

米原市観光・レクリエーション関連2施設
に係る公共施設等運営事業
特定事業の選定

令和3年4月22日

米 原 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「法」という。）第 7 条の規定に基づき、米原市観光・レクリエーション関連 2 施設に係る公共施設等運営事業を特定事業として選定したので、民間資金法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果を公表する。

令和 3 年 4 月 22 日

米 原 市 長 平 尾 道 雄

目次

第1 本事業の概要.....	1
1 事業名称	1
2 本事業に供される公共施設等.....	1
3 公共施設等の管理者の名称	1
4 事業の目的.....	1
5 事業内容	2
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	10
1 評価方法	10
2 定量的評価.....	11
3 定性的評価.....	12
4 総合的評価.....	13

第1 本事業の概要

1 事業名称

米原市観光・レクリエーション関連2施設に係る公共施設等運営事業

2 本事業に供される公共施設等

本事業の対象とする観光・レクリエーション関連2施設の名称および設置目的は、以下のとおりである。

(1) グリーンパーク山東

文化、スポーツの振興と市民の健康の増進を図るとともに、市の自然を生かした交流観光を振興し、市民の文化的な生活の向上と地域の活性化に資することを目的とする施設。

(2) 米原市近江母の郷文化センター

伝統工芸や文化諸活動の推進を図り、もって地域文化の向上に寄与するとともに、地域特産品等の情報発信と住民交流の活性化による産業の振興を図ることを目的とする施設。

3 公共施設等の管理者の名称

米原市長

4 事業の目的

本施設は開設後 25 年以上が経過しており、今後の持続的な公共サービスの提供には、各施設の老朽化による修繕や更新が必要となる。このような状況の中、維持が望まれる施設機能の確保や新たな施設の建設等により、観光・レクリエーション施設としての価値を高め、広域からの集客・利用促進を図り、持続的なサービス提供および将来の財政支出の低減を図ることが喫緊の課題となっている。

そこで現在、別々の指定管理者により運営管理されている本施設の運営等業務について、一体のものとして民間資金法第 2 条第 7 項に定義される公共施設等運営権を設定し 2 施設をひとつのセットにして事業運営を行うことにより、持続的な公共サービス提供と民間の自由な発想に基づく管理運営を実現し、緑豊かな伊吹山山麓や中山道・湖岸の自然に親しめる本市の主要な観光エリアとしての魅力を更に高めることを目的とするものである。

5 事業内容

(1) 事業の方式

本事業は、民間資金法に基づく公共施設等運営事業として実施する。

市は事業者に対して、民間資金法第 19 条第 1 項の規定により、運営権を設定する。なお、本事業において事業者が付与する運営権は、グリーンパーク山東および米原市近江母の郷文化センターを一体のものとして扱い、両施設を合わせて 1 つの運営権として設定する。

事業者は、公共施設等運営権者（以下「運営権者」という。）として、市との間で民間資金法第 22 条に規定する公共施設等運営権実施契約（以下「実施契約」という。）を締結し、実施契約に従って本事業を実施する。

併せて、市は事業者を地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項に基づく指定管理者に指定し、本施設の利用を許可する権限を付与する。

(2) 事業期間等

本事業の事業期間は、実施契約期間と同一とし、実施契約の締結日から令和 14 年 3 月末日までとする。

運営権の存続期間については、実施契約に定める日に始まり令和 14 年 3 月末日までとする。

なお、事業者からの申出により、それまでの運営状況等を踏まえて、期間の延長について市と協議できるものとする。期間の延長を希望する場合、事業者は令和 11 年 3 月末日までに市へ申し出ること。ただし、事業期間および運営権の存続期間は、令和 24 年 3 月末日を超えることはできない。

事業者は、運営権の効力発生後、自らの費用負担により、民間資金法第 27 条に基づく運営権の登録に必要な手続を行うこと。

(3) 事業スケジュール（予定）

表 1-1 本事業の事業スケジュール（予定）

	令和 3 年	…	令和 4 年	…	令和 14 年	…	令和 24 年
	12 月	…	4 月	…	3 月	…	3 月
実施契約締結	●					令和 11 年 3 月までに延長の申出を行い、市と協議の結果、期間が延長された場合	
本事業の事業期間	● 実施契約の締結日から令和 14 年 3 月末日					→	
運営権の存続期間		● 実施契約に定める日から令和 14 年 3 月末日				→	
指定管理者の指定期間		● 令和 4 年 4 月 1 日から令和 14 年 3 月末日				→	

(4) 事業範囲

本事業に係る個別施設について、事業者を実施を求める業務の内容に基づき、次のとおり施設区分を定める。

ア 運営権対象施設

本施設のうち、運営権の対象とする公共施設を「運営権対象施設」とし、事業者は、原則として自らの責任および費用負担により、運営権者として運営・維持管理等を行う。

事業者は、米原市公有財産規則（平成 17 年米原市規則第 45 号）に基づき、市との公有財産貸付契約を締結した上で、運営権対象施設の一部を第三者に転貸することができる。事業者は、当該貸借借契約に定められた金額および方法により、貸付料を市に納付するものとする。

また、事業者は、要求水準を満たす限りにおいて、市の事前の承認を得た上で、自らの責任および費用負担により、運営権対象施設について、改修・増築等を行うことができる。ただし、滋賀県（以下「県」という。）の県有地にある施設の改修・増築等に関しては、県が市に与える使用許可等の範囲内であって当該施設の設置目的に合致するもののみ提案可能とし、改修・増築等の実施の可否等は県を含めた 3 者による協議で決定する。

また、市が必要であると判断したときは、事業者に合意を得た上で、市の費用負担により運営権対象施設の改修・増築等を行うことがある。

事業者または市による改修・増築等の結果、当該部分は、改修・増築等の完了後に自動的に市の所有物となり、運営権対象施設に含まれるものとして運営権の効果が及ぶものとする。

イ 指定管理限定施設

本施設のうち、運営権対象施設を除く公共施設を「指定管理限定施設」とし、事業者は、指定管理者として運営・維持管理等を実施する。

指定管理限定施設の改修・増築等は、原則として本事業の対象外とする。

近江母の郷文化センター内に設置された県所有の道路施設（駐車場・トイレ等）については、県と市が締結している協定に基づき、事業者が維持管理を行うものとする。

ウ 民間収益施設

事業者は、要求水準を満たす限りにおいて、民間収益施設を設置し、自ら企画した事業（以下「自主事業」という。）を自らの責任と財源により行うことができる。

民間収益施設は、原則として本施設内の市有地にのみ設置が可能で、設置する場合は、米原市公有財産規則に基づき本施設の対象部分に係る使用許可を要する。当該使

用許可に係る使用料の金額は、申請された民間収益施設の設置目的、用途等を勘案し、同規則および米原市行政財産使用料条例（平成 17 年米原市条例第 52 号）に基づき市が決定する。

また、民間収益施設は、本事業終了前までに解体撤去・原状回復することを原則とする。

本施設の上記区分に対する事業者が実施する業務の適用範囲を表 1-2 に示す。

表 1-2 施設区分および事業者が実施する内容

	施設区分				(ウ) 民間収益施設
	本施設			(イ) 指定管理 限定施設	
	(ア) 運営権対象施設		(イ) 指定管理 限定施設		
土地所有者	市	県		県	市
施設所有者	市	市	県	事業者	
事業者が実施する内容	利用許可	事業者が実施 (指定管理者として)	事業者が実施 (指定管理者として)	事業者が実施 (指定管理者として)	事業者が自らの責任と財源により設置および自主事業の実施が可能
	運営・維持管理	事業者が実施 (運営権者として)	事業者が実施 (運営権者として)	事業者が実施 (指定管理者として)	
	修繕	事業者が実施 (運営権者として)	事業者が実施 (運営権者として)	経常的な修繕のみ事業者が実施 (指定管理者として)	
	改修・増築等	設置目的に合致するもののみ提案可能	県が市に与える使用許可の範囲内であって、設置目的に合致するもののみ提案可能 ※県有地となるため、実施可否は県を含めた 3 者で要協議。	×	※原則、市有地のみ設置が可能。 ※本施設の対象部分に係る使用許可が必要。 ※本事業終了前までに解体撤去・原状回復を原則とする。
	新設	×	×	×	
	除却	×	×	×	
		ただし、提案は可能	ただし、提案は可能	ただし、提案は可能	
		ただし、提案は可能	ただし、提案は可能	ただし、提案は可能	

(5) 本事業の業務内容

本事業の業務内容は以下のとおり。

ア 準備業務

準備期間（実施契約締結日から令和4年3月31日まで）において次の業務を実施すること。

- ・現指定管理者からの業務の引継ぎ（令和4年4月1日以降の予約の引継ぎを含む）
- ・開業準備業務
- ・その他必要な業務

イ 運営管理業務

(ア) 本施設の運営管理業務

- ・利用許可に関する業務
- ・利用料金の出納に関する業務
- ・業務計画書等の作成に関する業務
- ・業務報告書等の作成に関する業務
- ・業務評価の実施に関する業務
- ・その他必要な業務

(イ) グリーンパーク山東の運営に関する業務

- ・定期講座の開設に関する業務
- ・展示会等の開催に関する業務
- ・体育、レクリエーション等の集会の開催に関する業務
- ・各種団体、機関等の連絡調整に関する業務
- ・グリーンパーク山東での市民集会その他の公共的利用に関する業務
- ・宿泊研修棟の運営に関する業務
- ・地域関係団体等との共催事業
- ・その他必要な業務

(ウ) 米原市近江母の郷文化センターの運営に関する業務

- ・地域文化向上についての資料、情報の収集および提供に関する業務
- ・市民の文化的および健康的な生活の樹立のための講習会等の開催に関する業務
- ・地域資源を生かした地域間交流事業に関する業務
- ・地域特産品の精算および販売振興に関する業務
- ・物産交流館さざなみの運営に関する業務
- ・くらしの工芸館レストランの運営に関する業務
- ・関係団体との連携による共催事業
- ・電動アシスト付自転車の管理運営事業

- ・その他必要な業務

ウ 維持管理業務

(ア) 保守管理業務

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・環境衛生管理業務
- ・備品等保守管理業務
- ・植栽管理業務
- ・清掃業務
- ・保安警備業務
- ・駐車場管理業務
- ・外構・屋外施設保守管理業務
- ・その他必要な業務

(イ) 修繕業務

事業者は、上記イに示した運営管理業務に係る本施設内の各施設および外構等の性能・機能を健全な状態で維持するために必要となるあらゆる修繕について検討し、市が要求する修繕項目と合わせて、自ら修繕計画を策定すること。

事業者は、当該修繕計画に基づき、着実に本施設の修繕業務を行うこと。

エ 改修・増築等に関する業務

事業者は、運営権対象施設について、自らの責任および費用負担により改修・増築等を行うことができる。ただし、要求水準を満たすことを条件とし、市の事前の承認を得なければならない。

なお、事業者は、運営権対象施設の除却・新築ならびに、原則として指定管理限定施設の改修・増築等は実施できない。事業期間中に運営権対象施設の除却・新築ならびに、指定管理限定施設の改修・増築等が必要となった場合は、別途市あるいは県が実施する。

また、運営権対象施設の除却あるいは新設は原則として本事業の対象外とするが、事業者は、運営権対象施設の除却あるいは新設を求める提案を行うことは可能とする。事業者から提案があった場合の運営権対象施設の除却工事あるいは新設工事の可否の判断および実施は市が当たるが、運営権対象施設の除却あるいは新設を行った場合に、当該除却に伴う対象施設の本事業運営権からの抹消あるいは当該新設に伴う対象施設の本事業運営権への追加等が必要な場合の当該登録手続は、その費用負担を含めて事業者が実施するものとする。また、当該運営権対象施設の除却あるいは新設に伴い事業者に支払う負担金等の変更が必要な場合は、その金額、支払方法等について、別途市と事業者による協議により決定する。

オ 自主事業

事業者は、本施設の設置目的に合致し、かつ他の利用者の利用を妨げない範囲において、独立採算による自主事業を実施することができる。

また、自主事業の実施に当たり、事業者は、地方自治法第 238 条の 4 第 7 項に規定する制限の範囲内で、本施設の一部の使用許可を受けて民間収益施設を設置することができる。その場合は、設置する民間収益施設の設置目的・期間および構造・規格等を示す設計図書等を添えて市に申請し、市の承認を得なければならない。

(6) 市が事業者に支払う費用

市は、本事業の事業者の公募に当たって実施した特定事業の選定に係る検討において、過去の実績等を勘案した結果、利用料金収入だけでは賄えないと思われる次の費用について、負担金として相当額を支払うこととした。支払方法等については、実施契約に定める。

ア 指定管理料相当額

市は、指定管理限定施設の運営・維持管理業務に係る事業者の総支出額から当該施設に係る利用料金収入を控除した費用相当として、指定管理料相当額を支払う。

イ 修繕費相当額

市は、運営権対象施設の運営管理上必要となる修繕業務費のうち、運営権者として当然に負担すべき経常的な修繕業務費を除く包括的な修繕業務を実施するための費用相当として修繕費相当額を支払う。

(7) 事業者による運営の結果生じる収益等の帰属

ア 利用料金

本施設内に整備されている公の施設（運営権対象施設と指定管理限定施設）の利用料金は、全額、事業者が収受するものとする。

事業者は、グリーンパーク山東条例（平成 17 年米原市条例第 134 号。以下「グリーンパーク条例」という。）第 21 条第 2 項および米原市近江母の郷文化センター条例（平成 17 年米原市条例第 325 号。以下「母の郷条例」という。）第 21 条第 2 項の規定に基づき、本施設の利用料金の額を定めるものとする。

イ 必須業務対価

本事業において、要求水準として事業者を実施を求めている必須業務（飲食・物販業務、講演会開催等）での利用者等から得る対価は、全額、事業者に帰属するものとし、事業者は当該必須業務を自らの責任と費用負担で実施すること。

ウ 自主事業対価

事業者が実施する自主事業の対価は、全額、事業者に帰属する。

事業者は、自らの負担で設置・撤去する民間収益施設の償却費を含めて、自主事業の実施に要する費用を当該対価および自己資金により賄うこと。

(8) 運営権対価の支払および収益還元

ア 運営権対価の支払

事業者は、運営権の設定後、本事業に係る運営権の設定に対する対価（以下「運営権対価」という。）を市に支払うものとする。運営権対価の支払方法については、実施契約の締結後運営開始予定日までの間における市が指定した期日に、一括で支払うものとする。市は、不可抗力など実施契約で別途定める場合を除き、事業者への運営権対価の返還または減額を行わない。

運営権対価の額については、提案審査において 0 円以上の固定金額による市への金銭支払としての提案のみを受け付けるものとし、事業者の利益により変動する提案は認めない。

イ 収益還元

事業者は、事業提案書に記載した上記（7）ア、イ、ウの合計額を上回る収益が発生した場合は、毎年度末時点での収益金集計に基づき、当該超過収益のうち 5 割に相当する金額を収益還元金として市に納付すること。なお、市は、事業者により適正な収支管理が行われているか定期的な財務モニタリングを行うものとする。

また、事業者は、事業期間中の各年度において、運営権対象施設に係る改修・増築等を実施することができる。事業者は、当該改修・増築等の具体的な内容、時期および費用について都度提案することが可能で、実施に当たっては市の承認を得なければならない。当該改修・増築等を実施した場合は、当該改修・増築等に要した費用として市が認めた額に相当する金額分について市への収益還元金の納付額から免除する。

したがって、事業者は、事業期間中の各年度末の決算時において、当該年度中に実施した改修・増築等に係る費用の合計額を確定し、上記で計算した収益還元金額の算定額から当該年度の改修・増築等に係る費用の合計額を控除した残余の金額を収益還元金として、市が指定する期日までに市に現金で納付すること。

なお、事業期間中の年度毎に事業者が提案・実施した改修・増築等に要した費用が当該実施年度の収益還元金の算定額を上回る場合であっても、市はその不足分を負担しない。また、当該不足分を、事業者の自己負担で実施することを妨げるものではない。

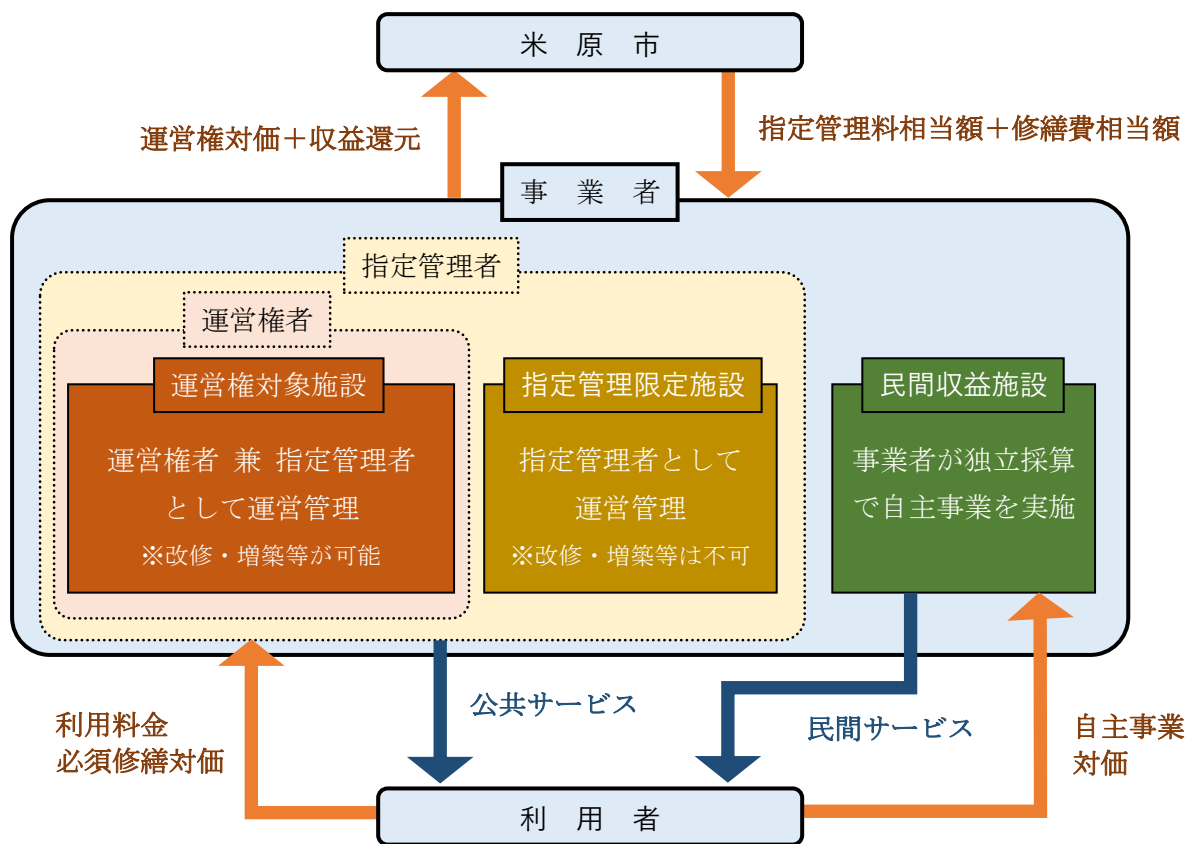


図1-1 事業スキーム

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

本事業を民間資金法に基づく事業（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の軽減を期待できること、または市の財政負担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

市の財政支出見込額の算定に当たっては、民間事業者からの税収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支出の総額を算出し、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

上記の定量的な評価に加えて、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支出額と PFI 事業により実施する場合の市の財政支出額との比較を行うに当たり、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 (Value For Money) 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。

表 2 - 1 定量的評価の前提条件

項目	市が自ら実施する場合	PFI 事業として実施する場合	設定根拠
収入	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用料金収入 ・ 必須事業収入 ・ その他収入 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用料金収入 ・ 必須事業収入 ・ 税金 (法人市民税) ・ 自主事業による収入 ・ その他収入 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用料金収入および必須事業収入、自主事業収入は、平成 29～31 年度実績の平均値により設定。
支出	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理・運営費 ・ 修繕費 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理・運営費は、平成 29～31 年度実績の平均値により設定。 ・ 修繕費は、予防保全による修繕を踏まえた上で設定。 ・ PFI 事業として実施する場合は、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きるものとして設定。
資金調達方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般会計 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 民間事業者 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市が支払う負担金 ・ 自己資本もしくは銀行借入等 ○ 市 <ul style="list-style-type: none"> ・ 一般財源 	
その他費用	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ SPC 運営費 ・ アドバイザリー費 ・ 運営モニタリング費 	
共通条件	割引率：0.43% (過去の長期国債利率と GDP デフレーター推移を参考に算定)		

(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支出額と PFI 事業として実施する場合の市の財政支出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。PFI 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 10.13%の市の財政支出額の軽減が見込まれる。

表 2 - 2 財政支出額の評価結果

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）	1,025,999 千円
PFI事業として実施する場合の財政支出額（現在価値ベース）	923,356 千円
VFM（金額）	102,643 千円
VFM（割合）	約 10.13%

3 定性的評価

本事業を PFI 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の軽減に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 観光エリアの魅力向上に資する施設運営の実現

本施設は、老朽化した各施設の計画的な修繕・更新等により、持続的な公共サービスの提供とともに、観光・レクリエーション施設としての価値を高め、広域からの集客・利用促進を図ることが求められている。

本事業を特定事業として実施し、官民の連携を図りながら、民間事業者のノウハウ等を最大限に発揮することによって、将来にわたる公共サービスの維持と、本市の主要な観光エリアの魅力向上に資する施設運営が期待できる。

(2) 効率的かつ効果的な運営・維持管理の実施

本事業を特定事業として実施する場合、2施設をひとつのセットにして事業運営を行うことにより、個別に行う場合と比較して、民間事業者のノウハウや創意工夫を生かした効率の良い運営・維持管理が期待できる。

また、公共施設等運営権事業として実施することにより、多様な利用者のニーズに応じたサービス提供や修繕・増築等を柔軟に行うなど、民間事業者による自由度の高い施設運営が可能となり、最小の経費で最大の効果を上げることが期待できる。

(3) 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。

4 総合的評価

本事業は、PFI 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 10.13%の市の財政支出額の軽減を期待することができるとともに、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 PFI 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、民間資金法第 7 条に基づく特定事業として選定する。