

3 要求水準に定める基本事項の整理

これまでの前提条件の整理結果を踏まえ、要求水準等に定めるべき基本事項について整理し、実施方針案、業要求水準書案、モニタリング計画案を作成した。

作成した実施方針（案）及び業務要求水準書（案）の特徴・留意点は以下のとおりである。

表 4 （仮称）浜田地区交流センターPFI事業実施方針（案）の特徴・留意点

| 項目 | 特徴・留意点 |
|-----------------------|--|
| 1. 特定事業の選定に関する事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・参考資料として「基本計画（概要）」を示すことにより、利府町の意向が事業者に伝わりやすくなる。 ・出荷者協議会は利府町が「準備会」を立ち上げ、契約後にSPCに出荷者協議会の運営を引き渡すことで組成しやすくなる。 ・事業者の選定は一次審査（資格審査）と二次審査（技術提案審査）の2段階で実施する。 |
| 2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・運営業務が主体であるが、運営業務の標準的な「単価」は無いため、予定価格を公表し、総合評価落札方式を採用する。 ・一次（資格）審査書類に、簡単な「事業計画概要」の提出を求める。 ・有識者、専門家等による「PFI委員会」を設置し、専門的見地から提案内容を審査・評価する。 ・二次（技術提案審査）は「PFI委員会」によるヒアリングを行う。 ・構成企業に「運営マネジメント業務」を専門とする事業者を含めるものとし、事業期間中の運営マネジメントの責任を明確化する。 ・資格要件として、利府町の入札参加資格を求める。これまでに利府町との取引のない業者の参入を可能とするため、応募期間中の登録受付が可能な措置を講じる。 |

表 5 （仮称）浜田地区交流センターPFI事業 業務要求水準書（案）の特徴と地元対策

| 項目 | 特徴・地元対策 |
|--------------------------|--|
| ①災害時の「一時避難施設」機能 | ・町民や道路利用者の一時避難施設として活用できるよう、貯水槽や備蓄倉庫を設置 |
| ②入込等の公共試算の提示 | ・入込客の試算結果を参考値として提示することで事業者の採算性判断の目安となる。 |
| ③屋根付き通路を高幅員要求 | ・雨天時等でも地元小売業者等が「露店」販売がしやすくなる。 |
| ④近隣商業施設との競合への配慮 | ・ホテル、レストラン、カキ加工所との競合への配慮を条件とする。 |
| ⑤付帯事業 | ・参考資料に地元がコンビニを求めていることを明記する。 |
| ⑥収益施設比率 | ・地域振興施設の床面積の57%を独立採算収益施設とし、公共事業を民間に運営させる対価として公共が収入を得やすい施設構成。 |
| ⑦飲食施設はロードサイド型限定 | ・運営リスクの大きい飲食施設は交通量に比例して利用が見込めるファーストフード等のロードサイド型を想定。 |
| ⑧地元雇用条件 | ・従業員等を地元雇用とすることを条件とする。 |
| ⑨地場産品販売のスペースの条件化と優遇措置 | <ul style="list-style-type: none"> ・出荷者協議会会員は利府町居住者・営業者、JA、漁協等を原則とする。 ・販売スペースについて、出荷者協議会会員からの仕入分を4/10、県内仕入分とあわせて7/10以上確保することを要求し、「産直」を特徴つける。 |
| ⑩「基本売上ケース」（総売上5億） | <ul style="list-style-type: none"> ・総売上5億程度を達成することで、利府町が支払う維持管理費と利府町が得る施設使用料が概ね等しくなるよう料率を設定する。 ・売り上げが基本（5億）を上回れば、維持管理費より多く施設使用料の徴収が可能。 |
| ⑪売り上げに応じたインセンティブ | ・総売上が基本（5億）を上回ると施設使用料率を低減させ、民間の販売意欲を高めるインセンティブが働く仕組みを導入。 |
| ⑫品目ごとの販売額に応じた販売手数料と施設使用料 | ・出荷者協議会生鮮製品については、販売手数料を低く（18%以下）かつ施設使用料率も低くすることで（最大で3%）とし、出荷者協議会員の販売が促進される仕組みを導入（施設使用料収入は平均で売り上げの約5%程度）。 |

4 リスク分担（案）の整理

1) 本事業特有の留意事項

本事業に特有の留意事項として、収益施設の需要リスク、平常時利用と災害時利用の施設機能併用リスク、被災地の工事費等物価変動リスクが挙げ、これらをリスク分担に反映するものとした。

(1) 収益施設の需要リスク

一般国道 45 号の交通量も多く、物販・飲食といった収益施設の需要はそれなりに見込めるものと判断できる。しかしながら、周辺の飲食店が提供するメニューとの競合なども踏まえ、ロードサイド型のメニューを設定して、リスク軽減を図るものとした。VFMの検討においては、基本ケースに加えて楽観・悲観ケース等の感度分析を行って状況を確認した。

(2) 平常時利用と災害時利用の施設機能併用リスク

本事業においては、国が管理する「道の駅」交通安全施設について、国と利府町が「管理協定」を締結し、利府町が維持管理を行うことを前提としている。

「道の駅」は災害発生時等に道路利用者等の一次避難場所としての機能を果たす場合があり、災害発生後一定期間にわたり交通安全施設が利用不能になる場合があることから、あらかじめ事業者の側でもこれを考慮して業務を実施することを求めるものとした。

そのため、災害発生時等において一次避難場所等として活用される場合の事業収入にかかる営業損失等は補償の対象とならないものとした。

また、地域振興施設においても、利府町が、災害対策のための利用を優先して行う場合があり、これを考慮した施設の整備、維持管理、運營業務を行うとともに、災害対策活動にあたる地域住民とともに災害対策に協力することを求めるものとした。

(3) 被災地の工事費等物価変動リスク

被災地の工事費等物価変動リスクについては、硬直的な規定で一方向的な不利益が生じないように、事業契約以降においても調整が可能となるよう、予見不可能な物価変動による場合は、協議の上で、公共も負担することとした。

2) リスク分担（案）の整理

本事業の建設、維持管理、運營業務を行うにあたって、発生が想定されるリスクを抽出・整理し、官民によるリスク分担（案）を整理した。

5 概算事業費の整理

1) 復興地域の価格上昇の考慮

本業務においては、概算工事費を以下の通り算定するものとした。

- ・可能な限り平成 25 年度に発行された工事費算出用資料を活用する
- ・上記資料を利用して算出した値を 10%割り増して概算工事費とする

※ 様々な対策により価格上昇率は抑えられるものの、当面、年 3～4%程度の割合で上昇するものと仮定。平成 28 年度末の完成を想定。

また、この他、概算工事費の算出のほか、本業務では次の通り対応した。

- ・VFM（案）の整理において、工事価格高騰を考慮した感度分析を実施、町の負担額を試算
- ・リスク分担（案）の整理において、予見できない物価上昇を考慮した分担を検討

2) 全体事業費（概算）

建築費、土木費及び維持管理・運営費を整理し、以下の通り全体事業費（概算）をとりまとめた。

なお、施設利用料収入については、6.事業性の整理 で整理した。

表 6 全体事業費（概算）

| 費目 | 概算事業費(千円) | | | | | | 備考 |
|-------------|-----------|--------|------------------|------------------|-----------------|-----------|---|
| | 交通安全施設 | 取付道路 | 地域振興施設 (第一段階) | 地域振興施設 (第二段階) | レジャーボート 係留施設 | 合計 | |
| 工事費(建築費) | 116,807 | --- | 498,087 | 0 | --- | 614,894 | |
| 工事費(土木費) | 145,069 | 34,215 | 197,852 | 59,620 | 258,192 | 694,948 | |
| 設計監理費(建築) | 8,760 | --- | 34,732 | 0 | --- | 43,492 | ※施設整備費の7.5%。設計、監理費を見込む |
| 設計費(土木) | 10,880 | 2,566 | 14,839 | 4,471 | 9,037 | 41,793 | ※施設整備費の7.5%(漁港関連施設は3.5%と想定)。設計費を見込む |
| 調査費(土木) | 10,880 | 2,566 | 14,839 | 4,471 | 9,037 | 41,793 | ※施設整備費の7.5%(漁港関連施設は3.5%と想定)。測量、地質調査を見込む |
| 工事費合計 | 292,397 | 39,348 | 760,348 | 68,563 | 276,265 | 1,436,921 | |
| 用地買収 | 24,225 | 3,306 | 0 | 59,375 | --- | 86,906 | 取得面積 交通安全施設:約1280㎡ 地域振興施設:約3130㎡ |
| 移転補償費 | 30,000 | 0 | 0 | 90,000 | --- | 120,000 | |
| 事業費合計 | 346,622 | 42,654 | 760,348 | 217,938 | 276,265 | 1,643,827 | |
| 維持管理運営費(年間) | 3,165 | | 27,564 | --- | --- | 30,729 | 独立採算施設、レジャーボート係留施設を除く |
| 施設利用料収入(年間) | 142 | | 27,370 | --- | --- | 27,512 | レジャーボート係留施設を除く |

6 事業性の整理

前章までの検討を踏まえて、PFI手法により実施する事業の事業範囲、事業期間、事業スキーム等についての比較・整理を行った。

1) PFI対象事業検討

(1) 対象事業

本事業の施設及びPFI対象事業について整理した。

表 7 本事業の対象施設とPFI対象事業の概要

| 施設名称 | | | 施設管理者 | | PFI対象 | | | 独立採算 | 利用料金収入 | 備考 |
|-----------------|------------|---------------|-------|-------|-------|------|-----|------|--------|-------------|
| | | | 国 | 町 | 設計・建設 | 維持管理 | 運営 | | | |
| 交通安全施設 | 駐車場 | 駐車場 | 建※1 | 維 | × | ○ | --- | | | |
| | | 24時間トイレ | 建 | 維 | × | ○ | --- | | | |
| | トイレ・非常用施設 | 電源施設 | 建 | 維 | × | ○ | --- | | | |
| | | 貯水施設 | 建 | 維 | × | ○ | --- | | | |
| | | EV充電施設 | 建 | 維 | × | ○ | --- | | | |
| | 緑地帯・その他 | | 建 | 維 | × | ○ | --- | | | |
| 地域振興施設 | 地域振興施設 | 交流室 | | 建・維・運 | ○ | ○ | ○ | | ○ | ※2 |
| | | トイレ | | 建・維・運 | ○ | ○ | ○ | | | |
| | | エントランス広場 | | 建・維・運 | ○ | ○ | ○ | | | |
| | | 屋根付き通路 | | 建・維・運 | ○ | ○ | ○ | | | |
| | | ロビー・休憩所 | | 建・維・運 | ○ | ○ | ○ | | | |
| | | オープンデッキ | | 建・維・運 | ○ | ○ | ○ | | | |
| | | 展望テラス | | 建・維・運 | ○ | ○ | ○ | | | |
| | | 観光情報・交通情報案内施設 | | 建・維・運 | ○ | ○ | ○ | | | |
| | | 管理事務室 | | 建・維・運 | ○ | ○ | ○ | | | |
| | | 農林水産物販売施設 | | 建・維・運 | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | | 特産品販売施設 | | 建・維・運 | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | | 飲食施設 | | 建・維・運 | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | | 付帯事業施設 | | 建・維・運 | ○ | ○ | ○ | ○※3 | | |
| | 駐車場 | 駐車場 | | 建・維 | ○ | ○ | --- | | | |
| | | 職員駐車場 | | 建・維 | ○ | ○ | --- | | | |
| | ふれあい広場／駐車場 | | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 第二段階で実施 |
| | 交流広場 | | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 第二段階で実施 |
| 場内通路 | | | 建・維 | ○ | ○ | --- | | | | |
| 臨港道路 | | | 建・維 | ○ | ○ | --- | | | | |
| 緑地帯・その他 | | | 建・維 | ○ | ○ | --- | | | | |
| レジャー ボート係留施設 | 係留棧橋・通路 | | | 建・維・運 | ○ | ○ | ○ | | ○ | |
| | 係留護岸施設 | | | 建・維 | △ | ○ | --- | | | 護岸工事は町が直接実施 |
| | 漁港施設用地 | | | 維 | --- | ○ | --- | | | |

※1 建:設計・建設を実施 維:維持管理を実施 運:運営を実施

※2 造成工事を含む

※3 民間事業者の提案による付帯事業施設

(2) 付帯事業

地域振興施設で実施する独立採算事業のうち、他の公共施設と関連する施設（事業）を民間事業者の自主的な創意により行う付帯施設（付帯事業）を設定した。

(3) 事業期間

PFI事業期間は、業務範囲やPFI事業とした場合の毎年の支払額（サービス対価）、公共事業としてのニーズ及び社会環境の変化等を総合的に勘案して決定するものとし、想定されるリスク（事業期間中の業務内容変更リスク，需要変動リスク，資金調達，大規模修繕リスク）とその影響を検討し、長期契約のリスクを軽減する観点から本事業については維持管理・運営期間を15年と設定した。

2) 事業スキームの検討

(1) PFI事業スキーム

浜田地区交流センターPFI事業におけるPFIの事業スキームを検討した。

本事業は、施設の種別や運営形態が多岐にわたる複合的な事業であり、また、出荷者協議会の指導等を含む運営業務が事業全体の成否に大きく関わることから、各関連業務を統括する「運営マネジメント業務」を設けて、町との契約・協議・モニタリング等の窓口対応を含む全体統括を確実に実施できる体制とすることが望ましい。これを踏まえ下図の通り、事業スキームイメージ（案）を整理した。

なお事業方式は、BTO方式、事業類型は対象事業の特性ごとに設定するものとした。

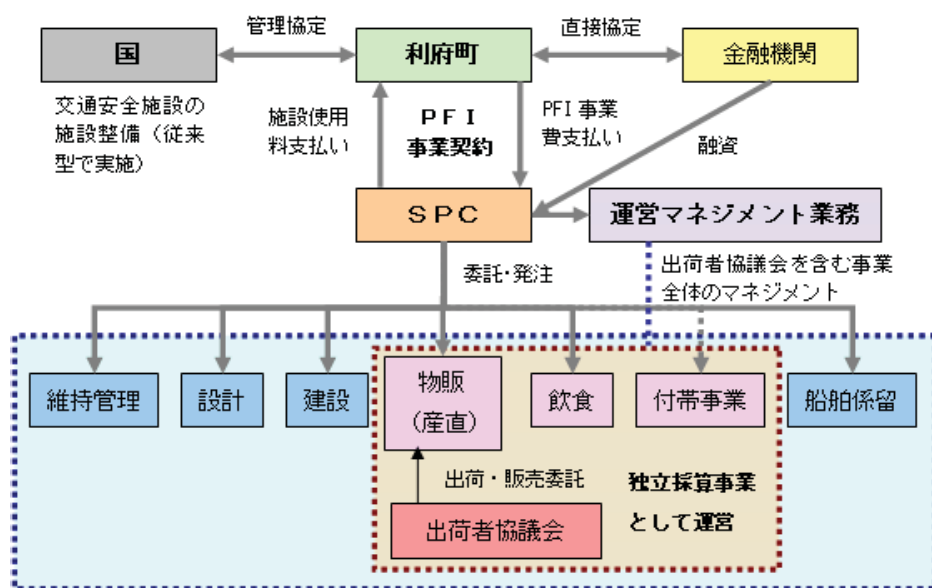


図9 PFI事業スキームイメージ（案）

表8 対象施設によるPFI事業類型分類

| 施設名称 | PFI対象 | | | 事業類型 | 説明 |
|-------------|-----------|------|-----|---------|----------------------|
| | 設計・建設 | 維持管理 | 運営 | | |
| 交通安全施設 | × | ○ | --- | サービス購入型 | 建設は国が実施 |
| 地域振興施設 | 農林水産物販売施設 | ○ | ○ | 独立採算型 | 建設（内装以外）はサービス購入型 |
| | 特産品販売施設 | ○ | ○ | | |
| | 飲食施設 | ○ | ○ | 混合型 | 会議室使用料収入あり |
| | 付帯事業施設 | ○ | ○ | サービス購入型 | |
| 交流室 | ○ | ○ | ○ | | |
| その他の施設 | ○ | ○ | ○ | | |
| レジャーボート係留施設 | △ | ○ | ○ | 混合型 | 護岸工事は町が実施 係船料収入あり |

(2) 独立採算事業

地域振興施設のうち、農林水産物販売施設、特産品販売施設、飲食施設及び付帯事業施設については、民間事業者の独立採算で実施することとし、各施設の事業スキーム、販売手数料／施設使用料の設定方法について検討した。

表 9 販売手数料及び施設使用料の設定

| 品目区分 | 事業者が得る販売手数料 | 施設使用料(利府町の収入) | | |
|---------------------------------|---------------------------------|-------------------|------------------|---|
| | | 総売上3億円以下 (固定制) | 総売上3億円以上 | |
| | | | 固定部分 (総売上3億円) | 変動部分 (総売上3億円超過分) |
| a.「出荷者協議会(仮称)」員が持ち込む生鮮品 | 売上の18%以内 ※保冷庫使用の場合は2%以内での上乗可 | 売上の3% (固定) | 売上の3% (固定) | ・総売上3億以上4億円未満＝売上げの2.5% ・総売上4億円以上5億円未満＝売上げの2.0% ・総売上5億円以上6億円未満＝売上げの1.5% ・総売上6億円以上7億円未満＝売上げの1.0% ・総売上7億円以上＝売上げの0.5% |
| b.「出荷者協議会(仮称)」会員が持ち込む加工品、その他特産品 | 売上の23%以内 ※保冷庫使用の場合は2%以内での上乗可 | 売上の5% (固定) | 売上の5% (固定) | ・総売上3億以上4億円未満＝売上げの4.5% ・総売上4億円以上5億円未満＝売上げの4.0% ・総売上5億円以上6億円未満＝売上げの3.5% ・総売上6億円以上7億円未満＝売上げの3.0% ・総売上7億円以上＝売上げの2.5% |
| c.事業者の仕入れ品のうち宮城県内生鮮品 | —— | 売上の5% (固定) | 売上の5% (固定) | ・総売上3億以上4億円未満＝売上げの4.5% ・総売上4億円以上5億円未満＝売上げの4.0% ・総売上5億円以上6億円未満＝売上げの3.5% ・総売上6億円以上7億円未満＝売上げの3.0% ・総売上7億円以上＝売上げの2.5% |
| d.事業者の仕入れ品のうち宮城県内加工品及び特産品 | —— | 売上の7% (固定) | 売上の7% (固定) | ・総売上3億以上4億円未満＝売上げの6.5% ・総売上4億円以上5億円未満＝売上げの6.0% ・総売上5億円以上6億円未満＝売上げの5.5% ・総売上6億円以上7億円未満＝売上げの5.0% ・総売上7億円以上＝売上げの4.5% |
| e.上記a～d以外の事業者仕入品 | —— | 売上の10% (固定) | 売上の10% (固定) | ・総売上3億以上4億円未満＝売上げの9.5% ・総売上4億円以上5億円未満＝売上げの9.0% ・総売上5億円以上6億円未満＝売上げの8.5% ・総売上6億円以上7億円未満＝売上げの8.0% ・総売上7億円以上＝売上げの7.5% |

表 10 施設使用料収入の想定

■「交通安全施設」施設使用料(年間)

| 項目 | 内 訳 | 規 格 | 数 量 | 単 位 | 単 価(円) | 金 額(円) | 備 考 |
|------------------|-------------------|-----------------|-----|-----|--------|---------|------------|
| 物販施設使用料 | | | | | | 142,000 | |
| | 自動販売機使用料 (公共分) | バリアフリータイプ(0.7㎡) | 2 | 台 | 71,000 | 142,000 | 行政財産目的外使用料 |
| 施設使用料(交通安全施設) 合計 | | | | | | 142,000 | 円/年間 |

■「地域振興施設」施設使用料(年間)

| 項目 | 内 訳 | 規 格 | 数 量 | 単 位 | 単 価(円) | 金 額(円) | 備 考 |
|------------------|---------------------|-----------------|-----|-----|-------------|------------|------------------------------|
| 物販施設使用料 | | | | | | 23,458,000 | |
| | 物販施設使用料 | 農林水産物・特産品販売施設 | | | 312,738,000 | 15,573,000 | |
| | 物販施設使用料 | コンビニエンスストア | 8 | % | 90,000,000 | 7,200,000 | |
| | 自動販売機使用料 (独立採算分) | | 1 | 式 | 614,000 | 614,000 | 立寄者の15%が利用し、販売手数料20%を町と民間が折半 |
| | 自動販売機使用料 (公共分) | バリアフリータイプ(0.7㎡) | 1 | 台 | 71,000 | 71,000 | 行政財産目的外使用料 |
| 飲食施設使用料 | | | | | | 3,912,000 | |
| | レストラン | | 12 | ヶ月 | 326,000 | 3,912,000 | 2000円/㎡と設定 |
| 施設使用料(地域振興施設) 合計 | | | | | | 27,370,000 | 円/年間 |

■「公の施設」使用料(年間) ※指定管理者(SPC)の収入とする(利用料金制度)

| 項目 | 内 訳 | 規 格 | 数 量 | 単 位 | 単 価(円) | 金 額(円) | 備 考 |
|-----|--------|-----|-----|-----|--------|--------|--------------------|
| 使用料 | | | | | | 0 | |
| | 交流室使用料 | | 1 | 式 | 0 | 0 | 地域住民使用が主なため、計上しない。 |

7 VFM（案）の整理

1) 前提条件の設定

VFMの整理にあたり、前提条件を設定した。

表 11 VFM算定の前提条件

| 項目 | 数値 | 設定根拠 |
|-------------|--------|--|
| 建設費縮減率 | 10.00% | 既存「道の駅」PFI事例を参考に設定 |
| 維持管理・運営費縮減率 | 5.00% | 既存「道の駅」PFI事例を参考に設定 |
| インフレ率 | 0.00% | 考慮しない |
| 割引率 | 4.00% | 国土交通省「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針」において示される社会的割引率(4.0%)を参考に設定 |
| 地方債償還利率 | 2.00% | 15年元利均等償還(据置3年) |
| 優先ローン金利 | 3.00% | 民間事業者による金融機関への借入金利 |
| 劣後ローン金利 | 4.00% | 民間事業者による構成企業への借入金利 |
| PFI事業費割賦金利 | 3.30% | 優先ローン+プレミアム(0.3%) |
| 法人税率 | 40.87% | 実効税率 |

2) PSC及びPFI-LCCの設定

5. 概算事業費の整理より、PSCの基礎となる対象事業費について以下のとおり整理した。

表 12 PSC対象事業費

| | 概算事業費 | | PFIでの想定 |
|---------|---------|---------|---------|
| 施設整備費 | 939百万円 | × 90% = | 845百万円 |
| 維持管理運営費 | 31百万円/年 | × 95% = | 29百万円/年 |
| 施設利用料収入 | 28百万円/年 | | 28百万円/年 |

| 費目 | 概算事業費(千円) | | | | | | 合計 |
|-------------|-----------|--------|---------------------|--------|--------------|-----------------|-----------|
| | 交通安全施設 | 取付道路 | 地域振興施設(第一段階) 町負担 | 民間負担 | 地域振興施設(第二段階) | レジャーポート 保留施設 | |
| 工事費(建築費) | 116,807 | --- | 423,978 | 74,109 | 0 | --- | 614,894 |
| 工事費(土木費) | 145,069 | 34,215 | 197,852 | 0 | 59,620 | 258,192 | 694,948 |
| 設計監理費(建築) | 8,760 | --- | 34,732 | 0 | 0 | --- | 43,492 |
| 設計費(土木) | 10,880 | 2,566 | 14,839 | 0 | 4,471 | 9,037 | 41,793 |
| 調査費(土木) | 10,880 | 2,566 | 14,839 | 0 | 4,471 | 9,037 | 41,793 |
| 工事費合計 | 292,397 | 39,348 | 686,240 | 74,109 | 68,563 | 276,265 | 1,436,921 |
| 用地買収 | 24,225 | 3,306 | 0 | 0 | 59,375 | --- | 86,906 |
| 移転補償費 | 30,000 | 0 | 0 | 0 | 90,000 | --- | 120,000 |
| 事業費合計 | 346,622 | 42,654 | 686,240 | 74,109 | 217,938 | 276,265 | 1,643,827 |
| 維持管理運営費(年間) | 3,165 | --- | 27,564 | --- | --- | --- | 30,729 |
| 施設利用料収入(年間) | 142 | --- | 27,370 | --- | --- | --- | 27,512 |

3) VFMの確認

前項で整理した前提条件のもと本事業のVFMを算定した。下表の通り、6.9%のVFMを確認した。

表 13 VFM算定結果

(単位：千円)

| VFM算定結果 | 名目額 | 現在価値換算額 |
|----------------|-----------|---------|
| PSC ① | 1,006,889 | 872,417 |
| PFI-LCC ② | 1,175,056 | 812,123 |
| VFM(金額) ③(①-②) | ▲168,167 | 60,294 |
| VFM(割合) ④(③÷①) | ▲16.70% | 6.91% |

4) 民間事業者採算性の確認

民間事業者の採算性については、以下のとおりとなった。

平均DSCRのみ基準値の1.10を下回っているが、概ね採算性を確保出来る結果となった。

表 14 民間事業者採算性評価結果

| 採算性評価指標 | 算定結果 | 基準値※ |
|----------|--------|------|
| PIRR | 3.39% | 3.0% |
| DSCR(平均) | 1.03 | 1.10 |
| DSCR(最低) | 1.03 | 1.03 |
| EIRR | 10.04% | 5.0% |

※基準値は、事業採算性を確保するために望ましいと判断される値

5) 感度分析

(1) 施設整備費による感度分析

東日本大震災以降、建築・土木工事の需要が拡大しており、全国的に工事費は高騰している。資材費・労務費等の高騰に起因する工事費の高騰の影響を確認するために、施設整備費がさらに1割または2割増加した場合のVFM及び町の支払う施設整備費について感度分析を実施した。

表 15 施設整備費による感度分析結果

(単位：百万円)

| ケース | 基本ケース | ケース① 【1割増加】 | ケース② 【2割増加】 |
|---------------------------------|--------|----------------|----------------|
| 施設整備費 | 8.45億円 | 9.29億円 | 10.14億円 |
| PSC | 872 | 959 | 1,046 |
| PFI-LCC | 812 | 893 | 973 |
| VFM(金額) | 60 | 67 | 73 |
| VFM(割合) | 6.91% | 6.96% | 7.01% |
| 建設割賦支払 ① | 60.3 | 68.1 | 75.9 |
| 維持管理運営サービス対価 ② ※運営マネジメント費等含む | 32.2 | 32.2 | 32.2 |
| 施設使用料収入 ③ | 27.5 | 27.5 | 27.5 |
| 町財政負担(年間) (①+②)-③ | 65.0 | 72.8 | 80.6 |

(2) 年間販売額による感度分析

P F I 方式で実施した場合において、販売額の増減が施設使用料の増減として V F M に与える影響を確認するために、(仮称) 浜田地区交流センターにおける施設全体の販売額 (年間 5.0 億円) が増加または減少した場合の V F M について感度分析を実施した。

表 16 年間販売額による感度分析結果

(単位：百万円)

| ケース | 基本ケース | ケース③ 【50%増加】 | ケース④ 【100%増加】 | ケース⑤ 【50%減少】 |
|---------------------------------|--------|-----------------|------------------|-----------------|
| 年間販売額 | 5.0 億円 | 7.5 億円 | 10.0 億円 | 2.5 億円 |
| P S C | 872 | 872 | 872 | 872 |
| P F I - L C C | 812 | 708 | 635 | 940 |
| V F M (金額) | 60 | 164 | 237 | ▲68 |
| V F M (割合) | 6.91% | 18.82% | 27.20% | ▲7.78% |
| 建設割賦支払 ① | 60.3 | 60.3 | 60.3 | 60.3 |
| 維持管理運営サービス対価 ② ※運営マネジメント費等含む | 32.2 | 32.2 | 32.2 | 32.2 |
| 施設使用料収入 ③ | 27.5 | 37.6 | 44.7 | 15.0 |
| 町財政負担 (年間) (①+②) - ③ | 65.0 | 54.9 | 47.8 | 77.5 |

8 年次計画の整理

これまでの検討結果を踏まえ、これから P F I の事業のために、実施すべき今後の取組事項を整理した。またそれらについて、どの時点で、誰が、何をすべきか、を踏まえて P F I 事業年次計画 (案) を作成した。

なお、基本構想案では「復興交流センターの早期実現」することを掲げていることから、平成 29 年 4 月から事業運営が開始できるよう、P F I 事業年次計画 (案) を作成した。

次頁に、P F I 事業の年次計画 (案) を示す。

9 支援の取りまとめ

これまでの結果を踏まえ、上記1.～8.の支援について利府町で今後活用するための再整理を行った。

1) PFI事業に関する庁内研修会

本検討で行った支援を今後利府町で活用していくために、支援内容を再整理し、利府町役場において、庁内研修会に活用した。

表 17 庁内研修会の概要

| 開催日 | 参加者数 | 研修内容 |
|----------------------|------|---|
| 平成 25 年 11 月 8 日(金) | 25名 | 「PFI／PPPの推進に向けて」 (内閣府) 「『道の駅』制度・PFI手法について」 (国際航業株式会社) |
| 平成 25 年 12 月 24 日(火) | 29名 | 「利府町・浜田地区交流センター基本構想(案)」 (国際航業株式会社) |
| 平成 26 年 2 月 24 日(月) | 31名 | 「(仮称) 浜田地区交流センターPFI事業について」 (国際航業株式会社) |

2) 事業説明資料の作成

今後、利府町において本事業を具体的に推進する際の庁内検討及び関係機関等との協議等における活用を目的として、本検討内容を分かりやすくまとめた事業説明資料を作成した。

II PFI手法を活用した事業実施方法の整理

実施方針からモニタリングまでのPFI手法を活用した事業実施に係る留意点について検討し、実施方針（案）、業務要求水準書（案）、モニタリング基本計画（案）の作成を行った。

実施方針（案）、業務要求水準書（案）については、今後利府町が事業を進めるにあたっての留意事項や、地元優遇のための方策などについてコメントを付し、活用しやすい形でとりまとめた。

| 実施方針案、業務要求水準書案の記載事項 | 対応する留意事項など |
|--|---|
| 実施方針（案） | 留意点及び利府町の判断が必要となる事項、事例等 |
| 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) 事業の目的 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・利府町は「浜田地区復興まちづくりに向けた提言／平成 25 年 9 月／浜田地区復興まちづくり検討会」を踏まえ、東日本大震災復興工事と併せて、浜田地区の中心部である漁港区域を中心に国が実施する国道 45 号交通安全施設と一体となった「浜田地区交流センター(仮称)」の早期整備を実現し、浜田地区及び利府町の震災復興に寄与するとともに、人口減少・高齢化・水産業の後継者難等により集落基盤の弱体化が進んでいる浜田地区の、将来的な地域振興・活性化を目指すものである。 ・参考資料-1：基本構想 | <ul style="list-style-type: none"> ・「基本構想(概要)」を参考資料として添付することで、利府町の考えていることを応募者に理解していただく上でいいと思います（ただし、工事費、維持管理費等の事業費、そのた応募者の競争にかかる内容等の削除など、若干の修正をおこなった上で参考資料として添付することになります）。 ・「交通安全施設」について国道管理者（仙台河川国道）との事前調整が前提となります。 ・なお、本事業は道の駅のうち利府町が実施する事業を対象としており、「交通安全施設」の整備は国が別途実施することになります。 |
| (2) 事業の名称 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・浜田地区交流センター PFI 事業（仮称）（以下「本事業」という。） | <ul style="list-style-type: none"> ・事業名称は利府町、「PFI 委員会」の意向を確認して決めます。 |
| (3) 事業の対象となる公共施設等の名称 | |
| i) 公共施設 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・「地方自治法」（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条に定める公の施設 <ul style="list-style-type: none"> 交通安全施設 地域振興施設 レジャーボート係留施設 ・交通安全施設は「交通安全施設等整備事業の推進に関する法律（昭和四十一年四月一日法律第四十五号）」及び「道の駅」登録案内要綱により、国道 45 号道路管理者である国が整備し、施設完成後に国と利府町は「管理協定(仮称)」を締結し、利府町が「地域振興施設」「レジャーボート係留施設」とともに「道の駅」登録を行い、「本事業」により維持管理・運営を行う。 ・事業区域内の「臨港道路」は、別途事業により本事業の事業契約締結時までに町が実施し、完成する。 ・添付資料-1：PFI 対象事業(案) とその概要 | <ul style="list-style-type: none"> ・名称は「基本計画」での機能レベルの名称を記載しています（詳細な名称や室名・施設名は別途要求水準書(案)等で記載するので、実施方針ではこの程度の内容が一般的です）。 ・PFI 対象事業を、添付資料で一覧表にまとめるとわかりやすいです。 |
| ii) 付帯施設（付帯事業） | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者は上記公共施設と関連する施設(事業)を、民間事業者の自主的な創意により付帯施設(付帯事業)の整備、運営等を行うことが出来る。 | <ul style="list-style-type: none"> ・付帯事業を導入するかについての判断は利府町、「PFI 委員会」の意向を確認して決めます（付帯事業は利府町が「公共施設」として整備できない事業等を民間の独立採算事業として実施することを可能とするもので、「MUST」ではありませんが、民間事業者が利府町の「基本計画」で予定している事業や施設以外の提案（例えば、コンビニ、インターネット販売をすることなど・・・）がある場合も考えられます。付帯事業は民間の独立採算事業として実施し利府町は施設使用料を徴収するということとなります。また MUST ではないので、募集した結果、付帯事業の提案がない場合もあります。 |
| (4) 公共施設等の管理者等の名称 | |
| 宮城県利府町長 鈴木勝雄 | <ul style="list-style-type: none"> ・平成 26 年 2 月 10 日現在の町長名を記しています。 |

図 11 実施方針（案）および業務要求水準書（案）の作成イメージ

III 被災公共団体の庁内体制構築等への支援

今後利府町において、PFI手法による案件形成（検討を含む）をより堅実でスムーズに行うために必要となる庁内体制の構築や検討項目について、これまでの検討結果を踏まえて以下のとおり助言や必要な関連資料等の作成を行った。

1 庁内研修会

本検討で行った支援を今後利府町で活用する際に、事業への理解を深め、円滑な案件形成につなげるために、利府町役場において、3回にわたって道の駅、(仮称) 浜田地区交流センター基本構想及びPFI事業に関する庁内研修会を実施した。

表 18 庁内研修会の概要

| 開催日 | 参加者数 | 参加部署 | 研修内容 |
|----------------|------|-------------------|---|
| H25. 11. 8(金) | 25名 | 総務課 企画課 財務課 | 「PFI / PPPの推進に向けて」 (内閣府) 「『道の駅』制度・PFI手法について」 (国際航業株式会社) |
| H25. 12. 24(火) | 29名 | 地域整備課 生涯学習課 | 「利府町・浜田地区交流センター基本構想(案)」 (国際航業株式会社) |
| H26. 2. 24(月) | 31名 | 震災復興 推進室 | 「(仮称) 浜田地区交流センターPFI事業について」 (国際航業株式会社) |

2 浜田地区交流センターPFI事業Q&Aシステム

本業務で行った支援を今後利府町で活用するに際し、担当者のPFI関連知識の習得、人事異動等で担当者に変更になった場合でも本事業及びPFIに関する専門的知見の蓄積を引継ぎ、庁内で共有することを目的として、「浜田地区交流センターPFI事業Q&Aシステム」を構築・整備した。



図 12 浜田地区交流センターPFI事業Q&Aシステム 画面イメージ

IV 被災地におけるPFI手法活用に関する課題等整理

支援を実施した結果から、(仮称)浜田地区交流センター事業へPFI手法を活用するメリット及び検討課題、PFI手法を活用して実施する場合の実務に関する課題や解決に向けての方向性等を整理した。

1 メリット及び検討課題

(仮称)浜田地区交流センター事業にPFI手法を活用するメリット及び検討課題について、以下のとおり整理した。

表 19 PFI手法活用のメリット

| メリット | 本事業における内容 |
|-------------------|--|
| 性能発注による長期的な包括契約 | (仮称)浜田地区交流センター事業は、交通安全、防災、地域交流、物販、飲食、係留棧橋管理といった多様な機能を有しており、中長期的な視野にたつて各機能間の連携による相乗効果の実現可能 |
| 民間経営能力の発揮による魅力度向上 | 道の駅は、近年特に、併設される産直・物販施設の運営如何で集客数や売上に大きな差が生じる傾向。 公共に比べて物販経営ノウハウの蓄積が進んでいる民間事業者の経営能力を全面的に活用することで、交流センターの魅力度向上 |
| VFM発現による町財政への貢献 | PFI手法を活用した場合において17年間で約6.91%のVFMを確認。同じ水準の公共サービスを、民間活力を活用してより効率的に実施することで、町の財政負担を減らすことが可能 |
| 割賦支払いによる財政負担の平準化 | 被災地である利府町では、本事業のほかにも漁港施設の地盤嵩上げ、道路整備、防潮堤の設置、内陸部への防災拠点整備等、早期に実施すべき公共事業が多い。施設整備を割賦支払いとすることで、町の集中的な財政投資負担が緩和されると想定 |

表 20 PFI手法活用にあたっての検討課題

| 検討課題 | 本事業における課題と解決方策 |
|-----------------|---|
| 職員・民間の手続き負担 | 従来型の公共事業発注と異なる事業者選定・契約プロセスに官民ともに習熟していない現状に加え、利府町は本事業以外にも複数の復興関連公共事業を抱え、地域の建設業者等も同様に復興事業等で人員不足 これらの職員・民間の手続き負担をどのようにして緩和していくかがPFI事業の成功のポイント |
| 事業者選定等に係る専門性の確保 | 特に需要リスクがある収益施設の運営や、事業の安定性・健全性確保のためのSPC経営計画等について公共に豊富なノウハウがあるとは言い難く、評価基準や事業審査プロセス等に関する専門性の確保が課題 事業審査のためのPFI委員会において専門性を補完する有識者等の助言を適切に活用することが原則 |
| 中長期的な施策展開との整合 | (仮称)浜田地区交流センター事業は、本PFI事業以降も中長期的に拡張の予定あり。今後の事業のPFI事業への影響受けたりPFI事業契約が新たな事業の制約となったりする可能性もある。 全体計画に関する町の中長期的な展望を示して間事業者の理解を醸成するとともに、事業契約締結に際しては、期間中の柔軟な契約変更が可能となるよう契約事項について配慮が必要 |
| 小規模事業 | (仮称)浜田地区交流センター事業の事業規模は、PFI-LCCベースで17年間 約16億円とPFIとしてはかなり規模が小さい。 公共側の検討・事業者選定費用、民間側の提案費用・資金調達費用等のコストが相対的に嵩むことからVFMや事業効果が発揮されにくい。 効率的な実施が必要 |

2 利府町担当者負担軽減対策の検討

P F I 実施の課題と考えられる利府町担当者の負担軽減策として、以下について各検討に反映した。

- ✓ P F I に関する知識データベースの活用
- ✓ 近隣の「道の駅」成功事例分析等を含む市場環境の調査結果の活用
- ✓ 「運営マネジメント業務」の明確化

3 手続き短縮方法の検討

P F I の手続き短縮のための方策として、以下について各検討に反映した。

- ✓ 全体事業の分割による早期の復興事業効果発現と中長期にわたる展望
- ✓ 簡易的な段階事業者選定のため、資格審査段階での「事業計画概要書」の提出

4 同種事業を実施する際の留意点

同種の復興事業（交流、産業振興拠点整備）を実施するために地方公共団体が行う検討の内容、事業を推進するための留意点として、以下について整理した。

- ✓ 建設需要増にともなう工事費増加への対応
- ✓ 復興事業と拠点整備事業の住み分け・連携
- ✓ 適切な市場環境調査
- ✓ P F I の特性を発揮させるための柔軟な対応