

1 調査概要

調査の目的	北市民健康文化センターは、隣接する北清掃工場(平成3年竣工)からの余熱供給を受けて温水プール等の運営を行っている。施設全体の利用者数は年間20万人を超える一方、プールは屋内施設にも関わらず、季節によって利用者数に偏りが生じている。 また、貸館機能である会議室や講習室の稼働率が低いことや、現在無料で利用できる大広間や娯楽室、談話室について受益者負担の観点で有料化の検討課題もあることから、諸室の機能変更などの検討が必要となっている。また、既に、施設の開所から20年以上が経過し、屋内プールという性質も相まって水回りや内装等の劣化が進み、設備の更新や修繕等の老朽化対策が必要となっている。本業務は、北市民健康文化センターの改修事業に当たり、財政負担の縮減と施設の機能や運営等において、より効果的かつ質の高い公共サービスの提供を目指し、民間の資金や改修・運営のノウハウを活用する手法の導入可能性を検証するとともに、適切な事業手法を見出すことを目的とする。	
4	所在地	神奈川県相模原市緑区下九沢 2071 番地 1
	開所	平成 11 年 5 月 3 日 (令和 5 年 4 月時点で築約 24 年)
	施設規模	敷地面積 9,072.88 m ² / 建築面積 4,454.68 m ² / 延床面積 9,069.68 m ²
	諸室等	1 階：プール(25m、子供・幼児、流水、スライダー)、多目的ルーム、展示コーナー 2 階：プール(障がい者)、介助者控室、多目的会議室、講習室(窯)、娯楽室、談話室 3 階：浴室、大広間、リフレッシュルーム 地下：駐車場

2 民間事業者の参入意向調査

民間事業者の本事業に対する関心や望ましい事業実施条件、民間事業実施の可能性等を把握するため、アンケート調査及びヒアリング調査を行った。主な意見は以下のとおり。

改修事業であることの課題	・施設瑕疵に関して、施設の経年劣化の問題か、改修工事の要求水準未達による問題か、判断が難しい、新築事業よりも設計が行われていない段階での工事費や管理費・修繕費などの見積りが難しいといった意見が挙げられた。
望ましい事業スキーム ※各スキームについては表1参照	・最も望ましい事業方式として、「PFI (RO) 方式」と回答した事業者が 10 社、「DBO 方式」が 8 社、「その他」が 3 社であった。対応可能な事業方式としては、「DBO 方式」が 19 社、次いで「PFI (RO) 方式」が 17 社であった。 ・ヒアリングでは、「どちらかといえば RO 方式を希望する」と回答した事業者が 5 社であったが、全社いずれの方式でも対応可能であるという結果であった。 ・ヒアリングにて維持管理・運営期間は 10 年を望むという意見が多く挙げられた。
参画意欲	・本事業について、「参画したい」と回答した事業者が 5 社、「条件次第では参画したい」と回答した事業者が 14 社であった。
修繕・更新業務範囲	・ヒアリングにて「すべての修繕・更新業務」を対象とせず、「初期整備業務の対象のみの修繕・更新業務」を業務範囲としてほしいとする意見が、RO 方式等の実績有する企業から多く挙げられた。

3 事業スキームの検討

民間事業者の参入意向調査等を踏まえ、表1に示す2つのスキーム (PFI (RO) 方式、DBO 方式) について比較検討した。各スキームの概要、定性評価、定量評価 (VFM 算定結果) 及び総合評価は以下のとおり。

また、概算事業費は表2のとおり。

＜最適な事業スキームの選定＞

事業スキームの定性評価及び定量評価の結果を踏まえ、本事業に最適な事業スキームは DBO 方式と考える。	
●	民間事業者への参入意向調査でも、施設整備と維持管理運営を包括委託することへの賛意は高く、民間ノウハウの活用とコスト縮減が期待できる。
●	*コスト縮減効果 (VFM) では、RO 方式で 0.28% の効果が発現したが、DBO 方式の 4.27% に比べると差は大きく、コスト縮減効果の高い DBO 方式が優位であると判断できる。
●	民間事業者への参入意向調査では、RO 方式を最も望ましいとする回答もあったが、いずれの方式でも参画可能との回答が多く、DBO 方式としても民間事業者の参画は期待できるものとする。
●	支出の平準化の観点では RO 方式が優位であるが、起債を適用するため民間資金の範囲は少なく、平準化の影響は大きくないと考えられる。

*コスト縮減効果 (VFM) …従来の方式と比べて PFI 等の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。

表1 事業スキームの概要と比較

事業方式	PFI (RO) 方式 (指定管理者制度併用)	DBO方式 (指定管理者制度併用)
スキーム図		
資金調達	起債・民間資金	起債・一般財源
事業期間	設計建設: 2年9ヶ月 (設計: 15ヶ月、建設: 18ヶ月) / 維持管理運営: 10年	
業務範囲	設計/改修工事/維持管理/運営/修繕・更新業務 (初期整備業務対象のみ含む)	
民間事業者の参入意向調査結果	○: 最も望ましいと回答した事業者数 (10社/22社) 対応可能と回答した事業者数 (17社/22社)	○: 最も望ましいと回答した事業者数 (8社/22社) 対応可能と回答した事業者数 (19社/22社)
民間ノウハウ発揮	◎: 維持管理・運営を踏まえた施設整備が期待できる。SPC への民間の出資を伴うため、業務実施における構成企業の協力的関係を築きやすい。	○: 維持管理・運営を踏まえた施設整備が期待できる。SPC への民間の出資を伴わないため、業務実施における構成企業の協力的関係が希薄となる場合がある。
参画しやすさ	△: コンソーシアム組成や SPC 組成、資金調達の手間が生じる。	◎: コンソーシアム組成の手間があるが、資金調達が不要で、従来の契約形態のため比較的参画しやすい。
事業安定性	○: 金融機関の監視が事業安定性に寄与。	△: 金融機関の監視は働かない。
支出平準化	◎: 民間資金の活用により支出の平準化ができる。ただし、起債を適用することから、平準化できる民間資金の割合は少ない。	○: 起債を適用するので、概ねの支出の平準化ができるが、起債対象外の一般財源部分はまとまった支出となる。
定性評価	◎	○
定量評価	VFM: 0.28%	VFM: 4.27%
総合評価	○	◎

表2 概算事業費 (税込)

	従来	PFI (RO) 方式	DBO 方式
初期整備業務費 (基本設計・実施設計・工事監理・改修工事)	28.6 億円	27.6 億円	26.3 億円
維持管理・運営業務費	17.7 億円	18.6 億円	17.5 億円
合計	46.3 億円	46.2 億円	43.8 億円

4 事業スケジュール (令和5年度以降)

	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
事業者募集	[期間]				リニューアルオープン
設計・建設		設計 15 ヵ月		建設 18 ヵ月	
指定管理	現指定管理	新たに指定が必要な期間			
休館期間	全館休館				