



P F I 2008  
アニュアルレポート



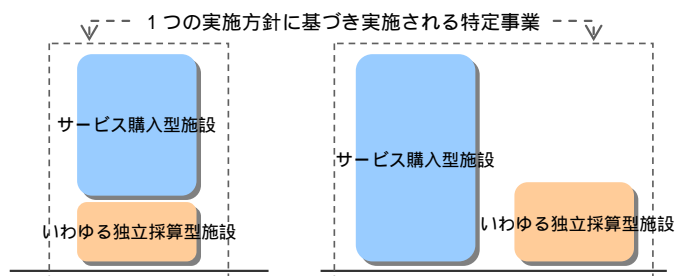
平成20年度

■ ■ ■ 内 閣 府 ■ ■ ■

【 補 注 】

本文中、以下の用語については下記の趣旨で使用している。

- 1 公共施設等…………… PFI法(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)第2条第1項で定義された「公共施設等」を指す。
- 2 実施方針…………… PFI法第5条に基づき、公共施設等の管理者等が特定事業の選定及び民間事業者の選定にあたって策定・公表が義務づけられている特定事業の実施に関する方針を指す。
- 3 管理者等…………… PFI法第2条第3項の「公共施設等の管理者等」を指す。
- 4 国等…………… 国及びPFIの事業実施主体である特殊法人、独立行政法人、国立大学法人等を指す。
- 5 市区町村…………… 市区町村に東京都特別区を加えたものを市区町村と呼称している。
- 6 特定事業の選定…… PFI法第6条に従い、基本方針及び実施方針に基づき、実施することが適切であると認める特定事業を選定することを指す。
- 7 事業契約…………… PFI法第10条第1項に規定する事業計画及び協定をいう。
- 8 いわゆる独立採算型… 選定事業者が自ら調達した資金により施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、そのコストが利用料金収入等の受益者からの支払いにより回収される類型を指す。
- 9 混合型…………… 選定事業者のコストが、公共部門から支払われるサービス購入料と、利用料金収入等の受益者からの支払いの双方により回収される類型を指す。「VFMに関するガイドライン」に示されている「いわゆるジョイント・ベンチャー型」と同義。なお、たとえば一つの実施方針に基づいて、複数棟の施設の整備を行っている事業で、サービス購入型でコストが回収される施設といわゆる独立採算型でコストが回収される施設が含まれている場合も「混合型」に含めることとする。



- 10 PPP/PFI …………… 我が国でいうPFIは、国際的には英国以外ではPFIという名称は用いずPPPの一部とされるのが一般的である。本アニュアルレポートでは、主に他国の制度を論ずる場合、PPP/PFIという呼称を用いている。
- 11 PFI事業…………… 本アニュアルレポートでは、法制度や事業の枠組み等広くPFI全体を指す場合にPFIという呼称を用い、事業の側面に重点をおいて説明する場合はPFI事業という呼称を用いている。

## 第1章 我が国におけるPFIの現況

第1節 PFI事業の実施状況	1
1 実施方針公表済み事業全体の傾向	1
(1) PFI事業数と事業費累計	1
(2) 管理者等別の事業数	1
(3) 事業分野別の事業数	6
(4) 事業類型別の事業数	6
(5) 事業方式別の事業数	7
(6) 事業範囲別の事業数	9
2 実施方針を公表した事業の年度別の傾向	13
(1) 事業数及び事業費の傾向	13
(2) 管理者等の傾向	13
(3) 事業分野別の傾向	14
(4) 事業類型別の傾向	15
(5) 事業方式別の傾向	15
(6) 事業範囲別の傾向	17
第2節 PFI手法の導入事例	18
事例1 指宿地域交流施設整備事業（鹿児島県）	19
事例2 九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業（東京都）	22
事例3 埼玉県県民活動センターESCO事業（埼玉県）	25
事例4 新浦安駅前複合施設整備運営事業（千葉県）	28
事例5 中部運転免許センターPFI事業（静岡県）	31
事例6 県営上安住宅整備事業（広島県）	34
事例7 豊橋市資源化センター余熱利用施設整備・運営事業（愛知県）	37
事例8 マリンピア神戸フィッシャリーナ施設整備等事業（兵庫県）	40
第3節 政府における主な取組	43
1 PFI推進委員会における取組	43
2 PFI推進室における取組	46
(1) PFI推進委員会報告に掲げられた重点課題に対する対応	46
(2) 国際的な情報交換のための取組	48
第1章のまとめ	50

## 第2章 地域活性化に資するPFI事業について

第1節 PFI事業における地域活性化策をめぐる概況	52
---------------------------	----

1 背景.....	52
2 PFI事業の地域活性化効果.....	53
第2節 政府におけるPFI事業に関する地域活性化策.....	54
1 経済対策.....	54
2 地域再生に向けた施策群.....	55
(1) 地方再生戦略.....	55
(2) 地域再生基本方針.....	55
(3) 地域再生総合プログラム.....	56
第3節 地域活性化に向けた個別事業における独自の取組.....	58
1 地元企業の参画、地域金融機関の活用.....	59
(1) 地元企業の参画.....	59
(2) 地域金融機関の参画.....	59
2 地域における雇用の創出.....	61
3 地元資材等の活用.....	61
4 その他.....	62
5 独自の地域活性化策を取り組む際の留意点.....	63
第2章のまとめ.....	64

## 第1章

# 我が国におけるPFIの現況

## 第1節 PFI事業の実施状況

内閣府では、我が国におけるPFI事業の傾向や現状を把握するために、平成20年度末までに実施方針を公表した事業の公表資料を踏まえ、我が国のPFI事業の実施状況について分析を行った。なお、本節に示されている数値は、特に断りのない限り、平成20年度末までのものである<sup>1</sup>。

### 1 実施方針公表済み事業全体の傾向

本項では、平成20年度末までに実施方針を公表した事業の全体の傾向を分析する。

#### (1) PFI事業数と事業費累計

実施方針を公表済みのPFI事業数は年々増加しており、平成20年度末時点で339事業にのぼっている。平成19年度に比べると、38事業増加している。また、PFI事業数の増加とともに事業費（累計）も増加しており、平成20年度末時点で約3兆円に達している<sup>2</sup>。

さらに、既に施設の供用が開始された事業（以下、「運営段階に至っている事業」という。）の数も、平成19年度に比べると29事業増加し、平成20年度末時点で205事業と、全体の6割を超えている（図表1-1-1）。

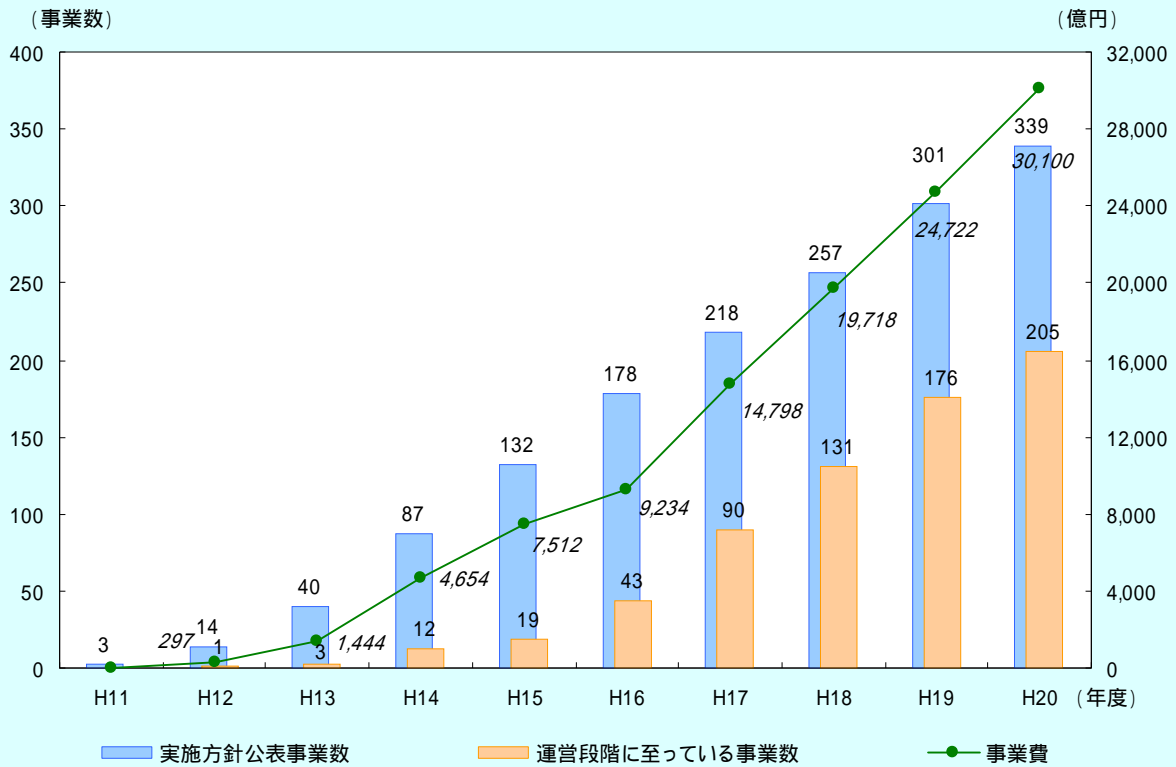
#### (2) 管理者等別の事業数

公共施設等の管理者等（以下、「管理者等」という。）別にみると、「国」で56事業、「独立行政法人等」が32事業、「都道府県」で75事業、「政令指定都市」で46事業、「市区町村」で130事業が実施されており、平成20年度の増加数は「国」が9事業、「独立行政法人等」が3事業、「都道府県」が4事業、「政令指定都市」が8事業、「市区町村」が14事業となっている（図表1-1-2）。また、国の管理者等別事業数の推移（累計）をみると、財務省が26事業と最も多く、前年度最も多かった国土交通省の22事業を上回っている（図表1-1-3）。

<sup>1</sup> 平成20年度末までにPFI導入を断念した事業（平成20年度：1事業）、終了した事業（1事業）、廃止した事業（3事業）について、当該事業の実施方針公表時期まで遡及して全事業分析の対象外とした。

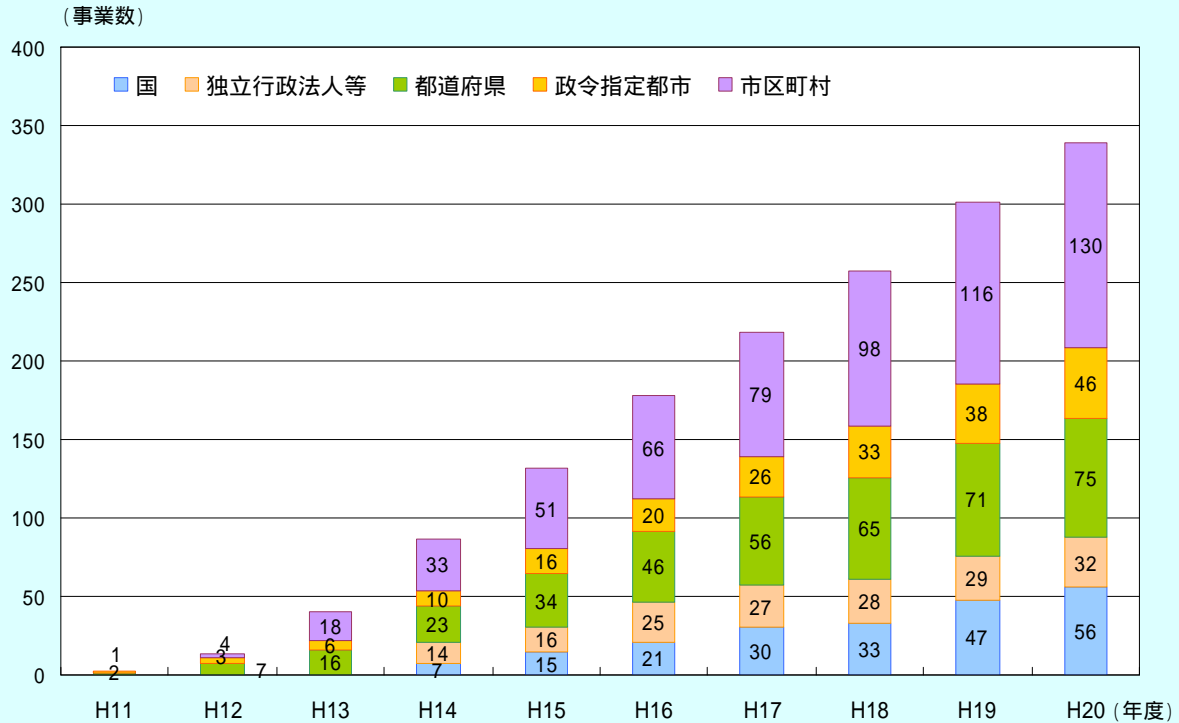
<sup>2</sup> 事業費は、公共施設等の管理者等が公表した落札金額、提案価格又は契約金額を計上したものである。また、公的負担のない事業についての事業費は含まれていない。

図表 1-1-1 事業数及び事業費の推移（累計）



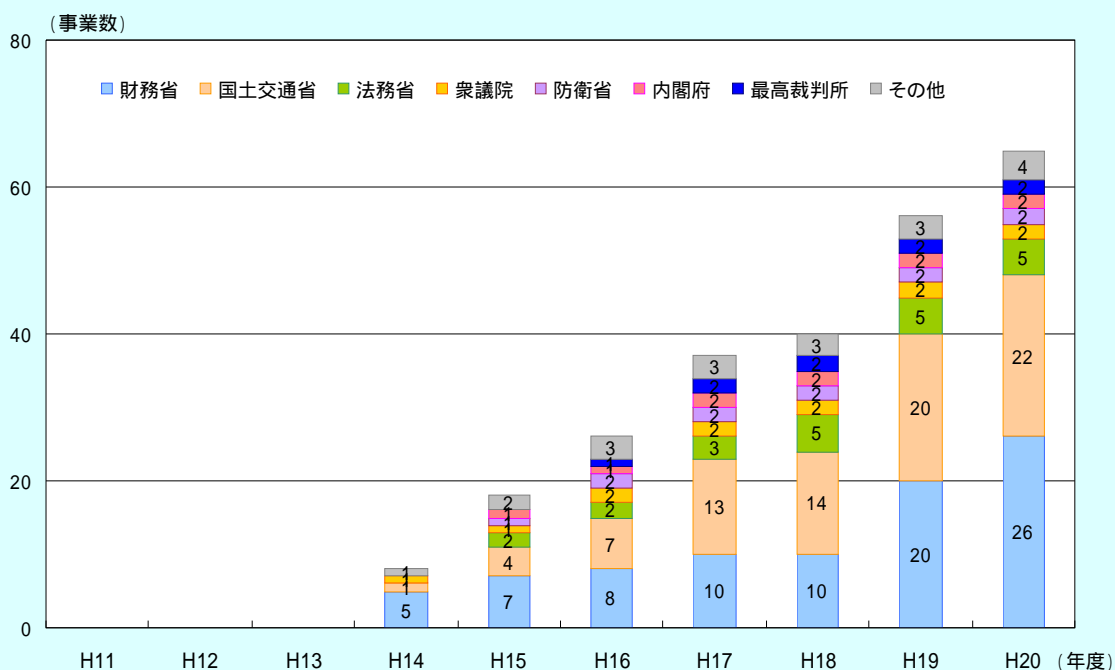
(注) 事業費については契約年度ごとに分類している。

図表 1-1-2 管理者等別事業数の推移（累計）



- (注) 1. 「国」には、各府省のほか、衆議院、参議院及び最高裁判所を含む。  
 2. 国と市区町村の共管事業は国に、都道府県と市区町村の共管事業は都道府県に分類している。  
 3. 「独立行政法人等」には、各国立大学法人のほか、大学共同利用機関法人人間文化研究機構、独立行政法人国立病院機構四国がんセンター、地方独立行政法人大阪府立病院機構を含む。

図表 1-1-3 国の管理者等別事業数の推移（累計）



(注) 1. 共管事業は、それぞれの区分に計上している。  
 2. 累積事業数が1事業以下の管理者等（「文部科学省」、「外務省」、「参議院」、「厚生労働省」）は「その他」に区分している。

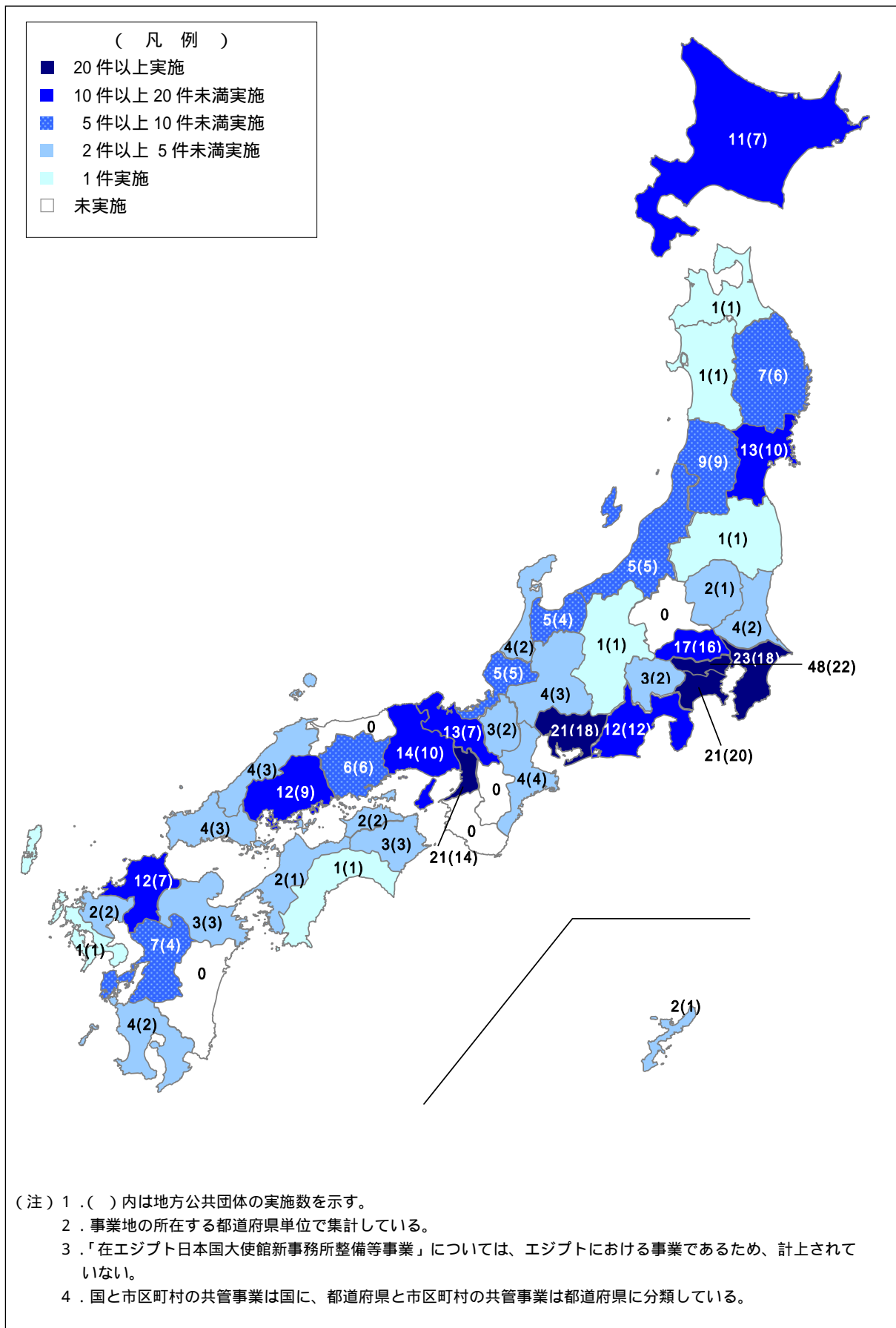
公共施設等が立地している都道府県別の PFI 事業数をみると、三大都市圏<sup>3</sup>の実施数が多く、特に南関東が多い。最も多い都道府県は、東京都（48 事業）であり、次いで千葉県（23 事業）となっている。また、平成 20 年度までに未だ PFI 事業の公共施設等が立地していない都道府県は 5 県（群馬県、奈良県、和歌山県、鳥取県、宮崎県）であった。（図表 1-1-4）

管理者等ごとに、PFI 手法の導入済み、未導入の割合をみると、「国」、「都道府県」及び「政令指定都市」は、それぞれ 60%以上で PFI を導入済みであり、特に、「政令指定都市」はほぼすべての 94%で導入済みとなっている。一方、「市区町村」は 94%が未導入である（図表 1-1-5）。また、複数事業を実施しているのは、「市区町村」で特に少なく、PFI を導入済みの「市区町村」のうち 17%となっている（図表 1-1-6）。

このように、PFI 事業は着実に浸透し続けているものの、未だ PFI の実施状況にはばらつきがある状況がうかがわれる。

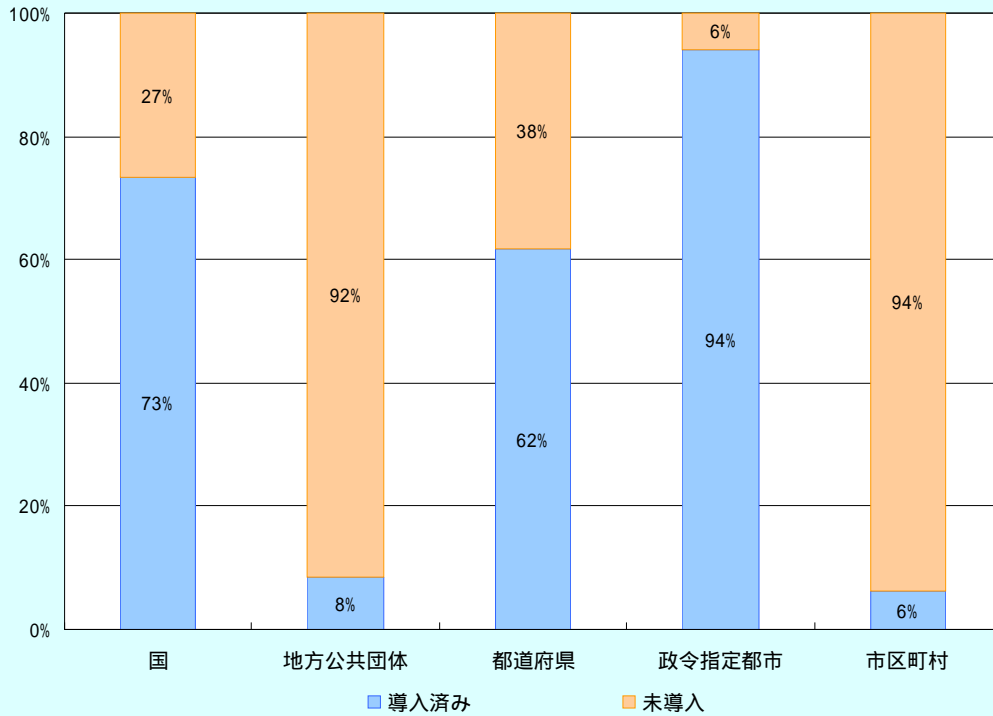
<sup>3</sup> 三大都市圏とは、南関東（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）、東海（静岡県、岐阜県、愛知県、三重県）、近畿（滋賀県、京都府、奈良県、和歌山県、大阪府、兵庫県）の地域を指す。

図表 1 - 1 - 4 地域別 PFI 実施数



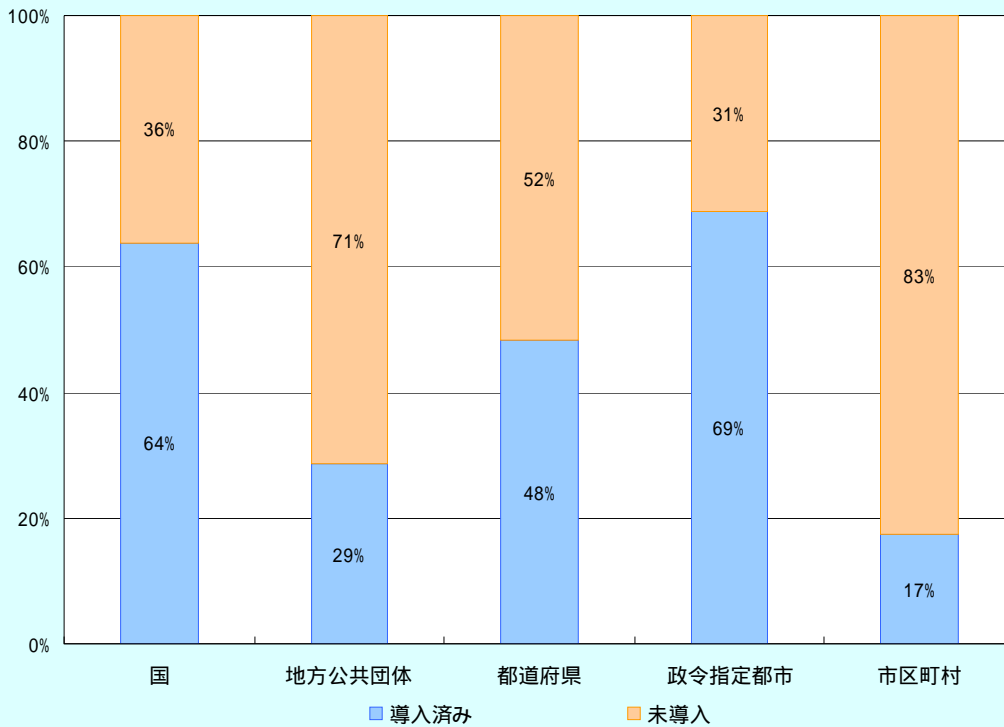


図表 1-1-5 管理者等別導入割合



- (注) 1. 国(総数:15)、地方公共団体(総数:1,847)、都道府県(総数:47)、政令指定都市(総数:17)、市区町村(総数:1,783)  
 2. 「国」には、各府省のほか、衆議院、参議院及び最高裁判所を含む。  
 3. 「地方公共団体」は、都道府県、政令指定都市、市区町村を指す。  
 4. 管理者等が複数にわたる共管事業は、それぞれの区分に計上している。

図表 1-1-6 複数のPFI事業を実施している管理者等の割合



- (注) 1. 国(総数:11)、地方公共団体(総数:154)、都道府県(総数:29)、政令指定都市(総数:16)、市区町村(総数:109)  
 2. 「国」には、各府省のほか、衆議院、参議院及び最高裁判所を含む。  
 3. 「地方公共団体」は、都道府県、政令指定都市、市区町村を指す。  
 4. 管理者等が複数にわたる共管事業は、それぞれの区分に計上している。

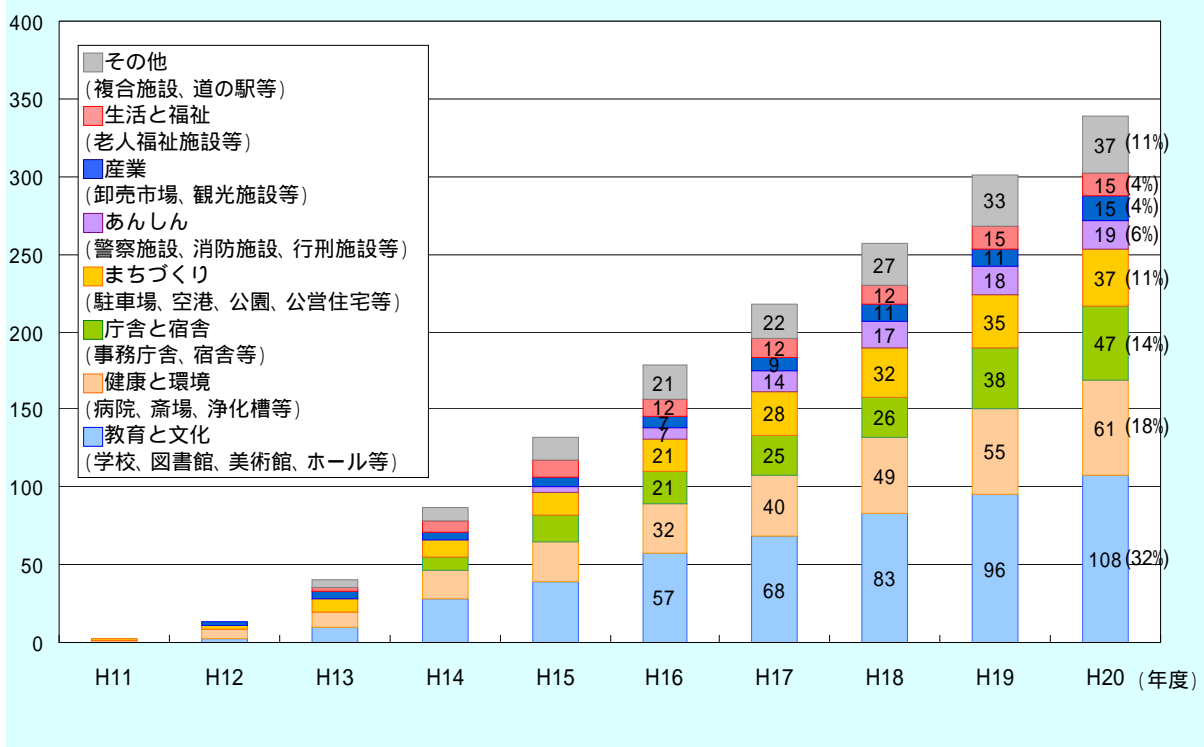
### (3) 事業分野別の事業数

我が国では、学校、廃棄物処理施設、病院、空港、刑務所等の様々な事業分野にPFIが導入されている。

事業分野の割合についてみると、内閣府が公表している8分類では、「教育と文化（学校、図書館、美術館、ホール等）」が108事業（32%）と最も多く、次いで「健康と環境（病院、斎場、浄化槽等）」が61事業（18%）となっている（図表1-1-7）。

平成19年度に比べると、特に宿舍（7事業）、給食センター（4事業）が増加している。

図表 1-1-7 事業分野別事業数の推移（累計）  
（事業数）

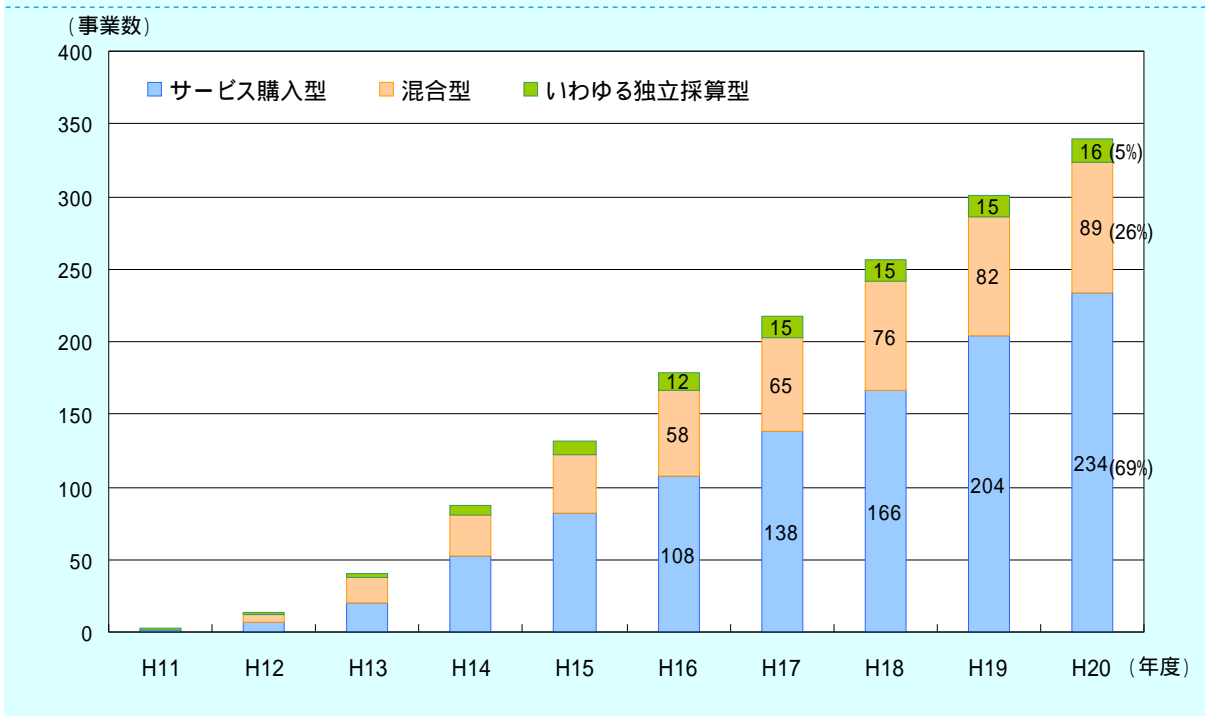


### (4) 事業類型別の事業数

事業類型別の事業数をみると、「サービス購入型」が234事業と最も多く、全体の69%を占めている。次いで「混合型」が89事業（26%）であり、「いわゆる独立採算型」は、16事業（5%）で最も少ない。

平成19年度に比べると、「サービス購入型」が30事業、「混合型」が7事業、「いわゆる独立採算型」は1事業増加している（図表1-1-8）。

図表 1 - 1 - 8 事業類型別事業数の推移（累計）



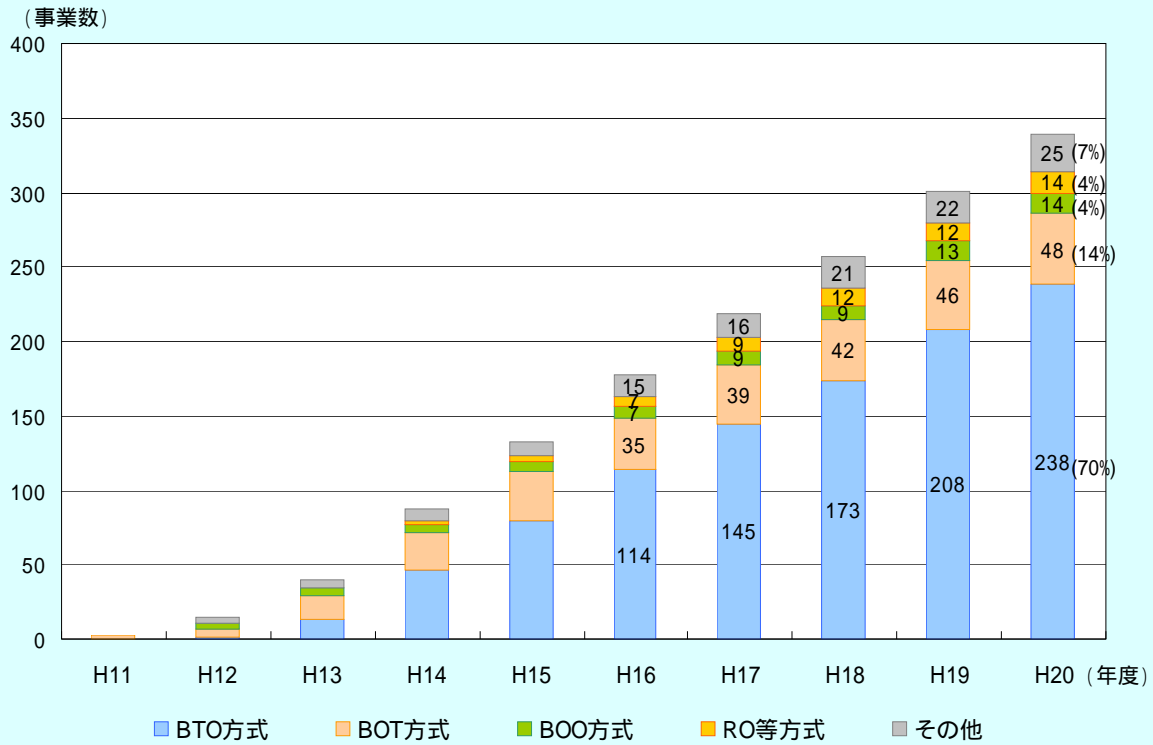
### (5) 事業方式別の事業数

PFIにおいては、施設の所有権が事業期間中に管理者等に帰属するか、選定事業者  
に帰属するか等により、BTO方式、BOT方式、BOO方式及びRO方式等に分類され  
る（資料編 p9 参照）。

事業方式別の事業数をみると、「BTO方式」が238事業と最も多く、全体の70%  
を占めている。次いで、「BOT方式」が48事業（14%）となっている。平成19年度  
に比べると、特に「BTO方式」が大きく増加している（30事業）（図表1-1-9）。

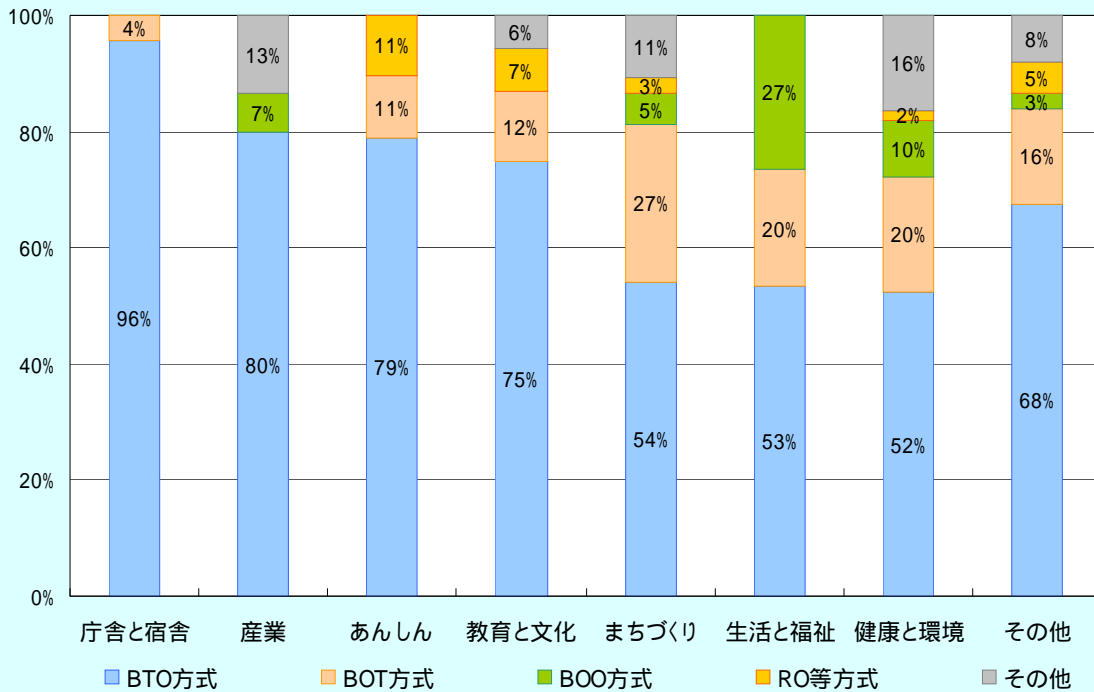
また、事業分野別に事業方式をみると、「庁舎と宿舍」、「産業」、「あんしん」、「教  
育と文化」の分野で「BTO方式」を採用する事業の割合が高い。一方、「まちづく  
り」、「生活と福祉」、「健康と環境」の分野では「BTO方式」を採用する事業の割合  
が半数程度にとどまり、「BOT方式」、「BOO方式」等、事業期間中の施設の所有権  
が選定事業者に帰属する事業の割合が高くなっている（図表1-1-10）。

図表 1-1-9 事業方式別事業数の推移（累計）



(注) 1. 「RO等方式」は、RO方式、RTO方式、ROT方式を指す。  
 2. 一つの事業に複数の施設の所有形態を含むもの等は「その他」に分類している。

図表 1-1-10 事業分野別事業方式の割合



(注) 1. 庁舎と宿舍（総数：47）、産業（総数：15）、あんしん（総数：19）、教育と文化（総数：108）、まちづくり（総数：37）、生活と福祉（総数：15）、健康と環境（総数：61）、その他（総数：37）  
 2. 庁舎と宿舍（事務庁舎、宿舍等）、産業（卸売市場、観光施設等）、あんしん（警察施設、消防施設、行刑施設等）、教育と文化（学校、図書館、美術館、ホール等）、生活と福祉（老人福祉施設等）、まちづくり（駐車場、空港、公園、公営住宅等）、健康と環境（病院、斎場、浄化槽等）、その他（複合施設、道の駅等）

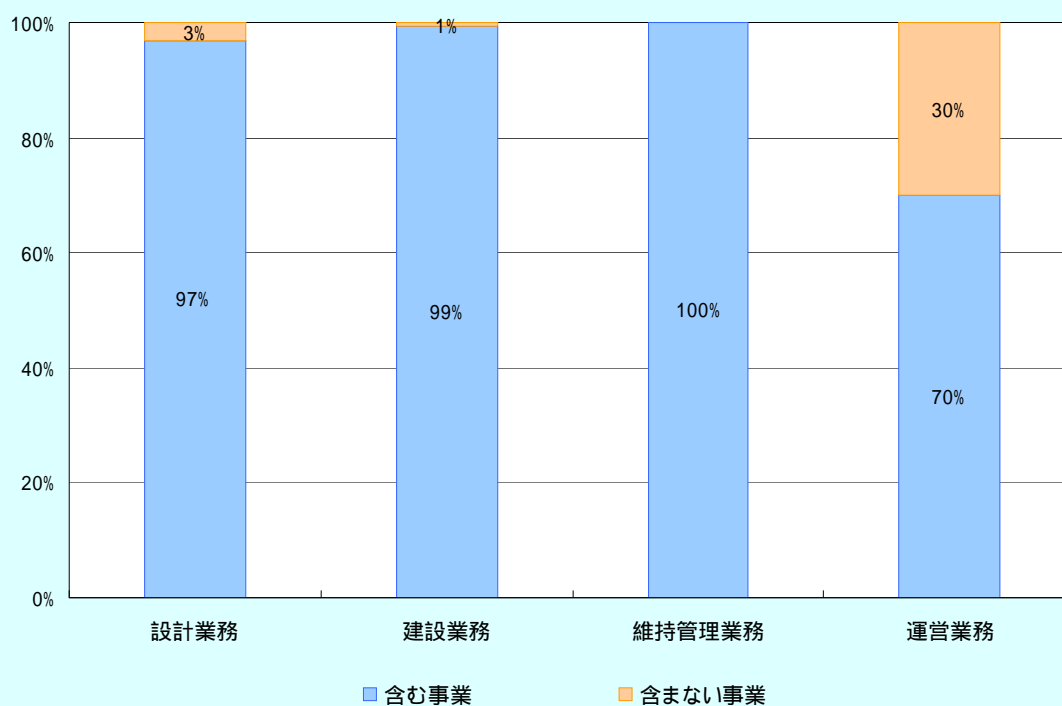
## (6) 事業範囲別の事業数

PFI では、公共施設の「設計業務」、「建設業務」、「維持管理業務」、「運営業務」等を一括して民間事業者にゆだねることによって、民間事業者の有するノウハウを最大限に引き出すことが期待される。

業務範囲はそれぞれの事業の特性に応じて決定されている。たとえば、公共部門で事前に「設計業務」を行うため、選定事業者は設計について VE 提案<sup>4</sup>のみを行う事業や、公共部門の既存施設を活用した施設整備を伴わない PFI 事業も存在する。

選定事業者の事業範囲別事業数をみると、「設計業務」及び「建設業務」は、90%以上の事業において選定事業者の事業範囲としており、また、「維持管理業務」は、339 事業すべてが選定事業者の事業範囲としている（図表 1 - 1 - 11）。

図表 1 - 1 - 11 各業務を含む・含まない事業数の割合



<sup>4</sup> バリュー・エンジニアリング提案 (VE (Value Engineering) 提案)

発注者が提示する設計図書に対して、施設、設備の価値向上を目的に、デザイン、品質及び管理・保守を低下させることなく、最小のコストで必要な機能を達成するために建設物、工法、手続、時間等の改善等について、事業者が行う技術提案。

## 運営業務を含む事業

「運営業務」を選定事業者の業務範囲に含めている事業は 236 事業（70%）であり、「設計業務」等他の業務に比べ、相対的に少ない（図表 1 - 1 - 11）。また、平成 19 年度の 71% から、ほとんど変化していない（図表 1 - 1 - 12）。

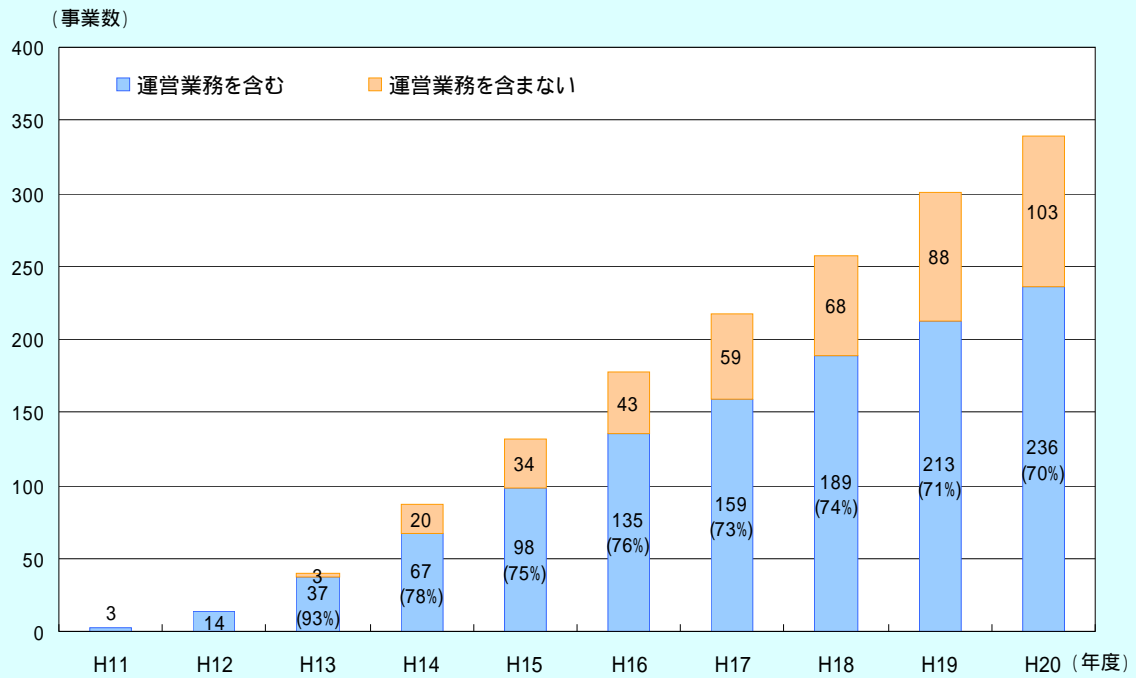
分野別にみると、「生活と福祉」、「産業」分野では、すべての事業において「運営業務」が含まれている。一方、「運営業務」を含む割合の少ない分野は、「庁舎と宿舍」（32%）、「あんしん」（58%）及び「教育と文化」（66%）である（図表 1 - 1 - 13）。

選定事業者の業務範囲に「運営業務」を含んでいない事業の背景としては、「教育と文化」や「あんしん」分野に含まれる教育施設や警察施設のように、「運営業務」を公共部門が実施することとなっている事業や、「庁舎と宿舍」分野に含まれる宿舍のように、そもそも「運営業務」に相当する業務がほとんどない事業があることが考えられる。

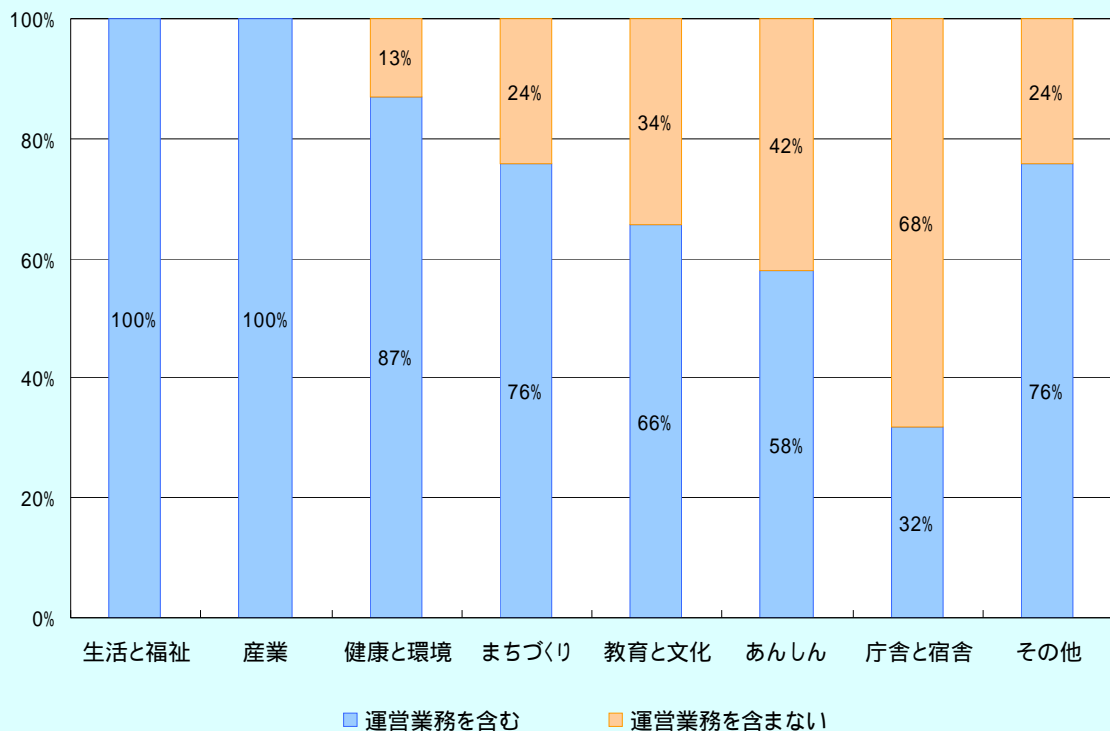
管理者等別に「運営業務」の有無をみると、都道府県、政令指定都市、市区町村はいずれも約 80% の事業で「運営業務」が含まれているのに対し、国及び独立行政法人等では、「運営業務」を含む割合が約 40% となっている（図表 1 - 1 - 14）。

また、事業方式別に「運営業務」の有無をみると、「BOT 方式」では 96% とほぼすべての事業において「運営業務」が含まれている一方、「BTO 方式」では、「運営業務」を含む割合は 61% である（図表 1 - 1 - 15）。

図表 1 - 1 - 12 運営業務を含む・含まない事業数の推移（累計）

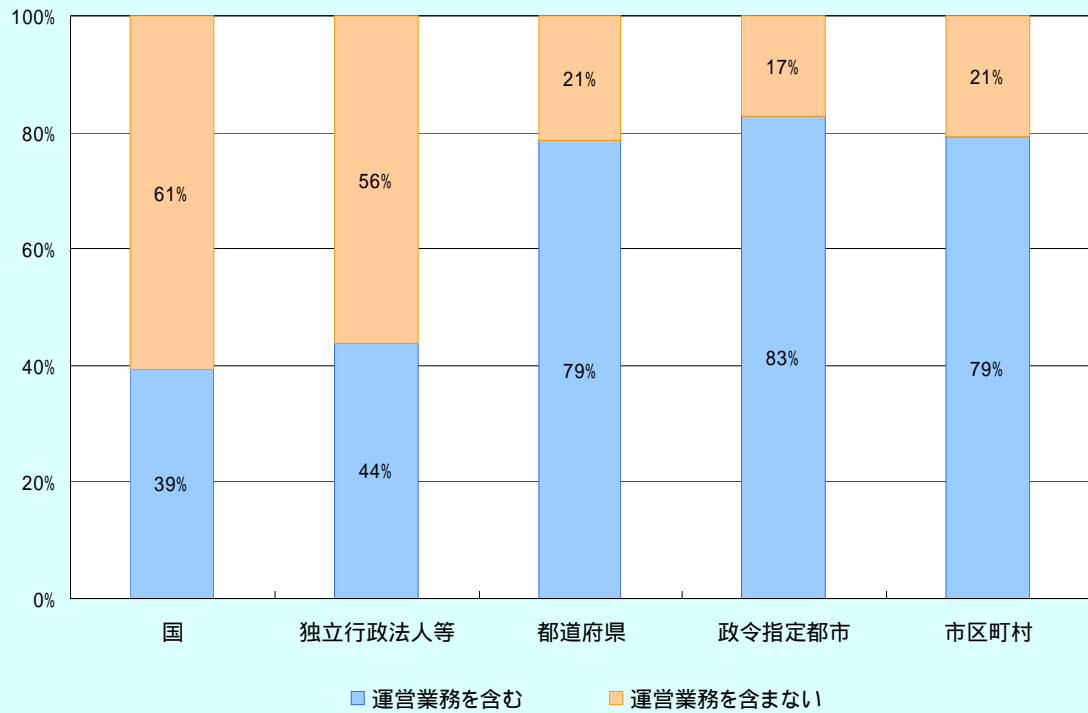


図表 1 - 1 - 13 事業分野別運営業務の有無の割合



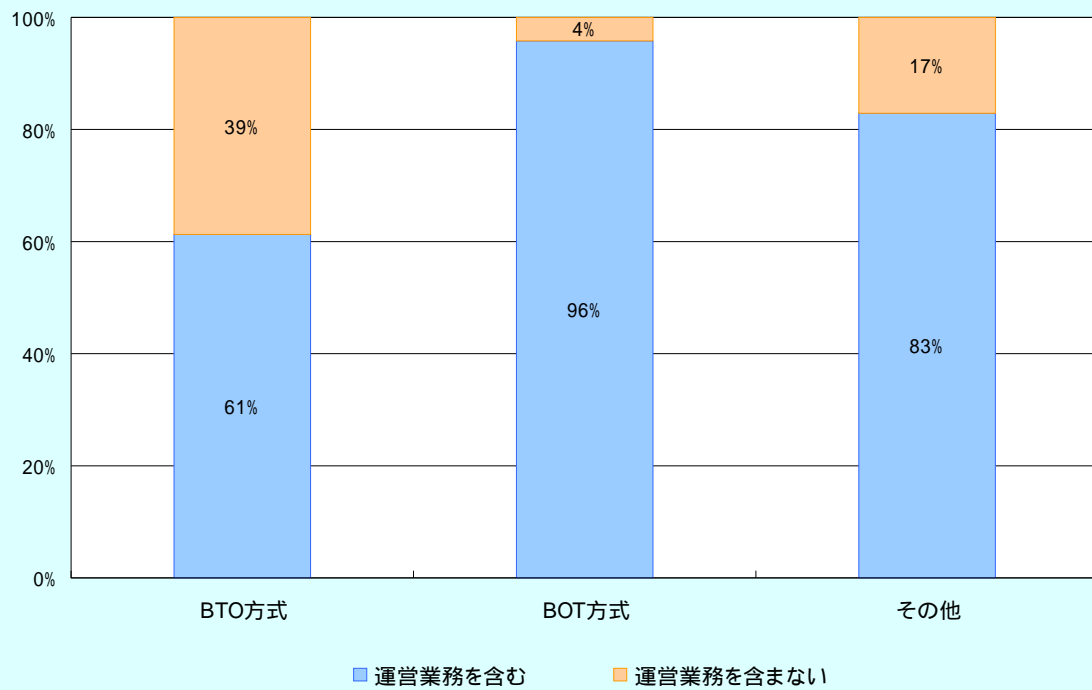
- (注) 1. 生活と福祉（総数：15） 産業（総数：15） 健康と環境（総数：61） まちづくり（総数：37）  
 教育と文化（総数：108） あんしん（総数：19） 庁舎と宿舍（総数：47） その他（総数：37）  
 2. 生活と福祉（老人福祉施設等） 産業（卸売市場、観光施設等） 健康と環境（病院、斎場、浄化槽等） まちづくり（駐車場、空港、公園、公営住宅等） 教育と文化（学校、図書館、美術館、ホール等） あんしん（警察施設、消防施設、行刑施設等） 庁舎と宿舍（事務庁舎、宿舍等） その他（複合施設、道の駅等）

図表 1 - 1 - 14 管理者等別運営業務の有無の割合



(注) 国(総数: 56) 独立行政法人等(総数: 32) 都道府県(総数: 75) 政令指定都市(総数: 46) 市区町村(総数: 130)

図表 1 - 1 - 15 事業方式別運営業務の有無の割合



(注) BTO方式(総数: 238) BOT方式(総数: 48) その他(総数: 53)



## 2 実施方針を公表した事業の年度別の傾向

本項では、実施方針を公表した事業の年度別の傾向について、「事業数及び事業費」、「管理者等別」、「事業分野別」、「事業類型別」、「事業方式別」、「業務範囲別」の6項目で整理する。

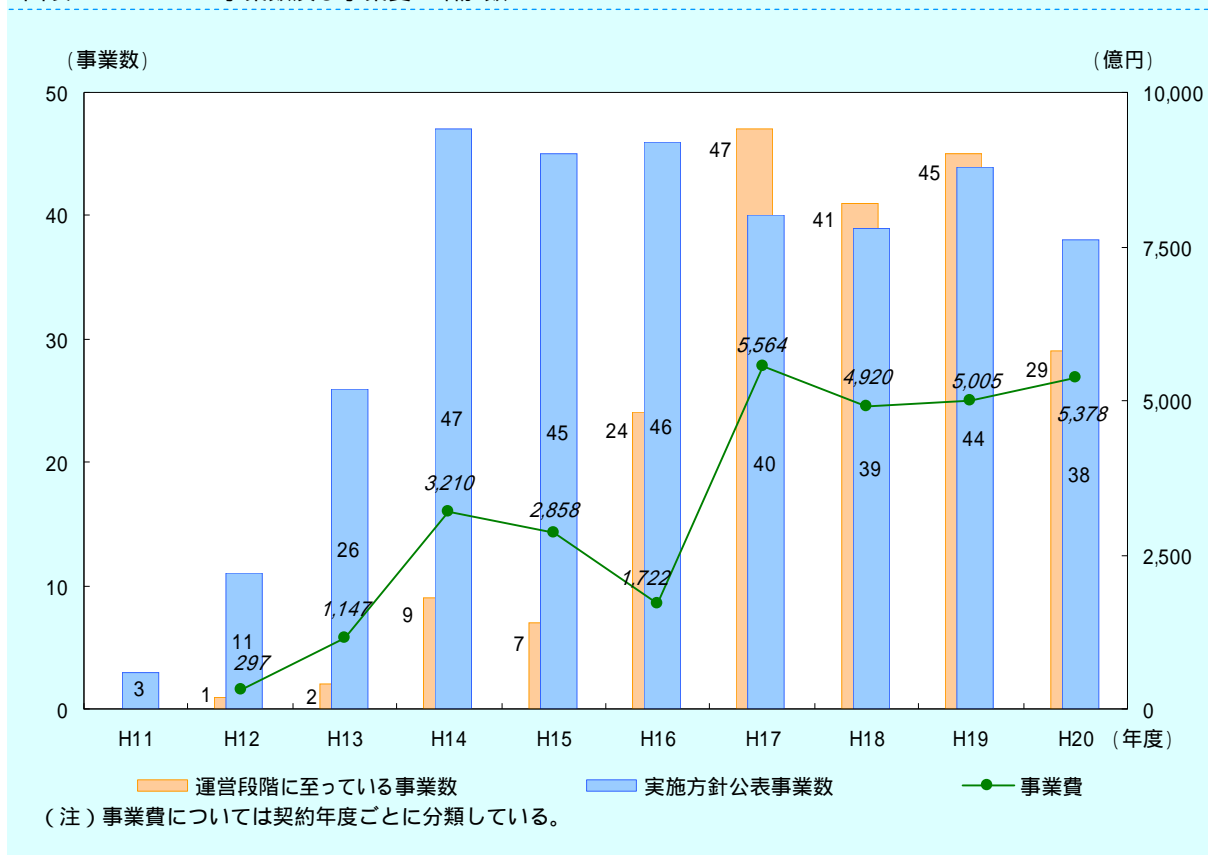
### (1) 事業数及び事業費の傾向

実施方針を公表した PFI 事業数を年度別にみると、平成 17 年度以降約 40 事業で推移しており、ほぼ横ばいの傾向である。また、事業費については、ばらつきがあるものの、平成 12 年度以降増加傾向にある（図表 1 - 1 - 16）。

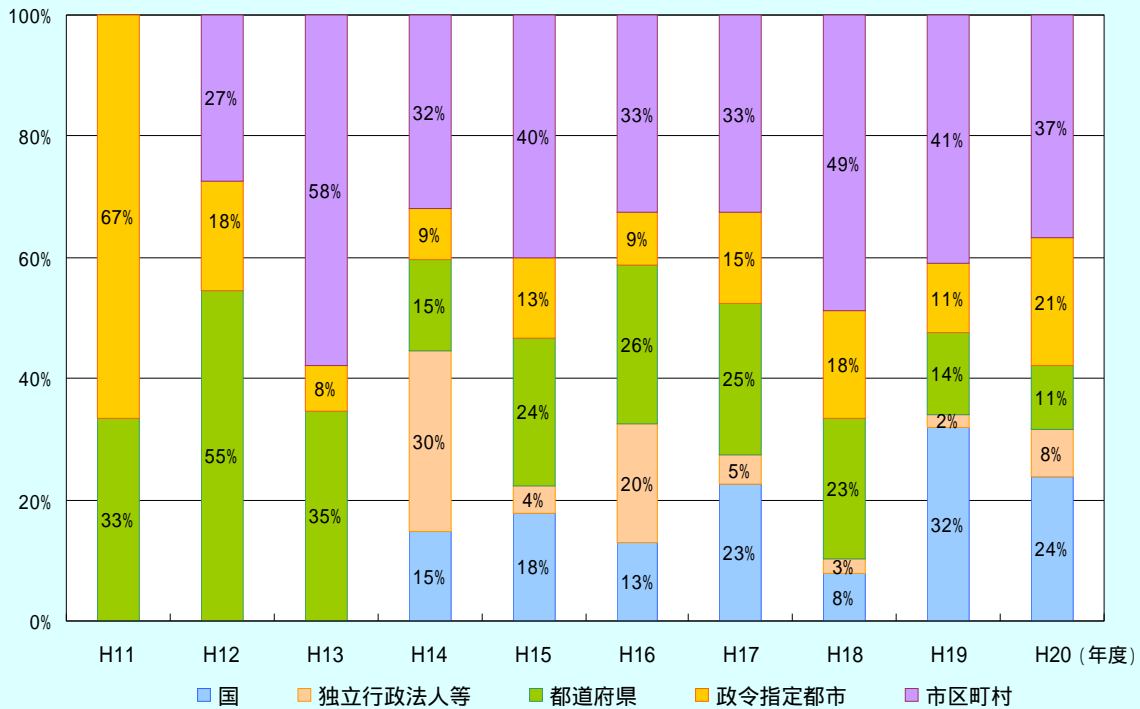
### (2) 管理者等の傾向

実施方針を公表した PFI 事業のうち管理者等の割合を各年度別にみると、「国」の割合は、平成 14 年から平成 16 年度にかけて、10%台で推移してきたが、平成 17 年度以降は平成 18 年度を除き、20%以上で推移しており、近年の増加傾向がうかがえる（図表 1 - 1 - 17）。

図表 1 - 1 - 16 事業数及び事業費の増加数



図表 1 - 1 - 17 年度別管理者等の割合

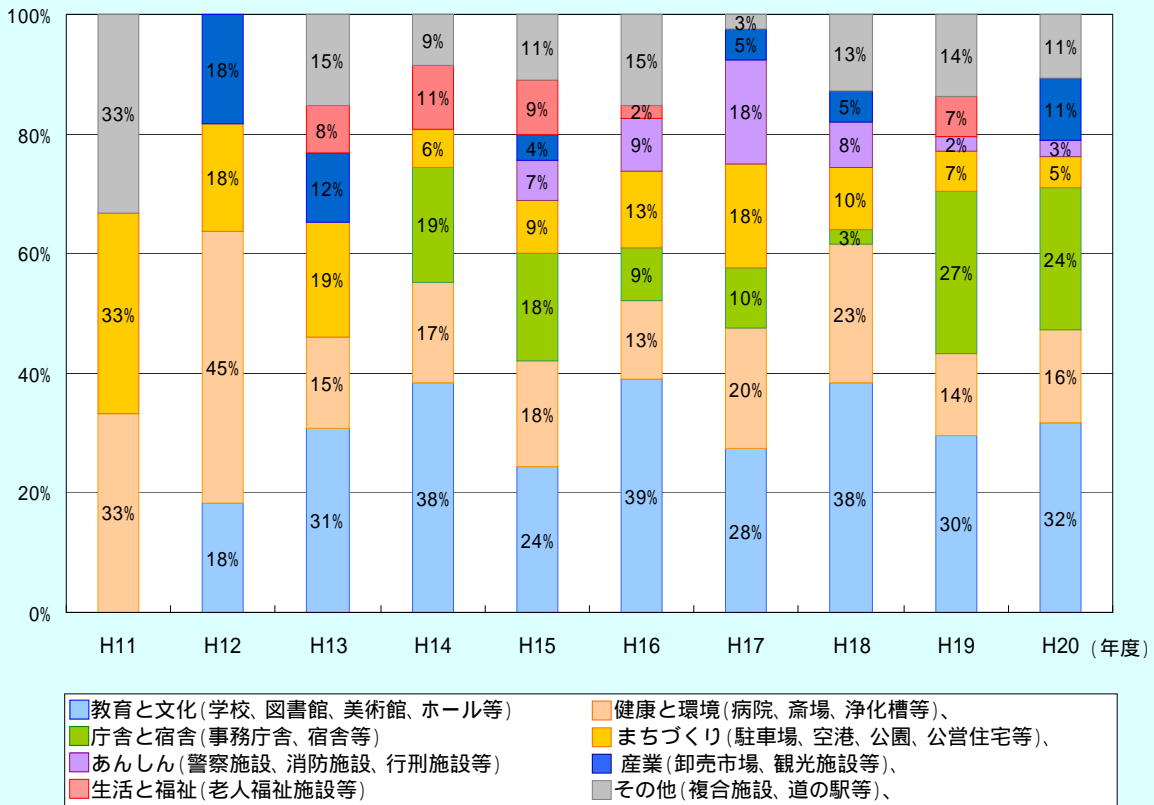


(注) 平成 11 年度 (総数 : 3)、平成 12 年度 (総数 : 11)、平成 13 年度 (総数 : 26)、平成 14 年度 (総数 : 47)、平成 15 年度 (総数 : 45)、平成 16 年度 (総数 : 46)、平成 17 年度 (総数 : 40)、平成 18 年度 (総数 : 39)、平成 19 年度 (総数 : 44)、平成 20 年度 (総数 : 38)

### (3) 事業分野別の傾向

実施方針を公表した PFI 事業のうち事業分野ごとの割合を各年度別にみると、「庁舎と宿舎」は、平成 18 年度までは 20%未満で推移してきたが、平成 19 年度以降は 20%台と高い割合で推移している (図表 1 - 1 - 18)。平成 20 年度において、「庁舎と宿舎」の割合が高い背景としては、「宿舎 (財務省 6 事業、厚生労働省 1 事業)」、「庁舎 (国土交通省 2 事業)」等、国の事業が増えたことがあると考えられる。

図表 1 - 1 - 18 年度別事業分野の割合



(注) 平成 11 年度 (総数 : 3)、平成 12 年度 (総数 : 11)、平成 13 年度 (総数 : 26)、平成 14 年度 (総数 : 47)、平成 15 年度 (総数 : 45)、平成 16 年度 (総数 : 46)、平成 17 年度 (総数 : 40)、平成 18 年度 (総数 : 39)、平成 19 年度 (総数 : 44)、平成 20 年度 (総数 : 38)

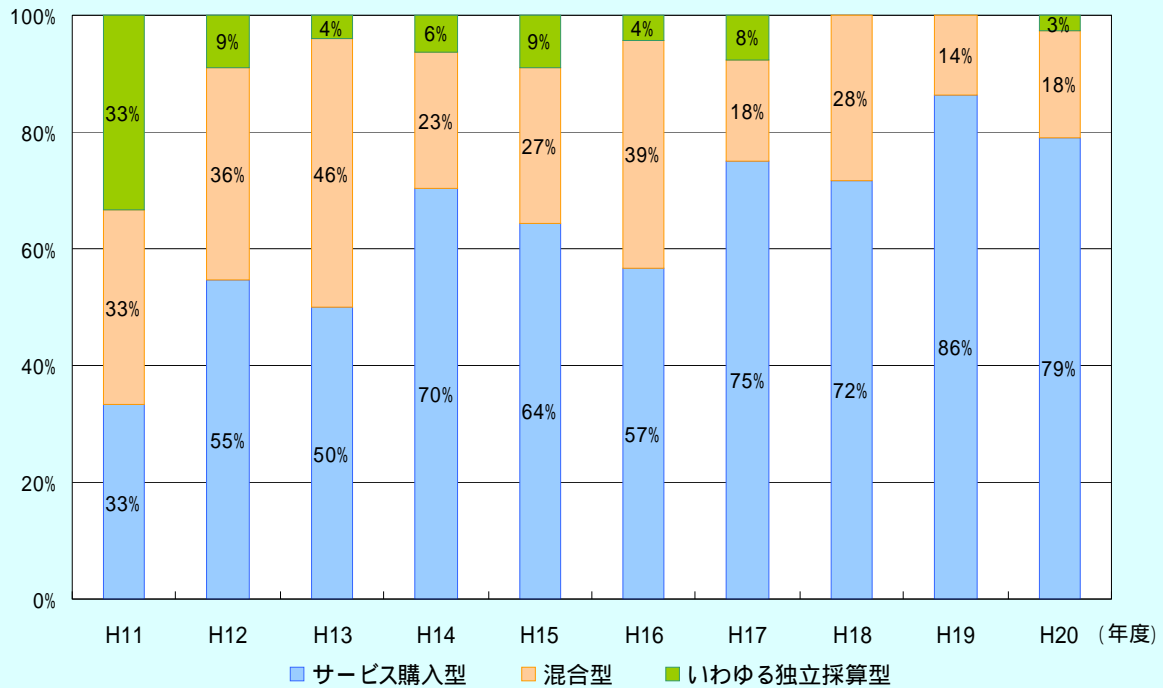
#### (4) 事業類型別の傾向

実施方針を公表した PFI 事業のうち事業類型ごとの割合を各年度別にみると、「サービス購入型」の割合が増加傾向を示しており、近年は約 80% の高い割合で推移している (図表 1 - 1 - 19)。

#### (5) 事業方式別の傾向

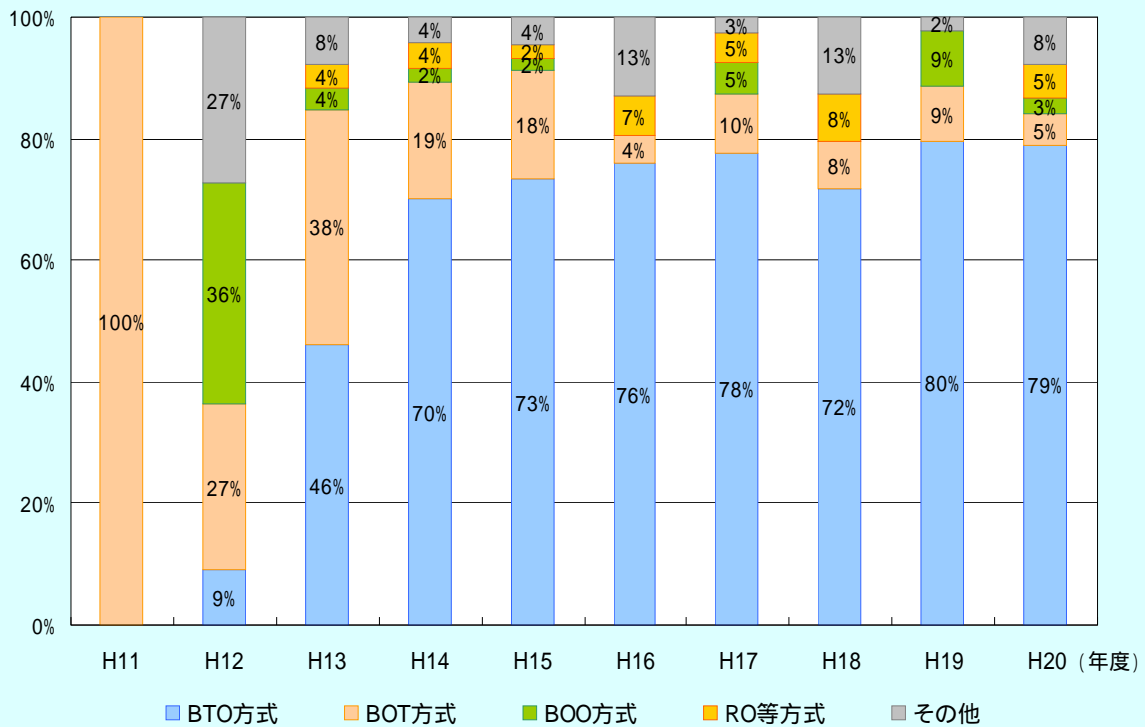
実施方針を公表した PFI 事業のうち事業方式ごとの割合を各年度別にみると、「BTO 方式」の割合が平成 14 年以降 70% 台と、ほぼ横ばいで推移している。(図表 1 - 1 - 20)。

図表 1 - 1 - 19 年度別事業類型の割合



(注) 平成 11 年度 (総数: 3) 平成 12 年度 (総数: 11) 平成 13 年度 (総数: 26) 平成 14 年度 (総数: 47)  
 平成 15 年度 (総数: 45) 平成 16 年度 (総数: 46) 平成 17 年度 (総数: 40) 平成 18 年度 (総数: 39)  
 平成 19 年度 (総数: 44) 平成 20 年度 (総数: 38)

図表 1 - 1 - 20 年度別事業方式の割合

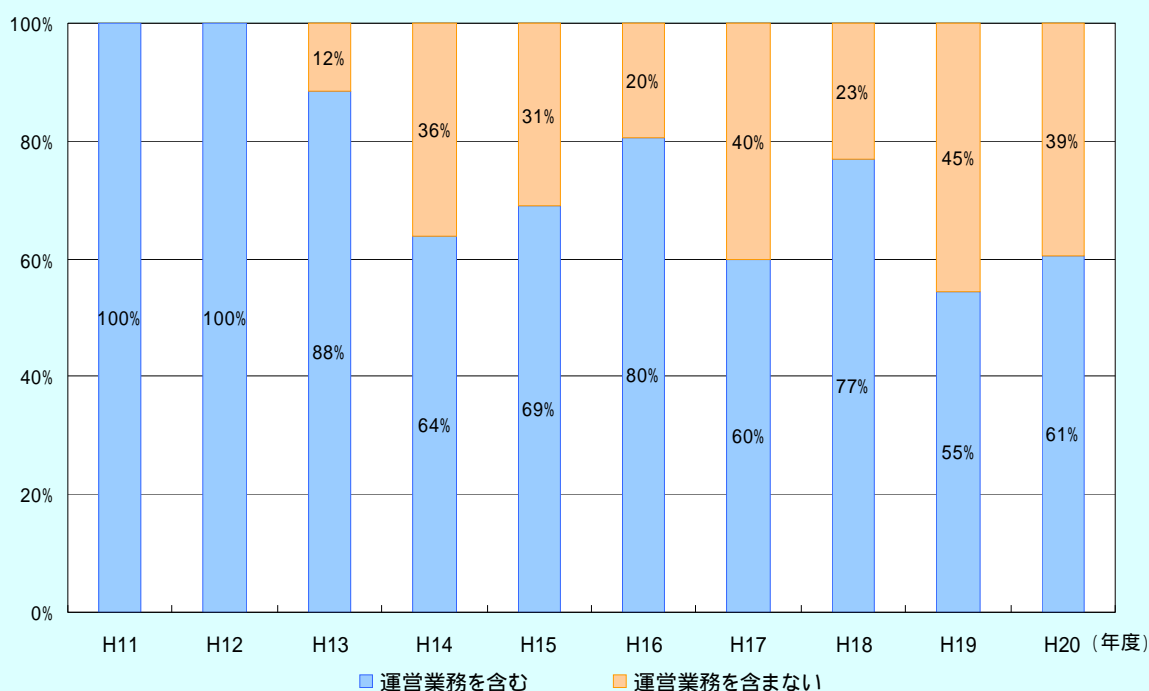


(注) 平成 11 年度 (総数: 3) 平成 12 年度 (総数: 11) 平成 13 年度 (総数: 26) 平成 14 年度 (総数: 47)  
 平成 15 年度 (総数: 45) 平成 16 年度 (総数: 46) 平成 17 年度 (総数: 40) 平成 18 年度 (総数: 39)  
 平成 19 年度 (総数: 44) 平成 20 年度 (総数: 38)

## (6) 事業範囲別の傾向

実施方針を公表した PFI 事業のうち事業範囲の中の運營業務の有無の割合を各年度別にみると、平成 14 年度以降は「運營業務を含む」事業の割合が年度ごとにばらつきがあるものの、約 60～80%で横ばいに推移している（図表 1 - 1 - 21）。

図表 1 - 1 - 21 年度別運營業務を含む・含まない事業数の割合



(注) 平成 11 年度 (総数 : 3) 平成 12 年度 (総数 : 11) 平成 13 年度 (総数 : 26) 平成 14 年度 (総数 : 47)  
 平成 15 年度 (総数 : 45) 平成 16 年度 (総数 : 46) 平成 17 年度 (総数 : 40) 平成 18 年度 (総数 : 39)  
 平成 19 年度 (総数 : 44) 平成 20 年度 (総数 : 38)

## 第2節 PFI手法の導入事例

近年、我が国の PFI 事業は様々な分野の施設に導入されている。本節では、各分野から抽出した国等及び地方公共団体の 8 事例を紹介する。

紹介する内容は、公表データ及びそれぞれの管理者等に対して実施したヒアリング（事業の特徴、PFI 手法を採用したことの評価、事業者選定後の状況等）の結果に基づいてまとめたものである。

ヒアリングの結果から、民間事業者のノウハウ活用による施設利用者の利便性の向上や施設整備・維持管理・運営コストの削減、自由提案による地域活性化への貢献等がそれぞれの事業において実現されていることがうかがえる。

紹介事例	特色
1 指宿地域交流施設整備事業（鹿児島県）	我が国初の道の駅を対象とした PFI 事業
2 九段第 3 合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業（東京都）	我が国初の国と地方公共団体の共管 PFI 事業
3 埼玉県県民活動センター-ESCO 事業（埼玉県）	積極的に ESCO-PFI 事業を展開している地方公共団体の事業
4 新浦安駅前複合施設整備運営事業（千葉県）	12 の機能が複合化した施設を対象とした PFI 事業
5 中部運転免許センター-PFI 事業（静岡県）	我が国初の運転免許センター-PFI 事業
6 県営上安住宅整備事業（広島県） <small>かみやす</small>	県営住宅整備と余剰地活用を併せて実施した PFI 事業
7 豊橋市資源化センター余熱利用施設整備・運営事業（愛知県）	健康増進・福祉を基本コンセプトとした余熱利用施設 PFI 事業
8 マリンピア神戸フィッシャリーナ施設整備等事業（兵庫県）	我が国初のフィッシャリーナ施設を対象とした PFI 事業

（注）事業名の後の括弧は、PFI 施設が立地している都道府県

## 事例 1

## 指宿地域交流施設整備事業（鹿児島県）

### 我が国初の道の駅を対象とした P F I 事業

民間事業者に対するインセンティブの付与による特産品販売力強化の実現

自由提案による自主運営事業の実施

地元関連企業との協働による地域波及効果の実現

#### 1 事業の概要

公共施設等の管理者等	指宿市	
施設概要	所在地	指宿市小牧字磯 52 番地 他
	敷地面積	都市公園：12,000 m <sup>2</sup> 、道の駅：4,000 m <sup>2</sup>
	延床面積	465.60 m <sup>2</sup>
	施設内容	地域交流施設、都市公園、道の駅
事業期間	約 16 年（設計・建設約 1 年、維持管理・運営約 15 年）	
施設の所有形態	BTO 方式	
事業類型	混合型	
総事業費	約 4 億円（税抜き、落札金額）	
選定事業者の業務内容	地域交流施設：施設の設計・建設、維持管理、運営業務 都市公園、道の駅：維持管理業務	
経緯	実施方針公表	平成 15 年 01 月 14 日
	特定事業選定	平成 15 年 03 月 26 日
	入札公告	平成 15 年 05 月 19 日
	落札者決定	平成 15 年 09 月 24 日
	契約締結	平成 15 年 11 月 27 日
	供用開始	平成 16 年 10 月 01 日

#### 2 本事業の特徴

##### 市民・地域からの要望に基づいた事業の発案

指宿市（以下、「市」という。）では、以前より、農家や農産加工組合、漁業者などから直売所等の設置要望が多くあり、「第 4 次指宿市総合振興計画」策定時に組織した「市民まちづくり委員会『夢現塾（むげんじゅく）』」からも物産館設置についての提言があった。このようなことから、「第 4 次指宿市



地域交流施設外観

総合振興計画」において「複合的機能を備えた交流施設の整備」を重点事業として位置づけ、道の駅、物産センターおよび公園整備の検討が進められた。地域交流施設の設置場所は、鹿児島市と指宿市をつなぐ国道 226 号線の市境で、景観の優れた場所を選定し、道の駅と都市公園を併設することとなった。

本施設整備手法の選定にあたり、財政支出の削減や良質なサービスの提供が行われる可能性が高く、特に民間の有する経営ノウハウが有効に活用され、特産品販売力を増強することで地域振興に寄与できる可能性が高いとの考えから、我が国で初めて道の駅に PFI が導入されることとなった。

#### 多角的な需要予測調査の実施

本事業では、道の駅における農産物及び鮮魚・加工品等の特産品販売業務の収入リスクが事業に与える影響が大きいと考えられたため、販売需要の検討にあたり、コンサルタントが需要予測調査を実施する一方、市も独自に周辺のコンビニエンスストア等に対するヒアリング調査を行うなど、多角的な面から需要予測調査を行った。

### 3 PFI 手法を採用したことの評価

#### 民間事業者に対するインセンティブの付与による特産品販売力強化の実現

特産品販売業務等の運營業務について、民間事業者に販売促進のインセンティブを与えるスキームが採用されている。例えば、民間事業者の運營業務の一つに、特産品の販売代行業務がある。特産品には、市内で生産される農林水産物や花卉・観葉植物類、加工品、ブランド産品、工芸品、民芸品や県内で生産される観光土産品等があり、これらの売上の 20%～40%を民間事業者の販売手数料収入とする一方、人件費等は事業者が費用負担するスキームを採用している。

この結果、特産品販売額は当初の市予測値を大きく上回り、選定事業者の安定した財務状況の確保が可能となった。

#### 自由提案による自主運營業務の実施

本事業では、自由提案による自主運營業務の実施が可能な事業スキームが採用されている。現在実施されている自主運營業務としては、余剰容積を利用したレストラン、ミニショップ、ベーカリーショップの運営、施設周辺でのソフトクリーム、焼き鳥等のファーストフード店が展開されており、施設利用者の利便性向上に寄与している。

#### 財政支出の削減

最終的には 3 グループの応募があり、PFI 手法の導入によって、従来方式における市の財政支出に比べ、約 37%の VFM（コスト削減効果）が発揮された。



## 4 事業者選定後の状況

### 地元関連企業との協働による地域波及効果の実現

選定事業者の提案内容については、地元関連企業との協働に力点を置き、地域活性化策を探るなどの経営努力への姿勢等を重視した。施設供用開始後は、積極的に地元関連企業との協働が実現されている。具体的には、地元特産品のびわ、パッションフルーツ、芋等を使用したソフトクリーム、薩摩焼の陶器を使用したチョコレート等の商品開発、出荷者が持ち込む特産品を用いた定食の販売等がなされており、地域活性化に貢献している。

また、市内商業高校の生徒を販売実習生として受け入れることにより、地元での教育及び雇用促進にも貢献している。

### 選定事業者の販売ノウハウの活用

地元企業との協働による商品開発以外にも、販売力強化のための方策が積極的に推進されている。例えば、選定事業者は市の協力を得て、平成 20 年の NHK 大河ドラマ「篤姫」の撮影セットを施設内の工芸品展示コーナーに再現するなど、顧客増加・売上増加のための努力を行っている。この結果、現在供用開始後約 3 年半経過しているが、特産品の売上額は概ね当初の予想額を上回っている。このように、PFI 方式の採用によって、従来手法で実施される場合以上に、売上増に向けた努力や時代の潮流に合わせた柔軟な対応が実現されている。

### モニタリングの状況

主に四半期に一度、実地調査によりモニタリングを実施している。モニタリング内容は、主に壁面のひび割れや床面の清掃状況等の維持管理面の確認である。モニタリングは、前回の指摘事項をチェックし、改善点等を整理する方法を採用している。

モニタリングにより、業務内容に不備があると判断すれば、その都度減額ポイントを付与し、減額ポイントが 5 ポイントに達した場合は、サービス購入料を 20% 減額する等の方法を取っている。

### まとめ

本事業は、我が国で初めて道の駅に PFI 手法が導入された事業である。

運營業務に関しては、売上の 20~40% を選定事業者の販売手数料収入とするなど、民間事業者の売上高増加のインセンティブを働かせるスキームが採用されており、選定事業者の努力により、当初予測以上の来客数・売上高が実現されている。

自由提案により、レストラン、ミニショップ、ベーカリーショップ、ファーストフード店が展開されており、利用者の利便性向上に寄与している。

地元関連企業との連携による地元特産品を活用した新商品の開発や、商業高校の生徒の販売実習生として受け入れなど、様々な点で地域への貢献が実現されている。

## 我が国初の国と地方公共団体の共管 P F I 事業

民間提案による良好な景観形成の実現

環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」の実現

共同整備のメリットを生かした施設の共用

## 1 事業の概要

公共施設等の管理者等	国土交通省、千代田区	
施設概要	所在地	千代田区九段南 1 丁目 2
	敷地面積	4,250 m <sup>2</sup>
	延床面積	60,000 m <sup>2</sup> （容積対象面積約 55,000 m <sup>2</sup> ）
	施設内容	総務省関東総合通信局、財務省会計センター、厚生労働省関東信越厚生局（麻薬取締部）、同東京労働局、国土交通省関東地方整備局（通信設備）、同省同局東京国道事務所、千代田区役所、千代田区立千代田図書館、千代田区男女共同参画センター、障害者福祉施設
事業期間	約 18 年（設計・建設約 3 年、維持管理・運営約 15 年）	
施設の所有形態	BTO 方式	
事業類型	サービス購入型	
総事業費	約 222 億円（税抜き、落札金額）	
選定事業者の業務内容	施設の設計・建設、維持管理、運営業務	
経緯	実施方針公表	平成 15 年 04 月 17 日
	特定事業選定	平成 15 年 07 月 07 日
	入札公告	平成 15 年 07 月 31 日
	落札者決定	平成 15 年 12 月 24 日
	契約締結	平成 16 年 03 月 10 日
	供用開始	平成 19 年 02 月 28 日

## 2 本事業の特徴

## 国土交通省と千代田区の共管事業

国土交通省（以下、「国」という。）は、東京都区部に分散している行政機関の集約・立体化等を目的に、九段第 3 合同庁舎の整備計画を検討しており、その整備手法については、都市再生プロジェクト（平成 13 年 8 月 第二次決定）において、PFI の導入を検討することが決定された。また、当初、九段第 3 合同庁舎は、国有地の有効・高度利用の観点から、



庁舎外観

民間収益施設と一体の建築物として整備される予定であった。

一方、老朽化・狭あい化が進んでいた庁舎の建替えを検討していた千代田区（以下、「区」という。）は、九段第 3 合同庁舎の整備計画の発表を受け、国に対して、九段第 3 合同庁舎と千代田区役所本庁舎との共同整備について、提案を行った。

国は、民間収益施設の代わりに区の庁舎が入居した場合においても、国有地の有効・高度活用が図られること、地域の行政施設の更なる集約化が図られることの 2 点から、区の提案を受け入れ、我が国初の共管 PFI 事業として、九段第 3 合同庁舎・千代田区役所本庁舎（以下、両庁舎を総称して「本庁舎」という。）整備等事業が実施されることとなった。

#### 既存庁舎の未利用容積を最大限活用

共同整備による本庁舎は大規模な施設となるため、本敷地のみでの利用可能容積内での整備が難しかった。そのため、隣接する九段合同庁舎、九段第 2 合同庁舎の敷地の未利用容積約 26,000 m<sup>2</sup>を活用することにより、約 55,000 m<sup>2</sup>の容積を確保し、本庁舎の整備を行った。

#### 国、区、事業者の 3 者による協力体制の構築

PFI の導入検討については、区から委託を受ける形で国が中心となって実施した。また、本事業を円滑に実施するため、国と区は両者間で事業協定を結んでいるほか、選定事業者を含めた 3 者覚書を事業契約と同時に締結した。加えて、3 者による維持管理・運営に関する定例会議の開催等、関係者が協力して事業実施にあたる体制が整備されている。

### 3 PFI 手法を採用したことの評価

#### 民間提案による良好な景観形成の実現

本庁舎周辺の九段地区は、皇居に近接し、江戸と東京の歴史を感じることができる良好な景観が形成されている。このため、建物形態、色彩、素材等も、地域の歴史・文化等を十分に踏まえたものとし、また、既存庁舎である九段合同庁舎、九段第 2 合同庁舎との景観の調和に配慮する必要があった。

業務要求水準書において、良好な都市景観と落ち着きのある沿道空間の形成を求めた結果、選定事業者からは、縦格子をモチーフとして用いることにより建物に和のイメージを持たせ、皇居周辺に位置するにふさわしいデザインとすること、隣接する既存庁舎の高さに合わせて本庁舎のデザインを分けることにより、既存庁舎との連続性を確保すること等について提案があり、街並みに調和する景観形成が図られることとなった。

### 環境負荷低減を考慮した「グリーン庁舎」の実現

本庁舎は、省エネルギー・省資源・長寿命化・建設副産物の抑制・エコマテリアルの使用等を行う、環境配慮型官庁施設「グリーン庁舎」として計画された。選定事業者からは、太陽光発電・昼光連動照明等の採用による自然エネルギーの利用、雨水・排水再利用、水蓄熱等による資源の有効利用等について提案がなされた。また、選定事業者は、維持管理・運営期間中の CO<sub>2</sub> 削減量を、毎年、前年度と比較して 1%以上削減することを保証している。

### 財政支出の削減

最終的には 7 グループの応募があり、PFI 手法の導入によって、従来方式における公共の財政支出に比べ、約 37%の VFM（コスト削減効果）が発揮された。

## 4 事業者選定後の状況

### 共同整備のメリットを生かした施設の共用

1 階のエントランスホールは、間仕切りのない一体空間として整備され、国と区が共同で利用できるようになっている。また、総合受付や食堂、売店等の福利厚生諸室等においても、共同整備のメリットを生かした施設の共用がなされている。

### 目的に応じた施設利用の実現

本事業においては、国と区の管理区分によって異なる警備レベルや運営時間を設定する等、施設の用途に応じた維持管理・運営が行われている。また、供用開始直後には、区立図書館へのエレベーターの台数が十分確保されない等の問題が生じたが、管理官署、入居官署、事業者の協議により、専用エレベーターを設けるなどの対応が取られた。

### モニタリングの状況等

国は、選定事業者が提出する月報の確認、必要に応じた実地調査等によりモニタリングを実施している。また、本施設の食堂利用者に対して選定事業者がアンケート調査を実施するなど、運営状況についても確認を行っている。

### まとめ

本事業は、我が国で初めての国と地方公共団体の共管 PFI 事業である。

隣接する既存庁舎敷地の未利用容積を最大限活用することにより、延床面積の合計が約 55,000 m<sup>2</sup>の施設を整備することが可能となった。

選定事業者の提案により、街並みに調和し、既存庁舎との連続性を意識した施設計画が実現された。

維持管理・運営面では、共同整備のメリットを生かした施設の共用が実現されるとともに、各入居施設の目的や性格に合わせた施設利用が実現されている。

## 積極的に E S C O - P F I 事業を展開している地方公共団体の事業

エネルギー削減及びコスト削減努力を促進する事業方式  
 提案審査項目の設定によるコスト削減とサービスレベルの維持を確保  
 指定管理者制度を併用した民間ノウハウ活用による省エネルギー化の達成

## 1 事業の概要

公共施設等の管理者等	埼玉県	
施設概要	所在地	埼玉県北足立郡伊奈町小針内宿 1600
	敷地面積	
	延床面積	
	施設内容	県民活動センター（貸会議室、ホール等）に付随する省エネルギー設備等
事業期間	約 11.5 年（設計・施工約 0.5 年、維持管理・運営約 11 年）	
施設の所有形態	BOT 方式	
事業類型	サービス購入型	
総事業費	約 4 億円（税込み、契約金額）	
選定事業者の業務内容	省エネルギー改修設備及び中央監視設備等の設計、施工、施工監理、維持管理業務	
経緯	実施方針公表	平成 19 年 03 月 19 日
	特定事業選定	平成 19 年 03 月 30 日
	募集公告	平成 19 年 04 月 03 日
	事業者決定	平成 19 年 06 月 12 日
	契約締結	平成 19 年 09 月 12 日
	供用開始	平成 20 年 04 月 01 日

## 2 本事業の特徴

## 積極的に E S C O - P F I 事業を展開している地方公共団体の事業

埼玉県（以下、「県」という。）では、平成 15 年に我が国初の E S C O<sup>5</sup>事業の P F I 事業（以下、「E S C O - P F I 事業」という。）「埼玉県総合リハビリテーションセンター E S C O 事業」を実施して以来、E S C O - P F I 事業に積極的に取り組んでいる。



空冷ヒートポンプモジュール型チラー

<sup>5</sup> E S C O (Energy Service Company の略) 事業とは、ビルや工場などの建物の省エネルギーに関する包括的なサービス（省エネルギー診断・設計・施工・導入設備の保守・運転管理・事業資金調達など）を民間事業者が提供し、それによって得られる省エネルギー効果を民間事業者が保証し、削減した光熱水費の中から E S C O サービス料と顧客の利益を生み出す事業のこと。



まず、県有施設の中からエネルギー消費量の高い施設を選別して ESCO 事業の導入予定施設を定め、さらに導入可能性調査を実施し、ESCO-PFI の導入を決定している。

本施設の用途は貸会議室、貸ホール等で、平成 2 年の供用開始から約 20 年経過していた。本事業では、熱源設備や中央監視設備をはじめとする老朽設備を民間事業者の資金で改修し、それらの維持管理や監視業務等を 11 年間行うこととなっている。

### 施設の詳細な情報公開により応募者の理解を促進

本事業では、民間事業者は、応募する際、最低限削減を保証する金額( )を提案することとなっている。したがって、提案にあたって施設内容を十分に理解する必要があった。このため、県は応募予定者に対して、施設全体の現地案内に加え、従来方式における維持管理日報や省エネルギー診断結果、施設の図面等を提示し、応募者が施設に対する理解を深め具体的な応募提案ができるよう配慮した。

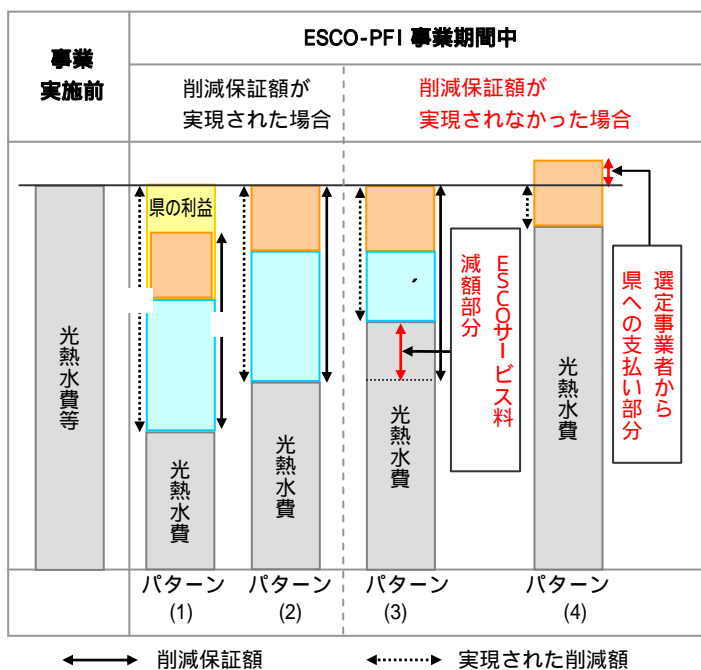
### エネルギー削減及びコスト削減努力を促進する事業方式

選定事業者がエネルギーコストの削減を実現した場合、年度ごとに実現された削減額に応じて県は ESCO サービス料を選定事業者に支払う(下図参照)。このような支払方法を設定することによって、民間事業者にインセンティブを与え、光熱水費削減のための努力を促進している。

パターン別選定事業者の収入

各パターン	ESCO サービス料
パターン (1) >	
パターン (2) =	
パターン (3) <	- ( - ) = ' .
パターン (4) <	-

- : 選定事業者が応募段階で提示した最低限保証する削減額(削減保証額)
  - : 県が選定事業者に支払う上限額
  - : から を減じた額
- パターン(4)は選定事業者から県への支払い額



## 3 PFI手法を採用したことの評価

### 提案審査項目の設定によるコスト削減とサービスレベルの維持を確保

応募受付段階では、省エネルギー率を 6%以上とすることを必須条件としたが、実際には応募者からは設備改修等による更に大きな削減率が提示された。

また、提案された光熱水費・人件費削減の実現性を担保するため、提案審査項目に

「維持管理、計測・検証方法及び運転管理方針の提案に具体性・妥当性があること」を盛り込み、コスト削減を実現しつつサービスレベルの質を担保するよう求めた。この結果、事業者提案により、従来では中央監視室のみでしか行えなかった中央監視業務がリモートオペレーションセンターや施設管理者のパソコン上でも可能となり、省エネルギー化の推進やサービスレベルの向上がなされた。

#### 財政支出の削減

最終的には3グループの応募があり、従来方式と比較して、省エネルギー率約14%、光熱水費等削減率約50%の削減が可能となった。また、約1.4億円(15.2%)のVFM(コスト削減効果)が発揮された。

## 4 事業者選定後の状況

### 指定管理者制度を併用した民間ノウハウ活用による省エネルギー化の達成

民間ノウハウの活用による機器の更新・導入により、省エネルギー化が達成されている。具体的には、空冷ヒートポンプモジュール型チラー<sup>6</sup>の更新、廊下照明設備のインバータ化及びセンサ化、レストランの照明設備に対する長寿命無電極放電照明器具の導入などにより、エネルギー使用量及びエネルギーコストについて計画以上の大幅な削減が実現されている。

また、本施設では平成18年から指定管理者制度が導入されており、指定管理者も維持管理費削減のため、部屋の窓ガラスにフィルムを貼り冷暖房効果を向上させたり、施設利用者に対する省エネルギー化を呼びかけたりするなど、独自の方法で施設の省エネルギー化に努めており、PFI事業者と指定管理者の協力により、施設全体の省エネルギー化が推進されている。

### モニタリングの状況

指定管理者が日報・月報を確認し、県に報告するとともに、県が四半期ごとに履行状況、省エネルギー量、光熱水費の確認を行っている。

### まとめ

コスト削減努力を促進する事業方式を設定することで、エネルギーコストの削減が可能となっている。

維持管理業務面で、省エネルギー化とともに監視対応力を拡大することによりサービスレベルの向上が可能となるような、具体的かつ実現性の高い提案がなされた。

供用開始後はエネルギー使用量及びエネルギーコストについて、計画以上の大幅な削減が実現されている。また、指定管理者は独自の手法で施設の省エネルギー化に努めており、より一層施設全体の省エネルギー化が推進されている。

<sup>6</sup> チラーとは、ビルや工場など大型施設の空調熱源や各種産業装置等の温度を一定に保つための装置の総称。主に冷却に使うことから「chiller(chill=冷やす)」と呼ばれ、チリングユニットと呼ぶ場合もある。実際には冷やすだけでなく温めることもあり温度域は様々である。装置内部は冷媒を使った冷凍機と水を循環させる水回路からなり、冷却器を通して冷媒と水が熱交換を行っている。

## 12 の機能が複合した施設を対象とした P F I 事業

庁内実務担当者から成るプロジェクトチームの組成による検討の迅速化  
 壁面緑化や風力発電設備の設置など様々な民間事業者の創意工夫の発揮  
 複合施設のメリットを生かした機能間連携による取組

## 1 事業の概要

公共施設等の管理者等	浦安市	
施設概要	所在地	浦安市入船 1 - 2 - 1
	敷地面積	1,556.90 m <sup>2</sup>
	延床面積	7,404.43 m <sup>2</sup>
	施設内容	複合施設（行政サービス施設、子育て支援施設、市民交流施設など 12 施設）
事業期間	約 21.5 年（設計・建設約 1.5 年、維持管理・運営約 20 年）	
施設の所有形態	BTO 方式	
事業類型	サービス購入型・いわゆる独立採算型	
総事業費	約 65 億円（契約金額）	
選定事業者の業務内容	施設等の整備、維持管理、運營業務	
経緯	実施方針公表	平成 15 年 09 月 03 日
	特定事業選定	平成 15 年 12 月 26 日
	募集公告	平成 15 年 12 月 26 日
	事業者決定	平成 16 年 07 月 14 日
	契約締結	平成 16 年 09 月 21 日
	供用開始	平成 18 年 04 月 01 日

## 2 本事業の特徴

## 12 の機能が複合化した施設を対象とした PFI 事業

浦安市（以下、「市」という。）では、沿岸部の埋め立てによる新町地域などの開発の進展に伴う、待機児童数の増加及び駅前放置自転車への対応、国際化への対応が大きな行政課題となっていた。そこで平成 13 年度から、新浦安駅前に公共施設用地として確保していた市有地に、保育園や自転車駐車場、国際センターなどの機能を複合的に整備することに



新浦安駅前プラザ・マーレ外観



ついて調査し、PFI 手法導入の可能性の検討を行った。その結果、PFI 手法導入による効率的な運営やコスト削減効果が確認されたことから、複合施設を対象とした PFI 事業として進められることとなった。

#### 庁内実務担当者から成るプロジェクトチームの組成による検討の迅速化

本事業で導入する機能は多岐にわたり、関係部署は 17 課、担当者は 20 人以上に及んだ。業務要求水準の検討などにあたり、担当課間の調整などに相当の期間と労力を要することが予想されたため、実務担当者からなるプロジェクトチームを組成し、会合等を開催しながら意見交換を図り検討を進めた。その結果、限られた検討期間の中で調整することができ、予定スケジュールから遅れることなく事業を進めることができた。

#### 施設運営の時間帯によって独立採算部分と混合型部分を分離

本事業では、運営業務の一つとして、青少年の芸術・音楽・文化活動や交流を行う市民交流施設の運営業務を選定事業者の業務範囲に含んでいる。ただし、青少年の利用が見込まれる時間帯が放課後などに限られることから、当該時間帯を青少年の利用に限定する事業（以下「青少年対象事業」）を実施する時間帯とし、それ以外の時間帯を一般利用も含めた事業の実施時間帯として分離することとした。

青少年対象事業については、青少年が負担しやすい低廉な参加料等とすることが求められることから、前提条件として概ね年間 1,800 万円をサービス対価として支払う混合型事業とした。一方、一般利用も含めた事業については、駅直近という好立地条件であり、相応の需要が見込まれることから、実施する事業内容は民間事業者の提案にゆだね、いわゆる独立採算型事業として実施することとした。需要変動リスクを適切に分担することで、官民双方にとって過度な負担を強いることなく、選定事業者の創意工夫を生かした市民交流施設運営業務が実現されている。

### 3 PFI 手法を採用したことの評価

#### 壁面緑化や風力発電設備の設置など様々な民間事業者の創意工夫の発揮

選定事業者の提案により、施設計画上様々な創意工夫が発揮されている。特に、建物の正面及び側面に施された壁面緑化は、多くの人が行き交う場所において視覚的に訴える効果が大きく、環境に配慮した先進的な公共施設の事例として、雑誌やテレビなど多くのメディアにも取り上げられるほどのインパクトがあった。また、屋上には小型の風力発電や太陽光設備が設置され、発電した電力は地下の自転車駐車場の一部分の照明に利用されるなど、環境にやさしい省エネルギー施設となっている。加えて、業務要求水準の内容によっては、定性的ではなく定量的に示すことが重要と考え、遮音性能を定量的に数値で示すことにより、高度な遮音性能を満たす音楽スタジオを

実現できた。また、指定した時間以上の延長保育の実施なども実現されている。

#### 市の財政支出の軽減

最終的に8グループの応募があり、PFI手法の導入によって、従来方式における市の財政支出に比べ、約5.2億円(10.3%)のVFM(コスト削減効果)が発揮された。

### 4 事業者選定後の状況

#### 複合施設のメリットを生かした機能間連携による取組

2カ月に一度、施設の運営に関わる主体(市及び店舗等商業施設のテナントなど選定事業者以外の事業者を含む。)から成る関係者協議会を開催し、意見交換等を行っている。また、近年では選定事業者側の発案・主導により、新浦安カルチャープラザ(協力企業が運営)と浦安市国際センター、スワンカフェ&ベーカリー新浦安店(市が指定する社会福祉法人が運営)が合同イベントを開催するなど、複合施設のメリットを生かした取組がなされている。

#### モニタリングの状況

選定事業者が提出する業務報告書を確認している。また、月に一度、市の職員による定期モニタリングを実施し、選定事業者の業務実施状況や業務計画の確認を行っている。

#### まとめ

本事業は、12の機能からなる複合施設を対象としたPFI事業である。

青少年対象事業を実施する時間帯を混合型事業、一般利用も含めた事業をいわゆる独立採算型事業として実施し、需要変動リスクの適切な分担を図った。

導入機能に関係する庁内担当課は多数に及んだが、実務担当者から成るプロジェクトチームを組成して取り組んだことによって、限られた検討期間の中で迅速な調整が図られている。

選定事業者の提案により、壁面緑化や風力発電設備の設置、優れた遮音性能を有するスタジオ、長時間の延長保育の実施など様々な面で創意工夫が発揮されている。

選定事業者側が発案・主導した入居施設の合同イベントの開催など、複合施設のメリットを生かした機能間連携による取組がなされている。

## 我が国初の運転免許センター P F I 事業

審査時における応募者の提案書作成等の負担の軽減  
 大幅な工期短縮による早期供用開始の実現  
 可変式サインの導入、親子コーナーの設置等の選定事業者のノウハウの発揮

## 1 事業の概要

公共施設等の管理者等	静岡県	
施設概要	所在地	静岡市葵区 6 丁目 16 - 1
	敷地面積	51,543.44 m <sup>2</sup>
	延床面積	8,200.41 m <sup>2</sup> （本庁舎）
	施設内容	運転免許センター
事業期間	約 23.5 年（設計・建設約 2.5 年、維持管理・運営約 21 年）	
施設の所有形態	BTO 方式	
事業類型	サービス購入型・いわゆる独立採算型	
総事業費	約 50 億円（税込み、落札金額）	
選定事業者の業務内容	施設の設計・建設、維持管理、運営及び既存施設の解体業務	
経緯	実施方針公表	平成 17 年 01 月 17 日
	特定事業選定	平成 17 年 02 月 28 日
	入札公告	平成 17 年 05 月 17 日
	落札者決定	平成 17 年 11 月 22 日
	契約締結	平成 18 年 03 月 17 日
	供用開始	平成 21 年 03 月 15 日（平成 20 年 12 月一部供用開始）

## 2 本事業の特徴

## 我が国初の運転免許センター PFI 事業

静岡県（以下、「県」という。）内には東部、中部、西部の 3 地区に運転免許センターがある。中部運転免許センターは県内の免許業務の中心的役割を担ってきたが、築後 40 年近くが経過し、老朽化・狭あい化が進んでおり、免許の更新に他地区よりも日数を要するなどサービスの不均衡が生じていた。

そこで、運転免許センターの再整備にあたり、PFI を担当している県知事部局から PFI



中部免許センター外観

導入の検討の提案・助言を受け、平成 15 年に導入可能性調査に着手した。その結果、財政支出の削減及び県の支出の平準化が図られるなど一定の効果が確認されたため、我が国で初となる運転免許センターを対象とした PFI 事業として進められることとなった。

#### 地域社会経済への配慮を重視

検討を進めるうえで、議会から地元企業が不利になるのではないかと、地域の活性化に寄与するののかといった意見が挙げられた。これらの意見を踏まえ、県としても PFI 事業の実施にあたり、地域経済の活性化を重視したいと考え、SPC の本社を静岡県内に設置することを条件とし、また、提案審査にあたり「地域社会経済への配慮」を評価項目として設けた。

結果的に、県内に本社を置く地元企業 4 社と大手企業 2 社とで組成された応募者グループが選定され、県内産の間伐材を利用した施設計画などを実現することができた。

#### 審査時における応募者の負担の軽減

本事業は県下で 2 件目の PFI 事業であるが、すでに実施されていた先行事例の PFI 事業での経験を踏まえ、提案審査にあたり応募者の提案書作成等に要する負担の軽減を図った。

入札参加資格の確認を行う資格審査の際に、運転免許センターに関する基本的な知識や本事業に対する考え方を評価する内容審査を行い、その上で入札（基礎審査、内容審査、価格評価及び総合評価）に参加できるようにした。

実際には、5 グループの応募があったが、そのうち 1 グループは内容審査の基準点に満たなかったため失格とし、最終的には 4 グループで入札を行った。応募者の負担軽減を図るとともに、県としても一定水準以上の提案を対象に審査することができ、審査に係る負担を軽減することができた。

### 3 PFI 手法を採用したことの評価

#### 大幅な工期短縮により早期供用開始を実現

従来手法では、旧静岡県立厚生保育専門学校校舎の解体や新庁舎の建設期間として 3 年 9 カ月を想定し、平成 22 年 5 月に新庁舎の業務開始を見込んでいたが、選定事業者の提案により、建物を階ごとではなくゾーンごとに工区割りし、流れ作業式に整備する工法等が採用されたこと等から、大幅な工期の短縮（約 1 年 4 カ月）が実現された。予定よりも早く供用開始することができたことによって、早期に 3 地区間でのサービス不均衡が解消され、県民に対するサービス提供を開始することができた。

#### 可変式サインの導入、親子コーナーの設置等の選定事業者のノウハウの発揮

本事業では、選定事業者が有する実績やノウハウを基にした、従来手法では想定し得なかった取組や工夫が施設随所で見られる。例えば、窓口のフレキシビリティを高める取組として、季節や曜日の変化による来場者数の増減に対して窓口数を柔軟に変

化させることができるようにするための DVD プレーヤーと液晶テレビを応用した可変式サインの導入や、可動間仕切りを用いた講習室の分割・統合利用の提案がなされている。また、講習室内には、受講者が授乳などをしながらでも講習を受けることができるように、業務要求水準では規定されていなかったモニター及び放送設備を備えた親子コーナーを設置する提案がなされ、特に妊産婦や子ども連れの利用者から高い評価を得ている。さらに、3階廊下の吹き抜け上部に排気口を設け、滞留した熱気を外部に逃がす計画がなされ、冷房効率の向上が図られている。

#### 県の財政支出の軽減

最終的に4グループの応募があり、PFI手法の導入によって、従来方式における県の財政支出に比べ、約13.7億円(25.9%)のVFM(コスト削減効果)が発揮された。

### 4 事業者選定後の状況

#### モニタリングの状況

選定事業者が提出する日報、月報、四半期報及び年報を確認している。また、月に一度、県の職員、SPCの職員及び構成企業の業務従事者が一堂に会し、定例会議を開催している。定例会議では、選定事業者が前月の業務実施状況の結果の報告及び次月の業務計画の連絡を行い、県からは適宜、業務実施などに対する要望などを通知している。

#### エネルギーコスト等の削減

個別空調システムを導入することで、室内環境に合わせた柔軟な対応を可能としている。維持管理業務の担当者が、日々施設や設備の稼働状況などのチェック、こまめな温度調整などの省エネ対策を施すことにより、エネルギーコストの削減が図られている。

#### まとめ

本事業は、我が国で初めて運転免許センターにPFI手法を導入した事業である。PFIの導入により1年半近くの工期が短縮され、従来手法で想定していたよりも早期に県民に対して運転免許に係るサービスを提供することが可能となった。

県の先行PFI事業事例の経験を踏まえ、応募者の提案書作成等の負担を軽減するため、資格審査の際に基本的な知識や事業に対する考え方を評価する内容審査を併せて行い、その上で入札に参加できるようにした。

DVDプレーヤーと液晶テレビを応用した可変式サインの採用、授乳等しながらでも講習を受けることができる親子コーナーの設置など、従来手法では想定していなかった工夫が施設の随所に実現されている。



## 県営住宅整備と余剰地活用を併せて実施した P F I 事業

県営住宅整備と余剰地活用を併せて実施することによる事業用地の総合的な開発の実現  
 住戸規模のフレキシビリティの確保等、民間提案による住宅性能の向上  
 開発用地の有効利用のための民間事業者の自由度の確保

### 1 事業の概要

公共施設等の管理者等	広島県	
施設概要	所在地	広島県広島市安佐南区上安二丁目、高取北一丁目
	敷地面積	39,020 m <sup>2</sup> （住宅整備を行う土地と余剰地の合計の敷地面積）
	延床面積	7,703.35 m <sup>2</sup> （県営住宅部分）
	施設内容	県営住宅、民間施設（特別養護老人ホーム、ケアハウス、デイサービス、グループホーム、託児所、書籍販売及びビデオ CD レンタルの店舗）
事業期間	約 22 年（設計・建設約 2 年、維持管理・運営 20 年）	
施設の所有形態	BTO 方式	
事業類型	混合型	
総事業費	県営住宅の買取価格 約 11.6 億円（税抜き、落札金額） 宅地造成工事費 約 3.1 億円（税抜き、落札金額）	
選定事業者の業務内容	県営住宅の整備、維持管理など（設計、施工、工事監理、維持管理、修繕、入居者管理業務）〔以上 PFI 事業〕 宅地造成工事、余剰地の活用事業の実施	
経緯	実施方針公表	平成 14 年 03 月 29 日
	特定事業選定	平成 14 年 06 月 19 日
	募集公告	平成 14 年 07 月 29 日
	落札者決定	平成 15 年 01 月 17 日
	契約締結	平成 15 年 10 月 02 日
	供用開始	平成 17 年 08 月 31 日

### 2 本事業の特徴

#### 県営住宅整備と余剰地活用を併せて実施

広島県（以下、「県」という。）では、老朽化が進んだ複数の県営住宅を建て直す必要があった。そのひとつの「県営上安住宅」には、低層の県営住宅が整備されていたが、県は、これらを撤去して新たに高層で整備することにより、他の地



県営住宅及び民間施設の外觀

域の老朽化した県営住宅も併せてここに集約することとした。

さらに、土地の高度利用により一部余剰地が発生することから、民間事業者に収益事業の提案を求め、その活用を行うこととなった。この余剰地活用についても、より民間事業者の有するノウハウの発揮が行われ、手続きの透明性が高いと考えられる PFI 事業と併せて実施した。

なお、本事業は、我が国で初めて地方公共団体の公営住宅に PFI 手法が導入された事例である。

#### 選定事業者を指定管理者に指定

県の全ての公営住宅運営に指定管理者制度を導入しており、本事業の管理に係る選定事業者も指定管理者として指定した。

### 3 PFI 手法を採用したことの評価

#### 事業用地の総合的な整備の実現

県営住宅の整備に PFI 手法を採用したことにより、従来手法であれば、分割して発注されていた県営住宅の整備と余剰地活用事業を一括した事業として実施することになった。その結果、選定事業者により、社会福祉施設を中心とした土地利用、高低差を利用した県営住宅棟などの配置、イベント広場などの地区全体のコミュニティの形成など、事業用地の総合的な活用プランの提案が行われた。また、選定事業者の全体的な工事のコーディネーションによる各施設の効率的な整備も実現された。

#### 住戸規模のフレキシビリティの確保等、民間提案による住宅性能の向上

民間事業者の提案により、従来手法に比べ住宅性能の向上が図られた。具体的には将来の家族構成や住宅ニーズの変化に対応した住戸規模の変更を容易に行うためのフレキシビリティの確保、維持管理業務の効率化に資する配管・ダクトなどの更新が行いやすい外部設備シャフトの採用など維持管理の負担軽減などが実現された。

#### 開発用地の有効利用のための民間事業者の自由度の確保

民間の創意工夫を最大限発揮させるため、開発用地活用における土地の利用方法や余剰地の場所の特定について、民間事業者の自由度を高めた。県は、民間事業者に開発用地の土地の権利を確保した上で収益事業を行うことを要求しており、この民間事業者の土地の権利確保の方法として、県からの購入による方法の他に、事業用借地や定期借地による賃貸の方法も採れることとした。また、民間施設と県営住宅を合築して整備することも認めた。さらに、県は、事業の対象用地のどの部分を余剰地とするかについては特定せず、事業者の提案にゆだねた。

このように、土地の有効利用について民間事業者の自由度を高めた結果、各応募者から様々な民間事業の提案が行われた。選定事業者からは、特別養護老人ホーム、ケ

アハウス、デイサービス、グループホームなどの社会福祉施設や、従業員用の託児所、及び書籍販売やビデオ CD レンタル事業を行う店舗が提案された。これら事業を行う土地については、社会福祉施設や託児所を整備する部分については県から購入し、書籍販売等の店舗部分については県から定期借地する提案がなされた。なお、この譲渡代金や定期借地料の合計約 6 億 6 千万円が県の収入となった。

#### 県営住宅の買取額や宅地造成工事費の削減

県から選定事業者へは、県営住宅の買取代金の支払が行われた。

県営住宅の買取額については、県の提示額 16 億円に対し選定事業者からは約 11.6 億円の提案が行われた。PFI 手法の導入により、従来方式における県の財政支出に比べ、約 4.4 億円（約 23.2%）の VFM（コスト削減効果）が発揮された。

## 4 事業者選定後の状況

### 利便性の高い県営住宅の実現

新設された県営住宅は、PFI 導入や駅から近い立地条件の相乗効果により入居者の利便性が高まったことから、県民からの人気が高く、高い入居率を確保している。

### モニタリングの状況

県営住宅については、県が、指定管理者制度のモニタリングに基づき、選定事業者から提出される月報と年報を確認している。なお、余剰地活用事業については、県は、土地の売却や賃貸を行うのみで、経営状況などについてのモニタリングは行っていない。

### まとめ

本事業は、我が国で初めて地方公共団体の公営住宅に PFI 手法が導入された事業である。

PFI 手法を採用することにより、県営住宅の整備と余剰地活用事業を一括した事業として実施することが可能となり、選定事業者による事業用地の総合的な活用プランの策定や、工事全体のコーディネーションによる各施設の効率的な整備が可能となった。

開発用地活用における土地の利用方法や余剰地の場所の特定について民間事業者の自由度を高めた結果、各応募者から様々な土地の利用方法が提案された。選定事業者からは、土地の購入や定期借地を行う提案が行われ、譲渡代金や定期借地料として合計約 6 億 6 千万円が県の収入となった。



## 健康増進・福祉をコンセプトとした余熱利用施設 P F I 事業

立地条件、施設コンセプトなどを踏まえ、需要変動リスクを市が負担  
 光熱水費を選定事業者の負担とし、エネルギーコスト削減のインセンティブを付与  
 徹底した環境衛生管理業務の実施

## 1 事業の概要

公共施設等の管理者等	豊橋市	
施設概要	所在地	豊橋市東七根町字宝地道 10 番地
	敷地面積	17,353.73 m <sup>2</sup>
	延床面積	4,396.45 m <sup>2</sup>
	施設内容	余熱利用施設
事業期間	約 17 年（設計・建設約 2 年、維持管理・運営約 15 年）	
施設の所有形態	BTO 方式	
事業類型	サービス購入型	
総事業費	約 32 億円（税込み、契約金額）	
選定事業者の業務内容	施設の設計・建設、維持管理、運営業務	
経緯	実施方針公表	平成 16 年 10 月 18 日
	特定事業選定	平成 16 年 11 月 22 日
	入札公告	平成 17 年 03 月 29 日
	落札者決定	平成 17 年 10 月 11 日
	契約締結	平成 17 年 12 月 20 日
	供用開始	平成 19 年 10 月 01 日

## 2 本事業の特徴

## 健康増進・福祉をコンセプトとした余熱利用施設 PFI 事業

豊橋市（以下、「市」という。）では昭和 55 年に供用を開始した資源化センターの焼却炉の老朽化が進み、再整備の必要性が高まっていた。また、焼却に伴い発生する蒸気の活用方策についても検討課題となっていた。このような中、市では平成 13 年に資源化センターを中心としたエリアを対象地区としたエコビレッジ基本構想を策定し、中核施設の一つとして余熱利用施設（以下、「本施設」という。）を位置づけた。



りすば豊橋外観

当時、本施設が位置する市の南部地区は公共施設が不足しており、市民からプールの設置を求める声も多かったことから、健康増進、福祉をコンセプトとした施設が整備されることとなった。整備・運営面では、民間活力の活用も視野に入れていたことから、平成 14 年に導入可能性調査を実施し、財政支出の削減などの効果が認められたため、市で初めての PFI 事業として進められることとなった。

#### 立地条件、施設コンセプトなどを踏まえ、需要変動リスクを市が負担

先行していた多くの余熱利用施設を対象とした PFI 事業では、民間事業者の創意工夫をできるだけ生かすために、BOT 方式を採用し、需要変動リスクも民間事業者が負担するスキームが導入されていた。本事業の PFI 導入可能性調査の段階でも、先行事例と同様の事業スキームを前提として検討していた。

しかし、検討を進める中、他の余熱利用施設 PFI 事例の一時閉鎖や事故などを背景に、民間事業者のリスクマネジメント能力を不安視する声が上がっていた。

また、対象地は市の中心部から離れた場所に位置しており、利便性の良くない立地条件にあること、本施設はあくまで市民の誰もが気軽に利用でき、かつ、健康増進や障害者福祉をコンセプトとするもので、レジャー利用は市として求めていなかったことから、多くの集客を図ることは困難であることが想定された。

これらの状況を踏まえ、公共事業の安定性や継続性の確保を最優先とし、特定の利用者を対象とした教室事業を開催する提案は求めず、需要変動（利用料の収入変動）リスクはすべて市が負担することとした。また、選定事業者を指定管理者に指定しているが、利用料金制は採用していない。

#### 光熱水費を選定事業者の負担とし、エネルギーコスト削減のインセンティブを付与

本施設は、熱や水を大量に使用する温水プール施設ではあるものの、資源化センターからの蒸気供給や井戸水の活用（無償使用可）により、比較的安定した供給が可能であった。光熱水費の負担がそれほど大きくないが、選定事業者における省エネルギー機器の導入や節電・節水の取組などによるエネルギーコスト削減のインセンティブを付与することは有効であるため、光熱水費を選定事業者の負担としている。

### 3 PFI 手法を採用したことの評価

#### 徹底した環境衛生管理業務の実施

本施設は温水プールや温浴施設を含んでいるため、一般的な公共施設に比べ、環境衛生管理の徹底が重要であった。そこで、業務要求水準書において、他の維持管理業務に比べより具体的に要求水準を設定し、また、提案書の評価において、温水プールと温浴施設の衛生管理に関する評価項目を設け、重点的に配点を付与することとした。その結果、選定事業者からはろ過設備などの予防保全に基づく計画的な点検・保守の

実施やこまめな巡回監視、水質管理の方法などの提案がなされ、業務要求水準を大きく上回る環境衛生管理の徹底が図られている。

#### 市の財政支出の軽減

最終的に4グループの応募があり、PFI手法の導入によって、従来方式における市の財政支出に比べ、約12億円（約45%）のVFM（コスト削減効果）が発揮された。

## 4 事業者選定後の状況

### モニタリングの状況

建設段階においては、選定事業者が週に一度開催していた工程会議に市の担当者も出席し、工事の進捗状況などの確認を行った。維持管理・運営段階においては、選定事業者が提出する業務日報、月報及び年度総括書を確認した上で、現地での目視やヒアリングによる確認を行っている。

当初計画からの変更など特別な事案が生じた場合には、必要な都度、関係者協議会を開催し、対応方法などについて議論している。翌事業年度の業務計画の確認などについては、関係者協議会の下部組織として担当者会議を設置し、その中で協議を行っている。

### 公共事業として安定的に事業を実施

供用開始後約1年半が経過し、利用者数は当初の見込みよりも低位で推移しているが、市が需要変動リスクを負担することによって、公共事業として安定的に事業を実施することができている。

### 利用者からの要望を踏まえ、実験的に教室事業を開始予定

施設内に利用者BOXを設置し、定期的に利用者の意見を確認している。利用者意見には教室の開催を望む声突出して多いことから、平成21年度から市が主催する教室事業を年に2回実験的に開始する予定である。

### まとめ

本事業では、他の余熱利用施設PFI事業を参考とした上で、集客に不利な立地条件、健康増進・障害者福祉をコンセプトとした施設であることを踏まえ、公共事業の安定性や継続性の確保を図るため、需要変動リスクは市が負担している。

本施設は、資源化センターからの比較的安定した蒸気供給などが可能であり、光熱水費の負担が大きいものの、選定事業者エネルギーコスト削減のインセンティブを付与することは有効であるため、光熱水費を選定事業者の負担としている。PFI手法の導入により、ろ過設備などの予防保全に基づく計画的な保守管理の実施や、こまめな巡回監視などにより、一般的な公共施設を上回る環境衛生管理が実現している。

## 我が国初のフィッシャリーナ施設を対象とした P F I 事業

コスト削減と景観に配慮した施設の実現  
 事業性向上のための事業範囲の設定を工夫  
 利用率向上のための選定事業者と市の PR 活動の実施

## 1 事業の概要

公共施設等の管理者等	神戸市	
施設概要	所在地	神戸市垂水区海岸通 12 番地
	敷地面積	水域面積：9,293 m <sup>2</sup> 、岸壁・防波堤等延長：393m
	延床面積	
	施設内容	プレジャーボート係留施設、浮棧橋、渡り橋（タラップ）
事業期間	約 21 年（設計・建設約 0.5 年、維持管理・運営約 20.5 年）	
施設の所有形態	BOO 方式	
事業類型	サービス購入型	
総事業費		
選定事業者の業務内容	施設の設計・建設、維持管理、運營業務	
経緯	実施方針公表	平成 13 年 02 月 28 日
	特定事業選定	平成 13 年 03 月 16 日
	募集公告	平成 13 年 03 月 16 日
	事業者決定	平成 13 年 06 月 05 日
	契約締結	平成 13 年 07 月 05 日
	供用開始	平成 13 年 10 月 01 日

## 2 本事業の特徴

## 我が国初のフィッシャリーナ施設を対象とした PFI 事業

神戸市（以下、「市」という。）では、垂水漁港内で、平成 2 年から人と海と魚のふれあいの場をテーマに、水産業の振興と地域の活性化を目的として、水産体験学習館、商業施設等で構成される「マリニピア神戸」を整備してきた。その中で、垂水漁港にはプレジャーボートの係留施設



フィッシャリーナ外観

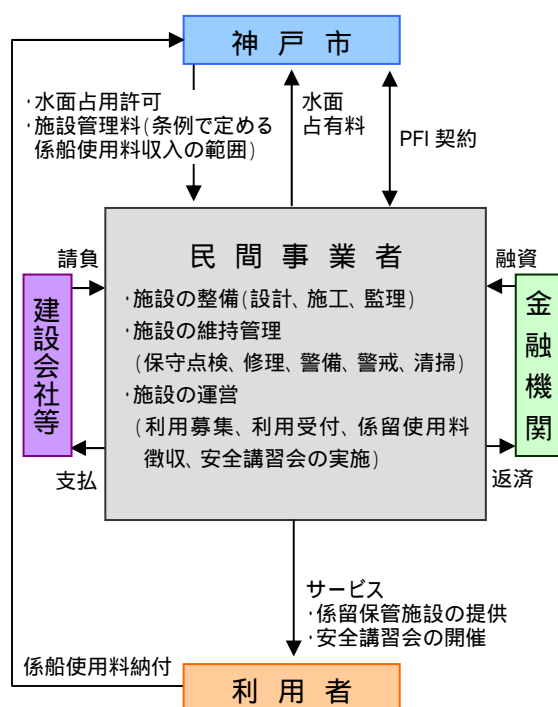


が整備されていなかったため、漁港内にプレジャーボートが放置され、漁業活動への支障が発生し問題となっていたことから、漁船とプレジャーボートの分離誘導を図るため、マリンプシア神戸内でのプレジャーボート専門の係留施設整備を検討することとなった。

施設整備について、当初は従来方式で整備することを検討していたが、民間事業者のノウハウの活用可能性があったこと、阪神・淡路大震災により甚大な被害を受け、市の財政運営が厳しい状況にあったこと等から、市の先行事業を参考に PFI 方式の導入を検討した結果、我が国で初めてフィッシャリーナ施設に PFI が導入されることとなった。

### 管理者等による利用者数の予測

本事業では、市が選定事業者の整備した施設を借上げ、利用者から徴収した係船使用料を上限として、施設管理料（係留施設等の借上げ料、維持管理・運営にかかる費用）を選定事業者に支払う方法がとられており、実質的にはいわゆる独立採算型の事業スキームとなっている。この場合、利用者数の予測が事業成立の重要な条件となることから、利用者から徴収する係船使用料や利用率について、周辺のヨットハーバーでの実績を参考に利用者数の予測を行った上で、事業の成立可能性を検討した。



## 3 PFI手法を採用したことの評価

### コスト削減と景観に配慮した施設の実現

提案審査では、施設整備面において安全性に配慮しつつ、コスト削減がなされているか、周辺環境と調和がとれているか等を重点的に審査した。選定事業者からは、自社開発製品の係留施設資材を使用することによるコスト削減、浮き棧橋の固定に一般的な鋼管杭を使用しないシーフレックス<sup>7</sup>を用いた工法による景観に配慮した施設計画が提案された。

### 事業性向上のための事業範囲の設定を工夫

市は、様々な利用者のニーズを想定し、放置プレジャーボートや一般プレジャーボ

<sup>7</sup> スウェーデン・シーフレックス社製の弾性係留装置。従来のチェーンではなく特殊なラバーによる係留により、潮位による浮き棧橋の移動がなく、一定の場所に浮き棧橋を設置することができる。

ートの長期係留施設、一時係留施設等を事業範囲に加えることで、民間事業者の事業採算性の向上を図った。

これに対して、選定事業者からは、放置プレジャーボートの係留施設は、一般プレジャーボートの係留施設と比較して施設水準を低く設定し、利用料金を低廉に抑えるなどの工夫された提案がなされた。

#### 4 事業者選定後の状況

##### 利用率向上のための選定事業者と市のPR活動の実施

現在、施設供用開始から約7年経過しているが、台風による施設の一部損壊や市場環境の悪化等により、供用開始当初に比べ利用者数が減少しつつある。これに対し、選定事業者と市は利用率向上のために積極的にPR活動を行っている。

選定事業者はボート、ヨット等の船舶メーカーでもあることから、船舶購入者に対する営業活動や、自社ホームページ内での施設紹介、クルーズプランの紹介等を行っている。また、市も広報誌で本施設を紹介し事業のPRを行うなど事業運営に協力している。さらに、選定事業者から利用率向上のために料金体系を改定する提案がなされ、これを受けて市が見直すなど、選定事業者と市が協力して事業を推進している。

##### モニタリングの状況

毎月1回選定事業者から月次報告を受けるとともに、特別な問題等が生じた場合は、ただちに選定事業者から市に報告がある。また、1年に一度、市が現地の維持管理・運営状況を確認している。

施設管理料は1年間で、前期・後期・年度末の3回に分けて市から選定事業者に支払われる。前期・後期では、利用料金収入の90%を支払い、PFI契約の履行状況が良好であれば、残り10%を支払うこととしている。このように、実質的にはいわゆる独立採算型の事業スキームを採用しているが、業務の実施状況と支払い内容を連動させることで、業務の確実な遂行を担保している。

##### まとめ

本事業は、我が国で初めてフィッシャリーナ施設にPFIが導入された事業である。実質的にはいわゆる独立採算型の事業スキームが採用されており、利用者数の予測が事業成立の重要な条件となることから、対象地周辺のヨットハーバーでの実績を参考に使用料や利用率を想定するなど、利用者数予測を行った。また、業務の実施状況と支払い内容を連動させることで、業務の確実な遂行を担保している。現在、施設供用開始から約7年経過しているが、供用開始当初に比べ利用者数が減少しつつある。これに対し、選定事業者と市は利用率向上のために、料金体系の見直しや、PR活動を行っている。