

糸島市運動公園等整備に伴う PFI 導入可能性調査業務

報告書

平成 27 年 12 月

目次

1. はじめに	5
2. 調査業務委託の概要	6
2.1. 業務名.....	6
2.2. 契約期間.....	6
2.3. 発注者.....	6
2.4. 受注者.....	6
3. 事業の概要	7
3.1. 事業の目的.....	7
3.2. 基本方針.....	7
3.3. 整備予定地.....	8
4. 施設整備計画の検討	9
4.1. 施設整備計画の条件.....	9
4.1.1. 屋内施設.....	9
4.1.2. 屋外施設.....	10
4.2. モデルプラン.....	11
4.2.1. 配置計画.....	11
4.2.2. 平面計画.....	15
5. 法制度等に関する検討	18
5.1. 関連計画の整理.....	18
5.2. 施設整備に係る法令等.....	18
5.2.1. 開発許可について.....	18
5.2.2. 交付金.....	19
5.3. PFI 事業導入に関する法制度.....	19
5.3.1. 施設の定義.....	20
5.3.2. 募集・選定手続きに係る法令等.....	20
5.3.3. 民間資金活用に係る地方財政措置について.....	21
5.4. 運営業務に係る法令について.....	22
5.4.1. 指定管理者制度の導入について.....	22
5.4.2. 都市公園法との整合性について.....	24
6. 事業方式の検討	25
6.1. 主な事業方式の抽出と整理.....	25
6.1.1. 分離発注方式（従来方式）.....	25
6.1.2. DB 方式.....	26

6.1.3. DBO 方式	27
6.1.4. PFI 方式 (BTO 方式、BOT 方式)	28
6.2. 事業方式の比較	30
6.2.1. DBO 方式と PFI 方式の比較	31
6.3. PFI 事業の方式	32
6.3.1. PFI 事業方式の分類	32
6.3.2. BTO 方式と BOT 方式の比較	33
6.4. 検討対象とする事業方式	34
6.4.1. 財政上の優位性	34
6.4.2. 適切な施設状態の確保	34
6.5. 事業範囲	34
6.5.1. 事業範囲の考え方	34
6.5.2. 本事業における事業範囲	35
6.6. 事業期間	37
6.6.1. 修繕・更新リスクへの対応	37
6.6.2. 金利変動リスクへの対応	38
6.6.3. 事業期間の設定	38
6.6.4. 事業スケジュール	39
6.7. 事業類型	39
6.7.1. 事業類型の整理	40
6.7.2. 業務内容毎に採用する事業類型	40
6.7.3. 一般利用事業と自主事業	42
6.7.4. サービス購入費と事業者の収入の関連	47
7. リスク分担の検討	50
7.1. 想定されるリスクと官民のリスク分担	50
8. 民間事業者の参画可能性の検討	54
8.1.1. 第 1 回市場調査結果	54
8.1.2. 第 2 回市場調査結果	62
9. VFM の検証	66
9.1. VFM の算定条件	66
9.2. 事業費の資金調達	69
9.3. 概算事業費の算定	71
9.4. VFM 算定結果 (定量評価)	80
10. 総合評価及び課題の整理	81
10.1. 定量的評価	81
10.2. 定性的評価	81
10.3. 総合評価	82

11. 今後の課題	83
11.1. 施設整備に係る課題.....	83
11.2. ジョイント・ベンチャー型の課題.....	83
11.3. 民間提案事業に係る課題.....	84
11.4. モニタリング手法の検討.....	84
11.5. リスク分担方法の検討.....	84
11.6. 地元企業参画促進の検討.....	84
別紙 1 多目的体育館先行事例	
別紙 2 第 1 回市場調査結果	
別紙 3 第 2 回市場調査結果	
別紙 4 都市公園等先行事例	
別紙 5 平成 26 年度志摩体育館・曾根体育館利用状況	
別紙 6 定例会議議事録	

1. はじめに

糸島市は（以下、「市」という。）多目的体育館を核とする運動公園等の機能や運営等について、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ことを目指して、「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。）」（平成11年法律第117号）に基づくPFI手法導入を前提としたPFI導入可能性調査業務を実施する。

2. 調査業務委託の概要

2.1. 業務名

糸島市運動公園等整備に伴う PFI 導入可能性調査業務

2.2. 契約期間

平成 27 年 7 月 3 日から平成 27 年 12 月 28 日まで

2.3. 発注者

糸島市

2.4. 受注者

株式会社 長大 福岡支社

3. 事業の概要

3.1. 事業の目的

平成 22 年 1 月に前原市、二丈町及び志摩町が合併して市民 10 万人の糸島市となった。旧 1 市 2 町で有していた運動施設や公園は糸島市に引き継がれたが、近年の新しいスポーツの登場、利用者ニーズの多様化や施設の老朽化、人口規模に応じた運動施設の必要性の高まりなど、現行の施設では対応することが難しく、多くの課題をかかえている。

また、平成 23 年 3 月に東日本大震災が発生して以降、大規模災害に対応し、市民の生命を守る防災拠点の施設整備が急務となっている。

以上のことから、市は平成 25 年 12 月に運動公園等に関する基本的な考え方を整理した、「運動公園等の整備に関する方針」（以下、「整備方針」という。）を策定した。また、整備方針において運動施設・防災施設の両面で最も整備の優先度が高いとされた「多目的体育館」等を整備するための基本的事項を定めた「糸島市運動公園等整備構想」（以下、「整備構想」という。）が平成 27 年 4 月に策定された。

3.2. 基本方針

整備構想では次の 3 つの目標を掲げ、目標実現のために 4 つのコンセプトを設定している。

【3つの目標】

- 「いつでも、どこでも、だれでも気軽に参加できるスポーツ環境づくり」
- 「糸島市民の生命を守る防災拠点づくり」
- 「市民の憩いの場づくり」

【4つのコンセプト】

- ① みんなで みる・する・ささえる 運動施設
- ② みんなの 憩い・いきがい 交流空間
- ③ みんなの 生命を守る 防災拠点
- ④ いとしまの豊かな自然の象徴 自然・環境共生施設

また、次の機能を持たせるものとしている。

【整備構想で示された導入機能】

- ① 運動施設機能
市民アンケートの結果によりメインアリーナは一定の規模を確保しつつ、コンパクトに（多目的に）利用できるように施設整備・運用に工夫する。
- ② 交流空間機能
子どもから高齢者まですべての世代が交流し、憩いや生きがいを感じることができる空間になることをめざし、メインアリーナを文化ホールとして利用し各種イベントの開催に利用する。また、多目的運動室、会議室等の施設や広場を活用し、健康増進や子育て支援事業等に利用することを想定する。
- ③ 防災施設機能
市内の防災拠点として、各導入施設を利用して災害時の避難施設、防災資機材の備蓄、災

害備蓄庫の設置、救援物資等の受け入れ、消防・警察・自衛隊等防災関係機関の活動拠点スペースとして利用することを想定する。

④ 環境施設機能

環境施設機能は、「糸島市環境基本計画」に基づき、非常時にも利用できる再生可能エネルギーの活用を検討し、自然環境に配慮し、かつ、維持管理コストを低減する設備計画を検討する。

これら整備構想の基本的な考え方を踏まえて、多目的体育館と広場・公園等からなる運動公園等を整備する。

3.3. 整備予定地

本事業は、整備構想に基づき雷山運動広場周辺の民有地を取得し、約5haの敷地に運動公園等を整備する計画である。

表 3-1 整備予定地の状況

項目		内容
所在地		福岡県糸島市蔵持 681 番地 1 他
敷地面積		7,365 m ² (雷山運動広場)、26,894 m ² (市有地) 他周辺民有地
都市計画による制限	区域区分	市街化調整区域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	道路斜線制限	1.5
	隣地斜線制限	2.5
その他		一部農業振興地域

4. 施設整備計画の検討

4.1. 施設整備計画の条件

施設整備計画については、整備構想に基づき、他市事例を参考に次に示す内容を条件とする。（「別紙1 多目的体育館先行事例」参照。）

4.1.1. 屋内施設

表 4-1 屋内施設の概要

施設名称	想定規模	運動用途	備考
メインアリーナ	バスケットコート 3面 2,620 m ² 程度	・バレーボール ・バドミントン ・フットサル ・卓球 等	<ul style="list-style-type: none"> 1階にメインアリーナを設置する。メインアリーナはコート周りにスペースを設け、可動式観客席を確保する。 公式戦等の大会が行えるメインの体育館とし、大会開催時以外の一般利用も可能とする。 成人式に利用する際には、1,000人が椅子を並べて座る予定であり、可動ステージを計画する。 椅子や機材を収納する器具庫を隣接して設ける。 車椅子用の観客席を一定程度設ける。
サブアリーナ	バスケットコート 1面 910 m ² 程度	メインアリーナと同様	<ul style="list-style-type: none"> 日頃のスポーツの練習や公式戦のウォームアップに利用できるサブの体育館とする。 機材を収納する器具庫を隣接して設ける。 コート周りには利用者や選手が滞留する十分なスペースを確保する。
武道場	柔道2面 剣道2面 (兼用) 680 m ² 程度	・柔道 ・剣道 ・空手 等	<ul style="list-style-type: none"> 柔道、剣道等ができる武道場とし、その他スポーツの多目的な利用もできる室とする。 機材を収納する器具庫を隣接して設ける。 試合時にコートの周り1列程度の可動の観客席を確保するスペースを計画する。 柔道場、剣道場は兼用で2面とする。
多目的運動室	200 m ² 程度	・ヨガ ・ダンス 等	<ul style="list-style-type: none"> ヨガ、ダンス等多様なスポーツに対応できるスタジオとする。 鏡を設置する。 スポーツの他、健康増進講座の実施や健康相談等の実施を想定し、椅子、パーテーション、機材等を収納する器具庫を隣接して設ける。
トレーニング室	200 m ² 程度	・トレーニング	<ul style="list-style-type: none"> 筋力トレーニングや軽運動を実践できる器具を設置する。
屋内ランニングコース	走路幅 2.5m 程度 一周 245m 程度	・屋内ランニング	<ul style="list-style-type: none"> メインアリーナの2階に設置する観客席の周りに、ランニングコースを設置する。 ランニングの他、ウォーミングアップや健康増進の利用を想定する。
弓道(射)場	矢道 28m	・弓道 ・アーチェリー	<ul style="list-style-type: none"> 弓道、アーチェリーの練習ができる近目的の弓道場を設置する。 的数は2~3的程度とする。
会議室	大会議室 100 m ² 程度 小会議室 50 m ² 程度	—	<ul style="list-style-type: none"> 運動に関する講座や関連団体の会議を開催できる室とする。 音響設備、視聴覚設備、1人用の演台を設置する。 100 m²程度の大会議室と50 m²程度の小会議室の計2室を整備する。 大会議室は2室利用や、大会等の際に更衣室としても使用できるように、可動間仕切りを設置する。
シャワー室	適宜	—	<ul style="list-style-type: none"> 競技者が利用するシャワー室を設置する。
ロッカールーム	適宜	—	<ul style="list-style-type: none"> 競技者が利用するロッカールームを設置する。

施設名称	想定規模	運動用途	備考
授乳室	適宜	—	<ul style="list-style-type: none"> 授乳、おむつ替えスペースを含み男女利用できる室とする。 男女利用のため、授乳スペースには仕切を設ける等プライバシーに配慮する。
医務室	適宜	—	<ul style="list-style-type: none"> 怪我や急病時の処置を行う室とする。 ベッドや机椅子を適宜設置する。 健康相談室としての運用を想定し、体重計や血圧計を設置できるスペースを確保する。
控室	適宜	—	<ul style="list-style-type: none"> アリーナや武道場等から行き来しやすい場所に設置する。 可動間仕切り等で2室利用できる室とする。
災害備蓄庫	180 m ² 程度	—	<ul style="list-style-type: none"> 災害時のための備蓄物資を備蓄する室とする。 想定避難者約 4,300 人分の食糧備蓄(2日分)と生活用品(3日分)が備蓄できる広さとする。
その他	適宜	—	<ul style="list-style-type: none"> 上記のほか、トイレや玄関、受付、管理室等の附属施設を適宜設置する。

4.1.2. 屋外施設

表 4-2 屋外施設の概要

施設名称	想定規模	備考
広場・公園	20,000 m ² 程度	<ul style="list-style-type: none"> 整備構想に示す交流空間機能や環境施設機能を踏まえてレクリエーション、スポーツイベントを実施するスペースとして整備する。
駐車場・駐輪場	11,000 m ² ～17,000 m ² 程度	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場は、市民アンケート結果において、行楽等に出かける移動手段に車を使用する人の割合が 80% を超えていることから、600 台程度確保する。 駐車場には、大型バス 5～10 台程、車いす用駐車場を併設する。 非常時にヘリコプターが離着陸できるスペースを確保する。 災害活動拠点となることを想定し、大型車両が 20 台程度、駐車、出入りできる計画とする。
敷地内通路	適宜	<ul style="list-style-type: none"> バリアフリーに配慮した計画とする。
民間収益施設	適宜	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の提案により、飲食・物販店等を計画する。

4.2. モデルプラン

4.2.1. 配置計画

(1) 検討方針

本事業予定地（蔵持 681 番地 1 他）に事業用地を確保するためには、民有地の取得が必要である。また、農業振興地域内農用地区域内農地（以下、「農用地」という。）の指定地であるため、農用地からの除外も必要となる。

上記を踏まえ、図 4-1 に示すとおり、想定敷地を 2 案作成する。

市有地を中心に周辺の民有地を収用し、整備構想において導入機能・規模を踏まえた敷地面積である 5 ha 程度を確保する。

(2) 想定敷地

敷地は、次の 2 案を想定した。

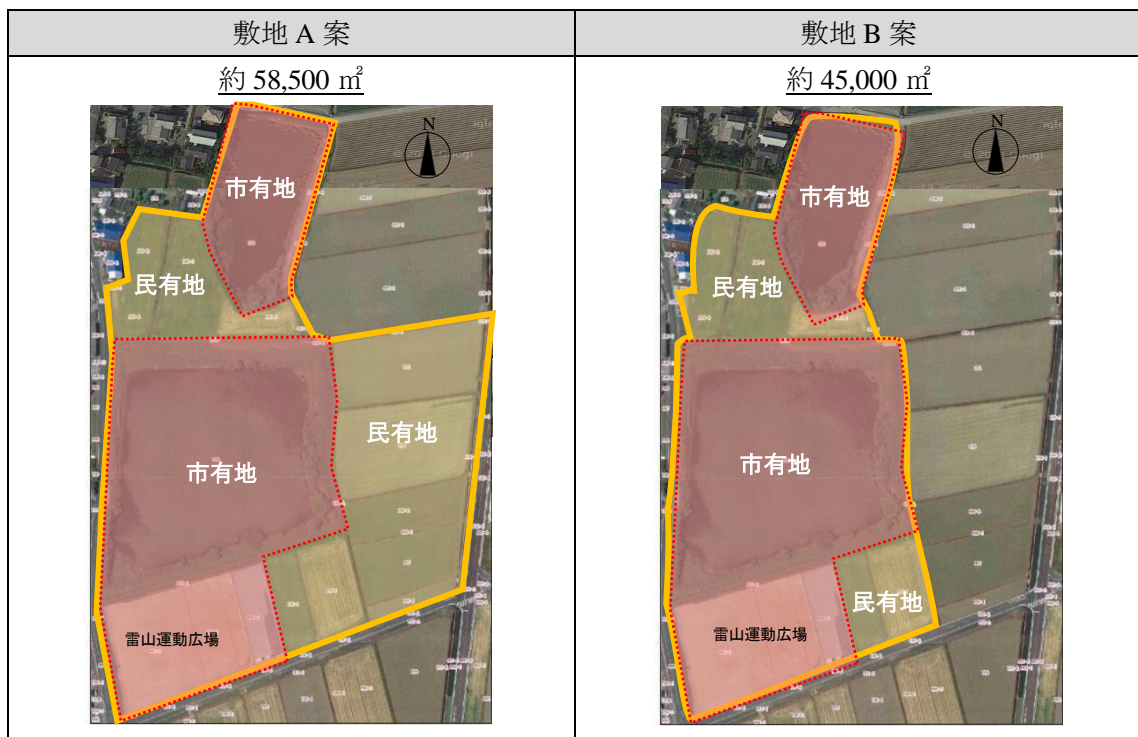


図 4-1 想定敷地案

(3) 敷地の特徴と留意点

- ・ 本敷地は、2m 程度の高低差がある。また、農地に隣接することから、建物の日影による農作物への影響を考慮する。
- ・ 敷地北側のため池は、現在も農業用水として利用していることに配慮し、ため池を残置し公園の一部として整備する。
- ・ 西側県道に沿って、住宅地が隣接するため、一般車両の出入は、住宅が面する西側道路からは不可とする。ただし、自転車、歩行者の出入りは可とする。



図 4-2 整備予定地

(4) 配置図 (案)

4.1. 施設整備計画の条件に基づき、敷地 A 案、敷地 B 案のそれぞれに多目的体育館、広場・公園、駐車場を配置する案を示す。

表 4-3 想定敷地面積

施設等名称	想定面積	
	敷地 A 案	敷地 B 案
① 多目的体育館 (災害蓄倉庫含む)	7,000 m ² 程度	7,000 m ² 程度
② 公園・広場	20,000 m ² 程度	20,000 m ² 程度
③ 駐車場・駐輪場	17,000 m ² 程度	11,000 m ² 程度
④ 敷地内通路	適宜	適宜
⑤ 民間収益施設	適宜	適宜

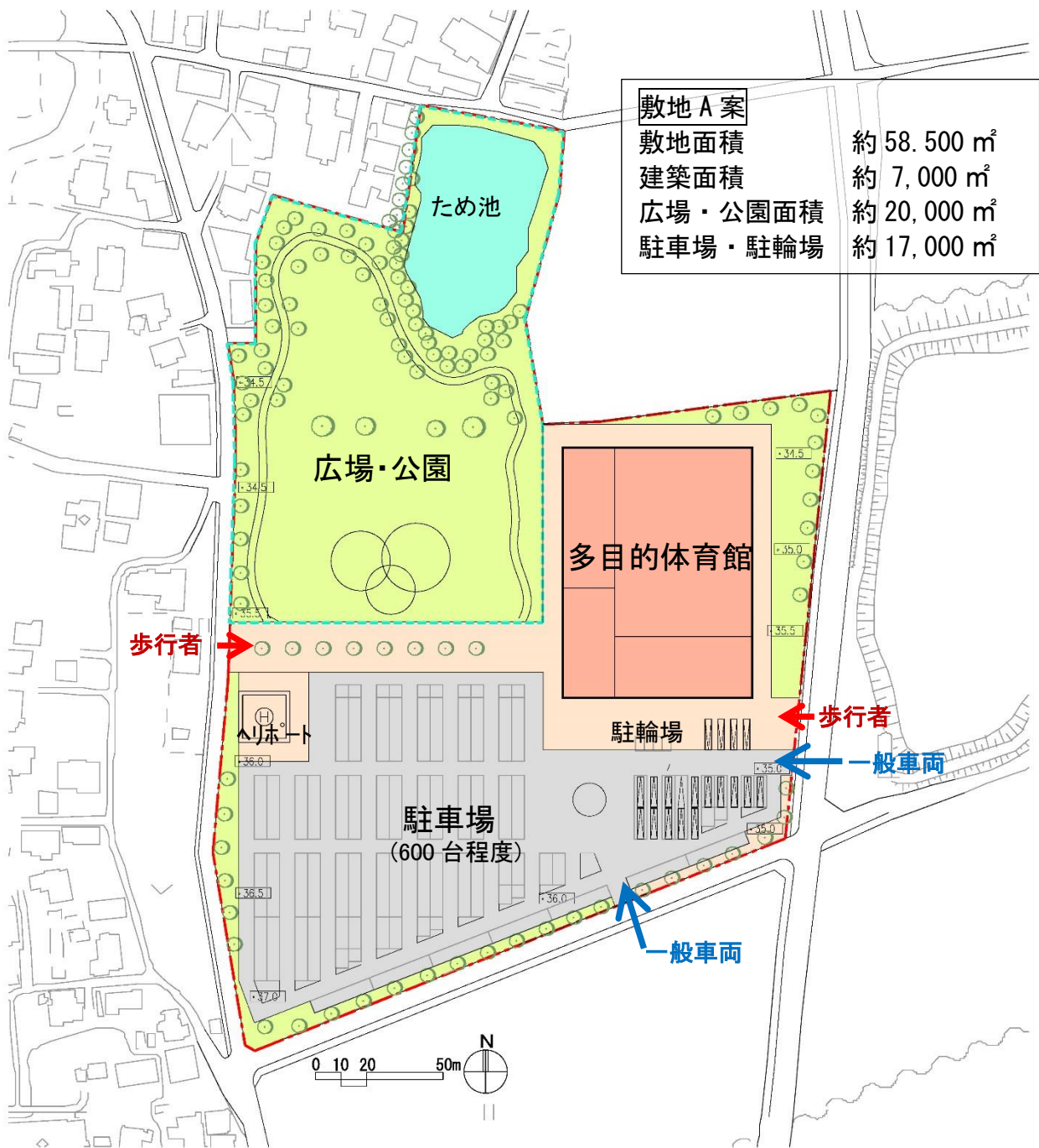


図 4-3 敷地 A 案 配置図 (案)

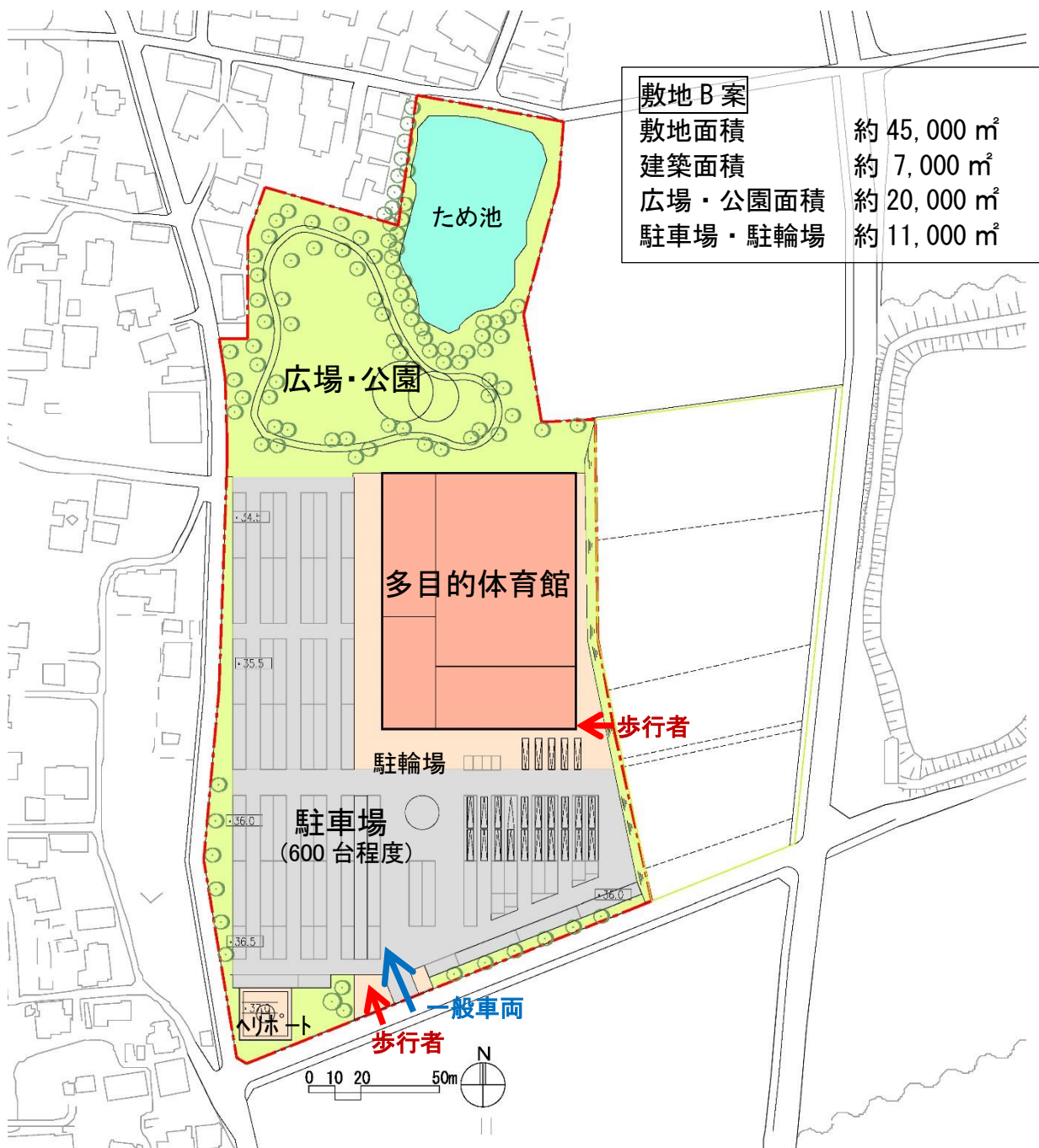
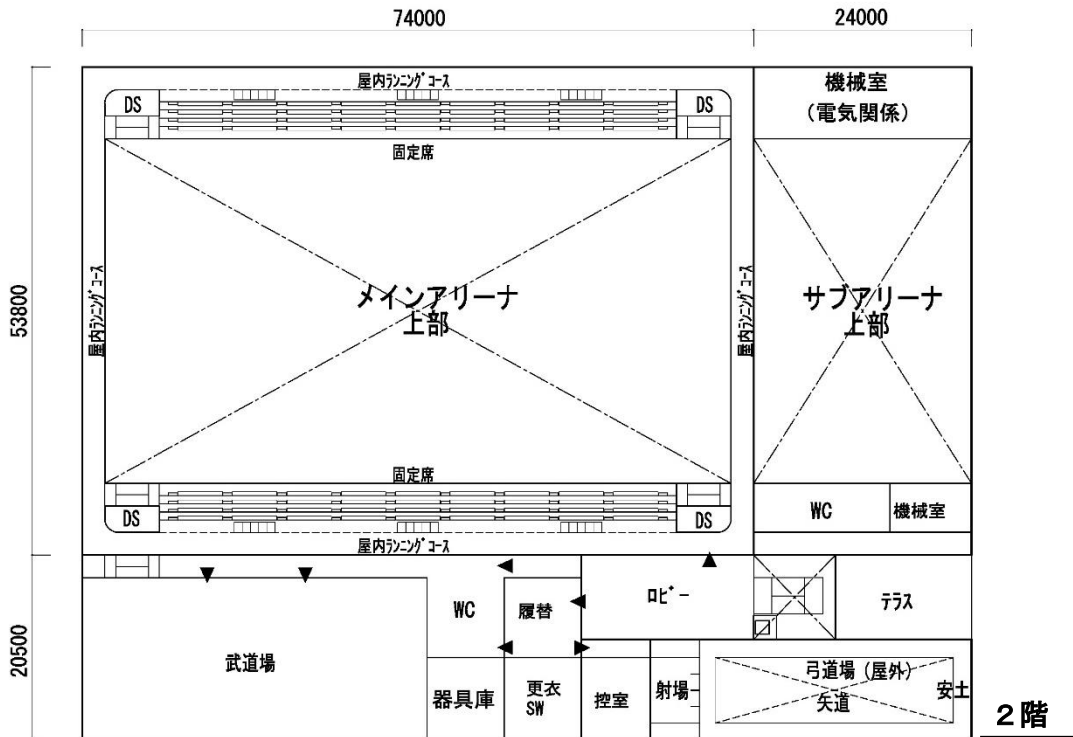


図 4-4 敷地 B 案 配置図 (案)

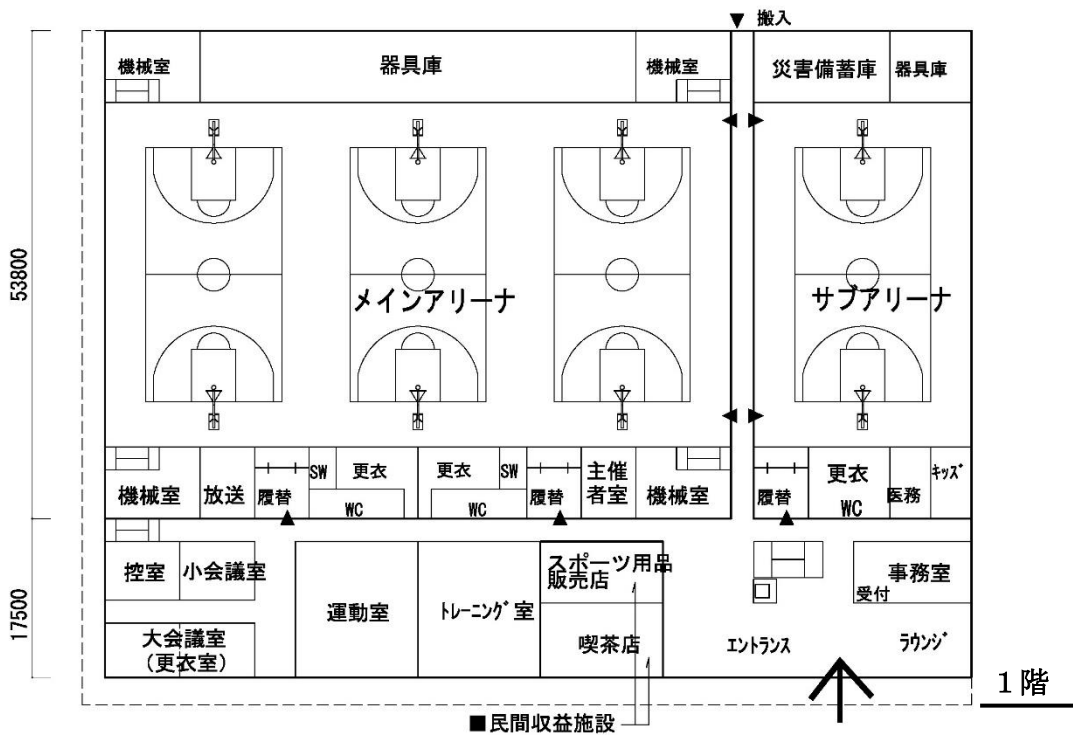
4.2.2. 平面計画

(1) 平面図 (案)

「4.1. 施設整備計画の条件」に基づき、次のとおり平面計画を検討した。



2階



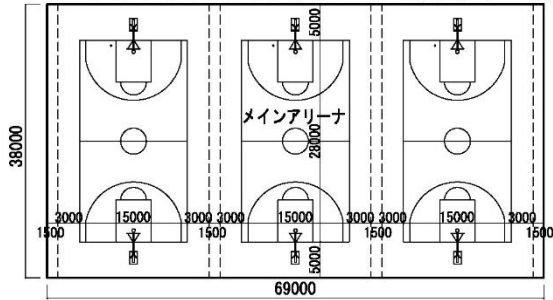
1階

■民間収益施設

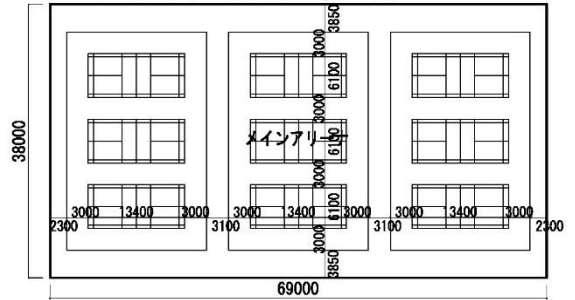
(2) 競技レイアウト (案)

a) メインアリーナ

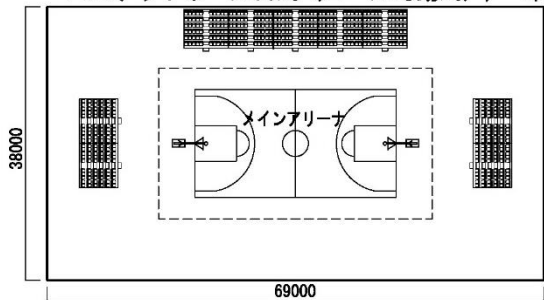
バスケットボール公式 (ゴール可動式) / 3面



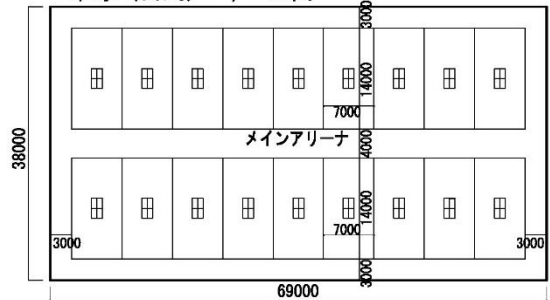
バドミントン (公式) / 9面



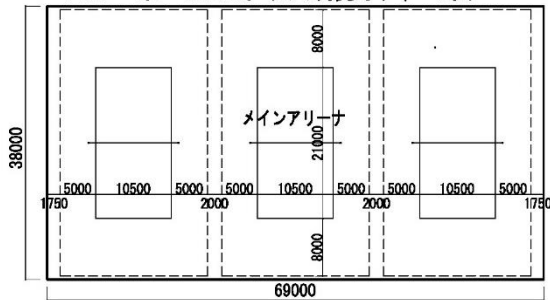
バスケットボール公式 (ゴール可動式) / 1面



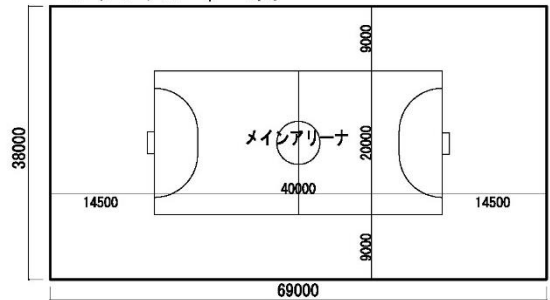
卓球 (公式) / 18面



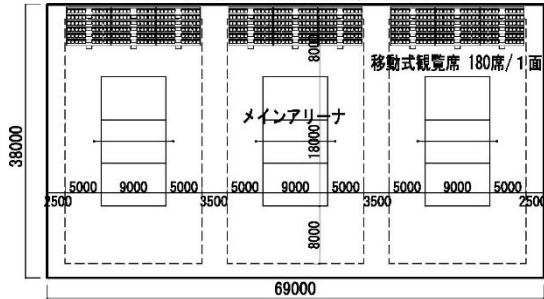
バレーボール公式 (9人制男子) / 3面



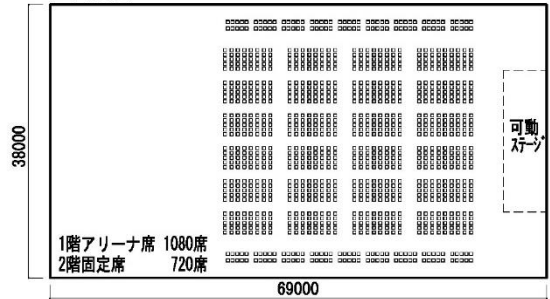
フットサル / 1面



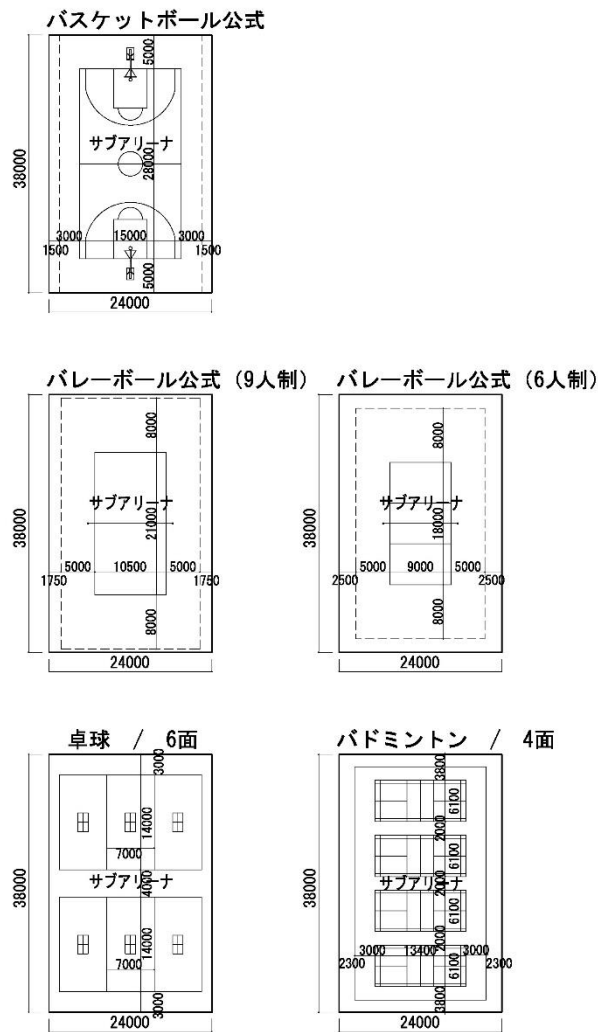
バレーボール公式 (6人制) / 3面



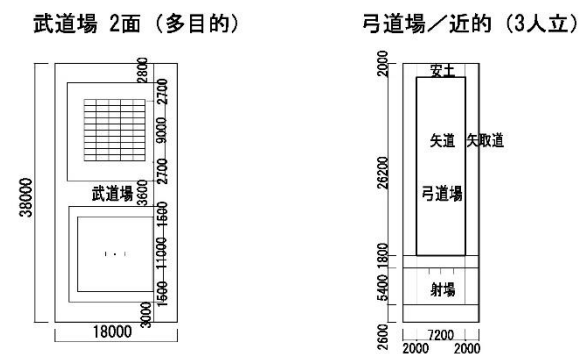
式典等



b) サブアリーナ



c) 武道場・弓道場



5. 法制度等に関する検討

5.1. 関連計画の整理

運動公園等の施設整備及び維持管理・運営にあたっては、第1次糸島市長期総合計画及び教育基本計画や福岡県のスポーツ推進計画、国のスポーツ基本計画及び都市公園法等の関連計画における理念や政策の実現に資する事業とする必要がある。

表 5-1 に関連計画等を整理する。

表 5-1 関連計画等

カテゴリー	区分	法律・計画等
まちづくり	市	第1次糸島市長期総合計画（平成23年3月、糸島市）
	市	第1次糸島市都市計画マスタープラン（平成25年3月、糸島市）
	市	糸島市地域防災計画（平成24年6月、糸島市）
	市	糸島市観光振興基本計画（平成23年3月、糸島市）
	市	運動公園等の整備に関する方針（平成25年12月、糸島市）
	市	糸島市運動公園等整備構想（平成27年4月、糸島市）
社会教育	国	教育基本法（平成18年12月、文部科学省）
	国	社会教育法（昭和24年6月、文部科学省）
	市	糸島市生涯学習基本計画（平成24年3月、糸島市）
スポーツ	国	スポーツ基本法（平成23年6月、法律第78号）
	国	スポーツ基本計画（平成24年3月、文部科学省）
	県	福岡県スポーツ推進計画（平成26年3月、福岡県）
保健福祉	市	健康いとしま21（平成24年1月、糸島市）
	市	糸島市高齢者保健福祉計画・第6期介護保険事業計画（平成27年3月、糸島市）
	市	第4期糸島市障害福祉計画（平成27年3月、糸島市）
	市	糸島市健康増進計画（平成23年12月、糸島市）
都市公園	国	都市公園法（昭和31年4月、国土交通省）
	国	都市公園法運用指針（平成24年4月、国土交通省）
	市	糸島市環境基本計画（平成23年3月、糸島市）
	市	糸島市公園条例（平成22年3月、糸島市）

5.2. 施設整備に係る法令等

5.2.1. 開発許可について

(1) 体育館（都市計画法施行令第21条第26項）

計画地は、市街化調整区域に位置することから、都市計画法第29条により開発行為（建築物の建築、または、特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）に一定の制限が設けられている。

ただし、多目的体育館について市が設置する場合は、都市計画法第29条第1項第3号の公益上有益な建築物のうち都市計画法施行令第21条第26項に該当するため、建築可能である。また、多目的体育館と用途上不可分の施設は、設置可能である。

(2) 都市公園（都市計画法施行令第 21 条第 3 項）

計画地を都市公園とし、多目的体育館が都市公園法第 2 条第 2 項第 5 号の運動施設に該当する場合は、都市計画法第 29 条第 1 項 3 号のうち都市計画法施行令第 21 条第 3 項に該当するため、開発許可不要で建築可能である。また、都市公園法第 2 条第 2 項第 7 号の便益施設に該当する、都市公園の利用者の便益に資する、喫茶店やスポーツ用品販売店等が整備可能である。

ただし、都市公園法により建ぺい率が制限されるため、建築計画において留意が必要である。

5.2.2. 交付金

多目的体育館の施設整備費は、地域スポーツセンター及び地域武道センターの新改築に該当し、文部科学省の学校施設環境改善交付金が適用できるが、他の補助金・交付金との兼用は認められていない。

一方で、都市公園を整備する場合には、社会資本整備総合交付金の基幹事業に該当し交付金が受けられる。

都市公園として社会資本整備総合交付金を適用する場合、及び、都市公園とせずに学校施設環境改善交付金を適用する場合の与条件について、表 5-2 のとおり整理する。

表 5-2 交付金適用範囲等の検討

項目	都市公園としない場合	都市公園とする場合
地区	市街化調整区域	市街化調整区域
建ぺい率	60%	12% (公園施設を整備する場合)
容積率	200%	200%
開発許可	不要(都市計画法施行令第 21 条第 26 号に該当)	不要(都市計画法施行令第 21 条第 3 号に該当)
収益施設	体育館と用途上不可分の施設	都市公園の利用者の利便性に資する施設(都市公園法で定められる便益施設に該当する喫茶店やスポーツ用品店等)
交付金	学校施設環境改善交付金	社会資本整備交付金
(対象)	・施設整備費 (用地取得費、備品費は含まない)	・施設整備費 (用地取得費を含む)

5.3. PFI 事業導入に関する法制度

PFI での事業実施を検討する場合、PFI 法及び「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施行令(以下「PFI 施行令」という。)(平成 11 年 9 月 22 日政令第 279 号)において、対象施設や民間事業者の募集・選定手続き等が規定されており、確認する必要がある。

5.3.1. 施設の定義

多目的体育館は、PFI法において、第2条第1項第3号で教育文化施設として位置づけられる。

PFI法（定義）
第2条（抜粋） この法律において「公共施設等」とは、次に掲げる施設（設備を含む。）をいう。 一 道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等の公共施設 二 庁舎、宿舍等の公用施設 三 賃貸住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等の公益的施設

5.3.2. 募集・選定手続きに係る法令等

(1) 選定方法

事業手法にPFIを採用する場合、PFI法において、民間事業者の選定は、公募の方法等により選定されるものとしている。

また、「地方公共団体におけるPFI事業について」（自治画第67号 平成12年3月29日（平成14年4月1日一部改正）自治事務次官通知）では、総合評価一般競争入札（地方自治法施行令第167条の10の2）の活用が原則とされている。

PFI法（民間事業者の選定等）
第8条 公共施設等の管理者等は、前条の規定により特定事業を選定したときは、当該特定事業を実施する民間事業者を <u>公募の方法等</u> により選定するものとする。

地方公共団体におけるPFI事業について
第5 2 契約の相手方の選定方法の原則（一般競争入札） — 総合評価一般競争入札の活用等 — PFI事業者の選定方法は、公募の方法等によることとされており（PFI法第7条第1項）、 <u>一般競争入札によること</u> が原則とされていること。 この場合において、PFI契約においては、価格のみならず、維持管理又は運営の水準、PFI事業者とのリスク分担のあり方、技術的能力、企画に関する能力等を総合的に勘案する必要があることにかんがみ、 <u>総合評価一般競争入札</u> （地方自治法施行令第167条の10の2）の活用を図ること。 この際、あらかじめ学識経験者の意見を聴き、落札者決定基準を適切に定め、公表すること等、所定の手続について十分留意すること。

(2) 議会承認

PFI法施行令において、地方公共団体は、特定事業に係る契約でその種類及び金額について政令で定める基準に該当するものを締結する場合には、あらかじめ、議会の議決を経なければならないとされている。

PFI 法施行令（地方公共団体の議会の議決を要する事業契約）

第3条

法第12条に規定する政令で定める基準は、事業契約の種類については、次の表の上欄に定めるものとし、その金額については、その予定価格の金額（借入れにあつては、予定賃借料の総額）が同表下欄に定める金額を下らないこととする。

法第2条第5項に規定する選定事業者が建設する同条第1項に規定する公共施設等（地方公共団体の経営する企業で地方公営企業法（昭和27年法律第292号）第40条第1項の規定の適用があるものの業務に関するものを除く。）の買入れ又は借入れ	都道府県	500,000千円
	地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項に規定する指定都市（以下この表において「指定都市」という。）	300,000千円
	市（指定都市を除く。）	150,000千円
	町村	50,000千円

5.3.3. 民間資金活用に係る地方財政措置について

事業手法にPFIを採用する場合、「地方公共団体におけるPFI事業について」及び「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に基づいて地方公共団体が実施する事業に係る地方財政措置について」（自治調第25号 平成12年3月29日自治事務次官通知）において、直営事業の場合と同等の地方債措置又は地方交付税措置が適用される旨が記されている。

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に基づいて地方公共団体が実施する事業に係る地方財政措置について

（内容抜粋）

(1) 国庫補助負担金が支出される PFI 事業

- ① 地方公共団体がPFI事業者に対し施設整備時に整備費相当分の全部又は一部を支出する場合
 - ・直営事業の場合に当該地方債の元利償還金に対して交付税措置を講じている場合には、同等の交付税措置を行う。
- ② 地方公共団体がPFI事業者に対し後年度に整備費相当分の全部又は一部を割賦払い、委託料等の形で分割して支出する場合
 - ・直営事業の場合の地方債の充当率、交付税措置率を勘案して財政措置の内容が同等になるように、均等に分割して一定期間交付税措置を行う。

(2) 地方単独事業として実施される PFI 事業

- ① 施設の種別に応じた財政措置の仕組みがある施設
 - ・何らかの形で整備費相当分の全部又は一部を負担する場合、当該負担額の合計額（金利相当額を含む。）に対し、直営事業の地方債の充当率、交付税措置率を勘案して財政措置の内容が同等になるように、均等に分割して一定期間交付税措置を行う。
- ② 施設の種別に応じた財政措置の仕組みがない施設の場合
 - ・何らかの形で整備費相当分の全部又は一部を負担する場合、当該負担額の合計額（用地取得費を含まず、金利相当額を含む。）の20%に対し均等に分割して一定期間交付税措置を行う。

5.4. 運營業務に係る法令について

5.4.1. 指定管理者制度の導入について

(1) 指定管理者制度の概要

指定管理者制度は、平成 15 年に地方自治法が改正され、新たに創設された制度（「地方自治法の一部を改正する法律（平成 15 年法律第 81 号）」平成 15 年 9 月 2 日施行）である。

公の施設のより効果的・効率的な管理を行うため、その管理に民間の能力を活用するとともに、その適正な管理を確保する仕組みを整備し、住民サービスの向上や経費の節減等を図ることを目的としており、これにより、幅広く民間事業者を含んだ「指定管理者」が公の施設の管理を代行することができるようになった。

地方自治法

第 244 条の 2

- 3 普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するもの（以下本条及び第 244 条の 4 において「指定管理者」という。）に、当該公の施設の管理を行わせることができる。
- 4 前項の条例には、指定管理者の指定の手續、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲その他必要な事項を定めるものとする。
- 5 指定管理者の指定は、期間を定めて行うものとする。
- 6 普通地方公共団体は、指定管理者の指定をしようとするときは、あらかじめ、当該普通地方公共団体の議会の議決を経なければならない。
- 7 指定管理者は、毎年度終了後、その管理する公の施設の管理の業務に関し事業報告書を作成し、当該公の施設を設置する普通地方公共団体に提出しなければならない。
- 8 普通地方公共団体は、適当と認めるときは、指定管理者にその管理する公の施設の利用に係る料金（次項において「利用料金」という。）を当該指定管理者の収入として収受させることができる。

(以下、省略)

(2) PFI と指定管理者制度

利用者の利便性や施設利用の効率化のため、公の施設である多目的体育館等の維持管理運営には指定管理者制度を採用する方針とする。

つまり、市は、施設整備・維持管理・運営を行う特別目的会社（以下「SPC」という。）を指定管理者することで、SPC が使用許可を利用者に与えることを可能とし、さらに、利用料金を自らの収入とすることを可能にする。

なお、自治事務次官通知（平成 17 年 10 月 3 日改正）「地方公共団体における PFI 事業について」において、「公の施設において、管理を包括的に民間事業者に行わせる場合は、原則として指定管理者制度を採用すること。」という通知がなされている。

地方公共団体における PFI 事業について

第 6 公の施設関係

- 4 PFI 事業により公の施設を整備しようとする場合であって、当該施設の管理を包括的に民間事業者に行わせる場合は、原則として地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に規定する公の施設の指定管理者の制度を採用すること。(中略)
- 5 PFI 事業において、指定管理者の制度を採用する場合には、指定管理者に関し条例に定める事項（地方自治法第 244 条の 2 第 4 項）、指定の期間（同上第 5 項）及び指定にはあらかじめ議会の議決を経なければならないこと（同条第 6 項）について、PFI 事業の円滑な実施が促進されるような適切な配慮をするとともに、指定の取消し又は管理の業務の全部若しくは一部の停止の命令を行う場合における PFI 事業の取扱いについて、あらかじめ明らかにするよう努めるものとされていること。(PFI 法第 9 条の 2)

(3) 民間事業者を指定管理者とする場合の議会の手続

「PFI と指定管理者制度について」（平成 16 年 12 月 15 日開催、平成 16 年度第 2 回自治体 PFI 推進センター専門家委員会、総務省配布資料）では、公の施設の設置管理条例の制定と指定管理者設置条例の制定に係る議決は、PFI 事業契約の締結に係る議決までに得ることが想定されている。

したがって、民間事業者（PFI 選定事業者）を運動公園等施設の指定管理者とする際には、次の事項について留意する必要がある。

表 5-3 民間事業者を指定管理者とする場合の留意事項

項目	内容
選定方法	平成 12 年 3 月 29 日付「地方公共団体における PFI 事業について」自治事務次官通知（平成 17 年 10 月 3 日改正）によれば、「PFI 事業により公の施設を整備しようとする場合であって、当該施設の管理を包括的に民間事業者に行わせる場合は、原則として地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に規定する公の施設の指定管理者の制度を採用すること」としている。
指定期間	内閣府の「PFI 事業導入の手引き」において PFI 事業の対象施設の運営を指定管理者に委ねる場合には、指定の期間等について、PFI 事業の円滑な実施に配慮することが必要としている。 このため、PFI 事業の維持管理・運営期間を指定期間とすることを想定する。
事業スケジュール	PFI 法上の契約と指定管理者制度は別個の制度であり、それぞれ個別に議会の議決が必要であるとされている。 このため、PFI 事業実施の際には、他市の先行事例等を参考にしながら、指定管理者の指定手続等に係るスケジュール等について、調整する必要がある。

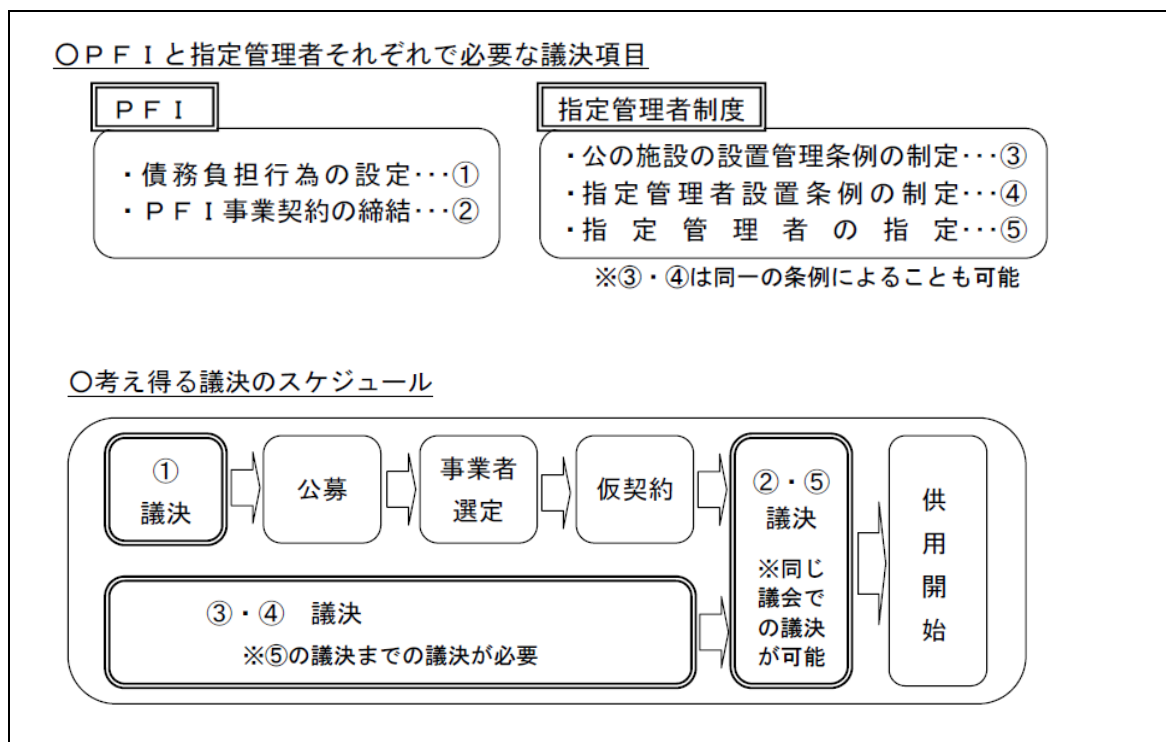


図 5-1 「PFIと指定管理者制度について」平成 16 年 12 月 15 日 総務省

5.4.2. 都市公園法との整合性について

都市公園法運用指針に、「一般的に、都市公園全体の管理を民間等に利用料金の收受も含めて包括的に委任しようとするような場合は、指定管理者制度を適用することになり、一方で、飲食店等の公園施設の設置又は管理を民間に委ねる場合や遊具、花壇等の公園施設の設置管理を NPO 等に委ねる場合には、設置管理許可制度を適用するものとする」と記載がある。

本事業では、公園施設等全体の包括的な維持管理を民間事業者に委ねることから、指定管理者制度を採用する。また、市が整備する施設とは別に、飲食店、自動販売機等を民間事業者自らが設置し管理する場合には、設置管理許可制度をあわせて適用する必要があり、市の所管部署と協議する必要がある。（「6.7.3. (4) 民間収益施設運營業務」参照。）

PFI 事業により行われる民間事業者による都市公園の整備と管理 (都市公園法運用指針第 2 版)

PFI により行われる民間事業者による都市公園の整備と管理は、公園管理者と民間事業者との間で交わされる契約に基づき、公園施設の建設や維持管理の事実行為を民間事業者に行わせるものであり、法的な権能が付与されるものではない。

そのため、BTO 方式や BOT 方式により整備された公園施設の管理に当たり、当該公園施設又は当該公園施設の設置された都市公園の利用料金を民間事業者自らの収入として管理運営資金に充てるような場合には、別途指定管理者制度又は設置管理許可制度を適用することが必要となる。

また、BOO 方式により民間事業者が整備し独立採算で経営する公園施設については、設置管理許可制度を適用することが必要である。

6. 事業方式の検討

運動公園等の施設整備及び維持管理・運営において、「質の高い公共サービスの提供」、「財政負担の軽減」及び「地域経済の活性化」等の観点から、PFIを含めた民間活力を活かした事業方式を導入するにあたり、本事業にもっとも適した事業方式を検討する。

6.1. 主な事業方式の抽出と整理

本事業において適用可能性のある事業方式として、分離発注とする従来方式の他、次の方式が想定される。

表 6-1 事業方式の整理

整備方式		設計	施工	運営	運営期間中の施設所有	民間資金調達 (平準化)
分離発注方式 (従来方式)		分離	分離	分離	市	無し
DB方式		設計施工一括		民間事業者	市	無し
DBO方式		一括			市	無し
PFI 方式	BTO	一括			市	有り
	BOT				民間事業者	

6.1.1. 分離発注方式（従来方式）

従来方式とは、市が主体となって、市が各種業務を自ら行う、もしくは民間事業者に分離して発注する方法をいう。

本事業においては、設計・施工・維持管理・運営を各種事業者に分離発注することになるが、維持管理・運営については、指定管理者制度を活用することも想定される。

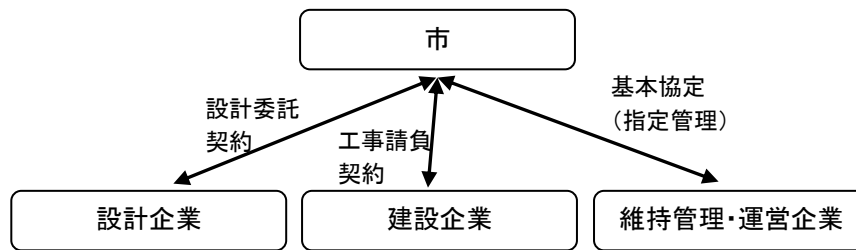


図 6-1 分離発注方式（従来方式）の契約イメージ

表 6-2 従来方式のメリット・デメリット

区分	内容	
	市	民間事業者
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 従来と同様の発注・業務手続であるため新たな検討が必要ではなく負担が小さい。 	<ul style="list-style-type: none"> 従来と同様の手法であり、入札方法、業務内容が明確（仕様発注）であるため特に地元企業が取り組み易い。 施設に関するリスクのほとんどは市が負う必要があるため、リスクが少ない。

区分	内容	
	市	民間事業者
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計・施工・維持管理・運営が分離発注となり、設計段階で確定した設計図書に基づき施工を行い、これを維持管理・運営するため、設計企業、建設企業、維持管理・運営企業の互いのノウハウや新技術の活用による相乗効果は発揮されず、大きなコストダウン・品質向上を期待しにくい。 ・ 施設に関するリスクのほとんどを市が負う必要がある。 ・ 財政支出の平準化を図ることができない。 	—

6.1.2. DB方式

DB（設計・施工一括発注）方式は、設計と施工を一括して発注する方式であり、設計企業、建設企業の互いのノウハウや新技術の活用による相乗効果が発揮され、コストダウン・品質向上が期待できる。

本事業でDB方式を採用した場合には、維持管理・運営を含む事業であることから、設計と施工は一括で発注し、維持管理・運営は別発注することが想定される。

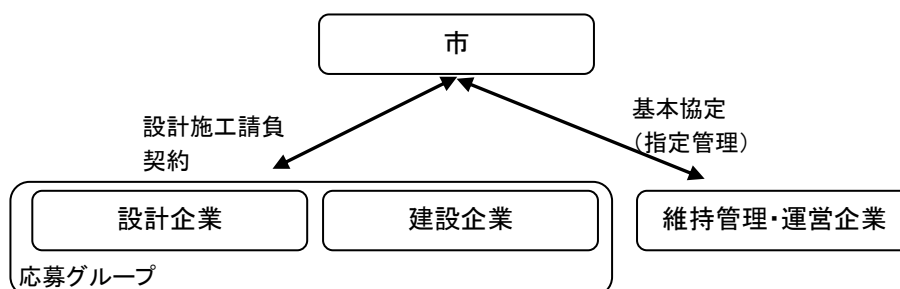


図 6-2 DB方式の契約イメージ

表 6-3 DB方式のメリット・デメリット

区分	内容	
	市	民間事業者
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 性能規定による発注とすることで設計企業、建設企業の互いのノウハウや新技術の活用による相乗効果が発揮され、コストダウン・品質向上が期待できる。 ・ 計画通知の審査期間中に施工の準備を並行して実施することや、設計期間と施工期間をオーバーラップさせることにより、工期の短縮が期待される。 ・ 一括発注により、設計の不備による工事費増を民間事業者に移すことが可能となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 性能規定による発注とすることで設計企業、建設企業の互いのノウハウや新技術の活用による相乗効果が発揮され、コストダウンが期待できる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 性能規定化された設計条件が明確 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一括発注により、設計や施工の不

区分	内容	
	市	民間事業者
	<p>でない場合、市が想定する品質が確保されない恐れがあり、設計条件の変更により追加的な費用が発生する可能性がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 契約時に施工企業が決定していることから、他の施工品質や価格と比較検討する事が難しくなり、業務の監視体制が不十分となる可能性がある。 ・ 財政支出の平準化を図ることができない。 	<p>備による工事費増等のリスクを負う必要がある。</p>

6.1.3. DBO 方式

施設的设计・施工・運営を一括して発注するものであり、設計企業、建設企業、維持管理・運営企業が互いにノウハウを活用することで、施設・運営品質の向上やコストの削減が期待できる。本事業のように維持管理・運営を民間事業者が主体となっていくことを想定している施設においては大きな効果が期待できる。

契約形態としては、DB 部分については、設計委託・工事請負契約、運営については維持管理・運営委託契約を結び、これら 2つの契約を基本契約で取りまとめるといった形となる。

公共事業においては、補助金や地方債の充当率が高く民間資金の活用の余地が小さいものや、ごみ処理施設のように契約単位に補助がなされる事業において幅広く活用されている。

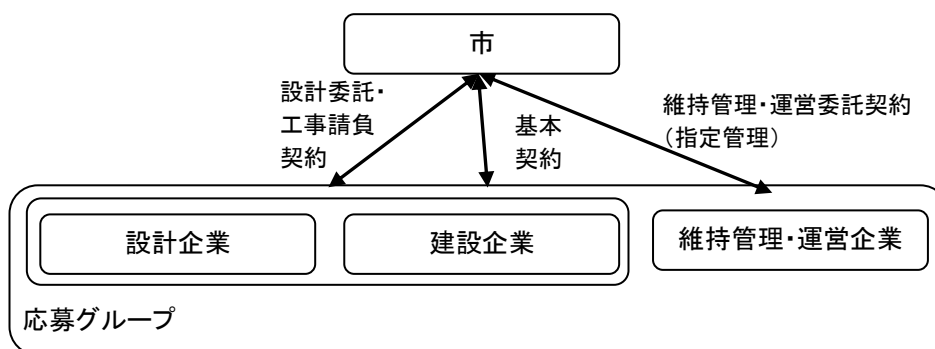


図 6-3 DBO 方式の契約イメージ

表 6-4 DBO 方式のメリット・デメリット

区分	内容	
	市	民間事業者
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 性能規定による一括発注とすることで設計企業、建設企業、維持管理・運営企業のそれぞれのノウハウや新技術の活用による相乗効果が発揮され、コストダウン・品質向上が期待できる。 ・ 計画通知の審査期間中に施工の準備を並行して実施することや、設計期間と施工期間をオーバーラップさせることにより、工期の短縮が期待される。 ・ 一括発注により、設計の不備による工事費増や、性能不足による設備の変更、維持管理・運営費の増額等のリスクを民間事業者に転嫁することが可能となる。 ・ 長期で一括の発注であるため、市はその後の発注作業が発生せず、他の業務に傾注できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 性能規定による一括発注とすることで設計企業、建設企業、維持管理・運営企業のそれぞれのノウハウや新技術の活用による相乗効果が発揮され、コストダウンが期待できる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 発注形態が従来と大きく異なり、市・民間事業者双方にとって応募、選定、契約に係る手続きの負担が大きい。 ・ 性能規定化された設計条件が明確でない場合、市が想定する品質が確保されない恐れがあり、設計条件の変更により追加的な費用が発生する可能性がある。 ・ 財政支出の平準化を図ることができない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 発注形態が従来と大きく異なり、市・民間事業者双方にとって応募、選定、契約に係る手続きの負担が大きい。 ・ 一括発注により、設計や施工の不備による工事費増や、性能不足による設備の変更、維持管理・運営費の増額等のリスクを負う必要がある。 ・ コンソーシアム組成の手間が発生する。

6.1.4. PFI方式（BTO方式、BOT方式）

施設の設計・施工・運営の事業権を付与し事業契約として一括して発注し、その費用も民間事業者が調達することで、施設・運営品質の向上やコストの削減が期待できる。施設整備費用は、事業期間を通じ市から民間事業者へ割賦払いされるため市の支出の平準化も期待できる。

PFI方式は施設の所有権移転時期により分類され、施設整備完了時点で移転されるBTO (Build Transfer Operate)方式と、事業期間終了時点で移転されるBOT (Build Operate Transfer)方式がある。（「6.3.2. BTO方式とBOT方式の比較」参照。）

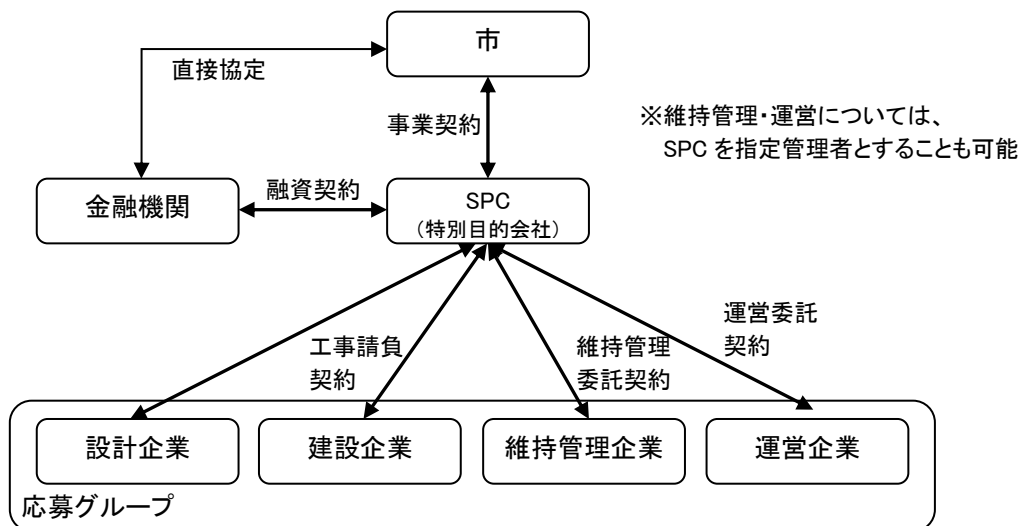


図 6-4 PFI方式の契約イメージ

表 6-5 PFI方式のメリット・デメリット

区分	内容	
	市	民間事業者
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 性能規定による一括発注とすることで設計企業、建設企業、維持管理・運営企業のそれぞれのノウハウや新技術の活用による相乗効果が発揮され、コストダウン・品質向上が期待できる。 確認申請の審査期間中に施工の準備を並行して実施することや、設計期間と施工期間をオーバーラップさせることにより、工期の短縮が期待される。 一括発注により、設計の不備による工事費増や、性能不足による設備の変更、維持管理・運営費の増額等のリスクを民間事業者に転嫁することが可能となる。 長期で一括の発注であるため、市はその後の発注作業が発生せず、他の業務に傾注できる。 施設整備費が割賦払いとなるため、財政支出の平準化を図ることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 性能規定による一括発注とすることで設計企業、建設企業、維持管理・運営企業のそれぞれのノウハウや新技術の活用による相乗効果が発揮され、コストダウンが期待できる。

区分	内容	
	市	民間事業者
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 発注形態が従来と大きく異なり、市・民間事業者双方にとって応募、選定、契約に係る手続きの負担が大きい。 ・ 性能規定化された設計条件が明確でない場合、市が想定する品質が確保されない恐れがあり、設計条件の変更により追加的な費用が発生する可能性がある。 ・ 民間事業者の SPC 設立・運営、資金調達の手間や借入金利を含むコストが発生する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 発注形態が従来と大きく異なり、市・民間事業者双方にとって応募、選定、契約に係る手続きの負担が大きい。 ・ 一括発注により、設計や施工の不備による工事費増や、性能不足による設備の変更、維持管理・運営費の増額等のリスクを負う必要がある。 ・ コンソーシアム組成の手間が発生する。

6.2. 事業方式の比較

上記で抽出した従来方式と民活方式を様々な視点から比較すると表 6-6 に示すとおりとなる。

各方式を比較した結果、設計・施工・維持管理・運営を一括で発注する DBO 方式や PFI 方式においては、トータルコスト縮減やリスク移転が可能であり、民間の能力の積極的な活用が図られると考えられる。

表 6-6 事業方式の比較

比較項目	従来方式	DB 方式	DBO 方式	PFI 方式
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・施工については、一括発注により、コスト削減が期待できる。	○ 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。	
従来方式では発生しない費用	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> × 民間借入による金利負担を含む資金調達コストが発生する。 × SPC 設立・運営費が発生する。
民間事業者の提案作業・費用	<ul style="list-style-type: none"> ○ 入札であるため、提案作業費用はほとんど発生しない。 × 入札回数が多くなる。 	× 総合評価もしくはプロポーザルとなるため、提案書作成の手間が発生する。		
民間事業者の提案作業・費用	—	—	× コンソーシアム組成の手間が発生する。	<ul style="list-style-type: none"> × コンソーシアム組成の手間が発生する。 × 資金調達の手間が発生する。
市の発注準備作業	<ul style="list-style-type: none"> × 分離発注であるため発注ごとに作業を行う。 ○ 入札件数が多いが入札に係る公 	× 総合評価もしくはプロポーザルであるため、入札資料の作成や審査委	× 総合評価もしくはプロポーザルであるため、入札資料の作成や審査委員会の設置等、時間と費用がかかる。	○ 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。

比較項目	従来方式	DB方式	DBO方式	PFI方式
	募資料作成等の事務負担は小さい。	員会の設置等、時間と費用がかかる。 ×維持管理・運営は、別途発注となり手間がかかる。		
リスク移転	×公共がほとんどのリスクを所有している。	△設計・施工と維持管理・運営が別発注となるため、事業全体の包括的なリスクの民間移転ができない。		○設計・施工・維持管理・運営の一括発注により、設計の不備による工事費増や、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となる。
支出の平準化	△起債部分で平準化が可能となる。	△起債部分で平準化が可能となる。		○起債部分に併せて民間資金活用部分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。	△設計・施工と維持管理・運営が別発注となるため、ノウハウの活用範囲が部分的に限定される。		○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可能となる。
事業の継続性	○基本的に単年度発注であり、民間事業者の経営破たん等による事業中止リスクは少ない。	○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がないため、事業の進捗状況等について第三者による確認が働かないことから、事業の安定した継続が期待できない。	○金融機関のモニタリング等により、事業の進捗状況等について第三者による確認が働くことため、事業の安定した継続が可能となる。

6.2.1. DBO方式とPFI方式の比較

さらに、DBO方式とPFI方式を比較したものが、次の表6-7である。

もっとも大きな違いは、DBO方式は、資金調達を市が行うのに対し、PFI方式は民間による資金調達のため、財政支出の平準化が図られる点である。

上記を踏まえると、事業費全体の財政支出の平準化が図られるPFI方式の採用がのぞましいと考えられる。

表 6-7 DBO方式とPFI方式の比較

項目	各方式の特徴
法律・条令の整備状況	<ul style="list-style-type: none"> DBO方式で事業を行う法律がないため、市の現存する条例・要綱に従うことになる。これまでの契約方式と異なる点が多いため、条例整備や改正が必要となる場合が多い。 PFI方式では、基となる法律（PFI法）があるため、法に従って事業者選定や契約を行うことが可能である。

項目	各方式の特徴
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> DBO 方式では、資金調達を市が行うことになる。一般財源等により全額確保する必要がある（施設建設年次における多額の財政支出が発生）。 PFI 方式では、民間資金を活用するため、一般財源等による財源を他の事業に有効活用することが可能である（財政支出の平準化が図られる）。
財務モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> DBO 方式では、資金調達を市が行うため、応募グループ（特に維持管理 SPC）の財務管理を SPC 自体が行うこととなる。 PFI 方式では、長期にわたる委託期間において、民間事業者に融資を行う金融機関により、長期にわたる委託期間中の財務モニタリングが行われるため安定した事業継続が期待される。

6.3. PFI 事業の方式

6.3.1. PFI 事業方式の分類

表 6-8 に示すとおり、PFI 事業では、対象施設の所有権の移転時期や、対象施設の新設・既設等によって、複数の事業方式に区分される。

このうち、最終的に建物が民間所有となる BOO 方式は、多目的体育館を事業期間終了後も市の公共施設として継続して使用する必要があるため、本事業にはそぐわないため、検討の対象外とする。

また、RO 方式についても、既存施設の改修を主目的とする方式であることから、検討の対象外とする。

表 6-8 PFI 事業方式の分類

事業方式	内容	資金調達	建設	所有	維持管理・運営
BTO	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 建設 → 移転 → 運営 Build Transfer Operate </div> <p>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。</p>	事業者	事業者	市	事業者 (指定管理者)
BOT	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 建設 → 運営 → 移転 Build Operate Transfer </div> <p>民間事業者が自ら資金を調達し、施設を建設、一定期間維持管理及び運営し、事業終了後に市に施設所有権を移転する方式。</p>	事業者	事業者	事業者 ↓ 市	事業者 (指定管理者)
BOO	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 建設 → 所有 → 運営 Build Own Operate </div> <p>民間事業者が自ら資金を調達し、施設を建設、一定期間維持管理及び運営をするが、市への所有権移転は行わない方式。（事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等）</p>	事業者	事業者	事業者	事業者 (指定管理者)

事業方式	内容	資金調達	建設	所有	維持管理・運営
RO	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">改修</div> → <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">運営</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> Rehabilitate Operate </div> </div> <p>民間事業者が既存の施設を改修し、維持管理及び運営を行う。所有権の移転はなく、市が所有者となる方式。</p>	事業者	—	市	事業者 (指定管理者)

6.3.2. BTO方式とBOT方式の比較

PFI方式については、BTO方式とBOT方式があることから、その違いを表6-9 PFI方式（BTO、BOT）の比較に示す。

BTO方式とBOT方式の主たる違いは、BOT方式の場合は、施設整備から運營業務まで、事業期間中にわたって事業者が施設を所有することである。

BTOの場合は、施設整備後、市に所有権が譲渡されることから、事業者に固定資産税等の負担が発生しないことに加え、交付金の適用が可能である。

以上の検討を踏まえると、本事業においては、民間事業者が施設を建設し、市が施設を所有しながら民間事業者が維持管理・運営を行うBTO方式が最も適していると考えられる。

表 6-9 PFI方式（BTO、BOT）の比較

比較項目	BTO方式	BOT方式
財政支出の平準化	民間資金の活用により交付金・地方債対象分以外について平準化可能。	同左。
税制面	施設の所有が市となるため、事業者に資産取得・所有に関する <u>税負担は生じない</u> 。	事業者は施設を所有するため、民間事業者が不動産取得税、固定資産税、都市計画税を負担する必要があり、市側が支払うサービス対価に上乗せされる（税制優遇措置として1/2に減額される）。
補助金の適用	事業者が施設を整備し、その所有権を市に譲渡した段階で <u>補助金が払われる</u> 。	補助金の適用が難しい。 ※運営期間を経て、事業完了時、施設の所有権が市に譲渡した段階で補助金が支払われるとされるが、実際は行政指導等により、BOT方式での適用が認められないケースがある。
施設の瑕疵への対応	事業者は、瑕疵担保期間中の瑕疵担保責任を負う。	事業者は、施設所有者として事業期間を通じて施設の性能・機能を確保する責任を負う。
民間事業者の事業自主性の発揮	施設の所有は市となるため、例えばリニューアルや、新しい設備等の導入等を行う場合も市との協議が必要であり、自主性が制限される。 施設の修繕を事業範囲とした場合にお	施設の所有と管理・運営の一体化により、例えば事業途中での最新機器の導入も事業者判断で可能となり、自主性は発揮しやすい。 事業者が自らの計画・判断に基づき施設

比較項目	BTO 方式	BOT 方式
	いても、市の確認や承諾が必要となり、手続きが煩雑となる。	の修繕を実施することが可能であり、円滑な事業の実施が可能である。
修繕業務の範囲	施設を所有するものが当該施設の修繕義務を民法上は負っていることから、市が行う。ただし、事業契約に基づき、事業者側とすることも可能である。	施設を所有するものが当該施設の修繕義務を民法上は負っていることから、事業者が行う。ただし、事業契約に基づき、市側とすることも可能である。

6.4. 検討対象とする事業方式

VFM 算出にあたっては、次の理由により、BTO 方式を対象として検討を行う。

6.4.1. 財政上の優位性

- ・ BTO 方式は、市への所有権移転により、民間事業者が施設所有に係る租税を負担する必要がないが、BOT 方式は、民間事業者が不動産取得税、固定資産税、都市計画税等を負担するため、この分、市が支払うサービス対価に上乘せされる。
- ・ 本事業で活用が期待される交付金については、公共が施設を所有することに対して交付されるものである。BTO 方式は、施設完成時には交付されるが、BOT 方式は、PFI 事業契約の終了時に公共が施設を取得する際に交付されることとなるため、BTO 方式と比較し、事業期間中の財政負担縮減効果は低いと考えられる。また、BOT 方式の場合、交付金の交付は契約時点で約束されたものではなく、交付されないなど市の負担増となる恐れがある。

6.4.2. 適切な施設状態の確保

- ・ BOT 方式は、施設の所有権を民間が持つことで、施設所有に関するリスクを民間が負担する。これにより、施設状態を良好に保つインセンティブを民間に与えるとともに、効率的なリスク分担を期待できるとされる。
- ・ BTO 方式においても、要求水準及び契約で適切な施設状態を確保することを民間事業者の業務として明確に位置付けることで、適切な施設状態の確保は同様に期待できる。

6.5. 事業範囲

本事業実施に際して発生する業務を抽出し、PFI を導入する場合の範囲（事業範囲）を検討する。

6.5.1. 事業範囲の考え方

- ・ PFI 等の民活手法の導入する際の事業範囲の設定にあたっては、低廉かつ良質なサービスを得るために VFM（Value For Money）が最大となるように配慮する必要がある。
- ・ 「VFM に関するガイドライン」（内閣府）によると、VFM を生み出す要素は、「ライフサイクル全体を民間にゆだねること」とされている。
- ・ 本事業においても、市が自ら実施すべき業務を除き、設計・建設・維持管理・運営業務全わたに渡って、民間事業者の業務範囲とすることを基本としながら検討を行う。

6.5.2. 本事業における事業範囲

体育施設に係る先行PFI事業の業務範囲を参考に、本事業で想定される業務範囲を次のとおり整理する。

(1) 施設整備業務

表 6-10 施設整備業務範囲（案）

業務内容		PFI		備考
		市	民間	
用地確保		○	—	
調査等	調査業務 (入札条件に関連するもの)	○	—	敷地測量、地質調査、土壌汚染対策、埋蔵文化財調査等については、入札の前提条件として、市が実施する。
	調査業務 (上記以外のもの)	—	○	電波障害調査、騒音、周辺家屋影響調査等
	許認可の取得 (事業実施に係るもの。)	○	—	都市計画決定等の事業実施に係るものは、事業の管理者である市が行う必要がある。
	開発許可関連	△	○	開発許可の事前協議は市で実施し、建設に係る許可申請等が必要な場合には事業者で実施する方針とし、今後検討する。
	許認可の取得 (上記以外のもの)	—	○	建築確認申請等の許認可を取得する。
	交付金申請	○	△	申請業務は市が行うが、事業者は、申請に当たって必要な資料作成等の補助を行う。
設計	多目的体育館建物	—	○	
	外構 (植栽・歩道・駐車場・駐輪場・公園)	—	○	
建設	造成工事	—	○	造成工事については原則として事業者が実施する方針とする。
	多目的体育館建物	—	○	
	外構 (植栽・歩道・駐車場・駐輪場・公園)	—	○	
	備品調達・設置	—	○	
工事監理		—	○	
開業準備		—	○	

(2) 維持管理業務

表 6-11 維持管理業務範囲（案）

業務内容		PFI		備考
		市	民間	
清掃業務		—	○	日常清掃・定期清掃を想定する。
警備業務		—	○	夜間は機械警備を想定する。
消防用設備点検業務		—	○	
汚水槽清掃業務		—	○	下水道の整備状況により不要

業務内容	PFI		備考
	市	民間	
			である。
電気設備保安業務	—	○	
建築物環境衛生管理業務	—	○	法令により実施が義務付けられている。
洗面器及び水飲器排水管清掃業務	—	○	
給湯ボイラー保守点検業務	—	○	
自動ドア保守点検業務	—	○	
各種備品、器具、管理用機械等の保守点検・修理及び清掃業務	—	○	受水槽、防火水槽を想定する。
敷地内植栽の剪定及び草刈業務	—	○	
駐車場・通路・非常口・玄関の除雪業務	—	○	
検針メーターの確認と業務に関する記録の作成業務	—	○	
照明設備の交換業務	—	○	
一般・産業廃棄物処理業務	—	○	
什器備品管理業務	—	○	
大規模修繕業務	○		

(3) 運営業務

表 6-12 運営業務範囲（案）

業務内容	PFI		備考		
	市	民間			
スポーツ施設等運営業務	利用料金の設定	○	○	一般利用事業については市が設定し、自主事業については事業者が設定する。（「6.7.3 一般利用事業と自主事業」参照。）	
	使用許可等に係る事務	利用料金徴収	—	○	
		利用券発行台帳及び日計表の作成	—	○	
		専用使用の確認調整等	—	○	
		料金減免の申請受付及び通知	—	○	
		使用許可書の交付	—	○	
		設営立合い及び設備設置	—	○	
		使用物品の貸出	—	○	
	利用案内・受付	利用方法の周知と説明	—	○	
		入場者の案内	—	○	
		利用案内書の作成・印刷	—	○	
		使用状況問い合わせ対応	—	○	
		使用状況掲示板の作成	—	○	
	利用者に対する助言・指導・相談	—	○		
	優先予約受付の総合利用調整	—	○		
	公共施設予約システムの活用と運転管理	—	○		
スポーツ用具等の備品管理	—	○	リースを含む		

業務内容		PFI		備考
		市	民間	
利用者の統計記録と報告		—	○	
スポーツ振興事業（市主催）		○	△	
自主事業	各種スポーツ大会、教室の開催	—	○	（「6.7.3 一般利用事業と自主事業」参照。）
	スポーツ振興	—	○	
苦情処理、調査、視察対応等		—	○	
災害時対応		—	○	
遺失物等の取扱い		—	○	
民間収益施設運営業務		—	○	民間事業者提案による飲食・物販等業務

6.6. 事業期間

事業期間は、施設整備期間と維持管理運営期間に区分される。維持管理運営期間は、先行事例では概ね15年もしくは20年となっている。

維持管理運営期間を設定する場合に想定される、「修繕・更新リスク」「金利変動リスク」の2つの課題について検討し、維持管理運営期間を設定する。

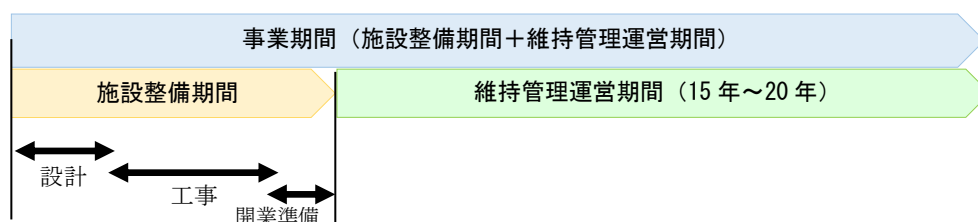


図 6-5 事業期間のイメージ

6.6.1. 修繕・更新リスクへの対応

施設の利用頻度や技術の進歩により修繕・更新の時期が変動する場合があります。特に大規模修繕費については正確に予測することが難しい。そのため、大規模修繕を業務範囲に入れた場合には、事業者は安全を見込んだ費用で入札することになり、実際に必要になる費用よりも、割高となる可能性がある。したがって、事業期間は大規模修繕が発生する以前とすることが望ましい。表 6-13 のとおり、防水、外部塗装及び一部設備類の更新期を迎える15年から20年頃が大規模修繕期となる。

表 6-13 主要部位の更新基準周期

部位名		更新期	
建築	防水工事	アスファルト防水	20年
		塗膜防水	20年
	建具工事	木製建具	30年
		アルミ建具	40年
		鋼製建具	40年
	塗装工事	外部塗装	20年
		内部塗装	30年
内装工事	内装材	30年	
電気設備	受変電設備	変圧器	30年
		キュービクル	25年
	低圧幹線設備	電線・ケーブル類	30年
		分電盤	25年

部位名		更新期	
機械設備	動力設備	30年	
	電灯設備	照明器具	15年
	空調設備		15年
	換気設備	ファン・換気扇	20年
		ダクト類	30年
	衛生器具類		30年
	給水設備	ポンプ類	15年
		管類	25年
	排水設備	管類	20年
	消火設備		20年
ガス設備		15年	

※「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）」による。

表 6-14 先行事例における大規模修繕の取り扱いについて

件名	事業期間	大規模修繕の取り扱い等
川西市市民体育館等整備に伴うPFI事業	20年	事業範囲に含まず。 ※提案時にライフサイクルコスト低減につながる保守管理計画及び長期修繕計画（30年）を求め評価対象とする。
（仮称）八王子市新体育館等整備・運営事業	15年	事業範囲に含まず。 ※事業期間終了後に実施。事業者は、運営開始後10年に大規模修繕の必要な箇所についての長期修繕計画を策定、事業終了2年前には施設状況についての報告書を提出する。
仮称川崎市多摩スポーツセンター建設等事業	10年	事業範囲に含まず。 ※長期修繕計画（30年）及び修繕費用の概算を運営開始6か月前までに提出する。
名古屋市守山スポーツセンター（仮称）整備・運営事業	20年	原則として事業範囲に含まず。 ※建物の寿命を長期（60年）に設定。事業者は、長期修繕計画を作成し、予防保全を計画的に実施する。
（仮称）墨田区総合体育館建設等事業	20年	事業範囲に含む。 ※「改訂建築物のライフサイクルコスト」（建設大臣官房官庁営繕部監修）の計画更新年数経過時を参考に大規模修繕を実施する。また大規模修繕計画は40年間を提案する。

6.6.2. 金利変動リスクへの対応

事業期間が長期間にわたる場合、金利の変動リスクが事業者のリスクとなる。

金融機関からの固定金利調達に対する償還設定可能期間は約15年であり、一般に、15年を超えると金利の固定化は難しいと言われている。15年を超える場合は、事業期間の途中で金利の見直しを行うことで一定の期間（10年毎等）で金利の固定化が可能であるが、この場合の金利変動リスクは市が負担することが一般的である。

6.6.3. 事業期間の設定

上述の検討結果を踏まえて、本事業の維持管理運営期間を15年とし施設整備期間と合わせて事業期間を設定する。

- ① 修繕・更新リスクについては、大規模修繕が発生する15年から20年頃を回避、

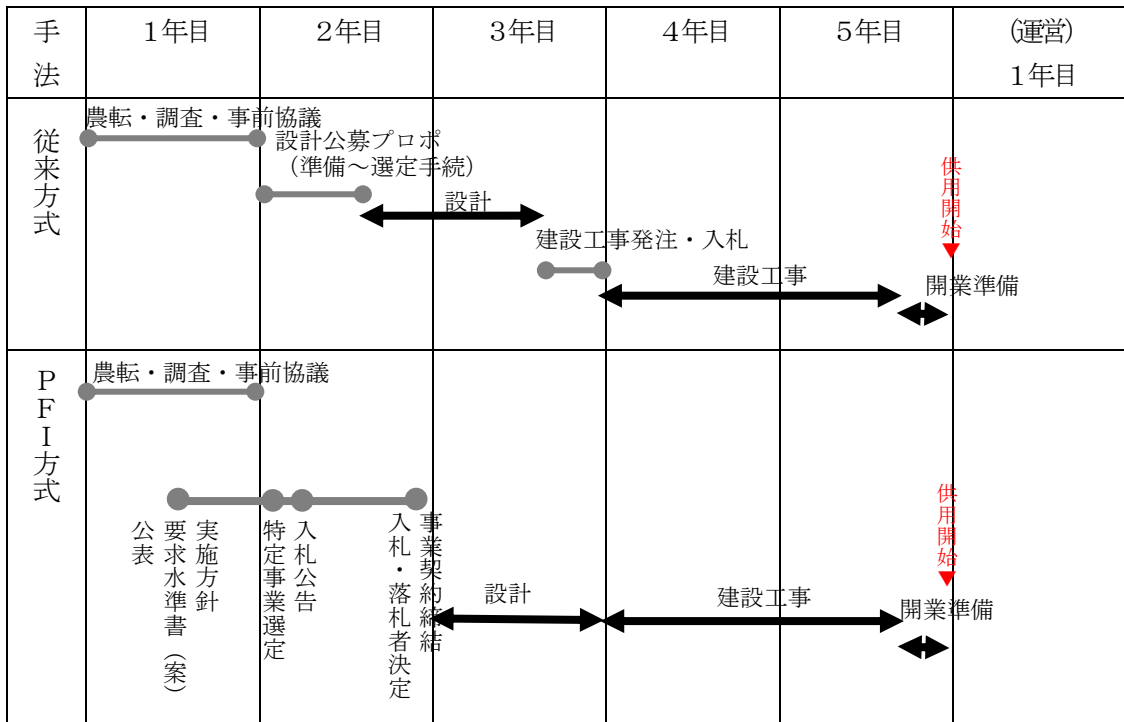
軽減するため、それ以前の15年で事業を終了する。

- ② 固定金利調達に対する償還設定可能な最長15年とし、市は金利見直しによる変動リスクを負わないで、財政支出の平準化を最大限に活用する。

6.6.4. 事業スケジュール

本事業の事業者募集から工事完了までの主なスケジュール案については次のとおりである。

図 6-6 想定スケジュール



各方式におけるスケジュール設定にあたっての考え方は次のとおりである。

(1) 従来方式

- 幅広い提案を求める趣旨から設計は公募型プロポーザル方式を採用する。
- 設計期間14か月、建設工事21か月、開業準備3か月とする。

(2) PFI方式

- 1年目に実施方針及び要求水準書(案)を公表し、6月議会で債務負担行為の議会承認を得た上で、翌年度に特定事業の選定及び入札公告を行う。
- 翌年度に入札及び落札者を決定し、翌年度末に事業契約及び指定管理者の選定の議会承認を得る。
- 設計期間は、提案時に設計の一部が進捗しているとみなして12か月とし、その他、建築工事21か月、開業準備3か月は、従来方式と同じとするが、各業務の開始時期は、民間事業者の業務効率化により、一部時期を重ねることで、全体スケジュールの短縮が図られるものとする。

6.7. 事業類型

本事業の業務範囲は、施設整備業務(設計・建設・開業準備等)、維持管理業務、運営業務に大きく区分される。業務内容に応じて、事業類型(「サービス購入型」「ジョイント・

ベンチャー型」「独立採算型)を検討する。

6.7.1. 事業類型の整理

PFIの事業類型は、民間資金の回収形態の違いにより、「サービス購入型」「ジョイント・ベンチャー型」「独立採算型」の3つに分類される。

表 6-15 事業類型の整理

事業類型	サービス購入型	ジョイント・ベンチャー型	独立採算型
概念図			
概要	事業者が提供する公共サービスに対して行政が応分のサービス対価を払うことで事業者が費用を回収する。つまり、公共サービスの提供に必要な資金は、行政が事業者にサービス対価として支払う。	サービス購入型と独立採算型の組合せ。公共サービスの提供に必要な資金は、事業者が公共からのサービス対価と利用者からの利用料金収入で投資回収を行う。入札時に、公共が支払うサービス対価が事業者から示され、維持管理運営期間中に発生する利用料は事業者の収入となる。	公共サービスの提供に必要な資金は、事業者が施設利用者等から利用料金等として徴収する。行政は一切負担しない。

6.7.2. 業務内容毎に採用する事業類型

想定される事業類型は、次の2つが考えられる。

- (パターン1) 一般利用事業をサービス購入型とし自主事業及び民間収益施設運営業務を独立採算型とする
- (パターン2) 施設整備業務をサービス購入型とし維持管理業務、運営業務をジョイント・ベンチャー型とする

上述の2つの事業スキームのうち、市場調査結果を踏まえて、パターン2:維持管理・運営業務(ジョイントベンチャー型)を採用する方針で検討する。「8. 民間事業者の参画可能性の検討」参照。))

(1) パターン1: 一般利用事業(サービス購入型) + 自主事業(独立採算型)

個人利用者や団体利用者を対象とした一般利用については、サービス購入型とする。個人利用者を対象としたスポーツ教室等の自主事業は独立採算型を採用し、収入は民間

事業者へ帰属させ、事業者は専用使用料を市に支払う。

○ **メリット**

- ・ 市民ニーズに応じて市の政策実現や市民利用促進のため利用料金の引き下げの対応が可能となる。
- ・ 利用者から徴収する自主事業の利用料金を事業者の収入とすることで、一般利用事業に活用されない空き時間を有効利用し、より多くの市民利用を図ることが可能となる。
- ・ 民間の創意工夫の余地が少ない一般利用事業部分の稼働率の低下による料金収入低下のリスクを、事業者が負わなくて良いため、参画意欲が高まる可能性がある。

○ **デメリット**

- ・ ジョイント・ベンチャーと比べて、事業者が利用者を増やすインセンティブが働き難い。

経費等	施設整備業務	維持管理業務	運営業務	
SPC 費用等	設計・建設費 工事監理費等	点検・保安 修繕等	体育施設等運営業務	民間収益 施設運営 業務
			一般利用 事業	

← サービス購入型
← 独立採算型

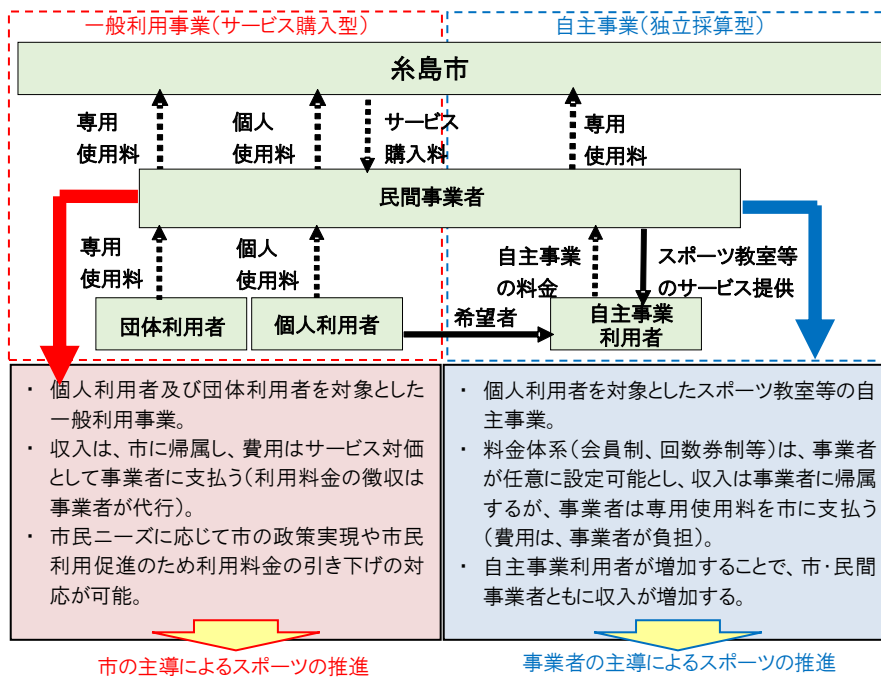


図 6-7 一般利用事業（サービス購入型）＋ 自主事業（独立採算型）

(2) **パターン2：施設整備業務（サービス購入型）＋維持管理運営業務（ジョイントベンチャー型）**

体育施設運営業務費のうち、利用料金では賄えない費用のみを市が負担する。当該負担額は入札額として提案を求める。

個人利用者や団体利用者を対象とした一般利用事業だけでなく個人利用者を対象と

対象施設	延床面積
メインアリーナ	2,620 m ²
サブアリーナ	910 m ²
柔道場・剣道場	680 m ²
多目的運動室	200 m ²
トレーニング室	200 m ²
屋内ランニングコース	-
弓道(射)場	-
会議室(大)	100 m ²
会議室(小)	50 m ²
控室①	60 m ²
控室②	60 m ²
広場・公園	-

(1) 一般利用事業

一般利用事業は、施設を一般に開放し広く市民・団体の利用に供する利用形態を想定している。志摩体育館、曾根体育館での利用を継承し、より広い市民・団体が利用できる計画とする。

■ 料金設定

一般利用事業の料金収入は、民間事業者の収入とし維持管理運営費と相殺する。また、一般利用事業にかかる光熱水費については原則市の負担とする。

一般利用事業の利用料金設定の提案は事業者が行う方針とするが、市が上限値や一般利用事業の利用料金設定の考え方を要求水準書等で示すことができる。

先行事例によると、市が上限額を設定し利用料金は事業者が決定することが一般的である。また、高齢者、障がい者及び小中学生の利用については、減額措置を講じている。

(2) 自主事業

市が実施を必須とする自主事業（必須事業）と、市の指定によらず、民間事業者の自由提案で実施する自主事業（自由提案事業）を定義する。

■ 料金設定

自主事業（必須事業）の料金収入は、一般利用事業と同様に民間事業者の収入とし、維持管理運営費として市が支払う対価と相殺する。自主事業（自由提案事業）については、独立採算型を採用する。

自主事業（必須事業）、自主事業（自由提案事業）ともに利用料金設定の提案は、民間事業者が行う方針とする。

■ 先行事例における事業内容

先行事例においても、スポーツ施設の PFI 事業として体育館、スタジオ、武道場等でスポーツ教室等が行われている。先行事例の内容をまとめると、以下のような内容を主に実施していると整理される。

表 6-17 先行事例における事業内容と参加費

分類	内容
① ヨガ系	ヨガを中心とした精神的なリラクセスを目標とした教室。
② エアロビクス系	ステップ運動～ダンス動作を取り入れた有酸素運動を行う教室。
③ エクササイズ系	ピラティスやシェイプアップ等の身体づくりを目標とした教室。
④ ダンス系	フラメンコやジャズ等のダンスを学ぶ教室。
⑤ 競技スポーツ系	太極拳やバドミントン等の競技スポーツを学ぶ教室。
⑥ 親子系	母親と子供と一緒に受講することのできる教室。 主に乳児～3歳程度の親子を対象としている。

各教室における1回の参加費は、先行事例等から概ね1,000円程度である。

事業名 (発注者)	料金設定	参加費 (円)	回数(月)	参加費(円) (1回あたり)
川西市市民体育館等整備に伴うPFI事業 (兵庫県川西市)	・事業者が自由に設定	—	—	—
加古川市立総合体育館整備PFI事業 (兵庫県加古川市)	・事業者が自由に設定 ・料金上限制約等なし	3,000 10,000	1～4回	300 5,300
山崎地区屋内温水プール施設整備事業 (神奈川県鎌倉市)	・事業者が自由に設定	8,208 9,357	4回 8回	2,052 1,169
県立長岡屋内総合プール(仮称)整備・運営事業 (新潟県)	・事業者の提案	4,320 8,430	4回 12回	1,080 703
岡崎げんき館整備運営事業 (愛知県岡崎市)	・事業者が自由に設定	2,040 6,120	4回 12回	502
墨田区総合体育館建設等事業 (東京都墨田区)	・事業者の提案 ・ただし、一般の民間スポーツ施設と比較して著しく高額または低額とならないように配慮することとされている	5,120 8,190	4回	1,280 2,048
鹿児島市新鴨池公園水泳プール整備・運営事業 (鹿児島県鹿児島市)	・事業者が設定	5,300 7,800	4回 6回	1,835 3,135
川崎市多摩スポーツセンター建設等事業 (神奈川県川崎市)	・事業者の提案 ・ただし、一般の民間スポーツ施設と比較して著しく高額または低額とならないように配慮することとされている	4,700 10,700 (年間)	1回程度 (1年間 14回)	335 1100

(3) 広場等運營業務

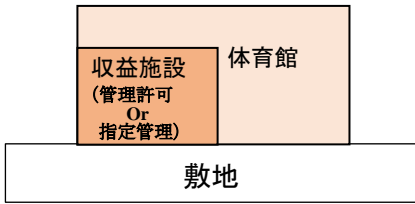
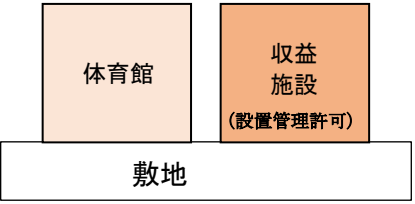
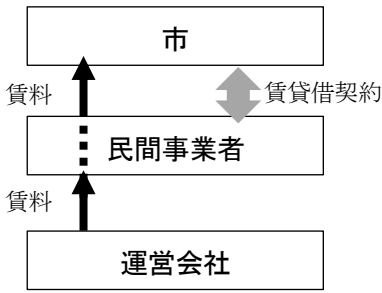
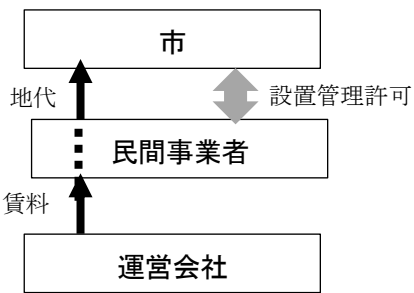
広場・公園については、臨時の物販施設の利用や、屋外スポーツの利用、広場は臨時駐車場としての利用も想定される。具体的な用途については市で指定せず、事業者提案として幅広い活用方法の提案を求める方針とする。

(4) 民間収益施設運營業務

飲食・物販等の民間収益施設を、事業者の独立採算事業とすることも可能とする場合、民間収益施設の整備方針に応じて条件を整理する必要がある。

具体的には、民間収益施設を市が整備する施設内に設ける場合と、市が整備する施設とは別棟で整備する場合の2つがある。

表 6-18 民間収益施設整備の概要

項目		市が整備する施設内部に設ける場合 (賃貸借契約)	市が整備する施設とは別棟で設ける場合 (設置管理許可)
概念図	イメージ		
	契約・支払い		
条件	法的条件	多目的体育館内に、一体的に整備される導入機能であることが条件。	収益施設の敷地が都市公園であることが前提とし、公園利用者の利便性を向上させる便益施設とすることが条件。
事業形態	事業類型	賃貸借契約 (管理許可/指定管理)	設置管理許可 (最長10年、更新可)
	施設所有	市	民間事業者
	業務範囲	施設整備、維持管理、運営	施設整備、維持管理、運営
	料金收受	民間事業者	民間事業者
	料金設定	民間事業者	民間事業者
費用負担	施設整備費	建築躯体と設備の一次側まで：市 設備の二次側以降：民間事業者	民間事業者
	管理運営費	民間事業者	民間事業者
	光熱水費	民間事業者	民間事業者
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 体育館施設と一体利用できるため、収益性が見込みやすい。 整備に伴う事業者負担が小さく、実現可能性が高まる。 	<ul style="list-style-type: none"> 運営が継続不可能となった場合、収益施設を取り壊し更地とすることができるため利活用が図りやすい。 独立性が保たれるため、事業者が自由な施設計画を行える。 	
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 運営が継続不可能となった場合に、体育館施設内に空きテナントスペースができてしまう。 市が建設する施設と兼用することになり、面積・設備等が制限を受ける。 	<ul style="list-style-type: none"> 体育館施設と別棟となることから、利用者動線が区分され、収益性が低下する可能性がある。 整備に伴う事業者負担が大きく、実現可能性が低下する。 	

(5) 利用時間

6.7.2. 業務内容毎に採用する事業類型記述のパターン1とパターン2のいずれにし

ても、民間事業者が自主事業を提案できる「事業者専有時間・専有範囲」をそれぞれの対象施設毎に条件を設定する必要がある。

また、当初想定や初年度以降の稼働状況が変わることが想定されるため、「事業者専有時間・専有範囲」については、状況に応じて市と事業者が協議の上変更できる条件としておくことが必要となる。

a) 現体育館の利用状況

志摩体育館、曾根体育館の平成 26 年度の利用状況をみると、1 日平均 6 割程度が利用されており、単純に考えると残りの 4 割について、自主事業として利用可能であるということできる。

表 6-19 平成 26 年度の志摩体育館・曾根体育館の利用状況

項目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	月平均
志摩体育館	50%	48%	59%	52%	44%	55%	56%	64%	59%	54%	62%	56%	55%
曾根体育館	51%	54%	55%	59%	66%	52%	50%	61%	53%	57%	54%	51%	55%
志摩・曾根体育館の平均	50%	51%	57%	55%	55%	54%	53%	62%	56%	55%	58%	53%	55%
年間平均													

(「別紙 5 平成 26 年度志摩体育館・曾根体育館利用状況」を参照。)

b) 本事業での利用時間の設定

自主事業の運営日数や利用時間は、施設の利用状況に応じて最適な運営日数となるよう民間事業者の提案によることを原則とする。ただし、個人使用や市の行事、公式大会等の行事を優先するため、予め市で事業者が年間に専有使用できる時間を設定する必要がある。

専有時間の設定方法の例を以下に示す。

- | |
|---|
| <p>1. 事業者選定期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ①初年度の事業者の年間専有時間の割合（最低保証）を要求水準書において示す ②次年度更新時の事業者の専有時間の割合の設定方法を要求水準書において示す <p>2. 事業期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ①年間の施設使用日数・使用時間を市が決定 ②市の行事及び公式大会等の優先使用日数・使用時間を市が決定 ③年間の個人使用、団体等のおおまかな使用枠を施設の利用状況を勘案し市が決定 ④個人使用、団体等の使用、事業者の自主事業における年間の施設使用枠を事業者の提案に基づき市が決定 ⑤自主事業における年間の施設使用枠を事業者に通知し、事業者と協議によって専有時間を市が決定 |
|---|

事業者専有時間・専有範囲				
20%以上 (全面は 10%以内)	40%以上	40%以上	20%以上 (全面は 10%以内)	20%以上
80%以上	60%以上	60%以上	80%以上	80%以上
アリーナ	武道場	会議室	多目的運動室	トレーニング室
一般利用				

図 6-9 民間提案事業利用可能時間イメージ図

6.7.4. サービス購入費と事業者の収入の関連

(1) サービス購入費の支払い方法

施設整備業務及び経費についてはサービス購入費として民間事業者に支払うことを原則とする。

ジョイント・ベンチャーを採用することから、維持管理業務、運営業務にかかる費用について、サービス購入費と事業者収入との区分を事業者に明確に示す必要がある。

以下に、サービス購入費と事業者収入の区分の案を示す。

経費等	施設整備業務	維持管理業務	運営業務			
SPC 費用等	設計・建設費 工事監理費等	点検・保安 修繕等	体育施設等運営業務費			民間収益 施設運営 業務費
			一般利用	自主 (必須)	自主 (自由)	



経費等	施設整備業務	維持管理業務	運営業務		
サービ ス購 入 費 A	サービス購入費 B	サービス購入費 C ※維持管理運営費から利用料金収入を 削減した費用			

一般利用と
自主(必須)の収入

自主(自由提案)と民間収益施設
運営業務については運営費、光
熱水費は事業者負担とし、収入
はサービス購入費と相殺しない

「6.7.3. (2) 自主事業」で示したとおり、市が必須として実施するスポーツ教室等の自主事業（必須事業）と事業者が自由提案で実施する自主事業（自由提案事業）を区別する。

先行事例を踏まえると、一般利用、自主事業（必須事業）の利用料金収入を維持管理業務費、運営業務費用から差し引いた額をサービス購入費として市が支払うことが想定される。また、自主事業（自由提案事業）にかかる運営業務費用、光熱水費は事業者の負担とすることを想定している。

(2) サービス購入費の改定方法

ジョイント・ベンチャーの対象となる、維持管理業務、運營業務にかかる費用として支払うサービス購入費については、変動によるリスクを低減するために実質賃金指数や各種指標を用いて改定率を決定する必要がある。

(3) 光熱水費

光熱水費についてサービス購入費として支払うことを想定した場合、事業者が全事業期間にわたる光熱水費を提案時に予測する必要がある、利用者数や稼働率変動の不確かさを考慮し、予備費を含めて高めに積算し、応札価格に上乗せしてることが懸念される。

光熱水費の変動リスクを一部事業者に移転し、省エネを図る方針とするために、事業開始後、3～5年後以降は、前年度の実績値に基づき改定を行うなどを参考に検討が必要である。次に先行事例での取り扱い例を示す。

a) 事業開始後、3～5年後以降は、前年度の実績値に基づき改定

実績値に基づく改定を行うことで、減額の場合は、市の負担減、増額の場合は、事業者の負担減となる。

b) 価格に連動した改定

使用量に変更がなくても価格改定により、事業者の負担増となることが想定される。公共料金の改定は、事業者でコントロールできないため、光熱水費の公共料金改定に連動した支払額とする。

【公共料金改定に連動した計算例】

改定後のサービス対価

= 基本料金相当 × (改定後基本料金 / 改訂前基本料金)

+ 従量料金相当 × (改定後従量料金単価 / 改定前従量料金単価)

(4) エネルギーマネジメントの導入

民間事業者には施設のエネルギーマネジメント方策及び省エネ実施方策を提案させ、事業期間を通じた光熱水費削減をはかる。

表 6-20 光熱水費に関する先行事例

事業名	負担	使用量の算出方法
仮称川崎市多摩スポーツセンター建設等事業	事業者	<p>■ 飲食物販等自由提案施設</p> <p>(ア) 使用量の計測 原則、子メーターを設置して当該自由提案事業の使用量を計測することとする。</p> <p>(イ) 使用量の計測が困難な場合 使用量の計測が困難な場合（例：全館空調を採用した場合の空調費等）については、面積割で使用量を定めることとする。</p> <p>※使用量の計測が困難な場合の使用量の算出方法 自由提案施設の自由提案事業に係る光熱水費の使用量 = 自由提案施設の使用許可専有面積 / 光熱水費の対象となる面積 × 施設全体の使用量</p>

事業名	負担	使用量の算出方法
鹿児島市新鴨池公園水泳プール整備・運営事業	事業者	<p>■健康増進事業 健康増進事業を選定事業者が実施する場合、当該事業に係る光熱水費は、本事業の光熱水費に含まれるものとする。</p> <p>■便益事業 選定事業者は、光熱水費の項目ごとに、提案単価に以下の方法で算出された使用量を乗じて算出される金額を市に支払うこととする。</p> <p>ア 使用量の計測 原則、子メーターを設置して当該自由提案事業の使用量を計測することとする。</p> <p>イ 使用量の計測が困難な場合 使用量の計測が困難な場合（例：全館空調を採用した場合の空調費等）については、面積割で使用量を定めることとする。（便益施設の自由提案事業に係る光熱水費の使用量＝便益施設の設置面積／光熱水費の対象となる面積×施設全体の使用量）</p>

7. リスク分担の検討

従来の公共施設の整備事業においては、事業に附随するほぼすべてのリスクを行政が負担しているが、民間手法のうち、PFI 事業により事業を実施する場合、民間事業者に包括して事業を委託するため、民間事業者にリスクの一部を移転することが可能になる。

ただし、リスクの民間への移転においては、例えば、民間では適切にコントロールできないリスク（本事業そのものへの住民反対等）を民間へ負わせた場合には、民間の提案価格は当該リスクを見込んだ価格となり、結果的に公的財政負担額のコスト増につながる可能性や、応募者が見込めないといった事態が発生する可能性もある。

「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」（「PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」内閣府）に基づき、民間事業者のリスク管理能力が活かせる部分を民間に分担させることで、事業全体のリスク管理能力を高め、損失の回避と財政支出削減につながる適切なリスク分担を検討する。

7.1. 想定されるリスクと官民のリスク分担

本事業で想定されるリスクと官民のリスク分担を、次のとおり想定した。

なお、分担方法の詳細は、事業契約書（案）等に反映されることとなる。

表 7-1 リスク一覧表

区分	リスク項目	内容	リスク分担	
			市	民間事業者
共通	入札リスク	入札説明書の誤り、入札手続きの誤りに関するリスク	○	
	契約締結リスク	市の責に帰すべき事由により事業契約が結べないリスク	○	
		民間事業者の責に帰すべき事由により事業契約が結べないリスク		○
		上記以外の事由により事業契約が結べないリスク	○	○
	資金調達リスク	市が資金を確保できないことによる支払の遅延不能のリスク	○	
		民間事業者が必要とする資金を確保できないリスク		○
	政策リスク	政治上の理由ないし政策変更により、事業内容が変更ないし中止となるリスク	○	
	法令変更リスク	本事業に直接関係する法令（税制度を除く）の変更、新設に伴うリスク	○	
		上記以外の法令（税制度を除く）の変更、新設に伴うリスク		○
	スポーツルール変更リスク	公式試合のルール変更等に伴い、市が指示した備品及びライン等の更新	○	
		税制度変更リスク	消費税率の変更、資産保有等に係る税制度変更、新税の設立に伴うリスク	○
	許認可取得リスク	民間事業者の利益に課せられる税制度の変更（例：法人税率の変更）、新税の設立に伴うリスク		○
		市の責に帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによるリスク	○	
住民対応リスク	民間事業者の責に帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによるリスク		○	
	民間事業者が行う業務に起因するもの		○	
	上記以外に起因するもの	○		

区分	リスク項目	内容	リスク分担	
			市	民間事業者
共通	第三者賠償リスク	民間事業者が行う業務に起因するもの		○
		上記以外に起因するもの	○	
	環境リスク	民間事業者が行う業務に起因するもの		○
		上記以外に起因するもの	○	
	債務不履行リスク	市の責に帰すべき事由による債務不履行	○	
		民間事業者の責に帰すべき事由による債務不履行		○
	不可抗力リスク	暴風、豪雨、地震、火災、騒乱、暴動他の、市又は民間事業者のいずれの責にも帰すことのできない自然的又は人為的現象に起因するリスク	○	△
	物価変動リスク	工事費等に係る物価変動リスク	○	△
		上記以外の物価変動リスク	○	
	金利リスク	金利確定日以前における金利変動	○	
		金利確定日以降における金利変動		○
	業務範囲変更リスク	民間事業者の責に帰すべき事由により部分解約することによる委託業務範囲の変更のリスク		○
		上記事由以外の業務範囲変更によるリスク	○	
	要求水準未達リスク	事業期間中、要求水準を満たせないリスク		○
	要求水準変更リスク	要求水準の変更に伴うリスク	○	
情報漏洩紛失リスク	市の責に帰すべき事由による、重要な情報が漏洩紛失するリスク	○		
	民間事業者の責に帰すべき事由による、重要な情報が漏洩紛失するリスク		○	
法令違反リスク	市の責に帰すべき事由により法令違反を犯すリスク	○		
	民間事業者の責に帰すべき事由により法令違反を犯すリスク		○	
虚偽報告隠匿リスク	重大な虚偽報告もしくは情報の隠匿が発生するリスク		○	
施設整備	測量調査リスク	市が実施した測量調査に誤りがあったことに起因するリスク	○	
		上記以外の測量調査に起因するリスク		○
	用地リスク	計画用地の確保、計画用地の土壌汚染、計画用地中の障害物	○	
	設計リスク	市の指示による設計変更、設計の不備によるリスク	○	
		上記以外による設計リスク		○
	工事監理リスク	工事監理の不備による事業の中断遅延や必要となる費用の超過等		○
	開設遅延リスク	市の責に帰すべき事由による開設遅延に伴うリスク	○	
		民間事業者の責に帰すべき事由による開設遅延に伴うリスク		○
	施設損傷リスク	民間事業者が、施設を市に引き渡す前に生じた、施設や材料の破損に関するリスク		○
		上記以外の事由による施設の損傷に関するリスク	○	
初期投資増大リスク	市の責に帰すべき事由による初期投資増大に伴うリスク	○		
	民間事業者の責に帰すべき事由による初期投資増大に伴うリスク		○	
	上記以外の事由による初期投資増大に伴うリスク		○	

区分	リスク項目	内容	リスク分担	
			市	民間事業者
維持管理	技術進歩リスク	技術進歩により、施設設備内容の変更による事業の中断遅延や必要となる費用の超過等		○
	委託費支払遅延不能リスク	市の責に帰すべき事由による委託費支払いの遅延、不能のリスク	○	
	計画変更リスク	市の責に帰すべき事由による事業内容の変更に関するリスク	○	
	技術進歩リスク	技術進歩により維持管理業務の内容が変更に伴うリスク		○
	委託先経営破綻リスク	委託先の経営破たんに伴うリスク		○
	委託先変更リスク	委託先の変更に伴うリスク		○
	施設瑕疵リスク	施設の瑕疵担保期間を過ぎた、民間事業者の維持管理開始後の業務に起因しない施設瑕疵に関するリスク	○	
		上記以外の施設瑕疵に関するリスク		○
施設設備機器劣化リスク	民間事業者の責に帰すべき事由（適切な維持管理、業務を怠ったこと等）による施設設備機器の劣化に関するリスク		○	
	上記以外の事由による施設の劣化に関するリスク	○		
維持管理	維持管理コストリスク	民間事業者の責に帰すべき事由による事業内容用途の変更等に起因する維持管理費の増大に関するリスク		○
		上記以外の事由による事業内容用途の変更等に起因する維持管理費の増大に関するリスク	○	
	施設損傷リスク	民間事業者の責に帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク		○
上記以外の事由による施設の損傷に関するリスク		○		
維持管理	需要変動リスク	利用者数等の需要変動（民間の独立採算による施設・運営関係を除く）に伴う維持管理費の増大リスク	○	△
	事故リスク	市の責に帰すべき事由による業務に関する事故リスク	○	
		民間事業者の責に帰すべき事由による業務に関する事故リスク		○
	人材確保リスク	業務に必要とされる質量の人員体制が確保できないリスク		○
運営	需要変動リスク	民間事業者の帰責事由による本施設の一般利用者の減少に伴う料金収入の減少リスク（民間の独立採算による施設・運営関係を除く）		○
		上記以外の事由による本施設の一般利用者の減少に伴う料金収入の減少	○	
	性能リスク	要求水準不適合によるもの		○
	備品損傷リスク	市の責めによるもの以外の備品の損傷	○	
	情報システムリスク	情報システムの故障や陳腐化に関するもの		○
	利用者の増減リスク	予想に反する利用者数の増減により運営費や業務量が増減した場合	△	○

区分	リスク項目	内容	リスク分担	
			市	民間事業者
運営	盗難リスク	民間事業者の警備及び管理不備によるもの		○
		上記以外のもの	○	
	情報流出リスク	民間事業者の責めによる個人情報等の流出		○
		市の責めによる個人情報等の流出	○	
	利用者トラブルリスク	利用者からの苦情、利用者間のトラブル等		○
	事業者提案事業実施リスク	物品販売・飲食提供事業及び自主事業の実施に伴うもの		○
終了手続リスク	引渡し時の施設性能の低下及び終了手続に際しての諸費用の発生		○	
調達	調達品瑕疵リスク	民間事業者の責に帰すべき事由により、調達において瑕疵があることが判明した場合のリスク		○
	性能変更リスク	民間事業者の要求により、調達品の性能又は数量の変更に伴い、追加費用が発生した場合のリスク		○
		上記以外の事由により、調達品の性能又は数量に伴い、追加費用が発生した場合のリスク	○	

8. 民間事業者の参画可能性の検討

本事業において、今回新たに PFI 事業の導入を検討するにあたり、PFI 事業の実現可能性や想定される課題、意見・要望ならびに事業への参入意欲等について、2回民間企業に対しアンケート及び調査を実施した。（「別紙2 第1回市場調査結果」、「別紙3 第2回市場調査結果」を参照。）

8.1. 第1回市場調査結果

(1) 市場調査の実施目的

本事業における事業者の意見や要望を幅広く聴取し、モデルプランの検討へ反映する。

(2) 実施方法

全企業にアンケート票を配布し、アンケート方式により実施する。

関連・類似の工事や官民連携事業に係る事業に主体的に関与した実績を有する企業を対象とする。

(3) 対象企業数

調査対象企業は、類似の PFI 先行案件を参考に、SPC の中心的役割を果たす可能性の高い建設会社（ゼネコン）、運営企業、及び地元運営企業を対象とした。

(4) 調査結果

■ 設問 1-1 維持管理・運営期間

【民間の意見等の要旨】

- ・維持管理・運営期間は下記に示す理由から、想定する 15 年間として妥当とする意見が多くあった。
- 【15 年間とする理由】
- ①大規模修繕を含めなくても良い程度の事業期間である（20 年間とすると施設が老朽化する）。
 - ②その時代に反映できる運営サービスアイテムをフレキシブルに投入できる。
 - ③金利の固定化が可能である。
- ・大規模修繕については、民間事業者の予測が難しいことからリスクを事業費に見込むこととなり、事業費が高止まりする可能性がある。よって下記に示す対応を希望する意見があった。
- 【対応策】
- ①事業範囲には大規模修繕を含めない。
 - ②事業期間終了後 2 年以上は、大規模修繕が発生しないようにすることを要求水準としない。

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・維持管理・運営期間は想定する 15 年とし、事業期間に大規模修繕は含めない方針で検討する。

■ 設問 1-2 事業方式

【民間の意見等の要旨】

- ・概ね BTO 方式として問題ないという意見であった。
- ・ただし、BTO 方式における課題や対応策としては、以下の意見があった。

【BTO 方式における課題と対応策】

- ①民間資金を導入する場合には金利変動リスクが発生する可能性があり、発生した場合には市で負担いただきたい。
- ②運營業務に関してある程度備品の更新・入替に民間事業者の裁量を認める（＝手続きの簡素化）。
- ③市民要望・市の要請に基づく備品の追加は市の負担とするなど、費用負担の考え方について、契約上明記する。
- ④行政とのリスクシェアが机上どおりにいかない時の対処法（施設賠償や運営瑕疵・想定外の大修繕・不測の事態における協働）が課題である。

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・ BTO の場合は、施設整備後、市に所有権が譲渡されることから、事業者に固定資産税等の負担が発生しないことに加え、国庫補助金の適用が可能であることを踏まえ、民間の意見からも BTO 方式を採用する方針とする。

■ 設問 1-3 事業類型（支払形態）

◆施設整備

【民間の意見等の要旨】

- ・建設企業の意見としては、下記に示す理由から、一括支払いとしてほしいとする意見が多くあった。

【一括支払いを希望する理由】

- ①事業期間にわたって支払う場合には、資金調達のための各種融資組成費用・金利負担等コスト面が発生することからコストが高くなる。
 - ②民間金融機関等からの借入れが必要となる場合には、煩雑な借入手続き等による事業者の負担が増加する。
- ・前途金や中間払いを含めてほしいとする意見があった。
 - ・市が外部からの資金調達で、施設整備に係る業務対価を調達するのであれば、市の調達コストと SPC の調達コストを比較した上で検討した方が良いとの意見もあった。

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・市の財政負担軽減の観点から、検討する方針とする。現時点では、支払の平準化のため、一括支払いではなく、事業期間に支払う割賦払いとする方針とする。

◆維持管理運営費

【民間の意見等の要旨】

- ・ 自主事業及び民間収益施設運営業務を独立採算型とするパターン1、維持管理・運営業務をジョイント・ベンチャーとするパターン2のどちらの意見もあった。
- ・ ただし、パターン2とする場合には、下記に示す条件が必要との意見もあった。

【パターン2の場合に必要な条件】

- ①安定収入や収益事業が読めること。
- ②利用状況（人数や頻度）が読めること。
- ③事業者の単価設定が可能となるような仕組みをとること。
- ・ 利用料金に減免等を実施する場合には、事業者の稼働率を向上させるインセンティブが働かないほか、事業者の参入意欲の減少にもつながる可能性があるため、市で補填や補償等を付け加える必要があるとの意見があった。

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・ 民間意見の課題を踏まえて、パターン2のジョイント・ベンチャー方式を採用する方針として検討する。

■ 設問1-4 自主事業

【民間の意見等の要旨】

- ・ 自主事業の可能性としては、スポーツ教室の実施、興行の誘致（共催）、主催スポーツ大会の開催、パーソナルトレーニング、屋外施設を利用したイベントといった意見があった。
- ・ 自主事業を実施する場合には自主事業を定期的に行うことができる枠を広くとる必要がある、そうでない場合には民間事業者の収入に関するインセンティブが働かないほか、民間事業者は需要変動によるリスクを負うことができなくなる。

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・ 現状の利用状況を示しながら、第2回市場調査時に民間の意見を再度聴取し、自主事業を実施できる枠や具体的な方法を検討する方針とする。

■ 設問1-5 民間収益施設の運営

【民間の意見等の要旨】

- ・ 立地条件や体育館における民間収益施設の特徴から、一般的な飲食・物販等の施設の独立採算事業は難しいといった意見が多くあった。
- ・ 15年程度の長期間の出店を入札段階で確約することは大変困難であるとの意見もあった。
- ・ 独立採算で実施する場合には、賃料設定を低くする、一定の収益が上がった場合に何割かを市に還元するなど、賃料設定で柔軟に対応する必要があるとの意見があった。
- ・ 飲食・物販事業者の撤退・変更等はペナルティとせず、協議によって対応することとしてほしいとの意見があった。
- ・ 市と事業者の協同（JV）事業を導入する、地域性を活かした飲食・物販等により

行政コストの削減可能性があるのではないかと意見もあった。

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・独立採算事業として実施する附帯事業については、飲食店などの縛りは設けずに、民間提案に委ねる方針とする。

■ 設問-1-6 民間の創意工夫の余地とそれを実現するための条件

【民間の意見等の要旨】

- ・構造・構法等の検討により VE[※]の可能性があるのでないかと意見があった。
- ・情報が十分に住民に行きわたるような情報提供や簡便な予約システムにより、利用者側に立ったサービス提供が必要ではないかと意見があった。
- ・糸島市の総合計画や健康スポーツ推進計画など市民に必要な施策の一部を事業者と協働で実行できる空間を設けてはどうか（例えば健康福祉の側面から福祉予算を利用し介護予防事業のスペースを造ったり（兼ねたり）、教育事業の一環としたダンス事業を事業者が請負うなど）との意見があった。

※VEとは、入札時もしくは契約締結後に、目的物の機能を低下させずコストを縮減する、または、同等のコストで機能を向上させるための技術の提案を募集する方式のこと

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・各社の意見にあるように、市のサービスの一環として民間事業者と協働で実施できる事業を検討する方針とし、場合によっては、健康福祉課や危機管理課及び観光部門等の担当課と協議し、市が別途実施を想定している事業を当事業と組み合わせることを検討する。

■ 設問 1-7 懸念されるリスク

【民間の意見等の要旨】

- ・物価変動リスクについては、事業契約書において全体スライド、単品スライド、インフレスライド等の各スライド条項を適用してほしいとの意見があった。
- ・事業者ではコントロールできないリスクのうち、特に光熱水費のリスクについては、市の負担としてほしいとの意見が多くあった。
- ・需要変動リスクについては、定期的に需要に応じた業務対価の見直しをしてほしいとの意見があった。

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・物価変動リスクについては、事業契約書において全体スライド、単品スライド、インフレスライド等の各スライド条項を適用する。
- ・光熱水費の改定に応じる方針とする。
- ・需要変動リスクに対応する方針とする。

■ 設問 1-8 その他

- ・糸島市は、民間事業者の能力を最大限に活用させていただき、サービス購入料をできるだけ低減したいと考えています。それを達成するため、この調査票に示している事業方式や、自主事業にこだわらず、幅広いご意見をお聞かせください。

【民間の意見等の要旨】

- ・設計・施工・維持管理・運営を一括で発注することにより総事業費を低減する効果が得られた案件があったとの意見があった。
- ・削減率ありきで算出した PFI-LCC を予定価格に反映することは、入札不調の誘因となる可能性があるとの意見や、安易な削減計画はできないといった意見があった。

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・民間事業者の意見を踏まえて今後詳細を検討する。

■ 設問 2-1 施設整備の業務範囲

【民間の意見等の要旨】

- ・開発許可申請については、極力開発許可が不要となるような調整を市で実施してほしいとの意見があった。
- ・このほか、下記に示す業務については市で実施していただきたいとの意見があった。

【市で実施していただきたい業務】

- ①開発許可申請の事前協議
- ②土壌汚染調査、埋蔵文化財調査等の調査
- ③造成工事等の土地にかかわる部分

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・今後の県との協議の結果等を反映し、市と民間事業者で実施する業務区分を明確にし、事業用地に対するリスクについては市が持つことを前提として検討する。
- ・開発許可申請を含めて設計期間を 12 か月とすることは難しいことが想定されるため、県との協議結果開発許可申請が必要になった場合には、設計期間を延長する方針とする。

■ 設問 2-2 維持管理の範囲

【民間の意見等の要旨】

- ・維持管理業務の範囲については妥当であるとの意見が複数あった。
- ・トレーニング機器、弓道場に関しては特に利用者の増加等がメンテナンスコストに影響するため、修繕・更新については市で費用負担に関する配慮をしていただきたいとの意見があった。
- ・OA機器トレーニング機器のデジタル仕様など耐用年数が少ない機器の管理（パーツ補充・保守）においては、あらかじめその仕様を決めておく必要があるとの意見があった。

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・トレーニング機器や体操器具、特殊な備品に対しては市で別途リース契約をすることなどを検討する。ただし、市が所有する備品についても維持管理と経常修繕については事業者で実施する方針とする。

■ 設問 2-3 運営の範囲

【民間の意見等の要旨】

- ・想定する業務範囲については妥当であるとの意見があった。
- ・運営業務については、運営基準や仕様、現在の市民体育館の利用状況や市が望む使用方法を明確にさせていただく必要があるとの意見があった。
- ・駐車場の管理に関しては、施設の利用状況に応じて大きく管理方法が異なるため、日常的な管理のみにとどめ、イベント等で管理体制が大きく異なる場合は市側で行うか、利用者側で行う、との意見があった。
- ・想定している業務範囲として示している業務以外については、以下のような業務の可能性があると意見があった。

【その他の運営業務】

- ①市民の利用促進を図るため、広報・情報発信業務
- ②施設の稼働率向上や事業の継続を目的に、利用者アンケート調査業務を事業一環として実施する
- ③地元競技団体との協働・利用調整・大会協力などの支援業務と上述の福祉・教育・観光商工などの課との協議検討や支援業務
- ④展示会等のイベント

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・大会時、イベント時の駐車場の管理については、主催者が実施する方針とする。
- ・広報や情報発信、広場利用の使用許可など、運動公園等施設の利活用について広く民間の提案を採用する方針とする。
- ・市が主催する事業について、民間事業者と協働で実施できる事業について検討する。

■ 設問 3-1 主な施設整備のスケジュール

【民間の意見等の要旨】

- ・設計期間については、開発許可申請を含むのであれば、12ヵ月では難しいとの建設企業からの意見がほとんどであった。15~16ヵ月程度必要との意見があった。
- ・施設整備期間については、通常であれば12ヵ月程度との意見があったが、造成工事については造成工事期間がどの程度必要か判断するための材料が必要との意見があった。
- ・開業準備については、建設企業から多事例において2ヵ月程度であったとの意見や、運営企業からは3ヵ月で妥当、5ヵ月程度必要との意見があった。

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・開発許可申請を含めて設計期間を12ヵ月とすることは難しいことが想定されるため、県との協議結果開発許可申請が必要になった場合には、設計期間を延長する方針とする。
- ・工事期間については12ヵ月との意見もあるが、造成工事等の実施も考慮し15ヵ月程度を想定する。
- ・開業準備期間については3ヵ月とする。

■ 設問4-1 施設整備の留意点

【民間の意見等の要旨】

- ・施設整備の留意点については、様々な意見があったためその抜粋を下記に示す。
- 【施設配置】
- ・メイン・サブ・武道場等の主要諸室は全て1階に配置すべき
 - ・それぞれの施設にアクセスしやすく管理もしやすい施設配置、また、施設内で同時に複数のイベントを開催してもそれが相互に干渉せず、極力混雑が緩和できるような施設配置など、いくつかの観点からバランスをとることが好ましい
- 【武道場】
- ・武道場と剣道場を兼用する場合には、床構造に留意する必要がある
 - ・畳の出し入れ回数が極力少なくなるような利用スケジュールの調整・畳の出し入れが行いやすい保管場所の確保、といったことが重要
- 【駐車場】
- ・団体利用者（大型バス）や一般利用者の双方に配慮した計画が望ましい
- 【その他の施設】
- ・多目的運動室はスタジオとして利用する想定をした場合、2面以上あることがし望ましく、かつ音響設備や壁を鏡にする等の対応は必須としたい。
 - ・トレーニング室は多様なニーズに応えるために、400㎡以上は整備したほうがよい。
 - ・ステージや音響照明設備を持ち込むことでスポーツ以外の催事やイベントを実施できる交流機能の側面から開かれたギャラリー空間を設けてはどうか。
 - ・屋外施設が寂しい感じなので健康事業をインアウトで実施できるような装置はどうか
 - ・屋内プールの併設は利用者増につながる

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・多目的運動室やトレーニング室については、可動間仕切りで利用形態を変更できる仕様とする。
- ・トレーニング室の面積が400㎡以上との意見も踏まえて、場合によっては民間事業者の提案に委ねることも検討する。

■ 設問4-2 防災施設としての配慮

【民間の意見等の要旨】

- ・体育館そのものが一時避難施設として、どの程度の避難期間を想定されているのか、またどの程度の特別な設備や備蓄を備えるべきか、市の上位計画や避難計画との整合を図りながら設定すべき
- ・災害蓄倉庫については、外部から直接出入りできることは当然として、車両による搬出入がしやすいこと、災害時の避難者の待機場所となると思われるアリーナへの搬出入がしやすいこと、が重要である
- ・緊急ヘリや支援車両（自衛隊車両）等が容易にアクセスできるスペース確保や設置場所が重要である。
- ・インフラ（電気・ガス・水道・通信）の要求水準設定が過剰とならないように留意する。
- ・実際に避難者等を受け入れる際に係る増加コストについては市で負担していただく必要がある。

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・防災施設としての仕様が過度になりすぎない様に、危機管理課と十分に協議し、事業者の負担増とならないよう留意する方針とする。

■ 設問5-1 参入意欲等

【民間の意見等の要旨】

- ・条件が合えば前向きに参加したいとの意見が殆どであった。
- ・条件としては下記に示す内容がある。

【参加を左右する条件】

- ①適正な予算の確保
- ②適切なリスク分担の設定
- ③施設整備期間の時期、工期
- ④業務分担や内容
- ⑤応募グループの組成

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・適正な予算確保のために、中間報告以降あらためて概算事業費、維持管理費、人件費等を精査する方針とする。

- ・施設整備期間については、造成工事と開発許可申請の手順を踏まえて再整理し、適切な業務期間を精査する方針とする。
- ・応募グループについて現時点では特に定める条件は想定していないが、第2回の市場調査等を通して、グループ組成に係る課題を抽出する。

8.2. 第2回市場調査結果

(1) 市場調査の実施目的

事業スキームの妥当性を確認するとともに、民間事業者の参画可能性を調査する。

(2) 実施方法

運営企業を中心に対面式ヒアリングにより実施する。

建設企業の対象は、第1回市場調査を実施した企業を中心に、懸念事項である民間収益施設及び造成工事等についてアンケートを実施する。

(3) 対象企業数

調査対象企業は、第1回市場調査を実施した建設会社（ゼネコン）、運営企業、に加えて、地元企業を対象とした。

(4) 調査結果

■ 設問 1-1 自主事業（自由提案事業）を行うための施設規模

【民間の意見等の要旨】

- ・多目的運動室を間仕切り等で区画することで利用人数や提供プログラムに応じて柔軟な対応ができるという意見の一方、別々の居室のほうが、より使い勝手がよくなるとの意見もあった。
- ・多目的運動室の適切な規模としては利用者の想定次第ではあるが、300㎡～400㎡との意見が多くあった。
- ・トレーニング室は、トレーニング機器の設置によって左右されるものの、概ね200㎡～300㎡との意見が多くあった。

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・多目的運動室、トレーニング室については、市で上限下限の面積を定め、事業者の自由提案とする。
- ・多目的運動室は可動間仕切りで2室利用ができる計画とする。

■ 設問 1-2 自主事業（自由提案事業）の利用枠

【民間の意見等の要旨】

- ・多目的運動室、トレーニング室は7割程度の稼働率が見込まれるが、それ以外には需要予測が必要となるとの意見があった。
- ・運営事業者としては利用者が多く見込める曜日、時間帯でできるだけ自らの利用枠を確保したいとの意見があった。
- ・広場、公園を利用した自主事業の可能性については以下の回答があった。
教室・・・サッカー、フットサル、テニス、ランニング、ウォーキング、パークヨガ
その他・・・特産物市場、グッズ販売、野外イベント
また、広場、公園では収益を目的とした自主事業は難しいとの意見があった。

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・広場、公園なども利用した幅広い事業者提案事業が提案できる、今後条件を整理する方針とする。

■ 設問 1-3 自主事業（必須事業）の内容

【民間の意見等の要旨】

- ・各種事業を自主事業（必須）とすることは可能という意見が多かったものの、自主事業が実施可能な割合や頻度は市の事業がどの程度入るのかによって大きく左右されるため、自主事業の枠の明示が必要との意見があった。
- ・想定されるプログラムは以下の意見があった。
 - 多目的運動室 ⇒ 各種運動教室（エアロビクス、ヨガ、フィットネス等）
 - トレーニング室 ⇒ 個別指導、ダイエットプログラム等
 - アリーナ ⇒ 各種スポーツ教室（卓球、バレー、バドミントン教室等）、イベント等
 - 武道場 ⇒ 柔道・空手、多目的運動室と同様の利用
- ※いずれも1回500円～1,000円程度で全市民が気軽に利用できるプログラムを想定。

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・自主事業（必須）としてトレーニング室等を事業者が収益性のある事業を運営できるように、条件を整理する。
- ・市の事業として実施することが望ましい事業があれば検討を行う。

■ 設問 2-1 民間収益施設の収益性

【民間の意見等の要旨】

- ・特に運営事業者から飲食施設の併設についてはネガティブな意見が多かった。
- ・スポーツ用品店については、店舗型ではなく施設内に簡易的なスポーツ店の設置が可能であるのではという意見の一方、地元の用品店への配慮が不可欠であるとの意見もあった。

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・民間収益施設として固定の施設を設置することは、事業者の参画意欲を低下させる可能性がある。
- ・民間収益施設の設置は、都市公園法による利用者の利便性の向上を図るものとし、運営内容については事業者の提案に求める方針とする。

■ 設問 2-2 非店舗型の飲食物提供業務の可能性

表 8-1 PFI 事業における飲食物提供業務の内容例

分類	内容
店舗型	・施設内に、カフェ・レストラン等の飲食店舗を設置し、運営する。
ケータリング型	・大会等により来場者数が多数になる時等に、一時的に飲食物を提供する。
自動販売機型	・自動販売機を設置し、飲み物等を提供する。

【民間の意見等の要旨】

- ・ケータリング型については、比較的ポジティブな意見が多かった。
- ・自動販売機型は一定の収益性が見込まれ、飲み物だけではなく、食べ物の自動販売機を設置してはどうかという意見があった。

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・飲食店は、スポーツ施設利用者が運動前後に使用することはあまり考えられないことから、固定の飲食店を設置することを条件としない。
- ・ケータリング型を検討し、イベント時に地元の飲食店の協力を得る方法を検討する。

■ 設問 3-1 造成工事の条件

【民間の意見等の要旨】

- ・造成工事を実施するための条件については、十分な情報開示がなされていないため现阶段では回答できないとの意見が多くあった。
- ・造成計画に係る事前協議がスムーズに実施されるよう、関係部署との連携がなされたうえでの募集手続き実施を希望するとの意見があった。

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・造成工事については、大きな問題はないと考える。ただし、適切な工期を設定し、関係各課と必要な事前協議を実施する方針とする。

■ 設問 4-1 参入意欲等

【民間の意見等の要旨】

- ・参入意欲に大きく影響を及ぼす事項としては、適正な事業費・設計施工期間の確保、人材の確保・物価変動への対応、自主事業のリスクなどの意見があり、施設整備費にかかる物価変動の適切な反映や官民リスクの適正な分担を絶対条件とする意見があった。
- ・また、光熱水費については、原油価格の変動や電気・ガスの小売自由化の流れもあり長期の需要予測が困難であるため、事業者負担とすることは発注者にとって必ずしも得策とはいえないとの意見があった。
- ・関心度については、関心はある。条件があえば前向きに応札したい。との意見が多くあった。

【民間の意見等を踏まえた方針】

- ・適切な予定価格と柔軟な条件設定とし、事業者の参画意欲を高めることを検討する。

■ 設問4-2 ご意見やご要望等

【民間の意見等の要旨】

- ・早い段階での情報開示及び民間向け説明会などを実施してほしいとの意見があった。
- ・提案作業の過度な負担とならないよう、提案書の枚数に一定の歯止めを設けるなどの対策を講じてほしいとの意見があった。

9. VFMの検証

9.1. VFMの算定条件

VFMの算定条件を次のとおり設定した。

(1) 支払いパターン

費用の支出方法については、これまでの検討結果に基づき次のとおり設定した。

表 9-1 本事業における費用の支出方法

手法	設計費	建設費	維持管理・運営費
従来型 公共事業	一括払い	年度毎の出来高払い※	単年度払い
PFI事業	竣工後割賦払い	一括払い金+竣工後割賦払い	単年度払い

※年度を跨ぐ場合には、月割りで按分する。

(2) VFMの算定諸条件

これまでの協議結果やPFI先行案件等に基づき、次のとおり設定した。

表 9-2 本事業におけるVFMの算定条件

項目	条件
事業類型	ジョイント・ベンチャー型
事業期間	15年（維持管理・運営期間）
事業方式	BTO方式
割引率	1.340%
削減率	10%
補助金の有無	有り
起債の活用	有り
借入金利	1.303%
建中金利	1.475%
出資者期待利回り	5.0%
出資金	10,000千円
ファイナンス経費	13,000千円
アドバイザー費用	40,000千円
モニタリング費用	3,000千円（事業開始後3年間）
SPC設立費用	10,000千円
SPC管理費	5,000千円/年

(3) 事業期間及び事業方式

事業期間は15年（維持管理・運営期間）、事業方式は **BTO方式**とした。

(4) 割引率

次の理由により、割引率の設定は10年国債利回りの過去15年分の平均として、**1.340%**とした。

①「VFM (Value For Money) に関するガイドライン (平成13年7月27日 内閣府PFI

推進委員会)」において、割引率はリスクフリーレートを用いることが適当であり、その例として10年国債利回りの過去の平均値を用いることが挙げられている。

②事業期間が15年の長期にわたり、当該期間の間の国債利回りは相応の変動があることが想定されるため、事業期間と同じ15年に遡った平均値を用いた。

(5) 削減率

PFI方式、DBO方式、リース方式といった民間活力導入手法とした場合の概算事業費は、従来方式をベースに、民間活力導入手法で実施した場合のコストの削減効果を削減率として設定し、算出する方法が一般的である。

体育館PFI事業の先行案件のVFMは、特定事業選定時で3.1%～14.6%、落札後で4.4%～26.4%となっている。これらを参考に、市が自ら事業を実施する場合の収支（PSC）に比べ、PFI事業で行った場合の各コストの削減率は、公表されていないが、**10%**として見込む。

表 9-3 先行案件のVFM

対象案件	入札 公告	VFM		落札率	事業期間
		特定事業選定時	落札後		
川西市市民体育館に伴う PFI事業	H26	9.8%	-	99.6%	20年
(仮称)八王子市新体育館 等整備・運営事業	H23	13.0%	18.6%	94.2%	15年
仮称川崎市多摩スポーツセ ンター建設等事業	H19	14.6%	23.5%	98.9%	10年
名古屋市守山スポーツセン ター(仮称)整備・運営事 業	H19	3.1%	4.4%	99.8%	20年
(仮称)墨田区総合体育館 建設等事業	H18	13.0%	26.4%	-	20年

削減率についての主な考え方は次のとおりである。

- ・ 建設に配慮した設計の実施、性能発注による民間事業者のノウハウを活用により工事費の削減が期待できる。
- ・ 備品については、民間事業者のノウハウの活用（他施設との一括購入や同一メーカーからの継続的な購入等）により購入費の削減が期待できる。
- ・ 設計段階から維持管理・運営を考慮した整備を行うことや、長期契約により安定した業務受注が可能のため営業経費等の削減効果が期待できる。

なお、光熱水費については、現時点での削減率の定量化は困難なため、削減率は、見込まないものとする。

(6) 借入金利

本事業において民間資金の借入期間は15年、借入金利「基準金利+スプレッド」に

より設定した。借入金利は、次のとおりとなる。

- ・ H27.10.3 の 15 年 swap (LIBOR) + スプレッド (0.5%) とした。
- ・ 0.803% (基準金利) + 0.5% (スプレッド) = **1.303%** の固定金利とした。

* LIBOR : ロンドン銀行間取引金利のこと。資金調達の基準として用いられる。

* スプレッド : 事業のリスク性や資金調達規模等に応じ、基準金利に上乗せされる金利のこと。今回の事業は事業リスクが小さいと考え、一般に最低水準といわれている 0.5% に設定した。

(7) 建中金利

建中の借り入れは 1 年以内の短期借り入れであるため、日本銀行「長・短期プライムレートの推移」により公表されている H27.9.10 の短期プライムレート (最頻値) を採用し、**1.475%** とした。

(8) 出資者期待利回り

出資者期待利回りは、次の理由により 5% とした。

「国立大学法人等施設の PFI 手法による事業実施効果の評価及び法人制度を踏まえた今後の推進方策の調査研究 (平成 18 年度文部科学省委託調査)」によれば、地方公共団体の事例における E-IRR (出資者にとっての投資採算性を計る指標) の中央値は 6.0%、最頻値は 5.0% となっており、最頻値である **5.0%** を採用した。

(9) 出資金

適切とされる出資金の額は、劣後ローン等を活用した民間事業者の資金調達方法、及び事業の内容や方式、官民のリスク分担の在り方を金融機関がどのように評価するか等によって異なるため、実際には出資金の額に相応の幅が出ると考えられる。

ここでは他事例等を参考に、**10,000 千円** と設定した。

(10) ファイナンス経費

ファイナンス経費は、事業者が金融機関から融資を受ける際の手数料等であり、一般他事例を参考に民間借入額の 1% を見込み、**13,000 千円** とした。

(11) アドバイザリー費用

先行事例を参考に、市の民間事業者の募集・選定手続の支援を行うアドバイザリー費用として見積りで提示した **40,000 千円** とした。

(12) モニタリング費用

モニタリング費用は初年度から供用開始後 1 年目までの **4 年間**は、事業者が提出する設計図書の確認、工事履行状況の確認、維持管理運営業務の履行状況の確認等を委託するモニタリング支援業務を発注することを想定した。費用は、一般他事例を参考に、**3,000 千円/年** とした。

(13) SPC 設立費用

法人登記登録免許税、株式払込事務取扱手数料、法人登記司法書士手数料、設立事務

費、契約書作成等弁護士手数料等、SPC 設立にかかる費用として、一般他事例を参考に 10,000 千円 と設定した。

(14) SPC 管理費

SPC 事務委託費、SPC 決算処理費、事業マネジメント費等、SPC 設立後にかかる費用として、一般他事例を参考に 5,000 千円/年 と設定した。

(15) 事業採算性指標 (P-IRR、E-IRR、DSCR、LLCR)

SPC が企業として適正な利益を出すとともに、金融機関に対して融資返済の確実性を担保する必要があることから、次の指標に関するすべての条件が満たす利益がなければ、事業者が事業に参入しないこととなる。

- ① P-IRR > 平均資金調達コスト
- ② E-IRR > 出資者期待利回り (5.0%)
- ③ DSCR > 1.0
- ④ LLCR > 1.0

なお、各指標の概要は表 9-4 のとおりである。

表 9-4 事業採算性指標の概要

事業採算性指標	概要
P-IRR	プロジェクトの投資額に対する利回りを表す指標であり、借入金と出資金の平均調達コストよりも P-IRR が低い場合には、サービス対価のみでは借入金金利及び出資配当金を支払うことが出来ないため、事業に参画しないこととなる。
E-IRR	出資額に対して将来受け取る配当金等が、年利回りに換算してどのくらいになるかを数値化したもの。本事業では、出資額に対して期待利回り (5.0%) 以上の収益性が確保できない場合は、出資者が現れないことから、事業者が資金調達できず、事業に参画できないこととなる。
DSCR	年度ごとの元利金支払いに充当可能なキャッシュフローが、元利金返済必要額の何倍となっているかを表すもの。 これが 1.0 を下回る場合、その年度のキャッシュフローで当該年度の借入金の返済ができないことになる。
LLCR	借入期間全体にわたる元利金返済前キャッシュフローの現在価値が、借入元本の何倍であるかを表すもの。 これが 1.0 を下回る場合、事業期間に生み出す事業のキャッシュフロー総額で借入金全額の返済ができないことになる。

9.2. 事業費の資金調達

(1) 市の調達条件

多目的体育館の整備費は、学校施設環境改善交付金と合併推進債を充当することを想定した。

また、都市公園として整備する部分については、社会資本整備総合交付金と地方債で充当することを想定した。

交付金等の諸条件は次のとおりである。

表 9-5 施設整備費の資金調達方法

調達方法	項目	内容
------	----	----

学校施設環境改善交付金 (地域スポーツセンター新改築、改造)	主体	文部科学省
	補助対象施設	地域スポーツセンター新改築、改造
	補助率	1 / 3
	補助対象となる面積	2,000 m ² ~4,000 m ² 158,800 円/m ²
	算定方法	文部科学大臣が必要と認める面積に1平方メートル当たりの建築単価を乗じたもの

調達方法	項目	内容
学校施設環境改善交付金 (地域武道センター新改築)	主体	文部科学省
	補助対象施設	地域武道センター新改築
	補助率	1 / 3
	補助対象となる面積	550 m ² ~2,100 m ² 113,100 円/m ²
	算定方法	文部科学大臣が必要と認める面積に1平方メートル当たりの建築単価を乗じたもの

調達方法	項目	内容
社会資本整備総合交付金	主体	国土交通省
	補助対象施設	都市公園（公園施設含む）
	補助率	50%（年間1億円程度）
	補助対象となる範囲	用地取得費、公園施設整備費

(2) 民間事業者の調達条件

PFI事業の実施に際し、施設整備に関して民間事業者が調達する資金の条件は、表 9-6、表 9-7 のとおりとした。

表 9-6 民間資金調達の条件（建中借入）

項目	条件	設定根拠
金利	1.475%	H27.9.10 短期プライムレート（1.475%）

表 9-7 民間資金調達の条件（長期借入）

項目	条件	設定根拠
金利	1.303%	H27.10.3 の 15 年 swap (LIBOR) (0.803%) + スプレッド (0.5%)
返済方法	元利均等払い	

(3) 事業費の支払いスケジュール

次の通り事業費支払いスケジュールを設定した。

a) 従来方式による場合

項目	事業年度
----	------

		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	(運営) 1年目	...	(運営) 15年目	-
事業スケジュール	用地取得	■								
	設計業務		■							
	建設業務				■	■				
	開業準備業務					■				
	維持管理・運営業務						■	■	■	■
支払いスケジュール	用地取得費		●							
	設計費支払い時期			● (設計費分)						
	施設整備支払時期				● (体育館整備分)	●				
	委託費支払い期間 (維持管理・運営費相当)						■	■	■	■

b) PFI方式による場合

項目	事業年度									
	1年目	(契約締結) 2年目	3年目	4年目	5年目	(運営) 1年目	...	(運営) 15年目	-	
事業スケジュール	用地取得	■								
	設計業務			■						
	建設業務				■	■				
	開業準備業務					■				
	維持管理・運営業務						■	■	■	■
支払いスケジュール	用地取得費		●							
	割賦金支払い期間 (施設整備費相当)						■	■	■	■
	委託費支払い期間 (維持管理・運営費相当)						■	■	■	■

9.3. 概算事業費の算定

(1) 前提条件

施工費に関連して、施設の一般的な構造計画（鉄筋コンクリート造または鉄骨造及び基礎形式）を仮置きし算定する。

昨今の建設労務費、機材費等の上昇を加味するため、建築費指数、デフレーター等の各種指数やヒアリングで収集した物価上昇状況等を総合的に勘案して算定する方針とする。

なお、「4.2. モデルプラン」で示した2つの敷地案のうち、十分な広場・公園を確保できる敷地案Aを採用し、概算事業費の算定を行った。

(2) 算定項目及び算定方法

施設整備に関連する事業費として、①事前調査、②設計・工事監理、③工事費、④造営費、⑤備品費を算定する。算定方法は表 9-8 のとおりとする。

表 9-8 施設整備費の算定項目及び算定方法

項目		算定方法
① 事前調査 (敷地測量等)		「平成 27 年度 新営予算単価 (国土交通省)」を参考に算定
② 設計費・工事監理費 (建築確認申請等の各種申請を含む)		「国土交通省告示第 15 号」を参考に算定 ※確認申請等の申請料は別途計上する。
③ 工事費	建築物	先行事例実績値より算定
	外構	「平成 27 年度 新営予算単価 (国土交通省)」及び「建築物のライフサイクルコスト (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)」を参考に算定
④ 造成費		「宅地造成の金額表 (平成 27 年) 福岡県」を参考に算定
⑤ 備品費		先行事例により、建設費 (建物・外構) の 5~10%を備品費として算定

(3) 施設概要

施設の概要は表 9-9 のとおりとする。

a) 建築物

表 9-9 建築物の概要

項目	内容
階数	地上2階
構造	鉄筋コンクリート(RC造)、一部プレストレスコンクリート造(PC造)
基礎	杭基礎
建築面積	約 7,000 m ²
延床面積	約 10,000 m ²
各階延床面積	
	1F 約 6,830 m ²
	2F 約 3,370 m ²

b) 外構

■ 駐車場

表 9-10 駐車場の概要

項目	内容
----	----

一般駐車場	600台（車いす用駐車場を含む）
舗装	アスファルト浸透性舗装
面積	約 17,000 m ²

■ 広場・公園

表 9-11 広場・公園の概要

項目	内容
舗装	インターロッキング舗装＋緑化 ※ベンチ等を含む
面積	約 20,000 m ²

■ 雨水貯水槽

表 9-12 雨水貯水槽の概要

項目	内容
舗装	雨水貯水槽＋配管等
立米	約 3,000 m ³

(4) 施設整備費

a) 事前調査

「平成 27 年度 新営予算単価（国土交通省）」を参考に算定。

項目	敷地面積	単価(千円)	調査費用(千円)
多目的体育館	約 38,500 m ²	0.777	29,915
都市公園	約 20,000 m ²	0.777	15,540

b) 設計費・工事監理費

国土交通省告示第 15 号が定める次の式に基づき設計費・工事監理費を求めた。

■ 建築設計・工事監理等の業務報酬の略算方法

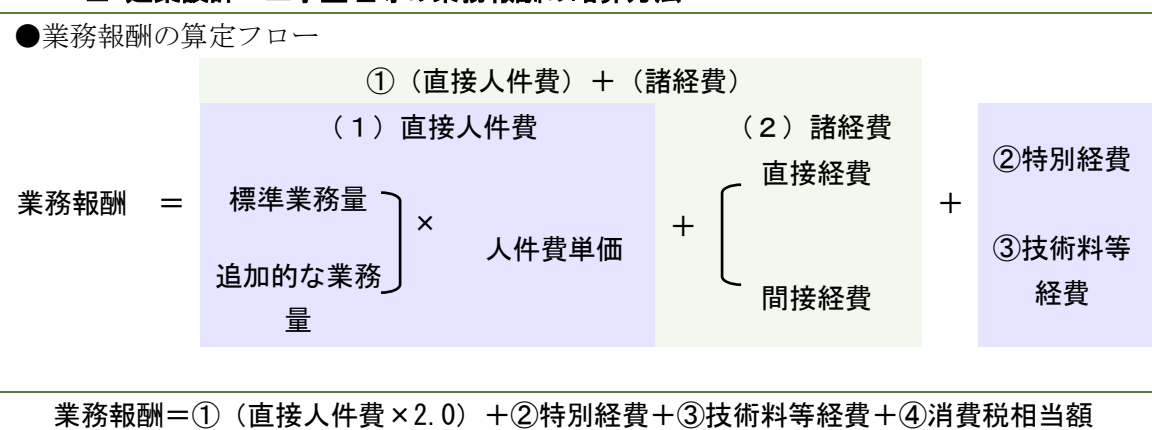


図 9-1 業務報酬の算定フロー

■ 多目的体育館

国土交通省告示第 15 号に基づき、「運動施設 第 2 類」として設計費・工事監理費を算定した。延床面積は、10,000m²とした。

表 9-13 設計費・工事監理費（多目的体育館）

■設計料算定（基本+実施）

国土交通省告示第15号による
運動施設・第2類

	項目	係数a	係数b	A：人・時間※	時間単価	設計費（直接）	
設計（直接人件費）	総合	65.307	0.511	7227	3,550	25,655,850	
	構造	46.861	0.3921	2081.52	3,550	7,389,396	
	設備	38.963	0.4066	2307.76	3,550	8,192,548	
						合計	41,237,794

※A（人・時間）=係数a×床面積[^]b

間接経費（A×1.0）	41,237,794
技術料（A×0.5）	20,618,897

設計料合計 **103,094,485** 円

■工事監理料算定

国土交通省告示第15号による
運動施設・第2類

	項目	係数a	係数b	A：人・時間※	時間単価	設計費（直接）	
設計（直接人件費）	総合	54.318	0.413	2437.5	3,550	8,653,125	
	構造	133.98	0.0981	396.84	3,550	1,408,782	
	設備	16.743	0.3891	844.06	3,550	2,996,413	
						合計	13,058,320

※A（人・時間）=係数a×床面積[^]b

間接経費（B×1.0）	13,058,320
技術料（B×0.5）	6,529,160

工事監理料合計 **32,645,800** 円

■ 都市公園

国土交通省告示第15号に基づき、「運動施設 第1類」として設計費・工事監理費を算定した。

表 9-14 設計費・工事監理費（都市公園）

■設計料算定（基本+実施）

国土交通省告示第15号による
運動施設・第1類

	項目	係数a	係数b	A：人・時間※	時間単価	設計費（直接）	
設計（直接人件費）	総合				3,550		
	構造				3,550		
	設備	38.963	0.4066	2721.32	3,550	9,660,686	
						合計	9,660,686

※A（人・時間）=係数a×床面積[^]b

間接経費（A×1.0）	9,660,686
技術料（A×0.2）	1,932,137

設計料合計 **21,253,509** 円

■工事監理料算定

国土交通省告示第15号による
運動施設・第1類

	項目	係数a	係数b	A：人・時間※	時間単価	設計費（直接）	
設計（直接人件費）	総合				3,550		
	構造				3,550		
	設備	16.743	0.3891	988.26	3,550	3,508,323	
						合計	3,508,323

※A（人・時間）=係数a×床面積[^]b

間接経費（B×1.0）	3,508,323
技術料（A×0.2）	701,665

工事監理料合計 **7,718,311** 円

c) 工事費

類似事例、弊社実績等から概算工事費算定した。

■ 建築物

表 9-15 建築物工事費

項目	内容	単価 (円)	12%の物価上昇を見込んだ場合	敷地A案		
			単価 (円)	延床面積	現時点 費用 (千円)	12%の上昇 費用 (千円)
体育館		470,000	530,000	10,000㎡	4,700,000	5,300,000
建設工事費 合計					4,700,000	5,300,000

■ 外構 (多目的体育館)

表 9-16 外構工事費 (多目的体育館)

項目	内容	単価 (円)	12%の物価上昇を見込んだ場合	敷地面積 /立米	敷地A案	
			単価 (円)		現時点 費用 (千円)	12%の上昇 費用 (千円)
駐車場	アスファルト舗装 +緑化	10,000	12,000	11,000㎡	110,000	132,000
敷地内通路等	インターロッキング 舗装+緑化 ※ベンチ等を含む	15,000	17,000	20,400㎡	306,000	346,800
雨水貯留施設	雨水貯留槽+配管 等	65,000	73,000	1,800㎓	117,000	131,400
外部トイレ 1か所	RC 1F (130㎡×1ヶ 所)	200,000	224,000	130㎡	26,000	29,120
外構工事費 合計					559,000	639,320

■ 外構 (都市公園)

表 9-17 外構工事費 (都市公園)

項目	内容	単価 (円)	12%の物価上昇を見込んだ場合	敷地面積 /立米	敷地A案	
			単価 (円)		現時点 費用 (千円)	12%の上昇 費用 (千円)
駐車場	アスファルト舗装 +緑化	10,000	12,000	4,000㎡	40,000	48,000
公園・広場 敷地内通路等	インターロッキング 舗装+緑化 ※ベンチ等を含む	15,000	17,000	16,000㎡	240,000	272,000
雨水貯留施設	雨水貯留槽+配管 等	65,000	73,000	1,200㎓	78,000	87,600
外部トイレ 1か所	RC 1F (130㎡×1ヶ 所)	200,000	224,000	130㎡	26,000	29,120
外構工事費 合計					384,000	436,720

d) 造成費

「宅地造成の金額表 (平成 27 年) 福岡県」から、概略検討に基づき算定した。

項目	造成敷地面積	単価(千円)	調査費用(千円)
多目的体育館	約 38,500 ㎡	4.554	175,329
都市公園	約 20,000 ㎡	4.554	91,080

(5) 施設整備費概算 (案)

以上の検討の結果、下記のとおりとなる。

表 9-18 施設整備費概算

【1】多目的体育館

項目	内容	敷地A案		
		現時点(千円)	2年後(千円) 12%増	
①	用地取得費	48,035	48,035	
②	事前調査(敷地測量等)	29,915	29,915	
③	設計費、工事監理費	135,741	135,741	
④	造成費	175,329	175,329	
⑤	工事費	5,259,000	5,939,320	
	建物	多目的体育館(10,000㎡)	4,700,000	5,300,000
		計	4,700,000	5,300,000
外構		駐車場	110,000	132,000
		敷地内通路等	306,000	346,800
		雨水貯留施設	117,000	131,400
		外部トイレ 1か所	26,000	29,120
		計	559,000	639,320
⑥	備品費 (トレーニング機器リニューアル費用、開業準備費等を含む)	470,000	470,000	
多目的体育館整備費 計		6,118,020	6,798,340	

【2】都市公園整備

項目	内容	敷地A案		
		現時点(千円)	2年後(千円) 12%増	
①	用地取得費	69,465	69,465	
②	事前調査(敷地測量等)	15,540	15,540	
③	設計費、工事監理費	28,973	28,973	
④	造成費	91,080	91,080	
⑤	工事費	384,000	436,720	
都市公園		駐車場	40,000	48,000
		公園・広場 敷地内通路等	240,000	272,000
		雨水貯留施設	78,000	87,600
		外部トイレ 1か所	26,000	29,120
		計	384,000	436,720
都市公園整備費 計		589,058	641,778	

合計	6,707,078	7,440,118
----	-----------	-----------

(6) 施設の維持管理費

維持管理業務費については、刊行物「建築物のライフサイクルコスト」の指標をベースに算出する。

表 9-19 維持管理費概算

区分	項目	数量	期間	年額 (千円/年)	総額 (千円)	根拠
----	----	----	----	--------------	------------	----

区分	項目	数量	期間	年額 (千円/年)	総額 (千円)	根拠
維持管理業務費	建築・設備保守管理費 (法令点検・定期点検 保守・日常点検保守)	10,000 m ²	15年	15,100	226,500	「建築物のライフサイクルコスト(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)」による
	清掃業務費			8,000	120,000	
	保安警備費			5,500	82,500	
	経常修繕費			4,910	73,650	
	建築・設備修繕費			29,388	440,826	
	(計)		62,898	943,476		

(7) トレーニング機器の維持管理費

トレーニング室に設置するトレーニング機器は、使用に応じて更新する必要がある。原則として、ウェイトトレーニング用機器類は10年に1度、電気を使用するトレッドミル等の機械については5年に1度の更新が必要である。

200 m²のトレーニング室を想定し、次のとおりトレーニング機器の更新を試算し、備品費として計上した。

表 9-20 トレーニング機器更新費用

F: トレーニング室				更新費用				47,866,400
F-1: トレーニング機器				計	38,733,800	更新5年	更新10年	更新10年
1	トレーニング管理システム	1	台	7,800,000	7,800,000			
2	全自動血圧計(プリンター・架台・椅子付き)	2	台	366,800	733,600	○	733,600	○ 733,600
3	体重計	1	台	69,000	69,000	○	69,000	○ 69,000
4	マルチ周波数体組成計(MC-780A)	1	台	550,000	550,000	○	550,000	○ 550,000
5	ストレッチマット	6	台	73,000	438,000			○ 438,000
6	ストレッチマット用ジョイントテープ	6	台	4,000	24,000			○ 24,000
7	ラボードLX2200(手すり付)	6	台	1,449,000	8,694,000	○	8,694,000	○ 8,694,000
8	コードレスバイクV77i	3	台	478,000	1,434,000	○	1,434,000	○ 1,434,000
9	コードレスバイクV67Ri	3	台	498,000	1,494,000	○	1,494,000	○ 1,494,000
10	ステッパー-S3x	2	台	830,000	1,660,000	○	1,660,000	○ 1,660,000
11	エレフティカルE3x	2	台	1,030,000	2,060,000	○	2,060,000	○ 2,060,000
12	FUNASISチェストプレス	1	台	790,000	790,000			○ 790,000
13	FUNASISフライ	1	台	850,000	850,000			○ 850,000
14	FUNASISシーテッドロー	1	台	733,000	733,000			○ 733,000
15	FUNASISラットプルダウン	1	台	805,000	805,000			○ 805,000
16	FUNASISロータリートーン&ツイスト	1	台	800,000	800,000			○ 800,000
17	FUNASIS克蘭チ	1	台	740,000	740,000			○ 740,000
18	FUNASISバックエクステンション	1	台	860,000	860,000			○ 860,000
19	FUNASISレッグプレス&カーフレイズ	1	台	908,000	908,000			○ 908,000
20	FUNASISレッグエクステンション	1	台	805,000	805,000			○ 805,000
21	FUNASISシーテッド・レッグカール	1	台	825,000	825,000			○ 825,000
22	FUNASISアダクション&アプダクション	2	台	875,000	1,750,000			○ 1,750,000
23	SS-6ベントレッグアブドミナル	1	台	239,000	239,000			○ 239,000
24	SS-645° バックエクステンションベンチ	1	台	208,000	208,000			○ 208,000
25	SS-6フラットベンチ	1	台	68,000	68,000			○ 68,000
26	SS-6フラットアジャスタブルベンチ	1	台	231,000	231,000			○ 231,000
27	NR-6スミスマン	1	台	993,000	993,000			○ 993,000
28	オリンピックラバーイージープレートセット	1	台	243,200	243,200			○ 243,200
29	オリンピックスタンダードカラー	1	台	12,000	12,000			○ 12,000
30	ダンベルラック15ベア用	1	台	280,000	280,000			○ 280,000
31	クロームダンベル(1~20kg、15ベア:2個1組)	1	台	425,000	425,000			○ 425,000
32	トレーニングミラー	2	台	110,000	220,000			○ 220,000
33	エコゴムマットA	24	台	6,500	156,000			○ 156,000
34	エコゴムマットB	22	台	6,500	143,000			○ 143,000
35	エコゴムマットC	4	台	6,500	26,000			○ 26,000
36	メディカルチェア和	1	台	238,000	238,000	○	238,000	○ 238,000
37	テーブルローラー	1	台	429,000	429,000			○ 429,000
更新機材				合計		16,932,600		30,933,800

(8) 運營業務費(人件費、消耗品等費、光熱水費)の算定

a) 人件費

人件費については、先行事例より表 9-21 とおり算定した。なお、人件費には、給与の他、福利厚生費を含む。

表 9-21 人件費概算

区分	内容	数量	年額 (概算) (千円/年)	備考
運営 業務費	総括責任者	1人		先行事例より算定 ※精査が必要
	正職員 (管理職)	1人		
	正職員 (一般職)	6人		
	アルバイト	7人		
	(計)		83,600	

よって、人件費は、**83,600千円/年**と想定される。

ただし、運営業務のうち、使用許可等に係る事務や利用案内・受付業務等のみの人権費は、正職員2名、非正職員2名で、人件費20,000千円/年程度となることが想定される。

b) 消耗品等の算定

消耗品・通信費・その他の費用のうち、消耗品については、施設規模の大きさに乗じて算出するが、通信運搬・その他費用 (保険等) については、施設規模に比例して増減はないものとして、現状と同額と想定する。

表 9-22 消耗品概算

内容	参考単価		計		
	単価	単位	数量 (m ²)	年額 (概算) (千円)	
消耗費等	消耗品	200	m ² /千円	10,000	2,000
	通信運搬・その他費用	700	式	10,000	700
(小計)					2,700

(≒ 2,700千円)

よって、消耗品等の費用は、**2,700千円/年**とする。

c) 光熱水費の算定

光熱水費については、曾根体育館、志摩体育館の実績値から算定する。現行の体育館には空調設備が整備されていないことから、光熱水費の算定において現状のm²単価の1.2倍を想定する。

表 9-23 平成 26 年度の既存体育館光熱水費

施設名	延床面積	光熱水費	m ² 単価 (円)
曾根体育館	1,341 m ²	1,320,478	985
志摩体育館	1,264 m ²	856,861	678
平均			832

表 9-24 光熱水費の想定

施設名	延床面積	m ² 単価	係数	年額 (概算) (千円)
多目的体育館	10,000 m ²	832	1.2	9,984
平均				9,984

(≒ 9,900千円)

よって、光熱水費は、**9,900千円/年**とする。

d) 利用料収入の算定

利用料収入については、現時点での新しい施設での収入見込みを算定することは困難であるため、曾根体育館、志摩体育館の直近の平成 26 年度の料金収入額を延床面積で割り戻して算出した㎡単価を基に算出する。

表 9-25 平成 26 年度の体育館使用料収入

施設名	延床面積	使用料収入	㎡単価 (円)
曾根体育館	1,341 ㎡	2,238,116	1,669
志摩体育館	1,264 ㎡	2,007,582	1,588
		平均	1,629

表 9-26 利用料金収入の想定

施設名	延床面積	㎡単価 (円)	使用料収入見込み
			(千円)
個人利用料 (メインアリーナ)	2,620 ㎡	1,629	4,267
個人利用料 (サブアリーナ)	910 ㎡	1,629	1,482
個人利用料 (柔道場・剣道場)	680 ㎡	1,629	1,107
個人利用料 (多目的運動室)	200 ㎡	1,629	325
個人利用料 (トレーニング室)	200 ㎡	1,629	325
個人利用料 (弓道 (射) 場)	300 ㎡	1,629	488
		合計	7,994

(≒ 8,000 千円)

よって、利用料収入は、**8,000 千円/年**となる。

e) 指定管理委託料の算定

上記、算出した維持管理業務費及び運営業務費の合計から利用料金収入を差し引いて、指定管理委託料を算出する。

区分	内容	数量	年額 (千円/年)	備考
維持管理業務費	建築・設備保守管理費 (法令点検・定期点検保守・日常点検保守)	10,000 ㎡	15,100	「建築物のライフサイクルコスト (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)」による
	清掃業務費		8,000	同上
	保安警備費		5,500	同上
	経常修繕費		4,910	同上
	修繕費		29,388	同上
(計)			62,898	
運営業務費	総括責任者	1 人		先行事例より算定 ※利用料金徴収業務、使用許可業務、利用に係る業務で算定した場合、正社員 2 人、臨時職員 2 人で人件費 20,000 千円/年程度と想定 ※精査が必要
	正職員 (管理職)	1 人		
	正職員 (一般職)	6 人		
	アルバイト	7 人		
(小計)			83,600	

区分	内容	数量	年額 (千円/年)	備考
消耗品費等	消耗品		2,000	先行事例より算定
	通信運搬・その他費用		700	
	(小計)		2,700	
光熱水費	光熱水費		9,900	
	(計)		96,200	
維持管理・運營業務費 (a)			159,098	
利用料金収入 (b)			8,000	曾根体育館、志摩体育館の平成 26 年度の料金収入額をもとに算出。
指定管理委託料 (a)－(b)			151,098	

[式] 維持管理業務費＋運營業務費－利用料金収入＝指定管理委託料

62,898 千円 + 96,200 千円 - 8,000 千円 = **151,098 千円/年**

よって、指定管理委託料は、**151,098 千円/年**とする。

9.4. VFM 算定結果（定量評価）

PFI 手法を用いた場合の VFM の算定結果を表 9-27 に示す。

算定の結果、PFI 手法とした場合に VFM が発現することが認められた。

表 9-27 VFM 算定結果

項目			備考
PSC (従来手法)	割引前	10,500 百万円	従来型の市の財政支出の合計値
	割引後	9,200 百万円	
PFILCC	割引前	10,000 百万円	PFI 型の市の財政支出の合計値
	割引後	8,500 百万円	
VFM	割引前	540 百万円	PSC と PFILCC の差の金額
	割引後	630 百万円	
VFM (%)	割引前	5.1%	PSC と PFILCC の差の比率
	割引後	6.9%	

10. 総合評価及び課題の整理

10.1. 定量的評価

本事業を PFI 事業、BTO 方式で実施する場合、従来方式で実施した場合と比べ 6.9%程度（6 億円程度）の財政負担の軽減効果（VFM）が見込まれる。

10.2. 定性的評価

これまでの検討において、事業手法や事業スキーム、リスク等についての検討を行った。その結果、本事業に PFI 手法を導入することで次のような効果が期待できると考えられる。

(1) 施設整備

本事業では、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。

(2) 維持管理・運営

本事業では、設計・施工・維持管理・運営までを包括的に民間事業者委ねることで、包括契約や性能発注により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、長期にわたる事業期間を通じた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。

また、性能発注による業務の効率化（清掃が容易な内装材の選定等）や、長期契約による安定した業務受注により営業経費等の削減効果が期待できる。

(3) 市民サービスの向上

本事業では、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のみならず、民間提案事業に参加した地域住民のコミュニティの形成が促進される効果も期待される。また、施設利用者へのサービス提供については、出店形態や販売形態を事業者の提案に委ねることで、土日やイベント時のケータリングによる飲食提供や物品販売といった利便性を高める機能の導入が実現する可能性も考えられる。

これらの施設利用者のサービス向上に資する事業を民間事業者に実施してもらうことにより、民間事業者の各種提案や保持するノウハウの活用、また利用者のニーズに合った効率的かつ効果的な運営を行うことが可能になり、市民へのサービス向上が期待できる。

(4) 民間事業者のノウハウ蓄積によるサービスの向上

本事業は、長期にわたる事業契約であることから、民間事業者は各種業務におけるノウハウを蓄積することが可能になる。これにより民間事業者に PDCA サイクルが働き、業務効率及び業務品質が向上し、結果としてサービスの向上となることが期待できる。

(5) モニタリングによるサービス水準の確保

本事業は、民間事業者の業務状況を市がモニタリングという形式で業務が確実に実施

されているかを監視した上で、サービス対価が支払われる形態である。

また、モニタリングの結果、要求水準や提案内容を満足していない場合には、サービス対価の減額等のペナルティも考えられることから、民間事業者は確実な業務実施を目指し、事業期間を通じたサービス水準の確保が期待できる。

10.3. 総合評価

本事業は、PFI 方式で実施することにより、民間事業者の資金力や創意工夫、ノウハウを活用することが可能となる。その結果、「10.1. 定量的評価」で示したように、定量評価において市の財政負担が 6 億円程度削減されることが見込まれる。

また、「10.2. 定性的評価」で示したように、定量化することができない市民サービスの向上や効率的な施設整備、維持管理運営業務の実施が期待できる。

したがって、定量的評価及び定性的評価の結果、本事業における PFI 導入可能性が確認されたことから PFI 方式を導入することが適切であると判断できる。

しかしながら、VFM に係る定量的な効果、及び、定量化することができない定性的な効果を実現するためには、施設整備や維持管理・運営業務のコスト削減につながり、かつ市民利用を念頭に置いたサービス向上を最大限に引き出すことができる要求水準書の作成や、複数のグループが入札に参加することで、競争原理が拡大する環境づくりに努める必要がある。

11. 今後の課題

今後、本事業に PFI が導入されることとなった場合のアドバイザー業務における検討課題を以下に整理する。

11.1. 施設整備に係る課題

市で実施する工事用地の確保や、事業者が実施する工事車両の搬入搬出など、市が実施すべき工事と事業者で実施すべき工事の兼ね合いに配慮する必要がある。

11.2. ジョイント・ベンチャー型の課題

ジョイント・ベンチャー型を採用する場合の懸念事項として、次の3点があげられる。

(1) 施設利用者の需要予測

ジョイント・ベンチャー型の場合、民間事業者は、入札時において供用開始以降の長期にわたる施設利用者の需要予測を行い、一般利用事業・自主事業の収入を見込んだうえで、応札額を積算する必要がある。

本事業で整備する多目的体育館は、既存施設が無い新規の施設であることから、数年先の需要予測は困難と想定される。供用開始後の料金収入が入札時の見込みよりも少ない場合のリスクは民間事業者が負うことから、民間事業者は予備費を見込んで、応札額を高めに見積もる可能性がある。逆に、入札価格を下げた落札するために、料金収入を過度に高く見積もった場合は、維持管理・運営開始後の PFI 事業の安定性や継続性、住民サービスの質の確保が懸念される。

市においても、数年先の需要予測を事前に行ったうえで、PFI 事業に係る債務負担行為の設定額や予定価格を設定する必要がある。

(2) 事業者による使用料金設定

一般利用に係る料金収入の変動リスクは民間事業者が負うことから、一般利用料金の設定、改定は、市が示す一定の条件のもと、民間事業者の裁量に委ねることが一般的である。また、減免の条件や想定人数が入札時の想定と乖離した場合には、民間事業者の収入が減少することから、当該減少額については、市が契約金額を増額して負担する形態も想定される。

以上のことから、一般利用に係る料金設定や減免の取扱いに係る柔軟性が低下することが懸念される。

(3) 維持管理運営費の改定の必要性

PFI 事業の維持管理・運営期間は、15 年間程度の長期にわたる契約となる。そのため、ジョイント・ベンチャー型を採用する場合、料金収入の増減に係る適切なリスク分担の観点から、一定の条件のもと、料金収入の増減に応じて、市が支払う対価を改定することが一般的であり、手続きが煩雑になることが懸念される。

以下に、先行事例の八王子市新体育館における維持管理運営費の改定方法を示す（一部抜粋）。

【改定方法例】

- ・ 収入が増加した場合、市は事業者に対し、増収相当額の30%をサービス購入費から減額して支払う。ただし、減額金額は、当該業務に関する提案時収入見込額の6%を限度とする。
- ・ 収入が減少した場合、市は事業者に対し、減収相当額の30%をサービス購入費に増額して支払う。ただし、増額金額は、当該業務に関する提案時収入見込額の6%を限度とする。

11.3. 民間提案事業に係る課題

本事業において、スポーツ教室、飲食・物販業務、広告宣伝業務等の民間事業者の提案に基づく業務を実施する際のインセンティブの付与の可否やその種類、スポーツ教室等に係る利用時間の設定について等の検討が必要である。

11.4. モニタリング手法の検討

民間事業者の事業履行状況を適切に監視し、要求水準や提案内容を満足していない場合には、サービス対価の減額等のペナルティも課す等、サービス水準の維持向上を図るための有効なモニタリング手法が必要である。

11.5. リスク分担方法の検討

リスクをよく管理できる者がリスクを負担することにより、事業全体のリスク総量を減らすことが、PFI事業におけるコスト削減要因となる。

過大なリスクを民間事業者に負わせることにより、結果として高コストになる可能性もある。

本事業において、事業者は、あらかじめ事業期間にわたる利用料収入の見込みを算出することから、需要の大幅な変更等については、事業者とのリスク分担の方法を明確にしておくことにより、結果的にコスト削減につながるといえる。

また、利用者の要望やスポーツルール等の変更に伴う備品更新のリスクについても、適切なリスク分担を検討する必要がある。

11.6. 地元企業参画促進の検討

本事業において、地元企業の参画を促進する方策や地域経済への配慮等に対する評価方法等について検討し、募集要項や落札者決定基準に反映させる必要がある。