

金谷地区生活交流拠点整備運営事業 特定事業の選定

島田市（以下「市」という。）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（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第7条の規定に基づき、金谷地区生活交流拠点整備運営事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、同法第11条第1項の規定により客観的評価の結果を公表する。

令和2年8月31日

島田市長 染谷 絹代

金谷地区生活交流拠点整備運営事業 特定事業の選定について

1. 事業の概要

(1) 事業名称

金谷地区生活交流拠点整備運営事業

(2) 事業に供される公共施設の種類

- 生活交流拠点施設（市役所支所、地域包括支援センター、住民健診、子育て支援及び多目的スペースの各機能を有する施設群を指す。）
- 公民館
- 図書館
- 体育館
- 都市公園

(3) 公共施設の管理者の名称

島田市長 染谷絹代

(4) 事業の目的

市は、十分な耐震性能を有しないことから除却（解体）を予定している旧金谷庁舎（旧金谷町役場庁舎）の跡地の有効利用について、新たな施設の整備から周辺の既存施設等を含めた一体的な管理運営に至るまでの一連の事業を公民が連携して実施することとして検討してきた。

本事業は、生活交流拠点施設（新たに設ける建物及び民間事業者の提案により改修して活用する金谷防災センター（生活交流拠点施設の供用開始時に名称変更の予定）の建物を指し、以下これらを「新施設等」と総称する。）の整備並びに新施設等及び周辺の既存施設の一体的な管理運営により、地域コミュニティの活性化と市の新たな拠点形成に資することを目的とし、コンセプトを次のように設定する。

金谷地区生活交流拠点整備運営事業の基本理念

新たな「金谷地区のシンボル」として、子どもからお年寄りまで
誰もが訪れ、「つながり」が生まれる生活交流拠点

上記の目的に鑑み、事業の検討段階から実施に至る一連の過程において、既存の地域団体等との連携を積極的に図ることとする。

(5) 事業内容

本事業は、市役所支所、地域包括支援センター、住民健診、子育て支援及び多目的スペースとしての機能を有する新施設等並びに新施設等に附帯して設置する駐車場等の外構を設計・建設（金谷防災センターの改修を含む。以下同じ。）し、これらの施設に加えて金谷生涯学習センター、金谷体育センター及び三代島1号公園（以下これら3施設を「周辺既存施設」という。）を一体的に運営・維持管理

するものである。

なお、周辺既存施設のうち三代島1号公園については、民間事業者からの提案により、既存の規模・性能を下回らないことを前提に再整備（後述する施設整備業務の対象地内での配置の変更等を含めた改修等）を認める方針である。

本事業は、新施設等の設計業務、建設業務及び工事監理業務、新施設等及び既存周辺施設の維持管理業務及び運営業務並びにSPC（特別目的会社）運営管理業務により構成される。

(6) 事業方式

本事業は、PFI法第2条第5項に規定する選定事業者が本事業を実施することのみを目的に設立するSPC（以下「PFI事業者」という。）が新施設等の設計業務、建設業務及び工事監理業務（以下「施設整備業務」という。）を実施した後、新たに整備した部分の所有権を市に移転した上で、事業期間を通じて新施設等及び周辺既存施設の維持管理業務及び運営業務並びにSPC運営管理業務（以下「運営等業務」という。）をPFI事業者が行うBT0（Build-Transfer-Operate）方式とする。

なお、本事業のうち新施設等及び周辺既存施設の運営業務であって、生活交流拠点の一角を活用して地域のソーシャル・キャピタル¹（SC）の醸成・向上を図るために行われるもの（以下「SC醸成・向上業務」という。）については、ソーシャル・インパクト・ボンド²（SIB）を導入し、PFI事業者へのサービス対価の支払いの一部を成果連動型の報酬と位置付ける方針である。

(7) 事業期間

本PFI事業の事業期間は次のとおりとする。

区分	期間
施設整備業務の期間	事業契約締結日（令和3年9月を予定）～令和5年9月30日
供用開始日	令和5年10月1日
運営等業務の期間	令和5年10月1日～令和20年9月30日

(8) 事業の業務範囲

PFI事業者が実施する業務の範囲は次の表の○印が付された部分とする。

なお、詳細は別途公表する要求水準書（案）に記載のとおりである。

業務範囲	新施設等					周辺既存施設			外構
	市役所支所	地域包括支援センター	住民健診施設	多目的スペース	子育て支援施設	金谷生涯学習センター 公民館	金谷体育センター 図書館	三代島1号公園	
設計業務	○	○	○	○	○	—	—	— ^{※2}	○
建設業務	○	○	○	○	○	—	—	— ^{※2}	○
工事監理業務	○	○	○	○	○	—	—	— ^{※2}	○
維持管理業務	○	○	○	○	○	○	○	○	○
運営業務									
施設運営業務	— ^{※1}	— ^{※1}	— ^{※1}	— ^{※1}	○	○	— ^{※1}	○	○
SC醸成・向上業務	○（生活交流拠点一角において実施）								

※1 市が実施する業務。

※2 民間事業者からの提案により、一定の前提条件の下で改修等を認める場合は、業務範囲とする。

- 日本語で「社会関係資本」と呼ばれ、人々の協調行動を活発にすることによって社会の効率性を改善できる、人や組織の間の「信頼」、「互酬性の規範」、「ネットワーク」といった社会組織の特徴をいう。
- 行政が社会課題の解決を目的としたサービス提供を民間事業者に発注し、民間事業者は自らのノウハウと資金で社会課題解決に資するサービスを提供する事業スキーム。行政は、あらかじめ設定した成果指標（アウトカム指標）にのっとり、民間事業者のサービスが社会課題を解決したことを確認して、報酬を支払う。

(9) 公の施設の設置及び管理等について

① 設置及び管理に関する条例

新施設等は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条に規定する公の施設として整備し、その設置及び管理に関する事項は別途条例で定める。

② 指定管理者の指定

本事業のうち新施設等及び周辺既存施設の維持管理業務及び運営業務については、PFI事業者を地方自治法第244条の2第3項に規定する指定管理者として指定することを予定している。

(10) 事業者の収入

① PFI事業の収入

a) 施設整備業務に係る対価

新施設等の施設整備業務に係る対価は、事業契約においてあらかじめ定める額とし、割賦方式により市がPFI事業者を支払う。

b) 運営等業務に係る対価

本事業の運営等業務に係る対価のうちSC醸成・向上業務以外の業務に係るものは、事業契約においてあらかじめ定める額とし、運営等業務の期間にわたり市がPFI事業者を支払うこととし、SC醸成・向上業務に係るものについては、市があらかじめ提示する成果指標の達成度を定期的にモニタリング・評価し、その達成度に応じて報酬を支払う。詳細は募集要綱等で示す。

c) 有料施設の利用料金

PFI事業者は、新施設等及び周辺既存施設のうち有料とする部分について、当該施設に係る条例で定める額の範囲内において利用料金を徴収し、これを自らの収入とする。

d) クラウドファンディング等による寄附

PFI事業者は、本事業において自主的努力により低廉かつ良質な公共サービスの提供を行うことを前提とし、クラウドファンディング等による寄附を原資として本事業のサービスの向上に資する施設整備や運営等業務に充当することができる。

② 自主事業の収入

PFI事業者は、自らの提案により、本事業の目的に合致する範囲において、本事業に供される公共施設を活用して自主事業を実施する。自主事業は、PFI事業者が独立採算にて実施するものとし、その収入はPFI事業者の収入とする。

2. 市が自ら事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合の客観的な評価

(1) 評価の方法

本事業をPFI事業として実施する場合に見込まれる効果及び効率性について、市の財政負担に関しては定量的に、サービス水準の向上等に関しては定性的に、市が従来の方式で自ら実施する場合と比較することを通して客観的に評価した。

(2) 定量的評価

次表に示す前提条件に基づき、本事業を市が従来の方式で自ら実施する場合とPFI事業として実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、その合計額を現在価値に換算して比較した。

なお、次表に示す前提条件は市が便宜的に設定したものであり、民間事業者の提案内容を制限するものではない。

日程	市が従来の方式で自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
共通の条件	①事業期間：17年（施設整備業務2年、運営等業務15年） ②施設規模：敷地面積 約10,345㎡ 建物規模 約1,500㎡ 外構 約8,000㎡ ③割引率：2.4% ④インフレ率：0%	
市の財政負担の主な内訳	①設計・建設費 ②建設工事費 ③工事監理委託費 ④維持管理費 ⑤運営費（SC醸成・向上業務費含む） ⑥公債費	①設計・建設費相当額 ②建設工事費相当額 ③工事監理委託費相当額 ④建中金利相当額 ⑤開業費相当額 ⑥アドバイザー費 ⑦維持管理費相当額 ⑧運営費相当額（SC醸成・向上業務費含む） ⑨SPC運営管理費相当額
積算の条件	施設モデルプランを策定し、用途が類似する施設における実績値に基づき算出。	施設モデルプランを策定し、民間事業者へのヒアリング等を参考に、市が従来の方式で自ら実施する場合に対する削減率を設定して算出。
資金調達の内訳及び条件	①地方債：充当率75% 償還年数16年（1年据置） 起債利率0.82% ②一般財源	○民間借入：金利 1.54% 返済期間 15年 返済方法 元利均等

上記の前提条件のもとで比較すると、PFI事業として実施する場合の市の財政負担額は、市が従来の方式で自ら実施する場合の財政負担額と比べて、現在価値換算後において約5.2%縮減が見込まれる結果となった。

(3) 定性的評価

PFI方式で実施することにより、以下の効果の発揮を期待することができる。

① 効率的な事業の実施

市が直接実施する場合の分離分割発注や仕様発注に替えて、PFI事業者が設計、建設、運営等を一体的に実施することにより、民間事業者の企画力、技術力及びマネジメント力が十分に発揮され、良質で効率的な施設の整備・運営が期待される。さらに、本事業の目的である地域コミュニティの活性化と市の新たな拠点形成に資することが期待される。

② サービス水準の向上

本事業に求められる地域住民や利用者等のニーズの充足に向けた生活交流拠点の形成に対して民間事業者の創意工夫が生かされ、サービス水準の向上が期待される。特に運營業務においては、各施設の運営に加えてSC醸成・向上業務が含まれており、PFI事業者のノウハウが最も発揮される部分の一つであると考ええる。

③ リスク分担の明確化による効果

PFI事業の計画段階において、あらかじめ発生するリスクを想定し、その責任分担を市及びPFI事業者の間で明確にすることにより、リスクが顕在化した場合において適切かつ迅速な対応が可能となり、安定的で円滑な事業の実施が可能となる。