、以下のとおり整理した。

表 2.5 リース方式による整備事例（新築に限る）

施設名	運営事業者募集	都道府県
札幌市民ホール	△（別途募集）	北海道
J:COM 浦安音楽ホール	△（別途募集）	千葉県

（事例調査は受託者による）

リース方式で整備した代表的な事例として、札幌市民ホールを記載する。

表 2.6 札幌市民ホールの概要

自治体	北海道札幌市	開館年	平成 20（2008）年
敷地面積	7,194 m ²	延床面積	5,947 m ²
ホール規模	大ホール 1,500 席	その他諸室	楽屋 4 室（分割使用の場合 6 室）、スタッフルーム、シャワー室、主催者事務室、トイレ、主催者控室、給湯室、会議室 5 室、コンビニエンスストア など
事業手法	リース方式		
事業費※	約 20 億円		
事業者	代表企業：大和リース株式会社		
事業の特徴			
・老朽化により閉館した札幌市民会館が正式に建て替えられるまでの暫定的な代替施設として、6～10 年程度の利用を想定し整備した。 ・リース事業者が施設を整備し、構造や内装のコストを抑制することで、同規模ホールと比較し大幅に短工期・低コストでの整備を実現した。			
写真（札幌市民ホール 公式 HP より）			
			
外観		大ホール	

※VFM は未公表である。なお、リース方式で事業を実施する場合、VFM の算定及び公表は法律で定められていない。

2.1.5. 事業手法の比較

整理した事業手法について、下表のとおり比較した。

DBO 方式、PFI 方式、リース方式は LCC の縮減が見込めるほか、長期的な視点での事業展開が期待できるなど定性的な導入効果も見込まれる。

そのため、本事業は民間活力の導入に適していると判断し、DBO 方式、PFI 方式、リース方式といった「PPP/PFI（民間活力）を導入した事業方式」での実施を念頭に検討する。

表 2.7 事業手法の比較

項目	従来方式	DBO 方式	PFI 方式	リース方式
民間ノウハウの活用	設計・建設・運営・維持管理を個別に発注するため、民間ノウハウが活用しにくい。	設計・建設・運営・維持管理を一括で発注するため、事業全体で創意工夫が期待できる。	設計・建設・運営・維持管理を一括で公募するため、事業全体で創意工夫が期待できる。	設計・建設・運営・維持管理・リースを行う事業者を一括で公募するため、事業全体で創意工夫が期待できる。
運営段階の事業期間	指定管理者制度の事業期間は 5 年程度のため、長期的な視点での事業展開や文化振興が期待しにくい。	15 年程度に設定した場合、長期的な視点での事業展開や文化振興が期待できる。	15 年程度に設定した場合、長期的な視点での事業展開や文化振興が期待できる。	15 年程度に設定した場合、長期的な視点での事業展開や文化振興が期待できる。
資金調達	市が実施	市が実施	民間が実施 (市との併用も可能)	民間が実施
事業期間中の建物所有権	市	市	市とすることが一般的	民間
LCC 縮減	仕様発注のため、LCC 縮減が期待しにくい。	包括委託のため、LCC 縮減が期待できる。	包括委託のため、LCC 縮減が期待できる。	包括委託のため、LCC 縮減が期待できる。

2.2. 事業スキームの整理

2.2.1. 事業範囲の整理

事業範囲は、民間ノウハウが適切に活用されることを目的として下表のとおり整理した。

なお、運營業務のうち事業実施業務の実施主体は、今後検討する管理運営計画にて決定する。またその他の業務の実施主体についても今後の事業者意向調査などにより変更の可能性はある。

表 2.8 民間事業者及び市が実施する事業範囲（案）

業務分類	業務項目		実施主体	
			民間	市
資金調達業務	施設整備費用の調達	DBO 方式の場合		○
		PFI 方式の場合	○	△※1
		リース方式の場合	○	
設計業務	用地測量業務		○	△※2
	地質調査業務		○	△※2
	造成設計（設計に係る許認可手続きを含む）		○	
	基本・実施設計（設計に係る許認可手続きを含む）		○	
建設業務	造成工事業務		○	
	建築工事業務（備品調達・設置を含む）		○	
	工事監理業務		○	
開業準備業務	開業準備		○	
運營業務	統括管理業務		○	
	事業実施業務		今後検討	
	貸館業務		○	
	広報業務		○	
維持管理業務	建物保守管理業務		○	
	設備保守管理業務		○	
	舞台設備保守管理業務		○	
	外構保守管理業務		○	
	備品保守管理業務		○	
	修繕更新業務		○	
	清掃業務		○	
	警備業務		○	

※1:市が発行する起債などとの併用も可能である。

※2:事業者提案にあたり必要な最小限の調査を市が実施する。

2.2.2. 事業期間の整理

PPP/PFI を導入した事業手法において、供用開始後の運営・維持管理期間を整理する。

(1) 事例による整理

2010 年以降に設計・建設・運営・維持管理事業者を一括募集した DBO 方式、PFI 方式によるホール整備事業では、運営期間を 10～20 年としており、15 年前後とする事例が最も多い。

表 2.9 DBO・PFI 方式によるホール整備事業の運営期間

事業名	事業手法	運営期間
山形市民会館整備事業	DBO 方式	14 年 9 か月
(仮称) 苫小牧市民ホール整備運営事業	PFI (BT0) 方式	20 年
福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業	PFI (BT0) 方式	15 年
見附台周辺地区整備・管理運営事業 (A・C ブロック)	DBO 方式	20 年
新市民会館整備運営事業	PFI (BT0) 方式	15 年
スポーツ・文化複合施設整備等事業	PFI (BT0) 方式	10 年 6 か月
北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等 PFI 事業	PFI (BT0) 方式	15 年

(2) 建築物・建築設備の耐用期間による整理

鉄筋コンクリート造とする場合、躯体となるコンクリートは適切なメンテナンスにより 65～100 年の耐用年数とすることが可能である。一方で一般財団法人建築保全センター「令和 5 年版 建築物のライフサイクルコスト」によると、施設整備後 15 年ごろから更新が必要な部位が増加する。

表 2.10 主な部位の耐用期間

耐用年数	主な更新部位
10 年	・ ネットワーク管理装置 ・ 防犯カメラ
15 年	・ LED 灯（非常灯・誘導灯を含む） ・ パワーコンディショナー ・ 空調弁、制御弁 ・ 自動制御機器、中央監視装置 ・ 湯沸器
20 年	・ 壁・屋根シーリング ・ 直流電源装置、無停電電源装置（UPS） ・ 構内交換設備 ・ 情報表示設備 ・ 映像・音響設備 ・ テレビ共同受信設備 ・ 空気調和器、空調ポンプ ・ 給排水ポンプ

（一般財団法人建築保全センター「令和 5 年版 建築物のライフサイクルコスト」より）

各部位の修繕更新を事業に含む場合、施設の劣化リスクは基本的に民間事業者が負う。一方で設備などの劣化・故障タイミングを提案時に正確に予測することは困難なため、大規模な設備更新を見込んだ長期間の事業実施は民間事業者にとって過度のリスクとなる。

そのため、本事業の事業期間は、設備更新が最小限となる 15 年間として設定する方針とする。

3. 事業者意向調査（サウンディング）

民間活力を導入した事業手法により本事業を実施する場合には、民間事業者の事業への参画が不可欠であることから、民間事業者への意向、意見を把握するための意向調査を行う。

3.1. 第1回サウンディング

新公会堂の建設候補地選定にあたり、建設候補地の事業ポテンシャルについて民間事業者から意見を聴取し、事業の実施可能性を探ることを目的として実施した。

3.1.1. 実施概要

（1）調査方法

対象事業者に調査票及び候補地概要書をメールにて配布し回収した。

（2）調査対象事業者

デベロッパー、商社、ホール運営事業者など、計10社

※以下、本章の意向調査における「ホール」は「新公会堂」を指す。

（3）調査期間

令和5（2023）年9月に調査票を配布し、10月に回収した。

（4）調査対象地

調査対象地は、候補地¹（旧古河体育館跡地）、候補地²（大堤地内）、候補地³（旧古河産業技術専門学院跡地）の3か所とした。

（5）回答状況

調査票を配布した10社のうち、8社から回答があった。

（6）主な調査項目

- 各候補地における、ホール運営事業のポテンシャル
- 各候補地における、ホール整備と組み合わせる形で民間事業を付加させることによる、賑わいの核づくりの実現可能性・ポテンシャル
- 各候補地において、想定できる民間事業内容及び想定規模

3.1.2. 調査結果

3.1.2.1. ホール運営事業のポテンシャル

【Q1】ホールの運営事業を行うにあたり、公共や民間で行う興行等の視点で、各候補地における実現可能性・ポテンシャルについて回答してください。

【回答状況】

- 候補地¹、候補地²が9点となっており、事業者からの評価が高い。

回答	候補地 ¹	候補地 ²	候補地 ³
高いポテンシャルがある。	3社	2社	1社
ある程度のポテンシャルがある。	3社	5社	2社
ポテンシャルは低い。	2社	1社	5社
評価 ※	9点	9点	4点

※評価：事業者からの回答について「高いポテンシャルがある」は2点、「ある程度のポテンシャルがある」は1点、「ポテンシャルは低い」は0点で評価した。基本調査報告書を策定するにあたり、点数により比較検討を行った。

【各候補地に対する意見】

〔候補地¹〕

《肯定的な意見》

- 古河駅前からまっすぐつながる幹線道路に面しており、視認性も良く、市の文化の象徴となるにふさわしい立地である。
- 旧古河体育館跡地という点で、市民および近隣地域に場所の知名度・親和性がある。

《否定的な意見》

- 市民利用を考えると駐車場を十分に整備するスペースを確保できない可能性がある。

〔候補地²〕

《肯定的な意見》

- 来街手段は自家用車だけでなく、鉄道・バスなどの公共交通も含まれるため、立地条件・主要幹線道路への接道状況を鑑みると最も優位性が高い。
- 周辺に商業施設が立地し、また、交通量の多い道路に接道している。

《否定的な意見》

- 近接する自衛隊施設訓練状況による騒音発生、病院への騒音対策が未知数。

〔候補地³〕

《肯定的な意見》

- 被災の可能性が低い。

《否定的な意見》

- 車を持たない市民が利用しづらい立地である。
- 密集する周辺住宅への騒音対策や建設工事理解・賛同が必要。

3.1.2.2. 民間事業の実現可能性・ポテンシャル

【Q2】ホール事業と組み合わせる形で、商業等の民間事業を想定するにあたり、各候補地における実現可能性・ポテンシャルについて回答してください。

【回答状況】

- 候補地²が9点となっており、事業者からの評価が高い。

回答	候補地 ¹	候補地 ²	候補地 ³
高いポテンシャルがある。	1社	3社	0社
ある程度のポテンシャルがある。	3社	3社	4社
ポテンシャルは低い。	4社	2社	4社
評価 ※	5点	9点	4点

※評価：事業者からの回答について「高いポテンシャルがある」は2点、「ある程度のポテンシャルがある」は1点、「ポテンシャルは低い」は0点で評価した。基本調査報告書を策定するにあたり、点数により比較検討を行った。

【各候補地に対する意見】

〔候補地¹〕

《肯定的な意見》

- 近隣に古河一高、複数の小中学校、古河警察署等がある事で、商業等の民間事業の集客が見込める。

《否定的な意見》

- 接道部分に住宅や店舗が存在しており、開けた土地を確保できないため、視認性の点で劣る。
- 用途地域が第一種住居地域のため、民間施設として建築できる店舗等面積の上限や興行場等の整備許可が必要。

〔候補地²〕

《肯定的な意見》

- 敷地が広く、また、駅や市街地からのアクセスも良い。
- 国道に対する間口の広さと視認性の高さの観点から、商業立地として優位性が高い。
- 周辺に店舗や飲食店などが立地しており、エリア全体のポテンシャルを感じる。

《否定的な意見》

- 現状の高さ制限や鉄塔などを考慮した開発計画を検討する必要がある。
- 洪水・浸水等ハザード面を改善する土木工事・インフラ整備などの対策が必要。

〔候補地³〕

《肯定的な意見》

- 周辺に住宅が密集していることから利用者を確保しやすい。

《否定的な意見》

- 移動手段を持った地元住人向けの開発しか適さない。

3.1.2.3. 民間事業の内容とその想定規模（面積など）について

【Q3】 Q2 においてポテンシャルがあると回答した場合、対象地において一般的に想定できる事業内容とその想定規模（面積等）についてお聞かせください。

[候補地¹]

- ディーラー、アパレル関連等を中心とした商業テナント誘致の可能性がある。但し、商業部分で 3000 坪（約 1 万㎡）ほど必要であり、当地の敷地だけではホールと組み合わせるのは困難。
- 駅に近く前面道路も車通りが多いため、3000 ㎡以下の中型商業施設が想定できる。

[候補地²]

- 家電量販店、アパレル、スーパーマーケットを中心とした商業施設誘致ができる可能性がある。凡そ敷地面積で 1.5-2.5 万坪（約 5-8 万㎡）、延床で 1 万坪（約 3 万㎡）弱の規模の商業施設誘致の実現可能性がある。
- 生活密着型業態を集積した商業施設、ホールと商業施設を繋ぎ交流を自然と生み出すコミュニティ空間や広場等を一体的に整備することで、市民にとって居心地の良い快適なサードプレイスとなる拠点づくりがふさわしい。
- 国道 4 号付近のため、商業施設全般で大型商業施設が想定できる。
- 大型のショッピングモール等の複合施設。

[候補地³]

- 小規模のコンビニやコインランドリー、クリーニング屋の出店が想定できる。
- 食物販店舗（例：カフェ、パン屋、ペット関連、ホームセンター）。

3.2. 第2回サウンディング

新公会堂整備の事業手法選定にあたり、事業内容の詳細について民間事業者から意見を聴取し、より適切な事業手法や参画意欲を把握することを目的として実施した。

3.2.1. 実施概要

(1) 調査方法

対象事業者には調査票及び事業概要書をメールにて配布し回収した。

(2) 調査対象事業者

ホール建設事業者、ホール運営事業者、デベロッパー、商社など、計17社

(3) 調査期間

令和6（2024）年9月に調査票を配布し、10月に回収した。

(4) 調査対象地

調査対象地は、候補地¹（旧古河体育館跡地）、候補地²（大堤地内）の2か所とした。

(5) 回答状況

調査票を配布した17社のうち、12社から回答があった。

(6) 主な調査項目

- 本事業に対する現時点での参画意欲とその理由、参画する場合の形態
- 候補地¹における事業手法ごと（従来方式・DBO方式・PFI方式・リース方式）の参画意欲とその理由
- 候補地²における事業手法ごと（PFI方式（サービス購入型）※1・PFI方式（混合型）※2・リース方式）の参画意欲とその理由

※1：PFI方式（サービス購入型）：市が所有または賃借する新公会堂敷地に、新公会堂などの公共施設のみを整備する方式。

※2：PFI方式（混合型）：市が所有または賃借する新公会堂敷地に、新公会堂などの公共施設に加え、民間事業者所有の収益施設を整備する方式。

3.2.2. 調査結果

3.2.2.1. 本事業への参画意欲

【Q1】本事業に対する現時点での参画意欲について、下記選択肢から該当するものに○をつけてください。

【回答状況】

- 11 社が本事業に一定の関心を示しており、特に商社及びデベロッパーの関心が高い。

回答	全体	建設事業者	運営事業者	商社及び デベロッパー※
本事業に高い関心がある。	6 社	1 社	2 社	3 社
本事業に関心があるが、参画は慎重に検討する必要がある。	6 社	3 社	2 社	1 社
本事業に関心がない。	1 社	0 社	0 社	1 社

※1 社が「本事業に高い関心がある。」「本事業に関心があるが、参画は慎重に検討する必要がある。」双方に回答している。

【理由】

- ホール建設工事实績もあり、弊社の知見が活かせるものとする。ただし、参加可否は規模・発注方式、発注時期、予定金額等に基づき判断する。(建設事業者)
- 本事業に限らないが、競争力のあるコンソーシアムの組成、昨今の経済環境等を踏まえ適切な予算や工期が設定される等を勘案して、本事業において弊社の参画余地があるか、慎重に検討する。(建設事業者)
- 弊社の長年にわたる数多くの全国施設運営の実績、ノウハウ、ネットワークを活かすことができる。(運営事業者)
- 事業スキーム、施設内容(商業施設の内容やエリア一体のビジョン)が決まらなないと、具体的な検討には入れない。(運営事業者)
- 弊社として、商業施設の開発及び公共施設の開発(PPP 事業)両方を手掛けており、これまでの実績を活かしたベストな提案ができると考えているため。
- 大堤地区は弊社においても活用計画を協議しており、本事業の整備機能との連携・親和性を感じるため。(商社及びデベロッパー)
- 候補地2における商業施設を中心とした街づくりへの参画について関心がある。(商社及びデベロッパー)

【参画形態】

- 参画する場合は、弊社の業務ポジションは建設業務のみとなる。(建設事業者)
- 公共施設(公会堂)の管理運営者を前提として、構成企業または協力企業(受付事務・事業企画・舞台技術)として参画する。(運営事業者)
- 商業施設開発における土地の保有・公共施設開発における施設整備統括(商社及びデベロッパー)

3.2.2.2. 事業手法ごとの参画意欲

従来方式、DBO 方式、PFI 方式、リース方式を対象として、調査を実施した。

【Q2】候補地¹における事業手法ごとの参画意欲について、下記選択肢から該当するものにそれぞれ○をつけてください。

【回答状況】

- 9 社（PFI 方式について「意欲が高い」「中間」と回答した 8 社の他、PFI（BT0）方式に近い官民連携スキームの検討可能性がある」と回答した 1 社）から、民間活力を導入した場合も高い関心を持つとの回答があった。

（全体）

回答	従来方式※1	DBO 方式※2	PFI 方式※2	リース方式※2
意欲が高い	2 社	3 社	2 社	1 社
中間	3 社	4 社	6 社	3 社
意欲が低い	6 社	3 社	2 社	6 社

※1:1社が未回答。※2:2社が未回答。

（建設事業者）

回答	従来方式	DBO 方式	PFI 方式	リース方式
意欲が高い	0 社	2 社	2 社	0 社
中間	2 社	2 社	2 社	1 社
意欲が低い	2 社	0 社	0 社	3 社

（運営事業者）

回答	従来方式	DBO 方式※	PFI 方式※	リース方式※
意欲が高い	2 社	0 社	0 社	0 社
中間	1 社	2 社	2 社	2 社
意欲が低い	1 社	1 社	1 社	1 社

※1社が未回答。

（商社及びデベロッパー）

回答	従来方式※	DBO 方式※	PFI 方式※	リース方式※
意欲が高い	0 社	1 社	0 社	1 社
中間	0 社	0 社	2 社	0 社
意欲が低い	3 社	2 社	1 社	2 社

※1社が未回答であり、別の1社はいずれの方式においても「意欲が低い」に回答したが、「竣工後ホールを売却する前提で、民間事業者にてホールを整備するスキーム（受託者注：PFI（BTO）方式に近いスキーム）の検討可能性はある」と補足している。

【理由】

- 従来方式では弊社の総合力が発揮しにくい。DBO 方式又は PFI 方式とすることで設計段階から維持管理・運営企業の意見を取り入れた施設整備を実現しやすく、全体として使い勝手の向上やコストの縮減を見込める可能性がある。（建設事業者）
- 施設計画と管理・運営計画が密接に関わる用途であり、設計・建設・維持管理・運営を一体で検討できる PFI 方式が望ましい。（建設事業者）
- PFI 方式の場合、SPC を組成しない形態が認められれば、参画可能性がある。（商社及びデベロッパー）
- 資金調達手法を鑑みると、DBO 方式が最も意欲が高く、次いで PFI 方式の意欲が高い。（商社及びデベロッパー）

【Q3】候補地²における事業手法ごとの参画意欲について、下記選択肢から該当するものにそれぞれ○をつけてください。

【回答状況】

- 11 社（PFI 方式（サービス購入型）について「意欲が高い」「中間」と回答した 10 社の他、PFI（BT0）方式に近い官民連携スキームの検討可能性がある」と回答した 1 社）から、民間活力を導入した場合も高い関心を持つとの回答があった。

（全体）

回答	PFI 方式 (サービス購入型) ※1	PFI 方式 (混合型) ※2	リース方式※2
意欲が高い	6 社	1 社	2 社
中間	4 社	5 社	2 社
意欲が低い	1 社	4 社	6 社

※1:1社が未回答。※2:2社が未回答。

（建設事業者）

回答	PFI 方式 (サービス購入型)	PFI 方式 (混合型)	リース方式
意欲が高い	2 社	0 社	0 社
中間	2 社	3 社	1 社
意欲が低い	0 社	1 社	3 社

(運営事業者)

回答	PFI 方式 (サービス購入型)	PFI 方式 (混合型) ※	リース方式※
意欲が高い	3 社	1 社	1 社
中間	1 社	1 社	1 社
意欲が低い	0 社	1 社	1 社

※1社が未回答。

(商社及びデベロッパー)

回答	PFI 方式 (サービス購入型) ※	PFI 方式 (混合型) ※	リース方式※
意欲が高い	1 社	0 社	1 社
中間	1 社	1 社	0 社
意欲が低い	1 社	2 社	2 社

※1社が未回答であり、別の1社はいずれの方式においても「意欲が低い」に回答したが、「竣工後ホールを売却する前提で、民間事業者にてホールを整備するスキーム(受託者注:PFI(BTO)方式に近いスキーム)の検討可能性はある」と補足している。

【理由】

- PFI 方式は、維持管理・運営を踏まえた「施設計画」が可能であり、建設企業としてのノウハウを活用できる。(建設事業者)
- いずれの事業スキームでも参画可能である。(運営事業者)
- まちの文化・産業・交流インフラとしての機能を担うためにも成立性の高い事業手法を選択することが望ましい。(商社及びデベロッパー)

3.3. 第 3 回サウンディング

建設候補地選定後、参画意欲や事業手法について事業者からより詳細な意見を引き出すため、第 3 回サウンディングとしてヒアリングを実施した。

3.3.1. 実施概要

(1) 調査方法

調査票及び事業概要書（更新版）をメールにて配布し回収のうえ、内容についてヒアリングを実施した。

(2) 調査対象事業者

第 2 回サウンディングにて本事業に関心があると回答した 11 社の他、第 2 回サウンディングの調査終了後に関心を示した 1 社を加えた計 12 社を対象とした。

(3) 調査期間

令和 7（2025）年 2 月に調査票を配布し、3 月に回収のうえ、ヒアリングを実施した。

(4) 調査対象地

調査対象地は、候補地²（大堤地内）のみとした。

(5) 回答状況

調査票を配布した 12 社すべてから書面にて回答があり、11 社とヒアリングを実施した。

(6) 主な調査項目

- 本事業に対する現時点での参画意欲とその理由、参画する場合の形態
- 事業手法ごと（DBO 方式・PFI 方式・リース方式）の参画意欲とその理由

3.3.2. 調査結果

3.3.2.1. 本事業への参画意欲

【Q1】本事業に対する現時点での参画意欲について、下記選択肢から該当するものに○をつけてください。

【回答状況】

- 12社が本事業に一定の関心を示しており、特に商社及びデベロッパーの関心が高い。
- 建設事業者、運営事業者はいずれも、商社及びデベロッパーを代表企業としたコンソーシアムの構成企業としての参加を想定している。

回答	全体	建設事業者	運営事業者	商社及び デベロッパー※
本事業に高い関心がある。	6社	1社	2社	3社
本事業に関心があるが、参画は慎重に検討する必要がある。	7社	4社	2社	1社
本事業に関心がない。	0社	0社	0社	0社

※1社が「本事業に高い関心がある。」「本事業に関心があるが、参画は慎重に検討する必要がある。」双方に回答している。

【理由】

- ホール建設工事実績もあり、弊社の知見が活かせるものとする。ただし、参加可否は規模・発注方式、発注時期、予定金額等に基づき判断する。(建設事業者)
- 本事業に限らないが、競争力のあるコンソーシアムの組成、昨今の経済環境等を踏まえ適切な予算や工期が設定される事等を勘案して、本事業において弊社の参画余地があるか、慎重に検討する。(建設事業者)
- 弊社の長年にわたる数多くの全国施設運営の実績、ノウハウ、ネットワークを活かすことができる。(運営事業者)
- 事業スキーム、施設内容(商業施設の内容やエリア一体のビジョン)が決まらなないと、具体的な検討には入れない。(運営事業者)
- 大堤にホール整備が決まり、事業性が向上したと考えている。(商社及びデベロッパー)
- 大堤地区は弊社においても活用計画を協議しており、本事業の整備機能との連携・親和性を感じるため。(商社及びデベロッパー)
- 商業施設を中心とした街づくりへの参画について関心がある。(商社及びデベロッパー)

【参画形態】

- 参画する場合は、弊社の業務ポジションは建設業務のみとなる。(建設事業者)
- 公共施設(公会堂)の管理運営者を前提として、構成企業または協力企業(受付事務・事業企画・舞台技術)として参画する。(運営事業者)
- 商業施設開発における土地の保有・公共施設開発における施設整備統括(商社及びデベロッパー)

3.3.2.2. 事業手法ごとの参画意欲

令和 6（2024）年 11 月に実施した第 8 回市民委員会で「PPP/PFI（民間活力）を導入した事業方式」での実施を念頭に検討する方針としたため、第 3 回サウンディングでは DB0 方式、PFI 方式、リース方式を候補として調査を実施した。

【Q2】候補地²にて公共事業（ホール整備運営事業）を実施する場合、事業手法ごとの参画意欲について、下記選択肢から該当するものにそれぞれ○をつけてください。

【回答状況】

- DB0 方式、PFI 方式を希望する事業者が多い。
- 代表企業となる商社及びデベロッパーは、PFI 方式であれば条件次第でいずれの事業者も参画可能だが、DB0 方式、リース方式では参画が難しい事業者が存在する。
- その他の事業者からは、資金調達や SPC 設立に係る手続きやコストを懸念する意見があった。

（全体）

回答	DB0 方式※1	PFI 方式	リース方式※2
意欲が高い	7 社	5 社	2 社
中間	3 社	6 社	2 社
意欲が低い	1 社	1 社	5 社

※1:1社が未回答。※2:3社が未回答

（建設事業者）

回答	DB0 方式	PFI 方式	リース方式※
意欲が高い	3 社	2 社	0 社
中間	2 社	3 社	1 社
意欲が低い	0 社	0 社	3 社

※1社が未回答。

（運営事業者）

回答	DB0 方式	PFI 方式	リース方式※
意欲が高い	3 社	3 社	1 社
中間	1 社	1 社	1 社
意欲が低い	0 社	0 社	0 社

※2社が未回答。

(商社及びデベロッパー)

回答	DBO 方式※	PFI 方式	リース方式
意欲が高い	1 社	0 社	1 社
中間	0 社	2 社	0 社
意欲が低い	1 社	1 社	2 社

※1 社が未回答。

【理由】

- 他方式に比較し民間が行う資金調達や SPC 設立に係るコストを削減できる DBO 方式が取り組みやすいと考える。(建設事業者)
- DBO かつ SPC を組成しない場合、事業者が担当企業ごとに市と契約を結ぶ形となり、不動産リスクを負わないことが明確になるため望ましい。条件次第で業務間の連帯債務は必要になると思うが、事業者の任意・提案としてほしい。(建設事業者)
- リース方式は、不動産リスクがより大きくなるため参画が難しい。(建設事業者)
- PFI 事業は運営費よりも建設費の方が額が大きいため、ゼネコン等から声を掛けられないと参加はできない。(運営事業者)
- リース方式での公共施設整備実績があり、実績を活かしていきたい。PFI 方式も実績はあるが、SPC を組成する PFI の場合は参画できない。ただし、施設整備段階で代表企業のスイッチングが可能であれば検討可能。DBO 方式の場合は、市から建設業務を事業者に発注することになるが、当社は建設業許可がないため参画ができない。(商社及びデベロッパー)
- DBO 方式は、資金調達リスクや SPC 設立が不要で負担が少ない点がメリットと考える。PFI も SPC 設立や資金調達のリスクはあるが、比較的风险が小さく、ホール事業への参画が可能。リース方式は、施設を所有し続けることの高リスクが高く、参画が難しい。(商社及びデベロッパー)

4. 財政縮減効果の検討

4.1. 財政縮減効果検討の結果

DBO 方式、PFI 方式、リース方式について、従来方式と比較した場合の財政縮減効果の検討を実施した。

表 4.1 財政縮減効果検討の結果

方式	従来方式	DBO 方式	PFI 方式	リース方式
イニシャルコスト	約 179 億円 ホール設計・建設費、備品費、造成・インフラ整備費 など	約 171 億円 ホール設計・建設費、備品費、造成・インフラ整備費 など	約 171 億円 ホール設計・建設費、備品費、造成・インフラ整備費 など	約 171 億円 ホール設計・建設費、備品費、造成・インフラ整備費 など
ランニングコスト (供用開始後 15 年間)	約 37 億円 指定管理料	約 36 億円 指定管理料	約 36 億円 指定管理料相当	約 36 億円 指定管理料
その他のコスト	約 1 億円 市職員人件費	約 2 億円 アドバイザー業務委託費、モニタリング業務委託費	約 2 億円 アドバイザー業務委託費、モニタリング業務委託費	約 2 億円 アドバイザー業務委託費、モニタリング業務委託費
金利負担額	約 18 億円 起債	約 17 億円 起債	約 26 億円 起債＋民間借入	約 33 億円 民間借入（造成・インフラ整備費のみ起債）
公共負担額	約 235 億円	約 226 億円	約 235 億円	約 242 億円
VFM	—	◎	○	△

※SPC を設立しない場合の費用を試算している。

※金額は四捨五入している。

5. 事業手法の評価

定性的・定量的な観点から事業手法を比較検討した。

5.1. 定性的な評価

5.1.1. 古河市におけるメリット・デメリット

PPP/PFI を活用した事業手法について古河市におけるメリット・デメリットを整理した。

DBO 方式、PFI 方式では公共サービスの品質担保が可能であり、PFI 方式では資金調達や事業安定性の面で DBO 方式と比べメリットがある。

表 5.1 事業手法ごとのメリット・デメリット

項目	DBO 方式	PFI 方式	リース方式
資金調達	市が実施 《市のデメリット》 建設年度に一般財源負担（起債充当残）が突出する。但し、基金から支払が可能。	民間が実施 （市との併用も可能） 《市のメリット》 公共負担額の平準化が可能。	民間が実施 《市のメリット》 公共負担額の平準化が可能。
事業期間中の建物所有権	市 《市のメリット》 公共サービスの品質を担保可能。	市とすることが一般的 《市のメリット》 公共サービスの品質を担保可能。	民間 《市のデメリット》 新公会堂及び公共サービスの品質担保が難しい。
事業の安定性	事業実施・経営に係るモニタリング※を公共が実施 《市のデメリット》 市の責任において、経営の安定性を確認し、破綻リスクなどを監視する必要がある。	事業実施・経営に係るモニタリングを公共に加え融資する銀行も実施 《市のメリット》 市によるモニタリングを補完できるため、事業安定性が増す。	事業実施・経営に係るモニタリングを公共に加え融資する銀行も実施 《市のメリット》 市によるモニタリングを補完できるため、事業安定性が増す。

※モニタリング：選定事業者が提供する公共サービスの水準や当該事業の安定性などを地方公共団体が事業期間にわたり監視（測定・評価）する行為

5.1.2. 民間事業者の参画意欲

3 章における事業者意向調査の結果を基に、代表企業としての参画意欲が特に高い商社及びデベロッパー2 社の意見を精査した。

PFI 方式の場合は、2 社以上の参画が見込まれるため競争性が確保可能だが、DBO 方式やリース方式の場合は参画が困難な事業者が発生するため競争性が確保できない可能性がある。

表 5.2 商社及びデベロッパー2 社の意見

方式	DBO 方式	PFI 方式	リース方式
商社及び デベロッパー 2 社の意見	市から建設業務を事業者が発注する場合、建設業許可がないため参画できない。(A 社)	SPC 設立が任意であるなど、条件が緩和されれば参画が可能。(A 社)	リース方式での公共施設整備実績が多く、積極的に参画が可能。(A 社)
	ホール事業に係るリスクが最も小さく、ホール事業への積極的な参画が可能。(B 社)	SPC 設立や資金調達のリスクはあるが、比較的风险が小さく、ホール事業への参画が可能。 (B 社)	施設を所有し続けることのリスクが高く、参画が難しい。(B 社)

5.2. 定量的な評価

5.2.1. 公共負担の縮減額

4章における財政縮減効果の検討結果を再掲する。従来方式と比較した公共負担の縮減額（VFM）は、民間借入が発生しない DB0 方式が最も大きく、次いで PFI 方式が大きい。

表 5.3 財政縮減効果検討の結果（再掲）

方式	従来方式	DB0 方式	PFI 方式	リース方式
イニシャルコスト	約 179 億円 ホール設計・建設費、備品費、造成・インフラ整備費 など	約 171 億円 ホール設計・建設費、備品費、造成・インフラ整備費 など	約 171 億円 ホール設計・建設費、備品費、造成・インフラ整備費 など	約 171 億円 ホール設計・建設費、備品費、造成・インフラ整備費 など
ランニングコスト (供用開始後 15 年間)	約 37 億円 指定管理料	約 36 億円 指定管理料	約 36 億円 指定管理料相当	約 36 億円 指定管理料
その他のコスト	約 1 億円 市職員人件費	約 2 億円 アドバイザー業務委託費、モニタリング業務委託費	約 2 億円 アドバイザー業務委託費、モニタリング業務委託費	約 2 億円 アドバイザー業務委託費、モニタリング業務委託費
金利負担額	約 18 億円 起債	約 17 億円 起債	約 26 億円 起債＋民間借入	約 33 億円 民間借入(造成・インフラ整備費のみ起債)
公共負担額	約 235 億円	約 226 億円	約 235 億円	約 242 億円
VFM	—	◎	○	△

5.2.2. 民間事業者の事業性

4 章における財政縮減効果の検討時に定めた諸条件に基づき、民間事業者のキャッシュフローを試算した。ホール整備事業については、いずれの事業手法においても民間事業者の事業性が確保可能である。

表 5.4 民間事業者の事業性

方式	DBO 方式	PFI 方式	リース方式
事業性	○	○	○
	事業者の各年度の支出を公共が支払うため、借入などは発生せずキャッシュフローが赤字にならない。	DSCR※1 ≥ 1 LLCR※2 ≥ 1 借入にあたり適切なキャッシュフローが確保されていることを検証済み。	DSCR※1 ≥ 1 LLCR※2 ≥ 1 借入にあたり適切なキャッシュフローが確保されていることを検証済み。

※1 DSCR:各期毎年のキャッシュフローを、各期の借入れ元利償還金（借入元本及び支払金利）で除し、何倍にあたるかを示す指標。

※2 LLCR:事業期間全体で生み出されるキャッシュフローの現在価値が、借入金返済額（借入元本及び金利）の何倍にあたるかを示す指標。

5.3. 総合評価

定性的・定量的な観点から事業手法を比較検討した。

現段階では1つの事業方式に絞ることが難しいため、今後も民間事業者と対話を行い、引き続き検討を進めるものとする。

表 5.5 総合評価

項目		DBO 方式	PFI 方式	リース方式
定性的 評価	市	○ ・ 公共サービスの品質を担保可能。 ・ 建設年度に負担が突出。	◎ ・ 公共サービスの品質を担保可能。 ・ 支払額の平準化が可能。	△ ・ 公共サービスの品質の担保が難しい。 ・ 支払額の平準化が可能。
		×	◎	×
	事業者	建設業法の観点から参画できない代表企業が存在する。	2 社以上の代表企業が参画可能。	リスクの観点から参画が難しい代表企業が存在する。
定量的 評価	市	◎ 公共負担の縮減額が最も大きい。	○ 公共負担の縮減額が一定程度見込める。	△ 公共負担の縮減額は小さい。
	事業者	○ 事業者の各年度の支出を公共が支払うため、キャッシュフローは赤字にならない。	○ 借入にあたり適切なキャッシュフローが確保されている。	○ 借入にあたり適切なキャッシュフローが確保されている。
総合評価		○ 公共負担額の削減が最も見込める。ただし、複数事業者の参画が得られない可能性がある。	◎ 複数の事業者の参画が見込める。また、一定の公共負担軽減が見込める。	△ 公共サービスの品質担保が難しい。また、複数事業者の参画が得られない可能性がある。

6. 今後の課題及びスケジュール

6.1. 今後の主な検討課題

今後の事業者募集にあたり、主に検討が必要な課題を整理した。

(1) SPC の設立有無

SPC 設立を任意とすることで構成企業の倒産時に事業が停止するリスクが上昇する一方で公共によるモニタリング強化などにより対策が可能な他、事業者の参画意欲が向上するメリットがあるため、設立の有無を慎重に検討する必要がある。

(2) 民間借入の有無

PFI 方式においても民間借入を充当せず基金を活用した場合は、金利負担額を縮減しVFMを向上させることが可能である。民間借入の有無は、市の財政状況を踏まえ検討する必要がある。

(3) 民間事業者の業務範囲

設計・建設・維持管理運営の各業務について、民間事業者が担う業務と市が担う業務の詳細を検討する必要がある。

(4) リスク分担

許認可取得による工期延長リスクや物価変動リスク、用地買収に係るリスクについて事業者から懸念があった。公共と民間が担うリスクは、適切な分担を整理した上で事業者に示す必要がある。

6.2. 事業スケジュール

基本構想・基本計画の検討の結果、事業スケジュールは以下の通り想定した。

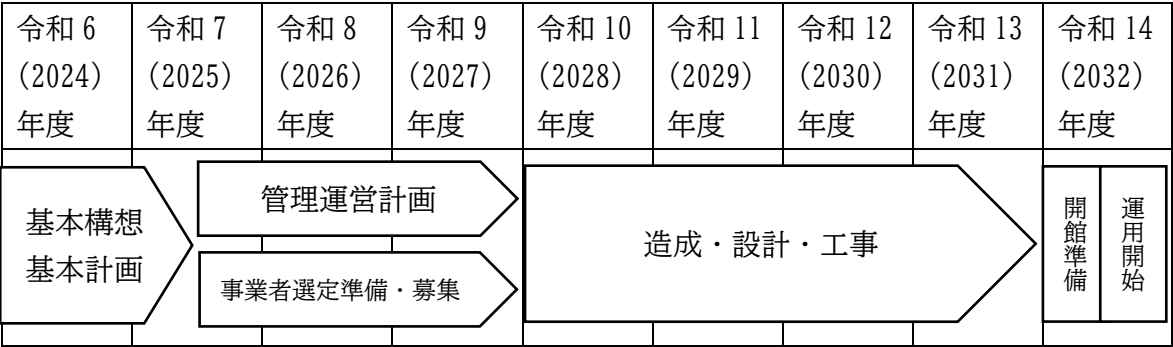


図 6.1 想定事業スケジュール

(仮称)古河市新公会堂基本構想・基本計画
民間活力導入可能性調査報告書

令和 7 年（2025 年）7 月策定・発行
古河市 企画政策部 プロジェクト推進課
〒306-0291 茨城県古河市下大野 2248 番地
TEL 0280-92-3111（代表） FAX 0280-92-3088