

琴浦町東伯総合公園
民間資金等活用導入可能性調査業務
業務報告書

令和3年3月

琴浦町

— 目 次 —

1. 調査概要	1
1.1. 調査の目的	1
1.2. 実施フロー	1
2. 対象施設の個別整理	2
2.1. 琴浦町及び東伯総合公園の概要	2
2.1.1. 琴浦町の概要	2
2.1.2. 琴浦町東伯総合公園の概要	3
2.2. 現地調査による状況把握	7
2.3. 施設運営・維持管理・更新手法について	8
2.3.1. 本事業で適用可能性のある事業手法	8
2.3.2. 発注形態の検討	10
3. 各種市場調査の実施	12
3.1. 公募型サウンディング調査	12
4. 市場調査結果を踏まえた事業スキームの検討	14
4.1. 事業手法の検討	14
4.2. 施設整備計画の検討	15
4.3. 各施設における民間事業者収入の考え方	16
4.4. 事業期間の検討	16
5. 総合評価の実施	17
5.1. 定性評価	17
5.2. 定量評価	18
5.2.1. 概算事業費算出	18
5.2.2. VFM の算定方針	18
5.3. 総合評価	21
6. 事業実施に向けた課題	22
6.1. PFI（RO）方式特有のリスク分担の考え方（案）	22
6.1.1. リスク分担の考え方	22
6.1.2. リスクの分類及び対応方法	23
6.2. 地元企業の参画促進について	24
6.2.1. 参画条件必須型	24
6.2.2. 提案評価型	24
7. スケジュールの検討	25

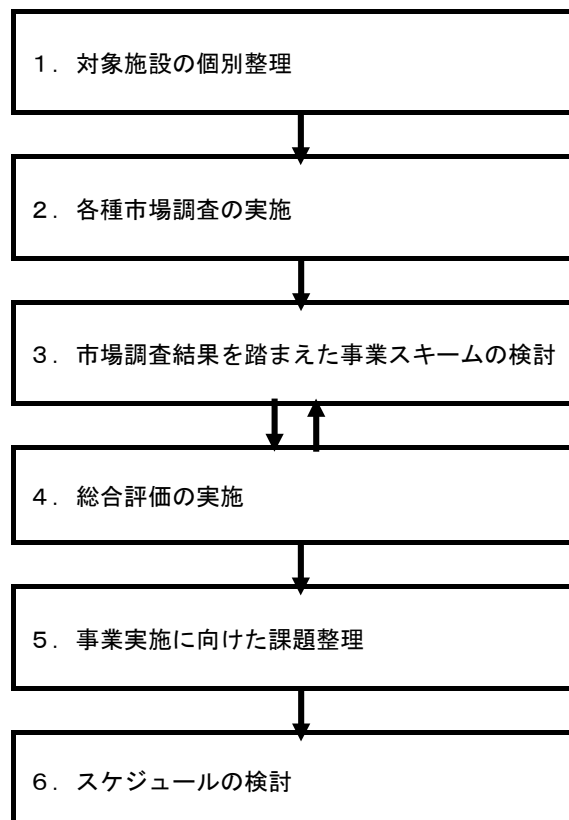
1. 調査概要

1.1. 調査の目的

琴浦町では、現在、東伯総合公園を直営管理方式により管理しているが、従来の行政による運営方法から民間のノウハウを活かし、住民サービスの質を高めるとともに、収益性を高める運営方法による持続可能な施設管理が必要となっている。あわせて当該施設は、施設の老朽化対策に直面しており、その更新等についても、より効率的な更新方法が必要とされている。

1.2. 実施フロー

本調査における実施フローは次のとおりである。



2. 対象施設の個別整理

2.1. 琴浦町及び東伯総合公園の概要

2.1.1. 琴浦町の概要

a) 位置・面積

琴浦町は、鳥取県のほぼ中央に位置し、県庁所在地の鳥取市から約 60 km、米子市から約 35 km の地域である。南部は、秀峰大山から連なる山地に囲まれ、北は日本海に面している。

面積規模は、東西 15.2 km、南部 18.5 km、総面積 139.9 km² である。このうち、林野面積は 8,401ha、耕地面積は 2,870ha（うち田耕地面積は 1,550ha、畑耕地面積は 1,330ha）となっており、林野・耕地面積が全体の約 80% を占める。



鳥取県



琴浦町

b) 人口

(1) 琴浦町の人口・世帯

令和 2 年 3 月末時点の琴浦町の人口は、17,173 人（男性 8,072 人、女性 9,101 人）、世帯数は、6,476 世帯である。

(2) 琴浦町の年代別人口

平成 27 年国勢調査によると琴浦町の年代別人口は、15 歳以上 64 歳未満が 9,195 人（53%）と最も多く、次いで 65 歳以上が 5,987 人（35%）、15 歳未満が 2,160 人（12%）となっており、老年人口が年少人口の約 3 倍多い。

琴浦町の年代別人口

	15 歳未満	15 歳以上 64 歳未満	65 歳以上
人口(人)	2,160	9,195	5,987
人口(%)	12	53	35

2.1.2. 琴浦町東伯総合公園の概要

a) 施設概要

住民の健康増進、スポーツ振興の場を提供するための総合公園である。公園内には、体育館（アリーナ、武道場、会議室、温水シャワー、トレーニングルーム）、野球場、テニスコート（真砂土）、サッカー場（天然芝）、多目的広場、どんぐりひろばがある。また、公園内には、宿泊研修施設も備えられており、合宿利用が可能である。

なお現在、施設の維持管理・運営は琴浦町が直営で実施している。

設置年度	昭和 59 年	敷地面積	15.2ha	総事業費	2,318 百万円
利用者数	延べ利用者数 57,521 人 ※H31 年度				
			ア 総合体育館 ① アリーナ ② 武道場 ③ 会議室 ④ 温水シャワー ⑤ トレーニングルーム		
			イ サッカー場 ウ テニスコート（4 面） エ 多目的広場 オ どんぐりひろば カ 野球場 キ 琴浦町平岩記念会館 ク 駐車場		
					
総合体育館		多目的広場		どんぐりひろば	
					
サッカー場			テニスコート		
					
野球場					
開館時間					
(月・水・木・金・土) 8:30～22:00			(日) 8:30～17:00		

休館日	イベント
<ul style="list-style-type: none"> ・ 年末年始（12 月 29 日～翌 1 月 3 日） ・ 毎週火曜日 	<ul style="list-style-type: none"> ・ キッズサッカーフェスティバル ・ 白鳳祭
主な実施事業	
社会体育団体利用、スポーツ少年団活動、各種スポーツ大会（町体育協会・地区公民館・社会福祉協議会・グラウンドゴルフ東伯支部）、企業運動会、中体連・高体連（サッカー・アーチェリー）、国体予選（アーチェリー）、郡民体育大会（練習、大会）、プレーパークどんぐり、東伯中部活（サッカー・ソフトテニス・野球・陸上）	

また、平成 31 年度の利用状況は下表のとおりである。

平成 31 年度 利用状況	
施設名	利用者数（人）
サッカー場	5,367
野球場	2,410
多目的広場	1,611
テニスコート	2,511
平岩記念会館	1,160
体育館 アリーナ	19,868
体育館 武道場	1,549
体育館 トレーニング室	23,045
合計	57,521

b) 利用料金

公園内施設の利用料金は下表のとおりである。

利用料金								
総合体育館内施設								
アリーナ								
	区分		金額					
			単位		使用料	電灯料		
	アマチュアスポーツ活動	入場料未徴収時	1 時間	全面	町内者	330 円	全灯	1,760 円
					町外者	660 円	全灯	3,520 円
				1/2 面	町内者	160 円	全灯	880 円
					町外者	330 円	全灯	1,760 円
		入場料徴収時		全面	町内者	490 円	全灯	2,640 円
					町外者	990 円	全灯	5,280 円
	アマチュア活動以外の活動		全面	町内者	3,300 円	全灯	3,960 円	
				町外者	6,600 円	全灯	1,760 円	
個人利用		1 回	町内者	110 円	各施設電灯料のとおり			
			町外者	220 円				
武道場								
	区分		金額					
			単位		使用料	電灯料		
	武道場	1 時間	全面	町内者	220 円	全灯	440 円	
				町外者	440 円	全灯	880 円	
会議室								
	区分		金額					
			単位		使用料	電灯料		
	会議室	1 時間	全面	町内者	110 円	全灯	220 円	
				町外者	220 円	全灯	440 円	
トレーニングルーム								
	区分		金額					
			単位		使用料			
	トレーニングルーム (個人利用)	1 回		町内者	110 円			
		1 年 (年会員)			3,300 円			
		1 回		町外者	220 円			
1 年 (年会員)		6,600 円						

サッカー場					
	区分	金額			
		単位		使用料	電灯料
	サッカー場	1 時間	町内者	660 円	電灯なし
			町外者	1,320 円	

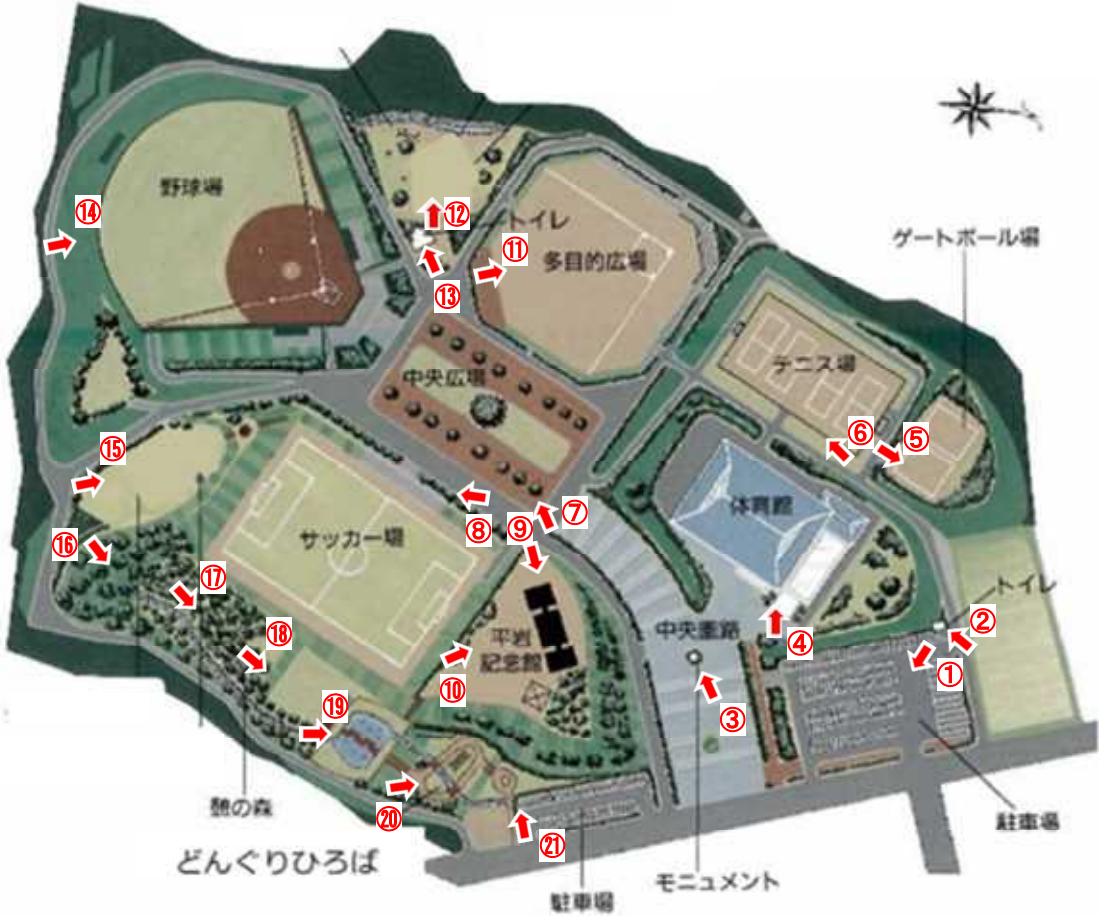





















テニス場（4 面）						
	区分	金額				
		単位			使用料	電灯料
	テニス場	1 時間	1 面	町内者	55 円	220 円
				町外者	110 円	440 円

多目的広場					
	区分	金額			
		単位		使用料	電灯料
	多目的広場	1 時間	町内者	無料	電灯なし
			町外者及び営利目的	440 円	

野球場					
	区分	金額			
		単位		使用料	電灯料
	野球場	1 時間	町内者	660 円	電灯使用不可
			町外者	1,320 円	

2.2. 現地調査による状況把握

本業務実施に先立ち、現地調査を行った。なお、本調査結果は意向調査において民間事業者へ情報提供を行った。

東伯総合公園（鳥取県東伯郡琴浦町田越 560）					
【敷地平面図】			【現地写真】		
			■写真①：駐車場	■写真②：駐車場①付近のトイレ	■写真③：中央園路
					
			■写真④：体育館	■写真⑤：ゲートボール場	■写真⑥：テニスコート
					
			■写真⑦：中央広場	■写真⑧：サッカー場	■写真⑨：平岩記念館（側面）
					
■写真⑩：平岩記念館（正面）	■写真⑪：多目的広場	■写真⑫：広場①	■写真⑬：広場①付近のトイレ	■写真⑭：野球場	■写真⑮：広場②
					
■写真⑯：憩の森	■写真⑰：憩の森	■写真⑱：広場③	■写真⑲：広場④	■写真⑳：どんぐり広場	■写真㉑：どんぐり広場付近のトイレ
					

2.3. 施設運営・維持管理・更新手法について

2.3.1. 本事業で適用可能性のある事業手法

本事業で適用可能性のある事業手法は下表のとおりであり、東伯総合公園全体で1つの手法を適用、または個別の施設ごとに異なる手法を適用することのいずれの方法も可能である。

スキーム	A:PFI(RO方式)	B:Park-PFI	C:指定管理者制度	D:設置管理許可
概要	<p>RO (Rehabilitate Operate) 方式 民間事業者が自ら資金を調達し、既存の施設を改修・補修し、管理・運営を行う方式。</p>	<p>飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置又は管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度。</p>	<p>「公の施設」の管理運営主体については、公共性の確保の観点から、地方自治法により公共的団体等に限定されていたが、地方自治法の一部を改正する法律が平成15年6月公布、9月に施行され、民間事業者等にも「公の施設」の管理運営を委ねることを可能とした指定管理者制度が設けられた。</p>	<p>公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる制度であり、民間事業者が売店やレストラン等を設置し、管理できる根拠となる規定。</p>

スキーム	A:PFI(RO 方式)	B:Park-PFI	C:指定管理者制度	D:設置管理許可
	<pre> graph TD Town[町] Operator[事業者] User[利用者] Town -- "サービス対価 ↓" --> Operator Operator -- "自主事業使用料 ↑" --> Town Operator -- "サービス提供 ↓" --> User User -- "利用料 ↑" --> Operator </pre>	<pre> graph TD Town[町] Operator[事業者] User[利用者] Town -- "設置許可 ↓" --> Operator Operator -- "借地料等 ↑" --> Town Operator -- "サービス提供 ↓" --> User User -- "利用料 ↑" --> Operator </pre>	<pre> graph TD Town[町] Operator[事業者] User[利用者] Town -- "設置許可 ↓" --> Operator Operator -- "借地料等 ↑" --> Town Operator -- "指定管理料 ↓" --> Town Operator -- "サービス提供 ↓" --> User User -- "利用料 ↑" --> Operator </pre>	<pre> graph TD Town[町] Operator[事業者] User[利用者] Town -- "設置許可 ↓" --> Operator Operator -- "借地料等 ↑" --> Town Operator -- "サービス提供 ↓" --> User User -- "利用料 ↑" --> Operator </pre>
メリット	町が所有権を所有しつつ、民間ノウハウを活用して、運営費（指定管理料）や改修費を削減できることが期待される。また、町の意向を反映しやすい。	民間に公募対象公園施設の設置許可を付与することで、事業者のリスクにおいて町民の利便性向上に資する施設が設置される。 また、事業期間が 20 年以内で設定できるため、初期投資の回収等の観点から、設置管理許可制度（10 年）より事業者は参入しやすい。	町が所有権を所有しつつ、民間ノウハウを活用して、運営費を削減できることが期待される。また、町の意向を反映しやすい。	民間に公園施設の設置許可を付与することで、事業者のリスクにおいて町民の利便性向上に資する施設が設置される。
	維持管理・運営者は指定管理者となることが想定され、自主事業や収益施設の設置等、町民の利便性向上に資する取り組みが積極的に行われない可能性がある。	採算性の厳しい場合、応募者がいないなど、事業が成立しない可能性がある。 また、特定公園施設の整備等における事業者の負担が、事業者の参入の障害となる懸念がある。	自主事業や収益施設の設置等、町民の利便性向上に資する取り組みが積極的に行われない可能性がある。 また、基本的には町が施設改修を行う必要があるため、施設改修費の削減が期待しにくい。	採算性の厳しい場合、応募者がいないなど、事業が成立しない可能性がある。 また、事業期間が 10 年であるため、初期投資の回収等の観点から、事業者の参入の障害となる懸念がある。

2.3.2. 発注形態の検討

先述した事業手法を活用した発注形態について、以下の3つのパターンの設定が可能である。

なお、市場調査においては、事業者に対して以下の3つのパターンのいずれの形態が望ましいか調査した。

案	案 1: 全ての施設を包括発注	案 2: 一部の施設を分離発注	案 3: 全ての施設を分離発注
発注区分			
概要	<ul style="list-style-type: none"> 各種スポーツ施設・公園・平岩記念会館・未利用スペースの活用全てを1つの事業として発注 	<ul style="list-style-type: none"> 各種スポーツ施設・公園を1つの事業として発注 平岩記念会館・未利用スペースの活用は別事業として発注 	<ul style="list-style-type: none"> 各種スポーツ施設・公園・平岩記念会館・未利用スペースの活用の全てを別事業として発注
発注形態	全施設：PFI方式（RO） ※ただし、未利用スペースに収益施設を設置する場合は、設置管理許可等を付与	<ul style="list-style-type: none"> 各種スポーツ施設・公園：PFI方式（RO） 平岩記念会館：指定管理者制度 未利用スペース：P-PFI 	<ul style="list-style-type: none"> 各種スポーツ施設：PFI方式（RO） 公園：指定管理者制度 平岩記念会館：指定管理者制度 未利用スペース：P-PFI
メリット	各施設の連携等が働きやすいため、最も相乗効果が高いことが期待される形態である。	収益リスクの高い事業を切り離したことにより事業者は事業に参加しやすくなる。	個々の事業者の得意分野業務のみを行えばよく、また事業者間の調整等が発生しないため、事業者としては取り組みやすい。

案	案 1:全ての施設を包括発注	案 2:一部の施設を分離発注	案 3:全ての施設を分離発注
発注区分			
デメリット	<p>例えば未利用スペースに集客性等がない場合には、未利用スペースで事業をする実施者が見つからないため、事業者が応募できなくなる可能性がある。</p>	<p>スポーツ施設と平岩記念会館の連携等が働きにくいいため、案 1 に比較して相乗効果は低減される。</p> <p>→事業者選定の際に連携のための会議体の組成等を義務付けることにより、一定の関与をさせることは可能である。</p>	<p>各施設の連携等が働きにくいいため、相乗効果が最も期待できない。</p> <p>→事業者選定の際に連携のための会議体の組成等を義務付ける等をして、事業者が多くなるため、うまく会議体が機能しない懸念がある。</p>

3. 各種市場調査の実施

本事業の市場性及び対象施設のポテンシャルを把握するため、各種市場調査を実施した。

3.1. 公募型サウンディング調査

a) 対象企業

調査対象企業を公募した結果、11 者からの回答があった。

b) 調査方法

調査は、下記内容を琴浦町 HP に掲載し、公募により行った。

東伯総合公園への民間活力導入に関するサウンディング型市場調査の実施について

2020年7月17日

東伯総合公園の運営、改修・整備等について民間事業者の皆様の事業アイデアやご意見を募集します

調査の目的

2019年3月に行った公共施設レビューにて、無作為に抽出した町民より公共施設の管理について、民間活力の活用を推進するよう意見をいただきました。本町では、住民サービスの「最も質の高いサービス実施者はだれであるのか」を最優先に考え、これまでの行政職員が公共施設を直接、管理や運営する方法から、民間の技術力や運営能力等を活用した住民サービスへ積極的に見直すこととしています。

東伯総合公園は、1993年に建設され、健康増進、スポーツ振興等の場として幅広くご利用いただいている総合公園です。

本町では、東伯総合公園をより多くの皆様へ便利で快適にご利用いただける施設とするため、民間活力の導入(PFI)に向け、サウンディング型市場調査を実施します。

本調査は、東伯総合公園の運営及び改修等について、行政だけで検討を進めるのではなく、民間事業者との意見交換を通じて民間が持つ豊富なノウハウを活用した事業アイデアやご意見を幅広くお聴きし、これをもとに令和3年度(2021年度)以降の事業の計画・要件等について検討することを目的としています。

本事業に関して事業実施意向のある民間事業者の皆様の積極的なご提案、ご意見をお待ちしております。

調査の対象場所

琴浦町東伯総合公園

調査の対象者

本事業の実施者となり得る法人又は法人のグループ

※業種・業態は問いません。ただし、アンケート調査は、グループではなく法人単位で回答してください。

調査の方法

アンケート調査及びアイデア募集調査の2つを実施します。

調査回答は、アンケート調査又はアイデア募集調査のいずれかでも受け付けます。

調査回答いただいた後、ヒアリングをさせていただくことがありますので、その際はご協力お願いします。

調査1 アンケート調査

東伯総合公園の運営等に関する事業実施条件及び既存施設の活用可能性等についてアンケート調査を実施します。

ご協力いただける事業者の方は、実施要領等をご参照の上、「様式1_アンケート調査票」にてご回答ください。

■回答受付期限

令和2年8月7日(金) 16時まで

■実施要領等

 実施要領 公募型アンケート調査.pdf(235KB)

 別紙1 事業概要(案).pdf(5MB)

 別紙2 琴浦町及び琴浦町東伯総合公園の概要.pdf(16MB)

 別紙3 琴浦町東伯総合公園の主な施設の延べ利用者数.pdf(27KB)

- 12 -

c) 調查結果概要

調査結果の概要は、以下のとおりである。

●事業類型に係る回答と参画意欲に係る回答のクロス集計（複数回答を含む）					
<div style="text-align: right;">類型</div> <div style="text-align: left;">関心度</div>	A PFI（Ro）	B Park-PFI	C 指定管理制度	D 設置管理許可	E その他
ア	0	0	0	0	0
イ	4	0	3	0	0
ウ	0	0	1	0	1
エ	1	0	1	0	0
オ	0	0	0	0	1

■本事業への関心度

- ア 参画を希望する
- イ 条件が合えば参画したい
- ウ 関心があり、引き続き情報提供を望む
- エ 参画することは難しい
- オ その他

●事業範囲について	
回答内容	回答者数
公園全体を希望する	3 者
平岩記念会館を除く範囲を希望する	2 者
未利用地・低利用地を除く公園全体を希望する	1 者
建物以外の公園全体を希望する	1 者
スポーツ施設のみを希望する	1 者

●事業期間について	
回答内容	回答者数
10年以上の事業期間を希望する	6 者
5～10年の事業期間を希望する	2 者

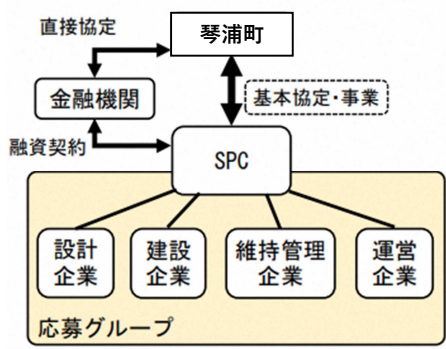
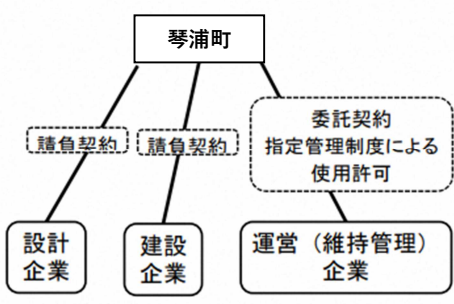
4. 市場調査結果を踏まえた事業スキームの検討

民間の意向を踏まえ、以下の事項について事業スキームの検討を行った。

4.1. 事業手法の検討

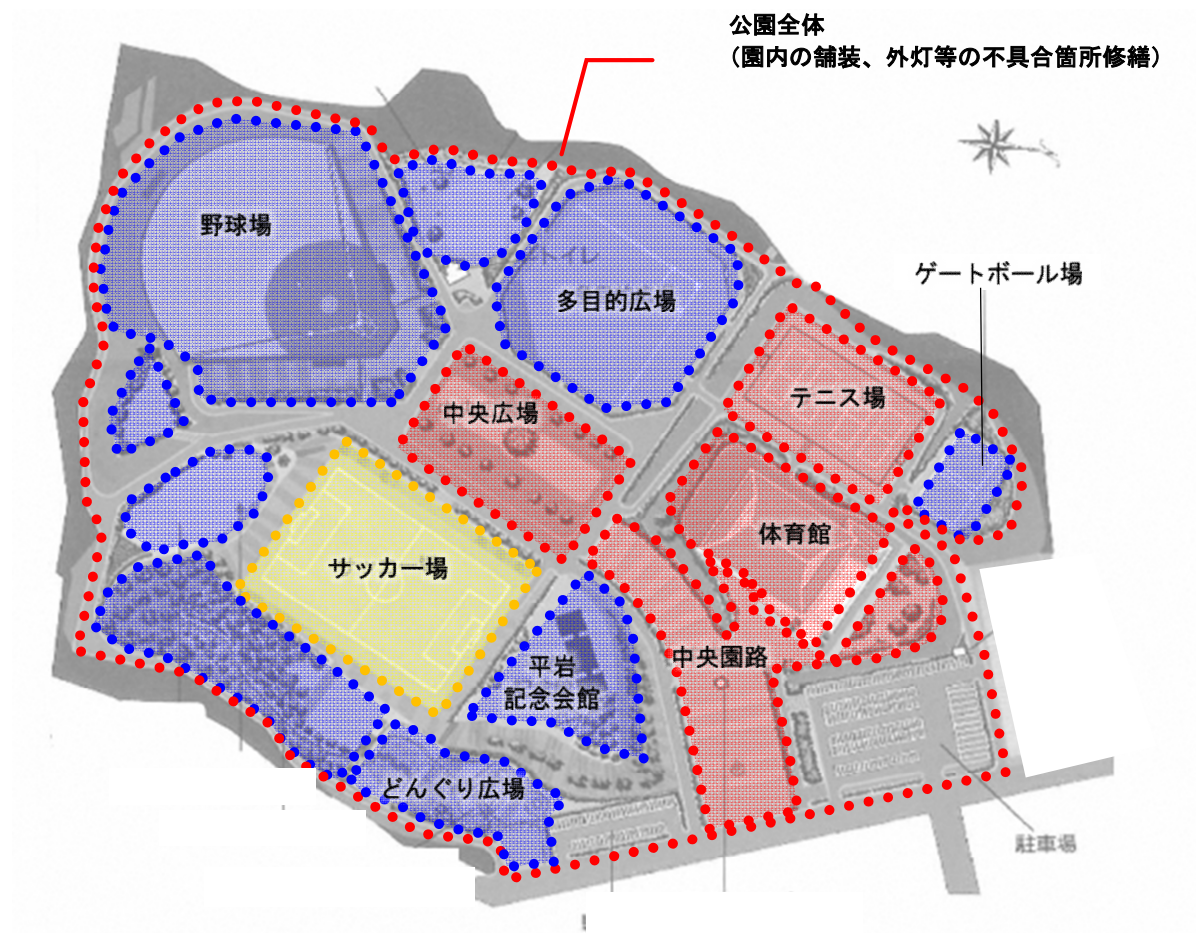
事業手法について、各手法の特徴及び市場調査結果を考慮した結果、PFI 方式を採用することとする。

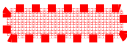


PFI 方式を採用することで、設計、改修、維持管理及び運営を一括して性能発注し、サービスの向上及び財政負担の軽減が期待できる。

項目	◎採用案：PFI 方式	従来方式
発注区分	 <p>図1: PFI方式の発注区分。琴浦町が中心となり、金融機関とSPC（特別目的会社）と直接協定・融資契約を結ぶ。SPCは設計企業、建設企業、維持管理企業、運営企業からなる応募グループを統括し、基本協定・事業を実施する。</p>	 <p>図2: 従来方式の発注区分。琴浦町が中心となり、設計企業、建設企業、運営（維持管理）企業と個別契約（請負契約）を結ぶ。運営（維持管理）企業は委託契約による指定管理制度による使用許可を受ける。</p>
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計業務・建設業務・維持管理業務・運営業務を一括して発注する方式 ・ 維持管理企業・運営企業のノウハウを活かして施設整備を実施 ・ 民間資金を活用し、本事業のため特別目的会社（以下、「SPC」）を設立 ・ 町とSPCの契約が一本化される 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計企業、建設企業、維持管理企業、運営企業に対してそれぞれ個別に発注する方式
資金調達	民間	町
一括発注、性能発注の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一括して性能発注することで民間のノウハウを活用でき、サービス向上及び経費削減が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個別発注のため、経費削減は期待できない。 ・ 設計・建設は、仕様書発注で運営企業とは別業務で実施するため、民間のノウハウを活用できる余地が少ない。

4.2. 施設整備計画の検討

施設の利用状況及び民間事業者への市場調査等を踏まえ検討した結果、施設整備計画を以下のとおりとした。



	施設整備業務の対象施設として検討している。
	施設整備業務の対象外施設として検討している。 (民間事業者の提案により整備可能)
	PFI 事業とは分離した施設改修を行う。 維持管理・運営は PFI 事業の一環とすることを想定している。

4.3. 各施設における民間事業者収入の考え方

各施設の集客ポテンシャル及び施設整備計画を踏まえ、民間事業者の収入方法については、以下の3パターンを導入した。

項目	要求水準書へ示す業務	利用者の健康増進に寄与する事業	民間収益事業
概念図			
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町が事業者に対し要求する事項であり、事業者は必ず実施する必要がある。 ・ 業務として要求する事項は予定価格に反映させる必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町の要求事項ではないため、予定価格に反映させることは必須ではない。 ・ 顧客の利用促進及び提供するサービスの質向上を目的として事業者自らが出資・整備を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者は利用客から利用料金を徴収することを目的とし、実施する。 ・ 町は必要に応じて設置料・使用料を事業者から徴収することができる。

4.4. 事業期間の検討

民間事業者への市場調査等を踏まえ、以下の理由により、運営期間10年(改修期間中含め11年)と定めた。

- ・ 事業期間が短期であれば、民間事業者の投資に対する回収期間が短期となり、民間事業者の提案内容を制限する恐れがある。
- ・ 事業期間が長期であればあるほど、物価変動等の予見することが難しいリスクが発生することを懸念する意見が確認された。

5. 総合評価の実施

5.1. 定性評価

採用する事業手法と従来方式を定性的な観点より比較した。

項目	◎ 採用案：PFI 方式	従来方式
発注区分		
概要	<ul style="list-style-type: none"> 設計業務・建設業務・維持管理業務・運営業務を一括して発注する方式 維持管理企業・運営企業のノウハウを活かして施設整備を実施 民間資金を活用し、本事業のため特別目的会社（以下、「SPC」）を設立 町とSPCの契約が一括化される 	<ul style="list-style-type: none"> 設計企業、建設企業、維持管理企業、運営企業に対してそれぞれ個別に発注する方式
「一括発注」「長期契約」の効果	<ul style="list-style-type: none"> 一括発注、長期契約により経費削減が期待できる。 (◎) 長期契約により、施設・設備の性能確保や長寿命化が期待できる。 (◎) 	<ul style="list-style-type: none"> 個別発注、年度ごとの発注のため、経費削減は期待できない。 (△)
「性能発注」の効果	<ul style="list-style-type: none"> 仕様発注契約ではなく、業務を包括化した性能発注により、民間の創意工夫を活用でき、業務の一貫性と品質の向上、経費削減が期待できる。 (◎) 	<ul style="list-style-type: none"> 仕様発注契約のため、民間の創意工夫の余地は少ない。 (△)
財政負担の平準化	<ul style="list-style-type: none"> 契約期間全体にわたって財政負担を平準化した形で民間事業者 서비스에 対価として支払うことができ、建設期間における多額の財政支出を緩和することができる。 (◎) 	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備費の支払いが建設期間に集中し、財政負担の平準化ができない。 (△)
金利などの追加費用	<ul style="list-style-type: none"> 金融機関からの借り入れ分については、起債より若干高金利となる。 (○) SPC 設立・運営費が発生する。 (○) 	<ul style="list-style-type: none"> 起債により低金利での資金調達が可能。 (◎)
財務モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> 業務を実施する民間事業者とは別に、金融機関による財務モニタリングが可能となる。第三者的な視点によって民間事業者の財務状況や業務状況を監視することで、健全な事業継続に寄与できる。 (◎) 	<ul style="list-style-type: none"> 金融機関による財務モニタリングは無い。民間事業者自らの自己統制による。 (△)

【凡例】◎：優れている／○：やや優れている／△：劣っている

5.2. 定量評価

5.2.1. 概算事業費算出

本事業に係る概算事業費について以下のとおり算出し、従来方式と比較検討した。

	PFI	従来
概算事業費	17.04 億円	17.55 億円

5.2.2. VFM の算定方針

「VFM（Value For Money）に関するガイドライン、平成 13 年 7 月 27 日」の考え方に基づき算定する。概要は次のとおり。

a) 導入可能性調査における VFM の位置づけ

- ・ VFM の発現可能性や発現要因を把握する。
- ・ VFM の詳細は、要求水準が確定した後に、特定事業の選定時までには再度算定する。

b) VFM の定義

- ・ VFM とは「支払に対して最も価値の高いサービスを提供する」という考え方である。
- ・ 公共施設等の整備等を PFI 事業として実施することが、公共部門が自ら実施する場合に比べて VFM がある場合、当該事業を効率的かつ効果的に実施することが出来るという基準を満たすとされている。

c) VFM の検証方法

- ・ VFM の評価は PSC¹⁾と PFI 事業の LCC²⁾との比較により行う。この場合、PFI 事業の LCC が PSC を下回れば PFI 事業の側に VFM があり、上回れば VFM がないと判断する。
- ・ PSC と PFI 事業の LCC が等しくても、PFI 事業において公共サービス水準の向上が期待できるとき、PFI 事業の側に VFM がある。
- ・ PFI 事業の LCC が PSC を上回っても、その差を上回る公共サービス水準の向上が PFI 事業において期待できれば、PFI 事業の側に VFM があるといえる。ただし、この場合においては、期待できる公共サービス水準の向上が何らかの方法により PSC や PFI 事業の LCC と同一の尺度で定量化できることが前提条件となる。

- 1) Public Sector Comparator：公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値
- 2) LCC：PFI 事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値

d) 現在価値への換算方法

- ・ PSC と PFI 事業の LCC を比較する際は、現在価値に換算して比較する。
- ・ 例えば、インフレ率を 0 としても、現時点での 1 億円と 10 年後の 1 億円とでは価値が異なる。このため、この 2 つの価値を比較する際、10 年後の 1 億円が現時点での何円に相当するかという換算が必要となる。このように、将来の価値を現在の価値に換算することを現在価値に換算するという。
- ・ この換算に当たって用いる換算率が割引率である。10 年後の 1 億円を割引率 r (年率) で現在価値に換算する場合、 $1 \text{ 億円} \div (1+r)$ により計算される。

【割引率とは】

財政負担の見込額の算定（地方公共団体が直接実施する場合と PFI を導入する場合）に当たっては、現在価値にて比較することが求められる。割引率とは、支出または歳入する時点が異なる金額について、これらを比較するために現在価値に換算する際に用いるものである。具体的には、割引率を r とした場合、来年の 100 円は、今年の $100/(1+r)$ 円の価値に等しくなり、これが「来年の 100 円」の現在価値となる。

例えば、割引率を 4% とすると「来年 100 円」の現在価値は 96.15 円となる。96.15 円を 4% で運用すれば、1 年後に 100 円となるという関係である。

割引率の設定方法については、「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）」にもあるように、リスクフリーレートを用いることが適当である。例えば、長期国債利回りの過去の平均や長期見通し等を用いる方法である。

【現在価値とは】

現在価値に割り戻す際の算定式は以下のとおりとなる。

現在価値 = $\{1 / (1 + r)^n\} \times \text{金額}$

r = 割引率 n = 年数

現在価値は、 n (年数) の乗数に反比例して小さくなるので、支出時期が後年度になるほど、支出額は小さく評価される。

例えば割引率を 4% と見て、例えば 10 年後の 100 万円を現在価値に割り戻すと、 $\{1 / (1 + 0.04)^{10}\} \times 100 \text{ 万円} = 67.5 \text{ 万円}$ となる。

e) VFM の検証

PFI の導入可能性を判断する際には、従来方式（公共実施）と PFI 方式を比較し、PFI の方が総事業費をどれだけ削減できるかを表す VFM(Value for Money) という指標を用いる。

VFM とは、支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方であるため、例えば従来方式と PFI 方式の事業費が等しくても、PFI の方がサービスの向上が期待できるとき、PFI に VFM があると判断する。

本事業において、従来方式及び PFI 方式の事業費を算出し比較した結果、3.3%の VFM が確認された。

(単位：億円)

項目			
VFM	PSC	現在価値換算前	17.55
		現在価値換算後	16.44
	PFILCC	現在価値換算前	17.04
		現在価値換算後	15.90
	VFM(金額)	現在価値換算前	0.51
		現在価値換算後	0.53
	VFM (%)	現在価値換算前	2.9%
		現在価値換算後	3.3%

なお、VFM (%) は次式で求めることができる。

$$\text{VFM} = \frac{\text{従来型方式のライフサイクルコスト} - \text{検討対象手法のライフサイクルコスト}}{\text{従来型方式のライフサイクルコスト}} \times 100$$

PSC：従来型のライフサイクルコスト

PFILCC：検討対象手法のライフサイクルコスト

5.3. 総合評価

PFI（RO）方式と従来方式の比較について、本施設はスポーツの機会を提供する機能を備えた公共施設であることを考慮し、「業務全体の効率性や最適性を見据えた管理・運営の実施が可能であるか」及び「持続的な公共サービスの提供が可能であるか」の観点から総合評価を行った。

比較項目		PFI（RO）方式	従来方式
業務全体の効率性や最適性を見据えた管理・運営の実施	運営企業の意向・ノウハウが設計段階から最大限に反映され、事業全体の安定性及びサービスの質が向上する	◎	○
	責任の所在が明確であり、設備の不具合や故障等が発生した場合、迅速かつ円滑な対応を行うことができる	◎ ※設備の不具合や故障等が発生した場合、SPCにより迅速かつ円滑な対応が可能となる	△ ※設計・建設、維持管理、運営と分離しての契約締結になるため、責任の所在が曖昧になる
持続的な公共サービスの提供	長期契約によりライフサイクルコストが削減される	◎ ※金利及びSPCの設立費、運営費が発生する	○
	財政負担が平準化できる	◎	△ ※施設整備費の支払いが建設期間に集中する
	金融機関による財務モニタリングが行われる	◎	△

【凡例】◎：優れている／○：やや優れている／△：劣っている

総合評価の結果より、「業務全体の効率性や最適性を見据えた管理・運営の実施」、「持続的な公共サービスの提供」の視点において、PFI（RO）方式が従来方式に比べて優位であることから、**本事業の事業方式は、PFI（RO）方式が望ましい**と考える。

また、町の財政負担が平準化されることや金融機関による財務モニタリングがあることも PFI 方式の優位な点であると言える。

6. 事業実施に向けた課題

本事業を PFI 方式で実施する際、特に留意する必要がある点については、以下のとおりである。

6.1. PFI（RO）方式特有のリスク分担の考え方（案）

6.1.1. リスク分担の考え方

PFI 手法等の官民連携手法において、発生する又は発生する可能性があると想定されるリスクは「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：内閣府発出：平成 13 年）」という基本的な考え方に基づき、町と民間事業者で適切に分担する必要がある。

適切なリスク分担は発生するリスクの総量が削減に繋がり、VFM の最大化や事業の安定的継続が期待されることになる。また、単にリスクを民間事業者に移転するという発想では、逆にリスクによる事業への影響を増加させる危険性があるということに十分に留意しなければならない。

例えば、本事業においては民間事業者で適切にコントロールできないリスクとして、対象施設において修繕しなければならない設備等に対する適切な対価の設定等が考えられる。これらを民間事業者へ負わせた場合には、民間事業者の提案価格が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増加や応募者が見込めないことに繋がる可能性がある。

その他、物価変動、光熱水費変動及び需要変動に関するリスクが想定されるため、事業実施にあたっては、町と民間事業者でリスクを適切に分担する仕組みの検討が必要である。

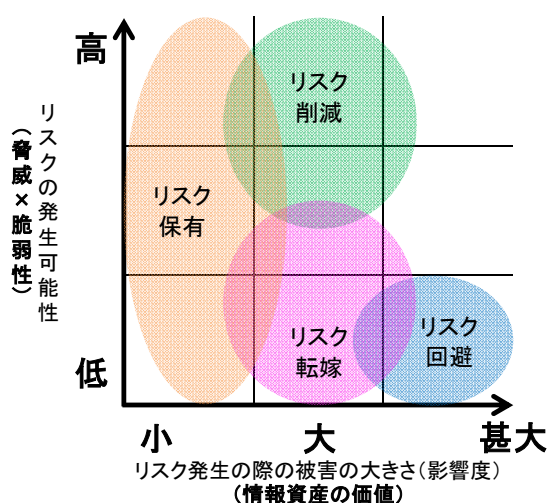
6.1.2. リスクの分類及び対応方法

官民連携手法において発生する又は発生する可能性があるとして想定されるリスクは、対応方法によって以下に示す4パターンに分類できる。

なお、町と民間事業者によって対応方法は異なるため、対応方法に因り分担者を検討する必要がある。例えば不可抗力リスクについて、町は管理する施設が膨大であることから、全ての施設に保険を付保するよりも起こった時点で対応の方が効率的であることが考えられ、保険の付保は行わない場合が多いが、民間事業者の場合は保険の付保により対応することが考えられる。

表1：官民連携手法におけるリスクの分類①

リスク 対応策	リスク領域の分類	対応の内容
リスク保有 (受容含む)	リスク保有領域 (被害規模小＋発生確率高) リスク受容領域 (被害規模小＋発生確率低)	大きな影響を及ぼさないと想定されるリスクが対象で、リスク発生の可能性はあるが事前の対応策はとらない。 例) ・ リスクが発生した場合の事業継続計画書を事前に策定 ・ 予期しない事態が発生しても大きな影響が無く解決できることから予備費を確保しておく ・ 発生事態（利益減少等）の受け入れ
リスク削減 (軽減)	リスク削減領域 (被害規模大＋発生確率高)	リスクの発生確率を減少させる対応策と、リスクが顕在化した場合の影響度を減少させる対応策 リスク事象の影響の程度を軽減 例) ・ 経験・実績のある手法の採用 ・ 予備人員や予備車の確保
リスク転嫁 (移転)	リスク保有領域 (被害規模大＋発生確率低)	発生すると想定されるリスクを他に転嫁する対応策 例) ・ 保険や外注等の活用で対応 ・ 工事・管理運営の履行等を保険でカバー
リスク回避	リスク削減領域 (被害規模甚大＋発生確率低)	リスクへの対応としては、回避策しかとれない場合であり、コスト削減を図ることが出来ないことから、事前の十分な検討や、当該リスクの存在の認識が重要となる。 例) ・ リスクを保有する企業の交替等



図：リスク対応策とリスク領域の分類のイメージ

6.2. 地元企業の参画促進について

地元企業の参画を促進する方法について、大きくは2つの方法が考えられる。

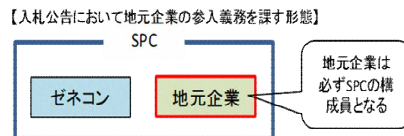
6.2.1. 参画条件必須型

本事業への参画条件として、地元企業の参画を必須とする方法。

a) 応募グループに係る必須条件

入札公告において地元企業の参入義務を課すため、参加資格要件について、「応募者は、構成員に地元企業1社以上を含むこととする。」等の項目を含める。結果、地元企業の参入を必須条件とすることが可能。

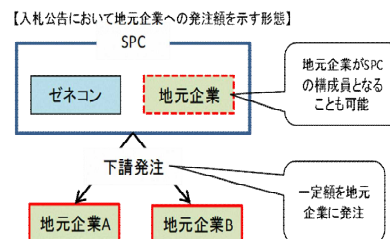
ただし、地元 に一定の技術力のある企業が多く存在しない場合、構成員とできる地元企業数が限られることとなることから、町内企業の状況を考慮したうえで設定を検討する必要がある。



b) 発注金額に係る必須条件

入札公告において地元企業への発注額を示すため、地元業者に対する契約として「構成企業のうち地元業者の分担事業費及び地元業者が構成企業から2次下請けまでの協力企業として契約した金額との合計額は、契約金額全体の15%以上としなければならない。」等と条件を設定する。結果、一定の額が地元企業に還流されることが必須条件となる。

ただし、地元 に一定数の企業が存在しない場合、発注先が限定されることから、町内企業の状況を考慮したうえで設定を検討する必要がある。

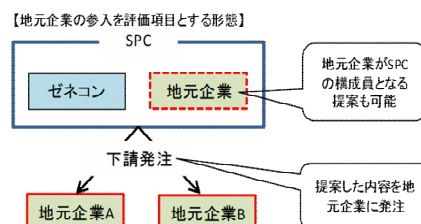


6.2.2. 提案評価型

本事業への提案書に対する評価項目に地元企業への発注金額を設ける方法。

地元企業の参入を評価項目とするため、落札者決定基準や様式集において「地元経済への貢献」や「地域経済への配慮」等の項目を含め、提案を誘導する。結果、民間事業者の自由な提案に基づき地元企業の参入を促すことができると考える。

ただし、配点が低い又は項目の内容が曖昧であると、提案において地元企業の参入を促す項目が軽視される可能性があるため、評価の配点や項目の内容を慎重に検討する必要がある。



7. スケジュールの検討

本計画策定時点で想定する事業スケジュールは次のとおりである。

年度	概要
令和 3 年度	地元事業者勉強会
令和 3 年度～令和 4 年度	公表資料の作成、事業者選定
令和 4 年度～令和 5 年度	設計、改修、開業準備
令和 6 年度中	全施設供用開始