

平成22年10月20日に、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）第5条3項の規定により、新県営プール施設等整備運営事業の実施に関する方針を公表した。同法第6条の規定に基づき、新県営プール施設等整備運営事業を選定したので、同法第8条の規定により客観的評価の結果をここに公表する。

平成23年1月28日

奈良県知事 荒井 正吾

特定事業の選定について

1 事業の概要

(1) 事業名称

新県営プール施設等整備運営事業

(2) 事業目的

奈良県（以下「県」という。）は、新県営プール施設等整備運営事業（以下「本事業」という。）において、浄化センター公園区域に健康増進施設、競技施設、管理等施設、公園機能施設（以下「本施設」という。）の一体的な整備を図ることとしている。

一方、国や地方公共団体を取り巻く財政状況は一層厳しさを増しており、県においても、効率性や効果を重視した行政システムの構築、コストや成果を重視した業務の見直しを推進しているところである。よって、本事業においては、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、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、最終改正：平成19年法律第85号、以下「PFI法」という。）に基づき、民間の経営能力及び技術的能力を活用した効率的な施設の整備、維持管理及び運営が期待できるPFI手法を導入し事業の効率化を図ることを期待している。

(3) 公共施設等の管理者

奈良県知事 荒井 正吾

(4) 本事業に供される公共施設等の種類

都市公園

(5) 事業方式

選定事業者（以下「事業者」という。）は、自らを本施設の原始取得者とし、県が有する敷地に本施設を整備した後、未使用のまま県に所有権を移転した上で、事業期間を通して本施設の維持管理及び運営を実施する、いわゆるBTO（Build-Transfer-Operate）方式により特定事業を実施する。

(6) 事業期間

本事業の事業期間は、県と事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約（事業契約）の締結日から平成41年3月31日までの期間とする。

設計及び建設期間	平成23年9月～平成26年6月
維持管理及び運営期間	平成26年7月～平成41年3月末（15年間）

(7) 選定事業者に対する支払い

県は、設計業務、工事監理業務、建設業務、維持管理業務及び運営業務に係るサービス対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を、運営期間にわたり事業者を支払う。維持管理業務及び運営業務に係るサービス対価は、維持管理業務および運営業務に要する総費用（事業者の提案業務に要する費用）から、施設使用料収入の運営期間にわたる合計額（事業者が提案した収入の合計額）を控除し、運営期間にわたって平準化した額とする。

(8) 事業概要

1) 事業予定地等

立地場所	奈良県大和郡山市宮堂町他（浄化センター区域内）
敷地面積	約1.3ha
用途地域	市街化調整区域（公園指定）
建蔽率	70% ※公園は2%、休養施設、運動施設及び教養施設は12%まで緩和、高い開放性を有する建築物（屋根付広場）は22%まで緩和。（都市公園法第4条、都市公園法施行令第6条）
容積率	400%

2) 施設構成等

施設名	要素
健康増進施設	トレーニングジム、フィットネススタジオ、歩行用プール、ジャグジー
競技施設	25m屋内国内基準競泳プール、50m国内基準競泳プール
管理等施設	観客席、健康増進・競技施設附属諸室、大会諸室、管理・会議室、レクリエーション諸室、軽食施設・物販施設、共用部等
公園機能施設	レクリエーションプール、園地、駐車場、テニスコート、野球場、ジョギングコース、サイクリングコース、サイクリングステーション

3) 事業範囲

対象施設		業務内容
①	健康増進施設、競技施設、管理等施設、公園機能施設	ア) 統括管理業務 イ) 設計及び建設業務 ウ) 維持管理業務 エ) 運営業務
②	解体対象施設 （フラワーセンター、ファミリープール） ※フラワーセンターは解体のみ	ア) 統括管理業務 イ) 設計及び建設業務 ウ) 維持管理業務 エ) 運営業務

※ 設計及び建設業務には工事監理業務が含まれる

2 県が自ら事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価

(1) 概要

1) 選定の基準

本事業をPFI事業として実施することにより、県が直接実施した場合に比べ、事業期間を通じた県の財政負担額の軽減を期待できること、又は県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。

2) 定量的な評価

県の財政負担見込額の算定にあたっては、特定事業を実施する事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することで評価を行った。

3) 定性的な評価

上記の財政負担額の算定に加えて、本事業をPFI事業として実施する場合の定性的な評価を行った。

(2) コスト算出による定量的評価

1) 算出にあたっての前提条件

本事業について、県が直接事業を実施する場合の公的財政負担の見込額とPFIで実施する場合の公的財政負担の見込額の比較を行うにあたって、その前提条件を【別紙 定量的評価の根拠】のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は県が独自に設定したものであり、入札参加者の提案を制約するものではない。

2) 算出方法及び評価の結果

上記の前提条件のもとで、県が自ら実施した場合の県の財政負担額とPFI方式により実施する場合の県の財政負担額を事業期間中にわたって年度別に算出し、現在価値換算額で比較すると次の表のとおりとなる。ここでは、県が直接実施する場合の財政負担額を100とする指標により比較する。

県が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
100	89.5 (10.5%の縮減)

(3) P F I 方式により実施することの定性的評価

本事業を P F I 方式により実施した場合、定量的な効果である県の財政負担額の軽減に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

① 効率的、効果的な施設整備の実現

設計、建設、維持管理、運営を一括して事業者が発注することで、施設の維持管理・運営者の意見が反映された効率的な施設整備が可能となる。また、健康増進施設、競技施設、管理等施設、公園機能施設を一体的に整備することにより、施設全体をとらえた効果的な施設整備が期待できる。

② 利用者へのサービス水準の向上

本施設で求められる利用者ニーズに事業者の維持管理・運営のノウハウが発揮されることで、サービス水準の向上が期待できる。特に運営においては、スタジオプログラムの提案やスイミングスクール等の提供が含まれており、事業者のノウハウが最も効果的に発揮される部分のひとつであると考えられる。

③ サービス水準の確保

長期にわたる事業期間において、定期的なモニタリングを継続的に実施することで、多様化する利用者ニーズに対応するとともに、サービス水準の確保も可能となる。

④ リスク分担の明確化による効果

本事業の計画段階においてあらかじめ発生するリスクを想定し、その責任分担を県及び事業者の間で明確にすることによって、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、安定した事業実施の確保が期待できる。

(4) 総合的評価

本事業は、P F I 方式によって実施することにより、県が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において10.5%程度の県の財政負担額の軽減が見込まれる。また、機能的な施設整備、効率的な維持管理、運営等の定性的効果も期待できる。

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、ここにP F I 法第6条に基づく特定事業として選定する。

別紙 定量的評価の根拠

1 PSCとPFI-LCCのVFMの値

項目	値	公表しない場合はその理由
①PSC（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。
②PFI-LCC（現在価値ベース）		
③VFM（金額）		
④VFM（割合）	10.5%	

2 VFM検討の前提条件

項目	値	算出根拠 (公表しない場合はその理由)
①割引率	4.0%	「公共事業評価の費用便益分析の関する技術指針」を踏まえ設定
②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。
③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。

3 事業費などの算出方法

項目	PSCの 費用の項目	PFI-LCCの 費用の項目	算出根拠 (公表しない場合は その理由)
①利用者収入等の算出方法	県実績及び類似施設を勘案し設定	県実績及び類似施設を勘案し設定	
②施設整備業務に係る費用の算出方法	設計費、建設費、工事監理費	設計費、建設費、工事監理費	PSCの各経費については、事業実績等を基に設定した。PFI-LCCの各経費については、本事業の業務内容を踏まえ、民間事業者の創意工夫により得られると想定される減額を考慮し算出した。
③運營業務に係る費用の算出方法	人件費、水光熱費	人件費、水光熱費	
④維持管理業務に係る費用の算出方法	保守点検費、清掃、植栽、警備、修繕費、水光熱費、人件費	保守点検費、清掃、植栽、警備、修繕費、水光熱費、人件費	
⑤資金調達に係る費用の算出方法	施設整備費は出来高に応じた支払	施設整備費は出来高に応じ支払うものと、維持管理及び運営期間での割賦支払いを設定	
⑥その他の費用	起債金利	起債金利、アドバイザー費、モニタリング費	・EIRR10.8% ・資金調達条件については過去のPFI実績を参考とした