

## スポーツ・コンベンションセンター整備検討事業 ～PFI等導入可能性調査事業の最終報告の概要～

### 1 VFMの算定

スポーツ・コンベンションセンター（以下、「本施設」という。）の整備・運営手法について、従来型手法<sup>※1</sup>に比べて、PFI方式<sup>※2</sup>の方が財政負担額をどれだけ削減できるかを示す割合であるVFM（Value For Money）を算定し、本施設の整備・運営をPFI方式で実施することによってVFMが確保されるか否かについて検討した。

※1 従来型手法：公共が資金調達を行い、設計、建設、維持管理・運営の各業務を民間事業者個別に発注する方式

※2 PFI方式：PFI事業者が資金調達を行い、公共が設計、建設、維持管理・運営を一括してPFI事業者が発注する方式

#### 【算定に当たっての条件】

##### ○ VFM分析の比較対象事業スキーム

本施設の設計・建設・維持管理・運営に対する従来型手法によるスキームとPFI方式（BTO方式<sup>※3</sup>）（以下、「PFI方式」という。）によるスキーム

※3 BTO方式：PFI事業者が、施設を建設（Build）し、その所有権を公共に移転（Transfer）した上で、維持管理・運営（Operate）を行う方式

##### ○ 前提条件

事業期間は、設計・建設期間を4年間、開業準備・維持管理・運営期間を15年間と設定。なお、自由提案事業の収支は見込まない。

##### ○ 費用面

設計・建設、開業準備、維持管理、運営の各業務について、基本構想の数値及びPFI方式を採用した場合の想定コスト削減率を基に設定。また、SPC<sup>※4</sup>の運営経費などPFI方式の場合の事業実施に係る追加的経費について、類似事例の実績等に基づき設定。

※4 SPC：Special Purpose Company（特別目的会社）の略で、倒産隔離等を目的として、特定の事業のみの実施を目的として設立された会社

##### ○ 収入面

利用料金収入及びネーミングライツ収入について、基本構想の数値を基に設定。

##### ○ 資金面

従来型手法では起債及び一般財源にて調達し、PFI方式では民間金融機関からの借入を想定。

以上の条件のもと、本施設の整備・運営にPFI方式を導入した場合におけるVFMの試算を行ったところ、PFI方式では、従来型手法に比べ約6.3%のVFMが見込まれた。

【表 VFM算定結果】

項目	値
①従来型手法（PSC <sup>※5</sup> ）	24,612,152千円
②PFI方式（PFI事業のLCC <sup>※6</sup> ）	23,066,939千円
③VFM（金額）	1,545,213千円
④VFM（割合）	約6.3%

※5 PSC：公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値<sup>※7</sup>

※6 PFI事業のLCC：PFI事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値<sup>※7</sup>

※7 現在価値：複数年にわたる事業の経済的価値を図るために、将来価値を一定の割引率で置きかえたもの

今回算定しているVFMは、中間報告での算定結果を基に、市場調査（民間事業者意向調査）や金利の動向等を踏まえ、改めて算定したもの。

施設整備費、維持管理・運営費等については、今後作成する要求水準書に合わせて、昨今の資材高騰や労務単価の上昇等も踏まえ、改めて算定する。

なお、昨今の資材高騰等は、事業方式に関わらず各種費用等に同様の影響を及ぼすものであり、これら昨今の市況を踏まえることによるVFMの算定結果（PFI方式は、従来型手法に比べ一定の事業費削減効果あり）への影響は想定されない。

## 2 民間活力の導入可能性の評価

民間事業者への意向調査を踏まえて、抽出・整理した従来型手法、DB方式<sup>※8</sup>、DBO方式<sup>※9</sup>、PFI方式の各事業スキームについて、定量的・定性的に評価を行った。

※8 DB方式：公共が資金調達を行い、設計（Design）、建設（Build）を一括して民間事業者に発注する方式

※9 DBO方式：公共が資金調達を行い、設計（Design）、建設（Build）、維持管理・運営（Operate）を一括して民間事業者に発注する方式

## (1) 定量的評価

### ① 財政負担の削減

#### ア) 性能発注・一括発注によるコスト削減効果

⇒ DBO方式, PFI方式に優位性あり

DBO方式, PFI方式は, 設計から維持管理・運営までを一括発注するため, コスト削減が期待できることなどから, 従来型手法, DB方式に比べ優位性がある。

#### イ) 料金収入・事業収入の増加による財政負担の軽減効果

⇒ DBO方式, PFI方式に優位性あり

DBO方式, PFI方式は, 設計から維持管理・運営までを一括発注するため, 設計の段階から料金収入増・事業収入増を踏まえた計画が可能であり, 従来型手法, DB方式に比べ優位性がある。

#### ウ) 資金調達にかかる費用の違い

⇒ 従来型手法, DB方式, DBO方式に優位性あり

資金調達にかかる費用については, 県による資金調達の金利に比べ, 民間事業者による資金調達の金利が高くなる可能性がある。

従来型手法, DB方式, DBO方式は, 県が資金調達を行うため, 民間事業者が資金調達を行うPFI方式に比べ, 資金調達費用が抑えられる可能性があり, 優位性がある。

### ② 財政支出の平準化

⇒ PFI方式に優位性あり

従来型手法, DB方式, DBO方式では, 建設工事費を工事期間中に支払うことになり, その財源として交付金のほか起債や一般財源を活用することとなるため, 工事期間中の歳入・歳出が増加する。

一方, PFI方式では, 建設工事費に対して民間資金が活用され, 県は当該工事費を維持管理・運営期間中に分割して支払うことが可能になり, 歳入・歳出の平準化が図られるため, 従来型手法, DB方式, DBO方式に比べ優位性がある。

## (2) 定性的評価

### ① サービス水準の向上

#### ア) 管理運営の質の向上

⇒ DBO方式, PFI方式に優位性あり

DBO方式及びPFI方式では、設計から維持管理・運営までを一括発注するため、設計の段階から管理運営の質の向上を踏まえた計画が可能であり、従来型手法、DB方式に比べ優位性がある。

#### イ) 民間収益事業の実施による本施設のサービス水準の向上

⇒ DBO方式, PFI方式に優位性あり

DBO方式及びPFI方式では、設計から維持管理・運営までを一括発注するため、設計の段階から民間収益事業の実施を踏まえた計画が可能であり、施設整備と維持管理・運営が分離する従来型手法、DB方式に比べ優位性がある。

### ② 事業の安定性

⇒ PFI方式に優位性あり

体育館という公共施設は、長期にわたり安定的なサービスの提供が求められる施設である。このようなことから、サービス提供の状況やサービス提供主体の状況の監視（以下、「モニタリング」という。）が重要になる。

従来型手法、DB方式は、発注主体である県がモニタリングすることになるが、設計・建設と維持管理・運営が分離しており、指定管理期間を考慮すると、事業期間が長期となることは想定しにくいという点で、モニタリングの重要性はDBO方式やPFI方式と比較して高くない。

DBO方式は、長期の事業期間となることが想定されるが、発注主体である県がモニタリングすることになり、金融機関によるモニタリングが実施されないことが懸念される。PFI方式は、企業グループ間での相互モニタリングのほか、当該事業に融資を行う金融機関によるモニタリングも実施され、事業の安定性が高まるため、従来型手法、DB方式、DBO方式に比べ優位性がある。

### ③ 県内企業の参加容易性

⇒ 従来型手法，DB方式に優位性あり

DBO方式，PFI方式では，コンソーシアム<sup>※10</sup>の組成の必要があり，両方式に経験のない県内企業は参加に消極的になる可能性があるため，従来型手法及びDB方式の方が優位性がある。したがって，DBO方式，PFI方式の場合は，県内企業の受注確保に配慮した民間事業者の募集方法を検討していく必要がある。

※10 コンソーシアム：民間事業者の公募に当たり組成される法人格の無い共同企業体

## 3 最適事業スキームの抽出

従来型手法とPFI方式について，VFM算定の結果，本施設の整備・運営をPFI方式で実施した場合，一定のVFMが得られる結果となったことや，定量的・定性的評価を踏まえ，総合的に評価した結果，PFI方式の採用が最適と考えられる。

## 4 今後のスケジュール

本施設の整備・運営をPFI方式で実施した場合の事業化に向けたスケジュールは，以下のとおり想定される。

【表 スケジュール】

時期		事項
令和5年度	4月頃	・実施方針の策定の見通しの公表
	10月頃	・実施方針，要求水準書（案）の公表
	3月頃	・特定事業の選定の公表
令和6年度	4月頃	・入札公告
	11月頃	・落札者決定，審査結果の公表
	3月頃	・事業契約の締結，公表

なお，上記は現段階において想定されるものであり，今後，事業の進捗により，スケジュールが前後することがあり得る。

## 5 今後の課題

### (1) 要求水準における内容の検討・整理

- 施設計画に関する要求水準において、基本構想で示している機能、規模、構成をもとに、各諸室の性能や規模について詳細な検討・整理が必要

⇒ 特に、施設のコンセプト（スポーツ振興の拠点として、競技力の向上や競技人口の増加、県民への良質なスポーツ環境の提供を図るとともに、多目的利用による交流拠点機能を有する施設）を実現するための要求水準、具体的には床材や床の耐荷重、天井の高さ・吊荷重等を検討・整理する必要がある。

- 施設のデザインが本港区エリアにふさわしいものとなるよう、デザインへの配慮に係る要求水準について検討・整理が必要

- 設備・備品において、想定される設備・備品の選定及び費用の算定について検討・整理が必要

⇒ 特に、多目的利用の観点からは、音響、映像、照明の設備・備品について検討・整理する必要がある。

- 維持管理・運營業務において、施設のコンセプトを実現するための業務内容及び要求水準について検討・整理が必要

⇒ 特に、スポーツ利用と多目的利用の優先度及び予約方法について検討・整理する必要がある。

### (2) 施設整備費、維持管理・運営費等の算定

- P F I 事業の入札公告時における予定価格の設定に当たり、施設計画や事業範囲、リスク分担等の諸条件の影響を加味した施設整備費、維持管理・運営費等の算定が必要

⇒ 特に、下記の点について留意が必要

- ・ 昨今の資材高騰や労務単価の上昇を踏まえた各種費用等の算定
- ・ Z E B を導入する場合の適切な各種費用等の算定

## 〈参考〉各種指標の推移

### ① 施設整備費関連

世界的な原材料やエネルギー不足、円安などの影響による建設資材価格の高騰を受け、

- ・国土交通省の「建設工事費デフレーター」は、基本構想策定時に使用した2020年度の平均値から2022年10月までの増加率が11%
- ・建設物価調査会の「建築費指数」における「標準指数：体育館（RC）」は、2020年度の平均値から2022年10月までの増加率が15%
- ・日本建設業連合会の「建設資材高騰等の現状」は、2021年1月から2022年10月までの建築分野の増加率が14～17%

### ② 維持管理・運営費関連

世界的なエネルギー不足や国内における労務単価の上昇を受け、

- ・厚生労働省の「毎月勤労統計調査」の「賃金指数」における「就業形態別きまって支給する給与（調査産業計、一般労働者30人以上）」は、2020年を基準とした場合の2022年10月までの増加率が4%
- ・鹿児島県の「最低賃金」は、2020年10月から2022年10月までの増加率が8%

また、光熱水費の関連指標である、

- ・日本銀行の「国内企業物価指数」の「電力・都市ガス・水道」は、2020年を基準とした場合の2022年12月までの増加率が67%
- ・総務省の「消費者物価指数」の「電気代（全国）」は、2020年を基準とした場合の2022年12月までの増加率が30%

※ 各指標とも上昇傾向だが、数字には幅が見られ、各指標の数値の増加率については、今後も変動することが想定される。そのため、今後の各種費用等への反映については、採用する指標や反映方法についての検討が必要となる。

## 〈参考〉施設のZEB Ready化に係る国の動向

国の政府実行計画（政府がその事務及び事業に関し温室効果ガスの排出の削減等のため実行すべき措置について定める計画）などを踏まえ、施設のZEB Ready化（50%以上の省エネを図った建築物）を目指す場合、経済産業省資料によると、建設工事費がオフィスビルでは12%、スーパーマーケットでは18%の増の試算結果が出ている。

※ 今後、本施設のZEB Ready化を検討する場合において、各種費用等への反映方法についての検討が必要となる。

(3) 民間収益事業における条件の検討・整理

- 民間事業者による事業実施に当たり、事業の収益性、採算性、継続性が求められることとなるため、PFI事業本体との親和性等による利用者促進が見込まれるか、費用負担・リスクについて官民間で適切な分担であるか、営業形態、規模、使用料・賃借料といった事業条件が適切であるかなど、民間事業者のノウハウが適切に発揮される条件となっているか検討・整理が必要である。

(4) 県内企業への配慮方法の検討・整理

- PFI事業では、設計から維持管理・運営も含めたコンソーシアム組成が必要となるため、PFI方式に経験のない県内企業は参加に消極的になる可能性があり、県内企業への配慮方法について検討・整理が必要

⇒ 県内企業の受注機会に配慮するためには、以下の対応を図ることが考えられる。

① 説明会の開催

県内企業の積極的な参画、受注機会を確保するために説明会を開催することが考えられる。説明会では、PFI事業に関する理解の促進を図るほか、事業への意見・要望等の聴取や、設計・建設・維持管理・運営に関わる企業等との異業種交流の場とすることで、参画意欲の醸成、コンソーシアム組成の一助となることが期待される。

② 事業者募集時の配慮

事業者募集時に県内企業へ配慮する観点から、「県内企業を積極的に活用すること」「県産材を積極的に活用すること」などの事項について、要求水準書に記載することや提案評価の項目（評価基準の対象）とすることにより、県内企業の参画の促進が期待される。

(5) サービス対価及びリスク分担の検討・整理

- サービス対価及びリスク分担について、一般的なPFI事業では入札公告時に公表することが多く、検討・整理が必要

⇒ 特に、下記の点について留意が必要である。

- ・ 利用料金収入の精査、事業者を支払うサービス対価の検討・整理
- ・ 利用料金収入に増減があった場合のリスク負担者の検討・整理
- ・ 昨今の資材高騰、労務単価の上昇等を踏まえた各費用の改定方法の検討・整理
- ・ 想定外の費用発生項目等が発生した場合の対応策の検討・整理