

南丹市サステナ・リビング構想事業

特定事業選定資料

令和 7 年 11 月

京都府南丹市

令和7年10月31日に実施方針を公表した「南丹市サステナ・リビング構想事業」は、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）第7条の規定に基づき、特定事業として選定しましたので、同法第11条第1項の規定により、特定事業選定における客観的評価の結果を公表します。

令和7年11月10日

南丹市長 西村 良平

目 次

1	事業概要.....	4
1-1	事業内容に関する事項.....	4
2	事業の評価.....	7
2-1	評価の方法.....	7
2-2	P F I 事業として実施する場合の定量的評価.....	8
2-3	P F I 事業として実施する場合の定性的評価.....	9
2-4	総合的评价.....	9

1 事業概要

1-1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

南丹市サステナ・リビング構想事業

(2) 公共施設の種類の種類等

本事業は、南丹市全域において、地域資源の活用と脱炭素化・地域経済循環を目的とする複合型PFI事業である。

市内各地域に点在する観光・エネルギー・農業・防災等の分野を横断的に結び付け、地域内資源を循環させる「サステナ・リビング構想」の実現を図るものであり、以下の8つの事業で構成される。

【事業の構成】

1. 空き家リノベーション事業

空き家を活用し、観光客向け宿泊施設としてリノベーションすることで、観光消費の域内循環を促進するとともに、空き家問題の解消と地域インフラの有効活用を図る。

2. トレーラーハウスを活用したカフェ事業

観光拠点や公共施設敷地内にトレーラーハウスを設置し、地域住民や観光客の交流促進、地域産品の活用を目的としたカフェを運営する。

3. 木質チップ加工事業

地域木材を活用した木質チップ製造拠点を整備し、バイオマスエネルギーの地産地消を推進し、森林整備の促進を図る。

4. スマート農業事業

ドローンを活用した農薬散布・獣害対策を行うスマート農業モデルを構築する。消化液肥料の再利用等により、資源循環型・脱炭素型農業の推進を図る。

5. 太陽光発電事業

市内遊休地に太陽光発電設備を整備し、市内公共施設への電力供給と地域エネルギー自給率の向上を図る。

6. 系統用蓄電池事業

平時は需給調整市場・容量市場での電力取引を行い、災害時には避難所等への非常用電源として活用する。エネルギーの安定供給と防災力の向上を目的とする。

7. イルミネーション事業

イルミネーションを整備し、夜間の賑わいと滞在価値を創出することで、地域への関心と民間投資意欲を喚起し、まちの再生を促進する。

8. EVステーション事業

市内に分散設置し、地域交通の利便性向上を図るとともに、観光客・市民によるEV利用を促進する。平時はEVステーションとして運用し、災害時には非常用電源の充電拠点として活用する。

【対象公共施設】

上記8つの事業により整備される公共施設等は、以下のとおりである（以下「公共施設」という）。

- 空き家リノベーション宿泊施設
- トレーラーハウスカフェ施設
- 木質チップ加工工場
- 太陽光発電所
- 系統用蓄電池
- イルミネーション景観施設
- EVステーション

これらの公共施設は、観光・エネルギー・防災・地域振興の各分野における地域循環型社会の形成を目的として一体的に整備・運営されるものであり、個別に独立した施設ではなく、相互に補完・連携する「南丹市サステナ・リビング構想」の中核的インフラとして位置づける。

（3）公共施設の管理者

南丹市長 西村 良平

（4）事業の目的

本事業は、南丹市における「まちの賑わい創出」と「地域資源の活用」を二本柱とし、持続可能で魅力ある地域づくりを目指すものである。「まちの賑わい創出」は、空き家を活用した宿泊施設整備やトレーラーハウスによるカフェ、EVステーションやイルミネーションの導入などにより、多様な人々が行き交い、滞在し、交流する場を創出する。「地域資源の活用」では地域資源を活かし、未利用材を活用したチップ工場、ドローン等によるスマート農業、太陽光・蓄電池を組み合わせた再エネ活用による地産地消型エネルギー循環を構築する。人口減少・高齢化・商業衰退といった地域課題に対し、環境・経済・観光の各側面からアプローチし、地域に根差した自立的発展と次世代への継承を実現することを目的とする。

（5）事業方式

本事業は、「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」（以下、PFI法という。）第8条第1項の規定に基づき市が選定した民間事業者（以下「事業者」という。）が、対象施設の建設・運營業務を事業期間中にわたって維持管理業務を遂行する、BT0方式（Build Transfer Operate）により実施する。

（6）業務範囲

本業務において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりである。

① 本施設の整備

ア 設計業務

- ・調査業務
- ・設計業務
- ・申請等業務
- ・その他業務

イ 建設工事業務

- ・着工前業務
- ・建設期間中の業務
- ・備品等調達設置業務
- ・完成後業務
- ・その他施設整備上必要な業務

② 維持管理業務

ア 建築物保守管理業務

イ 建築設備保守管理業務

ウ 備品等保守管理業務

エ 清掃業務

オ 警備業務

カ 環境衛生管理業務

キ 外構等保守管理業務

ク 修繕・更新業務

① 公共施設等の運営業務

ア 運営管理業務

イ 使用許可等に関する業務

ウ 使用料の徴収

エ 自主事業

(7) 事業スケジュール

① スケジュール

本事業のスケジュールは、下記のとおりとする。

実施方針（案）、実施方針公表 PFI 事業選定	令和 7 年 10 月～11 月
公募公示・公募関係書類公表 参加表明書類提出・受領 参加資格確認通知 提案提出	令和 7 年 11 月
実施事業者の決定 補助金申請受付、交付決定	令和 7 年 12 月
施設引渡し	令和 8 年 3 月～令和 9 年 3 月

事業開始	令和 8 年 4 月
------	------------

②各事業の事業期間

本事業は、以下の 8 つの事業で構成される。

各事業の性質及び整備スケジュールに応じて事業期間は異なるため、各事業の供用開始後における運営期間を下表のとおり整理する。なお、各事業の事業期間の更新等の有無に関しては、選定事業者との協議の上、定めるものとする。

事業名称	想定事業期間（供用開始後）
空き家リノベーション事業	15 年間
トレーラーハウスを活用したカフェ事業	10 年間
木質チップ加工事業	15 年間
スマート農業事業	10 年間
太陽光発電事業	20 年間
系統用蓄電池事業	20 年間
イルミネーション事業	10 年間
E Vステーション事業	10 年間

②事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、事業者は、当該施設から速やかに退去し、事業終了後の当該施設の維持管理業務について市に引き継ぎを行うこと。また市と民間事業者との協議の上、市が継続利用を行わないと判断した場合、事業者の費用負担により、施設・設備等を撤去し、市に支障が生じない状態とすること。

（８） 支払に関する事項

本事業の事業費用のうち、施設整備業務については、国の交付金である「第 2 世代交付金」や民間負担金等を活用するものとし、維持管理運営業務については、民間事業者の独立採算による実施を基本とする。

施設整備費用については、本事業の補助対象施設建設費の概ね 50%を当該交付金によって支払い、残りの概ね 50%は、当初、民間資金で調達するものとする。民間資金で調達した部分については、民間負担金をもって充当することを想定する。民間負担金等の金額等については、交付金の交付要領に則り、選定事業者と協議の上、定めるものとする。なお、施設整備対価等の支払は、供用開始後から年度払いを基本とする。（ただし、国による交付金の配分率は年度により変動することがあるため留意すること。）

2 事業の評価

2-1 評価の方法

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」及び「(仮) 南丹市サステナ・リビング構想事業実施方針」に基づき、事業期間全体にわたるコスト算出による市の財政負担額の定量的評価及び PFI 事業として実施することによるサービス水準に関する定性的評価を行い、総合的な評価を行うこととする。

2-2 PFI事業として実施する場合の定量的評価

(1) 算出にあたっての前提条件

本事業において、市が従来の手法で実施する場合の財政負担額とPFI事業として実施する場合の財政負担額の比較を行うにあたって、その前提条件を次のとおり設定した。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を制約するものではない。

項目	市が従来の手法で実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担額の主な内容	①施設整備業務費 ②施設運営業務費	①建設整備業務費
算定根拠	業務を民間事業者へ個別・単年度で委託することを前提に事業費を算定	現PFI事業の実績等をもとに、事業者ヒアリング、実態調査を基に算定
共通事項	インフレ率：現時点では考慮していない。 割引率：2.3%	

(2) 定量的評価の結果

(1)の前提条件のもとで、市が従来の手法で実施する場合とPFI事業として実施する場合の市の財政負担額を事業期間中に年度別に算出し、現在価値換算額で比較すると、PFI事業として実施する場合は、市が従来の手法で実施する場合に比べて、約100%のVFM(Value for Money)が見込まれる結果となった。また、民間事業者に移転したリスクがあることを勘案すると、さらなるVFMの拡大が見込まれる。

2-3 PFI事業として実施する場合の定性的評価

PFIを導入した場合の定量的な効果であるVFMに加え、PFI事業における公民の連携体制の構築やPFIによる事業実施の経験及びその効果・成果が得られていることも踏まえて、次のとおり、定性的な効果が期待される。

項目	PFI（BTO方式）
サービス向上可能性	民間が自らの収益確保を前提に運営する独立採算制により、サービス内容や顧客満足度向上に対するインセンティブが高く、質の高い施設・運営が期待できる。トレーラーハウス施設、宿泊施設、スマート農業サービス等は、民間の提案力・柔軟性を活かした利便性の高い事業展開が可能である。
リスク移転の適切性	建設・運営に係る費用負担および事業リスクは民間が主体的に負う構造であり、公的財政への負担は限定的となる。需要リスクも民間が負担するため、公共側のコスト確実性が高く、選定段階での競争性確保によって合理的なリスク分担が図られる。
ライフサイクルコストの最適化と財政支出の平準化	BTO方式により施設は市に帰属するが、民間が設計・建設・運営を一体で担うため、トータルコストの最適化が図られる。独立採算制により、行政からの長期サービス対価支払いが不要であり、財政支出の平準化に大きく寄与する。更新・維持費も民間が自己責任で計画するため、施設の長寿命化・効率化にもつながる。
公共性・公平性の確保	公有地等を活用した施設整備であり、地域住民や観光客等、広く市民に開かれた形で利用できる設計が可能である。利用料やサービス内容に対する行政側の一定のモニタリングを通じて、公共性と独立採算性のバランスが保たれる。特にEVステーションや農業支援サービスは、地域のインフラ的機能も担う。
地域貢献・波及効果	事業収益を地元資源・人材・事業者と結びつける構造により、地域内経済循環を生み出す。雇用創出、地元産材や農産物の利用、地元事業者の参入などを通じて、施設単体を超えた地域活性化の核となる。独立採算制により収益性向上が求められるため、積極的な地域連携が促進されやすい。
政策整合性	第3期人口ビジョン・地域創生戦略の「しごと」「人の流れ」「安心して暮らせるまちづくり」といった基本目標と完全に合致する。民間活力による自立的な地域再生モデルとして、国の脱炭素政策・スマートシティ構想とも整合性が高く、他自治体への横展開の先進事例となり得る。
災害対応性・BCP対応	太陽光・蓄電池・EVステーション等は災害時における非常用電源・避難支援施設として活用可能であり、地域のレジリエンスを強化する。独立採算型でも、平時・有事における公共機能の維持要件を明示することで、災害時対応性を制度的に担保できる。

2-4 総合的評価

本事業はPFI事業として実施することにより、市が従来の手法で実施する場合と比較して、定量的評価及び定性的評価において効果が発揮されるものと期待できる。以上により、本事業をPFIとして実施することが適当であると認め、PFI法第7条の規定に基づき、本事業を特定事業として選定する。