

「文化力の拠点」の整備・運営のあり方

基本方針

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事業スキームを構築していく

＜検討方法＞

計画地の面積が広大であることや民間施設の導入を期待していることから、敷地の利用形態も含めた、様々なPPP事業の可能性を検討する。

- 導入機能の官民分担・レイアウト等の精査
- 民間事業者の事業参画意向、ノウハウ等の調査
- 事業スキーム案の検討・構築
- 財政負担の評価

○敷地の利用形態によるメリット・デメリット

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 スペースの共用化や、空調やセキュリティ等の設備の一体運用により、建設・維持管理費が縮減 ・利便性の向上 機能間の連携による賑わい創出等により、利用者の利便性が向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理区分及びリスク分担が明確 物理的に建物が分かれていることから、管理区分等が明確 ・民間事業者の参入可能性の向上 管理区分等が明確であり、事業投資のしやすさから、参入可能な事業者が増加
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・管理区分等の調整が複雑 関係者が多く、日常の維持管理や、大規模改修時などの意思決定など、整備後も調整事項が多岐に渡る 	<ul style="list-style-type: none"> ・機能間の連携が希薄 関連機能間での相互利用や交流が促進しにくい ・施設の整備上は非効率 設備等の共同設置ができず、非効率
対応策	<ul style="list-style-type: none"> ・運営時間等の管理区分や、有事の際のリスク分担等の詳細な調整が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・機能間の導線に基づく配置計画の工夫等が必要

○民活による事業スキームのイメージ

仮定条件 (共通)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 仮定値であり、「文化力の拠点」の整備に要する実際の事業費を表すものではない。 ・ 建設費のみのイメージとする（管理運営費等は含まない）
建物持分比率 (仮定値)	県 80 : 民間 20

区分	等価交換方式	PFI (+定期借地方式)
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県有地に民間が建設 ・ 建物持分比率に応じ土地と建物を各々が所有（等価交換） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設、管理運営等を民間に一括発注 ・ 県は事業費を分割払い（+民間から地代を収入）
仮定条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物持分比率に応じて土地を共有 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間は30年と仮定 ・ 金利は計算に入れない
イメージ		
財政負担	<p>県分の建設費 80 <u>土地建物相殺分 Δ 6</u></p> <p>↓</p> <p>県の初期投資は74に圧縮</p>	<p>県の初期投資なし</p> <p>+ <u>PFI分割払 2.7/年</u> <u>定借地代収入 Δ0.2/年</u></p> <p>↓</p> <p>県の将来負担は2.5/年に平準化</p>
財政負担の時期		
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の評価及び民間の建物持分比率が高い場合には、県の財政負担が発生しない可能性あり ・ 管理運営については、指定管理等により短期間で評価でき、評価結果を直ちに業務に反映しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資金調達、建設、管理運営の一括契約による財政負担の低減、平準化 ・ 民間の創意工夫を長期にわたり享受
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の評価等が低い場合には、追加の取得費が必要 ・ 土地を民間と共有するため、管理上の調整が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理運営について長期間の契約となるため、県の意思による管理運営方針の変更には困難が伴う
対応策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者が参入しやすい公募条件の工夫等（民間の建物持分比率が高い⇒県の財政負担縮減効果あり） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間提案の公募条件や評価基準などの慎重な検討が必要