

南知多町は、「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7条の規定により、「師崎港観光センター周辺整備運営事業」を特定事業として選定し、同法第11条の規定により、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4年12月1日

南知多町長 石黒 和彦

第1 事業の概要

1 事業の名称

師崎港観光センター周辺整備運営事業（以下「本事業」という。）

2 事業に供される公共施設等の種類

観光センター（事務所、出札関連施設、物販スペース、待合所等）、既存立体駐車場、新駐車場、駐輪場・バイク置き場、外構等

3 事業の目的

師崎港観光センターは、町に属する離島である篠島・日間賀島への定期高速船等が発着する海上交通の拠点であり、多くの島民や観光客が利用している。しかし、竣工から約50年が経過して老朽化が著しく、施設内外の商業施設も撤退が続いており、観光拠点としての機能が低下している。

また、住民や観光客の主要アクセス手段は自家用車であり、駐車場（平面・立面）や周辺の民間駐車場に加え、繁忙期には臨時駐車場も開設される。繁忙期には多数の観光客により交通渋滞が発生し、住民・島民の生活にも支障をきたしている一方、繁閑の需要変動が大きいため、周辺の渋滞を解消しつつ、過大とならないよう駐車場を整備する必要がある。

本事業は、町の新たな観光拠点を再整備すると同時に、町の負担軽減及び渋滞解消、地域住民と観光客の利便性向上を目指すことを目的にPFI手法を用い、民間の能力を積極的に活用することで、効率的な施設の整備、維持管理及び運営を行う。

4 事業内容

選定事業者が実施する業務は、以下のとおりです。

（1）統括管理業務

- ・ 統括管理全体に係る業務
- ・ 個別業務に係る業務

（2）設計業務

- ・ 事前調査業務
- ・ 設計業務
- ・ 各種申請等業務

（3）建設業務

- ・ 道路付替業務
- ・ 既存施設解体業務
- ・ 建設工事業務

- ・ 備品調達設置業務
- ・ 各種申請等業務
- ・ 施設引渡業務

(4) 工事監理業務

- ・ 工事監理業務

(5) 開業準備業務

- ・ 開業準備業務
- ・ 広報活動業務
- ・ 開業準備期間中の維持管理業務

(6) 維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 備品等保守管理業務
- ・ 外構等保守管理業務
- ・ 植栽維持管理業務
- ・ 修繕・更新業務
- ・ 清掃・環境衛生管理業務
- ・ 警備業務
- ・ 事業終了時の引渡業務

(7) 運營業務

- ・ 観光センター施設運營業務
- ・ 既存立体駐車場運營業務
- ・ 新駐車場運營業務

5 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者が新駐車場及び師崎港観光センター（以下「当施設」という。）を設計・建設した後に、町に当施設を引渡し、残りの事業期間にわたり当施設及び既存立体駐車場の維持管理・運營業務を実施するBTO (Build, Transfer and Operate) 方式とする。

6 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結の日から令和27年12月末までとする。事業期間内の概ねのスケジュールは以下のとおりである。

事業契約締結	令和5年7月
事業期間	事業契約締結日～令和27年12月末日
設計・建設期間	事業契約締結日～令和7年10月末日 ① 新駐車場：事業契約締結日～令和7年5月末日（※1） ② 観光センター：事業契約締結日～令和7年10月末日
施設引渡し日	① 新駐車場：令和7年5月末日（※1） ② 観光センター：令和7年10月末日
開業準備期間 （観光センター）	施設引渡し日～令和7年12月末日
供用開始日	① 新駐車場：令和7年6月（※1） ② 観光センター：令和8年1月
維持管理期間	① 新駐車場：施設引渡し日～令和27年12月末日 ② 観光センター：施設引渡し日～令和27年12月末日 ③ 既存立体駐車場：令和6年4月～令和27年12月末日
運営期間	① 新駐車場：供用開始日～令和27年12月末日 ② 観光センター：供用開始日～令和27年12月末日 ③ 既存立体駐車場：令和6年4月～令和27年12月末日

※1 新駐車場の設計・建設期間、施設引渡し日及び供用開始日は、上表に記載した日を想定しているが、事業者の提案により決定する。

8 事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、次のとおりとします。

（1）設計・建設・工事監理及び左記に係る統括管理に対するサービス対価

設計・建設・工事監理及び左記に係る統括管理に対するサービス対価は、建設工事完了後から事業期間終了までの間で支払う割賦払いとする。

（2）開業準備及び左記に係る統括管理に対するサービス対価

開業準備及び左記に係る統括管理に対するサービス対価は、業務が発生した年度に支払う。

（3）維持管理・運営及び左記に係る統括管理に対するサービス対価

維持管理・運営及び左記に係る統括管理に対するサービス対価は、新駐車場及び観光センターについては、供用開始から事業期間終了まで事業者を支払い、既存立体駐車場は、令和6年4月から事業期間終了までの間、事業者を支払う。また、サービス対価とは別に、施設利用者利便機能運營業務及びカーシェアリング運營業務の売上げを収入とすることができる。

(4) 自主運營業務で得られる収入

事業者は、自主運營業務により得られる対価を収入とすることができる。

第2 評価の内容

1 評価の方法

(1) 選定の基準

本事業をPFI法に基づく事業として実施することにより、事業期間にわたり、従来の公共事業にて実施した場合に比べ、町の財政支出額が同等以下で、かつ、サービスの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

町の財政負担額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、特定事業を実施する民間事業者からの税収等の適切な調整を行い、評価を実施した。

(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方式で実施する場合における、定性的な評価を実施した。

2 定量的な評価

(1) 前提条件

町の財政負担額の算出にあたって、町が本事業を自ら実施する場合とPFI方式で実施する場合のそれぞれについて、前提条件を表1のとおり設定した。なお、これらの前提条件は、町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。

	町が自ら実施する場合	PFI 事業として実施する場合
財政負担の主な内訳	①施設整備費用(調査・設計費・建設工事費、既存施設解体業務、工事監理費等、備品調達業務等) ② 開業準備費用 ③ 維持管理及び運営費用 ③ 地方債の償還に要する費用	①サービスの対価(調査・設計費・建設工事費、既存施設解体業務、工事監理費等、備品調達業務、開業準備費用、維持管理及び運営費、割賦手数料、本事業を実施する株式会社の設立経費、資金調達のための手数料等) ②アドバイザー費用

		③モニタリング費用 ④地方債の償還に要する費用
共通の条件	①事業期間 事業契約締結日～令和27年12月末日 ②敷地面積 13,014 m ² ③割引率 1.155%	
資金調達に関する事項	①基金 ②地方債 ③一般財源	①基金 ②地方債 ③銀行借入 ④資本金
積算方法	概略の施設計画を策定し、見積もり値及び、同規模・同用途の事業における実績値等を勘案して算定	町が従来手法で実施する場合に比べ、一括発注により効率化や選定事業者の創意工夫により一定のコスト縮減が実現するものとして設定

(2) 算定結果

前提条件を踏まえ、町が自ら実施する場合の町の財政負担額とPFI方式で実施する場合の町の財政負担額を、それぞれ事業期間中に渡り年度別に算出し、それらを現在価値に換算した額で比較した。

その結果、本事業を町が自ら実施する場合と比較して、PFI方式で実施する場合は、事業期間中の町の財政負担額を約20.1%縮減することができることとなった。

項目	値
VFM (割合)	約20.1%

3 定性的な評価

本事業をPFI方式で実施する場合、町が自ら実施する場合と比較して、次のような定性的効果を期待することができる。

(1) リスク分担の明確化による事業の安定運営

本事業開始前に、あらかじめ発生するリスクを想定し、町と選定事業者との間でその責任分担を明確にすることにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、業務目的の円滑な遂行や安定した事業運営が期待できる。

(2) 良質なサービスの継続的な提供

本施設の維持管理、運営において、民間事業者が有する専門的な知識やノウハウを活用することにより、施設利用者のニーズやその変化に柔軟に対応した、良質なサービスの継続的な提供が期待できる。併せて、事業の一部を選定事業者の独立採算事業として位置づけており、民間事業者の提案により、本施設の更なる価値の向上が期待できる。

(3) 一括発注による事業の効率的な実施

設計、建設、維持管理、運営の各業務を一括して選定事業者任せることにより、これらを個別に発注する場合と比較して、各業務間の有機的な連携や選定事業者の創意工夫を見込むことができ、事業の効率的かつ機能的な実施が期待できる。

(4) 財政支出の平準化

PFI 事業における財政支出は、民間のサービス開始後、契約期間全体に渡って選定事業者へのサービスの対価として支払うため、財政負担の平準化が期待できる。

第3 評価の結果

本事業を、PFI法に基づく特定事業として実施することにより、町が自ら実施する場合と比較して、事業期間全体を通じた町の財政負担額を約20.1%（現在価値換算後）縮減できることが見込まれ、併せて、定性的効果も期待できる。

以上の客観的評価の結果により、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られるため、ここにPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。