

(仮称) 草津市立プール整備・運営事業

特定事業の選定

令和元年 11 月 ● 日

草津市

「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、（仮称）草津市立プール整備・運営事業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。

令和元年 11 月●日

草津市長 橋川 渉

目次

第1 事業概要	1
1 事業内容に関する事項.....	1
(1) 事業名称	1
(2) 事業に供される公共施設等の種類.....	1
(3) 公共施設等の管理者の名称.....	1
(4) 事業目的	1
(5) 施設の概要	1
(6) 自由提案施設.....	1
(7) 事業方式.....	2
(8) 事業期間	2
(9) 事業範囲	2
(10) 事業者の収入.....	4
(11) 市の収入	5
2 立地条件	6
3 施設構成	7
第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.....	8
1 評価方法	8
(1) 選定の基準	8
(2) 定量的な評価.....	8
(3) 定性的な評価.....	8
2 定量的評価.....	8
(1) 前提条件	8
(2) 算出方法および評価結果.....	9
(3) 定性的評価	9
(4) 総合的評価	10

第 1 事業概要

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

(仮称) 草津市立プール整備・運営事業

(2) 事業に供される公共施設等の種類

公園施設 (水泳プール他)

(3) 公共施設等の管理者の名称

草津市長 橋川 渉

(4) 事業目的

平成 29 年 10 月 6 日付けで、滋賀県 (以下「県」という。) から県立スイミングセンターの代替機能を担うプール整備に係る支援市として選定されたことから、令和 6 年に開催予定の第 79 回国民スポーツ大会 (以下「国スポ」という。) および第 24 回全国障害者スポーツ大会 (以下「障スポ」という。) の競技会場として、また、国スポ・障スポ後の施設利用を見据えて、「スポーツ環境の充実」「新たなにぎわいの創出」「スポーツ健康づくりの推進」の実現を図るための施設として、(仮称) 草津市立プール (以下「本施設」という。) を整備することとした。

平成 30 年 11 月に策定した「(仮称) 草津市立プール整備基本計画」においては、上記を基本方針として掲げ、本施設への導入機能、諸室構成、周辺施設との連携、効果的かつ効率的な事業手法等について検討を行った。

市は、本事業について、PFI 法第 2 条第 2 項に規定する特定事業として実施し、事業期間全体を通して、民間の経営能力および技術的能力を活用することで、利用者ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供や効果的かつ効率的な業務遂行により、市の財政負担の軽減が図られることを期待する。

(5) 施設概要

本施設は「プール棟」および「外構」で構成され、「地方自治法」(昭和 22 年法律第 67 号) 第 244 条に規定する「公の施設」として市民の利用に供する。

なお、市は本事業を実施する事業者を「地方自治法」第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者として指定する予定である。

ア プール棟

プール施設、付属施設、管理・共用施設

イ 外構

駐車場、駐輪場 等

(6) 自由提案施設

事業者の任意の提案により実施する自由提案事業に伴う自由提案施設の整備、運

営・維持管理は、全て事業者の負担において実施すること。また、本事業の基本方針と合致し、整備計画地内に整備することにより、利用者の利用促進や利便性向上、市の財政負担の軽減に寄与するもので、本事業の事業計画に過度の影響を与えない施設とすること。

ただし、次の点に留意すること。

- ・原則として、整備計画地内にプール棟とは別に整備することとし、本事業終了時に容易に解体・撤去できる構造とすること。
- ・プール棟内に整備する場合は本施設に含むこととし、プール棟の所有権移転と同時に自由提案施設の所有権も無償で市に移転すること。

(7) 事業方式

事業者は、自らを本施設の原始取得者とし、本施設を整備した後、本施設を供用開始できる状態で、市に所有権を移転し、運営・維持管理を行う、B T O (Build Transfer Operate) 方式により、本事業を実施する。

(8) 事業期間

事業期間は、次のとおりとする。

ア 整備、道路付替期間

事業契約締結の日～令和5年7月末日（開業準備期間を含む。）

イ 運営・維持管理期間

令和5年8月1日～令和20年3月末日（14年8か月）

第1期：令和5年8月1日～令和7年3月末日

（国スポ・障スポが終了する年度末まで）

第2期：令和7年4月1日～令和20年3月末日

(9) 事業範囲

事業範囲は、次のとおりとする。

ア 本施設の整備（設計、建設）業務

(ア) 設計業務

a 基本業務

b 設計業務

(イ) 建設業務および工事監理業務

a 基本業務

b 建設工事（造成、外構整備等を含む。）

c 工事監理業務

d 器具・備品等調達設置業務

(ウ) 開業準備業務

a 基本業務

b 事前広報、利用受付業務

- c 施設予約システム整備業務
 - d 開館式典および内覧会等実施業務
 - e 開館準備期間中の本施設の運営・維持管理準備業務
 - f プール公認取得業務
- (エ) 本施設の引渡しおよび所有権移転に係る業務

イ 道路付替業務

- (ア) 基本業務
- (イ) 道路付替工事
- (ウ) 工事監理業務

ウ 運営・維持管理業務

- (ア) 運営業務
 - a 基本業務
 - b 利用受付業務
 - c 広報・情報発信業務
 - d 大会等開催支援業務
 - e にぎわい創出業務
 - f スポーツ健康づくり推進業務
 - g プール監視等業務
 - h プール公認更新業務
 - i 駐車場・駐輪場運営業務
 - j 周辺施設、関係団体等連携業務
 - k 物販コーナー等運営業務
 - l 自由提案事業
 - m 事業期間終了時引継業務
- (イ) 維持管理業務
 - a 基本業務
 - b 建築物保守管理業務
 - c 建築設備保守管理業務
 - d 器具・備品等保守管理業務
 - e 外構等保守管理業務
 - f 清掃業務
 - g 警備業務
 - h 構内除雪業務
 - i 修繕・更新業務
 - j 植栽管理業務
 - k 環境衛生管理業務
 - l 事業期間終了時引継業務

(10) 事業者の収入

事業者の収入は、次のとおりとする。

ア 市が支払うサービス購入料

市は事業者との間で締結する事業契約に従い、事業者から提供されるサービスの対価として、サービス購入料を支払う。

(ア) 整備業務の対価

本施設の整備（設計、建設）業務に要する費用（開業準備業務の対価を除く。）について、事業者の提案金額を基に、事業契約においてあらかじめ定める額を一括払いにより事業者を支払う。

(イ) 開業準備業務の対価

本施設の整備業務に要する費用のうち、開業準備業務に要する費用について、事業者の提案金額を基に、事業契約においてあらかじめ定める額を本施設の供用開始後に一括して事業者を支払う。

(ウ) 運営・維持管理業務の対価

本施設の運営・維持管理業務に要する費用（光熱水費および修繕・更新業務の対価を除く。）について、事業者の提案金額を基に、事業契約においてあらかじめ定める額を運営・維持管理期間にわたり事業者を支払う。

なお、市への本施設引渡し後、事業期間終了までの間、各年度の四半期ごとに支払うことを予定している。

(エ) 運営・維持管理業務に要する光熱水費

本施設の運営・維持管理業務に要する費用のうち、光熱水費に相当する費用について、事業者の提案金額を基に、事業契約においてあらかじめ定める額を運営・維持管理期間にわたり事業者を支払う。

なお、市への本施設引渡し後、事業期間終了までの間、各年度の四半期ごとに支払うことを予定している。

(オ) 修繕・更新業務の対価

本施設の運営・維持管理業務に要する費用のうち、修繕・更新業務に要する費用（運営・維持管理期間の長期修繕計画に基づく修繕・更新費用）について、事業者の提案金額を基に、事業契約においてあらかじめ定める額を運営・維持管理期間にわたり事業者を支払う。

なお、市への本施設引渡し後、事業期間終了までの間、各年度の四半期ごとに支払うことを予定している。

(カ) 道路付替業務の対価

道路付替業務に要する費用について、事業者の提案金額を基に、事業契約においてあらかじめ定める額を道路管理者に引継後、一括払いにより事業者を支払う。

イ 利用者から得る収入

(ア) 利用者から得る利用料金収入（第2期運営・維持管理期間）

第2期運営・維持管理期間において事業者が利用者から直接徴収する利用料金で

ある。

※市は、事業者を本施設の指定管理者として指定し、第1期運営・維持管理期間においては利用料金を市の収入とし、第2期運営・維持管理期間においては利用料金を直接、事業者の収入とすることを予定している。利用料金については、市が提示した考え方を満たすことを条件として、選定事業者が提案した料金体系をもとに、市が条例で定めることを想定している。

(イ) 受講料・物販等収入

要求水準に基づいて開催されるスポーツ教室や物販コーナー等運営業務等により得られる収入である。

(ウ) 自由提案事業により得られる収入

自由提案事業の実施により得る収入である。

ウ その他収入

事業者が、本事業の目的に適合する範囲で市の事前の承諾を得て実施する業務により得られる広告収入等の収入である。

(11) 市の収入

本事業における市の収入は次のとおりである。

ア 利用者から得る利用料金収入（第1期運営・維持管理期間）

第1期運営・維持管理期間において、市が利用者から得る利用料金である。

イ ネーミングライツによる収入

市は、本施設にネーミングライツを導入する予定である。

ネーミングライツにより命名権者が支払う命名権料は市の収入とする。

2 立地条件

	整備計画地			
	プール整備計画地		駐車場整備計画地	
	区域 A	区域 B ※1	区域 C ※1	区域 D
所在地	滋賀県草津市西大路町外地先			
面積	約 13,700 m ²		約 6,200 m ²	
所有者	滋賀県 ※2、草津市			草津市
用途地域	第一種住居地域 ※3	第一種住居地域		
防火指定	指定なし（「建築基準法」第 22 条指定区域）			
高度地区	指定なし			
景観計画	まちなかゾーン、幹線道路軸		まちなかゾーン	
屋外広告物	第 3 種許可区域 ※4 モデル地区	禁止区域 2		第 3 種許可区域
地区計画	草津駅西地区			
その他	「草津市都市公園条例」第 1 条の 4 の規定により建蔽率は 2%以下 （休憩施設、運動施設、教養施設、備蓄倉庫および災害応急対策に 必要な施設は+10%）※5			

※1、※2：道路区域に指定されており、道路付替後、県有地の用地取得の手続きを進める予定

※3：都市計画変更（第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）への変更）の手続きを進める予定

※4：上記都市計画変更に伴い、第 3 種許可区域から第 2 種許可区域に変更予定

※5：条例改正（建蔽率を変更）の手続きを進める予定

3 施設構成

基本的な施設構成については、次のとおりとする。

区分		概要
本施設	プール棟	プール施設 ○屋内 50m プール 水深 0m～3.0m (可動床・可動壁を整備すること。) ○飛込兼用屋内 25m プール 水深 0m～5.0m (可動床を整備すること。) ※飛込プールと屋内 25m プールをそれぞれ単独で整備することも可とする。 ○関連諸室等 選手控室、会議室、医務室、器具庫 等
		付属施設 飛込ドライランド、トレーニングルーム、スタジオ、キッズスペース 等
		管理・共用施設 受付・事務室、応接室、中央監視室、設備室、倉庫、授乳室 等
	延床面積合計 13,500 m ² 程度	
	外構	駐車場、駐輪場 等
自由提案施設		事業者の任意の提案により、事業者の負担において整備する施設

※整備計画地内に整備できる本施設の建築面積は 8,500 m²以内とする。

※プール棟以外の建築物の建築面積は 700 m²以内とする。

※自由提案施設をプール棟内に整備する場合は本施設に含む。

第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

(1) 選定の基準

本事業をPFI法に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施することにより、従来方式（公設民営方式）で実施した場合に比べ、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、また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。

(2) 定量的な評価

市の財政負担見込額の算定にあたっては、民間事業者からの税込等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる市の財政負担の総額を算出し、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 定量的評価

(1) 前提条件

本事業を市が自ら実施する場合の市の財政負担額とPFI事業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。

項目	市が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合	算出根拠
利用者からの収入	利用料金収入		・同規模類似施設等の実績を参考に設定
整備・道路付替段階の費用	設計費 工事監理費 建設費 開業準備業務費	設計費 工事監理費 建設費 建中金利 開業準備業務費	○市が自ら実施する場合 ・類似施設の実績等より設定 ○PFI事業として実施する場合 ・予防保全による修繕を踏まえた上で、市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が期待で
運営・維持管理段階の費用	運営費 維持管理費 光熱水費		

	修繕・更新費等		きるものとして設定
資金調達方法	国庫交付金 県補助金 地方債 一般財源	市からの一括払い分 自己資本もしくは銀行借入等	○市が自ら実施する場合 ・市が国庫交付金、県補助金、地方債および一般財源で資金調達をするものとして設定 ○P F I方式により実施する場合 ・民間事業者が市からの一括払い分に加え、自己資金もしくは銀行借入等で資金調達をするものとして設定
その他費用	地方債の償還金 および支払利息	銀行借入等利息 公租公課 S P C関連費 アドバイザー費	○P F I方式により実施する場合 ・銀行借入等利息、S P C関連費（S P C設立費、経費、税・配当等）およびP F I事業実施に係るアドバイザー費
共通条件	割引率：●●%		

(2) 算出方法および評価結果

上記の前提条件を基に、市が自ら実施した場合の市の財政負担額とP F I方式により実施する場合の市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。P F I事業として実施することにより、市が自ら実施した場合と比較して、約●%の市の財政負担額の軽減が見込まれる。

項目	値
市が自ら実施する場合の財政支出額 (現在価値ベース)	●●●千円
P F I事業として実施する場合の財政支出額 (現在価値ベース)	●●●千円
V F M (金額)	●●●千円
V F M (割合)	●%

(3) 定性的評価

本事業をP F I事業として実施することにより、定量的な効果である市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。

ア 効率的・効果的な施設整備、運営・維持管理の実施

設計、建設、運営・維持管理の各業務を選定事業者に一括して委ねることで、各業務を個別に発注する場合と比較して、供用開始後の運営・維持管理を見据えた効率的かつ効果的な施設整備が可能となる。

また、長期的な視点で運営・維持管理が実施されることで、ライフサイクルコストの縮減だけでなく、事業者の創意工夫・ノウハウ（専門的知識や技術的能力等）が発揮され、業務の効率化が期待できる。

イ リスク分担の明確化による安定した事業運営

事業実施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分担の明確化・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。

ウ 利用者へのサービス向上

選定事業者が有するスポーツ施設等の運営ノウハウを活用し、利用者のニーズに対して柔軟に対応することにより、県民、市民のスポーツ環境の充実、新たなにぎわいの創出、またスポーツ健康づくりの推進の場として良質なサービスの提供が期待できる。

(4) 総合的評価

本事業は、P F I 事業として実施することにより、市が自ら実施する場合と比較し、定量的評価において、約●%の市の財政負担額の軽減を期待することができるとともに、効率的な施設整備、運営・維持管理の実施等の定性的効果も期待することができる。

したがって、本事業をP F I 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、P F I 法第7条に基づく特定事業として選定する。