

平成 26 年度地域振興を促す交流施設等の複合的整備・運営  
事業に関する調査・検討支援等業務  
報告書 概要版

平成 27 年 2 月

## 目次

I. 支援内容の立案等.....	1
II. 要求水準に定める基本的事項の整理.....	7
III. 事業性の整理.....	8
IV. VFM（案）の整理.....	12
V. 検討項目の整理.....	14
V-1 リスク分担（案）の整理.....	14
V-2 概算事業費の整理.....	15
V-3 その他の支援を希望する事項の整理.....	16
V-4 年次計画の整理.....	21
VI. PFI手法を活用した事業実施方法の整理.....	22
VII. PFI手法の活用に関する課題等整理.....	22

## I. 支援内容の立案等

### I-1 支援計画の立案

本事業の特徴である、平成22年3月に網走市（以下「市」という）が有識者委員会を通じて策定した「網走市大曲湖畔園地整備実施計画」（以下「園地整備計画」）を踏まえ、本業務の円滑かつ効率的な支援を行うべく、本業務実施にあたって明確にしたい事項や市が重視される検討項目等の重要なポイントを整理し、以下の通り支援計画を作成した。

支援・業務項目	8		9		10		11		12		1		2	
	上	下	上	下	上	下	上	下	上	下	上	下	上	下
① 支援内容の立案等														
1) 支援計画の立案														
2) 前提条件の整理														
② 要求水準に定める基本的事項の整理														
③ 事業性の整理														
④ VFM(案)の整理														
⑤ 検討項目の整理														
1) リスク分担(案)の整理														
2) 概算事業費の整理														
3) その他支援を希望する事項の整理														
既存の、または新たな人的資源を活用したトータルマネジメントの具体的な手法														
持続可能な運営を見据えた民間事業者の発掘とその手法														
小規模案件における、地域振興に資する民間事業者の参入促進とその手法														
より良い民間提案を引き出す方針に重点を置いた募集手法														
4) 年次計画の整理														
⑥ PFI手法を活用した事業実施方法の整理														
⑦ PFI手法の活用に関する課題等整理														
⑧ 報告書の作成														
内閣府様との打合せ		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
網走市様との打合せ		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

なお、上記検討項目の着手順としては、前述の通り、既存の計画の事業性の検証を優先する必要があることから、以下の手順によることとし、特にPFI特有の検討項目については、初期の段階ではPFIノウハウの習熟を中心に実施することとする。

① →⑤3)1及び2項目目→③→②→⑤1)→⑤2)→⑤3)3項目目→④→⑤3)4項目目→⑥～

また、各回打ち合わせの具体的な実施内容については、以下の通りとし、消化が不十分な点については適宜追加補完することとしたい。また、ヒアリング結果等については適宜フィードバックを行う。

### I-2 前提条件の整理

#### I-2-1 これまでの事業経緯

事業対象となる大曲湖畔園地は、網走刑務所の農場跡地であり、網走湖と網走川に囲まれ、天然樹林帯や川が織りなす四季の風景や天都山から眺望する田園風景は市民、観光客から高い評価を受けている。

網走市においては、本園地の整備・利用方策について、以下の経緯で平成17年度に法務省から取得して以来、数度にわたる計画策定を行ってきた。計画の都度利用方法は具体化してきたが、実際的な事業収支を想定した運営可能性まで含めた検討が行われていない現状にある。

## I-2-2 網走市における本施設整備の位置づけ

### (1) 総合計画における位置づけ

網走市においては、平成 20 年 3 月に策定された「網走市総合計画」(計画期間：2008～2017 年)で計画策定の視点として、①みんなでつくる総合計画、②わかりやすい総合計画の 2 点を掲げている。これまでの本園地の計画にみられるように、事業の運営において、NPO や市民参加を重視しており、今次計画でも市民、ボランティアが重要な役割を果たしている。

### (2) 観光振興計画における位置づけ

#### ①網走市の観光の現状

観光入込客数、延べ宿泊客数は平成 17 年度以降、低下傾向にある。最近では平成 23 年度の震災時にボトムを付け、24～25 年度は増加基調にあり、25 年度の入込客、道外客は平成 20 年度並みまで戻っている。

#### ②観光振興計画の骨子

平成 25 年度に市が策定した「網走市観光振興計画」では、前回計画(平成 17 年度策定)以降の環境変化を踏まえ、農林水産業、製造業など地域の関連産業との関連性を重視するとともに、市(官)、民間、大学、異業種の連携による推進を重視している。特に、網走に存在する様々な他では見られない質の高い(おいしい)資源が点在していることに着目し、豊富な観光資源を面として捉え、連携を強めることによる魅力アップを図る「網走観光ネットワーク化」の推進を基本方針のひとつとして掲げている。

### (3) これまでの大曲湖畔園地の整備についての位置づけ

#### ①現在の園地整備計画(平成 21 年度策定)における位置づけ

I-2-1 でみたように、平成 17 年度の土地取得以降、2 年間に農場の整備と農場利用計画の策定が実施され、平成 21 年度には「網走市大曲湖畔園地整備実施計画」が策定され、現状の具体的な開発案が示されている。

#### ②現在の園地の利用状況

園地整備計画の策定後、市では、園地での各種事業を暫定的に進めているが、平成 22 年度以降においては、各ゾーン別に以下のような事業を推進している(抜粋)。これらは、園地整備計画で明示されている事業であり、年々段階的に新規事業が進められている。平成 25 年度からは農地・ガーデンゾーンにおいて初の大規模イベントを実施している。

ゾーン区分	事業内容
樹林	アドプトプログラムとして実施 ・市民植樹(毎年 1,000 本) ・ロータリークラブ等地元団体による植樹(毎年約 300～700 本)
湿地ゾーン	特に事業を行っていない

農地・ガーデン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑肥（毎年 15～20ha）</li> <li>・宿根草栽培（毎年 800～1300 本）</li> <li>・小果樹（マタタビ、コクワ、ハスカップ）栽培</li> <li>・循環作物（亜麻、ソバ）栽培</li> <li>・収穫体験農場の運営（アスパラ、ジャガイモ、カボチャ、トウモロコシ、ニンジン）を栽培し、収穫体験プログラムを実施</li> <li>⇒一般個人、修学旅行（3 校、市内保育園）、旅行代理店ツアー実施</li> <li>・観光農園整備（64 m<sup>2</sup>×20 区画）（現在 2 区間利用）</li> <li>・イチゴ苗、ニンニクの試験栽培</li> <li>・アドプトプログラム実施（フラワーマスター連絡協議会、個人主体）</li> <li>・大規模イベント開催（平成 25 年度～「うみと大地の収穫祭」（約 6,000 名参加）</li> </ul>
建物・施設 （総括管理含む）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理人（3 名）を配置、園地全体の管理を実施（平成 21 年度から 1 名増員）</li> <li>・鹿侵入防止柵の整備（平成 22 年度）</li> <li>・園地入口道路改修、給水管・下水道の整備（平成 22～23 年度）</li> <li>・収穫体験用ビニールハウス設置（平成 24 年度～）</li> <li>・簡易水洗トイレ設置（平成 24 年度）</li> <li>・キカラシライトアップ事業（平成 24 年度：市民等約 400 人参加）</li> <li>・ふれあい動物園開園（平成 24 年度～）24 年度約 400 人参加</li> <li>・ひまわりライトアップ事業（平成 25 年度～）5 日間で 3,500 人来訪</li> </ul>
回遊路 （フットパス）	<p>NPO 等によるアドプトプログラムとして実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・フットパス案内看板設置（平成 22 年度）</li> <li>・樹木説明看板設置（平成 24 年度）</li> <li>・コース整備・簡易橋整備（平成 25 年度）</li> </ul>
その他	大曲湖畔園地利用協議会内にワーキンググループ設置（平成 23 年度）

### ③平成 26 年度事業

平成 27 年度以降に予定されている「オホーツク網走マラソン大会」の会場として利用することを念頭に置き、前年事業を引き継いでいるほか、小果樹移植、イベントスペース維持管理等の事業を新規に進めた。

### ④平成 27 年度以降の計画

「オホーツク網走マラソン大会」のゴール・メイン会場として活用するほか、現在 1～3 月上旬に網走湖畔で実施している「あったか網走」（年間入込客数 16,000～20,000 人程度）の開催場所の候補として検討している。

### 1-2-3 施設整備に関する条件

本事業の施設整備に関しては、「網走市大曲湖畔園地整備実施計画」（平成22年3月）により整理されている状況にあるため、当該計画を踏まえた施設の導入機能につき、計画に掲げられている下記の7つのゾーン別に整理を行った。

図表1-1 大曲湖畔園地の位置図



(資料) 網走市「網走市大曲湖畔園地整備実施計画」平成22年3月

#### (1) 樹林ゾーン (40ha)

樹林帯の保全復元を図る。河畔林の植生状況、野生生物の観察、触れ合いができるような工夫をこらして、既存のサイクリングロードの連携を考慮し、敷地内を回遊できる回遊路（フットパス）の整備を行う。

#### (2) 農地ゾーン (約18ha)

農地ゾーンは農作物を中心としてエリアを形成することを基本とし、景観作物となるような環境づくりを行うとともに、収穫体験や農業体験など、旬の素材を体感できるエリアとして位置づける。網走としての地域に相応しく、加工してクラフトなどの展開ができる作物のエリアを形成する。

#### (3) ガーデンゾーン (約3ha)

既に仮植栽している宿根草と、網走の気候に適した宿根草による庭づくりを行い、オホーツクの自然になじんだ北国の風景を創出する。

ガーデンゾーンは、園地の持続的・安定的運営のため、有料とする前提で必要な措置を講じる。これにより、過剰利用の抑制、質的向上を維持していくことが期待される。

#### (4) 湿地ゾーン (約12ha)

計画地の北側の網走川沿いにはヨシ群落による湿地が形成され、カモ類やアオサギ など

多くの水鳥や野鳥が生息する貴重な自然環境になっている。また、大曲湖畔園地の北側の地区約 12ha の水田跡地には、広大なヨシ原が再生しており、この園地内の特異な景観を形成している。こうした環境を踏まえ、湿地ゾーンでは、ヨシ原の環境を保全するとともに、水質浄化機能を活用するシステムを構築する。

(5) 施設ゾーン (約 2ha)

施設ゾーンは、エリア内を盛土し、冠水などの自然災害に対処した安全性のある場所として位置づける。観光客・利用者へのサービス施設として、滞在・活動時の拠点とし、出入りが円滑に行われる動線配置に相応しいポジションを設定する。

①施設の位置・配置

建物の位置及び配置は下記図表 1-2 および図表 1-3 のとおり。

図表 1-2 複合施設の機能別規模

施設名	概算規模	概要
a) インフォメーションオフィス	48 m <sup>2</sup>	インフォメーション機能、管理機能を持った、施設全体の総合的な窓口として位置づける。
チケットブース		有料ガーデンエリアへの入口としてチケットを販売する。
マルシェ	80 m <sup>2</sup>	スーパー、ドリンクバー、野菜マルシェで構成し、ハイシーズンの来訪に向け、飲物の提供や現地で採れた野菜類などを販売する。
クラフトアトリエ	33 m <sup>2</sup>	料理教室、クラフトスクールを開設する。
クラフトショップ	22 m <sup>2</sup>	現地で採れた野菜類等によるクラフト類の販売
たまり場	64 m <sup>2</sup>	団体の待機スペースとしても考慮
洗い場	55 m <sup>2</sup>	現地で採れた野菜類の洗い場
倉庫	16 m <sup>2</sup>	大型機械や農機具などを収納・管理する。
便所 A	24 m <sup>2</sup>	有料エリア (ガーデン) の利用者専用
便所 B	24 m <sup>2</sup>	無料エリアの利用者専用
イベントスペース	約 800 m <sup>2</sup>	サークル内をイベントスペースとする。テント設置が出来る仕組みをつくる。

(資料) 網走市「網走市大曲湖畔園地整備実施計画」平成 22 年 3 月

②施設群イメージ

有料ゾーンと連動した建物群は園地全体のランドスケープとしてシンプルなたたずまいの平屋造りとし、レストラン・物販など、有料ガーデンからの利用も考慮した動線計画を行った上で、施設を配置する。農機具の収納、バックヤードの充実を図る。

図表 1-3 複合施設を構成する施設

施設名	概算規模	概要
a) -1 ショップ	152 m <sup>2</sup>	宿帳草の販売/小物雑貨などの物販。有料ガーデンの出口ゲートの役割ももつ
a) -2 レストラン	256 m <sup>2</sup> (約 100 席)	目の前のレストランガーデンを楽しみながらくつろぐ事が出来る休憩所を兼ねた飲食スペース。網走の特産品をベースとした料理や、有料ゾーンのキッチンガーデン、ハーブガーデンで採れた素材を活かした季節の旬を楽しめる料理提供をセルフサービスで行う
b) クラフトスクール	240 m <sup>2</sup>	クラフト教室や料理教室、ギャラリー展示など、様々なアクティビティを行う
c) 倉庫	240 m <sup>2</sup>	大型機械や農機具、収穫物の保管・管理など
d) その他の施設		
(エネルギー活用施設)	m <sup>2</sup>	自然エネルギーを活用した施設の検討
(長期滞在型宿泊施設)	m <sup>2</sup>	農業体験、移住体験などが可能な宿泊滞在施設の設置の設置検討

(資料) 網走市「網走市大曲湖畔園地整備実施計画」平成 22 年 3 月

(6) 小動物ゾーン (約 2 ha)

小動物の飼育エリア (ふれあい小動物園) を設ける。

(7) ビオガーデンゾーン (約 3 ha)

ビオトープ空間として、池や水路を掘削し、親しみある水辺環境を創出する。

(8) その他の施設 駐車場、道路

## I-2-6 維持管理・運営に関する条件

(1) 維持管理・運営の基本的考え方

① 通年運営を可能とする四季を通じた魅力を発信

② 市民及び農業生産法人等によるコミュニティビジネスの形成

(2) 維持管理・運営方針

① 市民・民間団体・企業参加による運営

大曲湖畔園地に求められる活動及び運営の強化と充実を図るため、市民が積極的に参加し、市民による、市民の憩いの場として運営を行うとともに、アドプト・プログラム実施団体の誘致・育成、観光関係団体やNPO法人などによる協力・連携体制を整えていく。

施設管理の主体は、観光協会やNPO法人、協同組合、市民団体、一般市民などが参加した農業生産法人等が受け持ち、主に建物管理、農地・ガーデンの管理及び施設全体の情報拠点としての運営を行う。また、管理主体は、園地管理全般にわたる専門知識を有し、園地全体の安全と維持に配慮した運営を行うことが求められる。

② 体験メニュー・学習プログラムの指導、来訪者への情報提供

市民や観光客を対象とした体験メニューの実施や森林保育活動など取組みについては、個別事業として活動する団体を募集し、アドプト・プログラムなどを活用して実施していく仕組みをつくる必要がある。

園地来訪者の対応や園地の情報提供、活動団体等のサポートは、市民ボランティアやシルバーなどの人材を積極的に活用し、市民が自らの手で技術や情報を市民へ伝承し、情報として伝達していける仕組みを構築していくことが必要である。

③ 使用料・入場料の徴収

レストランやショップ、クラフトスクール (工房) などは、個別事業として一般市民団体や地域の芸術家、生産者などによる体験教室の開催場所として活用し、施設に家賃として「使用料」を計上する仕組みをとる。また、ガーデンゾーンについては、入場料の有料化を図る。

(3) ゾーン別の維持管理・運営業務

上記基本的考え方および、維持管理運営方針に基づき維持管理・運営業務を整理した。

## I-2-7 法制度の整理

### ・PFI法による民間提案制度

本事業は、園地整備計画の中に記載された事業をPFIとして検討する一方、当該計画については、必ずしも確定したものではない状況にあり、本件等に併せ、本件用地の他の潜在的能力の検証も期待される場所である。そこで、PFI法の民間提案制度との関係を検討する

平成23年のPFI法改正により、民間事業者による提案制度が創設された（PFI法6条。改正当時5条の2）。改正前のPFI法でも、実務上民間事業者が提案をおこなうことは可能であったが、改正後は、公共施設等の管理者等が提案を受けた場合、公共側が検討・回答義務を負うこととされるなど、手続面から事業者提案の促進を図る施策が盛り込まれており、民間事業者の発意による事業の増加が期待されている。

PFI法の提案制度の提案主体は、PFI事業を実施しようとする民間事業者であり、提案の際は、実施しようとするPFI事業の案とともに、事業の効率性に関する評価の結果を示す書類、その他内閣府令で定める書類を添付する。公共側は、提案について検討を加え、検討結果がまとまった際には、遅滞なく提案者に通知しなければならない。

本件では、PFI法に基づく民間提案制度につき、現行制度の概要を紹介するとともに、事業者アンケートにおいて、本事業内容以外の提案も民間提案制度に基づき可能である旨の設問を設け、広く民間提案の可能性を探ることとした。

## II. 要求水準に定める基本的事項の整理

### (1) 実施方針に関する事項

PFI手法により事業を実施する場合には、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下、「PFI法」）第5条に定められる「実施方針」を策定することとなっている。

#### 5条（実施方針）

2 実施方針は、特定事業について、次に掲げる事項を具体的に定めるものとする。

一 特定事業の選定に関する事項

二 民間事業者の募集及び選定に関する事項

三 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

四 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

五 事業契約（選定事業（公共施設等運営事業を除く。）を実施するため公共施設等の管理者等及び選定事業者が締結する契約をいう。以下同じ。）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

六 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

七 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

当該実施方針には以下の役割があり、事業者の選定にかかるプロセスが円滑に機能する

よう、公共としての意向を明確に示すことが重要である。

- ・当該事業情報の対外的な周知
- ・民間事業者に対する準備期間の提供等

なお、本事業における実施方針の策定に際しては、①既存計画の取り扱いおよび、②事業スキーム・リスク分担等に関する市の考え方の明確化があげられる。

## (2) 要求水準書における総則

### ①要求水準書の目的

要求水準書は契約書類の一部を構成するものであり、PFI事業において市が民間事業者に要求する最低限満たさなければならないサービスの水準の要件を示すものである。

### ②要求水準書に関する留意点

本事業は、市民参加による地域のコミュニティビジネス形成の促進と、観光客にとって魅力的なサービスの提供について民間事業者のノウハウの発揮が期待される事業である。民間事業者から効果的・効率的な提案を引き出すためには、政策目的や求める成果を明確化した上で、個別・具体の要求水準とあわせて公表することが望ましい。

## (3) モニタリング計画

本事業のモニタリング計画の策定に際しての留意点として①客観的な評価が可能なシステムの構築、②SPC内で自己改善できるシステムの構築、③多様な視点を取り込んだモニタリング、④事業継続性に留意したモニタリング、の四点を示した。

## III. 事業性の整理

### (1) 事業範囲の設定

#### ①事業範囲の設定

##### 1) 施設整備の事業範囲

本園地の整備、維持管理・運営は7つのゾーン別に計画されている。このため、事業範囲については7ゾーン全体の総括・管理を初め、ゾーン別に検討を行ったが、上記の制度面～実現面について、園地全体の総括・管理以外の業務以外については、すでにアドプト・プログラムの活用などを通じて市民、NPO、民間団体等が事業参加していることから、民間活力導入が可能と考えられる。

##### 2) 維持管理・運営についてのゾーン別事業範囲

ゾーン別の維持管理・運営に関する市と民間との役割分担の例として、以下のような方向が想定される。

図表 3-1 ゾーン別業務別の官民の役割分担の考え方

区分	業務名	役割分担の考え方	役割分担	
			市	民間
統括	園地全体の運営方針・経営計画の策定（総括業務）	全体の運営方針・経営計画は市が決定	○	
	園地全体の通年運営計画の策定	市と民間が協議して実施	○	○
	施設の条例（設置・管理、利用時間、利用料等）の制定・改正	条例にかかる制定・改正は市が実施	○	
	園地全体のゾーニング	市民、関係団体との連携を図りつつ、市が策定	○	○
	洪水等災害対策計画の策定	河川の整備とも関わるために市が策定	○	
	関係者間の調整	市と民間が連携して実施	○	○
	園地全体の清掃・警備	民間が実施		○
	人事・労務管理	市・民間が各自の部分を実施	○	○
	庶務		○	○
	財務会計		○	○
	園地全体で実施するイベントの運営（夏季イベント、冬季のあったか網走）	全体の方針策定は民間との協議の上で市が実施、個別イベントは民間が実施	○	○
	冬季における体験観光の企画・運営（スノーモービル、スノーシュー等）	民間が実施（機器の一部は市が賃貸）		○
園地全体の除排雪計画策定と実施	市が策定、民間が実施	○	○	
樹林ゾーン	アドプト・プログラムによる森林整備、継続的な植樹事業や下草刈りなどの基礎作業	民間が実施		○
	間伐、枝打ち、下草刈り等森林の保全・復元	方針は市が策定、民間が保全・復元等を実施	○	○
	森林体験プログラムを通じた森林教育プログラム	民間が実施		○
	回遊路の維持管理・運営	民間が実施		○

農地 ゾーン	農作物栽培に係る各種事業（施肥、 病害虫処理、除草等）・収穫	技術指導などは市などが 関与するが民間が実施	○	○
	景観作物（緑肥植物）の栽培	民間が実施		○
	小果樹の栽培・収穫	民間が実施		○
	収穫物の管理・販売	民間が実施		○
	観光農園による農業体験指導	民間が実施		○
	体験農場の維持管理・運営	民間が実施		○
	カントリーヘッジの維持管理	民間が実施		○
ガーデ ンゾ ーン	植栽計画	市と民間が協議の上、策定	○	○
	植物の維持管理	民間が実施		○
	ガーデニングの体験指導	民間が実施		○
	生薬園の維持管理	民間が実施	○	
	生薬を活用した体験プログラムの 指導	民間が実施		○
	入場料の規程策定、入場料の收受	入場料の水準・規程等は市 が策定、ゲート等での料金 の收受は民間が実施	○	○
湿地ゾ ーン	ヨシ原の環境保全計画の策定と実 施と水質浄化システムの維持管理	基本計画、方針は市が策 定、事業は民間が実施	○	○
	動植物の生育環境の保全	民間が実施		○
	自然学習プログラムの策定と指導	民間が実施		○
施設ゾ ーン	施設全体の維持・管理（清掃・警備・ エネルギー管理等）	管理方針については、市が 策定、事業は民間が実施		○
	レストラン・ショップの運営	民間が実施		○
	湿地ゾーンの葦、農地・ガーデンゾ ーン等の収穫物、花卉、小果樹、畜 産資源等の加工体験の指導	民間が実施		○
	交流イベントの計画・運営	園地外の事業との関連が 深いことから、市と協議の 上で、民間が実施	○	○
	園地、市、周辺地域の観光情報の発 信	観光パンフレット等は市 が作成、その他の情報発 信・案内業務は民間が実施	○	○
	修繕計画の策定・修繕の実施	市が計画を策定、事業は民 間が実施	○	○

小動物 ゾーン	動物の調達・飼育	大学等との連携の下、民間 が実施		○
	観光客とのふれあい体験プログラ ムの策定と指導	民間が実施		○
	飼育施設の維持管理・運営	民間が実施		○
バイオガ ーデン ゾーン	ビオトープ（水路・池）の維持管理	民間が実施		○
	植栽（湿原原生花園）の維持管理	民間が実施		○
	自然学習の指導	民間が実施		○
その他	駐車場の維持管理	民間が実施		○
	アプローチ道路、園内道路の維持管 理	民間が実施		○

## （２）維持管理・運営期間の設定

維持管理・運営期間については、一般の指定管理者同様 3～5 年程度とする、または、長期とするかの二つの選択肢が考えられる。本件では、メリット・デメリット、市の意見および、事業者の意見を踏まえ、本件の以下の通り維持管理・運営期間を設定した。

整備期間については、技術的に十分対応可能と思われることから、1 年とし、運営期間については、①市の既存の同種事業は概ね 20 年の起債による起債調達により行われてきており、当該期間での初期投資の回収を見込む形としていることから、20 年以下の期間設定では他の事業対比で年間の初期投資に対する負担額が重くなりすぎてしまうこと、および、②本施設は大部分が樹林や農地等自然を生かした整備を前提としており、建造物は数棟の小規模な平屋づくりの建物程度であり、特に複雑な更新投資を必要とするものを考慮していない点等に鑑み、20 年と設定する。

## （３）事業性の整理

### ①事業性指標の設定

本事業が P F I 事業として成立するためには、次の 2 つの条件が必要となる。

- 1) V F M が達成されること。
- 2) 民間事業として成立すること。 具体的には、次の 3 つの条件を満たすことが必要。
  - ア.  $PIRR \geq$  平均調達コストであること
  - イ.  $DSCR \geq 1.0$ （事業期間中各年度の値として少なくとも 1.0 以上）であること
  - ウ. EIRR が出資者（スポンサー）の投資判断基準を上回っていること

### ②事業性の検証

事業を P F I で実施するにあたっては、事業自体の事業性に加え、事業類型および事業方式を決定する必要がある。本件において、適切な事業類型および事業方式についての検証を実施した。