

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）第 6 条の規定により、指宿地域交流施設整備等事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、同法第 8 条の規定により、特定事業選定の客観的な評価の結果を公表する。

平成 15 年 3 月 26 日

指宿市長 田原迫 要

特定事業（指宿地域交流施設整備等事業）の選定について

1 事業の内容に関する事項

- (1) 事業名
指宿地域交流施設整備等事業
- (2) 対象となる公共施設等の種類
地域交流施設
- (3) 立地場所
 - ア 建設計画地
指宿市小牧字磯 52 番地他
 - イ 敷地面積
都市公園 : 12,000 m²
道の駅 : 4,000 m²（駐車場面積 2,800 m²，道路敷き 1,200 m²）
 - ウ 地域地区等
区域 : 都市計画区域
用途地域 : 指定なし
建ぺい率 : 2.0%（都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）により都市公園敷地面積の 2.0%。ただし、都市公園法に基づき、都市公園における許容建築面積の特例措置がある。）
容積率 : 400%
- (4) 事業の範囲
本事業の対象となる事業の範囲は、以下のとおりとする。
 - ア 地域交流施設
 - (ア) 施設の設計・建設業務
 - a 施設の設計及びその関連業務
 - b 施設の建設及びその関連業務
 - c 工事監理業務
 - d 建築確認申請等の手続業務及び関連業務（必要となる官庁への諸手続を含む。）
 - e 施設の所有権移転に関する業務
 - (イ) 施設の維持管理業務
 - a 建物保守管理業務（点検・保守，修繕）
 - b 建築設備保守管理業務（点検・保守，運転・監視，修繕）

- c 清掃業務（建物内部及び敷地内の清掃業務）
- d 植栽・外構維持管理業務
- e 警備業務
- (ウ) 施設の運営業務
 - a 特産物販売業務
 - b 地域情報発信業務
 - c 民間事業者の自由提案による自主運営事業
- イ 都市公園
 - (ア) 公園の維持管理業務
 - a 休養・修景施設保守管理業務（点検・保守，修繕）
 - b 休養・修景施設設備保守管理業務（点検・保守，運転・監視，修繕）
 - c 清掃業務（公園内の清掃業務）
 - d 植栽・外構維持管理業務
 - e 警備業務
- ウ 道の駅
 - (ア) 施設の維持管理業務
 - a 建物保守管理業務（点検・保守）
 - b 建築設備保守管理業務（点検・保守，運転・監視）
 - c 清掃業務（建物内部及び敷地内の清掃業務）
 - d 植栽・外構維持管理業務
 - e 警備業務

(5) 事業期間

事業期間は，契約締結日から平成 31 年 9 月 30 日までとする。なお，運営期間は，平成 16 年 10 月 1 日から平成 31 年 9 月 30 日までの 15 年間とする。

(6) 事業方式

施設については，B T O 方式（Build-Transfer-Operate：民間事業者が施設を設計・建設し，施工完了後速やかに市に所有権を移転し，事業期間中，当該施設の運営・維持管理業務を遂行する方式）を事業手法とする。事業期間中，市は有償で本施設を民間事業者に貸与する。

2 市が事業を直接実施する場合と P F I 手法で実施する場合の評価

実施方針に基づき，市財政負担額に係る定量的評価及び事業リスク等に係る定性的評価を行い，総合的な評価を行なった。

(1) 市財政負担額に係る定量的評価

市財政負担額に係る定量的評価に当たっては，本事業を市が直接実施する場合と，P F I 手法で実施する場合の市財政負担額の比較を行なった。

なお，比較の際には，それぞれの場合において提供される公共サービスが同一水準であるものと想定し，民間事業者へ移転されるリスク（リスク調整費）については定量的評価の対象外とした。

比較の前提条件を次のように設定した。これらの前提条件は，市が独自に設定したものであり，実際の民間事業者の提案内容を制限するものではなく，またそれと一致するものでもない。

ア 市が直接実施する場合の前提条件

市負担額の算定対象とする経費は、設計・監理費、建設費、運営・維持管理費及び借入金の返済に必要な費用から、運営期間中に想定される地域交流施設での収入（売上手数料等）を差し引いた額とした。

- (ア) 設計・監理費は、市が想定した規模に基づき、同等の施設を建設するに当たって市が実施設計及び監理を外部に委託する際の費用を想定した。
- (イ) 建設費は、市が想定した規模と同等の施設の建設を実施するに当たり、市が請負工事として外部に発注した場合の費用を想定した。
- (ウ) 運営・維持管理費は、市が想定した規模と同等の施設の運営・維持管理を行うために必要な費用として、市が運営・維持管理を実施している公園の運営・維持管理単価を参考に設定した。
- (エ) 資金調達としては、初期投資に必要な資金のうち、75%相当分については起債にて調達し、25%相当分を一般財源から支出する場合を想定した。借入金の返済に必要な利子相当額の見積り条件として、償還期間15年の元利均等払い、固定金利2.0%と設定した。

イ PFI手法で実施する場合の前提条件

市負担額の算定対象とする経費は、事業期間中に市が民間事業者に支払う総費用から、運営期間中、施設使用料として見込まれる収入及び市税収入を差し引いた額とした。

- (ア) 設計・監理費は、市が想定した規模と同等の施設を建設するに当たって、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用することによって想定される費用を設定した。
- (イ) 建設費は、市が想定した規模と同等の施設を建設するに当たって、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用することによって想定される費用を設定した。
- (ウ) 運営・維持管理費は、市が想定した規模と同等の施設の維持管理を行うために必要な費用として、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用することによって想定される費用を設定した。ただし、特産物販売業務に係る運営費等については、販売手数料が民間事業者の収入となるため、市の支払いは想定していない。
- (エ) 資金調達としては、初期投資に必要な資金について、事業者の出資、民間金融機関からの借入れにより調達する際の条件を設定した。

ウ その他共通の前提条件

インフレ率を0.3%、割引率を3.5%と設定し、事業期間中における市財政負担額を現在価値に換算した。

エ 評価結果

上記前提条件に基づく市財政負担額（現在価値換算後）について、市が直接実施する場合とPFI手法で実施する場合を比較すると、PFI手法で実施する場合の方が約23.4%少ないという結果が得られた。

(2) 事業リスク等に係る定性的評価

P F I手法により本事業を実施した場合、市の財政負担額の削減といった定量的な効果に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

ア 効率的な施設整備・維持管理の実施

(ア) 本事業をP F I事業者に一括発注することにより、規模のメリット、資材手配の効率化、管理経費の節減、施工効率の向上が期待できる。また、事業が設計から建設、維持管理、修繕まで一貫してP F I事業者が発注されるため、ライフサイクルコストの最小化を考慮した施設計画やリスクの最小化を考慮したリスク分担などによる効果が見込まれる。

(イ) 特産物販売や自主運営事業において、民間事業者は類似事業での経験により蓄積されたネットワークや顧客対応などの経営ノウハウを活用することができるため、安定的・効率的な運営が期待できる。

イ 施設利用者に対する公共サービスの向上及び集客力の向上

(ア) 集客施設の維持管理、運営等に関するノウハウは、市より民間事業者の方が優れていると考えられるため、整備計画の段階から民間事業者者に任せることにより、サービスの向上が図られ、集客効果を高めることが期待できる。

(イ) 民間事業者が運営を実施した場合、利用者のニーズに応じ、運営方法等において柔軟な対応が可能であり、かつ、利用者にとってより魅力的な施設の運営が実現されるなど長期的な視点から公共サービスの質の向上が期待できる。また、イベント等の開催など、民間事業者が有する各種企画能力等のノウハウが発揮され、市全体への集客力向上が期待できる。

(ウ) 地域情報発信業務において、民間事業者の有するネットワークが効果的に活用され、きめ細やかな情報提供が可能になる。

ウ 財政支出の平準化による効果

本事業をP F I手法で実施することにより、施設整備費や修繕費などが事業期間を通じて平準化される。

エ リスク分担の明確化による効果

都市公園・道の駅・地域交流施設の維持・管理運営は、民間事業者の責任において行うこととなるため、運営・維持管理費に係るコスト超過リスクは、民間事業者が負担することにより事業の効率化が期待できる。

(3) 総合的評価

本事業は、P F I手法で実施することにより、事業全体を通じて民間事業者の資金調達力や効率的な事業ノウハウを活用することが可能となる。その結果として、全事業期間（ライフサイクル）における市財政負担額が約23.4%削減でき、公共サービス水準の向上が期待できる。

特に、本事業においては、特産物販売・地域情報発信などの地域活性化を目的とした地域交流施設を中心に、利用者のニーズに対応したサービス水準の向上が期待できる。

したがって、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、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6条に基づく特定事業として選定する。