

業務の目的・意義

- 「社会福社会館建替え事業」への民間活力導入に向けた検討において、本支援業務は「三重県民間活力導入に関するガイドライン」に基づく『簡易な検討』の段階との整理のもと、次の検討段階である『詳細な検討（導入可能性調査）』に進めるか否かの庁内判断に資するような支援を実施し、来年度以降の導入可能性調査に繋げる
- 支援の中で同種の事業を行う地方公共団体へ参考となる事項の示唆を行なう

【参考資料①】

社会福社会館の概要と建替にあたっての課題

①社会福社会館の概要

- 敷地面積：約4,000㎡
- 延床面積：約5,300㎡
- 利用用途：
 - [事務所] 社会福祉団体13団体が入居
 - [講堂] 約270㎡
 - [大会議室] 約170㎡



②建替基本要件：現地建替、同規模施設整備

③民間活用による建替えに向けての課題

- 余剰容積の有効活用：最大延床面積に対し5,700㎡強が未利用となり有効活用が必要
- 管理運営の効率化：余剰容積の有効活用による民間施設併設により、管理運営の効率化追求
- 財政負担の削減：民間活力導入により建替コスト削減を図るとともに、余剰容積の有効活用により財政収入増に貢献

簡易な検討

● 事業スキーム

事業手法	PFI(BTO) + 余剰地活用
事業形態	サービス購入型(利便施設運営は独立採算)
業務範囲	設計・建設 維持管理(大規模修繕は含まず) 運営(駐車場管理、会議室貸出、利便施設運営)
事業期間	15年間
余剰地活用の方針	賃貸マンション、サテライトキャンパス、その他子育て世代や若者の往来を誘発する用途

- 定性的評価 みえ公民連携共創プラットフォームを活用したサウンディング
想定した事業スキームは妥当、民間ノウハウ・創意工夫の発揮によるコスト削減、設計・建設段階を中心とした質の向上が期待できることを確認

▶ 民間活力導入の可能性あり

● 定量的評価

従来手法に比べて約1億3千万円(現在価値)の削減、VFM 3.9%達成

▶ 民間活力導入の可能性あり

調査結果・同種の事業を行う地方公共団体への示唆

①調査結果

事業スキームの導入の可能性は定性的にも定量的にも十分あるものと評価でき、次のステップである『詳細な検討』に進める意義はある

②同種の事業を行う地方公共団体への示唆

- 示唆1：民間事業者の意向を把握するための事業方針・事業概要を整理
- 示唆2：民間事業者が検討しやすいように事業スキームを想定
- 示唆3：民間事業者の意見を想定した上での意向把握
- 示唆4：簡易なVFM算定による財政負担抑制の可能性把握