

# 倉敷市少年自然の家 施設整備運営事業

特 定 事 業 の 選 定

平成 30 年 6 月 28 日

倉敷市

倉敷市（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、倉敷市少年自然の家施設整備運営事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、PFI 法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果を公表する。

平成 30 年 6 月 28 日

倉敷市長

# 特定事業「倉敷市少年自然の家施設整備運営事業」の選定について

## 第1 事業の概要

### 1 事業名称

倉敷市少年自然の家施設整備運営事業

### 2 対象施設となる公共施設

倉敷市少年自然の家（以下「本施設」という。）

なお、少年自然の家は地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条第1項に規定する「公の施設」として位置付け、選定された事業者を同法第244条の2第3項に規定する「指定管理者」として指定する予定である。

### 3 公共施設の管理者の名称

倉敷市長

### 4 事業の目的

本施設は、少年たちに恵まれた自然環境の中で、野外活動及び集団宿泊生活を体験させ、心身ともに健全な育成を図ることを目的とした教育施設である。

本施設は、昭和51年の建設から40年以上が経過しており、施設の老朽化が進み、大規模修繕等が必要となっている。また、現在の施設は冷暖房設備が少ないことや廊下が屋外となっていること、段差が多いこともあり、利便性の観点で施設利用者からの改善要望等も受けている。そのため、市では本施設について、建替えを行い、平成34年の供用開始を目指している。建替えに当たっては、小中学生への自然学習の提供の場としての目的に加えて、市民が家庭教育や社会教育を実践する場となるよう施設機能の増強を目指すこととした。

また、本事業では、前述した自然学習の提供や家庭教育、社会教育の実践のほかに、市民共通の財産として市民が気軽に利用することで、賑わいや活気を生み出す施設としての利用促進についても期待する。

本事業は、設計・建設、維持管理・運営について、事業者の創意工夫を活用することにより、財政負担の縮減及び公共サービスの水準の向上等を図るとともに、本事業を実施することによる地元経済への貢献について期待している。

### 5 基本理念

基本理念として、3本の柱（目標）を以下に示す。

### (1) 自然に親しむ

野外活動や生活体験を通して、自然に親しみ、その恩恵にふれることで、自然の中から何かを発見し、感性を育て、自分自身を見つめ直すきっかけとなる機会を提供する。

### (2) 人間関係を学ぶ

集団生活を通して、仲間と協力して困難を乗り越える体験を経験させることにより、「規律」「友情」「奉仕」の精神を養い、助け合いや信頼関係を築くことの大切さを学ぶ機会を提供する。

また、自然の中で家族がじっくりと触れ合うことで、家族間の絆を見つめ直すきっかけとなる機会を提供する。

### (3) 生きる力を育成する

自然体験を通して、皆が協力して、知らないうちに身体を動かすことにより、それぞれの個性や能力に応じた「体を動かすこと」の楽しさを体験するとともに、心身を鍛錬し生きる力を育成する機会を提供する。

## 6 事業の内容

本事業の内容は、次のとおりとし、詳しくは要求水準書に示す。

### (1) 事業方式

本事業は、P F I法に基づき、事業者と市が事業契約を締結し、事業者自らが本施設（クラフト棟、体育館、いろいろの家、污水处理施設を除く。）を設計・建設し、所有権を市に移管した後、維持管理及び運営を行うB T O（Build Transfer Operate）方式により実施する。

一方、クラフト棟、体育館、いろいろの家、污水处理施設については、事業者が既存施設の改修を行ったうえ、維持管理及び運営を行うR O（Rehabilitate Operate）方式とする。

なお、体育館、いろいろの家については市が耐震改修を行った上で、事業者が改修を行うこととする。

### (2) 事業実施スケジュール

事業実施スケジュールは次のとおりとする。

時期	内容
平成31年 5月	仮契約の締結
平成31年 6月	契約締結
平成31年 7月～	本施設の設計・建設 (ただし着工は平成32年1月以降から可とする)

平成34年 3月	本施設の引渡し及び所有権移転
平成34年 4月	本施設の供用開始
平成49年 1月	事業期間終了（維持管理・運営期間14年10ヶ月間）

### (3) 事業者の業務範囲

#### ア 設計業務

- (ア) 事前調査業務
- (イ) 各種申請等業務
- (ウ) 設計業務

#### イ 建設業務

- (ア) 建設工事業務
- (イ) 備品等調達設置業務
- (ウ) 解体・撤去業務
- (エ) 工事監理業務
- (オ) 施設引渡業務
- (カ) 開業準備業務
- (キ) その他施設整備上必要な業務

#### ウ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 外構施設等保守管理業務
- (エ) 備品等保守管理業務
- (オ) 清掃・環境衛生業務
- (カ) 警備業務
- (キ) 修繕・更新業務

#### エ 運営業務

- (ア) 学校利用管理業務
- (イ) 一般利用管理業務
- (ウ) 食事等の提供業務
- (エ) 物販業務

## 7 施設の概要等

### (1) 敷地条件

項目	内容
建設予定地	倉敷市児島由加 2708 番地
事業対象敷地面積	77,141.62 m <sup>2</sup>

項目	内容
用途地域	市街化調整区域
建ぺい率	60%
容積率	200%

## (2) 規模及び機能

項目		内容
宿泊人数		想定宿泊人数：200人
必須施設	屋内施設	研修室、管理人室、玄関、食堂、浴室、談話スペース、宿泊室、事務室、クラフト室、体育館、いろいろの家等
	屋外施設	野外炊事施設、野外便所、污水处理施設、倉庫等

## (3) 解体の対象となる既存施設

施設名称	構造	延床面積	図面有無
研修棟	鉄筋コンクリート造	438.96 m <sup>2</sup>	
玄関棟	鉄筋コンクリート造	237.30 m <sup>2</sup>	
中央棟	鉄筋コンクリート造	860.17 m <sup>2</sup>	
宿泊 A 棟	鉄筋コンクリート造	446.00 m <sup>2</sup>	
宿泊 B 棟	鉄筋コンクリート造	345.67 m <sup>2</sup>	
管理人宿舎	鉄筋コンクリート造	38.25 m <sup>2</sup>	
宿泊 C 棟	コンクリートブロック造	79.20 m <sup>2</sup>	
倉庫	鉄筋コンクリート造	50.00 m <sup>2</sup>	
厨房事務所（職員寮）	鉄筋コンクリート造	64.00 m <sup>2</sup>	
野外炊事倉庫	木造	38.88 m <sup>2</sup>	×
副食釜場	鉄骨造	(建築面積)64.30 m <sup>2</sup>	○
倉庫（ランサー）	木造	50.00 m <sup>2</sup>	×
倉庫	木造	24.00 m <sup>2</sup>	×
主食釜場	木造	(建築面積)70.70 m <sup>2</sup>	○
野外トイレ	木造	34.26 m <sup>2</sup>	○
第 1 水場	木造	(建築面積)36.00 m <sup>2</sup>	○
第 2 水場	木造	(建築面積)19.25 m <sup>2</sup>	○

## 第2 市が自ら事業を実施する場合とPFI事業により実施する場合の評価

### 1 評価方法

#### (1) 選定の基準

本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担額の軽減を期待できること、または市の財政負担額が同一の水準にある場合においてサービス水準の向上が期待できることを選定の基準とする。

#### (2) 定量的な評価

市が自ら実施する場合とPFI事業により実施する場合の市の財政負担額の総額を算出のうえ、それぞれについて現在価値に換算したうえで比較評価することで定量的な評価を行った。

#### (3) 定性的な評価

本事業をPFI事業で実施する場合の定性的な評価を行った。

### 2 定量的評価

#### (1) 定量的評価の前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合とPFI事業により実施する場合の市の財政負担額との比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、VFMを算定する上で、市が独自に設定したものであり、入札における実際の入札参加者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

#### 【VFM検討の前提条件】

項目	値	算出根拠
ア 割引率	1.21%	類似先行事例における割引率を参考。
イ 物価上昇率	考慮していない	物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。
ウ リスク調整値	考慮していない	定量化が困難なため、リスク調整費は考慮していない。

【事業費などの算出方法】

項目	市が自ら実施する場合の費用の項目	P F I 事業により実施する場合の費用の項目	算出根拠
ア 利用料金等の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用料金収入（山の学習）</li> <li>・施設利用料金等収入（一般利用）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用料金収入（山の学習）</li> <li>・施設利用料金等収入（一般利用）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が自ら実施する場合</li> <li>・現施設の実績・類似事例実績等に基づき設定。</li> <li>・P F I 事業により実施する場合</li> <li>・現施設の実績・類似事例実績等に基づき設定。</li> <li>・民間事業者による創意工夫の発揮により利用者数が増加するものとして設定。</li> </ul>
イ 設計業務及び建設業務に係る費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務費</li> <li>・建設業務費</li> <li>・開業準備費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務費</li> <li>・建設業務費</li> <li>・建中金利</li> <li>・開業準備費</li> <li>・S P C 開業費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が自ら実施する場合</li> <li>・設計業務及び建設業務に係る費用については、同用途の事業における実績値等を勘案して設定。</li> </ul>
ウ 維持管理業務及び運営業務に係る費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理業務費</li> <li>・運営業務費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理業務費</li> <li>・運営業務費</li> <li>・S P C 経費、税・配当分</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理業務及び運営業務に係る費用については、現施設の実績・類似事例実績等に基づき設定。</li> <li>・P F I 事業により実施する場合</li> <li>・民間事業者による創意工夫の発揮によりコスト縮減が実現するものとして設定。</li> </ul>
エ 資金調達に係る費用の算出方法	調達内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般財源</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が自ら実施する場合</li> <li>・出来高に応じて市が一括支払</li> <li>・P F I 事業により実施する場合</li> <li>【銀行借入条件】</li> <li>・返済期間：14 年 10 ヶ月（据置なし）</li> </ul>
	調達にかかる費用	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自己資本に対する配当</li> <li>・借入金に対する金利</li> <li>・利率：市中銀行からのプロジェクトファイナンスを想定し設定</li> </ul>
オ その他の費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・確認・検査に係る費用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公租公課</li> <li>・アドバイザー費</li> <li>・直接協定支援費</li> <li>・モニタリング費等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が自ら実施する場合</li> <li>・確認・検査に係る費用を計上</li> <li>・P F I 事業により実施する場合</li> <li>・公租公課及びP F I 事業実施に係るアドバイザー費、直接協定支援費、モニタリング費等を計上</li> </ul>



## (2) 算出方法及び評価結果

前述の前提条件を基に、市が自ら実施する場合とPFI事業により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、現在価値換算額した結果について比較した。本事業を市が自ら実施する場合とPFI事業により実施する場合を比較した結果は次のとおり。

【VFM算定結果】

項目	値(割合)
市が直接実施する場合	100
PFI事業により実施する場合	94.27
VFM	5.73%

## 3 定性的評価

本事業をPFI事業により実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

### (1) 民間事業者の創意工夫の発揮

これまで行われてきたように設計、建設、維持管理、運営の各業務を各々分割して発注する場合に比べ、民間事業者に一括して性能発注することにより、供用開始後の維持管理・運営方針に即した設計・建設が可能となる。

また、長期的な視点で維持管理・運営が実施されることによるライフサイクルコストの縮減等、民間事業者による各業務を通じた包括的な創意工夫の発揮が期待でき、より効率的かつ機能的な設計・建設及び維持管理・運営の実現が期待できる。

さらに、本事業において、特に学校利用や一般利用の運営に対し、民間事業者が有する専門的な知識やノウハウを活用することにより、利用者のニーズに対応したサービスを柔軟に提供することが期待できる。

### (2) リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

事業開始前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、問題発生時に適切かつ迅速な対応が可能となる。それにより、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

### (3) 財政の平準化

本事業に必要な費用を約15年間にわたる維持管理・運営期間を通して、サービス購入料として毎年一定額の支払いとなることから、市の財政支出について平準化することが可能となる。

#### 4 総合評価

本事業をPFI事業として実施することにより、市が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額について5.73%の縮減が期待できるとともに、公共サービスの水準の向上等の定性的効果も期待することができる。

以上の総合評価の結果より、市は本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。