

「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、袋井市総合体育館整備及び運営事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、PFI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公表する。

平成 28 年 6 月 8 日

袋井市長 原田 英之

特定事業の選定について

1 事業概要

(1) 事業名称

袋井市総合体育館整備及び運営事業

(2) 公共施設等の管理者等の名称

袋井市長 原田 英之

(3) 事業目的

現在の袋井市民体育館は、昭和 48 年 5 月に建設され、すでに 40 年以上が経過し施設の老朽化が進むとともに、一定の安全性はあるものの耐震性能としては十分ではなく、大規模災害時の避難所として利用できない状況にある。

また、施設規模が小さいことや、近年の市民のスポーツへの関心度の高まりから、多様な市民ニーズに応えることができず、付帯設備も古くユニバーサルデザインに対応できていないなどの課題がある。

こうした現状を踏まえ、平成 27 年 4 月に策定した「袋井市総合体育館基本計画」に基づき、市内スポーツの拠点施設として、競技スポーツの向上と市民スポーツを通じた交流の活性化を図るとともに、大規模災害発生時には、市の防災拠点施設や指定避難所(収容人数:約 1,500 人)として使用することを目的に、本施設を整備するものである。

(4) 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、選定事業者は本施設の設計業務及び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運營業務及び維持管理業務を実施する B T O 方式 (Build Transfer Operate) とする。

(5) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日の翌日から平成 47 年 3 月末日までとする。

設計・建設期間	平成 29 年 3 月～平成 32 年 1 月 31 日
開業準備期間	平成 32 年 2 月 1 日～平成 32 年 3 月 31 日
運営・維持管理期間	平成 32 年 4 月 1 日～平成 47 年 3 月 31 日

(6) 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。

ア 統括管理業務

- (ア) 統括管理全体に関する業務
- (イ) 個別業務に対する管理業務

イ 設計業務

- (ア) 調査業務
- (イ) 基本・実施設計業務
- (ウ) その他関連業務

ウ 建設業務

- (ア) 解体撤去業務
- (イ) 建設工事業務
- (ウ) 備品等調達設置業務
- (エ) 施設引渡業務

エ 工事監理業務

オ 開業準備業務

- (ア) 開業準備業務
- (イ) 供用開始前の広報活動及び予約受付業務
- (ウ) 開館式典及び内覧会等の実施業務
- (エ) 開業準備期間中の本施設の維持管理業務

カ 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) 備品等保守管理業務
- (エ) 外構等保守管理業務
- (オ) 衛生管理業務
- (カ) 警備業務
- (キ) 修繕・更新業務

キ 運営業務

- (ア) 受付業務
- (イ) 利用料金の収受及び還付業務
- (ウ) 運営管理業務
- (エ) アリーナエリア運営業務
- (オ) トレーニングエリア運営業務
- (カ) コミュニティエリア運営業務
- (キ) 災害時初動対応業務
- (ク) 自由提案事業

ク 自由提案施設事業

(7) 公共施設等の概要

ア 立地条件

所在地	静岡県袋井市久能 1725-1 ほか
用途地域	第一種住居地域 ※特別用途地区の指定と建築条例(規制緩和)の制定を予定している。
防火指定	なし(法 22 条区域)
前面道路 ※幅員は概略計測値	東側：幅員約 4.1～8.4m 西側：幅員約 5.2～6.3m 南側：幅員約 17.5～19.0m 北側：幅員約 6.2m
建ぺい率	60%
容積率	200%

イ 施設概要

施設名称	袋井市総合体育館
計画地	静岡県袋井市久能 1725-1 ほか
敷地面積	約 37,000 m ² ※ ※市が実施する敷地周辺道路計画により増減する
延床面積	約 6,900 m ² 以上
開館時間	8時30分から21時30分は開館するものとし、延長については事業者提案による
休館日	月曜日(その日が祝日法に規定する休日にあたる場合は、その翌日(ただし、5月3日及び5月4日にあたる場合は、5月6日)、12月28日～翌年の1月3日までの間。 ただし、休館日の開館は、事業者の提案による。

ウ 施設構成

施設構成		諸室名・内容
本施設	アリーナエリア	メインアリーナ(バスケットボールコート×2面) サブアリーナ(体力測定室)(バスケットボールコート×1面) 武道場兼多目的フロア(剣道2面)、観客席、放送室、屋内ジョギングコース、器具庫など
	トレーニングエリア	トレーニング室、多目的室(研修室)
	コミュニティエリア	会議室、キッズルーム、授乳室、健康・体力相談室、談話室
	管理共用エリア	エントランスホール、更衣室、トイレ、事務室 袋井市スポーツ協会事務室※、給湯室、防災備蓄倉庫 機械室、廊下・階段など
	屋外施設	緑地・広場、ウォーキングコース、駐車場・駐輪場 耐震性貯水槽、調整池など
自由提案施設		事業者提案による

※事業者が実施する維持管理業務(一部を除く)及び運營業務の対象外とする。また、本事務室で使用する光熱水費は、子メーターによる計測を行い、市が別途事業者を支払う。

2 市が自ら事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価

(1) 評価方法

ア 選定の基準

本事業をPFI方式として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担額の軽減を期待できること、又は市の財政負担額が同一の水準にある場合においてサービス水準の向上が期待できることを選定の基準とした。

イ 定量的な評価

市が自ら実施する場合の市の財政負担額とPFI方式により実施する場合の市の財政負担額の総額を算出のうえ比較し、これを現在価値に換算することで定量的な評価を行った。

ウ 定性的な評価

本事業をPFI方式で実施する場合の定性的な評価を行った。

(2) 定量的評価

ア 定量的評価の前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合の市の財政負担額とPFI方式により実施する場合の市の財政負担額との比較を行うにあたり、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。

VFM検討の前提条件		
項目	値	算出根拠
ア 割引率	1.98%	平成17年度～平成26年度の長期国債表面利率及びGDPデフレーターを採用値により設定。
イ 物価上昇率	考慮していない	物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。
ウ 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。

市が自ら実施する場合とPFI方式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
ア 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。
イ PFI方式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
ウ VFM（金額）	非公表	同上
エ VFM（割合）	2.42%	—

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 方式により実施する場合の費用の項目	算出根拠
ア 利用者収入等の算出方法	施設利用料金収入	同左	○市が自ら実施する場合 ・類似施設実績等に基づき設定 ○P F I 方式により実施する場合 ・類似施設実績等に基づき設定
イ 設計・建設・工事監理業務に係る費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・調査費 ・設計費 ・解体費 ・建設費 ・外構工事費 ・工事監理費 ・備品調達・設置費 	<ul style="list-style-type: none"> ・調査費 ・設計費 ・解体費 ・建設費 ・外構工事費 ・工事監理費 ・備品調達・設置費 ・建中金利 	○市が自ら実施する場合 ・施設整備業務に係る費用については、同規模・同用途の事業における実績値等を勘案して設定 ・開業準備業務に係る費用については、同用途の実績値等を勘案して設定 ・維持管理業務及び運営業務に係る費用については、市の類似施設実績等に基づき設定 ○P F I 方式により実施する場合 ・市が自ら実施する場合に比べ一定の割合の縮減が実現するものとして設定
ウ 開業準備に係る費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・開業準備業務費 ・広報活動及び予約受付業務費 ・開館式典等実施費 ・維持管理費 	同左	
エ 維持管理業務に係る費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕・更新費 ・次の業務に係る委託費 (建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、備品等保守管理業務、外構等保守管理業務、衛生管理業務、警備業務) 	同左	
オ 運営業務に係る費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・人件費 ・委託費 ・光熱水費 	同左	
カ 資金調達に係る費用の算出方法	①交付金、補助金 ②起債 ③一般財源	①交付金、補助金 ②起債 ③自己資本 ④市中銀行借入	○市が自ら実施する場合 【起債の条件】 ・合併特例債充当率：起債対象経費の95% ・公共事業等債充当率：起債対象経費の90% ・防災対策事業債充当率：起債対象経費の75% ・学校教育施設等整備事業債充当率：起債対象経費の75% ・償還期間：20年 ・償還方法：元金均等方式 ・利率：起債の近年動向を踏まえて設定 ○P F I 方式により実施する場合 【起債の条件】

			<ul style="list-style-type: none"> ・市が自ら実施する場合と同様に設定【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
カ その他の費用	①起債利息	<ul style="list-style-type: none"> ①市中銀行借入利息 ②公租公課 ③SPC運営費 ④アドバイザー費等 	<ul style="list-style-type: none"> ○PFI方式により実施する場合 ・市中銀行借入利息、SPC設立に伴う費用、経費、税・配当等及びPFI方式実施に係るアドバイザー費等を計上

イ 算出方法及び評価結果

上記の前提条件を基に、市が自ら実施する場合の市の財政負担額とPFI事業として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。本事業を市が自ら実施する場合とPFI事業として実施する場合を比較した結果は次のとおりである。

市が自ら実施する場合	PFI方式により実施する場合
100	97.58

(3) 定性的評価

本事業をPFI方式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 利用者ニーズに対応する地域交流拠点の実現

市が直接実施した場合に比べ、本事業をPFI事業として民間事業者に委ね、民間事業者が有する体育施設に関する専門的な知識や運営ノウハウを活用することにより、利用者ニーズを反映したきめ細かいサービスの提供ができ、市が期待する市内スポーツの拠点施設として、競技スポーツの向上と市民スポーツを通じた交流の活性化の効果的な実現が期待できる。

特に各エリアの提案プログラム業務、アリーナエリアの大会・イベント等運営支援業務、トレーニングエリアのトレーニング指導業務については、体育施設の運営を熟知した専門的な経験や技術が不可欠であることから、民間事業者のノウハウや創意工夫が最も効果的に発揮される部分として期待される。

イ 事業期間にわたるサービスの質の確保

長期間にわたり一括で発注することで、社会環境の変化や多様化する利用者ニーズへの迅速かつ柔軟な対応が期待できる。

ウ 効果的・効率的な設計・建設・維持管理・運営の実施

設計、建設、維持管理、運営の各業務を各々分割して発注する場合に比べ、民間事業者に一括して性能発注することにより、供用開始後の維持管理・運営方針に即した施設整備が可能になる。また、長期的な視点で維持管理・運営が実施されることによるライフサイクルコ

ストの縮減等、民間事業者による各業務を通じた包括的な創意工夫の発揮が期待でき、より効率的かつ機能的な施設整備と維持管理・運営の実現が期待できる。

エ リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

事業開始前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することにより、事業全体における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。それにより、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。

(4) 総合評価

本事業をBTO方式として実施することにより、市が直接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について2.42%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条に基づく特定事業として選定する。