

近江学園整備 PPP/PFI 手法導入可能性調査について

1 経過

平成30年3月に策定した「滋賀県立近江学園整備基本計画」において、PPP/PFI手法導入(児童に対する直接支援業務を除く)の簡易な検討の結果、PPP/PFI手法の導入に適すると評価されたことから、「滋賀県PPP/PFI推進ガイドライン」に基づき、さらに詳細な費用等の検証を行い、最も適切な整備手法を検討するため、今年度、PPP/PFI手法導入可能性調査を実施した。

2 調査事項

先行事例の調査、民間事業者の参入可能性の検討、PPP/PFI手法導入可能性の検討等
(委託先：日本経営システム・みずほ総合研究所JV)

3 主な調査内容

(1) 先行事例の調査

障害福祉サービス事業所等のうちPFI手法により整備された事例および病院のうち運営(Operate:0)に直接支援業務(診療行為)を含まないPFI手法による事例の調査を行った。

	障害福祉サービス事業所等	病院
対象事例	岡崎市こども発達センター(愛知県岡崎市)外4事例	大阪府立成人病センター(地方独立行政法人大阪府立病院機構)外3事例
採用手法	BTO方式:2事例、BOO方式:2事例、BOT方式:1事例	BTO方式:3事例、BOT方式:1事例
運営業務の期間	15年未満:1事例、15~20年:3事例、21~30年:1事例	15~20年:3事例、21~30年:1事例
業務範囲	設計、建設、維持管理、運営:5事例	設計、建設、維持管理、運営(直接支援業務を除く):4事例

(2) 民間事業者の参入可能性の検討

事業に占める整備の割合が高いため、建設業者7社に対して意向調査等を行った。

主な調査項目等	調査結果
参入意欲	意欲あり:7社
希望する事業手法	従来型手法:1社、PPP/PFI手法:4社、未定:2社
運営業務の期間	15年未満:3社、15年:4社
県内企業との連携の可能性	可能性あり:6社(SPC構成企業:4社、発注先:2社)、わからない:1社
創意工夫によるコスト削減の可能性	可能性あり:4社、わからない:3社
BTO方式の場合に最も参画しやすい運営業務の範囲	維持管理のみ:4社、維持管理+給食調理:1社 維持管理+洗濯:1社、その他:1社(BTO方式を望まない)

※調査対象業者:準大手ゼネコン1社、県内業者2社、本事業に関心のある県外業者4社

4 PPP/PFI 手法導入可能性の検討

(1) 採用手法

PPP/PFI 手法の候補（以下「採用手法」という。）は、BTO 方式および BT 方式に限定される。

(2) 従来型手法と採用手法の比較および BTO 方式と BT 方式の比較

	評価項目	従来型手法	採用手法	
			BTO 方式	BT 方式
定量的評価	VFM (Value For Money) ※	—	○ 239,186 千円 (4.70%)	◎ 307,826 千円 (6.05%)
定性的評価	民間事業者の参入可能性	○	○ ・意向あり	○ ・意向あり
	サービス水準の向上	—	◎ ・維持管理を含むことで事業者のノウハウを活用したメンテナンスを行い迅速な修繕ができる ・発注事務が不要となるため業務の効率化を図ることができる ・計画的な維持管理を行い施設の長寿命化を図ることができる	—
	県経済への影響 (県内企業の参画しやすさ)	○	△ ・単独では難しいが SPC 構成企業や発注先として県内企業の参画を評価することは可能	△ ・単独では難しいが SPC 構成企業や発注先として県内企業の参画を評価することは可能
	地方財政措置の状況	—	○ ・地方交付税措置あり	○ ・地方交付税措置あり
	財政負担の軽減効果	—	◎ ・設計・工事の一括発注による事業費の縮減効果が期待できる ・施設・設備整備費の一般財源部分に係る財政負担の平準化が可能	○ ・設計・工事の一括発注による事業費の縮減効果が期待できる

前提条件 BTO 方式：業務範囲は設計、建設工事、解体撤去工事、維持管理とし、事業期間は 15 年、費用支払いは、事業期間を通じた分割払いとする。

BT 方式：業務範囲は設計、建設工事、解体撤去工事とし、事業期間は約 2.5 年、費用支払いは建築物の引き渡し時に一括払いとする。

※この表の VFM は、地方交付税の措置を勘案しない場合の数値。

(3) BTO方式とBT方式の比較等

①VFM (Value For Money)

- ・PFI手法では、民間事業者が資金調達を行うため、事業期間の長いBTO方式は金利相当分の費用がBT方式と比較し高くなる。また、BTO方式の場合、SPC(特別目的会社)の設立、運営等に要する費用が必要になる。このため、VFMはBTO方式よりBT方式の方が高い。

②効果的な維持管理

- ・近江学園では、現在、入所児童の障害特性等から施設・設備の破損が多く、安全かつ快適な居住環境を確保するためには、破損の防止や破損した場合のより迅速な修繕が課題となっている。
- ・BTO方式の場合、設計・建設工事、維持管理を一括して性能発注するため、事業者がノウハウを活用し、不具合の発生頻度が高い部位に対して予防保全を行うことや、供用開始後に自らメンテナンスを行いやすいよう建物の設計、手配が容易な部材の使用等の創意工夫を行うことで迅速な修繕が可能になることに加え、事案の発生する都度県が行っている発注事務が不要となることで、効率的な維持管理を行うことができる。

(近江学園における維持管理件数(平成29年度))

建物・設備管理委託	5件
修繕(公用車の点検を除く)	93件
計	98件



PFI等の契約に含まれるため不要

- ・「滋賀県県有施設利活用基本指針」では、事後保全から予防保全への転換が掲げられている。BTO方式の場合、PFI事業期間を通じて計画的な予防保全が行われるため、毎年度別途予算措置が必要になるBT方式より劣化進行や故障を未然に防止し、施設の長寿命化をより着実に図ることができる。

③財政負担の平準化

- ・本県では、今後、国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会関係の施設整備をはじめとする大規模事業や県有施設の長寿命化対策事業などを控えている。BT方式の場合、建築物の引き渡し時に費用を一括払いするため、単年度における一般財源負担が大きくなるが、BTO方式の場合は建設工事等にかかる費用のうち一般財源部分を維持管理期間を通じて分割払いすることができ、一般財源負担を平準化することができる。

(4) BTO方式を採用した場合の運営業務の範囲

民間事業者の意向調査の結果、給食調理業務や洗濯業務については、規模が小さく採算が取れない、業務を担当する事業者を探すのが難しい等の意見があったこと、業務範囲として維持管理のみが参画しやすいと回答した業者が最も多かったことから、運営業務の範囲は維持管理のみとすることが適切である。

5 結論

従来型手法と比較すると、定量的評価および定性的評価のいずれの面においても PPP/PFI 手法（BTO 方式または BT 方式）による整備が優位である。

また、BTO 方式と BT 方式の比較では、定量的評価では BT 方式の方が VFM は高いものの、定性的評価では BTO 方式の方が児童の安全かつ快適な居住環境を確保するための効果的な維持管理や、財政負担の平準化の面で効果があることから、総合的に判断し近江学園の整備手法については、設計、建設工事、解体撤去工事、維持管理業務を範囲とする BTO 方式を選定することが適切である。

6 今後の整備スケジュール（予定）

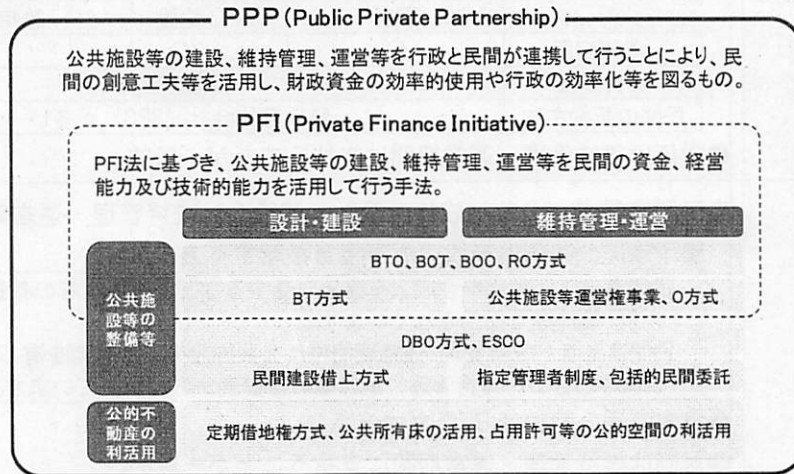
- ・ 2019 年度 PFI 事業アドバイザー業務委託（～2020 年度）、実施方針の策定 等
- ・ 2020 年度 PFI 事業者の選定、PFI 事業の開始 等
- ・ 2022 年度 新施設供用開始

用語の解説

○PPP/PFI とは

PPP（Public Private Partnership）とは、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的な使用や行政の効率化等を図るものであり、PFI（Private Finance Initiative）はその一類型である。

（内閣府 「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引」（平成 29 年 1 月）より）

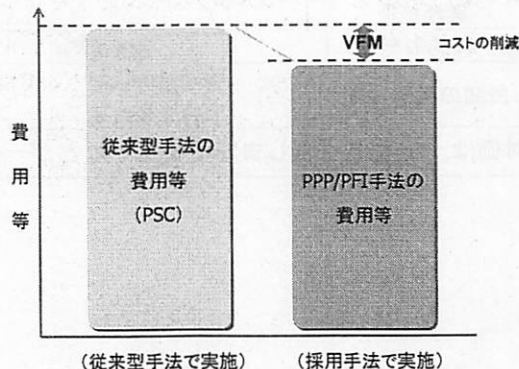


凡例 PPP/PFIの事業手法

○VFM とは

VFM（Value For Money）とは、「支払い（Money）に対して、最も価値の高いサービス（Value）を供給する」という考え方のことです。同一の公共サービスの提供水準の下で評価する場合、VFM の評価は、従来型手法で実施する場合と、PPP/PFI 手法で実施する場合の公的財政負担の見込額の現在価値の比較により行われ、PPP/PFI 手法における公的財政負担額が少ない場合は VFM があることになります。

なお、PSC（Public Sector Comparator：従来型手法で実施する場合の事業期間中の公的財政負担の見込額の現在価値）と PPP/PFI 事業の LCC（Life Cycle Cost：PPP/PFI 手法で実施する場合の事業期間中の公的財政負担の見込額の現在価値）が等しくても、PPP/PFI 手法において公共サービス水準の向上が期待できるときは、PPP/PFI 手法に VFM があることになります。



PPP/PFI 手法の種類

<p>BTO 方式 Build-Transfer-Operate</p>	<p>●民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に公共側に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営等を行う方式。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>・サービス購入型の PFI 事業等で広く採用されており、採用されている施設の種類の多岐にわたります。</p> <p>・維持管理・運営期間中の民間事業者の業務範囲は、長期間の契約の対象とすることが適切か等の観点から検討・決定されます。</p> </div> <p>●業務範囲に、設計・建設、維持管理・運営等を含むことが一般的。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>設計</th> <th>建設</th> <th>維持管理・運営</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>業務範囲</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>契約形態</td> <td colspan="3">事業契約</td> </tr> <tr> <td>民間の契約主体</td> <td colspan="3">特別目的会社（SPC）が多い</td> </tr> </tbody> </table> <p>●対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的。</p>		設計	建設	維持管理・運営	業務範囲	○	○	○	契約形態	事業契約			民間の契約主体	特別目的会社（SPC）が多い		
	設計	建設	維持管理・運営														
業務範囲	○	○	○														
契約形態	事業契約																
民間の契約主体	特別目的会社（SPC）が多い																
<p>BOT 方式 Build-Operate-Transfer</p>	<p>●民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営等を行い、事業終了後に公共側に施設の所有権を移転する方式。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>・民間事業者が利用料金収入を直接収受するなど民間事業者の裁量の余地が広い PFI 事業等で採用されています。</p> <p>・民間事業者が維持管理・運営期間中に公共施設等の所有権を有しているため、改修等を含め、維持管理・運営等の自由度が広がっています。</p> </div> <p>●業務範囲と契約は BTO 方式と同じ。</p> <p>●対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的。</p>																
<p>BOO 方式 Build-Own-Operate</p>	<p>●民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営等を行い、事業終了時点で施設等を解体・撤去するなど公共側への施設の所有権移転がない方式。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>・維持管理・運営期間を施設の需要期間や耐用年数等に合わせることができる PFI 事業等で採用されています。</p> <p>・損傷や陳腐化等により一定のサイクルで更新すべき施設での活用が考えられます。</p> </div> <p>●業務範囲と契約は BTO 方式と同じ。</p> <p>●対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的。</p>																
<p>BT 方式 Build-Transfer</p>	<p>●民間事業者が公共施設等を設計・建設し、公共側に施設の所有権を移転する方式。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>・公共施設等の建設後、別の公共施設等とともに一括して、建設を行う民間事業者以外の者に維持管理・運営等を委託する PFI 事業等において採用されています。</p> </div> <p>●業務範囲に、設計・建設を含むことが一般的。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>設計</th> <th>建設</th> <th>維持管理・運営</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>業務範囲</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>×</td> </tr> <tr> <td>契約形態</td> <td colspan="3">事業契約</td> </tr> <tr> <td>民間の契約主体</td> <td colspan="3">特別目的会社（SPC） 又は民間企業グループ</td> </tr> </tbody> </table> <p>●対価は、施設の引渡しまでに支払うことが一般的。</p>		設計	建設	維持管理・運営	業務範囲	○	○	×	契約形態	事業契約			民間の契約主体	特別目的会社（SPC） 又は民間企業グループ		
	設計	建設	維持管理・運営														
業務範囲	○	○	×														
契約形態	事業契約																
民間の契約主体	特別目的会社（SPC） 又は民間企業グループ																

滋賀県立近江学園整備 PPP/PFI 手法導入可能性調査業務報告書（案） 【概要版】

日本経営システム・みずほ総合研究所 J V

1. 想定しうる整備手法の比較整理

社会福祉施設であることに加え、運營業務の大部分である児童に対する直接支援業務が民間事業者の業務範囲外であり独立採算は難しい。このため、事業手法は、従来型手法ならびに PPP/PFI 手法のうち BOT 方式（O は維持管理業務等のみ）および BT 方式に限定される。

事業手法		資金調達	設計	施工	運営	維持管理
従来型手法		公共	公共	公共	公共/民営	公共/民営
PPP 手法	DBO 方式	公共	民間 (SPC)	民間 (SPC)	民間 (SPC)	民間 (SPC)
PFI 手法	<u>BT</u> 方式 BOT 方式 BOO 方式	民間 (SPC)	民間 (SPC)	民間 (SPC)	民間 (SPC)	民間 (SPC)
	<u>BT</u> 方式	民間 (ゼネコン等)	民間 (ゼネコン等)	民間 (ゼネコン等)	公共/民営	公共/民営

※BOT 方式および BT 方式は、引越し、解体・撤去を事業範囲に含む。

2. PPP/PFI 手法を導入する場合の民間事業者へ委託する業務範囲の整理

事務分掌等を基に外部委託の可能性のある業務を整理した。

業務一覧	
<p>(1) 施設整備に関連する業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事前調査、設計業務 ・ 建設業務、工事監理業務 ・ 備品等整備業務 <p>(2) 新施設への引越し業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 什器備品の設置 <p>(3) 既存施設の解体・撤去業務</p> <p>(4) 維持管理に関連する業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物・建築設備・外構（駐車場を含む）保守管理業務 ・ 備品等保守管理・修繕業務 ・ 修繕・更新業務 ・ 清掃業務 ・ 植栽管理業務 ・ 環境衛生管理業務 ・ 警備業務 	<p>(5) 運営に関連する業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 総務業務（収入、支出、未収金、給与、旅費等） ・ 医療付帯業務（請求、啓発、カルテ管理、通院、薬品管理、保健補助、統計作成） ・ 給食調理業務（献立は県職員が作成） ・ 車両運行・保守業務 ・ 団体関連業務（共済組合、互助会） ・ 利用受付・案内業務 ・ 洗濯業務 ・ 広報業務（情報発信、ホームページ管理、広報紙発行） ・ 職員向け研修 ・ 自立支援業務（児童職場開拓、作品展 DM） ・ 余暇活動企画運營業務（行事、クラブ、ワークショップ等） ・ 危機管理業務（防災訓練、設備の安全確認・運営計画） ・ 文書データ管理業務（文書、写真、映像） ・ その他一般庶務業務 <p>(6) 民間収益事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 余剰地活用（民間からの提案による）

3 収益事業、助成金

財政負担の軽減に資する収益事業等について検討を行った。

項目	検討事項	検討結果
収益事業	<ul style="list-style-type: none"> 給食センター 野菜工場/植物工場 芸術センター 児童の作品販売・技能販売 	収益事業、遊休地活用も含めて取り扱うことでPFIのハードルが高くなり、事業の成立に影響を及ぼすため、本事業からは分離する。
助成金	<ul style="list-style-type: none"> 国庫補助金 内閣府「PPP/PFIに関する支援」 地方交付税 	BTO方式またはBT方式を採用した場合は地方交付税措置がある。

4 先行事例の調査等

障害福祉サービス事業所等および病院のうち運営に診療行為を含まないPFI手法による先行事例について調査した。

施設	施設名	要旨
障害福祉サービス事業所等	<ul style="list-style-type: none"> 岡崎市こども発達センター にしき園（新潟県） みどり園（千葉県） 東京都総合福祉センター江古田の森 緑風園（新潟県） 	<ul style="list-style-type: none"> 事業方式は、BTO方式2事例、B00方式2事例、BOT方式1事例。 社会福祉法人が運営を担っている。また、岡崎市こども発達センターを除き、運営業務のすべてを運営事業体が担っている。
病院（コア業務を含まない）	<ul style="list-style-type: none"> 福岡市新子ども病院 大阪府立成人病センター 長崎市新市立病院 近江八幡市民病院 	<ul style="list-style-type: none"> 事業方式は、BTO方式3事例、BOT方式2事例、BOT方式1事例。 効果が出ず、契約解除となったものがある。

5. 民間事業者の参入可能性の検討

事業に占める施設整備の割合が高いため、建設業者を対象にサウンディング調査を行った。

項目	主な内容
調査対象業者	<ul style="list-style-type: none"> 県内業者：2社 県外業者：5社（うち、準大手ゼネコン1社）
参入意欲	<ul style="list-style-type: none"> オリンピックが終わるタイミングで建設マーケットが縮小することが予想されており、いずれの業者も前向きに対応したい意向。
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> 建設業者のためBT方式が参加しやすいが、価格競争になる。 BTO方式（0は維持管理のみ）は、提案の余地がある。良い体制（構成メンバー）が組むことができればこの方式が良い。
運営業務の事業期間	<ul style="list-style-type: none"> 事業本来の趣旨からすると30年程度が望ましいが、事業期間が長くなるとリスクが大きくなり体制を組むことが難しくなる。 大規模修繕の発生する15年以上とした場合、事業費が高くなる。 事業期間としては短い方が望ましい。
参加時の役割	<ul style="list-style-type: none"> 建設が主体であれば代表企業として参画を検討。 BTO方式の場合、長期の事業契約となるので構成企業として参画する。 地元企業は、構成企業または協力企業の方が参画しやすいし、ノウハウを得ることができる。
県内企業との連携の可能性	<ul style="list-style-type: none"> トラブルが起こった際は、地元企業の方が速やかに対応できる。 地元企業への発注により地域貢献したい。 地元企業とのJVを前提にされると参画が難しい。

創意工夫によるコスト削減の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・現在は分棟型をイメージしているが、通路を外して集約する方がコストは低くなる。 ・施行会社が設計段階から参画することにより、施設整備において実効性のあるコスト削減が可能。
業務範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・新施設への引越業務、維持管理業務が業務範囲に入るのは問題ない。 ・維持管理以外の運營業務については、リスクがわかりにくい、パートナーを見つけることができるか不透明（複数）。 ・余剰地活用（民間収益事業）は困難なため、業務範囲から除外することを希望（複数）。
BTO方式の場合に最も参画しやすい運營業務の範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・給食調理および洗濯ともに規模が小さく、事業の採算が望みにくい。現時点では担当企業の参加是非が判断し兼ねる。 ・コンソーシアム組成のし易さから必要な事業者の業種は極力少ないほうが参加しやすい。 ・給食・調理は、異物混入、食中毒等、命に係わる大きなリスクを有するためコンソーシアム形成の障害となる ・これらの業務は、人手不足の中で運営に従事する人を確保するのに苦労しているため、担当する事業者を探すのが難しい。

6. 最も適切な整備手法の選定および選定した整備手法についての詳細検討

(1) PPP/PFI 手法導入可能性評価

各種検討を踏まえ、本事業を PPP/PFI 手法で実施する際の事業条件（案）を、以下のとおり整理した。

◆本事業に PPP/PFI 手法を導入した場合の事業条件（案）

項目	想定条件	
	BTO方式	BT方式
事業形態	サービス購入型	—
事業期間（維持管理）	15年（※1）	2.5年
施設整備費支払い方法	維持管理期間中に割賦払い	建築物の引渡し時に一括払い
民間事業者の業務	設計・建設・解体撤去・維持管理（※2）	設計・建設・解体撤去

※1：近江学園は今後も継続して運営されるため、事業期間は本来長期であることが望ましい。一方、設備の更新時期が一般的に13～15年であることや、建物の長寿命化には予防保全を行うことが望ましいことから、13～15年で建物の修繕を行うことが良いとされている。仮に事業期間を15年より長期とすると、長期修繕を事業に含む必要があり、この場合、事業者側に15年先（整備期間も含めると約20年先）の修繕費用の見積りを求めることになり、事業者はリスク回避のために長期修繕費を多く見積もることになる。このため、本来より総事業費が増大する懸念があることから、事業期間は長期修繕を含まない15年が適切である。

※2：サウンディング調査の結果から、運營業務（0）は以下の維持管理業務を事業者の領域とする。

- ・建築物・設備外構（駐車場を含む）保守管理業務
- ・備品等保守管理・修繕業務
- ・修繕・更新業務
- ・清掃業務
- ・植栽管理業務
- ・環境衛生管理業務
- ・警備業務（現状では警備業務を行っていないため、対象とするか検討が必要）

(2) 定量的評価

BT方式、BTO方式についてVFM^{*}（現在価値（税込））を算出した。総務省に確認を行った結果、BT方式、BTO方式のいずれも地方交付税措置対象となるため、交付税措置を考慮したVFMの算出も行った。BT方式とBTO方式を比較すると、VFM額としては、BT方式の方がBTO方式に比べて69百万円の効果が出るという試算結果となった。

	BTO方式	BT方式	BTO方式 交付税考慮	BT方式 交付税考慮
従来手法(PSC)	5,088,576千円	5,088,576千円	5,088,576千円	5,088,576千円
PFI方式 (PFI方式のLCC)	4,849,390千円	4,780,750千円	4,085,613千円	4,034,812千円
PFI方式-従来手法 (VFMの額)	-239,186千円	-307,826千円	-1,002,963千円	-1,053,764千円
PFI方式-従来手法 (VFMの割合)	-4.70%	-6.05%	-19.71%	-20.71%

※本VFM算出は、引越業務、維持管理の一部業務を除いている。

(3) 定性的評価

①従来型手法とPFI手法の比較

評価項目	従来型 手法	PFI手法	
		BTO方式	BT方式
民間事業者の 参入可能性	○	○ ・意向あり	○ ・意向あり
サービス水準 の向上	—	◎ ・維持管理を含むことで事業者のノウハウを活用したメンテナンスを行い迅速な修繕ができる ・発注事務が不要となるため業務の効率化を図ることができる ・計画的な維持管理を行い施設の長寿命化を図ることができる	—
県経済への影 響	○	△ ・単独では難しいがSPC構成企業や発注先として県内企業の参画を評価することは可能	△ ・単独では難しいがSPC構成企業や発注先として県内企業の参画を評価することは可能
地方財政措置 の状況	—	○ ・地方交付税措置あり	○ ・地方交付税措置あり
財政負担の軽 減効果	—	◎ ・設計・工事の一括発注による事業費の縮減効果が期待できる ・施設・設備整備費の一般財源部分に係る財政負担の平準化が可能	○ ・設計・工事の一括発注による事業費の縮減効果が期待できる

②BTO方式とBT方式の比較等

ア VFM (Value For Money)

- ・PFI手法では、民間事業者が資金調達を行うため、事業期間の長いBTO方式は金利相当分の費用がBT方式と比較し高くなる。また、BTO方式の場合、SPC(特別目的会社)の設立、運営等に要する費用が必要になる。このため、VFMはBTO方式よりBT方式の方が高い。

イ 効果的な維持管理

- ・近江学園では、現在、入所児童の障害特性等から施設・設備の破損が多く、安全かつ快適な居住環境を確保するためには、破損の防止や破損した場合のより迅速な修繕が課題となっている。
- ・BTO方式の場合、設計・建設工事、維持管理を一括して性能発注するため、事業者がノウハウを活用し、不具合の発生頻度が高い部位に対して予防保全を行うことや、供用開始後に自らメンテナンスを行いやすいよう建物の設計、手配が容易な部材の使用等の創意工夫を行うことで迅速な修繕が可能になることに加え、事案の発生する都度県が行っている発注事務が不要となることで、効率的な維持管理を行うことができる。
- ・「滋賀県県有施設利活用基本指針」では、事後保全から予防保全への転換が掲げられている。BTO方式の場合、PFI事業期間を通じて計画的な予防保全が行われるため、毎年度別途予算措置が必要になるBT方式より劣化進行や故障を未然に防止し、施設の長寿命化をより着実に図ることができる。

ウ 財政負担の平準化

- ・滋賀県では、今後、国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会関係の施設整備をはじめとする大規模事業や県有施設の長寿命化対策事業などを控えている。BT方式の場合、建築物の引き渡し時に費用を一括払いするため、単年度における一般財源負担が大きくなるが、BTO方式の場合には建設工事等にかかる費用のうち一般財源部分を維持管理期間を通じて分割払いすることができ、一般財源負担を平準化することができる。

③BTO方式を採用した場合の運営業務の範囲

民間事業者の意向調査の結果、給食調理業務や洗濯業務については、規模が小さく採算が取れない、SPC構成企業の目当てがない等の意見があったこと、業務範囲として維持管理のみが参画しやすいと回答した業者が最も多かったことから、運営業務の範囲は維持管理のみとすることが適切である。

(4) 結論

従来型手法と比較すると、定量的評価および定性的評価のいずれの面においてもPPP/PFI手法(BTO方式またはBT方式)による整備が優位である。また、BTO方式とBT方式の比較では、定量的評価ではBT方式の方がVFMは高いものの、定性的評価ではBTO方式の方が児童の安全かつ快適な居住環境を確保するための効果的な維持管理や、財政負担の平準化の面で効果があることから、総合的に判断し近江学園の整備手法については、設計、建設工事、解体撤去工事、維持管理業務を範囲とするBTO方式を選定することが適切である。