

大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業 特定事業の選定について

大分市（以下「本市」という。）は、令和2年10月30日に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5条第3項の規定に準じ、大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業に関する実施方針を公表した。今般、法第7条の規定に準じ、大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業を特定事業として選定したので、法第11条の規定に準じ、特定事業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3年7月1日

大分市長 佐藤 樹一郎

1. 事業の概要

(1) 事業名称

大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業の対象となる公共施設等

本事業の対象となる施設は、以下1)の「本施設」及び、2)の「国整備施設」により構成する「憩い・交流拠点施設（以下「本公共施設」という。）」とし、「道の駅」登録・案内要綱を満たすものとする。

1) 本施設

本事業において民間事業者（以下「事業者」という。）が整備し、維持管理及び運営業務を行う公共施設。

① 地域振興施設

情報発信機能：情報提供コーナー

地域連携機能：物販施設、飲食施設、多目的室など

休憩機能：屋内トイレ、休憩コーナー、歴史文化コーナーなど

環境保全機能：再生可能エネルギー活用施設など

防災機能：防災備蓄倉庫、非常用電源設備など

その他：事務室、倉庫など

② 外構等屋外施設（駐車場、歩行者空間、植栽、屋外テラス、案内標識、外灯、廃棄物庫、その他）

③ 提案施設^(※)（任意）

※「提案施設」とは、事業者が自らのアイデア及びノウハウを活かした整備・運営等を行うことができ、かつ、本事業の目的に即し、公共施設としての役割を充足する機能等を有する施設。

2) 国整備施設

国土交通省（以下「国」という。）が整備し、本市が管理を行う公共施設であり、本事業において事業者が維持管理業務を行う予定の施設。

① 道路情報提供施設

② 屋外トイレ等

③ 外構等屋外施設（駐車場、歩行者空間、植栽、受水槽、浄化槽、その他）

(3) 事業内容

本事業においては、実施方針の公表にて示したとおり事業者が以下の業務を実施するものとする。

- ① 本施設の施設整備（設計、建設及び工事監理等）に関する業務
- ② 本公共施設の維持管理及び運営に関する業務

(4) 事業方式

本事業は、PFI 法第 14 条第 1 項に準じ、本市が事業者と締結する本事業に係る契約（基本契約、設計業務委託契約、建設工事請負契約、工事監理業務委託契約、維持管理・運営業務委託契約及び定期建物賃貸借契約を指すものとし、以下これらを併せて「基本契約等」という。）に従い、事業者が、本施設の設計及び建設等の業務を行い、基本契約に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理及び運営業務を遂行する設計・建設・維持管理・運営業務一括発注方式（DBO 方式）により実施する。

なお、付帯事業を提案する場合、市が本施設整備用地の一部（以下「付帯施設用地」という。）に借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条（事業用定期借地権）に定める借地権（以下併せて「定期借地権」という。）を設定し、付帯事業実施企業に対して有償で貸付けた上で、付帯事業実施企業が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う。

(5) 事業期間

本事業の事業期間は、基本契約締結日より令和 22 年 3 月 31 日（維持管理・運営期間を約 15 年間）までとする。

なお、付帯事業を提案する場合、付帯事業に係る借地期間は、公正証書締結日から令和 22 年 3 月 31 日までとし、付帯施設の建設工事及び解体・撤去工事期間を含むものとする。

(6) 本事業の実施に要する費用に関する事項

1) 費用負担に関する基本的な考え方

本公共施設における施設整備費、維持管理・運営費、光熱水費に係るサービスの対価、運営収入及び貸付料の対象は、表 1 のとおりとする。

表 1 費用負担のイメージ

	施設	施設整備	維持管理	光熱水費	運営	備考
本施設	収益施設※1	●/○ ※4 ※5	○	○	○	施設貸付料の 支払、収益還元
	非収益施設※2	●	●	—	●	
	提案施設	●/○ ※4	施設内容に応じて、収益施設、非収益施設の いずれかに区分する			
国整備施設	※3	別途整備	●	—	運営なし	
自主事業		ソフト 事業	—	○	○	
付帯事業		○	○	○	○	土地貸付料の 支払

●…サービスの対価に含まれるもの

○…独立採算型事業として、事業者の運営収入により賄うもの

※1：収益施設：本施設のうち、維持管理・運営において事業者が独立採算事業として実施する施設であり、物販施設、飲食施設、多目的室、屋外テラス、事務室、倉庫等を指す

※2：非収益施設：本施設のうち、収益施設以外の施設であり、情報コーナー、サイクルステーション、ランナーズステーション、キッズコーナー、展望スペース、屋内トイレ、ベビーコーナー、休憩コーナー、歴史文化コーナー、共用部、外構等屋外施設（屋外テラス除く）を指す

※3：国整備施設：屋外トイレ、駐車場、浄化槽、受水槽等

※4：特に収益施設の施設整備費については、全部又は一部を事業者の運営収入により賄うことを期待している

※5：什器・備品、厨房機器、改装等における内装・設備等費用は、事業者の負担とする（サービスの対価に含まない）

2) 本市から支払うサービスの対価

本市は、本施設の設計業務に係るサービスの対価として設計業務委託契約書に定める業務委託料を、建設業務に係るサービスの対価として建設工事請負契約書に定める請負代金額を、工事監理業務に係るサービスの対価として工事監理業務委託契約書に定める業務委託料を、それぞれ事業者に対して支払う。なお、設計業務に係る業務委託料は前払及び完了払、建設業務に係る請負代金額は前払及び完了払、工事監理業務に係る業務委託料は部分払及び完了払により支払う。

また本市は、本公共施設（本施設の収益施設を除く）の維持管理及び運営業務に係るサービスの対価として、維持管理・運営業務委託契約書に定める業務委託料を事業者に支払う。なお、当該業務委託料は、本施設引渡し後から事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

3) 本施設利用者から得る収入

① 売上又は販売手数料等

本施設において、収益施設の運営による売上又は販売手数料等は、事業者の収入とすることができる。

② 使用手数料

本施設において、収益施設のうち、多目的室及び屋外テラスについては、第三者に使用させることができる。事業者は、使用者が支払う使用手数料を収入とすることができる。

③ 自主事業から得る収入

本施設において実施する自主事業（本施設の一部を有効活用した自主事業（ソフト事業））に係る売上げ等は、事業者の収入とすることができる。

4) 施設貸付料

本事業では、事業者が独立採算事業として実施する業務（収益施設の維持管理及び運営業務）の実施にあたり、施設貸付料（以下「貸付料」という。）として事業期間終了時までの間、貸付ける施設面積に応じた金額を、事業者から徴収することとする。

5) 収益還元

事業者は、事業者が独立採算事業として実施する業務により享受する施設売上の一部を本市に還元すること。還元方法は本市への現金納付とし、還元額は事業者の提案によるものとする。

6) 光熱水費等の負担

収益施設の維持管理及び運営業務の実施に係る光熱水費、電話料金、インターネット通信費は、事業者が負担するものとする。収益施設を除く施設の維持管理及び運営業務の実施に係る光熱水費、電話料金、インターネット通信費は、本市又は国が負担する。

7) 付帯施設用地貸付料

付帯事業実施企業は、付帯施設用地において付帯施設を整備し、付帯事業を実施する場合、本市は付帯事業実施企業に対し、付帯施設用地を貸し付けるものとする。

(7) 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、事業者は、施設から速やかに退去すること。

なお、事業者は、事業期間終了後に本市が本公共施設について継続的に維持管理及び運営業務を行うことができるように、事業期間終了日の 2 年前から本公共施設の維持管理及び運営業務に係る必要事項や操作要領、申し送り事項その他の関係資料を本市に提供する等、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うこと。

ただし、経済合理性を考慮し、事業終了後の当該施設の維持管理及び運営業務について、必要に応じ事業者と協議する場合がある。

なお、付帯事業を提案する場合、付帯施設については、賃貸借期間満了時には、借地借家法第 23 条の規定により建築物及びその他の工作物を撤去し、付帯施設用地を原状に復して土壤汚染の無いことを確認したうえで本市へ返還するものとする。

(8) 公共施設等の立地条件及び規模

- ① 事業予定地：大分市大字神崎
- ② 敷地面積：約 14,800 m²
うち本施設整備用地約 4,200 m²

2. 事業の評価

本市の財政負担額に係る定量的評価及び事業リスク等に係る定性的評価を行い、総合的な評価を行った。

(1) 本市の財政負担見込額による定量的評価

1) 評価の方法

本事業は、「サービス購入型事業」及び「独立採算型事業」により構成される「ジョイント・ベンチャー型」の事業であることから、「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」(平成30年10月改定、内閣府)に準じて、ジョイント・ベンチャー型事業である本事業を「DBO 事業として実施することにより、効率的かつ効果的に実施できるか」という評価を行うものとする。

本事業を「DBO 事業として実施することにより、効率的かつ効果的に実施できるか」という評価を行うにあたっては、PSC と DBO 事業の LCC の比較によって VFM の評価を行うとともに、独立採算型事業として実施する部分についての、事業採算性の評価を行うことにより、DBO 事業として効率的かつ効果的に実施できるかどうかを評価することとする。

2) 本市の財政負担額算定の前提条件

本事業を本市が自ら実施する場合及び DBO 事業として実施する場合の財政負担額の算定・比較に当たり、設定した主な前提条件は表2のとおりである。また、独立採算事業としての採算性を評価するに当たり、設定した前提条件は表3のとおりである。

なお、これらの前提条件は本市が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

表2 財政負担見込み額算定の前提条件

	本市が自ら実施する場合	DBO 事業として実施する場合
財政収入の主な内訳	・ 収益施設の運営から得られる収入	・ 収益施設部分の施設貸付料
財政支出の主な内訳	① 施設整備費用（調査・設計費、建設工事費、工事監理費、什器・備品整備費等） ② 維持管理及び運営費用 ③ 地方債の償還に要する費用	① サービスの対価 ・ 調査・設計費、建設工事費、工事監理費、什器・備品整備費（収益施設に係るものを除く） ・ 収益施設部分を除く維持管理及び運営費（光熱水費を含む） ② アドバイザー費用 ③ モニタリング費用 ④ 地方債の償還に要する費用 ※事業者からの税込（市税）を調整
共通事項	① 事業期間：18年 ・ 設計期間：10か月 ・ 建設期間：12か月 ・ 維持管理期間：16年 ・ 運営期間：15年9か月	

	本市が自ら実施する場合	DBO 事業として実施する場合
	② 割引率：2.5% ③ インフレ率：考慮しない	
資金調達に関する事項	① 地方債（公的資金） ・ 償還期間 15 年（元本据置 1 年） ・ 元金均等償還（年 2 回） ・ 調達金利は、直近の市中金利をもとに近年の金利動向を勘案して設定 ② 一般財源	① 地方債（公的資金） ・ 本市が自ら実施する場合と同一条件 ② 一般財源
設計及び建設・工事監理等に関する費用	概略の施設計画に基づき、同規模・同用途の他事例の実績等を勘案して設定	本市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が実現するものとして設定
維持管理及び運営に関する費用	本市の同用途の施設及び他事例の実績等を勘案して設定	本市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が実現するものとして設定

※ 本試算では、自主事業、提案施設、付帯施設による収入及び費用は加味していない。

表 3 独立採算事業としての採算性評価の前提条件

	DBO 事業として実施する場合
事業収入	・ 収益施設の運営から得られる収入
事業支出	① 収益施設の維持管理費及び運営費（光熱水費を含む） ② 収益施設部分の施設貸付料（使用料）
資金調達に関する事項	・ 自己資金
共通事項	① 事業期間：18 年 ・ 設計期間：10 か月 ・ 建設期間：12 か月 ・ 維持管理期間：16 年 ・ 運営期間：15 年 9 か月 ② 割引率：2.5% ③ インフレ率：考慮しない
独立採算型事業の採算性評価の視点	① 初期投資に対する収益性 ② 資本金に対する収益性

3) 評価結果

上記前提条件に基づく財政負担額について、本市が自ら実施する場合と DBO 事業として実施する場合の本市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額により比較すると次の表のとおりとなる。

	本市が自ら実施する場合	DBO 事業として実施する場合
財政負担額（現在価値）	1,828 百万円	1,666 百万円
指数	100.0	91.1

（消費税及び地方消費税相当額を除く）

また、独立採算事業として実施する業務に関し、上記前提条件に基づき、本事業の収支を分析した結果、本事業を DBO 事業として実施する場合、初期投資及び資本金に対する収益性が十分見込まれ、独立採算事業としての採算性を有し、事業として成立することが確認された。

（2）DBO 事業として実施することの定性的評価

本事業において DBO 方式を用いた場合、定量的な効果である市の財政負担額の軽減の達成

に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

1) 効果的・効率的な設計、建設、維持管理及び運営の実施

本施設の設計、建設、維持管理及び運営の各業務について、事業者が一貫して実施することにより、事業者独自の創意工夫やアイデア、ノウハウ、技術力及び資金調達能力等が最大限に発揮される。

特に本事業では、独立採算型事業として実施する業務とサービス購入型事業として実施する業務とを一体として実施することにより、本施設のより一層の利用促進や効果的な維持管理及び運営業務の実施等の相乗効果が図られることが期待できる。

2) 施設利用者に対する公共サービスの向上及び集客力の向上

事業者が持つ経営理念から生まれるアイデア、自由な発想、コスト低減及び施設の魅力等を十分に引き出し、施設利用者の視点に立ち施設利用者の満足度を得るための販売戦略、PR戦略、利用者ニーズに対する迅速な対応等が図られると考えられる。このことにより、公共サービスの向上及び集客力の向上が期待できる。特に、提案施設、独立採算型事業として実施する本施設の収益施設の運營業務、自主事業及び付帯事業において、事業者独自の創意工夫やアイデア、ノウハウ、技術力及び資金調達能力等により、より一層の効果的な事業の実施が期待できる。

3) リスク分担の明確化による安定した事業運営

あらかじめ本市と事業者との間で想定可能なリスクの責任分担を明確にし、その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る。これにより、長期にわたって事業目的が円滑に遂行され、安定かつ効果的な事業運営が期待できる。

(3) 総合評価

本事業は DBO 事業として実施することにより、本市が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた本市の財政負担額について、約 8.9%の削減（リスク調整額を除く）を期待することができるとともに、公共サービスの水準の向上も期待することができる。

なお、本市から事業者に移転するリスクや、設計、建設、維持管理、運営の各業務の一括発注による事業期間内の公共部門の間接的コスト（庁内の人件費や事務費等）の削減効果については定量化していないが、この移転リスクや間接的コストを勘案すると、さらなる VFM (Value For Money) の拡大が見込まれる。

以上により、本事業を DBO 事業として実施することが適当であると認められることから、法第7条の規定に準じ特定事業として選定する。