第３回市民体育館等
あり方検討委員会　資料

日時：平成２８年４月１９日(火)午後１５時００分～
場所：鳥取市役所　駅南庁舎地下第４会議室

１　公民連携(Public Private Partnership)について

⑴PFI (Private Finance Initiative)　… Ｐ１

⑵コンセッション　… Ｐ３

⑶DBO (Design Build Operate)　… Ｐ４

２　先進事例の視察報告

⑴流山市(千葉県)　事業者提案制度　… Ｐ６

⑵新潟市(新潟県)　DBO 方式　… Ｐ７

３　市民体育館再整備に係る提言について　… Ｐ８

生涯学習・スポーツ課

１公民連携(Public Private Partnership)について

【ＶＦＭ (Value for Money)】ＰＦＩ事業を選択する上でのひとつの指標

公民連携で事業を行った場合に、従来の公共事業と比較し、何％コストを削減できたかを示す割合のこと。従来の公共事業とＰＦＩのＬＣＣ(ライフサイクルコスト。設定した事業期間にかかる収入、支出の全て)で計算を行う。

$$※VFM=\frac{従来の公共事業のＬＣＣ-ＰＦＩのＬＣＣ}{従来の公共事業のＬＣＣ}\times 100$$

ＶＦＭは、ＰＦＩ事業における最も重要な概念であり、従来の公共事業方式に代わり、ＰＦＩ事業を採用するにあたり、ＶＦＭがどれだけ向上するかの検証が求められる。ＰＦＩ事業を実施する民間業務委託者の選定においても、最も重要な選定要因となる。

(1)ＰＦＩ (Private Finance Initiative)

公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法であり、民間の資金、ノウハウ等の活用を行うことで、公共施設の整備にかかるコストの縮減を図ることができる。

ＰＦＩは、設計、建設、維持管理、運営全ての業務を一括して長期契約を締結し、性能発注を行う。事業に必要な費用の一部を事業の収益力を担保にＳＰＣが金融機関から借入、提供されるサービスの対価として地方公共団体がＳＰＣに資金を払う。

【事業類型Ⅰ】

①BTO 方式(Build　Transfer　Operate)(建てて　移転して　運営する)

民間事業者が、施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。

②BOT 方式(Build Operate　Transfer)(建てて　運営して　移転する)

民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式。

③BOO 方式(Build　Own Operate)(建てて　所有して　運営する)

民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式。

④RO 方式(Rehabilitate　Operate)(改修して　管理・運営する)

既存施設を改修し、管理・運営する事業方式。所有権の移転はなく、地方公共団体が所有者となる方式。

【事業類型Ⅱ】

ｉサービス購入型

民間事業が公共施設等を整備・運営し、地方公共団体はそのサービスに対して民間事業者に対価を支払う形態。（ex.学校施設、庁舎、公営住宅など）

ⅱミックス型

サービス購入型と独立採算型を合わせた形態。事業での収益はあるが、公共の補助金等が必要となる。（ex.宿泊施設、温泉施設など）

ⅲ独立採算型

民間事業者が地方公共団体から事業の許可を受け、利用者からの料金収入により、公共施設等を整備・運営する形態。（ex.駐車場、コンテナターミナルなど）

【標準的期間[1]】

通常の PFI 事業の手続き期間は５０ヶ月(基本構想から事業契約締結まで)。基本計画策定と導入可能性調査の一括実施など手続きを簡易化した場合は、３２ヶ月～３８ヶ月。

事業者の決定後、設計、建設に２～３年かかることから、施設の完成までには最短でも６年～７年の期間を要するものと想定される。

【メリット】

設計から運営まで全てを一括委託するため…

●民間ノウハウの発揮の余地が大きい。

●民間ノウハウ活用によるコスト削減が期待できる。

また、民間資金活用により…

●財政支出負担の平準化が可能である。

●初期投資で多額の費用を要さない。

【デメリット】

●設計から運営まで全てを民間に委ねることで公共の主導権は限定的

●民間の資金調達は地方公共団体が資金調達と比較して高金利

●リスク算出費用などがかさむ

●一括発注に伴う手続きが煩雑

●入札・契約に要するコスト増

●債務負担、議会の議決が必要

●公募スケジュールに一定の期間を見込む必要があり、整備までの期間が長い

●契約などに専門的な知識が必要になることから、専門のコンサルタントが必要

●倒産リスクあり

[1] 標準的期間：整備方針を決定してから建設工事完了までの期間。

【スポーツ施設の事例】

・八王子市総合体育館建設事業
・福岡市総合体育館建設事業

⑵コンセッション

コンセッション方式は、施設の所有権を公的機関に残したまま、運営権を一定の長期間民間に委ね、サービスの提供を民間が行う。運営権をもったＰＦＩ事業者は、施設の利用者から利用料金を受け取り、運営に必要な資金を回収する「独立採算型」事業である。

公的機関は、運営権譲渡の対価を受け取ることができる。コンセッション方式は独立採算型のＢＴＯ方式に該当する。

【標準的期間】

施設の建設までは通常のＰＦＩと同じであり、運営について運営権の譲渡を設定し事業を行っていくため、通常のＰＦＩ手法に比べ、数ヶ月程度長い期間を要する。（最短でも７年以上の事業期間が想定される。）

【メリット】

★コンセッション方式は、運営権を譲渡するため…
・運営については PFI 方式よりも民間の裁量性が高く、
・民間ノウハウの発揮の余地が大きい。
★独立採算制であるため、競争的対話や交渉方式が入札に採用され…
・様々な提案により付加価値を高められやすい。
★運営権はみなし物件として登記可能（抵当権設定も可）であり、
・一定の条件の下で譲渡も可能

【デメリット】

★従来の PFI 方式と比較し、仕組みと手続きが複雑
★正確な資産状況や台帳の把握、維持更新投資の考え方など数多く
・事前調整と手続きが必要なため、公募に至るまでに相当時間を要する。
★利用料金制、独立採算型が基本となるため、
・採算がとれない事業では適用困難

【公共施設の事例】

・但馬空港運営事業
・関西国際空港及び大阪国際空港特定空港運営事業等

(3) ＤＢＯ (Design Build Operate)

「ＤＢＯ」とは、設計、建設、維持管理・運営を民間事業者に一括して民間に委託する方式のこと。施設の所有、資金調達は公共が行う。

【標準的期間】

施設の所有と資金調達は公共が行うため、所要期間は公共の政策決定に至るまでの期間による。

新潟市アイスアリーナ建設の事例では、導入可能性調査に５か月、ＤＢＯ方式の採用を決定し、事業者の募集から契約締結までに約８ヶ月、設計及び建設に１年４か月という状況であった。

『新潟アイスアリーナ建設経過』※新潟市提供資料より抜粋

H23.6	「(仮称)新潟市アイスアリーナのあり方に関する有識者会議」を開催(全５回)、ＰＦＩ可能性調査(～１１月)
	「(仮称)新潟市アイスアリーナ基本計画」策定
H23.11	整備手法はＤＢＯに決定
H23.1	アドバイザリー業務委託契約締結(契約期間H24.10.31 まで)
	「(仮称)新潟市アイスアリーナ整備・運営事業」実施方針公表
	「(仮称)新潟市アイスアリーナ整備・運営事業」要求水準書(案)公表
H23.3	債務負担行為設定(H25～H40　15 年間)
H24.4	「(仮称)新潟市アイスアリーナ整備・運営事業」特定事業選定公表
	「(仮称)新潟市アイスアリーナ整備・運営事業」入札公告
H24.7	整備運営事業者(落札者)を決定・公表
H24.10	事業契約締結について議会議決(３契約：①基本契約　②建設工事請負契約　③維持管理運営業務委託契約)
H25.2	施設の本体工事がスタート
H25.7	施設の管理運営を行う指定管理者に「(株)新潟市パティネレジャー」を指定
H25.9	施設の愛称を命名するネーミングライツパートナーを決定
H26.1	アイスアリーナ　完成
H26.2	「新潟アサヒアレックスアイスアリーナ」　オープン

【メリット】

★民間ノウハウの発揮の余地が大

★設計、建設について公共に主導権

★基本的な行政手続きは従来型と同じ

【デメリット】

★PFI 方式と比べ、予算の平準化が困難（整備段階で一部一括支払を要す）

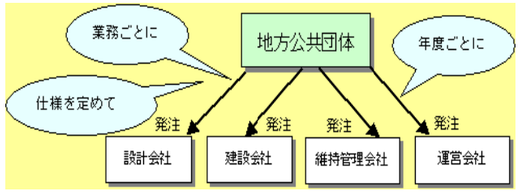
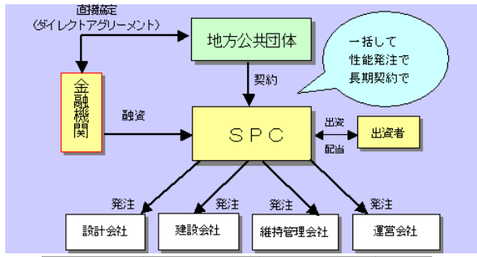
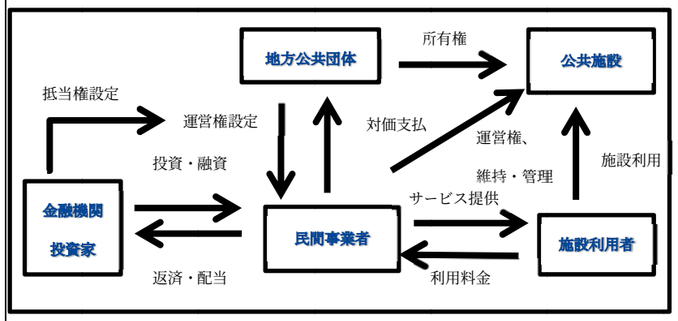
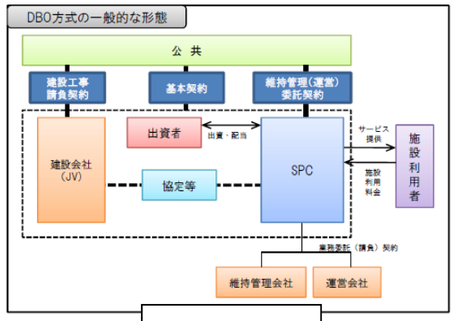
★民間資金の活用の効果が期待できない

★PFI と同様、契約手続等にノウハウが必要

★事業の実施に当たり、債務負担、議会の議決が必要

★公募スケジュールに一定の期間を要す

主な相違点

項目	従来方式	PFI(Private　Finance　Initiative)	コンセッション	DBO(Design　Build　Operate)
スキーム	 ※内閣府民間資金等活用事業推進室(PFI 推進室)の 地方公共団体における PFI 事業導入の手引き（P5）より抜粋	 ※内閣府民間資金等活用事業推進室(PFI 推進室)の 地方公共団体における PFI 事業導入の手引き（P5）より抜粋		 栃木県資料より抜粋
事業の実施方法	地方公共団体が、設計、建設、維持管理運営をそれぞれ独立して業務ごとに発注・実施	設計から建設、維持管理、運営まで全てを一括して民間事業者が実施	設計から建設、維持管理、運営まで全てを一括して民間事業者が実施。　運営権は民間事業者	設計から建設、維持管理、運営まで全てを一括して民間事業者が実施
発注方法	仕様発注:業務に関する詳細な仕様書を地方公共団体が作成し、発注 分割発注：設計、建設、維持管理、運営を業務ごとに発注	性能発注：市は事業者の性能のみを規定し、民間事業者は、自らの総意工夫に基づき、要求水準を満たす業務を実施 一括発注：設計、建設、維持管理、運営全てを一括して発注	性能発注：市は事業者の性能のみを規定し、民間事業者は、自らの総意工夫に基づき、要求水準を満たす業務を実施 一括発注：設計、建設、維持管理、運営全てを一括して発注、運営については、運営権を設定	性能発注：市は事業者の性能のみを規定し、民間事業者は、自らの総意工夫に基づき、要求水準を満たす業務を実施 一括発注：設計、建設、維持管理、運営全てを一括して発注
整備資金調達	市：起債、一般財源、補助金、交付金等	民間：金融機関からの借入(起債等併用の場合あり)	民間：金融機関、投資家からの借入	市：起債、一般財源、補助金、交付金等
標準的期間	４～５年	６～７年	７～８年	３～４年
メリット	・設計、建設、維持管理、運営の全てについて公共に主導権あり ・公共に経験が蓄積されている ・低金利での資金調達が可能	・民間ノウハウの発揮の余地が大きい ・財政支出の平準化が可能 ・民間ノウハウ活用によりコスト削減が可能 ・PFI 手法による法的根拠有	・PFI のメリットを含む ・運営権を譲渡することから、運営について、民間の裁量性が高く、民間ノウハウの発揮の余地が大きい ・独立採算制であるため、競争的対話や交渉方式が入札に採用され、様々な提案により付加価値を高められやすい ・運営権はみなし物件として登記可能、抵当権を設定でき、一定の条件の下に譲渡も可能	・民間ノウハウの発揮の余地が大きい ・設計、建設について公共に主導権がある ・公共に経験は乏しいが、基本的には従来型の行政手続きと同じ
デメリット	・民間ノウハウの発揮の余地が小さい ・初期投資では、起債制限等から多額の一般財源が必要 ・財政負担の平準化が困難 ・リスクの多くを公共が負担 ・業務毎に分離発注となる	・公共の主導権は限定的 ・金利が高い ・入札・契約に要するコストが増加 ・債務負担、議会の議決が必要であり、公募スケジュールに一定の期間を見込む必要がある ・専門のコンサルタントが必要 ・倒産リスクがある	・PFI のデメリットを含む ・手順や考え方が従来の PFI 手続きに比べ、格段と複雑化する ・利用料金制、独立採算型が基本となるため、採算がとれない事業であると適用は難しい	・明確な事業手法としての法律がない ・初期投資では、起債制限等から多額の一般財源が必要、財政支出の平準化ができない ・公共での資金調達になるため、民間資金の活用の効果が期待できない ・契約手続等にノウハウが必要 ・債務負担、議会の議決が必要となり、公募スケジュールに一定の期間を見込む必要がある
実施体制	対象事業に係る原課の職員が主たる担当 整備にあたっては、建築担当部署との協力が不可欠	対象事業に係る原課の職員が主たる担当 建築担当部署、財政担当部署、契約担当部署等の協力が必要不可欠、検討支援について、アドバイザー委託が必要	対象事業に係る原課の職員が主たる担当 建築担当部署、財政担当部署、契約担当部署等の協力が必要不可欠、検討支援について、アドバイザー委託が必要	対象事業に係る原課の職員が主たる担当 建築担当部署、財政担当部署、契約担当部署等の協力が必要不可欠、検討支援について、アドバイザー委託が必要

２先進事例の報告

(1)流山市(千葉県)

流山市では、他自治体や民間事業者からの提案・アイデアを基に「2 つの PPP（Public Public Partnership：官官連携/Public Private Partnership：官民連携）による各種 FM 施策を展開している。

●事業者提案制度

「流山市の公共施設を使ってできること」について、民間事業者のノウハウを生かした提案を求め、採用された案件について詳細協議を行い、諸条件が整った場合には提案者と随意契約して事業化を行うもの。

事業者提案制度は、流山市の全ての公共施設でできることについて、仕様等を定めず、民間事業者から自由な提案を募集する。

※市民体育館の再整備等、具体的な場所や仕様等を定める必要がある場合は PFI 等の方式で事業を行う必要があり、事業者提案制度は採用できないものと考える。

●サウンディング型市場調査

ファシリティマネジメント施策の企画・検討段階での民間事業者に対する意向調査（民間事業者に資料提示⇒ヒアリングと対話により指定管理者公募の諸条件を精査するなど…）

【背　景】

流山市民総合体育館の改築に際して…

① 以前の体育館(4,552.74 ㎡)の 2.2 倍、全館空調、営業的興行、運動公園との一体管理が前提条件とされていた。

② 資産として徹底的な活用が求められるものではあるが、①運営・施設管理のノウハウ、②維持管理費の算出、③大型設備の管理など　未知の領域で指定管理者の公募条件の設定自体が困難な状況であった。

【メリット】

・民間感覚で指定管理者公募に係る諸条件を整理
・財政負担不要
・公平・透明なプロセス確保
⇒市の意向・市場とマッチングした専門性の高い事業者選定
質の高い体育館の指定管理（管理・運営）　公共施設の有効活用

【流山市の特徴】

効果を重視し、柔軟な事業実施を図っている。
(幹部職ヒアリング、担当者との対面対話形式等)

⇒市民体育館の再整備を進めるうえで必要な仕様書等の作成に参考となる事例である。

(2)新潟市(新潟県)

新潟市では、アイスアリーナ整備にあたり「新潟市に整備、運営のノウハウが少ない」、「工期の短縮が必須条件となっていた」、「可能な限り財政負担を削減しなければならない」等の課題に直面していた。

これらの課題に対応するため、事業全体を一括発注、性能発注することで民間ノウハウを活用し、工期の短縮、維持管理運営を最大限考慮した民活手法による整備を模索し、ＤＢＯ方式が採用することと判断され、方針決定からわずか３年で新潟市アイスアリーナを竣工した。

【新潟市アイスアリーナの概要】

オープン：平成２６年２月１日
建設場所：新潟市中央区鐘木２５７番地１７
敷地面積：９，９９４㎡
主要諸室：メインリンク（30m×60m国際規格)、サブリンク（15m×45m）
観客席（1,000 席程度)、休憩・軽食コーナー、多目的室、会議室、おやこルーム、事務室など
構造・階数：鉄骨造　地上２階
延床面積：５，４９９㎡(１階　４，７０７㎡　２階　７９２㎡)
駐車場：普通車９６台、大型車２台、自転車・バイク５０台
環境配慮：液体二酸化炭素冷媒の使用、太陽光発電パネル(521.4Kw)設置

【事業費 (DBO 方式：設計・施工・運営管理一括委託)**】**

総事業費(工事費＋その他)		2,259,169,000 円
財源内訳	一般単独事業債	1,679,300,000 円
	スポーツ振興くじ助成金	20,000,000 円
	一般財源	559,869,000 円

【組織体制】

基本…事務職２人体制
⇒整備担当へ財務、指定管理に明るい職員を配置
ただし、建築担当部署、財政担当部署などとの協力関係は不可欠
また、専門的知識が必要⇒専門事業者とのアドバイザリー契約が必要
［アドバイザリー契約］
・公民連携事業の検討…金融、法務、技術等の専門知識が必要
・ＰＦＩ導入可能性調査
①諸条件の整理（既存法制度等)、②事業の枠組みの検討、③ＶＦＭの算定、④民間事業者の市場調査等
⇒地方公共団体は、アドバイザーから法務・財務・技術全般のアドバイスや支援を受ける

３　市民体育館再整備に係る提言について

【中間報告の名称】

『 提言書　～市民体育館再整備の方針～ 』

【構　成】

①はじめに（１ページ程度）　**《委員長寄稿》**

②現状と検討事項（2～3 ページ程度）　**《第１回検討委員会資料及び意見まとめ》**

これまでの経緯　⇒　現状と課題　⇒　検討の必要性等

③市民体育館の必要性（2 ページ程度）　**《第２回検討委員会資料及び意見まとめ》**

結論：必要不可欠である旨

公共施設として担うべき役割、利用者数の推移と将来予測　など

④再整備の方法（3～4 ページ程度）　**《第２回検討委員会資料及び意見まとめ》**

結論：現在敷地内に新築建て替えることが望ましい旨

再整備の選択肢に係る検討事項、財政負担（ライフサイクルコスト）

整備場所、その他結論に至った協議経過　など

⑤新市民体育館に求める機能（2 ページ程度）　**《意見、要望を網羅して集約》**

現状の改善

新たな機能

実現可能性

⑥官民連携の必要性（2～3 ページ程度）　**《第３回検討委員会資料及び意見まとめ》**

実現可能性（財政負担）の考察

サービスの向上の視点からの考察

具体的手法の現状と課題に関する考察

⑦まとめ（1～2 ページ）

①　～⑥の総括

新体育館の適性規模、多機能化、複合化に関する考察

実現可能とするための財政規模、財源の考察

今後のスケジュール感　等

【今後の予定】

提言書（案）を作成 ⇒ 送付：４月末まで

第４回検討委員会開催（提言書の最終校正）：５月　　日

市長・教育長へ報告会：５月下旬（日程調整）