

# 糸島市運動公園等整備における民間資金等活用（PFI）導入可能性調査業務報告書（概要版）

## 1.本業務の目的

本業務は、運動公園等の整備にあたり、民間の能力を積極的に活用し、より効率的かつ質の高い公共サービスの提供を図るとともに、市財政負担の軽減及び平準化を図るため、PFI手法の導入可能性を調査する。

## 2.想定施設の概要

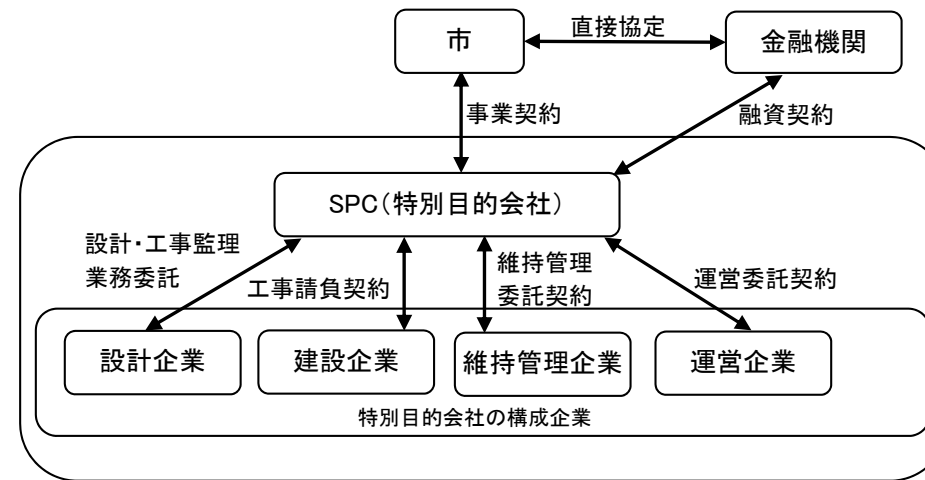
| 項目       | 内容  |   |
|----------|---|---|
| 整備予定地    | 糸島市蔵持 681 番地 1 他  |   |
| 敷地面積     | 約 58,500 ㎡  |   |
| 用途地域     | 市街化調整区域 一部農業振興地域  |   |
| 建ぺい率、容積率 | 建ぺい率 60% 容積率 200%   |   |
| 想定規模     | 建築面積： 7,000 ㎡程度<br>延床面積： 10,000 ㎡程度<br>駐車台数：一般車両 600 台程度、大型バス 5~10 台程度<br>観客席数：1,500 席程度（固定席・可動席）<br>広場・公園：2ha 程度 |   |
| 主な施設の構成  | メインアリーナ   | ・バスケットボールコート 3 面<br>約 2,620 ㎡ (69m×38m) 程度                  |
|          | サブアリーナ  | ・バスケットボールコート 1 面<br>約 910 ㎡ (38m×24m) 程度                    |
|          | 柔道場・剣道場   | ・柔道 2 面 剣道 2 面 (兼用)<br>約 680 ㎡ (38m×18m) 程度                 |
|          | 多目的運動場  | ・約 200 ㎡程度  |
|          | トレーニング室   | ・約 200 ㎡程度  |
|          | 屋内ランニングコース  | ・走路幅 2.5 ㎡、1 周約 245m 程度                                     |
|          | 弓道 (射) 場  | ・矢道 28m 3 的程度   |
|          | 会議室   | ・大会議室 (更衣室兼用) 約 100 ㎡程度<br>・小会議室 約 50 ㎡程度                   |
|          | シャワー室、ロッカールーム (着替え室)  | ・メインアリーナ 約 190 ㎡程度<br>・サブアリーナ 約 70 ㎡程度<br>・柔道場・剣道場 約 95 ㎡程度 |
|          | 控室  | ・メインアリーナ 約 60 ㎡程度<br>・武道場・弓道場 約 60 ㎡程度                      |
| その他      | ・授乳室、医務室、災害備蓄庫、非常用電源設備、駐輪場、エレベーター、緊急用ヘリポート など   |   |

## 3.事業方式の比較 (市のメリット○、デメリット×)

| 比較項目         | 従来型公共事業                | PFI 事業   |
|--------------|------------------------|--|
| 市の施策の実現      | ○ 公共事業であり実現可能である。      | ○ 民間のノウハウを活用した公共事業として実現可能である。                              |
| コスト削減効果      | × 分離発注となるため、効果は期待できない。 | ○ 設計・施工・維持管理・運営を一括で発注することにより、コスト削減が期待できる。                  |
| 従来型では発生しない費用 | —                      | × 民間資金の活用による金利負担を含む資金調達コストが必要となる。<br>× SPC の設立・運営費等が必要となる。 |

| 比較項目        | 従来型公共事業   | PFI 事業  |
|-------------|---|---|
| 事業者の提案作業・費用 | ・ 入札であるため、提案作業費用はほとんど発生しない。<br>・ 入札回数は多くなる。               | ・ 提案書作成の手間が発生する。<br>・ コンソーシアム組成の手間が発生する。<br>・ 資金調達の手間が発生する。 |
| 市の発注準備作業    | × 分離発注であるため発注ごとに作業を行う必要がある。<br>○ 入札が主であるため、一つ一つの作業手間は小さい。 | ○ 長期で一括の発注であるため、その後の発注作業が発生しない。                             |
| リスク移転       | × 公共がほとんどのリスクを所有している。                                     | ○ 一括発注により、設計の不備による工事費増、性能不足による設備の変更、維持管理運営費の増額等、各種リスクが移転可能。 |
| 支出の平準化      | △ 起債部分で平準化が可能である。   | ○ 起債部分以外でも支出の平準化が可能となる。                                     |
| 民間ノウハウ活用の余地 | × 市が主体的に実施するため、民間ノウハウ活用の余地は限定的である。                        | ○ 施設整備・維持管理・運営において各種民間ノウハウの活用が期待できる。                        |
| 事業の継続性      | ○ 基本的に単年度発注であり、問題ない。                                      | ○ 金融機関のモニタリング等により、事業の安定した継続が可能である。                          |

(PFI 手法の契約イメージ)



## 4.PFI 手法の事業範囲

| 区分     | 業務内容  |                                 |
|--------|---|---------------------------------|
| 施設整備業務 | 多目的体育館の設計、施設整備、外構、備品購入<br>広場・公園、敷地内通路、駐車場の整備    |                                 |
| 維持管理業務 | 多目的体育館の維持管理（大規模修繕は含めない）<br>広場・公園、敷地内通路、駐車場の維持管理 |                                 |
| 運営業務   | 利用料金・使用許可業務                                     | 利用料金の設定及び徴収、使用許可書の交付等           |
|        | 利用に係る業務   | 利用案内、受付、優先予約受付の調整、スポーツ用具等の備品管理等 |

| 区分   | 業務内容 |   |
|------|------|---|
| 運営業務 | 自主事業 | アリーナ、多目的運動室、トレーニング室を活用した各種スポーツ教室の開催、健康増進の取組<br>また事業者の任意提案による早朝夜間や休館日等を利用した自主事業や利便施設の設置等 |
|      | その他  | 苦情処理、調査、視察対応、災害時対応、遺失物等の取扱い   |
|      | 附帯事業 | 施設の一部を利用した自動販売機の設置及び管理<br>事業者提案による飲食・物販等業務  |

## 5.事業スキーム

### (1) 事業方式

本事業に PFI 手法の導入を検討する際、その方式として BTO 方式と BOT 方式の二通りが考えられるが、本事業においては、次の理由により **BTO 方式** を前提に検討する。

| 事業方式 | 内容   | 資金調達 | 建設  | 所有 | 維持管理・運営     |
|------|--|------|-----|----|-------------|
| BTO  | 建設 → 移転 → 運営<br>Build Transfer Operate<br>民間事業者が自ら資金を調達し、施設を建設、施設完成直後に市に所有権を移転し、一定期間民間事業者が維持管理及び運営を行う方式。 | 事業者  | 事業者 | 市  | (指定管理者) 事業者 |

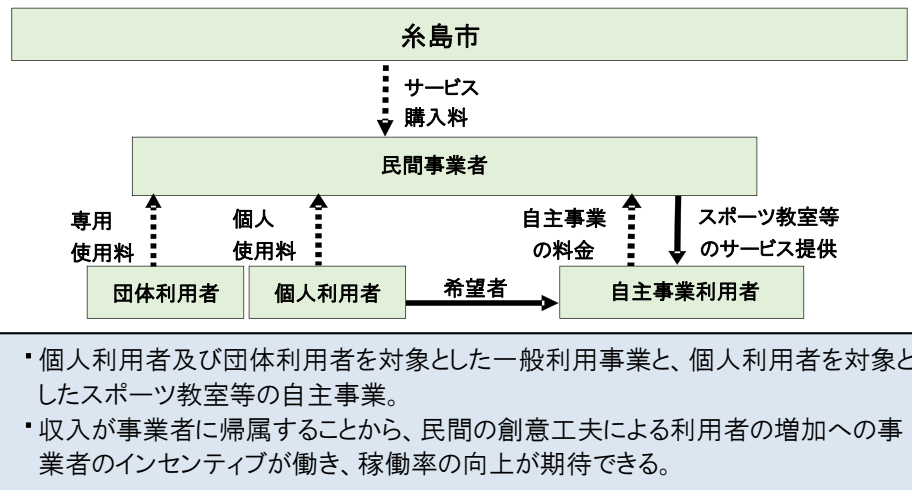
| 理由   |
|--|
| <b>財政上の優位性</b><br>BTO 方式は、施設の所有が市となるため、民間事業者の租税負担がなく、その分 BOT 方式より低廉となる。また、補助金適用が可能である。               |
| <b>適切な施設状態の確保</b><br>BTO 方式でも、要求水準や契約等で適切な施設状態を確保することを業務として明確に位置付けることにより、BOT 方式と同様に適切な施設状態の確保を期待できる。 |
| <b>先事例</b><br>過去 10 年の体育館 PFI 事業の先事例においては、すべて BTO 方式を採用している。   |

### (2) 指定管理者制度の導入

本事業を PFI 事業で実施した場合、多目的体育館及び広場・公園の維持管理・運営業務には**指定管理者制度**を導入する。(国の通知)

### (3) 事業形態の整理

- ・利用料金収入で施設整備及び維持管理・運営に係るすべての費用を賄うことは不可能なため、市からのサービス購入料と利用料金収入の双方から事業費を回収するジョイントベンチャー型とする。
- ・利用料金を事業者の収入とすることで、利用者を増やす事業者のインセンティブが働くことが利点である。活用されていない空き時間を有効利用でき、より多くの市民利用や市の財政負担（維持管理・運営費用）の軽減が期待できる。



## 6. VFM (Value For Money) の検証

従来型公共事業に対するPFI事業の経費削減効果を検証する。

### (1) 従来型公共事業による施設整備費の概算

| 項目           | 内容                  | 現時点(千円)          | 2年後(千円)<br>物価上昇による<br>12%増を想定 |         |
|--------------|---------------------|------------------|-------------------------------|---------|
| ①用地取得費       |                     | 117,500          | 117,500                       |         |
| ②事前調査(敷地測量等) |                     | 45,500           | 45,500                        |         |
| ③設計費、工事監理費   |                     | 164,700          | 164,700                       |         |
| ④造成費         |                     | 266,400          | 266,400                       |         |
| ⑤工事費         |                     | 5,643,000        | 6,376,000                     |         |
| 建物           | 多目的体育館<br>(10,000㎡) | 4,700,000        | 5,300,000                     |         |
|              | 計                   | 4,700,000        | 5,300,000                     |         |
|              | 外構                  | 駐車場              | 150,000                       | 180,000 |
|              |                     | 公園・広場・敷<br>地内道路  | 546,000                       | 618,800 |
|              |                     | 雨水貯留施設           | 195,000                       | 219,000 |
|              |                     | 外部トイレ            | 52,000                        | 58,200  |
| 計            | 943,000             | 1,076,000        |                               |         |
| ⑥備品費         |                     | 470,000          | 470,000                       |         |
| <b>合計</b>    |                     | <b>6,707,100</b> | <b>7,440,100</b>              |         |

### (2) 従来型公共事業による指定管理費の概算

| 区分                  | 内容        | 年額(千円)        | 備考   |
|---------------------|-----------|---------------|--|
| 維持管理業務費             | 建築・設備保守管理 | 15,100        | 「建築物のライフサイクルコスト<br>(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)」より       |
|                     | 清掃業務費     | 8,000         | 同上   |
|                     | 保安警備費     | 5,500         | 同上   |
|                     | 経常修繕費     | 4,900         | 同上   |
|                     | 修繕費       | 29,400        | 同上   |
|                     | (小計)      | <b>62,900</b> |  |
| 運営業務費               | 人件費       | 20,000        | 正社員2人、臨時職員2人を想定<br>※利用料金徴収業務、使用許可業務、利用に係る業務を算定 |
|                     | 光熱水費・消耗品費 | 10,000        |  |
|                     | (小計)      | <b>30,000</b> |  |
| 維持管理・運営業務費<br>合計(a) |           | <b>92,900</b> |  |
| 利用料金収入(b)           |           | <b>8,000</b>  | 現在の曾根体育館と志摩体育館の使用料を<br>基に算定                    |
| 指定管理委託料(a)-(b)      |           | <b>84,900</b> |  |

### (3) PFI事業費の概算

#### ①従来型公共事業費からの10%削減(他事例を参考)

設計・施工・維持管理・運営を一括で発注することにより、民間事業者のノウハウが活用され削減が期待される。

- ・建設に配慮した設計の実施
- ・維持管理運営を考慮した建設の実施

#### ②PFI事業で発生する経費の増加

- ・特別目的会社(SPC)の設立及び運営に関するコスト
- ・民間借入による金利負担を含む資金調達コスト

上記①②を従来型公共事業費から増減をした事業費をPFI事業費とする。

### (4) VFMの試算

従来型公共事業での事業期間全体を通じた事業費とPFI事業での事業期間全体を通じた事業費を基に、VFM(経費削減効果)を算定した。その結果、PFI事業を採用した場合の事業費は、従来型手法に対して**6.9%(約6億円程度)**の経費削減効果が見込まれる。

$$\frac{A - B}{A} \times 100 = 6.9\%$$

A: 従来型の整備費(1)及び(運営費(2)×15年の合計)  
 B: PFI事業による整備費及び運営費(3)

## 7. 総合評価

### (1) 定性的評価

- ・施設整備
  - 設計・施工を一括して発注することにより建設期間中におけるコストや品質、工期に関して民間事業者の保有するマネジメント能力が発揮され、効率的な施設整備を行うことが期待できる。
- ・維持管理・運営
  - 設計・施工・維持管理・運営までを包括的に民間事業者に委ねることで、修繕を考慮した施設整備が行われ、コスト削減効果が期待できる。また長期にわたる事業期間を通じた施設のライフサイクルコストを考慮した施設管理が可能となる。
- ・市民サービスの向上
  - 民間事業者の運営ノウハウを活用したスポーツ教室等の多様な民間提案事業の実施により、市民の健康増進に資することが期待できる。
- ・民間事業者のノウハウ蓄積によるサービスの向上
  - 長期にわたる事業契約であることから、民間事業者にPDCAサイクルが働き、業務効率及び業務品質が向上することにより、サービスの向上につながることを期待できる。

### (2) 定量的評価

本事業をPFI手法のBTO方式で実施した場合、従来型公共事業費と比べ約6.9%(約6億円程度)の経費削減効果(VFM)が見込まれる。

### (3) 結論

上記により、PFI手法で事業を実施した方が低廉で良質なサービスの提供が可能であると見込まれる。