

(仮称) 宮島ミュージアム整備事業

【特定事業の選定】

令和8年8月
広島県廿日市市

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）（以下「PFI 法」という。）第 7 条の規定に基づき、「（仮称）宮島ミュージアム整備事業」を特定事業として選定したので、PFI 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する。

令和 8 年 8 月 31 日

廿日市市長 松本 太郎

目 次

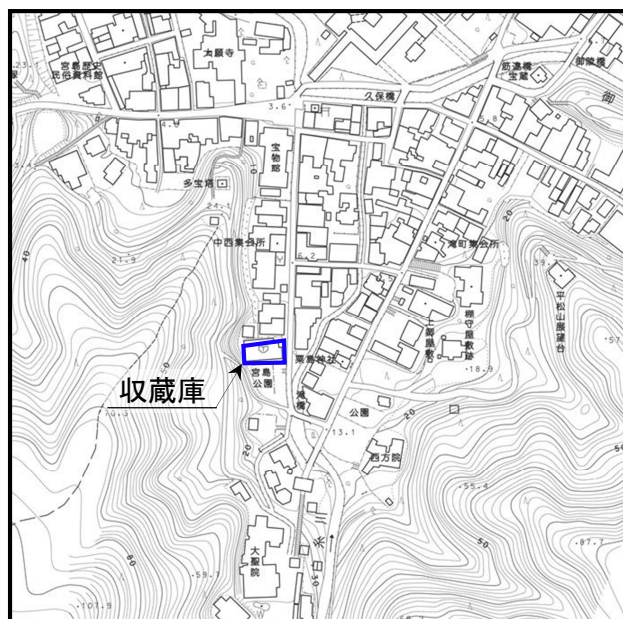
1 事業概要	1
(1) 事業名称	1
(2) 事業目的	1
(3) 公共施設等の管理者	1
(4) 事業対象地	1
(5) 事業範囲	3
(6) 事業方式	6
(7) 事業期間	6
2 特別目的会社(SPC)の収入	7
3 市が実施する場合とPFI事業により実施する場合の評価	7
(1) 特定事業の選定基準について	7
(2) 評価の方法	7
(3) 算定評価の結果	8
(4) 定性的評価	8
(5) 総合的评价	9



図－１ 新資料館 事業対象地

イ 収蔵庫

項目	内容
事業対象地	図－２のとおり
敷地面積	645.92 m ²
延床面積	891.42 m ²
管理における法規制等	自然公園法に基づく「瀬戸内海国立公園（第２種特別地域）」、文化財保護法に基づく「特別史跡及び特別名勝」及び「重要伝統的建造物群保存地区」並びに都市計画法に基づく「風致地区」に指定されており、土地や建物の現状変更などの行為に対し、法に基づく厳しい規制を受ける地域である。



図－２ 収蔵庫 事業対象地

(5) 事業範囲

本事業では、PFI 法に基づき、市と契約した特別目的会社（Special Purpose Company）（以下「SPC」という。）を契約期間中適切に維持し、事業対象施設の設計、建設、維持管理、運営を行うこととする。

ア PFI 事業に基づく事業範囲

PFI 事業	対象施設	業務内容
特定事業	新資料館	新資料館整備関連業務 新資料館維持管理運営関連業務 （維持管理運営業務は独立採算とする。）
	収 蔵 庫	収蔵庫維持管理業務 （維持管理業務は独立採算とする。）

イ 業務範囲

(ア) 新資料館に関する業務

業務名	業務内容
a プロジェクト マネジメント 業務	(a) SPC の組成及び契約期間中の維持に関する業務 (b) 構成企業、協力企業、第三者企業間の調整 (c) 適切な SPC の財務管理 (d) プロジェクトマネージャーによる全業務のマネジメント (e) 業務全体に関するセルフモニタリング (f) その他（業務実施に必要な環境整備など）
b 設計業務	(a) 事前調査業務 ^(注1) (b) 施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）及び関連業務 ^(注2) (c) 展示設備に係る設計（基本設計・実施設計）及び関連業務 (d) 許認可取得に係る申請書類作成及び関連業務 ^(注3) (e) 設計業務に関する市の要求水準との適合検査 (f) 設計業務に関するセルフモニタリング (g) 施設整備に係る建設工事及び関連業務の施工監理業務 (h) その他（業務実施に必要な調査など）
c 建設業務 ^(注4)	(a) 施設整備に係る建設工事及び関連業務（工事監理業務と兼ねることはできない。） (b) 展示設備の設置工事及び関連業務 (c) 施設整備に係る備品の調達及び関連業務 (d) 建築確認等の手続き及び関連業務 (e) 施設整備に係る環境対策業務（近隣対応・周辺対策等） (f) 建設業務に関する要求水準との適合検査 (g) 建設業務に関するセルフモニタリング
d 開業準備業務	(a) 開業準備に係る企画設計業務

	(b)運営体制の確立及び業務担当者の教育訓練 (c)マニュアル作成業務 (d)物品等移設業務（旧資料館及び伝産館から新資料館へ） (e)広報・情報発信・宣伝活動業務 (f)プレイベント実施業務 (g)開館記念式典に関する業務 (h)開館準備業務に関するセルフモニタリング
e 維持管理業務	(a)建築物の保守管理業務 (b)建築設備の保守管理業務 (c)展示設備の監視及び保守管理業務 (d)備品の保守管理業務 (e)植栽及び外構の保守管理業務 (f)環境衛生管理業務 (g)警備業務 (h)清掃業務 (i)施設内工作物の保守管理業務 (j)施設の増改築等に関する計画策定業務（注5） (k)維持管理業務に関するセルフモニタリング (l)その他（敷地内の管理など）
f 運営業務（注6）	(a)常設展示、企画展示及び伝統工芸等の体験に関する業務 (b)利用料の徴収に関する業務（注7） (c)団体利用の受け入れ、予約に関する業務 (d)環境対策業務（近隣対応・周辺対策等） (e)広報・情報発信・宣伝活動に関する業務 (f)運営業務に関するセルフモニタリング
g 付帯業務	(a)付帯事業（飲食・売店等）に関する業務（注8） (b)その他（事業者提案に基づく付帯事業と見なされる業務）
h その他業務	(a)市への所有権移転等に関する一切の業務（注9） (b)市が実施する各種補助申請または会計検査対応等の支援 (c)市の公共施設マネジメントの推進に係る業務（注10）

注1：当該事業地は埋蔵文化財の発掘調査において中世の遺構が発掘されており、この遺構については保存が条件とされている。新資料館の建設に当たり、影響が及ぶ範囲の土地について、全数調査を必要とする場合があり、調査済みの土地を含め、新たに発掘調査を求められることがある。

注2：施設の配置計画に当たっては、注1で記した遺構の保存に当たり、遺構に影響を及ぼさない基礎方式を検討し、綿密な設計を行うこと。また、資料館と伝産館の機能は分離した配置を基本とし、伝産館の機能の内、火気を使用する部分（鍛冶場）は独立した配置とすること。

- 注3：本事業では、建築基準法に定めるもののほか、自然公園法、文化財保護法、都市計画法に基づく許認可が必要であるが、これら3つの許認可取得に関する事務手続きは市において実施する。ただし、これらの手続きに必要な資料等の作成は、民間事業者において行うものとする。なお、関係機関との協議には、民間事業者も同席することを基本とする。
- 注4：建設に係る事業者は、選定された民間事業者自らが入札により選定することとする。
- 注5：事業期間中に、新資料館の施設・設備の老朽化による施設・設備等の改修（以下「大規模改修」という。）が必要となった場合には、事業目的、新資料館整備の方針に即した機能の確保の方策、施設の配置、規模等について市と協議の上、民間事業者がこれを行うものとする。また、民間事業者は、事業期間終了の1年前に施設・設備等の点検を行い、事業期間終了後10年間継続して使用可能な施設水準を保つために必要な大規模改修計画を提案すること。なお、これらの提案に基づく大規模改修は、別事業で市がこれを行うものとする。
- 注6：市が設定する基準利益を超えて収益（プロフィット）を得た場合、その超過分の一定割合を市へ還元する仕組み（プロフィットシェア）の導入を予定している。
- 注7：新資料館の利用料の徴収業務を民間事業者が行い、民間事業者の収入とする「利用料金制」を採用する。このほか、民間事業者の提案により整備される施設の内、施設利用が有料となる施設にあっては、その利用料についても民間事業者の収入とする。この際、民間事業者の提案により整備される施設が公共施設として設置される場合は、新資料館同様に「利用料金制」を採用する。
- 注8：売店では、民間事業者による独自商品のほか、宮島細工を中心とした伝統工芸品を販売すること。宮島細工の販売方法については、宮島細工協同組合からの委託販売又は仕入れ販売とする。
- 注9：新資料館の建設工事完成後に行う市の完成検査に合格した後、所有権を市に移転する。
- 注10：「宮島歴史民俗資料館等整備事業 【実施方針 改訂版】」（令和7年10月）に示すとおり、新資料館に隣接する公共施設等の利活用を通じた、エリア全体の新たな魅力の創造に資する事業を指す。本事業は特定事業とは別の事業として、民間事業者から提案を求めるものとする。

(イ) 収蔵庫に関する業務

業務名	業務内容
a 維持管理業務	(a) 建築物の保守管理業務 (b) 建築設備の保守管理業務 (c) 植栽及び外構の保守管理業務 (d) 警備業務

	(e) 清掃業務 (f) 施設内工作物の保守管理業務 (g) 維持管理業務に関するセルフモニタリング (h) その他（敷地内の管理など）
--	---

(6) 事業方式

本事業は、民間事業者の企画力、整備力、運営力、資金調達力等を活用し、持続可能かつ良質な公共サービスの提供と基盤整備、さらには、市の将来の財政負担の効率化を目的として、官民連携手法を用いて実施する。

事業方式は、民間事業者が創意工夫を最大限に発揮でき、かつ、より良い管理運営が実施できることを重要視し、次の方法によることとする。

事業方式等	説 明
事業契約方式	PFI 法に基づく事業契約を前提とする。
事業方式	PFI-BTO 方式
事業者選定方式	【サービスプロバイダ方式】 本事業におけるサービスプロバイダ方式とは、設計業務、維持管理業務、運営業務を担う事業者により構成されるグループを優先交渉権者として選定した上で、そのグループが設立する SPC が、市との事業契約締結後において、廿日市市の契約規則に準じて建設業務を担う事業者を入札により選定する方式をいう。
資金調達	(5) -イ-(ア)に記載する a プロジェクトマネジメント業務、b 設計業務、c 建設業務及び d 開業準備業務をサービス購入型とし、(5) -イ-(ア)に記載する e 維持管理業務、f 運営業務、g 付帯業務及び h その他業務並びに (5) -イ-(イ)に記載する a 維持管理業務を独立採算型とする。なお、本事業に関しては、ソーシャルインパクトボンド（SIB）やインパクト投資などの新しい資金調達を含めた資金調達スキームを提案することができるものとする。
その他	本事業に関しては、売り上げの一部を市に還元するものとし、その仕組みと還元割合については、民間事業者の提案によるものとする。

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、契約締結（令和 9 年 6 月予定）の日から約 24 年間（令和 33（2051）年 3 月末まで）とする。

2 特別目的会社（SPC）の収入

SPC の収入は、「1－(5)－イ 業務範囲」に示す業務範囲に関するサービス対価及び民間事業者による独立採算によるものとする。なお、独立採算について、市と協議の上、市が設定する基準利益を超えて収益（プロフィット）を得た場合、その超過分の一定割合を市へ還元する仕組み（プロフィットシェア）の導入を予定している。

3 市が実施する場合と PFI 事業により実施する場合の評価

(1) 特定事業の選定基準について

本事業を PFI 事業として実施することにより、市が直接事業を実施する場合と比べて、効果的かつ効率的に事業が実施されると評価、判断する場合に特定事業として選定する。具体的な評価基準は、①契約期間における継続的な市の財政負担の効率化が期待できること、②定量的な財政負担が同一水準にある場合において、公共サービスの水準の向上が継続的に期待できることの 2 点である。

(2) 評価の方法

本事業について、定量的に評価するにあたり、市が直接事業を実施する場合（PSC：パブリック・セクター・コンパレーター Public Sector Comparator）と PFI 事業により実施する場合（BT0 方式）を比較し、各方式における市の財政負担額について、次の前提条件において評価を行った。なお、この前提条件は、市が独自に設定したものであり、応募者の提案内容を制約するものではない。

◆前提条件

	PSC	PFI（BT0 方式）
共通条件	①事業範囲 新資料館整備等 収蔵庫維持管理 ②事業期間 24 年間 （整備業務期間 4 年、維持管理運営業務期間 20 年） ③インフレ率 考慮しない ④割引率 0.258% （国債 10 年利回りの直近 10 年分の平均を参考に設定。）	
算定対象となる経費	①設計費 ②建設費 ③工事監理費 ④維持管理費 ⑤運営費	①プロジェクトマネジメント費 ②設計費 ③建設費 ④工事監理費 ⑤開業準備費 ⑥維持管理費（独立採算） ⑦運営費（独立採算） ⑧SPC 組成維持費 ※リスク調整 建設費 1%

設計・建設に関する費用	・本事業の整備内容を市の仕様及び過去の事例を基に算定。	・市が従来の公共工事として発注する場合と PFI 事業として実施した場合を比較した際に、設計・建設の包括発注によるスケールメリットからコストの効率化が図られることを想定し設定。
開館準備に関する費用	・本事業の開館準備内容を市の仕様及び過去の事例を基に算定。	・市が従来の公共工事として発注する場合と PFI 事業として実施した場合を比較した際に、SPC が適切な開館準備を行うことで、従来よりも開館準備の効率化が図られることを想定し設定。
維持管理に関する費用	・独立採算とする。	・SPC が市の設定する基準利益を超えて収益（プロフィット）を得た場合、その超過分の一定割合を市へ還元する仕組みを導入する（プロフィットシェア）。なお、詳細については、募集要項にて明らかにする。
運営に関する費用	・独立採算とする。	
その他の経費	—	・プロジェクトマネジメント費については、過去の SPC の業務実績を基に設定。

(3) 算定評価の結果

市は前述の前提条件を基に、市が直接事業を実施する場合と PFI 事業により実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。ただし、本事業で得られると想定されるリスク移転による効果は加味していない。

この結果、本事業を市が実施するよりも、PFI 事業により実施する場合は、事業契約期間中の市の財政負担が約 11.4%削減されるものと見込まれる。

	PSC	PFI	VFM
評価指数 (%)	100.0	88.6	11.4

(4) 定性的評価

本事業を PFI 事業により実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

ア 民間事業者の創意工夫による、公共サービスの質向上

本施設の設計、建設、維持管理及び運営に関する業務を性能発注により民間事業者に委ねることで、民間事業者の創意工夫を活かすことが可能となり、より質の高い公共サービスの提供が期待できる。

イ 一括発注による事業の効率化

市が直接整備する分離発注及び仕様発注に比べて、民間事業者が設計、建設、維持管理及び運営を一括して行うことで、民間の技術力及び企画力が発揮された施設整備や質の高い維持管理による事業の合理化や効率化が期待できる。

また、長期的な視点で維持管理・運営業務が実施されることによるライフサイクルコストの縮減等、民間事業者による各業務を通じた包括的な創意工夫の発揮が期待できる。

ウ 事業期間にわたるサービスの水準の確保

本施設の設計、建設、維持管理及び運営に関する業務を長期間にわたり発注することで、社会環境の変化や多様化する利用者ニーズへの迅速かつ柔軟な対応、複数年にわたる業務改善効果による継続的なサービス水準の向上が期待できる。

エ リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

事業開始前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。それにより、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

オ 財政負担の平準化

民間資金を活用することで、市は事業期間終了までの間に、施設整備費を含めた事業費を分割して支出することが可能となり、財政負担の平準化が図られる。

(5) 総合的評価

本事業は、PFI 事業により実施することで、民間事業者のノウハウや創意工夫を得ることになり、この結果、定量的な市の財政負担の効率化と定性的な公共事業への効果が期待される。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適切であると認め、PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。