

大野市文化会館整備事業
PFI 導入可能性調査報告書

平成 30 年 3 月

大野市教育委員会

大野市文化会館整備事業 PFI 導入可能性調査
報告書
目 次

1. PFI 導入可能性の検討	1
1.1 事業の概要	1
1.1.1 事業予定地の概要	1
1.1.2 計画概要	3
1.2 PFI 事業の事業方式の整理	6
1.2.1 事業方式	6
1.2.2 事業手法の分類	10
1.3 類似施設の PFI 事業の先行事例	11
1.4 本事業に適した PFI 事業スキームの検討	15
1.4.1 PFI 導入範囲の検討	15
1.4.2 市・事業者の役割分担の検討	17
1.4.3 事業方式の比較・評価	18
1.4.4 事業形態	19
1.4.5 事業期間	20
1.4.6 導入可能性の高い事業スキームの設定	21
1.5 VFM の算出	22
1.5.1 VFM 算出の考え方	22
1.5.2 概算事業費の確認	23
1.5.3 支援措置の検討	24
1.5.4 資金調達方法の検討	26
1.5.5 VFM の算出	27
1.6 リスク分担の検討	28
1.6.1 想定されるリスクの検討	28
1.6.2 共通リスク	29
1.6.3 募集・契約段階リスク	30
1.6.4 設計・建設段階リスク	30
1.6.5 維持管理・運営段階リスク	31
1.6.6 事業の中断・終了段階リスク	31
1.7 PFI 事業スキームのまとめ	32
1.7.1 事業スキームの検討	32
1.7.2 総合評価	32

1.8 民間事業者の参入可能性の検討	34
1.8.1 調査概要	34
1.8.2 調査結果	35
2. PFI 導入に向けての対応	38
2.1 PFI 導入に向けての課題	38
2.1.1 財政上の課題：市の財政計画と整合のとれた資金調達・支払計画の検討	38
2.1.2 事業性の課題：民間事業者の参入可能性の向上策の検討	38
2.1.3 計画上の課題：適切な事業スケジュール・プロセスの設定	39
2.2 スケジュールの検討	40
2.3 実施方針骨子の作成	41

1. PFI 導入可能性の検討

1.1 事業の概要

1.1.1 事業予定地の概要

本事業は、現在、駅東公園となっている敷地（以下、「新文化会館整備予定地」という。）に新たな文化会館を整備した後、現文化会館の敷地（以下、「新駅東公園整備予定地」という。）において、現文化会館を解体後、新たな駅東公園を整備するものである。

新文化会館整備予定地及び新駅東公園整備予定地の敷地条件は、以下のとおりである。

表 1-1 事業予定地の敷地条件

	新文化会館整備予定地	新駅東公園整備予定地
所在地	大野市有明町 12 (市有地：現駅東公園の敷地)	大野市有明町 11-10 (市有地：現文化会館の敷地)
敷地面積	7,575 m ²	5,981.97 m ²
用途地域等	第一種住居地域 建ぺい率：60%、容積率：200% ※用途地域の変更が必要	第一種住居地域 建ぺい率：60%、容積率：200%
防火地域	なし	なし
高度地区	なし	なし
日影規制	5 時間 (5m)、3 時間 (10m) 地盤からの高さ 4m	5 時間 (5m)、3 時間 (10m) 地盤からの高さ 4m
接続道路 (幅員)	北側：4.9m (駅東公園北線) 南側：6.0m (清和美里有明線) 西側：5.6m (月美有明線)	北側：10.0m (駅裏東小線) 東側：16.0m (東中中挟南新在家線) 南側：4.9m (駅東公園北線) 西側：6.7m (月美有明線)
給水	上水道本管は未整備 (井水を利用) ※平成 32～33 年度中に整備予定	上水道本管は未整備 (井水を利用) ※平成 32～33 年度中に整備予定
排水	下水道 (汚水) は整備済み 雨水は道路側溝及び西側水路へ放流	下水道 (汚水) は整備済み 雨水は道路側溝及び西側水路へ放流
敷地周囲 の概要	敷地東側は民有地に隣接しており、市道には接道していない。 敷地西側は水路が流れている。	敷地北側の一部は民有地に隣接している。 敷地西側は水路が流れている。
その他	事業予定地を含む周辺地域は、「洪水・土砂災害ハザードマップ」において、清滝川の洪水で 0.5m (大人のひざまでつかう程度) 未満浸水すると想定されており、現文化会館は、洪水時の周辺地域の拠点避難所として指定されている。	

出典：福井県建築基準条例、用途地域図、道路台帳図



図 1-1 事業予定地の位置

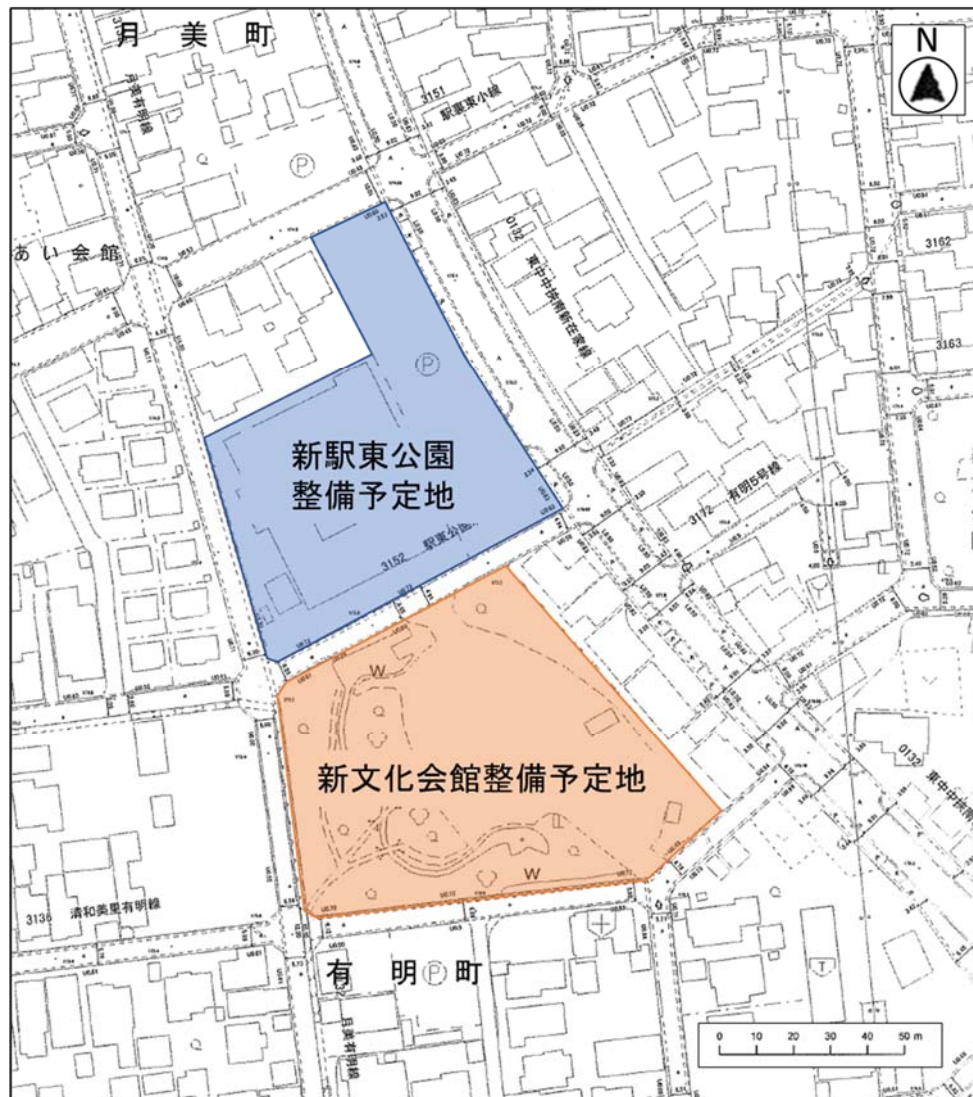


図 1-2 事業予定地の敷地概要（出典：大野市道路台帳）

1.1.2 計画概要

◇新文化会館の施設整備方針

平成 29 年 2 月に策定した「大野市文化会館整備基本構想」における基本理念、基本方針は、以下のとおりである。

表 1-2 大野市文化会館整備基本構想の概要（平成 29 年 2 月策定）

<p>【基本理念】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 伝統の継承 次代への文化の創造 <p>【基本方針】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 基本方針① 舞台利用者が使いやすい施設・ 基本方針② 観客が鑑賞しやすい施設・ 基本方針③ 質の高い文化芸術に触れ、育てることができる施設・ 基本方針④ 誰もが気軽に集うことができる施設・ 基本方針⑤ 結の故郷越前おおのの魅力を発信する施設
--

現在、大野市で進めている「大野市文化会館整備基本計画」では、以下の整備及び管理運営の方針を検討している。

表 1-3 大野市文化会館整備基本計画の概要（案）

<p>【整備コンセプト】</p> <ol style="list-style-type: none">(1) 常に市民が集い、市民が主役となるステージ<ul style="list-style-type: none">・ 「市民のためのステージ」とすることを軸とし、多くの市民が主体的に文化芸術に触れ、参加し、関心を広げ、深めていくことのできる施設とすることが重要。(2) 多目的に使える機能性を重視した質の高いホール<ul style="list-style-type: none">・ 多くの市民が参加しやすい「音楽」を中心としつつ、多様な文化芸術の振興を図ることができるよう、機能的で質の高いホールとすることが重要。(3) シンプルに美しく、市民の手で長く愛され続ける施設<ul style="list-style-type: none">・ 現文化会館を基本とした「コンパクトな規模・機能」とすることを前提に、使い勝手が良く、愛着の持てる施設としていくことが重要。 <p>【施設整備方針】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 優れた文化芸術の公演の舞台となる、質の高い施設づくり・ 市民が創作活動に取り組みやすい、使い勝手のよい施設づくり・ 文化芸術以外の目的にも使える、多目的な施設づくり・ 文化芸術にかかる情報提供・発信拠点となる施設づくり・ 「結の故郷越前おおの」の魅力を伝え、魅せる施設づくり・ 人にやさしい施設づくり・ 災害に強い施設づくり・ ライフサイクルコストに配慮した施設づくり <p>【管理運営方針】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 貸館事業を基本とした運営・ 自主事業（鑑賞・普及・育成事業）の充実・ 交流の場としての積極的な活用・ 長期にわたり施設の質を保つ的確な維持管理の実施

◇新駅東公園の整備の方向性

新駅東公園は、以下の方向性に基づく整備を検討している。

表 1-4 駅東公園の整備の方向性（案）

<p>【整備コンセプト】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・文化会館と一体的に利用できる公園 <p>【整備の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・文化会館前の広場的利用を想定した公園とし、パーゴラ、ベンチ、水呑場、トイレを配置。 ・文化会館との一体となったイベント等の利用を想定した公園とし、デザインや配置等における一体性・連続性に配慮。 ・文化会館での大規模イベント時には、臨時駐車場としての利用も可能な公園とし、景観性に配慮しつつも車両乗り入れ対応の舗装を整備。 ・東側が幹線道路に面し、北側、西側には住宅等があることから、公園の境界付近には緩衝緑地を配置。 ・水景施設は整備しない等、維持管理のしやすさに配慮。

◇本事業で整備する施設の概要

本事業で整備する施設の概要は、以下のとおりである。

表 1-5 本事業で整備する施設の概要

新文化会館	<p>ホール部門 舞台、客席（1,000席程度）、ホワイエ、楽屋（3室）、技術諸室 等</p> <p>創造・育成部門 練習室（200㎡程度×1室、100㎡程度×1室） 等</p> <p>共用部門 応接室・控室、管理事務室、情報・展示コーナー、喫茶コーナー 等</p> <p>駐車場 平面駐車場（100台程度）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積：7,575㎡ ・延べ面積：約4,300㎡ ・RC造3階建を想定 <p>※上記は、スノコ、天井スポット室等、床面積不算入部分は含まない</p>
新駅東公園	<p>公園ゾーン 公園・広場としての利用に加え、文化会館での催しの際に臨時駐車場として利用できる舗装を想定（120～160台程度）</p> <p>公園施設として、トイレ、水飲み、パーゴラ等を整備</p> <p>駐車場ゾーン 常設駐車場（20台程度）</p>	敷地（公園）面積： 5,981.97㎡
市道 駅東公園北線	<p>駅東公園北線 新文化会館及び新駅東公園との一体性を高めるための景観舗装を想定</p>	敷地（道路）面積： 約540㎡

※基本計画の検討段階のものであり、今後の検討により変更することがある。

◇解体対象施設の概要

本事業で解体する施設の概要は、以下のとおりである。

表 1-6 解体対象施設の概要

現文化会館	建設年	昭和 40 年（昭和 41 年 6 月開館）
	構造・高さ	RC 造・一部 SRC 造、3 階建、最高高さ 20.24m
	延べ床面積	3,161.03 m ² 1 階 (1,951.83 m ²)、2 階 (1,022.24 m ²)、3 階 (186.96 m ²)
	大ホール客席数	客席 627 席、障害者用 6 席 合計 633 席
現駅東公園	敷地面積	7,575 m ²

◇事業スケジュール

本事業のスケジュールは、以下のとおりである。

表 1-7 事業スケジュール（予定）

年 月	H32				H33				H34				H35				H36	
	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	
設計	■																	
文化会館 建設					■													
文化会館 供用準備													■					
文化会館 供用開始													★					
文化会館 解体														■				
公園整備																	■	
公園 供用開始																		★

1.2 PFI 事業の事業方式の整理

1.2.1 事業方式

文化会館を整備し、維持管理・運営を行う事業について、適用可能性のある事業方式を抽出する。従来方式である公設公営方式、公設民営方式の他に、PFI 手法を活用した手法として、BT0 方式、BOT 方式、BOO 方式がある。また、PFI 手法に類似した事業手法として、DBO 方式、DB 方式がある。以下に各手法・方式の概要を整理する。

(1) 従来手法

市が起債や国庫補助金等により自ら資金調達し、設計・建設、維持管理等について、業務ごとに仕様を定めて民間事業者個別に発注等を行う手法である。運営を市が担うか、民間事業者へ委託するかで、公設公営方式、公設民営方式に分けることができる。

1) 公設公営方式

従来方式のうち、施設の運営は市が直接実施する（民間事業者への委託は行わない）方式で、既存の文化会館における運営方式である。

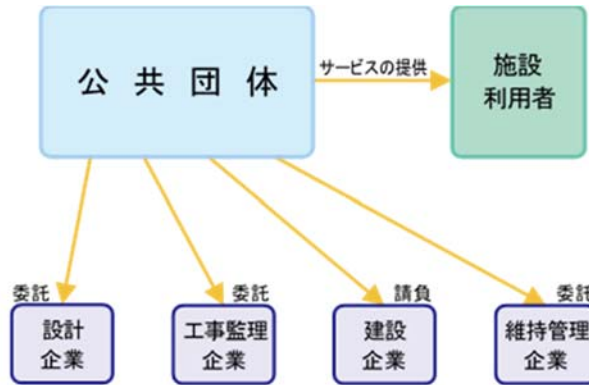


図 1-3 公設公営方式の概念図

2) 公設民営方式

従来方式のうち、運營業務や一部の維持管理業務を民間事業者に単年度、又は複数年度の単位で委託する方式である。文化会館の場合は、民間事業者を指定管理者に指定し、施設の維持管理・運営を 3～5 年程度の単位で実施する方法が多くとられている。

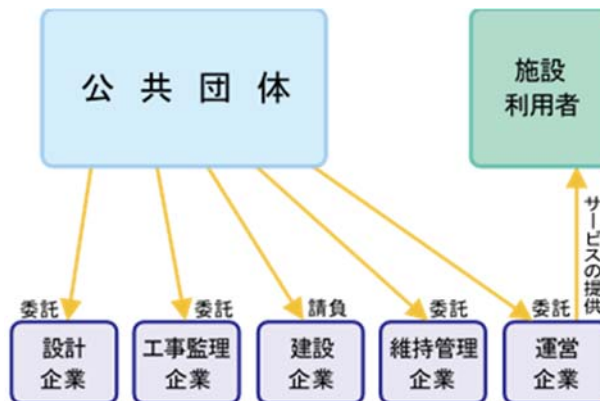


図 1-4 公設民営方式の概念図（指定管理者制度の導入例）

(2) PFI 手法

PFI (Private Finance Initiative: プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) とは、1992年に英国で誕生した、民間の資金や経営能力・技術力を活用して、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を効率的・効果的に整備する公共事業の手法のことである。日本においては、平成11年7月「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。)が成立し、同年9月に施行され、この法律に準拠したPFI事業が実施できるようになった。

PFI手法の場合、民間事業者は、自ら資金調達を行った上で、PFI事業の各業務を実施する。民間事業者は原則としてPFI事業のみを行う特別目的会社(以下「SPC」という)を設立し、市はSPCと事業契約を締結する。SPCとの契約は、諸工程(諸業務)を長期の契約として、一括で性能発注により行うという特徴がある。

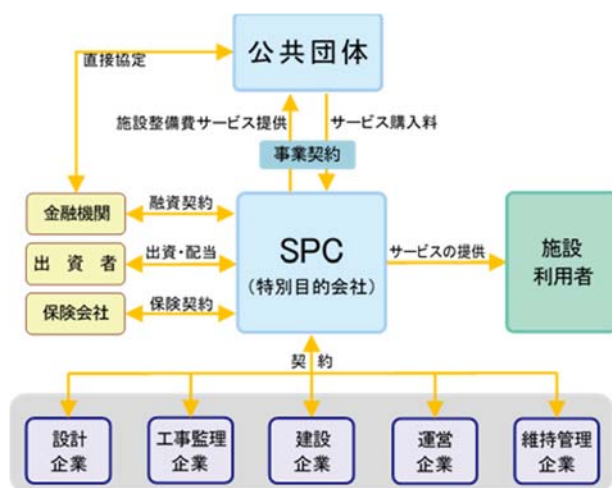


図 1-5 PFI 事業の概念図

1) BTO 方式 (Build Transfer Operate)

民間事業者が自ら資金調達を行った上で公共施設等の設計建設 (Build) を行い、その施設を市側に譲渡 (Transfer) した後、その施設の維持管理・運営 (Operate) を行う。

公共施設等が市の所有となることから、後述する BOT・BOO 方式に比べて、不動産取得税が発生しない等、税務上有利であるが、民間事業者の運営上の自由度が低い。

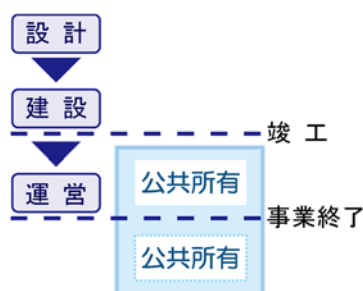


図 1-6 BTO 方式の概念図

2) BOT方式 (Build Operate Transfer)

民間事業者が自ら資金調達を行った上で公共施設等の設計建設 (Build) を行い、その施設を所有したまま維持管理・運営 (Operate) を行う。事業期間終了後、その施設は市側に譲渡 (Transfer) する。

公共施設等が民間事業者の所有となるため、民間事業者の運営の自由度が高く、創意工夫や迅速な修繕対応等が図りやすい。

一方、公共施設等を所有する民間事業者に不動産取得税等が発生する点、事業期間中に施設の償却が終了しない場合に未償却資産が残る点等、前述したBOT方式に対して、税務上不利である。

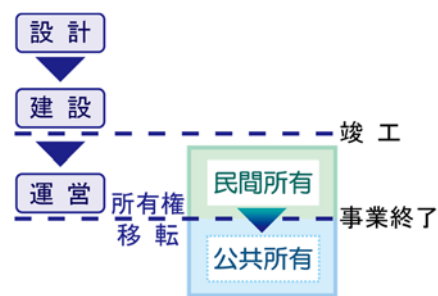


図 1-7 BOT方式の概念図

3) BOO方式 (Build Own Operate)

民間事業者が自ら資金調達を行った上で公共施設等の設計建設 (Build) を行い、維持管理・運営 (Operate) を行う。事業終了時に、民間事業者が施設を解体・撤去する事業方式である。

公共施設等を民間事業者が所有するため、民間事業者の運営の自由度が高い。

一方、民間事業者が施設を所有し続けることから、前述したBOT方式、BOO方式に対して納税コストの負担が大きく、事業期間終了後の施設の解体・撤去費用も必要となる。

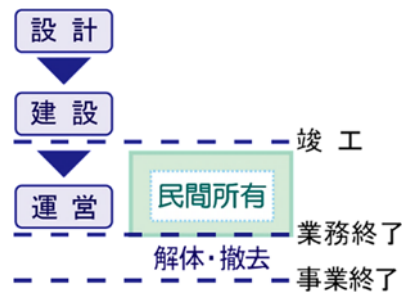


図 1-8 BOO方式の概念図

(3) PFI 的手法

PFI 法に準じて行う方式のことであり、DBO 方式、DB 方式は PFI 的手法のひとつである。

PFI 手法と異なり、市が事業に係る全ての資金調達を行う。民間事業者が資金調達をしないため、金融機関による監視が働かない。

1) DBO 方式 (Design Build Operate)

PFI 手法と異なり、資金調達は市が行うが、公共施設等の設計 (Design) ・建設 (Build) ・維持管理・運営 (Operate) の諸工程 (諸業務) を、長期の契約として、一括で、性能発注により行う点は、PFI 手法と同様である。

DBO 方式の場合は、施設が市の公有財産となることから、BT0 方式と同様、民間事業者の運営上の自由度が低い。

DBO 方式では、民間事業者側が SPC を設立する場合としない場合とがあり、SPC を設立しない場合は設計・建設 JV や維持管理・運営の業務別で契約する場合等、案件ごとに契約形態に違いがある。

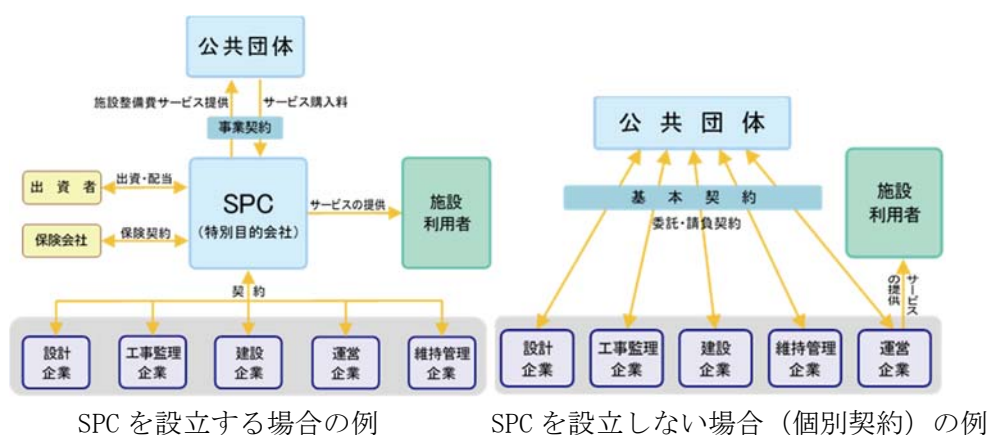


図 1-9 DBO 方式の概念図

2) DB 方式 (Design Build)

民間事業者 (設計企業、工事監理企業、建設企業の共同事業者等) が、市から公共施設の設計建設を一括して請け負い、実施する事業方式である。PFI 手法と異なり、維持管理・運営 (Operate) は事業範囲外となる。

DB 方式は、設計技術が施工技術と一体で開発されること等により、個々の事業者等が有する特別な設計・施工技術を一括して活用することが適当な工事を対象として、設計・施工分離の原則の例外として適用されることが多い。

維持管理・運営については、従来手法の公設公営方式と同様、市が直営で行うか、公設民営方式と同様、別途、指定管理者が運営及び維持管理業務を行う方法がある。

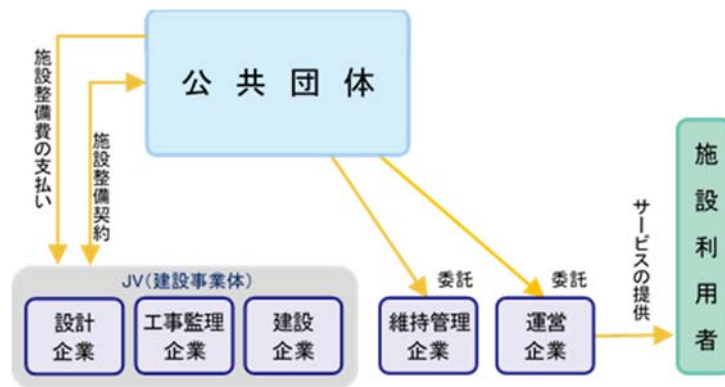


図 1-10 DB方式の概念図

1.2.2 事業手法の分類

上述したPFI手法等を事業実施主体に着目して整理すると、以下のように分類できる。

表 1-8 事業実施主体の整理

手法	事業方式	資金調達	業務			施設の所有	
			設計・建設	維持管理	運営	運営中	事業終了後
従来手法	公設公営方式	公共	公共	公共	公共	公共	公共
	公設民営方式	公共	公共	民間 (指定管理)	民間 (指定管理)	公共	公共
PFI手法	BT0方式	民間	民間	民間	民間	公共	公共
	BOT方式	民間	民間	民間	民間	民間	公共
	BOO方式	民間	民間	民間	民間	民間	—
PFI的手法	DB0方式	公共	民間	民間	民間	公共	公共
	DB方式	公共	民間	民間 (指定管理)	民間 (指定管理)	公共	公共

1.3 類似施設の PFI 事業の先行事例

PFI 手法で整備された文化会館等の先行事例の概要を、表 1-9 に整理する。

文化会館等を中心とした主な PFI 事業 18 件において、事業手法については BT0 方式での実施が最も多い。また、事業期間については、10 年程度が 2 件、15 年程度が 8 件、20 年程度が 6 件、30 年程度が 2 件である。

1.4 本事業に適した PFI 事業スキームの検討

本事業への PFI 事業の導入可能性を検討するため、PFI 導入範囲を検討し、導入可能性のある PFI 事業の事業方式の検討を行う。

1.4.1 PFI 導入範囲の検討

対象事業の設計・建設・運営・維持管理について、PFI 事業で行う場合の事業範囲を検討する。

(1) 設計・建設業務

設計・建設業務は、PFI 手法を活用する場合でも事業範囲に含めることとし、以下の業務内容とする。

1) 設計業務

- ① 事前調査業務（必要に応じて、現況測量、地盤調査等）
- ② 設計業務（文化会館、駅東公園及び市道駅東公園北線）
- ③ 近隣対応業務
- ④ 電波障害調査業務
- ⑤ 本施設整備に伴う各種申請等の業務
- ⑥ その他これらを実施する上で必要な関連業務

2) 建設・工事監理業務

- ① 建設業務（文化会館、駅東公園及び市道駅東公園北線）
- ② 工事監理業務
- ③ 什器・備品等の調達及び設置業務
- ④ 既存施設の解体・撤去業務（既存文化会館及び既存駅東公園）
- ⑤ 近隣対応・対策業務
- ⑥ 電波障害対策業務
- ⑦ 所有権設定に係る業務
- ⑧ その他これらを実施する上で必要な関連業務

(2) 維持管理業務

施設の維持管理業務は、PFI 手法を活用する場合でも事業範囲に含めることとし、以下の業務内容とする。

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 舞台設備保守管理業務
- ④ 備品等保守管理業務
- ⑤ 外構等維持管理業務（駅東公園の植栽剪定（年2回程度）を含む）
- ⑥ 清掃・環境衛生業務
- ⑦ 警備業務

- ⑧ 修繕業務（大規模修繕は除く）

(3) 運営業務

運営業務は、PFI 手法を活用する場合でも事業範囲に含めることとし、以下の業務内容とする。

- ① 自主文化事業実施業務
- ② 施設利用の予約受付・貸出・相談・案内業務
- ③ 施設等の使用料徴収業務
- ④ 文化芸術アドバイス、情報提供、サポート業務
- ⑤ 広報業務
- ⑥ 舞台管理運営業務

1.4.2 市・事業者の役割分担の検討

本事業を従来手法（管理運営には指定管理者制度の導入を想定）、PFI 事業で実施した場合の、市と民間事業者との役割分担は、以下のとおりに想定している。

なお、本事業の実施にあたっての都市計画法及び都市公園法の手続きは、市が実施するものとする。

表 1-12 PFI 方式の場合の市と民間事業者（SPC）との役割分担

	業務項目	従来方式		PFI 方式	
		市	指定管理者	市	SPC
設計・建設	設計	○	－（市からの委託）	－	○
	建設	○	－（市からの請負）	－	○
	工事監理	○	－（市からの委託）	－	○
	什器・備品の購入・設置	○	－	－	○
	既存施設の解体・撤去 ^{※1}	○	－（市からの請負）	－	○
	新文化会館への引っ越し	○	－	○	－
維持管理	建築物保守管理業務	－	○	－	○
	建築設備保守管理業務	－	○	－	○
	舞台設備保守管理業務	－	○	－	○
	備品等保守管理業務	－	○	－	○
	外構等維持管理業務 ^{※2}	－	○	－	○
	清掃・環境衛生業務	－	○	－	○
	警備業務	－	○	－	○
修繕業務 ^{※3}	△ ^{※4}	△ ^{※4}	－	○	
運営	自主文化事業実施業務 ^{※5}	－	○	－	○
	施設利用の予約受付・貸出・相談・案内業務	－	○	－	○
	施設等の使用料徴収業務	－	○	－	○
	文化芸術アドバイス、情報提供、サポート業務	－	○	－	○
	広報業務	－	○	－	○
	舞台管理運営業務	－	○	－	○
その他	開館準備業務 ^{※6}	△	△	－	○
	光熱水費	○	－	○	－

○：実施主体、△：一部を実施

※1 既存施設は、現文化会館、現駅東公園とする。

※2 外構等維持管理業務は、新駅東公園の植栽剪定（年2回程度）も含む。

※3 修繕業務には、大規模修繕は含まない。

※4 修繕業務（従来手法）は、修繕の金額・内容等により、市と指定管理者とでの分担を想定。

※5 自主文化事業実施業務は、事業の企画・開催、公演者の招聘等を含む。

※6 開館準備業務（従来手法）は、指定管理者の指定の時期等に応じ、役割分担を検討。

1.4.3 事業方式の比較・評価

文化会館の整備・運営に係る事業方式について、PFI 手法、PFI 的手法の各方式の特徴を整理する。

表 1-13 事業方式の比較・評価

手法	事業方式	評価	評価コメント
PFI 手法	BT0 方式	◎	・ 公共が施設を所有するため、事業者の納税コストの低減が図れ、PFI 手法の中で最も民間調達金利が低いというメリットがある。本事業では、実現性が高い手法である。
	BOT 方式	△	・ 民間事業者が施設を所有するため、BT0 方式と比較し、運営の自由度が高く、良好な維持管理状態が保持しやすいメリットがあるが、民間事業者による納税コスト分の負担増というデメリットがある他、補助金の活用に関しては依然懸念される事項があり、本事業では実現性が低い。
	BOO 方式	×	・ 民間事業者が施設を所有するため、運営の自由度や良好な維持管理状態の保持というメリットがあるが、事業期間終了後に民間事業者が施設を解体、又は保持し続けるメリットがなく、本事業では実現性が低い。
PFI 的手法	DBO 方式	○	・ PFI 手法 (BT0 方式) と同様の特徴を持つが、公共が資金調達を行う点が異なる。 ・ 公共が資金調達を行うことにより、PFI 手法と比較して資金調達コストを抑え、事業費総額が低くなる点がメリットである。 ・ 民間資金を活用しない (割賦払いがない) ため、公共の初期費用の負担が大きくなる点がデメリットである。 ・ 初期費用の負担が許容可能であれば、本事業での実現性はある。
	DB 方式	△	・ DBO 方式と同様の長所・短所を持つが、維持管理・運営を含まない点が異なる。 ・ 維持管理・運営が別発注となるため、その分の事業のスケールメリットが生じにくい点で、DBO 方式に劣る。また、設計段階に維持管理・運営の観点を取り入れにくい点、長期的な視点に立った維持管理・運営がなされにくい点もデメリットである。 ・ 「1.4.1 PFI 導入範囲の検討」で記載のとおり、維持管理・運営を含めた事業範囲とすることのメリットが大きいことから、現時点で DB 方式を採用する積極的な理由は見出しにくい。

上記より、本事業の事業手法は、PFI 手法 (BT0 方式) を基本として考え、資金調達計画や VFM の検証、民間事業者への市場調査結果等を踏まえた上で、総合的に判断することとする。

1.4.4 事業形態

PFI 事業について料金收受及び費用負担に着目すると、以下のように「サービス購入型」、「独立採算型」、「ジョイント・ベンチャー型」の3つに分類することができる。

表 1-14 事業形態の整理・評価

事業形態	概要	評価	評価コメント
サービス購入型	市は、サービスの対価（民間事業者が行う公共施設等の設計、建設、維持管理、運営に係る費用）を支払う。 民間事業者は、サービスの対価を収入とし、事業費を回収する。	◎	事業の収益性の観点から、サービス購入型のスキームとすることにより民間事業者の安定した経営が可能となる。 →サービス購入型を基本とする。
独立採算型	市は、サービスの対価を支払わない。 民間事業者は、施設利用者からの利用料金等の収入により、事業費を回収する。	×	民間事業者が独立採算型で事業を行えるほどの収益が得られる可能性は極めて低い。 →独立採算型の事業としての成立は考えにくい。
ジョイント・ベンチャー型 (複合収入方式)	市は、サービスの対価（利用料金等で回収できない費用等、一部）を支払う。 民間事業者は、サービスの対価と施設利用者からの利用料金等を収入とし、事業費を回収する。	○	民間事業者の創意工夫により、利用料金収入が増加する可能性が考えられる。 →事業者に過度なリスク移転としない範囲では、ジョイント・ベンチャー型は有効。

上記より、本事業では、サービス購入型の事業形態を基本とするが、民間事業者の意向等も踏まえながら、利用料金制によるジョイント・ベンチャー型の導入についても、検討することとする。

1.4.5 事業期間

本事業をPFI手法により実施する場合、事業期間（運営・維持管理期間）の設定にあたっては、「市の財政負担に関する要因」、「長期契約による品質向上効果とリスク」、「大規模修繕に関する要因」等について分析・比較し、適切な期間を定めることが必要である。

表 1-15 事業期間の決定要因

◎：優位、○：普通、△：劣る

要因	事業期間			概要
	10年	15年	20年	
市の財政負担の平準化	△	○	◎	PFI手法では、市は事業に必要な建設費の割賦払いを行うが、市の毎年の歳出負担額を抑える点（平準化）からは、事業期間は長い方が望ましい。
市の金利負担	◎	○	△	PFI手法では、事業期間が長いほど金利負担が増え、事業期間全体での支払額が増加する。市の総負担額を抑える点からは、事業期間は短い方が望ましい。
民間事業者の資金調達	○	○	○	民間事業者の資金調達に関する要因としては、固定金利で資金を調達できる年数と関係する。現在、10年～20年程度の期間については、比較的低位での資金調達が可能な状況であるため、この観点での事業期間での制約は高くないと考えられる。
民間事業者へ事業を長期間任せるとのリスクと効果	◎	○	△	事業期間が長くなるほど、事業実施主体が固定化され、競争性がない環境が継続するため、事業者のサービス水準向上にかかるインセンティブが働きにくくなる点が懸念される。また、長期にわたる利用者ニーズを予測することは難しく、事業期間が長いほど、需要変動リスクの影響を大きく受けることとなる。一方、事業期間が短い場合、民間事業者の工夫等が発揮される余地が少なくなり、長期的観点からの施設運営やスキルアップ等の効果も得にくくなるため、モニタリングの実施を前提とし、一定の事業期間を担保することも重要である。
大規模修繕時期	○	○	△	建築及び設備の大規模修繕の費用を事前に精度良く算定することは一般的には困難であり、また、大規模修繕と通常の修繕の区別が明確になっていない現状にある。大規模修繕の問題点を回避するために、事業期間を10～15年程度と、大規模修繕が必要となる期間より短く設定することが望ましい。
先行事例の実績	△	○	○	先行事例では、事業期間を15～20年としている事例が多い。

上記より、事業期間を設計・建設期間+15年とすることを基本とし、民間事業者の意向等も踏まえ、最終的な判断を行うこととする。

1.4.6 導入可能性の高い事業スキームの設定

これまでの検討結果から、本事業を PFI 事業で実施する場合に、導入可能性の高いスキームを、以下のとおり設定する。

表 1-16 導入可能性の高い PFI 事業スキームの設定

項目	設定内容
事業方式	PFI 手法 (BTO 方式)
事業形態	ジョイント・ベンチャー型 (ただし、需要リスクの過度な民間移転とならない程度とする)
事業期間	設計・建設期間+15 年間
事業範囲	新文化会館の設計・建設・維持管理・運営 既存施設の解体・撤去 新駅東公園の整備

1.5.2 概算事業費の確認

本事業の概算事業費について、以下のとおり検討・確認を行った。

(1) 設計、建設、工事監理費等の確認

従来手法によって事業実施した場合に想定される設計、建設、工事監理費等は、基本計画で検討した費用を用いることとした。

(2) 維持管理・運営費の検討

従来手法によって事業実施した場合に想定される維持管理・運営費は、基本計画で検討した維持管理・運営業務の内容をもとに、現文化会館の維持管理運営経費や他事例での実績等をもとに検討を行った。

表 1-17 概算事業費の検討結果（税別）

建設費等		3,224 百万円
	設計、工事監理業務委託費	120 百万円
	建設費（文化会館）	2,420 百万円
	建設費（外構）	115 百万円
	駅東公園等整備費	263 百万円
	什器備品購入費等	151 百万円
	解体・撤去工事費	155 百万円
維持管理・運営費		61 百万円／年
	維持管理費	23 百万円／年
	運営費	38 百万円／年

1.5.3 支援措置の検討

(1) 税制上の優遇措置

PFI 手法を導入する場合の財政負担の見込額を算定するには、SPC が納める税金についても検討する必要がある。現行の税制度における SPC の主な税負担は、以下のとおりである。

表 1-18 税制上の措置

税制		PFI 手法	PFI 的手法	従来型 (地方公共団体)
		BTO 方式	DBO 方式	
登録免許税 (国税)	商業登記	課税	非課税	非課税
	不動産登記	非課税	非課税	非課税
不動産取得税 (都道府県税)		非課税 ^{※1}	非課税	非課税
固定資産税 (市町村税)		非課税	非課税	非課税
都市計画税 (市町村税)		非課税	非課税	非課税
事業所税 (市町村税)		課税	非課税	非課税

出典：内閣府ホームページより

※1 県税事務所の確認を経て、「選定事業者が施設を原始取得し、新築未使用で地方公共団体に譲渡することで不動産取得税が課税されない。」こととしている事例がある。

上記のほか、SPC も民間企業であるため、利益に対しては法人税（法人住民税、法人事業税を含む）が課される。

初期投資関連費用に関して、この法人税の課税対象額から控除される経費については、BTO 方式では、SPC が建設会社に対して支払う請負工事費等の総額が割賦原価として計上できる。

(2) 金融上の支援措置

平成 25 年 10 月に政府と民間の出資によって設立された民間資金等活用事業推進機構では、独立採算型等の PFI 事業の推進に向け、リスクマネーの拠出優先株の取得（出資）、劣後債の取得（融資）を行っている。

独立採算型等の PFI 事業は、施設の需要変動リスクを民間が負担するものであり、本来であれば、このリスクに対応した資金調達が必要となるところ、現在の日本では、インフラに対してリスクマネーを供給する本格的な市場が形成されておらず、独立採算型等の PFI 事業の資金組成上の障害となっている状況にある。

民間資金等活用事業推進機構は、公的負担の軽減と民間投資の喚起を図りつつ、経済成長や豊かな国民生活に資するインフラ整備・運営・更新を実現することを目的に、税財源以外の収入により費用を回収する独立採算型等の PFI 事業を推進している。

(3) 交付税措置

旧自治省財務局長通知（平成 12 年 3 月 29 日自治調第 25 号）において、PFI 事業においても、必要な要件が満たされれば交付税措置がされることになっている。

表 1-19 国庫補助負担金が支出される PFI 事業

<p>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</p>	<p>地方公共団体が支出を行うに当たって、直営事業の場合と同種の地方債をその財源とすることができることとし、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、同様の交付税措置を行う。</p>
<p>地方公共団体が PFI 事業者に対し、後年度に整備費負担分の全部又は一部を割賦払、委託料等の形で分割して支出する場合</p>	<p>地方公共団体が負担する整備費相当分（金利相当額を含む。）について、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。</p>

出典：内閣府ホームページより

表 1-20 地方単独事業として実施される PFI 事業

<p>施設の種別に応じた財政措置の仕組みがある施設（複合的な機能を有する施設については、当該部分を分別できる場合における当該部分）の場合</p>	<p>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を支出するか又は後年度に施設整備費を割賦払、委託料等の形で分割して支出するかを問わず、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。</p>
<p>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</p>	<p>下記の要件を満たす施設について、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を支出するか又は後年度に整備費相当分を割賦払、委託料等の形で分割して支出するかを問わず、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。 （施設の要件） 通常地方公共団体が整備を行っている公共性の高い施設であり、かつ非収益的な施設（無料又は低廉な料金で住民の用に供され、施設整備費の全部又は一部を料金ではなく地方公共団体の財源で負担することが通例である施設）であること。なお、庁舎等公用施設は対象としない。</p>

出典：内閣府ホームページより

1.5.4 資金調達方法の検討

(1) 財源内訳

1) 補助金・交付金

本事業では、補助金・交付金として「社会資本整備総合交付金」の活用を想定する。補助金・交付金の額は、補助対象経費に補助率を乗じて算出する。

表 1-21 本事業での活用を想定する補助金・交付金の概要

補助金・交付金名	対象期間	補助対象経費
社会資本整備総合交付金	平成 31 年度～35 年度（予定）	・新文化会館整備（上限 21 億円）、 新駅東公園整備（上限なし） ・補助率 50%

2) 地方債

本事業において活用される地方債は「一般単独事業債」である。起債による調達額は、起債対象となる事業費から、国庫補助金等を差し引いた額に充当率を乗じて算出する。

表 1-22 本事業での活用を想定する地方債の概要

地方債名	充当率
一般単独事業債	・新文化会館整備、新駅東公園整備のそれぞれで、国庫補助の対象経費については、補助裏（自治体負担分）の 90% ・新文化会館整備、新駅東公園整備、現文化会館の解体、現駅東公園の解体では、事業費の 75%

3) 一般財源

補助金・交付金、地方債で調達しない分は、一般財源（単独負担）とする。

1.5.5 VFM の算出

(1) 前提条件の整理

前提条件は、表 1-23 のとおりで、事業期間は 15 年、割引率は 2.6%、財政融資資金貸付金利は 0.80%（償還期間 20 年、据置 3 年、年 2 回払い）を想定する。

また、PFI 手法（BTO 方式）による SPC 資金調達金利は 1.8% を想定する。

その他、公租公課等の設定、市側のコンサルタント費用の設定、SPC 運営費用の設定は、以下の表のとおりとする。

表 1-23 前提条件のまとめ

	従来手法	PFI 手法（BTO 方式）
施設概要	文化会館（劇場等）、公園、外構等	
事業期間	設計・建設期間+15 年	
割引率の設定	2.60%	
物価上昇率の設定	考慮しない	
起債金利	財政融資資金貸付金利：0.80%	
設計、建設、維持管理、運営等に関する費用	概算事業費の検討結果による	従来手法に比べて一定割合の縮減が実現するものとして設定*
SPC 資金調達出資・融資率の設定	—	事業収支計算上、全額借入金として計算
SPC 資金調達金利の設定	—	借入金利：1.80%、元金均等償還 償還期間：15.5 年、年 4 回払い
公租公課等の設定	—	不動産取得税：4.0%（BTO 方式により無税） 固定資産税：1.4%（BTO 方式により無税） 登録免許税：2.0%（BTO 方式により無税） 都市計画税：0.3%（BTO 方式により無税） 法人税等：約 26.0%（実効税率）
その他	—	市側のコンサルタント等費用 SPC 運営費用

※市場調査を通じ、PFI 手法で実施した場合のコスト削減率を確認し、設定。

(2) PSC、PFI-LCC 及び VFM の算定結果

PSC 及び PFI 事業の LCC を算定し、VFM を算出した。建設費等は、PSC で約 32 億円、PFILCC で約 30 億円、維持管理・運営費は、PSC で約 61 百万円/年、PFILCC で約 59 百万円/年と算出された。また、VFM（NPV）は約 91 百万円（2.4%）と算出された。

表 1-24 VFM 算定結果（税別）

	PSC（百万円）	PFILCC（百万円）	削減額（百万円）	削減率
市財政負担総額（FV ^{*1} ）	4,282	4,282	0	0.0%
市財政負担総額（NPV ^{*2} ）	3,725	3,633	91	2.4%

四捨五入により端数が合わないことがある。

- *1：「FV：Future Value（フューチャー・バリュー）」とは、将来の時点での価値であり、現在価値の反意語。
*2：「NPV：Net Present Value（ネット・プレゼント・バリュー）」とは、複数年にわたる事業の経済的価値を図るために、将来価値を一定の割引率で置きかえたもの。投資金額の現在価値と回収の現在価値の差であり、将来のキャッシュフローを予測する指標として用いる。

1.6 リスク分担の検討

1.6.1 想定されるリスクの検討

リスクとは、事故や需要の変動、物価や金利の変動、測量や調査のミスによる計画や仕様の変更、工事の遅延等による工事費の増大、関係法令や税制の変更等予測できない事態により損失が発生するおそれのことをいう。

従来の手法では、リスクは基本的に公共側が負担し、不確定性の高いリスクについては、発生時に契約当事者間で協議するという形態が一般的であった。

PFI では、従来公共側が負担していたリスクのうち、民間のリスク管理能力が活かせる部分は民間に任せることにより、事業全体のリスク管理能力を高め、損失の回避と行政の支出削減を図ることを目的としている。

行政と民間のリスク分担については、契約で明確に定め、両者がそれぞれの役割を果たすことを義務づけることとなる。

なお、天災・暴動等によるリスクのように、両方で負担する場合もある。

VFM を最大化するために必要なのは、民間への「より多くのリスク移転」ではなく、公共と民間による「合理的なリスク分担」であることに注意が必要である。

PFI における合理的なリスク分担とは「各々のリスクはそれを最も適切に管理することができる者が負担する」ことであり、これが VFM の最も高い状態といえる。

PFI では、上記のような原則に基づき、個別のリスクについて、公共と民間のどちらがその発生率を下げられるか、もしくは発生した場合の損失を最小限に食い止められるかを考えてリスク分担を行うことが、最も効率的である。その結果、事業全体のリスク管理能力を高め、損失の回避と行政の支出削減が可能となる。

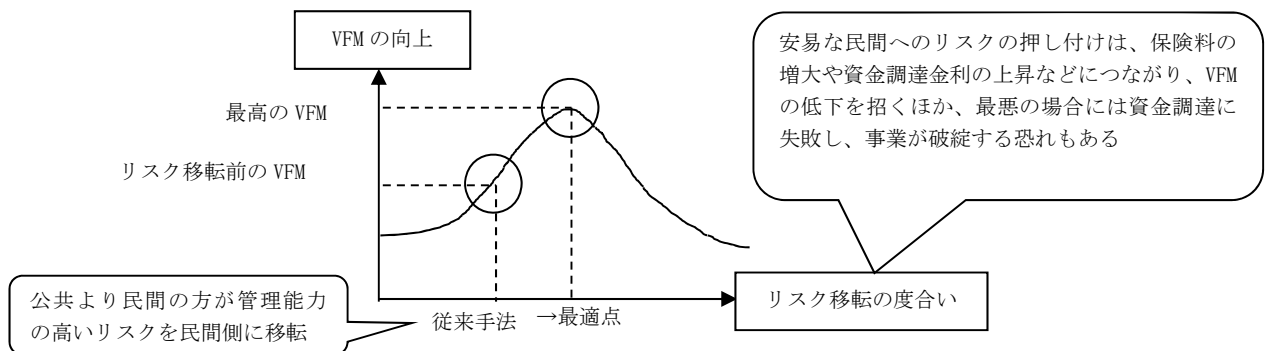


図 1-12 リスク移転と VFM の関係

1.6.2 共通リスク

共通リスクについて次のとおりまとめる。

表 1-25 共通リスク

リスクの種類	リスクの内容	市	民間	分担
行政リスク	本市の政策転換による事業開始遅延・事業中断・事業契約解除等	●		
税制度リスク	事業者の利益に係る税制度の新設・変更等		●	
	上記以外のもの	●		
法制度リスク	本事業に直接関わる法制度の新設・変更等（許認可・公的支援制度の新設・変更等を含む）	●		
	上記以外のもの		●	
許認可の取得遅延・失効リスク ※制度変更は法制度リスクに含む。	事業者が取得すべき許認可の未取得、取得遅延・失効		●	
	上記のうち、本市が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの	●		
	本市が取得すべき許認可の取得遅延・失効	●		
	上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●	
公的支援制度の獲得リスク ※制度廃止や条件変更等は法制度リスクに含む	事業者が獲得すべき公的支援制度の獲得不可又は条件変更		●	
	上記のうち、本市が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの	●		
	本市が獲得すべき公的支援制度の獲得不可又は条件変更	●		
	上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		●	
住民対応リスク	本事業の実施に係る周辺住民等の反対運動、要望等による計画遅延、条件変更、費用の増大等	●		
	事業者が実施する業務に起因するもの		●	
第三者賠償リスク	事業者の事由による第三者への賠償		●	
	本市の事由による第三者への賠償	●		
	上記以外の第三者等の事由による第三者への賠償			●※1
金利変動リスク	基準金利の設定時点までの金利変動	●		
	維持管理、運営期間中の金利変動			●※2
要求水準リスク	事業者の実施する設計、建設、維持管理、運営業務の性能未達や瑕疵、不履行によるもの		●	
	上記以外のもの	●		
環境問題リスク	調査、設計、建設、維持管理、運営における有害物質の排出、漏洩等、環境保全に関するもの		●	
物価変動リスク	運用開始までの物価変動に伴う事業者の費用の増加			●※3
	維持管理・運営期間中の急激な物価変動（インフレ・デフレ）に伴う事業者の費用の増減			●※3
	上記以外のもの			●※3
インフラ供給リスク	事業者の事由によるもの		●	
	本市の事由によるもの（本市が供給元の場合を含む。）	●		
	供給元等の第三者的な事由によるもの	●		
不可抗力リスク	戦争、天災、暴動等の不可抗力による事業の中断・中止に伴う設計・建設・維持管理・運営に係る費用の増加その他の損害			●※1

※1 基本的には市が負担するが、保険の付保等が可能な範囲で民間事業者が負担することを検討する。

※2 事業期間中、一定周期で基準金利の見直しを行うことを検討する。

※3 事前に取り決めた一定分については民間事業者が負担し、それを越えた分は市が負担することを検討する。

1.6.3 募集・契約段階リスク

募集・契約段階リスクについて次のとおりまとめる。

表 1-26 募集・契約段階リスク

リスクの種類	リスクの内容	市	民間	分担
入札関連書類の誤り	入札説明書等の入札関連書類の誤り	●		
募集費用リスク	本市の募集実施費用	●		
	事業者の応募費用		●	
資金調達リスク	本市が必要な資金の確保に関するもの	●		
	契約段階での資金調達の不調		●	
契約締結リスク	本市事由による契約締結の遅延、締結不能	●		
	事業者事由による契約締結の遅延、締結不能		●	
	議会の承認が得られないことによる契約締結の遅延、締結不能			●

1.6.4 設計・建設段階リスク

設計・建設段階リスクについて次のとおりまとめる。

表 1-27 設計・建設段階リスク

リスクの種類	リスクの内容	市	民間	分担
測量・調査リスク	本市が実施した測量・調査に関するもの	●		
	民間事業者が実施した測量・調査に関するもの		●	
用地リスク	建設に要する用地の取得	●		
	建設に関する資材置き場の確保		●	
設計リスク	本市が提示した条件の誤りや要求事項の変更などによる設計変更に伴う費用の増大、工期の遅延など	●		
	事業者の設計に係る瑕疵による費用の増大、工期の遅延など		●	
地下埋設物	予め想定し得ない地下埋設物の顕在化による対応費用の増加や工期の遅延等	●		
土地の瑕疵	土地の瑕疵（土壌汚染等）に起因する対応費用の増加や工期の遅延等	●		
工事費用増大リスク	建材費や人件費等の上昇			● ^{※1}
	事業者の見積もりの誤りや下請け・雇用者の不正行為など事業者の事由による費用の増大		●	
	提示条件の誤りや追加指示など、本市の事由による費用の増大	●		
工期遅延リスク	本市の事由による工期の遅延	●		
	事業者（下請業者を含む。）の事由による工期の遅延		●	
施設損害リスク	事業者の事由による施設の損害		●	
	本市の事由による施設の損害	●		
	上記以外の第三者等の事由による施設の損害			● ^{※2}
工事監理リスク	工事監理の不備によるもの		●	
一般的損害リスク	設備・原材料の盗難、事故による第三者への賠償等に関するもの		●	
譲渡手続きリスク	施設譲渡の手続きに伴う諸費用に関するもの		●	

※1 事前に取り決めた一定分については民間事業者が負担し、それを超えた分は市が負担することを検討する。

※2 基本的には市が負担するが、保険の付保等が可能な範囲で民間事業者が負担することを検討する。

1.6.5 維持管理・運営段階リスク

維持管理・運営段階リスクについて次のとおりまとめる。

表 1-28 維持管理・運営段階リスク

リスクの種類	リスクの内容	市	民間	分担
維持管理・運営費用上昇リスク	事業者の計画・見積の誤りなど、事業者の事由による維持管理・運営費用の上昇（物価変動は除く。）		●	
支払遅延リスク	本市の事由による事業者へのサービスの対価の支払遅延・滞納	●		
計画変更リスク	本市の事由による事業実施条件の変更	●		
需要変動リスク	本施設の利用者数の大幅な増減に関するもの		●	
光熱水費変動リスク	光熱水費の変動に関するもの	●		
施設・備品の損傷・損害・盗難リスク	事業者の事由による施設の損害等		●	
	本市の事由による施設の損害等	●		
	上記以外の第三者等の事由による施設の損害等			●※1
施設瑕疵リスク	建設の構造に補修を要する瑕疵が見つかった場合		●	
事業者提案事業実施リスク	事業者提案事業等の実施に伴うもの		●	
修繕リスク	事業者の修繕対応の不備による再修繕対応		●	
	大規模修繕	●		

※1 基本的には市が負担するが、保険の付保等が可能な範囲で民間事業者が負担することを検討する。利用料金や興行による収入を、事業者の収入とする事業形態での実施を検討する。

1.6.6 事業の中断・終了段階リスク

事業の中断・終了段階リスクについて次のとおりまとめる。

表 1-29 事業の中断・終了段階リスク

リスクの種類	リスクの内容	市	民間	分担
事業の中断リスク	本市の契約不履行に起因する事業契約解除に伴う損害	●		
	事業者の契約不履行に起因する事業契約解除に伴う損害		●	
	法令変更等、両者の事由によらない事業中断に伴う損害			●※1
性能リスク	要求水準不適合による事業の中断に伴う損害		●	
事業の終了手続きリスク	事業者が実施すべき事業の終了手続きの不備による損害		●	

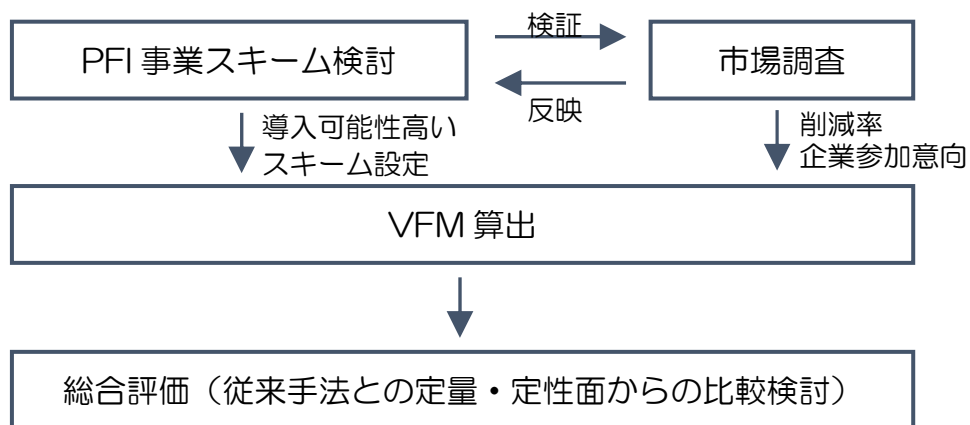
※1 基本的には市が負担するが、保険の付保等が可能な範囲で民間事業者が負担することを検討する。

1.7 PFI 事業スキームのまとめ

1.7.1 事業スキームの検討

本調査では、本事業における推奨スキームを以下の手順で検討・設定し、VFM の算出を行った。

表 1-30 事業スキームの検討フロー



項目	設定内容
事業方式	PFI 手法 (BTO 方式)
事業形態	ジョイント・ベンチャー型 (ただし、需要リスクの過度な民間移転とならない程度とする)
事業期間	設計・建設期間+15 年間
事業範囲	新文化会館の設計・建設・維持管理・運営 既存施設の解体・撤去 新駅東公園の整備

1.7.2 総合評価

定量的評価において、PFI 手法で実施した場合、2.4%の VFM が得られることが確認され、市の財政負担を軽減できる可能性が示された。

また、定性的評価については、民間事業者の創意工夫を発揮させる余地を与えることにより、性能の向上や効果的な施設運営が期待されることから、PFI 手法を導入する意義は十分にあるものとする。

表 1-31 PFI 等事業手法の導入に係る総合評価

項目	従来手法	民活手法 (PFI 手法等)
定量的評価	財政負担の平準化	起債に加え、民間資金の活用 (割賦払い) により、更なる平準化が可能。
	△	◎
	初期投資費	施設整備費に民間資金を活用することで、市の初期投資費の負担を抑えることができる (初期投資費の一部を、割賦払いとすることができる)。
△	◎	
財政負担総額	指定管理者の運営により、運営費の削減の可能性はあるが、仕様発注、分離契約のため、施設整備費の削減は図りにくい。	性能発注、包括契約のため、民間のノウハウや創意工夫が発揮しやすく、事業費全体での削減が期待。
○	◎	
定性的評価	経済的な施設整備	企画・設計段階から建設企業を交えた検討を行うため、コストや工期へ配慮した設計が期待。
	△	◎
	効果的な施設整備	企画・設計段階から維持管理・運営企業を交え、事業期間全体を見据えた検討を行うため、利用・運営面やメンテナンス性・省エネルギー性へ配慮した施設の実現が期待。
	△	◎
	良好な運営	企画・設計段階から運営企業が参画するため、民間の運営ノウハウを最大限引き出し、長期的な視点に立った、良好な運営が期待。
	○	◎
	リスク	設計・建設・維持管理・運営部分のリスク (需要変動リスクの一部を含む) が、民間に移転される。
	○	◎
	ノウハウを持った事業者の参画可能性	総合評価型方式等を導入し、提案内容を重視する配点とすることで、ノウハウ発揮の余地が増える (ノウハウを有する事業者の参画意向が高まることが期待)。
	△	◎
地元企業の参入のしやすさ	地元企業に馴染みが薄いと考えられるが、事業者募集段階で地元経済への貢献等を明記し、コンソーシアム内や下請け企業としての参入を促すことは可能。	
◎	○	
発注手続き	PFI 事業としての発注には一定の手続き期間が必要であり、発注準備に係る負担も大きい (ただし、発注回数は軽減できる)。	
◎	△	

◎：優位 ○：普通 △：多少劣る

1.8 民間事業者の参入可能性の検討

対象事業への民間事業者の参入についての意向、条件などについてアンケート、ヒアリング等を行い、事業スキームの検討にあたっての条件を整理する。

1.8.1 調査概要

本調査では、大野市文化会館整備事業について「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」に基づく PFI 手法の導入可能性について検討することを目的に、アンケート調査を以下のとおり実施した。

表 1-32 調査概要

調査期間	平成 29 年 10 月 10 日（火）～10 月 19 日（木）
調査内容	会社の概要（主な事業内容、主な PFI 事業実績、資本金、社員数） 建設費（設計・監理・施工）の縮減率 什器・備品購入費の縮減率 想定される設計期間及び建設工事期間 想定される維持管理費の縮減率 想定される運営費の縮減率 望まれる事業期間 望まれる事業方式 事業への参加意思、想定する参加形態 本事業に関する意見等 利用料金制に関する意見等
調査方法	E メールにて実施 （事業概要資料、アンケート調査票を送付）
調査対象	「文化ホールの PFI 事業の参画実績を有する企業」「福井県内における PFI 事業の実績を有する建設企業」「文化ホールの指定管理者の実績を有する主な運営企業」として、31 社を抽出 ■設計企業 : 4 社 ■建設企業 : 11 社 ■維持管理企業 : 5 社 ■運営企業 : 11 社
回答結果	22 社より回答（回答率 71%＝22 社÷31 社） ■設計企業 : 4 社 ■建設企業 : 8 社（うち 1 社は「その他」（代表）の企業として扱う） ■維持管理企業 : 3 社 ■運営企業 : 7 社

1.8.2 調査結果

(1) 調査結果の概要

アンケート調査結果を以下に整理するとともに、調査結果の概要を以下の表に示す。

表 1-33 調査結果の概要

項目	調査結果概要
事業費の削減率	・ 設計、建設、維持管理、運営の各業務について、一定のコスト削減効果が得られることを確認。
設計期間	・ 10 か月～12 か月とする回答が多い (11 社中 8 社)。
建設工事期間 (解体、文化会館、駅東公園)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存の駅東公園の解体: 3 か月～4 か月とする回答が多い (11 社中 9 社)。 ・ 新文化会館の建設: 18 か月～20 か月とする回答が多い (11 社中 8 社)。 ・ 既存文化会館の解体・新駅東公園の整備: アスベスト除去工事を含まない前提とした場合、10 か月～11 か月の間の回答が多い (11 社中 6 社)。
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 回答は、10 年間 (13 件)、20 年間 (5 件) であった。 ・ 具体的には、「大規模修繕の発生前まで (5 件)」「15 年程度 (5 件)」が最も多く、「短いほど良い (3 件)」「10～15 年 (1 件)」「15～20 年 (2 件)」「10 年 (2 件)」の順であった。
事業方式	・ PFI (BT0) という回答が最も多く (21 社中 17 社)、次いで DBO という回答が多い (21 社中 8 社)。
利用料金制の導入	・ 「導入が望ましい」「導入してもよい」 (7 社)、「適していない」 (5 社) であった。
事業への参画意向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計企業: 参加したい (1 社) ・ 建設企業: 条件によっては参加 (4 社) ・ 維持管理企業: 参加したい (1 社) ・ 運営企業: 積極的に参加したい (1 社)、参加したい (1 社) ・ その他企業: 参加したい (1 社)

(2) 調査結果を踏まえた今後の方向性

1) 事業費・削減率

PFI手法によるコスト削減率は、一定の効果が見込めるとの回答であった。

今後、要求水準を検討するにあたり、想定する事業費を上回る要求事項とならないよう、要求水準と事業費とのバランスに配慮することとする。

また、建設等の物価や人件費の変動リスクの適切な分担を検討し、事業者側に過度なリスク移転をすることのないよう留意することとする。

2) 設計・建設期間

設計期間については、10か月～12か月の範囲内に回答が集中していたことから、12か月を本事業の設計期間とする。

新文化会館の建設期間については、18か月～20か月の範囲内に回答が集中していたが、大野市の積雪環境を考慮し、22か月を新文化会館の建設期間とする。

既存文化会館の解体・新駅東公園の整備については、10か月～11か月の範囲内に回答が集中していたことから、11か月を新駅東公園の整備等の期間とする。ただし、既存文化会館にアスベスト使用建材が含まれていることが判明した場合には、その除去工事を見込んだ工期を再度、設定する必要がある。

3) 事業期間

15年を超える事業期間でもよいとの回答は、18件中2件と少数であり、多くは「大規模修繕の発生前まで」「15年程度」等の回答であったことから、設計・建設期間+15年間を本事業の事業期間とした検討を進める。

4) 事業手法・事業形態

PFI手法（BT0方式）、PFI的手法（DBO方式）との回答が多かったが、市側のメリットを踏まえ、PFI手法（BT0方式）での実施を前提に、VFM等の評価を実施することとする。

また、利用料金制の導入についても、回答の半数以上が「導入が望ましい」「導入してもよい」であり、民間事業者への過度なリスク移転とならない程度で、利用料金制によるジョイント・ベンチャー型の導入を検討することとする。

5) 事業への参画意向

市場調査の結果からは、本事業への積極的な参加意向を示す民間事業者は少ない状況であった。特に、本事業の成立にあたり重要な役割を果たす建設企業（代表企業としての役割も期待）については、入札説明書や要求水準書等の条件次第により、参加を検討する等の回答が見られた。

一方、本事業の効果的な実施に重要な役割を果たす運営企業については、2社が参加意向を示していたが、その後のヒアリング調査では、代表企業とのコネクションがないことから、本事業への参加ができない環境にある等の懸念が指摘されていた。

こうしたことから、本事業を PFI 事業として実施していくため、今後も継続して、以下の点に取り組むこととする。

- ・ 本事業の実施条件や要求水準の内容等の早期公表
（→事業者側でのコンソーシアム組成や提案検討期間の確保）
- ・ 民間事業者の意向を要求水準等の反映するための、個別対話や質問回答の実施

2. PFI 導入に向けての対応

検討結果を受けて、今後の課題やスケジュールの整理を行った。

2.1 PFI 導入に向けての課題

上記までの検討結果を受けて、対象事業に PFI 事業を導入する場合に、対応すべき課題の整理を行った。

2.1.1 財政上の課題：市の財政計画と整合のとれた資金調達・支払計画の検討

(1) 長期支払計画の検討

本事業を PFI 事業として実施する場合、市が事業契約期間にわたる長期の支払いを行うこととなる。ここには、初期投資費のうち、民間事業者の資金調達分に係る割賦払いの費用、起債の償還、及び維持管理・運営費が相当する。

市で計画しているその他の事業等を踏まえ、債務負担行為の設定の総額だけでなく、一時支払金やその後の各年度の支払額を検討し、堅実な支払計画を検討する必要がある。

(2) 現実的な資金調達計画の検討

本事業を PFI 事業として実施する場合、その資金調達方法は、補助金・交付金、起債、民間事業者の借入金、一般財源で構成することとなる。

市が活用を想定している補助金・交付金は、社会資本整備総合交付金であり、現時点では、単年度主義での交付金の申請・交付を行うこととなっている。一方、PFI 事業では、施設の引渡し時に一括して支払いを行うことが標準的なスキームであることから、今後、交付金のスキームとの整合を詳細に検討する必要がある。

また、起債や一般財源は、民間事業者の借入に対し、金利面で有利であるため、総事業費を抑えるためには、起債比率や一般財源での支払額を高めることが有効である。ただし、起債や一般財源での支出は、市全体の財政計画の中で用途が決まる側面があるため、これらとの調整を行ったうえで、適切な起債比率を設定し、資金調達計画に反映する必要がある。

2.1.2 事業性の課題：民間事業者の参入可能性の向上策の検討

(1) 適切な維持管理・運営費の確保

本事業に維持管理・運營業務を含めることは、管理運営に係る民間事業者のノウハウを施設の計画・設計段階から取り入れ、かつ、中長期的な視点で本事業の管理運営を行うことが可能となり、本事業の実施効果を高める上で有効な方法である。

ただし、効果的な管理運営を進めていくためには、ノウハウを持った人材を本施設に配置し、適切な人員体制の確保が可能となるよう、管理運営の内容・水準に応じた維持管理・運営費のサービスの対価を設定する必要がある。

(2) サービス購入費の対象範囲

本事業は、文化会館の運営に係る利用料金収入や自主事業の収入が期待される事業であることから、利用料金制の導入も検討可能な事業である。

ただし、市場調査での確認結果にもあるとおり、文化会館は収益性の高い事業ではないことから、利用料金制に過大な期待をし、独立採算等の事業形態とすることは現実的ではない。

本事業では、設計・建設費や維持管理・運営費は、原則、サービス購入費の対象範囲とすることとし、事業者提案の中で、利用料金収入を想定した、サービス購入費の削減提案を受ける等、民間事業者の参入障壁とならないよう、サービス購入費の対象範囲を設定する必要がある。

(3) 物価変動への対応

PFI 事業は、応札時点から着工までに時間があくことから、着工時点での建設物価の予測は難しい。建設業界では、労務単価の高騰や人材確保への懸念が依然として見られるため、こうしたリスクを民間事業者に移転することは、入札価格の高止まりや入札不調を招く恐れがあることから、建設物価の変動に対する適切なリスク分担が必要である。

また、維持管理・運營業務に関しても、15年等の長期の事業期間の中で、人件費の高騰リスクは大きいと見られ、各業務の実施内容に適した物価指数等を設定し、定期的な物価変動によるサービス対価の見直しを、検討・導入する必要がある。

2.1.3 計画上の課題：適切な事業スケジュール・プロセスの設定

(1) 事業者選定プロセスにおけるスケジュール設定

本事業は、設計、建設、維持管理、運営の各分野にまたがる事業となることから、民間事業者のグループ組成に一定の時間が必要である。また、各担当企業の協議・検討による提案書の検討にも時間を要する。

そこで、事業者選定プロセスでは、本事業の実施について早期周知を行う他、入札公告前の要求水準書（案）の公表や、提案書検討期間の確保等を行い、複数事業者の参加による競争性や質の高い提案を担保できるよう留意する必要がある。

(2) 市民等の意見の反映可能な要求水準書作成プロセスの検討

PFI 事業として実施するにあたっては、施設や運営の内容を具体的に規定する要求水準書を検討することとなる。

新文化会館の整備内容については、大野市文化会館整備基本計画策定委員会での協議を通じて検討・取りまとめを行ったものであるが、要求水準書の作成段階でも、策定委員会等の意見を反映できるプロセスを検討するとともに、事業者決定後、具体の設計段階でも意見の反映等ができるよう、ワークショップの実施等を要求水準書に規定しておく必要がある。

また、現文化会館の解体や駅東公園の整備も一体的に行う事業となることから、近隣住民・地区への説明を行い、理解を得ておくとともに、近隣・周辺環境への配慮事項を要求水準書に規定しておく必要がある。

2.2 スケジュールの検討

対象事業にPFI事業を導入した場合のスケジュールを作成した。

表 2-1 スケジュール（PFI事業を導入した場合）

年 月	H32				H33				H34				H35				H36		
	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3		
設計	■																		
文化会館 建設					■														
文化会館 供用準備												■							
文化会館 供用開始													★						
文化会館 解体														■					
公園整備																	■		
公園供用 開始																		★	

2.3 実施方針骨子の作成

本事業をPFI事業として実施することに効果があると認められる場合を想定し、実施方針の骨子について作成を行った。

表 2-2 実施方針（骨子）

項目	構成	記載項目
1. 特定事業の選定に関する事項	1-1 事業内容に関する事項	
	(1) 本事業の背景	
	(2) 本事業の目的	
	(3) 本事業の基本理念	
	(4) 事業名称	
	(5) 公共施設等の管理者等の名称	
	(6) 事業予定地	<ul style="list-style-type: none"> ・新文化会館整備予定地 ・新駅東公園整備予定地
	(7) 事業の対象となる施設	<ul style="list-style-type: none"> ・新文化会館（駐車場、外構等含む） ・新駅東公園
	(8) 事業方式	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI手法(BTO方式)
	(9) 事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・設計・建設期間+15年間
	(10) 事業期間終了時の措置	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の本施設からの退去 ・本市への引継ぎ
	(11) 事業の対象範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・設計業務 ・建設・工事監理業務 ・維持管理業務 ・運營業務
	(12) 本市が行う業務	<ul style="list-style-type: none"> ・市主催の文化事業 ・開館イベント等
	(13) 事業者の収入	<ul style="list-style-type: none"> ・市からのサービスの対価 1) 施設整備費 2) 維持管理・運営費・光熱水費 ・利用者から得る収入 1) 利用料金収入 2) 自主文化事業の収入 3) 付帯事業の収入(自販機等)
	(14) 事業スケジュール(予定)	<ul style="list-style-type: none"> ・新文化会館の設計・建設期間 ・新文化会館の開館予定日 ・新駅東公園の整備期間 ・新駅東公園の供用開始日等
(15) 遵守すべき法制度等		
1-2 特定事業の選定に関する事項		
(1) 特定事業選定の基本的考え方		
(2) 特定事業選定の手順		
(3) 特定事業の選定結果の公表		
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項	2-1 募集及び選定方法	<ul style="list-style-type: none"> ・総合評価一般競争入札方式
	2-2 募集及び選定の手順	
	(1) 募集及び選定スケジュール	
(2) 事業者の募集手続等	<ul style="list-style-type: none"> ・実施方針等に関する質問意見・回答 ・実施方針等に関する個別対話 ・特定事業の選定及び公表 ・債務負担行為の設定に係る議会議決 ・入札の公告、説明会の開催 	

項目	構成	記載項目
		<ul style="list-style-type: none"> ・入札説明書等に関する質問・回答 ・入札説明書等に関する個別対話 ・参加表明書及び資格審査書類の受付 ・入札及び提案に係る書類の受付
	(3) 落札者の決定及び公表	
	(4) 落札者を決定しない場合	
	(5) 事業契約の締結	
	2-3 入札参加者の備えるべき参加資格要件	
	(1) 入札参加者の構成等	<ul style="list-style-type: none"> ・代表企業、構成企業、協力企業 ・入札参加資格者名簿への登録 等
	(2) 業務実施企業の参加資格要件	<ul style="list-style-type: none"> ・設計業務を行う者 ・建設業務を行う者 ・工事監理業務を行う者 ・維持管理業務を行う者 ・運営業務を行う者
	(3) 入札参加者及び協力企業の制限	
	(4) SPC の設立等	
	(5) 参加資格要件の確認基準日	
	(6) 入札参加者及び協力企業の変更	
	2-4 提案書類の取扱い	・著作権／特許権等
	2-5 審査及び選定に関する事項	
	(1) 提案等の審査	
	(2) 採用提案者への加点	
	(3) 審査委員会の設置	
3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	3-1 責任分担に関する基本的な考え方	
	3-2 予想されるリスクと責任分担	
	3-3 本市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	<ul style="list-style-type: none"> ・モニタリングの実施 ・モニタリングの時期・方法・結果
4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	4-1 立地条件	
	4-2 施設要件	
5. 事業計画等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	5-1 疑義対応	
	5-2 紛争処理機関	
6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	6-1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	
	6-2 本市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	
	6-3 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合	
	6-4 金融機関と本市の協議(直接協定)	
7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	7-1 法制上の措置	
	7-2 税制上の措置	
	7-3 財政上及び金融上の支援	
8. その他特定事業の実施に関し必要な事項	8-1 議会の議決	
	8-2 入札に伴う費用負担	
	8-3 実施方針に関する問合せ先	
資料	リスク分担表	