

シビックゾーン官民連携導入可能性調査業務委託
特記仕様書

1. 業務名

シビックゾーン官民連携導入可能性調査業務委託

2. 業務の目的

本業務は本市シビックゾーンに集積する市庁舎、スポーツ施設、公園等の多分野施設を対象に、厳しい財政状況や施設の老朽化等の本市の抱える課題に対応するため、PPP/PFI 手法を用いた包括整備及びエリア一体経営への転換を目指し、施設再編を前提としたビジョン策定や市場調査、VFM 算定等による最適な事業スキームの構築等を行い、「実施方針(案)」を策定するとともに、国交省「先導的官民連携支援事業」への各種報告業務を支援することを目的とする。

3. 履行期間

契約締結日(令和 8 年(2026 年)6 月上旬を想定)から
令和 9 年(2027 年)3 月 5 日まで

4. 本市の抱える課題

【市全体の課題】

(1) 厳しい財政状況

令和 8 年(2026 年)3 月公表の財政見通しでは、今後 10 年で約 22.9 億円の収支不足の見通しであり、収支改善が喫緊の課題となっている。本市は全庁を挙げて収支改善に取り組んでいるものの、新ごみ処理施設及び新病院の整備などの大規模プロジェクトに伴う支出の増大や社会保障関連経費の増大等により、更なる収支改善が必要な状況である。

(2) 人員不足

人口減少に伴って人手不足が進行している。将来推計人口の人口減少率を用いた今後の職員数のシミュレーションでは、令和 32 年(2050 年)の職員の見込数は、令和 7 年(2025 年)から 13.2%減少する見通しとなっている。

従来通りの公共施設の運営・維持管理の方法では、今後もサービスを提供し続けることが困難になることが見込まれるため、持続可能な運営・維持管理方法への転換が必要である。

(3) 公共施設の老朽化

本市の公共施設は高度経済成長期の急激な人口増加や都市化に伴う行政需要の増大に応じて集中的に建設された。これらの集中的に作られた公共施設の老朽化や

劣化が一斉に進んでおり、今後の保全・維持管理・施設の更新費用が更なる収支不足の要因となる懸念がある。また、市民ニーズも時代と共に変化していることから、従来の公共施設のあり方(サービス内容、配置、規模、運営方法、維持管理方法)にとらわれず、社会的ニーズの変化や地球温暖化、激甚化する災害などの外部環境の変化に対応できる公共施設へと見直しを行う、公共施設の再編が必要である。

【シビックゾーンの課題】

(1) ライフサイクルコスト(LCC)の低減と収支改善

シビックゾーンには、大型の公共施設が集積しており、運営・保全・維持管理に多額の費用を要している。厳しい財政状況を受け、運営・保全・維持管理方法の見直しによるライフサイクルコスト(LCC)の低減と収支改善を図る必要がある。

施設名(優先検討施設)	建築年度	築年数	床面積(m ²)	今後の30年間の維持・更新に係る費用概算(億円)
市庁舎	1980	46	27472.94	163.55
第二庁舎	2022	4	5219.1	12.71
中央公民館	2018	8	2608.02	6.16
未広中央公園	2004	22		9.55
武庫川河川敷緑地				1.58
未広体育館	1971	55	2037.12	18.7
スポーツセンター	1986	40	20828.5	120.56
教育総合センター	1992	34	4399.43	26.82
教育総合センター第1分室	1969	57	700.23	10.21

(2) めざすまちの姿の実現・市民サービスの向上

① 施設間連携による相乗効果(シナジー)の発揮による施設の魅力向上

シビックゾーンには多分野・複数の公共施設が集積している。各公共施設はその施設の利用等を通して、第6次宝塚市総合計画で掲げるめざすまちの姿を実現するための施策目的の達成が可能となる。

その一方で、現在は縦割りの施策となっており、施設間の連携が不十分であることから、多分野・複数の公共施設が集積しているというシビックゾーンの特徴を活かすことができていない。

そこで、個別施設の魅力を高めるとともに、点で考えるのではなく、エリア一体として相乗効果を発揮できるような事業スキームが必要である。

② 憩いの場、賑わいの場としての機能向上

宝塚市立地適正化計画において、シビックゾーン(シビック拠点)は市役所をはじめとする公共公益機能など市民の暮らしをサポートする機能及びスポーツ施設や公民館など活動の場、憩いの場の機能を誘導する方針としている。

また、宝塚市みどりの基本計画では、魅力ある都市環境の創造を目指し、市民が気軽に憩い、集い、楽しめるにぎわいの拠点として活性化を図る方針としている。

さらに、宝塚市パークマネジメント計画では、市民ニーズの実現につながる官民連携によるシビックゾーンにおける取組や効果的な維持管理等による、魅力ある都市環境の創造や公園のにぎわいの創出を方針としている。

上記の方針を実現するための取組が必要であるが、その具体的な内容等を見いだせていない状況である。

(3) ビジョンの明確化・シビックゾーン再編プランの詳細検討

令和 7 年に実施したシビックゾーンへの民間活力導入を目的としたサウンディング型市場調査では、市として「このエリアをどうしたいのか」というビジョンや具体的方針を示せていなかったため、事業化につながるような具体的で実現性のある提案が得られなかった。市全体の課題、シビックゾーンの課題を踏まえたビジョンの策定が必要である。

また、市全体の課題、シビックゾーンの課題の解決のため、シビックゾーン再編プランを検討している。このプランの有効性を評価し、その採否について意思決定を行う必要がある。

5. シビックゾーン再編プラン

シビックゾーン PFI 事業計画書(案)(以下「事業計画書(案)」という)「7.再編計画におけるシビックゾーン再編プラン」参照。

6. 業務内容

本業務は、事業計画書(案)及び公募型プロポーザルにおける企画提案を前提とし、本市がシビックゾーンにおける PPP/PFI 事業の導入可否を判断するための支援を行うものである。

(1) 業務計画書の作成

本市が作成した事業計画書(案)をベースとし、受託者の保有する知見やノウハウを基に見直しを行い、業務計画書を作成すること。なお、業務計画書には、業務の実施体制と具体的な業務スケジュール、工程遅延の際の考え方を含めること。また、業務計画書は市の承認を得て策定、変更すること。

(2) 実施方針(案)の作成

① 前提条件の整理

本市が提供する各施設データの分析および対象エリア・施設の法的・物理的制約の整理等、検討に必要な情報の整理を行うこと。

② ビジョンの策定

民間事業者から質の高いアイデアを引き出すため、本市の基本方針を提示することが重要であることから、シビックゾーンにおけるビジョン(コンセプト)を策定すること。

③ シビックゾーン再編プランの検証

シビックゾーンの再編プランに対し、市民・利用者・市・事業者等のメリット・デメリットの整理や収支改善効果の算定など、定性的・定量的評価を行い、その有用性・実現可能性を評価すること。

④ 事業範囲・事業形態・スキームの検討

市場調査(市民・利用者・民間事業者等)を実施し、シビックゾーンのビジョンを実現できる事業範囲・事業形態・スキームを提示すること。なお、事業スキーム等について定性的・定量的な評価を実施すること。また、スポーツ振興公社(第三セクター)の特性を踏まえた検討を行うこと。

⑤ 実施方針(案)の作成

①～④を踏まえ、実施方針(案)を作成すること。

⑥ 要求水準書(案)の作成

実施方針(案)を踏まえ、要求水準書(案)を作成すること。

(3) 先導的官民連携支援事業への対応支援

① 先導的官民連携手法の有効性評価

本業務は国交省「先導的官民連携支援事業」を活用することを前提としている。「設計・運営先行選定型サービスプロバイダー方式」の有効性や課題等について評価・整理すること。

② 国交省への報告支援

先導的官民連携支援事業では、国交省への当初報告、中間報告、最終報告を実施する必要があるため、その報告資料や議事録の作成等、必要な支援を行うこと。

7. 円滑なコミュニケーションのための特記事項

円滑なコミュニケーションのため、市が認める場合を除き、協議日の1週間前までの協議資料提出を厳守すること。

また、本市との協議を行った場合、議事録を3日以内に作成・提出し、承認を得ること。

8. 成果物(電子データ)

- ① 業務計画書(着手時)
- ② 国交省向け各種報告書(契約時点報告、中間報告、完了報告、完了報告の概要版含む)
- ③ 実施方針(案)
- ④ 要求水準書(案)
- ⑤ 各種検討資料(協議資料、議事録、市場調査資料等)