

PFI方式の概要

令和5年10月
みずほリサーチ&テクノロジーズ株式会社

-
- 1 PFI事業の仕組み・概要……………2ページ
 - 2 PFI事業の現状 ……………9ページ
 - 3 地元企業の関わり方 ……………15ページ
 - 4 今後のスケジュール ……………19ページ

●PPP/PFIとは

- 「官」か「民」かではなく、**官民のパートナーシップ**を通じ良好な公共サービスの提供を目指す事業方式
- **PPP**は**官民連携の概念そのもの**、**PFI**は**PPPの代表的な手法**
- PFI以外に指定管理者、第3セクター、民設公営等の手法が存在し、事業ごとに最適な手法を選択

PPP (Public Private Partnership)

= 官民連携を示す概念

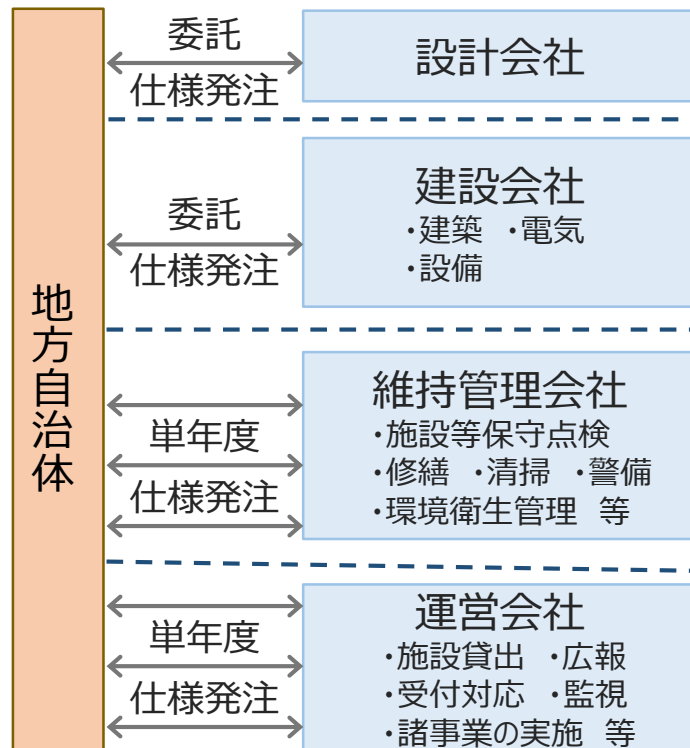
PFI (Private Finance Initiative)

- 【定義】 公共施設等の建設、維持管理、運営等を**民間の資金、経営能力及び技術的能力**を活用して行うPPPの代表的な手法（PFI法に基づいて実施）
- 【目的】 **優れた品質**の公共サービスを、**低廉な価格**で提供すること
- 【効果】
 - ・国民に対して『質の高い』公共サービスが『低廉な価格』で提供可能
 - ・公共サービスの提供における『行政の関わり方が改善』
 - ・『**民間企業の事業機会**』を新たに創り、経済の活性化に貢献

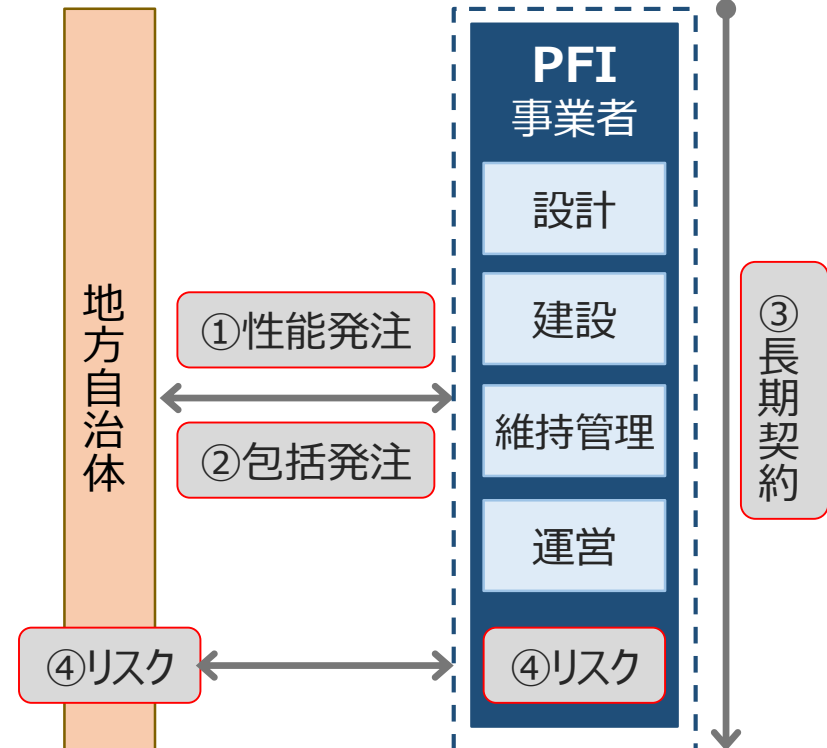
●PFIの特徴

- ①性能発注、②包括発注、③長期契約、④リスク分担の4点の特徴により、**民間事業者の創意工夫**を発揮しやすい事業方式
- 業務毎・年度毎に発注を行う従来方式に対して、PFI方式では複数の民間事業者から構成されるPFI事業者と**全事業期間に及ぶ包括的な契約**を締結
- 従来方式のような仕様書ではなく、**要求水準書及びPFI事業者の提案**に基づき業務を実施

■従来方式



■PFI方式



1-3 PFI事業の仕組み・概要

●PFIのタイプ[°]（事業類型別）

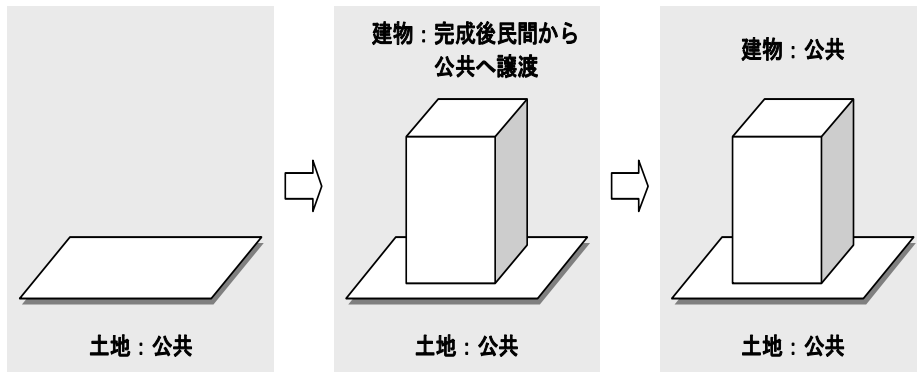
- ひとくちにPFIと言っても、**民間事業者の収入**によって、①サービス購入型、②独立採算型、③混合型という3つの**事業類型**が存在
- 事業の**採算性**によって、適切な事業類型を選択

事業類型	説明	代表的な事業例
サービス購入型	<p>・PFI事業における民間事業者の収入が、公共側の支払うPFI事業の対価(サービス購入料)のみ</p> <p>発注者 サービス対価 民間事業者 利用者</p>	<p>庁舎、公園、公営住宅 (料金収入を徴収しない、もしくは公共の徴収が望ましい事業)</p>
混合型	<p>・民間事業者の収入は、公共側が支払うPFI事業の対価(サービス購入料)と施設利用者等からの利用料金収入等の両方</p> <p>発注者 サービス対価 民間事業者 利用料金 利用者</p>	<p>スポーツ施設、文化ホール等(料金収入があるが、採算が取れない事業)</p>
独立採算型	<p>・公共側は民間事業者に対してPFI事業の対価(サービス購入料)を支払わない。PFI事業における民間事業者の収入は、施設利用者等から受け取る利用料金収入等のみ</p> <p>発注者 民間事業者 利用料金 利用者</p>	<p>有料駐車場、福祉施設等 (民間事業としても行われている、採算の取れる事業)</p>

●PFIのタイプ（事業方式別）

- ひとくちにPFIと言っても、**土地や建物についての権利関係**によって、BTO方式やBOT方式といった**事業方式**が存在
- 事業の特色に合わせた、最適な事業方式の選択が必要

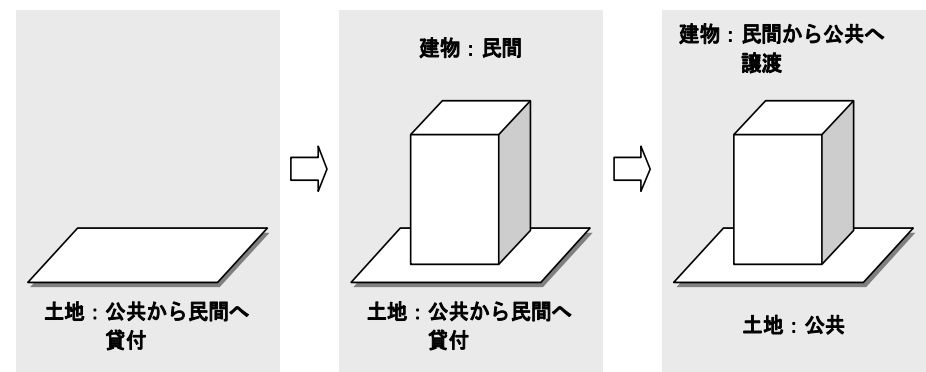
■ BTO方式



- ① 設計・建設段階 ② 維持管理・運営段階 ③ 事業期間終了時

・民間事業者が施設を建設し、**その所有権を公共側に譲渡**。
その後、施設の維持管理・運営を行い、資金を回収

■ BOT方式



- ① 設計・建設段階 ② 維持管理・運営段階 ③ 事業期間終了時

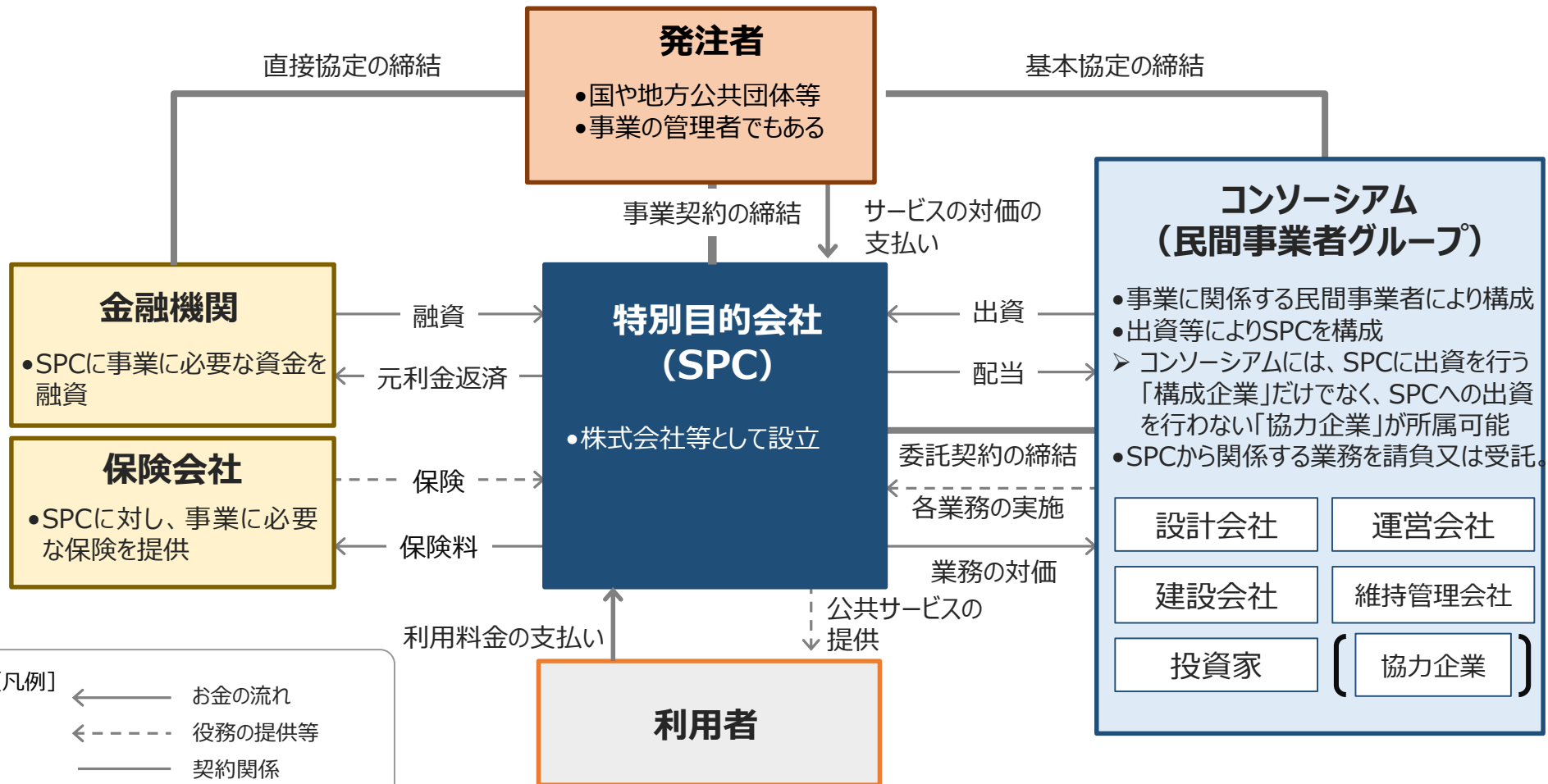
・民間事業者が施設を建設し、**施設を所有したまま維持管理・運営を実施**。資金を回収し、**公共団体に施設を譲渡**

- 他にも、所有権の譲渡を伴わないBOO方式、BTO方式の変形であるDBO方式、施設の運営権を民間事業者に譲渡するコンセッション方式などが存在

1-5 PFI事業の仕組み・概要

●PFIの一般的な事業スキーム（契約関係）

- 民間事業者は事業範囲に応じた複数企業で構成する**コンソーシアム**として応募し、事業実施にあたってPFI事業者となる**SPC**（Special Purpose Company）を設立し、発注者と事業契約を締結
- 各企業はSPCから個別業務を請負又は受託

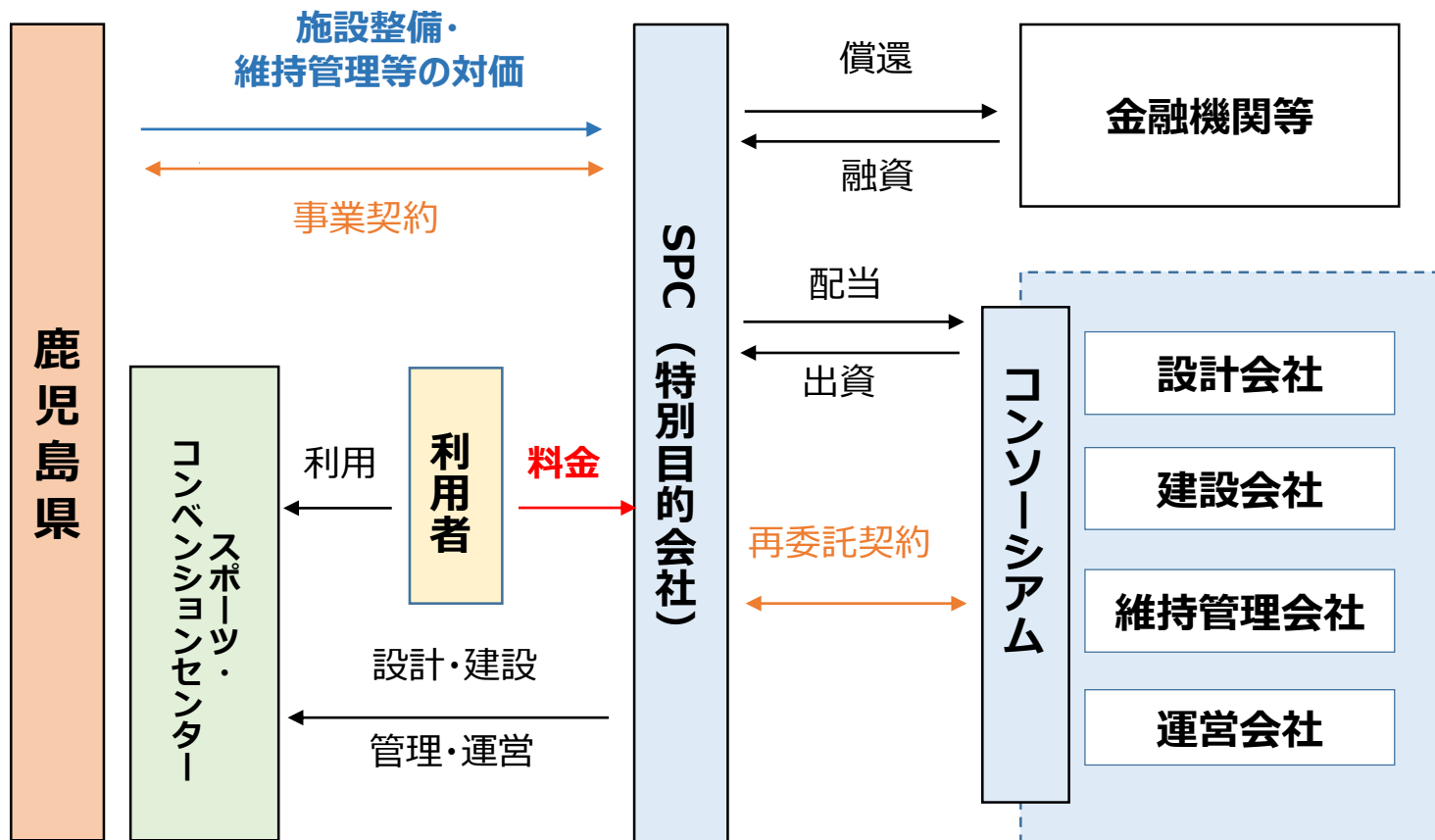


1-6 PFI事業の仕組み・概要

● 本事業で採用が考えられる事業方式・事業類型

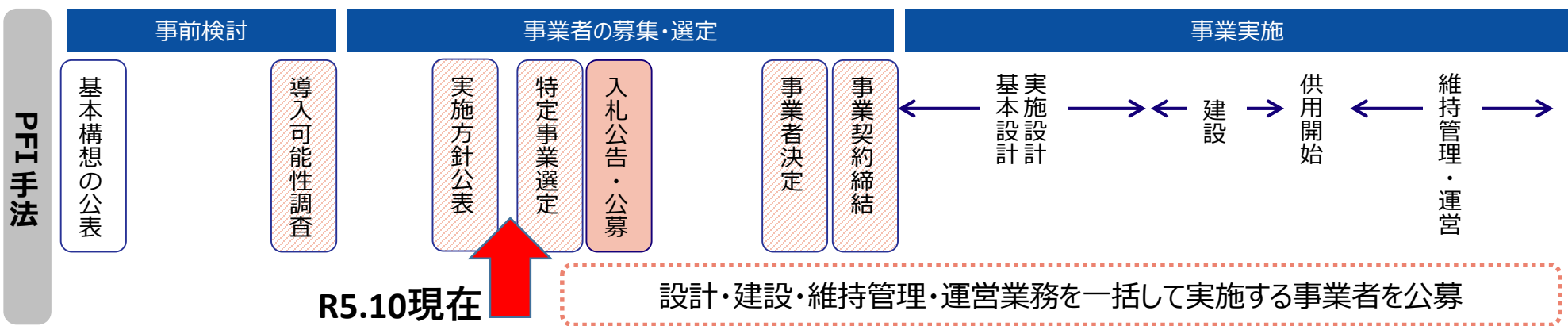
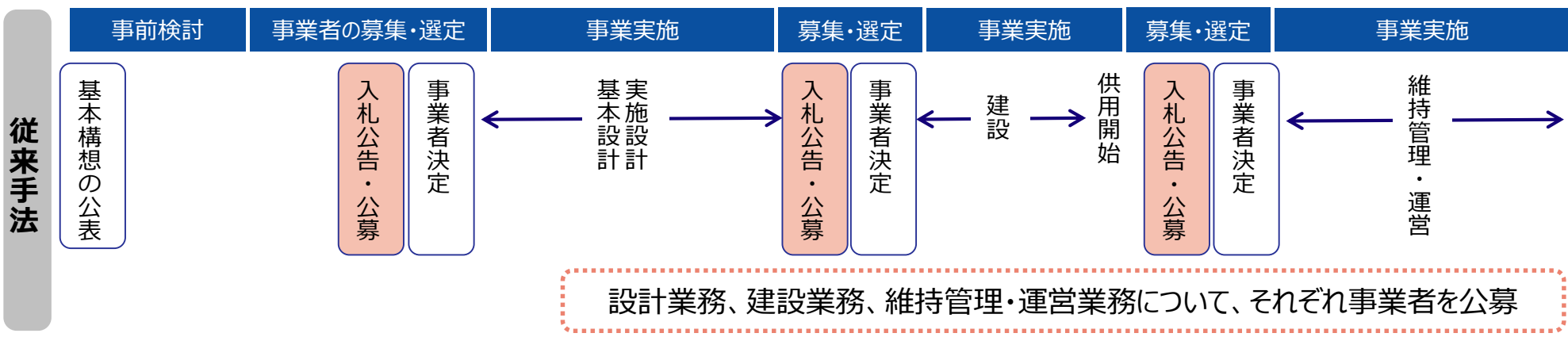
➤ 本事業の概要及びスキーム図は以下の通り。

PFI方式（BTO方式・混合型）



1-7 PFI事業の仕組み・概要

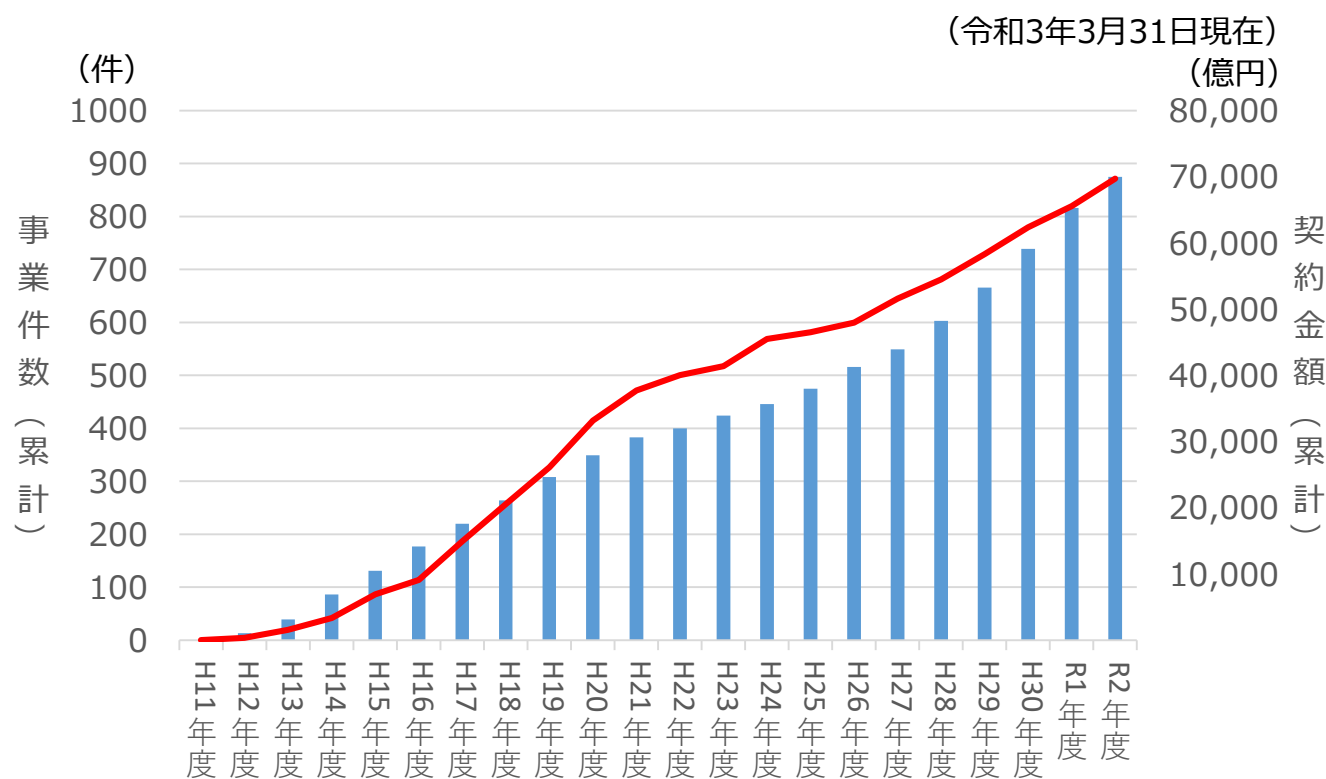
- PFI事業の実施手順（従来手法との比較）
 - 設計、建設、維持管理・運営といった段階ごとに事業者選定が行われる従来手法に対し、PFI手法では事業者選定は1回のみ実施される（包括発注）
 - PFI事業を実施するにあたってはPFI法等に定められた手順があり、事業者の選定に向けて**入札公告/公募に先んじて、実施方針の公表や特定事業の選定といった手続きが実施**される



2-1 PFI事業の現状

● PFI事業の動向

- 令和3年3月時点、平成11年7月のPFI法制定以来、実施方針が公表されたPFI事業は累計**875件**（青）
- 契約金額は累計**6兆9,706億円**（赤）

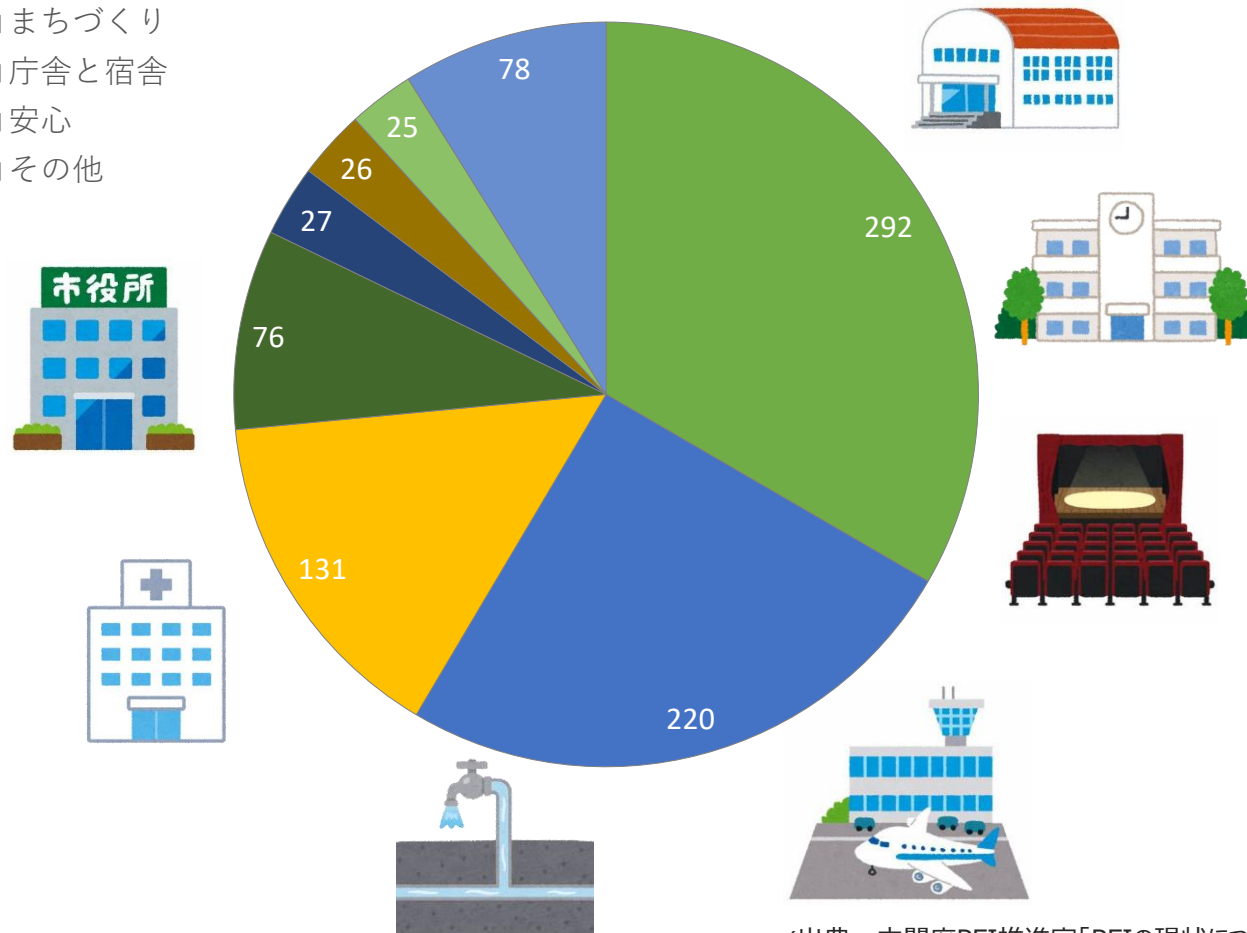


(出典：内閣府PFI推進室「PFIの現状について」R4.10)

2-2 PFI事業の現状

● PFI事業の現状（分野別）

- **多種多様な分野**で事業が展開
- 特に「**教育と文化**」の分野が多く、**体育館・アリーナ・スタジアム**は同分野に包含
- **体育館・アリーナ・スタジアム**については、令和3年3月までに**39件**の事業が実施

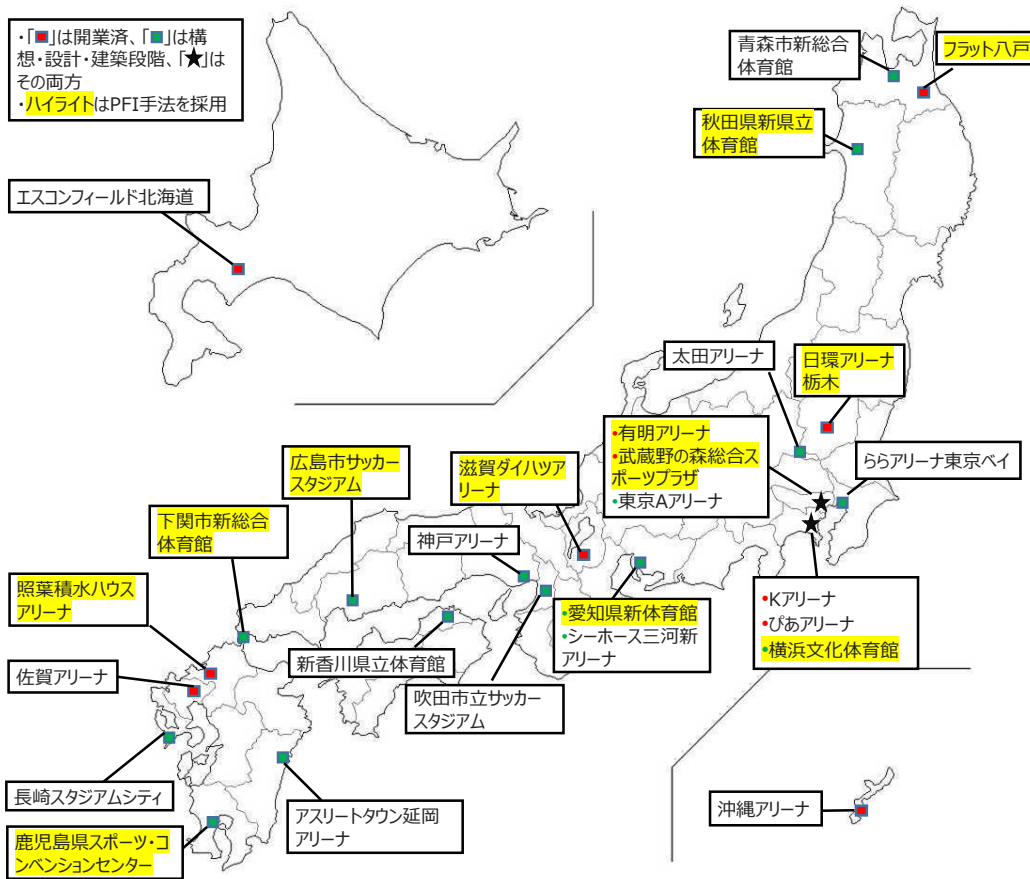


2-3 PFI事業の現状

● スタジアム・アリーナ・体育館とPFI事業

- スポーツ庁はスポーツ産業の成長産業化を促進（2018年：9兆円→2025年：15兆円）
- 近年は**スタジアム・アリーナの新築・改築**の動きが増加／**多目的化・まちづくりの拠点化**の傾向
- 多くの事業が**PFI方式**を採用

2015年以降に開業・構想された代表的なスタジアム・アリーナー一覧



スタジアム・アリーナに関わる国の代表的な取り組み

参考①：
スタジアム・アリーナ改革指針（H28.11）（スポーツ庁）
 …国内外のスタジアム・アリーナ事例を調査し、官民連携や収益拡大、顧客価値の最大化の方法について検討

参考②：
スタジアム・アリーナに係るコンセッション事業活用ガイドライン（R5.1）（内閣府PPP/PFI推進室）
 …スタジアム・アリーナの整備・運営におけるコンセッション方式（PFI方式の一種）の導入について情報整理

参考③：
「多様な世代が集う交流拠点としてのスタジアム・アリーナ」の拠点選定（R2～）（スポーツ庁）
 …国内におけるスタジアム・アリーナ先進事例を選定し、援助を実施

2-4 事例紹介①

● 墨田区総合体育館建設等事業

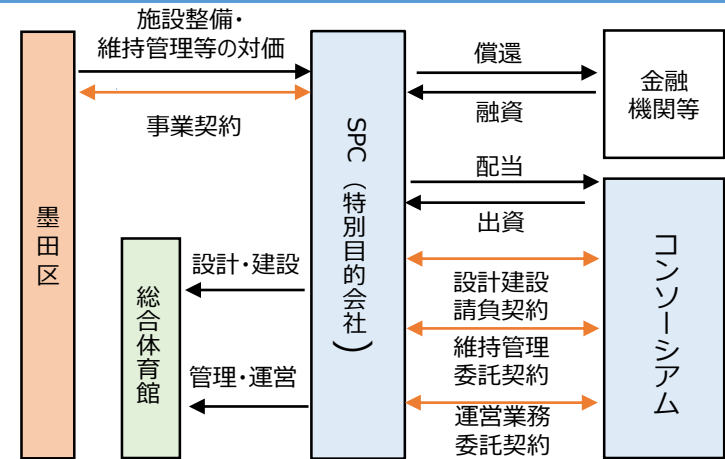
- 老朽化した墨田区体育館の建替え事業
- 従来手法と比べ**事業費を大幅に削減（約26.4%）**
- 利用者ニーズを捉えた施策が実施され、**利用者の利便性が向上**
- 民間ノウハウの活用により、スポーツを「する」機能だけでなく、**スポーツを「見る」「支える」機能を導入**

● 事業の特徴

- 民間の創意工夫により、約55億円(26.4%)の財政負担を縮減
- 民間の創意工夫により、スポーツ教室の充実や営業時間の延長、屋上フットサルコートを設置などが実施され、利用者の利便性が向上
- 審査基準において「地域経済社会への貢献」の項目（2点/定性点146点）を設け、地域社会への貢献策について優れた提案を募集

事業概要

事業場所	東京都墨田区錦糸4丁目15-1
事業方式	BTO式(Build Transfer Operate)
事業類型	混合型（利用料金制）
事業期間	平成19年3月～平成42年3月
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ・メインアリーナ：2,280㎡（固定1,064席、可動500席） ・サブアリーナ1,064㎡（固定436席） ・武道場（固定252席） ・屋内プール／多目的競技場／トレーニング室／テニスコート ・カフェ・レストラン／自由提案施設（温浴施設）等
民間の業務	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備（設計・建設、既存施設の解体等） ・維持管理（保守管理、清掃、警備等） ・運営業務（施設管理、指導者育成関連業務、飲食提供等）
事業者	新日鉄エンジニアリング(株)を代表とする民間事業者グループ
事業費等	約113億円(落札額)、VFM約26.4%



(写真：墨田区総合体育館HP)

2-4 事例紹介②

● 福岡市総合体育館建設等事業

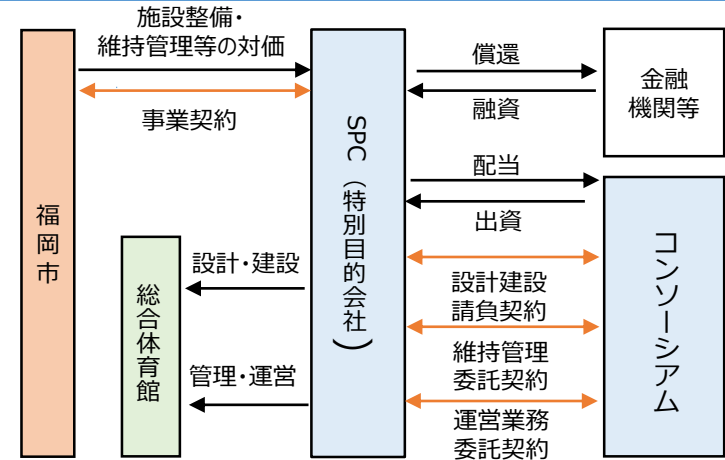
- 拠点体育施設の新設事業
- 規模や機能の点で、**スポーツ・コンベンションセンターの類似施設**
- スポーツの「する」機能、「みる」機能を有する、**地域におけるスポーツの拠点施設**。様々なスポーツに利用できるアリーナや武道場や弓道場、ランニングコースを有する
- 周辺の緑地と連携してグリーンベルトを形成し、市民の憩いの場となるなど、**地域性・環境性も重視**

● 事業の特徴

- 民間の創意工夫により、
- 本施設が立地するアイランドシティには豊富な緑地や公園が存在し、それらとの連携を重視。一体的な緑地を整備することや、それらでスポーツを楽しむ人々にロッカーやシャワーを提供し、地域のスポーツの拠点施設として機能
- B League所属「ライジングゼファーク福岡」のホームアリーナ

事業概要

事業場所	福岡県福岡市東区香椎照葉6-1-1
事業方式	BTO式(Build Transfer Operate)
事業類型	混合型（利用料金制）
事業期間	平成28年3月～平成46年3月
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ・メインアリーナ：3,160㎡（固定3,176席、可動1,824席） ・サブアリーナ：1,730㎡（固定696席） ・武道場：1,080㎡（固定200席） ・弓道場／多目的室／トレーニング室／キッズルーム／コンビニ
民間の業務	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備（設計・建設、既存施設の解体等） ・維持管理（保守管理、清掃、警備等） ・運営業務（施設管理、指導者育成関連業務、飲食提供等）
事業者	清水建設(株)を代表とする民間事業者グループ
事業費等	約137億円(落札額)、VFM約8%



(写真：福岡市総合体育館公式HP)

2-4 事例紹介③

● 愛知県新県立体育館整備・運営事業

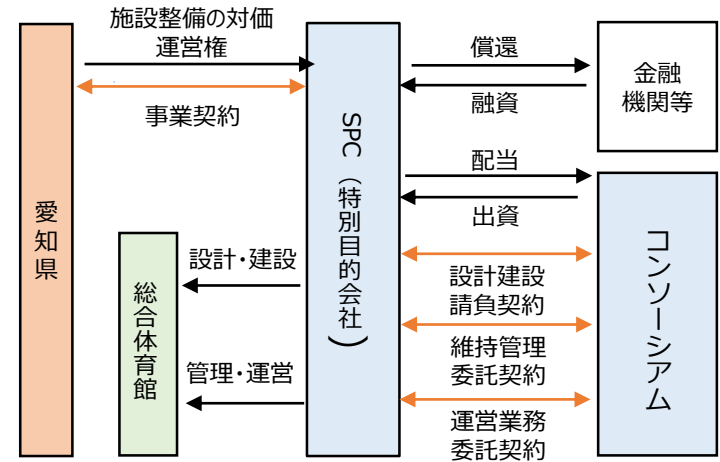
- 2026年のアジア競技大会の実施を受け、老朽化した現県体育館を建替え
- BTコンセッション方式の活用により、民間活力を最大限に活用
- 国際大会レベルのスポーツ大会、**全国レベルのコンサート・プロスポーツ興行**に対応
- 隈研吾氏が設計に参画するなど、**高いデザイン性**を実現

● 事業の特徴

- 国内のスタジアム・アリーナでは初となるBT+コンセッション方式（施設の設計・建設を行い、施設完成後、県に施設を譲渡した後、県は公共施設等運営権方式により施設の運営権を設定し、SPCにそれを譲渡）
- 大相撲名古屋場所や国際大会、全国レベルのイベント興行に対応
- 5G技術等を導入した世界水準のスマートアリーナ
- 隈研吾設計事務所が施設の外観等のデザインを担当

事業概要

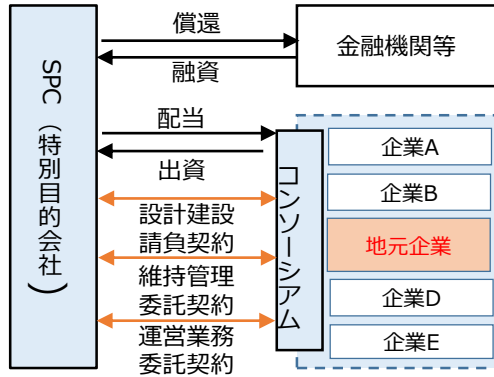
事業場所	名古屋市北区名城1丁目地内
事業方式	BT+コンセッション式
事業類型	独立採算型
事業期間	令和3年6月～令和37年3月
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ・メインアリーナ：17,000席 ・サブアリーナ・武道場（固定252席） ・メディア関連室
民間の業務	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備（設計・建設、既存施設の解体等） ・維持管理（保守管理、清掃、警備等） ・運営業務（施設管理、指導者育成関連業務、飲食提供等）
事業者	前田建設(株)、(株)NTTドコモを代表とする民間事業者グループ
事業費等	約199億円(落札額)



(写真：愛知県HP)

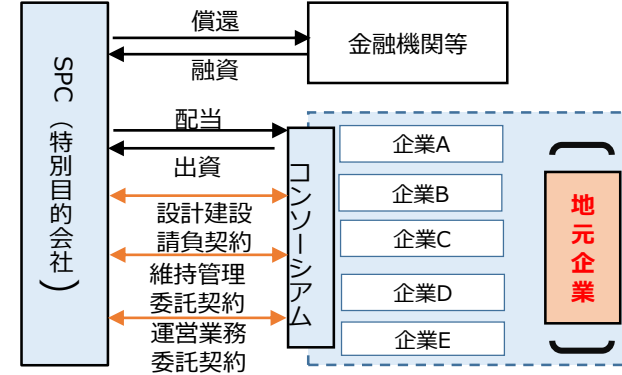
3-1 地元企業の関わり方

1 「代表企業」「構成企業」として参画



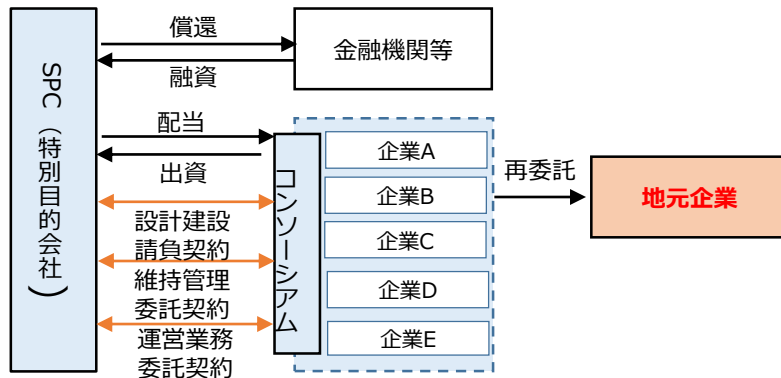
- コンソーシアムの代表・一員として入札に参加
- SPCから直接業務を委託
- SPCに出資し、配当を得ると共に、経営に参加

2 「協力企業」として参画



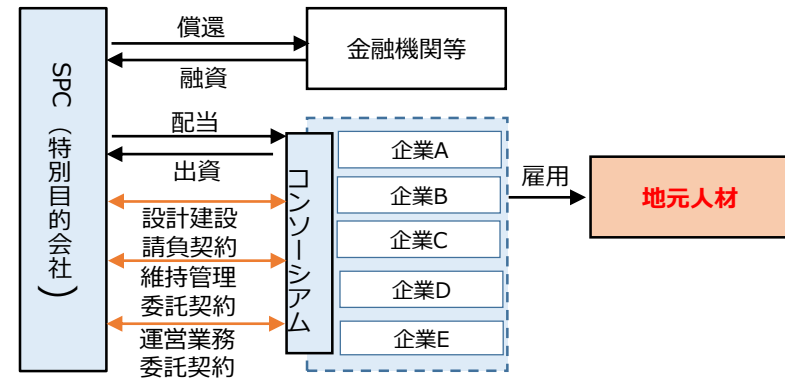
- コンソーシアムの一員として入札に参加
- SPCから直接業務を委託
- SPCに出資はせず、配当も得ず、経営にも参加せず

3 「再委託先」として参画



- コンソーシアムには所属せず
- コンソーシアム内の企業から業務の一部を再委託

4 「地元からの雇用」として参画



- SPCの構成企業・協力企業が、地元の人材を雇用

3-2 事例紹介①

● 鹿児島市新鴨池公園水泳プール整備・運営事業

- 旧水泳プールの老朽化を受けて、同施設の建て替えを実施
- 入札参加条件として、**入札参加者のうち、設計・工事監理・建設・運営・維持管理業務を行う者の少なくとも1社は市内に本店を有する者とする**という条件を設定
- 構成企業・協力企業の**3割が地元企業**により構成

● 事業の特徴

- 民間の創意工夫等により、14.1%の財政負担を縮減
- 民間提案によるトレーニングスペース等の設置等を通じ、水泳に留まらない多目的な利用が可能となり、安定的な施設稼働を実現
- 民間提案により、プールの床を3分割してそれぞれ可動床化。幅広い層の利用者ニーズに適した水深設定が可能に

事業概要

事業場所	鹿児島市鴨池2丁目31番3号
事業方式	BTO式(Build Transfer Operate)
事業類型	混合型（利用料金制）
事業期間	平成20年3月～平成38年3月
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ・国際公認50mプール ・国内公認25mプール・幼児プール<既存施設の改修> ・国際公認飛び込みプール<屋外> ・観客席(固定席1,554席、車いす24席、仮設席500席) ・スタジオ<※民間提案> ・更衣室、事務室、会議室
民間の業務	既存の屋内サブプール棟を除く施設の設計・建設・既存の屋内サブプール棟を含めた本施設の運営・維持管理
事業者	(株)九電工を代表とする民間事業者グループ
事業費等	約73億円(落札額)、VFM約14.1%

● 地元企業への配慮

- 入札説明書において、入札参加条件として、入札参加者のうち少なくとも1者は地元企業という条件を付した結果、地元企業の参画を促進構成・協力企業全15社中、4社が地元企業（構成企業3社/9社、協力企業1社/6社）
- 特に維持管理・運営では、地元企業が中心的な役割を担う



鴨池公園水泳プール

(写真：鹿児島市HP)

3-2 事例紹介②

● 滋賀新県立体育館整備・運営事業

- 国体の実施を受けて、旧県立体育館の建て替えを実施
- 施設用途や規模、開業時期の点で、**スポーツ・コンベンションセンターとの類似性が高い**
- 落札者選定基準において、**性能審査点の1割を「地域経済への配慮に関する事項」に配分**
- 構成企業・協力企業の**4割が地元企業**により構成

● 事業の特徴

- キッズルームや憩いのスペース「森のテラス」を整備し、多様な人々が集う拠点として機能
- 大学等の周辺機関と連携し、最新鋭のトレーニングルーム事業やトップアスリートによるスポーツ教室事業を実施
- 5,000席の客数を確保し、Bリーグ審査基準をクリア。Bリーグ所属「滋賀レイクス」のホームアリーナとして、「見る」スポーツの拠点に

事業概要

事業場所	滋賀県大津市上田上中野町779番地
事業方式	BTO式(Build Transfer Operate)
事業類型	混合型(利用料金制)
事業期間	平成31年10月～平成49年3月
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ・メインアリーナ：5,040席 ・サブアリーナ：300席 ・屋内水泳場 ・トレーニング室／スタジオ／会議室／幼児体育室
民間の業務	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備(設計・建設、既存施設の解体等) ・維持管理(保守管理、清掃、警備等) ・運営業務(施設管理、指導者育成関連業務、飲食提供等)
事業者	日立キャピタル(株)を代表とする民間事業者グループ
事業費等	約97億円(落札額)、VFM約6.5%

● 地元企業への配慮

- 要求水準書において、県内企業の参画、県内経済の活性化、県産材の活用等を求める
- 落札者選定基準において、性能審査点の1割を「地域経済への配慮に関する事項」に配分同項目で7割超の高得点を獲得した事業者が落札
- 構成・協力企業全12社中、5社が地元企業(設計1社、建築1社、工事監理1社、運営2社)



(写真：滋賀ダイハツアリーナ公式HP)

3-2 事例紹介③

● 栃木県総合スポーツゾーン東エリア整備・運営事業

- 国体の実施を受けて、新体育館・屋内水泳場・外構を一体整備
- 施設用途や規模、開業時期の点で、**スポーツ・コンベンションセンターとの類似性が高い**
- 落札者選定基準において、**性能審査点の1割を「県内企業等の活用」、「県産材等の活用」に配分**
- 構成企業・協力企業の**5割が地元企業**により構成

● 事業の特徴

- カンセキスタジアムとちぎ、ユウケイ武道館等が立地する栃木県総合運動公園内に立地
- 周囲に豊富な緑地を有し、近隣住民に快適な空間を提供するとともに、施設の圧迫感を低減
- プロ興行からプール利用といった、幅広いスポーツ利用に対応
- 大谷石採掘場をモチーフにしたデザインで2021年度グッドデザイン賞受賞

事業概要

事業場所	栃木県宇都宮市西川田4-1-1
事業方式	BTO式(Build Transfer Operate)
事業類型	混合型(利用料金制)
事業期間	平成29年3月～平成48年3月
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ・メインアリーナ：2,900㎡(5000席) ・サブアリーナ1,300㎡(200席) ・トレーニングルーム/体力測定室/多目的広場/会議室/キッズルーム/「森のテラス」
民間の業務	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備(設計・建設、既存施設の解体等) ・維持管理(保守管理、清掃、警備等) ・運営業務(施設管理、指導者育成関連業務、飲食提供等)
事業者	日立キャピタル(株)を代表とする民間事業者グループ
事業費等	約292億円(落札額)、VFM約21.9%

● 地元企業への配慮

- 要求水準書において、県内企業の参画、県産材・県産品の活用等を求める
- 落札者選定基準において、性能審査点の1割を「県内企業等の活用」、「県産材等の活用」に配分同項目で7割超の高得点を獲得した事業者が落札
- 構成・協力企業全12社中、6社が地元企業(構成企業の3社/8社、協力企業の3社/4社)



(写真：日環アリーナ栃木公式HP)

● 今後の事業スケジュール

- 令和6年4月に入札公告、同年12月に落札者を決定し、令和7年3月に事業契約を締結
- 令和7年4月から令和11年3月までは、**設計・建設期間**
- 令和11年4月から開業準備を行い、**同年7月1日に供用開始**
- 令和11年7月から令和26年3月までは、**管理・運営期間**

