

長岡市における P F I への 取り組みについて

～ 長岡市「高齢者センターしなの」整備事業の概要～



長岡市の P F I の取り組み状況

2000年度の取り組み

？「長岡市 P F I 研究会」を 2000年 7 月に立ち上げる。

（市職員と地元業者とで構成）

？2001年 7 月に研究報告書「P F I 導入に向けて」をまとめる。

「PFI導入に向けて」の 3つの基本姿勢

多角的に事業手法を検討し、VFMの最大化を図る。

民間事業者が参入しやすい柔軟な計画を構築する。

地元業者の有効活用を考慮する。

2001年度の取り組み

< V F Mの検証 >

- 高齢者センター

V F Mが出来ることから P F I 事業化が可能である。

- 斎場

V F Mが出ないことから、さらに検討が必要である。

P F I 事業の概要 1

- ・ 施設の名称：高齢者センターしなの(仮称)
- ・ 建設予定地：長岡市信濃2丁目998番地71ほか
- ・ 敷地面積：3,584.78m²
- ・ 容積率：200%（建ぺい率：70%）
- ・ P F I 施設の延床面積(予定)：1,500m²
- ・ 高齢者センターとは：

高齢者の健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための施設(浴室・大広間・飲食機能・健康増進機能 等)

P F I 事業の概要 2

- P F I の方式：B O T 方式
サービス購入型

B O T の意義

施設の機能性・安全性と運営の裁量性・自由度が増し、創意工夫が一層発揮しやすくなる

- 事業期間：供用開始から20年間
(期間満了後、無償譲渡)
- 事業者：S P C (特別目的会社)を設立

P F I 事業の概要 3

- ・ 民間事業施設の提案募集

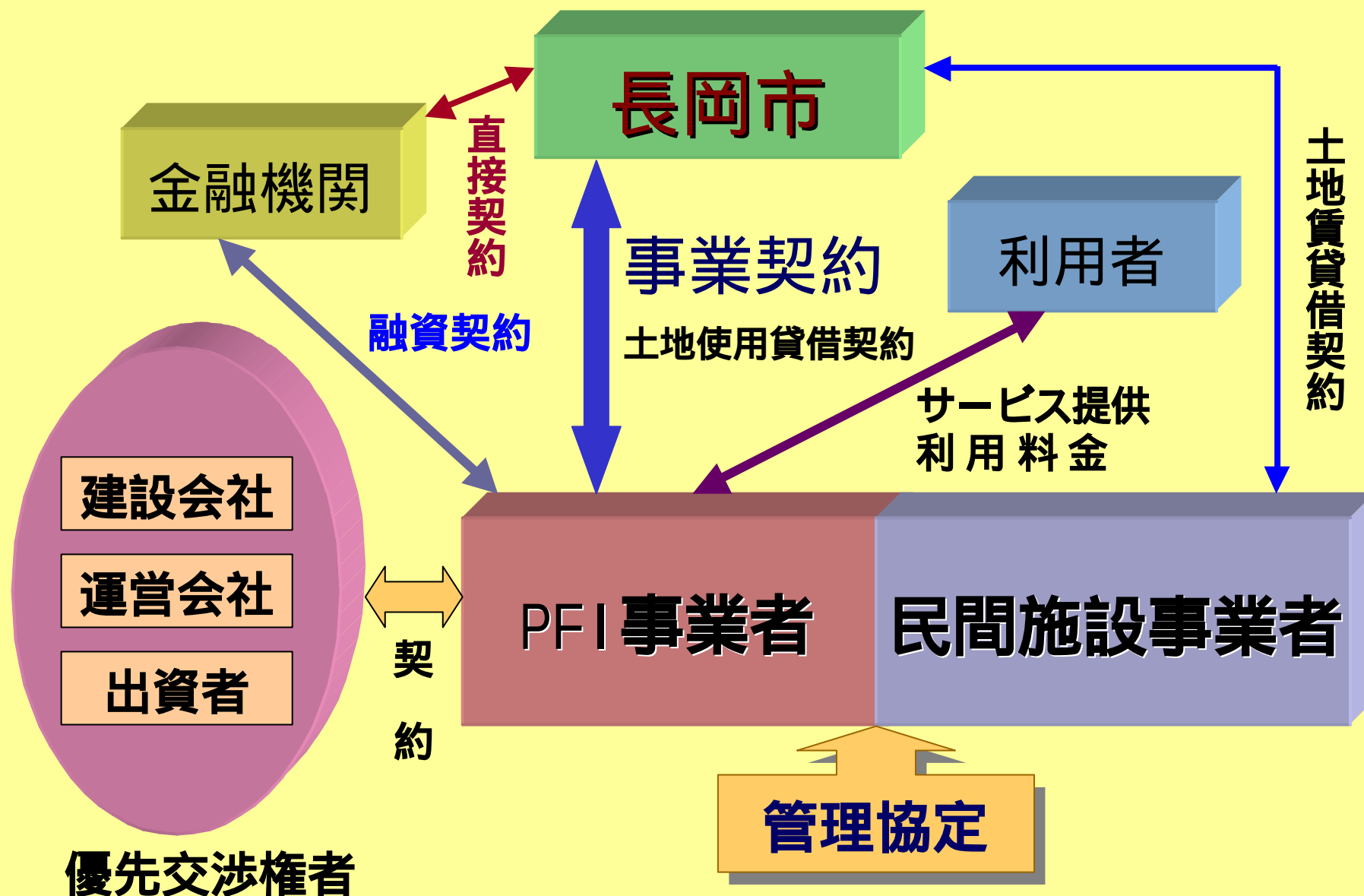
事業用地の余剰空間(約5,000m²)が活用可能
高齢者の快適空間を形成(高齢者が安心して生活することのできる住空間と、福祉・医療サービス施設等の整備)

PFI 事業と民間提案事業とは、独立採算で
完全な損益分離が必要

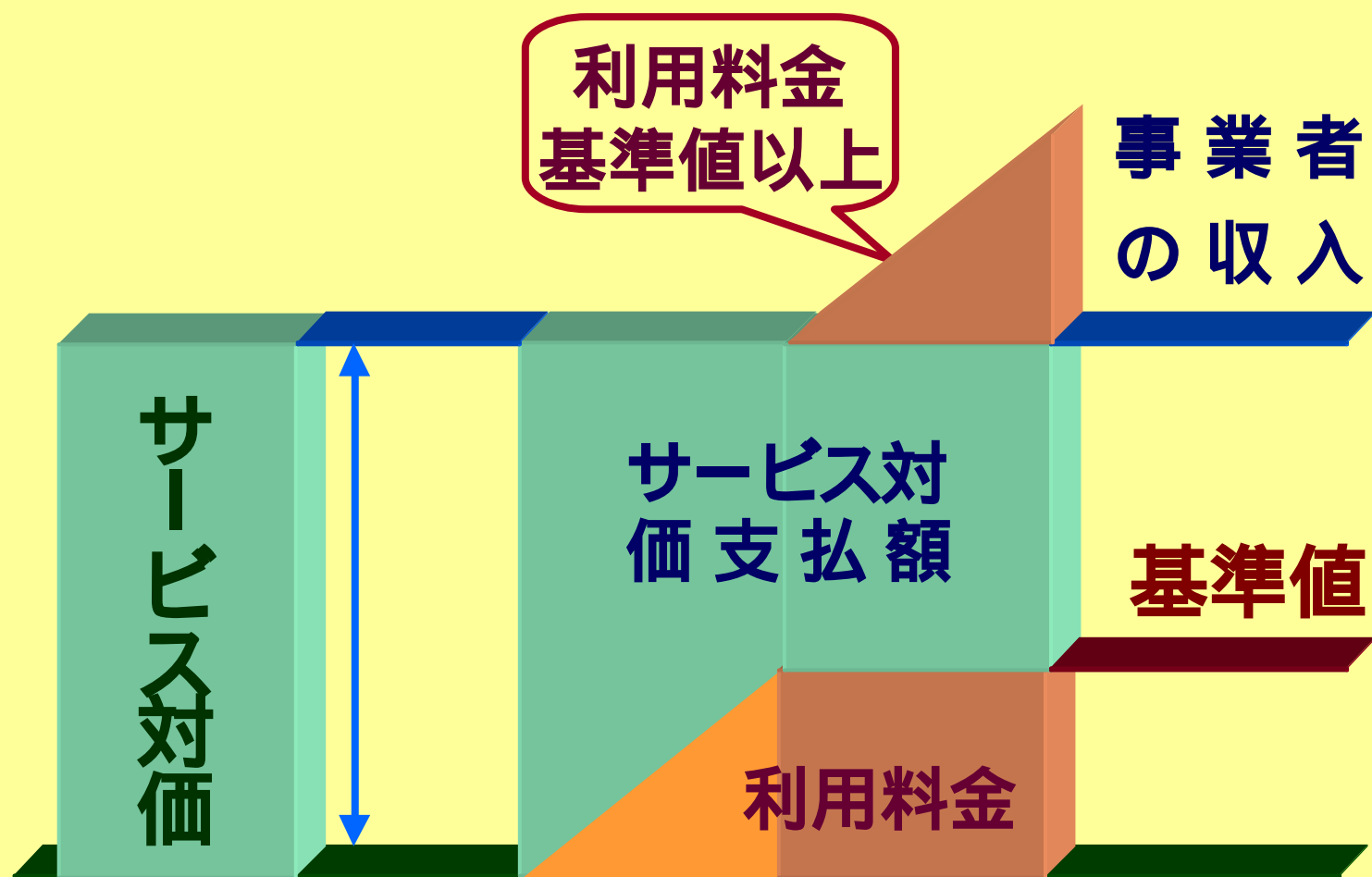
事業のスケジュール

- 実施方針の公表 2002(平成14)年5月28日
- 特定事業の選定 2002(平成14)年7月17日
- 第一次審査結果公表 2002(平成14)年11月20日
- 第二次審査結果公表 2003(平成15)年3月22日
- 基本協定の締結 2003(平成15)年4月25日
- 事業契約の締結 2004(平成16)年1月(予定)
- 事業施設の設計建設 2003(平成15)年度
~ 2004(平成16)年度
- 事業運営・維持管理 2004(平成16)年度
~ 2024(平成36)年度
- 事業終了(所有権移転) 2024(平成36)年度

PFI事業スキーム図



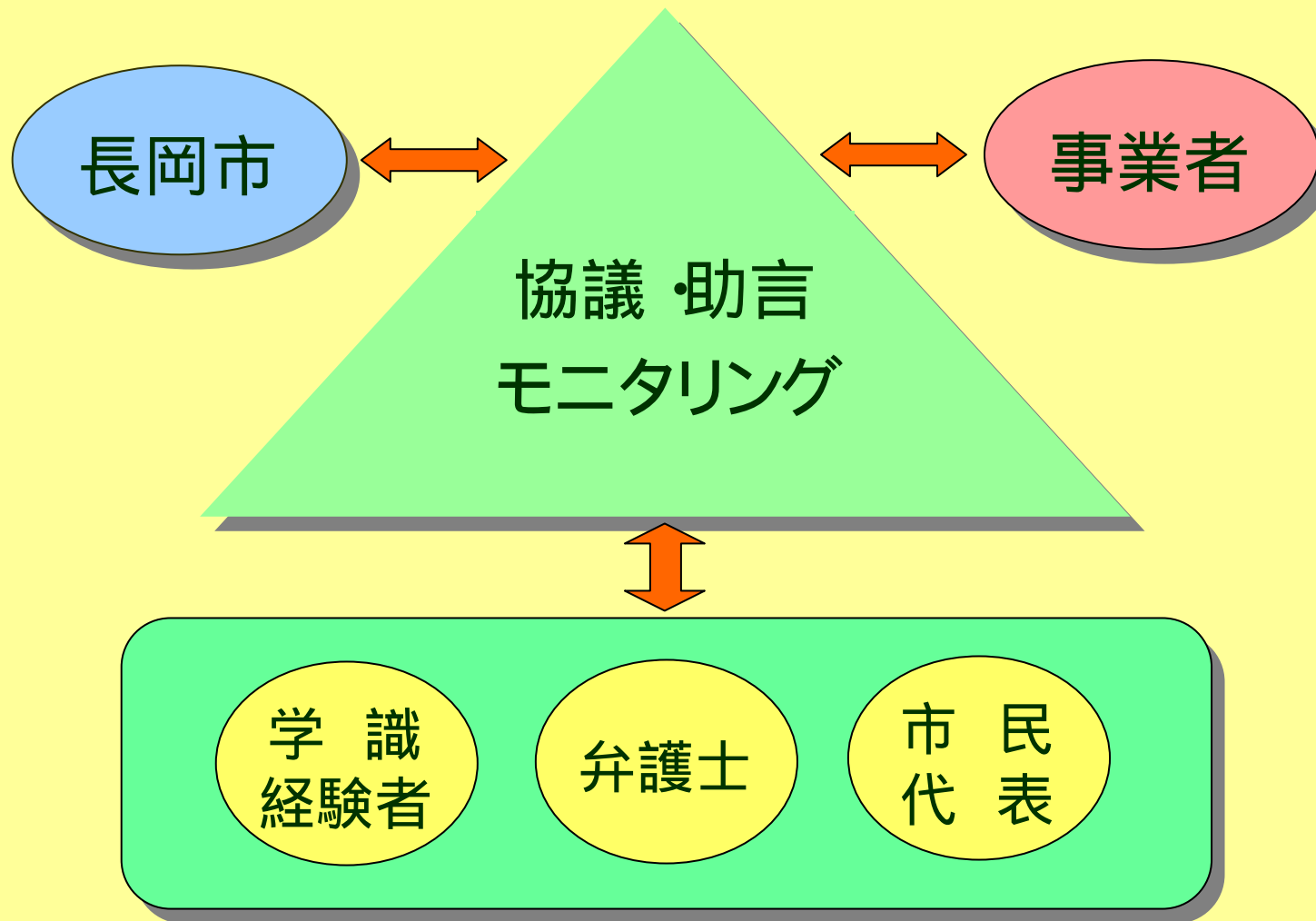
サービス対価の支払額の構造



<主なリスク分担表>

リスク項目	長岡市	事業者
不可抗力リスク	○	
物価変動リスク	○	
金利変動リスク	○	
利用者需要リスク	○	
大規模修繕リスク	○	
民間提案事業リスク		○

運営協議会の設置



優先交渉権者の決定

- ・ 選定方法：2段階公募型プロポーザル方式
- ・ 審査体制：審査委員会を設置
学識経験者4人(PFI、会計学、都市工学、福祉の専門家)及び市職員2人の
合計6人
- ・ 審査の重点
特定事業の実施体制と安定性
民間提案事業との連携とリスク分離
VFMの縮減と妥当性・実現性

審査スケジュール

実施方針の公表	平成14年5月28日
事業説明会・現地見学会	平成14年6月4日
特定事業の選定	平成14年 7 月17日
第一次募集要項の公表	平成14年 9 月20日
第一次募集の説明会	平成14年 9 月24日
第一次審査結果の公表	平成14年11月20日
第二次募集要項の公表	平成14年12月11日
第二次募集のヒアリング	平成14年12月20日
第二次提案書の提出期限	平成15年2月28日
第二次審査結果の公表	平成15年3月22日
基本協定の締結	平成15年4月25日
事業契約の締結	平成16年1月(予定)

優先交渉権者の概要

選定の理由：「健康の駅」をコンセプトに、福祉サービス施設と健康・医療サービス施設を有機的に結びつけ、世代間・地域間の交流、市民参加、地域活性化の方策を具体的に提案

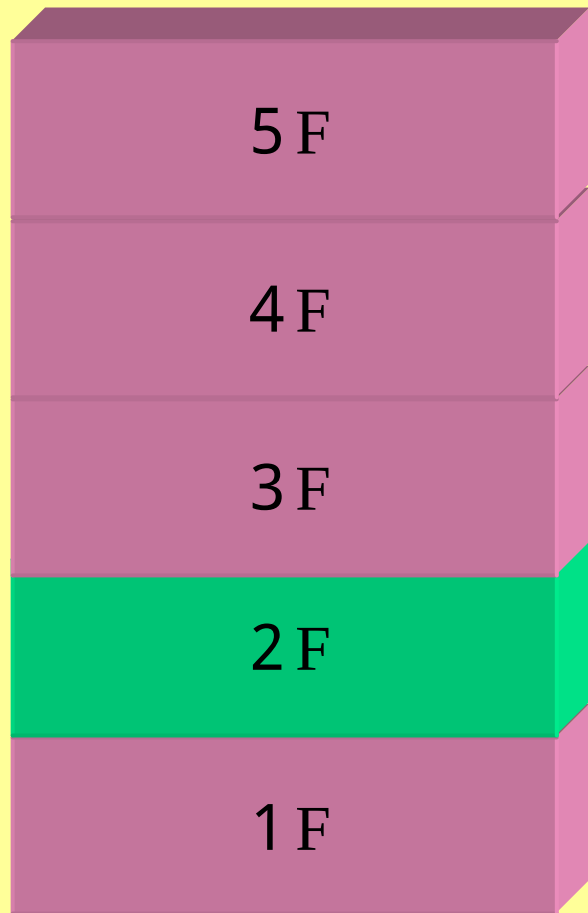
優先交渉権者の構成：(株)マイステルジャパン、新日本製鐵(株)、(株)本間組 等 9 社

提案金額：11億2,688万円(現在価値換算額)

事前公表上限価格：13億6,483万円

V F M：2億3,795万円(17.4%)

事業者提案の概要



- ・ 鉄筋コンクリート造 5 階建
- ・ 建築面積 2,034.17m²
- ・ 延床面積 5,862.94m²
- ・ PFI 事業施設面積 1,488.62m²

ケアハウス (40人)

高齢者センター(PFI事業施設)

**都市型サービスセンター
診療所・地域交流スペース**

事業実施スキーム

