

多目的屋内施設及び豊橋公園東側エリア

整備・運営事業

特定事業の選定について

令和5年10月

豊橋市

目次

第 1	事業の概要	3
1	事業の名称	3
2	事業に供される公共施設等の名称.....	3
3	公共施設等の管理者の名称.....	3
4	事業の目的	3
5	事業の内容	3
6	事業方式.....	3
7	事業期間.....	4
第 2	評価の内容	5
1	評価の方法	5
2	定量的な評価.....	5
3	定性的な評価.....	7
第 3	総合的評価	7

第1 事業の概要

1 事業の名称

多目的屋内施設及び豊橋公園東側エリア整備・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名称

多目的屋内施設及び豊橋公園東側エリア

3 公共施設等の管理者の名称

豊橋市長 浅井 由崇

4 事業の目的

本事業は、民間ノウハウを活用し、多目的屋内施設と公園が一体となり、賑わいがある魅力的な空間を実現するために、豊橋公園東側エリアにおける公園施設の再整備及び管理運営を含めた一体の事業として、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（以下「PFI法」という。）に基づく事業手法を活用して実施するものである。

5 事業の内容

本事業を実施する者として選定された者（以下「事業者」という。）が実施する業務は、次の（1）から（5）に掲げるものとする。

- （1） 統括管理業務
- （2） 設計・建設業務
 - ア 設計業務
 - イ 建設業務
 - ウ 解体・撤去業務
 - エ 工事監理業務
- （3） 運營業務
 - ア 開業準備業務
 - イ 運営実施業務
- （4） 維持管理業務
- （5） 自主事業

6 事業方式

本事業は、将来の維持管理・運営を見据えた施設整備とし、民間のノウハウや創意工夫が最大限に発揮されるよう、設計・建設と維持管理・運営を一体事業として実施する。

具体的には、PFI法に基づき、事業者が自らの提案をもとに、豊橋公園東側エリアの対象施設の施設整備を行った後、市に所有権を移転し、事業期間を通じて維持管理・運營業

務を行う BT0 (Build Transfer Operate) 方式とする。なお、対象施設のうち、多目的屋内施設については、市が事業者に対して、PFI 法第 2 条第 7 項に基づく公共施設等運営権を設定し、事業者が公共施設の運営を通じて利用者に対してサービスを提供するコンセッション方式とする。

7 事業期間

本事業の事業期間は、特定事業契約締結日から令和 39 年 9 月末までとし、各業務の標準期間を以下のとおり予定するが、最終的な工程計画については、事業者の提案に基づき、市や現指定管理者と協議のうえ、決定する。

なお、事業者の提案により設計・建設期間を短縮させて開業を早めることができるが、維持管理・運営期間の終期は令和 39 年 9 月末までとする。

(1) 設計・建設期間（開業準備期間含む）

ア 多目的屋内施設及び駐車場 特定事業契約締結日から令和 9 年 9 月末まで

イ 上記以外 特定事業契約締結日から令和 10 年度末まで

※多目的屋内施設の建設工事着手までに、市が埋蔵文化財発掘調査を別途実施する。

(2) 解体・撤去期間

ア 豊橋球場 特定事業契約締結後、速やかに実施すること
(多目的屋内施設整備範囲と重なる場合)

イ 武道館 多目的屋内施設供用開始後、速やかに実施すること

(3) 維持管理・運営期間

ア 多目的屋内施設 供用開始から令和 39 年 9 月末まで
(運営権存続期間：30 年程度を想定)

イ 陸上競技場 令和 9 年 4 月から令和 39 年 9 月末まで

ウ 上記以外 令和 11 年 4 月から令和 39 年 9 月末まで

(ただし、令和 11 年 4 月以前に整備を完了した場合は、整備完了後から維持管理・運営期間とする)

(参考：事業期間イメージ)

対象施設		R6	R7	R8	R9	R10	R11 ~ R38	R39
A 新たに導入する施設	多目的屋内施設	設計・建設が可能となる期間				維持管理運営		
	多目的広場	設計・建設が可能となる期間				維持管理運営		
B 再整備する施設		設計・建設が可能となる期間				維持管理運営		
C 既存のままとする施設	陸上競技場					維持管理運営		
D 自主事業(民間提案施設)		設計・建設が可能となる期間				維持管理運営		
E 解体・撤去する施設	豊橋球場		解体(想定)					
	武道館				解体(想定)			
埋蔵文化財調査		埋蔵文化財調査						

第2 評価の内容

1 評価の方法

本事業を PFI 法に基づく事業として実施することにより、特定事業契約締結日から令和 39 年 9 月末までの事業期間にわたり、従来の公共事業にて実施した場合に比べ、市の財政負担額が同等以下で、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。

- ・ 定量的な評価

市の財政負担額の算定にあたっては、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のコストを算出し、評価を実施した。

- ・ 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) 算出にあたっての前提条件

市の財政負担額の算出にあたっては、市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、前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、市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。

加えて、本事業において多目的屋内施設は BT コンセッション方式を採用しているが、国内においてこれに類似する事例が少ないため、定量的評価においては参考として BTO 方式を採用して算出するものである。

表 事業費算定の考え方

	市が自ら実施する場合	PFI (BTO) 方式により実施する場合
前提条件	① 事業期間：設計・建設期間 維持管理・運営期間 ② 割引率：2.1% ③ インフレ率：考慮しない	多目的屋内施設 約3年間 上記以外 約4.5年間 約30年間
財政負担額の主な内訳	① 施設整備費用（調査・設計費、建設工事費、解体・撤去費、什器・備品の調達・設置費、工事監理費等） ② 維持管理・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、解体・撤去費、什器・備品の調達・設置費、工事監理費、維持管理・運営費、本事業を実施する株式会社の設立経費、割賦手数料等） ② 地方債の償還に要する費用 ③ アドバイザリー費用 ④ モニタリング費用
事業収入	貸館収入及び非貸館収入を見込む	
設計・建設、維持管理・運営	他都市の公設公営による類似整備事例の実績をもとに設定	他都市のPFI方式による類似整備事例の実績をもとに設定
資金調達	① 国県支出金 ② 地方債 ③ 一般財源	① 国県支出金 ② 地方債 ③ 事業者の自己資金 ④ 民間金融機関借入金

(2) 算定結果

市が自ら実施する場合の市の財政負担額と PFI 方式で実施する場合の市の財政負担額を、それぞれ事業期間中にわたり年度別に算出し、それらを現在価値に換算した額で比較した。

その結果、本事業を市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、事業期間中の市の財政負担額を約 7.3% 縮減することができることとなった。

なお、PSC^{※1}及び PFI-LCC^{※2}については、入札等において公正な競争性が阻害される恐れがあるため、公表しない。

※1 Public Sector Comparator：公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値をいう。

※2 Life Cycle Cost：プロジェクトにおいて、計画から、施設の設計、建設、維持管理、運営、修繕、事業終了までの事業全体にわたり必要なコストのこと。

表 VFM の値

項目	PFI 方式 (BTO)
VFM	約 7.3%

3 定性的な評価

本事業を PFI 方式で実施する場合、市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) 長期の事業期間にわたるサービスの質の確保

本事業を PFI 事業として長期間にわたる業務を一括して民間事業者が発注することで、民間事業者が有する事業継続に関するノウハウが発揮され、社会環境の変化や多様化する利用者ニーズへの迅速かつ柔軟な対応が期待できる。

(2) 効率的かつ効果的な施設の設計・建設、維持管理・運営

設計・建設、維持管理・運営を一括して発注することにより、施設の維持管理・運営を見据えた施設整備が可能となり、施設の利便性・機能性の向上が期待できる。

また、多目的屋内施設の事業方式を BT コンセッション方式とすることにより、民間事業者が有するノウハウを発揮し、多目的な利用形態を最大限に活かし、多様な利用者のニーズに応じたサービス提供を柔軟に行うことなど、自由度の高い施設運営が可能となり、サービスの質の向上が期待できる。

加えて、公園の整備・維持管理・運営も含めて一括発注することで、一体的な管理運営が可能となり、スポーツ・エンターテインメントを通じた公園利用者の増加による、新たな賑わいの創出も期待できる。

(3) リスク分担の明確化による安定した事業実施

本市と事業者の間で、各業務で発生するリスクをあらかじめ想定し明確化することで、そのリスクについて、両者の間で分担することが可能となる。これにより、問題発生時に適切かつ迅速に対応することが可能となり、安定的かつ効率的な事業実施が期待できる。

第3 総合的評価

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、市が自ら実施する場合と比較して、事業期間全体を通じた市の財政負担額を約 7.3%（現在価値換算後）縮減できることが見込まれる。また、多目的屋内施設に対して BT コンセッション方式を導入することで、公共サービスの水準の向上や賑わい創出等の定性的効果をより期待することができる。

以上のことから、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。