

出雲市新体育館整備運営事業
特定事業の選定

令和2年10月30日

出雲市

「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、出雲市新体育館整備運営事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、P F I 法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果を公表する。

令和 2 年 10 月 30 日

出雲市長 長 岡 秀 人

特定事業の選定について

1 事業概要

(1) 事業名称

出雲市新体育館整備運営事業

(2) 公共施設等の管理者等の名称

出雲市長 長岡 秀人

(3) 事業目的

本市には、市立体育館が 14 館あり、年間延べ約 30 万人の市民が各競技団体の大会などのスポーツ活動や健康増進の場として利用している。

しかし、2 市 5 町が合併し 17 万人都市となったことで、人口規模に見合った市民スポーツ活動の中心拠点がなく、各競技の市大会等を開催するのに課題があり、また多様化する市民ニーズへの対応も求められている。

一方、市内の体育施設は老朽化が進行しており、とりわけ建設から約 50 年以上が経過し、耐震性、安全性等に問題がある 3 体育館（出雲体育館、平田体育館及び斐川第 2 体育館）については、出雲市公共施設のあり方指針（平成 27 年 3 月策定）に基づき、廃止に向けた取り組みを進めている（出雲体育館は、令和 2 年 3 月末をもって廃止）。

市ではこうした点を考慮し、この先何十年という長期的な視点に立ち、市民のスポーツ活動の場を確保するとともに、17 万人都市にふさわしい市民のスポーツ活動拠点となる新体育館（以下「本施設」という。）の整備に取り組むこととし、新体育館建設基本計画（以下「基本計画」という。）を令和元年 9 月に策定した。

本事業は、基本計画に掲げる本施設のあり方や整備方針に基づきながら、施設整備・維持管理・運営においてより質の高い公共サービスを提供することや、昨今の経済状況を勘案して財政負担を軽減することを目的とし、P F I 法に基づく民間活力を導入した事業として実施する。

(4) 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき実施するものとし、事業方式は事業者が本施設の設計業務及び建設業務を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において運營業務及び維持管理業務を実施する B T O 方式（Build Transfer Operate）とする。

(5) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日の翌日から令和 21 年 3 月 31 日までとする。

設計・建設期間	令和 3 年 7 月～令和 6 年 4 月 30 日（2 年 10 ヶ月） ※開業準備業務に含まれる開館式典等は、施設の引渡し、所有権移転後に実施することを想定
開業準備期間	令和 5 年 9 月 1 日～令和 6 年 4 月 30 日（8 ヶ月）
維持管理・運営期間	令和 6 年 5 月 1 日～令和 21 年 3 月 31 日（14 年 11 ヶ月）

(6) 事業範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は、次のとおりである。

ア 統括管理業務

- (ア) 統括管理全体に関する業務
- (イ) 個別業務に対する管理業務

イ 設計業務

- (ア) 調査業務
- (イ) 基本・実施設計業務
- (ウ) その他関連業務

ウ 建設業務

- (ア) 建設工事業務
- (イ) 備品等調達設置業務
- (ウ) 施設引渡業務

エ 工事監理業務

オ 開業準備業務

- (ア) 開業準備業務
- (イ) 供用開始前の広報活動及び予約受付業務
- (ウ) 開館式典及び内覧会等の実施業務
- (エ) 開業準備期間中の本施設の維持管理業務

カ 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) 衛生管理業務
- (カ) 警備業務
- (キ) 修繕・更新業務

キ 運營業務

- (ア) 受付業務
- (イ) 使用料の収受及び還付業務
- (ウ) 運営管理業務
- (エ) アリーナエリア運營業務
- (オ) 共用エリア運營業務
- (カ) 提案事業

ク 附帯事業

(7) 公共施設等の概要

ア 立地条件（本事業の事業用地）

所在地	出雲市西林木町地内
用途地域	指定なし
防火指定	指定なし
防災計画	指定緊急避難場所（兼指定避難所）とする予定
その他規制等	景観形成地域
前面道路	西側（市道鳶巣川跡線）：幅員約6.5m 南側（市道鳶巣1号線）：幅員約5.5m 北側（鳶巣農道）：幅員約3.7m
建ぺい率	70%
容積率	200%

イ 施設概要

施設名称	出雲市新体育館
敷地面積	約31,700㎡
延べ面積	9,000㎡程度
利用時間	9時00分から22時00分までは開館するものとし、延長については事業者の提案による
開館日	通年とする（ただし、休館日を設ける場合は事業者の提案による）

ウ 施設構成

施設構成		諸室名・内容
本施設	メインアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> ・50m×40m(2,000 m²)程度 ・バレーボール2面、バスケットボール2面、バドミントン 10 面 ・バレーボールコート及び競技範囲上は、天井高 12.5m以上 ・観客席 1,000 席以上の固定席
	サブアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> ・40m×30m(1,200 m²)程度 ・バレーボール1面、バスケットボール1面 ・バレーボールコート及び競技範囲上は、天井高 12.5m以上
	多目的室	<ul style="list-style-type: none"> ・エアロビクス、ダンス、ヨガ、軽運動など多様なスポーツニーズに対応
	ランニングコース	<ul style="list-style-type: none"> ・日ごろの健康増進や大会時のウォームアップ等に利用
	更衣室・ロッカー・シャワー室	<ul style="list-style-type: none"> ・メインアリーナ、サブアリーナ、多目的室等の位置を踏まえた場所に設置
	器具庫、倉庫	<ul style="list-style-type: none"> ・メインアリーナやサブアリーナ等に、バレーボールやバスケットボール、バドミントン等に使用される備品等を収納
	キッズルーム・授乳室	<ul style="list-style-type: none"> ・乳幼児の遊び場となるキッズルームと授乳室を設置
	会議室	<ul style="list-style-type: none"> ・大会役員室、スポーツ指導者やスポーツボランティアの各種研修や一般に利用できる会議等に利用
	休憩室・物販コーナー	<ul style="list-style-type: none"> ・物販コーナーを併設した休憩スペースを設置
	エントランスホール・ロビー	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツに関する資料展示等情報発信機能を有するオープンなスペースを設置
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・事務室、放送室、医務室等管理関係諸室、防災備蓄倉庫、選挙物品保管庫、バリアフリー対応多機能トイレ、エレベーター等を設置
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・一般用 400 台以上、バス等の大型用 10 台以上
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> ・130 台以上 	
附帯事業		<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の提案による

2 本事業を市が自ら実施する場合とPFI方式により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方式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

本事業を市が自ら実施する場合の市の財政負担額とPFI方式により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方式で実施する場合の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とPFI方式により実施する場合の市の財政負担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、入札における実際の入札参加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。

(ア) VFM検討の前提条件

項目	値	算出根拠
ア 割引率	0.4%	直近の国債利率をもとに設定。
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。

(イ) 事業を市が自ら実施する場合とPFI方式により実施する場合のVFMの値

項目	値	公表しない場合はその理由
ア 市が自ら実施する場合の財政支出額（現在価値ベース）	非公表	入札等において正当な競争が阻害されるおそれがあるため。
イ PFI方式により実施する場合の財政支出額（現在価値ベース）	非公表	同上
ウ VFM（金額）	非公表	同上
エ VFM（割合）	7.13%	-

(ウ) 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 方式により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	使用料収入	同左	○市が自ら実施する場合 ・維持管理費の 50% を設定 ○ P F I 方式により実施する場合 ・市が自ら実施する場合と同様に設定
イ 設計・建設・工事監理業務に係る費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 造成費 ・ 設計費 ・ 工事監理費 ・ 建設費 ・ 外構整備費 ・ 基礎工事費 ・ 備品費 ・ 非常用発電設備設置費 ・ 防火水槽設置費 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 造成費 ・ 設計費 ・ 工事監理費 ・ 建設費 ・ 外構整備費 ・ 基礎工事費 ・ 備品費 ・ 非常用発電設備設置費 ・ 防火水槽設置費 ・ 建中金利 	○市が自ら実施する場合 ・ 施設整備業務に係る費用については、見積や同規模・同用途の先行類似事業における実績値等の単価をもとに物価変動要素を勘案して設定 ・ 開業準備業務に係る費用については、見積等を勘案して設定
ウ 開業準備に係る費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開業準備業務費 	同左	・ 維持管理業務及び運営業務に係る費用については、同規模・同用途の先行類似事業における実績値等に基づき設定
エ 維持管理業務に係る費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保守点検費 ・ 衛生管理費 ・ 保安業務費 ・ 修繕費 ・ 人件費 ・ 役務費 ・ その他需用費 ・ 光熱水費 	同左	○ P F I 方式により実施する場合 ・ 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 運営業務に係る費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人件費 ・ 役務費 ・ その他需用費 ・ 光熱水費 	同左	
カ 資金調達に係る費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交付金 ・ 起債 ・ 一般財源 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 【交付金】 ・ 学校施設環境改善交付金を想定 【起債の条件】 ・ 公共施設等適正管理推進事業債を想定 ・ 充当率：起債対象経費の 90% ・ 償還期間：25 年 ・ 償還方法：元利均等方式 ・ 利率：起債の近年動向を踏まえて設定 ○ P F I 方式により実施する場合

項目	市が自ら実施する場合の費用の項目	P F I 方式により実施する場合の費用の項目	算出根拠
			【交付金】 ・市が自ら実施する場合と同様に設定 【起債の条件】 ・市が自ら実施する場合と同様に設定 【市中銀行借入条件】 ・返済期間:15年(据置なし) ・利率:市中銀行からのプロジェクトファイナンスを想定し設定
キ その他の費用	・起債利息	・起債利息 ・市中銀行借入利息 ・公租公課 ・S P C 運営費 ・アドバイザー費等	○ P F I 方式により実施する場合 ・市中銀行借入利息、S P C 設立に伴う費用、経費、税・配当等及び P F I 方式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、本事業を市が自ら実施する場合の市の財政負担額と P F I 事業として実施する場合の市の財政負担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	92.87

(3) 定性的評価

本事業を P F I 方式により実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

ア 利用者ニーズに対応する市民のスポーツ活動拠点の実現

本事業を市が自ら実施した場合に比べ、本事業を P F I 事業として民間事業者任せ、民間事業者が有する体育施設に関する専門的な知識や運営ノウハウを活用することにより、利用者ニーズを反映したきめ細かいサービスの提供ができ、市が期待する、市民が気軽にスポーツ、体力づくりができ、市大会等が開催できる、市の拠点体育館の実現が期待できる。

特に各エリアの提案プログラム業務、アリーナエリアの大会・イベント等運営支援業務、提案事業については、体育施設の運営を熟知した専門的な経験や技術が不可欠であることから、民間事業者のノウハウや創意工夫が最も効果的に発揮される部分として期待される。

イ 事業期間にわたるサービスの質の確保

長期間にわたり一括で発注することで、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が期待できる。

ウ 効率的かつ機能的な施設整備と維持管理・運営の実施

設計、建設、維持管理、運営の各業務を各々分割して発注する場合に比べ、民間事業者に一括して性能発注することにより、供用開始後の維持管理・運営方針に即した施設整備が可能になる。また、長期的な視点で維持管理・運営が実施されることによるライフサイクルコストの縮減等、民間事業者による各業務を通じた包括的な創意工夫の発揮が期待でき、より効率的かつ機能的な施設整備と維持管理・運営の実現が期待できる。

エ リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

事業開始前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。それにより、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

(4) 総合評価

本事業をPFI（BTO）方式として実施することにより、本事業を市が自ら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について7.13%の縮減が期待できるとともに、公共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、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。