

3.6 都市公園における有料運動施設事業

個別概要シート

☆ 担当部局	都市・地域整備局
☆ 事業名称	都市公園における有料運動施設事業
☆ 事業主体	市町村
☆ 事業範囲	有料運動施設等（プール、温浴施設、トレーニングセンター等）の整備 有料運動施設等の維持管理運営（使用料金徴収を含む）
☆ 事業類型	第Ⅲ類型
☆ 事業方式	温水プール、多目的室、管理室：ＢＴＯ方式 温浴施設、飲食施設、トレーニングセンター：ＢＯＯ方式
☆ 事業期間	設計建設期間 3年 維持管理期間 20年 合計 23年間
☆ 事業費内訳 （従来型の公共支出分）	施設整備費： 約 2,000百万円 維持管理・修繕費：約 110百万円／年 大規模修繕費： なし 運営費： 維持管理・修繕費に含み委託
☆ 事業費内訳 （従来型の民間支出分）	施設整備費： 約 822百万円 維持管理・修繕費：約 213百万円／年 大規模修繕費： なし 運営費： 維持管理・修繕費に含み委託
☆ 資金調達	国からの補助金： 公共支出分の6割に対し、1/2補助 地方債の発行：補助裏に起債措置75%（交付税補填措置30%） 単独事業に起債措置75%（交付税補填措置30%） 一般会計の負担額： 施設整備費の 47.5%
☆ 地方債発行条件	充当率 75%、据置3年込みの20年償還、金利 3.0%
☆ 運営上の優遇措置	なし
☆ 民間事業者の収入	ＢＴＯ部分：管理運営 サービスの対価、使用料収入 ＢＯＯ部分：初期費用 資本金、借入金 管理運営 使用料収入、販売収入
☆ 総合リスク評価	高

都市公園有料運動施設事業（都市・地域整備局）

1. 概要

都市公園内において、子どもから高齢者、障害者等のあらゆる人々の健康づくりやレクリエーションの場として通年利用できる温水プールやトレーニングセンター等を整備する。

またスポーツ後のリ・コンディショニングをはじめ、心身の癒しや人とのふれあい・交流の場として、温浴施設や飲食施設等を中心としたコミュニティ施設を併設する。

維持管理・運営にあたっては、衛生面に留意するとともに、施設間の有機的な連携を図りながら、スポーツ、休息、飲食等各々において個別利用であっても、利用者が充分満足できるよう施設整備、維持管理・運営を行うものとする。

2. 立地条件

- ・ 立地場所： 人口 20 万人の自治体
- ・ 敷地面積： 4,000 m²（公園全体 15ha）
- ・ 用途地域： 第 1 種住居地域
- ・ 容積率： 200%
- ・ 建ぺい率： 60%

3. 業務範囲

(1) 施設整備

(a) 計画

- ・ 公共が、基本構想を立案し、それを参考に P F I 事業者は、全天候型の通年利用プールやトレーニングセンター等を中心とする運動施設の設置を計画する。なお、施設内には温浴施設や飲食施設等の利用者サービス施設についても併せて計画する。

(b) 設計

- ・ P F I 事業者が公共と協議の上、基本設計及び実施設計を行う。

(c) 建設

- ・ 上記設計に基づき P F I 事業者が必要な施設の設置を行う。
 - ・ 25m プール（6 コース）
 - ・ 子どもプール
 - ・ 更衣室、トイレ
 - ・ トレーニングセンター
 - ・ 管理事務所兼会議室
 - ・ 温浴施設
 - ・ 飲食施設
 - ・ 売店

(2) 維持管理・運営

(a) P F I 事業者が実施する業務

① 維持管理

- ・ 清掃業務、建築物保守管理業務（建築物の点検・保守、その他の修理業務を含む）、設備保守管理業務（設備の点検・保守、運転・監視、その他の修理業務を含む）

② 修繕（大規模修繕を含む）

- ・ 公共の責めに帰すべき事由による以外は、P F I 事業者において実施する。
- ・ 大規模修繕は想定していない。

③ 運営

- ・ 料金徴収
- ・ その他各施設に必要な運営業務（プールやトレーニングセンターにおけるプログラム提供、飲食施設等での調理・販売等）

(b) 公共が実施する業務

① 維持管理

- ・ 原則として行わない。

② 修繕（大規模修繕を含む）

- ・ 公共の責めに帰すべき事由によるものについては、公共において実施する。
- ・ 大規模修繕は想定していない。

③ 運営

- ・ 原則として行わないが、占用等の許認可事務、監督処分等の公権力に関する事務については公共において実施する。

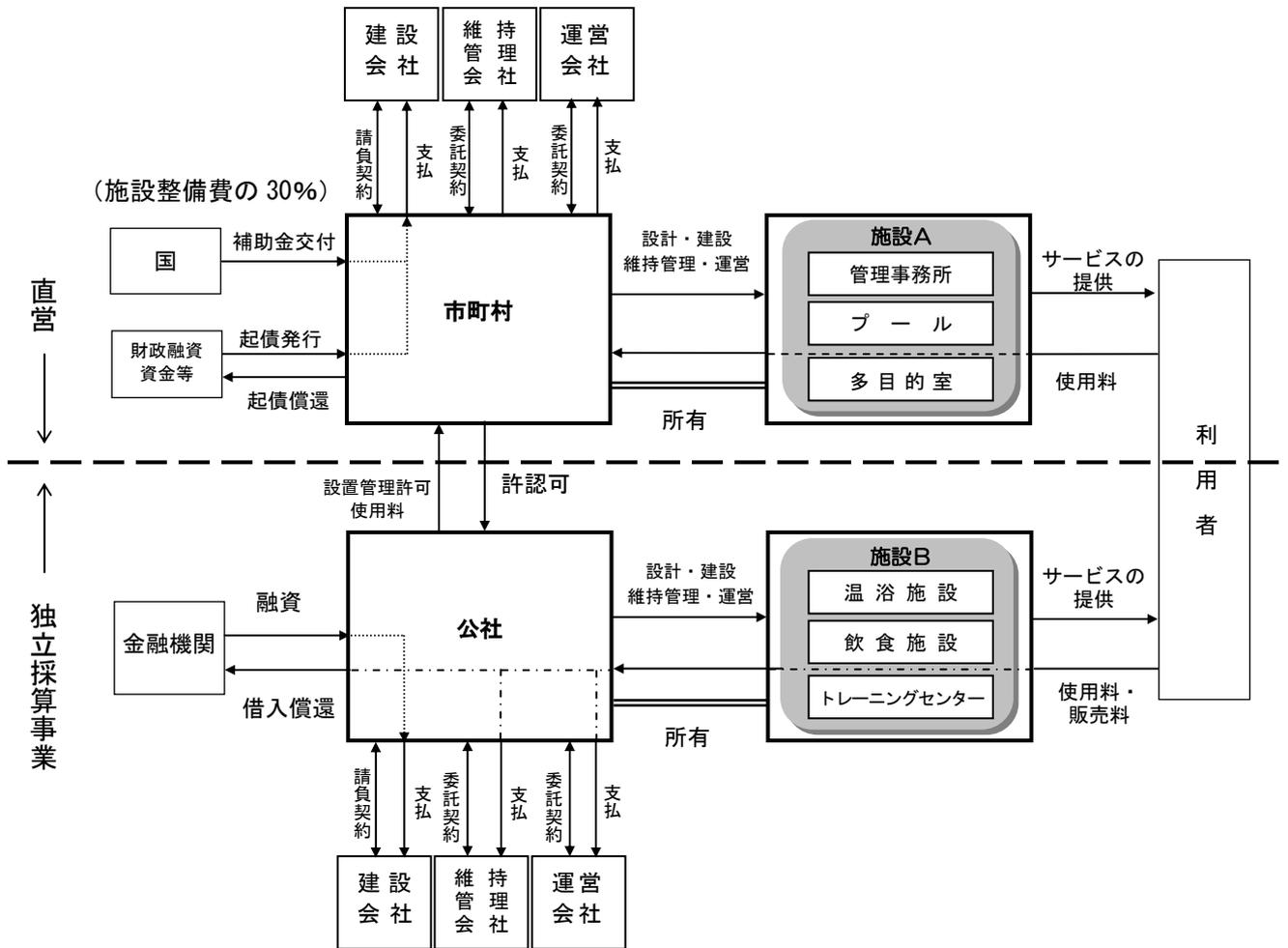
4. リスクに関する留意事項

- ・ 建設段階において P F I 事業者の責めに帰すべき事由により、工事費を大幅にオーバーした場合の増加分や契約期日に完工できなかった場合のサービス提供遅延による住民利用への影響等のリスクを考慮する必要がある。
- ・ 大型ポンプや濾過・殺菌装置、ボイラー等の設備機器、並びに漏水等の不測のトラブルが生じた際の修繕対応や休業補償等のリスクを考慮する必要がある。
- ・ O-157 等感染症の流行等予期できない事態が生じた際のリスクを考慮する必要がある。

都市公園における有料運動施設事業（都市・地方整備局 公園緑地課）

<事業スキーム図>

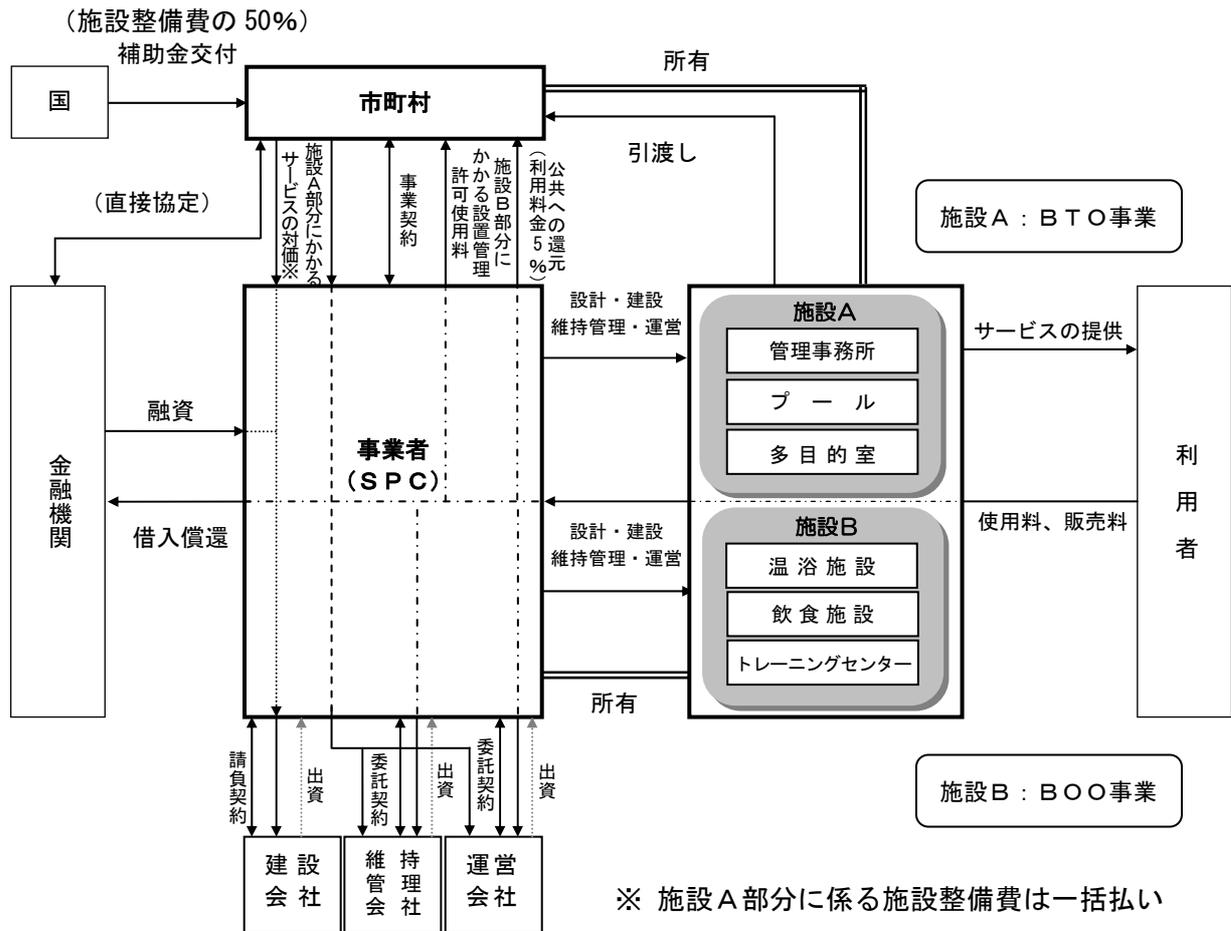
◆ 従来型 ◆



都市公園における有料運動施設事業（都市・地方整備局 公園緑地課）

<事業スキーム図>

◆ P F I 導入型 ◆



リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担				リスク分担の具体的内容	移転リスクに関する留意点 (各事業共通分)	移転リスクに関する留意点 (特に当該事業に関するもの)	移転リスクとして特 に留意すべきもの に★マーク	備考
			従来型		PFI						
			公共	民間	公共	民間					
共通	入札リスク	1 入札説明書の誤り、入札手続の誤りなど	○		○		入札説明書の訂正、入札手続の更正などにより選定事業者に発生した追加費用を公共側が負担する。				
		2 落札者と契約が結べない、または契約手続きに時間がかかる	△	○	△	○	契約遅延の原因が事業者側にある場合は、契約の遅延により公共側に発生した追加費用を事業者が負担する。それ以外の場合は、それぞれに発生した追加費用をそれぞれが負担する。	事前に公表される契約書(案)の内容理解に齟齬があって契約手続きが遅延する場合等が想定されるが、発生の確率は低い。			
	制度変更リスク	3 当該事業に係る根拠法令の変更、新たな規制立法の成立など	*	*		○	当該事業に係る法令変更、新規立法に対応するための追加費用は公共が負担する。同じく、事業が中止となった場合に発生する追加費用を公共側が負担する。				
		4A 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	*	*		○	当該法令変更、新規立法に対応するための追加費用は民間が負担する。同じく、事業が中止となった場合に発生する追加費用を民間が負担する。	経過措置、激変緩和措置、不遡及措置が取られることが一般的であり、事業に与える影響は小さいと想定される。			
		4B 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(建設期間)	*	*		○	当該法令変更、新規立法に対応するための追加費用は公共が負担する。同じく、事業が中止となった場合に発生する費用を公共側が負担する。建築基準法の改正による耐震性強化の場合は、追加コストは公共が負担する。				
	税制変更リスク	5 当該事業に関する新税の成立や税率の変更	*	*		○	当該事業に係る税制変更により発生する追加費用は公共が負担する。同じく、事業が中止となった場合に発生する追加費用を公共側が負担する。				
		6A 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	*	*		○	公共が支払う消費税を変更後の税率によって増減して支払う。また、利益に課される税金以外の税制度変更によって増加した費用を公共が負担する。				
		6B 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	*	*		○	法人税などの収益に課税される税率変更などを理由とするサービス対価の改訂は行わない。	事業者の最終利益の配分に影響を与えるが、事業に直接的に与える影響は小さい。増税となる場合、期待収益の減少が消費者へ値上げの形で転嫁された場合、事業費の増高として間接的に事業に影響が及ぶことが想定される。事業範囲に独占または寡占状態に近い業務が含まれていない限り、間接的な影響も小さい。			
		7 事業管理者として公共側が取得すべき許認可の遅延	○			○	当該許認可取得の遅延に伴い事業者側に発生した追加費用を公共側が支払う。				
	政治リスク	8 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		○		○	当該許認可取得の遅延に伴い公共側に発生した追加費用を事業者が支払う。	事業の特性により異なるが、民間事業者は許認可取得に慣熟しており、発生の可能性は低いと想定される。			
		9 政治上の理由ないし政策変更により、事業の内容が変更ないし中止される	○		○		事業内容の変更に対応するための追加費用は公共側が負担する。事業が中止となった場合の損害賠償に应诉する。				
		10 施設の設置および運営に関する住民反対運動、訴訟、要望などへの対応	○		○		公共側が訴訟費用を負担するとともに、これにより事業が遅延して事業者側に発生した追加費用を公共側が負担する。				
社会リスク	11 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、要望などへの対応	△	○		○	事業者が訴訟費用を負担するとともに、これにより事業が遅延して公共側に発生した追加費用を事業者が負担する。	一般的に、民間事業者が行い得る調査、建設、維持管理等は定型化され、習熟していることが想定されるので、住民による訴訟、苦情などの発生の可能性は低いものと想定される。				
	12 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		○		○	環境問題に関する対応費用をあらかじめ見積もって金額を提案するが、事後に変更を認めない。	環境問題対応費用の見積り精度を上げることが必要であるが、立地や事業特性により、大きく異なる可能性がある。				

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担				リスク分担の具体的内容	移転リスクに関する留意点 (各事業共通分)	移転リスクに関する留意点 (特に当該事業に関するもの)	移転リスクとして特に留意すべきものに★マーク	備考
			従来型		PFI						
			公共	民間	公共	民間					
第三者賠償リスク	13	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		○		○	施設管理者である公共側が損害賠償の責を負うが、事業者に帰責性がある場合は事業者に求償する。	第三者賠償は、民間事業者の行う事業の特性に応じて巨額になる可能性がある。なお、第三者賠償保険により、リスクの軽減を図ることができる。	集客型の施設であることから、プールにおける傷害や衛生管理面の不備による事故等利用者の安全面におけるリスクを負うことがある。	★	
	14A	所定の基準の範囲内に収まっているものの、本件施設整備の施工に伴い避けることができない騒音・振動、地盤沈下、地下水の断水、臭気の発生などにより第三者に損害を与えた場合	○			○	民間が損害賠償の責を負う。	立地や事業特性によるが、民間事業者は事業に習熟しており、施設整備に伴う第三者賠償の発生の可能性は低い。			
	14B	公共側要因による事故で第三者に損害を与えた場合	○			○	施設管理者である公共が損害賠償の責を負う。				
経済リスク	資金調達リスク	15 事業に必要な資金の確保		○		○	資金調達コストの上昇や資金調達方法の変更に伴う追加費用などは事業者が負担する。	事業規模が大きくなるほど、また、設計・建設期間が長くなるほど、当該リスクは高くなる。			
	物価変動リスク	16 設計・建設段階の物価変動		△	○	△	○	設計・建設期間の物価変動を見込んだ金額を提案してもらい、変更を認めない。	見積りの精度を上げることで対応するが、設計・建設期間が長くなるほど物価変動による影響は大きくなる。		
		17 維持管理・運営段階の物価変動		○		○	△	物価変動に合わせて、定期的に運営事業に関する費用の見直しを行う。	物価変動に合わせて、定期的に運営事業に関する費用の見直しを行うことから、物価変動の影響は相当程度抑えられる。		
	金利変動リスク	18 設計・建設段階の金利変動		*	*	△	○	設計・建設期間の金利変動を見込んだ金額を提案してもらい、変更を認めない。但し、公共側からの支払い金利の基準日については、民間側が金利変動リスクをコントロールできるようにするまでの期間を勘案の上、設定することが必要。	設計・建設期間が長くなるほど、金利変動の影響を受け易い。		
19 維持管理・運営段階の金利変動			○		○	△	金利変動に応じて定期的に金利を見直し、割賦代金に係る支払利息を変更する。	金利変動に合わせて定期的に金利を見直し、割賦代金に係る支払利息を変更することから、金利変動の影響は相当程度抑えられる。			
不可抗力リスク	22	計画段階で想定していない(想定以上の)暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷などの自然災害、および、戦争、騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な事象による施設の損害、運営事業の変更、中止	○		○	△	不可抗力による施設の損害に関する修復費用は公共側が負担する。不可抗力による運営事業の変更、中止に伴い、事業者が発生した追加費用は公共側が負担する。(建設段階は中央建設審議会標準請負契約約款に定めがある。費用の負担割合につき別途の取り決めも可能)。	一般的に、当該リスクの発生の可能性はそれほど大きくないものと想定される。また、発生した場合においても、当該リスクの大部分は公共側が負担することが一般的であり、事業者側が負担する部分はそれほど多いものではない。	プールや温浴施設等の特性上、異常気象による漏水やO-157をはじめとする感染症の流行等不測の事態が生じた際、影響が予想される。		
計画段階	計画リスク	測量・調査リスク	23 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	○		○		測量結果、調査結果の不備に起因する設計変更、工法変更などの変更に伴い事業者が発生する追加費用を公共側が負担する。			
			24 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		○		○	測量結果、調査結果の不備に起因する設計変更、工法変更などの変更に伴い公共側に発生する追加費用を事業者が負担する。	事業の特性により異なるが、民間事業者は調査・測量に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。		
	設計リスク	25 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	○		○		設計の不備を補正するため、ないし、工法・工期の変更に伴い事業者が発生する追加費用を公共側が負担する。				
		26 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	○		○		設計変更を行うため、ないし、工法・工期の変更に伴い事業者が発生する追加費用を公共側が負担する。				
		27 事業者が実施した設計に不備があった場合		○		○	設計の不備を補正するため、ないし、工法・工期の変更に伴い公共側に発生する追加費用を事業者が負担する。	事業の特性により異なるが、民間事業者は設計業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。			
計画変更リスク	28	公共側の要望による設計変更、計画変更、ないし、環境アセスメント等による計画変更を行う場合	○		○		設計変更、計画変更に伴い事業者が発生する追加費用を公共側が負担する。				

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担				リスク分担の具体的内容	移転リスクに関する留意点 (各事業共通分)	移転リスクに関する留意点 (特に当該事業に関するもの)	移転リスクとして特 に留意すべきもの に★マーク	備考
			従来型		PFI						
			公共	民間	公共	民間					
建設段階	用地リスク	29 施設整備に係る用地の取得遅延、ないし、取得できなかったことによる計画変更。用地取得費の予算オーバー	○		○		用地取得遅延ないし計画変更に伴い、事業者に発生した追加費用を公共側が負担する。用地取得費の増加部分は公共側が負担する。				
		30 計画地の土壌汚染、埋蔵物などによる計画変更	○		○		計画変更にもない事業者側に発生する追加費用を公共側が負担する。				
		31 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	○		○		工法、工期の変更などに伴い事業者側に発生した追加費用を公共側が負担する。				
	工事リスク	工事費増加リスク	32 事業者の責めにより、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合			○	○	工事費の増加部分は事業者の負担とする。	当初見積りの精度を上げることにより対応する。なお、事業の特性により異なるが、民間事業者は建設業務に習熟しているため、発生の可能性は低いと想定される。		
			33 公共側の要因による設計変更などで当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合	○		○		工事費の増加部分は公共側が負担する。			
			34 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	○	△	○	△	工事費の増加部分は公共側が負担する。(増加費用の負担割合につき事前に決めも可能)	発生の可能性はそれほど大きくないものと想定される。また、発生した場合においても、当該リスクの大部分は公共側が負担することが一般的であり、事業者側が負担する部分はそれほど多いものではない。		
		工期遅延リスク	35 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			○	○	工期の遅延に伴い公共側に発生した追加費用を事業者が負担する。	当初作業計画の精度を上げることにより対応する。なお、事業の特性により異なるが、民間事業者は建設業務に習熟しているため、発生の可能性は低いと想定される。	工期が遅延した場合、住民に対するサービスの開始時期の遅れとなることから、その際のPFI事業者の責任の取り方について取り決めておく必要がある。	
36 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	○			○		工期の遅延に伴い事業者側に発生した追加費用を公共側が負担する。(増加費用の負担割合につき事前に決めも可能)					
		37 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	○	△	○	△	工期の遅延に伴い事業者側に発生した追加費用を公共側が負担する。(増加費用の負担割合につき事前に決めも可能)	発生の可能性はそれほど大きくないものと想定される。また、発生した場合においても、当該リスクの大部分は公共側が負担することが一般的であり、事業者側が負担する部分はそれほど多いものではない。			
工事監理リスク	38 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			○	○	事業者の費用負担で工事内容の修復、工期の修復を図る。または、工期遅延による追加費用を事業者が負担する。	事業の特性により異なるが、民間事業者は工事監理業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。				
要求性能未達リスク	39 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			○	○	要求性能不適合部分、施工不良部分の改修を事業者の費用負担で実施する。	事業の特性により異なるが、民間事業者は建設業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。				
技術進歩リスク	40 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	○		○		施設・設備内容の変更に伴い、事業者に発生した追加費用を公共側が負担する。					
運営段階	維持管理リスク	41 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(従来は直営を想定)	○			○	モニタリングにより、維持管理業務の内容が要求水準に達していないことが判明した場合、公共は改善計画の策定を命ずるとともに、要求水準未達の状態が改善されなければ、サービス対価を減額する。引き続き、改善がなされなければ、契約を解除する。	事業の特性により異なるが、民間事業者は維持管理業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。			
		42 事業期間中に施設の瑕疵が発見された場合(BOT事業)	/	/	/	/	事業者の費用負担により施設の瑕疵の修復を行う。	施設の瑕疵が発見された場合の修復の費用負担は、瑕疵の内容による。なお、事業期間が長期にわたることから、ある程度、発生の可能性があるものと想定される。	BTO事業のため、BOT事業に関する本項目は対象外		
		43A BTO事業の事業期間中に施設の瑕疵が発見された場合(瑕疵担保期間内の場合)			○	○	事業者の費用負担により施設の瑕疵の修復を行う。	施設の瑕疵が発見された場合の修復の費用負担は、瑕疵の内容による。なお、民間事業者は建設業務に習熟しており、瑕疵担保期間内ならば発生の可能性は低いと想定される。			
		43B BTO事業の事業期間中に施設の瑕疵が発見された場合(瑕疵担保期間終了後の場合)	○		○		公共の費用負担により施設の瑕疵の修復を行う。				

リスクの種類	No.	リスクの内容	リスク分担				リスク分担の具体的な内容	移転リスクに関する留意点 (各事業共通分)	移転リスクに関する留意点 (特に当該事業に関するもの)	移転リスクとして特に留意すべきものに★マーク	備考
			従来型	PFI	公共	民間					
維持管理費増大リスク	44	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)	○			○	事業者の責任と費用負担により維持管理業務を実施する。サービス対価の見直しは行わない。	事業の特性により異なるが、民間事業者は維持管理業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。	大型ポンプや濾過・殺菌装置、ボイラー等の設備機器、ならびに漏水等の不測のトラブルが生じた際の修繕対応や休業補償等のリスクを考慮する必要がある。	★	
	45	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起因する施設の損傷(従来は直営の場合を想定)	○			○	事業者の資金負担により、損傷部分の修復を行う。モニタリングによる減額、契約解除ないし損害賠償の対象となる。	事業の特性により異なるが、民間事業者は維持管理業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。	大型ポンプや濾過・殺菌装置、ボイラー等の設備機器、ならびに漏水等の不測のトラブルが生じた際の修繕対応や休業補償等のリスクを考慮する必要がある。		
	46A	公共の責めにより施設が損傷した場合	○			○	公共の資金負担により、損傷部分の修復を行う。修復ではなく、事業の中止が合理的であると公共が判断した場合は、公共の責めによる契約の終了となる。				
	46B	公共、民間どちらの責にもよらない事故や火災などの要因により施設が損傷した場合	○			○	公共の資金負担により、損傷部分の修復を行う。修復ではなく、事業の中止が合理的であると公共が判断した場合は、不可抗力による契約の終了となる。				
運営業務リスク	47	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	○			○	モニタリングにより、運営業務の内容が要求水準に達しないことが判明した場合、公共は改善計画の策定を命ずるとともに、要求水準未達の状態が改善されなければ、サービスを減額する。引き続き、改善がなされなければ、契約を解除する。	事業の特性により異なるが、民間事業者は運営業務に習熟しており、発生の可能性は低いと想定される。			
	48A	補助対象事業において、当初見込みより施設利用者が増減することにより、運営業務需要が減少(収入の減少)ないし、運営業務費用が増加する場合	○			△	事業契約において施設利用者数の変動範囲を合意し、この範囲内の変動に関する費用の増加、収入の減少は事業者の負担とするが、その範囲を上回る需要変動については、サービス対価の見直しを行う。	需要変動については、あらかじめ変動範囲を合意し、またその範囲を上回る需要変動については、サービス対価の見直しを行うことから、需要変動の影響は相当程度抑えられる。	★		
	48B	補助対象事業において、当初見込みより施設利用者が増減することにより、運営業務需要が減少(収入の減少)ないし、運営業務費用が増加する場合	○			/	利用者が減少した場合、ペナルティとしてサービス対価が減少する。	民間事業者の固定的な経費以上にサービス対価が減額されれば、事業に与える影響は大きい。			
業務内容変更リスク	49	公共側の指示による運営業務の変更	○			○	業務内容の変更に伴い事業者が発生する追加費用を公共側が負担する。				
技術進歩リスク	50	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	○			○	契約に基づき、変更に伴う追加費用の負担者を定める。	事業の特性により異なるが、大幅な技術進歩が予想される場合、あらかじめリスク分担を定める必要がある。			
移管段階	51	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(BOT事業のみ)	/	/	/	/	事業者の費用負担において施設の修復を行ってから施設の引渡しを行う。	事業の特性により異なるが、事業期間が長期にわたることから、ある程度の発生の可能性があると想定される。			BTO事業のため、BOT事業に関する本項目は対象外
	52	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など				○	事業者の費用負担において適切な移管手続き、清算手続きを行う。	一般的に、発生の可能性はそれほど大きくないものと想定される。			
料金収入関連	53A	事業期間における独立採算事業部分の収益の変動	/	/	/	○	料金収入による収益の変動リスクはPFI事業者が負う。		実契約では事業期間における料金設定は適宜PFI事業者と公共の協議のもとに決定する。	★★★	
	53B	事業期間における独立採算事業部分の収益の変動	/	/	/	/	料金収入による収益の変動リスクはPFI事業者が負う。				
その他	54	その他の変動リスク	/	/	/	○					



 従来は公共工事では、当該リスクの分担については明確ではなく、個々の発生したケースに応じて対応することとなる。



 想定されないもの

移転リスクとして★
 特に留意すべき★マークの合計： 6

総合リスク評価 ★の数
 借入金利

3以下・・・リスク低 基準金利+1.0%
 4～5・・・リスク中 基準金利+1.5%
 6以上・・・リスク高 基準金利+2.0%

※基準金利=3.0%

感度分析表：公共の財政負担削減率が0%となるようにサービスの対価を設定した場合

☆ 担当部局	都市・地方整備局公園緑地課	☆ 事業期間	計 23年間 設計・建設期間 3年間 維持管理・運営期間 20年間
☆ 事業名称	都市公園における有料運動施設事業	☆ 事業費	(補助対象事業) 施設整備費 約 2,000百万円 維持管理・運営費 約 92百万円/年 使用料収入 約 87百万円/年
☆ 事業主体	市町村	(補助対象外事業)	① 施設整備費 約 702百万円 維持管理・運営費 約 105百万円/年 使用料収入 約 217百万円/年
☆ 使用モデル	model C	② 施設整備費 約 120百万円 維持管理・運営費 約 108百万円/年 使用料収入 約 154百万円/年	③=①+②
☆ 業務範囲	補助対象事業 施設Aの整備、維持管理、運営 補助対象外事業 施設Bの整備、維持管理、運営	☆ 総合リスク評価	高
☆ 事業方式	補助対象事業 BTO方式 補助対象外事業 -	☆ 借入金利	5.0%

前提条件

- 設備投資額の効率性 PSC × 100%
- 維持管理・運営費の効率性 PSC × 100%

(単位: %)

	補助対象事業 (施設A:温水プール)				補助対象外事業(施設B)											
					① 温浴施設+飲食施設				② トレーニングセンター				③(①+②) 温浴施設+飲食施設+トレーニングセンター			
	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR
単体	計測不能	-	-	計測不能	6.51	1.30	1.12	18.57	15.81	2.61	2.45	53.16	8.10	1.49	1.31	25.94
合算					5.42	1.30	1.12	1.58	7.60	2.60	2.45	2.70	6.88	1.49	1.31	7.64

合算(施設A+施設B)の際の公共への還元額(使用料収入の5%/年×事業期間20年)					
① 温浴施設+飲食施設		② トレーニングセンター		③(①+②) 温浴施設+飲食施設+トレーニングセンター	
単純合計額	現在価値換算後	単純合計額	現在価値換算後	単純合計額	現在価値換算後
217百万円	147百万円	154百万円	104百万円	370百万円	252百万円

前提条件

- 設備投資額の効率性 PSC × 90%
- 維持管理・運営費の効率性 PSC × 90%

(単位: %)

	補助対象事業 (施設A:温水プール)				補助対象外事業(施設B)											
					① 温浴施設+飲食施設				② トレーニングセンター				③(①+②) 温浴施設+飲食施設+トレーニングセンター			
	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR
単体	8.49	-	-	1.99	6.51	1.30	1.12	18.57	15.81	2.61	2.45	53.16	8.10	1.49	1.31	25.94
合算					6.98	1.52	1.34	7.72	11.05	3.86	3.71	9.56	8.18	1.68	1.50	12.18

合算(施設A+施設B)の際の公共への還元額(使用料収入の5%/年×事業期間20年)					
① 温浴施設+飲食施設		② トレーニングセンター		③(①+②) 温浴施設+飲食施設+トレーニングセンター	
単純合計額	現在価値換算後	単純合計額	現在価値換算後	単純合計額	現在価値換算後
217百万円	147百万円	154百万円	104百万円	370百万円	252百万円

前提条件

- 設備投資額の効率性 PSC × 80%
- 維持管理・運営費の効率性 PSC × 80%

(単位: %)

	補助対象事業 (施設A:温水プール)				補助対象外事業(施設B)											
					① 温浴施設+飲食施設				② トレーニングセンター				③(①+②) 温浴施設+飲食施設+トレーニングセンター			
	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR	PIRR	DSCR (平均)	DSCR (最低)	EIRR
単体	13.53	-	-	10.08	6.51	1.30	1.12	18.57	15.81	2.61	2.45	53.16	8.10	1.49	1.31	25.94
合算					8.48	1.73	1.55	12.78	14.19	5.12	4.98	15.50	9.44	1.86	1.68	16.41

合算(施設A+施設B)の際の公共への還元額(使用料収入の5%/年×事業期間20年)					
① 温浴施設+飲食施設		② トレーニングセンター		③(①+②) 温浴施設+飲食施設+トレーニングセンター	
単純合計額	現在価値換算後	単純合計額	現在価値換算後	単純合計額	現在価値換算後
217百万円	147百万円	154百万円	104百万円	370百万円	252百万円

事業のポイント（都市公園有料運動施設整備事業）

1. 事業スキーム上のポイント

【概要】

スポーツやレクリエーションの場として通年利用が可能な温水プール及び管理事務所等（以下「温水プール施設等」という）を整備。加えて温水プール施設等と一体となって身近な健康づくり等の活用が想定されるトレーニングセンターをはじめ、スポーツ後のリ・コンディショニングや心身の癒し、地域のふれあい・交流の場として温浴施設等のPFI事業者提案施設（以下「提案施設」という）を併設し、一括して維持管理・運営を実施する。

【事業方式・事業範囲】

- ・ 温水プール施設等の設計・建設、維持管理、運営をBTO方式としてサービス購入型事業を想定。
- ・ 提案施設の設計・建設、維持管理、運営をBOO方式として独立採算型事業を想定。

【事業期間他】

設計・建設期間 3 年間、維持管理・運営期間 20 年間、計 23 年間の事業期間を想定

2. 立地上のポイント

- ・ 人口 20 万人の自治体の郊外にある都市公園内を想定

3. 事業規模上のポイント

- ・ 敷地面積： 4,000 m²
- ・ 延床面積： 8,000 m²（最大）を想定

4. 感度分析上のポイント

指定管理者制度等を適用することにより、温水プール施設等を利用料金制の事業として、また提案施設については独立採算制の事業として運営することを想定。このため、感度分析においては、以下の 3 のパラメータを用い、コスト縮減状況及び温水プール施設等が単体で運営される場合と提案施設と一体として運営される場合における事業者の収支状況の変化を確認する。

- 温水プール施設等の施設整備費の効率化（10%刻みで 3 パターンを想定）
- 温水プール施設等の維持管理・運営費の効率化（10%刻みで 3 パターンを想定）
- 温水プール施設等と一体となった事業者の提案施設の設定による収入規模の変動（(1) 温浴施設＋飲食施設、(2) トレーニングセンター、(3) 温浴施設＋飲食施設＋トレーニングセンター、の 3 パターンを想定）

5. 事業性確保に当たってのポイント（PFI事業者にとっての魅力創出のポイント）
- ・ 本事業は、低廉な料金で利用することができる公の施設としての温水プール施設等に加え、通常附属施設として備えられているシャワー設備等の機能において、温浴施設やトレーニングセンターといった民間提案施設として付加価値を持たせることにより施設相互の機能増進と収益性の向上を図るものである。
 - ・ 温水プール及びプールと連携することでより相互に機能を増進することが期待される提案施設とをPFI事業者によって一体的に整備・管理運営することを想定しており、施設間連携による魅力あるサービスの提供や効率的な管理運営、効果的な集客等が期待される。
 - ・ 温水プール施設等については、公の施設として公的資金（サービス購入費）の導入を想定しているが、計画の段階から民間のノウハウを取り入れ、将来の管理運営を見据えた上での、施設整備を行い、整備後は利用料金制の導入を前提とした管理運営を行い、効率化を図るものとする。
 - ・ 提案施設の料金設定については、独立採算を前提に需要変動リスクの検討を十分に踏まえた上で、公園管理者と協議をしながらPFI事業者が決定する。
 - ・ 提案施設についての需要変動リスクをPFI事業者が全て負担可能かは、立地場所や商圈域人口等の周辺状況を踏まえた上で判断する必要がある。
 - ・ 温水プール施設等と提案施設とが、PFI事業者のノウハウによって有機的に連携することで、より利用者に魅力的なサービスの提供が期待されることから、温水プール施設等の部分においても管理運営面の裁量範囲をできる限りPFI事業者に拡大することを想定している。

以上

V F M算定結果に関する考察
〈都市公園における有料運動施設事業〉

1. 民間事業者等から寄せられた意見

- ・ 適切な需要が最も重要であり、立地条件によっては民間事業者が利用料収入の需要変動リスクを全面的に負担することは難しい、特に、既に周辺に類似施設が立地している場合は、新たに進出して採算ベース乗せることは相当困難という意見があった。
- ・ また、温浴施設の運営をP F I事業として20年間義務づけられることは、施設に対するニーズの変化も予想されることから、民間事業者にとっては相当の負担となるという意見や、温浴施設料金収入の5%負担義務は利用者数が減少した場合、費用負担として厳しいという意見が寄せられた。
- ・ 一方、公園本体の整備事業も手がけたいという意見や、複合施設の設定であるため、共有部分の有無等の条件の明確化を求める意見があった。
- ・ また、それぞれの施設毎に区分経理を行っても事業者が同一であれば、それぞれの事業のリスクを分離することは難しいという意見があった。
- ・ 人口20万人都市は、地方圏においては数が限られるため、実際の事業を想定した場合、より小規模での検討が望ましいという意見があった。
- ・ その他、指定管理者制度との関連を整理することが望ましいとする意見、類似施設の運営ノウハウと資本力を有する事業者は限られるという意見、用地確保の有無により事業期間が異なるという意見、大規模修繕も検討することが望ましいという意見、環境リスクの負担は民間事業者には難しいという意見が寄せられた。

2. V F M算定結果に関する考察

- ・ 本事業は複合事業であり、それぞれの事業毎に民間事業としての収益性が見込みうるかを検討することになる。
- ・ 温水プール事業に関しては、V F M確保のためには施設整備費、維持管理費運営費の効率化が必要であり、民間事業者の創意工夫によるコストの低減に期待したい。
- ・ 収益施設部分事業に関しては、民間の創意工夫やそれに伴う収益性の向上が期待できるところであり、類似施設の整備状況や住民ニーズの動向など立地状況に則した需要予測を綿密に行い、民間事業者の負担するリスクに見合う収益が得られるように、また、民間事業者に過大なリスク負担とならないように、事業スキーム、リスク分担をきめ細かく設定し、民間事業者のノウハウが発揮しやすくすることが必要である。

(This page(p150) is intentionally kept blank.)