

(仮称) 地域共生ステーション整備運営事業
特定事業の選定

令和7年3月

高槻市

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（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）第 7 条の規定に基づき、（仮称）地域共生ステーション整備運営事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定における評価結果を次のとおり公表します。

令和 7 年 3 月 2 8 日

高槻市長 濱田 剛史

目 次

第 1 事業概要.....	1
1 事業名	1
2 公共施設の管理者	1
3 事業の目的	1
4 事業の概要	1
(1) 事業方式の概要.....	1
(2) 事業用地.....	2
(3) 事業期間.....	2
(4) 業務の範囲.....	2
第 2 市自らが本事業を実施する場合と PFI 方式により実施する場合の評価.....	5
1 評価方法	5
(1) 市の財政負担見込額による定量的評価.....	5
(2) PFI 事業として実施することの定性的評価	5
(3) 事業者に移転するリスクの評価.....	5
(4) 上記による総合的評価.....	5
2 市の財政負担見込額による定量的評価	5
(1) 市の財政負担見込額算定の前提条件.....	5
(2) 財政負担見込額の比較.....	6
3 PFI 事業として実施することの定性的評価.....	6
(1) 効率的・効果的な施設整備と維持管理運営	6
(2) 事業の安定性.....	6
4 事業者に移転するリスクの評価	6
5 総合評価	7

第 1 事業概要

1 事業名

(仮称) 地域共生ステーション整備運営事業

2 公共施設の管理者

高槻市長 濱田剛史

3 事業の目的

国の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、日本社会を地域共生社会へと移行させることが必要とされたが、その具体的社会像が未だ確立されていない。本事業については、その地域共生社会について、高槻版のモデル空間を整備しようとするものであり、この間、庁内各方面からの検討と市民説明等を経て、令和 6 年 3 月に「(仮称) 地域共生ステーション整備基本計画」を策定したところである。

市は、大阪・京都という大都市圏との交通利便性により、全国でも稀に見る人口急増を経験して発展してきたという歴史的経過があり、現在、人口急増期から約 50 年が経過し、高齢化により、日中を住居の近くで過ごす地域住民が増えている一方、経済活力の低下や、外出機会の減少、地域コミュニティや商店街の活力減退などの課題が表面化しつつある。

今後も確実に進行が見込まれる人口減少、少子高齢化の中で、子どもから高齢者、障がい者等、誰もが互いを尊重し、支えあうなかで安心して暮らせるまちづくりが必要とされている。

(仮称) 地域共生ステーション (以下「本施設」という。) は、そのモデル空間として、楽しく、にぎわいのある環境の中に新たな福祉の観念を落とし込み、誰もが共に安心して、楽しく過ごせる環境を創造するとともに、本施設を中心とした様々な活動を通じて生き生きと活躍し、皆で地域を元気にしていく拠点として機能することを目標としている。

また、年間 10 万人の来場者数 (市内、市外、多世代、障がい者等) を想定し、10 万人が訪れ、にぎわうような施設整備、事業展開を目指しており、基本的要件として「誰もが共に」を重要視し、ハード・ソフトともに可能な限り社会的排除 (無意識を含む。) のない、インクルーシブを意識した事業とする。

(仮称) 地域共生ステーション、川添 111 号、川添 105 号及び柳川緑道 (以下「本施設等」という。) の整備にあたり、PFI 法に基づき、PFI 事業により実施するものである。

4 事業の概要

(1) 事業方式の概要

本事業は、PFI 法に基づき本事業を実施するものとして選定された民間事業者 (以下「事業者」という。) が、本施設等の設計・建設・工事監理業務を行い、市に所有権を移転したうえで、維持管理・運営業務を行う BTO (Build Transfer Operate) 方式とする。

なお、維持管理・運營業務については、指定管理者制度の活用を予定している。

(2) 事業用地

高槻市川添一丁目 18

(3) 事業期間

事業期間は、次のとおりとする。

本事業の業務内容	スケジュール
事業契約締結	令和7年12月頃
施設整備期間	令和8年1月頃～令和11年3月頃
開館準備期間	令和10年12月頃～令和11年3月頃
維持管理及び運営期間	令和11年4月頃～令和21年3月頃
本事業の終了	令和21年3月頃

(4) 業務の範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

ア 施設整備業務

事業者は、事業用地における本施設等の整備に関する以下の業務を行う。

(ア) 事前調査業務

(イ) 基本設計業務 ※注

建築設計、造成・基盤設計、ランドスケープ設計

(ウ) 実施設計業務

建築設計、造成・基盤設計、ランドスケープ設計、道路・水路設計

(エ) 工事監理業務

建築工事監理、造成・基盤工事監理、ランドスケープ工事監理、道路・水路工事監理

(オ) 建設業務

建築工事、造成・基盤工事、ランドスケープ工事、道路・水路工事

(カ) 許認可及び各種申請等手続き

建築確認申請、開発協議、その他

(キ) 備品等調達及び設置業務

(ク) 施設引渡業務

(ケ) 工事に伴う近隣対策業務

(コ) その他施設整備業務の実施に必要な業務

※注：基本設計（道路・水路設計）は本業務には含まない。別途市が実施する、要求

水準書別添資料3「R 6年度 川添 111 号ほか道路予備設計業務委託成果(抜粋)」の内容を基に、実施設計(道路・水路設計)を行うものとする。詳細は募集要項等の公表時に示す。

イ 施設整備期間中の気運醸成業務

事業者は、施設整備段階において気運醸成業務に関する以下の業務を行う。

(ア) 施設整備期間中の気運醸成業務

ウ 開館準備業務

事業者は、事業用地における本施設の開館準備に関する以下の業務を行う。

(ア) 開館準備業務

(イ) 供用開始前の広報活動業務

(ウ) 供用開始前の予約受付業務

(エ) 開館イベント支援業務

(オ) プレオープンイベント業務

エ 維持管理業務

事業者は、事業用地における本施設等の維持管理に関する以下の業務を行う。

(ア) 建築物保守管理業務

(イ) 建築設備保守管理業務

(ウ) 外構等保守管理業務

(エ) 清掃業務

(オ) 警備業務

(カ) 駐車場及び駐輪場管理業務

(キ) 備蓄倉庫管理業務

(ク) 修繕及び更新業務

オ 運営業務

事業者は、事業用地における本施設の運営に関する以下の業務を行う。

(ア) 統括管理業務

(イ) 利用受付・利用促進業務

(ウ) みんなの居場所運営業務

(エ) エントランスホール運営業務

(オ) 多目的スタジオ運営業務

(カ) キッチンスタジオ・クラフトルーム運営業務

(キ) 貸室(XR対応)運営業務

(ク) 多目的ホール(XR対応)運営業務

(ケ) 地域共生に資するイベント等実施業務

- (コ) 生活利便施設運営業務
- (サ) ギャラリー・ショップ運営業務
- (シ) 什器備品等保守管理業務
- (ス) 自主事業

カ その他事業実施に必要な業務

第2 市自らが本事業を実施する場合と PFI 方式により実施する場合の評価

1 評価方法

本事業を PFI 法に基づく事業（以下「PFI 事業」という。）として実施することにより、公共サービスの水準の向上を期待できること及び事業期間を通じて市の財政負担の縮減を期待できることを選定の基準とした。具体的には、次の手順により客観的評価を行った。

- (1) 市の財政負担見込額による定量的評価
- (2) PFI 事業として実施することの定性的評価
- (3) 事業者に移転するリスクの評価
- (4) 上記による総合的評価

なお、市の財政負担見込額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行った。

2 市の財政負担見込額による定量的評価

(1) 市の財政負担見込額算定の前提条件

市自らが本事業を実施する場合及び PFI 事業として実施する場合の財政負担見込額の算定にあたり、設定した主な前提条件は次のとおりである。

なお、これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

表 市の財政負担見込額算定の主な前提条件

項目	市自らが実施する場合	PFI 事業として実施する場合
財政負担の 主な内訳	①施設整備費用（設計費、工事監理費、建設費、備品等調達費等） ②施設整備期間中の気運醸成費用 ③開館準備費用 ④維持管理及び運営費用 ⑤起債の償還に要する費用	①サービスの対価〔施設整備費用、施設整備期間中の気運醸成費用、開館準備費用、維持管理費及び運営費用、建中金利、SPC経費等〕 ②事業者選定アドバイザー費用 ③モニタリング費用 ④起債の償還に要する費用
共通事項	①施設整備期間：3年3か月 ②開館準備期間：4か月 ③維持管理・運営期間：10 年 ④割引率：1.3% ⑤物価上昇率：考慮しない ⑥リスク調整値：考慮しない	
資金調達に 関する事項	①新しい地方経済・生活環境創生交付金、都市構造再編集中支援事業交付金 ②起債 ・償還期間 10 年 ・元利均等償還 ・調達金利は、起債の近年動向を勘案して設定 ③一般財源	①新しい地方経済・生活環境創生交付金、都市構造再編集中支援事業交付金 ②起債 ・市自ら実施する場合と同一 ③一般財源 ④事業者の自己資金

項目	市自らが実施する場合	PFI 事業として実施する場合
積算方法	類似実績等を勘案して設定	市自らが実施する場合に比べて、民間事業者による創意工夫の発揮により、一定割合のコスト縮減が見込まれるものとして設定

(2) 財政負担見込額の比較

上記(1)の前提条件に基づいて、市自らが実施する場合及び PFI 事業として実施する場合の財政負担見込額を、事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した結果は次のとおりである。

表 市自らが本事業を実施する場合と PFI 事業として実施する場合の財政負担見込額の比較

項目	市自らが実施する場合	PFI事業として実施する場合	縮減値
財政負担見込額 (現在価値ベース)	4,900,785 千円	4,709,886 千円	190,899 千円
指数	100.00	96.10	3.90

※財政負担見込額（実額ベース）は、正当な競争が阻害されるおそれがあることから非公表とする。

3 PFI 事業として実施することの定性的評価

本事業を PFI 事業により実施する場合、市の財政負担額縮減の可能性といった定量的な効果に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 効率的・効果的な施設整備と維持管理運営

民間事業者には設計から建設、維持管理、運営の各業務を一括して性能発注することで、それぞれを単体で発注する場合と比較して、供用開始後の維持管理・運営方法に即した民間事業者のノウハウや創意工夫を活かした施設整備が可能になることにより、利便性が高い施設を効率的に整備することが期待できる。また、長期的な視点での施設のライフサイクルコストの縮減等が期待できる。

(2) 事業の安定性

設計施工を一括して事業者が発注するため、資材調達や業務遂行等が状況に応じて柔軟に行われ、施設の供用開始に影響を及ぼさないようコントロールが可能となる。

また、運営を見据えた設計施工及び計画的な維持管理により、安定的な稼働が期待できる。

また、SPC 設立により、事業期間において事業者の債務不履行等のリスクが減るため、事業継続性が高い。

4 事業者に移転するリスクの評価

PFI 事業として実施する場合、施設整備のための設計・建設等におけるリスク、維持管理・運営におけるリスク等、想定可能なリスクについて、民間事業者に移転することが可能である。

市と民間事業者との間で役割分担や管理体制を適切に整備することにより、リスク発生の抑制を図るとともに、リスク発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、長

期にわたって、事業目的が円滑かつ安定的に遂行され、効率的な施設運営が期待できる。

5 総合評価

本事業は、PFI 事業として実施することにより、市自らが実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額について、3.90%の縮減を期待することができるとともに、公共サービスの水準の向上、効果的かつ効率的なリスク負担も期待することができる。

したがって、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると認められるため、PFI 法第7条の規定に基づき、特定事業として選定する。