

むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業

特定事業の選定について

睦沢町（以下「本町」という。）は、平成28年8月10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「法」という。）第5条第3項の規定により、むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業に関する実施方針を公表した。今般、法第7条の規定により、むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業を特定事業として選定したので、法第11条の規定により、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。

平成28年9月30日

睦沢町長 市原 武

1. 事業の概要

(1) 事業名称

むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業（以下「本事業」という。）

(2) 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、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）が以下の業務を実施するものとする。

- ① 道の駅等及び地域優良賃貸住宅等（以下、これらを総称して「本施設」という。）の施設整備（設計及び建設・工事監理等）に関する業務
- ② 本施設の維持管理及び運営に関する業務

なお、本施設の構成は、以下のとおりである。

(ア)道の駅等

- ① 休憩施設（駐車場、トイレ等）
- ② 情報発信施設（情報発信施設、事務室等）
- ③ 地域振興施設（農産物等小売・物販施設、加工施設、花卉温室、飲食施設、交流広場等）
- ④ 健康支援施設（温浴施設、健康支援 BOO 施設等）
- ⑤ 防災関連施設（防災広場、防災倉庫、駐車場等）

(イ)地域優良賃貸住宅等

- ① 地域優良賃貸住宅
- ② 共同施設（交流施設、駐車場、広場等）
- ③ 道路等（街区内道路、歩行者用通路等）

(3) 事業方式

本事業は、法第 14 条第 1 項に基づき、本町が事業者と締結する PFI 事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が、本施設（健康支援 BOO 施設を除く）の施設整備等の業務を行い、本町に所有権を設定した後、事業契約により締結された契約書に定める事業期間中、維持管理及び運営業務を遂行する方式（BT0: Build Transfer Operate）により実施する。

また、健康支援 BOO 施設については、事業者が設計及び建設等の業務を行い、事業期間が終了するまでの間、施設を所有し、維持管理及び運営業務を遂行し、事業終了後は事業者により施設を解体・撤去する方式（B00: Build Own Operate）により実施する。

なお、本施設は地方自治法第 244 条の規定による公の施設とし、これら公の施設の運営にあたっては、事業者を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者として指定する予定である。

(4) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日より平成 52 年 3 月 31 日までとする。

(5) 本事業の実施に要する費用に関する事項

1) 施設整備費

本町は、本施設の引き渡し後、公共施設の設計及び建設・工事監理業務に係るサービスの対価について、事業契約書に定める額を、事業者に対し、事業期間終了時までの間、交付金の状況を勘案しながら、一時に又は定期的に支払う。ただし、健康支援 B00 施設の設計及び建設・工事監理業務（解体・撤去含む）に係る費用は、事業者の負担とする。

2) 維持管理・運営費

本町は、本施設の維持管理及び運営業務のうち、事業者が独立採算事業として実施する業務を除く業務に係るサービスの対価について、事業契約書に定める額を、事業者に対し、事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

3) その他の収入（独立採算型事業による運営収入）

本施設において、事業者が独立採算事業として実施する業務に係る売上または販売手数料等は、事業者の収入とすることができる。

また、本町は、事業者を指定管理者に指定することで、地方自治法第 244 条の 2 の規定により、指定管理者に公の施設の利用に係る料金（以下「利用料」という。）を収入として収受させることができる「利用料金制度」を導入する。これにより、事業者は、公の施設利用者からの利用料金を収入とすることができる。

4) 使用料の負担

事業者は、地域振興施設（交流広場を除く）及び健康支援 B00 施設の独立採算事業の実施に当たり、事業契約書に定める額を、使用料として、本町に対し、支払うものとする。

5) 光熱水費の負担

本施設の光熱水費は、地域優良賃貸住宅の入居者が負担するものを除き、全て事業者が支払うものとする。

このうち、道の駅等の地域振興施設（交流広場を除く）及び健康支援施設、地域優良賃貸住宅等の共同施設（交流施設）に係る光熱水費は、独立採算事業として、その全額を事業者が負担するものとする。

また、道の駅等の休憩施設、情報発信施設、地域振興施設（交流広場）及び防災関連施設、地域優良賃貸住宅等の共同施設（交流施設を除く）、道路等に係る光熱水費は、事業契約において予め定める額（毎事業年度一定額）を、サービスの対価として、本町が事業者に対し事業期間終了時までの間、定期的に支払うものとする。

6) 自主事業

事業者は、本施設及び敷地を有効活用した自主収益事業、地域優良賃貸住宅の入居者関連サービス事業を、独立採算事業として、本施設の運営・維持管理に支障のない範囲で実施することができる。

なお、自主事業の実施に必要な経費や光熱水費等は、全て事業者の負担とする。

7) 付帯施設（付帯事業）

事業者は、本施設の整備・運営等に係る事業の実施に資する事業で、本施設の用途又は目的を妨げない範囲において、本事業用地を有効活用し、地域活性化及び利用者の利便性の向上に寄与する機能を有する付帯施設を整備し、付帯事業を実施することができる。

なお、付帯事業を実施する場合の設計、建設・工事監理、維持管理及び運営の各業務は、全て事業者の負担で実施するものとする。

本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、独立採算型事業による運営収入及び使用料の対象は、表1のとおりとする。

表1 本事業の実施に要する費用（サービスの対価、運営収入、使用料の対象）

施設		施設整備	維持管理	運営	光熱水費	運営収入	使用料負担	
道の駅等	休憩施設	●	●	—	●	—	—	
	情報発信施設	●	●	●	●	—	—	
	地域振興施設	交流広場以外	●	○	○	○	あり	あり
		交流広場	●	●	○	●	あり	—
	健康支援施設	温浴施設	●	▲	○	○	あり	—
		健康支援 BOO 施設	○	○	○	○	あり	あり
	防災関連施設	防災広場以外	●	●	—	●	—	—
防災広場		●	●	○	●	あり	—	
その他	外構等	●	●	—	●	—	—	
地域優良賃貸住宅等	地域優良賃貸住宅		●	●	●	入居者	—	—
	共同施設	交流施設（集会場）	●	●	○	○	あり	—
		駐車場	●	●	—	●	—	—
		広場（児童遊園）	●	●	—	●	—	—
		緑地	●	●	—	●	—	—
		ごみ置き場	●	●	—	●	—	—
	道路等	街区内道路	●	●	—	●	—	—
歩行者用通路		●	●	—	●	—	—	
自主事業		○	○	○	○	あり	あり	
付帯施設（付帯事業）		○	○	○	○	あり	あり	

●…サービスの対価に含まれるもの

▲…修繕業務を除き、サービスの対価に含まれるもの（修繕業務は独立採算型事業として、運営収入により賄う）

○…独立採算型事業として、運営収入により賄うもの

(6) 事業期間終了時の措置

事業者は、事業契約期間満了後に本町が本施設（健康支援 B00 施設を除く）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、事業契約期間満了日の約 2 年前から本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町に提供する等、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うものとする（事業契約期間満了以外の事由による事業終了時の対応については、事業契約書において示す。）。

また、事業者は、事業期間終了時には、町と事業者で別途締結する事業用定期借地権設定契約の規定に従い、健康支援 B00 施設の建物（杭等地中埋設物を含む）を自らの費用で解体・撤去し、原状に復して用地を本町に明渡すことを原則とするが、本町又は事業者から健康支援 B00 施設の譲渡の要請又は申出があった場合、協議に応じるものとする。

事業者は、本町への返還に際し、解体・撤去工事の着手に必要な一切の協議、申請及び届出等を行うものとする。

(7) 公共施設等の立地条件及び規模

- ① 事業予定地：千葉県長生郡睦沢町森地内、上之郷地内
- ② 敷地面積：約 28,635.36 m²

2. 事業の評価

本町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) 本町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、事業全体としては、PFI 事業の事業費を利用者から徴収する料金及び公共部門の支出の双方によって賄う事業（いわゆる「ジョイント・ベンチャー型」）であり、すなわち、公共サービスの対価として公共部門から支払われる料金で PFI 事業の事業費を賄う、いわゆる「サービス購入型事業」、及び利用者から徴収する料金ですべて賄い、公共部門の支出が生じない、いわゆる「独立採算型事業」により構成されている。

このため、「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」（平成 27 年 12 月改定、内閣府）に従って、ジョイント・ベンチャー型事業である本事業を「PFI 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「PFI 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、サービス購入型事業として実施する業務については、PSC と PFI 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業務については、独立採算型事業としての採算性を有し、事業が成立することの評価を行い、PFI 事業として効率的かつ効果的に実施できるものと判断することとする。

2) 本町の財政負担額算定の前提条件

本事業を本町が自ら実施する場合及び PFI 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、独立採算型事業としての採算性を評価するに当たり、設定した主な前提条件は表 3 のとおりである。

なお、これらの前提条件は本町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

	本町が自ら実施する場合	PFI 事業として実施する場合
財政収入の主な内訳	① 使用料（地域振興施設（交流広場を除く）、健康支援 B00 施設） ② 家賃（地域優良賃貸住宅）	① 使用料（地域振興施設（交流広場を除く）、健康支援 B00 施設） ② 家賃（地域優良賃貸住宅）
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（光熱水費を含む） 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（健康支援 B00 施設に係るものは除く） ・ 維持管理及び運営費（光熱水費を含む） ・ 割賦手数料、開業前経費、融資組成手数料等 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 ⑤ 事業者からの税收（町税）を調整
共通事項	① 事業期間：約 23 年 ・ 設計期間：9 か月 ・ 建設期間：1 年 1 か月 ・ 維持管理期間：20 年 9 か月 ・ 運営期間：20 年 7 か月 ② 割引率：2.33% ③ インフレ率：考慮しない	
資金調達に関する事項	① 国庫補助金（農山漁村振興交付金、社会资本整備総合交付金（地域優良賃貸住宅、重点道の駅）、次世代自動車充電インフラ整備促進事業費補助金） ② 地方債（公的資金） ・ 償還期間 20 年（元本据置 3 年） ・ 元利均等償還（年 2 回） ・ 調達金利は、直近の政府資金金利をもとに近年の金利動向を勘案して設定 ③ 一般財源	① 国庫補助金（農山漁村振興交付金、社会资本整備総合交付金（地域優良賃貸住宅、重点道の駅）、次世代自動車充電インフラ整備促進事業費補助金） ② 地方債（公的資金） ・ 本町が自ら実施する場合と同一条件 ③ 事業者の自己資金 ④ 民間金融機関借入金 ・ 償還期間 20 年 ・ 元利均等償還（年 4 回） ⑤ 調達金利は、近年の金利動向を参考に、融資可能となる水準に設定
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	本町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	本町の同用途の施設及び他事例の実績等を勘案して設定	本町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、付帯事業による収入及び費用は加味していない。

表3 独立採算型事業としての採算性評価の前提条件

	PFI 事業として実施する場合
事業収入	① 道の駅等：地域振興施設、温浴施設、健康支援 B00 施設、防災関連施設（防災広場）の運営から得られる収入 ② 地域優良賃貸住宅等：交流施設（集会場）の運営から得られる収入
事業支出	① 地域振興施設（交流広場を除く）：維持管理及び運営費（人件費、保守点検・管理費、修繕・更新費、消耗品費、光熱水費、保険料等） ② 地域振興施設（交流広場）：運営費（人件費、消耗品費、保険料等） ③ 温浴施設：維持管理及び運営費（人件費、修繕・更新費、消耗品費、光熱水費、保険料等） ④ 健康支援 B00 施設：施設整備費に係る減価償却費（調査・設計費、建設工事費、工事監理費等）、維持管理及び運営費（人件費、保守点検・管理費、修繕・更新費、消耗品費、光熱水費、保険料等） ⑤ 防災関連施設（防災広場）：運営費（人件費、消耗品費、保険料等） ⑥ 交流施設（集会場）：運営費（人件費、消耗品費、光熱水費、保険料等） ⑦ 使用料（地域振興施設の維持管理運営に係る使用料〈家屋使用料〉、健康支援 B00 施設の建設及び維持管理運営に係る使用料〈土地使用料〉）として、公共施設等の管理者に支払う金額）
資金調達に関する事項	① 自己資金 ② 民間金融機関借入金（償還期間 20 年、元利均等償還：年 2 回、全 40 回） ※ 調達金利は、近年の金利動向を参考に、融資が可能となる水準に設定
共通事項	① 事業期間：約 23 年 ・ 設計期間：9 か月 ・ 建設期間：1 年 1 か月 ・ 維持管理期間：20 年 9 か月 ・ 運営期間：20 年 7 か月 ② 割引率：2.33% 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 借入金に対する返済確実性

3) 評価結果

上記前提条件に基づく財政負担額について、本町が自ら実施する場合と PFI 事業として実施する場合の本町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。

	本町が自ら実施する場合	PFI 事業として実施する場合
財政負担額（現在価値）	1,891 百万円	1,720 百万円
指数	100.0	90.9

また、独立採算型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 PFI 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並びに借入金に対する返済確実性が十分見込まれ、独立採算型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) PFI 事業として実施することの定性的評価

1) 財政支出の平準化

本町が自ら実施する場合は、施設整備段階で一時に多額の財政負担が発生するが、これに対して、PFI 事業として実施する場合は、施設整備費の一部に民間資金を活用し、当該費用を公共サービスの対価の一部として、長期にわたる維持管理・運営期間を通じて事業者に一定額ずつ支払うこととなるため、本施設の整備等に係る本町の財政支出の平準化が期待できる。

2) 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。

3) 健康支援施設に係る民間ノウハウの活用

健康支援施設のうち、温浴施設については維持管理業務及び運営業務を、健康支援 B00 施設については設計、建設、維持管理及び運営業務を、事業者の独立採算型事業として実施することにより、健康支援施設の実施に要する本町の財政負担額を抑えるとともに、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。

4) リスク分担の明確化による安定した事業運営

PFI 事業として実施する場合、施設整備のための設計及び建設におけるリスク、事業の資金調達におけるリスク、維持管理及び運営におけるリスク等、想定可能なリスクについて、民間に移転することが可能である。

本町と事業者との間で役割分担や管理体制を適切に整備することにより、リスク発生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 PFI 事業として実施することにより、本町が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた本町の財政負担額について、約 9.1%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、本町から事業者に移転するリスクや、設計、建設、維持管理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 PFI 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 条の規定に基づき特定事業として選定する。