





施設名	祖母懐小学校
活用方法（案）	住宅用地
推奨アクセス手段	バス停から徒歩 350m 5分
アクセス方法	<p>最寄りバス停（萩殿町）に停車する東山線[新瀬戸駅-藤山台北]は平日 48 便/日と便数が多く、バス停から徒歩 5分とアクセス性は良い。</p>  <p>(祖母懐橋または一里塚を利用する場合)</p> 

施設名	古瀬戸小学校
活用方法（案）	スポーツ施設、カフェ・レストランなど
推奨アクセス手段	バス停から徒歩 80m 1分
アクセス方法	<p>最寄りバス停（古瀬戸）から80m（徒歩1分）とアクセス性は良い。最寄りバス停（古瀬戸）に停車するバスは合計・平日38便/日と便数も多い。</p>  <p>The figure consists of two maps. The top map shows the area around Koseguchi Station (瀬戸駅前) and the surrounding streets. A pink line indicates bus routes. A text box in the center of the map provides the following information:  瀬戸北線 約4分  平日33便/日 休日26便/日  赤津線 約5分  平日5便/日 休日5便/日</p> <p>The bottom map is a zoomed-in view of the area around Koseguchi Station (家古瀬戸町) and Koseguchi Elementary School (古瀬戸小学校). A green dotted line shows the walking route from the station to the school. A text box next to the route states:  古瀬戸⇄古瀬戸小学校  徒歩80m 1分</p>

施設名	深川小学校
活用方法（案）	多世代交流施設、保育所、飲食店、住宅用地など
推奨アクセス手段	バス停から徒歩 240m 3分
アクセス方法	<p>最寄りバス停（中橋）から240m（徒歩3分）とアクセス性は良い。最寄りバス停（中橋）に停車するバスは合計・平日38便/日と便数も多い。</p>

施設名	本山中学校
活用方法（案）	オフィス、公園・広場、交流施設など
推奨アクセス手段	バス停から徒歩 290m 3分
アクセス方法	<p>最寄りバス停（滝之湯）から290m（徒歩3分）とアクセス性は良い。最寄りバス停（滝之湯）に停車するバスは合計・平日35便/日と便数も多い。</p> 

### 3-7 事業スキームの検討

#### (1) 瀬戸サイトの整備運営

整備手法の中から、最適な事業手法の選定にあたって、愛知県で平成15年6月に公表している「愛知県PFI導入ガイドライン」によれば、PFI事業実施プロセスの簡易化・民間提案に関する業務フローなどからPFIの検討プロセスを用いることとしており、公共施設等の整備等におけるPPPの適性検討の視点が①～⑦が列挙されている。これらをふまえ、本事業が民間活力を導入する事業として適しているか否かを分析した。

##### ① 国や他の自治体で類似の先行事例がある

先行事例が少ない場合、事業に市場性が認められず民間事業者が参画しないことや、参画事業者が少なく競争原理が働かないといったことが起きる可能性がある。さらに、事業の枠組みや契約に関するノウハウが行政、民間双方に不足し、事業実施までに通常以上の期間を要することも想定される。

本事業に類似する試験研究機関は24事例、産業育成支援施設は3事例が実施されるなど先行事例が複数確認できたため、前述のような懸念はなく、民間活力を導入する事業として適している。

##### ② 民間に任せられる事業であり、類似業務に参入・実施した民間事業者が複数存在する

類似業務を実施した民間事業者が複数存在しない場合、少数の民間事業者での競争となり、創意工夫が生まれにくい可能性がある。本事業においては、試験研究機関、産業育成支援施設の設計・建設・維持管理・運営といった業務が発生するが、当該業務で実績のある民間事業者は複数存在している。法的な制限も存在しないことから、民間の参入が見込まれる事業として適している。

##### ③ 事業内容に、民間事業者の創意工夫を発揮する余地がある

本事業の試験研究機関という機能は、様々な分野の民間事業者が長期にわたって施設を有し運営しており、特殊性はない。施設の整備内容についても、ごみ焼却場、各種プラント等のように、整備内容に特殊な仕様が求められれば仕様発注とせざるを得ないが、当該施設はその特殊性が求められないため、民間事業者の創意工夫の発揮が期待される。

##### ④ 民間事業者の工夫により、収入増加の余地がある

本事業においては、公共施設等で発生する利用料金収入は想定されていないが、将来の事業者提案によりカフェ、物販施設などの目的外利用で民間事業者の工夫が期待される。

##### ⑤ 民間に期待する成果が明確な事業か

本事業においては、達成すべきサービス水準が明確に規定でき、客観的な評価

が可能な事業となるか（PFI 事業者により提供されるサービスの内容と質、サービス水準の測定と評価方法、市が支払うべき金額と算定方法等が明確か）という問題がある。前項の整備基本計画において PFI 事業者が提供するサービス内容に、ビジネス交流機能、商業機能などが挙げられており、類似の先行事例でも実施されていることから、民間に期待する成果が明確な事業と考えられる。

- ⑥ 施設整備完了までのスケジュールが、直営と比べて著しく長期化しないか  
本事業においては、施設整備完了までのスケジュールを約 3 年と想定している。平成 23 年に総務省が公表した「地方公共団体における PFI 実施状況調査報告書」によると、実施方針公表日から供用開始日までの年数は、全 250 件のうち 1～2 年が 16% (40 件)、2～3 年が全体の 30% (75 件)、3～4 年が 25.6% (64 件)、4～5 年が 10.8% (27 件) と、約 80% が 5 年以内の期間となっていることから、本事業でのスケジュールの著しい長期化は見られない。
- ⑦ 施設整備費について、10 億円以上が見込まれ、削減の余地がある  
PPP/PFI 事業の実施にあたっては、一般に 10 億円以上の事業規模があることが望ましく、規模が大きければ大きいほど民間事業者の参画可能性が高まる傾向にある。本事業においては、延床面積で 8,000 m<sup>2</sup>を想定しており、地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書（財団法人 自治総合センター）によれば施設整備費単価が 40 万円/m<sup>2</sup>程度であることから、概算工事費は 32 億円程度が想定される。このことから、民間活力を導入する事業として適している。

以上をふまえると、本事業は民間活力導入する事業として適していることが言える。

## (2) 事業方式の比較・評価

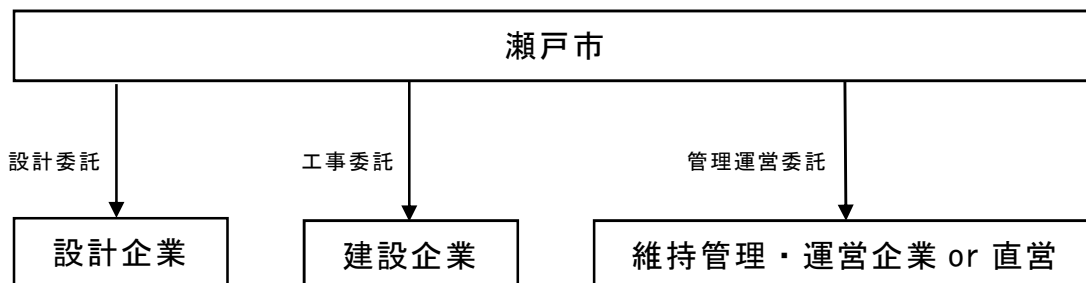
新しく整備する瀬戸サイトにおける施設整備手法及び維持管理運営について、

- 1) 質の高い市民サービスの提供、公共サービスの安定的継続性
- 2) ライフサイクルコスト (LCC) の縮減
- 3) 地域の活性化、賑わいの創出

などの観点から、本事業に最も適した事業方式を検討する。

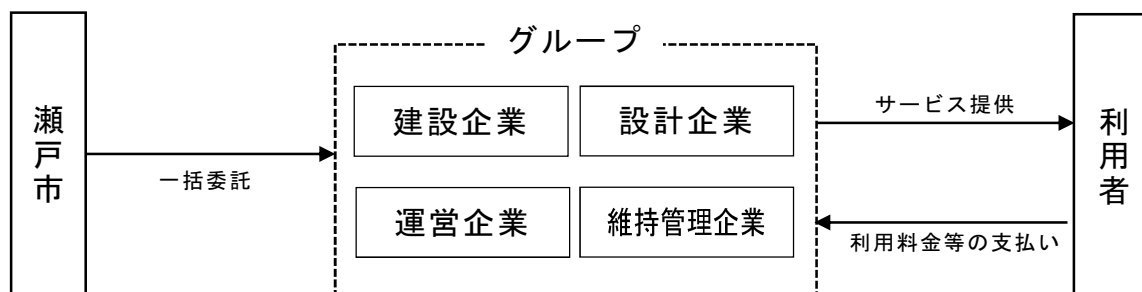
本事業において PFI 手法を優先的に検討した上で適用可能性のある事業方式として、分離発注とする従来方式のほか、以下の方式が想定される。

### ○従来方式



従来方式とは、市が自ら主体となって各種業務を行う、もしくは民間事業者に分離して発注する方法をいう。本事業においては、設計・施工・維持管理・運営を各種事業者に分離発注することになるが、維持管理・運営については、指定管理者制度を活用することも想定される。市にとっては、民間のノウハウがほとんど発揮されず、大きな品質向上やコストダウンも期待しにくく、財政支出の平準化も期待できない。

### ○ODB方式（公設民営型）

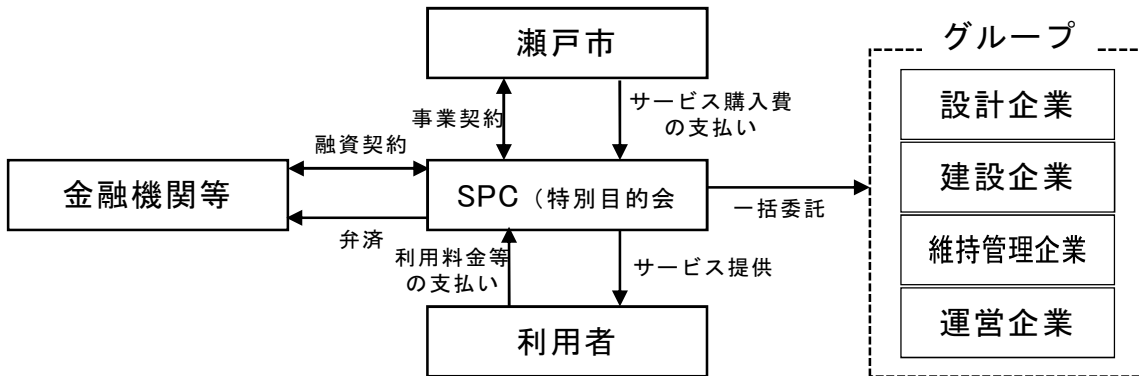


施設的设计・施工・運営を一括して発注するものであり、設計企業、建設企業、維持管理・運営企業が互いにノウハウを活用することで、施設・運営品質の向上やコストの削減が期待できる。本事業のように維持管理・運営を民間事業者が主体となって行うことを想定している施設においては大きな効果が期待できる一方で、コンソーシアムを組成する手間が発生することや、資金調達を市が行うことになるため一般財源等により全額確保する必要がある（施設建設年次における多額の財政支出が発生）。

類似事例としては、補助金や地方債の充当率が高く民間資金の活用の余地が小さいものや、ごみ処理施設のように契約単位で補助がなされる事業において幅広く活用されている。



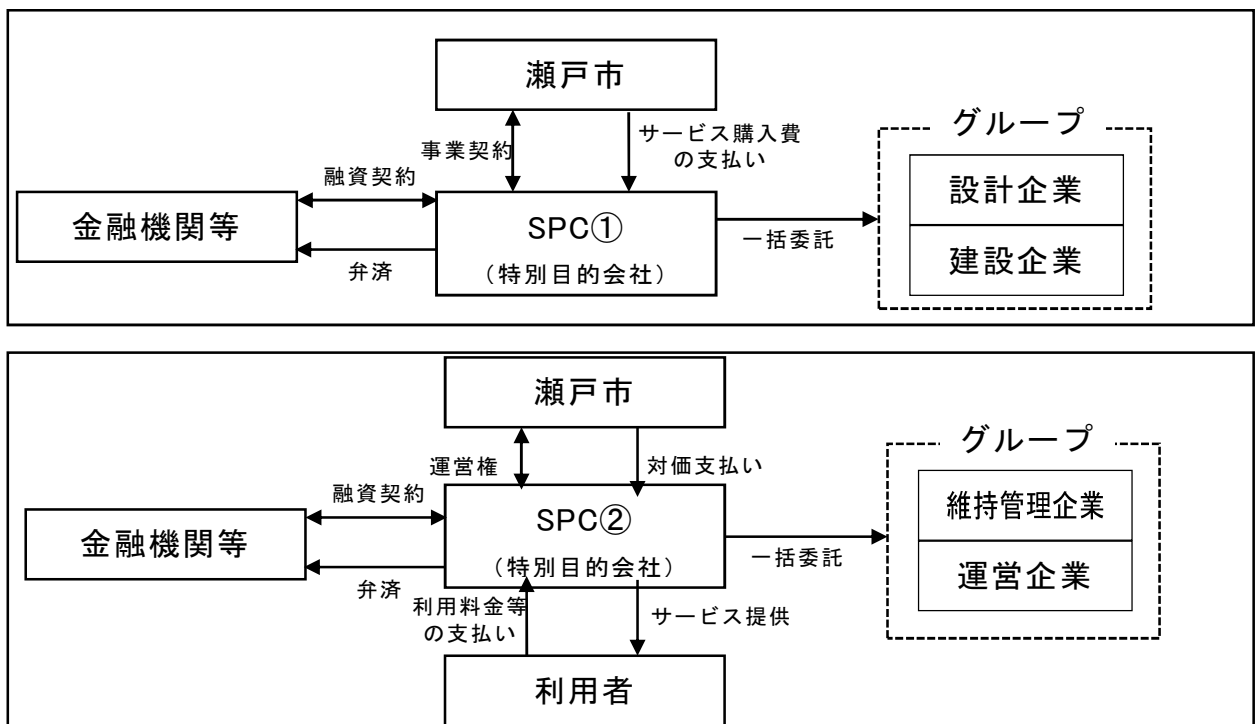
OBT0 方式（民設民営型）



施設的设计・施工・運営の業務を事業契約として一括して発注し、その資金も民間事業者が調達することで、施設・運営品質の向上やコストの削減が期待できる。施設整備費用は、事業期間を通じ市から民間事業者者に割賦払いされるため市の支出の平準化も図られる。

PFI 方式には施設の所有権移転時期により分類され、施設整備完了時点で移転される BTO (Build Transfer Operate) 方式と、事業期間終了時点で移転される BOT (Build Operate Transfer) 方式、BOO (Build Operate Operate) 方式等がある。RO 方式については、既存施設の改修を主目的とする方式であることから、検討の対象外とする。

OBT0+コンセッション





BTO (Build Transfer Operate) 方式により施設整備完了時点で所有権が公共側に移転された後、施設の所有権を保持したまま、利用料金を徴収する公共施設等について、一定期間の施設を運営する権利を民間事業者に設定し、当該民間事業者が施設を運営する手法で、PFI法に基づいて実施する方式である。

市にとっては、運営権設定に伴う対価の取得や、運営リスクの一部移転が図られる一方で、運営ノウハウが継承されない不安や施設状況を定期的にモニタリングする方法・体制の検討が必要といった声がある。

事業方式の比較検討や想定される効果など、前項までの調査結果を踏まえ、本事業における事業方式の比較・評価(表4)について事業手法は PFI手法等(BTO方式及びBTO+コンセッション方式、DBO方式) を基本に1次選定とした。最終的には資金調達計画やVFMの検討、民間事業者への市場調査結果等を踏まえた上で、総合的に判断することとする。

表 3-7-1 事業方式の比較・評価

手法	事業方式	評価	評価コメント
PFI手法	BTO方式	◎	行政が施設を所有することから、事業者の納税コストの低減が図れ、PFI手法の中で最も民間資金調達金利が低い利点があり、補助金適用事例も多い。PFI方式の中では実現性が高い
	BTO+コンセッション方式	○	BTO方式による施設整備後、将来的に制度の導入可能性がある。
	BOT方式	△	民間事業者が施設を所有するため、BTO方式と比較し、運営の自由度が高いメリットはあるが、納税負担が高く補助金の適用も受けづらいため、本事業では実現性が低い
	BOO方式	×	民間事業者が施設を所有するため、BTO方式と比較し、運営の自由度が高いメリットはあるが、事業終了後に民間が施設を解体又は保持するメリットがないため、本事業では実現性が低い
PFI的手法	DBO方式	○	BTO方式と同様の特徴を持つが、行政側が資金調達を行うため調達コストが低いメリットの一方、初期費用負担が大きいデメリットがある。初期費用の負担が許容できれば実現性は高い
	DB方式	△	DBO方式と同様の長所・短所があるが、維持管理運営を含まないため、スケールメリットが小さく、設計段階に維持管理運営の視点を取り入れにくい点がDBOに劣る。
直営手法	従来方式	×	公共が主体的に実施するため、民間ノウハウ活用の余地が少ない。分離発注方式となるため、コスト削減効果も期待できない。

PFI 事業において事業期間は、施設整備期間と維持管理運営期間に区分される。そのうち、維持管理運営期間を設定する場合に想定される、「修繕・更新リスク」「金利変動リスク」「先行事例」等について検討し、維持管理運営期間を設定する。

#### 1) 修繕・更新リスクについて

一般的に、大規模修繕費については正確に予測することが難しいため、大規模修繕を業務範囲に入れた場合には、民間事業者は安全を見込んだ費用で入札することになり、実際に必要になる費用よりも割高となる可能性がある。従って、事業期間は大規模修繕が発生する以前とすることが望ましい。防水、外部塗装及び一部設備類の更新期を迎える 15年から 20年頃が大規模修繕時期である。

#### 2) 民間事業者の資金調達（金利変動リスク）について

民間事業者の資金調達に関する要因としては、固定金利で資金を調達できる年数と関係する。金融機関からの固定金利調達に対する償還設定可能期間は約 15年であり、一般に、15年を超えると金利の固定化は難しいと言われている。15年を超える場合は、事業期間の途中で金利の見直しを行うことで一定の期間（10年毎等）で金利の固定化が可能であるが、この場合の金利変動リスクは市が負担することが一般的である。

#### 3) 先行事例実績について

維持管理運営期間を含む事業期間についても、先行事例では概ね 15年もしくは 20年となっている（表 2. 参考事例一覧）。また、総務省が公表した「地方公共団体における PFI 実施状況調査報告書」（H23 年）における「維持管理・運営期間のある事業」の事業期間の平均は 17.67 年である。

#### 4) 市の金利負担について

PFI 手法では、事業期間が長いほど金利負担が増え、事業期間全体での支払額が増加する。市の毎年の歳出負担を抑える点では、事業期間は長いほうが望ましいが、総負担額を抑制する点からは、事業期間は短いほうが望ましい。

上記検討を踏まえ、事業期間を設計・建設期間を除いた 15年程度の設定が望ましい。

### (3) 民間の創意工夫の可能性について

創意工夫の可能性については、これまでの先行事例で具体的にどのような民間のノウハウが発揮されてどういう効果が得られているのかを調べ、瀬戸サイトにおいても適用できるような可能性を考察した。

内閣府の民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI 推進室）の調査によると、多くの事業では、建設工事期間の短縮や合築による一体整備、民間独自の工法による土工の低減などで民間のノウハウが発揮され、その結果建設費の縮減効果が多くの事例で得られている（表3）。

その他、業務の重複削減や、職員シフトの効率化などの人件費の縮減効果があげられる。

表 3-7-2 先行事例による民間のノウハウとその効果

事業名	導入された民間のノウハウ	効果
留辺蘂町外 2 町一般廃棄物最終処分場整備及び運営事業	法面安定工や覆土工に新工法を採用し土工を低減	建設費の削減
山陽町新型ケアハウス整備事業	既存施設解体工事を事業の一部として実施	
大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業	建設工事期間の短縮	
市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備並びに保育所整備 PFI 事業	合築による一体整備	
八尾市立病院維持管理・運営事業	業務の重複削減、職員シフトの効率化	人件費の縮減
寒川浄水場排水処理施設更新等事業	脱水ケーキの再生利用に関する市場対応力	産業廃棄物の処分費削減

瀬戸サイトにおける事業においては、先行事例同様、既存施設解体工事を事業の一部として実施することや、会議室の共有化、職員シフトの効率化などで業務の重複削減を図ること、建設費や人件費の縮減を図っていくことが考えられる。

### (4) 期待される事業効果

上記をふまえると、期待される効果は以下が想定される。

#### 1) 質の高い市民サービスの提供、公共サービスの安定的継続性

- ・従来手法の分離・分割の単年度委託ではなく、複数の業務を包含した複数年度委託により、サービスの継続性、安定性が図れる。
- ・適切なサービス水準に基づく性能発注により、効率化と民間の創意工夫による質の高い市民サービスの提供を実現し、インセンティブで民間の意欲を高められるような手法を誘導する。
- ・事業期間にわたり、質の高い公共サービスの提供を維持するような監視（モニタリング）の導入を図る。

## 2) ライフサイクルコスト (LCC) の縮減

- ・本事業に関する一連の業務に対して、市と民間事業者との合理的な役割分担を行い、公共サービスのコスト縮減 (LCC) が期待される。
- ・役割分担では、官民で包括的・長期契約を行うことや、民間事業者に要求水準として一定の裁量権を与えることで、民間ノウハウ発揮の最大化を目指す
- ・余剰地を民間事業者に貸与または売却することにより、市の財政負担の逡減を図る。

## 3) 地域の活性化、賑わいの創出

- ・本事業地が、中心市街地という立地的特性を活かして、民間機能を導入することにより、公共サービスの利用者拡大、賑わいの創出を図る。
- ・本事業で予定している付帯サービス (カフェ、シェアオフィス、貸会議室機能など) がマグネット機能として発展することで、利用者の増加、交通網の整備、他施設との連携などへの発展が期待される。

## (5) サウンディング調査結果

また、公募型サウンディング調査の結果、民間事業者より下記の回答があった。

### ◆概要

(事業スキームについて)

- 事業方式に関しては PFI (BTO) 方式もしくは DBO 方式が望ましい。
- 事業範囲は 施設整備と維持管理運営。
- 事業類型は サービス購入型が望ましい。
- 事業期間は採算性を考慮すると 15年以上が望ましい。
- 独立採算による民間収益施設はかなり難易度が高い。
- 飲食、店舗の収益施設のリスク分担は難しい。
- 運営についての事業範囲や、どの程度の自由提案施設を期待するかなど条件の設定が重要。
- 今回の瀬戸サイトでやろうとしているものは旧来型の PFI に近いと感じる。  
収入が得られるものがあまりないため、民間が何を目的に運営し、収益をあげるのかがわからない。

これらの調査結果もふまえ、本事業を PFI 事業として実施する場合に、導入可能性の高いスキームを以下のとおり設定する。

●総合評価

	項目	従来方式	DBO	BT0	BT0+コンセッション	
定性的評価	経済的な施設整備	・分離発注のため、事業者側のノウハウが反映しづらく、コスト削減効果も期待しにくい	・企画・設計段階から建設企業を交えた検討を行うため、コストや工期に配慮した設計が期待される			
		△	○			
	効果的な施設整備	・分離発注のため、施設整備から維持管理運営に係る事業者側のノウハウが反映しづらい	・事業期間全体を見据えた検討を行うため、利用・運営面やメンテナンス性・省エネルギー性へ配慮した施設の実現が期待される			
		△	○			
	市民サービスの向上	・管理運営が各所管毎となり、横断的な対応が難しい ・民間の創意工夫を図れる範囲が限定的	・長期契約により、設計から運営まで包括的に発注することで、人員配置の効率化や機能横断的な運営が期待 ・民間の創意工夫を活かした一元的管理・運営が期待できる			
		△	○		◎	
	金融機関の監視	-	・要求水準や協定・契約等で一定程度のモニタリング化可能	・金融機関によるモニタリング機能あり		
			△	○		
	財政支出の低減	・期待できない	・行政側の調達のためコストは低いが、初期費用負担が大きい	・割賦払いにより、支出の平準化が図られる	・平準化に加え、事業者自らの判断で大規模な投資が可能（裁量大） ・運営権対価によって低減	
		×	△	○	◎	
発注手続き	・発注回数は多くなるが、慣れた手法で、手続き期間も短い	・発注回数は軽減でき、経験もあるが、一定の手続き期間が必要であり準備の負担もある	・発注回数は軽減できるが、PFI事業としての発注は一定の手続き期間が必要であり、準備の負担も大きい	・手続きや負担に加え、事例が少なく、ノウハウが蓄積されていない		
	◎	○	○	△		
民間事業者側の手続き/参入意欲	・入札であるため、提案作業費用がほとんど発生しない	・総合評価もしくはプロポーザルとなるため提案書作成に手間が発生する ・コンソーシアム等の組成に手間が発生する	・総合評価もしくはプロポーザルとなるため提案書作成に手間が発生する ・コンソーシアム等の組成に手間が発生する ・地元企業は経験や認識不足から参入を見送る可能性がある			
	○	○	○	△		
定量的評価	VFM算定	-	7.7%	15.8%	5.6%	
評価総合	総合評価	×	△	◎	○	

◎：もっとも優位、○：優位、△：多少劣る、×：劣る

定性的な評価では、BTO と BTO+コンセッション方式では同位だが、市民サービスの向上、財政支出の低減ではコンセッション方式が優位となり、発注手続き、民間事業者側の手続き、参入意欲では、BTO 方式が優位となった。

定量的な評価では、BTO が 15.8%となり、BTO+コンセッション方式が 5.6%となり、BTO が優位となった。よって、総合評価として瀬戸サイトの事業スキームは PFI (BTO) 方式とする。

表 3-7-3 想定される事業スキーム

項目	設定内容
事業方式	PFI (BTO) 方式
事業形態	ジョイントベンチャー型 またはサービス購入型
事業期間	設計・建設期間を除く 15 年間
事業範囲	新瀬戸サイトにおける 解体 設計・建設 維持管理・運営

## (6) 公民ストックの活用

公有地の活用手法として、売却、貸付け、セール&リースバック、PFI方式について整理する。

売却は、単純売却、条件付き売却の2種類が考えられる。条件付き売却とは、まちづくりの観点から、利用目的などの条件を付した売却である。

借地は、一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付借地権の3種類が考えられる。

セール&リースバックは、一旦民間事業者に公的不動産を譲渡した上で、当該民間事業者からその全部又は一部を賃借し公共施設として当該公的不動産を使用する手法である。セール&リースバックでは、一旦売却という手続を経た後に、公共サービスを継続して提供できるという点が通常の売却と異なる。

PFI方式は、民間が事業主体としてその資金やノウハウを活用して、公共事業を行う方式であり、施設の所有形態等により事業方式が類型化されている。

本業務においては、日本において実績の多いBTO、BOT、RO等を想定し、整理する。

### ■定期借地権の種類

	一般定期借地権	事業用定期借地権	建物譲渡特約付借地権
適用条文	借地借家法第22条	借地借家法第23条	借地借家法第24条
存続期間	50年以上	10年以上50年未満	30年以上
用途制限	なし	事業用建物の所有 (居住用は不可)	なし
公正証書	必要	必要	不要
契約終了時の建物	原則取壊し(更地返還)	原則取壊し(更地返還)	地主が買い取る

出典：地方公共団体における公的不動産と民間活力の有効活用についての調査研究

(総務省地域力創造グループ地域振興室)



公民ストックの活用として想定される売却、貸付、セール&リースバック、PFIの中から事業スキームを選択する。

公共性の高い事業については、PFIやセール&リースバックを想定する。

下表に公民ストック毎の活用用途に合わせた事業スキームを示す。

表 3-7-4 公民ストック毎の事業スキーム

公民ストック	活用法	事業方針	
		公共の所有 の可否	事業 スキーム
1. 民間産業支援団体 A	商業施設やスポーツ施設、シェアオフィス等	否	定期借地
2. 新世紀工芸館	商業施設、交流施設（展示・販売・教室等）	可	条件付き 定期借地
3. 瀬戸染付工芸館	陶芸作家の工房、ギャラリー（展示・販売） 陶芸教室・ワークショップ	可	条件付き 定期借地
4. 深川小学校	保育所・飲食店等	可	PFI
	多世代交流型施設、CCRC	可	PFI
	住宅	否	売却
5. 道泉小学校	複合施設（交流施設、子育て支援施設等）	可	PFI
	公園	可	PFI
	住宅	否	売却
6. 本山中学校	オフィス	否	定期借地
	屋外スポーツ施設（テニスコート等）	可	PFI
	交流施設	可	PFI
	公園、広場	可	PFI
	駐車場	可	PFI
7. 祖母懐小学校	保育園	否	PFI
	住宅	否	売却
	公園	可	直営
	駐車場	可	直営
8. 古瀬戸小学校	スポーツ施設	否	定期借地
	カフェレストラン+スポーツ施設	否	定期借地
9. 東明小学校	介護・医療系の福祉施設	可	PFI
	広場	可	PFI
	駐車場	可	PFI

## (7) 地域公共交通の運営

本検討では、瀬戸市の地域公共交通としてコミュニティバスを対象とする。コミュニティバスの運営手法としては、公有公営、公有民営、民有民営がある。以下に、地域公共交通の事業スキームを整理する。

表 3-7-5 運営方式の分類

建設・購入	保有	管理	運行	運営方式	
公	公	公	公	公有公営	行政
			民	公有民営	民間委託
	民	公有民営		PFI	
		民	民有民営	民営化	

### ① 公有公営（民間委託）

- ・現状の事業方式であり、利用者数等を考慮すると、当方式が適切である。

### ② 公有民営

- ・本業務では、PFI 事業のコンセッション方式として、サウンディングにより実現可能性を調査する。

### 3-8 官民の役割分担

#### (1) 官民業務分担の検討

##### 1) 目的

本施設においては、公共サービスにおける産業振興機能や研究・実験機能、更には体験提供機能や情報提供機能といった幅広い機能の導入を予定している。特に本施設の核となるべき機能であるビジネス交流拠点としてのシェアオフィス、貸会議室機能の運営が最も重要な要素となることが考えられる。

瀬戸サイトにおける公共サービスにおける複合的な機能集約には、民間の創意工夫やノウハウを活用し、設計・建設・維持管理・運営までを一体的に民間事業者に委ねることにより、人員配置の効率化などによりライフサイクルコスト（以下、LCC という）を逡減し、財政費用の軽減を図りながら、瀬戸市の新基幹産業の創出とイノベーションの推進、地域公共交通の利便性収益性の改善を図りながら市民サービスの向上につなげることが重要である。

##### 2) 民間活力導入の基本的な考え方について

民間活力導入における主な手法（PPP 手法）には、表 1 のように様々な手法が存在する。瀬戸サイトの施設整備検討にあたっては、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（以下、PFI 法）の対象施設（公共施設）として研究施設等が挙げられている（PFI 法第 2 条）ことや、公共施設等の管理者等（PFI 法第 2 条）として、地方公共団体の長が該当することから、民設民営型の PFI 手法等を中心に、公設民営型の手法（PFI 的手法）も検討することとする。

表 3-8-1 主な PPP の手法

事業手法	概要
業務委託	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設（公の施設以外）の管理運営業務を包括的に民間に委託（包括的民間委託）</li> <li>・施設の管理運営業務の一部（清掃・警備等）を民間に委託</li> </ul>
指定管理者制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設（公の施設）の管理運営を、指定管理者として指定した民間に委ねる制度</li> </ul>
BL 民間建設借上方式（リース方式）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物等について、民間事業者に建設・所有（維持管理・運営を行わせることも可能）させた上で、当該建築物等を賃借し、公共施設等とする手法</li> <li>・賃借期間終了後に、施設の所有権が公共に移転する場合は「BLT方式」</li> </ul>
定期借地権方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公有地上に定期借地権を設定し、当該借地上に民間が施設を整備し、公共が施設を賃借して施設運営を行う手法</li> </ul>
土地信託	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公有地に係る信託契約を民間と締結し、民間が信託目的に従って整備した施設の一部を公共が賃借し、公共が使用しない部分の運用益の一部を公共が信託配当として収受する手法</li> </ul>
ESCO 事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存施設の設備等の省エネルギー改修を実施し、光熱水費の削減分で改修工事経費を賄い、さらに余剰の光熱水費の削減分で公共と民間の利益を生み出す事業</li> </ul>
PFI 的手法（公設民営型）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の設計及び施工を一括して民間に発注</li> <li>・民間事業者が維持管理・運営を行う場合は DBO 方式、行わない場合は DB 方式</li> <li>・資金調達は公共が行う</li> </ul>
PFI 手法（民設民営型）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の設計、建設、運営、維持管理、資金調達等を、長期にわたり一体的に民間に委ねる手法で、PFI 法に基づいて実施するもの（BTO 方式、BOT 方式、BOO 方式等）</li> </ul>
PFI 手法（コンセッション）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用料金を徴収する公共施設等について、施設の所有権を保持したまま、一定期間の施設を運営する権利を民間事業者に設定し、当該民間事業者が施設を運営する手法で、PFI 法に基づいて実施するもの</li> </ul>

民間収益施設のあり方については、官民連携手法により整備された類似の先行事例として、PFI 事業における以下の 5 事例を参考にした（表 2）。施設の規模にかかわらず、多くの施設で民間事業者の実施する付帯サービス（貸会議室機能など）があり、利用者からの好評を得ている。

瀬戸サイトにおける民間の収益施設の想定においては、整備基本計画においてビジネス交流拠点としてのシェアオフィス、貸会議室機能の運営などが検討されているが、先行事例においても適用されている事業であることから、民間収益施設として実現可能性のある事業であると考えられる。

表 3-8-2 参考事例一覧

	岡山リサーチパーク	愛知県環境調査センター	愛知県産業労働センター	徳島県立農林水産総合技術支援センター	神奈川県衛生研究所等施設
事業手法	BT0 方式	BT0 方式	BT0 方式	BT0 方式	BOT 方式
事業類型	ジョイントベンチャー型	サービス購入型	サービス購入型	サービス購入型	サービス購入型
事業費	29 億円	67 億円	146 億円	34.2 億円	219 億円
事業期間	15 年	15 年	30 年	20 年	30 年
建設費	12.9 億円	35 億円	90 億円	25 億円	57 億円
延床面積	5,200 m <sup>2</sup>	9,627 m <sup>2</sup> (3 棟合計)	44,870 m <sup>2</sup>	7,800 m <sup>2</sup>	17,288 m <sup>2</sup>
特定事業選定時 VFM	4%	7%	22.1%	9.5%	7.9%
入札後 VFM	29%	7.6%	33.9%	-	22.7%
主な民間施設	貸研究室	-	貸会議室など	付帯事業（交流体験教室など独立採算事業）	-

## (2) 事業範囲について

瀬戸サイト再整備を実施するにあたり発生する業務を抽出し、PFI を導入する場合の範囲（事業範囲）を検討する。

PFI 等の民活手法の導入する際の事業範囲の設定にあたっては、低廉かつ良質なサービスを得るために VFM (Value For Money) が最大となるように配慮する必要がある。

「VFM に関するガイドライン」（内閣府）によると、VFM を生み出す要素は、「ライフサイクル全体を民間にゆだねること」であるとされている。

本事業における事業範囲（業務分担案）においても、公共が自ら実施すべき業務を除き、設計・建設・維持管理・運營業務全てに渡って、民間事業者の業務範囲とすることを基本としながら検討を行う。本事業を従来手法（管理運営には指定管理者制度の導入を想定）、PFI 方式で実施した場合の、公共と民間事業者との役割分担は、以下のとおりに想定し整理する。

(3) 施設整備段階の役割分担

表 3-8-3 整備段階の役割分担

項目		PFI 的手法 (DBO)		PFI 手法等 (BT0, BT0+コンセッション)	
		公共	民間	公共	民間
性能規定作成		○		○	
計画	基本計画 (地質/測量 等)	○			○
設計	資金調達	○			○
	住民説明	△	○	△	○
	実施設計		○		○
	現地測量		○		○
	完了検査		○		○
建設	資金調達	○			○
	施工監理		○		○
	工事施工		○		○
	住民対応	△	○	△	○
	現地測量		○		○
	完了検査		○		○
	引越・移転	○		○	
	登記業務	○		○	

○：主として業務を行う者／△：部分的に業務を行う者

(4) 管理運営段階の役割分担

表 3-8-4 管理運営段階の役割分担

項目		PFI 的手法 (DBO)		PFI 手法等 (BTO, BTO+コンセッション)	
		公共	民間	公共	民間
性能規定作成		○		○	
維持 管理	資金調達	○			○
	植栽管理		○		○
	工作物管理		○		○
	清掃		○		○
	点検・巡視		○		○
	警備		○		○
	改修・修繕		○		○
運営	資金調達	○	△		○
	施設運営		○		○
	災害対応	○	△	△	○
	広報		○		○
	自主事業		○		○
その他	許認可等	○		○	
	開館準備		○		○
	水光熱費	○		○* <sup>1</sup>	
貸館機能					
運営計画		△	○	△	○
利用者対応			○		○
自主事業			○		○
業務管理		△	○	△* <sup>2</sup>	○
情報提供機能・体験提供機能					
運営計画		△	○	△	○
利用者対応			○		○
自主事業			○		○
業務管理		△	○	△* <sup>2</sup>	○
付帯機能					
運営計画			○		○
業務管理		△	○	△* <sup>2</sup>	○
民間機能					
カ1・物販運営業務			○		○
業務管理		△	○	△	○

○：主として業務を行う者／△：部分的に業務を行う者

\*<sup>1</sup>：水光熱費の負担は BTO 方式による。

\*<sup>2</sup>：BTO+コンセッション手法においては、業務管理については、業務の継続性と安全確保のため運営会社への公共職員派遣も検討される。



(5) 事業形態について

PFI 事業における事業形態としては、民間資金の回収方法の違いにより「サービス購入型」、「ジョイントベンチャー型」、「独立採算型」の3つに分類される。

下記に事業類型に関する概要、公共の財政負担、民間資金の回収方法、需要変動リスクの考え方を比較・整理した。

瀬戸サイトでは、後述する事業計画で、収入が高いカフェ、体験・情報提供施設については、施設運営段階で「利用料金を徴収する施設」とすることを見込んでいるため、ジョイントベンチャー型を基本とするが、施設全体について民間事業者のサービス提供に対し公共が料金を支払う「サービス購入型」も検討の対象とする。なおコンセッション事業であっても、利用料金収入で全ての費用を賄う独立採算型だけではなく、一部の費用を公共側の支出で賄うジョイントベンチャー型の事例も見られる。

表 3-8-5 管理運営段階の役割分担

事業類型	サービス購入型	ジョイント ベンチャー型	独立採算型
図			
概要	事業者が提供する公共サービスに対して行政が応分のサービス対価を払うことで事業者が費用を回収する	サービス購入型と独立採算型の組合せ。公共サービスの提供に必要な資金は、事業者が公共からのサービス対価（利用料金等で回収できない費用等）と利用者からの利用料金収入で投資回収を行う。	公共サービスの提供に必要な資金は、事業者が施設利用者等から利用料金等として徴収する。行政は一切負担しない。
公共の財政負担	サービス対価/毎年	一定のサービス対価	無し
民間資金の回収方法	公共からサービス対価の支払い	サービス対価+利用料	利用者からの利用料のみ
需要変動リスク	官民で分担	民間	
評価	○	◎	×

(6) 公民ストックの活用

業務項目は土地所有、資金調達、施設所有、解体、建設、維持管理・運営とする。事業スキームごとの業務項目における官民連携分担を以下に示す。

表 3-8-6 官民業務分担

官民業務分担	売却	RO方式
土地所有	民	民
資金調達	民	民
解体	市	—
建設	民	民
施設所有	民	市
維持管理・運用	民	民

(7) 地域公共交通の運営

業務項目は事業計画策定、運行計画策定、車両の保有、車両の維持、資金調達、運行とする。事業スキームごとの業務項目における官民連携分担を以下に整理する。

表 3-8-7 コミュニティバスの事業スキームごとの官民業務分担

	公有公営	公有民営	民有民営
事業計画策定	市	市	民
運行計画策定	市	市	民
車両の保有	市	市	民
車両の維持	市	市	民
赤字の補てん	市	市	民
資金調達	市	民	民
運行	市	民	民

### 3-9 官民のリスク分担の検討

#### (1) 瀬戸サイトの整備運営

瀬戸サイト再整備において想定される事業手法と従来方式について、一般的な官民のリスク分担を、整備段階、管理運営段階に区分し整理した。

##### 1) 整備段階のリスク分担

整備段階の官民のリスク分担は下表の通りである。PFI方式は、設計費等の資金調達に係る費用や設置施設の不具合への対応リスクを負担するため、従来方式及びDBO方式よりも民間事業者のリスクが高く、地方公共団体のリスクは少ない。

表 3-9-1 整備段階のリスク分担

リスクの種類	リスクの内容	従来方式		P F I (BTO方式)		
		公共	民間	公共	民間	
共通	入札書類（募集資料等）リスク	○		○		
	契約リスク	△	○	△	○	
	制度変更リスク	法令変更	※		○	
			※			○
		税制変更	※		○	
			※		○	
			※			○
		許認可	○		○	
			○		○	
	政治	○		○		
	社会リスク	住民対応	○		○	
			△	○		○
		環境		○		○
		第三者賠償	○	○		○
	○			○		
経済リスク	資金調達	○			○	
	物価変動	○	△	△	○	
	金利変動	○		△	○	
不可効力リスク	○		○	△		
計画・設計段階	計画リスク	○		○		
			○		○	
	設計	○		○		
			○		○	
計画・設計変更	○		○			
建設段階	用地リスク	○		○		
		○		○		
		○		○		
	工事リスク	工事費増加		○		○
			○	△	○	△
		工期遅延	○	○		○
			○	△	○	△
	工事監理リスク	○			○	
	要求性能未達リスク		○		○	
技術進歩リスク	○			○		

○：全てまたは大部分のリスクを負う者／△：部分的にリスクを負う者（一定の範囲を超えるなど）

※：従来方式では当該リスクの分担については明確でないため個々に発生した状況に応じ対応することとなる

表 3-9-2 管理運営段階のリスク分担

リスクの種類	リスクの内容	従来方式		P F I (BTO方式)		
		公共	民間	公共	民間	
共通	入札書類（募集資料等）リスク	○		○		
	契約リスク	△	○	△	○	
	制度変更リスク	法令変更	※		○	
			※			○
		税制変更	※			○
			※		△	○
			※			○
		許認可	○		○	
			○		○	
	政治	○		○		
	社会リスク	住民対応	○		○	
			△	○		○
		環境		○		○
		第三者賠償	○		△	○
			○		○	
経済リスク	資金調達	○			○	
	物価変動	△	○	△	○	
	金利変動	○	△	△	○	
不可効力リスク	○	△	○	△		
管理運営	維持管理リスク	要求水準未達	○			○
		施設瑕疵	○		○	
					○	○
		維持管理費増大		○	△	○
	施設損傷	○			○	
		○		○	△	
		○		△	○	
	運営業務リスク	要求水準未達	○			○
		需要変動	○		△	○
業務内容変更		○		○		
移管段階	技術進歩リスク	○		○	○	
	施設の瑕疵リスク	○		○		
	移管手続きリスク				○	

○：全てまたは大部分のリスクを負う者／△：部分的にリスクを負う者（一定の範囲を超えるなど）

※：従来方式では当該リスクの分担については明確でないため個々に発生した状況に応じ対応することとなる。

(2) 公民ストックの活用

表 3-9-3 公民ストックの活用のリスク分担

リスクの種類		リスクの内容	定期借地		セール アンド リースバック		PFI (RO, BTO)		
			公共	民間	公共	民間	公共	民間	
共通	入札書類（募集資料等）リスク	入札説明書（募集要項等）の誤り、入札手続の誤り等	○		○		○		
	契約リスク	落札者と契約が結べない、または契約手続きに手間が発生	△	○	△	○	△	○	
	制度変更リスク	法令変更	当該事業に係る根拠法令の変更、新たな規制立法の成立等	○		○		○	
			当該事業のみならず、広く一般的に適用される法令の変更や新規立法		○		○		○
		税制変更	当該事業に関する新税の成立や税率の変更	○		○		○	
			消費税に関する変更、法人に課される税金のうち、その利益に課されるもの以外に関する税制度の変更	○		○		○	
			法人に課される税金のうちその利益に課されるものの税制度の変更				○		○
	許認可	事業管理者として公共側が取得すべき許認可の遅延	○		○		○		
	政治	工事や運営業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の遅延		○		○		○	
	社会リスク	住民対応	政治上の理由ないし政策変更により、事業の内容の変更・中止	○		○		○	
			施設の設置および運営に関する住民反対運動、訴訟、要望等への対応	○		○		○	
		環境	事業者が行う調査、建設、維持管理に関する住民の訴訟、苦情、要望等への対応		○	△	○	△	○
			事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、有害物質の排出など）に関する対応		○		○		○
	第三者賠償	事業者の行う業務に起因する事故、事業者の維持管理業務の不備に起因する事故などにより第三者に与えた損害		○		○		○	
所定の基準の範囲内に収まっているものの、施設整備の施工に伴い避けることができない騒音、地盤沈下等により第三者に損害を与えた場合			○		○		○		
公共側要因による事故で第三者に損害を与えた場合		○		○		○			
経済リスク	資金調達	事業に必要な資金の確保		○		○		○	
	物価変動	物価変動		○		○		○	
	金利変動	金利変動		○		○		○	
不可効力リスク	計画段階で想定していない（想定以上の）地震、落雷等の自然災害、及び戦争等の人為的な事象による施設の損害、運営事業の変更・中止		○	△	○	○	△		
計画・設計段階	計画リスク	測量・調査	公共側が実施した測量、地質調査、文化財調査等に不備があった場合	○		○		○	
		事業者が実施した測量、地質調査、文化財調査等に不備があった場合		○		○		○	
	設計	公共側が実施した基本設計、実施設計等に不備があった場合	△	△	△	△	△	△	
		公共側の施設設計要求内容、設計予条件の内容に不備があった場合	○		○		○		
事業者が実施した設計に不備があった場合		○		○		○			
計画・設計変更	公共側の要望による設計変更、計画変更、環境アセスメント等による計画変更を行う場合	○		○		○			
建設段階	用地リスク	用地の瑕疵	計画地の土壌汚染、埋蔵物などによる計画変更	○		○		○	
		地質・地盤	当初調査では予見不可能な地質・地盤状況の結果、工法、工期などに変更が生じた場合	○		○		○	
	工事リスク	工事費増加	事業者の責めにより、当初予定の工事費を超過してしまう場合		○		○		
			公共側の要因による設計変更等で当初予定の工事費を超過してしまう場合	△	△	△	△	△	
		不可抗力により、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合		○		○		○	
	工期遅延	事業者の責めにより、契約期日までに施設整備が完了しない場合		○		○		○	
		公共側の要因による設計変更などで、契約期日までに施設整備が完了しない場合	○		○		○		
	不可抗力により、契約期日までに施設整備が完了しない場合		○		○		○		
工事監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生		○		○		○		
要求性能未達リスク	施設完成後、公共側の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合	△	△	△	△	△	△		
技術進歩リスク	計画・建設段階における技術進歩に伴い、施設・設備内容の変更が必要となる場合		○	△	△	△	△		
管理運営	維持管理	要求水準未達	民間事業者の行う維持管理業務の内容が契約書に定める水準に達しない場合（従来方式は直営を想定）		○		○		
		施設瑕疵	事業期間中に事業者が整備・改修した施設の瑕疵が発見された場合		○		○		
		維持管理費増大	公共側の指示以外の要因による維持管理費が増大する場合（除く物価・金利変動）		○	△	○	△	
		施設損傷	施設の劣化に対して、事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷（従来方式は直営の場合を想定）		○		○		
	運営業務リスク	要求水準未達	公共の責めにより施設が損傷した場合	△	△	△	△	△	
			公共、民間どちらの責めにもよらない事故や火災等の要因により施設が損傷した場合		○	△	○	△	○
運営業務リスク	要求水準未達	事業者の提供する運営業務のサービスの内容が契約書に定める水準に達しない場合	△	△	△	△	△		
	需要変動	当初見込みより施設利用者が増減することにより、収入の減少や運営業務費用が増加する場合		○		○			
	業務内容変更	公共側の指示による運営業務の変更	○		○		○		
移管段階	技術進歩リスク	技術進歩により維持管理業務、運営業務の内容が変更される場合		○		○			
	施設の瑕疵リスク	事業期間の終了に伴う施設の引渡前検査時点で施設の瑕疵が発見された場合		○		○			
	移管手続きリスク	事業期間の終了に伴う、業務の移管に係る諸費用の発生、事業会社の清算に伴う評価損益の発生等	△	△	△	△	△		

(3) 地域公共交通の運営のリスク分担

表 3-9-4 地域公共交通の運営のリスク分担

リスクの種類		リスクの内容	公設公営		公設民営		民設民営		
			公共	民間	公共	民間	公共	民間	
共通	入札書類（募集資料等）リスク	入札説明書（募集要項等）の誤り、入札手続の誤り等	○		○		○		
	契約リスク	落札者と契約が結べない、または契約手続きに手間が発生	○		△	○	△	○	
	制度変更リスク	法令変更	当該事業に係る根拠法令の変更、新たな規制立法の成立等	○		○		○	
			当該事業のみならず、広く一般的に適用される法令の変更や新規立法		○		○		○
		税制変更	当該事業に関する新税の成立や税率の変更	○		○			○
			消費税に関する変更、法人に課される税金のうち、その利益に課されるもの以外に関する税制度の変更	○		○		○	
			法人に課される税金のうちその利益に課されるものの税制度の変更		○		○		○
		許認可	事業管理者として公共側が取得すべき許認可の遅延	○		○		○	
	運営業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の遅延			○		○		○	
	政治	政治上の理由ないし政策変更により、事業の内容の変更・中止	○		○		○		
	社会リスク	住民対応	車両の設置および運営に関する住民反対運動、訴訟、要望等への対応	○		○	△		○
			事業者が行う運営に関する住民の訴訟、苦情、要望等への対応	△	○	△	○		○
		環境	事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、有害物質の排出など）に関する対応	○		△	○		○
		第三者賠償	事業者の行う業務に起因する事故、事業者の維持管理業務の不備に起因する事故などにより第三者に与えた損害	○		△	○		○
	公共側要因による事故で第三者に損害を与えた場合		○		○				
経済リスク	資金調達	事業に必要な資金の確保	○		○	○		○	
	物価変動	設計・建設段階の物価変動	○		○	△		○	
	金利変動	設計・建設段階の金利変動	○		○	△		○	
不可効力リスク	計画段階で想定していない（想定以上の）地震、落雷等の自然災害、及び戦争等の人為的な事象による車両の損害、運営事業の変更・中止	○		○	△		○		
管理運営	要求水準未達	民間事業者の行う維持管理業務の内容が契約書に定める水準に達しない場合	○			○		○	
	車両瑕疵	事業期間中に公共が整備・改修した車両の瑕疵が発見された場合	○		○				
		事業期間中に事業者が整備・改修した車両の瑕疵が発見された場合	○			○		○	
	維持管理費増大	公共側の指示以外の要因による維持管理費が増大する場合（除く物価・金利変動）	○			○		○	
	車両損傷	車両の劣化に対して、事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する車両の損傷	○			○		○	
		公共の責めにより車両が損傷した場合	○		○		○		
		公共、民間どちらの責めにもよらない事故や火災等の要因により車両が損傷した場合	○		○			○	
	運営業務リスク	要求水準未達	事業者の提供する運営業務のサービスの内容が契約書に定める水準に達しない場合	○			○		○
需要変動		サービス購入型事業において、当初見込みより施設利用者が増減することにより、収入の減少や運営業務費用が増加する場合	○		○	△		○	
業務内容変更		公共側の指示による運営業務の変更	○		○		○		
移管段階	技術進歩リスク	技術進歩により維持管理業務、運営業務の内容が変更される場合	○			○		○	
	車両の瑕疵リスク	事業期間の終了に伴う車両の引渡前検査時点で車両の瑕疵が発見された場合	○			○		○	
	移管手続きリスク	事業期間の終了に伴う、業務の移管に係る諸費用の発生、事業会社の清算に伴う評価損益の発生等				○		○	



### 3-10 事業計画の検討

#### (1) 瀬戸サイトの整備運営

PFI 事業としての瀬戸サイトの収入、支出算出条件を下記のように設定し、収入および支出を算出した。

表 3-10-1 瀬戸サイトの整備運営における事業計画

項目		数量・費用	備考
敷地面積		12,327 m <sup>2</sup>	
延床面積		8,100 m <sup>2</sup>	
活用方法		テナント	民間産業支援団体A、国機関A（産業・就労関係窓口）等
		貸オフィス	IoT等のスタートアップ企業 若手陶芸家
		貸会議室	共有の個室会議室
		シェアオフィス・ コワーキングスペース	貸会議室より低廉な共有スペース
		貸実験室	製作や開発にて利用
		飲食施設	貸オフィスの若手陶芸家の作品等を利用
		物品販売	貸オフィスの若手陶芸家の作品等を販売
収入	テナント	26,200 千円/年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内のテナント賃料から路線価による補正を行い、7.8円/m<sup>2</sup>・時間とする※1</li> <li>・稼働率を50%と設定</li> <li>・延床面積：民間産業支援団体A＋国機関A（産業・就労関係窓口）＋国機関B（産業・就労関係窓口）＋共有打合せスペース＋文書保管庫＝2,300 m<sup>2</sup></li> <li>・7.8円 x 2,300 m<sup>2</sup> x 8H x 365日 x 50% = 26,192,400 ⇒26,200千円/年</li> </ul>
	貸オフィス	4,600 千円/年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内のテナント賃料から路線価による補正を行い、7.8円/m<sup>2</sup>・時間とする※1</li> <li>・稼働率を50%と設定</li> <li>・7.8円 x 400 m<sup>2</sup> x 8H x 365日 x 50% = 4,555,200 ⇒4,600千円/年</li> </ul>
	貸会議室 利便施設（1F）	8,000 千円/年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内のテナント賃料から路線価による補正を行い、7.8円/m<sup>2</sup>・時間とする※1</li> <li>・稼働率を50%と設定</li> <li>・貸会議室＋利便施設（1F）＝700 m<sup>2</sup></li> <li>・7.8円 x 700 m<sup>2</sup> x 8H x 365日 x 50% = 7,971,600 ⇒8,000千円/年</li> </ul>

	シェアオフィス・コワーキングスペース	5,100 千円/年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナントの時間当たりの賃料 (7.8円/㎡) の0.5倍とする。※1</li> <li>・稼働率を50%と設定</li> <li>・7.8円 x 0.5 x 900㎡ x 8H x 365日 x 50% = 5,124,600</li> <li>⇒5,100千円/年</li> </ul>
	貸実験室	3,400 千円/年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内のテナント賃料から路線価による補正を行い、7.8円/㎡・時間とする※1</li> <li>・稼働率を50%と設定</li> <li>・7.8円 x 300㎡ x 8H x 365日 x 50% = 3,416,400</li> <li>⇒3,400千円/年</li> </ul>
	飲食施設 商業施設	7,500 千円/年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナントの時間当たりの賃料 (7.8円/㎡) の3倍とする。※1</li> <li>・稼働率を50%と設定</li> <li>・7.8円 x 3x220㎡ x 8H x 365日 x 50% = 7,516,080</li> <li>⇒7,500千円/年</li> </ul>
	体験施設 利便施設 (託児所)	9,700 千円/年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地近隣のテナント賃料から路線価による補正を行い、7.8円/㎡・時間とする。※1</li> <li>・稼働率を50%と設定</li> <li>・体験施設+利便施設(託児所) = 850㎡</li> <li>・7.8円 x 850㎡ x 8H x 365日 x 50% = 9,679,800</li> <li>⇒9,700千円/年</li> </ul>
支出	造成費	665,000 千円	<ul style="list-style-type: none"> <li>盛土：70,000㎡</li> <li>造成費：9,500円/㎡ ※2</li> </ul>
	施設整備費	3,710,000 千円	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オフィス棟：約8,100㎡ 総工事費：400,000円 x 8,100㎡ = 3,240,000,000円 ⇒3,240,000千円 ※3</li> <li>・実験棟：約1,000㎡ 総工事費：400,000円 x 1,000㎡ = 400,000,000円 ⇒400,000千円 ※3</li> <li>・広場等の外構：約5,300㎡ 総工事費：8,640円 x 5,300㎡ = 45,792,000円 ⇒46,000千円 ※4</li> <li>・駐車場(150台分)：約3,000㎡ 総工事費：8,000円 x 3,000㎡</li> </ul>

		=24,000,000 円 ⇒24,000 千円 ※5
維持管理費	77,000 千円/年	・建物維持管理費：8,500 円/㎡ ※6 ・オフィス棟+実験棟=約 9,000 ㎡ ・広場維持管理費：300 千円/年 ※4

出典

※1：瀬戸サイト近隣施設のテナント賃料を基に路線価補正を行い、テナントの賃料を 7.8 円/㎡・時間とする。

※2：愛知県 宅地造成費の金額表（平成 30 年分 国税庁）

造成費=9.5 千円/㎡

工 事 費 目	造 成 区 分	金 額
整地費	整地費	整地を必要とする面積 1 平方メートル当たり 600 円
	伐採・抜根費	伐採・抜根を必要とする面積 1 平方メートル当たり 900 円
	地盤改良費	地盤改良を必要とする面積 1 平方メートル当たり 1,700 円
土盛費	他から土砂を搬入して土盛りを必要とする場合の土盛り体積 1 立方メートル当たり 6,300 円	
土止費	土止めを必要とする場合の擁壁の面積 1 平方メートル当たり 66,900 円	

【想定】敷地全体で盛土 70,000 ㎡×9,500 円/㎡

70,000 ㎡×9,500 円/㎡≒665,000 千円

※3：地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書（H23.3 自治総合センター）

建替え			
市民文化系施設	市民会館、コミュニティセンター、公民館	40 万円/㎡	(解体費含む)
社会教育系施設	図書館、博物館、美術館	40 万円/㎡	(解体・グラウンド整備費含む)
スポーツ・レクリエーション系施設	体育館、武道館、プール	36 万円/㎡	(解体費含む)
産業系施設	労働会館、産業振興センター	40 万円/㎡	(解体費含む)
学校教育系施設	小学校、中学校	33 万円/㎡	(解体・グラウンド整備費含む)
子育て支援施設	幼稚園、保育所、児童館	33 万円/㎡	(解体費含む)
保健・福祉施設	老人福祉センター、保健所	36 万円/㎡	(解体費含む)
医療施設	市民病院	40 万円/㎡	(解体費含む)
行政系施設	市庁舎、支所、消防署	40 万円/㎡	(解体費含む)
公営住宅		28 万円/㎡	(解体費含む)
公園	管理等、便所	33 万円/㎡	(解体費含む)
供給処理施設	ごみ処理場、浄化センター	36 万円/㎡	(解体費含む)
その他	駐車場、卸売市場	36 万円/㎡	(解体費含む)
大規模改修			
市民文化系施設	市民会館、コミュニティセンター、公民館	25 万円/㎡	(バリアフリー対応等社会的改修含む)
社会教育系施設	図書館、博物館、美術館	25 万円/㎡	(バリアフリー対応等社会的改修含む)
スポーツ・レクリエーション系施設	体育館、武道館、プール	20 万円/㎡	(バリアフリー対応等社会的改修含む)
産業系施設	労働会館、産業振興センター	25 万円/㎡	(バリアフリー対応等社会的改修含む)
学校教育系施設	小学校、中学校	17 万円/㎡	(トイレ改修等社会的改修含む)
子育て支援施設	幼稚園、保育所、児童館	17 万円/㎡	(バリアフリー対応等社会的改修含む)
保健・福祉施設	老人福祉センター、保健所	20 万円/㎡	(バリアフリー対応等社会的改修含む)
医療施設	市民病院	25 万円/㎡	(トイレ改修等社会的改修含む)
行政系施設	市庁舎、支所、消防署	25 万円/㎡	(バリアフリー対応等社会的改修含む)
公営住宅		17 万円/㎡	(バリアフリー対応等社会的改修含む)
公園	管理等、便所	17 万円/㎡	(バリアフリー対応等社会的改修含む)
供給処理施設	ごみ処理場、浄化センター	20 万円/㎡	(バリアフリー対応等社会的改修含む)
その他	駐車場、卸売市場	20 万円/㎡	(バリアフリー対応等社会的改修含む)

※調査実績値及び各自治体設定単価等による。

※大規模改修単価は建替え単価の約60%相当

※4：広場整備費用、維持管理費用の参考

整備費用 20 千円/㎡（静岡県 HP 公表資料より）

維持管理費用（街区公園程度）≒300 千円/年

柏市 HP 公表資料より

■市が管理する公園の種別			
種類	内容	数	1公園当たりの管理費用(平均)
街区公園	地域に密着した身近な小規模公園	441	29万7千円
近隣公園	柏ふるさと公園・手賀の杜中央公園など	14	500万円
地区公園	中原ふれあい防災公園、戸張地区公園、柏リフレッシュ公園(リフレッシュプラザ柏は除く)	3	510万円
総合公園	手賀の丘公園、増尾城址(し)総合公園	2	1,450万円
都市緑地	自然環境の保全・景観向上を目的とした緑地	61	54万3千円
都市緑道	災害時に避難路として活用できる緑道	34	65万5千円
特殊公園	あけぼの山公園、旧吉田家住宅歴史公園	2	1,660万円
その他	児童遊園(11)、子供の遊び場(38)、みどりの広場(11)、市民緑地(2)、特別緑地保全地区(1)、ポケットパーク(8)	71	25万7千円

※5：新営予算単価（H30.5 国土交通省大臣官房官庁営繕部）

駐車場整備単価 8,380 円/m<sup>2</sup> ≒ 8 千円/m<sup>2</sup>

測量（敷地調査）単価 5,960 千円 ÷ 7,000 m<sup>2</sup> ≒ 0.9 千円/m<sup>2</sup>

ウ 構内舗装

屋外駐車場等の舗装（雨水排水設備を含む）を行う場合には、舗装面積 1 m<sup>2</sup> 当たり次表を標準として別途計上する。なお、透水性舗装、保水性舗装、遮熱性舗装等の特殊な舗装を行う場合には、実情に応じて別途計上する。

種 別		単価 (円/m <sup>2</sup> )
一 般 地		8,380
寒地	最大凍結深度 50 cm 以上 70 cm 未満	10,360
	最大凍結深度 70 cm 以上 90 cm 未満	11,930

エ 敷地調査

土質調査、平面・高低測量、敷地内の既存建物の調査等の敷地調査を行う場合には、次表を標準として別途計上する。敷地の地歴等の調査（土壌汚染調査等）が必要な場合、支持層の傾斜や起伏が想定される等の複雑な地盤において、通常よりもボーリング調査の数量を増やすことが必要な場合、その他次表によらない場合には、実情に応じて別途計上する。

延べ面積 (m <sup>2</sup> )	敷地面積 (m <sup>2</sup> )	平面測量	高低測量	給排水調査	建物調査	ボーリング調査	標準貫入試験	簡易粒度試験	物理試験 4ヶ所	力学試験 4ヶ所	単価  (単位：千円)
200	700	—	—	○	—	○	○	○	—	—	700
400	700	—	—	○	—	○	○	○	—	—	800
750	1,500	○	○	○	○	○	○	○	—	—	1,360
1,500	2,000	○	○	○	○	○	○	○	○	—	1,670
3,000	3,000	○	○	○	○	○	○	○	○	—	2,390
6,000	4,000	○	○	○	○	○	○	○	○	○	3,650
15,000	6,000	○	○	○	○	○	○	○	○	○	5,580
30,000	7,000	○	○	○	○	○	○	○	○	○	5,960

※6：建築物のライフサイクルコスト（H17.9 建築保全センター・経済調査会）

維持管理費 7,321 円/㎡×デフレーター係数 116.1%=8,500 円/㎡

■建築物のライフサイクルコスト(維持管理費用の参考)

表 修繕コスト以外の運用管理コスト(概算 / 事務所)

コスト区分		面積当たり単価	
保全コスト	法令点検・定期点検保	1,510	
	清掃コスト	800	
	保安コスト	550	
	経常的修繕	1-5年	271
		6-10年	439
		11-15年	763
		16-20年	572
		21-30年	819
31年以上	768		
改善コスト	350		
運用コスト	2,160		
一般管理コスト	840		
運用支援コスト	840		
合計		7,321	

表 修繕コスト以外の運用管理コスト(概算 / 学校)

コスト区分		面積当たり単価
保全コスト	法令点検・定期点検保	180
	清掃コスト	30
	保安コスト	140
	経常的修繕	112
改善コスト	150	
運用コスト	1,150	
一般管理コスト	620	
運用支援コスト	620	
合計		3,002

表 修繕コスト以外の運用管理コスト(概算 / 集合住宅)

コスト区分		面積当たり単価
保全コスト	法令点検・定期点検保	1,210
	清掃コスト(*に含む)	-
	保安コスト(*に含む)	-
	経常的修繕	1-5年
6年以上		750
改善コスト	100	
運用コスト	3,380	
一般管理コスト(*に含む)	-	
運用支援コスト(*に含む)	-	
合計		4,940

■建築物のライフサイクルコスト(解体費用の参考)

表 解体再利用コスト(概算 / 事務所)

コスト区分		面積当たり単価	
解体コスト	建築	躯体(一括)	3,680
		内外装(一括)	2,200
	電気設備	1,800	
	機械設備	2,200	
再利用コスト(廃棄物処分費を除く)		210	
環境対策コスト		100	
合計		10,190	

表 解体再利用コスト(概算 / 学校)

コスト区分		面積当たり単価	
解体コスト	建築	躯体(一括)	4,140
		内外装(一括)	1,300
	電気設備	1,160	
	機械設備	1,300	
再利用コスト(廃棄物処分費を除く)		160	
環境対策コスト		70	
合計		8,130	

表 解体再利用コスト(概算 / 集合住宅)

コスト区分		面積当たり単価	
解体コスト	建築	躯体(一括)	4,420
		内外装(一括)	2,640
	電気設備	2,160	
	機械設備	2,640	
再利用コスト(廃棄物処分費を除く)		160	
環境対策コスト		80	

表 建設工事デフレーター (係数)

施設区分	変換①【H17⇒H23】	変換②【H23⇒H30】	係数【H17⇒H30】
学校以外	105.6	109.9	116.1
学校	鉄骨鉄筋(SRC)	108.4	-
	鉄筋(RC)	107.6	-
	平均(学校)	108.0	116.6

(2) 公民ストックの活用

公民ストック（祖母懐小学校）の事業計画を以下より示す。

1) 祖母懐小学校

表 3-10-2 祖母懐小学校における事業計画（P S C）

項目		数量・費用	備考	
敷地面積		28,417.76 m <sup>2</sup>	約 28,500 m <sup>2</sup>	
既存延床面積		4,064.00 m <sup>2</sup>	校舎 約 3,000 m <sup>2</sup> 、体育館 約 1,000 m <sup>2</sup>	
整備方針		■解体		
		①校舎解体	延床面積 約 3,000 m <sup>2</sup>	
		■区画整理	総面積 約 24,000 m <sup>2</sup>	
		②測量	調査面積 約 24,000 m <sup>2</sup>	
		③造成	整備面積 約 24,000 m <sup>2</sup> ※公共減歩率 20%を想定する。 整備面積 約 24,000 m <sup>2</sup> × 0.8 = 19,200 m <sup>2</sup>	
		■施設整備		
		④保育園 改修	延床面積 約 1,000 m <sup>2</sup> （体育館改修）	
		■その他整備		
収入		⑤公園 新設	整備面積 約 2,000 m <sup>2</sup>	
		⑥駐車場 新設	整備面積 約 1,500 m <sup>2</sup>	
収入	④保育園	5,200 千円/年	※1	
	③土地売却	768,000 千円	19,200 m <sup>2</sup> × 40 千円（※2）	
支出	①校舎解体	37,000 千円	校舎約 3000 m <sup>2</sup> （※3） + プール（※4）	
	②測量	17,300 千円	0.9 千円/m <sup>2</sup> （※5） × 約 19,200 m <sup>2</sup>	
	③造成	62,000 千円	3.2 千円/m <sup>2</sup> （※6） × 約 19,200 m <sup>2</sup>	
	施設整備費			
	④保育園	330,000 千円	330 千円/m <sup>2</sup> （※7）	
	⑤公園	40,000 千円	※8	
	⑥駐車場	12,000 千円	8 千円/m <sup>2</sup> （※5） × 約 1,500 m <sup>2</sup>	
	維持管理費			
	④保育園	8,400 千円/年	※1	
⑤公園	300 千円/年	※8		

表 3-10-3 祖母懐小学校における事業計画（SPC）

項目		数量・費用	備考	
敷地面積		28,417.76 m <sup>2</sup>	約 28,500 m <sup>2</sup>	
既存延床面積		4,064.00 m <sup>2</sup>	校舎 約 3,000 m <sup>2</sup> 、体育館 約 1,000 m <sup>2</sup>	
整備方針		■解体 ①校舎解体	延床面積 約 3,000 m <sup>2</sup>	
		■区画整理 ②測量 ③造成	総面積 約 24,000 m <sup>2</sup> 調査面積 約 24,000 m <sup>2</sup> 整備面積 約 24,000 m <sup>2</sup> ※公共減歩率 20%を想定する。 整備面積 約 24,000 m <sup>2</sup> × 0.8 = 19,200 m <sup>2</sup>	
		■施設整備 ④保育園 改修	延床面積 約 1,000 m <sup>2</sup> （体育館改修）	
		■その他整備 ⑤公園 新設	整備面積 約 2,000 m <sup>2</sup>	
		⑥駐車場 新設	整備面積 約 1,500 m <sup>2</sup>	
収入	④保育園	5,200 千円/年	※1	
	③土地売却	768,000 千円	19,200 m <sup>2</sup> × 40 千円（※2）	
支出	①校舎解体	37,000 千円	校舎約 3000 m <sup>2</sup> （※3） + プール（※4）	
	②測量	17,300 千円	0.9 千円/m <sup>2</sup> （※5） × 約 19,200 m <sup>2</sup>	
	③造成	62,000 千円	3.2 千円/m <sup>2</sup> （※6） × 約 19,200 m <sup>2</sup>	
	施設整備費			
	PFI	④保育園	270,600 千円	PSC から 18%減
		⑤公園	40,000 千円	※8
		⑥駐車場	12,000 千円	8 千円/m <sup>2</sup> （※5） × 約 1,500 m <sup>2</sup>
	PFI	維持管理費		
④保育園		7,812 千円/年	PSC から 7%減	
	⑤公園	300 千円/年	※8	

■事業フロー

校舎解体 ⇒ 区画整理（測量、造成、道路整備） ⇒ PFI で保育園、住宅を整備

■PFI 事業における整備費用の削減率

- ・施設整備費 18%減
- ・維持管理費 7%減



【参考】整備イメージ



<出典・根拠>

※1：地域子育て支援拠点事業の経営状況等に関する報告書（H30.3 三菱UFJリサーチ&コンサルティング）

収益 5,202,000 円/年≒5,200 千円/年

支出 8,375,559 円/年≒8,400 千円/年

項目名		件数	平均	中央値
収益	I1 子ども・子育て支援交付金	273	4,801,277	5,162,000
	I1(1) 国庫補助金・交付金	273	2,404,744	2,601,000
	I1(2) 都道府県補助金・交付金	273	2,396,533	2,574,000
	I2 その他の補助金・交付金	273	103,512	0
	I3 売付金	273	1,729	0
	I4 その他の収入	273	311,725	0
	収入計/円	273	5,218,242	5,202,000
	翌年度の償還見込額/円	273	60,809	0
	収入－償還見込み額	273	5,157,433	5,202,000
支出	II1 人件費	273	8,807,657	6,838,275
	II2 費用費	273	610,296	281,428
	II3 備品購入費	273	86,853	0
	II4 その他の支出	273	1,431,425	295,280
	支出計	273	10,936,202	8,375,559
①収益計(収入計－償還見込み額)(I)		273	5,157,433	5,202,000
②支出計(II)		273	10,936,202	8,375,559
③収支差額(①－②)		273	-5,778,769	-2,973,719

※2：土地売却費用

地価公示から祖母懐小学校周辺の西茨町、上ノ切町、一里塚町の実績平均を参考に設定。

取引価格（㎡単価）：40,000 円

※3：建築物のライフサイクルコスト（H17.9 建築保全センター・経済調査会）

解体費用 8,130 円/m<sup>2</sup>×校舎約 3,000 m<sup>2</sup>×デフレーター係数 116.6%÷28,000 千円

■建築物のライフサイクルコスト(維持管理費用の参考)

表 修繕コスト以外の運用管理コスト(概算 / 事務所)

コスト区分		面積当たり単価	
保全コスト	法令点検・定期点検保	1,510	
	清掃コスト	800	
	保安コスト	550	
	経常的修繕	1-5年	271
		6-10年	439
		11-15年	763
		16-20年	572
		21-30年	819
31年以降	768		
改善コスト	350		
運用コスト	2,160		
一般管理コスト	840		
運用支援コスト	840		
合計		7,321	

表 修繕コスト以外の運用管理コスト(概算 / 学校)

コスト区分		面積当たり単価
保全コスト	法令点検・定期点検保	180
	清掃コスト	30
	保安コスト	140
	経常的修繕	112
改善コスト	150	
運用コスト	1,150	
一般管理コスト	620	
運用支援コスト	620	
合計		3,002

表 修繕コスト以外の運用管理コスト(概算 / 集合住宅)

コスト区分		面積当たり単価
保全コスト	法令点検・定期点検保	1,210
	清掃コスト(*に含む)	-
	保安コスト(*に含む)	-
	経常的修繕	1-5年
6年以降		750
改善コスト	100	
運用コスト	3,380	
一般管理コスト(*に含む)	-	
運用支援コスト(*に含む)	-	
合計		4,940

■建築物のライフサイクルコスト(解体費用の参考)

表 解体再利用コスト(概算 / 事務所)

コスト区分		面積当たり単価	
解体コスト	建築	躯体(一括)	3,680
		内外装(一括)	2,200
	電気設備		1,800
		機械設備	2,200
再利用コスト(廃棄物処分費を除く)		210	
環境対策コスト		100	
合計		10,190	

表 解体再利用コスト(概算 / 学校)

コスト区分		面積当たり単価	
解体コスト	建築	躯体(一括)	4,140
		内外装(一括)	1,300
	電気設備		1,160
		機械設備	1,300
再利用コスト(廃棄物処分費を除く)		160	
環境対策コスト		70	
合計		8,130	

表 解体再利用コスト(概算 / 集合住宅)

コスト区分		面積当たり単価	
解体コスト	建築	躯体(一括)	4,420
		内外装(一括)	2,640
	電気設備		2,160
		機械設備	2,640
再利用コスト(廃棄物処分費を除く)		160	
環境対策コスト		80	

表 建設工事デフレーター (係数)

施設区分	変換①【H17⇒H23】	変換②【H23⇒H30】	係数【H17⇒H30】
学校以外	105.6	109.9	116.1
学校	鉄骨鉄筋(SRC)	108.4	-
	鉄筋(RC)	107.6	-
	平均(学校)	108.0	116.6

※4：プール解体費用

表 他自治体のプール解体費用

解体工事		価格	備考
金井小学校プール解体工事	H21.6	9,975 千円	落札価格、佐渡市
高良小学校プール解体工事	H29.6	7,790 千円	予定価格、那覇市
平均		約 9,000 千円	

※5：新営予算単価（H30.5 国土交通省大臣官房官庁営繕部）

駐車場整備単価 8,380 円/m<sup>2</sup>≒8 千円/m<sup>2</sup>

測量（敷地調査）単価 5,960 千円÷7,000 m<sup>2</sup>≒0.9 千円/m<sup>2</sup>

ウ 構内舗装

屋外駐車場等の舗装（雨水排水設備を含む）を行う場合には、舗装面積1㎡当たり次表を標準として別途計上する。なお、透水性舗装、保水性舗装、遮熱性舗装等の特殊な舗装を行う場合には、実情に応じて別途計上する。

種	別	単価（円/㎡）
—	一般地	8,380
寒地	最大凍結深度 50 cm以上 70 cm未満	10,360
	最大凍結深度 70 cm以上 90 cm未満	11,930

エ 敷地調査

土質調査、平面・高低測量、敷地内の既存建物の調査等の敷地調査を行う場合には、次表を標準として別途計上する。敷地の地盤等の調査（土壌汚染調査等）が必要な場合、支持層の傾斜や起伏が想定される等の複雑な地盤において、通常よりもボーリング調査の数量を増やすことが必要な場合、その他次表によらない場合には、実情に応じて別途計上する。

延べ面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)	平面測量	高低測量	給排水調査	建物調査	ボーリング調査	標準貫入試験	簡易粒度試験	物理試験1ヶ所	力学試験1ヶ所	単価 (単位：千円)
200	700	—	—	○	—	○	○	○	—	—	700
400	700	—	—	○	—	○	○	○	—	—	800
750	1,500	○	○	○	○	○	○	○	—	—	1,360
1,500	2,000	○	○	○	○	○	○	○	○	—	1,670
3,000	3,000	○	○	○	○	○	○	○	○	—	2,390
6,000	4,000	○	○	○	○	○	○	○	○	○	3,650
15,000	6,000	○	○	○	○	○	○	○	○	○	5,580
30,000	7,000	○	○	○	○	○	○	○	○	○	5,960

※6：愛知県 宅地造成費の金額表（平成30年分 国税庁）

造成費=3.2 千円/m<sup>2</sup>

表 平坦地の宅地造成費

工事費目	造成区分	金額
整地費	整地を必要とする面積1平方メートル当たり	600円
	伐採・抜根費 伐採・抜根を必要とする面積1平方メートル当たり	900円
	地盤改良費 地盤改良を必要とする面積1平方メートル当たり	1,700円
土盛費	他から土砂を搬入して土盛りを必要とする場合の土盛り体積1立方メートル当たり	6,300円
土止め費	土止めを必要とする場合の擁壁の面積1平方メートル当たり	66,900円

※7：地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書（H23.3 自治総合センター）

<b>建替え</b>			
市民文化系施設	市民会館、コミュニティセンター、公民館	40 万円/㎡	(解体費含む)
社会教育系施設	図書館、博物館、美術館	40 万円/㎡	(解体・グラウト整備費含む)
スポーツ・レクリエーション系施設	体育館、武道館、プール	36 万円/㎡	(解体費含む)
産業系施設	労働会館、産業振興センター	40 万円/㎡	(解体費含む)
学校教育系施設	小学校、中学校	33 万円/㎡	(解体・グラウト整備費含む)
子育て支援施設	幼稚園、保育所、児童館	33 万円/㎡	(解体費含む)
保健・福祉施設	老人福祉センター、保健所	36 万円/㎡	(解体費含む)
医療施設	市民病院	40 万円/㎡	(解体費含む)
行政系施設	市庁舎、支所、消防署	40 万円/㎡	(解体費含む)
公営住宅		28 万円/㎡	(解体費含む)
公園	管理等、便所	33 万円/㎡	(解体費含む)
供給処理施設	ごみ処理場、浄化センター	36 万円/㎡	(解体費含む)
その他	駐車場、卸売市場	36 万円/㎡	(解体費含む)
<b>大規模改修</b>			
市民文化系施設	市民会館、コミュニティセンター、公民館	25 万円/㎡	(ハザード対応等社会的改修含む)
社会教育系施設	図書館、博物館、美術館	25 万円/㎡	(ハザード対応等社会的改修含む)
スポーツ・レクリエーション系施設	体育館、武道館、プール	20 万円/㎡	(ハザード対応等社会的改修含む)
産業系施設	労働会館、産業振興センター	25 万円/㎡	(ハザード対応等社会的改修含む)
学校教育系施設	小学校、中学校	17 万円/㎡	(トイレ改修等社会的改修含む)
子育て支援施設	幼稚園、保育所、児童館	17 万円/㎡	(ハザード対応等社会的改修含む)
保健・福祉施設	老人福祉センター、保健所	20 万円/㎡	(ハザード対応等社会的改修含む)
医療施設	市民病院	25 万円/㎡	(トイレ改修等社会的改修含む)
行政系施設	市庁舎、支所、消防署	25 万円/㎡	(ハザード対応等社会的改修含む)
公営住宅		17 万円/㎡	(ハザード対応等社会的改修含む)
公園	管理等、便所	17 万円/㎡	(ハザード対応等社会的改修含む)
供給処理施設	ごみ処理場、浄化センター	20 万円/㎡	(ハザード対応等社会的改修含む)
その他	駐車場、卸売市場	20 万円/㎡	(ハザード対応等社会的改修含む)

※調査実績値及び各自治体設定単価等による。  
 ※大規模改修単価は建替え単価の約60%相当

※8：公園整備費用、維持管理費用の参考

整備費用 20 千円/㎡（静岡県 HP 公表資料より）

維持管理費用（街区公園 0.25ha 程度）≒300 千円/年

柏市 HP 公表資料より

■市が管理する公園の種別			
種別	内容	数	1公園当たりの管理費用(平均)
街区公園	地域に密着した身近な小規模公園	441	29万7千円
近隣公園	柏ふるさと公園・手賀の杜中央公園など	14	500万円
地区公園	中原ふれあい防災公園、戸塚地区公園、柏リフレッシュ公園(リフレッシュプラザ柏は除く)	3	510万円
総合公園	手賀の丘公園、旭尾城址(し)総合公園	2	1,450万円
都市緑地	自然環境の保全・景観向上を目的とした緑地	61	54万3千円
都市緑道	災害時に避難路として活用できる緑道	34	65万5千円
特殊公園	あけぼの山公園、旧吉田家住宅歴史公園	2	1,660万円
その他	児童遊園(11)、子供の遊び場(38)、みどりの広場(11)、市民緑地(2)、特別緑地保全地区(1)、ポケットパーク(8)	71	25万7千円

### (3) 地域公共交通の運営

直営で事業を実施した場合と PFI で事業を実施した場合の収入・支出を計算し、ネットコスト（直営）と収益（PFI）を整理する。

#### 1) PSC

表 3-10-4 PSC における事業計画（収入）

収入	数値	単位	備考
1 日の走行本数	52	便	
運賃	100.0	円/回	
1 便当たりの乗車人数	5.3	人/便	
広告収入	600,000	円/年	車体広告 15 万/年・2 枠、車両 2 台運行を想定
一年当たりの収入	10,521,600	円/年	年間 360 日運行と想定

表 3-10-5 PSC における事業計画（支出）

支出				備考
人件費	運転手数	2	人	2 台による巡回運行を想定
	人件費	5,000,000	円/人	(参考) みよし市コミュニティバス運転士給料 500 万円/年を参考
	人件費計	10,000,000	円/年	
燃料費	片道距離	3.2	km	尾張瀬戸駅から瀬戸口駅までの距離 (3.2km)
	運行数	52	便/日	
	燃費	9	km/ℓ	トヨタハイエース車両緒元より
	軽油価格	130	円/ℓ	
	バス台数	2	台	2 台運行を想定
	燃料費計	865,280	円/年	年間 360 日運行と想定
車両費	車両購入費	5,000,000	円/台	イニシャルコストとしてかかる
	一台当たりの維持管理費	500,000	円/年・台	車検、整備点検等の経費を概算
諸経費		3,955,093	円/年	施設管理費や一般管理費、諸税等が全体の約 25%とする。
一年当たりの支出		15,820,373	円/年	

※年当たりの支出はイニシャルコスト(車両購入費)は除外している



2) PFI

PFI の場合の地域公共交通の運行数等を想定して、収入、支出を算出する。

表 3-10-6 PFI における事業計画（収入）

収入		単位	備考
運行数	52	便/日	7時から20時まで約30分に1本バスが出ると想定
運賃	100	円/回	既存のコミュニティバスの設定
バス定員	9	人	既存のコミュニティバスの設定
乗車率	75	%	上山線・こうはん線1便あたりの実績値を参考（6人）
広告料	600,000	円/年	車体広告15万/年・2枠、車両2台運行を想定
一年当たりの収入	13,236,000	円/年	年間360日運行を想定

表 3-10-7 PFI における事業計画（収入）

支出		単位	備考	
人件費	運転手数	2	人	2台による巡回運行を想定
	人件費	5,000,000	円/人	（参考）みよし市コミュニティバス運転士給料500万円/年を参考
	人件費計	10,000,000	円/年	
燃料費	片道距離	3.2	km	尾張瀬戸駅から瀬戸口駅までの距離（3.2km）
	運行数	52	便/日	7時から20時まで約30分に1本バスが出ると想定
	燃費	9	km/ℓ	トヨタハイエース車両緒元より
	軽油価格	130	円/ℓ	
	バス台数	2	台	2台運行を想定
	燃料費計	865,280	円/年	年間360日運行と想定
車両維持管理費		465,000	円/年・台	PSCでかかる維持管理費に削減率7%を掛ける
諸経費		3,931,760	円/年	施設管理費や一般管理費、諸税等が全体の約25%とする。
一年当たりの支出		15,727,040	円/年	

### 3-11 市場調査

#### (1) 調査概要

実施したサウンディング調査の概要を示す。

#### サウンディング調査方法

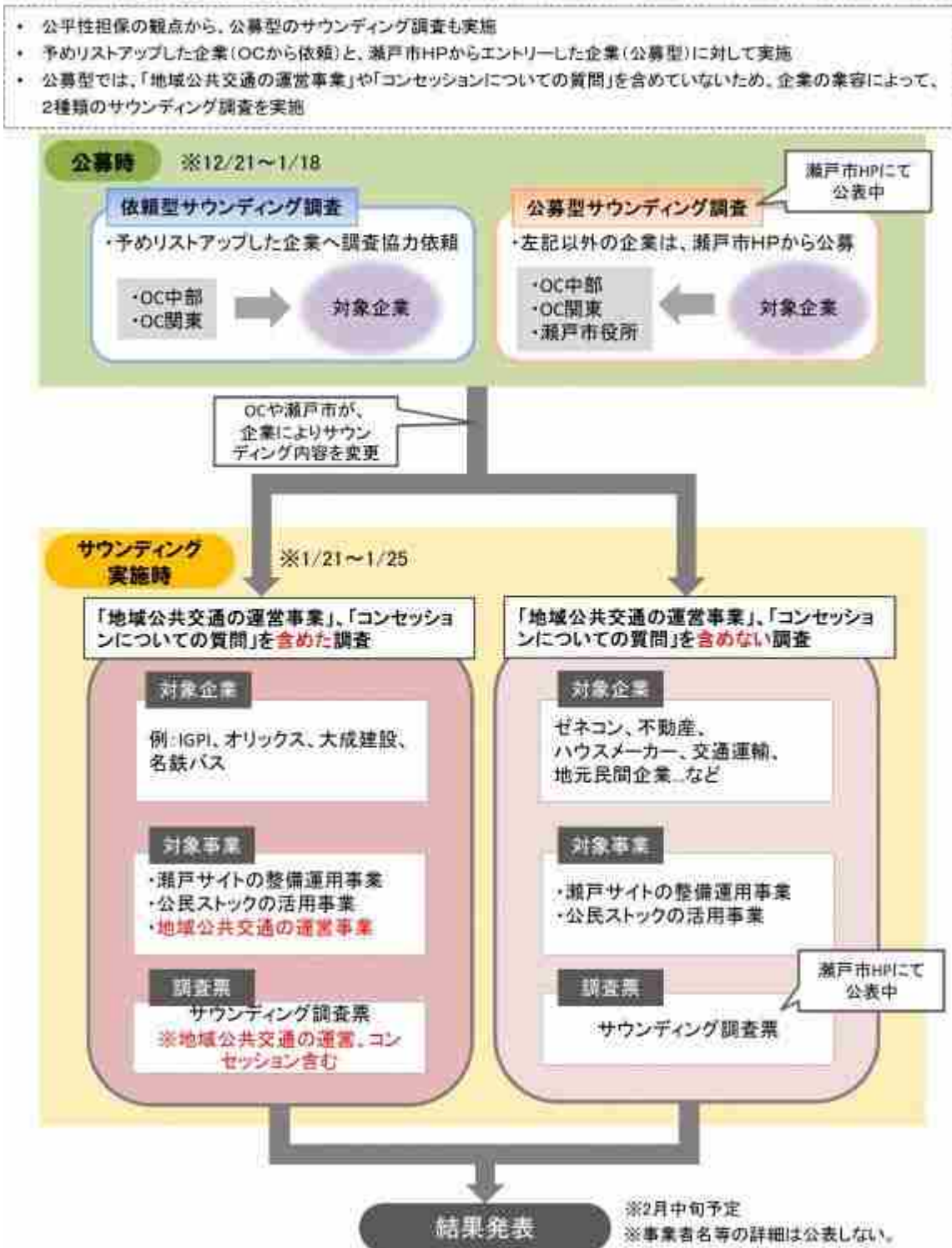


図 3-11-1 サウンディング調査方法



## (2) 公募型サウンディング調査の実施要項

### 1 公募型サウンディング調査の目的

瀬戸市では、市が保有する公共施設と、市以外の公共機関が保有する企業支援・研究開発拠点施設及び民間施設を、空き公共施設である旧・産業技術総合研究所中部センター瀬戸サイト(以下「瀬戸サイト」という。)に機能集約し、新たな基幹産業創出に繋がる拠点の構築に向けて整備することを計画しています。

この瀬戸サイトの整備運営や、機能集約により生じる余剰施設・余剰地の活用及び別途実施中の都市公園を活用した小中一貫校整備に伴う小学校跡地活用について、民間事業者(以下「事業者」という。)との対話を通して活用に関するアイデアを募集するとともに、PFI事業の市場性や公募に際しての諸条件を整理することを目的とした公募型サウンディング調査(以下「市場調査」という。)を実施します。

### 2 調査の概要

#### (1) 瀬戸サイトの導入機能(活用の基本方針)

瀬戸サイトは、産業や人々の集約・連携・交流・体験により、新たな人材・技術・価値・にぎわいを生み出す瀬戸市の新たな複合型産業支援拠点とすることを計画しています。この拠点における種々の支援機能の提供により、複合的・有機的な連携から生まれる新たな価値の創出や地域の活性化を図ります。詳細は参考資料をご参照ください。

#### (2) 計画地の概要

所在地：愛知県瀬戸市西荻町110番

敷地面積：12,327㎡

建ぺい率：60%

容積率：200%

用途地域：準工業地域

アクセス：尾張瀬戸駅より徒歩8分

#### (3) 公民ストックの概要

公民ストックとは、瀬戸サイトの整備や小中一貫校の整備により発生する余剰地及び余剰施設を指す。詳細は参考資料をご参照ください。

#### (4) 事業内容

PFI事業として対象施設の整備運営に際して、現時点で想定されている事業内容は下記のとおりですが、本調査の結果を踏まえ、追加や変更の可能性がります。

##### ① 瀬戸サイトの整備運営事業

瀬戸市や市以外の公共機関及び民間施設を集約し、新たな基幹産業創出の拠点施設となる瀬戸サイトを設計、建設・運営する事業。

##### ② 公民ストックの活用事業

瀬戸サイトの整備や別途実施中の小中一貫校整備により発生する余剰地及び余剰施設の公民ストックを活用する事業。

### 3 調査の流れ

#### (1) 参加対象

PFI 事業への参画を検討している事業者であって、対象施設を安全・円滑に整備運営する能力を有する法人その他の団体または、法人等のグループとします。（個人での応募は出来ません。）（参加除外条件については、留意事項をご参照ください。）

#### (2) 参加申込み（事前申込み制）

参加を申込みの場合は、平成30年1月18日（金）午後5時までに申込書等必要な書類を担当課に持参、郵送又はメールにて提出してください。なお、後掲のホームページにて提出書類等のダウンロードができます。

#### (3) 質問の受付

参加にあたって質問がある場合は、Eメールにて1月11日（金）午後5時までに質問書を提出してください（任意書式）。質問への回答は、メールにて返信するとともに瀬戸市ウェブサイトに掲載します。なお、事業者名については掲載しません。

#### (4) 全体スケジュール

日程	内容
平成30年12月21日（金）	市場調査の実施要項、参加申込の公表
平成31年1月11日（金）	市場調査への質問の締切
平成31年1月16日（水）	市場調査への質問回答の公表
平成31年1月18日（金）	市場調査への参加申込及びヒアリングシートの締切
平成31年1月21日（月） ～25日（金）	市場調査（個別対話）の実施
平成31年2月中旬（予定）	市場調査結果の概要を公表

#### (5) 対話日の決定

- ① 個別対話の日時等は担当課で調整し、参加者にメール等にて別途連絡します。
- ② 日程調整が困難な場合、参加者を選定することがあります。

#### (6) 対話実施

- ① 対話は、事業者のアイデア・ノウハウを保護するため個別及び非公開で実施します。
- ② 対話は、オリエンタルコンサルタンツ（中部支店、関東支店）または瀬戸市役所の会議室で行います。

日程及び場所は別途通知します。

- ③ 対話のために必要な資料がある場合は、当日持参してください。
- ④ 事業者名は公表しません。

## 4 調査の内容

PFI 事業として対象施設の整備・運営・活用の実施に参画すること等を想定し、下記の各項目についてご意見、ご提案、アイデア等をお聞かせください。

なお、記入ができない場合は当該項目を無記入としてもかまいません。

当日は、事前に提出いただいたヒアリングシートに沿って説明をお願いします。

### 【主な対話内容】

- ① 民間活力導入の可能性  
瀬戸サイトの整備運営、公民ストックの活用、またその両方の事業における民間活力導入の可能性
- ② 収益施設  
想定される事業内容
- ③ 参入意欲  
瀬戸サイトの整備運営、公民ストックの活用、またその両方の事業における参入意欲
- ④ 事業参入の条件  
事業規模、期間、収益性等の参入に関する条件
- ⑤ 事業におけるご提案  
瀬戸サイトの導入機能及び公民ストック活用に関するご提案
- ⑥ PFI 事業者公募に当たって市に望むこと

## 5 参考資料およびエントリーフォーム

瀬戸市のサイトから参考資料のダウンロード及び申込みについて実施した。

## 6 留意事項

### (1) 参加の扱い

市場調査への参加実績は、事業者選定における評価の対象とはなりません。

### (2) 参加者の除外要件

平成30年12月21日から参加申込み受付期限の平成31年1月18日までの間のいずれの日において、次の要件に該当している場合は、市場調査に参加することができません。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者。
- ② 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てをしている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てをしている者。
- ③ 「瀬戸市が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書」（平成23年9月29日付け瀬戸市長・愛知県瀬戸警察署長締結）及び「瀬戸市が行う契約等からの暴力団排除に関する事務取扱要領」に基づく排除措置を受けている者。
- ④ 瀬戸市から指名停止措置又は指名見合わせ措置を受けている者。

(3) 参加費用

市場調査への参加に要する費用は参加者の負担とします。

(4) 追加の対話

必要に応じて、追加の対話をお願いすることがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

(5) 結果概要の公表

結果概要については、事前に事業者に内容の確認・了解を得た後、概要を市ホームページ等で公表します。

なお、事業者の名称は公表しません。

(6) 提出書類

提出書類の著作権はそれぞれの事業者に帰属しますが、提出書類は返却しません。

本件は、結果概要の公表や事業の諸条件の検討以外の目的で提出書類を使用したり、情報を漏らしたりすることはありません。

なお、説明資料及びヒアリングの詳細記録については、事業者のノウハウに係るものであることから、公表及び瀬戸市情報公開条例にもとづく開示の対象としません。

(7) 責任

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権等の日本国及び日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、維持管理方法などを使用した結果生じる責任は、事業者が負うものとします。

## 7 事務局

〒489-8701 愛知県瀬戸市追分町64番の1

瀬戸市役所 経営戦略部政策推進課（担当：中村、木村）

電話：0561-88-2521

FAX：0561-88-2505

E-mail：seisakusuishin@city.seto.lg.jp

## (3) サウンディング調査の対象

表 3-11-2 サウンディング調査対象一覧

NO	分類	対象事業	公募/委託
1	大学	①、②、③	—
2	大学	①、②、③	—
3	大学	①、②、③	—
4	大学	①、②、③	—
5	不動産	①、②	公募
6	不動産	①、②	公募
7	金融機関	①、②	—
8	金融機関	①、②	—
9	金融機関	①、②	—
10	金融機関	①、②	—
11	金融機関	①、②	—
12	経営コンサル	①、②、③	委託
13	建設業	①	委託
14	建設業	①	委託
15	建設業	①	委託
16	建設業	①	委託
17	建設業	①	委託
18	建設業	①	委託
19	建設業	①	委託
20	建設業	②	委託
21	その他金融業	①、②	委託
22	道路会社	①	公募
23	交通運輸	③	委託
24	交通運輸	③	委託
25	ハウスメーカー	②	委託
26	ハウスメーカー	②	委託
27	ハウスメーカー	②	委託
28	施設運営会社	①	委託
29	教育	②	公募
30	遊具等販売会社	①、②	委託
31	内装会社	①、②	公募
32	飲食業	①	委託
33	小売業	①	委託
34	コンビニエンスストア	①、②	委託

(4) サウンディング調査票

1) 公募型サウンディング調査票

サウンディング調査票を次頁より示す。

## 瀬戸サイト等の整備運営事業における民間活力導入に関するサウンディング調査票

### ◆調査事項

#### 1. 瀬戸市について

**問1** 瀬戸市の魅力をどこに感じますか。複数選択も可能です。（瀬戸市市勢要覧を参照）

※瀬戸市市勢要覧については市 HP（URL:<http://www.city.seto.aichi.jp/docs/2018041300025/files/setoshiseiyouran.pdf>）から参照できます。

- |                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| ①名古屋市および豊田市からのアクセスの良さ | ②機械製造業・医療関係などの産業集積 |
| ③材料・加工技術の集積           | ④歴史や自然を感じられる街並み    |
| ⑤市にある観光施設             | ⑥その他               |

【理由】

#### 2. 本事業について

**問2** 事業対象地周辺のポテンシャルは高いと思われますか。1つお答えください。

- ①高い      ②条件によっては高いと言えなくもない      ③改善の余地がある      ④どちらとも言えない

【理由】

**問3** 本事業は瀬戸サイトの整備運営、公民ストック（集約施設の跡地、学校施設の跡地）の活用、コミュニティバスの運営の3つの事業（詳細は添付資料をご参照下さい。）があります。これらの事業について、民間活力導入の可能性があると考えられる事業について、お聞かせください。複数選択も可能です。

- |  |                    |
|--|--------------------|
| ①瀬戸サイトの整備運営                                      | ②公民ストック（集約施設の跡地活用） |
| ③公民ストック（学校施設の跡地活用）                               | ④コミュニティバスの運営       |
| ⑤瀬戸サイトの整備運営、公民ストックの活用、コミュニティバスの運営を複数組み合わせさせた事業実施 |                    |

【理由】

**問4** 瀬戸サイトを活用した事業では、民間事業者による収益施設も整備しようと考えています。なにかアイデアがありましたら、お聞かせください。

**問5** 公民ストック（集約施設の跡地活用）では、民間事業者による収益施設も整備しようと考えています。なにかアイデアがありましたら、お聞かせください。

**問6** 公民ストック（学校施設の跡地活用）では、民間事業者による収益施設も整備しようと考えています。なにかアイデアがありましたら、お聞かせください。

**問7** 御社の PPP・PFI への取組み状況やお考えについてお聞かせください。

### 3. 事業参入について

**問8** 事業参入を希望されますか。1つお答えください。

- |          |        |                    |          |
|----------|--------|--------------------|----------|
| ①希望する ⇒  | 問9～10へ | ②検討したい ⇒           | 問9～10へ   |
| ③興味はある ⇒ | 問9～10へ | ④条件によっては検討の余地がある ⇒ | 問11～問12へ |

**問9** 問8で「①希望する」、「②検討したい」、「③興味はある」とお答えいただいた方へお聞きします。どの事業についてお考えですか。複数選択も可能です。

- |  |                    |
|--|--------------------|
| ①瀬戸サイトの整備運営                                    | ②公民ストック（集約施設の跡地活用） |
| ③公民ストック（学校施設の跡地活用）                             | ④コミュニティバスの運営       |
| ⑤瀬戸サイトの整備運営、公民ストックの活用、コミュニティバスの運営を複数組み合わせた事業実施 |                    |

【理由】または【条件】



**問 10** 問 8 で「①希望する」、「②検討したい」、「③興味はある」とお答えいただいた方へお聞きます。どの事業段階で関わることを考えていますか。

- ①設計・施工段階の事業に参入したい
- ②設計・施工及び管理運営段階の事業に参入したい
- ③管理運営段階の事業に参入したい
- ④その他 ( )

【理由】

**問 11** 問 8 で「④条件によっては検討の余地がある」とお答えいただいた方へお聞きます。事業参入を希望しない理由をお聞かせください。複数選択も可能です。

- ①自社の事業内容に合わない
- ②採算が合わない
- ③リスクが大きい
- ④最寄り駅からのアクセスが悪い
- ⑤周辺環境が事業イメージと合わない
- ⑥土地利用等の制約が多い
- ⑦事業が複雑
- ⑧その他 ( )

【理由】

**問 12** 問 8 で「④条件によっては検討の余地がある」とお答えいただいた方へお聞きます。どのような条件なら事業参入の可能性がありますか。

事業規模	
事業期間	
収益性	
事業スキーム	
サービス購入型等の事業方式の採用	
瀬戸サイトの導入機能	
コミュニティバスの他の路線等の運営	
企業や大学などの協力体制	
その他条件	

**問 13** 事業参入する際の課題や条件、行政に期待する事項や要望等があれば教えてください。

- ①土地・施設使用料                      ②事業スケジュール                      ③官民のリスク分担  
④その他

【理由】

### 3. コンセッション事業について

**問 14** コンセッション事業において、民間事業者による運営の自由度についてお聞かせください。

**問 15** 運営における公共の確認事項やモニタリングについてお聞かせください。

**問 16** 想定外のリスクがあればお聞かせください。

**問 17** 想定外のメリットがあればお聞かせください。

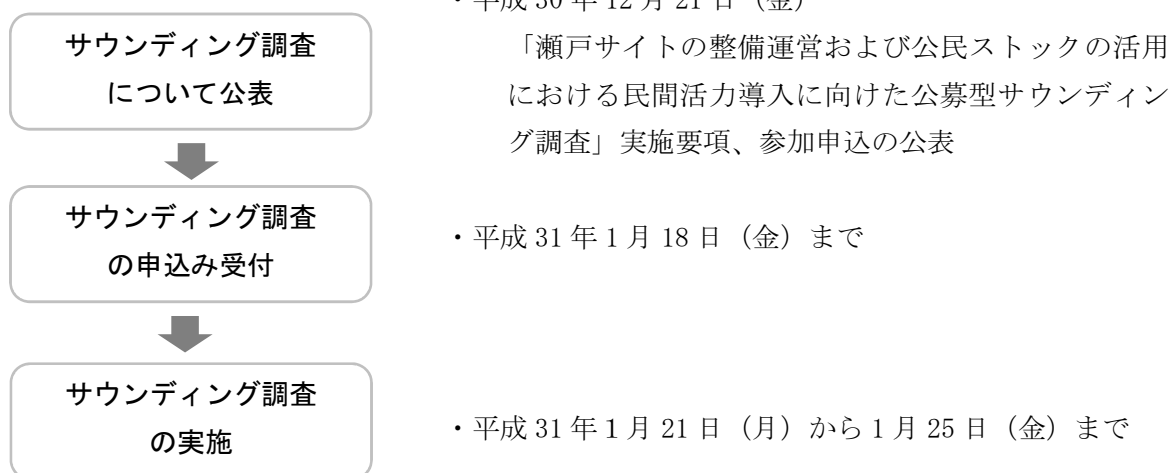
#### 4. ご意見、ご要望

**問 18** 本事業についてご意見・ご要望がありましたらご記入ください。

ご協力いただきありがとうございました。

## (5) サウンディング調査結果概要

### 1 サウンディング調査経過



### 2 参加事業者

- ・4大学、5金融機関、25民間事業者

### 3 対話結果（概要）

別紙のとおり

### 4 調査結果（概要）

#### (1) 民間活力導入の可能性

- 施設の規模、提案範囲、事業スキーム等の与条件によっては、「瀬戸サイトの整備運営」、「公民ストック（集約施設、学校施設の余剰地及び余剰施設）の活用」について、民間活力導入の可能性は十分にある。

#### (2) 瀬戸サイトの収益施設に関するアイデア

- せとものを活用した飲食施設、体験型施設など多くの意見が民間事業者から提案された。

#### (3) 公民ストック（集約施設の余剰地及び余剰施設）の活用

- 新たなカフェの誘致、既存施設を観光資源として活用などの意見が提案された。

#### (4) 公民ストック（学校施設の余剰地及び余剰施設）の活用

- 複合福祉施設、余剰地は住宅用地、現存の施設を改修したスポーツ施設など多くの意見が民間事業者から提案された。

#### (5) 事業参入について

- 多くの民間事業者から参入または興味があるとの意思を確認できた。

#### (6) 事業参入における条件

- 施設建設規模、運営維持管理期間の目安が確認できた。
- BT0やDBO等の希望する事業スキームが確認できた。

#### (7) 行政に期待する要望

- 安定的な事業を担保するため、地域密着・貢献度等を参入条件の一つとする。

- 土地や施設使用料の提案を含めた総合評価に重点を置く。
- 適正なリスク分担として頂く。
- 行政が実施した方が利用者にとってよい事業は公共で実施する。

## 対話結果（概要）

主な対話内容	ご意見・ご提案
<p>本事業は「瀬戸サイトの整備運営」、「公民ストック（集約施設の跡地、学校施設の跡地）」の活用2つの事業があります。これらの事業について、民間活力導入の可能性があると考えられる事業について、お聞かせください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 瀬戸サイトは規模も大きいため、可能性がある</li> <li>・ 瀬戸サイトは可能性があるが、運営についての事業範囲や、どの程度の自由提案施設を期待するかなどと条件の設定が大切</li> <li>・ 瀬戸サイトはサービス購入型であれば良い</li> <li>・ 公民ストックに関して、既存建物のリノベーションや売却まで含めた柔軟な提案が可能であれば、良い</li> <li>・ 公民ストックのように立地条件が異なる複数の施設をまとめて事業化することは、民間活力導入にあたってのハードルが高い</li> <li>・ 公民ストックは施設によって難しいものもある</li> </ul>
<p>瀬戸サイトを活用した事業では、民間事業者による収益施設も整備しようと考えています。なにかアイデアがありましたら、お聞かせください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農作業の体験施設で収穫したものをせとものに置いて食事を楽しむ機能</li> <li>・ 3Dプリンタを使用して焼き物を作る機能</li> <li>・ 宿泊施設や体験型施設</li> <li>・ 「子供が携われる」教育に関連させる機能</li> <li>・ 大学との連携によるサテライトオフィス</li> <li>・ 高校のインターンシップ制度</li> <li>・ ショッピングセンター</li> <li>・ せとものを使ったカフェ</li> <li>・ 高齢の方向けの温浴施設</li> <li>・ 飲食機能</li> <li>・ 子供が遊べる広場</li> <li>・ イベントホール（コンサート、見本市など）</li> <li>・ 染付工芸館、新世紀工芸館等の観光資源が集約されることで集客力はかなり高まる</li> <li>・ 健康増進施設</li> <li>・ 本屋</li> <li>・ 福祉施設</li> <li>・ 託児機能</li> <li>・ アクティブシニア向けのアウトドアフィットネス</li> </ul>
<p>公民ストック（集約施設の跡地活用）では、民間事業者による収益施設も整備しようと考えています。なにかアイデアがありましたら、お聞かせください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新たなカフェの誘致</li> <li>・ 既存の建物を改修して活用</li> <li>・ 観光資源としての活用</li> </ul>
<p>公民ストック（学校施設の跡地活用）では、民間事業者による収益施設も整備しようと考えています。なにかアイデアがありましたら、お聞かせください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 複合福祉施設（多世代交流型施設、CCRC）</li> <li>・ 余剰地は住宅用地として分譲</li> <li>・ 校舎・体育館など既存建築物の利活用又は売却</li> <li>・ グラウンド及び体育館を改修したスポーツ施設として整備</li> <li>・ 交流、憩いの場の創出</li> <li>・ 特別養護老人ホームなどの介護・医療系の福祉施設</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ パークゴルフ</li> <li>・ 特色のある教育施設</li> </ul>
事業参入を希望されますか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 希望するまたは検討したい事業者が多数</li> </ul>
事業参入を希望される場合、どの事業についてお考えですか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 瀬戸サイトの整備運営と公民ストック（学校施設の跡地活用）が多数</li> </ul>
事業参入について、現状における懸念事項をお聞かせください。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現時点では整備用途、事業規模、リスク分担等、事業内容の詳細が不明であり、事業への参入に判断しかねる</li> <li>・ 修繕のタイミングなどについて、具体的に示されていない場合は、費用が想定できないためリスクと捉える</li> </ul>
どのような条件なら事業参入の可能性がありますか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建設規模は、状況によるが50億円が目安</li> <li>・ 運営維持管理期間が、大規模修繕の発生しない15年程度であること</li> <li>・ 民間収益施設の設置が必須となる事業の場合、事業参入のハードルが高く、慎重な検討が必要</li> <li>・ 事業スキームはBT0方式かR0方式（瀬戸サイトの既存施設が利用可能な場合）が望ましい</li> <li>・ 事業方式はサービス購入型が望ましい</li> <li>・ 独立採算による民間収益施設はかなり難易度が高い</li> <li>・ 事業スキームに関して、「瀬戸サイト整備」はPFI（BT0）もしくはDBO、「公民ストックの活用」は公募型プロポーザルが考えられる</li> </ul>
事業参入する際の課題や条件、行政に期待する事項や要望等があれば教えてください。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 安定的な施設運営管理業務を担保するために、地域密着・貢献度を重要な参入条件と考える</li> <li>・ 事業期間は採算性を考慮し15年以上が望ましいと考える</li> <li>・ 土地・施設使用料に関して、提案内容を含めた総合評価に重点を置く事業として頂きたい</li> <li>・ 多数の候補地、候補施設について時期をずらして発注して頂きたい</li> <li>・ 民に過度なリスク負担が無いようにして頂きたい</li> <li>・ 経済性だけでなく、公共では難しく民間であれば実現可能な役割を民間に任せ、行政が担った方が利用者にとって良い事業は直営とする形が望ましい</li> </ul>

## (6) サウンディング調査結果

サウンディング調査結果を企業分類毎に整理すると、以下のとおりである。

### 1) 瀬戸サイトに関する意見

企業分類	主な意見	
	実現可能性（参入意欲）	提案・改善策等
金融機関	<ul style="list-style-type: none"> <li>金融面から見れば、どのようなコンソーシアムが構成されるかでクレジットリスクが異なるため、一元に実現可能性があるとは言い難い</li> <li>現時点では、キャッシュフローの安定性が把握できない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>体験型施設や宿泊施設なども展開できるとよい</li> <li>周辺道路が狭いため道路状況の改善が必要</li> <li>大学との産学連携したサテライトオフィス</li> <li>ショッピングセンターなどの商業機能があるとよい</li> <li>周辺の情報発信施設等との連携が必要</li> <li>キーマンとなるコーディネーターが重要</li> </ul>
建設業	<ul style="list-style-type: none"> <li>官民のリスク分担の設定が重要</li> <li>独立採算による民間収益施設は困難</li> <li>入居者に対する税金の支払い免除等の支援</li> <li>飲食・店舗等の収益施設に関するリスク分担が難しい</li> <li>独立採算にできる機能が少ない</li> <li>ある程度の事業規模、期間が確保できれば、参入可能</li> <li>民間に運営をさせる事業規模が小さいと参入意欲は低い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>モリコロパークへのアクセス強化</li> <li>コンサート、見本市等に利用できるイベントホール</li> <li>高齢者向けのスポーツ施設（温浴施設）</li> <li>シェアオフィスは名古屋市内にもあるため、差別化が重要</li> <li>農作物を収穫し、せとものを利用して飲食ができる機能</li> <li>3Dプリンタを利用した焼き物の制作</li> <li>健康増進施設や福祉施設</li> <li>本屋</li> <li>託児機能（付随機能）</li> </ul>
不動産	<ul style="list-style-type: none"> <li>収益施設として、カフェ機能であれば可能</li> <li>貸会議室は、設備を貸し出すとなると維持管理が必要であるため独立採算は難しい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>集客力のあるカフェにする</li> <li>大学等の教育機関との連携</li> <li>子どもが遊べる広場の機能</li> <li>瀬戸市文化センター等との連携</li> </ul>
ハウスメーカー	—	—
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>収益機能が少なく、民間のメリットがない</li> <li>収益は運営に必要な事業費に固定収入があるとよい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>愛知県立芸術大学等とタイアップして、町全体にアートが生み出されるとよい</li> <li>広場は収益性が低くなり、維持管理費も掛かるため必要性について要検討</li> <li>広場を利用したアクティブシニア向けのアウトドアフィットネス</li> <li>利用者に応じて、施設や動線、階層を分けるとよい</li> </ul>

### 2) 公民ストック（集約施設跡地）に対する意見

企業分類	主な意見	
	実現可能性（参入意欲）	提案・改善策等
金融機関	—	—
建設業	<ul style="list-style-type: none"> <li>アクセスに課題のある跡地が多いため、活用方法次第</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新世紀工芸館は建物自体がまだ新しく、駅からも近く、駐車場も備えているため、ブランド力のあるカフェ等を誘致できるとよい</li> <li>瀬戸染付工芸館は建物を残して、観光資源として活用してはどうか</li> </ul>
不動産	—	—
ハウスメーカー	<ul style="list-style-type: none"> <li>周囲に公共施設がある場合、公共性の高い施設が求められ、住宅の建設は困難</li> </ul>	—
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>アクセスに課題があるため、商業施設とすることは困難</li> </ul>	—



### 3) 公民ストック（学校施設跡地）に対する意見

企業分類	主な意見	
	実現可能性（参入意欲）	提案・改善策等
金融機関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スクールバスが導入されるのであれば、住宅地としての利用可能</li> <li>・学校跡地利用は、地域との合意が特に重要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の地震に強い等の防災力の高さをアピールするとよい</li> <li>・施設の一部を活用し、地域の憩いの場の創出</li> <li>・スポーツ施設</li> <li>・サッカーが盛んなため、グラウンドやスタジアムの整備</li> </ul>
建設業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地が良い土地もあるため、活用方法次第</li> <li>・学校の利活用は地域に活気が出るのでよい</li> <li>・周辺住民に配慮した施設とすることが必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路付けが良ければ、工場等の整備稼働が可能</li> <li>・高齢者施設としてサービス付き高齢者向け住宅と特別養護老人ホームを一体化して整備</li> <li>・ブックカフェ</li> </ul>
不動産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンソーシアムをどうするか、どこまで参入できるかは今後検討が必要であるが、参入可能性あり</li> <li>・規模がある程度確保できれば、参入意欲は高まる</li> <li>・借地が売却されれば、参入可能性あり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出産前から出産後、保育園のような一体的な子育て機能</li> <li>・CCRC</li> <li>・社会福祉施設と分譲住宅の複合化事業</li> </ul>
ハウスメーカー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・条件によっては、参入可能性あり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・介護・医療系の施設</li> <li>・住宅を毎年5,6軒ずつ建設</li> <li>・木造の保育園</li> <li>・外国人労働者向けの施設</li> </ul>
その他	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近年では、駅周辺の居住人口が増加しているため住宅地がよい</li> <li>・特色のある学校として、英語以外にも多言語の教育ができる施設</li> <li>・フットサル場</li> <li>・パークゴルフ</li> </ul>

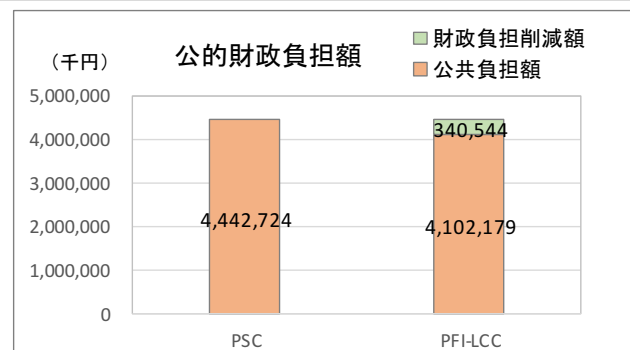
3-12 VFM（バリュー・フォー・マネー）の検討

(1) 瀬戸サイトの整備運営

事業スキーム検討などを踏まえて、DBO方式、BTO方式、BTO+コンセッション方式のそれぞれに対してVFMを算出する。

■瀬戸サイト【事業期間を15年間とした場合の収支】DBO方式 (単位:千円)

項目	備考	初期費用	経常費用(事業年次)															合計
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
PSC	収入																	
	起債元本	-	4,375,000															
	利用料収入等	-		35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900
	収入計	-	4,375,000	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900
	支出																	
	解体費	-	0															
	造成費	-	665,000															
	施設整備費・改修費	全施設	3,710,000															
	維持管理費	全施設	-	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000
	起債償還(元本)	-		291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667
	起債償還(利息)	0.50%	-	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458
	支出計		4,375,000	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125
	収支差額		0	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225
	公的財政負担額		0	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225
	現在価値換算	1.55%	0	329,124	324,100	319,153	314,282	309,485	304,761	300,109	295,529	291,018	286,576	282,202	277,894	273,653	269,476	265,363
SPC	収入																	
	施設整備相当サービス対価	-	3,587,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	維持管理・運営相当サービス対価	-		71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610
	利用料収入	-		28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600
	収入計	-	3,587,500	100,210	100,210	100,210	100,210	100,210	100,210	100,210	100,210	100,210	100,210	100,210	100,210	100,210	100,210	100,210
	支出																	
	解体費	削減率18%	0															
	造成費	削減率18%	545,300															
	施設整備費・改修費	削減率18%	3,042,200															
	維持管理費	削減率7%	-	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610
	起債償還(元本)	-		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	起債償還(利息)	0.50%	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	SPC設立費用		20,000															
	SPC運営費用			10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
	支出計		3,607,500	81,610	81,610	81,610	81,610	81,610	81,610	81,610	81,610	81,610	81,610	81,610	81,610	81,610	81,610	81,610
SPC資本金	事業費の1.0%	46,617																
収支差額		-20,000	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	
現在価値換算	1.55%	-20,000	18,316	18,037	17,761	17,490	17,223	16,960	16,701	16,447	16,195	15,948	15,705	15,465	15,229	14,997	14,768	
PFI-LCC	アライアンス費用	40,000千円	40,000															
	施設整備相当サービス対価	-	3,587,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	維持管理・運営相当サービス対価	-		71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	
	収入(公共施設分)			35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	
	公的財政負担額	-	3,627,500	35,710	35,710	35,710	35,710	35,710	35,710	35,710	35,710	35,710	35,710	35,710	35,710	35,710	35,710	35,710
現在価値換算	1.55%	3,627,500	35,165	34,628	34,100	33,579	33,067	32,562	32,065	31,576	31,094	30,619	30,152	29,691	29,238	28,792	28,352	
VFM																		

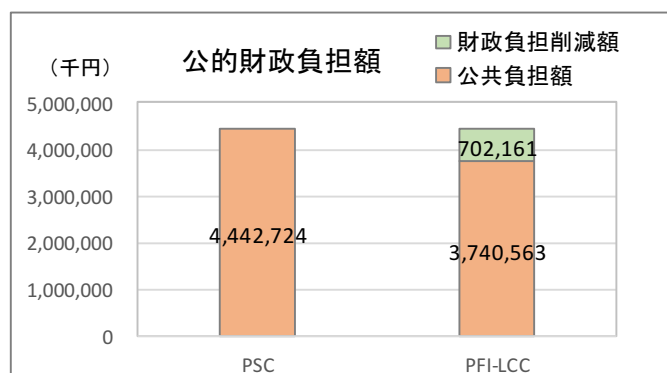


PSC: 従来方式(公共が直接実施する場合)のコスト(現在価値)	4,442,724 千円
PFI-LCC: PFI方式で実施する場合のコスト(現在価値)	4,102,179 千円
VFM : 財政負担削減額	340,544 千円
財政削減率	7.7 %

■瀬戸サイト【事業期間を15年間とした場合の収支】BTO方式

(単位:千円)

項目	備考	初期費用	経常費用(事業年次)															合計		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
PSC	収入																			
	起債元本	—	4,375,000																	
	利用料収入等	—	—	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	
	収入計	—	4,375,000	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	
	支出																			
	解体費	—	0																	
	造成費	—	665,000																	
	施設整備費・改修費	全施設	3,710,000																	
	維持管理費	全施設	—	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000
	起債償還(元本)	—	—	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667
	起債償還(利息)	0.50%	—	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458
	支出計		4,375,000	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125
	収支差額		0	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225
	公的財政負担額		0	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225
現在価値換算	1.55%	0	329,124	324,100	319,153	314,282	309,485	304,761	300,109	295,529	291,018	286,576	282,202	277,894	273,653	269,476	265,363	261,303	257,284	
SPC	収入																			
	施設整備相当サービス対価	—	—	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	
	維持管理・運営相当サービス対価	—	—	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	
	利用料収入	—	—	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	28,600	
	収入計	—	—	342,892	342,892	342,892	342,892	342,892	342,892	342,892	342,892	342,892	342,892	342,892	342,892	342,892	342,892	342,892	342,892	
	支出																			
	解体費	削減率18%	0																	
	造成費	削減率18%	545,300																	
	施設整備費・改修費	削減率18%	3,042,200																	
	維持管理費	削減率7%	—	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610
	長期借入金ローン	金利1.47%	—	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682
	SPC設立費用	20,000千円	20,000																	
	SPC運営費用	10,000千円/年	—	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
	支出計		3,607,500	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292
SPC資本金	事業費の1.0%	46,617																		
収支差額		—	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	
現在価値換算	1.55%	—	18,316	18,037	17,761	17,490	17,223	16,960	16,701	16,447	16,195	15,948	15,705	15,465	15,229	14,997	14,768	14,541	14,313	
IRR		-3,560,884	18,316	18,037	17,761	17,490	17,223	16,960	16,701	16,447	16,195	15,948	15,705	15,465	15,229	14,997	14,768	14,541	14,313	
PFI-LCC	アトハイリ費用	40,000千円	40,000																	
	施設整備相当サービス対価	—	—	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	
	維持管理・運営相当サービス対価	—	—	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	
	収入(公共施設分)			35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	
	公的財政負担額	—	40,000	278,392	278,392	278,392	278,392	278,392	278,392	278,392	278,392	278,392	278,392	278,392	278,392	278,392	278,392	278,392	278,392	278,392
	現在価値換算	1.55%	40,000	274,143	269,959	265,838	261,781	257,785	253,850	249,976	246,160	242,403	238,703	235,060	231,472	227,939	224,460	221,034	217,661	214,343
VFM																			16%	

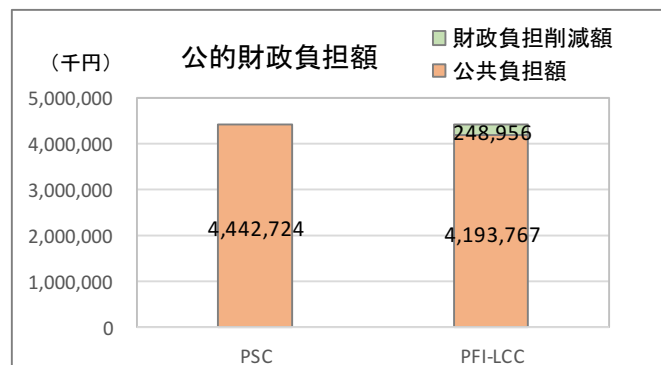


PSC: 従来方式(公共が直接実施する場合)のコスト(現在価値)	4,442,724 千円
PFI-LCC: PFI方式で実施する場合のコスト(現在価値)	3,740,563 千円
VFM : 財政負担削減額	702,161 千円
財政削減率	15.8 %

■瀬戸サイト【事業期間を15年間とした場合の収支】BTO+コンセッション

(単位:千円)

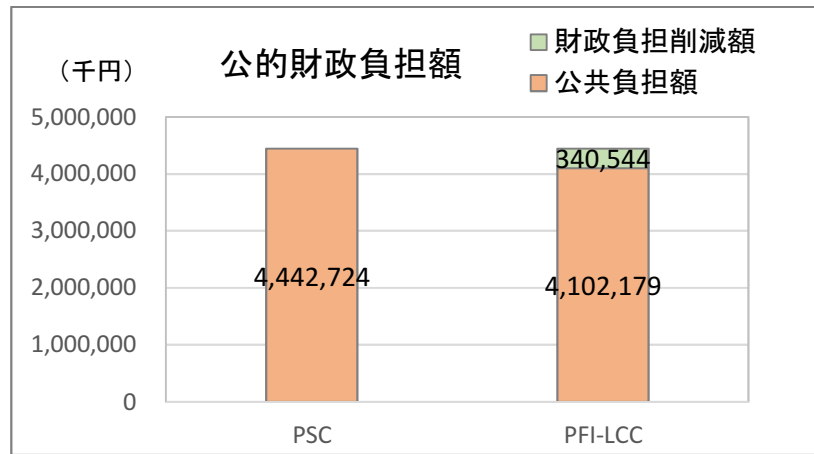
項目	備考	初期費用	経常費用(事業年次)															合計
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
PSC	収入																	
	起債元本	-	4,375,000															
	利用料収入等	-	-	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900
	収入計	-	4,375,000	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900	35,900
	支出																	
	解体費	-	0															
	造成費	-	665,000															
	施設整備費・改修費	全施設	3,710,000															
	維持管理費	全施設	-	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000	77,000
	起債償還(元本)	-	-	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667	291,667
	起債償還(利息)	0.50%	-	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	1,458
	支出計		4,375,000	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125	370,125
	収支差額		0	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225
	公的財政負担額		0	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225	334,225
現在価値換算	1.55%	0	329,124	324,100	319,153	314,282	309,485	304,761	300,109	295,529	291,018	286,576	282,202	277,894	273,653	269,476	265,363	
SPC	収入																	
	施設整備相当サービス対価	-	-	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682
	維持管理・運営相当サービス対価	-	-	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610
	利用料収入	-	-	64,500	64,500	64,500	64,500	64,500	64,500	64,500	64,500	64,500	64,500	64,500	64,500	64,500	64,500	64,500
	収入計	-	-	378,792	378,792	378,792	378,792	378,792	378,792	378,792	378,792	378,792	378,792	378,792	378,792	378,792	378,792	378,792
	支出																	
	解体費	削減率18%	0															
	造成費	削減率18%	545,300															
	施設整備費・改修費	削減率18%	3,042,200															
	維持管理費	削減率7%	-	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610
	長期借入金ローン	金利1.47%	-	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682
	運営権対価		24,000															
	SPC設立費用	20,000千円	20,000															
	SPC運営費用	10,000千円/年	-	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
支出計		3,631,500	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	324,292	
SPC資本金	事業費の1.0%	46,617																
収支差額		-	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	54,500	
現在価値換算	1.55%	-	53,668	52,849	52,042	51,248	50,466	49,695	48,937	48,190	47,454	46,730	46,017	45,315	44,623	43,942	43,271	
IRR		-3,584,884	53,668	52,849	52,042	51,248	50,466	49,695	48,937	48,190	47,454	46,730	46,017	45,315	44,623	43,942	43,271	
PFI-LCC	アドバイザリ費用	40,000千円	40,000															
	施設整備相当サービス対価	-	-	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	242,682	
	維持管理・運営相当サービス対価	-	-	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	71,610	
	収入(公共施設分)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	収入(運営権対価)		24,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	公的財政負担額	-	16,000	314,292	314,292	314,292	314,292	314,292	314,292	314,292	314,292	314,292	314,292	314,292	314,292	314,292	314,292	314,292
現在価値換算	1.55%	16,000	309,495	304,771	300,119	295,539	291,028	286,586	282,211	277,904	273,662	269,485	265,372	261,321	257,333	253,405	249,537	
VFM																		



PSC: 従来方式(公共が直接実施する場合)のコスト(現在価値)	4,442,724 千円
PFI-LCC: PFI方式で実施する場合のコスト(現在価値)	4,193,767 千円
VFM : 財政負担削減額	248,956 千円
財政削減率	5.6 %

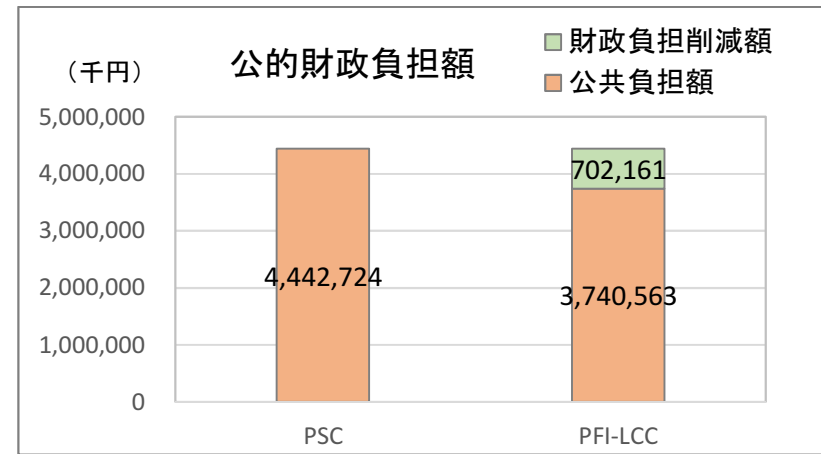
以上の瀬戸サイトの各方式における VFM の算出結果を比較すると以下の通りである。

①DBO 方式



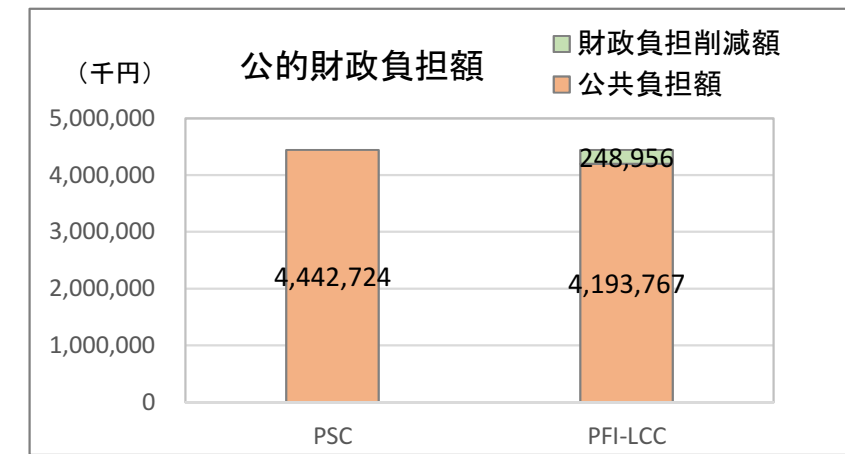
PSC: 従来方式(公共が直接実施する場合)のコスト(現在価値)	4,442,724 千円
PFI-LCC: PFI方式で実施する場合のコスト(現在価値)	4,102,179 千円
VFM : 財政負担削減額	340,544 千円
財政削減率	7.7 %

②BTO 方式



PSC: 従来方式(公共が直接実施する場合)のコスト(現在価値)	4,442,724 千円
PFI-LCC: PFI方式で実施する場合のコスト(現在価値)	3,740,563 千円
VFM : 財政負担削減額	702,161 千円
財政削減率	15.8 %

③BTO+コンセッション方式



PSC: 従来方式(公共が直接実施する場合)のコスト(現在価値)	4,442,724 千円
PFI-LCC: PFI方式で実施する場合のコスト(現在価値)	4,193,767 千円
VFM : 財政負担削減額	248,956 千円
財政削減率	5.6 %

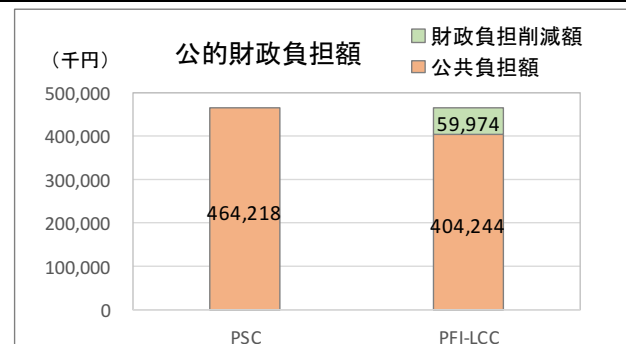
(2) 公民ストックの活用

事業スキーム検討などを踏まえて、RO方式に対してVFMを算出する。

■祖母懐小学校【事業期間を15年間とした場合の収支】

(単位:千円)

項目	備考	初期費用	経常費用(事業年次)															合計
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
<b>PSC</b>																		
収入																		
起債元本	—	469,000																
利用料収入	土地売却 保育園	—	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200
収入計	—	—	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200
支出																		
解体費	—	37,000																
敷地造成費		62,000																
施設整備費・改修費	保育園 公園	330,000 40,000																
維持管理費	保育園 公園	— —	8,400 300	8,400 300	8,400 300	8,400 300	8,400 300	8,400 300	8,400 300	8,400 300	8,400 300	8,400 300	8,400 300	8,400 300	8,400 300	8,400 300	8,400 300	8,400 300
起債償還(元本)		—	31,267	31,267	31,267	31,267	31,267	31,267	31,267	31,267	31,267	31,267	31,267	31,267	31,267	31,267	31,267	31,267
起債償還(利息)	0.50%	—	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156
支出計		—	40,123	40,123	40,123	40,123	40,123	40,123	40,123	40,123	40,123	40,123	40,123	40,123	40,123	40,123	40,123	40,123
公的財政負担額		0	34,923	34,923	34,923	34,923	34,923	34,923	34,923	34,923	34,923	34,923	34,923	34,923	34,923	34,923	34,923	34,923
現在価値換算	1.55%	0	34,390	33,865	33,348	32,839	32,338	31,844	31,358	30,880	30,408	29,944	29,487	29,037	28,594	28,157	27,728	27,307
<b>SPC</b>																		
収入																		
施設整備相当サービス対価	—	—	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016
維持管理・運営相当サービス対価	—	—	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091
収入計	—	—	34,107	34,107	34,107	34,107	34,107	34,107	34,107	34,107	34,107	34,107	34,107	34,107	34,107	34,107	34,107	34,107
支出																		
解体費	—	30,340																
敷地造成費		50,840																
施設整備費・改修費 (削減率18%)	保育園 公園	270,600 32,800																
維持管理費 (削減率7%)	保育園 公園	— —	7,812 279	7,812 279	7,812 279	7,812 279	7,812 279	7,812 279	7,812 279	7,812 279	7,812 279	7,812 279	7,812 279	7,812 279	7,812 279	7,812 279	7,812 279	7,812 279
長期借入金ローン	金利1.47%	—	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016
SPC設立費用	20,000千円	20,000																
SPC運営費用	10,000千円/年	—	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
支出計		—	44,107	44,107	44,107	44,107	44,107	44,107	44,107	44,107	44,107	44,107	44,107	44,107	44,107	44,107	44,107	44,107
SPC資本金	事業費の1.0%	6,616																
収支差額		316,784	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
現在価値換算	1.55%	—	9,847	9,697	9,549	9,403	9,260	9,118	8,979	8,842	8,707	8,574	8,443	8,315	8,188	8,063	7,940	7,817
IRR		-316,784	9,847	9,697	9,549	9,403	9,260	9,118	8,979	8,842	8,707	8,574	8,443	8,315	8,188	8,063	7,940	-9.56%
<b>PFI-LCC</b>																		
アドバイザー費用	20,000千円	20,000																
施設整備相当サービス対価	—	—	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016	26,016
維持管理・運営相当サービス対価	—	—	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091	8,091
収入(保育園分)			5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200	5,200
公的財政負担額	—	20,000	28,907	28,907	28,907	28,907	28,907	28,907	28,907	28,907	28,907	28,907	28,907	28,907	28,907	28,907	28,907	28,907
現在価値換算	1.55%	20,000	28,465	28,031	27,603	27,182	26,767	26,358	25,956	25,560	25,170	24,785	24,407	24,035	23,668	23,307	22,951	22,604
VFM																		12.9%



PSC: 従来方式(公共が直接実施する場合)のコスト(現在価値)	464,218 千円
PFI-LCC: PFI方式で実施する場合のコスト(現在価値)	404,244 千円
VFM : 財政負担削減額	59,974 千円
財政削減率	12.9 %



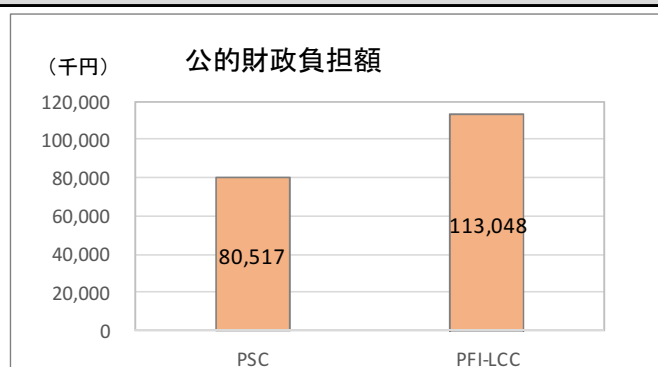
(3) 地域公共交通の運営

事業スキーム検討などを踏まえて、コンセッション方式に対してVFMを算出する。

■地域公共交通【事業期間を15年間とした場合の収支】

(単位:千円)

項目	備考	初期費用	経常費用(事業年次)															合計
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
PSC	収入																	
	起債元本	—	0															
	利用料収入	—	—	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520
	収入計	—	—	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520	10,520
	支出																	
	維持管理費		—	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	人件費		—	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
	燃料費		—	865	865	865	865	865	865	865	865	865	865	865	865	865	865	865
	車両購入費		10,000															
	諸経費		—	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960	3,960
	起債償還(元本)		—	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	起債償還(利息)	0.50%	—	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	支出計		10,000	15,825	15,825	15,825	15,825	15,825	15,825	15,825	15,825	15,825	15,825	15,825	15,825	15,825	15,825	15,825
	収支差額		10,000	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305
公的財政負担額		10,000	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	5,305	
現在価値換算	1.55%	10,000	5,224	5,144	5,066	4,988	4,912	4,837	4,763	4,691	4,619	4,549	4,479	4,411	4,344	4,277	4,212	
SPC	収入																	
	施設整備相当サービス対価	—	—	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	維持管理・運営相当サービス対価	赤字補填		7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
	利用料収入	—	—	13,240	13,240	13,240	13,240	13,240	13,240	13,240	13,240	13,240	13,240	13,240	13,240	13,240	13,240	13,240
	収入計	—	—	20,240	20,240	20,240	20,240	20,240	20,240	20,240	20,240	20,240	20,240	20,240	20,240	20,240	20,240	20,240
	支出																	
	車両維持管理費	削減率7%		930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930
	人件費		—	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
	燃料費		—	865	865	865	865	865	865	865	865	865	865	865	865	865	865	865
	諸経費			3,930	3,930	3,930	3,930	3,930	3,930	3,930	3,930	3,930	3,930	3,930	3,930	3,930	3,930	3,930
運営権対価		0.001																
SPC設立費用		20,000																
SPC運営費用		—	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
支出計		20,000	25,725	25,725	25,725	25,725	25,725	25,725	25,725	25,725	25,725	25,725	25,725	25,725	25,725	25,725	25,725	
SPC資本金	事業費の1.0%	4,059																
収支差額		24,059	5,485	5,485	5,485	5,485	5,485	5,485	5,485	5,485	5,485	5,485	5,485	5,485	5,485	5,485	5,485	
現在価値換算	1.55%	24,059	5,401	5,319	5,238	5,158	5,079	5,001	4,925	4,850	4,776	4,703	4,631	4,561	4,491	4,422	4,355	
IRR		-15.941	5,401	5,319	5,238	5,158	5,079	5,001	4,925	4,850	4,776	4,703	4,631	4,561	4,491	4,422	4,355	
PFI-LCC	アドバイザー費用	10,000千円	10,000															
	施設整備相当サービス対価	—	10,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	維持管理・運営相当サービス対価	—	—	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	
	公的財政負担額	—	20,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	
現在価値換算	1.55%	20,000	6,893	6,788	6,684	6,582	6,482	6,383	6,285	6,190	6,095	6,002	5,910	5,820	5,731	5,644	5,558	
VFM																		



PSC: 従来方式(公共が直接実施する場合)のコスト(現在価値)	80,517 千円
PFI-LCC: PFI方式で実施する場合のコスト(現在価値)	113,048 千円
VFM : 財政負担削減額	-32,531 千円
財政削減率	-40 %

### 3-13 包括化の調査

#### (1) サウンディング調査結果の概要

回答企業	包括化に対する意見
建設業	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 規模について要検討だが、包括化は事業参入に対するハードルが高くなり、難しいと考える。</li> </ul>
建設業	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 瀬戸サイトと公共交通を包括化したコンセッションとした場合、プレーヤーが限られてしまうため分けて事業がした方が良い。</li> <li>➤ 瀬戸サイトの整備運営と公民ストックの活用を包括化すると敬遠する事業者がいると思うが、瀬戸サイト単独事業よりも分譲地等がある方が事業の平準化が可能となり、リスクは減少すると考えられる。</li> </ul>
建設業	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 包括化は難しいが、具体的な活用方法が明確になれば、詳細に検討する余地はある。</li> </ul>
ハウスメーカー	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 複数の公民ストックの跡地を活用することは可能である。</li> </ul>
施設運営会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 包括的な管理は敷地が離れていても可能である。</li> <li>➤ 公民ストックの跡地利用と瀬戸サイトの包括的な管理も可能である。</li> </ul>

#### (2) 包括化の定性評価

- 包括化によって、建設会社では参入に対してハードルが高くなる傾向がある。
- 一方で、不動産管理会社では、包括化に関して前向きな意向であり、包括化公民ストックの跡地活用として分譲地等がある方がリスクを低減できる。
- 住宅メーカーとしても、複数の公民ストックを包括的に活用することは可能である。
- 地域公共交通の運営に関しては、事業者が限定されることが考えられる為、分けて事業化した方が良い。

⇒本事業では、瀬戸サイトの整備運営事業と公民ストックの活用を包括化すべきと評価できる。ただし、包括する公民ストックの活用事業については、庁内合意や地元との調整について実行性が高く、活用計画が具体化している少数のストックでとすべきである。



(3) 定量評価

1) 調査方法

瀬戸サイトの整備運営、公民ストックの活用、地域公共交通の運営の3つの対象事業について、包括化によるVFMの影響と事業者に対する参画意欲等に与える影響について調査する。なお、包括化のパターンとして、①瀬戸サイトの整備運営、公民ストックを包括化する、②3つの事業を包括化する2パターンを検討する。VFMの影響については、事業を包括化した場合の影響について検討し、対象事業のVFMを合計することでその影響について定量的に評価する。事業の参画意欲については、サウンディング調査時に包括化した場合の参入意欲や影響について調査対象事業者から聞き取ることで定性的に評価する。

2) 包括化の影響

以下①、②のパターン毎に包括化の影響を想定する。

① 3事業を包括的に実施したパターン

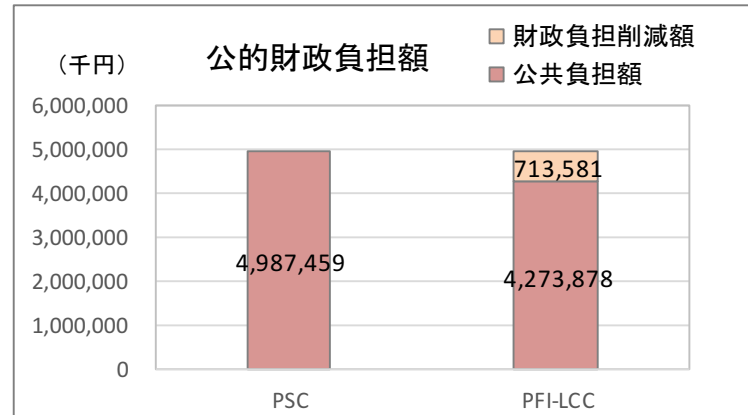
対象事業	VFM算出における包括化の影響
瀬戸サイトの整備運営	<ul style="list-style-type: none"><li>・瀬戸サイトの利便性を向上する路線強化によって、利用客が増加するものとして、収入の1%の増加を想定する。</li><li>・事業がSPCの幹部が増員となるため、SPC運営費を増加(10,000⇒20,000千円/年)させる。</li><li>・包括的に事業を実施することにより、アドバイザー費用が増加(40,000⇒60,000千円)する。</li></ul>
公民ストックの活用 ※今回は祖母懐小のみで検討	<ul style="list-style-type: none"><li>・瀬戸サイトの利便性を向上する路線強化によって、利用客が増加するものとして、収入の1%の増加を想定する。</li><li>・SPCの設立、運営コストを削減(20,000⇒0千円)する。</li><li>・アドバイザー費用が削減(20,000⇒0千円)する。</li></ul>
地域公共交通の運用	<ul style="list-style-type: none"><li>・対象路線の増強により、維持管理費を増加(2.0倍)させる。</li><li>・SPCの設立、運営コストを削減(20,000⇒0千円)する。</li><li>・アドバイザー費用が削減(20,000⇒0千円)する。</li><li>・赤字補填額を削減(7,000⇒3,000千円)する。</li></ul>

② 2事業(瀬戸サイトの整備運営、公民ストック)を包括的に実施したパターン

対象事業	VFM算出における包括化の影響
瀬戸サイトの整備運営	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業がSPCの幹部が増員となるため、SPC運営費を増加(10,000⇒20,000千円/年)させる。</li><li>・包括的に事業を実施することにより、アドバイザー費用が増加(40,000⇒50,000千円)する。</li></ul>
公民ストックの活用 ※今回は祖母懐小のみで検討	<ul style="list-style-type: none"><li>・SPCの設立、運営コストを削減(20,000⇒0千円)する。</li><li>・アドバイザー費用が削減(20,000⇒0千円)する。</li></ul>

### 3) VFMの算出結果(3事業)

ア.包括化しない場合の3事業の合計

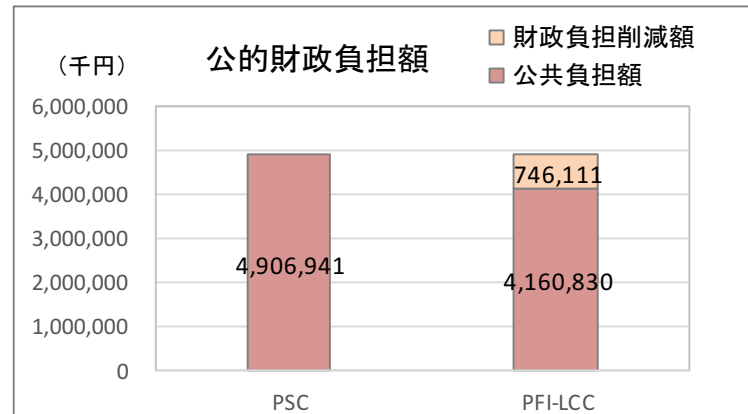


PSC:従来方式(公共が直接実施する場合)のコスト(現在価値)	4,987,459 千円
PFI-LCC:PFI方式で実施する場合のコスト(現在価値)	4,273,878 千円
VFM : 財政負担削減額	713,581 千円
財政削減率	14.3 %

現状 1.7%程度VFMが増加する算出結果となる。

### 4) VFMの算出結果(2事業)

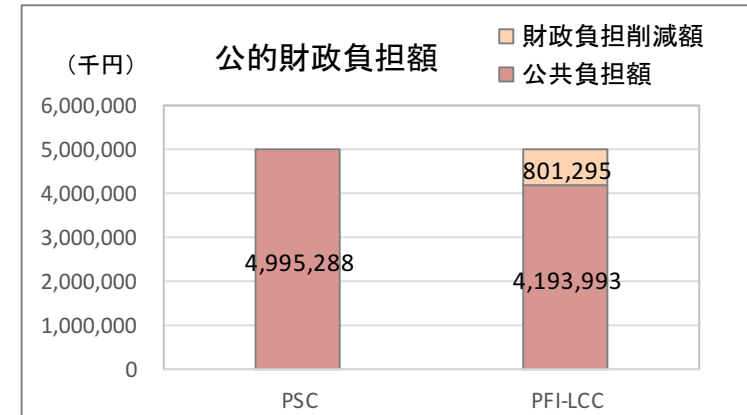
ア.包括化しない場合の2事業(瀬戸サイト、公民ストック)の合計



PSC:従来方式(公共が直接実施する場合)のコスト(現在価値)	4,906,941 千円
PFI-LCC:PFI方式で実施する場合のコスト(現在価値)	4,160,830 千円
VFM : 財政負担削減額	746,111 千円
財政削減率	15.2 %

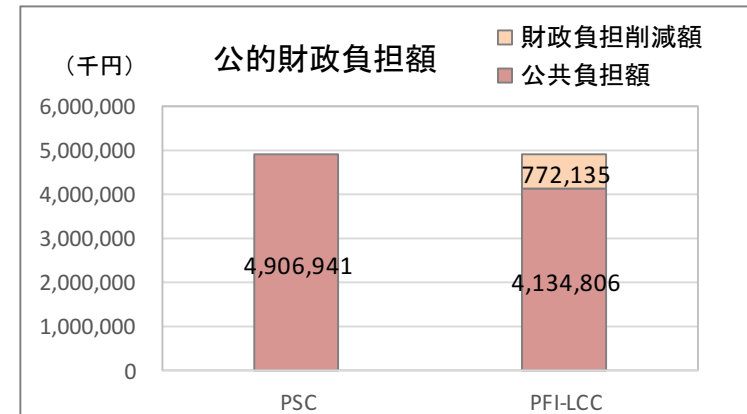
現状 0.5%程度VFMが増加する算出結果となる。

イ.包括化する場合の3事業の合計



PSC:従来方式(公共が直接実施する場合)のコスト(現在価値)	4,995,288 千円
PFI-LCC:PFI方式で実施する場合のコスト(現在価値)	4,193,993 千円
VFM : 財政負担削減額	801,295 千円
財政削減率	16.0 %

イ.包括化する場合の2事業(瀬戸サイト、公民ストック)の合計



PSC:従来方式(公共が直接実施する場合)のコスト(現在価値)	4,906,941 千円
PFI-LCC:PFI方式で実施する場合のコスト(現在価値)	4,134,806 千円
VFM : 財政負担削減額	772,135 千円
財政削減率	15.7 %

#### (4) 包括化の総括

定性的、定量的な評価から、瀬戸サイトの整備・運営事業と公民ストック（祖母懐小学校）の活用事業は、PFI 事業として包括化することが望ましいと考えられる。一方、地域公共交通の活用に関しては、PFI 事業で実施した場合、公的財政負担が増加し、PFI 事業に参画する事業者が限定されてしまうため、PFI 事業には包括化しない方が望ましいと考えられる。ただし、地域公共交通の活用によって瀬戸サイトの利用客が増加し、収入が仮に1%増加するだけでも、単純に3つの事業を合計した公的財政負担額と比較し1.7%低減することも考えられる。これより、PFI 事業としては包括化しない方が良いが、現状の経営状況や瀬戸サイトの整備・運営事業や公民ストックの活用事業に効果的に関連づけることが望ましい。

そこで、本調査では地域公共交通の活用について官民連携手法の導入を検討する。検討は運営事業に着目し、指定管理者制度、PFI（BTO方式）、PFI（コンセッション方式）で比較する。なお、使用許可について指定管理者制度のみが可能となり大きな特徴となるが、本事業は公共交通を対象とするため考慮しない。

#### ■官民連携手法の比較検討

検討項目	指定管理者制度	PFI (BTO)	PFI (コンセッション)
利用料金の設定	・設定可能だが、瀬戸市の承認が必要 ※現在は特例で届出のみでも可	・設定不可	・瀬戸市へ届出のみで設定可能
	△	×	○
利用料金の收受	・可能	・可能	・可能
	○	○	○
民間からの提案導入	・ソフト的な提案は自由度が高い。	・ソフト的な提案は自由度が高い。	・利用料金を設定・收受可能なことから、ハード的な提案も可能。
	○	○	◎
事業期間	・3～5年が一般的 ・民間事業者の提案へのインセンティブが低下	・本件では15年 ・新技術導入等にも十分な期間	・本件では15年 ・新技術導入等にも十分な期間
	△	○	○
運営権対価の設定	・不可	・不可	・可能だが本件では大きな財政負担減は難しい
	×	×	△
収益性への適用	・低収益性の事業でも適	・低収益性の事業でも適	・高収益性の事業に適
	○	○	×
総合評価	△	△	○

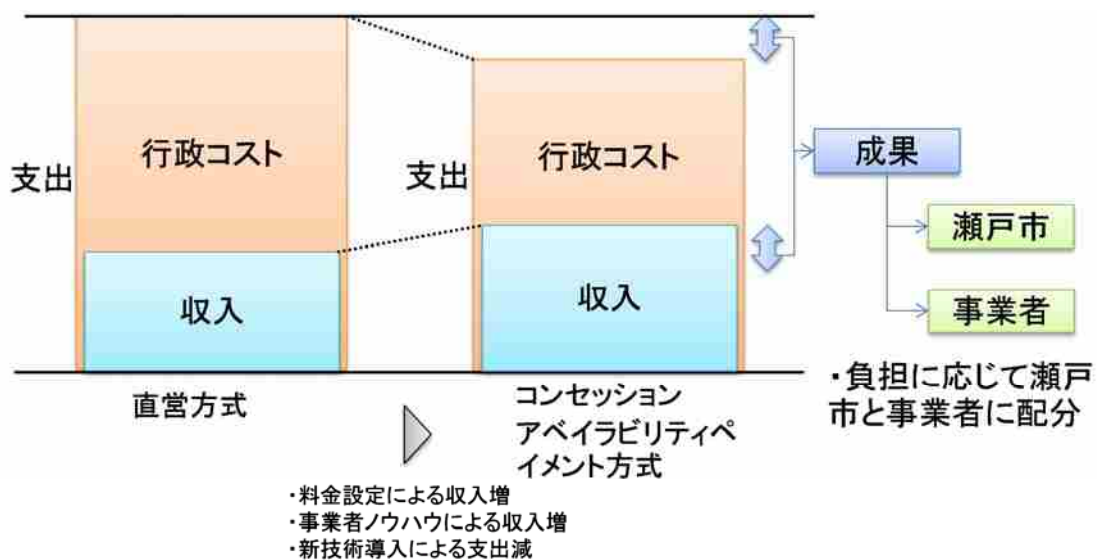
地域公共交通の運営について民間事業者に期待することは、自動運転やMAAS等の新技術を積極的に提案・導入し、現在の地域公共交通の収支状況を改善するとともに、瀬戸サイトや公民ストックの跡地を繋ぐネットワークを形成することで、3つの事業に相乗効果を発現することである。

ひいてはこの相乗的な効果により、瀬戸市の新産業の発展、事業者の育成による税収の向上、流入人口の増加、公共交通の利便性の向上等を図ることで、効果的なコンパクトシティプラスネットワークの形成を企図するものである。

以上より民間事業者の新技术の提案を最も導入しやすいPFI(コンセッション方式)事業を適用したいが、経営状況が悪く、付帯する公民ストックでの収益事業も見込めない状況ではコンセッション方式の採用が難しい。

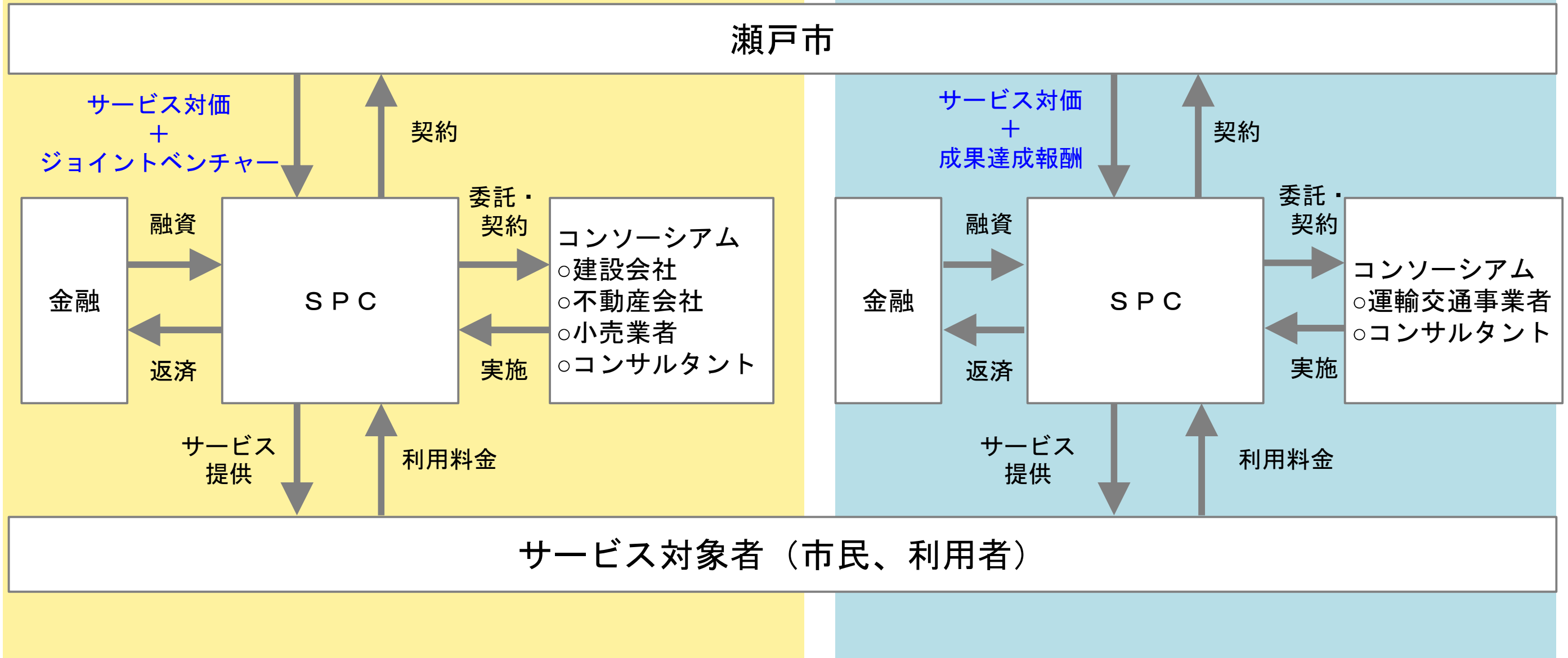
そこで、日本では未だ導入されていないが、欧米の道路の維持管理のPFI事業に適用されている成果報酬型のアベイラビリティ・ペイメントをモデルとしたコンセッション方式を提案する。以下にアベイラビリティ・ペイメントの財務モデルと、導入した場合の事業スキームを示す。

■ アベイラビリティ・ペイメントの財務モデル



■ 瀬戸サイトの整備運営、公民ストック(祖母懐小)活用のPFI事業(BTO)

■ 地域公共交通運営のPFI事業(コンセッション・アベイラビリティ  
ペイメント型)



### 3-14 事業実施におけるメリット・デメリットの整理

#### (1) 瀬戸サイトの整備運営に係る PFI 手法の導入可能性

瀬戸サイトの整備運営について、集約する機関の意向・機能や瀬戸市の課題認識等から、瀬戸サイトの導入機能・開発コンセプトを検討した。その上で、開発コンセプトに基づき、所要機能、施設配置、機能配置、ボリューム等を検討し、瀬戸サイトの整備基本計画を作成した。

事業スキームとしては、DBO、BTO、BTO+コンセッション方式において、定性的かつ定量的（VFM）に評価した結果、BTO方式が最も優位となった。収益性から独立採算でコンセッション方式は難しいが、飲食施設及び体験施設は一定の収益を見込めると考えられるため、サービス購入型+ジョイントベンチャー型となる BTO方式の PFI 事業を推進することが妥当であるとの結論に至った。

以下、条件の整理と事業実施のメリット・デメリットを掲載する。

#### ●条件（技術的・法的・財務的）の整理と対応策

項目	条件と対応策
PFI 事業の発注準備	<ul style="list-style-type: none"> <li>■技術的条件           <ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業実施までに、想定している機能に対する詳細なニーズ調査が必要               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 次年度のアドバイザリー業務で実施する。</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>■法的条件           <ul style="list-style-type: none"> <li>● PFI 事業終了後の引き渡し条件の明確化</li> <li>● 実施方針、要求水準書、契約書等の必要書類の作成が必要</li> <li>● PFI 事業者の選定方法の検討と審査委員会の設置運営が必要               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 次年度のアドバイザリー業務で実施する。</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>■財務的条件           <ul style="list-style-type: none"> <li>● 導入機能を確定させた上で、利用料を徴収する機能かどうか整理が必要</li> <li>● 利用料を徴収する機能の中で、サービス購入型かジョイントベンチャー型の検討が必要               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 次年度のアドバイザリー業務で詳細に検討する。</li> </ul> </li> <li>● サービス対価、利用料金の設定が必要               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 次年度のアドバイザリー業務で実施する。</li> </ul> </li> <li>● 補助メニューの整理と事務手続きが必要               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 適用可能な補助金について整理する。</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>■その他条件           <ul style="list-style-type: none"> <li>● 庁内合意、周辺住民の理解、合意等が必要               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 説明会等を実施する。</li> </ul> </li> <li>● 県内のプロジェクトを考慮した発注スケジュールの検討が必要               <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 公表している愛知県内の PFI 事業の実施時期を整理する。</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 包括的に発注するため、公民ストックの活用とのスケジュール検討が必要 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 次年度のアドバイザリー業務で詳細を検討する。</li> </ul> </li> <li>● 集約予定施設の確約が必要 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 打合せ等の実施や文章による合意を実施する。</li> </ul> </li> <li>● 区分所有に関する確約や実現性の検討が必要 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 打合せ等の実施や文章による合意を実施する。</li> </ul> </li> </ul>
整備・運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>■技術的条件 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業運営におけるモニタリング内容の明確化 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 次年度のアドバイザリー業務で実施する。</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>■法的条件 <ul style="list-style-type: none"> <li>● BT0方式によるPFI事業では料金徴収は出来ないため、指定管理者制度の適用が必要となり、整備期間中での手続きが必要 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 設計・建設時期で指定管理者の手続きを実施する。</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>■財務的条件 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 契約期間中のサービス購入料等の再検討の方法について <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 次年度のアドバイザリー業務で実施する。</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

●事業実施のメリット・デメリット

瀬戸サイトの整備運営	
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>■瀬戸市 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 未利用となっていた瀬戸サイト、公有地を活用できる。</li> <li>● 瀬戸サイトを整備することで、今まで以上に産業支援を推進することができる。</li> <li>● 瀬戸市における新たな基幹産業の創出の場を創出できる。</li> <li>● 新たな基幹産業を育成し、発展させることで、税収の向上に寄与できる。</li> <li>● 市民にも良質な公共サービスが提供できる。</li> <li>● 観光者の増加に寄与できる。</li> <li>● PFI事業（BT0方式）で瀬戸サイトを整備運営することで、市の財政負担を低減する。</li> </ul> </li> <li>■民間事業者（PFI事業者） <ul style="list-style-type: none"> <li>● ブランド力のある自治体で、事業を実施することができる。</li> <li>● 国の機関がテナントとして入居することで、事業の安定化を図ることができる。</li> </ul> </li> <li>■市民・利用者 <ul style="list-style-type: none"> <li>● ブランド力のある飲食店等が参入すれば、良質な飲食サービスを享受できる。</li> <li>● 憩いの場としての広場等の利用によって、生活に潤いがもたらさ</li> </ul> </li> </ul>

	<p>れ、満足度が向上する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 観光旅行者の増加によって、市内の消費額が増加するとともに、活性化が図られる。</li> <li>● 産業支援に関する公共サービスがワンストップサービスで享受でき、利便性が向上する。</li> </ul>
デメリット	<p>■瀬戸市</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 新たな財政投資が必要となる。</li> <li>● 公共側に必要なリスクを分担する必要がある。</li> </ul> <p>■民間事業者</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 民間側に必要なリスクを分担する必要がある。</li> <li>● 名古屋市内にも同種のサービスが存在するため、需要の低下によって、経営状況が悪化する可能性がある。</li> </ul> <p>■市民・利用者</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在の新世紀工芸館の利用者からは、駅からのアクセス性が低下する。</li> <li>● 現在の産業支援サービス提供施設より、駅からのアクセス性は低下する。</li> <li>● ハローワークがテナントとして入居した場合、利用状況によっては周辺環境に悪影響をもたらす可能性がある。</li> </ul>

## (2) 公民ストックの活用に係る PFI 手法の導入可能性

公民ストックの活用について、現状の開発条件や周辺の施設分布状況、およびサウンディング調査結果から具体的な活用方策について検討した。事業化については最も実行性の高い祖母懐小学校跡地をモデルとして抽出し、PFI 手法の導入可能性を検討した。

祖母懐小学校跡地をモデルとした活用方策では、体育館の一部を保育園とし、余剰する敷地は、公園、駐車場、住宅用地として設定した。その上で、学校校舎等に対する周辺住民の愛着を踏まえ、RO 方式の PFI 事業について、導入の可能性があるものとの結論に至った。

以下、条件の整理と事業実施のメリット・デメリットを掲載する。

### ●条件（技術的・法的・財務的）の整理と対応策

項目	条件と対応策
PFI 事業の 発注準備	<p>■技術的条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 導入機能を確定させた上で民間事業者のニーズ調査が必要</li> <li>● 施設配置、改修に関する基本計画等の検討が必要 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 次年度のアドバイザリー業務で実施する。</li> </ul> </li> <li>● 住宅用地に関しては、区画整理事業、都市施設整備の実施が必要 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ スケジュールを検討し、瀬戸サイトの整備運営実施時期と調整する。</li> </ul> </li> </ul>



	<p>■法的条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● PFI 事業終了後の引き渡し条件の明確化</li> <li>● 実施方針、要求水準書、契約書等の必要書類の作成が必要</li> <li>● PFI 事業者の選定方法の検討と審査委員会の設置運営が必要 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 次年度のアドバイザリー業務で実施する。</li> </ul> </li> </ul> <p>■財務的条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 導入機能を確定させた上で、サービス対価の設定が必要 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 次年度のアドバイザリー業務で実施する。</li> </ul> </li> <li>● 補助メニューの整理と事務手続きが必要 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 適用可能な補助金について整理する。</li> </ul> </li> </ul>
整備・運営	<p>■技術的条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業運営におけるモニタリング内容の明確化 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 次年度のアドバイザリー業務で実施する。</li> </ul> </li> </ul>

●事業実施のメリット・デメリット

公民ストック（祖母懐小学校）の活用	
メリット	<p>■瀬戸市</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 未利用となる学校跡地、公有地を活用できる。</li> <li>● 保育園施設を整備することで、公共サービスの充実が図れる。</li> <li>● 住宅用地として売却できれば、市の財政負担を軽減する。</li> <li>● 転入者の増加や市内での住み替えが見込める。</li> <li>● PFI 事業（BT0 方式）で保育園施設を整備運営することで、市の財政負担を低減できる。</li> </ul> <p>■民間事業者（PFI 事業者）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 大企業が数多く立地する豊田市近傍で、住宅販売事業を実施することができる。</li> </ul> <p>■市民・利用者</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 新たに子育て支援の公共サービスを享受できる。</li> <li>● 体育館の一部を改修することによって、地域住民のコミュニティの象徴として存続できる。</li> </ul>
デメリット	<p>■瀬戸市</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 新たな財政投資が必要となる。</li> <li>● 公共側に必要なリスクを分担する必要がある。</li> </ul> <p>■民間事業者</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 民間側に必要なリスクを分担する必要がある。</li> </ul> <p>■市民・利用者</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 利用状況によっては、周辺住民からクレームがくる。</li> </ul>

### (3) 地域公共交通運営に係る PFI 手法の導入可能性

地域公共交通運営については、学識ヒアリングより検討対象を瀬戸サイトを經由する尾張瀬戸駅と瀬戸口駅をつなぐ路線をモデルとして設定し、公民ストックそれぞれに対するアクセス性の評価を実施した。その結果、「瀬戸商工会議所」、「瀬戸公共職業安定所」、「東明小学校」、「祖母懐小学校」は現状でも運行頻度が低いという課題があることが判明した。

公民ストックが活用され、新たな需要が発生した場合を想定した場合は、運行頻度を高めることが望ましいと考えられ、また、中心市街地となる尾張瀬戸駅周辺と利活用後の公民ストックをつなぐネットワークを強化することで、コンパクトプラスネットワークの形成に寄与できるものと考えられる。

現状の経営状況の改善、コンパクトプラスネットワークの形成、瀬戸サイトの運営、公民ストックの活用への効果を踏まえると、コンセッション手法の導入が望ましいが、参入意欲を示す民間事業者は、残念ながら確認することができなかった。

我が国では未導入だが、収支状況の改善が必要な地域公共交通において、新技術導入の促進による行政コストの低減や、民間事業者のインセンティブ向上となるアベイラビリティペイメント型（成果報酬型）のコンセッション方式の PFI 事業の導入について、引き続き検討していくことが望ましいと考えられる。

以下、条件の整理と事業実施のメリット・デメリットを掲載する。

#### ●条件（技術的・法的・財務的）の整理と対応策

項目	課題と対応策
PFI 事業の発注準備	<p>■技術的条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 参入可能な事業者が限定的           <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ PFI 事業の包括化の対象外とするが、VFM の低減やサービスの向上に寄与できるため、アベイラビリティペイメント型（成果報酬型）のコンセッション方式の PFI 事業について検討する。</li> </ul> </li> </ul> <p>■法的条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● PFI 事業終了後の引き渡し条件の明確化</li> <li>● 実施方針、要求水準書、契約書等の必要書類の作成が必要</li> <li>● PFI 事業者の選定方法の検討と審査委員会の設置運営が必要           <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 次年度アドバイザー業務で検討する。</li> </ul> </li> </ul> <p>■財務的条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 恒常的に赤字事業であるため、民間事業者の参入意欲</li> <li>● 事業計画を確定させた上で、サービス対価や成果報酬等の設定が必要           <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 導入可能性調査を実施する。</li> </ul> </li> <li>● 補助メニューの整理と事務手続きが必要           <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 適用可能な補助金等を整理する。</li> </ul> </li> </ul> <p>■その他条件</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 庁内合意、周辺住民の理解、合意等が必要 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 説明会を実施する。</li> </ul> </li> <li>● 現状の委託契約期間を踏まえたスケジュールの検討が必要 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 平成 36 年度に、運用開始となるように調整を図る。</li> </ul> </li> </ul>
整備・運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>■技術的条件 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業運営におけるモニタリング内容の明確化 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 次年度アドバイザー業務で検討する。</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>■法的条件 <ul style="list-style-type: none"> <li>● PFI 事業による運営業務で、地域公共交通の路線や便数まで変更可能かどうかは法的根拠の確認が必要 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 導入可能性調査を実施する。</li> </ul> </li> <li>● 新技術（自動運転等）の導入について、民間事業者が提案可能となるように、要求水準書に明確に記載しておく必要がある。 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 導入可能性調査を実施する。</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>■財務的条件 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 運営権を民間事業者が取得しても、価格を直接的に変更することが難しい。（住民や議会等から反対を受ける） <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 対外的にきめ細かい説明会を実施する。</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

●事業実施のメリット・デメリット

	地域公共交通の運営
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>■瀬戸市 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域公共交通の公共サービスの充実が図れる。</li> <li>● 瀬戸サイトの利用者が向上する可能性がある。</li> </ul> </li> <li>■民間事業者（PFI 事業者） <ul style="list-style-type: none"> <li>● 瀬戸サイトの利用者、利用率の向上に寄与した場合、瀬戸サイトの収益力を向上させる。</li> </ul> </li> <li>■市民・利用者 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 瀬戸サイトへの公共交通の利便性は向上される。</li> </ul> </li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>■瀬戸市 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 新たな財政投資が必要となる。</li> <li>● 公共側に必要なリスクを分担する必要がある。</li> <li>● 契約締結に高い技術力が要求される。</li> </ul> </li> <li>■民間事業者 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 民間側に必要なリスクを分担する必要がある。</li> <li>● 赤字事業を運営することとなる。</li> </ul> </li> <li>■市民・利用者 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 利用状況によっては、料金が上がる。</li> </ul> </li> </ul>

#### (4) 複数事業の包括化の導入可能性

複数事業の包括化については、サウンディング調査から、瀬戸サイトの整備運営と公民ストックの包括化は、リスク分散に繋がるとの意見もあったが、地域公共交通の運営を包括化する場合においては、プレーヤーが限定されることから、参入意欲が低下する等の意見を確認することができた。

試算としては、3つの事業（瀬戸サイト整備・運営、公民ストック活用、地域公共交通運営）を包括的に実施した場合の効果・影響を想定し、3事業を包括化するケース、2事業（瀬戸サイト整備・運営、公民ストック活用）を包括化するケースの2ケースでVFMを比較検討した。

検討の結果、3事業を包括化することでVFMの増加は期待できるものの、2事業を包括化の方が公的財政負担は減少できることが明らかとなり、地域公共交通の運営は別のPFI事業として実施することが望ましいとの結論に至った。

以下、条件の整理と事業実施のメリット・デメリットを掲載する。

#### ●条件（技術的・法的・財務的）の整理と対応策

項目	条件と対応策
事業の発注準備	<ul style="list-style-type: none"> <li>■法的条件               <ul style="list-style-type: none"> <li>● 実施方針、要求水準書等、包括化に関する高度な書類作成技術が必要                   <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ アドバイザリー業務では、包括化に関する実績を有する事業者を選定することが望ましい。</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>■財務的条件               <ul style="list-style-type: none"> <li>● 包括化の詳細検討                   <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 収支の予測やSPCの運営費用の設定など、感度分析を実施し検討の精度を高める。</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>■その他条件               <ul style="list-style-type: none"> <li>● 各事業の庁内合意、地元合意                   <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 各事業について、庁内合意や地元の合意調整を実施。</li> <li>➢ 事業実施の担当課を設定する。</li> </ul> </li> <li>● スケジュールの調整。特に公民ストック活用の土地売却事業について                   <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 区画整理事業のスケジュールを明確にした上で、PFI事業とスケジュールが大きく乖離する場合は、再度民間事業者ヒアリング調査を実施する</li> </ul> </li> <li>● コンソーシアム組成の複雑化                   <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 公表から事業者選定まで余裕を持ったスケジュールとする。</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
整備・運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>■その他条件               <ul style="list-style-type: none"> <li>● 瀬戸市側のモニタリング体制の明確化                   <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 分野横断的な対応が求められるため、新たにセクションを設置</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

	するか、タスクフォース的な組織運営を実施する。
--	-------------------------

●事業実施のメリット・デメリット

	事業の包括化
メリット	<p>■瀬戸市</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 公的財政負担額の低減が図れる。</li> <li>● 民間事業者のリスク分散により、参入する企業が増加することで事業の実現可能性が向上する。</li> <li>● 市内の住み替えなどによるコンパクトシティ化によって、将来のインフラ整備コストを低減できる可能性がある。</li> </ul> <p>■民間事業者（PFI 事業者）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業リスクの分散化が図れる。</li> </ul> <p>■市民・利用者</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 包括化によるより多くの財政負担の軽減により、将来の増税の防止等に寄与できる。</li> <li>● より早期に公共サービス（保育園）が享受できる。</li> </ul>
デメリット	<p>■瀬戸市</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 新たな財政投資が必要となる。</li> <li>● 公共側に必要なリスクを分担する必要がある。</li> <li>● 契約締結に高い技術力が要求される。</li> <li>● 包括化という新しい事業手法に対して、抵抗が生まれる可能性がある。</li> </ul> <p>■民間事業者（PFI 事業者）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 民間側に必要なリスクを分担する必要がある。</li> <li>● コンソーシアム組成が複雑になる。</li> <li>● 提案書作成の負担が増大する。</li> </ul>

