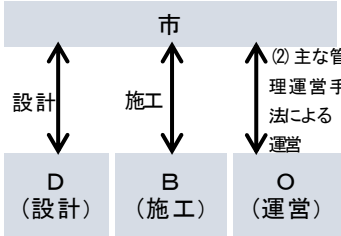
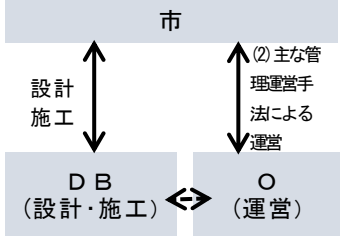
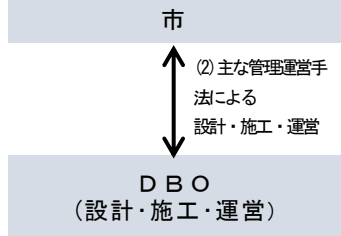
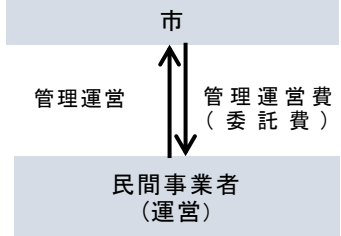
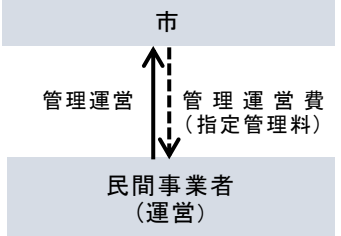
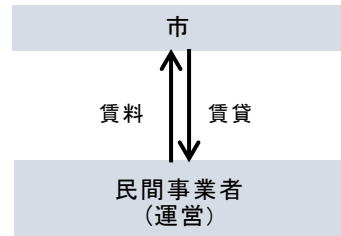


項目	（１）主な整備手法			項目	（２）主な管理運営手法		
	ア【(D)+(B)+(O)】 個別契約方式	イ【{(D)(B)}+(O)】 設計施工一括方式	ウ【(D)(B)(O)】 一括方式		ア 業務委託	イ 指定管理者制度	ウ 賃貸借契約
概要	・D、B、O（ともに無関係）による実施 	・Oと無関係のDBが施設の設計・施工を一括で実施 	・事業者が施設の設計・施工・運営を一括で実施 	概要	・事業者が委託を受け、施設の運営を実施 	・事業者が管理者の代行として「公の施設」の運営を実施 	・事業者が公有財産を借り受け、収益施設等の設置・運営等を実施 
事業者の参入しやすさ等	△ ・一般的な手法であり、個々の事業者の参入はしやすいが、D、Bは、Oの提案内容に対応した設計・施工とするための綿密な調整を要する	○ ・契約内容・金額に基づき設計・施工を実施するため、事業者にとってのリスクが小さいが、DBは、Oの意向を反映できるよう設計・工事面の綿密な調整を要する	○ ・D、B、O一体による提案をより反映できるが、 <u>D、B、Oのグループを組成することにハードルがある（※１）</u>	事業者の参入しやすさ等	○ ・事業者の参入リスクは小さく、参入しやすい ・業務委託内容を市が指定するため、工夫が活かせず事業者の自由度がなく、ノウハウを発揮しにくい	○ ・事業者は指定管理料を得ることができるため、一定程度のリスクは生じるが、工夫を活かした参入が可能 ・別途借地契約等により、庭等に事業者負担による増築等が可能	◎ ・事業者には賃料が発生するが、施設活用自由度が高く、独自の工夫を活かした参入が可能 ・貸付のため、庭等に事業者負担による増築等が可能
コスト	△ ・D、B、Oをそれぞれ別に契約するため行政コストが大きい	○ ・DとBを一括で行うことから、D、B 2 者の工夫が活かされ行政コストの縮減が図れる	◎ ・D、B、O一体による工夫が活かされ行政コストの縮減が図れる	コスト	△ ・通常の委託同様の行政コスト縮減度合いとなる ・内外装及び設備工事に係る費用を市が負担する	○ ・事業者の工夫により管理にかかる行政コストの縮減が図れる ・一部を利用料金施設とすることや、自主事業の収益の一部還元を本市が受けることも可能である ・一般的に内外装及び設備工事に係る費用を市が負担する	◎ ・契約条件により管理にかかる行政コストの縮減が図れる ・市が賃料を得られる ・内外装及び設備工事に係る費用を事業者が負担することにより、行政コストの縮減が図れる
設計・工事の実施のしやすさ	△ ・設計、建設、運営がそれぞれ別契約のため、運営の意図を設計、建設に活かしにくい	○ ・設計と建設が一括契約であるが、運営と別契約のため、運営の意図を設計、建設に活かしにくい	◎ ・設計、建設、運営が一括契約のため、運営の意図を設計、建設に活かせる				
スピード	△ ・D、B、O間での設計・工事面の綿密な調整に時間を要するとともに、各段階の契約・手続きに時間を要し、供用開始までの期間が長い ・施工段階での想定外の変更が生じる可能性が高く、D、Bそれぞれの契約・手続きに変更が生じ、時間を要する	○ ・DBには民間の工夫が活かされ工期短縮が望める ・DBは、Oの意向を反映できるよう設計・工事面の綿密な調整に時間を要する ・施工段階での想定外の変更が生じる可能性が高く、DBの契約・手続きに変更が生じ、時間を要する	◎ ・DBOゆえの民間の効率的、合理的な工夫が活かされ工期短縮が望める ・施工段階での想定外の変更が生じる可能性が高く、DBOの契約・手続きに変更が生じ、時間を要する	公民連携のしやすさ	△ ・管理運営に係る市の意向を直接反映可能であるが、事業者の自由度がなくノウハウを発揮しにくい ・庭等への増築をする場合には、市が行うため、事業者の意向が反映できない	○ ・管理運営に係る市の意向を直接反映可能であるが、事業者の自由な工夫やノウハウを発揮しにくい ・庭等への増築をする場合には、一般的に市が行うため、事業者の意向が反映できない	○ ・管理運営に係る事業者の自由度が高くノウハウを最大限生かせるが、市の管理・監督がしにくい傾向がある ・庭等への増築をする場合には、市の承認を得て、事業者負担により行うことができる
				法令等の位置づけ及び契約期間	△ ・特に法令等の位置づけはなく、幅広い公共施設等で実施可能である ・通常、単年度または短期間（5年程度）に留まる	○ ・根拠法は地方自治法によるものであり、条例上の「公の施設」の位置づけが必要 ・原則3～5年（10年を超えない範囲）だが、条件により継続して指定可能	◎ ・行政財産の貸付（私権設定）は、地方自治法第238条の4第2項第4号による ・貸付期間は5年（市長等が必要と認める場合10年）である
供用開始までの期間	想定70ヶ月程度	想定64ヶ月程度	想定52ヶ月程度	他行政による歴史的建築物の活用事例	多数	多数 先行対話型：高梁市図書館 朝来市酒造ホテル	小田原市清閑亭（行政財産） 小田原市豊島邸 京都市祇園新橋 東京都小笠原伯爵邸
					奈良市鹿の舟(アイウ 併用)（行政財産）		
総合評価	△ ・行政にとり一般的な手法であり発注しやすいが、供用開始までの期間が長い ・コスト面、スピード面でメリットがない ・D、BにおいてOの意図を反映するのが難しい	○ ・コスト面、スピード面で事業者・市双方にメリットがある（ウと比較して小さい） ・価格面・品質面ともに事業者の工夫が活かされる ・DBは、Oの意向を反映できるよう設計・工事面の綿密な調整を要す	◎ ・コスト面、スピード面で事業者と市の双方にメリットが大きい ・ア、イよりも、管理運営を見据えた設計・工事により合理的・効率的な施設整備が可能である	総合評価	△ ・公民連携によるメリットを活かしにくい ・歳入を見込めない ・管理にかかる行政コストがかかる ・市による管理・監督がしやすい	○ ・事業者の提案により魅力的な施設となりやすく、事業者と市の双方にメリットがある ・条件により歳入を見込める（自主事業収益からの還元可能性がある） ・行政コストの縮減は、あまり見込めない ・市による管理・監督がしやすい	◎ ・事業者の提案を最大限活用でき、魅力的な施設となりやすく、事業者・市双方にメリットが大きい ・歳入（賃料等）を見込める ・内装、インフラ工事に係る費用及び管理にかかる行政コストの縮減ができる ・市による管理・監督については公募時に明確な条件が必要（※２）

（D）：Design、設計（設計事業者）
（B）：Build、施工（施工事業者）
（O）：Operate、運営（活用事業者）

注）ア、イ、ウともに（O）の選定を先行

（※１）
・追加ヒアリングでは、運営事業者6者中の3者がチーム組成可能と回答
（資料1．P2参照）

（※２）
・設計及び施工については、市が作成する「保存活用方針」（資料3参照）に基づき、耐震を含む改修を行うことを公募時の条件とする
・運営については、市が管理運営状況の確認を定期的に行うことを公募時の条件とする
・「保全アドバイザー」を配置し、改修設計及び工事の内容について、市及び事業者はアドバイスを受け、歴史的建築物を適切に保全する（資料1．P4参照）