
新川こども施設の整備に係る 民間活力導入可能性調査業務報告書

令和5年2月
富山県
株式会社日本総合研究所

目次

| | |
|--------------------------|------|
| I. 本事業の概要・基本計画の振り返り | P.02 |
| II. 収益施設の誘導について | P.08 |
| III. 事業範囲・事業方式・事業類型・事業期間 | P.11 |
| IV. 民間事業者の意向調査 | P.21 |
| V. 事業手法の定性評価 | P.27 |
| VI. 事業手法の定量評価 | P.39 |
| VII. 事業手法の総合評価 | P.45 |
| VIII. 今後の検討課題 | P.47 |

I. 本事業の概要・基本計画の振り返り

1. 本事業の目的・基本理念等

基本計画策定の背景、本調査の目的

- 県では、地元の要望を踏まえ、新川文化ホール敷地内に、遊びを通じたこどもの非認知能力の形成や基礎的な運動能力等の開発・向上につながる「屋内レクリエーション施設」の整備について、令和2年度から検討を開始し、令和4年2月に「新川こども施設基本計画書」（以下「基本計画」という。）を策定した。
- 本調査は、基本計画で定めた方向性を前提に、新川こども施設（以下「本施設」という。）の整備及び運営を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、財政負担の軽減や施設の利用促進、サービス向上、魅力的な企画の実施等が可能な検討し、民間活力の最適な導入方法の選定について整理することを目的とする。

基本計画で定める課題及び方向性

現状を取り巻く課題

子どもの育ちに関する課題

- 子どもの非認知能力向上の必要性
- 子どもの運動能力の低下

県民ニーズからの課題

- 気候や天候に関わらず、休日でも利用できる遊び場ニーズ
- 子どもの健全な育成へのニーズ

新川地域の現況からの課題

- 人口減少に伴う地域コミュニティ希薄化
- 子育て支援、定住化促進の重要性
- 本施設設置による新川文化ホール活性化への期待

類似施設の動向・特徴からの課題

- STEAM教育の推進
- 社会包摂思想の普及

基本計画が目指す施設の方向性

方向性1 非認知能力育成に向け、こどもの主体的な遊びの創出

方向性2 子育て世代への支援、家庭の子育て力の向上

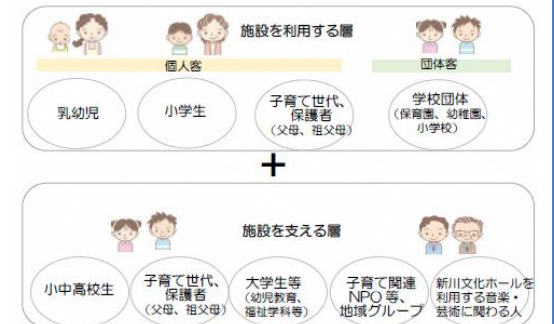
方向性3 地域の子育て力の向上

方向性4 新川地域への愛着、誇りの醸成

方向性5 多様性の尊重・社会包摂

ターゲットの考え方

- メインターゲットは幼児から小学生（低学年）。子どもたちを施設づくりや運営をサポートする立場としての取組みに参加できるようにする。
- 子育て関連の地域グループや、新川文化ホールを日常的に利用している音楽や演劇などの舞台芸術に関わる人たちにも施設運営に関わってもらうことによって、この施設ならではの取組みを実現していく。



出所：「新川こども施設基本計画書」（令和4年2月富山県）を基に日本総研作成

1. 本事業の目的・基本理念等

基本計画で定めるコンセプト・整備方針

- 前頁に示す現状・課題や施設の方向性を踏まえ、本施設整備にあたってのコンセプトと整備方針は以下の通り整理されている。

コンセプト

変化に向きあい、未来を創る力の育成

私たちは、こどもたちが、これからの不確実な時代を生きていくうえで、こどもたちの将来を見据えた人間形成に役立つ、潜在的な生き抜く術を伝えていくことが責務だと思っています。

そのため、地域に住む人々や企業も運営に参加していただき、こどもたちが郷土の素晴らしさを理解するとともに、遊びを通して生きる力を養っていくべきだと考えています。

本施設は、その「思い」を「カタチ」にするものです。

整備方針

整備方針 1 雨天や降雪時、酷暑でも利用できる屋内型の施設

整備方針 2 遊びを通して、非認知能力・運動能力・創造性を育む施設

整備方針 3 新川文化ホールの特性（音楽、芸術）と連携した施設

整備方針 4 同伴者（父母、祖父母）も満足できる施設

整備方針 5 独自性や先進性に優れたインクルーシブな施設

2. 基本機能・事業概要

- 本施設は、「非認知能力」「運動能力」「創造性」の育成等、整備方針を具現化するために必要な機能を備える。
- また、ハード面での機能だけでなく、事業活動や人材の活用といったソフト面の機能充実にも重点を置くことが期待されている。

| 基本機能 | | 機能の概要 | 事業内容 |
|------------|--------------|--|---|
| 子どもたちの遊び促進 | 身体を動かして遊ぶ機能 | <ul style="list-style-type: none"> • 天候に左右されず、いつでも思いきり遊べる屋内遊具を設置する。 • 基礎的な体力、運動能力の向上だけでなく、友達との関わりを通して、コミュニケーション能力や社会性、認知的能力などを育む。 | <ul style="list-style-type: none"> • 家ではできないコト・スケールでの遊びを可能にする遊具の設置 • 思いきり身体を動かせる屋内大型遊具の運用 • デジタルコンテンツを使った遊びの提供 • デジタルを活用した空間変化 • 屋内外を一体的に利用でき、自由に行き来できるシームレスな空間づくり • 楽しみながら社会のしくみを学べる仕掛け • 自然と触れ合うベースキャンプ的な役割（アウトドア体験）等 |
| | 創作・芸術に触れる機能 | <ul style="list-style-type: none"> • 子どもたちが個性を発揮し、他者と関わりながら自己表現したり、新川文化ホールで行われる舞台芸術や富山の自然から刺激を受けるなど、五感を使った体験を通して、創造性、想像力を育む。 • 子ども同士、親と子ども、親同士に加え、地域の人々を含めた多様な人々の交流を促進し、学びにつなげる。 | <ul style="list-style-type: none"> • アトリエの運営（備品・材料管理、体験サポート等） • 創作プログラムや、新川文化ホールとの連携による音楽や舞台芸術イベント・アート鑑賞プログラム等の実施（五感を使って体験する） • 新川文化ホールと自由に行き来できるコリドー（回廊）の設置 • 生きる力を身につけるプログラミング体験 • 地域や企業の協力（地域活動団体との連携・ネットワーク形成、大学生等の職場体験やボランティアの活用など） • 夏休み期間中の学生のインターンシップの場としての活用 |
| 子育て支援 | 乳幼児・保護者の交流機能 | <ul style="list-style-type: none"> • 乳幼児が安心して遊べるスペースのほか、子育て中の親が子育ての不安・ストレスを解消できるよう、相互にコミュニケーションを取れる仕組みをつくる。 | <ul style="list-style-type: none"> • 子育て相談窓口の運営 • 親子で参加できるイベントの開催 • 同伴者も楽しめる遊具の設置等 |
| | 育児情報発信機能 | <ul style="list-style-type: none"> • 各種掲示やセミナー等を通じて、子育てに役立つ情報を発信する。 | <ul style="list-style-type: none"> • 親向けの育児セミナー、離乳食教室等のイベント開催 • 子育てに役立つ情報の発信（掲示、インターネット）等 |

出所：「新川子ども施設基本計画書」（令和4年2月富山県）を基に日本総研作成

3. 敷地概要

- 基本計画に示されている候補地は、新川文化ホール敷地内。
- 候補地までの交通アクセスは、あいの風とやま鉄道魚津駅、魚津ICからそれぞれ車で10分程度。周辺の商業施設及びコンビニへは、いずれも車・徒歩で数分程度でアクセスできる。
- 芝生広場内の配置については、基本計画では下表の通り3案検討されている。



| | |
|------|------------------------------|
| 計画地 | 富山県魚津市宮津110 |
| 敷地面積 | 73,024㎡ |
| 用途地域 | 用途無指定地域 |
| 容積率 | 200% |
| 建蔽率 | 60% |
| 前面道路 | 西側前面道路(魚津滑川バイパス、国道8号)幅員28.0m |

| 整備場所(案) | メリット | デメリット |
|----------------------|--|--|
| ① 展示会議棟の南 | <ul style="list-style-type: none"> 既存施設からの景観を阻害しない(高さをとれる) 既存施設に近い 南側駐車場から近い | <ul style="list-style-type: none"> 支持層が比較的深い 面積が取れず、屋外との連携に制約 |
| ② 展示会議棟の東(イベント広場北側) | <ul style="list-style-type: none"> 支持層が比較的浅い 屋外との連携が容易 既施設に近い 既施設経由も容易 | <ul style="list-style-type: none"> 高さによっては、既存施設からの景観を阻害する可能性あり |
| ③ 展示会議棟の南東(イベント広場南側) | <ul style="list-style-type: none"> 屋外との連携が容易 南側駐車場から近い | <ul style="list-style-type: none"> 支持層が比較的深い 高さによっては、既存施設からの景観を阻害する可能性あり 既存施設から遠い |



出所:「新川子ども施設基本計画書」(令和4年2月富山県)、Google map (https://www.google.co.jp/maps/、2023/1/18参照) を基に日本総研作成

4. 施設概要

- 基本計画では、本施設の面積規模について、大型遊具の設置や乳幼児スペース、ワークショップスペース等の必要な機能を十分に確保できる規模として、延床面積2,000～2,500㎡と計画している。
- また、各諸室・機能の規模については、他の同規模の子育て支援施設の事例から各機能の構成比を算出し、その平均値から適当な面積を類推した。施設面積を2,000～2,500㎡のほぼ中間値である2,300㎡とした場合について、下表の通り構成面積を試算。
- なお、整備費（設計費・工事費・地盤改良費の合計）としては、約24～28億円（税込）程度を見込む。これらには建築関連費、外構その他土工事費、展示資料等取得費、事務所等備品は含まない。

| 必要な諸室 | 機能 | 面積（㎡） | 構成比 |
|----------------------------|----------------------------|-------|------|
| 遊具スペース | 遊び機能 | 1,000 | 43% |
| 乳幼児スペース | 遊び機能 交流促進機能 育児情報発信機能 | 200 | 9% |
| ワークショップスペース | 創作機能 | 300 | 13% |
| 休憩・食事スペース | 交流促進機能 | 200 | 9% |
| 共用部（エントランス、通路、倉庫等） 事務室等 | その他機能 事務機能 | 600 | 26% |
| 合計 | | 2,300 | 100% |

Ⅱ. 収益施設の誘導について

1. 収益施設に関する事例調査～調査対象施設

- 本施設に誘導しうる収益施設を検討するため、乳幼児や児童を主なターゲットとした遊び場を有する施設を対象とし、当該施設に付属する収益施設を調査した。
- 調査にあたっては、公共施設に限定せず、先進的な取り組みを行っている民間企業の施設も対象とした。

| 公共/民間 | 施設名 | 付属する収益施設 |
|-------|------------------------|-------------------------------------|
| 公共 | • Coしぶや | • カフェ |
| | • 天理駅前広場コフン | • カフェレストラン、スポーツバイク店舗、土産物販売店 |
| | • 上山市総合子どもセンターめんごりあ | • 託児室 |
| | • 北九州市立子どもの館 | • 売店、託児室、ミルクルーム（紙おむつ販売） |
| | • あらかわ遊園 | • カフェ、レストラン、Tシャツ・雑貨・お菓子などオリジナルグッズ販売 |
| 民間 | • 京王あそびの森 HUGHUG くハグハグ | • カフェ、コインロッカー、売店、記念写真機 |
| | • 植村直己冒険館 | • カフェ、ミュージアムショップ |
| | • Kiond | • ライブラリーカフェ |
| | • チームラボボーダレス | • ティーハウス |
| | • チームラボプラネッツ | • レストラン、フラワーショップ |

■ Coしぶや



出所：渋谷区子育てネウボラHPより
「Coの食堂」<https://shibuya-city-neuvola.tokyo/facility/coshibuya/>

■ 天理駅前広場コフン



出所：天理駅前広場コフンHPより
「コフンショップ」
<https://cofufun.com/facility/#facility-7>

■ 植村直己冒険館



出所：植村直己冒険館HPより「CAFE iNUUK」
<https://boukenkan.com/cafe/>

■ Kiond



出所：Kiond HPより
「Library Café」
<https://kiond.com/cafe/>

■ チームラボボーダレス



出所：チームラボボーダレスHPより
「EN TEA HOUSE 幻花亭」
<https://en-tea-house.teamlab.art/jp/odaiba/>

出所：各種公表情報（2022/5/30参照）を基に日本総研作成

2. 本事業における収益施設の誘導機能

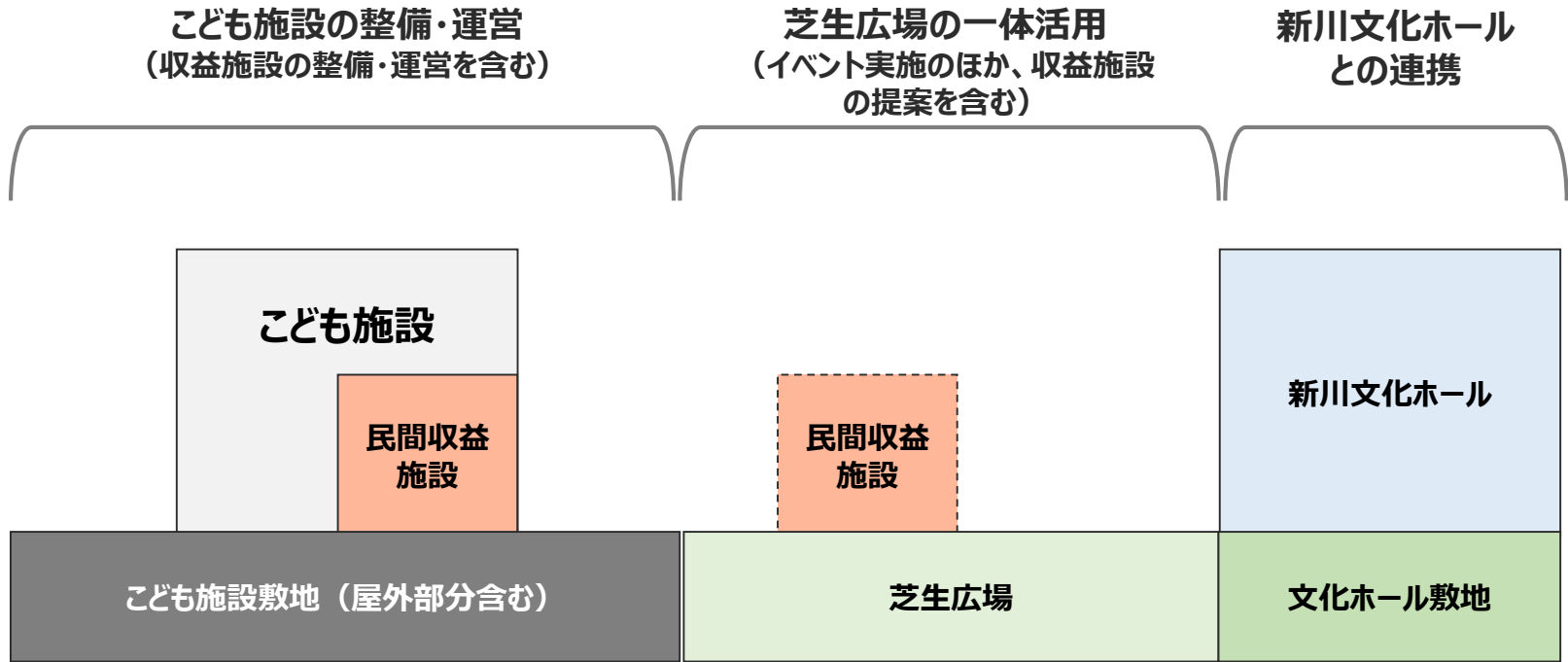
- 施設事例を基に、本施設利用者の利便性向上と親和性が高い機能を5通り整理した。
- 本施設利用者の利便性を高め、施設の滞在時間を長くすることに直結する「1.飲食機能」は誘導が望ましい。
- 「2.託児機能」は施設利用者の利便性の観点から望ましい機能であるが、新川文化ホールとの役割分担等の整理が必要である。
- 「3.宿泊・レジャー機能」、「4.生活利便機能」、「5.教育機能」は、「③独立した施設の整備」が想定され、参入リスクが高いため任意提案が望ましい。

| | ①施設整備が不要 | ②こども施設内への入居 | ③独立した施設の整備 |
|-------------|-------------------------------------|--|---|
| 収益事業への参入リスク | 敷地の一部を短期的に使用する。施設整備を伴わないため参入リスクは低い。 | 一定の初期投資を伴うが、参入リスクは③よりも低い。 | 多額の初期投資と長期の事業期間が必要となり、参入リスクは大きい。設計や営業日・営業時間などの自由度は高い。 |
| 導入機能案 | 1.飲食機能 | <ul style="list-style-type: none"> レストラン 喫茶 売店 自販機 | <ul style="list-style-type: none"> レストラン 喫茶 売店 自販機 |
| | 2.託児機能 | <ul style="list-style-type: none"> キッチンカー | <ul style="list-style-type: none"> 託児室 |
| | 3.宿泊・レジャー機能 | <ul style="list-style-type: none"> キャンプ・ピクニック場 BBQ場 | <ul style="list-style-type: none"> キャンプ施設 |
| | 4.生活利便機能 | | <ul style="list-style-type: none"> 専門店(アウトドア系) 宿泊施設 運動施設(スケート場、ヨガ・ダンススタジオ等) ペット関連施設(ドッグラン等) 菜園 |
| | 5.教育機能 | | <ul style="list-style-type: none"> コンビニ スーパー ショッピングセンター 専門店 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 学童、保育園 習い事の教室 | <ul style="list-style-type: none"> 塾 習い事の教室 |

Ⅲ. 事業範囲・事業方式・事業類型・事業期間

1. 事業範囲

- 現時点で想定している本事業の事業範囲は下記のとおり、こども施設の整備・運営のみならず、芝生広場の一体活用（次頁に後述）、民間収益事業の実施、新川文化ホールとの連携を事業範囲とする。
- その他、近隣地域の博物館や遊園地等の親子向け公共施設との連携についても求めていく方針とする。



※芝生広場を一体活用する場合は、活用範囲に応じてこども施設の敷地を拡大する想定

2. 芝生広場の活用について

- 本施設整備候補地の芝生広場は、いずれの場所も植栽・芝生が美しく管理されているとともに、アルプス山系を遠くに望むことができる自然豊かなロケーションである。また、車動線からは隔離されており、子どもが安心安全にのびのびと遊ぶことができる環境となっている。
- 基本計画に記載されているように、部分的に屋外広場として整備するだけでなく、下図例のように様々な機能を組み合わせ、広く活用することで、より魅力的かつ目的型の場所となる可能性がある。
- 基本計画の整備方針「遊びを通して非認知能力・運動能力・創造性を育む」、「父母、祖父母も満足できる」等の観点から、子どもの遊び場や親子の居場所として一体的に有効活用することが望ましい。

■ 芝生広場のロケーション



<活用例>

■ 音楽・親子イベント等の開催



出所：子育て情報サイト「すきっぷ」より
西宮市鳴尾浜臨海公園「芝フェス」
<https://mintclub.kobe-np.co.jp/skip/event/1060.html>

■ アート遊具等の設置



出所：情報サイト「キナリノ」より
富山県美術館屋上庭園
<https://kinarino.jp/cat8/26109>

■ 飲食機能等の設置



出所：産経新聞より
堺市原池公園全天候型バーベキュー施設「matoj」
<https://www.sankei.com/article/20220301-K2F66GVQBBLBJECKS4B4IQ3AKI/>

■ スポーツ施設等の設置



出所：てんしばHPより 多目的フットサルコート
<https://www.tennoji-park.jp/shop/ten-shiba/12>

出所：上記公表情報（2022/5/30参照）を基に日本総研作成

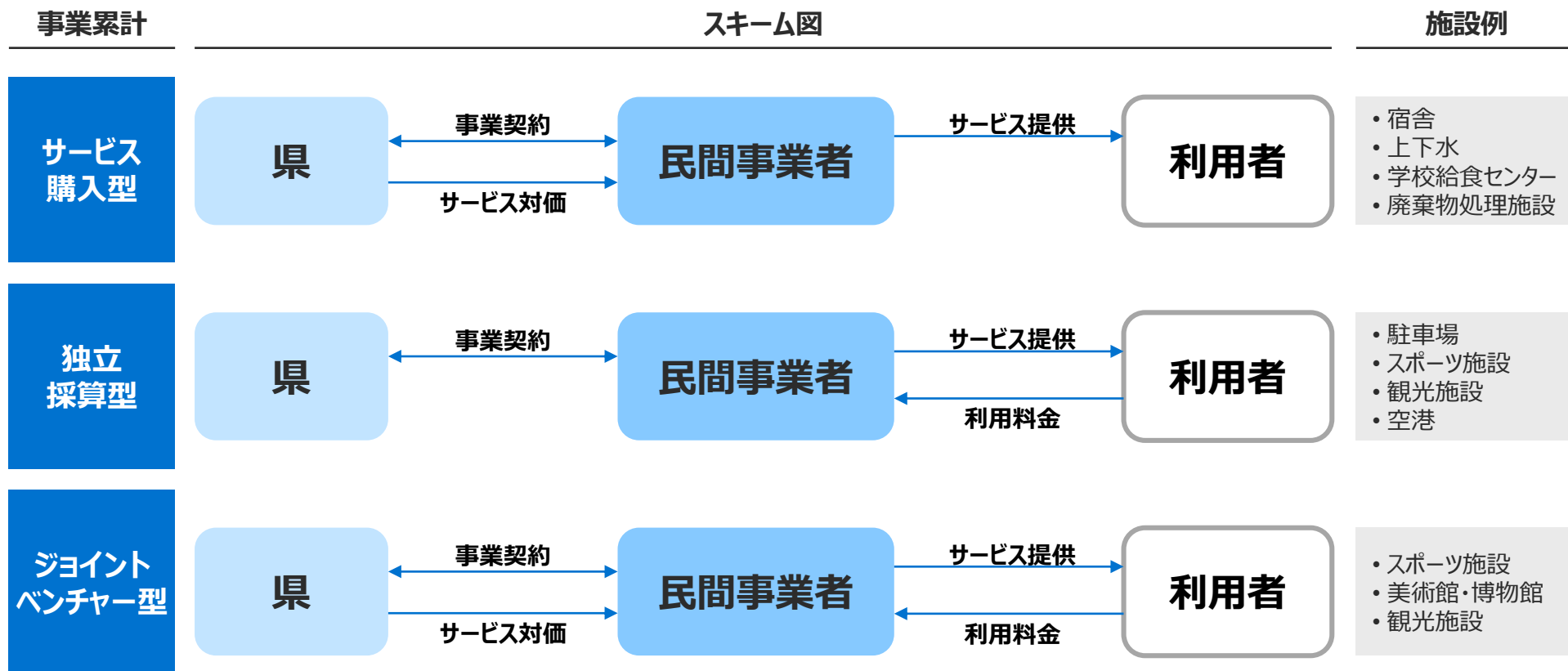
3. 事業方式

- 本施設を整備するにあたって、想定される事業手法はP30・31で後述するが、PFI方式、DBO方式、DO方式、DB+O方式、従来方式+O、従来方式がある。本頁～P20は、仮に本事業をPFI事業として実施した場合における各種条件を整理する。
- PFI事業の場合の事業方式は、下表の3通りである。BTO方式とBOT方式／BOO方式は、運営期間中における施設の所有権が公共か民間事業者、どちらにあるかが大きな違いとなる。
- 本事業でPFI事業を採用する場合は、下表のメリットデメリットの整理を鑑み、BTO方式が妥当であると想定される。

| 項目 | BTO方式 | BOT方式 | BOO方式 |
|-------|--|---|--|
| 概要 | PFI事業者が施設を建設（Build）し、その所有権を公共に譲渡（Transfer）したうえで、施設の維持管理・運営（Operate）を行う方式。 | PFI事業者が施設を建設（Build）し、契約で定められた期間中、施設を所有して管理・運営（Operate）を行い、事業期間終了後に公共側に施設を譲渡（Transfer）する方式。 | PFI事業者が施設を建設（Build）し、契約で定められた期間中、施設を所有（Own）して管理・運営（Operate）を行う方式。事業期間終了後は、事業者が保有し続けるか、若しくは撤去するかを選択する。 |
| メリット | <ul style="list-style-type: none"> 施設所有に係る課税負担がない、補助制度の適用対象になりやすいため、VFMが発現しやすい。 改修リスク等、重大なリスクが公共と分担されるため、民間事業者が参画しやすい。 | <ul style="list-style-type: none"> 運営中の所有権が民間事業者にあるため、改修等も含めて民間のノウハウ・自由度が高い。 | |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none"> 運営中の所有権が公共にあるため、BOT等に比べ、施設改修に関する民間事業者の自由度は低くなる。（要求水準書の中で必要な自由度を担保することは可能。） | <ul style="list-style-type: none"> 事業期間中の主なリスクは民間が負うことになるため、参画のハードルが高い。 施設所有に係る課税負担がある。 | <ul style="list-style-type: none"> 事業期間中の主なリスクは民間が負うことになるため、参画のハードルが高い。 施設所有に係る課税負担がある。 事業期間終了後のサービス継続を担保できない。 |
| 適した施設 | <ul style="list-style-type: none"> 公共施設全般 | <ul style="list-style-type: none"> 民間施設としても成立する、独立採算が可能な収益性が高い施設 事業期間中の改修の自由度を高める必要があるなど、民間が施設所有をする必然性のある施設 | |

4. 事業類型

- PFI手法の事業累計は、下図の通り、サービス購入型、独立採算型、ジョイントベンチャー型の3種類ある。
- サービス購入型は、利用料金が発生しない施設や、利用料金を公共が収受する事業（運営を公共が担う場合も含む）で多く採用される。
- 独立採算型は、空港や有料道路等のコンセッション事業の他、駐車場等収益性の高い事業で導入される。
- 本事業は、収益性の高い事業でないことから、県によるサービス対価の支払いは必須となると考えられる。サービス購入型・ジョイントベンチャー型どちらが妥当かについては、すなわち入館料や利用料金収入を想定するかどうか論点となる。当該論点について、次頁より考察する。



5. 課金方式～事例調査

- 本事業の論点の1つである施設の有料・無料を検討するため、乳幼児や児童を主なターゲットとした遊び場を有する公共施設を対象とし、当該施設の料金体系を調査した。
- 乳幼児や児童を主なターゲットとした遊び場を有する公共施設では、入館料のほか、イベントによる事業収入や、遊具を設置した遊びエリア・貸室・託児室等の利用料で収益を得ている。入館料を無料とする施設も多い。
- 料金設定においては、利用者の金銭的負担を下げつつ施設の収入を高める仕組みづくりの工夫がみられる。
- なお、イベントや遊具・スペース等の貸出については、自治体の定める運営業務として実施している場合と、民間任意の自主事業として実施している場合があると想定される。

調査対象

| 入館料 | | 施設名 |
|-----|-----------------|--|
| 有料 | | <ul style="list-style-type: none"> • 浜松こども館 • BOAT KIDS PARK モーヴィとこなめ |
| 無料 | 遊び場は 有料/一部有料 | <ul style="list-style-type: none"> • 北九州市立子どもの館 • 北九州市立子育てふれあい交流プラザ 元気のもり • 前橋市子育てひろば |
| | 遊び場も無料 | <ul style="list-style-type: none"> • 下関市ふくふくこども館 • 子ども未来創造館 • 鹿児島市すこやか子育て交流館りぼんかん • いくとぴあ食花 • 千葉市子育て支援館 • いわき市石炭・化石館ほるる • 入善町わくわくドーム • 大津市子育て総合支援センターゆめっこ • 上山市総合子どもセンターめんごりあ |

料金設定にみられる工夫

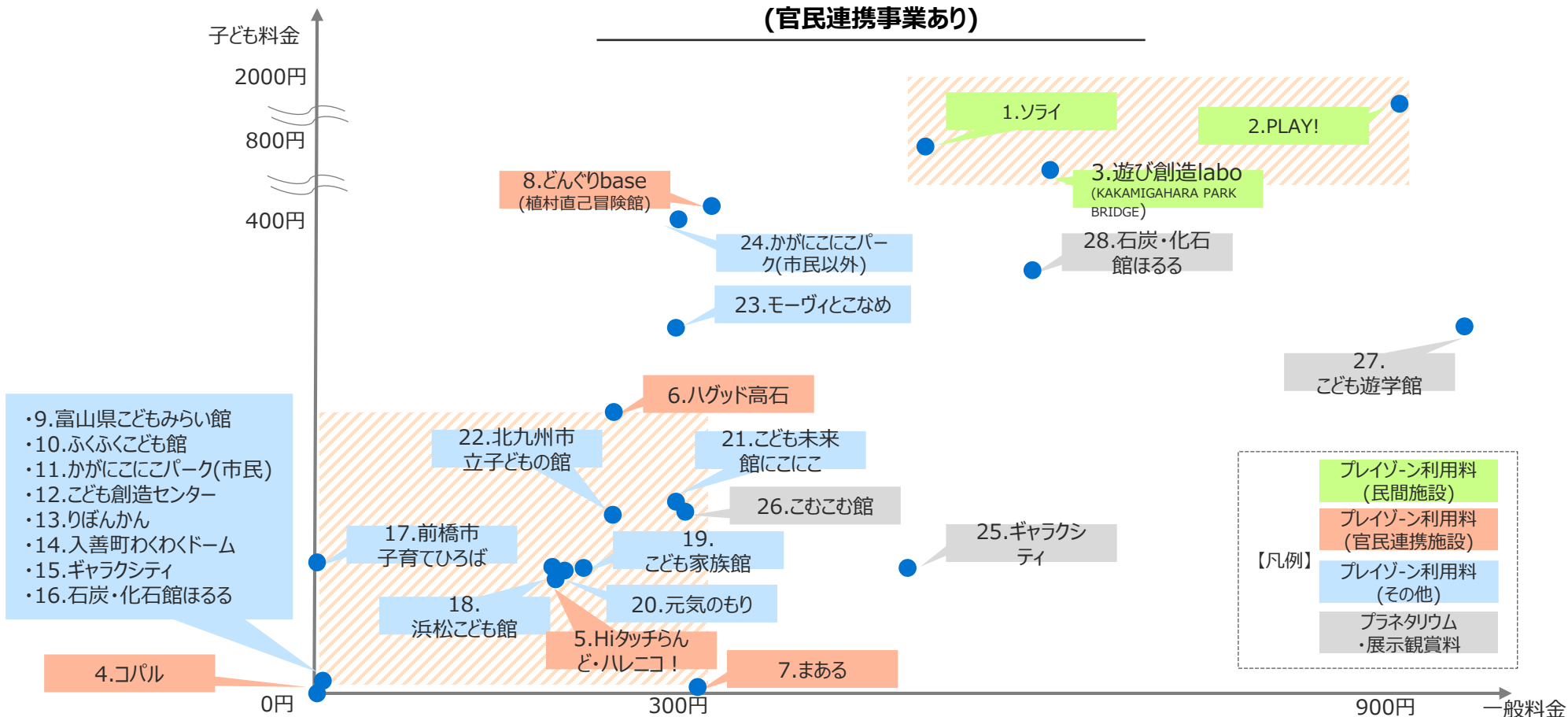
| 収益源 | 内容 |
|----------------|---|
| ①入館料 | <ul style="list-style-type: none"> • 有料の場合、利用者の金銭的負担を少なくする工夫 <ul style="list-style-type: none"> • 未就学児や各種手帳保持者など、条件に該当する利用者は無料とする(保護者の入館料は必要) • 市内乳幼児施設団体者への割引 • 回数券による利用料金の割引 • 遊びに使用する道具の無料貸し出し • 有料の場合、収入を高める工夫 <ul style="list-style-type: none"> • 時間枠ごとに課金し回転率を上げる |
| ②イベント等 事業収入 | <ul style="list-style-type: none"> • 収入を高める工夫 <ul style="list-style-type: none"> • 単発ではなく連続講座形式とした単価向上 • 施設の特性を踏まえた独自性の高い事業 |
| ③遊具・スペース等利用料 | <ul style="list-style-type: none"> • 利用者の金銭的負担を少なくする工夫 <ul style="list-style-type: none"> • アトラクション単位に加え、エリア単位でも料金設定 • 平日・土日祝で異なる料金設定(土日祝のほうが高い) • 主催事業の参加者への料金優遇 • 収入を高める工夫 <ul style="list-style-type: none"> • 時間枠ごとに課金し回転率を上げる |

6. 入館料金体系～事例調査

- 屋内遊戯施設の利用料について考察し、新川子ども施設の料金案について比較検討するため、公共施設・官民連携施設・民間施設それぞれについて、子ども・一般*料金のマッピングを加え考察した。
- プレイゾーン利用料設定の傾向としては、公共施設及び官民連携施設は子ども・一般ともに無料や、有料の場合でも子ども・一般とも300円程度までが多い。民間施設では、子どもの利用料を1,000～2,000円程度にまで引き上げている。

*子ども・一般の定義は施設により異なるが、今回は子ども＝高校生以下として集計した。高校生以下で複数の料金区分がある場合は平均して求めた。

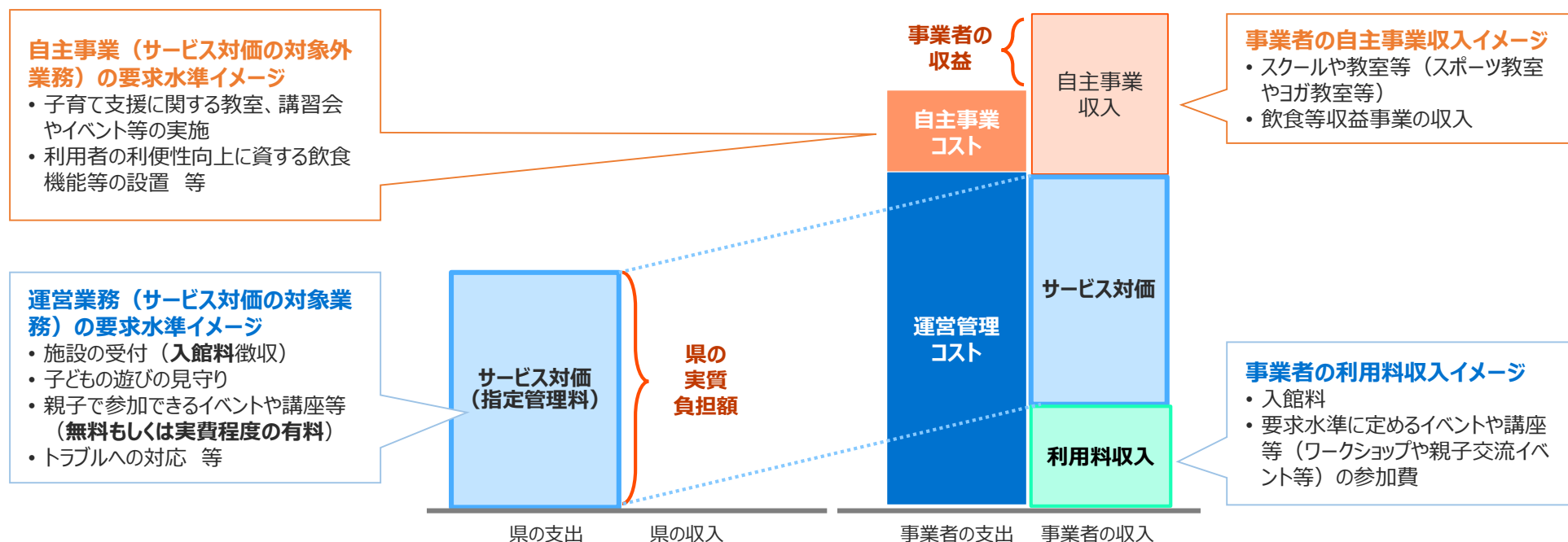
屋内遊戯施設 利用料の分布
(官民連携事業あり)



7. 利用料金及び事業類型における方針

- 本施設においては、①官民連携事業による屋内遊戯施設の他事例では300円程度までの入館料を設定している施設が複数あること、②県内の公共施設においても受益者負担の観点から入館料を徴収している施設が複数あること、③県内類似施設である「こどもみらい館」は無料であるものの駐車場が有料であり実質利用者負担があることなどから勘案し、入館料を設定することとする。
- 料金体系については、子どもの利用しやすさを重視し、子どもは無料、大人のみ安価な入館料を設定することが望ましい。
- また、イベントや講座等の参加料金については、運営業務の要求水準で求める事業は無料もしくは実費程度の参加料を徴収することとし、民間事業者の任意提案による自主事業として実施するイベント参加料については事業者提案とすることを想定する。
- 以上の整理から、本事業の事業類型はジョイントベンチャー型が妥当である。

運営における 県・事業者の収支構造



8. 事業期間

- 類似施設のPFI事業では、事業期間を15年程度と設定しているものが多い。
- 本事業においても、PFI事業とする場合は可能な限り長期に設定することで、PFI事業のメリットが最大化されるものと思料する。
- 一方で、大規模改修を事業範囲に含めると民間リスクが高くなるため、大規模改修を含まない15年程度とすることが妥当であるといえる。

| 項目 | 事業期間 | | | |
|-------|--|---|---|------|
| | ～5年 | ～10年 | ～20年 | ～30年 |
| メリット | <ul style="list-style-type: none"> • 事業期間が短期であるほど、事業者選定に関する公共の意向は反映しやすい。（事業者を変えることができる） | <ul style="list-style-type: none"> • 長期的なビジョンに基づき、民間事業者が主体的にノウハウを発揮できる。 • 長期になるほど、民間事業者・スタッフにノウハウが蓄積される。 • 長期になるほど、スタッフの雇用環境が安定する。 • 長期になるほど、収益事業の投資回収がしやすくなる。 | | |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none"> • 民間事業者が中長期的なビジョンに基づいて主体的にノウハウを発揮しにくい。 • スタッフの雇用が短期契約になるなど、人材確保が難しい。 • PFI事業のメリット（設計～運営までの一体発注、複数年契約等）が限定的となる。 | <ul style="list-style-type: none"> • 事業期間が長期になるほど、公共の意向を丁寧に反映するための工夫が必要となる。 • 社会情勢に柔軟に対応した施設更新や運営管理に工夫が求められる。 | <ul style="list-style-type: none"> • 15年目・30年目に大規模改修が必要になるため、改修リスク分担の検討が必要。大規模改修リスクを民間に負わせると、参画ハードルが高くなる。 | |

9. リスク分担

- 官民連携事業のリスク分担の原則は、「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」ことである。
- 一般的に、従来型の公共事業に近づくほど、公共のリスク負担・支出が増加し、官民連携事業によって民間事業者に裁量を委ねるほど、民間のリスク負担・支出が増加するといったように、事業スキームによって妥当なリスク分担が変わる。
- 本調査では、本事業をPFI手法で実施した場合における望ましいリスク分担を整理した。

| 主なリスク | リスクの内容 | リスク負担者 | リスク分担の考え方及び対応策 |
|---------|--|--------------|---|
| 不可抗力リスク | <ul style="list-style-type: none"> 予見できない自然災害や事故、感染症拡大等によるもの | 主に県 一部事業者 | <ul style="list-style-type: none"> 不可抗力による被害は県が負うことが基本となるが、事態が長期化する場合等は双方協議により負担内容を決定する。 |
| 物価変動リスク | <ul style="list-style-type: none"> 急激な物価変動 | 県と事業者 で分担 | <ul style="list-style-type: none"> 事業契約書に物価スライド条項等を盛り込むことで、一定の条件を超えた場合はサービス対価の見直しを行うことが可能。 |
| 修繕リスク | <ul style="list-style-type: none"> 施設・設備の劣化・故障等により、修繕費が予想を上回った場合 | 県と事業者 で分担 | <ul style="list-style-type: none"> 事業者が負う修繕は年間一定額までと定め、それ以上は県とする。また大規模修繕は業務範囲から外しておくことが考えられる。 |
| 需要変動リスク | <ul style="list-style-type: none"> 当初計画よりも需要が予想を上回った場合、もしくは下回った場合 | 主に事業者 一部県 | <ul style="list-style-type: none"> 利用料金制を導入する場合、県の指示による業務内容変更や不可抗力によるもの以外は、すべて事業者が負うことが基本。 計画よりも上回った利用料金収入を得ることが、事業者のインセンティブとなる。 プロフィットシェア・ロスシェア（※）を導入することで、需要変動リスクを分担することも可能。 |

※ プロフィットシェア：想定よりも上回った収入を、公共と事業者でシェアする仕組み。ロスシェア：想定よりも収入が下回った場合、公共が一部補填する仕組み。プロフィットシェア・ロスシェアは通常両輪で導入される。

IV. 民間事業者の意向調査

1. 事業者ヒアリング調査の概要

- ・ ヒアリング調査の目的、方法、調査対象及びスケジュールは以下のとおり。

目的

- ・ 事業への参画意欲を確認する。
- ・ 事業へのアイデアや、参画にあたって望ましい事業条件を確認する。

方法

- ・ 対面方式もしくはZOOMやwebex等のWEB方式
- ・ 事業概要書及びアンケート調査票を事前に事業者にもメール送付の上、日程調整を行い、面談によるヒアリング調査を実施

スケジュール

6月29日
(県定例MTG)

- ・ 事業者ヒアリング対象企業案の提示

7月15日
(県定例MTG)

- ・ 対象企業の決定
- ・ 事業概要書案・アンケート案の提示

7月中

- ・ 事業概要書案・アンケート案の確定

8月上～10月上旬

- ・ 対象企業へのアポ取り

8月下旬～10月下旬

- ・ 対面もしくはWEB方式によるヒアリングの実施

調査対象

下表の通り23社にヒアリングを実施した。

| 業種 | 区分 | ヒアリング実施企業数 |
|--------------|------|------------|
| 運営系 | 全国企業 | ・ 8社 |
| | 地元企業 | ・ 2社 |
| 建設・デベロッパー系企業 | 全国企業 | ・ 11社 |
| | 地元企業 | ・ 2社 |

2. 事業者ヒアリングの結果～本事業への関心・関心のある業務及び想定する立場について

- 各社のヒアリング時における関心については、特に4社の参画意欲が高く、他からも一定の関心が得られた。関心がないと答えた企業はなかった。本事業の市場性は十分にあるものと考えられる。
- 代表企業に関心を示す企業が複数存在することが確認された。また各業務の担い手も存在するものと考えられる。
- 設計から運営まで一貫して本事業に関与することの重要性が指摘された。

| 本事業への関心 | 大変関心がある | 関心があるが、今後検討が必要 | あまり関心がない |
|--------------|---------|----------------|----------|
| 運営系企業 | 1社 | 9社 | 0社 |
| 建設・デベロッパー系企業 | 3社 | 10社 | 0社 |

| 関心のある業務 (複数回答) | 設計業務 | | 施工業務 | | 維持管理業務 | | 運営業務 | 統括業務 | 民間収益施設の 整備運営 |
|-------------------|------|-----------|------|-----------|--------|-----------|------|------|-----------------|
| | 建物 | 内装・ 遊具 | 建物 | 内装・ 遊具 | 建物 | 内装・ 遊具 | | | |
| 運営系企業 | — | 4社 | — | 4社 | — | — | 8社 | 2社 | 1社 |
| 建設・デベロッパー 系企業 | 4社 | 2社 | 10社 | 2社 | 1社 | 2社 | — | 4社 | 2社 |

| 想定する立場 (複数回答) | 代表企業 | 構成企業 | 協力企業 |
|------------------|------|------|------|
| 運営系企業 | 1社 | 5社 | 4社 |
| 建設・デベロッパー 系企業 | 5社 | 7社 | 4社 |

2. 事業者ヒアリングの結果～望ましい事業手法・事業期間について

- PFI方式を望ましいと回答した企業が最も多かった。設計から運営まで一貫して事業に関与できる点、本事業に関与する企業によってSPC（特別目的会社）を組成することによる民間側の一体的な体制を構築できる点がメリットとして挙げられた。
- 事業期間については、半数以上の企業から、通常の指定管理期間以上の長期間に渡り、運営に取り組む意向が示された。

| 望ましい事業手法 (複数回答) | PFI方式 | DBO方式 | 設計+運営選定方式 | 従来手法+指定管理方式 |
|--------------------|-------|-------|-----------|-------------|
| 運営系企業 | 6社 | 4社 | 1社 | 2社 |
| 建設・デベロッパー系企業 | 9社 | 10社 | — | 1社 |

| 企業区分 | 主な意見要旨 | 調査結果から得られる示唆 |
|--------------|--|--|
| 運営系企業 | <ul style="list-style-type: none"> • PFI・DBOが望ましい。 • ゼネコン主導でなく必要なものを適当に考えられるため、設計+運営選定方式が理想。 | <ul style="list-style-type: none"> • 運営系企業、建設・デベロッパー企業ともにPFIに対して最も前向きである意見が多く見られた。 • 一方で、PFIの場合はゼネコン主導になり運営企業や遊具設置企業の裁量が狭まることを懸念する意見も見られた。 |
| 建設・デベロッパー系企業 | <ul style="list-style-type: none"> • PFIは、SPCとして、一本の契約の中で民間がリスクを分かち合っ、良いものを作っていこうという一体感が得られやすい。 • DBOの方がシンプルで取り組みやすい | |

| 望ましい事業期間 (複数回答) | 1～2年 | 3～5年 | 6～10年 | 11～20年 |
|--------------------|------|------|-------|--------|
| 運営系企業 | — | 4社 | 4社 | 4社 |
| 建設・デベロッパー系企業 | — | — | 2社 | 10社 |

| 企業区分 | 主な意見要旨 | 調査結果から得られる示唆 |
|--------------|---|---|
| 運営系企業 | <ul style="list-style-type: none"> • 指定管理の場合は3～5年。 • 遊具は10年程度経過すると古くなり手を入れたくなる。 • 維持管理・運営期間は15年にしつつ、8年目くらいに修繕・更新を入れるという手法もあるのでは。 | <ul style="list-style-type: none"> • 指定管理方式の場合は3年程度の中期、PFIやDBOの場合は10年以上の長期が望ましいという意見が多かった。 • 建物の大規模修繕のタイミングを考慮すると、PFIの場合は15年が適当と考えられる。 • 遊具等の具体的な更新内容や時期は提案に委ねることも考えられる。 |
| 建設・デベロッパー系企業 | <ul style="list-style-type: none"> • PFI-BTOを前提として、大規模修繕を含まない15年程度が適当。 • 遊具は20年前後のうちは陳腐化などはない。 | |

2. 事業者ヒアリングの結果～望ましい利用料金設定について

- 入館料を有料化することが望ましいという意見が多く挙げられた。
- 基本的には県の判断を尊重する意向が示された。

| 利用料金設定 | 入館無料、一部エリアやイベントの有料化 | 一部エリアやイベントも全て無料 | 入館料を有料化 |
|--------------|---------------------|-----------------|---------|
| 運営系企業 | 2社 | — | 6社 |
| 建設・デベロッパー系企業 | 2社 | 2社 | 6社 |

| 企業区分 | 主な意見要旨 | 調査結果から得られる示唆 |
|-----------|--|--|
| 運営系企業 | <ul style="list-style-type: none"> 受益者負担の観点から入館料有料がよい。 有料の方が、安全対策や防犯面でも安心して親も利用できる。 無料の場合、遊具等を乱雑に扱う方が多い傾向があり、その分メンテナンスコストがかかってくる。有料化したほうが、施設の長寿命化に繋がるのではないかと。 多くの家族連れに来てほしいということが県の意向であれば、100円や200円程度でも料金を取ることで客足が遠のいてしまうので、入館無料とするのがよい。 教育施設か、観光施設と位置付けるかによって、有料か無料か、利用者や管理の在り方が変わってくる。 利用料金設定については、県から条件として示す方がよい。 | <ul style="list-style-type: none"> 受益者負担の観点だけでなく、利用者の安全面や防犯面からも、有料の方が安心して利用できる、有料の方が施設が丁寧に扱われることによる長寿命化効果など、有料化による定性的なメリットが確認できた。 一方で、本事業は観光施設でなく教育施設としての性格が強いことから、無料として幅広い県民利用を期待する意義も確認できた。 また、コロナ禍を経て収入変動リスクを懸念する観点から無料がよいという意見もあった。 利用料金設定については完全な民間提案とはせず、県が一定程度の目安を示すことが望ましい。 |
| 建設・リース系企業 | <ul style="list-style-type: none"> 低廉な料金であれば有料でも違和感がない。 入館料は無料、イベントは有料がよい。 収入変動リスクを負うことを避けたいので、入館料やイベントすべて無料がよい。 利用時間や県内・県外などで、有料・無料を分けることも考えられる。 運営事業者が市場調査等をして設定すると考えているので、ゼネコンとしては意見を控えたい。 | |

2. 事業者ヒアリングの結果～収益施設の具体機能、芝生の一体活用について

- ・収益施設・収益事業については、大半の企業から前向きな意向が得られた。
- ・キッチンカー等の簡易的な飲食機能、有料プログラムなど、初期投資がかからない範囲で多様な収益事業の提案が期待できる。
- ・芝生の一体活用について、大半の企業から積極的な意見が挙げられた。

| 企業区分 | 主な意見要旨 | 調査結果から得られる示唆 |
|--------------|---|---|
| 運営系企業 | <ul style="list-style-type: none"> ・簡易的なセルフカフェやキッチンカーは可能性ある。 ・施設内の常設カフェはコロナ禍では難しい。 ・屋内屋外での遊び体験に関連するグッズのレンタル、物販、飲食、体験プログラムの参加料等を収益事業とする。 ・平日は自動販売機などで軽食を販売し、土日祝はキッチンカーに出店いただくという形であれば、長く続けられるのではないかと。 ・スクールや教育プログラムがあると、まとまった人数が来るので、収益施設にもメリットある。 ・芝生広場を一体活用する方が、提案の幅や自由度が広がる。 | <ul style="list-style-type: none"> ・収益施設・収益事業については、どの企業からも前向きな意向が伺えたため、提案を求めることが望ましい。 ・キッチンカー等の簡易的な飲食機能、有料プログラムなど、初期投資がかからない範囲で多様な収益事業の提案が期待できる。 ・コロナ禍を経て、施設内もしくは施設外に独立した常設カフェ等を、独立採算で設置するのは厳しいという意見が多くみられた。 ・芝生広場の一体活用については、どの企業からも前向きな意向が伺えたため、事業範囲に含めることが望ましい。 ・屋外遊具等の屋外遊び場をはじめ、ホールと連携したイベント・プログラム、スポーツ機能等、多様な提案が得られることが期待できる。 |
| 建設・デベロッパー系企業 | <ul style="list-style-type: none"> ・子ども連れで入れるような飲食店やカフェを子ども施設内に整備するのであれば、成立する可能性はある。 ・クライミングウォールやトラバース、ポッチャなど、健康増進の聖地にしたら面白い。 ・レンタルキッチン、コンテナ等、お金を掛けずに、市民が集まるような仕掛け、という話は増えている。 ・施設の整備を伴う定期借地スキームを義務化することは難しい。 ・屋内・屋外をセットで考える方が提案の余地が広がる。 ・イベント広場として施設の中心となりこども施設や文化ホールの用途に縛られない自由な用途として集客を行う広場。 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋内こども施設は小学生低学年まで、屋外空間は高学年や中高生をターゲットとするなど、芝生広場を一体活用することで対象年齢層を広げることも可能。 ・芝生そのものに魅力があるため、できるだけ既存の広場を残した方がよいという意見も多くみられた。芝生広場自体の魅力を損ねないよう、自由に活用できる広場等としての余白を残すことも考えられる。 |

V. 事業手法の定性評価

1. 官民連携事業の特徴

- 官民連携事業の特徴は以下の5点にまとめられる。
- これらはいずれも事業実施における民間の創意工夫を引き出すことに寄与する。

① 性能発注／仕様発注

- 従来方式が仕様発注であるのに対して、官民連携手法は全て性能発注である。県が要求水準書で性能を定め、その性能を満たすように民間事業者が仕様を提案し、その決定にも一定の裁量を持つ。県は仕様の決定について民間の提案を尊重するとともに、民間ノウハウを活用して性能・デザイン・コストのバランスを確保する。

② 一括発注／分離発注

- 従来方式が分離発注であるのに対して、官民連携手法は一括発注である。DB+O方式は、維持管理・運営のみ分離発注だが、設計施工は一括発注である。DO方式は維持管理・運営と設計が一括発注である。PFI方式、DBO方式は設計業務、施工業務、維持管理・運営業務の全てを一括発注する。一括発注により、維持管理・運営しやすい施設が設計されるなど、事業全体の最適化が図られる。

③ 事業期間

- 従来方式の事業期間は設計業務委託契約、工事請負契約などにより個別に設定することに対し、官民連携手法は設計、工事など複数の業務を包含し中期～長期の事業期間となる。DB+O方式やDO方式は指定管理期間の定めによるが5年程度が一般的。PFI方式、DBO方式は10年～20年が一般的で、長期の事業期間を確保することにより、民間が事業実施の責任を負い、人材育成、安定した維持管理・運営業務を行うことが可能となる。

④ 資金調達

- 従来方式、DBO方式、DB+O方式、DO方式は県が資金調達する。地方債の償還期間を長期に設定することにより、毎年度の歳出を平準化することができる。ただし初期投資の約25%は一般財源を用意する必要がある。PFI方式は県が資金調達する場合と民間が資金調達する場合があります。県は事業期間にわたりサービス対価を支払う。

⑤ 事業実施のプロジェクトマネジメント（PM）主体

- 従来方式、DBO方式、DB+O方式、DO方式は県が各業務を担う企業に発注する。したがって県がPM主体（受注者である設計事務所や建設会社、維持管理・運営会社に指示し、品質、コスト、スケジュール等を監督する立場）となる。一方、PFI方式はSPCが各業務を担う企業に発注する。したがってPM主体は一義的にはSPCとなり、県はSPCが各業務を適切にPMしているかを監督することとなる。SPCが発注者となることにより、民間のプロジェクトマネジメント力を活用することが可能である。

2. 本事業の特徴

- 本事業は以下に示すような特徴を有している。
- 設計・施工から維持管理・運営まで、また民間収益施設について、民間事業者の創意工夫の余地が十分にある施設といえる。

① 新設施設であり提案余地が大きい

- 新築であるため、建物の配置計画、建物の外形や階段位置、柱位置、階高、立面などを自由に検討・提案することができる。

施設整備における民間事業者の
創意工夫の余地が大きい

② 事業規模が小さく地元事業者も参入しやすい

- 基本計画上の施設規模は延床面積2,000～2,500㎡と比較的小規模であり、特殊な専門性や技術を必要とする施設ではないことから、地元事業者が参入しやすい。

地元事業者の参入余地が大きい

③ 民間の運営ノウハウを重視すべき施設である

- 全国の子ども施設については、直営の施設もある一方で、民間施設や指定管理者制度導入施設も数多く、民間企業のノウハウが蓄積されている施設である。
- 建築空間や遊具の設計が、提供するサービスや遊びの種類、防犯性等に大きく影響を与える施設である。
- 運営者が子どもの遊び全体をデザイン・プロデュースする観点から、設計段階から運営者のノウハウを反映できることが望ましい。

維持管理・運営における民間事業者の
創意工夫の余地が大きく、
運営者が設計に関与することがより望ましい

④ 民間収益施設の導入余地がある

- 子ども施設利用者にとって利便性や滞在性を高めるために、飲食等の収益施設を導入は必須とすることが望ましい。敷地の芝生広場も含めると、美しいロケーションを活かした収益施設等の提案を任意で求めることが望ましい。
- 一方で、国道からの視認性が限定されるなど、立地条件が必ずしも良い敷地ではないため、収益施設の導入には民間事業者の創意工夫が必要である。

収益事業における民間事業者の
創意工夫による導入余地がある

3. 定性評価の検討対象とする事業手法

- 本調査において定性評価の対象とする事業手法は以下のとおり。

| | PFI-BTO方式 | DBO方式 | DO方式 |
|---------|--------------------------|-------------------------|----------|
| 設計 | 一括・PFI・ 指定管理者制度 併用 | 一括・ 維持管理運営は指定管理者制度導入 | 一括 |
| 施工 | | | 従来型 |
| 維持管理・運営 | | | 一括（指定管理） |
| スキーム図 | | | |
| 事例 | 山形市南部児童遊戯施設コパル | 熊本市新西部環境工場（廃棄物処理施設） | 海老名市立図書館 |

| | DB+O方式 | 従来方式+O | 従来方式 |
|---------|--------|--------|------|
| 設計 | 一括 | 従来型 | 従来型 |
| 施工 | | 従来型 | 従来型 |
| 維持管理・運営 | | 指定管理 | 指定管理 |
| スキーム図 | | | |

4. 事業手法の定性評価まとめ

- 事業手法の定性評価は以下の通り。次ページより項目ごとに述べる。

| | PFI-BTO方式 | DBO方式 | DO方式 | DB+O方式 | 従来方式+O | 従来方式 |
|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------|---------------|------------|------------|
| 設計 | 一括・PFI・ 指定管理者制度 併用 | 一括・ 維持管理運営は指 定管理者制度導入 | 一括 | 一括 | 従来型 | 従来型 |
| 施工 | | | 従来型 | | 従来型 | 従来型 |
| 維持管理・運営 | | | 一括（指定管理） | 指定管理 | 指定管理 | 従来型 |
| 建設企業のノウハウ発揮余地 | 高（性能発注） | 高（性能発注） | 低（施工は仕様発注） | 高（性能発注） | 低（仕様発注） | 低（仕様発注） |
| 運営管理者のノウハウ発揮余地 | 高（性能発注・設計との一括） | 高（性能発注・設計との一括） | 高（性能発注・設計との一括） | 中（性能発注） | 中（性能発注） | 低（直営） |
| 一括発注による創意工夫、業務効率化 | 高（一括発注） | 高（一括発注） | 中（一括（一部分離）発注） | 中（一括（一部分離）発注） | 低（分離発注） | 低（分離発注） |
| 長期契約による事業全体の安定性、持続性・収益性 | 高（長期運営、SPCによる倒産隔離） | 中～高（中～長期運営） | 中（中期運営） | 中（中期運営） | 中（中期運営） | 低（発注毎） |
| 財政負担平準化 | 中（地方債 or 割賦払い） | 中（地方債） | 中（地方債） | 中（地方債） | 中（地方債） | 中（地方債） |
| 事業のプロジェクトマネジメント | SPC | 県 | 県 | 県 | 県 | 県 |
| 地元事業者の参画しやすさ | 中 | 中 | 中～高 | 中～高 | 中～高 | 高 |
| 収益施設の導入しやすさ | 高（事業期間が長期） | 中～高（事業期間が中～長期） | 中（事業期間が中期） | 中（事業期間が中期） | 中（事業期間が中期） | 低（事業期間が短期） |

5. 契約手法の定性評価～項目別（1/4）

① 建設企業のノウハウ発揮余地

- PFI方式、DBO方式、DB+O方式は設計と施工の一体発注であるとともに、施工について性能発注がなされるため、建設企業の独自技術等によりコストを抑えながら施工しやすい施設とすることができるなど、ノウハウ発揮余地が大きい。DO方式、従来方式+O方式、従来方式については、施工は分離発注かつ仕様発注となるため、建設企業のノウハウ発揮余地は小さい。
- 本事業はP29で述べた通り新設施設であり建設企業のノウハウ発揮余地が大きいことが望ましいため、PFI方式、DBO方式、DB+O方式が優位である。

② 運営管理者のノウハウ発揮余地

- PFI方式、DBO方式、DO方式は設計と維持管理・運営の一体発注であるとともに、維持管理・運営は指定管理者制度の導入により性能発注がなされるため、維持管理者がより効率的に維持管理できる、運営者が独自ノウハウを展開しやすいなど、運営管理企業のノウハウ発揮余地が大きい。DB+O方式、従来方式+O方式については、指定管理者としてのノウハウ発揮余地はあるものの、維持管理・運営は分離発注のため、PFI方式等と比較するとノウハウ発揮余地が限定的。従来方式については、維持管理・運営は直営と業務委託（仕様発注）が想定されるとともに、分離発注のためノウハウ発揮余地が小さい。
- 本事業はP29で述べた通り運営ノウハウを重視すべき施設であるため、PFI方式、DBO方式、DO方式が優位である。

5. 契約手法の定性評価～項目別（2/4）

③ 一括発注による創意工夫・業務の効率化

- PFI方式、DBO方式は設計と施工、設計と維持管理・運営を一括発注するため、各業務を担う民間事業者が連携することで創意工夫の発揮や効率化を図ることができる。DO方式、DB+O方式は設計と運営管理、設計と施工の連携による効率化が期待される。従来方式+O方式と従来方式は分離発注のため、一括発注による効果は期待できない。
- 本事業は、①②に記載の通り設計・建設から維持管理・運営まで民間ノウハウ発揮余地が大きく、**全ての業務を一括発注することで民間による一層の創意工夫が期待できるため、PFI方式、DBO方式が優位である。**

④ 長期契約による事業全体の安定性・持続性・収益性

- PFI方式は維持管理・運営期間が10年～20年であり、長期間の安定した事業実施が可能である。また長期間の運営の中で収益性向上の取組を行う余地がある。DBO方式もPFI方式に準じて長期の維持管理・運営期間を設定することが多いが、「指定管理者制度の運用に関するガイドライン」との関係で3年～5年となる可能性もある。DO方式、DB+O方式、従来改修+O方式は維持管理・運営期間が3～5年程度のためやや短い。従来方式は単年度発注のため安定性・持続性は高くない。
- PFI方式ではSPCを組成するため、万が一、代表企業や構成企業が倒産等によって事業継続できない状況になっても、SPCの株式譲渡をすることで事業継続が可能。その他の方式の場合、運営事業者が倒産等した場合、直営への切り替え又は次期指定管理者との契約締結まで運営がストップする可能性がある。
- PFI方式では施設や設備に精通している建設会社が、SPCへの出資者として引き続き運営にも責任を負う立場として残っているため、より早く、的確な修繕・メンテナンスができる。他の方式は「つくって終わり」という側面がある。
- 本事業においては、P29で述べた通り**運営ノウハウが重要な施設であることから、長期にわたって運営ノウハウが蓄積されるPFI方式、DBO方式が優位である。また経営の安定性や修繕・メンテナンスへの対応を考慮するとPFI方式により優位性がある。**

5. 契約手法の定性評価～項目別（3/4）

⑤ 財政負担の平準化

- DBO方式、DO方式、DB+O方式、従来方式+O方式、従来方式では、一般に事業費の約75%を地方債の起債対象とし、25%は県の一般財源から拠出するため、事業当初に一定の財政負担が生じるが、地方債の償還期間を長期に設定することで毎年度の財政負担を平準化することができる。なお、PFI方式においても起債によって県が資金調達することも可能。
- 民間事業者が資金調達するPFI方式では、整備費を事業期間の中で割賦払いするため、事業当初も含めて県の財政負担を平準化することができる。ただし、事業期間が15年であること、及び民間資金調達に係る利息分も含めて事業期間内に支払う必要があることから、毎年度の財政負担額は起債する場合と比較して増加することがある。
- 一般的には平準化効果が最も高いのはPFI方式と言われているが、本事業は比較的小規模であり、県が事業当初に一般財源で負担する額は非常に大きいとは言えない事、また起債償還期間を長期に設定することにより、毎年度の財政負担額を抑制することが可能であることを踏まえ、財政負担の平準化の視点では、いずれの事業手法も同等程度の評価とする。

⑥ 事業のプロジェクトマネジメント（PM）

- 従来方式、DBO方式、DB+O方式、DO方式は県がPMの主体（受注者である設計事務所や建設会社、維持管理・運営会社に指示し、品質、コスト、スケジュール等を監督する立場）となる。PFI方式はSPCがPM主体となる。
- 本事業は、設計事務所、建設会社、遊具会社、維持管理会社、運営会社等、事業に関わるプレイヤーが多いことが特徴である。特に施設の設計・施工時にこれらのプレイヤー間の合意形成に労力がかかることが想定され、その点でPFI-BTO方式は、他の方式に比べて事業が円滑に進むことが考えられる。

※DBOの場合、全体調整は代表企業の責任とは言え、契約が分かれているため、一定程度、県が全体調整を行う必要がある。一方、PFI-BTOの場合、SPCが全業務の発注者として調整・意思決定することとなる。

- 本事業は、③で述べた通り設計・建設から維持管理・運営まで民間ノウハウ発揮余地が大きいことから、**事業期間を通じてSPCが主体的・継続的にPMを行うことができる PFI方式が優位である。**

5. 契約手法の定性評価～項目別（4 / 4）

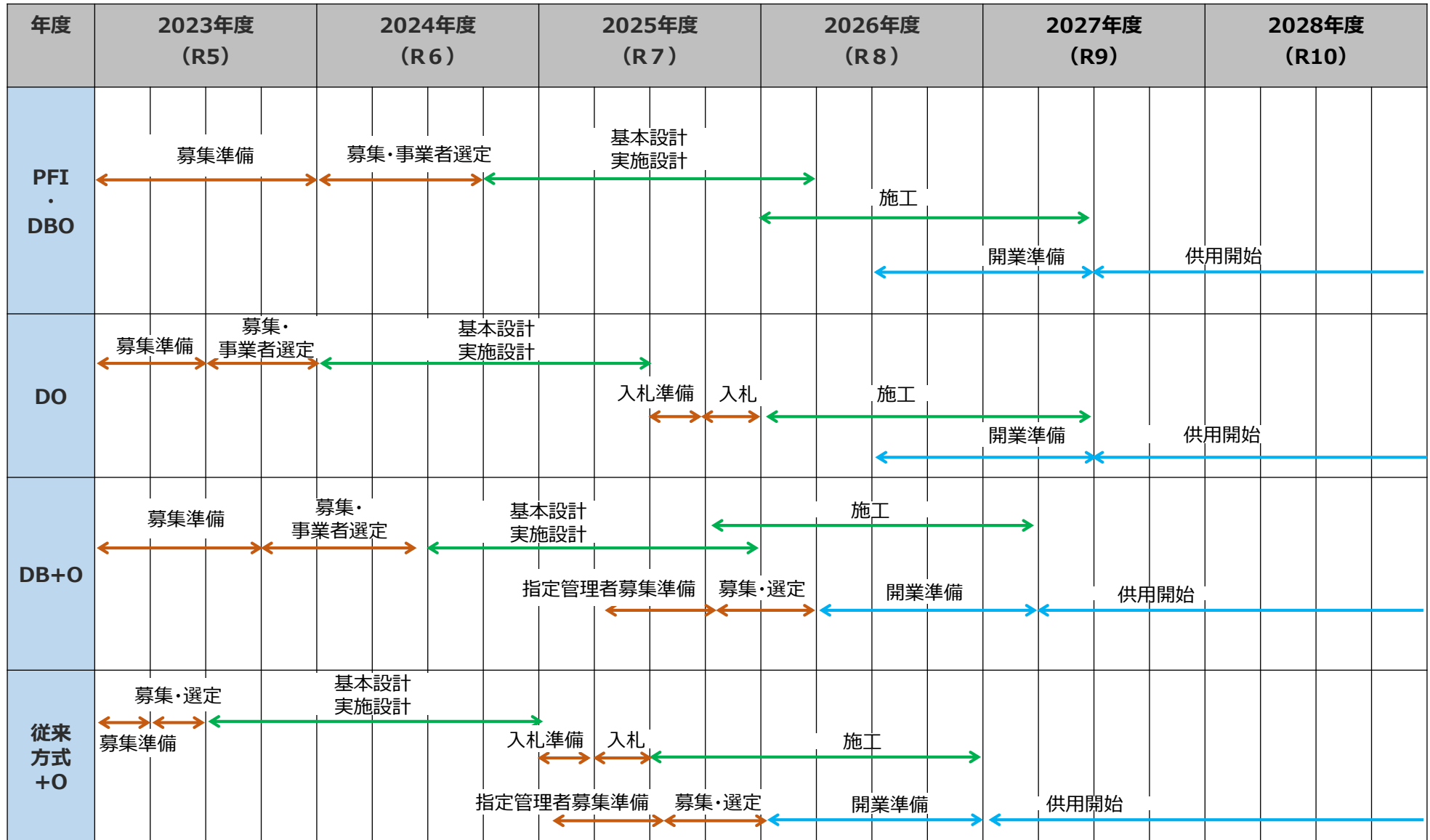
⑦ 地元事業者の参画しやすさ

- 先に述べた通り、本施設は小規模であるとともに、整備・運営管理ともに特殊な専門性や技術を必要とする施設ではないことから、いずれの事業方式においても、基本的には地元事業者が参入しやすい。
- ただし、PFI方式、DBO方式では、一般的に全国企業の方が知見や実績が豊富であることなどから、地元事業者が参画しやすい参加要件や実績要件になるよう配慮が必要である。

⑧ 収益施設の導入しやすさ

- PFI方式は維持管理・運営期間が10年～20年と長期であり、収益施設についても投資回収がしやすい。DBO方式は指定管理期間の設定による。DO方式、DB+O方式、従来改修+O方式は3～5年程度のためやや短く、投資できる規模が限定される。従来方式は単年度発注のため投資を伴う収益施設は難しい。
- 特に、芝生広場の定期借地契約等による収益施設の設置を期待する場合は、10～20年程度の長期の事業期間でなければ投資回収が難しい。
- 本事業においては、P29で述べた通り収益施設の導入余地があることから、事業期間が長期で投資回収しやすいPFI方式、DBO方式が優位である。

6. 想定事業スケジュール



7. 定性評価及び事業者ヒアリングのまとめ

PFI方式とDBO方式に優位性あり

- 「①建設企業のノウハウ発揮余地」「②運営管理者のノウハウ発揮余地」「③一括発注による創意工夫・業務の効率化」「⑧収益施設の導入しやすさ」について、PFI方式とDBO方式が優位であった。
- 「④長期契約による事業全体の安定性・持続性・収益性」「⑥事業のプロジェクトマネジメント」ではPFI方式が優位であった。
- 本事業は、特に運営ノウハウが重要な施設であり、運営企業が設計から関与することが望ましい事業である。また、新施設であり、設計・建設から維持管理・運営まで一貫して民間提案余地が大きい施設である。つまり、民間のノウハウ・裁量発揮余地が大きい施設と言える。さらに、事業に関与する主体が多く、それらの各主体のノウハウを引き出しながら、全体調整をしつつ、事業を最適な方向に導く必要がある。
- したがって、民間が主体的にプロジェクトマネジメントを行うことが望ましく、かつプロジェクトマネジメントを行う主体である代表企業が事業期間を通じて本事業に関与するスキームを構築すべきである。また、収益施設の導入余地がある事業である。
- 事業スケジュールについては、PFI方式及びDBO方式と従来型手法の差は6カ月程度であり、大きな差はない。またPFI方式及びDBO方式と、その他の官民連携手法の差は3か月程度である。
- 民間事業者ヒアリングでは、本事業への高い関心が寄せられ、事業手法については、PFI方式を望ましいと回答した企業が最も多かった。設計から運営まで一貫して事業に関与できる点、本事業に関与する企業によってSPCを組成することによる民間側の一体的な体制を構築できる点がメリットとして挙げられた。
- 以上のことから、**定性評価の段階では、最も民間ノウハウを発揮可能であり、代表企業を含むすべての民間企業が長期に事業に関わりながら、主体的にプロジェクトをマネジメントするPFI方式に優位性があり、次いでDBO方式に優位性がある。**

8. 定量評価の検討対象とする事業手法

- 本調査において定量評価の対象とする事業手法は、定性評価で優位性のあったPFI方式とDBO方式とする。
- PFI方式についてはPFI-BTO方式とする。
- DBO方式及びPFI-BTO方式は、整備費の資金調達を公共が一般財源及び起債により行う。

| | DBO方式 | PFI-BTO方式 |
|---------|---|--|
| 設計 | 一括・ 維持管理運営は指定管理者制度導入 | 一括・PFI・ 指定管理者制度 併用 |
| 施工 | | |
| 維持管理・運営 | | |
| スキーム図 | <p>県 ← 基本契約 → コンソーシアム 県 ← 設計施工一括発注 → 建設会社 県 ← 指定管理 → 管理運営会社</p> | <p>県 ← PFI契約（指定管理併用） → SPC SPC ← 設計委託工事発注 → 建設会社 SPC ← 管理運営委託 → 管理運営会社</p> |
| 事例 | 熊本市新西部環境工場（廃棄物処理施設） | 山形市南部児童遊戯施設コパル |

VI. 事業手法の定量評価

1. 定量評価の方法～VFMの考え方

- 本事業を従来方式で実施する場合と、PFI方式等で実施する場合とを比較して、どちらの方が効率的・効果的に事業を実施することができるかを定量的に評価するため、VFM（Value for Money）を算出する。
- 算出の結果、「同一水準のサービスを低価格で」又は「同一価格で上質なサービス」を提供できると確認できる場合において「VFMがある」と判断される。

$$\text{VFM}(\%) = \frac{\text{PSC} - \text{LCC}}{\text{PSC}} \times 100$$

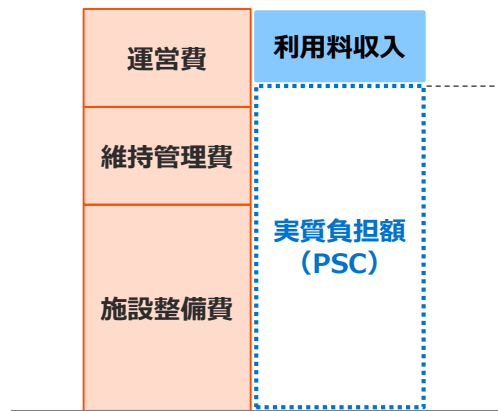
例) (PSC : 100億、LCC : 90億)
 $\text{VFM} = (100\text{億} - 90\text{億}) / 100\text{億} = 0.1$
10%のVFMがある

※PSC（Public Sector Comparator）：従来方式の事業期間全体に渡る財政支出見込み額の現在価値額

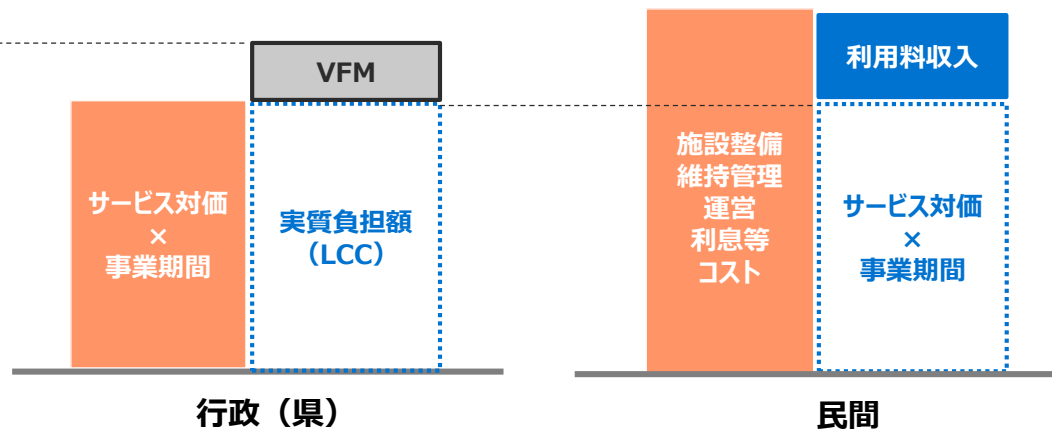
※LCC（Life Cycle Cost）：民活方式の事業期間全体に渡る財政支出見込み額の現在価値額

※現在価値：将来発生するコストや収入を現時点の価値に評価し直した額をいう。例えば、現在手元にある100万円を年5%の利回りで運用すれば、1年後には105万円となる場合、1年後の105万円を現在価値に換算すると100万円になることを意味する。

従来方式による収支構造



民活導入における収支構造



2. 各スキームの収支構造

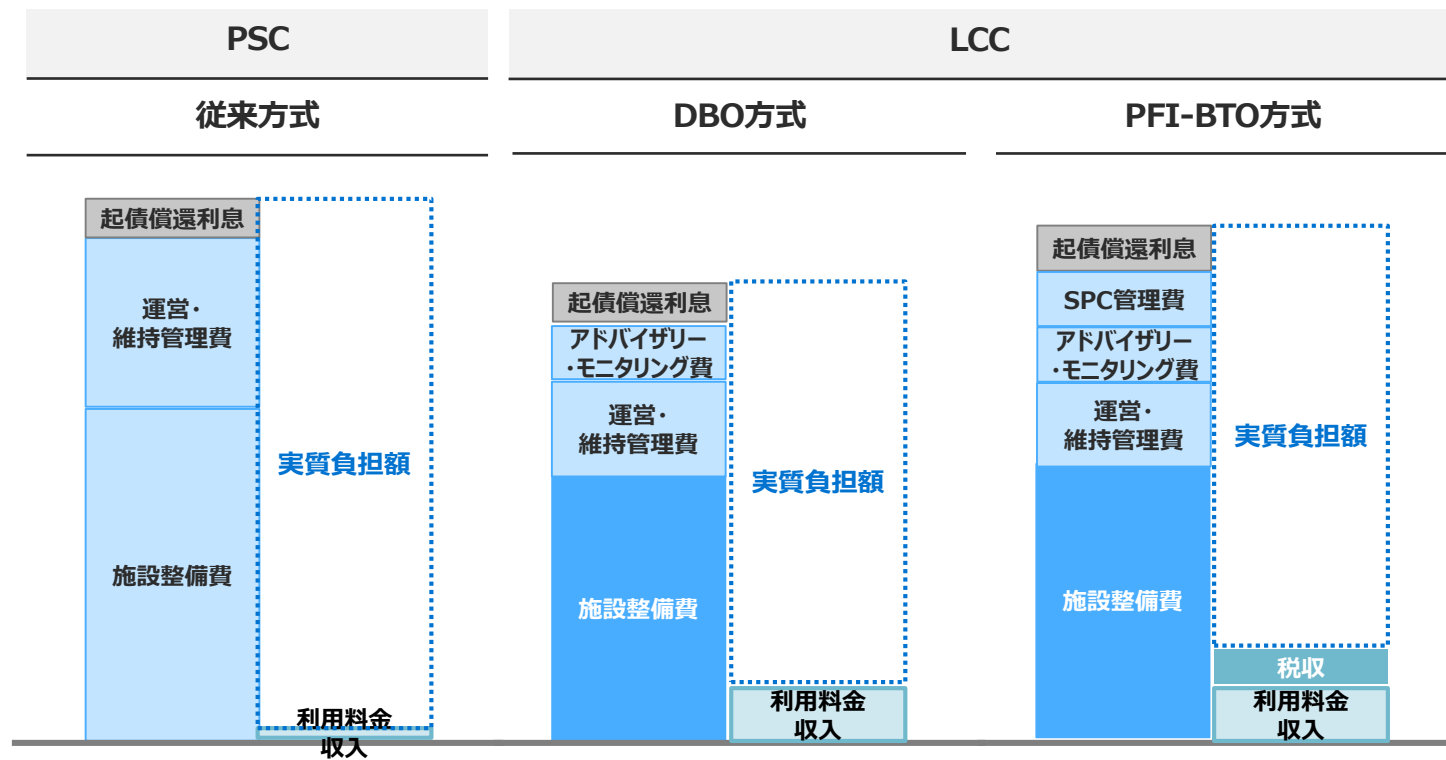
- 定量評価の実施にあたり、PSCとして従来方式（設計施工分離方式）、LCCとしてDBO方式、PFI-BTO方式を設定する。
- 各スキームで前提とする収支構造は下表の通り。

県の財政負担額の主な内訳

| 項目 | | 従来方式 | DBO方式 | PFI-BTO方式 | |
|-----|---|----------------|---------------|----------------------|--|
| 収入 | 1 | 利用料金収入 | | | |
| | 2 | 入館料、イベント等参加料 | | なし | |
| 支出 | 3 | 施設整備費 | 基本設計 | 建築基本設計費、展示基本設計費 | |
| | | | 実施設計 | 建築実施設計費、展示実施設計費 | |
| | | | 建設工事費 | 建物工事費、展示制作・施工費、地盤改良費 | |
| | | | 工事監理費 | 工事監理費 | |
| | 4 | 運営・維持管理費 | 運営費 | 人件費、事務費、事業費 | |
| | | | 管理費 | 施設費 | |
| | | | その他 | 一般管理費、開業準備費 | |
| | 5 | 利息 | 起債償還利息 | | |
| | 6 | アドバイザー・モニタリング費 | なし | アドバイザー費、モニタリング費 | |
| | 7 | SPC管理費 | なし | SPC資本金、SPC開業費、SPC経費 | |
| その他 | 8 | 共通条件 | 割引率、消費税率、実効税率 | | |

2. 各スキームの収支構造～イメージ

- DBO方式とPFI-BTO方式は、SPC経費等の有無が異なる。



3. 各種費用・条件の設定

- 各種費用・条件については、下表に基づき設定した。

| 項目 | 従来方式 | DBO方式 | PFI-BTO方式 |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------|
| 施設整備費 運営・維持管理費 | 基本計画書を基に設定 | 本事業の特性を踏まえ、民間事業者ノウハウの発揮想定（削減率）をそれぞれ設定 | |
| アドバイザー・ モニタリング費 | － | 社内事例等を基に設定 | |
| 利用料金収入（入館料） | 参考事例等を基に設定 | | |
| 利用料金収入 （イベント等参加料） | 参考事例等を基に設定 | 本事業の特性を踏まえ、民間事業者ノウハウの発揮想定（増加率）を設定 | |
| 起債条件 | 県の条件に基づき設定 | | |
| SPC関連経費 （資本金・開業費・経費） | － | 類似事例を基に設定 | |
| 割引率 | 長期国債利回り平均値－GDP 年度デフレーター平均値として設定 | | |
| 消費税 | 10% | | |
| 実効税率 | 法人税、県民税、市町村民税、法人事業税をそれぞれ設定 | | |

4. VFMの比較

- 現在の条件で算定すると、DBO方式、PFI-BTO方式どちらもVFMがある結果となった。

(千円：税込)

| | 従来方式 | DBO方式 | PFI-BTO方式 |
|------------------|-----------|-------------|-------------|
| 県の財政負担額（現在価値換算後） | 3,816,055 | 3,511,083 | 3,639,545 |
| 従来方式との差額 | — | 304,972 | 176,510 |
| VFM | | 8.0% | 4.6% |

Ⅶ. 事業手法の総合評価

事業手法の総合評価

PFI方式に優位性あり

■ 定性評価

- 本事業は、特に運営ノウハウが重要な施設であり、運営企業が設計から関与することが望ましい。また、新施設であり、設計・建設から維持管理・運営まで一貫して民間提案余地・裁量発揮余地が大きい。したがって、**設計・施工・運営を一括で性能発注するPFI方式、DBO方式に優位性がある。**
- **PFI方式では、SPCが民間のノウハウを生かして主体的にプロジェクトマネジメントを行う**ことから、より一体的な整備・運営体制を構築することができ、他の方式に比べ事業が円滑に進むことが期待できる。本事業では関与する主体が多く、それらの各主体のノウハウを引き出しながら、全体調整をしつつ、事業を最適な方向に導く必要があるため、**PFI方式に優位性がある。**
- 上記2点は民間事業者ヒアリングにおいても同様の意見が挙げられた。
- **PFI方式では、施設や設備に精通している建設会社が、SPCへの出資者として引き続き運営にも責任を負う立場にあるため、より早く、的確な修繕・メンテナンスが行われることが期待できる。**
- **PFI方式では、万が一代表企業や構成企業が倒産等により事業継続ができない状況になっても、SPCの株式譲渡により事業継続が可能**となる。
- 事業スケジュールについては、PFI方式及びDBO方式と従来方式の差は6カ月程度であり、大きな差はない。

■ 定量評価

- **DBO方式では8.0%、PFI-BTO方式では4.6%のVFMが発現**すると考えられ、いずれも財政的メリットが得られる。

■ 総合評価

- **定性評価ではPFI-BTO方式に優位性がある。** 定量評価ではDBO方式にもメリットがあるが、PFI方式では、SPCが事業の進捗管理や関係者間の合意形成などのプロジェクトマネジメントを実施するため、県側の業務負担が軽減されることとなる。VFM算出上は考慮に入れていないが、**本事業に係る県側人件費の負担はDBO方式よりもPFI-BTO方式の方が少ないと考えられる。**
- 以上を踏まえ総合的に評価した結果、**本事業においてはPFI-BTO方式に最も優位性がある。**

Ⅷ. 今後の検討課題

①事業条件やリスク分担の詳細検討

- 本調査では、事業範囲や事業方式、事業期間、リスク分担等について、本事業において望ましい方向性を整理したものである。今後、事業者募集に向けて、より詳細な事業条件として、参加要件等の募集条件や、各種業務に求める性能を定める要求水準を作成する必要がある。
- 特に要求水準の検討にあたっては、本施設は民間事業者の創意工夫の余地が大きい施設であるため、県の意向を踏まえた義務条件と、民間事業者の創意工夫を求める任意提案条件のバランスが重要となる。
- 例えば、整備業務にあたっては、敷地内における建物配置条件や、施設屋内及び屋外・芝生広場に整備する遊具に課す条件、収益施設の配置条件等について今後検討を行う。また、運営・維持管理業務にあたっては、イベントや自主事業に求める内容や料金設定等について今後検討を行う。

②新川文化ホールとの連携方針

- 基本計画では、本施設と新川文化ホールとの連携により、音楽や舞台芸術イベント、アート鑑賞プログラム等の実施や、ホールを利用する地域住民と協力したワークショッププログラムの実施等が期待されている。
- また、芝生広場の一体活用にあっても、ホール及びホール利用者が芝生広場を活用したイベント等を今後も継続できるように配慮することが求められている。
- 今後、新川文化ホールの現指定管理者との協議等により、具体的な連携可能性及び連携方針、連携可能な利用者団体等を明らかにした上で、本事業を実施する事業者を求める要求水準について検討が必要である。

③周辺施設との連携方針

- 基本計画では、魚津水族館やミラージュランドなど、周辺地域に立地する施設との連携、相乗効果による地域活性化について期待されている。
- 事業者ヒアリングでは、周辺施設との連携について、連携先及び連携意向が明確である方が具体的な提案がしやすいという意見や、県として求める連携業務に見合う費用を見込むことが望ましいといった意見が挙げられた。周辺施設との連携内容について、すべて民間提案に委ねた場合、具体的な提案が得られないことが懸念される。
- 今後、連携意向のある具体施設の抽出及び、各施設が求める連携内容等について調査し、要求水準に可能な限り具体的に盛り込むことが求められる。

④地元事業者の参入について

- 本事業はWTO政府調達協定の適用を受けることから、参加資格要件に事業所の所在地要件を付すことはできない。一方、本事業において県内の素材や技術を活用することは、本県の産業振興の観点からも意義があるといえる。また、本報告書の定性評価で整理した通り、本事業は比較的事業規模が小さく、地元事業者が参入しやすい事業といえる。
- 県内には子育て支援活動、まちづくりや地域ブランディングに取り組む多様で魅力的な企業やNPO法人が多数存在する。こうした多様な主体が本事業に広く関わることが期待されるため、協力企業や業務委託等も含め、多様な参入のあり方を見据えた検討が必要である。
- 今後、地域プラットフォームや地元メディア等を通じた地元事業者への情報提供や、地元事業者が参入しやすい参加要件への配慮、審査基準に「地域社会及び地域経済への貢献」を評価項目とするなどの工夫により、地元事業者の参加を広く促していくことが求められる。

⑤ 愛称・ネーミングライツについて

- 本施設に対し、県民が親しみを感じることができるよう、具体的な建物のイメージができる頃に、愛称募集について検討する。
- また、ネーミングライツを販売し、新たな資金を獲得することもひとつの方法である。愛称と両立させるためには、ネーミングライツ販売の際に、愛称や地名を含む名称を条件とすることも可能である。