

P F I 等導入可能性調査について

1 P F I 等導入可能性調査の目的及び手順

(1) P F I 等導入可能性調査の目的

今回整備を予定している健康増進施設の主な機能であるプールやトレーニングジム、スタジオ等を含む施設は民間施設としての整備も多くあり、民間事業者の蓄積されたノウハウの発揮によるサービスの向上が期待できる施設である。また、利用料金制度を採用する場合、民間事業者側にとっても収入増加のインセンティブが働き、更なるサービス向上が期待できる。

このような施設の特徴から、プールやトレーニングジム等を有する類似施設においても民設民営方式（P F I）や公設民営方式（D B O）といった民間活力を活用した事業方式を採用している事例は数多くある。

このような背景を踏まえ、「東海市・知多市健康増進施設基本構想」において、基本コンセプトの一つである「民間活力の活用による施設」を目指し、本事業のサービス向上及び設計・建設・維持管理・運営に係る事業費をできる限り低減するため、P F I 等導入可能性調査を行い、民間活力導入の可否を検討するものである。

検討に当たっては、民間事業者への市場調査による参画意欲状況を含めた定性的効果及びV F M（Value For Money）による定量的効果の2つの視点から検討する。

(2) P F I 等導入可能性調査の手順

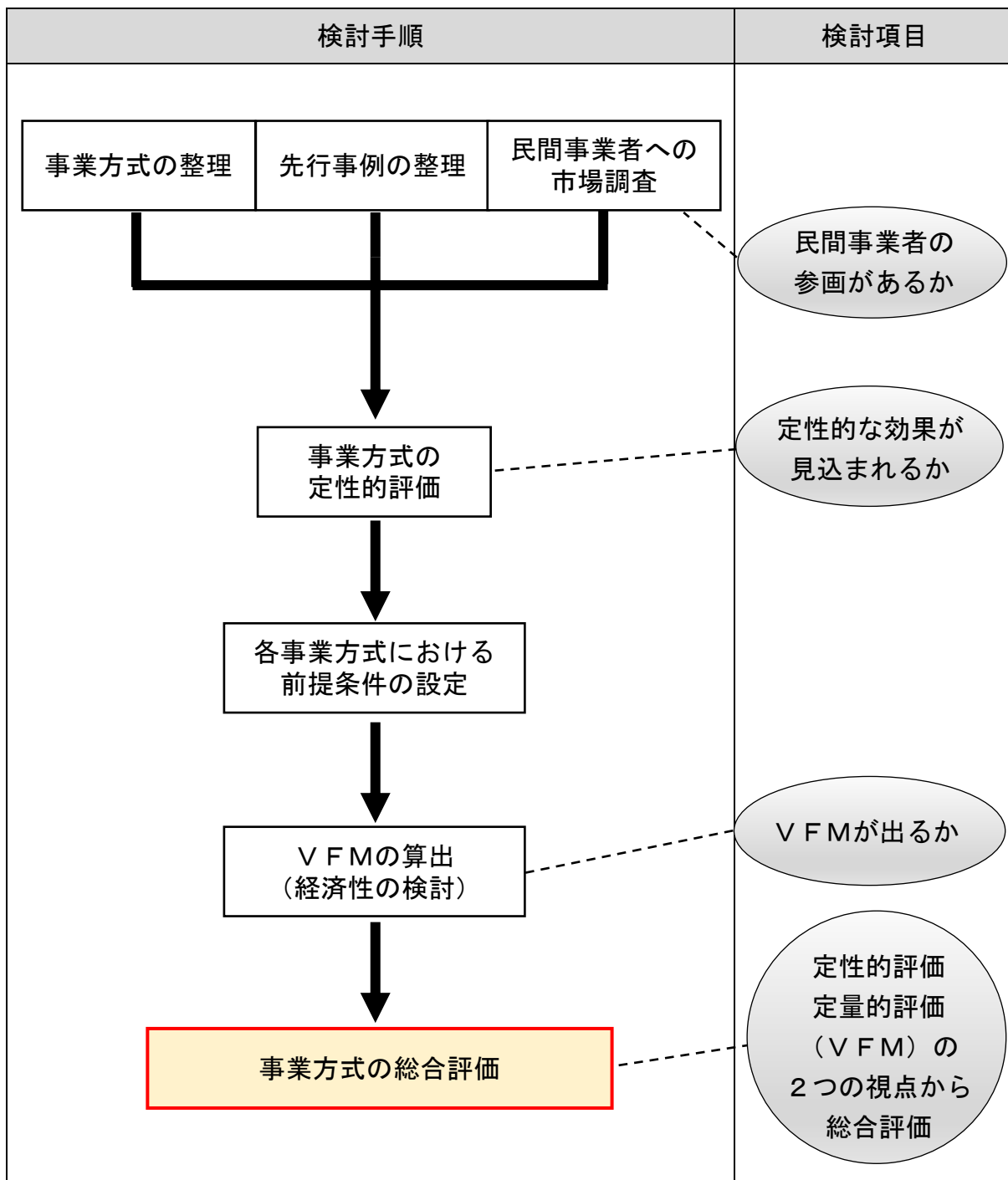


図1 検討の手順

2 事業方式の整理

事業方式は、発注区分、資金調達、運営主体、施設所有権等によって異なる。「公設公営方式」「公設民営方式」「民設民営方式」の各事業手法について表1に整理する。

表1 事業方式別の概要

事業方式		発注区分	資金調達	運営主体	施設所有権			公共の負担／収入		
					建設期間	運営期間	事業終了後	負担		収入
								整備期間	運営期間	
公設公営	建設＋公共直営	建設/運営分離	公共	公共	公共	公共	公共	あり	あり	あり (利用料)
公設民営	建設＋指定管理	建設/運営分離	公共	民間	公共	公共	公共	あり	あり	なし (公共負担の縮減効果はあり)※
	DBO	建設/運営一括	公共	民間	公共	公共	公共	あり	あり	なし (同上) ※
民設民営	BTO	建設/運営一括	民間	民間	民間	公共	公共	なし	あり	なし (同上) ※
	BOT	建設/運営一括	民間	民間	民間	民間	公共	なし	あり	なし (同上) ※
	BOO	建設/運営一括	民間	民間	民間	民間	— (解体・撤去)	なし	あり	なし (同上) ※

※利用料金制を採用する場合

(1) 事業方式の特徴

ア 公設公営方式

公共が自ら資金調達のうち、設計、建設は公共が民間事業者に分離発注し、施設運営は公共自ら行う方式である。

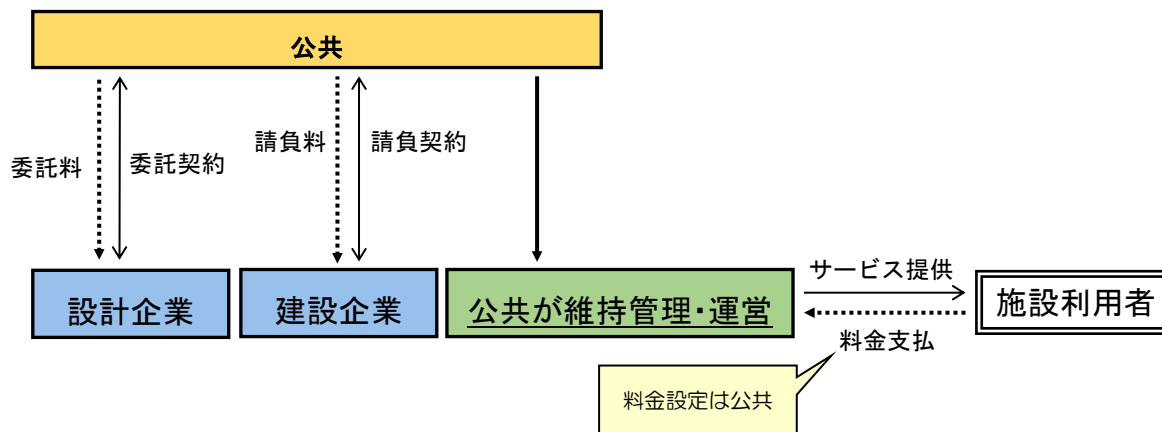


図2 公設公営方式の事業スキーム

イ 公設民営方式

(ア) 公設+指定管理方式

公共が自ら資金調達のうち、設計、建設は公共が民間事業者に分離発注（D+B+O方式の場合は設計・建設一括発注）し、維持管理・運営は別途指定管理とする方式。

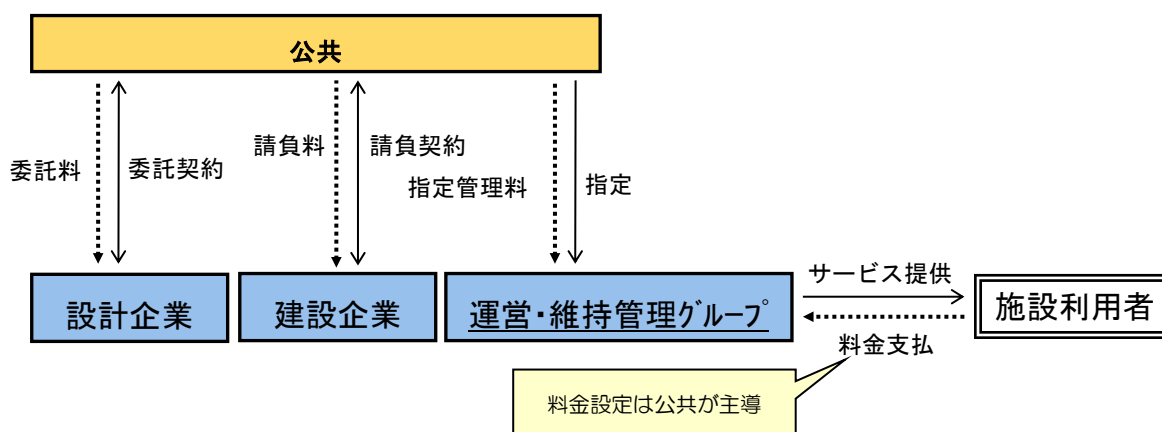


図3 公設+指定管理方式の事業スキーム

(イ) D B O方式

公共が自ら資金調達し、設計・建設、維持管理及び運営を公共が民間事業者
者に請負・委託で一括発注する方式。設計・建設は設計建設事業者、維持管
理・運営は特別目的会社（S P C）が実施する。

D B O方式は長期契約となるため、P F I方式同様、出資者の破綻の影響
から維持管理・運営を担う会社を離隔するためS P Cを設立することが多い。
なお、D B O方式では長期一括で性能発注するに当たり、②建設工事請負契
約（設計施工一括契約）、③維持管理・運営委託契約（包括的業務委託契約）、
②③をまとめるための①基本契約により構成される複合的な契約形態になる
ことに留意が必要である。

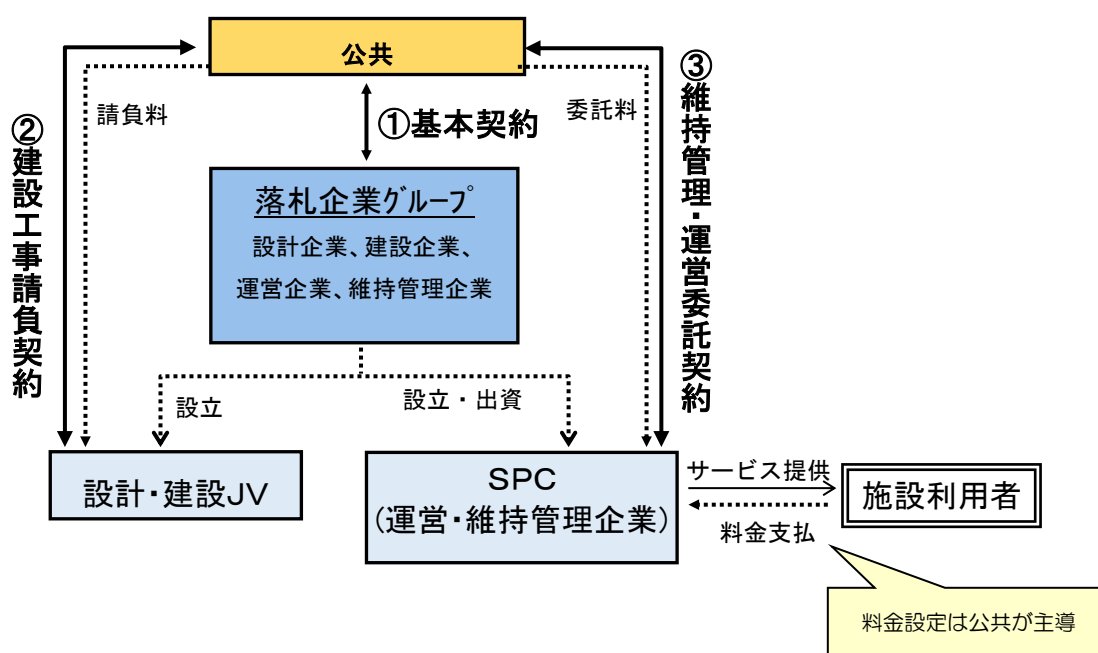


図4 D B O方式の事業スキーム

ウ 民設民営方式

(ア) P F I方式（B T O方式、B O T方式、B O O方式）

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（P F I
法）に基づき実施する方式。施設整備、維持管理・運営を一体事業として発
注し、複数年度契約となる。公の施設部分については指定管理者制度の活用
を想定。

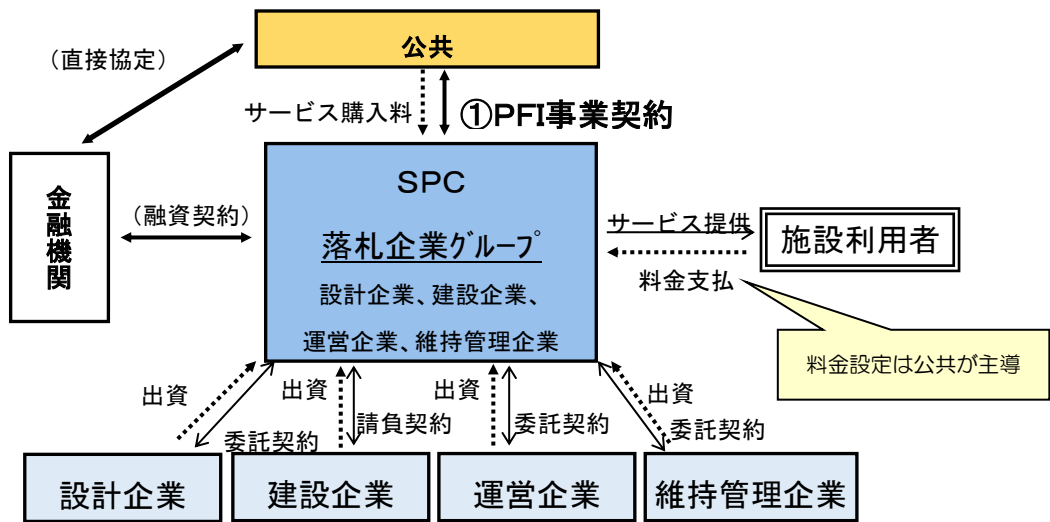


図5 PFI方式の事業スキーム

3 先行事例の整理

プール機能、スタジオ機能、トレーニングジム機能を有する公設民営方式（DBO）又は民設民営方式（PFI）の事例を表2のとおり整理する。

表2 類似事例の整理

No	実施名称	自治体	竣工年	事業方式	事業類型	維持管理・運営期間	大規模修繕の有無	主な施設内容
1	岐阜県羽島市民プール整備・運営事業	岐阜県羽島市	平成14年(2002年)	BOT方式	サービス購入型	10年	-	屋内温水プール、温浴施設、トレーニングジム、スタジオ等
2	岡山市東部余熱利用健康増進施設の整備・運営事業	岡山県岡山市	平成15年(2003年)	BOT方式	サービス購入型	15年	-	屋内温水プール(20m以上)、温浴施設(浴室、サウナ)、トレーニング施設(ジム、スタジオ)、軽食喫茶、会議室等
3	当新田環境センター余熱利用施設の整備・運営事業	岡山県岡山市	平成16年(2004年)	BOT方式	サービス購入型	15年	-	屋内温水プール(25mプール)、温浴施設(浴室、サウナ)、ジム、スタジオ、会議室等
4	神奈川県鎌倉市(仮称)山崎地区屋内温水プール整備事業	神奈川県鎌倉市	平成17年(2005年)	BOT方式	サービス購入型(+独立採算型)	15年	事業者提案	プール(25mプール、幼児用プール) トレーニング室等 整備が望ましい施設: ジャグジー、採暖室、運動スタジオ、サブプール等
5	(仮称)松森工場関連市民利用施設整備事業	宮城県仙台市	平成17年(2005年)	BOT方式	サービス購入型(+独立採算型)	14年10ヶ月	無	温水プール(25mプール、子供用プール、流水プール(歩行プール)等)、トレーニングジム、スタジオ、屋外ジョギングコース、フットサル場、温浴施設、テニスコート、ゲートボール場、民間収益施設(喫茶店、レストラン等)
6	尼崎の森中央緑地スポーツ健康増進施設整備事業	兵庫県尼崎市	平成18年(2006年)	BT0方式	サービス購入型	16年10ヶ月 15年9ヶ月	無	プール施設(50mプール、25mプール)、選手・利用者共用施設、健康増進施設(事業者の提案による施設: フットサルパーク)
7	市川市クリーンセンター余熱利用施設整備・運営事業	千葉県市川市	平成19年(2007年)	BOT方式	サービス購入型(+独立採算型)	15年	無	プール施設(25mプール、多機能プール、子供プール)、温浴施設(各種浴槽、露天風呂、サウナ)、休憩施設(大広間、集会室、飲食施設)、スタジオ、トレーニングルーム、コミュニティスペース等
8	豊橋市資源化センター余熱利用施設整備・運営事業	愛知県豊橋市	平成19年(2009年)	BT0方式	サービス購入型(+独立採算型)	15年	無	健康支援施設(温水プール(25mプール、流水歩行プール、子どもプール)、アスレチックジム)、交流促進施設(温浴施設、集会室等)等
9	(仮称)岡崎げんき館整備運営事業	愛知県岡崎市	平成20年(2010年)	BT0方式	サービス購入型(+独立採算型)	25年1ヶ月	無	保健衛生機能、市民健康づくり支援機能(プール、スタジオ、飲食スペース等)、子ども育成支援機能(子ども相談室、プレイルーム、一時託児コーナー等)、市民交流支援機能(交流スペース、情報ライブラリー、市民ギャラリー)、屋外活動機能(健康増進・交流広場、子ども広場等)
10	(仮称)浜松市新清掃工場・新水泳場整備運営事業	静岡県浜松市	平成21年(2009年)	BT0方式	サービス購入型	15年	無	プールゾーン(50mプール、飛び込みプール、サブプール、レジャープール等)、トレーニングゾーン(ジム、スタジオ等)等
11	総合健康ゾーン整備運営事業	兵庫県豊岡市	平成22年(2010年)	DB0方式	混合型	15年	一部有	健康増進施設(プール(25mプール、ウォーキングを始めとした水中運動ができる多目的なプール)、トレーニングジム、スタジオ兼多目的ホール、クライミングウォール、温浴施設、調理実習室、軽食・喫茶コーナー等)、健康福祉施設(健康福祉関連スペース、健康・介護相談室、多目的室、母子専用プレイルーム、研修室、健康診断室・診察室、栄養相談室等)
12	なぐわし公園温水利用型健康運動施設等整備運営事業	埼玉県川越市	平成24年(2012年)	BT0方式	サービス購入型(+独立採算型)	14年8ヶ月	無	温水プール、トレーニング室、多目的ホール、温浴施設、休憩室、会議室、防災備蓄庫、更衣室、管理、共用部、エントランス広場等、駐車場(180台以上無料)
13	奈良県浄化センター公園プール施設等整備運営事業(仮称)	奈良県	平成26年(2014年)	BT0方式	サービス購入型	15年	無	健康増進施設(トレーニングジム、フィットネススタジオ、歩行用プール、ジャグジー)、競技施設(25mプール、50mプール)、管理等施設(軽食施設・物販施設等)、公園機能施設
14	(仮)新市民富士見温水プール整備・運営事業	滋賀県大津市	平成29年(2017年)	BT0方式	サービス購入型(+独立採算型)	15年6ヶ月	無	プールエリア(25mプール、児童プール)、健康増進エリア(トレーニングルーム、事業者の提案施設(マシンジムスペース、マルチスタジオ))等
15	野洲市余熱利用施設整備運営事業	滋賀県野洲市	令和2年予定(2020年)	BT0方式	サービス購入型	22年	無	必須施設: 温水プール(25mプール、子ども用プール) 温浴施設、特産物販売施設等 提案施設: トレーニングジム、スタジオ、カフェ等の飲食店、売店、キッズランド等
16	総合スポーツゾーン東エリア整備運営事業	栃木県	令和3年予定(2021年)	BT0方式	サービス購入型+独立採算型	15年	無	新体育館(メインアリーナ、サブアリーナ)、屋内水泳場(50mプール、25mプール(飛込兼用))、体育館分館(メインアリーナ(主にボクシング競技で利用)等)
17	武豊町屋内温水プール施設整備・管理運営事業	愛知県武豊町	令和4年予定(2022年)	DB0方式	混合型	15年	無	必須施設: 屋内プール、温浴施設、スタジオ・トレーニング室、会議室等 提案施設: ジャグジー、サウナ・露天風呂、カフェ等の飲食店、売店等

4 民間事業者への市場調査

(1) 事業スキームの検討

ア 事業範囲の検討

本施設内容及び先行類似事例より、事業範囲は表3のとおりと想定される。可能な限り業務を一体的に民間事業者に委ねることで、民間事業者の創意工夫の発揮が期待できることから、提案書の提出に必要な調査を除き、民間事業者に業務を委ねるものとする。

表3 官民役割分担の整理

No	業務分類	業務項目	役割分担	
			組合	事業者
1	資金調達業務	① 資金調達業務（主に初期投資費用の調達） 【PFI方式の場合】		○
2	設計業務	① 調査業務	○	○※1
		② 基本設計		○
		③ 実施設計		○
		④ その他関連業務（各種許認可、必要な調査等）		○
3	建設業務	① 建設工事業務		○
		② 備品等調達・設置業務		○
		③ 施設引渡業務【PFI方式の場合】		○
4	工事監理業務	① 工事監理業務【PFI方式の場合】		○
5	開業準備業務	① 開業準備業務		○
6	維持管理業務	① 建築物保守管理業務		○
		② 建築設備保守管理業務		○
		③ 備品等保守管理業務		○
		④ 清掃業務		○
		⑤ 警備業務		○
		⑥ 環境衛生管理業務		○
		⑦ 外構等保守管理業務		○
		⑧ 修繕業務		○
7	運営業務 ※2	① 統括管理業務（維持管理・運営業務に係る全ての一元的管理、等）		○
		② 利用受付業務（利用料金制度を想定）		○
		③ プール運営業務		○
		④ トレーニングジム・スタジオ運営業務		○
		⑤ 健康増進支援業務		○
		⑥ 自主事業		○
8	光熱水費負担	① 光熱水費負担		○

※1：調査業務について、民間事業者は建設に当たって追加で必要となる測量、地質調査を独自に行う。

※2：本事業外で構成市の学校授業利用受入を想定。

イ 運営期間の検討

(ア) 西知多クリーンセンターとの関係性

本施設は、西知多クリーンセンターで発生するエネルギーの利活用を前提とした施設である。なお、公設民営方式（DBO）で施設の整備・運営を行う西知多クリーンセンターは運営期間を20年としている。

(イ) 先行類似事例の視点

先行類似施設においては大規模修繕を含まない15年とする事例が多い。

(ロ) 計画修繕・更新の視点

建築設備の耐用年数が一般的に15年から20年までのものが多いと言われているため、運営期間の検討については、大規模修繕の有無を含めて想定する必要がある。

(ハ) 社会的変化の視点

本施設は、長期的な視点でみると、構成市の施策や社会、時代のニーズに合わせて運営内容等の変更を求められる可能性がある。

よって、運営期間を過度に長期間に設定した場合は、社会的変化による影響を受けることが考えられる。

(ニ) 財源の視点

一般的に、金融機関からの借入期間を15年程度とする場合は、期間全体を通して固定金利による資金調達が可能である。借入期間を20年程度とする場合は、5年もしくは10年ごとに金利の見直しが発生し、サービス購入費の見直しを行うことが想定される。

(ホ) 維持管理・運営期間のまとめ

(ア)～(オ)の整理より、維持管理・運営期間は15年～20年とし、大規模修繕の時期について、民間事業者へ行う市場調査を踏まえて検討する。

ウ 事業類型の検討

(ア) 事業類型の概要

民設民営方式（PFI）で実施される事業は、行政の関与の仕方に着目すると、一般的に次の3つの形態（参考：PFIアニュアルレポート（平成20年度資料編：内閣府））に区分できる。事業類型の選択に当たっては、事業内容や法制度、採算性、民間事業者の動向等を勘案して、最も効果的で効率的なサービスが提供できる形態を選択することが必要である。

【サービス購入型】※主に利用料金収入がない、又はあっても低廉な事業に適用

選定事業者は、対象施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、公共部門は選定事業者が受益者に提供する公共サービスに応じた対価（サービス料）を支払う。選定事業者のコストの大部分が公共部門から支払われるサービス料により回収される類型である。

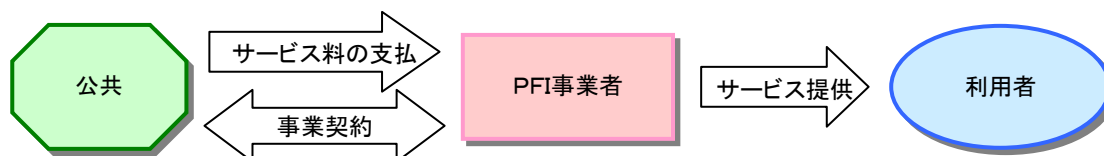


図6 サービス購入型

【独立採算型】※主に収益性の高い事業に適用

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である。この場合、公共部門からのサービス料の支払いは生じない。ただし、公共部門により施設整備費の一部負担や事業用地の無償貸与が行われる場合もある。本調査では、事業用地に係る費用が未確定のため、事業用地に係る費用は含まないこととする。

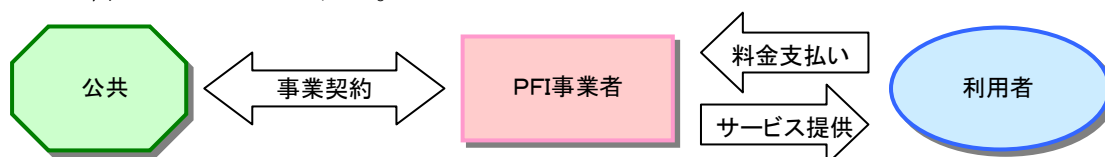


図7 独立採算型

【混合型】 ※主に利用料金収入がある程度見込まれる事業に適用

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いう。いわば「サービス購入型」と「独立採算型」の複合型である。「ジョイントベンチャー型」とも呼称する。

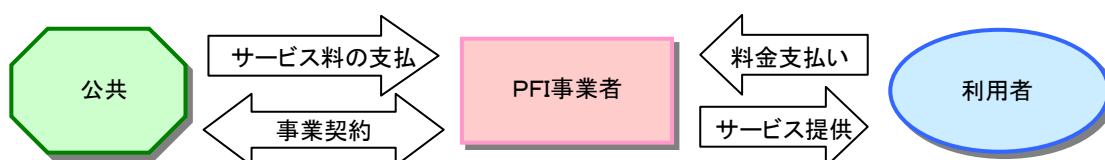


図 8 混合型

(イ) 事業類型の検討

事業類型の検討に当たっては、民間事業者の収益性に関わる条件設定を整理する必要があるため、次の視点を含めて民間事業者への市場調査結果を分析し、事業類型を検討する。

【民間事業者の収益性に関わる条件設定の視点】

利用料金の設定	選定事業者に対して、一般的な民間施設より低い利用料金設定を求める場合、事業者収入の差額分をサービス料として負担することが想定される。
選定事業者の自主事業収入	構成市が学校プール授業等の公共事業で長時間団体利用を行う場合、選定事業者が健康増進施設で開催する講座の回数を制限することが想定される。
収益施設機能の有無	建設予定地が市街化区域に編入した場合は、選定事業者が本施設にレストラン・コンビニなどの収益施設機能を含ませる提案をすることが可能となる。

エ リスク分担 (案)

本事業のリスク分担 (案) は表 4 のとおりである。

表4 リスク分担（案）

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			発注者	事業者
共通	募集リスク	募集要項等の誤り及び内容の変更に関するもの等	○	
	応募費用リスク	応募手続きに係る費用の負担		○
	契約リスク※1	契約締結の中止	○	○
	政策変更リスク	発注者の政策方針や事業計画の変更によるもの	○	
	法制度リスク	本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの（税制度を除く）	○	
		上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの（税制度を除く）		○
	税制度リスク	事業者の利益に課される税制度の新設・変更に関するもの		○
		上記以外の税制度の新設・変更に関するもの	○	
	許認可リスク	発注者の事由による許認可の取得遅延	○	
		上記以外による許認可の取得遅延		○
	住民対応リスク	本事業の実施に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合	○	
		上記以外に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合		○
	第三者賠償リスク	発注者の事由による事故によるもの	○	
		上記以外の事由による事故によるもの		○
	不可抗力リスク※2	戦争、風水害、地震等その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見可能な範囲を超えるもの	○	△
	環境リスク	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩や騒音・振動・光・臭気に関するもの		○
	金利リスク	基準金利確定日以前の金利変動によるもの	○	
		基準金利確定日以降の金利変動によるもの		○
	用地瑕疵リスク	発注者があらかじめ提示した事業用地の情報・資料から合理的に想定できる地質障害や地中障害物等		○
上記以外の地質障害、地中障害物等		○		
物価変動リスク※2	設計・建設期間中の物価変動	○	△	
	維持管理期間・運営中の物価変動	○	△	
事業の中止・延期・遅延リスク	発注者の事由による事業の中止・延期・遅延	○		
	上記以外の事業の中止・延期・遅延		○	
性能リスク	要求水準未達によるもの（施工不良を含む）		○	
資金調達リスク	必要投資額の調達に関するもの		○	
設計・建設	測量・調査リスク	発注者が提示した測量・調査の不備	○	
		上記以外の測量・調査の不備		○
	設計遅延・設計費の増大リスク	発注者の事由により設計の完了遅延・設計費の増大	○	
		上記以外の事由による設計の完了遅延・設計費の増大		○
設計変更リスク	発注者の事由による大幅な計画・設計変更等	○		
	上記以外の事由による大幅な計画・設計変更等		○	
工事遅延・工事費の増大リスク	発注者の事由による工事遅延、工事費の増大	○		
	上記以外の事由による工事遅延、工事費の増大		○	
維持管理・運営	遅延リスク	発注者の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの	○	
		上記以外の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの		○
	什器・備品管理リスク	発注者の事由による什器・備品等の破損・紛失・盗難	○	
		上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の破損・紛失・盗難		○
	什器・備品更新リスク	発注者の事由による業務に関する什器・備品等の更新	○	
		上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の更新		○
	施設瑕疵リスク	事業契約に規定する瑕疵担保期間中に見つかった施設の瑕疵		○
事業契約に規定する瑕疵担保期間後に見つかった施設の瑕疵		○		
施設損傷・劣化リスク	事業者の責（適切な維持管理業務を怠ったこと等）に帰すべき事由による施設の損傷・劣化に関するもの		○	
	上記以外の事由によるもの	○		
業務内容変更リスク	発注者の事由による業務内容変更	○		
	上記以外の事由による業務内容変更によるもの		○	

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			発注者	事業者
維持管理・運営	情報流出リスク	発注者の事由による個人情報の流出	○	
		上記以外の事由による個人情報の流出		○
	維持管理費・運営費の増大リスク	発注者の事由による維持管理費・運営費の増大	○	
		上記以外の事由による維持管理費・運営費の増大		○
	需要変動リスク	運營業務における利用者数等の増減に関するもの		○
エネルギー供給リスク	西知多クリーンセンターからの電気供給の停止・バックアップ設備のトラブル等に関するもの	○		

※1：不正行為によるものを除き事由の如何を問わず、発注者又は事業者は自らに発生する費用を負担する。

※2：一定の範囲内は事業者が負担

(2) 実施方法

市場調査の実施方法としては、以下のとおりとする。

対象	実施方法	備考
<ul style="list-style-type: none"> ・設計・建設企業 ・リース企業 ・運営企業 ・金融機関 	<ul style="list-style-type: none"> ・アンケート ・ヒアリング 	ヒアリングについては、アンケートにおいて参加意向を示した企業に対して実施する。

(3) 実施時期

市場調査の実施時期については、以下のとおりとする。

<ul style="list-style-type: none"> ・実施時期：令和元年（2019年）8月上旬 ・アンケート回答期間：令和元年（2019年）8月上旬～8月下旬 ・事業者ヒアリング実施時期：令和元年（2019年）9月上旬※ <p>※調査対象企業の状況に応じて、アンケート依頼期間中に実施する場合もあり</p>

(4) 事業概要（案）

資料1-1の基本的事項のとおり

(5) 調査対象

本業務における市場調査対象については、設計・建設企業13社、リース企業3社、運営企業12社、金融機関8行の計36社を想定している。

調査対象とした企業の抽出方法は、建設企業、リース企業については先行類似事例の民設民営方式（PFI）又は公設民営方式（DBO）に複数参画している企業とし、運営企業についても同様の企業のほか、組合区域内及びその近隣にお

いてプール事業を行っている有力企業を対象としている。金融機関については、中部地方の第一地銀及び愛知県内の第二地銀としている。また、本事業に関心を示している企業も対象とする。

(6) 調査項目

市場調査で想定する質問項目は表5のとおりである。

表5 質問項目（案）

No.	設問内容
1.	事業方式について
	健康増進施設整備について、公設+指定管理、DBO方式、BTO方式、BOT方式及びBOO方式では、どの方式が適当だと思いますか。
2. (1)	設計・建設期間について
	設計・建設期間は、2年1ヵ月間を想定しています。このことについてどのようにお考えですか。
2. (2)	開業準備期間について
	開業準備期間は何ヶ月程度が適当だと思いますか。
2. (3)	維持管理・運営期間について
	維持管理・運営期間は、15～20年間を想定しています。このことについてどのようにお考えですか。大規模修繕の想定時期も踏まえてお答えください。
3.	事業範囲について
	民間事業者に委ねる業務として想定しているのは、事業概要書に記載のとおりです。この業務範囲については適当だと思いますか。
4.	事業類型について
	どのような事業類型なら参入可能ですか。
5.	施設規模について
	施設規模については、事業概要書に記載のとおりです。この施設規模については適当だと思いますか。
6.	健康増進プールについて
	プールに関して、健康増進という観点から、施設整備及び運営面での提案があればご記入ください。
7.	年間来訪者数について
	本施設で想定される年間来訪者数について回答が可能でしたらご記入下さい。
8.	建設費について
	本施設で想定される建設費（従来方式）について、回答が可能でしたらご記入下さい。 また、公設民営方式（DBO）及び民設民営方式（PFI）で想定される削減率

No.	設問内容
	について、回答が可能でしたらご記入下さい。
9.	<p>維持管理・運営費について</p> <p>本施設で想定される年間あたり維持管理・運営費（修繕を除く。）（従来方式）について、回答が可能でしたらご記入下さい。</p> <p>また、公設民営方式（DBO）及び民設民営方式（PFI）で想定される削減率について、回答が可能でしたらご記入下さい。</p>
10.	<p>本事業で貴社が特に懸念されるリスクとその分担等に関するご要望について</p> <p>本事業で特に懸念されるリスクやその分担等へのご要望があればご記入ください。</p>
11.	<p>プロジェクトファイナンスによる資金調達について</p> <p>本事業の資金調達手法としては、プロジェクトファイナンスによる資金調達を想定しています。これについての適否及びその理由について具体的にご記入ください。</p>
12.	<p>本事業の関心（参加意向）について</p> <p>貴社では、本事業に関する情報の提供を引き続き希望されますか。</p>
13.	<p>その他本事業へのご意見・ご要望等</p> <p>本事業に関するご意見・ご要望等がございましたらご記入ください。</p>