令和８年９月市議会総務委員会資料

所 管 事 項 調 査

目次　　ページ

市庁舎本館跡地等の整備にかかる検討状況について

１　全体概要　２～　４

２　NHK長崎放送会館移転の協議状況　５～　６

３　民間事業者へのアンケート等の結果（R8.6月実施）　７～１０

４　面的整備の検討状況（事業範囲、事業手法、整備イメージ等）　１１～２１

５　今後のスケジュール（予定）　２２

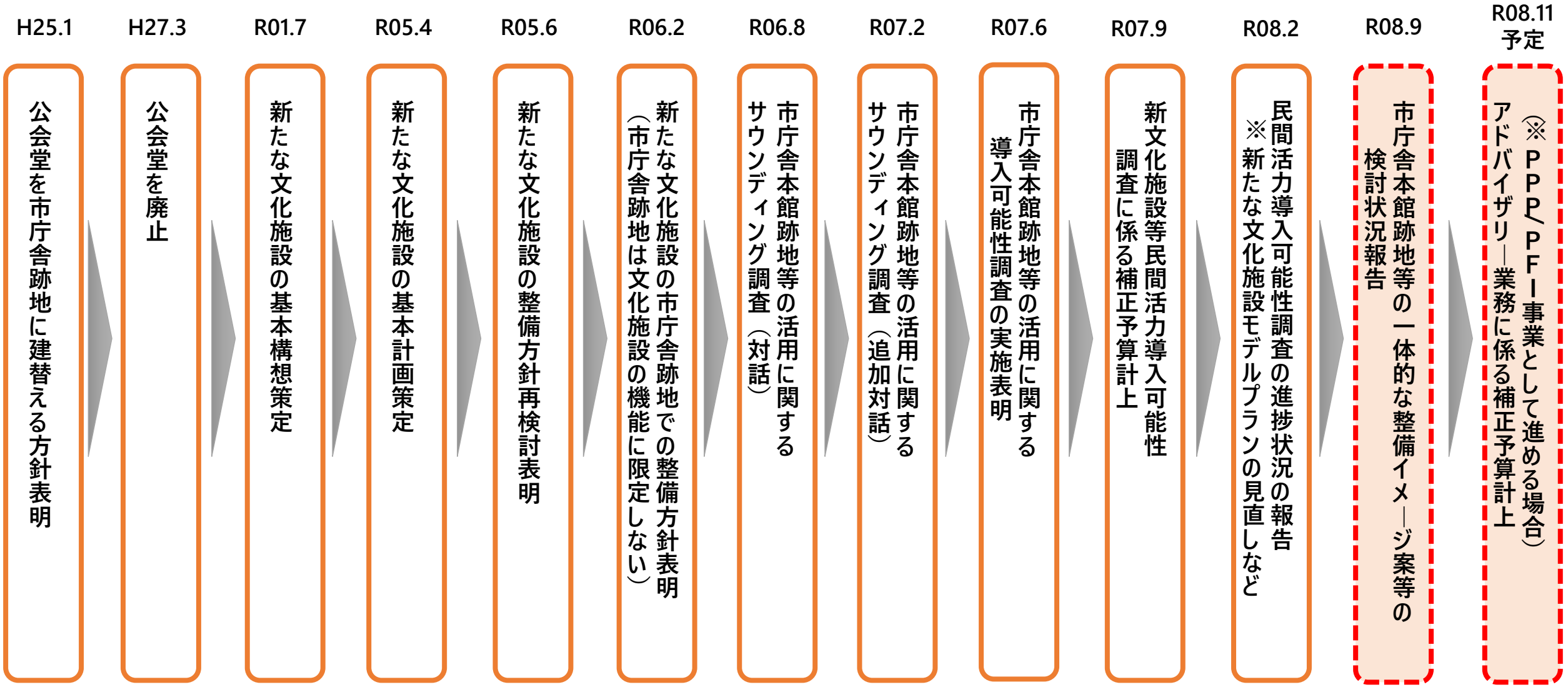
（参考）官民連携事業の概要

（令和７年５月　官民連携在り方検討特別委員会資料）　２３～３９

企 画 政 策 部・市 民 生 活 部　　令和８年９月

1　全体概要

（１）これまでの経過と今後の予定

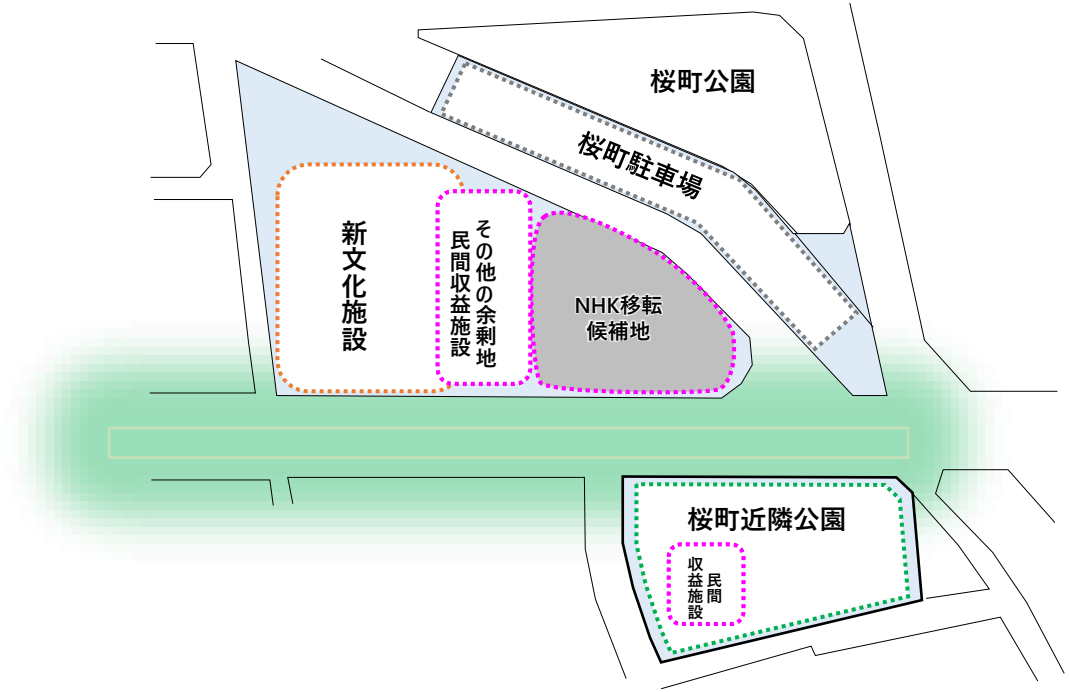


1　全体概要

（2）事業概要

官民連携手法を導入し、余剰地の活用や、市庁舎本館跡地等の面的な整備・運営等を行うことで、従来方式では達成できなかった各施設の相乗効果による賑わい創出や回遊促進、事業期間全体での公共負担の軽減を含む事業効果の最大化を目指す。

（3）検討対象施設



※NHK長崎放送会館の移転について協議中であるが、本事業とは別契約により整備がなされる想定。ただし、市とNHKで設計・施工・運営等を連携しながら進められるよう、発注方式等について調整中。

・市庁舎本館跡地（約6,800㎡（うち約2,000㎡がNHK候補地））

施設	概要
新たな文化施設	• 「鑑賞・発表機能（1000席のホール）」「創造支援機能（リハーサル室・小劇場）」「交流促進機能（練習室・会議室等）」を備えた文化施設
その他の余剰地	• 余剰地（又は余剰空間）を活用し、賑わい創出や回遊促進、各施設の相乗効果を発揮する機能の導入を想定
NHK移転候補地	• NHK長崎放送会館の移転候補地 （※令和8年8月現在、長崎市とNHKとの間で条件等について協議中）

・市庁舎別館跡地（約2,500㎡）

施設	概要
桜町近隣公園	• 「公会堂前公園」の廃止に伴い、その代替公園として、立体都市公園を整備（公園下部は公用車等駐車場を整備中。令和9年度完成予定）

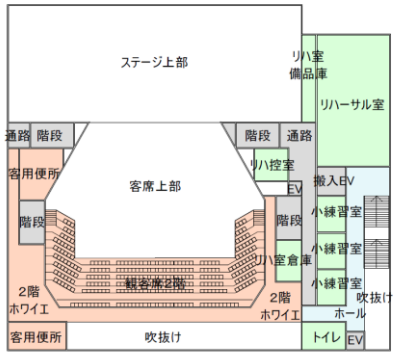
・周辺施設

施設	概要
桜町駐車場	• 桜町周辺の駐車需要に対応し、円滑な道路交通を確保する目的で設置された市営の都市計画駐車場（昭和46年7月供用開始（築55年））。普通車142 台、軽自動車28台、二輪車44 台が収容可能。

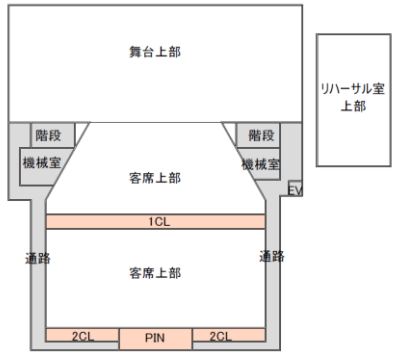
1　全体概要

（４）新たな文化施設のモデルプラン

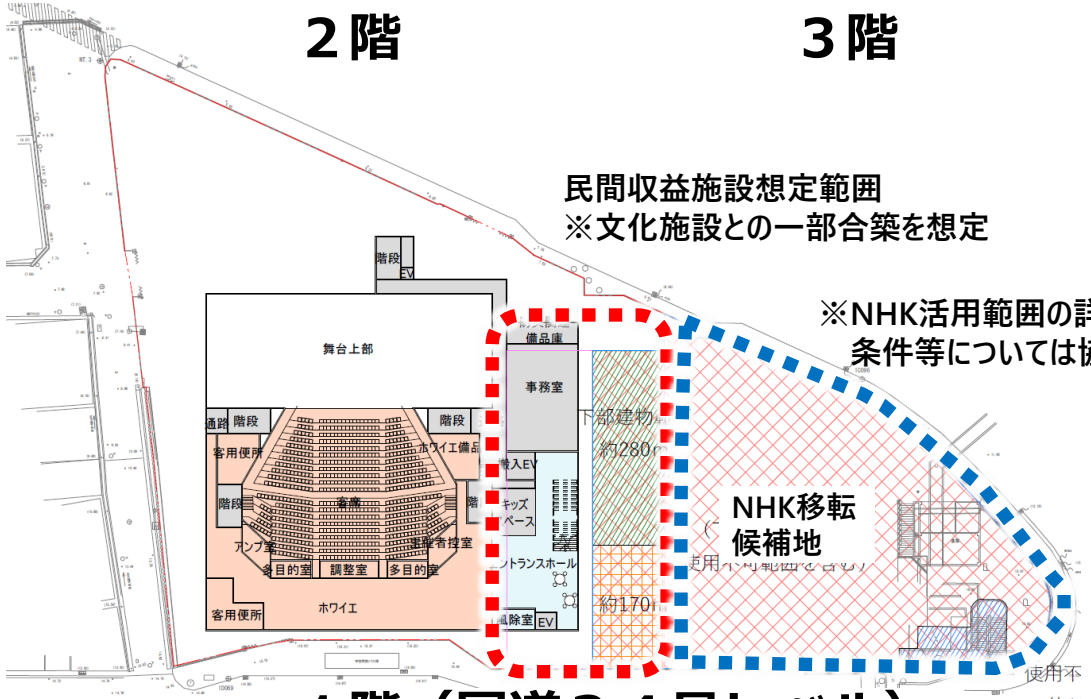
市の考え方をモデルとしてお示しするものであり、具体的な施設整備の内容については、民間事業者の提案等により決定



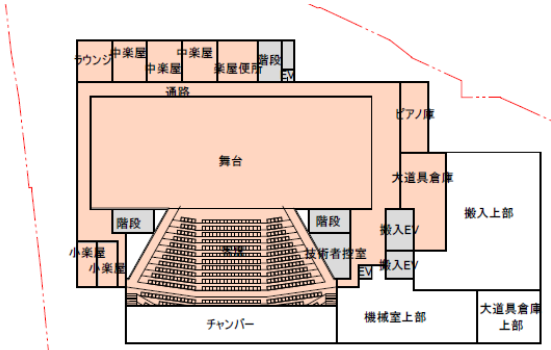
２階



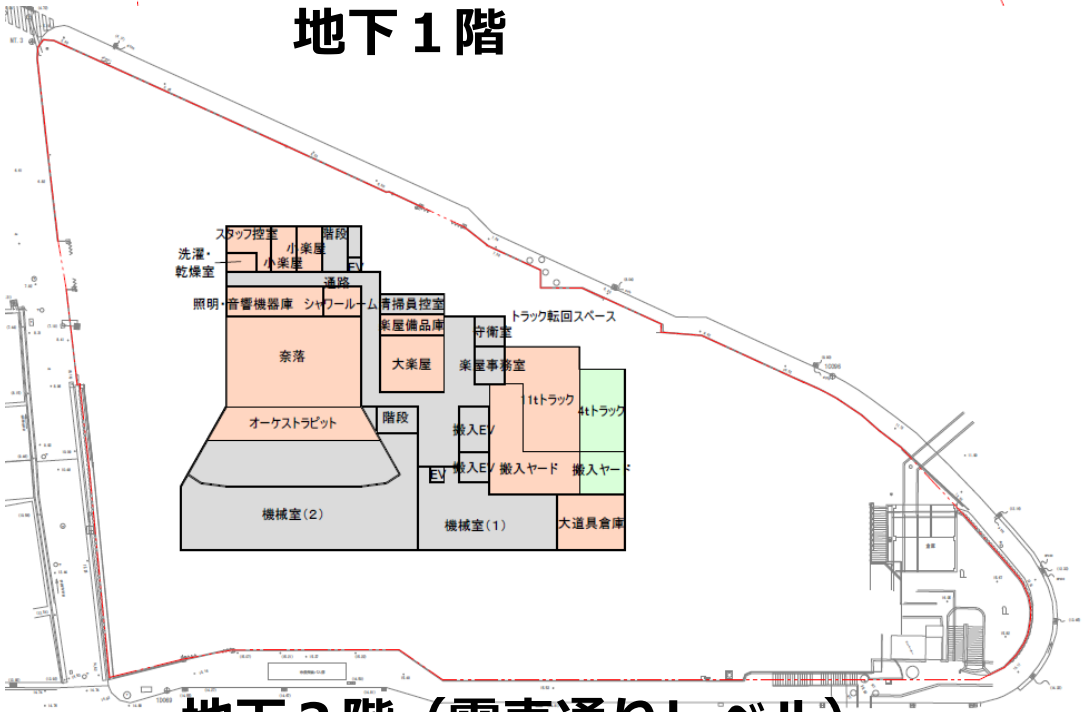
３階



１階（国道３４号レベル）



地下１階



地下２階（電車通りレベル）

2　NHK長崎放送会館移転の協議状況

（１）「確認書」の概要（R8.6月議会　総務委員会資料抜粋）

◆　目的

「新たな文化施設の整備等」における余剰地の一部を、NHK長崎放送会館の移転候補地として検討するため、条件等の協議を開始することを確認するもの。

◆　当事者

長崎市長
日本放送協会会長

◆　確認日：令和８年５月２９日

◆　主な協議事項

以下の事項について協力して協議すること
（１）「新たな文化施設の整備等」との連携
（２）建物等施設整備の発注方法等に関すること
（３）余剰地の一部の権利形態に関すること
（４）その他、移転候補地の検討に関連する事項

2　NHK長崎放送会館移転の協議状況

（２）協議状況

◆確認書締結後、これまでに複数回の協議を行い、令和８年１１月までの基本合意に向け、**順調に協議は進んでいる。**
協議の状況は以下のとおり。

主な協議事項	項目	協議状況
「新たな文化施設の整備等」との連携	賑わい創出	**・市、NHKが連携しながら賑わい創出に取組むことを確認できた** （具体的な連携内容は継続して協議）
	施設規模・機能・形態など	・車両動線・駐車場配置の基本的な考え方を確認できた ・建物デザイン等についても景観面に配慮した設計等に取組むことを確認できた
建物等施設整備の発注方法等	発注スキーム	**・一体性を持った設計や、円滑な工事が実施できる施工など、両者の連携が図られる発注方法、仕組みについて協議している**
	その他の余剰地活用に対する影響	**・NHK立地に伴うその他の余剰地活用の条件について協議している** （NHK立地に支障とならない建物高さや、用途など）
	整備スケジュール	**・文化施設の開館に影響を与えないよう、整備スケジュールや発注方法等について検討・調整していくことを確認できた**
余剰地の一部の権利形態	土地の面積等	・必要面積は約2,000㎡であることを確認し、詳細な区域確定時期等について協議している
	土地の権利	**・NHKは事業継続性担保の観点から所有権取得を希望されており、時期等を含めて協議している**

※現NHK局舎の跡地利用については、市庁舎跡地への移転協議とは直接関係しないものの、長崎駅周辺のまちづくりに配慮していただくよう協議を開始した。

3　民間事業者へのアンケート等の結果（R8.6月実施）

（１）アンケート等の目的

　新たな文化施設等の整備について、モデルプランの見直しや、余剰地の一部にNHK長崎放送会館の移転を検討していることを踏まえ、過去にサウンディングを行った企業等に対して、余剰地の活用アイデアや本事業への関心・意向把握及び事業手法を含む事業スキームへの意見聴取を改めて行い、参加可能な条件設定の参考とする

（２）実施概要

ア　実施時期：６月１５日（月）～７月上旬

イ　対 象 者：過去のサウンディング調査に参加した企業等２０社に対して実施し、１７社から回答

ウ　実施方法：アンケート調査及び個別ヒアリングを実施

（３）主な調査内容

ア　本事業への関心や関わり方

イ　余剰地活用のアイデア

ウ　まちづくりへの貢献アイデア

エ　事業スキーム（事業範囲、事業方式等）

3　民間事業者へのアンケート等の結果（R8.6月実施）

（４）調査結果

ア　本事業への関心や関わり方

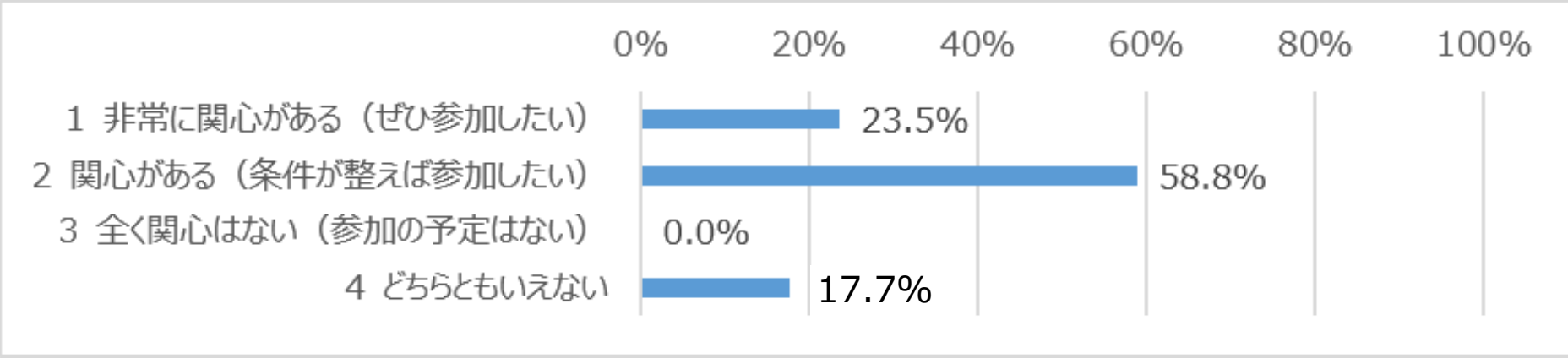
◆事業への**参加意欲を一定確認できた**。（１７社中１４社が「関心がある」又は「非常に関心がある」）

◆項目別としては、特に事業の中心となる**新文化施設に関心のある企業が多い**。

◆参画の条件として、**需要や物価の変動リスクなどを適切に官民で分担すること**や、**提案の自由度を確保すること**が重要との意見が多い。

◆多くの事業が一体となる場合は、**業務範囲や責任区分の明確化**（例：公園と公用車駐車場の責任区分、老朽化した桜町駐車場の修繕リスク等）が必要。

⇒今後、**官民のリスク分担（特に需要や物価の変動リスク）や提案の自由度確保等**のほか、多様な事業を一体的に進める場合は、**参画の課題整理（業務範囲や責任区分の明確化、設定資格要件の緩和等）**が必要



3　民間事業者へのアンケート等の結果（R8.6月実施）

イ　その他の余剰地活用のアイデア

◆活用アイデアとして、NHKとの相乗効果や周辺状況を踏まえながら、**地域の方々が利用する飲食・物販施設や子育て関係施設**といったご意見のほか、**オフィスやホテルでの活用**といった意見がある。

◆一方で、文化施設との合築や活用可能面積などから提案の自由度は高くなく、投資回収のリスクや収益性があるテナント確保の見通しが不透明であることなどを懸念し、**余剰地活用に対しての慎重な意見もある。**

⇒事業者の懸念点も踏まえながら、その他の余剰地活用の提案に対する自由度を高め、**事業に参画しやすい条件設定を検討**する

ウ　まちづくりへの貢献アイデア

◆歩行者ネットワーク強化、エレベーター設置による高低差解消、屋外公共空間等を活用した賑わい創出、市立図書館との連携等、**催事日以外にも市民来訪者が滞在・回遊できる機能に対する意見が多い**。

◆NHKとの連携では、公開収録、パブリックビューイング、映像・文化発信拠点、防災拠点機能、メディア教育等の提案があった。

⇒まちづくり貢献策として、滞留機能の確保やイベント時における周辺施設との連携など、**日常・非日常ともに人が訪れたくなる機能等が重要視**されている

⇒NHK放送局との連携では、公開収録・パブリックビューイング等、放送局固有のコンテンツを活かした施策が具体的に提案されており、**単なる隣接ではなく機能面での相乗効果を図れるよう**、NHK放送局との協議等を進めていく

3　民間事業者へのアンケート等の結果（R8.6月実施）

エ　事業範囲・事業手法について

◆事業範囲は、**面的な整備・運営とすることで**、設計建設から維持管理・運営までの一体化による**ライフサイクルコスト削減が図られるという意見**の一方で、参加企業が多様となることで**応札ハードルが上がる懸念が指摘**された。

◆事業手法は、新たな文化施設について、設計段階から運営企業が関与してライフサイクルコストの削減を図ることができる**「BTO方式・DBO方式※1（P18、P23～参照）」を希望する意見が多い**。

◆桜町近隣公園の民間収益施設の整備は、都市公園法に規定する通常の**設置管理許可、特例制度となるPark-PFIにそれぞれ一定の意見が挙げられた。**

◆その他の余剰地活用は、**「土地は定期借地、建物は区分所有」**とする意見がある一方で、小規模店舗が前提となる場合は行政財産の貸付や目的外使用等の**公共施設の一部を利用するスキームの要望が多く挙げられている**。

⇒**事業範囲については、面的な整備・運営とすることで、ライフサイクルコストの削減や民間創意工夫発揮につながることが確認された**ものの、一方で参加企業種が幅広になることでグループ組成への懸念が指摘されていることから、その影響も考慮した事業範囲の設定が必要

⇒各施設の事業手法においては、事業への参入意欲を高める観点も重要であることから、頂いた事業者意見を踏まえながら**最適な事業手法を検討**する。

※1　BTO：Build Transfer Operate　ビルド（建設）トランスファー（所有権移転）オペレート（管理運営）
　　DBO：Design Build Operate　デザイン（設計） ビルド（建設） オペレート（管理運営）

4　面的整備の検討状況（事業範囲、事業手法、整備イメージ等）

民間事業者へのアンケート等や、導入可能性調査における事業手法等の比較検討、VFM検証等を踏まえ、次の方向で検討を進める

◆面的な整備等の事業範囲

⇒新たな文化施設、その他の余剰地活用、桜町近隣公園を事業範囲とする

◆新たな文化施設等の事業スキーム（事業手法、事業期間等）

⇒官民連携手法（PFI（BTO）方式、又は DBO方式）を活用する

◆整備イメージ（案）

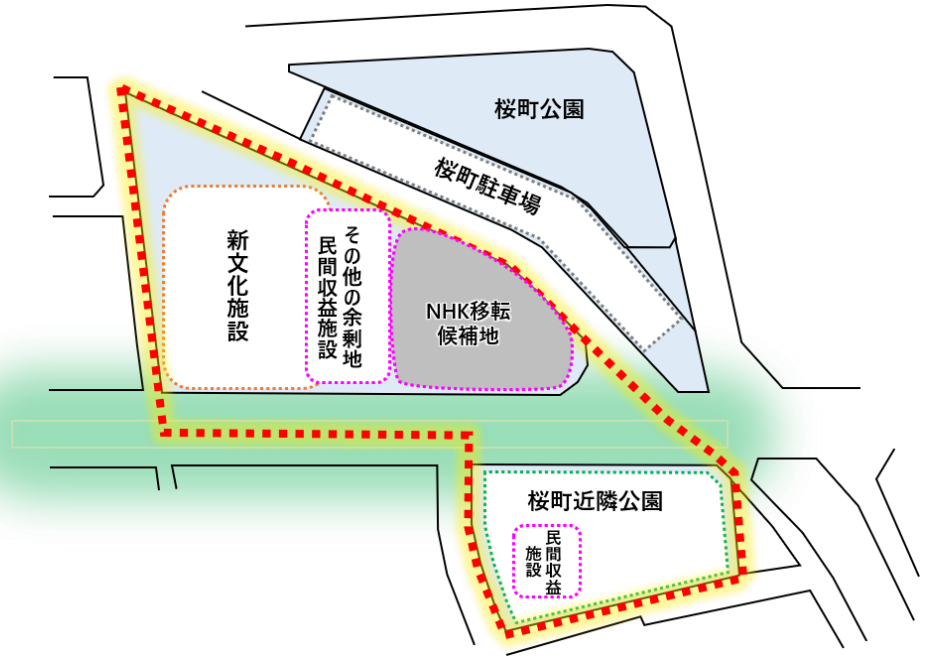
⇒既存計画等を踏まえた整備イメージ（案）をベースとする

4　面的整備の検討状況（事業範囲、事業手法、整備イメージ等）

（1）事業範囲

事業範囲		設計業務	建設業務	維持管理・運営業務
公共施設	新文化施設	○	○	○
	桜町駐車場	－	－	－
	桜町近隣公園	○	○	○
民間施設	その他の余剰地	○	○	○
	桜町近隣公園 民間収益施設	○	○	○
	NHK施設	－	－	－

※NHK施設は本事業とは別契約となる想定であるが、連携した発注方法等について協議中



ア　本館跡地以外の事業範囲の考え方

◆ 桜町近隣公園：事業範囲に含める

・桜町近隣公園と文化施設の管理運営を一体的に実施することで効率化が図られる

・公園の民間収益施設や、公園の利活用においても文化施設との連携が容易になる

◆ 桜町駐車場：事業範囲に含めない

・新たな文化施設の観覧者用の施設駐車場として活用しない

・その他の余剰地、桜町近隣公園の民間収益施設は、「民間事業者自ら駐車場を確保」又は「駐車場に頼らない計画」が望ましい

・事業参入のハードルの低減や、仮に事業に含めた場合の老朽化による稼働停止や修繕時の営業補償などのリスクの低減

4　面的整備の検討状況（事業範囲、事業手法、整備イメージ等）

イ　新たな文化施設の駐車場の考え方

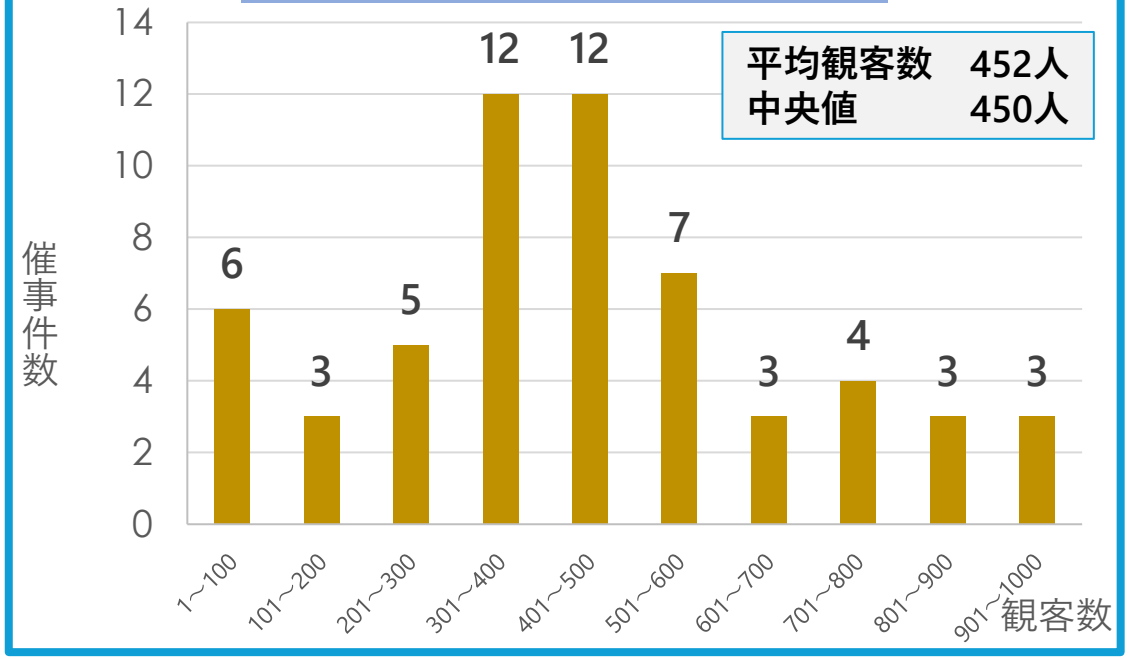
駐車場別の方針	①荷捌き	②身体障害者	③主催者等	④観覧者
A　敷地内に確保	●	●	●	
B　周辺駐車場の活用				●
考え方	文化施設に必須機能であり、敷地内に確保する。	文化施設に必須機能であり、法令等に基づき、敷地内に少なくとも１台以上確保する。	敷地内に確保することを前提とする。 ただし、敷地外に主催者・貸館利用者用駐車場を確保することで新たな文化施設がより効果的に整備できる等の民間事業者の提案にあっては、この限りではない。	必要台数に対して、周辺駐車場の空き台数が上回っていることを踏まえ、閉庁時の市役所地下駐車場の有効活用など、行政の既存ストック活用による財政負担の軽減を図るとともに、新たな文化施設は中心市街地に立地し、公共交通機関や周辺駐車場が充実しており利便性がよく、回遊性の促進にもつながることから、**施設専用駐車場を設けないこととする**。

（参考）新たな文化施設の附置義務駐車場は、モデルプランで算定した場合２４台（うち、荷捌き２台）

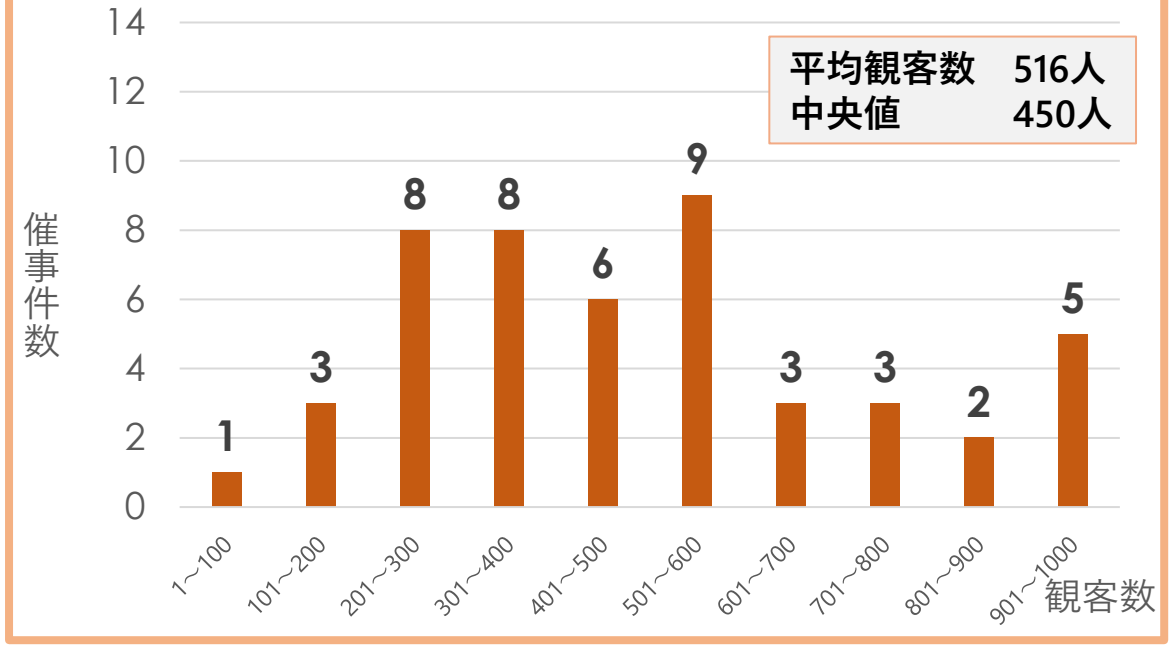
4　面的整備の検討状況（事業範囲、事業手法、整備イメージ等）

●催事を鑑賞する方に必要な駐車場台数の想定

R7市民会館催事実績（平日）　合計58件



R7市民会館催事実績（休日）　合計48件



①平日の観覧者用駐車場の最大必要台数

新文化施設1,000席×自動車分担率約37.7%÷平均乗車人員1.5人/台≒**251台**

※自動車分担率：R8年市民会館で行われた「市民劇場定期公演」来場者アンケート結果より
　平均乗車人員：大規模開発地区関連交通計画マニュアルより

②平日の平均観客数の必要台数

平均観客数452人×自動車分担率約37.7%÷平均乗車人員1.5人/台≒**114台**

③休日の観覧者用駐車場の最大必要台数

新文化施設1,000席×自動車分担率約37.7 %÷平均乗車人員1.5人/台≒**251台**

※自動車分担率： R8年市民会館で行われた「市民劇場定期公演」来場者アンケート結果より
　平均乗車人員：大規模開発地区関連交通計画マニュアルより

④休日の平均観客数の必要台数

平均観客数516人×自動車分担率約37.7 %÷平均乗車人員1.5人/台≒**130台**

4　面的整備の検討状況（事業範囲、事業手法、整備イメージ等）

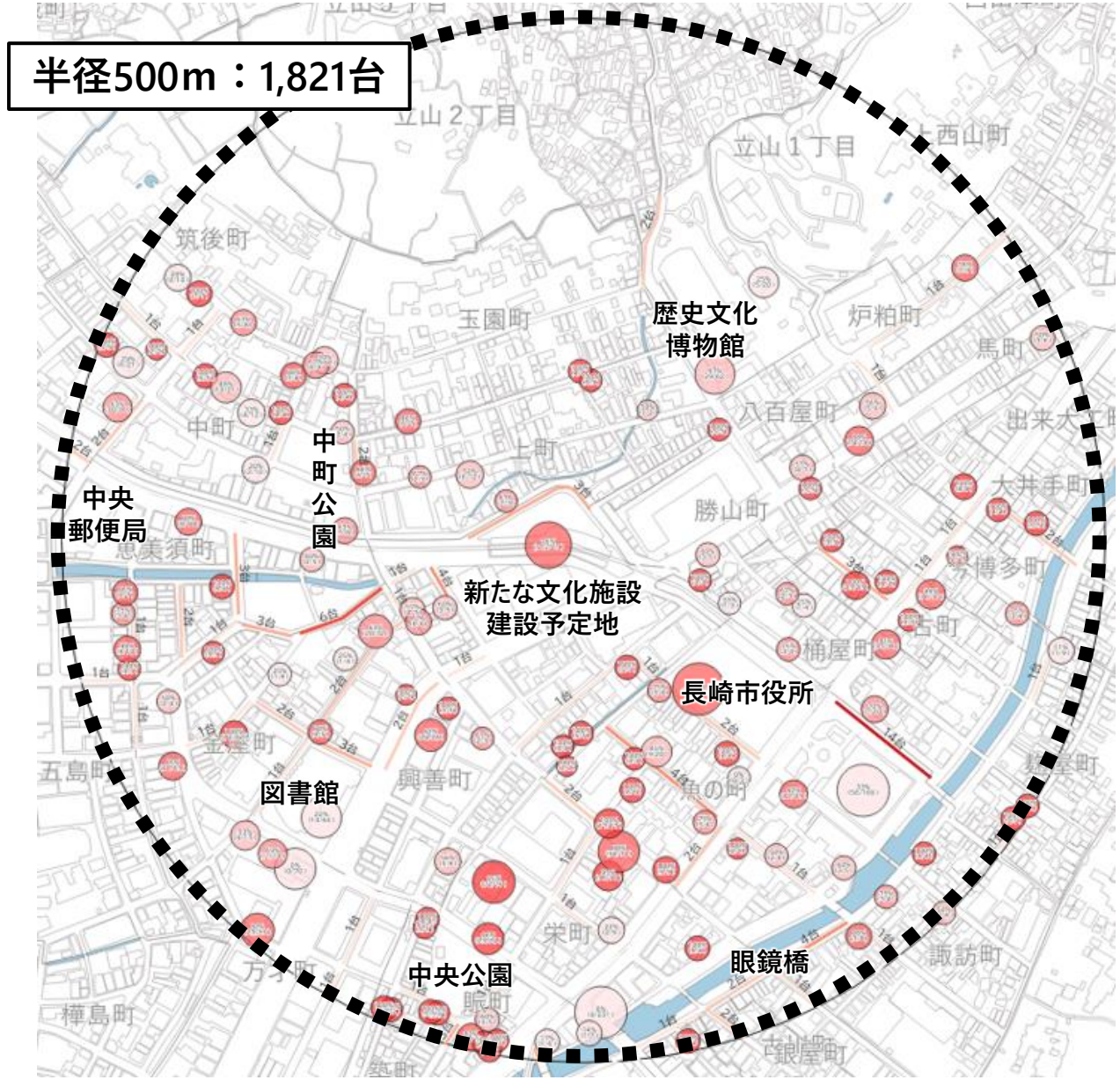
●半径５００m以内の駐車場収容台数

半径500m※1以内の周辺駐車場収容台数
合計1,821台

【市民会館、市役所地下の合計収容台数：313台】
次ページの空き台数については、令和7年度における各時間別の利用台数を、平日・休日で平均したもの

【周辺駐車場の合計収容台数：1,508台】
次ページの空き台数については、令和7年度駐車場実態調査（土木企画課）の結果

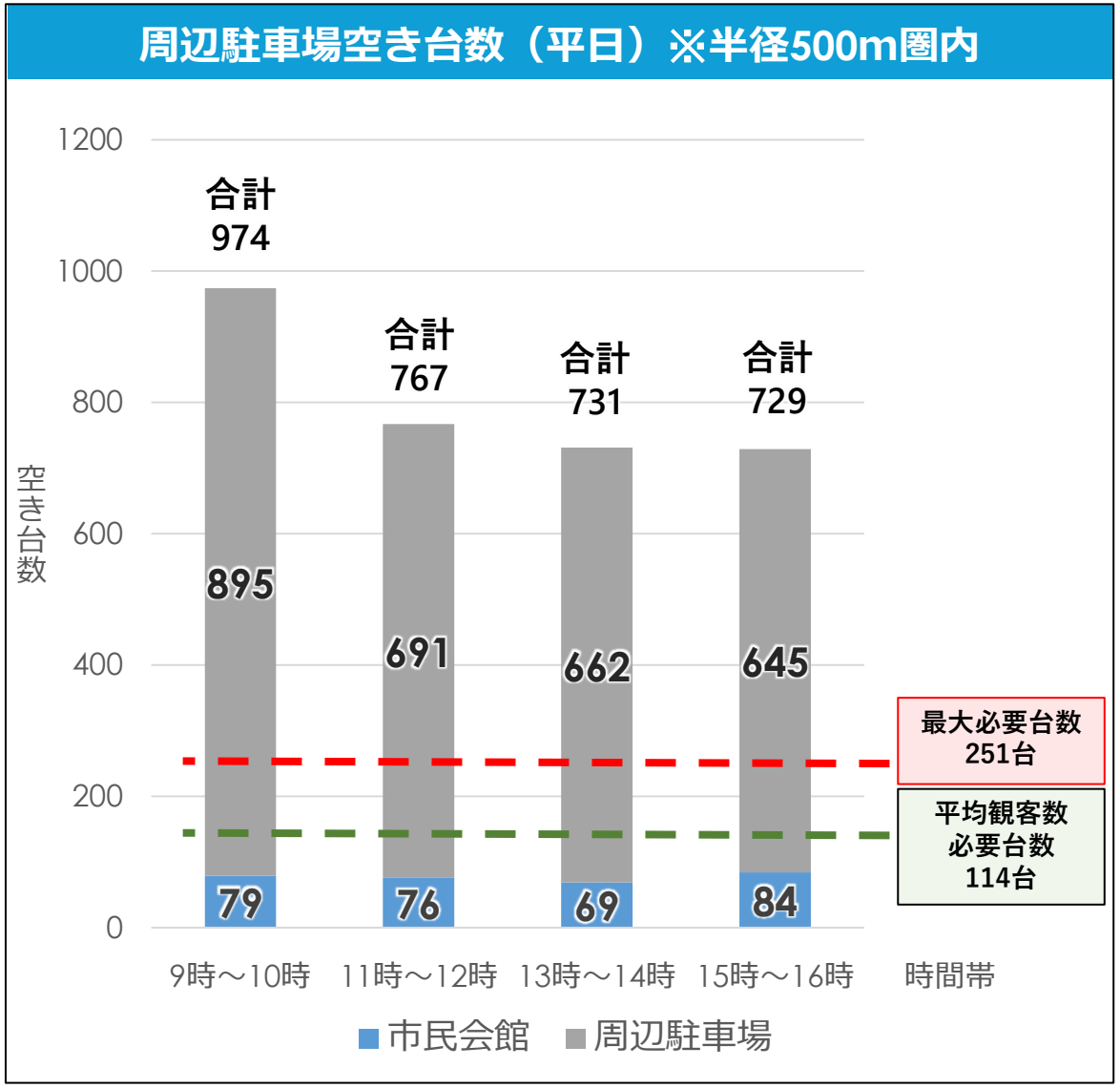
◆調査日
平日：令和7年9月25日
休日：令和7年10月5日

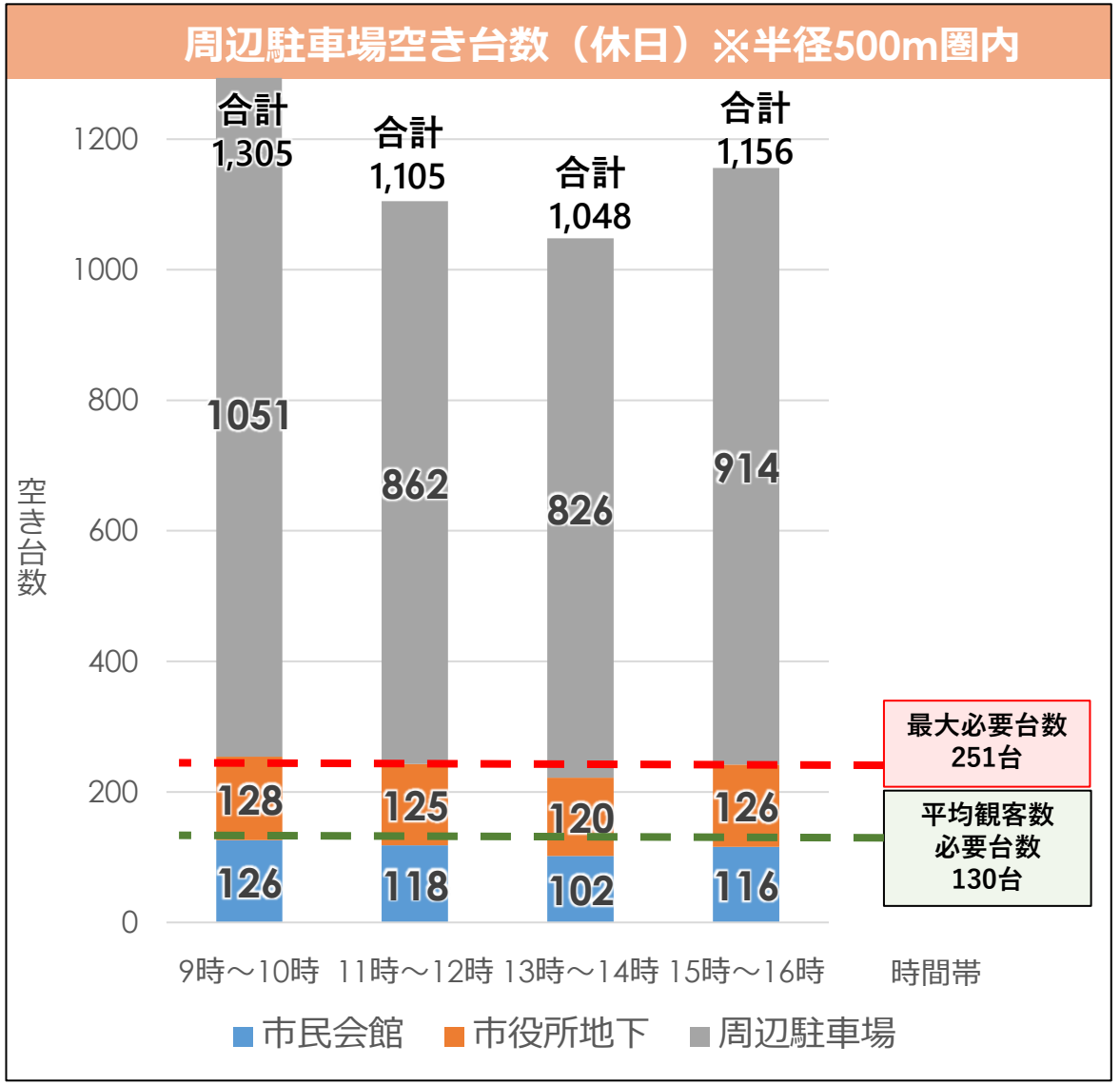


※1：「都市構造の評価に関するハンドブック（H26国土交通省）」にて、高齢者の一般的な徒歩圏として定義

4　面的整備の検討状況（事業範囲、事業手法、整備イメージ等）

●催事日における周辺駐車場の状況と催事時に必要な駐車台数（想定）



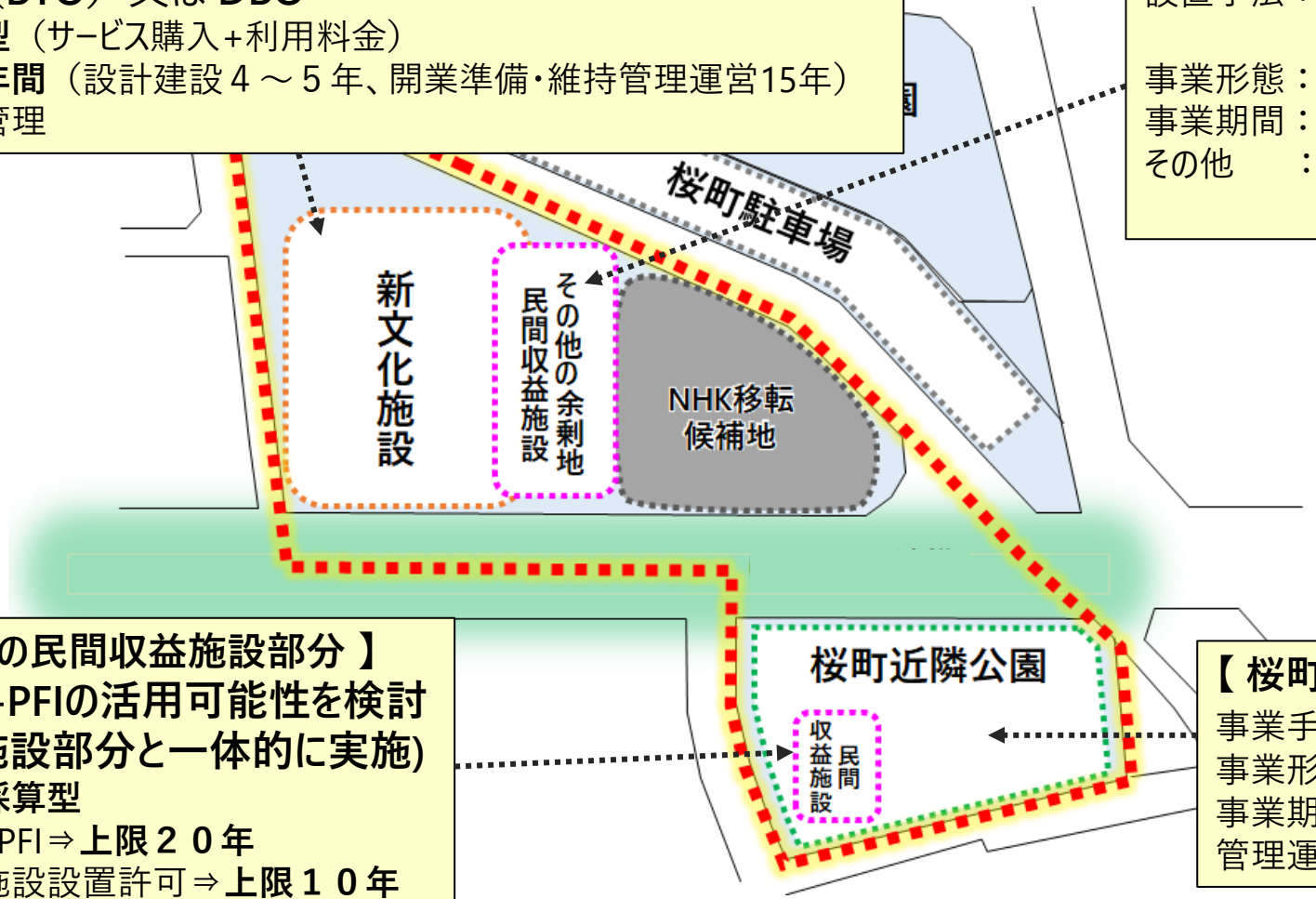


4　面的整備の検討状況（事業範囲、事業手法、整備イメージ等）

（２）各施設の事業スキームの考え方

【 新たな文化施設 】
事業手法：**PFI（BTO）又は DBO**
事業形態：**混合型**（サービス購入+利用料金）
事業期間：**２０年間**（設計建設４～５年、開業準備・維持管理運営15年）
管理運営：指定管理

【 その他の余剰地の民間収益施設 】
設置手法：**「定期借地+区分所有」を前提に検討**
（民間事業者の自由な提案も可）
事業形態：**独立採算型**
事業期間：**法令や民間事業者との対話等を踏まえ設定**
その他　：モデルプランをベースにすると、文化施設との合築が前提



【 桜町近隣公園の民間収益施設部分 】
設置手法：**Park-PFIの活用可能性を検討**
(公共施設部分と一体的に実施)
事業形態：**独立採算型**
事業期間：Park-PFI⇒**上限２０年**
公園施設設置許可⇒**上限１０年**

【 桜町近隣公園の公共施設部分 】
事業手法：**新文化施設と一体的な手法を検討**
事業形態：**混合型**（サービス購入+利用料金）
事業期間：**２０年間**
管理運営：指定管理（文化施設と一体管理を検討）

現時点での事業スキームの考え方であり、今後、公募型サウンディング、事業者選定手続きにおける民間事業者対話を経て、最終的な事業スキームを確定させる。

4　面的整備の検討状況（事業範囲、事業手法、整備イメージ等）

ア　一般的な官民連携手法（P25～に参考資料を添付）

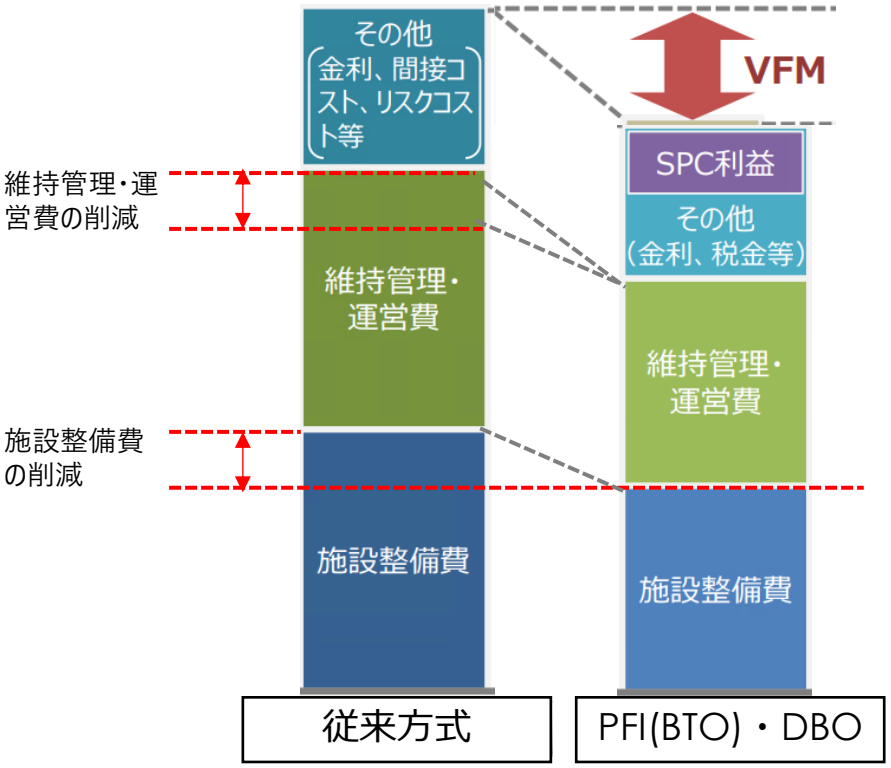
名称		概要	本市事例(他都市)
PFI	①BTOなど	**民間事業者の資金とノウハウを活用**し、公共施設等の設計・建設や維持管理・運営を行う手法	長崎市立図書館、出島メッセ長崎　など
	②BT+コンセッション	**行政が施設の所有権を有したまま、民間事業者が運営権を取得し**、施設の維持管理・運営を行う手法	なし (IGアリーナ(愛知県新体育館 など)
③DBO　④DB		**設計・建設や維持管理・運営の各業務を一括して性能発注**する手法 （PFIと類似しているが、**資金調達は行政**（DBは設計・建設のみ））	西工場、日見大曲・宿町団地整備事業（第1期）など
⑤Park-PFI		**都市公園法の設置管理許可の特例制度**。都市公園内に民間事業者が**収益施設を設置、管理**を行い、**その収益の一部を、公共部分の整備費に充当する**手法	川口公園※公募準備中 （ひろしまゲートパーク/広島県広島市、東遊園地/兵庫県神戸市 など）
⑥公共施設の非保有手法		民間事業者の資金で新規に整備した施設や、民間事業者が保有する施設を活用し、**行政が自ら施設を保有せずに公共サービスを提供する手法**	民間プール活用など（フラット八戸/青森県八戸市、柴田町総合体育館/宮城県柴田町 など）
⑦指定管理者制度		民間事業者を**指定管理者として指定**し、**公の施設の維持管理、行政処分を含む運営等を委任**する手法	観光施設、ふれあいセンター、駐車場など
⑧包括的民間委託		民間事業者に公共施設の維持管理、運営等の**複数業務を包括的に委託**する手法	学校包括管理委託　など

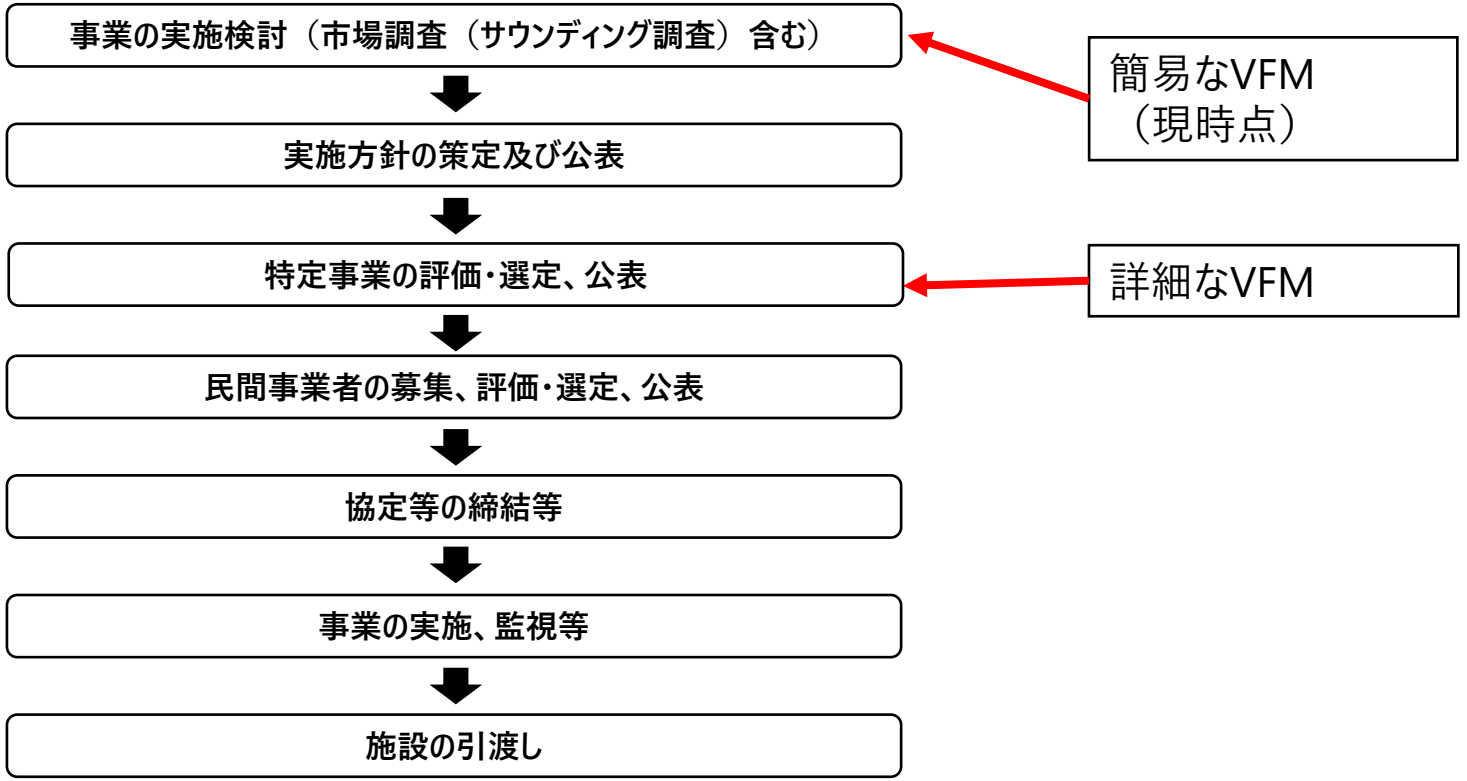
新たな文化施設等の事業手法については、運営事業者の意見を設計・施工に反映できること、補助金の活用可否、文化施設の収益性、サウンディング等による民間事業者の参画意向等を踏まえ、**「PFI（BTO）方式」及び「DBO方式」を候補として、定量・定性評価を実施**

4　面的整備の検討状況（事業範囲、事業手法、整備イメージ等）

イ　定量・定性評価（従来方式との比較）

◆定量評価はVFMを用いて比較（VFMとは、従来の方式と比べて総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合（現在価値化して算出））





◆ ＢＴＯ、ＤＢＯ方式による整備では、民間事業者の創意工夫や設計施工等が一体的になることにより、従来方式よりも施設整備費や維持管理・運営費の削減（現時点では、過去の事例や内閣府マニュアル等を参考に複数パターンで検討）が見込まれる。

4　面的整備の検討状況（事業範囲、事業手法、整備イメージ等）

(ア) 定量評価

◆ 現在想定するモデルプランや、類似施設の整備費・維持管理費等、複数パターンの削減率を参考に、VFMを概算した結果

BTO方式では約 2 ～ 6 %、DBO方式では約 3 ～ 7 %

⇒なお、特定事業選定時（令和9年7月頃を想定）にさらに精緻化を図り、詳細なVFMを公表する

(イ) 定性評価

定性評価	ＢＴＯ	ＤＢＯ	説明等
公共サービスの向上	○	○	◆ BTO・DBO方式は、性能発注により、**民間ノウハウによるサービス向上やライフサイクルコスト削減が期待できる** ◆ 運営事業者が設計初期の段階から参画することで、**効率的な管理運営を踏まえた設計が期待でき**、ライフサイクルコスト削減につながる余地がある。
導入実績 民間事業者の参画可能性	○	○	◆ 人口10万人以上の都市で、2020年以降に整備された席数800席以上の文化施設２０施設のうち、**PPP/PFI手法（BTOやDBO等）は10施設** ◆ 望ましい事業手法についてのアンケート調査（複数回答有）の結果、回答事業者17社のうち、**BTOは9社、DBOは8社（うちBTOとDBOの重複回答６社）と多い。（従来方式に近しい手法は２社）**
財政負担の平準化	○	－	◆ DBOは従来方式と同様、建設時に大規模な財政負担が発生する一方、**BTOは一般財源での支払いを、民間事業者に割賦払いすることで財政負担の平準化が可能**。

「BTO・DBO方式」において、「従来方式」と比較した定量評価、定性評価により優位性が確認できたことから、**「官民連携手法（BTO方式、DBO方式）」により検討を進める**

4　面的整備の検討状況（事業範囲、事業手法、整備イメージ等）

（３）一体的な面的整備のイメージ（案）について

長崎駅

電停

バリアフリー動線の確保

〈その他の余剰地活用イメージ〉
①市民や来訪者の滞在を促し、エリア全体への回遊性を生み出す場
②多様な人・活動が交わる、新たな産業・チャレンジの創出の場

公共交通の利用促進

NHK長崎放送会館
移転候補地

民間収益施設
（想定範囲）

新たな文化施設

日常と非日常の両面で地域を支え、活気づける公園

誰もがいつでも立ち寄り、芸術文化に触れ楽しみ創り発信する開かれた空間

バス停

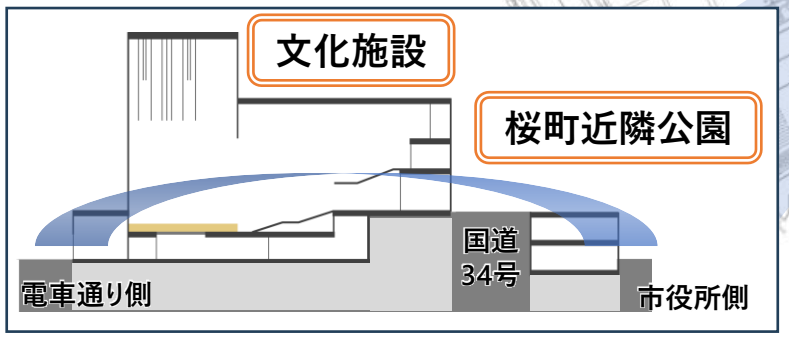
バス停

桜町近隣公園

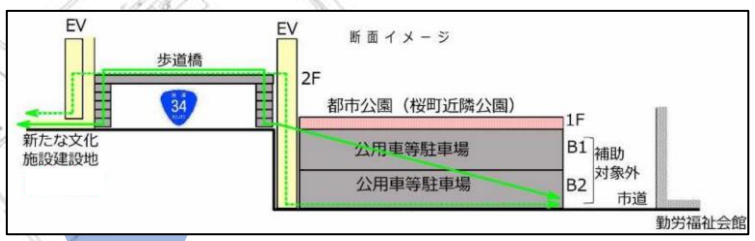
民間
収益施設

周辺施設等（国道34号ほこみち事業、NHK長崎放送局等）と連携した賑わい創出

断面イメージ



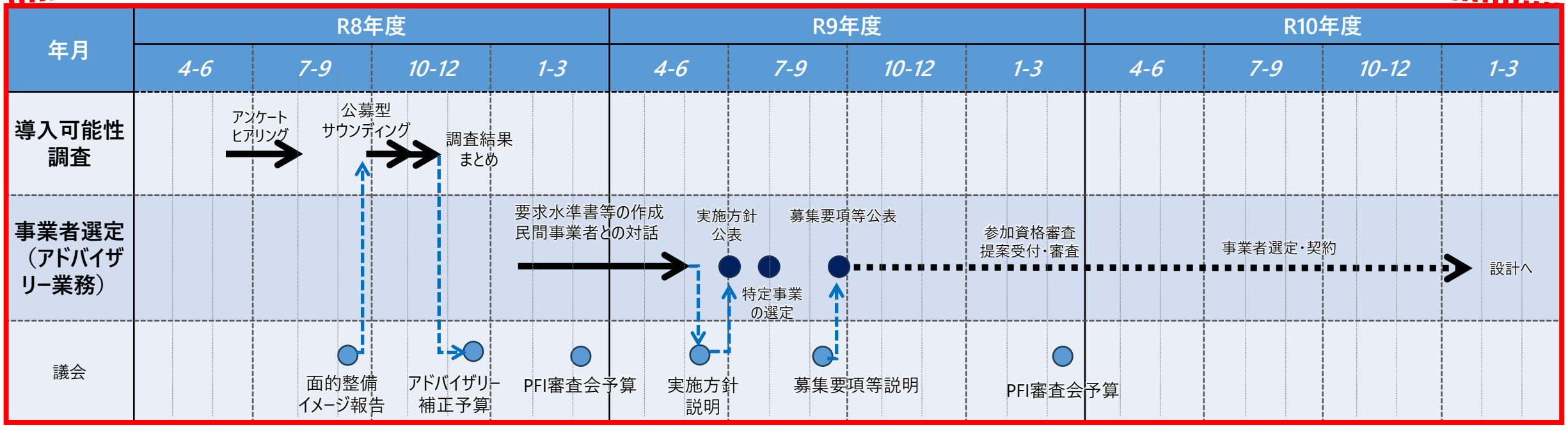
桜町近隣公園整備イメージ



まちなか

5　今後のスケジュール（予定）

項目		R８年度	R９年度	R１０年度	R１１年度	R１２年度	R１３年度	R１４年度
市庁舎本館跡地 (新たな文化施設及びその他の余剰地)					PPP/PFI手法を活用して一体的な事業として実施した場合 設計（概ね2年） 工事（概ね2～3年） ※設計・工事は新たな文化施設に係る想定期間			
市庁舎別館跡地	桜町近隣公園	導入可能性調査	公募要件整理 事業者選定		設計（概ね１年） 工事（概ね１年半）			
	公用車駐車場	工事		供用開始予定				



令和７年５月　官民連携在り方検討特別委員会資料

官民連携事業の概要について

１　官民連携事業の概要　・・・・・・・・24
２　官民連携の手法　・・・・・・・・25
３　施設整備効果を高める手法の詳細　・・・・・・・・26～39

企画政策部

令和７年５月

1　官民連携事業の概要

これまでの官民連携

行政 → 行政主導で企画 → 民間等

民間等 → 応募 → 行政

＋

さらに踏み込んだ官民連携

強み	行政	強み
信頼性・信用性 公共性・影響力 安定性・継続性	行政からの課題提示 → 民間等 民間からの発想提案 ← 民間等	豊富なアイデア・ノウハウ スピード感 社会変化への対応力

≫

行政

- ➤地域課題の解決
- ➤行政サービスの質の向上
- ➤新たな行政サービスの創出
- ➤行政コストの削減　など

民間等

- ➤強みを活かした社会貢献とその取組みのPR
- ➤新しいビジネスモデルの実証・確立　など

市民

- ➤暮らしやすさの向上
- ➤雇用機会の創出
- ➤社会活動やイベントへの参画機会の増加　など

2　官民連携の手法

A.施設整備効果を高める手法	B.公有資産の活用効果を高める手法	C.課題を効果的に解決する手法
ハード事業		ソフト事業
・PFI ・DBO ・指定管理者制度 ・包括的民間委託 ・Park-PFI ・公共施設の非保有手法 など	・広告事業 ・ネーミングライツ ・低未利用資産の利活用 など	・認定事業 ・連携協定 ・提案制度 ・企業版ふるさと納税 ・PFS/SIB (成果連動型民間委託契約方式) など





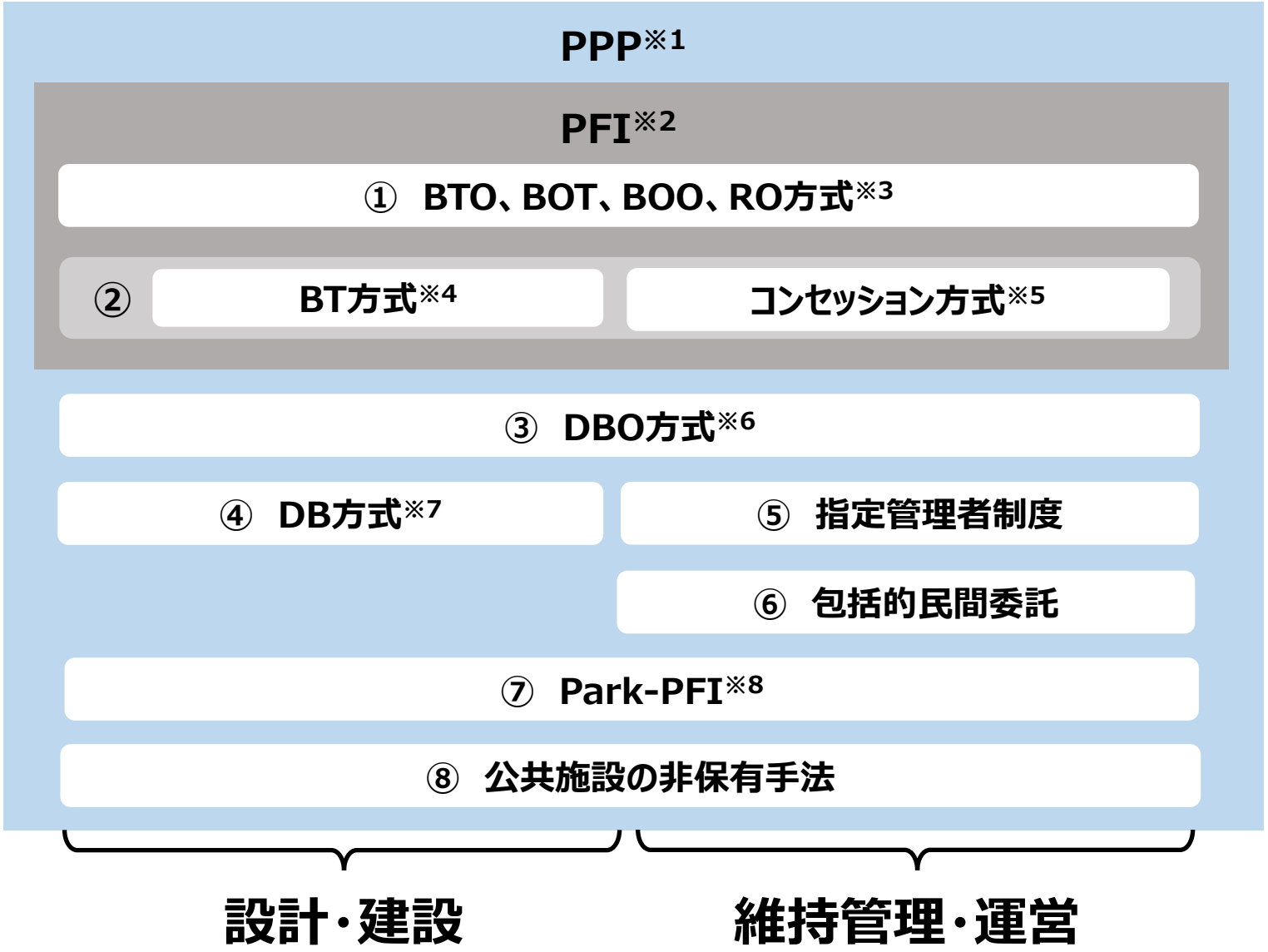






3　施設整備効果を高める手法の詳細

(1) 主な手法の概念



※1　Public Private Partnership
パブリック（官）　プライベート（民）　パートナーシップ（連携）

※2　Private　Finance Initiative
プライベート（民）　ファイナンス（資金）　イニシアチブ（主導）

※3-1　Build Transfer Operate
ビルド（建設）トランスファー（所有権移転）オペレート（管理運営）

※3-2 Build Operate Transfer
ビルド（建設）オペレート（管理運営）トランスファー（所有権移転）

※3-3　Build Own Operate
ビルド（建設）　オウン（保有）　オペレート（管理運営）

※3-4　Rehabilitate Operate
リハビリテート（既存施設の改修・補修）　オペレート（管理運営）

※4　Build Transfer
ビルド（建設）　トランスファー（所有権移転）

※5　公共施設等運営権制度

※6　Design Build Operate
デザイン（設計）　ビルド（建設）　オペレート（管理運営）

※7　Design Build
デザイン（設計）　ビルド（建設）

※8　公募設置管理制度

出典：「PPP・PFIの概念」（民間資金等活用事業推進室ホームページ）を加工

⑵ 手法一覧

名称		概要	本市事例(他都市)
PFI	①BTOなど	民間事業者の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設や維持管理・運営を行う手法	長崎市立図書館、出島メッセ長崎　など
	②BT+コンセッション	利用料金を収受する施設において、PFI事業に合わせて、行政が施設の所有権を有したまま、民間事業者が運営権を取得し、施設の維持管理・運営を行う手法	なし (IGアリーナ(愛知県新体育館 など)
③DBO/④DB		設計・建設や維持管理・運営の各業務を一括して民間事業者に性能発注する、PFIと類似した事業手法であるが、資金調達は行政が行う手法（DBは設計・建設のみ）	西工場、日見大曲・宿町団地整備事業（第1期）など
⑤指定管理者制度		民間事業者を指定管理者として指定し、公の施設の維持管理、行政処分を含む運営等を委任する手法	217施設（観光施設、ふれあいセンター、駐車場など）
⑥包括的民間委託		民間事業者に公共施設の維持管理、運営等の複数業務を包括的に委託する手法	学校包括管理委託　など
⑦Park-PFI		都市公園内に民間事業者が収益施設を設置、管理を行い、その収益の一部を、公共部分の整備費に充当する手法	川口公園※公募準備中 （ひろしまゲートパーク/広島県広島市、東遊園地/兵庫県神戸市 など）
⑧公共施設の非保有手法		民間事業者の資金で新規に整備した施設や、民間事業者が保有する施設を活用し、行政が自ら施設を保有せずに公共サービスを提供する手法	民間プール活用など（フラット八戸/青森県八戸市、柴田町総合体育館/宮城県柴田町 など）

⑶ 各段階における実施主体比較

	従来手法	PFI手法		PPP手法（PFI手法除く）					
		①BTO,BOT,BOO,RO	②BT⁺コンセッション	③DBO	④DB	⑤指定管理者制度	⑥包括的民間委託	⑦Park-PFI	⑧非保有手法
施設の整備	(請負)	民間による新築（改築）				–	–	–	–
施設の維持管理	行政	民間	民間	民間	行政	民間	民間	民間	民間
公共サービス提供	行政	民間	民間	民間	行政	民間	民間	–	–
施設の所有	行政	BTO、RO：行政 BOT：民間→行政 BOO：民間	行政	行政	行政	行政	行政	民間/行政	民間
契約形態	–	PFI事業契約	PFI事業契約/運営権売払	委託契約	委託契約	地方自治法に基づく行政処分	委託契約	都市公園法に基づく行政処分	様々
施設整備の資金調達	行政	民間	民間	行政	行政	–	–	民間	民間

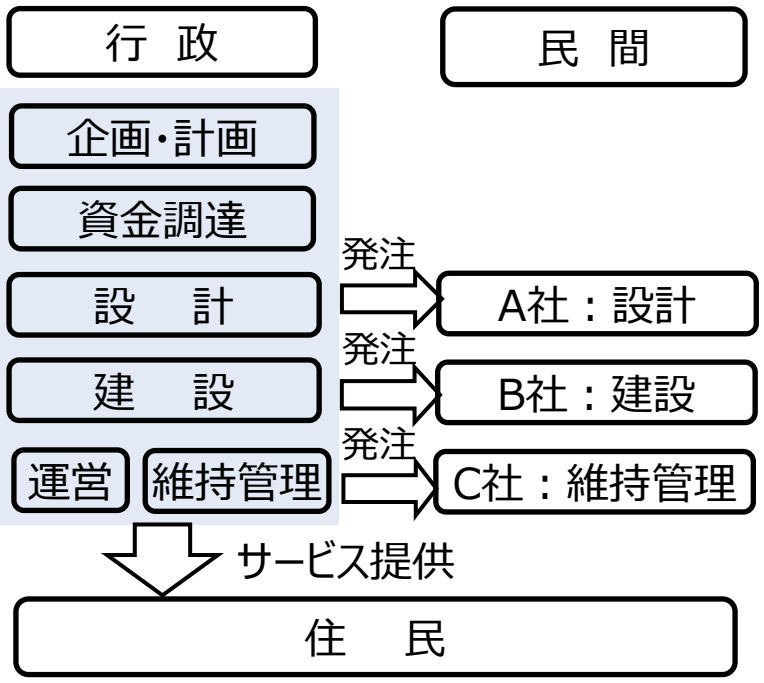
出典：「公共施設の非保有手法の概要　図表事業手法の比較」（内閣府民間資金等活用事業推進室「公共施設の非保有手法に関する基本的な考え方」）を加工

⑷ 各手法の詳細

⓪ 従来手法

概要	公共事業の実施に必要な資金を行政が調達し、個別の業務を年度ごとに個別発注する手法

事業スキーム



特徴

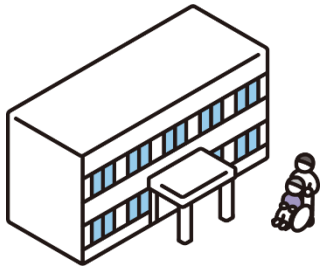
- 設計・建設・維持管理・運営を分割して業務を発注
- 業務に必要な具体的な条件・仕様を細部にわたり規定して発注
- 施設の設計・建設に必要な資金は補助金、起債、独自財源などの公的資金で対応

事例

道路、公園、公民館、高齢者福祉施設など



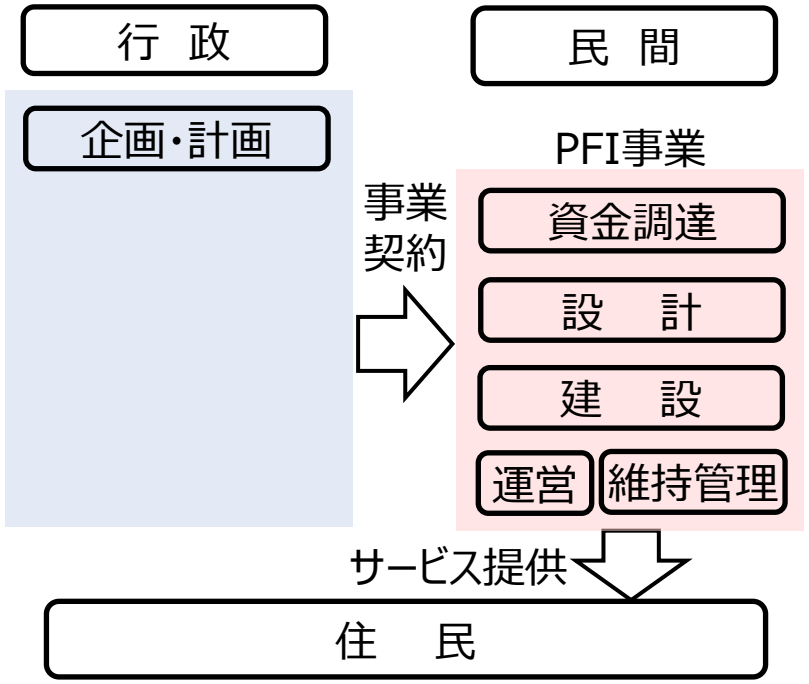




① PFI（BTOなど）

概要	民間事業者の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設や維持管理・運営を行う手法

事業スキーム



特徴

- 設計・建設・維持管理・運営といった業務を一括して長期の契約により発注
- 業務の具体的な仕様・条件を規定せず、性能（アウトプット）を規定して発注
- 民間事業者からなるSPC※が設立され、SPCが事業の実施に必要な資金を金融機関から調達

※SPC:特別目的会社

事例



長崎市立図書館
（BTO-サービス購入型(R4完了)）

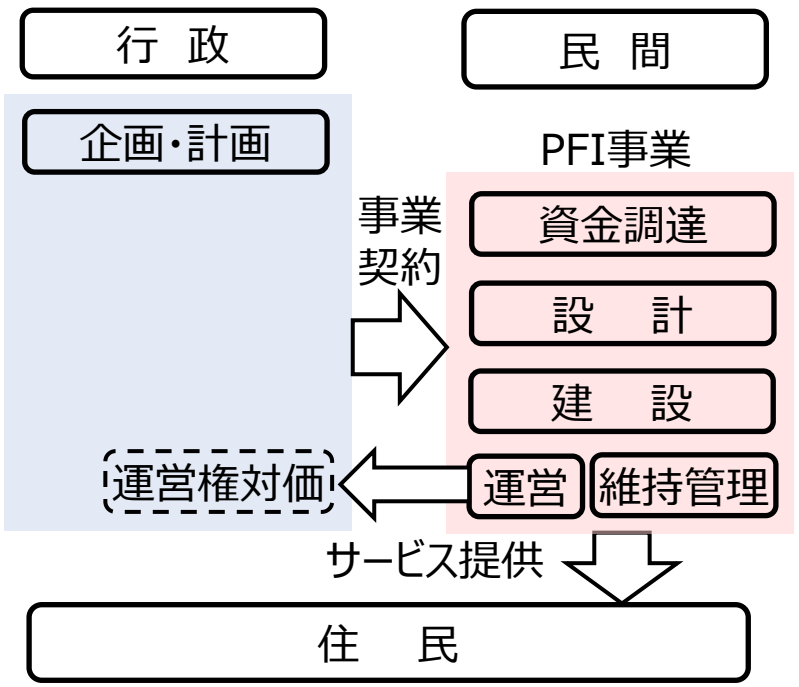


出島メッセ長崎
（BTO-独立採算型）

② PFI（BT+コンセッション方式）

概要	利用料金を収受する施設において、PFI事業に合わせて、行政が施設の所有権を有したまま、民間事業者が運営権を取得し、施設の維持管理・運営を行う手法

事業スキーム



特徴

- ①PFI（BTOなど）と同様の特徴を有するが、行政が施設の所有権を有したまま、民間事業者が運営権を取得し、大規模改修を含む維持管理や運営などを長期にわたって委任することで、独立採算型の自由度の高い運営を可能とする

事例



IGアリーナ（愛知県新体育館）
愛知県名古屋市（BT+コンセッション）



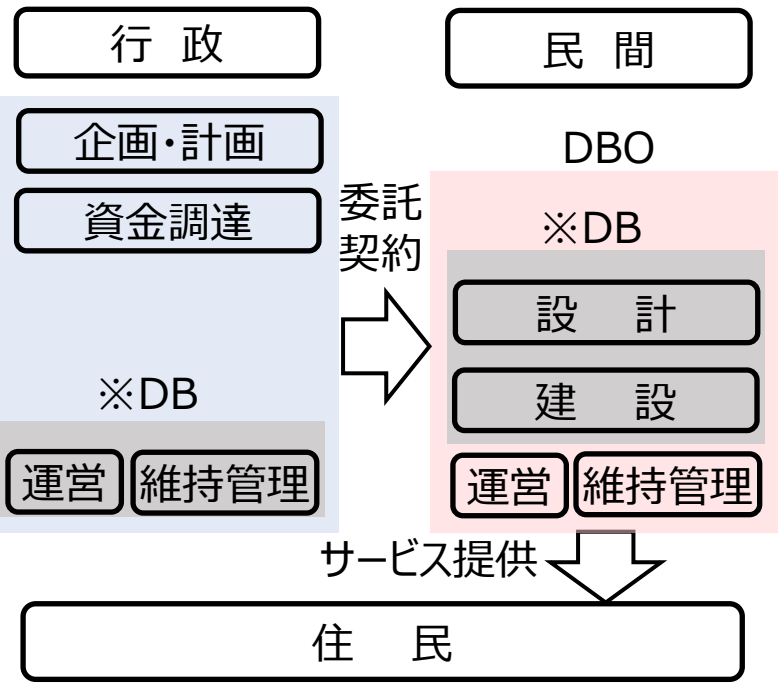
旧苅田家付属町家群
岡山県津山市（RO+コンセッション）

出典：「愛知県新体育館知等について-新施設のイメージ図」（愛知県ホームページ）から引用、「PPPPFI事例集」（国土交通省）から引用

③ DBO/④ DB

概要	設計・建設や維持管理・運営の各業務を一括して民間事業者に性能発注する、PFIと類似した事業手法であるが、資金調達は行政が行う手法（DBは設計・建設のみ）

事業スキーム



特徴

- ①PFI（BTOなど）と同様の特徴を有するが、資金調達は行政が行い、従来の工事と同様に民間事業者へ支払いを行う
- 民間事業者にとって、自らの資金調達が必要でないため、参入しやすい
- 庁舎や学校といった民間事業者による運営が必要とされない場合はDBとなる

事例

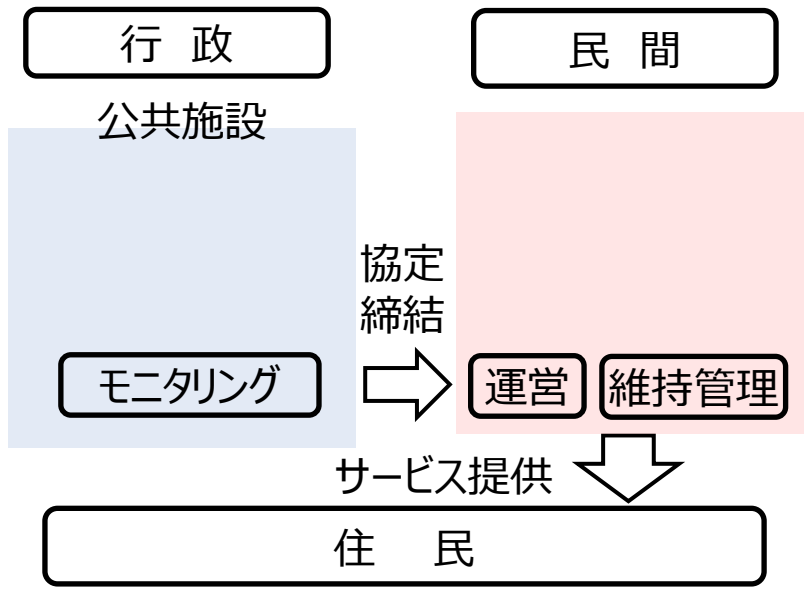


西工場
（DBO）

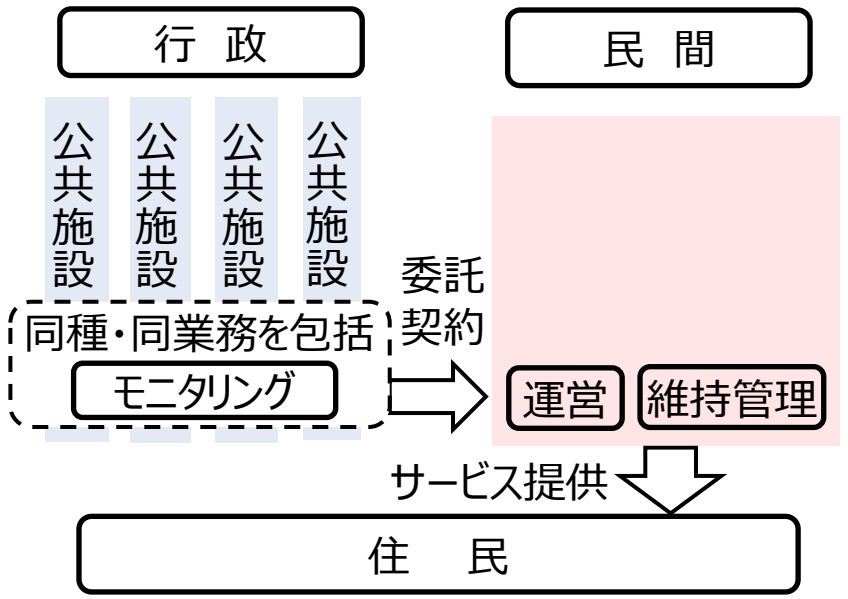


日見大曲・宿町団地整備事業(第１期)
（DB）※実施設計中イメージ図

⑤　指定管理者制度

概要	民間事業者を指定管理者として指定し、公の施設の維持管理、行政処分を含む運営等を委任する手法
事業スキーム	
事例	・217施設 （観光施設、ふれあいセンター、駐車場など）

⑥　包括的民間委託

概要	民間事業者に公共施設の維持管理、運営等の複数業務を包括的に委託する手法
事業スキーム	
事例	・学校包括管理委託　など

⑦ Park-PFI（公募設置管理制度）

概要	都市公園内に民間事業者が収益施設を設置、管理を行い、その収益の一部を、公共部分の整備費に充当する手法

事業イメージ	特徴	• 民間事業者が設置した施設から得られた収益を公園整備に還元することを条件に、収益施設の設置管理許可期間や建ぺい率等について特例措置を受けられる
<制度を活用した公園整備イメージ>  	事例	[本市事例] 川口公園※公募準備中



ひろしまゲートパーク
広島市（Park-PFI ）



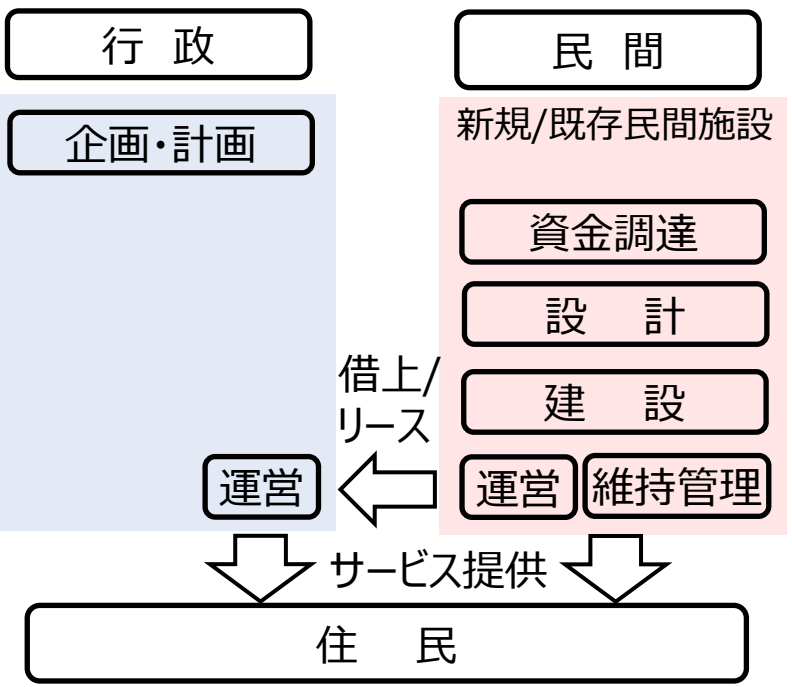
東遊園地
神戸市（Park-PFI ）

出典：「Park-PFI等の活用」(国土交通省ホームページ),「ひろしまゲートパーク」(広島市ホームページ)「東遊園地の再整備」(神戸市ホームページ)から引用

⑧ 公共施設の非保有手法

概要	民間事業者の資金で新規に整備した施設や、民間事業者が保有する施設を活用し、行政が自ら施設を保有せずに公共サービスを提供する手法

事業スキーム



各手法

- **民間サービスによる代替方式**：主に委託契約に基づく事業スキームで、民間事業者に施設利用やサービス提供に対する対価の支払いを行うことで、民間事業者が提供しているサービスを公共サービスとして提供する
- **リース方式**：リース契約に基づく事業スキームで、民間事業者は、新規に公共サービスを提供する施設の設計・建設を行い、地方公共団体等への所有権の移転を行わず、施設の維持管理を行う。また、地方公共団体等は、上記の施設を民間事業者からリースし、公共サービスの提供等を行う
- **施設借り上げ方式**：賃貸借契約に基づく事業スキームで、民間事業者が所有・維持管理している施設及びその床を賃借し、公共サービスの提供等を行う

など

事例



フラット八戸
(青森県八戸市)民間サービスによる代替方式



柴田町総合体育館
(宮城県柴田町)施設借り上げ方式

出典：「FLAT HACHINOHE(フラット八戸)」（八戸市ホームページ）、「柴田町総合体育館」（柴田町総合体育館ホームページ）から引用

参考資料１：PFIの事業類型（事業費の回収方法による分類）

サービス購入型

PFI事業者のコストが、行政から支払われるサービス購入料により全額回収される類型



独立採算型

PFI事業者のコストが、利用料金収入等の受益者の支払いにより回収される類型



混合型

PFI事業者のコストが、行政から支払われるサービス購入料と、利用料金収入等の受益者からの支払いの双方により回収される類型

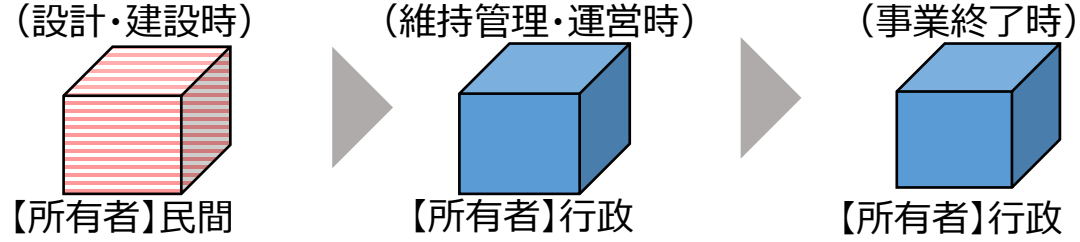


参考資料２：PFI　施設の所有権との関係による分類

BTO方式

Build (建てて)	Transfer (移転して)	Operate (管理・運営する)

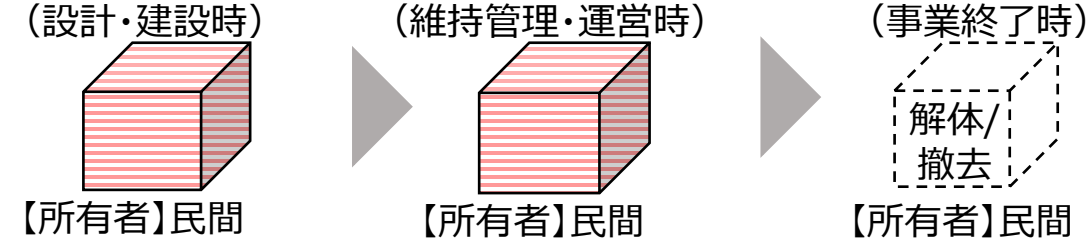
民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に行政の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う方式



BOO方式

Build (建てて)	Own (所有して)	Operate (管理・運営する)

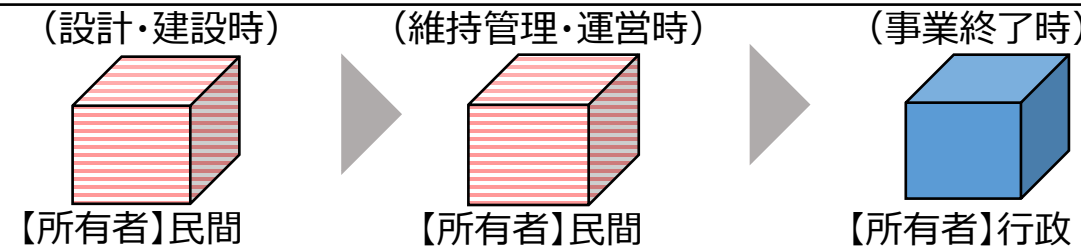
民間事業者が施設を建設し、維持管理・運営し事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する方式



BOT方式

Build (建てて)	Operate (管理・運営して)	Transfer (移転する)

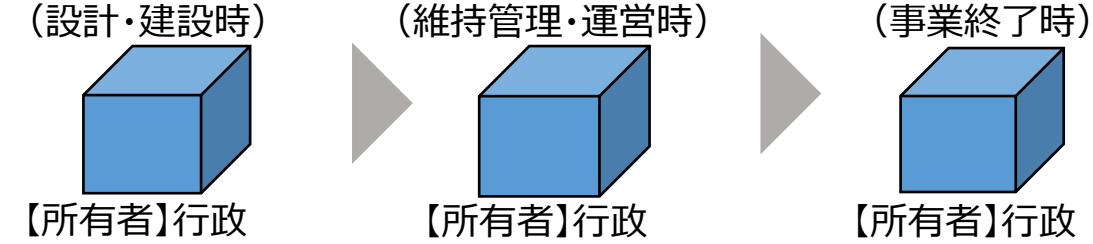
民間事業者が施設を建設し、維持管理・運営し、事業期間終了後行政に施設所有権を移転する方式



RO方式

Rehabilitate (建てて)	Operate (管理・運営する)

民間事業者が行政の既存施設を改修し、維持管理・運営を行う方式



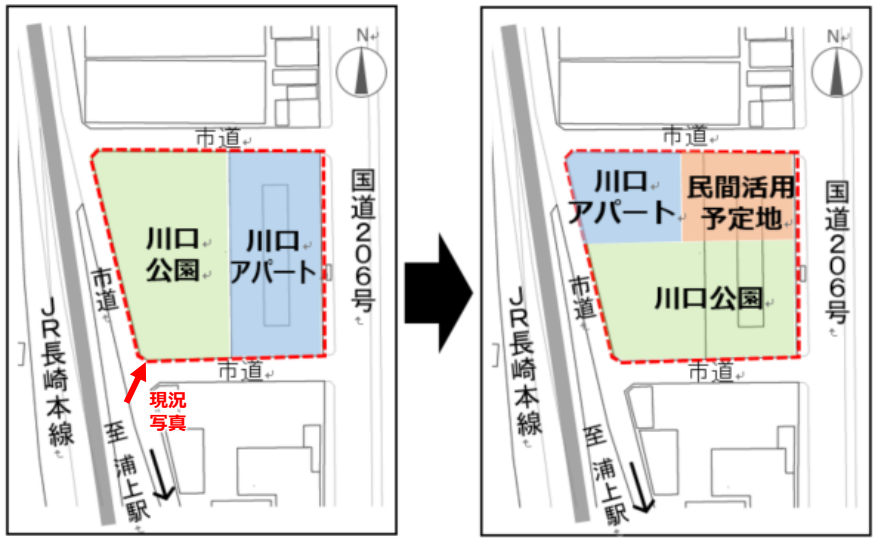
参考資料３：先導的官民連携事業事例

No	都道府県	事業名称〔施設分類〕	事業手法（特徴）
①	愛知県	愛知県有料道路運営等事業 〔道路〕	コンセッション（有料道路における国内初のコンセッション事業）
②	新潟県	三条市社会資本に係る包括的維持管理業務委託 〔道路〕	包括管理委託（市道、橋梁、公園、水路等の異なるインフラの維持管理を包括的に委託）
③	岩手県	盛岡バスセンター整備事業 〔道路〕	PPPエージェント方式（PPPエージェント方式により、民間収益施設を併設したバスターミナルを整備）
④	静岡県	函南（かんなみ）「道の駅・川の駅」PFI事業 〔道の駅〕	PFI-BTO、指定管理者（町の情報発信と防災拠点の確立を目的として、道の駅を整備）
⑤	静岡県	浜松市公共下水道終末処理場（西遠処理区）運営事業 〔上下水道施設〕	コンセッション（下水道事業における国内初のコンセッション事業）
⑥	神奈川県	大磯港賑わい交流施設整備事業 〔港湾〕	設計提案型指定管理者制度（施設の設計段階から、漁協、町、指定管理者の3者で協議し、民間のノウハウを導入）
⑦	神奈川県	長井海の手公園（ソレイユの丘）等交流拠点機能拡充事業〔公園〕	DB、指定管理者、Park-PFI（都市公園の整備・運営における国内初のPFI事業、公園施設の整備及び改修や、新たな宿泊・飲食物販・アスレチック等の収益施設の整備・運営、２つの公園全体の管理・運営を行う）
⑧	大阪府	大東市北条まちづくりプロジェクト 〔公営住宅〕	PPPエージェント方式、定期借地権方式（PPPエージェント方式によって新たな市営住宅と商業施設等の整備・運営を実施）
⑨	大阪府	貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業 〔公営住宅〕	PFI-RO、定期借地権、売却方式（民間住宅を活用した転居支援、木造市営住宅の解体撤去及び跡地活用、RC造市営住宅の改修・維持管理をPPP/PFIにより包括的に実施）
⑩	青森県	弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 〔観光施設〕	PFI-RO、指定管理者制度（明治・大正期のれんが倉庫を芸術文化施設としてリニューアルし、賑わいを創出）
⑪	北海道	東川町複合交流施設せんとぴゅあ 〔複合公共施設〕	指定管理者制度、公有地活用（旧小学校校舎を改修し、町内外の人々が集い、憩いの場とする新たな交流拠点を創出）

参考資料４：Park-PFI　川口公園整備の概要（令和7年2月定例会建設水道委員会資料抜粋）

県営川口アパートの建替事業に併せ、公園を再配置し、整備コンセプトに基づいた再整備を行うことで公園の魅力向上を図るもの。

公園面積：0.25ha



現　状　　再整備



現況写真

○公園整備コンセプト（案）

- 多様な世代が集う地域の拠点となる開かれた空間
- 遊具スペースを備えた子どもの遊び場空間
- 災害時に避難場所として活用できる防災空間

○公園ゾーニングイメージ

