

荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）
整備・運営事業

特定事業の選定

令和4年8月26日

荒尾市

「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「P F I 法」という。）第 7 条の規定に基づき、令和 3 年 11 月 22 日付けで特定事業として選定した「荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）整備・運営事業（以下「本事業」という。）」について、事業内容を一部変更したため、P F I 法第 11 条第 1 項の規定による、特定事業の選定にあたっての客観的評価を変更し、その結果を公表する。

令和 4 年 8 月 2 6 日

荒尾市長 浅田 敏彦

1 事業概要

(1) 事業名称

荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）整備・運営事業

(2) 公共施設等の管理者等の名称

荒尾市長 浅田 敏彦

(3) 事業目的

市では、廃止した競馬場の跡地を有効活用して、中心拠点である荒尾駅周辺における先導的な開発地「南新地地区」を新たな都市機能誘導の重点地区として、平成28年度から約34.5haの土地区画整理事業を推進している。令和元年8月には、「有明海の夕陽が照らすウェルネスタウンあらお」をコンセプトとする「南新地地区ウェルネス拠点基本構想」を策定し、子どもから高齢者まで全ての人々が、心豊かに健康で快適に過ごせる居住環境・交流環境を創出するために必要な手段や機能を定めた。その中では、地区に整備を計画する「道の駅」や「保健・福祉・子育て支援施設（仮称）」との連携や民間事業者の誘導、多世代の健康と観光を軸とした「荒尾ならではのウェルネス拠点」を目指すこととしている。これを受けて、令和元年度から3年度にかけて、「道の駅」と「保健・福祉・子育て支援施設（仮称）」それぞれについて、基本構想及び基本計画を策定したところである。

本事業は、両基本計画で策定した内容の実現に向けて、「道の駅あらお（仮称）」（以下「道の駅」という。）及び「保健・福祉・子育て支援施設（仮称）」（以下「保福子施設」という。）の一体的な整備及び維持管理・運営について、民間事業者の有する資金やノウハウを活用し、効率的及び効果的な事業実施を図ることを目的として、PFI事業として実施するものである。

(4) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、対象施設ごとの事業方式を以下に示す。

事業方式	内容
BTO方式 (Build Transfer Operate)	事業者は、本施設について、設計・建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において維持管理及び運営業務を実施する。 なお、保福子施設のうち行政事務室等（以下「直営施設」という。）については、事業者による運営業務の対象外とする。

(5) 事業スケジュール（予定）

事業者は、本施設の開業日に間に合うように施設整備及び開業準備を計画すること。開業までの設計・建設期間及び開業準備期間は、事業者の提案に委ねる。

事業者の提案により、令和8年6月よりも前に開業することは可能である。ただし、開業時期の前倒しに伴い発生する追加費用を市は負担しない。また、開業時期を前倒した場合でも、事業の終了は令和23年3月末日までとする。

項目	実施時期・期間
基本協定の締結	令和5（2023）年7月
事業契約の仮契約締結	令和5（2023）年8月

項目	実施時期・期間
事業契約に係る議会の議決	令和5（2023）年9月
事業契約（本契約）の締結	令和5（2023）年9月
設計・建設期間	事業契約の締結日から本施設の引渡し日まで
本施設の引渡し日 （所有権の移転）	開業準備期間開始前まで
開業準備期間	本施設の引渡しから開業日まで
開業日	令和8（2026）年6月まで
維持管理・運営期間	開業日から令和23（2041）年3月末日

（6）事業範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。なお、業務範囲の詳細については、要求水準書で明らかにする。

ア 統括管理業務

- （ア）統括マネジメント業務
- （イ）予算・決算業務
- （ウ）書類等の管理及び記録の作成業務
- （エ）事業評価業務

イ 設計業務

ウ 建設業務・工事監理業務

エ 開業準備業務

- （ア）維持管理・運営体制の確立業務
- （イ）開業前の広報活動及び予約受付業務
- （ウ）開館式典、内覧会等の実施業務
- （エ）開業準備期間中の維持管理業務

オ 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）備品等保守管理業務
- （エ）外構等保守管理業務
- （オ）環境衛生管理業務
- （カ）清掃業務
- （キ）備蓄倉庫管理業務
- （ク）警備業務
- （ケ）修繕・更新業務

カ 運營業務

- （ア）道の駅
 - a 地域連携業務
 - b 情報発信業務
 - c 関係団体連携業務
- （イ）交流空間

- a 賑わい交流事業
- (ウ) 保福子施設
 - a 遊び場スペース運営業務
 - b 保護者交流及びネットワーク化促進業務
 - c 託児室及び子ども図書スペース運営業務
 - d 関係団体連携業務

キ その他

- (ア) エリアマネジメント活動連携業務
- (イ) スマートシティ関連業務
- (ウ) 広報業務
- (エ) 安全管理業務
- (オ) 自動販売機管理業務
- (カ) 総務業務
- (キ) 関係者協議会開催業務
- (ク) 自主事業（その他、本施設を活用した各種講座、教室、イベント等、事業者が独立採算にて実施する業務）

(7) 事業者の収入及び負担

本事業における事業者の収入及び負担は、次のとおりである。なお、詳細については、募集要項で明らかにする。

ア 設計及び建設業務の対価

市は、事業者が実施する設計及び建設業務に係る対価について、市への所有権移転後、事業期間終了までの間、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理・運営期間にわたり、割賦方式により事業者を支払う。

なお市は、設計及び建設業務の対価の一部について国の交付金の活用を予定しており、これらの収入については、設計・建設期間中又は竣工段階において支払う。

イ 開業準備業務に係る対価

市は、事業者が実施する開業準備業務に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理・運営期間にわたり事業者を支払う。

ウ 維持管理及び運営業務に係る対価

市は、事業者が実施する維持管理及び運営業務に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理・運営期間にわたり事業者を支払う。

エ その他の収入

(ア) 利用料金収入

市は、事業者を指定管理者に指定することで、地方自治法 244 条の 2 の規定により、指定管理者に公の施設の利用に係る料金（以下「利用料」という。）を収入として収受させることができる「利用料金制度」を導入する。これにより、事業者は、公の施設の利用者からの利用料を収入とすることができる。

(イ) 独立採算事業による運営収入

本施設において、事業者が独立採算事業として実施する業務（道の駅のうち、物産販売所、

飲食機能、加工施設（任意提案）、飲食施設。以下同じ。）に係る売上は、事業者の収入とすることができる。

なお、事業者の提案により加工施設の設置・運営及び出荷者協議会の設立・運営を実施する場合は、設置から運営（又は設立から運営）を含めて独立採算事業として実施すること。

オ 使用料の負担

事業者は、独立採算事業を実施するに当たり、事業契約書に定める額を、施設使用料として、市に対して支払うものとする。

カ 光熱水費の負担

本施設の光熱水費は、事業者が独立採算事業として実施する業務については、全て事業者が支払うものとする。

それ以外の施設に係る光熱水費は、直営施設を除いて、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理及び運営業務に係る対価として、維持管理・運営期間にわたり事業者を支払う。

本事業は、環境負荷低減に寄与する事業とするため、光熱水費の削減をできる限り図るよう業務を実施すること。

キ 自主事業による収入及び負担

事業者は、本施設及び事業用地を有効活用した自主事業を、独立採算事業として、本施設の維持管理・運営に支障のない範囲で実施することができる。

なお、自主事業の実施に必要な経費や光熱水費等は、全て事業者の負担とする。

(8) 公共施設等の概要

施設区分	機能		施設
道の駅	地域連携機能	物販機能	物産販売所（バックヤード含む） 加工施設【任意提案】
		飲食機能	飲食施設
		情報発信機能	地域情報発信施設
	休憩機能		トイレ
			ベビーコーナー
			休憩スペース
	防災機能		備蓄倉庫
			自家発電施設
			BCP 対策電源（市が調達・設置）
			マンホールトイレ、貯水施設等
	その他		事務室
			会議室（主に施設運営者用）
		エリアマネジメント事務室	
交流空間	交流機能	大屋根広場	
保福子施設	行政事務（直営施設）	行政事務室、会議室（主に行政事務用）	
	保健機能（直営施設）	健診会場※、待合スペース※、印刷作業室、更衣室、倉庫、書庫スペース、洗濯室、検診車駐車スペース	
	福祉機能（直営施設）	介護予防スペース※、貸室、コホート研究室、コホート展示室、書庫、倉庫、啓発コーナー	
	子育て機能		遊び場スペース
			託児室（子ども図書スペース含む）
			情報コーナー、ベビーコーナー
			ベビーカー置き場
	多世代交流機能		多目的スペース
			調理室
			飲食・休憩スペース
		相談室（直営施設）	
その他		事務室兼利用窓口（道の駅事務室と一体化することや、事務室と利用窓口を分けることも可）	
		トイレ	
外構	休憩機能	駐車場	
		車中泊対応駐車スペース	

※印のある施設については、多目的スペースを一時的に活用する。詳細は、要求水準書に示す。

2 市が自ら事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合の評価

(1) 評価方法

ア 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、又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した。

イ 定量的な評価

市が自ら実施する場合の市の財政負担額の総額とPFI事業として実施する場合の市の財政負担額の総額を算出のうえ比較し、これを現在価値に換算することで定量的な評価を行った。

ウ 定性的な評価

本事業をPFI事業として実施する場合のサービス水準の向上について、定性的な評価を行った。

(2) 定量的評価

ア 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の市の財政負担額の総額とPFI事業として実施する場合の市の財政負担額の総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、実際の応募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	0.99%	平成16年度～令和2年度の国債流通利回り及びGDPデフレーターを採用値により設定。
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	PFI事業として実施する場合の費用の項目	算出根拠
ア 利用者収入等の算出方法	施設利用料収入	同左	○市が自ら実施する場合 ・基本計画及び同用途の事業における実績値等を勘案して設定 ○PFI事業として実施する場合 ・基本計画及び同用途の事業における実績値等を勘案して設定
イ 設計・建設・工事監理業務に係る費用の算出方法	・調査費 ・設計費 ・工事費 ・備品費	・調査費 ・設計費 ・工事費 ・備品費 ・建中金利	○市が自ら実施する場合 ・設計・建設・工事監理業務に係る費用については、基本計画及び同用途の事業における実績値等を勘案して設定

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 事業として実施する場合の費用の項目	算出根拠
ウ 開業準備に係る費用の算出方法	・開業準備費	同左	・開業準備業務及び維持管理・運営業務に係る費用に係る費用については、基本計画及び同用途の事業における実績値等を勘案して設定
エ 維持管理・運営業務に係る費用の算出方法	・維持管理費 ・運営費 ・その他経費	同左	○ P F I 事業として実施する場合 ・市が自ら実施する場合に比べ一定の割合の縮減が実現するものとして設定
オ 資金調達に係る費用の算出方法	・交付金 ・起債 ・一般財源	・交付金 ・起債 ・自己資本 ・市中銀行借入	○市が自ら実施する場合 ・市が交付金、起債及び一般財源で資金調達を行う者として設定 ○ P F I 事業として実施する場合 ・民間事業者が、市からの一時支払金（交付金、起債分）に加え、自己資本及び市中銀行借入れにより資金調達を行う者として設定
カ その他の費用	・起債利息	・市中銀行借入利息 ・公租公課 ・ S P C 関連費 ・アドバイザー費等	○ P F I 事業として実施する場合 ・市中銀行借入利息、 S P C 関連費（設立、運営、公租公課、配当等）及び P F I 事業実施に係るアドバイザー費等を計上

イ 算出方法及び評価結果

上記の前提条件を基に、市が自ら実施する場合の市の財政負担額の総額と P F I 事業として実施する場合の市の財政負担額の総額を、事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。

本事業を市が自ら実施する場合と P F I 事業として実施する場合とを比較した結果は、次のとおりである。

市が自ら実施する場合	P F I 方式により実施する場合
100%	96.03

(3) 定性的評価

本事業を P F I 事業として実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

ア ウェルネス拠点施設としての相乗効果を最大限に発揮する施設の実現

道の駅と保福子施設を一体的に整備し、かつ長期にわたり維持管理・運営を民間事業者に委ねることにより、P F I 事業の特徴である性能発注部分が拡大し、様々な分野で民間ノウハウ発揮による施設の魅力度創出やサービスの質の向上が期待できる。

具体的には、一体的な整備による施設整備の効率化・相互利用を促進する共用空間の創出や、道の駅利用者に対する保福子施設での健康プログラムの提供、保福子施設利用者が道の駅を利用することによる集客効果など、様々な分野で相乗効果を発揮し、南新地地区で今後予定されている様々な開発事業のけん引役としての役割も有する、ウェルネス拠点施設の実現が期待できる。

イ 事業期間を通じたサービスの水準の確保

長期的かつ一体的に発注することで、社会環境の変化や多様化する利用者ニーズへの迅速かつ柔軟な対応、複数年にわたる業務改善効果による継続的なサービス水準の向上が期待できる。

特に本事業は、周辺地区の開発やエリアマネジメントとの連携、有明海沿岸道路の開通や有明アライアンスの構築、市が推進するスマートシティへの協力など、様々な周辺環境の変化が想定される。このような変化に柔軟に対応するため、事業期間を通じたノウハウ蓄積と地域との連携体制の構築、サービス内容の改善・向上を継続的に続けることにより、利用者へのサービス水準が確保され、施設の魅力度・集客力の向上に寄与することが期待できる。

ウ リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

P F I 方式では、民間事業者がコントロールできるリスクは可能な限り委ねるという考え方に基づき、適切な官民のリスク分担を行う。

本事業は、サービス購入型、混合型、独立採算型の3つの事業形態に分かれており、独立採算部分以外については、市が開業後の施設所有権を有することで税負担の軽減等を図る一方、一部施設に利用料金制を導入し需要変動リスクを民間事業者負担とするなど、業務内容や施設の性格に応じて、官民での適切なリスク分担を想定している。このように、市と民間事業者の責任分担を明確にすることで、リスク対策に要する費用の最適化や問題発生時における適切かつ迅速な対応が期待できる。

(4) 総合評価

本事業をP F I 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の総額について3.97%の縮減が期待できるとともに、民間ノウハウ発揮による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。

以上により、本事業をP F I 事業として実施することが適切であると認められることから、P F I 法第7条に基づく特定事業として選定する。