

# 大淀病院跡地活用基本計画

---

平成 30 年 3 月

大淀町

# 目 次

■ 第1章 跡地活用基本計画の概要等 ■ .....	1
1. 跡地活用計画の目的等 .....	1
1.1. 跡地活用基本計画の目的 .....	1
1.2. 町立大淀病院の背景 .....	1
1.3. 本計画の位置づけ .....	2
1.4. 上位・関連計画における町立大淀病院跡地活用の役割 .....	3
1.5. 検討フロー .....	5
■ 第2章 町立大淀病院跡地の活用について ■ .....	6
1. 敷地条件・周辺環境等の把握 .....	6
1.1. 現状と敷地条件の整理 .....	6
1.2. 周辺環境の把握 .....	7
2. 跡地活用における方向性の検討 .....	11
2.1. 跡地活用・施設整備に対する考え方 .....	11
2.2. 公共施設機能の選定 .....	12
3. 民間活力の導入検討 .....	14
3.1. 商圏の把握 .....	14
3.2. サウンディング型市場調査（公募型直接対話式市場調査） .....	16
3.3. 宿泊施設事業者へのアンケート調査 .....	19
4. 各種検討を踏まえた跡地活用の内容 .....	21
4.1. 導入機能及び考え方 .....	21
4.2. 施設配置計画 .....	22
4.3. 概算事業費 .....	24
■ 第3章 事業手法の検討（民間活力導入可能性調査） ■ .....	25
1. 業務範囲及び事業（借地）期間 .....	25
1.1. 業務範囲 .....	25
1.2. 事業（借地）期間 .....	25
2. 想定される事業スキーム .....	26
3. VFM（Value For Money）の算出 .....	27
3.1. VFM 算出の目的 .....	27
3.2. VFM 算出方法 .....	27
3.3. 算出結果 .....	28

4. リスク分担の検討 .....	30
4.1. リスク分担の基本的な考え方 .....	30
4.2. リスク分担検討の視点 .....	30
4.3. リスクの対応方法 .....	31
4.4. リスク分担（案） .....	32
5. 総合評価 .....	34
5.1. 定性的評価 .....	34
5.2. 定量的評価 .....	34
5.3. 定性的及び定量的評価を踏まえた事業手法の選定 .....	34
6. 事業実施に向けた課題の整理とスケジュール .....	35
6.1. 課題の整理 .....	35
6.2. 事業スケジュール .....	35
■ 第4章 まとめ ■ .....	36

---

## ■ 第1章 跡地活用基本計画の概要等 ■

### 1. 跡地活用計画の目的等

#### 1.1. 跡地活用基本計画の目的

大淀町（以下、「町」という。）では、平成29年3月に策定した「大淀病院跡地及び近鉄下市口駅周辺地区まちづくり基本構想」（以下、「基本構想」という。）の内容を踏まえ、奈良県と「まちづくり基本協定」を締結し、現在「まちづくり基本計画」の策定を進めています。

とりわけ、町立大淀病院跡地については、周辺一帯が「基本構想」の中でもまちづくり対象地区の中核を担うエリアとして位置づけられており、その活用については「基本構想」のまちづくりコンセプト「医療・福祉・健康に関する機能の促進と多世代交流づくり」・「地域資源を活かした観光と交流の拠点づくり」をめざしたまちづくりの拠点となる活用が求められています。

本計画は、町立大淀病院跡地の拠点施設としての整備に向けての考え方とその方向性を定めることを目的として策定を行うものであり、その検討にあたっては、民間活力（資金やノウハウなど）を活用し、従来型の公共施設整備や公共サービスの提供だけでなく、官民一体となった総合的なサービス提供や利用者・訪問者の一層の利便性の向上につなげること、また、コスト圧縮や財政支出の平準化などにより財政状況等を勘案しながら最小の費用で最大の効果を図ることを目的として、官民連携手法による事業実施の可能性も検討しました。

#### 1.2. 町立大淀病院の背景

町立大淀病院は昭和30年の開設以来、吉野郡の総合医療病院として、地域住民・町民のみならず、奈良県南和地域住民の医療提供や健康保全に大きな役割を担ってきました。

「新南和公立病院体制」の考え方の下、平成28年3月31日に南和地域の1市3町8村（五條市、吉野町、大淀町、下市町、黒滝村、天川村、野迫川村、十津川村、下北山村、上北山村、川上村、東吉野村）と奈良県が設置主体となり、「南奈良総合医療センター」が開院し、町立大淀病院はその役目を終えました。

新南和公立病院体制の確立により住民の緊急時における安心度はこれまでに比べ格段に向上しましたが、地域においては、大淀病院が閉院したことに伴う医療面における不安感や、地域のシンボリック施設の喪失感があり、地域診療所的な医療サービス提供などの代替機能、地域住民が集い憩える場の創設が期待されています。

### 1.3.本計画の位置づけ

本計画の位置づけや上位・関連計画との相関性は、以下のとおりです。

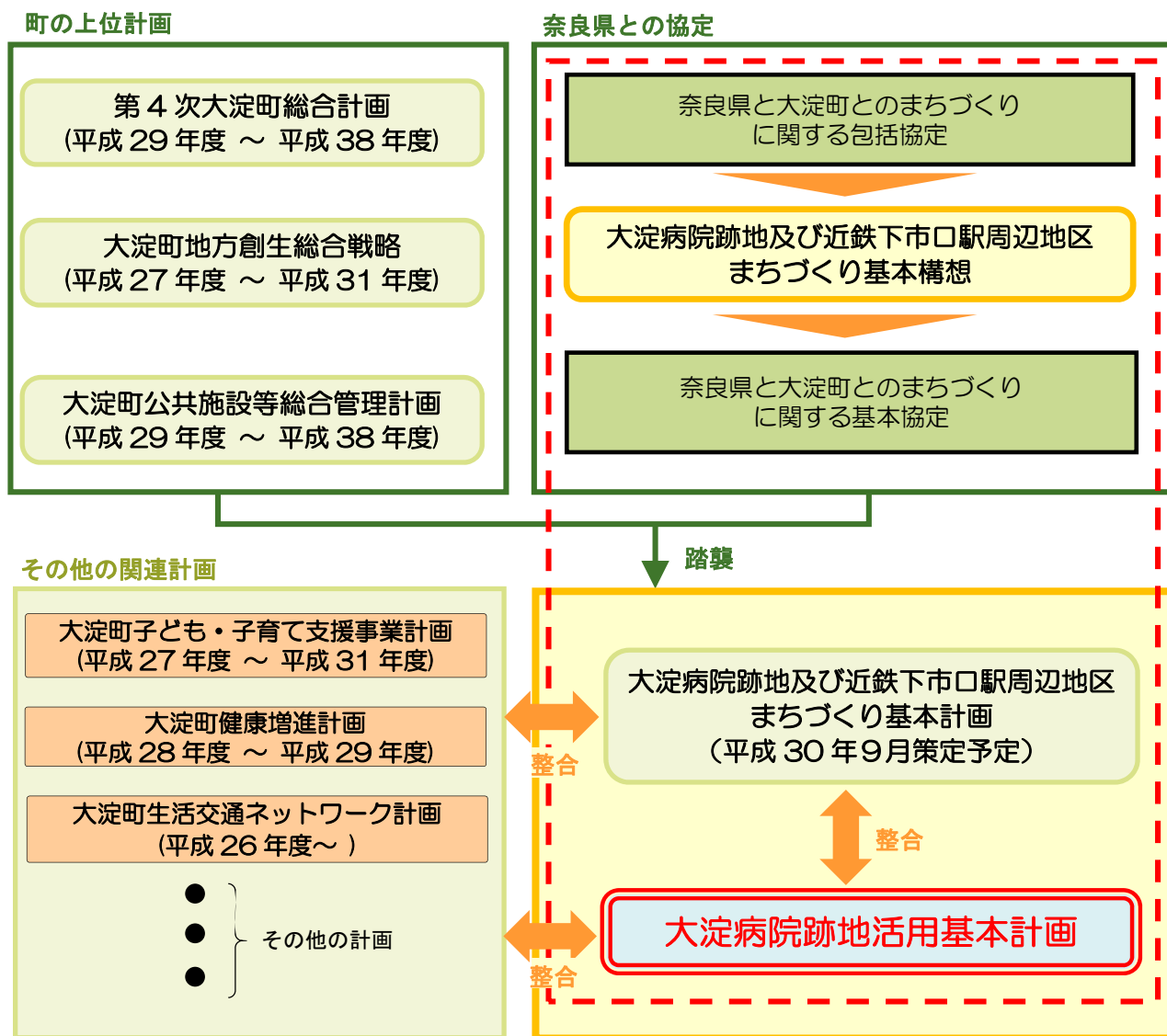


図 1-1 本計画の位置付け

## 1.4.上位・関連計画における町立大淀病院跡地活用の役割

上位・関連計画で示されている町立大淀病院跡地活用の方向性は以下のとおりです。

### ■第4次大淀町総合計画（平成29年度～平成38年度）

#### 【中心市街地ゾーン】

近鉄下市口駅・大淀病院跡地の周辺整備をはじめとした基盤整備による都市機能の充実や、周辺地域への交通連絡機能の強化・拡充、公的機関・都市機能の誘導や集約により、本町らしさをもつまちの顔としての空間づくりをゾーン一帯で推し進めます。

#### 【福祉・健康拠点】

保健センターをはじめとする、福祉・健康に関する公的機関を集約した空間作りを周辺整備とあわせて進めます。また、広域医療拠点との連携も図りながら、介護予防や生活習慣病予防など、さまざまな健康づくり施策との連携を図り、健康寿命の延伸に向けた健康づくり体制の充実を図ります。

#### 【広域情報・交流拠点】

周辺整備等と連携を図りながら交流拠点施設の設置、交通連絡機能の集約と拡充を進めるなど、本町や吉野郡への玄関口としてふさわしい環境整備を図ります。また、様々な情報や特産品の提供、イベント開催などにより、本町や吉野地域の魅力などの情報発信を図るとともに、地域や周辺市町村の住民、観光客などの様々な主体による人的・物的交流を促すことにより拠点としての機能強化を進め、交流人口増加、経済効果創出、移住定住促進に向けた取組みを積極的に展開します。

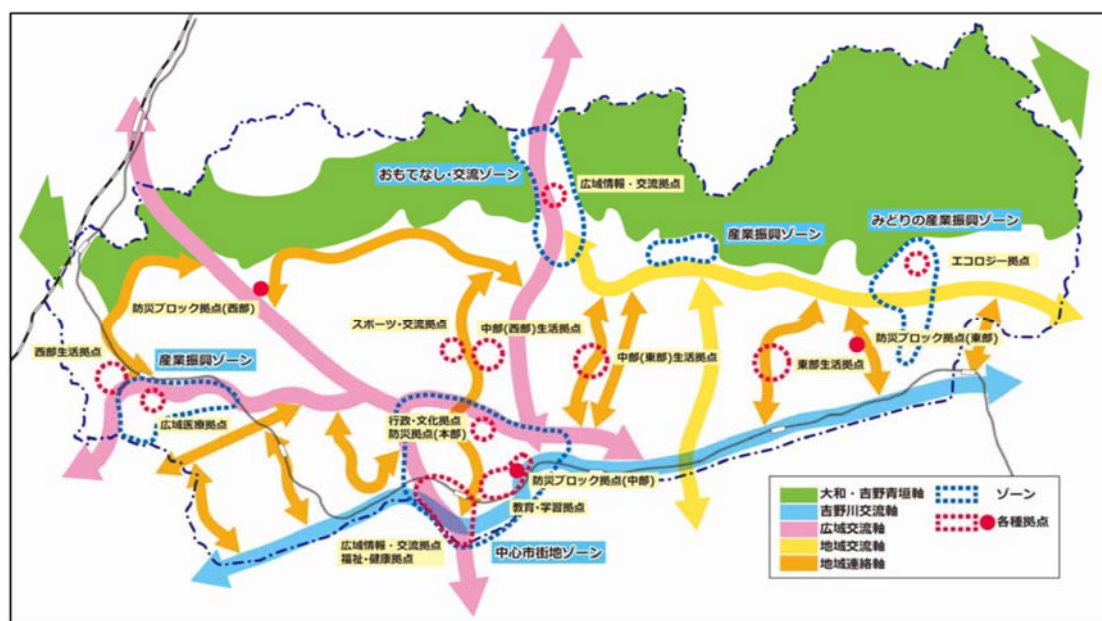


図 1-2 第4次総合計画「基本構想」における「地域形成の骨組み構成図」

### ■大淀町地方創生総合戦略

#### 【中心市街地のまちづくりの推進】

大淀病院跡地には、「医療・福祉・健康」の機能集約を図るほか、住民のコミュニティの場として整備を進めます。

あわせて本町の玄関口である近鉄下市口駅前周辺に県南部地域との連携・交流拠点を設け、鉄道で訪れる観光客の吉野観光の出发点となるまちづくりを、地域住民と共に進めます。

## ■大淀町まちづくり基本構想

### 【町立大淀病院跡地周辺エリアの課題】

- ・地域住民のコミュニティを維持する交流の場の確保
- ・周辺地域も含めた医療・福祉・健康の機能の集約
- ・観光客が訪れる魅力ある地区の創出
- ・吉野川を中心とした自然環境の活用

### 【まちづくり基本構想のコンセプト】

- I. 医療・福祉・健康に関する機能の促進と多世代交流づくり
- II. 地域資源を活かした観光と交流の拠点づくり

### 【上記を踏まえた町立大淀病院跡地周辺エリアの基本方針】

医療・福祉・健康の機能集約、来訪者及び地域住民の交流の場として整備

- ・病院跡地に地域の住みやすさを向上させる医療・福祉・健康の機能を集約させるとともに、地域住民の交流の場となる施設整備を行います。
- ・吉野川の眺望を活かし、地域住民だけでなく、地域外からの来訪者も集う場となるような施設機能とします。

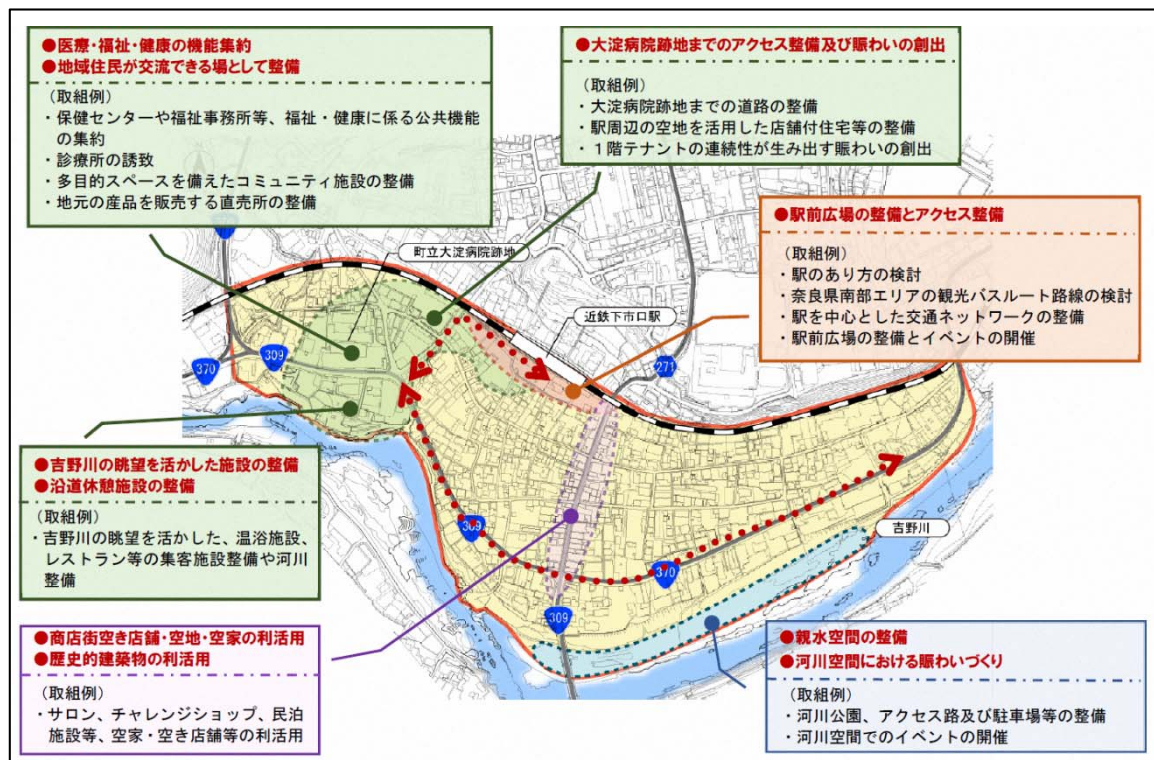


図 1-3 まちづくり基本構想における「まちづくり構想図」



## 1.5. 検討フロー

本計画の策定にあたっては以下のフローに基づき検討を行いました。

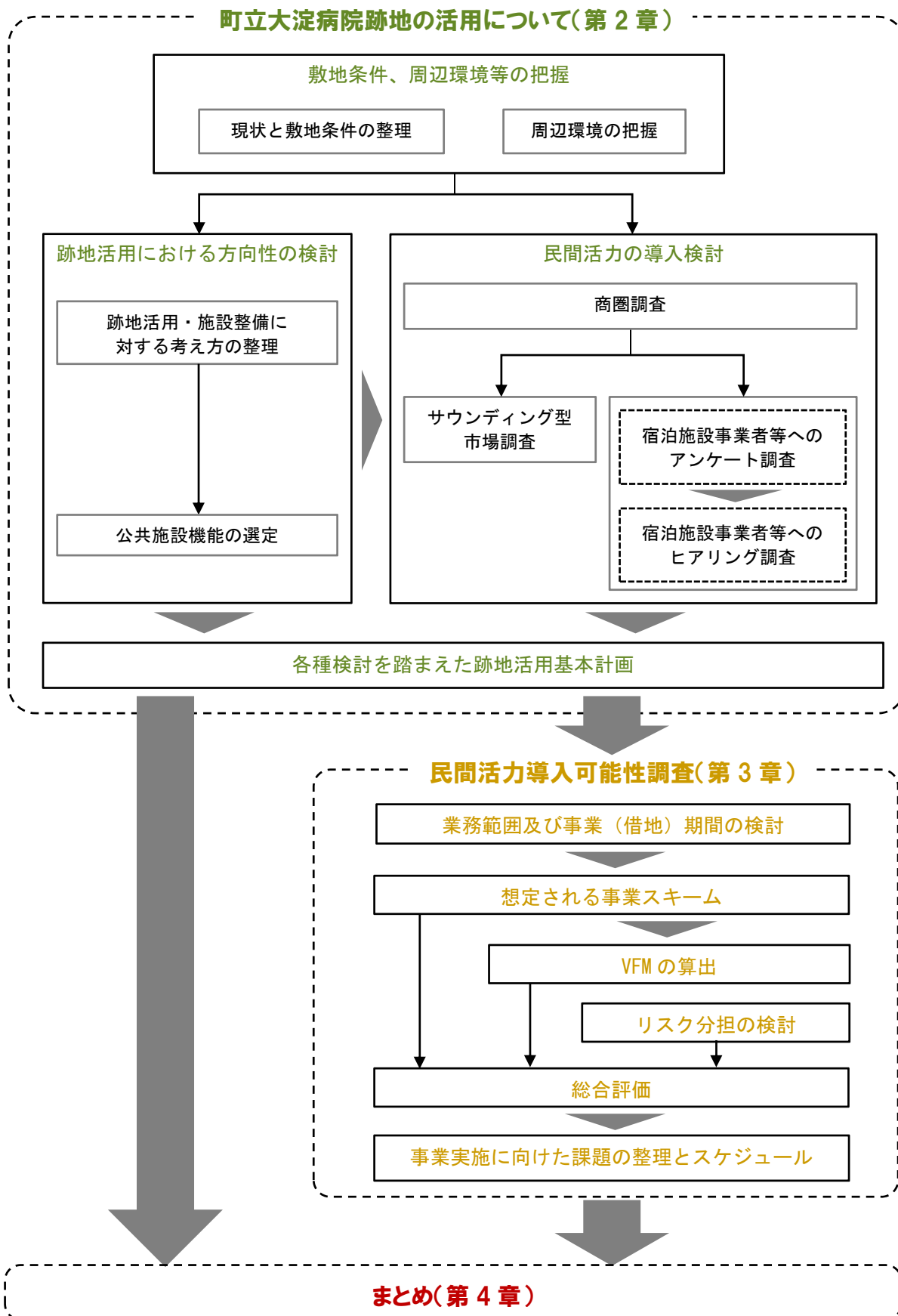


図 1-4 検討フロー図



## ■ 第2章 町立大淀病院跡地の活用について ■

### 1. 敷地条件・周辺環境等の把握

#### 1.1. 現状と敷地条件の整理

##### 1.1.1. 町立大淀病院跡地の現状把握

町立大淀病院跡地は病院跡地・駐車場跡地・職員宿舎跡地により構成されており、現状、既存施設は解体されず残されたままの状態となっているほか、各敷地の間には道路が存在し、各敷地はそれぞれ独立した状態となっています。敷地の規模や用途地域、現存する施設の規模等は下表のとおりとなっています。

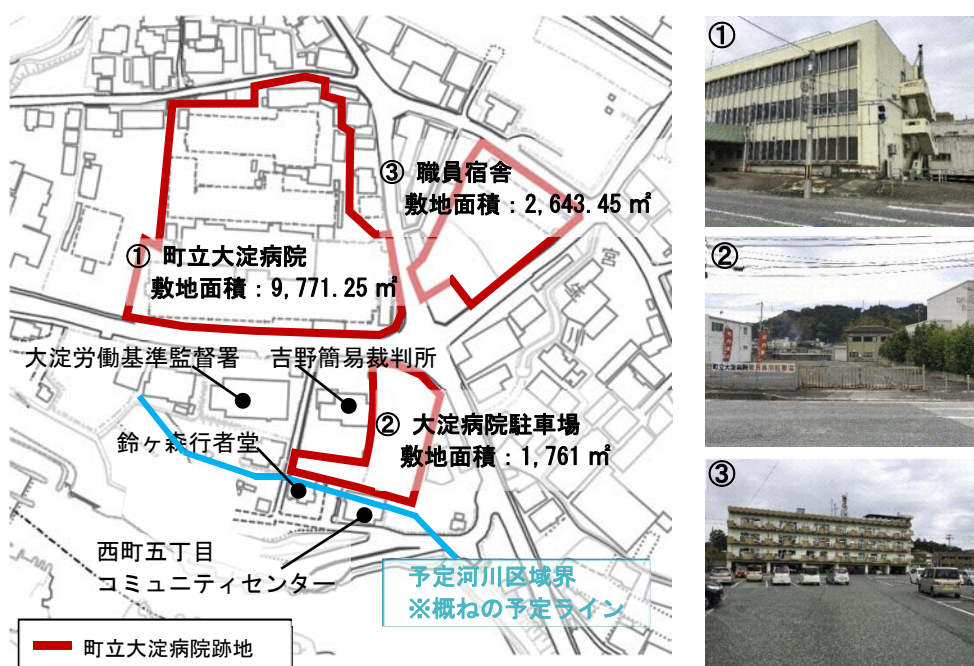


図 2-1 町立大淀病院跡地の配置

表 2-1 町立大淀病院跡地の概要

所在地	奈良県吉野郡大淀町下湊 353-1 等
敷地面積	① 町立大淀病院： 9,771.25 m <sup>2</sup> ② 大淀病院駐車場： 1,761 m <sup>2</sup> ③ 職員宿舎： 2,643.45 m <sup>2</sup> 合計： 14,175.7 m <sup>2</sup>
敷地に存する建築物	① 町立大淀病院（鉄筋コンクリート造 延床面積：13,536 m <sup>2</sup> ） （鉄骨造 延床面積：2,590 m <sup>2</sup> ） ② 無し ③ 職員宿舎（鉄筋コンクリート造 延床面積：868 m <sup>2</sup> ）
都市計画による制限	市街化区域 第一種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200%
接道条件	町道西部 204 号線（幅員：6.0m～11.3m） 国道 309 号線（幅員：7.5～10.0m）
インフラ施設等	上 下 水 道：可 電 気・ガ ス（プロパン）：可
その他	敷地②の南側において、吉野川の護岸整備が平成 42 年度末を目途として実施される予定です。（上図、水色字記載部分）

### 1.1.2. 地籍の状況

町立大淀病院跡地周辺の地籍の状況は、下図のとおりです。大淀病院跡地には一部個人所有地が含まれており、また、職員宿舎跡地の隣接地には利活用がなされていない土地が存在するなど、まちづくりに資する効果的な跡地活用を進める上では、周辺土地の取得を含めて検討する必要があります。

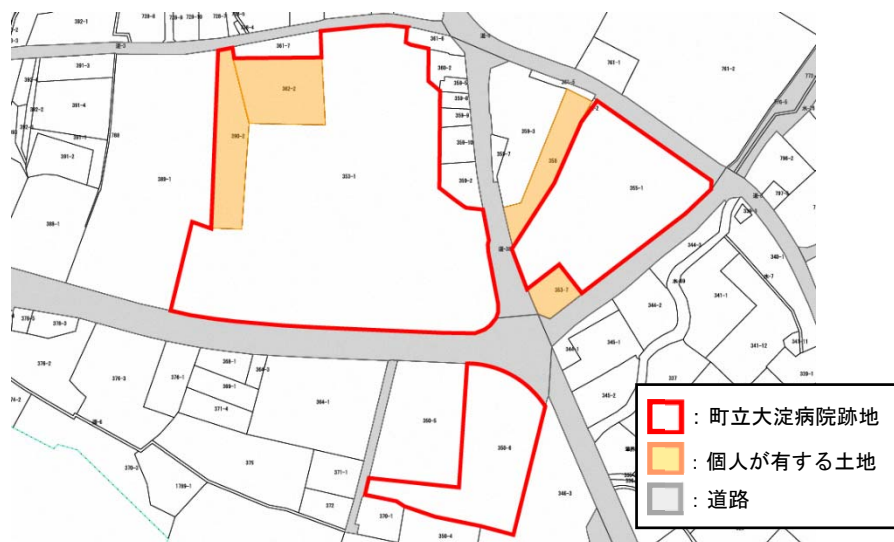


図 2-2 町立大淀病院跡地周辺の地籍図

## 1.2. 周辺環境の把握

### 1.2.1. 前面交通量等の状況

全国道路・街路交通情勢調査（平成27年度）によると、町立大淀病院跡地の前面交通量は約10,000台（24時間交通量）、昼間12時間の交通量は約7,700台と大淀町内でも比較的多い交通量となっており、前面道路は町内及び県南部地域の主要道路として機能していることが分かります。



図 2-3 前面交通量の状況



### 1.2.2. 町立大淀病院跡地周辺の主な施設状況

町立大淀病院跡地周辺にある主な施設は近鉄下市口駅、下湊商店街、中吉野駐車場、大淀労働基準監督署、吉野簡易裁判所、吉野警察署、中吉野駐車場などがあるほか、現在は空地となっていますが、旧老人福祉センターがありました。これらの状況について以下に示します。

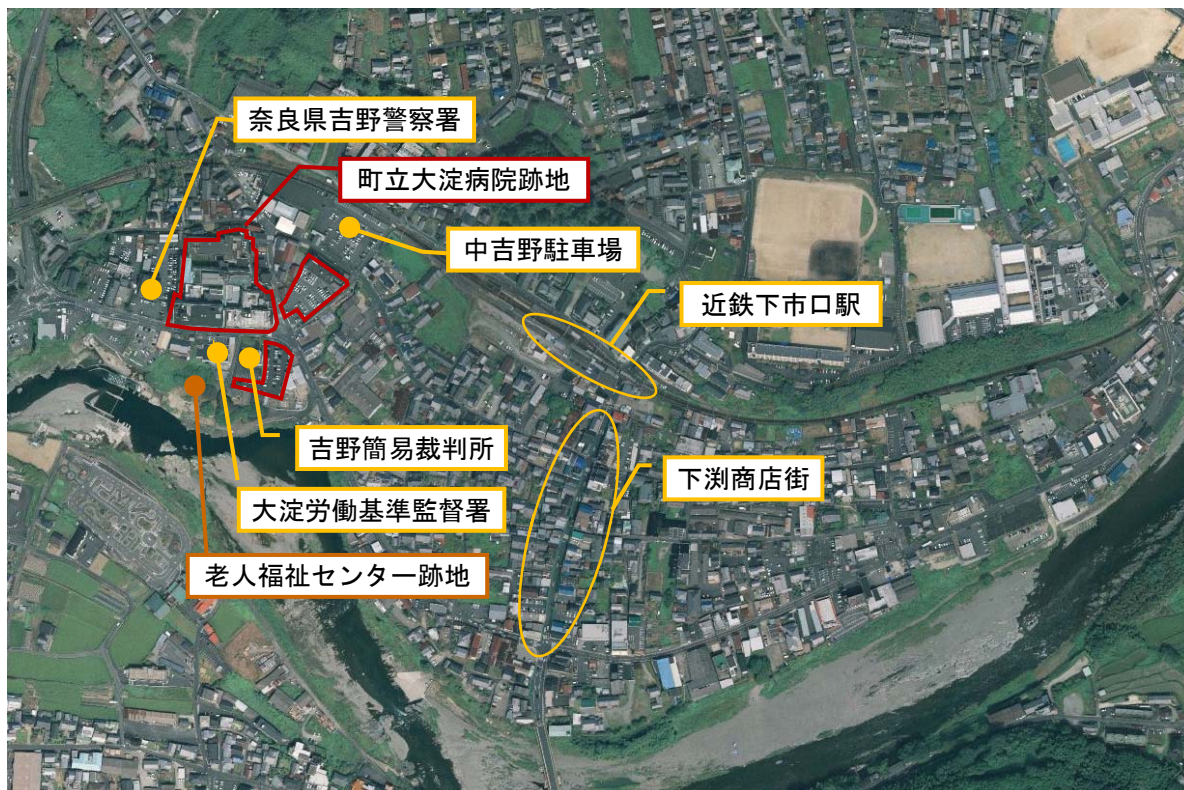


図 2-4 町立大淀病院跡地周辺の状況

#### (1) 近鉄下市口駅

近鉄下市口駅の利用者は過去 10 年間で減少傾向であるものの、大淀町の中でも最も利用者が多い駅となっており、1 日約 2,000 人が乗車しています。また、平成 28 年より運行された観光特急の停車駅にもなっていることから、町内のみならず観光客にとっても交通の拠点になっていると言えます。

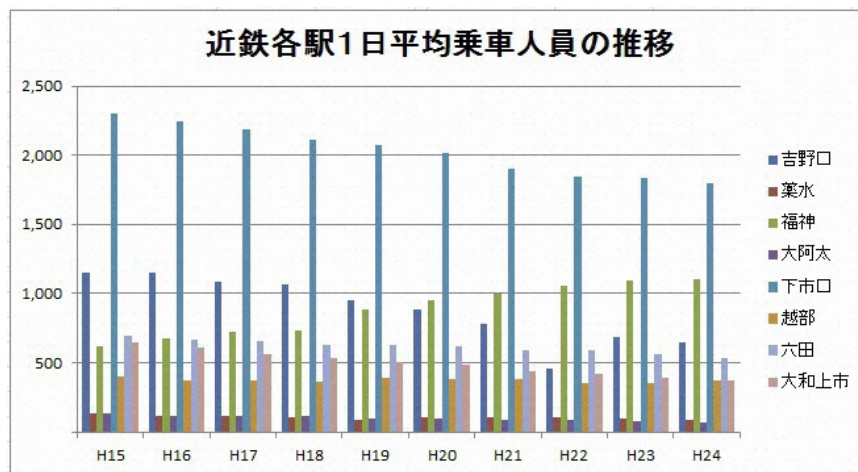
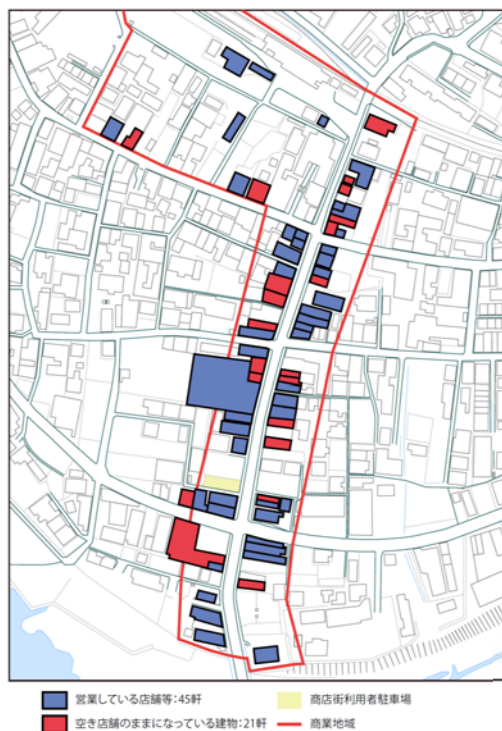


図 2-5 大淀町内における近鉄駅の乗車人員

## (2) 下泷商店街

近鉄下市口駅前の商業地域にある 66 店舗のうち、21 店舗が空き店舗となっています。また、空地となった場所は月極の駐車場になっている場所が多く、商店街としての活気が失われている状態となっていることから、商店街の活性化に向けた活気づくりが求められています。



(注) 平成 28 年 12 月 6 日 (火曜・天候:曇)の午後 1 時~2 時における現地での外観調査による。

図 2-6 空き店舗等の状況

## (3) 中吉野駐車場

大淀町を含む 1 市 2 町 2 村（五條市、大淀町、下市町、黒滝村、天川村）により運営されている一時貸し駐車場であり、各自治体住民が下市口駅を利用して通勤する際における利便性向上のための、パーク&ライド駐車場としての機能を有しています。駐車可能台数は 135 台ですが、平成 28 年度における 1 日あたりの平均駐車台数は約 30 台であり、病院跡地活用と併せた当駐車場の有効活用についても検討する必要があります。



図 2-7 中吉野駐車場の外観

## (4) 大淀労働基準監督署

五條市及び吉野郡（東吉野村を除く。）を管轄区域とする労働基準監督署で、病院跡地の南側に所在しています。（敷地内に吉野区検察庁が併設されています。）



図 2-8 労働基準監督署の外観



---

**(5) 吉野簡易裁判所／奈良家庭裁判所吉野出張所**

大淀町、吉野町、下市町、黒滝村、天川村、川上村、上北山村、下北山村を管轄区域とする裁判所で、病院跡地の南側に所在しています。



図 2-9 裁判所の外観

**(6) 奈良県吉野警察署**

大淀町、吉野町、下市町、黒滝村、天川村、川上村、上北山村、下北山村を管轄区域とする警察署で、病院跡地の西側に所在しています。



図 2-10 警察署の外観

**(7) 旧老人福祉センター（現在は空地）**

吉野川沿いにあり町外からの利用者も多かった老人福祉センター（大淀温泉）は、開館時には年間4万人以上に利用されており、交流の場として機能していましたが、施設の老朽化に伴い、平成21年に閉館しました。



図 2-11 老人福祉センター跡地の現状

---

## 2. 跡地活用における方向性の検討

### 2.1. 跡地活用・施設整備に対する考え方

町では、奈良県と「包括協定」を締結してまちづくりに取り組んでおり、昨年度に策定した「基本構想」においては「医療・福祉・健康に関する機能の促進と多世代交流づくり」・「地域資源を活かした観光と交流の拠点づくり」の2つをまちづくりのコンセプトとして進めていますが、跡地活用についてもこのコンセプトを踏まえながら、整備する施設や機能について検討を行います。

「まちづくり基本構想」はじめ、各種上位計画における整備の方向性、町を取り巻く現状や課題、現在策定中のまちづくり基本計画における検討事項を踏まえ、跡地活用や施設整備に対する基本的方針を以下のとおりとします。

#### ■ 奈良県南部地域の中核拠点の形成

奈良県と連携を図りながら広域的視点のもと、町の活性化はもとより県南部地域の活性化に波及されるまちづくりに向け、特色に応じた機能の充実や強化をはかり、町及び県南部地域の中核拠点としてふさわしい施設の整備を図ります。

#### ■ 「医療・福祉・健康」の機能集約による促進

これまで町立大淀病院や町保健センターが、町や南和地域の医療や保健の拠点であったことを踏まえながら、奈良県の「県庁舎系施設南部地域再配置計画」による公共施設機能集約と調整を図り施設機能集約を進め、「医療・福祉・健康」の充実と機能促進を図ります。

#### ■ 地域コミュニティや交流の場所の創出

地域住民のコミュニティの持続や発展に向けた交流や活動の場とするとともに、町内外から誰もが訪れ、多世代交流や地域間交流、町内外交流など、さまざまな交流を創出できる拠点としての整備を図ります。

#### ■ 地域資源を活かした賑わいの創出と観光・地域産業の振興

吉野川の眺望などの地域資源を活かしながら地域魅力を向上させるとともに、誘客施設の誘致などにより、町内外から「行ってみたい」と思われる誘客環境の醸成に努め、さらなる地域魅力増進や賑わいの創出を図ります。また、賑わいや交流の創出が地域産業の振興として地域の活性化や潤いにつながる施設整備を図ります。

#### ■ 官民連携による「共創」の跡地活用

公共施設の集約機能整備に併せて、跡地活用施設と親和性のある公共的団体や民間施設機能の導入を検討し、従来型の公共施設整備や公共サービスの提供だけでなく、官民一体となった総合的なサービス提供を図ることにより、相乗的に提供サービスの質や利便性の向上、一層の賑わいの創出や地域魅力の向上につながる跡地整備をめざします。

#### ■ 新たな施設整備手法の導入検討

町の現状や将来を見通した人口減少と少子高齢化に向け施設配置や機能、規模の最適化に向けた検討も行いながら、建設や運営コストの圧縮はもとより資金調達や費用負担の平準化にむけた民間活力（資金やノウハウなど）の活用による事業手法導入の検討を行い、将来的な施設改修や更新への対応などの長期的視点の中でライフサイクルコストを考慮した詳細な事業実施手法の検討を行い、町財政負担が軽減できる効果的・効率的な施設整備を図ります。

---

## 2.2. 公共施設機能の選定

上記で示した跡地活用に対する考え方を踏まえ、町立大淀病院跡地に求められる機能を集約した複合型・公共機能集約施設として導入する公共施設機能等を以下のとおり選定しました。

### 集約を図る公共施設機能

大淀町の公共施設機能	奈良県の公共施設機能
<ul style="list-style-type: none"><li>・保健センター</li><li>・子育て世代包括支援センター</li><li>・子育て支援センター</li><li>・療育教室</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・県福祉事務所</li><li>・県保健所</li><li>・県税事務所窓口</li></ul>



上記を基本としながら、跡地活用施設整備における更なる住民サービスの向上と機能強化に向け、民間活力導入による跡地活用計画やその詳細を検討することとします。

**視点** 民間活力（資金やノウハウなど）を活用し、従来型の公共施設整備や公共サービスの提供だけでなく、官民一体となった総合的なサービス提供や利用者・訪問者の一層の利便性の向上につなげること、また、コスト圧縮や財政支出の平準化などにより財政状況等を勘案しながら最小の費用で最大の効果を図ることを目的とします。



## まちづくり基本構想

### まちづくりのコンセプト

- I. 医療・福祉・健康に関する機能の促進と多世代交流づくり
- II. 地域資源を活かした観光と交流の拠点づくり

### 【町立大淀病院跡地周辺エリアの基本方針】

- ・ 医療・福祉・健康に関する機能集約
- ・ 来訪者及び地域住民の交流の場として整備

## 跡地活用に対する考え方

奈良県南部地域の中核拠点の形成

「医療・福祉・健康」の機能集約による促進

地域コミュニティや交流の場の創出

地域資源を活かした賑わいの創出と  
観光・地域産業の振興

官民連携による「共創」の跡地活用

新たな施設整備手法の導入検討

## 町立大淀病院跡地に求められる機能を集約した複合施設

### 【導入機能】

町

- ・ 保健センター
- ・ 子育て世代包括支援センター
- ・ 子育て支援センター
- ・ 療育教室

県

- ・ 福祉事務所
- ・ 保健所
- ・ 県税事務所窓口

その他、上記公共施設機能と親和性がありそれらと相乗的にサービス向上を図ることが出来るような民間施設や公共的団体事務所機能等

更なる住民サービスの向上と機能の強化をめざし、民間活力の導入を検討

### 3. 民間活力の導入検討

跡地活用施設における、更なる住民サービスの向上と機能の強化をめざし、民間活力の導入検討を行うため、「商圈の把握」「サウンディング型市場調査」「宿泊施設事業者アンケート調査」を実施しました。

#### 3.1. 商圈の把握

町立大淀病院跡地の活用は、公共施設の集約だけでなく、民間ノウハウを活用した収益施設を設ける方針をまちづくり基本構想で示しています。その方針が民間事業者のニーズに沿う状況となっているか把握するため、町の商業に関する圏域（以下、「商圈」という。）に関する情報について、国勢調査、経済センサス基礎調査、商業統計調査、公共交通及び主要道路の利用状況などの基礎的な情報をもとに把握しました。

##### 3.1.1. 商圈調査

###### (1) 商圈調査の考え方

商圈とは商業施設が顧客を吸引できる地理的な範囲ですが、厳密な定義はなく、商圈はそのサービスや商品特性によって範囲が異なります。また、人が「遠い」と感じることなく移動できる時間は一般的に10分程度（最寄り品商圈）であり、選択的（ある特定なもの）な購入のために移動できる距離は、自動車でも20-30分程度（買回り品商圈）とされています。

この商圈調査では、一般的に用いられる分析方法を用いて分析を行った上で、基本構想に掲げている活用事例について近隣自治体の競合施設を把握し、商圈を踏まえて誘致が可能か考察しました。

###### (2) 商圈調査の検討結果

町立大淀病院跡地を中心に商圈調査の考え方で示した距離内の地形の特色や人口構造を把握し、町を中心とした商圈を分析したところ、他の地域の1/2以下であることがわかりました。そのため、検討結果の商圈より外側から人を呼び込むための施設を導入する際には、周辺施設との差別化が必要であると考えます。

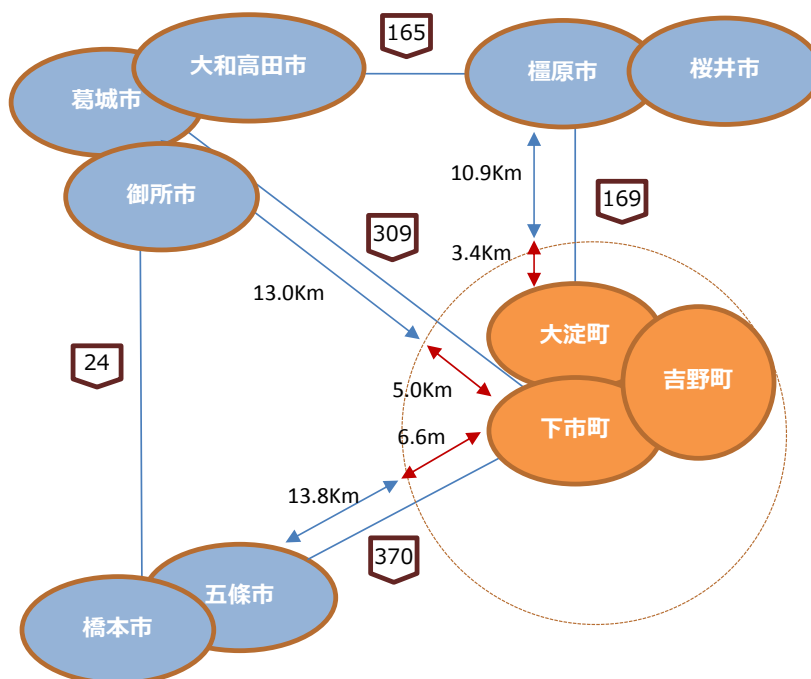


図 2-12 町と近接自治体の商圈分岐点のイメージ図

---

### 3.1.2. 基本構想で想定している町立大淀病院跡地活用との競合施設

---

基本構想で想定している町立大淀病院跡地活用の事例として掲げている「温浴施設」「農産物直売所」「アウトドア施設」について近隣自治体に競合施設があるか把握し、上記の結果を踏まえた考察を行いました。なお、「宿泊施設」に関しては、周辺に宿泊施設が少なく、競合施設がないため、本項目の調査からは除いています。

#### (1) 温浴施設

到達時間 30 分圏内に 5 か所の温浴施設が確認されました。大淀病院跡地から最も近くに位置する温浴施設は「かもきみの湯」（御所市）で、直線距離は 6.9km、経路距離は 8.6km です。当施設は、五條市から御所市へ連絡する国道 24 号線アクアセンター前の近くに位置、奈良県葛城地区清掃事務組合によって運営されています。

「シルクの杜」（橿原市）は直線距離 10.6km、経路距離 13.0km に位置し、橿原市が運営する複合スポーツ施設の一機能であり、市民をターゲットとした施設です。

「さくら荘」（大和高田市）は直線距離 15.8km、経路距離 18.5km に位置し、大和高田市が運営する市民をターゲットとした温浴施設（福祉施設）です。

温浴施設の商圈人口は、競合施設が全くない場合は、半径 15km に 10 万人と推測されます。大淀町病院跡地半径 15km の人口は 31.5 万人ですが、大淀町、吉野町、下市町の人口は、合計で 3.1 万人であることから、商圈調査の分析結果を踏まえると、民間による温浴施設の運営は容易ではないと考えられます。

#### (2) 農産物直売所

到達時間 30 分圏内に 15 か所の農産物直売所が確認されました。町の産業構造を見る限り農業が栄えているとは言えず、大和茶等の名産はあるものの、直売所の競合が多いことから、特徴のある農産物（特産品や加工品）がない限り、競合との差別化は困難とされます。

さらに、葛上農産物直売所、大正農産物直売所、畜産ならショップ、道の駅「かつらぎ」は県道 30 号線上に約 3km 間隔で立地しているため、競合が激しいと考えられます。

#### (3) アウトドア

到達時間 30 分圏内に 4 か所のアウトドア施設が確認されました。カルディアキャンプ場（五條市）は、大淀町病院跡地から経路距離 5.1km に立地し、オートキャンプ、バンガロー、ロッジの他、カヌーやラフティングといったアクティビティが充実しています。このこと及び商圈調査の分析結果をふまえると、同様の用途による活用での運営は容易ではないと考えられます。

---

### 3.1.3. 商圈調査の考察

---

大淀病院跡地における最寄品商圈（到達時間 10 分）は、領域の人口や施設の配置状況を考慮すると上記施設誘致の実現は難しいことが明らかとなりました。

一方、買回り品商圈（到達時間 30 分）は、領域の人口を考慮すると成立するものの、町を中心とした地域の小売吸引力は近隣自治体の半分以下であることが分かり、現時点で想定している活用用途は領域内に競合施設があることから、同様の用途であって同じ機能であれば、既に存在する施設に勝てないことから、他にはない「大淀町にしかないオリジナルな施設」を施設コンセプトに掲げ、検討する必要があります。

### 3.2. サウンディング型市場調査（公募型直接対話式市場調査）

商圏の把握で検討した内容は、データ等や一般的な考え方にに基づき検討したものであり、民間事業者にとって、基本構想で想定していた収益施設や他の活用アイデアがある可能性も想定されることから、民間事業者の活用アイデアを広く公募し、また、既存施設の解体や公共施設の整備を事業に含めて実施することの可否についても確認するため、サウンディング型市場調査（公募型直接対話式市場調査）（以下、「市場調査」という。）を実施しました。

#### 3.2.1. 市場調査の概要

##### (1) 市場調査のスケジュール

市場調査は、下記のスケジュールで実施しました。

日程	内容
平成 29 年 10 月 2 日（月）	実施要領の公表
平成 29 年 10 月 11 日（水）	説明会及び現地見学会申込みの締切
平成 29 年 10 月 13 日（金）	実施要領等に関する説明会及び現地見学会 【参加事業者：8事業者】
平成 29 年 10 月 20 日（金）	実施要領の質問受付の締切
平成 29 年 10 月 27 日（金）	実施要領の質問回答
平成 29 年 11 月 17 日（金）	直接対話の参加受付の締切
平成 29 年 11 月 27 日（月） 11 月 28 日（火） 11 月 29 日（水）	直接対話の実施 【参加事業者：7事業者】

##### (2) 市場調査の参加者

市場調査の直接対話に参加していただいた民間事業者は7事業者であり、その業種内訳は以下のとおりでした。

<業種内訳>

- ・建設関係事業：3事業者
- ・不動産関係事業：1事業者
- ・福祉関係事業：1事業者
- ・小売関係事業：1事業者
- ・子育て関係事業：1事業者

#### 3.2.2. 市場調査結果

##### (1) 町立大淀病院の跡地活用に係る事業アイデアについて

###### ① 町立大淀病院及び職員宿舎について

物販施設、子育て支援施設、福祉介護施設、地域連携施設、複合型施設など、官民連携により跡地を有効かつ効果的に活用できる様々な施設整備に関する提案がありました。

###### ② 大淀病院駐車場について

上述①記載の活用提案に付随的な活用提案（駐車場等）が多く、特段まちづくりに資する施設整備等に関する活用提案はありませんでした。また、行政側が想定するまちづくりの方向性・整備時期イメージや、現在の整備環境等を勘案するに、上述①の整備を先行的に実施しながら、まちづく

---

りに見合った整備環境の充足等を図り、かつ社会情勢等を見極めながら整備の検討を継続するほうが好ましいとの意見も寄せられました。

## (2) 事業スケジュールと事業期間について

平成 33 年 4 月の公共施設の開業予定時期を考慮すると、余裕のあるスケジュールではない旨の意見が多く寄せられました。また、事業期間については、事業採算性や事業リスクの検討において、事業期間が長期化することに伴う社会情勢等の変化などのリスク回避の観点から、比較の見通し可能な期間を設定するほうが好ましい（30 年は長い）との意見が寄せられました。

## (3) 事業範囲と事業スキームについて

### ① 町立大淀病院の解体について

既存施設の解体については事業実施までに完了してしまう方が好ましいものの、事業範囲に含めての実施は可能との提案が多く寄せられました。ただし、全体事業における費用的なウェイトも大きく、解体費用や事業リスク（追加工事やそれに伴う事業の遅延、入居予定テナントへの影響等）等について懸念されるため、想定発生リスクを事前に洗い出した上で事業手法・スキームを検討し、その費用やリスクの負担を誰が負うべきか明確化することが必要であり、行政側としてもその負担が必要である旨の意見が寄せられました。

### ② 公共施設の整備（行政側への床貸し、または別棟で整備）について

(2) ①に記載の施設整備の提案に併せて、公共施設【行政機能の集約化施設】の整備に関する提案も含まれており、事業範囲に含めることが可能であり、その事業スキームについても PFI 事業、定期借地事業、リース事業など多様な手法が可能であることが確認できました。

PFI (Private Finance Initiative) とは

公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方のことです。

### ③ 事業の対象地について

事業提案における施設配置等を検討するなかで、要求する公共施設規模を勘案すると、対象敷地が狭小であることや土地利用に関する規制（都市計画上の用途、建ぺい率、容積率など）が支障となることが懸念される旨の意見がありました。

## (4) 現時点で想定している課題について

(1)～(4)で記載の課題・懸案事項のほか、提案事業の実施に向けたコンソーシアムの形成（施設運営主体の構築や入居テナント等の誘致など）が課題であり、民間側においては事業採算性が第一であることから、事業採算性を検討する中では、商圈等の状況（弱さ）を勘案した借地料の減免や、相当の行政負担などの財政的支援を望む旨の意見がありました。

## (5) 関連する周辺エリアの活用

町内外からの誘客にむけた調査対象地の活用・施設整備を考える上で、これらの他エリア（とりわけ吉野川周辺エリアにおける河川環境の活用）における魅力創造との連携性を持たせながら事業展開を図ることが、相乗的な魅力向上につながり、誘客やまちづくりの大きな要素となりうる旨の意見が多く寄せられ、カヌー等のアウトドアスポーツの場、河川環境を活かした子どもの遊び場づくりといった活用イメージの提案はありましたが、具体的な施設整備や活用等に関する提案はありませんでした。

---

## (6) その他について

地域に根付いた施設整備、町にしかない魅力発信による周辺施設との差別化に向けたローカルコンテンツとの融合や地元企業等との事業連携に関する提案、病院跡地活用以外でも活用可能な事業工法・手法などについての提案もありました。

また、官民連携手法による事業を進める上において民間側の立場（これからパートナーとして共に進んでいこうとする立場）として、行政としての事業や施設整備に対する姿勢や考え方の堅持、円滑な事業推進に向けての配慮事項などに関する要望意見がありました。

## (7) 考察

本調査における実施要領で示した『町立大淀病院跡地の活用』については、複数の事業者から提案が寄せられ、当該跡地に係る市場性が確認できたとともに、町がめざす「医療・福祉・健康に関する機能の促進と多世代交流づくり」「地域資源を活かした観光と交流の拠点づくり」の2つをコンセプトとしたまちづくり実現に向け、官民連携（民間活力の活用）による跡地活用（施設整備）が実施可能であることが確認できました。

しかしながら、その実施にあたってはさまざまな検討・整理すべき事項、課題等があることも判明しました。町としては、本調査における対話結果等を参考に、地域への貢献性や事業の安定性を勘案しながら跡地活用方針やまちづくりの方向性を検討します。

### 3.3. 宿泊施設事業者へのアンケート調査

商圏の検討で示したとおり、町立大淀病院跡地の周辺には宿泊施設が少なく、競合施設はありませんが、宿泊施設事業者にとって、ニーズのある土地であるかどうかを把握するため、近畿地方に出店しているホテルチェーンブランドや、立地状況が類似する（川沿いや自然環境が豊かな場所に出店している）宿泊施設事業者を対象としてアンケートを実施しました。

#### 3.3.1. 調査の概要

- 調査日程：平成29年9月25日（月）～10月13日（金）
- 調査対象：ホテルチェーンブランド：43社  
オーベルジュ（宿泊機能付レストラン）運営会社：10社  
その他：6社  
計：59社

#### 3.3.2. 調査結果

アンケート調査の結果、7社から回答がありました。本調査は、統計を把握する調査ではなく、事業性を把握する調査であるため、調査票の提出がなかった事業者については、事業性がないと判断しているものと判断しました。

回答があった7社の回答結果は以下のとおりである。

設問	回答
Q1 現在、旧大淀病院跡地周辺への出店の可能性や関心はあるか。	ない：7社
Q2 大淀町からの支援がある場合、出店の可能性や関心はあるか。 （Q1で「ない」と回答した場合のみ回答）	ある：2社 ない：5社
Q3 必要な大淀町からの支援は？ （Q2で「ある」と回答した場合のみ回答）	①借地料免除 ②固定資産税の免除 ③その他 （建築費の補助、建物の建築、その後の賃借）
Q4 出店できない理由は？ （Q2で「ない」と回答した場合のみ回答）	・政令指定都市への出店が基本なので可能性はない。 ・ビジネスホテルの開発を行っており、当社の実力では継続的に集客することはできないため。 ・県庁所在地を現在の出店候補地としているため。 ・病院跡地を宿泊施設という考えがありえないと思う。土地にはそれぞれの「気」があるので運営がうまくいかない。



---

### 3.3.3. 追加ヒアリング調査

アンケート調査の結果、「町からの支援がある場合は出店の可能性や関心がある」と回答した2社に対し、具体的にどのような支援が必要なのか把握するため、ヒアリング調査を実施しました。

- 調査日程：平成29年10月21日（火）～10月22日（水）
- 調査対象：アンケート調査の結果、町からの支援がある場合は出店の可能性や関心がある」と回答した2社

### 3.3.4. 調査結果における考察

宿泊施設の出店可能性を調査した結果、2社より条件次第で出店は可能という意向がありましたが、その条件は主に施設整備費や維持管理費を負担するオーナーが必要であるとのことでした。

また、宿泊施設を出店し誘客を図るうえでは、周辺のまちづくりと併せてこのエリアの付加価値を生み出すことや、しっかりとしたコンセプトメイキングを行い、ターゲットとなる宿泊客に訴求していくことが重要であるという事が分かりました。

以上のことから、基本構想における2つのコンセプトを踏まえて行う今回のまちづくりと併せて、民間事業者による宿泊施設の整備を行うことは難しく、また、町の財政状況を考慮すると、町が投資して宿泊施設を建設することは困難であると考えられることから、宿泊施設整備は今回の施設整備とは切り離して検討することが望ましいと考えます。

## 4. 各種検討を踏まえた跡地活用の内容

### 4.1 導入機能及び考え方

本章 2.1「跡地活用・施設整備に対する考え方」や同 2.2「公共施設機能の選定」を基本とし、民間活力導入に向け実施した「商圈調査」や「サウンディング型市場調査」、「アンケート調査」の結果を踏まえ、跡地活用計画を次のとおりとします。

#### 4.1.1. 大淀病院跡地及び職員宿舎跡地

本章 2.2 で掲げた町と奈良県との導入公共施設の集約による「医療・福祉・健康」機能の連携促進による増進・充実を図りながら、社会福祉施設や民間診療所といった「集約する公共施設機能と親和性がありそれらと相乗的にサービス向上を図ることが出来るような民間施設や公共的団体事務所機能等」の誘致併設を図り、相乗的に地元住民・施設利用者・来訪者にとっての利便性の向上につなげることが出来るような施設整備を図ります。

住民の健康と子育て支援の拠点として整備するとともに、相乗的な魅力を創造するための施設として「子どもの遊び場機能」施設を創設します。主として子育て世代（層）や孫を持つ祖父母世代（層）にとって魅力的な施設とし、町内外から「行ってみたい・連れて行ってあげたい」と思われる付加価値を創出し、単に用事があるから行くという「目的型施設」ではなく、誰もが利用しやすく日常的に訪れる「立ち寄り型施設」とすることにより、子どもを中心とした「多世代交流」をテーマ軸としながら施設・エリアの誘客魅力を生み出し、高齢者から子育て層、児童・乳幼児まで幅広い世代による賑わいや交流の創出をめざします。

さらに、「地域連携・コミュニティ空間」を、来訪者同士の憩いや交流の場として、また、地域団体やまちづくり活動団体、地元商工業者等が、地域振興やPR、賑わいづくりイベント活動などを行うことができるような場として創設することにより「地域間交流・町内外交流」に向けた活動の促進を図ります。

その他、「小規模商業テナントスペース（地元商工業者等による産業振興・創業支援に向けたチャレンジショップ機能）」を設け、賑わいや交流を更なる地域産業の振興や地域活性化といった町の潤いにつなげるとともに、商業テナントや物販施設（小売店）といった「施設利用者や訪問者の利便性向上につながり、一層の賑わい創出や施設魅力の向上に資する民間施設」を併設することにより来訪者の滞留時間の延長を図り、相乗的に地元住民・地元商工業者・施設利用者・来訪者にとって魅力や利便性の向上に資する施設整備を図ります。

こうした機能を併せ持つ『複合型』の跡地活用施設整備を図ることにより、地域等の参画を図りながら官民連携の総合的サービスを提供し、相乗的に提供サービスの質や利便性の向上、一層の賑わいの創出や地域魅力の向上につながる跡地活用施設として整備することで、まちづくり対象地区の拠点ひいては町、奈良県南部地域全体のまちづくりの中核となる跡地活用をめざします。

また、公共施設の各諸室における床面積は以下のとおりです。諸室の規模に関しましては、諸室の担当部局にアンケートやヒアリングを行い、規模を決定しました。

施設機能名	床面積 (㎡)	施設機能名	床面積 (㎡)
町保健センター	700	会議室	400
町子育て世代包括支援センター		公共的団体の事務所機能	320
町子育て支援センター	180	子どもの遊び場機能	600
町療育教室	165	地域連携コミュニティ空間	450
県保健所	425	チャレンジショップ	140
県福祉事務所	365		
県税事務所窓口	110		

※左記の面積は現時点での概算であり、今後の各施設機能の詳細検討により変動します。また、共用部（廊下、トイレ、授乳室等）は含んでいません。

表 2-3 各施設機能の規模

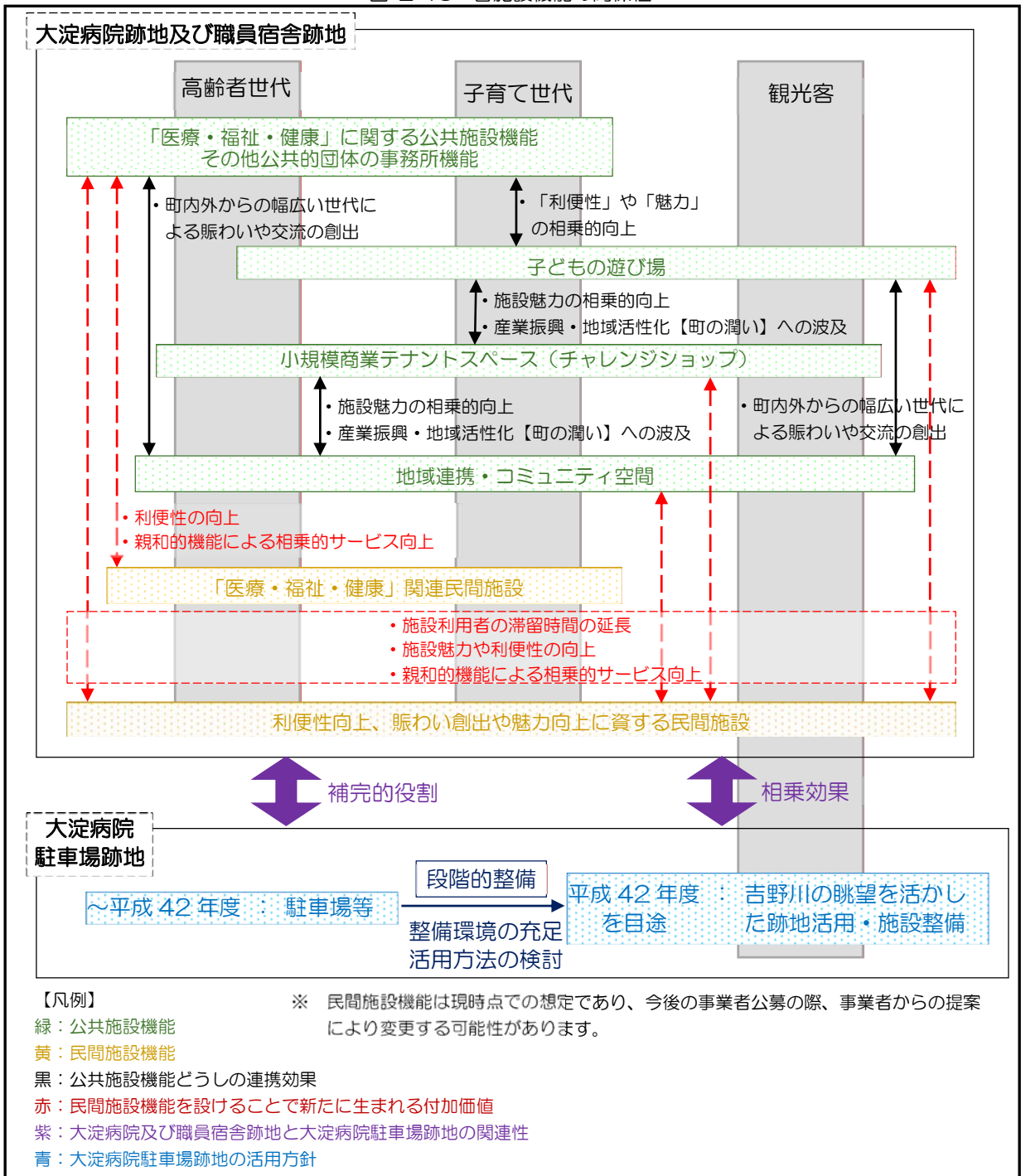
#### 4.1.2. 大淀病院駐車場跡地

現状敷地の規模や形状が良好でなく（狭小・不整形）、加えてサウンディング型市場調査等から導かれる同地の民間市場性が乏しいことを勘案すると、「基本構想」に掲げる「吉野川の眺望を活かした跡地活用・施設整備」として有効活用できる計画を策定することは現時点においては困難と判断されます。

また、南側の吉野川において、平成42年（10年以上先）の完了を目途として奈良県による護岸整備が予定されており、その進捗状況等も踏まえて敷地の活用を検討する必要があります。

そのため、当該敷地に関しては、現時点では「駐車場利用など将来において容易に転用が可能な形での活用」ととどめ、吉野川の眺望を活かしたまちづくりに見合った整備環境の充足や当該敷地の活用につながる機運の醸成等を図りながら、町や地域を取り巻く社会・経済情勢、町のまちづくりの方向性、護岸整備の進捗状況等を踏まえて、今後引き続き活用方法を継続検討していくこととします。

図 2-13 各施設機能の関係性



## 4.2. 施設配置計画

前項の跡地活用イメージを踏まえ、施設機能配置を以下のとおり計画しました。

なお、施設機能の詳細な配置については、配置する公共施設の必要諸室規模や利用者のプライバシー等に配慮した利用者動線、諸室機能を考慮した衛生的配慮などを踏まえながら今後さらに検討します。

また、跡地活用施設はまちづくりの拠点として、高齢者から児童・幼児まで幅広い世代が集う場として利用いただくことを期待することから、魅力的な施設整備に向けた土地の積極的有効活用を図るとともに、敷地内外の安全性を確保する観点から周辺の未活用地の取得も図りながら、より効果的な跡地活用を図ることとし、さらに、駐車場については、施設利用者・来客者用駐車場を十分に確保する観点から、稼働率が低迷している「中吉野駐車場」を職員等の施設関係者駐車場として活用することも視野に入れ、跡地活用計画の詳細を検討していきます。



図 2-14 施設配置計画図

### 4.3. 概算事業費

本事業の概算事業費を以下に示します。ただし、今後の詳細な配置検討や次章に示す民間事業者のノウハウを活用することにより、総事業費は変動します。

なお、本計画において、概算事業費を算出するにあたっては、官公庁が公表している資料を基本とし、公表資料では算出が難しいものについては、先行事例や民間事業者の見積もりを参考にしました。

表 2-4 概算事業費の算出結果

#### 【イニシャルコスト】

項目	金額（税抜） （千円）	算出根拠 （出典元）	
解体費	500,000	民間事業者見積もり	
敷地調査費	10,898	国土交通省新営予算（平成 30 年度）	
施設整備費	設計費	89,000	官庁施設の設計業務等積算要領（平成 29 年 3 月改定版）
	工事費	1,324,508	官庁施設の設計業務等積算要領（平成 29 年 3 月改定版） JBCI（2016）の中央値（近畿圏）（建設物価調査会）
	工事監理費	40,826	官庁施設の設計業務等積算要領（平成 29 年 3 月改定版）
	外構工事費	91,646	国土交通省新営予算（平成 30 年度）
	備品購入費	141,615	工事費×10%を想定
合計	2,198,493		

#### 【ランニングコスト】

項目	金額（税抜） （千円）	算出根拠 （出典元）
開業準備費	3,000	先行事例参考
維持管理費	7,221	庁舎実績費を基に面積案分（単年度）
年間借地料（収入）	1,488	相続税路線価
年間賃借料（収入）	16,643	JBCI（2016）の中央値（近畿圏）（建設物価調査会）

- ※ JBCI：ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーションの頭文字を取ったものです。
- ※ 開業準備費：施設が竣工してからオープンするまでの準備に必要な費用のことです。
- ※ 維持管理費：施設の法定点検費や清掃費等にかかる費用のことです。
- ※ 年間借地料：民間施設部分の土地から発生する土地の賃料のことです。
- ※ 年間賃借料：町の施設機能以外で使用する諸室から発生する賃料のことです。
- ※ 上記には、民間施設部分の整備に関する費用は含んでいません。（民間事業者の負担となります。）
- ※ 上記には、土地購入に関する費用は含んでいません。



## ■ 第3章 事業手法の検討（民間活力導入可能性調査） ■

第2章で示した施設の整備及び維持管理等について、官民連携手法による事業実施の可能性を把握するため、本調査を実施しました。

### 1. 業務範囲及び事業（借地）期間

#### 1.1. 業務範囲

市場調査及びアンケート調査の結果を踏まえ、民間ノウハウを活用した本事業の業務範囲は以下のとおりとします。

表 3-1 本事業の業務範囲

項目	主な内容
既存施設解体の設計・施工業務	旧町立大淀病院及び旧職員宿舎の解体に係る設計・施工業務
施設整備における事前調査業務	測量調査や地質・地盤調査等、施設整備において、事前に実施する調査業務
公共施設の設計・施工業務	公共機能を有する施設の設計・施工を行う業務
公共施設の維持管理業務	公共機能を有する施設における建築設備の法定点検や清掃等の維持管理業務
付帯事業	事業者の提案により導入する民間施設の設計・施工・維持管理・運営業務 ※ 施設整備から運営までの費用はすべて民間事業者の負担となります。

#### 1.2. 事業（借地）期間

公共施設機能については、一定のサイクルで施設のあり方を検討し、将来的な社会情勢の変化に柔軟に対応していけるよう、事業期間を比較の見通し可能な期間とする必要があります。

また、民間への土地の賃貸により事業実施する部分については、上記と同様の理由から、普通借地権方式よりも、定期借地権方式（土地が更地返還される一般定期借地権もしくは事業用借地権）による事業実施が望ましいと考えます。

以上の内容及びサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、事業（借地）期間は20年と設定します。

表 3-2 適用が想定される借地権及び借地期間

タイプ分類		借地期間の要件	利用目的	存続期間満了時の対応
定期借地権	一般定期借地権	50年以上	限定無し	更地にて返還
	事業用借地権	10年以上 50年未満	事業用建物に限る (住宅不可)	更地にて返還
	建物譲渡 特約付借地権	30年以上	限定無し	建物所有権を賃貸人に移転して返還
普通借地権		30年以上	限定無し	更新が原則であり、更新されない場合、借地人が建物買取請求可能

## 2. 想定される事業スキーム

跡地活用計画の内容や市場調査等の結果を踏まえ、民間ノウハウを活用した事業スキーム（以下、「官民連携手法」という。）は以下が想定されます。

表 3-3 想定されるスキームごとの定性的評価

	DB方式＋定期借地	PFI（BTO）方式＋定期借地	リース方式＋定期借地
契約形態			
支払い形態			
交付金	可 (一部施設に社会資本総合整備交付金が活用可能)	同左	不可
起債	公共施設等適正管理推進事業債 一般公共事業債 一般単独事業債 奈良県市町村振興資金貸付金	同左	不可
支払方法	・竣工後に一括または出来高払い	・竣工後に交付金及び起債対象分を一括払い ・上記以外の金額は事業期間中の割賦払い	・事業期間中、リース料として分割払い
事業期間	定期借地：20年	PFI：20年 定期借地：20年	リース方式：20年 定期借地：20年
公募期間	リースに比べて長い	同左	DBよりも短い
メリット	・補助金・起債を活用でき、民間資金を活用しないため、支払総額は他のスキームよりも少なくなる。	・補助金・起債を活用でき、残りの支払いについても事業期間中の割賦払いにできることから、財政負担の平準化を図ることができる。 ・設計から完成後の維持管理まで一括して事業契約するため、今後の発注手間を省くことができる。	・イニシャル費はかからず、事業期間中の分割払いとなるため、財政負担の平準化を図ることができる。 ・設計から完成後の維持管理まで一括して事業契約するため、今後の発注手間を省くことができる。
デメリット	・公募スケジュールがタイトである。 ・竣工後の一括支払い（一般財源から負担する部分）における財政負担が大きい。 ・維持管理業者は別事業として契約するため、手間がかかる。	・割賦払いする費用は民間資金を活用することとなるため、民間金利となり、総支払額はDBと比べて高くなる。 ・PFI法に基づく必要があるため、公募の期間が長くなる。	・建物の所有者が民間事業者となるため、補助金・起債が活用できず、全額民間資金を活用するため、民間金利となり総支払額は他のスキームよりも高くなる。

- DB（Design Build）：公共事業での事業コスト削減策として、設計の一部と工事を一体の業務として発注する方式
- BTO（Build Transfer Operate）：民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う方式
- SPC（Special Purpose Company）：応募グループの企業により、当該事業のみのために設立される「特別目的会社」のこと。PFI事業は公共事業であり、サービスの安定かつ継続的な提供が求められることから、応募グループの企業の経営状態がPFI事業に悪影響を与えないよう、応募グループの企業から独立したSPCと行政が事業契約し、PFI事業を実施することが一般的なスキームです。



### 3. VFM (VALUE FOR MONEY) の算出

#### 3.1. VFM 算出の目的

民間活力導入検討において、想定される事業スキームによる効果を、定性的な評価だけでなく定量的に評価する方法としてVFM (Value For Money) というものがあります。

官民連携手法として実施することが従来方式（町がこれまで公共施設を整備する際に実施していた手法）として実施する場合に比べて「VFMが発生した。」と確認される場合、事業を効率的かつ効果的に実施できるという基準を満たすこととなります。

ここでは、どの事業スキームによることが望ましいかについて、定量的な評価に基づき、財政的視点からの検討を行うために、VFMの算出を行います。

VFM (Value For Money)

- 「支払に対して価値の高いサービスを 供給する」という考え方であり、PFI 事業（「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」を適用する狭義の事業ではなく、PFI 以外の官民連携手法も含めた広義の事業をいう。）における具体的な VFM とは、従来方式で事業を実施した時と官民連携手法で事業を実施した時の、公共の支払額の差として計算されます。
- 公共施設の整備等に関する事業を官民連携手法として実施するかどうかは、この VFM の有無を評価することが基本となります。

#### 3.2. VFM 算出方法

VFM の評価は PSC と PFI-LCC との比較により行います。この場合、官民連携手法が従来方式を下回れば官民連携手法に VFM が発生し、上回れば VFM が発生しないと判断します。

●PSC (Public Sector Comparator) :

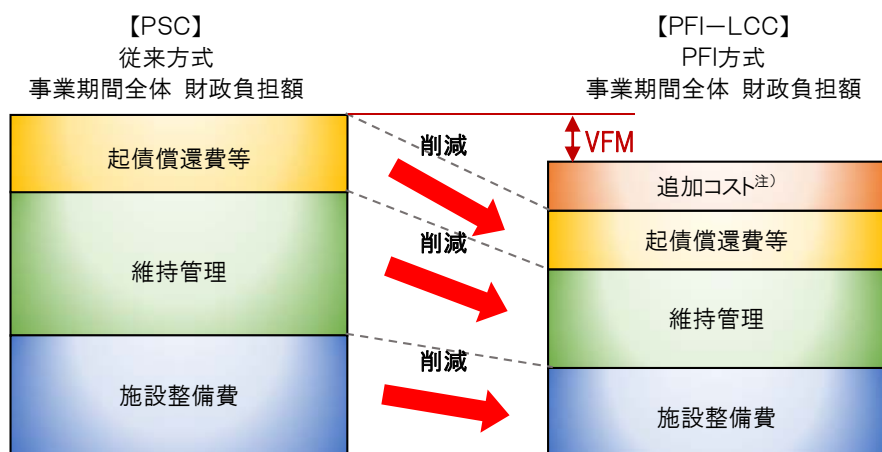
従来方式として実施する場合の事業期間全体を通じた財政負担の見込額の現在価値

●PFI-LCC (LCC : Life Cycle Cost) :

官民連携手法として実施する場合の事業期間全体を通じた財政負担の見込額の現在価値

【現在価値とは】

現在価値とは、将来の金額を現在の価値に置き換えることです。VFM は事業期間中に発生する金額を現在価値に換算した金額で算出するよう定義されています。10 年後の 1 億円を割引率  $r$  (年率) で現在価値に換算する場合、 $1 \text{ 億円} \div (1+r)^{10}$  により計算されます。例えば、割引率を 4% とすると、「来年 100 円」の現在価値は 96.15 円となります。本計画の割引率は 10 年国債利回りの過去 10 年分の平均として、1% と設定しています。



注)SPC(Special Purpose Company:特別目的会社)の設置・管理費、資金調達コストなど

図 3-1 官民連携手法における VFM 発現の仕組み

### 3.3. 算出結果

VFMの算出結果は以下の表のとおりです。結果としては、DB方式において最もVFMが発生しました。

- DB方式の場合、施設整備費を一括で支払うこととなるため、初期における財政負担は大きくなりますが、公共起債を活用することにより、他のスキームに比べて金利分の支払いが少なくなるため、最もVFMが発生しました。
- PFI(BTO)方式の場合、竣工時に必要となる一括支払い部分(一般財源負担分)を、事業期間を通じた割賦払いにすることで、財政負担の平準化が図れます。しかし、PFI(BTO)方式は、SPC(Special Purpose Company: 特別目的会社)を設立する必要があり、そのことに関する費用(SPC設立費や事業期間中(20年間)の維持費)が必要であることや一般財源から支払う費用を民間金融機関から借りて割賦払いすることから、VFMの発生が限定的なものとなりました。
- リース方式の場合、民間施設をリースすることとなるため交付金や公共起債が活用できず、施設整備費はすべて民間資金を活用することとなります。そのため、公的資金を活用する他の方式と比べて金利分が多くなることや、固定資産税などが発生する(民間事業者が支払う税金ですが、その負担分も含めてリース料に含まれます。)ため、財政負担の平準化は図れるものの、VFMが発生しない結果となりました。

表 3-4 VFMの算出結果

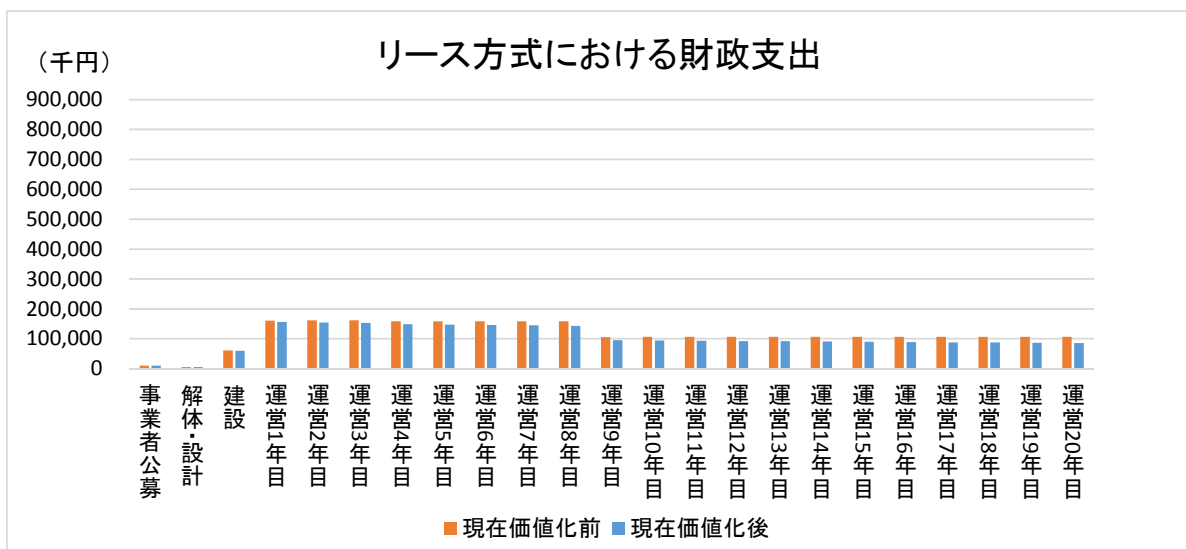
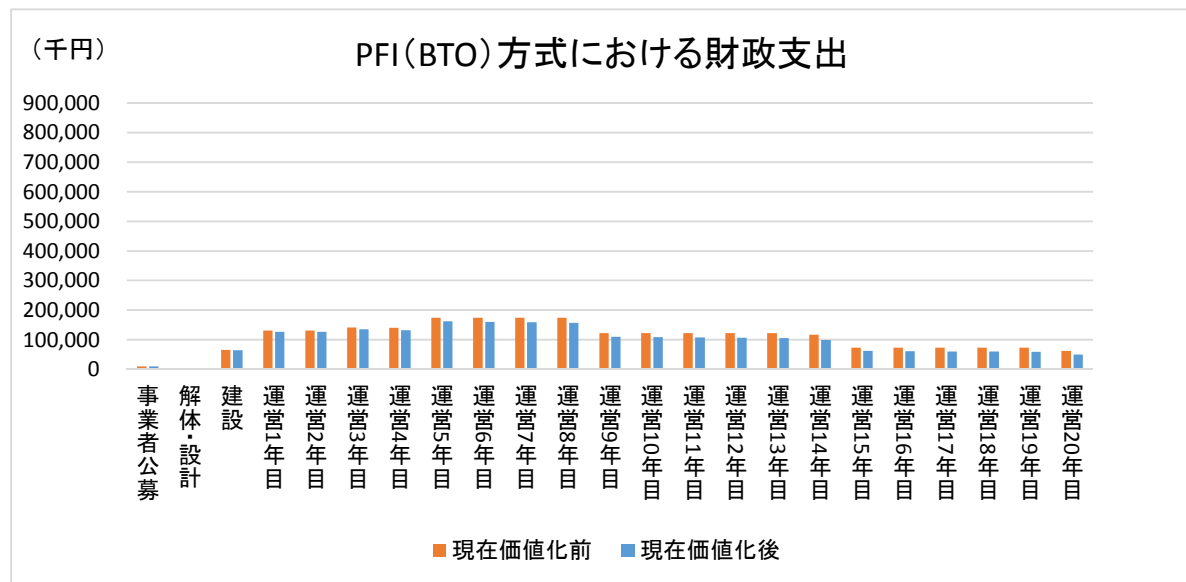
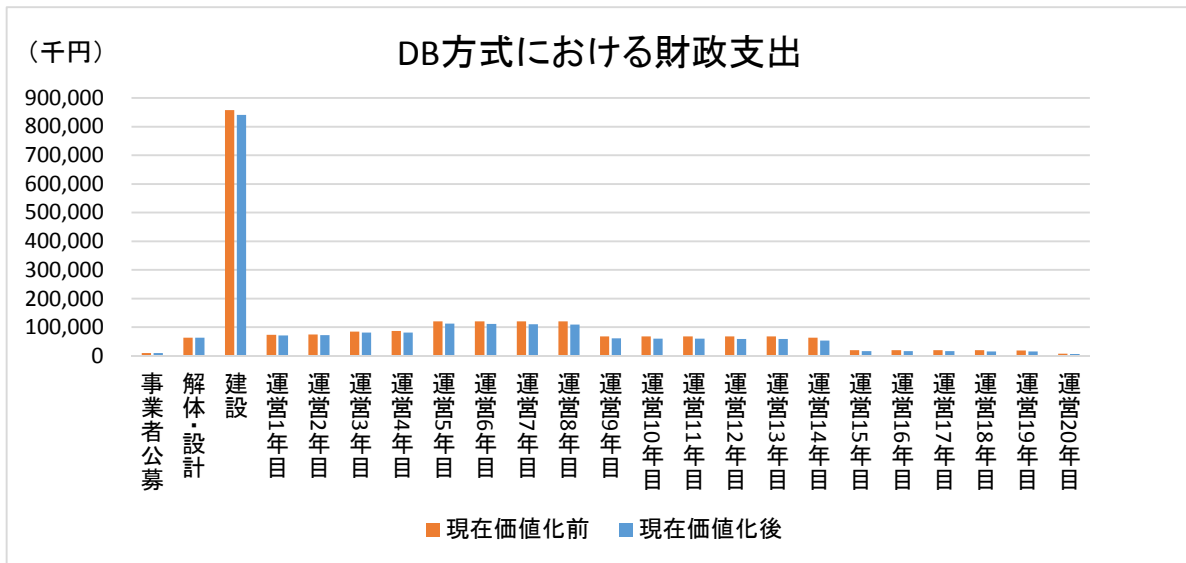
単位:千円

		従来方式の 町の財政支出の合計値			
従来方式	現在価値化前	2,409,859			
	現在価値化後	2,282,757			

		各事業方式の 町の財政支出の合計値		従来方式との 差額	VFM
DB	現在価値化前	2,245,500	164,360	7.8%	
	現在価値化後	2,105,609	177,148		
PFI (BTO)	現在価値化前	2,474,555	▲ 64,695	2.5%	
	現在価値化後	2,226,519	56,238		
リース	現在価値化前	2,622,253	▲ 212,393	▲ 2.9%	
	現在価値化後	2,349,314	▲ 66,557		

《参考：各手法の財政支出》



---

## 4. リスク分担の検討

### 4.1. リスク分担の基本的な考え方

当該 PFI 事業で発生する又は発生する可能性があると思定されるリスクは、「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」（「PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」、平成 13 年、内閣府）という基本的考え方に基づき、町と民間事業者で適切に分担する必要があります。

適切な官民のリスク分担を設定することにより、発生するリスクの総量が削減され、VFM の最大化や事業の安定的継続が期待されることとなります。

単にリスクを民間事業者に移転するという発想では、逆にリスクによる事業への影響を増加させる危険性があるということに十分に留意しなければなりません。

例えば、民間事業者で適切にコントロールできないリスク（本事業そのものへの住民反対等）を民間事業者へ負わせた場合には、民間事業者の提案価格が当該リスクを見込んだ価格となり、結果的に公的財政負担額のコスト増につながる可能性や、応募者が見込めないといった事態が発生する可能性もあります。

### 4.2. リスク分担検討の視点

PFI 方式における町と民間事業者のリスク分担の検討を行う際の主な視点として、以下の 4 つが考えられます。

#### 4.2.1. 社会的責任

行政がリスクの顕在化による影響を単にコストの面から判断することは適切ではないと考えられます。具体的には利用者等の個人情報流出や、施設サービスの低下・停止、社会的信用の喪失といった影響は、コストに置き換えることが出来ない非常に重要なものであることから、これらの影響を引き起こすことが想定されるリスクを民間に分担させることは不適切と考えられます。

一方で、民間事業者も様々な場面においてリスクマネジメントのノウハウを有していることが考えられるため、これらのリスクを民間事業者が適切にマネジメントすることが可能であれば、民間事業者が負担することも考えられます。

#### 4.2.2. 帰責性

リスク分担の最も基本的な考え方は「リスクを最もよく管理することが出来るものが当該リスクを分担する」ことです。リスクを管理するということは基本的にはそのリスクに関連する事項に対して管理権限を有していることであり、管理権限を有しているということはその責任を持つということであるため、基本的なリスク分担はその帰責性に応じて分担が決定されます。

#### 4.2.3. マネジメント能力

基本的にリスクは帰責性に応じて分担されますが、社会環境の変化や自然災害等は何れの主体にも帰責性が無いリスクです。

PFI 方式であっても町が実施する事業であることに変わり無く、基本的には何れの主体にも帰責性が無いリスクについては町が当該リスクを分担することとなります。

一方で、何れの主体にも帰責性が無いリスクについても、小規模な需要変動等は人材の効率的な配置等の民間事業者のマネジメント能力を活用することでリスクによる影響を小さくすることが期待

できます。また、自然災害等の不可抗力については様々な保険商品が開発されており、民間事業者が適切な保険を付保しリスクを転嫁することが期待できます。

民間事業者のリスクマネジメント能力を調査し、そのノウハウが活用できるリスクについては、民間事業者が当該リスクをマネジメントするインセンティブを持つ事業スキームを構築することと併せてリスク分担を検討する必要があります。

### 4.3. リスクの対応方法

各々が負担したリスクは、各々が以下に示す4パターンにより対応を行うこととなります。町と民間事業者によって対応方法は異なるため、対応方法によっても、リスク分担は左右されます。

例えば不可抗力リスク（天災、暴動の不可抗力による費用の増大、計画遅延、中止等）については、町などの自治体であれば、管理する施設が膨大であることから、全ての施設に保険を付保するよりも起こった時点で対応する方が町全体として考えれば効率的であることが考えられ、保険の付保は行わない場合が多いが、民間事業者は保険の付保により対応するなど、リスクに対する官民の対応方法は異なっています。

表 3-5 リスク対応案の分類

リスク対応策	リスク領域の分類	対応の内容
リスク保有 (受容含む)	リスク保有領域 (被害規模小+発生確率大) リスク受容領域 (被害規模小+発生確率小)	大きな影響を及ぼさないと想定されるリスクが対象で、リスク発生の可能性はあるが事前の対応策はとらない。 例) ・リスクが発生した場合の事業継続計画書を事前に策定 ・予期しない事態が発生しても大きな影響が無く解決できることから予備費を確保しておく ・修繕費の変動リスクなど発生事態(利益減少等)の受け入れ
リスク削減 (軽減)	リスク削減領域 (被害規模大+発生確率大)	リスクの発生確率を減少させる対応策と、リスクが顕在化した場合の影響度を減少させる対応策 例) ・リスク事象の影響の程度を軽減 ・経験・実績のある手法の採用 ・予備人員や予備車の確保
リスク転嫁 (移転)	リスク保有領域 (被害規模大+発生確率小)	発生すると想定されるリスクを他に転嫁する対応策 例) ・保険や外注等の活用で対応 ・工事・管理運営の履行等を保険でカバー
リスク回避	リスク削減領域 (被害規模甚大+発生確率小)	リスクへの対応としては、回避策しかとれない場合であり、コスト削減を図ることが出来ないことから、事前の十分な検討や、当該リスクの存在の認識が重要となる。 例) ・リスクを保有する企業(倒産するなど)の交替等

#### 4.4. リスク分担（案）

本事業で想定される事業リスクについて、官民のリスク分担を整理すると以下の表のようになります。

リスク項目		リスクの内容	負担者	
			官	民
共通	入札図書リスク	入札説明書，要求水準書等の誤記，提示漏れにより，町の要望事項が達成されない等	○	
	応募コストリスク	応募費用に関するもの		○
	契約締結リスク	町の責に帰すべき事由により特定事業契約が結べない等	○	
		事業者の責に帰すべき事由により特定事業契約が結べない等		○
	計画変更リスク	町の指示による事業範囲の縮小，拡大等	○	
	近隣対応リスク	本施設の改修そのものに対する住民反対運動等	○	○
		上記以外のもの		○
	法令変更リスク	本事業に直接関係する法令等の変更等		○
		上記以外の法令の変更等		○
	税制度変更リスク	事業者の利益に課される税制度の変更等		○
		上記以外の税制度の変更等		○
	許認可遅延リスク	事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの		○
	債務不履行リスク	事業者の責に帰すべき事由による債務不履行リスク		○
	物価変動リスク	工事費等に係るインフレ，デフレ		○
維持管理・運営費に係るインフレ，デフレ			○	
事業の中止・遅延に関するリスク	町の指示，町の債務不履行によるもの	○		
	事業者の債務不履行，事業放棄，破綻によるもの		○	
第三者賠償リスク	事業者が行う業務に起因するもの		○	
	上記以外の要因によるもの		○	
不可抗力リスク	天災，暴動の不可抗力による費用の増大，計画遅延，中止等		○	
設計	設計変更リスク	町の指示又は町の責めに帰すべき事由による設計変更による費用の増大，計画遅延に関するもの	○	
		事業者の提案内容の不備，変更による設計変更による費用の増大，計画遅延に関するもの		○
	測量・調査リスク	町が実施した測量，地質調査部分に関するもの	○	
		事業者が実施した測量，地質調査部分に関するもの		○
建設着工遅延リスク	町の指示，提示条件の不備，変更によるもの	○		
	上記以外の要因によるもの		○	
建設	工事費増大リスク	町の指示，提案条件の不備，変更による工事費の増大	○	
		上記以外の要因による工事費の増大		○
	工事遅延リスク	町の指示，提案条件の不備，変更による工事遅延，未完工による施設の供用開始の遅延	○	
		上記以外の要因による工事遅延，未完工による施設の供用開始の遅延		○
	一般損害リスク	工事の目的物，材料，他関連工事に関して生じた損害		○
性能リスク	要求水準の不適合		○	

リスク項目		リスクの内容	負担者	
			官	民
維持管理	計画変更リスク	町による事業計画の変更に関するリスク	○	
	施設劣化リスク	事業者の責に帰すべき事由（適切な維持管理業務を怠ったこと等）による施設の劣化に関するリスク		○
	維持管理・運営リスク	事業者の責に帰すべき事由による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大に関するリスク		○
		上記以外の要因によるもの	○	
	施設損傷リスク	事業者の責に帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク		○
		上記以外の要因によるもの	○	
施設の性能確保リスク	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		○	
付帯事業	許認可リスク	許認可の手続きに関するリスク	○	○
	借地料・賃料にかか るリスク	建設期間中もしくは町が定める期間までの借地料・賃料に関するリスク		○
	権利義務譲渡等にか かるリスク	土地の転貸、借地権の譲渡、建物所有権の移転、質権・抵当権設定、建物の増改築等に関するリスク		○
	原状回復にかかるリ スク	借地期間満了時等までに原状回復がなされない場合のリスク		○



## 5. 総合評価

### 5.1. 定性的評価

第3章 2. 想定される事業スキーム 表3-3『想定される事業スキームごとの定性比較』に見られるように、いずれの事業手法も一長一短の面はありますが、町の現状を勘案すると、定性的な評価としては、PFI（BTO）方式が最も優れていると評価されます。

主な理由として、PFI（BTO）方式の場合は、国等の交付金（補助金）や起債・貸付金（公共金利）を活用しつつ、かつそれらの対象とならない事業費についても民間資金を活用することにより、事業期間を通じて財政負担額を平準化することができ、町財政に与える負担を低減できる点が挙げられます。

また、本事業は官民一体となったまちづくりをめざす中で、その中核としての跡地活用施設整備においても積極的に民間活力の導入を図ろうとするものですが、20年間と長期にわたる公共事業の安定性・安全性を継続的に確保する必要があります。

PFI（BTO）方式の場合は、SPC（Special Purpose Company：特別目的会社（複数事業者の共同体企業））と事業契約することで、倒産隔離（SPCの構成員である特定の事業者が倒産等をした場合でも、代替企業が選定されるなど事業自体の運営に影響が及ばないようにすること）が可能となり、また、町が金融機関と直接協定を締結の上、事業に係る融資等が行われることから、事業に関し第三者目線での事業収支チェック機能が働くなど、事業の安定性・安全性が確保される点においても評価できます。

### 5.2. 定量的評価

VFM算出に基づく定量的評価においては、DB方式が最も優れていると判断されます。

PFI（BTO）方式の場合ではVFMが2.5%で約0.6億円（現在価値化後）と事業費削減効果が見込みがあまり見込めず、リース方式の場合においてはVFMが発生しない結果となりました。

一方、DB方式の場合ではVFMが7.8%と約1.8億円（現在価値化後）の削減効果が見込まれ、最も大きな事業費削減が期待されます。

### 5.3. 定性的及び定量的評価を踏まえた事業手法の選定

本事業の実施にあたっては非常に莫大な費用が必要となり、事業手法の選定においては、事業実施に伴い町財政に与える負担を考慮することが非常に重要と考えられます。

DB方式採用による事業実施の場合には、定量的評価でみられるように大きな事業費削減効果が見込まれますが、建設工事竣工時に多大な費用を一括で支払う必要があるため当該年度の町財政に大きな負担を与えることとなると考えられます。

一方、PFI（BTO）方式やリース方式の場合では、あまり事業費削減効果は見込めませんが、民間資金を活用しながら事業期間を通じて支払いを平準化することができることから、町財政に与える負担を低減し事業を安定的に行うことができます。

以上のことを踏まえ、限られた財政状況の中で町財政へ与える負担を最小限にしながら、官民連携手法における民間ノウハウを最大限・効果的に引き出すことができる手法を選定するとともに、20年という長期にわたる本事業を安定的かつ安全に実施する観点から、その中でも比較的事業費削減効果を見込めるPFI（BTO）方式による事業実施が望ましいと考えられます。

ただし、今後においてもより有利な交付金（補助金）の取得や起債・貸付金の活用による平準化等を検討しながら事業手法を決定していくこととします。

## 6. 事業実施に向けた課題の整理とスケジュール

### 6.1. 課題の整理

#### 6.1.1. 土地の取得について

本計画で検討した敷地配置計画には、町有地だけでなく個人が所有する敷地が含まれています。土地の形状や規模等を勘案するに、土地の有効活用を図るためには、周辺土地の取得を含めて検討していく必要があります。

#### 6.1.2. スケジュールについて

施設開業の目標時期を平成 33 年 4 月にしていることを勘案すると、公募期間や事業者選定後の工事期間等が非常にタイトであると考えられます。

また、近年は、オリンピック需要や天災の復興事業等による建設需要の高騰で、人材確保や資材調達が困難である現状を踏まえると、あまりタイトなスケジュールとした場合、民間事業者の事業参画の意欲が失われる可能性が高いことが懸念されます。

#### 6.1.3. 工事遅延・増額リスク

事業対象地は病院跡地であり、既存施設がまだ残っている状態です。既存施設は築年の古い施設であることから、事前に土壤汚染に係る地歴調査及び表層調査を実施するものの、土壤汚染による残土処分や既存施設の解体撤去費が想定以上に必要となる可能性があります。

増額費用が発生し、事業契約の変更となった場合、各種手続きの完了まで選定された民間事業者は工事に着手できないこととなるため、その期間分の工事遅延にかかる費用は町の負担となります。また、目標供用開始時期が遅れるだけでなく、追加費用が発生する恐れもあります。

### 6.2. 事業スケジュール

本事業の事業スケジュールは、以下を予定しています。

表 3-5 事業スケジュール（予定）

	平成 30 年	平成 31 年	平成 32 年	平成 33 年
事業者公募 ⇒ 契約				
既存施設の解体				
施設整備に関する設計				
施設整備に関する工事				
開業準備				
施設運営				

施設開業

※ 上記のスケジュールは、現時点での想定であり、来年度以降の検討において、変更する可能性があります。



町立大淀病院跡地に求められている活用

上位関連計画や町立大淀病院跡地周辺の現状を踏まえ、まちづくり対象地区の中核を担うエリアとして「医療・福祉・健康に関する機能の促進と多世代交流づくり」・「地域資源を活かした観光と交流の拠点づくり」をめざしたまちづくりの拠点となる活用

跡地活用に対する考え方

- 奈良県南部地域の中核拠点の形成
- 「医療・福祉・健康」の機能集約による促進
- 地域コミュニティや交流の場の創出
- 地域資源を活かした賑わいの創出と観光・地域産業の振興
- 官民連携による「共創」の跡地活用
- 新たな施設整備手法の導入検討

町立大淀病院跡地に求められる機能を集約し、奈良県の公共施設と町の公共施設が一体となった複合施設

民間活力の導入検討

- サービスの品質向上や利便性の向上
- 民間機能との連携による一層の賑わいの創出と地域魅力の向上

地域等の参画を図りながら官民連携の総合的サービスを提供し、相乗的な提供サービスの質や利便性の向上、一層の賑わい創出や地域魅力の向上につながる跡地活用施設

まちづくり対象地区の拠点であり、町や奈良県南部地域全体のまちづくりの中核となる跡地活用

民間活力導入可能性の検討

- 官民一体となったサービス提供や利用者・訪問者の一層の利便性の向上
- コスト圧縮や財政支出の平準化などにより財政状況等を勘案しながら最小の費用で最大の効果を図る

単年度に過度な財政負担は困難な中、交付金や起債が活用できる点、財政負担額を平準化することができる点、将来的な事業の安定性を確保できる点を重視し、PFI (BTO) 方式を採用

※ ただし、今後においてもより有利な交付金（補助金）の取得や起債・貸付金の活用による平準化等を検討しながら事業手法を決定していきます。

