

## 滋賀県希望が丘文化公園活性化事業に係るPPP/PFI手法導入可能性調査の結果について

### 1 経緯

令和6年8月に策定した「滋賀県希望が丘文化公園活性化方針」において、PPP/PFI手法導入可能性の簡易検討を実施した結果、PPP/PFI手法導入の効果が期待できると評価されたことから、「滋賀県PPP/PFI手法導入検討方針(令和6年9月改正)」に基づき、最も適切な事業手法を検討するため、PPP/PFI手法導入可能性調査を実施した。その調査結果および活性化事業の事業手法をご報告するもの。

(委託先:パシフィックコンサルタンツ株式会社滋賀事務所/委託期間:令和6年9月12日～令和7年3月14日)

### 2 調査事項

先行事例の状況、サウンディング調査における民間事業者の参入意向、VFM(財政支出削減率)の比較、事業手法ごとのメリット・デメリット等を踏まえ、適切な事業手法を調査、検討した。

### 3 PPP/PFI手法導入可能性調査の概要と結果

#### (1)調査の考え方

施設整備と管理運営を一体的に発注する手法としてPFI(BTO)方式およびDBO方式と従来手法を比較した。

※PFI(BTO)方式:PFI法に基づき、施設整備と管理運営を一括で発注する方式。

事業者が施設を建設し、所有権を県に移転した後、運営を行う。

DBO方式:PFI法に基づかず、施設整備と管理運営を一括で発注する手法。

#### (2)先行事例調査・サウンディング調査の結果

##### ①先行事例調査

公の施設として宿泊施設をPFI方式で整備・運営された事例のうち、直近の4事例を調査

##### ②サウンディング調査

民間事業者20社(うち管理運営会社11社・建設会社9社、県内7社・県外13社)が参加

※調査結果の詳細は別紙のとおり

#### (3)定量的評価

評価項目	採用手法		
	従来手法	PFI(BTO)方式	DBO方式
VFMの額	—	6.69億円	6.94億円
割合	—	5.51%	5.72%

※施設整備費および維持管理・運営費の削減率は、先行事例等を参考に6.5%と設定

## (4)定性的評価

評価項目	採用手法		
	従来手法	PFI(BTO)方式	DBO方式
事業者の意向	△	○	○
		2社が希望	6社が希望
※PFI(BTO)、DBO方式のどちらでも良い:6社、現時点で回答できない:6社			
サービス水準の向上	△	○	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者による公園の管理運営に法的制限は無く、公園施設や宿泊施設の運営など民間事業者のノウハウを活かして、より効率的・魅力的なサービス提供が可能である。</li> <li>・宿泊研修施設等の施設整備と公園全体の管理運営を一括発注することにより、公園施設の管理運営や利用形態を想定した施設整備が可能となり、各施設や諸室の配置、レイアウトや動線などの合理化が図れるほか、施設のデザイン面等での創意工夫の発揮が可能であり、<u>利用者の利便性向上</u>が期待できる。</li> <li>・長期の事業期間を想定し、広大な敷地を活用した自由度の高い自主事業の提案や積極的な設備投資が可能で、<u>集客力の向上</u>が期待できる。</li> </ul>	
県経済への影響 (県内企業の参入可能性)	○	△	
	分割発注による受注機会確保が可能	SPC構成企業や発注先として県内企業の参加を加点審査し、参加を促すことは可能	
事業の継続性等	△	○	△
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・SPC設立により、<u>事業実施に係る責任の所在の明確化や事業スケジュールの柔軟な調整、事業の継続性の担保が可能</u></li> <li>・SPCの構成員として設計・建設企業が管理運営段階にも関与することで施設の修繕工事等へのスムーズな対応が可能。</li> <li>・PFI法に基づいているため、事業者選定手続きや事業実施に関して法的担保がある。</li> </ul>	SPCが設立されない場合、設計・建設と管理運営の契約をそれぞれで締結することとなり、責任の所在が不明確になるほか、業務不履行リスクがある。
先行事例の実績 (宿泊施設の整備・運営事例)	△	○	△
	PFI法制定以前に実績あり	複数あり、効果が確認できる	確認されていない
地方財政措置	－	○	－
	なし	整備費用相当分(約64億円)に対する交付税措置20%(約12億円)	なし

(5) 調査結果を踏まえた事業手法について

PFI(BTO)方式を選択することが最も適切である。

【理由】

① サービス水準の向上

・宿泊研修施設等の施設整備と公園全体の管理運営を一括発注することにより、公園施設の管理運営や利用形態を想定した施設整備が可能となり、利便性の向上が期待できるほか、公園の広大な敷地を活用した自由度の高い事業提案や積極的な設備投資による集客力の向上などといった効果が期待できる。

② 事業の継続性の担保等

・PFI法に基づく方式であり、事業者選定手続きや事業実施に関して法的担保があるほか、SPCの設立により責任の所在の明確化や事業スケジュールの柔軟な調整、事業の継続性の担保が可能となる。

③ 先行事例の実績と事業者の意向

・類似の宿泊施設の整備・運営をPFI(BTO)方式で実施した事例が複数あり、利用者増加などの効果が確認できたほか、民間事業者へのサウンディング調査においても、PFI(BTO)方式を希望する意見があった。

④ 財政面でのメリット

・一定のVFMが見込まれるうえに、施設整備費用相当分の20%(約12億円)に対する交付税措置がある。

4 スケジュール



## 【先行事例調査・サウンディング調査の結果】

## 1 先行事例調査

公の施設として宿泊施設をPFI方式で整備・運営された事例のうち、直近の以下4事例を調査

施設名称 (所管)	事業方式 (開業時期)	特徴	調査によって得られた知見
上郷・森の家 (横浜市)	PFI(RO)方式 (令和元年9月)	・運営は独立採算型 ・キャンプサイト・グランピング施設併設	・施設整備と管理運営の一括発注により、管理運営や利用形態を想定した施設整備が可能となり、施設や諸室の配置、レイアウトなどの合理化や経費の節減が図れた。 ・設計・施工スケジュールが事業者管理となるため、柔軟な調整が可能。
倉敷市自然の家 (倉敷市)	PFI(BTO・RO)方式 (令和4年4月)	・青少年を中心とした生涯学習施設	・事業者提案により温浴施設の多目的ホールへの転用が実現し、利用者増および維持管理コスト減につながった。 ・施設の改修において、事業者提案により、デザイン性の高い施設への改修が可能となった。
みかも自然の家 (栃木県)	PFI(BTO)方式 (令和6年4月)	・既存の宿泊研修施設を統廃合し、都市公園内に新設された自然体験型施設	・長期間の事業のため、社会情勢に合わせた内容変更や、契約変更が生じる可能性がある。 ・応募に際して複数の詳細な資料を作成する必要があり、事業者側の負担が大きいため、落札出来なかった時のリスクを考慮して、応募に消極的になるリスクがある。
鈴鹿青少年センター (三重県)	PFI(RO)方式 (令和6年4月)	・Park-PFIにより公園内にカフェ等の施設を併設	・事業者提案により利用料金が以前より高額となり、これまでの利用団体から利用しにくくなったという意見がある。

## 2 サウンディング調査

民間事業者20社(うち管理運営会社11社・建設会社9社、県内7社・県外13社)が参加

項目	意見の内容
事業への関心について	非常に関心がある (3社) 関心がある (13社) 現時点で判断できない (4社)
事業手法について	・事業者の業務継続性の担保や運営リスクの低減のため、SPC設立が望ましく、PFI方式を希望する。 ・PFI方式の場合、SPCの設立が参画のハードルとなることがあるが、管理運営も一体的な事業となるため、無駄のない効果的な施設整備が可能となる。 ・PFI事業では、管理運営段階において、施設の追加工事が必要となった場合に、SPC内での調整によりスムーズな対応が可能となる。 ・DBOの場合、建設業務が終わると建設企業が実質的に管理運営業務に関与しなくなる可能性が高く、懸念する。
事業期間について	・施設整備などの事業への投資回収期間を考慮すると、10年～20年が望ましい。 ・施設の大規模修繕や設備の更新などの費用負担リスクを考慮すると、事業期間は15年程度が妥当と考える。
事業の公募条件について	・業務が多岐に渡るためコンソーシアムの組成が必要となり、各分野の事業者とコンソーシアムを組めるかどうか事業参画にあたっての課題となる。 ・今後の物価上昇を踏まえた事業費が確保されるかどうか、事業への参入可否を判断する大きな材料となる。 ・WTO対象事業となるが、県内企業の参加を加点評価する項目があると県内企業が参加しやすくなる。