

新自然の家
民間活力導入可能性調査業務
報告書

令和3年3月
株式会社九州経済研究所

目 次

1. 前提条件の整理	1
(1) 事業の概要	1
(2) 立地条件	1
(3) 金峰山少年自然の家の概要	2
(4) 利用状況	4
(5) 運営状況	5
2. 民間意向調査	6
(1) マーケットサウンディング調査	6
(2) 個別ヒアリング調査	8
3. 類似施設の P F I 事業の先行事例	12
(1) 先行事例の整理	12
(2) 類似施設における官民連携事業の特徴	17
4. 事業手法の検討	18
(1) 事業スキームの整理	18
(3) 事業手法の評価	23
(4) 活用可能な補助金等の検討	24
5. V F Mの算定	26
(1) V F Mの考え方及び手順	26
(2) 前提条件の整理	27
(3) V F M分析結果	28
6. リスク分担の検討	30
7. 総合評価及び事業化に向けた課題	34
(1) 総合評価	34
(2) 事業化に向けた課題	34

1. 前提条件の整理

(1) 事業の概要

金峰山少年自然の家は、昭和 50 年に木々と緑に囲まれ、金峰山の登山や岩戸観音、峠の茶屋等の文化財の探訪等に適した場所に野外教育施設として開設されました。

開設以来、金峰山少年自然の家では、宿泊体験型野外教育施設として、青少年の健全育成等に必要な体験活動の実施の場として活用されてきました。

特に、本市では、学校教育法や学習指導要領に基づき、小学 5 年生が 2 泊 3 日での集団宿泊活動を実施しており、金峰山少年自然の家は、野外活動や屋内活動での集団行動を通じて、子供たちの健全育成を図る場となっていました。

しかし、施設の整備から 40 年以上が経過し、施設の老朽化等が見られ、平成 30 年(2018 年)に耐震診断を実施したところ、施設に不具合が判明し、平成 31 年(2019 年)4 月から受け入れを中止しており、現在、小中学校の集団宿泊教室は、県内の青少年教育施設で実施されています。

かつての子供たちは、仲間とともに自然の中で遊びながら、あるいは、家族、地域での生活、成長していく過程において、様々な自然体験・社会体験を日常的に積み重ねて成長する機会に恵まれていました。

しかしながら、都市化や核家族化の進行、インターネット等の普及によるライフスタイルの変化等により、集団・個人による体験活動の場が少なくなっています。

未来を担う全ての青少年の成長に不可欠な体験を通して、心身ともに健やかに成長するための活動の場として、また、市民が自然に慣れ親しむ場として活用できる新自然の家(以下、「新施設」)の整備を目指し、「新自然の家整備基本計画」を策定します。

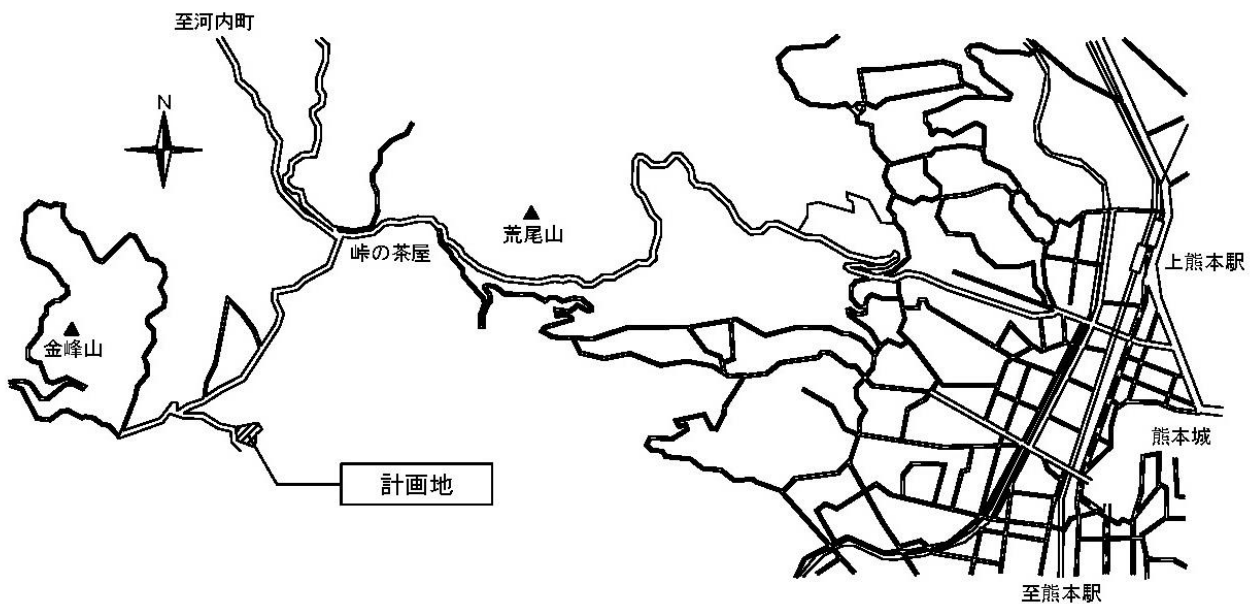
(2) 立地条件

新施設整備おける敷地の立地条件は、下記の通りとなります。

図表 1 立地条件

地名地番	熊本市西区池上町 3071 番地 5
都市計画区域	市街化調整区域
用途地域	なし
防火地域	なし
敷地面積	9,456 m ²
建蔽率	40%
最大建築面積	3,782.4 m ²
容積率	80%
最大延床面積	7,564.8 m ²
接続道路	北西側市道(道路幅員 4.4m)
公共交通による アクセス	九州産交バス「峠の茶屋」より徒歩約 22 分(約 1.8km)

図表 2 周辺地図



(3) 金峰山少年自然の家の概要

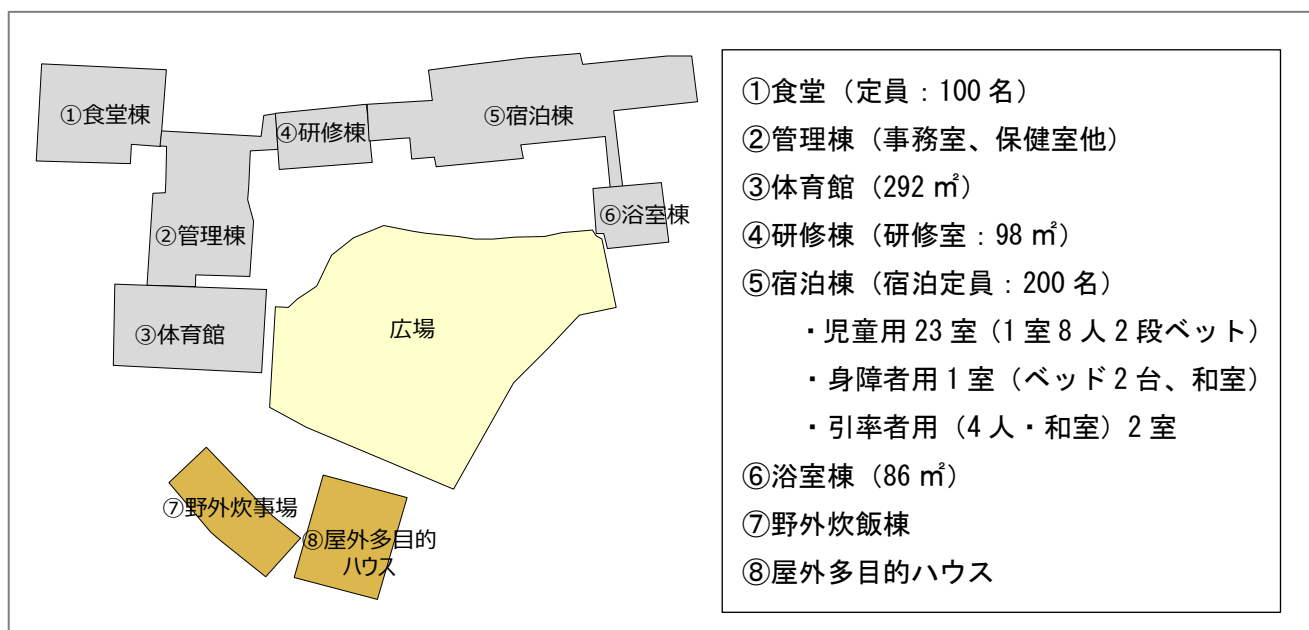
昭和 40 年代に全国各地において、国立青年の家が建設される中、本市においても、「自然の中で伸び伸びと児童を教育する施設」の整備に向けた要望があり、昭和 50 年(1975 年)に恵まれた自然環境の中での集団生活を通じて、少年の健全な育成を図ることを目的として、金峰山少年自然の家が設置されました。

市内の小学校における集団宿泊教室を始めとして、近隣の豊かな自然を活かした自然体験活動等、市内の青少年の野外活動の場として利用されてきましたが、平成 30 年(2018 年)に実施した耐震診断により、施設に不具合が見つかったため、平成 31 年(2019 年)4 月から受け入れを中止しています。

図表 3 施設概要

所在地	熊本市西区池上町 3071 番地 5
建築年度	昭和 49 年～昭和 50 年
敷地面積	9,456 m ²
延床面積	2,529 m ²
区域区分	市街化調整区域
主な施設	宿泊室、食堂、体育館、研修室、浴室、保健室、事務室、野外炊事場、 野外多目的ハウス、浄化槽機械室他
稼働率	67.1% (平成 30 年度)
運営方式	直営方式
年間利用者数	26,250 人 (平成 30 年度)

図表 4 建物の立地状況等

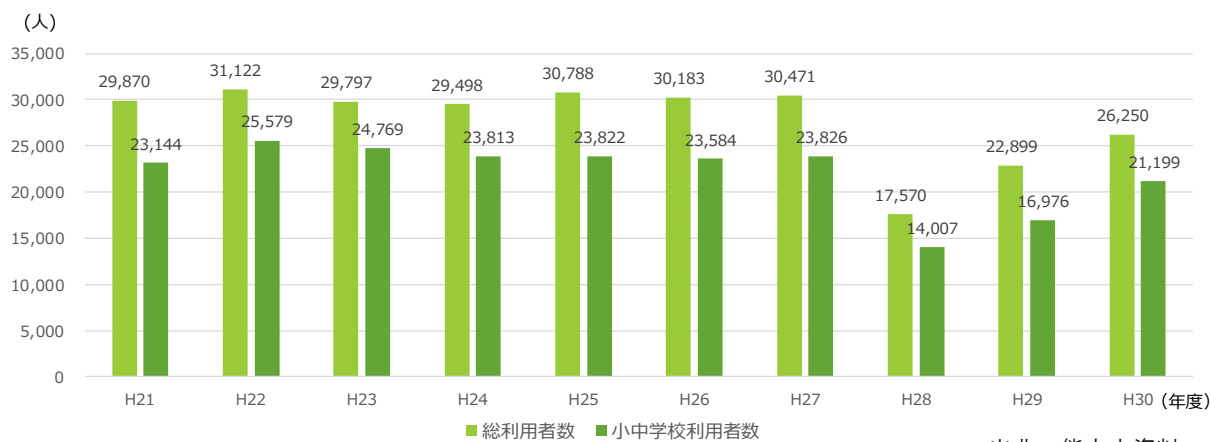


(4) 利用状況

利用者数の推移をみると、平成 21 年度(2009 年度)以降では 3 万人前後で推移していましたが、熊本地震が発生した平成 28 年(2016 年度)には約 1.8 万人まで減少し、平成 30 年度(2018 年度)には 2.6 万人まで回復しています。

小中学校による利用者数についても、平成 21 年度(2009 年度)以降は、2.3～2.5 万人程度を推移し、平成 28 年度(2016 年度)には 1.4 万人まで減少していますが、平成 30 年度(2018 年度)には 2.1 万人まで回復しています。

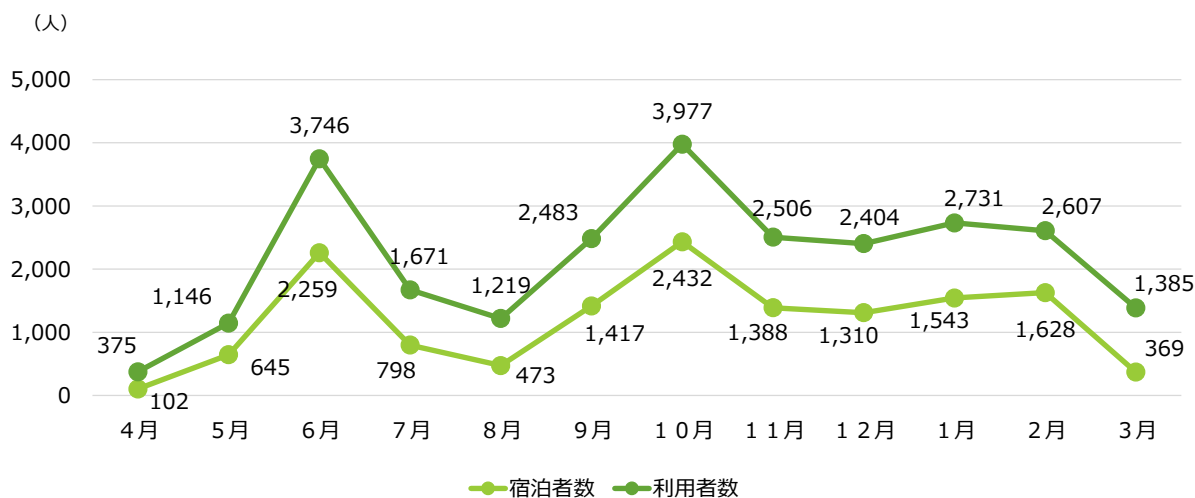
図表 5 利用者数(延べ人数)の推移



出典：熊本市資料

平成 30 年度(2018 年度)の月別宿泊者数と利用者数の推移をみると、宿泊者数、利用者数ともに 10 月が最も多く、宿泊者数が約 2,400 人、利用者が約 4,000 人となっています。その他に宿泊や利用が多い月は、6 月や 1 月となっています。それに対して、新年度が始まる 4 月や学校が夏休みとなる 8 月等では、宿泊、利用ともに少なくなっています。

図表 6 月別宿泊者数・利用者数(平成 30 年度)



出典：熊本市資料

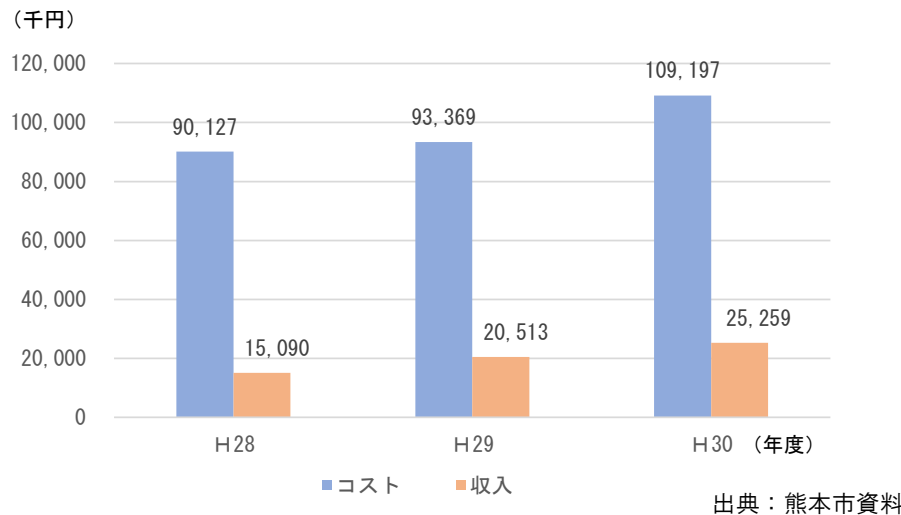
（５）運営状況

運営状況として、平成 28 年度（2016 年度）から 3 年間のコストの推移をみると、年々増加しており、平成 28 年度（2016 年度）の約 9,000 万円から、平成 30 年度（2018 年度）には 1 億円を超える状況となっています。

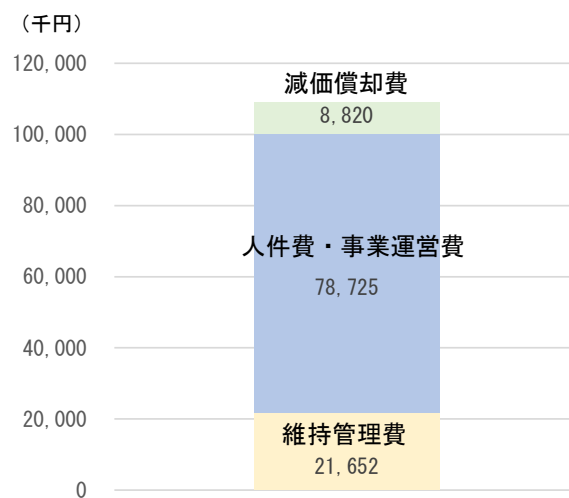
収入については、平成 28 年度（2016 年度）では熊本地震により利用者が落ち込み、約 1,500 万円となっていますが、利用者数の回復に伴い、平成 30 年度（2018 年度）には約 2,500 万円まで増加しています。

平成 30 年度（2018 年度）におけるコストの内訳をみると、人件費・事業運営費が約 7,900 万円となり、コスト全体の 7 割以上を占めています。維持管理費については、約 2,200 万円とコスト全体の 2 割程度となっています。

図表 7 コスト・収入の推移



図表 8 コストの内訳（平成 30 年度）



2. 民間意向調査

(1) マーケットサウンディング調査

1) 調査概要

新施設の整備にあたり、公民連携手法の導入可能性を検討するためにマーケットサウンディング調査を実施しました。

図表 9 調査概要

項 目	内 容
調査目的	金峰山少年自然の家の再建にあたり、どんな施設だったら利用したいと思うか等再建にあたって、様々な意見を聴取し基本計画策定の参考とする。
実施日	令和 2 年（2020 年）10 月 14 日（水）
参加事業者	8 社
主な質問事項	・ 金峰山少年自然の家の建て替えについて（PFI/PPP の導入可能性、参画時の問題点、課題等） ・ 教育施設に新たな機能を付加した収益施設の検討について（想定される新たな機能や集客策、収益事業としての可能性等） ・ 金峰山少年自然の家における管理運営業務について（指定管理者として参入可能性、指定管理者として参画時の問題点、課題等）

2) 調査結果

①金峰山少年自然の家の建て替えについて（P F I 導入可能性等）

<主な意見>

- P F I / P P P の導入可能性はあると考えている。特に教育施設を基本としながら収益施設を付加することでD B O方式としての可能性は十分にある。ただし、初期投資をどれだけ抑え込めるかが検討課題となる。
- 初期投資額が 10 億円以上でV F Mがでるとなれば、地元企業として、是非参加したい。その際、事業方式ではB T O方式、事業類型では混合型が最善であると思う。特に混合型であれば民間の参入意欲も高まり、色々な業者と連携しながら収益事業を検討することができる。
- 自然の家に商業施設は相応しくないなので、基本的には再建に係るコストとランニングに係る費用を既存方式より低く抑えられるかが判断材料になる。
- 公民連携でメリットが生まれる可能性があるので、前向きに検討していきたい。

②教育施設に新たな機能を付加した収益施設の検討について

<主な意見>

- 例えば、収益事業が軌道にのり指定管理料も半分に抑えられるのであれば、初期投資額に上乗せして攻めの施設整備もあり得る。
- 単なる社会人向けの教育施設ではなく、自然を通して様々な対応能力を学べるような教育プログラムを提供できれば民間企業も参入してくるのではないかと思う。難易度は高いが、高付加価値のコンテンツを提供できればそれなりの収益性を確保できると思う。
- オートキャンプ、温泉、釣り堀、企業向けの宿泊研修等、週末に小学生以外の利用を促進すれば、指定管理と収益事業は両立することは可能ではないかと思う。また、企業にとっては、屋外も利用できる宿泊研修施設へのニーズはあるのではないかと思う。
- 収益性を求めるのであれば、施設の「ゾーニング」あるいは「シーズン制」を導入して学校利用と一般利用を分ける必要がある。例えば、利用料金について、キャンプ利用の場合、キャンプブームもあり一般利用の促進は可能だが、学校利用とは規模が違うので、価格設定を変える必要等が出てくる。
- 収益施設としては、グランピング施設、ソロキャンプに対応できる施設等の需要が高いのではないかと思う。
- バーベキュー施設、登山者向け休憩施設等が想定される。

③金峰山少年自然の家における管理運營業務について

<主な意見>

- 通常の管理運営型ではそれほど収益は上がらない。最低でも施設再建と指定管理を一体的に行い、参加企業のインセンティブとして成果報酬制も取り入れていった方がよい。
- 運営上の過失については民間事業者の責任と思うが、施設の設置責任上の瑕疵によるけが等が発生した場合に、運営事業者が責任を負うことはリスクが高いと感じる。
- 採算面を考慮すると指定管理に参入するにしても行政からの助成金などの手厚い支援が必要であると思う。

(2) 個別ヒアリング調査

1) 調査概要

公民連携による新施設の整備の検討にあたり、導入機能や民間事業者の参画意向、参画条件等を把握するために、本事業に対して関心が高い事業者や類似施設を運営する事業者に対して、個別ヒアリング調査を実施しました。

図表 10 調査概要

項 目	内 容
調査目的	新施設の整備にあたり、民間事業者の視点による導入機能や参画意向、参画条件等を把握するため
対象事業者	4 社
主な把握事項等	○事業手法 ・ 民間事業者として望ましい事業スキーム、事業期間 ・ 対応可能な事業範囲 ・ スケジュール ○事業内容 ・ 民間事業者の視点による導入機能、事業内容 ○その他 ・ 参画のための条件 ・ 市に対する要望 等

2) 調査結果

ヒアリングを行った事業者から得られた主な意見について、下記に整理します。

【主な意見】

A：建設業、B：リース業、C：設備管理業、D：旅行・観光業

①事業手法

- A：全国的な事例を見ても、PFI方式が妥当であると考えます。地元事業者として、市の起債比率を下げる等の財務状況を勘案すると、DBO方式よりもPFI方式の方が望ましい。
- B：PFI方式よりも必要経費等が少ないDBO方式の方が参入しやすい。
- B：PFI方式でも、SPCを組成しないスキームであれば、必要経費等が削減でき、参入しやすくなる。

②事業期間

- B：一般的なPFI事業に比べると、15年は短いように感じるが、事業として民間活用のウェイトが大きくなり、民間側の初期投資等も少ないと思うので、15年でも妥当な期間であると思う。
- C：15年や20年との間では大きな違いはないかもしれないが、基本的に事業期間が長い方が事業者にとっては、経営が安定し、指導員の安定した処遇の改善や良い人材の採用ができると考える。

③導入機能

- A：民間が得る収益を拡大させていくには、宿泊だけでは不十分であり、民間としては、民間側の自由な提案により付加価値を付け、収益を拡大させるようなスキームが望ましい。
- B：グランピング等は、市街地から遠くない立地で、市民が気軽に訪れて体験できると考えると実施可能であると思う。
- B：カフェや店舗を常設して実施することは、冬の時期等の一般利用者が少ない時期は難しいのではないかなと思う。
- B：現地説明会等で、これまで実施してきた体験メニュー等を説明いただく機会があれば、それを踏まえて、民間のアイデアを組み入れた機能や体験メニューを検討することができる。
- C：天草青年の家には、屋根付きの広場があり、雨天時にも野外で活動できるため、そのような機能があると天候に左右されず様々な活動ができる。
- C：青少年の家等は、災害時の二次避難場所にも指定されることがあり、周辺住民の避難所としての機能を想定してもよいのではないかなと思う。

- C：自社でもキャンプ場の運営行っており、世間でもキャンプ場のニーズが高まっていることから、今回の施設においても導入してもよいのではないかと思います。
- D：観光施設としての役割を考えるのであれば、物販施設等の機能を取り入れた方がよい。ただし、道の駅のような交通量が多い立地ではないため、それを踏まえて機能を検討する必要がある。
- D：立地状況を考えると、何かに特化した施設として整備すると、施設として際立つのではないかと思います。e スポーツ専用の施設だったり、修学旅行生を呼び込むのに特化した機能がある施設等とすることで、ターゲットが明確となり、施設としての価値が高まる。

④参画意向

- A：地元の事業者として参画したいと考えている。
- B：参画を検討しているが、詳細を検討し、稟議を上げていく中で、参加しないという判断になる可能性もあると思う。
- C：自社が中心になって参画するのは難しいと思うが、県内の同種の施設の実績もあり、管理業務部分については、是非関わりたいと考えている。
- D：担う役割にもよるが、コンソーシアムの一事業者として、参画することは可能であると思う。ただし、この施設の一部で運営を行う等は想定しておらず、現在運営している観光施設での経験を踏まえて、アドバイスを言ったり、メインの事業である観光業と絡めた提案等を行うことはできると思う。

⑤その他

- B：今回の事業は、教育施設に若干の民間の賑わいを入れるイメージではないかと思っている。学校利用による収入が安定して見込めるようであれば、民間としては参入しやすいと思う。それにプラスして、民間が収入を上げることができるスキームで事業を実施できることが民間側としては望ましい。
- B：一般利用の利用者を見込むことになると、ある程度の駐車場を確保する必要がある。
- C：現在、県内4ヶ所の少年自然の家、青年の家を運営しているため、新たな施設の運営に関わることができれば、それらの施設で経験ある職員を配置することができる。
- C：金峰山少年自然の家が利用できなくなったことで、現在、熊本市内の小学校の集団宿泊活動による学校との調整も行っているため学校との調整等においても、問題なく進めることができる。
- D：市内に住む人が金峰山周辺にレジャーで行くことはないため、市民を呼び込むのであれば、レジャーとしてのイメージ付けから始める必要がある。

⑥市への要望

A：公共施設等の老朽化によって、市内に設備投資をしていかなければならない施設が多くなる中で、このプロジェクトは、地域の雇用を生み、地域経済の活性化にも繋がる事業だと考えている。市が、地元の民間事業者とともに地方創生、地域貢献のテーマの中で、官と民が一緒になってまちづくりを進めるプロジェクトとしてほしい。

B：周辺の国有林内を利用して、大規模にいろいろと工夫ができれば、民間からも様々な提案ができる。

3. 類似施設の P F I 事業の先行事例

(1) 先行事例の整理

官民連携事業により整備された対象施設と類似する施設（少年自然の家、青少年教育施設等）の概要等について、整理を行いました。

1) (仮称) 倉敷市少年自然の家施設整備運営事業

所在地	岡山県倉敷市児島由加 2708 番地	
敷地面積	77,141 m ²	
用途地域	市街化調整区域	
施設コンセプト・理念	・ 自然に親しむ ・ 人間関係を学ぶ ・ 生きる力を育成する	
施設規模・施設機能	○宿泊人数：200 人	
	○主な施設機能	
	共通機能	エントランスホール、トイレ、喫煙室、倉庫等
	学習・交流機能	研修室等
	管理機能	受付、事務室、保健室、給湯室、更衣室、職員用トイレ、宿直室、電気室、機械室
	生活機能	宿泊室、自炊室、浴場、洗面所、リネン室、掃除入室等
	食堂機能	食堂、前室、厨房、食品庫、休憩室、ごみ置き場等
	野外活動機能	釜場、水場、倉庫、野外トイレ等
	外構等	駐車場、構内通路、植栽、フェンス等
事業手法	P F I（BTO 方式、一部 RO 方式）	
事業期間	約 19 年（運営期間は約 15 年）	
供用開始	令和 4 年 4 月（予定）	
業務の範囲	○設計業務 ・ 事前調査業務 ・ 設計業務（基本設計、実施設計、改修設計） ・ 各種申請等業務 ○建設業務 ・ 建設工事業務 ・ 備品等調達設置業務 ・ 解体・撤去業務 ・ 工事監理業務 ・ 施設引渡業務 ・ 開業準備業務 ・ その他施設整備上必要な業務	

業務の範囲	○維持管理業務 ・ 建築物保守管理業務 ・ 建築設備保守管理業務 ・ 外構施設等保守管理業務 ・ 備品等保守管理業務 ・ 清掃・環境衛生管理業務 ・ 警備業務 ・ 修繕・更新業務 ・ その他維持管理上必要な業務 ○運営業務 ・ 学校利用等管理業務 ・ 一般利用等管理業務 ・ 食事等の提供業務 ・ 物販業務 ・ その他運営上必要な業務																		
事業者収入	○市が支払うサービス購入料 ・ 設計業務、建築業務、維持管理業務、運営業に係る費用 ○施設利用者の利用料金等収入 <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>学校利用</th><th>一般利用</th></tr><tr><td rowspan="2">施設利用 料金</td><td>宿泊</td><td>市内：800 円 市外：1,200 円</td><td rowspan="5">民間事業者の 提案による</td></tr><tr><td>日帰り</td><td>市内：400 円 市外：600 円</td></tr><tr><td rowspan="3">その他施設 利用料金に 係る料金</td><td>プログラム料金</td><td rowspan="3">無料</td></tr><tr><td>貸室料金</td></tr><tr><td>備品貸出料金</td></tr></table>				項目		学校利用	一般利用	施設利用 料金	宿泊	市内：800 円 市外：1,200 円	民間事業者の 提案による	日帰り	市内：400 円 市外：600 円	その他施設 利用料金に 係る料金	プログラム料金	無料	貸室料金	備品貸出料金
項目		学校利用	一般利用																
施設利用 料金	宿泊	市内：800 円 市外：1,200 円	民間事業者の 提案による																
	日帰り	市内：400 円 市外：600 円																	
その他施設 利用料金に 係る料金	プログラム料金	無料																	
	貸室料金																		
	備品貸出料金																		
落札価格・ V F M	○落札価格：29.8 億円 ○V F M：6.7%																		
応募 グループ	2 グループ																		

2) 新青少年教育施設整備運営事業

所在地	栃木県栃木市岩舟町下津原 (県営みかも山公園内)		
敷地面積	3～4ha 程度		
施設コンセプト・理念	・みかも山の緑豊かな自然の中で、集団生活体験による自立性や協調性を養うとともに、青少年が様々な体験活動を通して、社会性や豊かな心、健やかな体を育む青少年教育施設の機能を継承しつつ、多くの人々に生涯を通じて学習する機会を提供するため、県民の生涯学習に資するための施設		
施設規模・施設機能	○宿泊人数：200 人程度		
	○主な施設機能		
	宿泊機能	洋室、和室、講師室、バリアフリー室、共用トイレ、談話スペース、食堂、浴室	
	自然体験機能	野外炊事場、野外活動広場、野外倉庫、野外トイレ	
	研修・育成機能	大研修室、中研修室、音楽室、体育館	
	協働・参画機能	ボランティア室	
	管理・運営機能	保健室、洗濯スペース、駐車場、事務室、宿直室	
	その他の機能	自由提案 (民間事業者が任意の提案により整備する施設)	
事業手法	P F I (BTO 方式)		
事業期間	約 18 年 (運営期間は 15 年)		
供用開始	令和 6 年 4 月 (予定)		
業務の範囲	○設計業務		
	・事前調査及びその関連業務 ・進入路整備に伴うとちぎ花センターの用土調整等施設改築の設計 ・本施設の設計及びその関連業務 ・各種申請、許認可取得等に関する業務 ・県が実施する地元説明会等の補助業務		
	○建設業務		
	・用土施設の改築工事業務 ・本施設の建設工事及びその関連業務 ・備品等調達及び設置業務 ・各種申請、許認可取得等に関する業務 ・県が実施する地元説明会等の補助業務 ・施設引渡し業務		

業務の範囲	○工事監理業務 ・ 用土施設の改築工事に係る工事監理業務 ・ 本施設の建設工事に係る工事監理業務 ○開業準備業務 ・ 開業準備に関する業務 ○運営業務 ・ 総合管理業務 ・ 利用者受入業務 ・ 主催事業実施業務 ・ 広報、PR 業務 ・ 食事提供業務 ・ 物品販売等業務 ・ 自由提案事業 ・ 事業期間終了時の引継ぎ業務 ○維持管理業務 ・ 建築物保守管理 ・ 建築設備保守管理業務 ・ 備品等保守管理業務 ・ 外構施設等保守管理業務 ・ 環境衛生管理業務 ・ 清掃業務 ・ 警備業務 ・ 修繕、更新業務
事業者収入	○県が支払うサービス購入料 ・ 設計、建設、工事監理、開業準備、運営、維持管理業務に係る費用 ○利用者から得る収入 ・ 利用者受入業務に係る利用料金 ・ 食事を提供した場合の食事料金 ・ 体験活動等に伴う物品代 ・ 宿泊利用に係るリネン料金 ・ 宿泊利用に係る光熱水費 ・ 主催事業実施業務に係る参加料金 ○その他の収入 ・ 事業者が営業業務の実施に伴い、創意工夫により得られる収入 ・ 自動販売機運営により得られる収入 ・ 事業者が任意に提案し、県が認めた自由提案事業の実施により得られる収入
落札価格・VFM	○落札価格：57.9 億円 ○VFM：6.4%
応募グループ	2 グループ

3) 上郷・森の家改修運営事業

所在地	神奈川県横浜市栄区上郷町	
敷地面積	67,389 m ²	
用途地域	市街化調整区域	
施設コンセプト・理念	・本施設を自然に親しみ、遊び、体験し、アクティブに活動する場として、利用者が豊かな時間を過ごし、楽しい思い出を作ってもらえるような空間	
施設規模・施設機能	○宿泊人数：205 人	
	○主な施設機能	
	宿泊機能	宿泊室（洋室、バリアフリー対応宿泊室、大広間）
	飲食機能	カフェテリア、カフェレストラン
	浴場機能	大浴場
	会議室機能	ミーティングルーム
	屋内活動機能	ホール、多目的ホール、スタジオ、ミニドーム、多目的室
	野外活動機能	テントサイト、BBQ 施設
事業手法	P F I（R0 方式）	
事業期間	約 17 年（運営期間は約 15 年）	
供用開始	令和元年 9 月	
業務の範囲	○施設整備業務 ・ 事前調査 ・ 基本設計 ・ 実施設計 ・ 各種申請、許認可手続 ・ 改修、更新工事 ・ 工事監理 ・ 什器備品調達 ○維持管理業務 ・ 建物の保守管理 ・ 設備の保守管理 ・ 清掃 ・ 警備 ・ 植栽、外構 ・ 消耗品、備品管理	

業務の範囲	○運営業務 ・利用者対応 ・飲食等提供 ・広報、営業等マーケティング関連業務 ・その他運営関連
事業者収入	○市が支払うサービス購入料等 ・施設整備業務にかかる対価及び維持管理業務にかかる一部の対価 ○施設利用者の利用料金収入 ・宿泊利用料金、施設利用料金等 ○飲食物販の事業収入 ・飲食や物販の事業収入 ○その他 ・事業者が自らの提案により実施した事業収入
落札価格・VFM	○落札価格：19.9 億円 ○VFM：11.7%
応募グループ	3 グループ

(2) 類似施設における官民連携事業の特徴

上記で整理した類似施設における官民連携事業について、特徴を整理しました。

項 目	内 容
施設機能	● 主な機能としては、宿泊や研修、自然体験等ができる機能を整備しており、民間事業者より自由提案を求めている事例も見られる。
事業期間	● 事業期間としては、3 事業とも、事業運営期間を約 15 年と設定している。
事業者収入	● 施設整備業務にかかる対価及び維持管理業務に係る費用に関しては、行政が支払うサービス購入料としており、その他に宿泊利用料金等については、民間事業者の収入としている。 ● 利用料金は民間からの提案により決定しているものが多いが、学校教育活動等による利用の場合は、利用料金を無料として、利用料金相当額をサービス購入料に含めているケースも見られる。 ● 民間事業者より自由提案事業を求めて、民間事業者の収入とさせている事例も見られる。
VFM	● 落札価格は、施設規模により大きく異なるが、VFMは、6～12%となっている。

4. 事業手法の検討

金峰山少年自然の家は、これまで青少年教育施設として市による管理運営が行われ、財政負担は増加傾向にありました。そのため、少子高齢化の進行やコロナ禍の中、厳しい財政運営に直面している本市では、従来方式の事業化だけでなく民間資本の活用など幅広い事業手法の検討が課題となっています。

1 事業スキームの整理

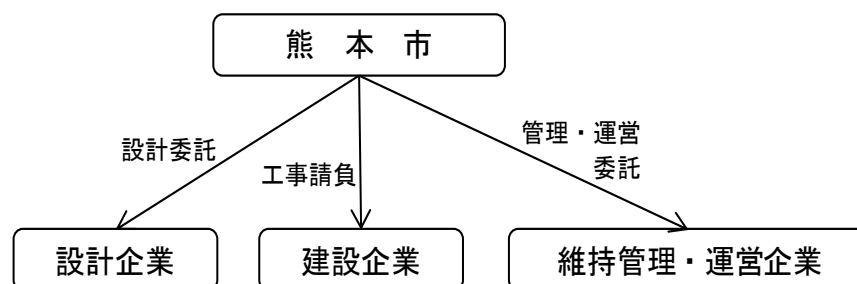
(1) 従来方式

本市の公共施設整備については、これまで従来型の事業方式である従来方式（設計者、施工業者を本市で選定し、建設・維持管理する方式）が主に採用されてきました。従来方式では、設計、建設をそれぞれ民間事業者へ発注し、管理運営は市が直接、あるいは業務委託により実施されます。対価の支払いは、市が一括して設計料、工事代金を支払い（割賦払いは不可）、その財源は交付金、起債等で調達されます。

新施設の管理運営については、新たな機能や一般市民への利用も検討されるため、業務委託契約による民間業者への委託だけでなく運営全般を任せる「指定管理者制度」の導入等、幅広い運営形態の検討が必要となります。

「指定管理者制度」では、利用料金制を採用し、新施設の管理運営に要する費用から利用料金等の収入を差し引いた額を指定管理料として、市が指定管理者に支払うことになります。

図表 11 従来方式のスキーム図



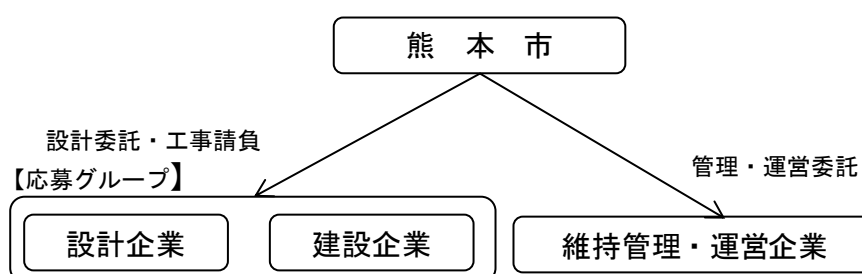
（２）DB方式（PPP方式：設計・施工一括発注）

DB方式は、設計及び施工を一括して民間事業者に委ねます。市は設計料、工事代金を民間事業者へ一括して支払い、その財源としては、交付金、起債等により充当されます。

市にとっては設計施工の一括性能発注による工期短縮と整備コスト縮減が可能となります。

管理運営については、従来方式と同様、市が直接、あるいは民間への業務委託、指定管理者制度等から選択し、運営されます。

図表 12 DB方式のスキーム図



（３）DBO方式（PPP方式：設計・施工・管理一括発注）

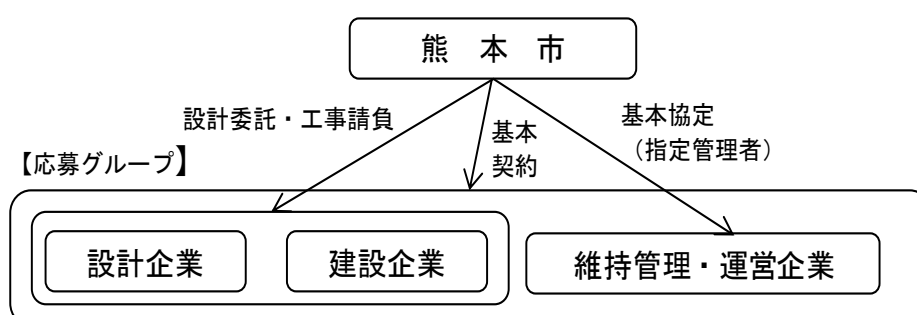
DBO方式は、設計、施工、管理を一括して民間事業者に委ねます。市は設計料、工事代金を民間事業者へ一括して支払い、その財源としては、交付金、起債等により充当されます。

DB方式とは、管理運營業務まで含めて民間事業者へ一括発注する点が異なります。

市にとっては設計施工の一括性能発注による工期短縮と整備コスト縮減が可能となります。

また、性能発注では、民間事業者は事業に対応する業種でコンソーシアムやジョイントベンチャー（JV）を組成して応札することになります。

図表 13 DBO方式のスキーム図



(4) P F I 方式

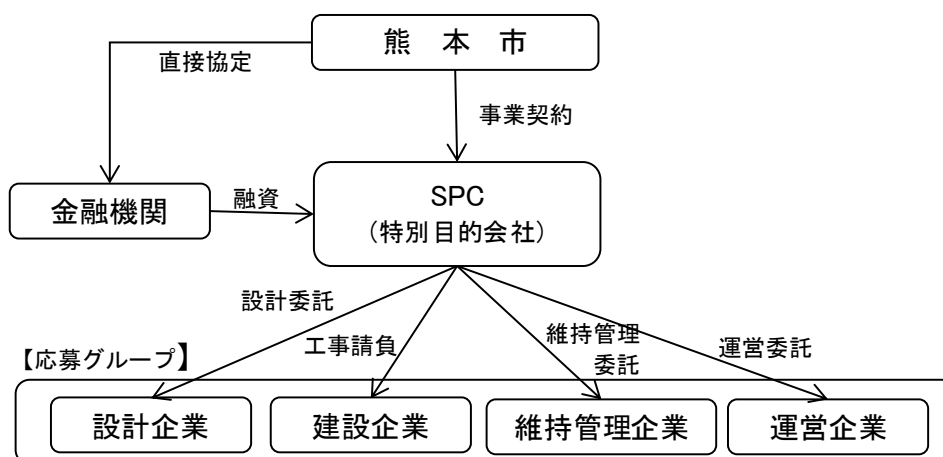
P F I 方式は、施設の設計、施工、維持管理、運営を民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用、包括的に委託する事業手法です。性能発注する事例が多く、民間事業者は事業に対応する業種でコンソーシアムを組成して応札し、落札後に特別目的会社（S P C）を設立して事業にあたるケースが多くなります。

P F I 方式では、建設工事費が民間資金で賄われるため、市は当該工事費を管理運営期間中に分割して支払うことが可能となり、「歳入・歳出の平準化」が図られます。

また、管理運営面においても民間の経営ノウハウを活用しながら、設計の段階から料金収入増、事業収入増を踏まえた計画策定に取り組むことが可能となります。

一方で、従来方式と比較して準備や手続き等に時間を要し、竣工までの期間が長くなったり、S P Cの設立や資金調達が必要となるため、参画可能な地元企業が限定されることも想定されます。

図表 14 P F I 方式のスキーム図



< P F I の事業方式・事業類型 >

事業方式は、事業期間中における施設の所有形態に着目したものであり、新設の施設においては、下表に示す事業方式（B T O方式、B O T方式、B O O方式）があります。

事業類型では、民間事業者の事業費の回収方法により「サービス購入型」、「混合型」、「独立採算型」の3類型に区分され、その概要は次ページの通りです。

本事業において、P F I方式での実施を想定すると、民間意向調査や他自治体における類似施設の事例を踏まえて、B T O方式（サービス購入型、または混合型）が適していると考えられます。

図表 15 事業方式

	B T O	B O T	B O O
事業者の業務	Build(建設) Transfer(所有権移転) Operate(管理・運営)	Build(建設) Operate (管理・運営) Transfer(所有権移転)	Build(建設) Own(保有) Operate(管理・運営)
内 容	民間事業者が資金調達、施設建設、公共に施設を移管した後、一定期間の管理等を行って、施設割賦金とサービス対価等により資金回収	民間事業者が資金調達、施設建設、一定期間の管理・運営を行ってサービス対価等により資金回収をした後、公共に施設を移管	民間事業者が資金調達、施設建設、自らが施設を保有し、一定期間の管理運営行って、事業収入やサービス対価等により資金回収をした後、施設を解体撤去
●施設所有			
建設中	民間事業者	民間事業者	民間事業者
共用後	公共	民間事業者	民間事業者
終了後	公共	公共	—

図表 16 事業類型

サービス購入型			
利用料収入等が全くない事業。事業者は、自ら調達した資金により公共施設等の設計、建設、維持管理・運営を行い、公共はそのサービスに対する対価を事業者に支払う。			
	コストと収入	コスト	設計・建設費 維持管理・運営費
		収入	公共負担
	市の財政負担	サービス対価（設計・建設・維持管理・運営費）の全額	
	事業者の収入	市からのサービス対価	
	主な対象施設	庁舎、給食センター、廃棄物処理施設	
混合型			
利用料収入があるが、事業費全体を賄えない事業。事業者は、自ら調達した資金により公共施設等の設計、建設、維持管理・運営を行い、利用料収入と公共から支払われる不足分のサービス対価により事業費の回収を行う。			
	コストと収入	コスト	設計・建設費 維持管理・運営費
		収入	財政負担 利用料等収入
	市の財政負担	一定のサービス対価	
	事業者の収入	市からのサービス対価 + 利用者からの利用料	
	主な対象施設	公共駐車場、大都市の有料道路、老人ホーム	
独立採算型			
利用料収入により、事業費全体が賄われる事業。事業者は、自ら調達した資金により公共施設等の設計、建設、維持管理・運営を行い、利用料収入により事業費の回収を行う。			
	コストと収入	コスト	設計・建設費 維持管理・運営費
		収入	利用料等収入
	市の財政負担	なし	
	事業者の収入	利用者からの利用料	
	主な対象施設	空港、上下水道、大都市の駐車場	

(3) 事業手法の評価

導入すべき事業手法について、「コスト削減効果」、「資金調達」、「サービス水準」、「事業の安定性」、「地元企業の参画・地域への影響」の5つの項目から事業手法について、整理を行いました。

図表 17 事業手法の比較

【●：メリット、▲デメリット】

事業手法	従来方式	D B方式	D B O方式	P F I方式
コスト削減効果	▲分割発注・仕様発注のためコスト削減余地は小さい。	●設計施工の一括性能発注による工期短縮や整備コスト削減が期待できる。 ▲維持管理・運営が分割発注となるため、DBO方式やPFI方式に比べると、コストの削減効果が見込みにくい。	●設計施工の一括性能発注による工期短縮や整備コスト削減が期待できる。 ●維持管理・運営を含めたライフサイクルコストの削減が期待できる。	●設計施工の一括性能発注による工期短縮や整備コスト削減が期待できる。 ●維持管理・運営を含めたライフサイクルコストの削減が期待できる。
資金調達	▲施設整備費用として、市が一括して資金調達する必要がある。 ▲市が資金調達をするため、財政支出の平準化を図ることができない。	▲施設整備費用として、市が一括して資金調達する必要がある。 ▲市が資金調達をするため、財政支出の平準化を図ることができない。	▲施設整備費用として、市が一括して資金調達する必要がある。 ▲市が資金調達をするため、財政支出の平準化を図ることができない。	●民間事業者が資金調達を行うため、財政支出の平準化を図ることができる。 ●民間資金を活用することで、市の起債比率を抑え、財政健全化につながる。
サービス水準	▲運営事業者が施設整備に関与しないため、維持管理の効率化やサービス水準の向上は限定的である。	▲運営事業者が施設整備に関与しないため、維持管理の効率化やサービス水準の向上は限定的である。	●設計の段階から運営事業者が関与するため、サービス水準の向上とリンクした計画策定が可能となる。	●設計の段階から運営事業者が関与するため、サービス水準の向上とリンクした計画策定が可能となる。 ●SPCを組成することで、事業の終了まで設計会社や建設会社等の関わりが強くなり、サービス水準の向上が期待できる。
事業の安定性	●通常の施設整備手法であり、これまでの運営方法となり市に経験が蓄積されている。	●「公共工事の品質確保の促進に関する法律」において示されている発注方式となる。 ●運営方法は、これまでの運営方法となり市に経験が蓄積されている。	▲事業手法について、明確な法的根拠がない。 ▲設計・建設と維持管理・運営に契約をそれぞれで締結することとなり、責任分担が不明確になる。 ▲公共が資金調達するため、市によるモニタリングのみとなり、金融機関によるモニタリング機能を得られない。 ▲構成企業による事業の継続が困難になった場合には、市が自ら事業を継承できる事業者を発見する等、市が単独でリスクを背負う必要がある。	●PFI法による法的根拠がある。 ●融資を行う金融機関が経営状況を監視するモニタリング機能が働き、市、金融機関それぞれにより多面的なモニタリングの実施が可能となる。 ●SPCによる事業の継続が困難になった場合に、金融機関の積極的な動き等による事業継承先の発見等が期待できる。
地元企業の参画・地域への影響	●通常の発注方法であり、地元企業は参画しやすい。 ▲運営は行政が行うことで、民間の事業機会の創出につながらず、地域経済への影響は限定的となる。	▲PFI方式に比べると参画しやすいものの、コンソーシアムの組成等が必要となり、参画できる地元企業が限定される。 ▲運営は行政が行うことで、民間の事業機会の創出につながらず、地域経済への影響は限定的となる。	●様々な事業体の企業が関与する可能性があり、地域経済への効果が高くなるが、金融機関が関与しないため、PFI方式に比べると限定的となる。 ●地元企業が官民連携事業の実績がある企業等と共同して参画することで、地元企業の企画書作成にかかる知識やノウハウ等が蓄積される。 ▲PFI方式に比べると参画しやすいものの、DBO方式に関する一定の知識やノウハウを有する企業との企業体の組成が必要となる。	●地元金融機関も含めて、様々な事業体の企業が関与する可能性があり、地域経済への効果が高い。 ●金融機関が関与するため、参加企業体の組成において、他業種とのネットワークを持つ金融機関の動きが期待できる。 ●地元企業が官民連携事業の実績がある企業等と共同して参画することで、地元企業の企画書作成にかかる知識やノウハウ等が蓄積される。 ▲SPCの設立や資金調達が必要となるため、参画可能な地元企業が限定される。

（４）活用可能な補助金等の検討

１）他自治体における活用状況

近年、官民連携事業により類似施設の整備を行っている倉敷市（教育委員会生涯学習部）と栃木県（教育委員会事務局）に整備時における補助金等の活用状況について、メール、及び電話にて調査を行いました。結果については、下記のとおりとなりました。

図表 18 官民連携による類似施設の補助金の活用状況

	（仮称）倉敷市少年自然の家施設整備運営事業 〔倉敷市教育委員会生涯学習部生涯学習課〕	新青少年教育施設整備運営事業 〔栃木県教育委員会事務局生涯学習課〕
Q 1 施設整備事業にて活用した補助金等があるか。	なし	なし
Q 2 上記で回答した補助金等以外に検討した補助金等があるか。	なし	なし

上記の結果について、倉敷市教育委員会、栃木県教育委員会の担当者への電話によるヒアリングにて確認したところ、少年自然の家等に関連する公共施設の整備においては、活用可能な補助金等がなかったため、補助金の活用等を行わなかったとの回答がありました。

２）活用可能性のある補助金の検討

施設整備にあたり活用可能性のある補助金、支援制度を調査した結果、本事業において適用できるものとしては、林野庁の所管事業である施設整備関連の支援事業、「林業成長産業化総合対策のうち林業・木材産業成長産業化促進対策」、及び「地域における民間部門主導の木造公共建築物等整備推進事業」について、活用の可能性があることがわかりました。

なお、熊本県農林部林業振興課へのヒアリングによると、補助金のスケジュールや基本設計の内容等で支援事業に該当するかどうかについての判断をするとのことでした。

■林業成長産業化総合対策のうち林業・木材産業成長産業化促進対策

(施設整備への支援)

概要	地域材利用のモデルとなるような公共建築物の木造化・木質化に対し支援
事業実施主体	地方公共団体、民間事業者等
主な要件	補助対象施設の面積が 300 ㎡以上 木造化の場合、対象施設の木材利用量が 0.18 ㎥/㎡以上であること。木質化の場合は木質化事業面積が 300 ㎡以上であること 構造耐力上主要な部分に用いる製材品について、原則として J A S 製材品を使用すること 等
補助内容	木造化：建設工事費の 15% 木質化：木質化事業費の 1/2 以内。但し建築工事費の 3.75%を超えないこと
留意事項	地域材利用が必須 都道府県の交付金事業としての支援であるため整備箇所の都道府県交付金事業計画に含まれるものが対象

■地域における民間部門主導の木造公共建築物等整備推進事業

(施設整備以外のその他支援)

概要	地域の企業や行政が参画する地域協議会等を対象に、専門家の派遣による木造化・木質化のノウハウの提供や設計支援などの技術支援を実施
事業実施主体	地域協議会等
主な要件	具体的な計画として数年以内に実現する計画であること
補助内容	民間事業者が整備する公共建築物の木造化・木質化の計画に対し、企画・設計段階から専門家派遣などによる技術的支援を実施

5. VFMの算定

従来方式により本事業を実施した場合の事業期間にわたるコストとPFI事業により実施した場合の事業期間中にわたるコストを比較し、本事業をPFI事業で実施することによってVFM (Value For Money) が確保されるかの検討を行いました。

(1) VFMの考え方及び手順

VFMは、対象企業を公共自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値 (PSC: Public Sector Comparator) と、PFI事業により実施する場合の事業期間全体を通じた公共の財政負担の見込額の現在価値 (PFI事業のLCC: Life Cycle Cost) を比較することにより行います。

■ VFMの考え方

- VFM (Value For Money) とは「支払いに対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方であり、PFI事業を導入して実施しようとする場合には、このVFMの有無が評価の対象となります。
- VFMが得られる場合には、対象事業をPFI事業によって実施することにより、効率的に事業が実施できると評価されます。
- VFM分析の具体的な方法は、PSCとPFI事業のLCCを比較することにより、前者の方が後者よりも小さい場合に「VFMがある」とされ、前者の方が後者より大きい場合に「VFMがない」とされます。
- なお、現在価値とは、将来発生する費用等を、発生が見込まれる期間に応じた割引率で割り引いて、現時点の価値に換算したものを指します。

1) PSCの算出

対象事業を公共が実施した場合に発生が見込まれる事業期間ごとの調査、設計、建設、維持管理、運営等の費用を算出し、これを現在価値に換算します。この時、上記費用等には公共の資金調達に関する費用も含まれます。

2) PFI事業のLCCの算出

＜調査、設計、建設、運営・維持管理等の費用の算出＞

対象事業をPFI事業で実施した場合に発生が見込まれる事業期間ごとの調査、設計、建設、維持管理、運営等の費用等を算出します。この時には、PSCと同様に民間事業者の資金調達に関する費用及び事業方式によっては、民間事業者が負担する各種税負担や保険料等も含まれます。また、公共の資金調達を併用する場合には、その費用も含まれます。

(2) 前提条件の整理

①共通の条件

所在地	熊本市西区池上町 3071 番地 5
用途地域	市街地調整区域
敷地面積	9,456 m ²
事業方式	①P F I (B T O) 方式 ②D B O方式
割引率	0.46%(10年長期国債の応募者利回りの過去10年間の平均)
解体費用・建設費用	基本計画において想定している機能を導入した場合の仕様+解体

②P S C算定に係る前提条件

- ・調達財源
財源としては、交付金、起債、一般財源の3種類が挙げられる。本件では起債による資金調達を想定し、償還条件を以下の通り設定する。
- ・償還年数：2年（設計・建設期間）＋運営期間
- ・償還方法：元利均等償還
- ・金利：0.20%（財政投融资資金貸付金利：令和元年度の平均値）

③P F I事業のL C C算定に係る前提条件

- ・コスト削減率：建設費削減率10%
：維持管理費削減率：18%
- ・資金調達：市中銀行からの調達
- ・調達金利：0.95%
(TIBOR 1年ものの金利の平均値 2011.12～2022.12) 0.25%+スプレッド 0.70%

④初期投資・維持管理費に係る前提条件

項目	試算条件
初期投資	16億円
維持管理費	1億40万円（年間）
敷地面積	9,456 m ²
運営期間	15年

(3) VFM分析結果

PFI方式、DBO方式のVFMを試算した結果、PFI方式では約9%、DBO方式では約12%となり、いずれのケースにおいても、一定の効果が得られる結果となりました。

図表1 VFM試算結果

		従来方式	PFI (BTO)方式	DBO方式
現在価値化後の公共の財政負担額①		2,987 百万円	2,721 百万円	2,632 百万円
VFM	金額②		266 百万円	355 百万円
	割合 (②/①)		8.9%	11.9%

■ P S C

事業年度	3年前	2年前	1年前	供用開始年	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	合計
1.自治体支出合計	0	0	0	103,600	103,600	103,600	235,473	235,473	235,473	235,473	235,473	235,473	235,473	235,473	235,473	235,473	235,473	235,473	3,136,476
起債償還元利合計				3,200	3,200	3,200	135,073	135,073	135,073	135,073	135,073	135,073	135,073	135,073	135,073	135,073	135,073	135,073	1,630,476
維持管理運営費				100,400	100,400	100,400	100,400	100,400	100,400	100,400	100,400	100,400	100,400	100,400	100,400	100,400	100,400	100,400	1,506,000
自治体負担の合計	0	0	0	103,600	103,600	103,600	235,473	235,473	235,473	235,473	235,473	235,473	235,473	235,473	235,473	235,473	235,473	235,473	3,136,476
同上現在価値	0	0	0	102,193	101,728	101,266	229,121	228,079	227,042	226,010	224,982	223,959	222,941	221,927	220,918	219,913	218,913	217,918	2,986,909
現在価値化係数（割引率％） ⁿ	1.000	0.995	0.991	0.986	0.982	0.977	0.973	0.969	0.964	0.960	0.955	0.951	0.947	0.942	0.938	0.934	0.930	0.925	

■ P F I 方式 L C C

事業年度	3年前	2年前	1年前	供用開始年	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	合計
1.事業者(SPC)への支払	0	0	0	185,785	185,785	185,785	185,785	185,785	185,785	185,785	185,785	185,785	185,785	185,785	185,785	185,785	185,785	185,785	2,786,774
施設費	0	0	0	103,457	103,457	103,457	103,457	103,457	103,457	103,457	103,457	103,457	103,457	103,457	103,457	103,457	103,457	103,457	1,551,854
維持管理費	0	0	0	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	1,234,920
2.直接費用(自治体)	16,000	0	0	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	61,000
コンサル・モニタリング費	16,000	0	0	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	61,000
3.直接収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26	53	81	109	138	166	195	224	993
税収（市税）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	26	53	81	109	138	166	195	224	993
自治体負担合計	16,000	0	0	188,785	188,785	188,785	188,785	188,785	188,785	188,785	188,759	188,731	188,704	188,676	188,647	188,619	188,590	188,561	2,846,780
同上現在価値	16,000	0	0	186,221	185,374	184,532	183,692	182,857	182,026	181,198	180,349	179,503	178,660	177,821	176,986	176,155	175,327	174,503	2,721,205
現在価値化係数（割引率％） ⁿ	1.000	0.995	0.991	0.986	0.982	0.977	0.973	0.969	0.964	0.960	0.955	0.951	0.947	0.942	0.938	0.934	0.930	0.925	

■ D B O方式 L C C

事業年度	3年前	2年前	1年前	供用開始年	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	合計
自治体支出合計	16,000	0	0	88,208	88,208	88,208	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	2,763,349
起債償還元利合計				2,880	2,880	2,880	121,566	121,566	121,566	121,566	121,566	121,566	121,566	121,566	121,566	121,566	121,566	121,566	1,467,429
維持管理運営費				82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	82,328	1,234,920
コンサル・モニタリング費	16,000	0	0	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	61,000
自治体負担の合計	16,000	0	0	88,208	88,208	88,208	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	206,894	2,763,349
同上現在価値	16,000	0	0	87,010	86,615	86,221	201,313	200,397	199,486	198,579	197,676	196,777	195,882	194,992	194,105	193,222	192,344	191,469	2,632,087
現在価値化係数（割引率％） ⁿ	1.000	0.995	0.991	0.986	0.982	0.977	0.973	0.969	0.964	0.960	0.955	0.951	0.947	0.942	0.938	0.934	0.930	0.925	

6. リスク分担の検討

本事業においてPFI方式、DBO方式で実施した際に想定されるリスク分担について整理しました。

【共通】

リスク区分	リスクの内容	負担者	
		市	事業者
政策リスク	市の事由による事業内容の変更、中断、中止に関するもの	●	
	事業者の事由による事業内容の変更、中断、中止に関するもの		●
公募資料等リスク	公募資料等の記載内容に関する誤り及び変更等に伴い発生した増加費用等	●	
応募費用リスク	本事業への応募にかかる費用負担		●
契約締結リスク	市の事由による契約締結の遅延、締結不能	●	
	事業者の事由による契約締結の遅延、締結不能		●
法制度リスク	本事業に直接関わる法制度の新設・変更等（許認可・公的支援制度の新設・変更等を含む）	●	
	上記以外のもの		●
税制度リスク	本事業に直接関係する税制度の新設・変更等	●	
	上記以外の税制度の新設・変更等（事業者の利益に課せられる税制度の変更等）		●
許認可リスク	市が実施する許認可の未取得、取得遅延・失効	●	
	上記以外のもの		●
住民リスク	本事業の実施に係る市民・周辺住民等の反対運動、要望等による計画遅延、条件変更、費用の増大等	●	
	事業者が実施する業務に起因するもの		●
第三者賠償リスク	市の事由による第三者への賠償	●	
	事業者の事由による第三者への賠償		●
要求水準変更リスク	市の事由による要求水準変更にとまなうもの	●	

リスク区分	リスクの内容	負担者	
		市	事業者
環境問題 リスク	事業期間中の事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、地下水の断水、有害物質の排出・漏洩等）に関するもの		●
物価変動 リスク	設計・建設期間中の物価変動		●
	維持管理・運営期間中の物価変動	●	▲
金利変動 リスク	運営期間中の金利変動		●
不可抗力 リスク	戦争、天災、暴動等の不可抗力による事業の中断・中止に伴う維持管理・運営に係る費用の増加その他の損害	●	▲
資金調達 リスク	市の事由により必要な資金が確保できなかったことによるもの	●	
	事業者が必要とする資金を調達できないもの		●

▲：事業者は、一定の割合、もしくは一定の額を負担する。

【設計・建設段階】

リスク区分	リスクの内容	負担者	
		市	事業者
事前調査 リスク	市が実施した事前調査の記載内容に関する誤り及び変更等によるもの	●	
	上記以外のもの		●
地中埋設物 リスク	市があらかじめ提示した計画地の情報、資料等から合理的に予見できない地質障害や地中障害物等に関するもの	●	
	上記以外のもの		●
設計変更 リスク	市からの提示条件の不備、指示の変更等に基づく設計変更によるもの	●	
	上記以外のもの		●
設計費、建設費、工事管理費の増大リスク	市からの提示条件の不備、指示の変更等によるもの	●	
	上記以外のもの		●

リスク区分	リスクの内容	負担者	
		市	事業者
工事遅延リスク	市からの提示条件の不備、指示の変更等によるもの	●	
	上記以外のもの		●

【維持管理運営段階】

リスク区分	リスクの内容	負担者	
		市	事業者
要求水準未達リスク	要求水準書の未達、不適合（施工不良を含む）の発覚に伴う追加費用		●
開業遅延リスク	市の指示や帰責事由による開業遅延に伴うもの	●	
	上記以外のもの		●
需要リスク	市内小学校の集団宿泊活動における施設利用者の変動による著しい収入の増減	●	
	市の事由による施設利用者の変動による著しい収入の増減	●	
	上記以外の施設利用者の変動による著しい収入の増減		●
要求水準未達リスク	維持管理運営期間中に要求水準未達・要求性能不適合によるもの		●
施設の瑕疵リスク	維持管理期間中に発見された施設の瑕疵によるもの		●
施設・設備の破損リスク	市の責めによらない施設・設備の破損によるもの		●
盗難リスク	施設の物品の被害にあったことによるもの		●
	施設利用者が盗難の被害にあったことに伴うもの		●
光熱水費リスク	物価変動以外の要因による光熱水費の変動によるもの		●
利用者等対応リスク	事業者の業務範囲に係る利用者等からの苦情等によるもの		●
	上記以外のもの	●	
個人情報流出リスク	市の事由によるもの	●	
	事業者の事由によるもの		●

【事業終了時】

リスク区分	リスクの内容	負担者	
		市	事業者
事業終了時の手続きリスク	事業終了に伴う諸手続き及び諸費用の発生、事業会社清算等に関するもの		●
施設の性能リスク	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		●

7. 総合評価及び事業化に向けた課題

(1) 総合評価

定量評価として、事業費の削減効果を見たときに、P F I 方式で約 9%程度、D B O 方式で約 12%程度の効果が見込めることが確認され、市の財政負担を削減できる可能性が示されました。

定性的な評価としても、「コスト削減効果」、「資金調達」、「サービス水準」、「事業の安定性」、「地元企業の参画・地域への影響」の視点から従来手法等と比較した際に、P F I 方式、D B O 方式を採用するメリットがあると考えられます。

P F I 方式とD B O方式を比較した際には、今後、公共施設等の老朽化による施設の建替え等により、起債等での資金調達の可能性が考えられる中では、本事業のように民間資金を活用できる事業においては、民間資金を活用することで、市の起債比率を抑え、財政健全化を図ることができます。また、本施設は、市内小学校の学校教育の場としての利用が想定されることから、継続して安定的な施設運営が求められていること、施設の瑕疵や維持管理の不備等が発生した際に責任の所在を明確することで、事業者の迅速な対応を求める必要がある点からもP F I 方式の方が適当であると考えられます。

なお、地元企業の参画の点からは、従来手法の方が参画しやすいと考えることはできませんが、金融機関を含めた地域経済の活性化や、今後のまちづくりを積極的に民間と連携して進めていく点を踏まえると、P F I 方式が望ましいと考えられます。

(2) 事業化に向けた課題

1) サービス購入費の対象範囲

本事業では、宿泊機能を始め、交流機能や野外活動機能等の施設を想定しています。設計・建設費や従来の少年自然の家に関わる維持管理、運営費は、サービス購入費の対象範囲とした上で、その他の現在想定している機能について、民間事業者の参入障壁とならない範囲で、サービス購入費の対象となる部分と民間事業者からの提案を受ける部分との範囲を検討する必要があります。

2) 地元企業の参入の促進

民間事業者への意向調査においては、地元の事業者より積極的な参加意向が確認できました。P F I 事業等に参加する事業者については、官民連携事業の実績を有する首都圏の民間事業者が参画することで、地元の民間事業者が事業に関われないケースも見られます。一方で、今後、官民連携においてまちづくりを進めていく上では、本事業のようなP F I 事業等に参画できる地元の事業者を育成していく視点も必要であると考えられます。また、地域経済の点からも、地元事業者が関わることで、地域経済の活性化に繋がることが期待できることから、地元事業者の参画を促す仕組みを検討する必要があります。

3) 立地環境を活かした民間提案を受ける仕組み

少年自然の家におけるプログラムについては、その立地環境を活かしたプログラムも多く、個々の少年自然の家ごとに様々なプログラムが実施されています。本事業においても、施設の整備に伴い、民間事業者が運営を行う際には、本施設の立地環境を活かしたプログラムの実施が求められます。また、民間提案を受けるにあたっては、市の意向等を民間事業者に伝えることで、市の意向に沿った提案を受けやすくなることから、現地説明会やマーケットサウンディング調査等、民間提案を受けるまでに、市が本事業に対する意向を伝える場を設けていくことが望ましいと考えられます。

4) 周辺観光施設等との連携

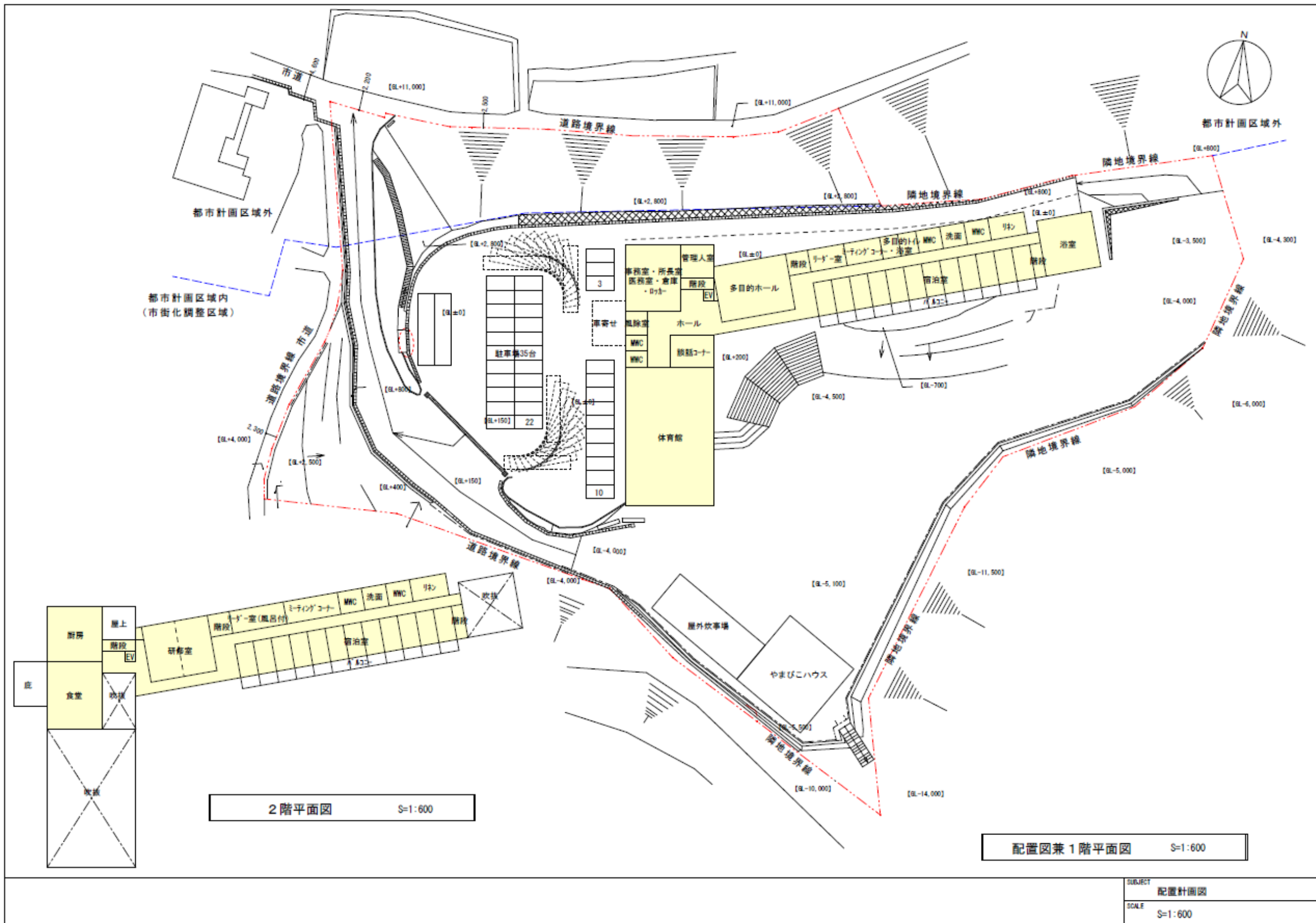
金峰山エリアには、峠の茶屋公園、岩戸観音・五百羅漢等、県外からの観光客も訪れる観光資源が立地しており、本施設を周辺の観光施設の周遊を促す観光拠点としての活用も期待されます。その場合においては、従来の少年自然の家の機能の他、観光客の視点からの必要な機能等を合わせて整備する等の検討が必要となります。

<参考資料>

■面積表

施設名		階	棟	部屋名	面積	
1	本館	1F	食堂棟	食堂	100	1,770
				厨房		
				倉庫	70	
				休憩室		
				便所		
			管理棟	女子便所	10	
				男子便所	10	
				医務室	20	
				管理人室	45	
				談話室	25	
				所長室	20	
				事務室		
				倉庫	60	
				ロッカー室		
				ホール	125	
			研修棟	多目的ホール	110	
			宿泊棟	リネン	20	
				宿泊室(リーダー室)	20	
				宿泊室(20㎡×12)	240	
				リネン室	25	
				ミーティングコーナー	20	
				浴室・トイレ(多目的トイレ)	10	
				脱衣室	10	
				女子便所	15	
				男子便所	15	
				洗面所	15	
				ボイラー室	20	
			浴室棟	A浴室	25	
				A脱衣室	20	
				B浴室	25	
				B脱衣室	15	
				便所	5	
			体育館棟	体育室		
				ステージ	300	
				控室		
			研修棟	研修室	90	
			廊下等		285	
		2F	宿泊棟	宿泊室(リーダー室)		540
				浴室・脱衣	30	
				押入		
				宿泊室(20㎡×12)	240	
				ミーティングコーナー	20	
				女子便所	15	
				男子便所	15	
				洗面所	15	
			研修棟	研修室	90	
			廊下等		205	
3	野外炊事場	1F			140	
5	やまびこハウス	1F			180	
6	ポンプ室	1F			10	
7	ボイラー室	1F			10	
				合計	2,650	

■配置計画図



■概算費用

	金額
解体経費	230,000 千円
設計・建設費	1,304,000 千円
近隣建物事前調査費	4,000 千円
建屋設計管理費	100,000 千円
建屋工事概算費	1,100,000 千円
外構工事費	100,000 千円
備品等購入費	66,000 千円
合計	1,600,000 千円

■イメージ図

