

**桑名市総合運動公園
第四工区公民連携導入可能性調査業務**

業務報告書

(概要版)

令和4年3月

パシフィックコンサルタンツ株式会社

目次

1 整備方針事業化に係る制約条件の整理	1
1.1 課題と対応方針の整理	1
1.2 市域全体の体育施設における第四工区施設が担う役割	3
2 公民連携事業条件の整理	8
2.1 桑名市総合運動公園第四工区整備事業概要(案)	8
3 事業モデルの想定	15
3.1 公民連携での役割分担(リスク分担含む。)の整理	15
3.2 民間事業者の募集条件の整理(公募方式、契約条件、導入スケジュール等)	18
4 サウンディング型市場調査の実施	26
4.1 市場調査の実施	26
4.2 市場調査結果のまとめ	26
5 本市の財政負担額の算定	31
5.1 従来方式の事業費(PSC) の算定	31
5.2 前提条件の設定	33
5.3 公民連携による民間資金等を活用した事業費(PFI-LCC) の算定	36
5.4 VFMの算出	36
6 運営管理事業の方向性の整理、課題の抽出	37
6.1 VFM 算定結果のとりまとめ	37
6.2 サウンディング型市場調査結果を踏まえた事業スキーム等の検討	38
6.3 課題の整理	41

1 整備方針事業化に係る制約条件の整理

1.1 課題と対応方針の整理

桑名市の現況や上位計画の方針、体育・スポーツ施設に関する潮流等を踏まえ、第四工区での整備について、以下のような課題と対応方針を整理した。

1) 少子高齢化による投資的経費の抑制と義務的経費の増加

- ・ 桑名市の総人口は2040年には2015年よりも12,530人(8.9%)減少するなかで、生産年齢人口(15～64歳)は2000年をピークに減少し、老年人口(65歳以上)の増加が継続すると予測される。
- ・ 本市の歳出の約2割を占める扶助費は、近年100億円前後で推移しているが、今後の高齢者人口の増加に伴い、増加が予測される。
- ・ 本市の歳入の約4割を占めている地方税は、近年は220億円前後で推移しているが、今後の生産年齢人口が減少により、将来的な地方税の増加は期待できない。

⇒ 財政状況バランスを踏まえた民間活力導入も視野に入れた施設整備

2) 児童数・生徒数の減少と小中一貫教育の実現

- ・ 本市の小学校・中学校の児童数・生徒数は、令和2年度(2020年度)の約1.1万人から、令和12年度(2030年度)には0.9万人まで減少すると予測される。
- ・ 小中一貫教育に適した施設形態の検討を進めるとともに、これに伴う学校施設の再編、既存の学校施設の活用及び施設一体型小中一貫校の整備に取り組み、適切な学校施設の規模の実現。(多度地区において、令和7年4月に施設一体型小中一貫校の開校を目指す)

⇒ 学校施設の再編(施設一体型小中一貫校の整備)に対応可能な施設整備

3) 老朽化が進むスポーツ施設の再配置と集約化

- ・ 夏季のレジャーの一つとして公共プールの存在は大きかったが、余暇時間に対するニーズの多様化、施設の老朽化等、様々な要因から、全国的に公共プール、特に屋外プール、レジャープールの施設数減少が著しい。
- ・ スポーツ活動に取り組むことのできる環境として、屋内プールの需要は堅調であり、水泳は日常的なスポーツとしての地位を確立している。（施設の体育・スポーツ施設現況調査）
- ・ 市内の公共プールは2施設とも設備に課題を有しており、施設の維持管理には年間1.7千万円程度の費用がかかっている。
- ・ 市民プールは遺跡上に位置しており施設再整備には、遺跡への影響について配慮が必要。
- ・ 市内全小中学校の維持管理費の合計は2016年～2018年にかけて2.3千万円から2.6千万円で推移している。
- ・ 体育館は、3施設あり施設の老朽化が進んでいるが、量的には充足しており、今後の施設の集約化や機能充実に関する検討段階で、具体的検討を進める。

⇒ 小中学校プールの更新や不足する日常的なスポーツに対応する施設の先行整備



【まとめ】

- ・ 小中学校プールの更新費用削減と学校施設の再編（施設一体型小中一貫校の整備）に対応し、市内で不足する日常的なスポーツ利用にも寄与する施設として、プールを先行整備する。
- ・ 施設整備においては、民間活力導入も視野に入れ、歳出の平準化を図る。

1.2 市域全体の体育施設における第四工区施設が担う役割

1) 第四工区施設が担う役割

ここでは、第四工区の体育施設が担う役割を明確化し、第四工区の新たな体育施設の必要性を明らかにする。

特に、多度地区小中一貫校整備事業において、令和7年度の開校が予定されている中で、施設基本計画に必要機能として挙げられておらず、民間施設の利用等も含めた検討の方向性が示されている、プールを具体的な検証の対象とする。

(1) 桑名市内の小中学校の授業実施クラス数の把握

桑名市では、全中学校ブロックで小中一貫教育を導入していることを踏まえ、ブロック内の2クラスまで合同で水泳授業を実施すると仮定し、必要となる授業単位数を把握する。

なお、将来的な学外での水泳授業実施を想定し、桑名市学校施設適正管理計画で示された令和12年度の学級数を用いた。

【結論】

- ・ 2クラス同時授業実施を想定した場合、授業単位数として180授業単位数の確保が必要

表 1.1 桑名市内の小中学校の授業実施クラス数の把握

ブロック名	ブロック別クラス数		2クラス同時授業実施を想定した授業単位数	
	小学校	中学校	小学校	中学校
光風ブロック	23	12	12	6
光陵ブロック	23	12	12	6
成徳ブロック	34	8	17	4
正和ブロック	18	9	9	5
多度ブロック	25	8	13	4
長島ブロック	24	9	12	5
明正ブロック	33	11	17	6
陽和ブロック	31	12	16	6
陵成ブロック	41	18	21	9
小計	252	99	129	51
総計	351		180	

資料：桑名市学校施設適正管理計画より、令和12年度の学級数を用いて作成

(2) 桑名市内の必要プール数の算定

年間総水泳授業時間の実施に必要なプール数を夏季（7月、9月）、通年、午後の一般利用等を想定した通年の午前中のみ、更に気候も配慮した4月～10月の午前中のみでの授業時間を対象に必要なプール数を算出した。

$$\text{必要プール数} = \text{総水泳授業時間数} \div \text{水泳授業可能時間}$$

表 1.2 桑名市内の必要プール数の算定

		授業単位数	水泳授業時間 ^{※1}	総水泳授業時間数 (A)	水泳授業可能時間 (B)	必要プール数 (A/B)	合計
夏季のみ実施	小学校	129	10	1290	198	6.52	9.10
	中学校	51	10	510	198	2.58	
通年実施	小学校	129	10	1290	980	1.32	1.82
	中学校	51	10	510	1015	0.50	
通年実施（午前中）	小学校	129	10	1290	820	1.57	2.19
	中学校	51	10	510	820	0.62	
4月～10月（午前中）	小学校	129	10	1290	488	2.64	3.69
	中学校	51	10	510	488	1.05	

※水泳授業時間数（小学校 10 単位時間、中学校 10 単位時間）学校体育実技指導資料第 4 集「水泳指導の手引（三訂版）」

注：実際の水泳授業は各学校のカリキュラム、プールの運用も踏まえ実施する

必要プール数の算定にあたって、必要となる水泳授業可能時間の設定方針を下表に示す。

表 1.3 水泳授業可能時間の設定

水泳授業可能時間	設定方針														
198 単位時間	7月、9月の平日 33 日に 6 単位時間に乗じて算出														
小学校 980 単位時間	学校教育法施行規則に定める標準授業時数（小学校は 3 年生の値を採用） ▼小学校 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>第 1 学年</th> <th>第 2 学年</th> <th>第 3 学年</th> <th>第 4 学年</th> <th>第 5 学年</th> <th>第 6 学年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>総授業時数</td> <td>850</td> <td>910</td> <td>980</td> <td>1015</td> <td>1015</td> <td>105</td> </tr> </tbody> </table>	区分	第 1 学年	第 2 学年	第 3 学年	第 4 学年	第 5 学年	第 6 学年	総授業時数	850	910	980	1015	1015	105
区分	第 1 学年	第 2 学年	第 3 学年	第 4 学年	第 5 学年	第 6 学年									
総授業時数	850	910	980	1015	1015	105									
中学校 1015 単位時間	▼中学校 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>第 1 学年</th> <th>第 2 学年</th> <th>第 3 学年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>総授業時数</td> <td>1015</td> <td>1015</td> <td>1015</td> </tr> </tbody> </table>	区分	第 1 学年	第 2 学年	第 3 学年	総授業時数	1015	1015	1015						
区分	第 1 学年	第 2 学年	第 3 学年												
総授業時数	1015	1015	1015												
820 単位時間	平成 30 年度公立小・中学校等における教育課程の編成・実施状況調査により、年間総授業日数を基に 205 日を授業日数とし、午前中 4 単位時間に乗じて設定														
488 単位時間	4月～10月の授業日数を 122 日とし、午前中 4 単位時間に乗じて設定														

【結論】

- ・ 従来どおり夏季のみ実施の場合 15 か所、通年実施の場合 2 か所、通年実施（午前中）の場合 3 か所、4月～10月（午前中のみ）の場合 4 か所必要

2) 第四工区プールの利用圏域の把握

第四工区に新設するプールへの所要時間(時速 30km~40km で 10 分圏の約 6km と仮定)を基に、利用圏域を仮定した。



図 1.1 第四工区プール利用圏

【結論】

- ・ 全 9 ブロックのうち、長島ブロック、陽和ブロック、光風ブロック以外の 6 ブロックが概ね利用圏となる

3) 第四工区プールが担うプール授業

前項の利用圏域の把握を踏まえ、授業実施パターンと利用圏域から、多度ブロックに加えて、第四工区プールがプール授業を担える小中学校数のクラス数を検証した。

a) 多度ブロック+ (小学校 18 クラス相当、中学校 15 クラス相当)

期間	区分	授業単位数	水泳時間	総水泳 授業時間数 (A)	水泳授業 可能時間 (B)	必要 プール数 (A/B)	合計
夏季のみ実施	小学校	31	10	310	198	1.57	2.43
	中学校	19	9	171	198	0.86	
通年実施	小学校	31	10	310	980	0.32	0.48
	中学校	19	9	171	1015	0.17	
通年実施 (午前中)	小学校	31	10	310	820	0.38	0.59
	中学校	19	9	171	820	0.21	
4月～10月 (午前中)	小学校	31	10	310	488	0.64	0.99
	中学校	19	9	171	488	0.35	

資料：桑名市学校施設適正管理計画より、令和12年度の学級数を用いて作成

【結論】

- 4月～10月 (午前中) の場合：多度ブロックに加えて、小学校で18クラス相当、中学校で15クラス相当の授業対応が可能であり、これは、小学校9校分、中学校4校分に相当する

4) プール新設と既存施設の更新・維持管理にかかるコストの把握

学校のプールを保有しつづけることで必要となる「維持管理・改修コスト」と、新設プールの建設・維持管理費、学校プールを集約化した場合に生じるバスによる児童・生徒の移動費用、指導委託費用などの「トータルコスト」を比較する。

ここでは、小学校9校分、中学校4校分を対象に4月～10月 (午前中) でプール授業を実施すると仮定した。

(1) 既存施設の更新・維持費用とプールの新設と維持管理等に関する費用の設定

今後30年間、既存の13施設を更新・維持し続ける場合と、新設プールを整備し民間委託を行う場合にかかる費用について、必要費目と単価を設定する。

表 1.4 必要費目の設定

	現施設更新維持	新設プール整備	備考
プール建設費	1.5億円/ヶ所と仮定 ^{※1}	15.0億円/ヶ所 ^{※2}	※1 他事例より仮設定 ※2 参考事例より15億円のうち14億円を建築・施設等工事費に該当
上下水道料金	674万円/年	104万円/年 ^{※4}	※3 プール維持管理費調査結果より ※4 プール維持管理費調査結果1校平均(3か月分)を6か月分に割り戻し
光熱費	(1校平均×13校) ^{※3}	200万円/年 ^{※5}	
修繕費用	385万円/年 (1校平均×13校) ^{※3}	59万円/年 ^{※4}	※5 他事例を基に、4月、10月の2ヶ月分を計上
移動費	-	1,098万円/年 ^{※6}	※6 中型バス2台、122日間貸切(半日4.5万円/台×2台)を想定

参考 水泳指導等委託費：愛知県蒲郡市の水泳指導等委託事業(H31 3,996千円15学級)を49クラス相当で割り戻した場合、1,332万円/年と試算される

(2) 運動施設整備に対する補助金・交付金

a) 社会資本整備総合交付金（国土交通省）

社会資本整備総合交付金のうち、主に都市公園のスポーツ施設整備に適応可能な補助事業として都市公園事業費補助があげられる。

具体的な運動施設として、野球場、陸上競技場、サッカー場、ラグビー場、テニスコート、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水泳プール、温水利用型健康運動施設、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒、つり輪、リハビリテーション用運動施設が都市公園法施行令に挙げられている。

補助率は、施設整備の場合は1/2、用地取得の場合は1/3である。

試算においては、建築・施設等工事費 14.0 億円に対し交付金 1/2 が充当されると想定。

(3) 既存施設の更新・維持費用とプールの新設と維持管理費用の算定結果

既存施設の更新・維持する場合、今後 30 年間で約 22.7 億円の費用が必要となる。

一方、第四工区にプールを新設し、プール授業を行う場合、約 12.3 億円と約 10.4 億円の差が発生する。

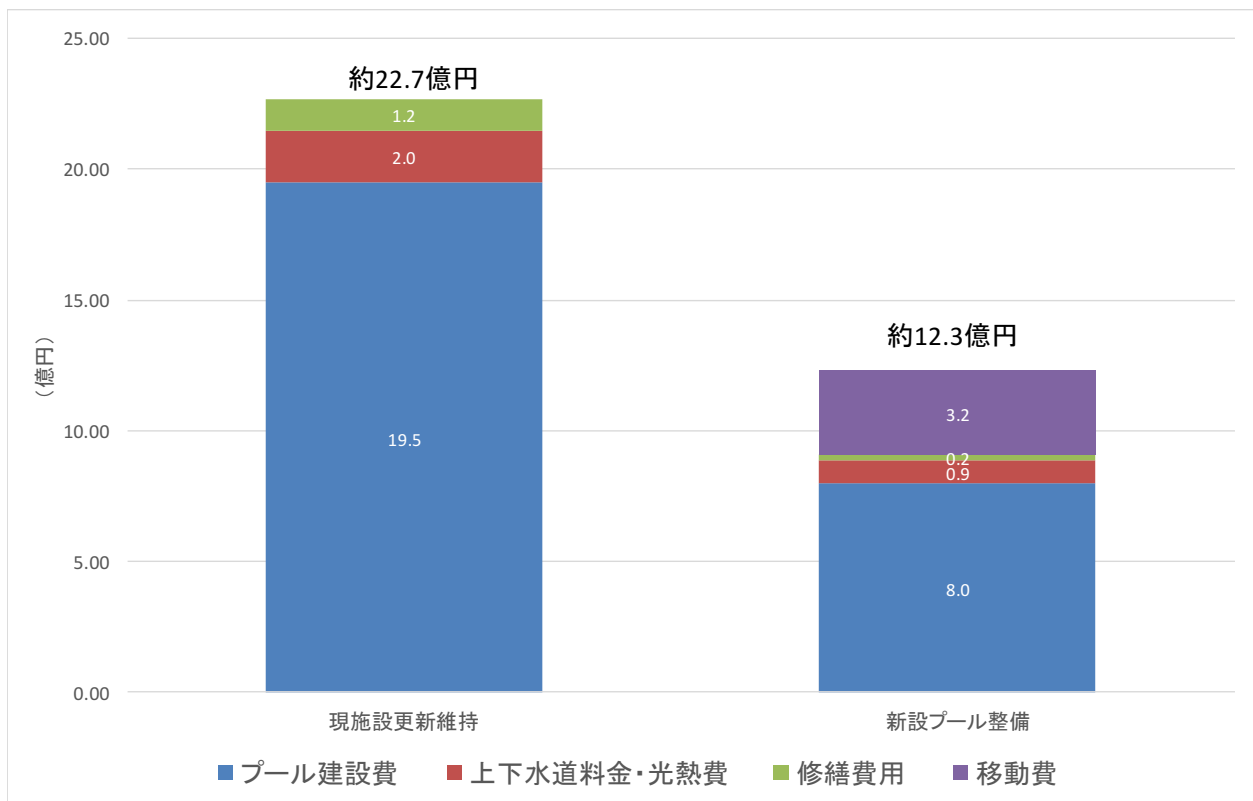


図 1.2 トータルコストの概略比較（30 年間）

2 公民連携事業条件の整理

2.1 桑名市総合運動公園第四工区整備事業概要（案）

1) 建設予定地、周辺状況

(1) NTN 運動公園（桑名市総合運動公園）の概要

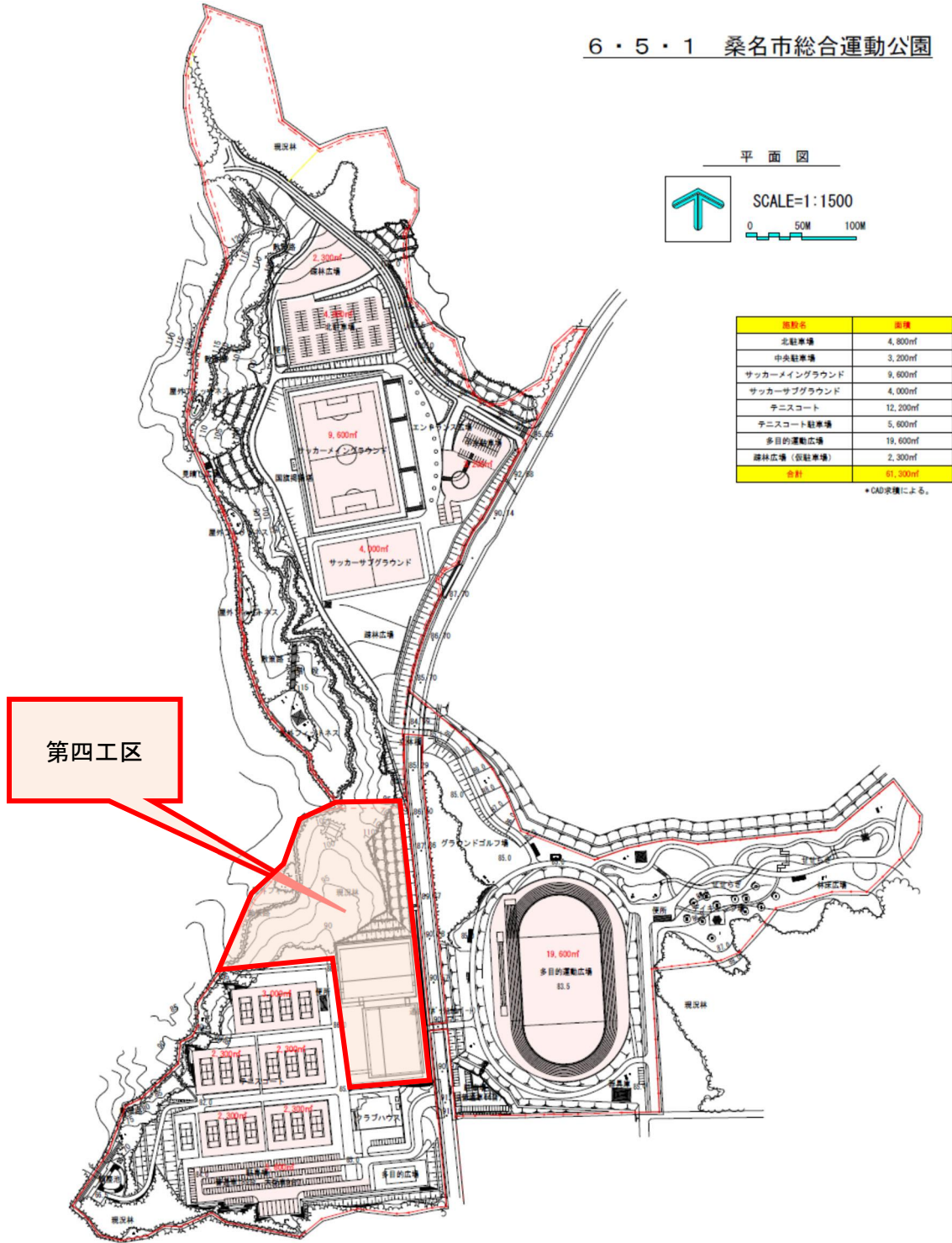


図 2.1 NTN 運動公園（桑名市総合運動公園）計画図

表 2.1 建設予定地周辺の法規制等の状況

法規	法規制等
都市計画法・建築基準法	<p>◎計画地全域 都市計画法に基づく都市公園</p> <p>◎区域区分 市街化区域</p> <p>◎用途地域 準工業</p> <p>◎建ぺい率 60%</p> <p>◎防火地域・準防火地域指定なし</p> <p>◎容積率 200%</p> <p>◎建築基準法第22条区域指定</p> <p>◎日影規制 あり</p> <p>対象建物 高さ10m超の建築物／測定位置 平均地盤面から4m</p> <p>規制時間 敷地境界線から5m：4時間、敷地境界線から10m：2.5時間</p>
都市公園法	<p>◎計画地全域 都市公園法に基づく都市公園</p> <p>◎名称 桑名市総合運動公園</p> <p>◎敷地面積 約257,150㎡（内 第四工区16,000㎡）</p> <p>◎建ぺい率 最大12%（一般2%＋※特例措置10%）</p> <p>※休養施設、教養施設、運動施設等を建てる場合は＋10%</p> <p>◎運動施設の敷地面積の割合 50%未満</p>

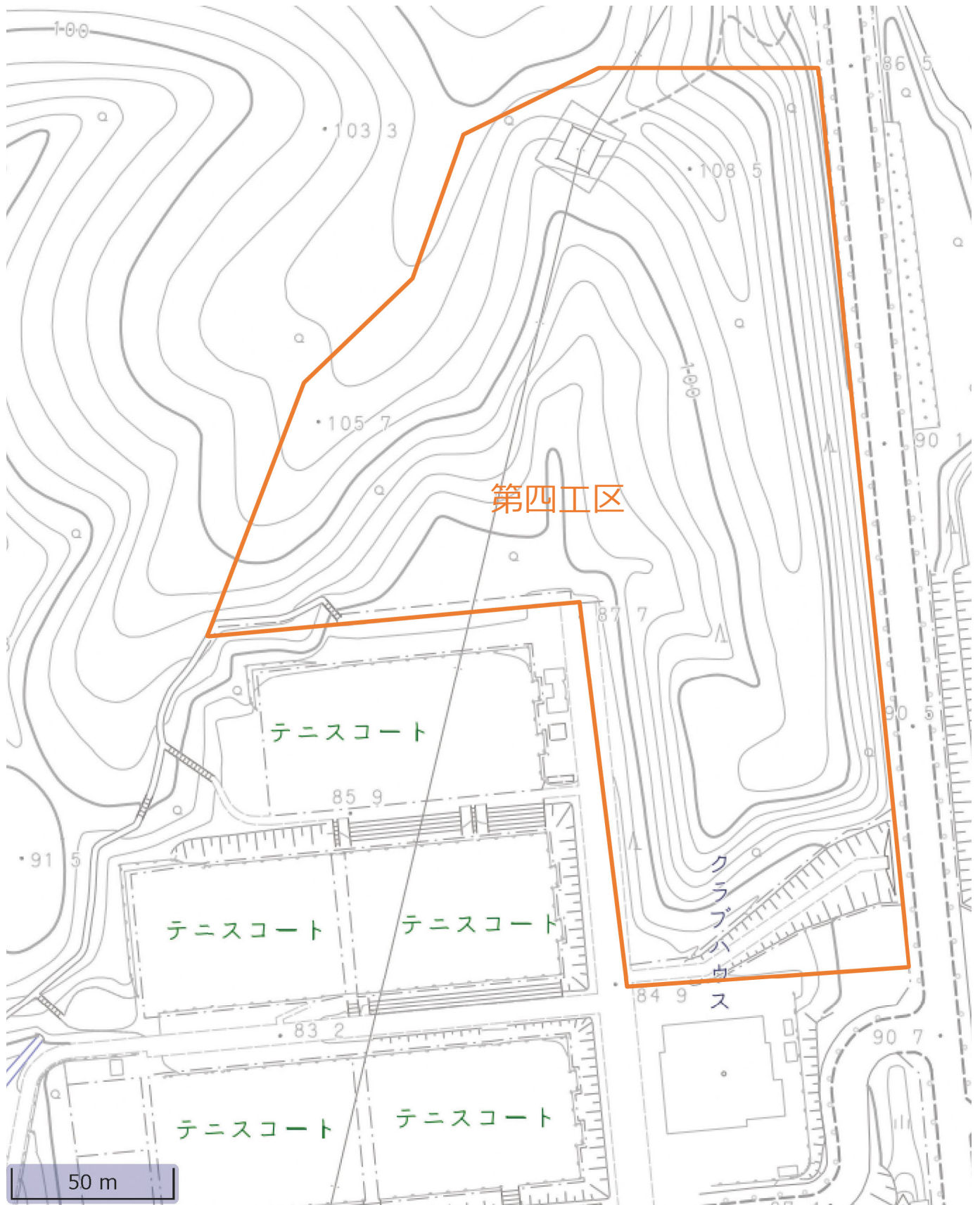


図 2.2 建設予定地 (縮尺 1:1500 A4)

※桑名市道路路線・都市計画マップを用いて作成

2) 施設の機能

第四工区に整備するプールの規模は屋内温水の 25m とし、平時の低学年の水泳授業や子ども水泳用、歩行用のサブプールの整備を想定し、各ゾーンの規模は以下を想定している。

駐車場については、本施設の整備にあわせて規模を精査する。

表 2.2 プールの必要機能（案）

No	機能	内容	規模
1	一般利用ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・風除室 ・ロビー、観覧スペース、他 ・カフェ等 ・コミュニティホール（集会機能・スタジオ） ・トレーニングルーム ・WC（男子、女子、多目的） ・その他（授乳室、等） 	約500㎡
2	プールゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・プール室 =大プール：25m以上 10レーン =サブプール：低学年のプール授業に利用 =プールサイド：学校授業に対応できる広さを確保 ・入場前シャワー、採暖室（×2） ・更衣室、シャワー室、WC（男子、女子、多目的） ・倉庫、物品庫、等 	約1,600㎡
3	管理ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・事務室、会議室、指導室、救護室、監視室 ・休憩・更衣室（男子、女子） ・給湯室、物品庫 	約200㎡
4	共用ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下 ・収納 ・機械室、電気室、消火ポンプ室、PS 	約300㎡
合計			約2,600㎡

3) 整備スケジュール

多度地区の小中一貫校開校予定の令和7年4月の開設を想定した場合のスケジュール案を以下に示す。

表 2.3 事業スケジュール（案）

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
要求水準/事業者選定など		●————→			
設計・建設			●————→		●————→ 稼働

4) 事業スキーム (案)

表 2.4 事業スキーム (案)

No	項目	内容	
01	事業方式	①PFI方式 (BTO方式) ②PFI方式 (BOT方式) ③PFI方式 (BOO方式) ④DBO方式 ⑤公設+指定管理方式	
02	事業類型	①独立採算型 ②混合型	
03	事業期間	設計・建設期間	2年1ヶ月
		維持管理・運営期間	15年~20年
04	業務範囲	資金調達業務	① 資金調達業務 (主に初期投資費用の調達) 【PFI方式の場合】
		設計業務	① 調査業務※ 1
			② 基本設計
			③ 実施設計
			④ その他関連業務 (各種許認可、必要な調査等)
		建設業務	① 建設工事業務
			② 備品等調達・設置業務
			③ 施設引渡業務【PFI方式の場合】
		工事監理業務	① 工事監理業務【PFI方式の場合】
		開業準備業務	① 開業準備業務
		維持管理業務	① 建築物保守管理業務
			② 建築設備保守管理業務
			③ 備品等保守管理業務
			④ 清掃業務
			⑤ 警備業務
			⑥ 環境衛生管理業務
⑦ 外構等保守管理業務			
⑧ 修繕業務			
運営業務※ 2	① 統括管理業務 (維持管理・運営業務に係る全ての一元的管理、等)		
	② 利用受付業務 (利用料金制度を想定)		
	③ プール運営業務		
	④ トレーニングジム・スタジオ運営業務		
	⑤ 健康増進支援業務		
	⑥ 学校プール授業の実施 (送迎、指導)		
	⑦ 自主事業		
光熱水費負担	① 光熱水費負担		

※ 1 : 民間事業者は建設にあたって追加で必要となる測量、地質調査を独自に行う。

※ 2 : 本事業で学校プール授業受け入れを想定 (利用想定は別途提示する)。

5) リスク分担（案）

表 2.5 リスク分担（案）

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			発注者	事業者
共通	募集リスク	募集要項等の誤り及び内容の変更に関するもの等	○	
	応募費用リスク	応募手続きに係る費用の負担		○
	契約リスク※ ¹	契約締結の中止	○	○
	政策変更リスク	発注者の政策方針や事業計画の変更によるもの	○	
	法制度リスク	本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの (税制度を除く)	○	
		上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの(税制度を除く)		○
	税制度リスク	事業者の利益に課される税制度の新設・変更に関するもの		○
		上記以外の税制度の新設・変更に関するもの	○	
	許認可リスク	発注者の事由による許認可の取得遅延	○	
		上記以外による許認可の取得遅延		○
	住民対応リスク	本事業の実施に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合	○	
		上記以外に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合		○
	第三者賠償リスク	発注者の事由による事故によるもの	○	
		上記以外の事由による事故によるもの		○
	不可抗力リスク※ ²	戦争、風水害、地震等その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲を超えるもの	○	△
	環境リスク	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩や騒音・振動・光・臭気に関するもの		○
	金利リスク	基準金利確定日以前の金利変動によるもの	○	
		基準金利確定日以降の金利変動によるもの		○
	用地瑕疵リスク	発注者があらかじめ提示した事業用地の情報・資料から合理的に想定できる地質障害や地中障害物等		○
		上記以外の地質障害、地中障害物等	○	
物価変動リスク※ ²	設計・建設期間中の物価変動	○	△	
	維持管理期間・運営中の物価変動	○	△	
事業の中止・延期・遅延リスク	発注者の事由による事業の中止・延期・遅延	○		
	上記以外の事業の中止・延期・遅延		○	
性能リスク	要求水準未達によるもの(施工不良を含む)		○	
資金調達リスク	必要投資額の調達に関するもの		○	
設計・建設	測量・調査リスク	発注者が提示した測量・調査の不備	○	
		上記以外の測量・調査の不備		○
	設計遅延・設計費の増大リスク	発注者の事由により設計の完了遅延・設計費の増大	○	
		上記以外の事由による設計の完了遅延・設計費の増大		○
	設計変更リスク	発注者の事由による大幅な計画・設計変更等	○	
		上記以外の事由による大幅な計画・設計変更等		○
工事遅延・工事費の増大リスク	発注者の事由による工事遅延、工事費の増大	○		
	上記以外の事由による工事遅延、工事費の増大		○	

※ 1：不正行為によるものを除き事由の如何を問わず、発注者又は事業者は自らに発生する費用を負担する。

※ 2：一定の範囲内は事業者が負担

6) 学校プールの利用想定

(1) 第四工区プールの利用圏域の仮定



図 第四工区プール利用圏

表 2.6 プール授業の受け入れ想定規模（案）

項目	内容
利用学校数	総合運動公園から、約6 km以内の小学校・中学校のうち13校程度
利用期間	4月から10月（夏休みを除く平日）122日
利用時間	平日午前中
最大同時利用人数	2クラス×40人 = 80人
想定プール授業時間 ⇒同ブロック（中学校区）内の2クラスまで 合同で水泳授業を実施すると仮定	小学校62クラス×10単位時間 中学校38クラス×9単位時間

3 事業モデルの想定

先の検討及び本業務に対する考え方等を踏まえ、次に掲げる事項等を勘案し、運営管理の主体となる民間事業者の想定も含め、実施が想定される事業モデルを複数設定する。

3.1 公民連携での役割分担（リスク分担含む。）の整理

3.1.1 リスク分担の検討

1) リスク分担の基本的な考え方

本項において「リスク」とは、事業期間中に発生する可能性のある事故、需要の変動、天災、物価上昇等の経済状況の変化など、事業契約締結の時点では事業への影響を正確には想定できない不確実性のある事由を「リスク」と定義する。

公民連携手法におけるリスク分担の基本的な考え方は、「リスクを最も適切に予見できる主体がリスクを負担する」、「リスク管理能力が最も高い主体（リスクの最小化が可能な主体）がリスクを負担する」の二つである。

公民連携手法では、「公共と民間がどのようにリスクをシェアするか」ということが、事業の成否を左右するため、事業に関わるリスクの特性を十分把握したうえで、公民のリスク分担を慎重に検討・決定し、最終的に事業契約書に規定することが必要となる。

公民連携手法では、従来は公共が負っていた建設工事遅延リスクや設計施工期間の物価変動リスク等の多くのリスクを民間事業者に移転することが可能となるが、民間事業者が損害保険を付保する場合、保険料という形で費用が増大し、サービス対価に転嫁される可能性がある。

また、不可抗力リスク等の民間ではコントロールしきれない予測や管理が難しいリスク、確率は低いが発生すれば損失額の大きいリスク、効果に比べて対策費用が著しく大きいリスクも存在し、高いリスク対策費（保険料等）が価格の中に織り込まれる場合もある。下図は、公民連携手法におけるリスク移転の度合いとVFMの関係を表したグラフであるが、民間への過度なリスク移転は、逆にVFMの低下をもたらすことを示している。したがって、最大VFM達成のためにも、公共から民間事業者へ、適切なリスクの移転を行うことが重要である。

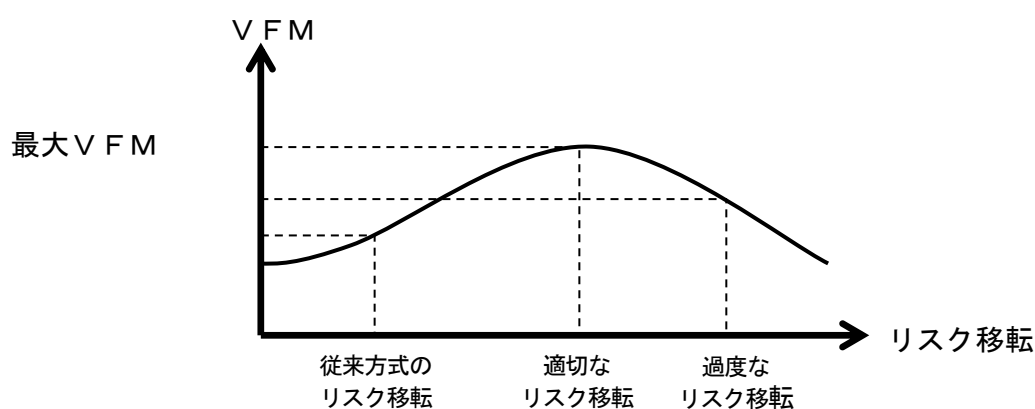


図 3.1 リスクとVFMの関係

2) 本事業におけるリスク分担（案）

大項目	小項目	リスクの内容/分類	リスク分担	
			●：主分担	▲：従分担
			公	民
事業計画に関するリスク	募集書類リスク	募集要項等の誤り・内容の変更によるもの	●	
	資金調達リスク	本市が調達する資金	●	
		選定事業者が調達する資金		●
	許認可取得リスク	本市が取得する許認可	●	
		選定事業者が取得する許認可		●
	法令・政策変更リスク	事業に直接影響を及ぼす法令・政策の変更	●	
		事業に直接影響を及ぼさない法令・政策の変更		●
	税制変更リスク	事業に直接影響を及ぼす税制度の変更（消費税等）	●	
		事業に直接影響を及ぼさない税制度の変更（法人税等）		●
	住民対応リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
	環境リスク	本市の事由によるもの	●	
選定事業者の事由によるもの			●	
事業中止・延期・遅延リスク	本市の事由によるもの	●		
	選定事業者の事由によるもの		●	
第三者賠償リスク	本市の事由によるもの	●		
	選定事業者の事由によるもの		●	
金利変動リスク	応募から施設の引渡しまで	●		
	施設の引渡し後		●	
不可抗力リスク	戦争、暴動、天災等の事由によるもの。 ※1	●	▲	
契約締結前におけるリスク	応募費用リスク	応募に係る費用負担		●
	契約議決リスク	本市及び選定事業者のいずれにも帰責できない事由によりもの※2	●	●
	指定議決リスク	本市及び選定事業者のいずれにも帰責できない事由によるもの※2	●	●
用地リスク	用地取得リスク	用地取得の遅延によるもの	●	
	用地の瑕疵リスク	用地の地中障害物や埋蔵文化財、土壌汚染によるもの ※3	●	
調査・設計・工事監理・建設に関するリスク	測量・調査リスク	本市が実施するもの	●	
		選定事業者が実施するもの		●
	設計リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
	建設工事遅延リスク	本市の事由によるもの	●	
		選定事業者の事由によるもの		●
	施設性能リスク	要求水準未達		●
設計・建設期間の物価変動リスク	一定超の物価変動によるもの	●		
	一定以下の物価変動によるもの		●	
引渡前における施設の損傷リスク	工事目的物、工事材料、又は建設機械器具について生じる建設段階における施設損傷		●	
維持管理・運営に関するリスク	施設の瑕疵リスク	事業者が施工していない部分の瑕疵	●	
		瑕疵担保期間中（引渡しから2年間、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分については10年間）に見つかった、事業者が施工した部分の瑕疵		●
	維持管理の要求水準不適合リスク	要求水準未達によるもの		●
	維持管理・運営期間の物価変動リスク	一定超の物価変動	●	
		一定以下の物価変動		●
	光熱水費増加リスク	気温や天候の変動、燃料の高騰といった諸要因によるもの		●
	維持管理・運営費用変動リスク	本市の事由によるもの	●	
選定事業者の事由によるもの			●	
需要変動リスク	需要変動による利用料金収入の減少 ※4		●	

大項目	小項目	リスクの内容/分類	リスク分担	
			公	民
	施設の損傷リスク	設計・施工に係る選定事業者事業者の技術不足		●
		維持管理・運営に係る選定事業者事業者の技術不足		●
		第三者に起因するもの ※5	●	●
		経年劣化 ※6	●	
	設備・備品の損傷・紛失・盗難リスク	備品の自然劣化や第三者に起因する損傷・盗難		●
	備品更新リスク	選定事業者の設置する備品		●
	修繕リスク	選定事業者の施工した部分は、本市の事由によるものを除き、規模の大小を問わず選定事業者の負担とする。		●
		選定事業者の施工していない部分は、一定額以下の修繕は選定事業者、一定額超の修繕は本市が負担する。	●	●
その他のリスク	事業終了時手続リスク	施設撤去・原状回復等の施設明け渡し手続きに伴う諸費用の発生・増加		●
	民間収益施設に関するリスク	民間収益施設に関する全てのリスク ※7		●

- ※1 一定額以下は選定事業者が、一定額を越える金額については、本市が負担する。
- ※2 本市及び選定事業者は、相互に債権債務関係を負わないものとする。
- ※3 公募資料その他の情報から、明らかに地中障害物や埋蔵文化財、土壌汚染等の位置について推察することが可能であったにも関わらず、民間事業者の過誤によりこれらの位置を判断できなかった場合や、民間事業者が事前調査を実施した箇所において調査の不備や過誤があり、工事遅延及び工事費増大が生じた場合は、民間事業者が負担する。
- ※4 自然災害などの不可抗力場合など、民間事業者で予測不可能な事象を要因とした需要変動を除く。
- ※5 民間事業者の重過失や善管注意義務により生じた第三者による損傷を除く。
- ※6 民間事業者が適切な維持管理を怠り、本来予防可能であった施設や設備の経年劣化による損傷を除く。
- ※7 事業用地の瑕疵を除く。

3.2 民間事業者の募集条件の整理（公募方式、契約条件、導入スケジュール等）

3.2.1 適用候補となる公民連携手法

1) 公民連携手法とは

公民連携手法（PPP）は、公共施設等の建設、維持管理、運営等を公共と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るものをいう。

公民連携手法には、アウトソーシング、PFI、民営化など様々な手法があるが、公共側が要求性能を示した公共施設を整備するにあたって民間の資金調達を活用する場合は PFI が最適とされる。PFI は、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（PFI 法）に基づき、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手法である。

本事業は、桑名市総合運動公園第四工区における屋内プール整備を主体とした事業であることから、公共側が要求性能を示す必要があるため、民営化以外の公民連携手法を検討する。

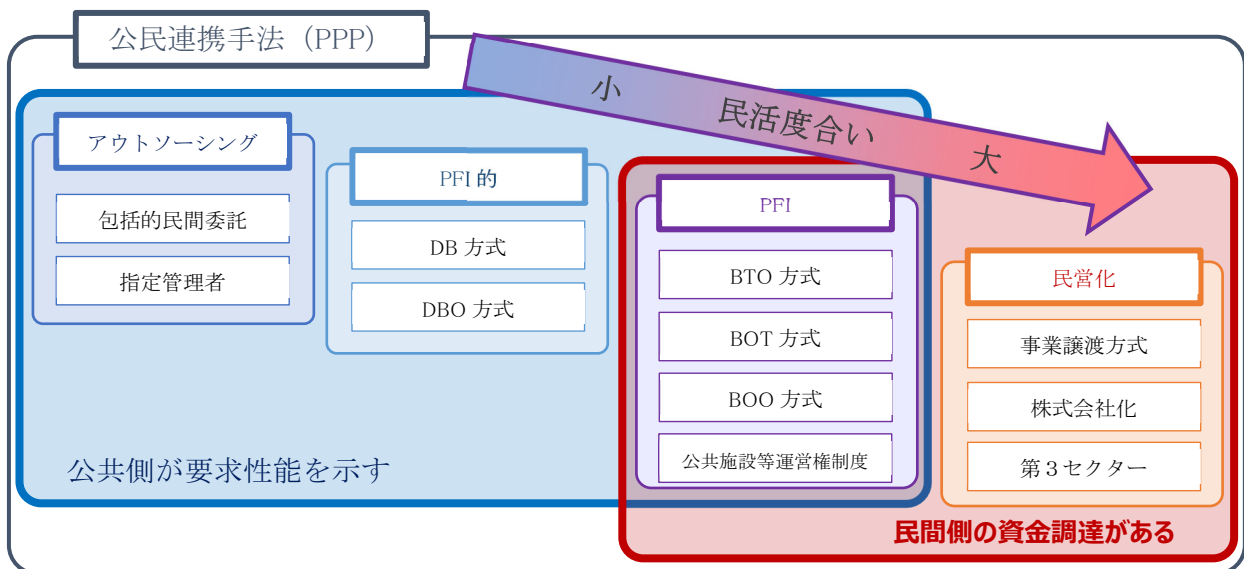


図 3.2 公民連携手法

2) 公民連携手法の種類及び概要

本事業では、桑名市総合運動公園第四工区における屋内プールの整備、維持管理、運営等について、本市が求める要求性能を示したうえで、民間の技術や資金調達を活用し、サービスの向上と公共財政負担の効率化を図ることが求められている。

これを可能とする公民連携手法は、次頁表に示すとおり PFI や指定管理者制度等があるほか、都市公園内の民間施設の設置・管理に係る手法には、従前の設置管理許可制度に加え、都市公園法改正に伴い新設された公募設置管理制度（Park-PFI）がある。

表 3.1 適用候補となる公民連携手法の概要

区分	手法		概要
公共施設等の整備、維持管理・運営を担う方式	PFI 方式	BTO 方式 (Build-Transfer-Operate)	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に公共側に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う方式 資金調達には民間事業者が行うため、公共側の支払いを平準化することが可能 施設の所有権を移管する時点で民間事業者に建設費が支払われることが多く、また、施設所有に伴う不動産取得税、固定資産税等が非課税となるため、民間事業者にとっては、事業当初の大きな負担が軽減される
		BOT 方式 (Build-Operate-Transfer)	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営を行い、事業終了後に公共側に施設の所有権を移転する方式 資金調達は民間事業者が行うため、公共側の支払いを平準化することが可能 事業期間中は、施設の所有権が民間事業者にあるため、柔軟な施設管理が可能
		BOO 方式 (Build-Own-Operate)	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営を行い、事業終了時点で解体・撤去するなど、公共側への施設の所有権移転がない方式 資金調達は民間事業者が行うため、公共側の支払いを平準化することが可能 事業期間中は、施設の所有権が民間事業者にあるため、柔軟な施設管理が可能
	DBO 方式 (Design-Build-Operate)	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が公共施設等の設計・建設と維持管理・運営を一括して性能発注する方式 資金調達や工事発注、施設所有は公共側が担う 民間での資金調達が困難である場合に採用される 	
都市公園において民間施設を主体とした整備、維持管理・運営を担う方式	公募設置管理制度 (Park-PFI)		<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条2～9を適用し、公園管理者（公共）が公園管理者以外の者（民間事業者）に公園施設の設置管理を許可する制度（許可期間10年→20年、建蔽率2%→12%、占用物件の特例がある） 民間事業者は独立採算で行う公募対象公園施設を設置するほか、一体的に整備することが有効な特定公園施設も整備する 民間事業者は、特定公園施設の整備費に公募対象公園施設で得られる収益を一部充当する必要がある 公共側で負担する特定公園施設の施設整備費は一括で支払う必要がある
都市公園において民間施設のみ整備、維持管理・運営を担う方式	設置管理許可制度		<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条に基づき、公園管理者（公共）が公園管理者以外の者（民間事業者）に公園施設の設置管理を許可する制度 民間事業者は当該公園施設を活用して収入を得ることが可能 PFI方式と併用する場合は事業期間を30年の範囲内で定めることも可能 民間事業者の業務範囲に公共側が所有権をもつ施設は含まれない
公共施設等の維持管理・運営を担う方式	公共施設等運営権制度 (コンセッション方式)		<ul style="list-style-type: none"> 利用料金を収受する公共施設等について、公共側が施設の所有権を有したまま民間事業者が運営権を取得し、維持管理・運営等を行う方式
	指定管理者制度		<ul style="list-style-type: none"> 公共側が民間事業者を指定管理者として指定し、公の施設の維持管理・運営を包括的に委ねる制度 料金収受や使用許可等の権限を付与することが可能 PFI方式やDBO方式と併用されることも多い
	包括的民間委託		<ul style="list-style-type: none"> 公共施設等の維持管理・運営を長期間包括して、性能発注により民間事業者に委託する方式

3) 事業スキームの構築に向けた検討課題

(1) 屋内プール施設における課題

- 市民が利用する収益施設の場合、利用料金制を導入し、指定管理者に料金収受を帰属することになるが、維持管理・運営費をどこまで賄える収益を見込めるか検証が必要。
- 屋内プールを公共施設として整備を行う場合、初期投資（施設整備費）に係る公共の財政負担が多い。
- 市民サービスの提供と学校プール利用が両立できる仕組み作りが必要である。

(2) 桑名市総合運動公園における課題

- 桑名市総合運動公園第四工区内においては、公園の管理運営が従来指定管理で行われてきた（平成 31 年度より直営のため管理委託）。
- 公園内に新たに屋内プールを整備する場合、利用者の利便性確保の観点から、桑名市総合運動公園内に位置する多目的運動広場やサッカー場、デイキャンプ場、テニスコート、ラウンドゴルフ場などの管理運営との連携が必要となる。

3.2.2 事業スキームの検討

対象施設の施設特性等を踏まえ、公民連携手法として実施する場合に適用が想定される事業スキーム（仮説案）を検討する。

1) 事業方式の検討

(1) 事業範囲の検討

利用者の利便性と各施設の管理運営の効率化を踏まえ、本事業の適用候補となる公民連携手法と民間事業者の業務範囲を整理すると、図表に示すとおりとなる。

本事業において、民間事業者が行う業務範囲は、屋内プールの施設整備（設計・建設）と、桑名市総合運動公園全体の維持管理・運営を想定している。

次頁以降に、各業務内容の詳細と官民の役割分担を整理する。

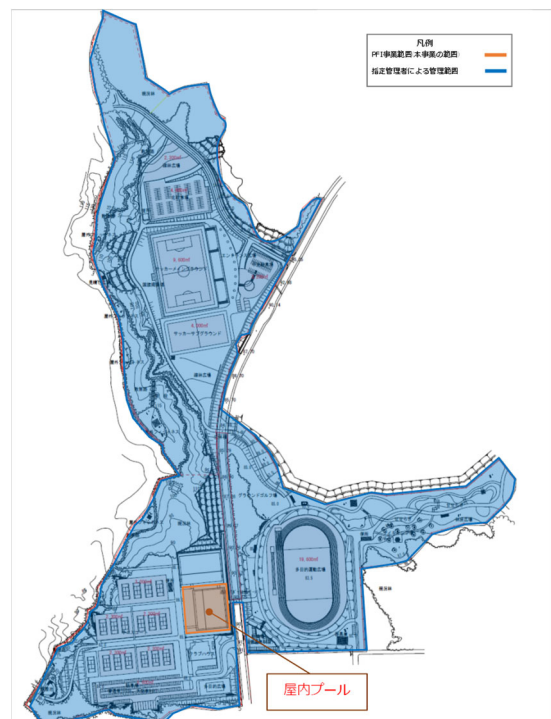


表 3.2 本事業における民間事業者の業務範囲（案）

対象施設		民間事業者の業務範囲					適用候補となる 公民連携手法
		造成	設計	建設	維持管理	運営	
総合運動公園	屋内プール	造成未実施	事業範囲	事業範囲	事業範囲	事業範囲	PFI 方式＋ 指定管理者制度
	公園	整備済み	整備済み	整備済み	事業範囲	事業範囲	指定管理者制度

(2) 事業範囲の検討まとめ

業務内容及び官民の役割分担の検討結果を整理すると下表のようになる。

表 3.3 業務内容と官民の役割分担（案）

業務項目		総合運動公園	屋内プール
造成業務	造成業務	—	公共
設計業務	調査業務	—	公共・民間 ^{※1}
	設計業務（基本設計、実施設計）	—	民間
	その他関連業務	—	民間
建設業務	建設工事業務	—	民間
	工事監理業務	—	民間
維持管理 業務	建築物保守管理業務	民間	民間
	屋外施設保守管理業務	民間	民間
	建築設備保守管理業務	民間	民間
	什器備品等保守管理業務	民間	民間
	清掃・環境衛生管理業務	民間	民間
	警備・情報システム管理業務	民間	民間
	施設修繕及び更新業務	公共・民間 ^{※2}	民間
	植栽維持管理業務	民間	民間
運営業務	統括管理業務	民間	民間
	利用受付業務	民間	民間
	プール運営業務	—	民間
	トレーニングジム・スタジオ運営業務	—	民間
	健康増進支援業務	—	民間
	学校プール授業の実施（送迎、指導）	—	民間
	飲食・物販事業（自主事業）	民間	民間
	開館準備・備品・消耗品等調達業務	—	民間
	駐車場運営業務	民間	民間

※1 地中障害等に伴う工事遅延や新たな事業費負担の発生等のリスクが想定されるため、公共側で実施する。ただし、別途建設にあたって必要となる測量、磁気探査調査、地質調査等は民間事業者が行う。

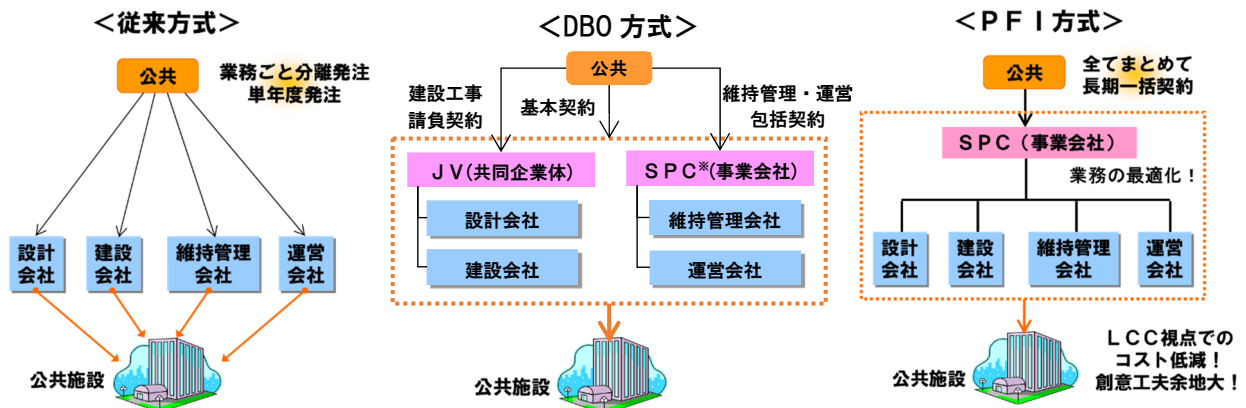
※2 整備済みの公園エリア内の運動施設等の大規模修繕業務について、本事業の事業期間を踏まえつつ、官民の役割分担を検討する必要がある。

2) 想定される事業方式

(1) 公共施設の整備、維持管理・運営を担う事業方式

本事業の対象施設である屋内プール施設については、施設整備から維持管理・運営までを事業範囲とする。

公共施設の整備、維持管理・運営において、民間事業者のノウハウを活用する手法には、PFI 方式と DBO 方式があり、従来方式と異なる主な特色としては、一括発注、性能発注、長期契約等が挙げられる。



※特別目的会社（SPC：Special Purpose Company）：倒産隔離等を目的として、特定の1事業のみの実施を目的として設立された会社。

図 3.3 公共施設の整備、維持管理・運営を担う事業方式

(2) PFI 方式と DBO 方式の比較

PFI 方式と DBO 方式の主な違いを以下に整理する。

表 3.4 PFI 方式と DBO 方式の比較

項目	DBO 方式	PFI 方式
根拠法	△ 手続きを定める明確な法令はない (地方自治法、本市の条例等に準拠する)	○ PFI 法に基づき実施する (手続きが明確、行政財産の貸付等が可能)
発注方法 (契約方法)	△ 本市と SPC が交わす契約が複数あり、 契約スキームが複雑になる	○ 本市と SPC が交わす契約は 1 つであるため、契 約スキームがわかりやすい
公共の財政 支出の平準化	△ 施設整備費（一般財源負担分）は、 平準化されない。	○ 施設整備費相当額をサービス対価として 分割して支払うこと（平準化）が可能
金利負担	○ 起債により公共側で資金調達するため、 金利負担が小さくなる	△ 民間資金調達が大きく、 金利負担が大きくなる
公租公課	○ 公共が施設を所有するため、 固定資産税等是非課税	△ BOT、BOO 方式では、民間が施設を 所有するため、固定資産税等が課税
交付金 (補助金)	○ 公共が施設を所有するため、 補助金を活用できる可能性が高い	△ BOT、BOO 方式では、民間が施設を 所有するため、補助金に制限がある
融資機関の 監視機能	× 融資機関による監視機能が働かないため、SPC の経営が不安定となる可能性がある	○ 融資機関による監視機能が働き、SPC の 運営状況が事前に把握できるため、SPC の経営安 定化を図る効果が期待できる
倒産隔離	× SPC が経営破綻した場合、 事業継続が担保されない	○ SPC が経営破綻した場合、融資機関が 次の維持管理・運営会社を誘致するため、事業継 続が担保される
リスク分担	△ 設計・建設等では、 公共が負担するリスクが高い	○ 業務ごとに適切なリスク分担が可能
本事業に おける適正	△	○

(3) PFI 事業における事業方式

PFI 事業により、施設を新設または改築する場合における事業方式については、維持管理・運営時に公共が施設を所有する BTO 方式と、民間事業者が施設を所有する BOT・BOO 方式に大別される。

a) BTO 方式のイメージ

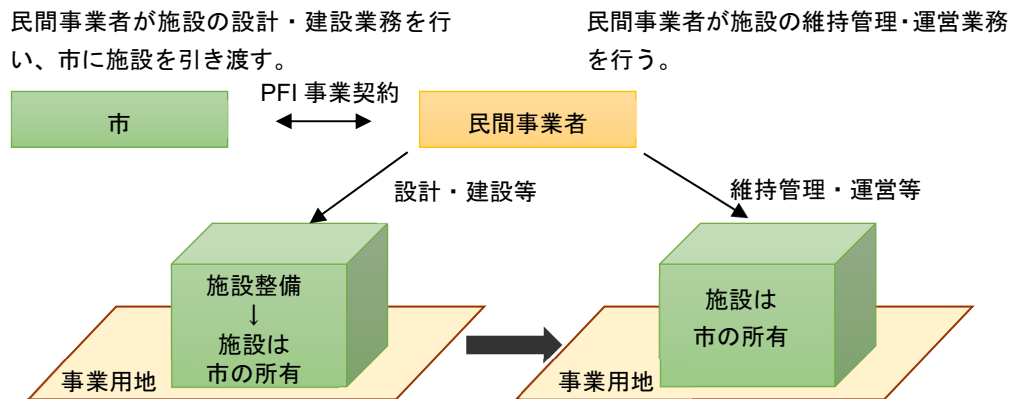


図 3.4 BTO 方式のイメージ

b) BOT・BOO 方式のイメージ

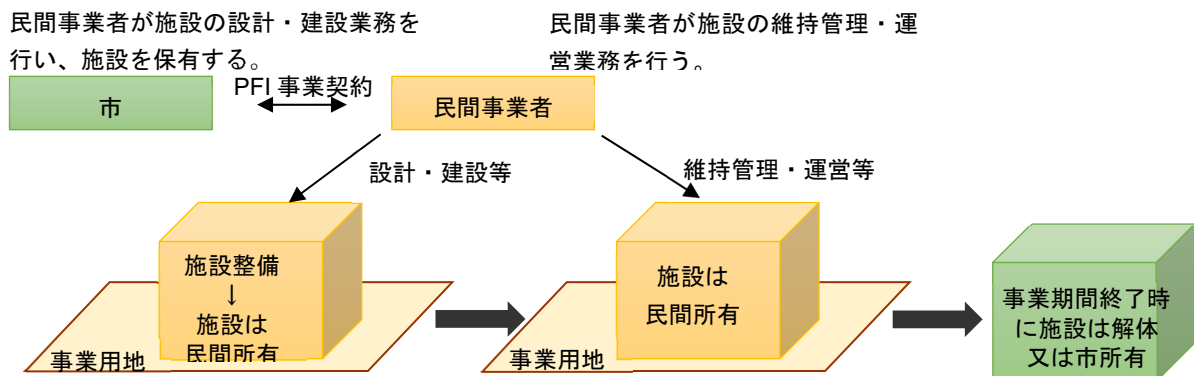


図 3.5 BOT・BOO 方式のイメージ

公共側の視点においては、一般的に国庫補助が支給される場合や関連法令で管理者等が所有することが決められているなどの特別な場合を除き、BOO 方式とすることが、より民間事業者にリスクが移転し、性能仕様により民間事業者のノウハウや創意工夫が発揮されることなどから、PFI 導入効果が高く、望ましいと言える。

本事業において整備する屋内プール施設については、本市が所有権をもつ体育施設として整備し、基本的には入園料等の利用料金は徴収せず、社会資本整備総合交付金の活用を想定しているため、BTO 方式が適すると考えられる。

3.2.3 事業形態の検討

1) 事業形態の種類及び概要

公民連携手法の導入により実施する事業では、公共の関与の仕方に着目すると、一般的に以下の3つの形態に区分できる。

(1) サービス購入

民間事業者が対象施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、公共は民間事業者が受益者に提供する公共サービスに応じた対価（サービス購入料）を支払う。民間事業者のコストが公共から支払われるサービス購入料により全額回収される類型である。



図 3.6 サービス購入型

(2) 独立採算型

民間事業者が自ら調達した資金により施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、そのコストが利用料金収入等の受益者からの支払いにより回収される類型をいう。この場合、公共からのサービス購入料の支払いは生じない。ただし、公共により施設整備費の一部負担や事業用地の無償貸与が行われる場合もある。



図 3.7 独立採算型

(3) 混合型

民間事業者のコストが、公共から支払われるサービス購入料と、利用料金収入等の受益者からの支払いの双方により回収される類型をいう。いわば「サービス購入型」と「独立採算型」の複合型である。



図 3.8 混合型

2) 事業形態適用の判断

前項に示した3つの事業形態の適用について、事業の中で①維持管理・運営コスト（ランニングコスト）を回収可能か、②建設コスト（イニシャルコスト）を回収可能か、③土地コスト（地代、税等）を回収可能かの3点を基準に判断を行う場合が多い。

維持管理・運営コストを事業の中で回収できない事業で、特に利用料金収入のほとんど発生しない公園などの無料の公共施設については、サービス購入型となる。

一方、利用料金収入は発生するものの維持管理・運営コストを回収できない施設、すなわち「運営赤字」となる施設については、公共のサービス対価で赤字を補填するため、混合型（運営赤字）となる。本事業のプール施設は混合型に該当するものと考えられる。

3.2.4 事業期間の検討

公民連携手法における維持管理・運營業務では、長期包括委託によるスケールメリットを活かした事業費の低減が、ひとつの目標となる。しかしながら、提案から長期間が経過し社会的変化に対応できない、将来的なリスクに対する予備費を見込むことにより VFM が低下するなど、過大な事業期間を設定することにより、最適な事業実施を阻害するおそれがある。

そこで、最適な事業期間を検討する上で、(1)大規模修繕・更新の視点、(2)法制度の視点、(3)資金調達の見点、(5)需要変動の見点、(6)類似事例の見点が挙げられる。この主な5つの見点を基に、本事業の事業期間について、総合的に検討を行った。

各見点に基づいて検討を行った事業期間について、下表に整理する。

表 3.5 事業期間の検討のまとめ

事業期間検討の見点	備考	適切と考えられる期間
(1)大規模修繕・更新の見点	大規模修繕・更新の発生しない事業期間を設定することが望ましい。	15 年間
(2)法制度の見点	①地方自治法：指定管理者制度を導入している本市の施設では、3 年が多いが、特に期間に制限はない。 ②都市公園法：期間の上限は、スキームにより 10 年間・20 年間・30 年間とされている。	(その他の見点を勘案して、適切な事業期間を設定する。)
(3)資金調達の見点	返済期間 15 年程度までが、最も金融機関から資金を調達しやすい。	15 年間
(4)需要変動の見点	事業期間があまりに長期に及ぶ事業は、民間事業者にとって需要変動リスクを負いきれず、反対に参加を敬遠される可能性がある。	10～20 年間
(5)類似事例の見点	類似事例では、事業期間 15 年間の事業が複数見られた。	15 年間

事業スキームの検討段階において、事業期間は 15～20 年間と仮定し、詳細な事業期間の適否については、市場調査における民間事業者の意見も踏まえて、判断を行うこととする。

4 サウンディング型市場調査の実施

4.1 市場調査の実施

前項までの検討結果をもとに、PPP/PFI 方式により本事業を実施した場合の事業概要書を用いて、民間事業者の本事業に対する意見・要望及び参加意向を把握するための市場調査を行った。

民間事業者へ提示する、依頼書、事業概要書、調査票を次ページ以降に示す。

ヒアリング調査の対象は、コンソーシアムを構成するにあたっての、代表企業の役割の担う企業（建設・デベロッパー）、主に体育施設の整備機器メーカー、体育施設の運営を担う企業等を対象として、24 事業者を選定・設定した。

【選定事業者】

区分	事業者数
建設・デベロッパー	9
体育施設の整備	2
体育施設の維持管理	3
体育施設（学校プール事業等）の運営 （市内スポーツクラブ含む）	10

4.2 市場調査結果のまとめ

事業スキームを構成する項目ごとに、各社からの意見を踏まえた方向性の整理を行う。

(1) プール整備の事業方式等について

設問 1-1 事業方式について
<p>■PFI方式（BTO方式）またはDBO方式の有効性は高い</p> <p><事業者からの主な意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 全国で同様の事業に、PFI方式（BTO方式）方式が普及しており、問題はない ・ 包括発注により合理的な施設整備と維持管理運営が可能と考えPFI方式（BTO方式）を選択した（市側の資金調達に問題が無いのであれば、DBO方式でも問題ない） ・ PFI方式とした場合はBTOが適当ではあるが、プールだけの運営だと割高感がある（プールだけの運営で考えるならDBO方式が望ましい） ・ 設計、建設、維持管理、運営を一括で検討し、提案することが望ましいと考えることと、SPC 組成に要する費用を鑑みると事業費的に SPC 経費が過大になることが推察されることから、DBO方式が望ましい
設問 1-2 事業期間について
<p>■設計・建設期間として、30ヶ月間程度確保が必要</p> <p><事業者からの主な意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 設計・建設期間の2年程度は、概ね適切だと考えるが、最低2年、できれば2.5年くらい確保 ・ 鉄骨納期や設備関係の調達（特にキュービクル関連）に時間を要しており、（設計業務1年とした場合）建設期間1年半は必要 ・ 基本設計、実施設計、建設の期間を考えると2年では厳しいため、プラス半年～1年は最低必要
<p>■開業準備期間として、6ヶ月程度確保が必要</p> <p><事業者からの主な意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 指定管理者を採用するのであれば、設置条例の協議も含め、12ヶ月前からは運営協議が必要

- ・ 実際の現場業務として、指定管理者でプールの予約や準備と受付で最低3ヶ月前からの本格稼働とした場合、その事前準備や広報活動を含め6ヶ月前からは期間が必要
- ・ 職員の募集、採用手続き、初期研修等に必要な期間、施設運営オペレーションに係る打合せ、運用マニュアルの作成等に必要な期間のため
- ・ 事業方式の前提が無いためあくまで想定となるが、施設の予約調整（条例、規則）やオープニングイベント等の準備期間としてこの程度が望ましい

■維持管理・運営期間として15年程度が適当

＜事業者からの主な意見＞

- ・ 大規模な設備機器の更新が必要となるのが15年程度と思われるので、この更新工事の前とするのが良い
- ・ PFI 事業においては大規模修繕が発生しない15年程度が望ましい
- ・ PFI（BTO方式）の場合は大規模修繕等（設備機器更新）を必要としない、15～20年が適当（20年間程度とする場合は、事業予算として大規模修繕費用を見込む必要がある）

設問1-3 事業範囲について

■自主事業の内容によっては採算性の確保が困難

＜事業者からの主な意見＞

- ・ 施設内のみの利用者を想定した場合ではカフェ等の事業の独立採算を図ることが難しい

■変動要素である光熱水費を民間側に負担させることはリスクが大きい

＜事業者からの主な意見＞

- ・ 光熱水費の負担を民間側に委ねることは民間に過度なリスクを移転することになる
- ・ 光熱水費負担については、単価等物価変動については企業努力の余地がないため官による実費精算としてほしい

設問1-4 学校プール授業の受け入れについて

■児童・生徒のバス送迎については、行政が費用を負担する必要がある

＜事業者からの主な意見＞

- ・ 学校プール事業の受け入れ、バス送迎が、公共のサービス料として支払われると考えれば、事業範囲に含めることは可能
- ・ 民間事業者の業務範囲になった場合でも送迎に係る費用が事業者の負担にならないよう、十分なサービス購入費が必要
- ・ 学校プールの送迎会社（バス会社）が一社に絞られる場合に、公共側にて公平性を確保して頂く必要がある
- ・ バス運行などは市との細かい調整また、コミュニティーバスなどとの調整など地元と密接な業者の専任で選定した方が、市の細かい運営及び経費にメリットがある

■インストラクターによる学校プール授業の指導は可能

＜事業者からの主な意見＞

- ・ 民間（インストラクター）のノウハウ活用、教員の授業準備（安全管理、施設管理を含む）の負担減といったメリットがあると考えられる
- ・ インストラクターによる指導の前提条件として水泳教室が実施でき、それを担当するインストラクターが授業を請け負う
- ・ 民間としてはスイミングスクールを実施する為、そのスタッフの活用をした方が効率性が上がる
- ・ 学校授業の指導業務を実施すると、子ども水泳教室（有料）の参加者が見込めないという懸念がある
- ・ 高い専門性によって、指導の質を向上させることが出来る

<p>設問 1-5 プール運営事業での採算性の確保について</p> <p>■学校プール受け入れと市民プールとしての利用形態を前提とした場合、プール運営事業で採算性を確保することは困難</p> <p>＜事業者からの主な意見＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ プール事業の受け入れ時期（4～10月）のみでなく、冬季利用も含めた一般解放を想定したとしても困難 ・ 市民プールとしての利用形態の場合、想定される施設使用料金及び自主事業によるスクール事業による収益だけでは採算性を確保することが難しい ・ 学校事業を複数校行うに際し、ある意味効率的な民間のスイミングスクール事業が出来なくなる事が想定される為、現実的には採算性の確保は困難 <p>■学校プール実施時間の設定や、利用料金設定の裁量確保がプール運営事業の事業性確保に必要な対応・取組としてあげられる</p> <p>＜事業者からの主な意見＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 基本的に採算を確保するには、スクール事業がいかに効率よく、実施できるかがポイントになるため、学校授業の時間帯をいつに設定するかにより、収益にも影響がある ・ 温水プールである事を前提に、季節に偏らない学校事業とする ・ 一般的な民間スイミングスクールの閑散時間帯で学校事業を実施することで、スイミング事業を最大化出来、サービス購入料を減額できる ・ 公共施設としての温水プールが市内に1つであるため、学校プール授業や市民による利用の妨げとならない採算事業を開催する枠数がどの程度確保できるかが重要 ・ 自主事業としてのジム・フィットネスマン月額会費の設定にあたり、都度利用が安すぎると月額会員になるメリットが見えず、結果として月額会員が集まらず、事業の安定性を損なう
--

<p>設問 1-6 事業類型について</p> <p>■事業類型は混合型とすることが望ましい</p> <p>＜事業者からの主な意見＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ サービス購入費が不可欠であり、収益が上がれば還元する方式がより多くの事業者の関心を引く ・ 立地や、行政として実施したい事項を履行する事を前提に、サービス購入料は必要になる ・ 独立採算では管理運営できないため ・ 市民プールとしての市民へのサービスを実施する場合に、高額な利用料が取れないため、市の協力が必要 ・ 独立採算は困難と考えるため

(2) プール施設について

<p>設問 2-1 施設規模について</p> <p>■25mプールとし、レーン数は6～8コースが適当である</p> <p>＜事業者からの主な意見＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 25mプールは問題ないが、10レーン必要かどうかは、商圈調査をしてみないと判断ができない ・ 平日昼間に学校水泳授業が行われるとしても、10レーンは多すぎる、他事業から考えると6～8コースではないかと思う ・ 独立採算（混合含む）を考えるとスタジオやトレーニングルームの規模も拡大しないと独立採算に近づけない
--

設問 2-2 学校プール授業受け入れを想定した施設整備について

■児童・生徒を受け入れるためにスムーズな動線確保とプールサイドのスペース確保が必要

＜事業者からの主な意見＞

- ・ スムーズな動線の確保
- ・ プールサイドに同時利用クラス人数分の整列・準備運動の十分なスペース確保
更衣室は学校授業専用の更衣室と一般利用者用更衣室（トレーニングルーム利用者専用）を分けた方がよい
- ・ 更衣室及びシャワー室の十分な数確保とセキュリティの整理
- ・ バス乗降場のスペース確保、見通しの確保
- ・ プールの観覧席等から授業中の風景が見えない様にする配慮
- ・ プール関連の行事などの場合の保護者等の観覧スペース
- ・ 深いプール等の立ち入らせたくないところへの立ち入り禁止措置
- ・ プール室までのバリアフリー対応

設問 2-3 プールの水深設定について

■プールの水深設定は、水深調節台の利用が望ましい

＜事業者からの主な意見＞

- ・ 可動床はインシヤルコスト、ランニングコストも水深調節台に比べ割高になる
- ・ 可動床にした場合、多様な方が利用する事を想定すると、レーン毎に高さを変える必要が有るが、逆に段差が付いた床の下に潜り込む等の対策で柵を設置する等で汎用性の無いプールになる。また、初期コスト、メンテナンスコストともに増加し、水質管理としても不利になる。
- ・ 水深調整台の設置・撤去は人工もかかり手間だが、コスト・水質管理の面では可動床にしない方が有利
- ・ 経済合理性が有るなら、民間で稼働床にしているが、採用事例はほぼ無い
- ・ 可動床はコストアップであるし、変更に時間を要すること、及び水質の悪化等の問題あり
- ・ 段差プールはコーナー部の柔軟な使用ができなくなる
- ・ 一般のスイミングスクールでも水深調整台で実施している

(3) 公園の活用について

設問 3-1 新たなニーズに対応する施設整備

■アーバンスポーツ施設やBBQ場、大型遊具、飲食施設が検討可能だが、立地等から収益性確保は課題

＜事業者からの主な意見＞

- ・ 既存スポーツ施設のイベント時にはキッチンカーやスポーツの関連グッズを販売する出店は考えられる
- ・ プールに附帯するフィットネスジム、貸ロッカーやシャワー、健康に配慮された食事が出来る場所や、疲れをいやせるカフェ等があれば利用者の利便性が高まる
- ・ BBQ 場、X スポーツへ対応した施設、イベントステージ、コワーキングスペース等が検討可能
- ・ アーバンスポーツ（スケートボードパーク、3ON3など）施設やBBQ場、大型遊具、飲食施設などがあげられる
- ・ スケートボードパークは人気が高まりつつあり、ある程度の需要は見込めるが、競技人口が少ないこともあり、運営管理者が見つかるかどうかは課題
- ・ 民間収益施設を整備することは大いに市へプラスと考えるが、容易ではない
- ・ 立地、地域の同種施設等を踏まえると民間事業者の負担による飲食、BBQ 場、物販施設等の設置は困難
- ・ 屋外大型遊具+芝生広場の設置はニーズがあると考えられるが、収益性の創出は困難

設問 3-2 施設の規模
<p><事業者からの主な意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ スケートボードパーク：600㎡（20m×30m）～2,400㎡（40m×60m）程度 ・ キッチンカー、スポーツ関連グッズ出店：50㎡程度（キッチンカーは電源が必要） ・ BBQ場：2,000～3,000㎡程度 ・ 飲食施設：300㎡程度

設問 3-3 施設整備の事業スキーム
<p>■整備する施設により事業スキームは異なる</p> <p><事業者からの主な意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ スケートボードパークは大きな収益の見込める施設ではないため、設置管理許可となる ・ プール整備事業とは分離するべきであり、プール整備事業の任意提案で事業者を求めることは避けるべきである ・ 新設施設と併せての指定管理方式であれば可能（公設+指定管理） ・ 民間事業者の負担による設置及び運営は困難

設問 3-4 あらたな公園施設整備とプール整備事業の関係
<p>■コンソーシアム組成がしやすい条件設定が重要</p> <p><事業者からの主な意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業とは切り分けて別事業として募集することが望ましい ・ プールと新施設、それぞれに得意な事業者がいるので、それぞれ良い提案を受け入れるほうが、結果的に良い施設ができる ・ 建設投資規模が大きくなることは好ましいが、性格の違う事業が一体となることでコンソーシアム組成が困難になり、参加しにくくなる ・ 施設整備に関しては分野が異なるため、別事業が望ましい

(4) 事業全体について

設問 4-1 本事業で貴社が特に懸念されるリスクとその分担等に関するご要望について
<p>■適切な不可抗力の設定と物価変動リスクの設定が必要</p> <p><事業者からの主な意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運營業務の学校プール授業の実施（送迎や指導が問題なく遂行できるか）及び光熱水費負担は懸念される ・ コロナウイルスのような疫病については不可抗力リスクとして取り扱っていただきたい ・ 議会承認リスクは、民間では負えない要素であり発注者負担としていただきたい ・ 事業類型が混合型となった場合における事業規模（設計、建設、運営等）に占めるランニング部分に係る経費の比率を示す必要がある

設問 4-2 プロジェクトファイナンスによる資金調達について
<p>■PFI方式の場合、プロジェクトファイナンスによる資金調達が適当であるが、DBO方式の方が民間事業者の資金調達コストが抑えられる可能性がある</p> <p><事業者からの主な意見></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 銀行からの融資を受けるにあたり、倒産隔離等リスクヘッジの観点から、プロジェクトファイナンスが妥当 ・ プロジェクトファイナンスによる資金調達がPFI方式において、一般的と考えるが、収益の確保について、十分な検討が必要 ・ プロジェクトファイナンスによる資金調達の場合、SPCの運営が必要となるため、その運営経費を見込んでおく必要がある ・ DBO方式または公設+指定管理方式の方が民間事業者の資金調達コストが抑えられ、結果として市が支払うサービス対価の合計が低減できる可能性がある

5 本市の財政負担額の算定

先の検討を踏まえ、公民連携事業で本業務を実施した場合の本市の財政負担額を算定する。また、本業務を従来方式の事業費（P S C）で実施した場合の財政負担額との比較を行い、V F M（Value for Money）を算定する。

5.1 従来方式の事業費（P S C）の算定

従来型の整備手法として行政が自ら実施した場合の設計費、建設費、維持管理・運営費等を算出し、市の財政負担額を算定する。

1) 概算事業費の算定

本事業の実施にあたり、必要となる概算事業費（設計費、建設費、維持管理・運営費等）を算定する。

施設規模等を基に、各種費用を算出した。建設費については他都市事例等を参考に算出、維持管理・運営費は本市の既存施設の費用を基に算出した。

なお、詳細な事業費の算出は施設整備に向けて行う基本計画等で詳細検討を行うこととする。

また、基本計画策定費、地質調査、測量、造成設計、造成工事費はVFMシミュレーションの算定外としたためここでは算定しない。

(1) 設計費

項目		金額 (円)	消費税(10%)	設計費 (円)	備考
施設設計費	基本設計	23,520,000	2,352,000	25,872,000	・委託料算定調書で算出
	実施設計	75,160,000	7,516,000	82,676,000	
外構設計費		1,340,000	134,000	1,474,000	・対象面積（4000㎡）を想定
計		110,022,000			A（設計・監理費）

※造成設計費用は含まない

(2) 建設費

項目	工事価格 (円)	消費税(10%)	工事費 (円)	備考
建築工事	1,183,000,000	118,300,000	1,301,300,000	・2600㎡×（45.5万/㎡）
外構工事	27,200,000	2,720,000	29,920,000	・舗装面積（4000㎡）を想定 ・単価 4,000 円/㎡に諸経費 70%
工事監理費	20,170,000	2,017,000	22,187,000	・委託料算定調書で算出
計	1,353,407,000			B（工事費）

※造成費用は含まない

(3) 備品整備費

項目	金額 (円)	消費税(10%)	工事費 (円)	備考
温水プール備品	29,700,000	2,970,000	32,670,000	・同種事例より
計	32,670,000			C（備品整備費）
総計	1,496,099,000			・A + B + C

(4) 維持管理・運営費

新設プールの維持管理・運営費必要費目と単価を設定する。

表 5.1 必要費目の設定

	新設プール整備	備考
上下水道料金	208 万円/年	プール維持管理費調査結果 1 校平均 (3 か月分) を 12 か月分に割り戻し
光熱費	1400 万円/年	他事例を基に設定
修繕費用	118 万円/年	既存施設の維持管理費を面積按分
運営費	996 万円/年	B&G プール (H28 年度) の指定管理料実績を採用
プール送迎費用	1,098 万円/年	中型バス 2 台、122 日間貸切 (半日 4.5 万円/台×2 台) を想定
水泳指導等委託費	1,332 万円/年	愛知県蒲郡市の水泳指導等委託事業 (H31 3,996 千円 15 学級) を 49 クラス相当で割り戻した場合、1,332 万円/年と試算

(5) 利用料金収入

表 5.2 必要費目の設定

	新設プール整備	備考
プール入場料	480 万円/年	市民プールの実績より
会費収入	1,720 万円/年	特定サービス産業動態統計調査 フィットネスクラブより 2018 年度～2020 年度の会費収入、会員数、事業所数より 1 事業所当たりの平均会員数 2000 人、会費 8,570 円を算出し設定

5.2 前提条件の設定

公民連携による民間資金等を活用した事業手法について、事業シミュレーション及びVFM検討のための前提条件を設定する。

5.2.1 資金調達条件の設定

本事業実施における資金調達手法として、従来方式では補助金及び市債、公民連携手法では補助金及び市債並びに民間借入金を想定する。

各資金調達条件については、以下のとおり設定を行った。

1) 従来型方式での資金調達

表 5.3 従来方式の資金調達条件

補助金	市債
対象：設計費・工事監理費・建設費 充当率：50%	対象：設計費・工事監理費・建設費 金利：0.20% 償還期間：20年間 据置期間：1年間 償還方法：元金均等 充当率：90%

市債の金利、据置期間は、過去5年の起債実績から、事業期間として想定される15年以上20年以下に該当する起債実績を用いて設定した。

2) 公民連携手法における資金調達条件の設定

表 5.4 公民連携手法における資金調達条件

補助金	市債	民間借入金	
		短期借入	長期借入
対象：設計費・工事監理費・建設費 充当率：50%	対象：設計費・工事監理費・建設費 金利：0.20% 償還期間：20年間 据置期間：1年間 償還方法：元金均等 充当率：90%	対象：施設整備 金利：1.475% 償還期間：1年間 据置期間：(なし) 償還方法：一括 充当率：100%	対象：施設整備 金利：1.040% 償還期間：60回(令和8年7月～令和23年3月) 据置期間：0 償還方法：元利均等 充当率：100%

5.2.2 官民連携方式の場合の条件設定

1) 公民連携手法を採用する場合の条件設定

一般的に、公民連携手法（PFI（BT0）方式、DBO方式）では従来型方式と比較して、主に下記に示す理由によりコストの削減が図られる。

削減率について、参考値としては下記2種類の参考資料が存在する。

- | |
|--|
| ①内閣府の公表データ（地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続簡易化マニュアル（平成26年6月））
⇒施設種類別の平均VFMは、事務庁舎の最終的な事業者選定段階で約18% |
| ②「PPP/PFI手法導入優先的検討規定策定の手引（平成28年3月）内閣府民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI推進室）」
⇒費用等の算定方法で示される例示：削減率10% |

本事業では、実績としてのVFMも鑑みながら、削減効果としては大きく乖離はないとして、②で設定されている10%を採用する。

表 5.5 費用削減率の設定

費用項目	削減率	備考
施設整備費 (設計・建設費)	10%	・DBO方式の場合は、市が工事監理を直接行うことから、工事監理費については従来型方式と同額とする。
維持管理費	10%	・光熱水費は削減効果を見込まない (光熱水費は変動の予測が困難であることから、民間事業者の工夫による削減が実現しにくい)
運営費	10%	

2) 公民連携手法算定の前提条件

公民連携手法の算定に当たっては、SPC開業費等、従来方式で発生し得ない追加費用等が生じる。これらの値については、以下のとおり設定を行った。

表 5.6 公民連携手法における追加費用等の前提条件

項目	値	備考
SPCの資本金	30,246 千円	SPC開業費+法人税均等割+四半期分運転費用
SPC開業費	25,000 千円	登録免許税、公認会計士監査報酬等を含む。
その他、市別途負担	98,800 千円	民間事業者選定アドバイザー費（30,000 千円） 直接協定支援（5,000 千円） 設計・建設・運営モニタリング費（13,200 千円/年）×3年 運営モニタリング費（6,050 千円/年）×4

表 5.7 公租公課

消費税及び地方消費税		10%				
固定資産税	市税	B T Oのため非課税				
都市計画税	市税	B T Oのため非課税				
不動産取得税	県税	B T Oのため非課税				
登録免許税	国税	B T Oのため非課税		所得に応じた実効税率		
法人税等				年 400 万円 以下の部分	年 400～800 万円の部分	年 800 万円 以上の部分
法人税（年 800 万円以下）	国税	15.0%		14.31%	13.98%	-
“（年 800 万円超）		23.2%		-	-	21.17%
地方法人税	国税	10.3%		1.47%	1.44%	2.18%
666（年 400 万円以下）	県税	3.4%		3.34%	-	-
“（年 400～800 万円）		5.1%		-	4.94%	-
“（年 800 万円超）		6.7%		-	-	6.39%
特別法人事業税	国税	37.0%		1.24%	1.83%	2.36%
法人県民税	県税	1.8%		0.26%	0.25%	0.38%
法人市民税	市税	6.0%		0.86%	0.84%	1.27%
			合計	21.48%	23.29%	33.75%
法人税等（均等割）						
法人県民税	県税	均等割		55 千円		
法人市民税	市税	均等割		150 千円		
			合計	205 千円		

3) 財務指標

BTO 及び DBO 方式について、以下の財務指標を用いて財務健全性を確認する。

BTO 方式の場合は EIRR、DSCR、LLCR の指標、DBO 方式（SPC 設立あり）の場合は、SPC による借入が発生しないため、EIRR のみの指標を用いる。

- ・ EIRR（株式内部収益率：Equity Internal Rate of return）確保水準：5.0%以上
- ・ DSCR（Debt Service Coverage Ratio）確保水準：1.0 以上
- ・ LLCR（Loan Life Coverage Ratio）確保水準：1.0 以上

4) 割引率の設定

本事業においては、現在価値係数を算出する際に用いる割引率を「1.234%」に設定する。なお、長期国債表面利率及び GDP デフレーターは、過去 20 年の平均値を採用した。

5.3 公民連携による民間資金等を活用した事業費（PFI-LCC）の算定

民間資金等を活用した事業の事業スキームを基に民間事業者の事業期間中の事業シミュレーションを行い、市の財政負担額を算出する。

5.4 VFMの算出

従来方式の事業費（PSC）と公民連携による民間資金等を活用した事業費（PFI-LCC）を比較することにより、VFMを算定する。

(1) VFM算定結果

項目			従来方式	DBO方式	PFI(BTO)方式 起債あり
公共の財政負担額		現在価値化前	1,639,332	1,541,050	1,566,464
		現在価値化後	1,444,495	1,375,246	1,377,530
VFM	現在価値化前	金額	-	98,282	72,867
		割合	-	6.00%	4.44%
	現在価値化後	金額	-	69,249	66,965
		割合	-	4.79%	4.64%

(2) 従来方式とDBO方式、PFI方式との比較

項目			従来方式	DBO方式	PFI(BTO)方式 起債あり
起債調達額			747,300	607,200	674,300
補助金/交付金			665,610	599,049	599,049
市税相当分			0	3,414	3,351
公共の収入		①	1,412,910	1,209,663	1,276,700
公共の支出	施設整備費(工事監理費除く)		1,339,920	1,205,928	-
	"に係る消費税及び地方消費税		133,992	120,593	-
	施設整備費(工事監理費除く) 税込		1,473,912	1,326,521	-
	一括支払い分(起債調達)		-	-	613,000
	一括支払い分(補助金/交付金)		-	-	544,590
	一括支払い分(一般財源)		-	-	0
	割賦元本		-	-	116,157
	割賦金利 ※非課税		-	-	9,413
	割賦払い分		-	-	125,570
	サービス購入料(施設整備費相当)		-	-	1,283,160
	"に係る消費税及び地方消費税		-	-	127,374
	サービス購入料(施設整備費相当) 税込		-	-	1,410,534
	開業準備費		13,020	15,022	15,022
	維持管理・運営費		772,800	719,640	719,640
	収入		▲ 65,455	▲ 300,000	▲ 300,000
	SPC経費		-	75,000	75,000
	SPC税・配当/利益還元分		-	102,000	67,500
	指定管理料/サービス購入料(維持管理・運営費相当)		720,365	611,662	577,162
	"に係る消費税及び地方消費税		72,037	61,167	57,717
	指定管理料/サービス購入料(維持管理・運営費相当) 税込		792,402	672,829	634,879
小計※予定価格ベース		税込	2,266,314	1,999,350	2,045,413
アドバイザー費		-	25,000	25,000	
直接協定締結支援		-	-	5,000	
SPC株式保全支援		-	5,000	-	
工事監理費		22,187	22,187	-	
モニタリング費(施設整備期間)		-	33,000	33,000	
モニタリング費(維持管理・運営期間5年分)		-	27,500	27,500	
小計(税込)			22,187	112,687	90,500
起債元本償還分			747,300	607,200	674,300
起債金利償還分			16,441	13,358	14,835
公共の支出		②	3,052,242	2,732,595	2,825,047
公共の財政負担額 (=②-①)		現在価値化前	1,639,332	1,522,932	1,548,347
		現在価値化後	1,444,495	1,375,246	1,377,530

6 運営管理事業の方向性の整理、課題の抽出

前項までの、VFMの算定結果、サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、公民連携による民間資金等を活用した事業による定性的、定量的効果を検討し、事業として実施することの適合性を整理する。

6.1 VFM 算定結果のとりまとめ

1) 従来方式：市の財政負担見込み額による定量的評価

本事業を従来型方式により実施した場合、設定した前提条件のもと、事業期間全体の市の財政負担見込み額は現在価値化後で約 1,444,495 千円である。比較検討対象とした事業手法の DBO 方式及び PFI (BT0) 方式の定量的効果は、以下のとおりである。

2) DBO 方式

本事業を DBO 方式により実施した場合、事業期間全体の町の財政負担見込み額は現在価値化後で約 1,375,246 千円である。従来型方式と比較して、約 69,249 千円の財政負担軽減効果があると試算され、VFM (現在価値化後) は約 4.79%となる。

現在価値化後の評価は、従来方式、PFI (BT0) 方式と比べて有利となる。

3) PFI (BT0) 方式

本事業を PFI (BT0) 方式により実施した場合、事業期間全体の町の財政負担見込み額は現在価値化後で約 1,377,530 千円である。従来型方式と比較して、約 66,965 千円の財政負担軽減効果があると試算され、VFM (現在価値化後) は約 4.64%となる。

現在価値化後の評価は、従来方式よりは有利となるが、DBO 方式に対しては不利となる。

事業の実現に向け、市場調査によって得た本事業の課題・事業参画に対する民間事業者の意見 (定性的評価) を参考としながら、財政負担の軽減などを考慮 (定量的評価) した、事業内容・事業範囲 (要求水準として必須とするもの、事業者の提案に委ねるものなどの考え方を含む)、事業化について今後精査していくことが重要である。

6.2 サウンディング型市場調査結果を踏まえた事業スキーム等の検討

サウンディング型市場調査の結果を踏まえた、事業スキームの修正、屋内プールに必要な機能、事業スケジュールを整理する。

1) 施設の機能

サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、プールの必要機能（案）（概要版 P11）を下記の通り修正した。

原 案	大プール：25m以上 10 レーン
修正案	大プール：25m以上 6～8 レーン

表 プールの必要機能（修正案）

No	機能	内容	規模
1	一般利用ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・風除室 ・ロビー、観覧スペース、他 ・カフェ等 ・コミュニティホール（集会機能・スタジオ） ・トレーニングルーム ・WC（男子、女子、多目的） ・その他（授乳室、等） 	約500㎡
2	プールゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・プール室 <ul style="list-style-type: none"> =大プール：25m以上 6～8レーン =サブプール：低学年のプール授業に利用 =プールサイド：学校授業に対応できる広さを確保 ・入場前シャワー、採暖室（×2） ・更衣室、シャワー室、WC（男子、女子、多目的） ・倉庫、物品庫、等 	約1,600㎡
3	管理ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・事務室、会議室、指導室、救護室、監視室 ・休憩・更衣室（男子、女子） ・給湯室、物品庫 	約200㎡
4	共用ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下 ・収納 ・機械室、電気室、消火ポンプ室、PS 	約300㎡
合 計			約2,600㎡

2) 事業スキーム

サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、事業スキーム（案）（概要版 P12）を下記の通り修正した。

原 案：事業方式（①PFI 方式（BTO 方式）、②PFI 方式（BOT 方式）、③PFI 方式（BOO 方式）、④DBO 方式、⑤公設+指定管理方式）

光熱水費（光熱水費負担）

修正案：事業方式（①PFI 方式（BTO 方式）、②DBO 方式）

光熱水費（実費精算とする）

表 事業スキーム（修正案）

No	項目	内容	
01	事業方式	①PFI 方式（BTO 方式） ②DBO 方式	
02	事業類型	混合型	
03	事業期間	設計・建設期間	2 年 6 ヶ月
		維持管理・運営期間	15 年
04	業 務 範 囲	資金調達業務	① 資金調達業務（主に初期投資費用の調達） 【PFI 方式の場合】
		設計業務	① 調査業務※ 1
			② 基本設計
			③ 実施設計
			④ その他関連業務（各種許認可、必要な調査等）
		建設業務	① 建設工事業務
			② 備品等調達・設置業務
			③ 施設引渡業務【PFI 方式の場合】
		工事監理業務	① 工事監理業務【PFI 方式の場合】
		開業準備業務	① 開業準備業務
		維持管理業務	① 建築物保守管理業務
			② 建築設備保守管理業務
			③ 備品等保守管理業務
			④ 清掃業務
			⑤ 警備業務
⑥ 環境衛生管理業務			
⑦ 外構等保守管理業務			
⑧ 修繕業務			
運営業務※ 2	① 統括管理業務（維持管理・運営業務に係る全ての一元的管理、等）		
	② 利用受付業務（利用料金制度を想定）		
	③ プール運営業務		
	④ トレーニングジム・スタジオ運営業務		
	⑤ 健康増進支援業務		
	⑥ 学校プール授業の実施（送迎、指導）		
	⑦ 自主事業		
光熱水費負担	① 実費精算とする		

※ 1：民間事業者は建設にあたって追加で必要となる測量、地質調査を独自に行う。

※ 2：本事業で学校プール授業受け入れを想定（利用想定は別途提示する）

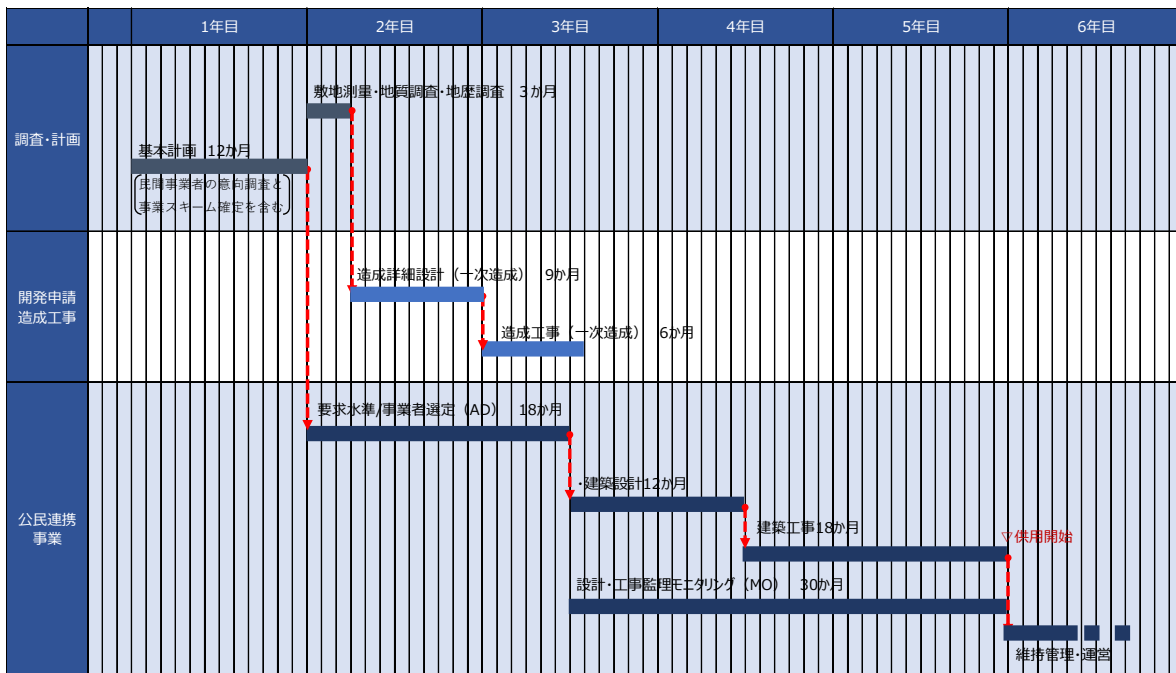
3) 整備スケジュール

サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、事業スキーム（案）（概要版 P11）を下記の通り修正した。

原 案 多度地区の小中一貫校開校予定の令和7年4月の開設を想定し、令和4年度から令和6年度の3ヵ年で整備

修正案 基本計画策定、造成工事等の期間を考慮し、5ヵ年で整備

表 事業スケジュール（案）

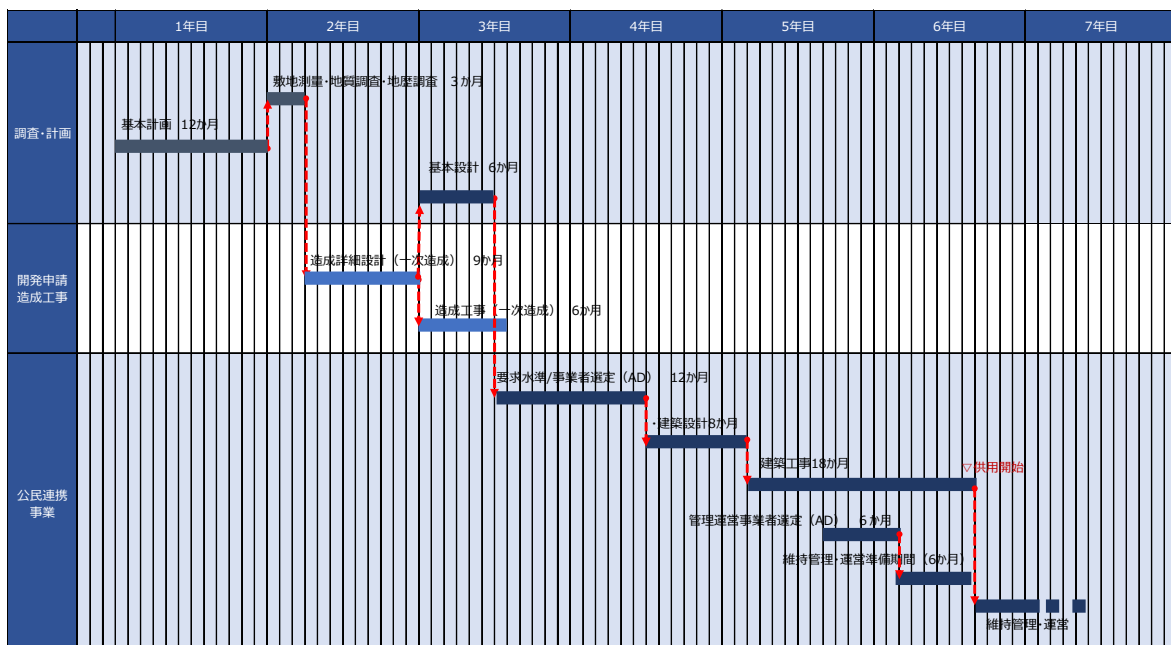


【参考】

DB方式を採用した場合の想定事業スケジュールを示す。

なお、造成設計後に基本設計の実施したうえで、DB事業者の選定を想定したものである。

表 DB方式の想定事業スケジュール（案）



6.3 課題の整理

1) 定量的検討による課題整理

民活手法（DBO 方式または PFI 方式）で実施する場合の課題について、VFM の算定結果を踏まえ下記の通り整理する。

- ・ 民活手法の採用により、従来型手法による整備に対して財政支出の削減が可能と考えられる。
- ・ PFI（BT0）方式では 4.64%の財政支出の削減、DBO 方式では 4.79%の財政支出の削減が見られ、民活手法の採用が財政支出削減の面で効果が得られると考えられる。
- ・ 試算においては、会員数 2000 人程度、会費 8,570 円分の会費収入を見込んでいるが、本事業計画地 1 km 圏内に 2つのスイミングスクールが立地しており、会員数を確実に確保できるかは不透明であり民業圧迫に繋がる可能性もあるため、十分な需要調査が必要である。
- ・ また、近年の諸情勢の影響を受け、建設コストの見通しが立てづらい状況にあり、事業化時点でイニシャルコストが増大する可能性もあることから、VFM への影響も想定されるほか、本事業の予算設定においては、細やかな時点修正が必要となる。

2) 定性的検討による課題整理

民活手法（DBO 方式または PFI 方式）で実施する場合の課題について、サウンディングによる事業者の意見等を踏まえ下記の通り整理する。

- ・ 近隣に大型のレジャープール施設、スイミングスクールが多数あることから、プールの運営に過度な採算性を求めた場合に事業が成立しない可能性があり、事業期間中、市が適切な費用負担（サービス購入料の支払い）をする必要がある。
- ・ 市内プール事業者へのヒアリング結果より、屋内プール整備の目的の一つである、小中学校の水泳授業を自施設で受け入れ可能という回答を得ており、屋内プール整備に変わる手法選択の可能性も含めた検討が必要。

3) その他の課題整理

- ・ 計画地は都市公園区域内であるが、斜面地に位置しており、開発許認可・造成工事が必要となる事が事業者からも指摘されており、洪水流量を軽減することを目的とする雨水調整池の整備や残土処理が必要となり、適切な総事業費を見込むことに留意が必要である。
- ・ 計画地が、開発住宅地や工業団地等の縁辺部に位置していることから、屋内プール施設の新規設置のために必要な給排水機能を十分に有しているか調査確認が必要である。