

厚木市ふれあいプラザ再整備事業

特定事業の選定

令和元年 11 月 22 日

厚 木 市

「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」という。)第7条の規定に基づき、厚木市ふれあいプラザ再整備事業(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11条第1項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和元年11月22日

厚木市長 小林 常良

目 次

第1	特定事業の概要	1
1	事業名称	1
2	公共施設等の管理者の名称	1
3	事業の目的	1
4	事業方式	2
5	事業範囲	2
6	選定事業者の収入	3
7	事業スケジュール（予定）	3
第2	P F I 事業として実施することの客観的評価	4
1	評価方法	4
2	評価結果	4

第1 特定事業の概要

1 事業名称

厚木市ふれあいプラザ再整備事業

2 公共施設等の管理者の名称

厚木市長 小林常良

3 事業の目的

近年、少子高齢社会を迎え、核家族化やライフスタイルが多様化するなど、社会情勢が急速に変化を続けている中、市民の皆様が生涯にわたって住み慣れた地域で共に支え合いながら、健康で自立した生活を送ることのできる社会の実現が課題となっていることから、本市では、人口減少・超高齢社会に対応するため、平成28年を地域包括ケア元年と位置付け、誰もが住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができる地域包括ケア社会^{※1}の実現に向け、具体的な取組を進めている。

本市が、地域包括ケア社会の実現を目指すとともに、来るべき災害に備えて安心・安全なまちづくりを推進するため、厚木市ふれあいプラザの整備及び管理運営については、次のコンセプト及び基本方針を掲げ、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」という。）に基づき再整備するものである。

ふれあいプラザ再整備計画による施設の再整備方針

【コンセプト】

市民の憩いやにぎわいを創る健康増進拠点

【基本方針】

- 1 健康増進を中心とした複合拠点の形成
- 2 幅広い世代が訪れたい憩いの場の形成
- 3 利便性の高い交通アクセスや適正規模の駐車台数の確保
- 4 地域の防災拠点の形成

※1 地域包括ケア社会とは

人口減少・超高齢社会に対応するため、国は2025年を目途に、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的の下、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービス（地域包括ケアシステム）の構築を推進している。本市では、この仕組みを高齢者だけでなく、子どもから高齢者まで全世代が安心して地域で暮らし続けるために、誰もが利用できる仕組みであるべきと考え、教育、就労、子育て、生きがいづくり、各種ハード・ソフト事業など、福祉の視点によるまちづくり全般の取組として捉え「地域包括ケア社会の実現」を目標としている。

4 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は施設の設計・建設業務を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において維持管理・運営業務を実施するBTO方式(Build Transfer Operate)とする。

5 事業範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。なお、業務範囲の詳細については、要求水準書で明らかにする。

(1) 施設整備業務

- ア 事前調査業務
- イ 設計業務（基本設計及び実施設計）
- ウ 各種申請等業務
- エ 既存施設の解体業務
- オ 建設工事業務（外構及び植栽整備を含む。）
- カ 備品等調達及び設置業務
- キ 工事監理業務
- ク 施設引渡し業務

(2) 開業準備業務

- ア 開業準備業務
- イ 供用開始前の広報活動業務
- ウ 供用開始前の予約受付業務
- エ 開館式典、内覧会等の実施業務
- オ 開業準備期間中の維持管理業務

(3) 運営業務

- ア 総合案内業務
- イ 利用料金の収受及び還付業務
- ウ プールエリア、トレーニングルーム及びスタジオ利用管理業務
- エ 備品等の貸出及び管理業務
- オ プールエリア運営業務
- カ トレーニングルーム及びスタジオ運営業務
- キ 温浴施設運営業務
- ク 足湯運営業務
- ケ 休憩室運営業務
- コ 未病センター運営業務
- サ スポーツ教室運営業務
- シ 総務業務
- ス 付帯事業
- セ 自主事業

(4) 維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 什器備品等保守管理業務
- エ 外構等保守管理業務
- オ 環境衛生管理業務
- カ 清掃業務
- キ 警備業務
- ク 修繕及び更新業務

6 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、次のとおりである。

(1) 設計・建設業務の対価

市は、選定事業者が実施する設計及び建設業務の対価については、市への所有権移転後、PFI法第14条第1項に基づき、市と選定事業者の間で締結する特定事業契約（以下「事業契約」という。）で定める額を割賦方式により支払う。ただし、本事業では、地方債及び県債の活用を想定しており、起債による調達相当分等については、市への所有権移転後に一括で支払う。

(2) 維持管理・運営業務の対価

市は、選定事業者が実施する維持管理及び運営業務の対価について、市への所有権移転後、事業期間の終了までの間に事業契約に定める額を支払う。

(3) 運営業務に係る収入

施設利用料、スポーツ教室運営業務、付帯事業及び自主事業に係る収入は、選定事業者の収入とする。

7 事業スケジュール（予定）

事業のスケジュール（予定）は次のとおりである。

基本協定の締結	令和2年8月
特定事業仮契約の締結	令和2年10月
特定事業契約に係る議会議決（本契約締結）	令和2年12月
施設整備期間	令和3年2月～令和5年5月
開業準備期間	令和5年6月
維持管理・運営期間（供用開始）	令和5年7月～令和21年3月
本事業の終了	令和21年3月（15年9か月）

第2 PFI事業として実施することの客観的評価

1 評価方法

本事業をPFIの手法により実施した場合、市が自ら実施する従来型の手法による場合に比べて、公的財政資金の効率的活用が図られることを選定の基準とした。具体的な選定の手順は次のとおりである。

(1) 民間事業者に移転されるリスクの検討

リスクを最もよく管理できる者が当該リスクを分担するという考えに基づき、市と民間事業者において適切にリスク分担が可能かどうかについて検討する。

(2) コスト算出による定量的評価

本事業をPFI事業で実施する場合の公共の財政負担額と市が自ら実施する場合の公共の財政負担額を算出のうえ、これらを現在価値に換算し、比較することにより評価を行う。

(3) PFI事業として実施することの定性的評価

本事業をPFI事業として実施する場合、一連の業務を民間事業者に委ねることにより期待される効果を定性的な観点から評価する。

(4) VFM (Value for Money) の検討による総合的評価

(1)～(3)を総合的に勘案した上で、次のいずれかが期待できる場合に特定事業として選定する。

ア 公共サービスが同一水準にある場合において、事業期間全体を通じた公共の財政負担額の縮減が期待できること。

イ 公共の財政負担額が同一である場合において、事業期間中における公共負担リスクの低減及び公共サービス水準の向上が見込まれること。

2 評価結果

(1) 民間事業者に移転されるリスクの検討

市と民間事業者において適切にリスク分担が可能であり、リスクを最もよく管理できる者が当該リスクを分担することでリスク管理の最適化が図られ、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。これにより、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

(2) コスト算出による定量的評価

ア 公共の財政負担額算定の前提条件

本事業をPFI事業により実施する場合又は市が自ら実施する場合の市の財政負担額との比較を行うに当たり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、VFMを算定する上で、市が独自に設定したものであり、入札における実際の入札参加者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

V F M検討の前提条件

項目	値	算出根拠
1 割引率	0.76%	平成 21 年度～平成 30 年度の財務省の国債（10 年債）における表面利率及びG D Pデフレーターを用いて設定した。
2 物価上昇率	考慮していない	一定の物価変動が生じた際は、サービス対価を見直すこととしており、物価上昇は見込まない。
3 リスク調整値	考慮していない	定量化が困難なため、リスク調整費は考慮していない。

事業費などの算出方法

項目	市が自ら実施する場合の費用の項目	P F I 事業により実施する場合の費用の項目	算出根拠
利用者収入の算出方法	施設利用料金 収入 教室収入	同左	1 市が自ら実施する場合 類似施設等の実績により設定 2 P F I 事業により実施する場合 類似施設等の実績により設定
施設整備業務に係る費用の算出方法	設計・工事 監理費 建設費	設計・工事監理費 建設費 建中金利	1 市が自ら実施する場合 設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務に係る費用については、類似施設実績等を勘案して設定 2 P F I 事業により実施する場合 民業者による創意工夫の発揮により一定割合のコスト縮減が実現するものとして設定
運営業務に係る費用の算出方法	運営費	同左	
維持管理業務に係る費用の算出方法	維持管理費	同左	
資金調達に係る費用の算出方法	一般財源 地方債 県債 交付金	一時支払金 自己資本 市中銀行借入	1 市が自ら実施する場合 【地方債条件】 ・返済期間：15 年（据置 3 年） ・利率：近年実績を踏まえて設定 ※基本設計費には適用しない。 【県債条件】 ・返済期間：15 年（据置なし） ・利率：近年実績を踏まえて設定 ※基本設計費には適用しない。 2 P F I 事業により実施する場合 【一時支払金】 市に支給される交付金と対象範囲において市が起債可能な額を事業者 に支払う。 【市中銀行借入条件】 ・返済期間：15 年（据置なし） ・利率：市中銀行からのプロジェクト ファイナンスを想定し設定
その他の費用	—	S P C 経費 法人税 利益配当 開業準備費 アドバイザー費 モニタリング費	1 P F I 事業により実施する場合 S P C 運営に必要な費用、市の事業実施に必要なアドバイザー費、モニタリング費を計上

イ 評価結果

上記の前提条件を基に、P F I 事業により実施する場合又は市が自ら実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した結果は次のとおりである。ここでは、市が自ら実施する場合の公共の財政負担額を 100 とし、P F I 事業で実施する場合との比較を行う。

市が自ら実施する場合	P F I 事業により実施する場合
100	95.33

市が自ら実施する場合と P F I 事業により実施する場合の VFM の値

項目	値	公表しない場合はその理由
市が自ら実施する場合の財政支出額 (現在価値ベース)	非公表	入札等において正当な競争が阻害されるおそれがあるため。
P F I 事業により実施する場合の 財政支出額 (現在価値ベース)	非公表	同上
VFM (金額) (現在価値ベース)	非公表	同上
VFM (割合) (現在価値ベース)	4.67%	—

(3) P F I 事業として実施することの定性的評価

本事業を P F I 事業により実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

ア 効率的な施設整備及び維持管理・運営の実施

民間事業者が設計から建設、維持管理、運営の各業務を一括して性能発注することで、それぞれを単体で発注する場合と比較して、供用開始後の維持管理・運営方法に即した民間事業者のノウハウや創意工夫を活かした施設整備が可能になることにより、利便性が高い施設を効率的に整備することが期待できる。また、長期的な視点での施設のライフサイクルコストの縮減等が期待できる。

イ 安全で利便性の高い憩いの場の創出及び地域の交流拠点の形成

民間事業者が有する運営ノウハウを用いることで、利用者にとってより安全で利便性の高い憩いの場の創出が期待できる。また、利用者ニーズが反映された健康増進やスポーツ等に関する事業等が実施されることで、地域における交流拠点としての活性化が期待できる。さらに、売店や飲食施設等の付帯事業を行うことにより、良質なサービスを提供することで、利用者の利便性や満足度の向上が期待できる。

ウ リスク分担の最適化による効果的な施設運営

P F I 事業として実施する場合、施設整備のための設計・建設等におけるリスク、事業の資金調達におけるリスク、維持管理・運営におけるリスク等、想定可能なリスクについて、民間事業者に移転することが可能である。

市と民間事業者との間で役割分担や管理体制を適切に整備することにより、リスク発生の

抑制を図るとともに、リスク発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、長期にわたって、事業目的が円滑かつ安定的に遂行され、効率的な施設運営が期待できる。

エ 財政支出の平準化

本事業に必要な費用を、サービス対価として維持管理・運営期間にわたり毎年一定額払うことから、財政支出を平準化することが可能となる。

(4) 総合的評価

本事業をPFI事業として実施することにより、市が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額（現在価値換算額）について4.67%の縮減が期待できるとともに、公共サービスの水準の向上及びリスク管理の最適化等の定性的効果も期待することができる。

以上により、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、PFI法第7条に基づき特定事業として選定する。