

犬山市「道の駅エリア」基本計画



第2回犬山市道の駅整備検討委員会 官民連携手法検討部会 協議資料

～目次～

1. 官民連携事業の概要	1
2. 道の駅の PPP／PFI 事例	3
3. 先導的官民連携事業としての検討方針.....	4
4. 検討部会における検討事項	5

令和元年 8 月 2 日

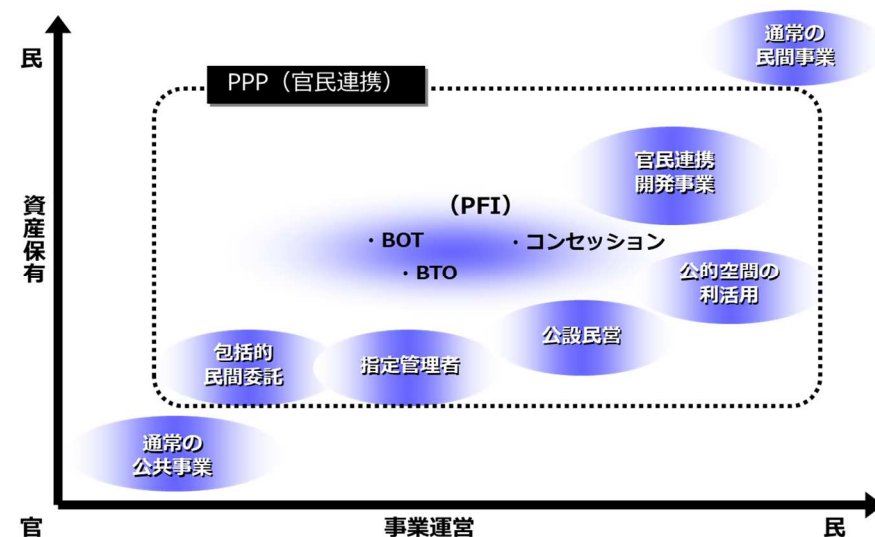
1 官民連携事業の概要

■ PPP (Public-Private Partnership)

PPP (Public Private Partnership) とは、公共サービスの提供において何らかの形で民間が参画する方法を幅広く捉えた概念。民間の資金やノウハウを活用し、公共施設等の整備等の効率化や公共サービスの水準の向上を目指す手法のことをいい、その主要な手法としては、PFI 方式、指定管理者制度、包括的民間委託等がある。

■ PFI (Private Financial Initiative)

公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法。一般的な公共事業では、国や地方公共団体が業務や工事の仕様を定め、年度ごと個別業務ごとに民間に発注するが、PFI では、民間の創意工夫や能力を引き出すため、性能要求を定め、設計から運営までを包括的に長期間行う事業として民間に発注。民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスが提供できる事業について、PFI 手法で実施する。平成 11 年 7 月に制定された「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」(PFI 法)により、PFI 事業の枠組みが設けられた。



		企画	設計 建設	維持管理 運営	期間中 所有	終了後 所有	資金調達
PFI	BTO	官	民	(民)	官	官	(民)
	BOT	官	民	(民)	民	官	(民)
	BOO	官	民	(民)	民	民	(民)
	公共施設等運営権	官	(民)	民	官	官	民
PFI 的手法	リース	官	民	(官)	民	官	民
	DB	官	民	(官)	官	官	官
	DBO	官	民	(民)	官	官	官
指定管理者		官	官	民	官	官	(官)
市場化テスト		官	官	(民)	官	官	(官)
民営化		民	民	民	民	民	民

図 PPP の様々な手法（例）

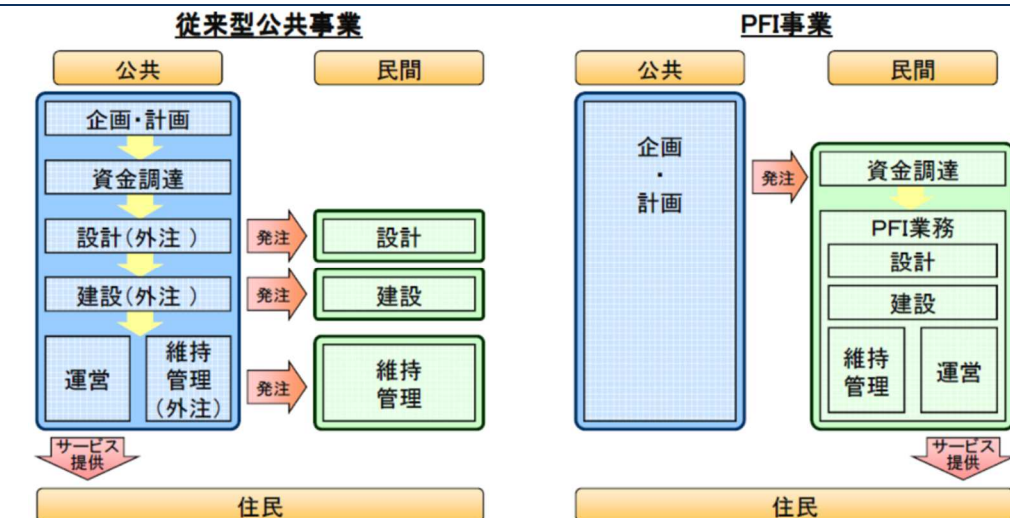


図 従来型公共事業と PFI の事業の違い

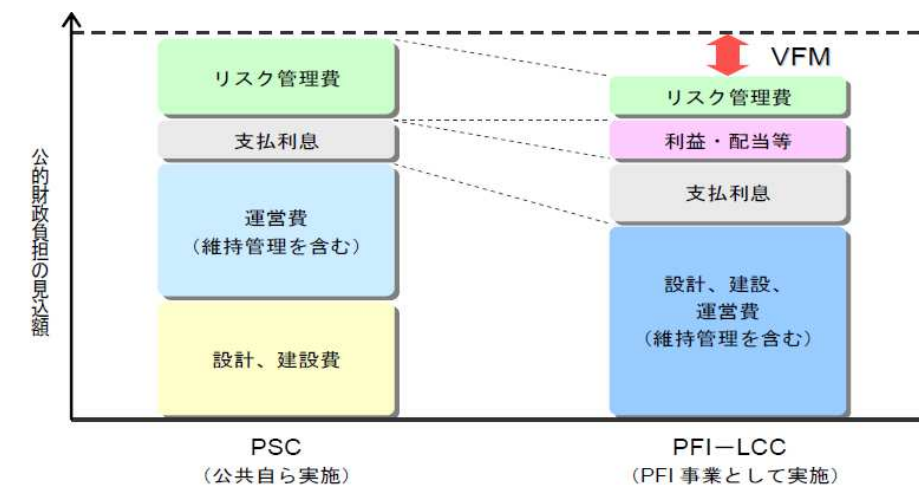


図 VFM (Value for Money) の考え方

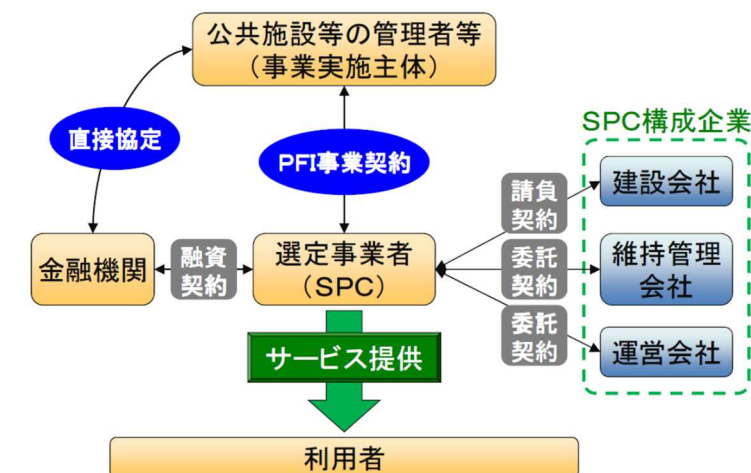


図 PFI 事業のスキーム

1 官民連携事業の概要

■事業方式（施設の所有形態による分類）

BTO	Built Transfer Operate 民間が施設を建設、完成直後に公共に所有権を移転し、民間が維持管理及び運営を行う方式
BOT	Built Operate Transfer 民間が施設を建設、維持管理及び運営し、事業期間終了後に公共に所有権を移転する方式
BOO	Built Own Operate 民間が施設を建設、維持管理及び運営し、事業期間終了後は解体するかそのまま施設を所有し続ける方式
RO	Rehabilitate Operate 民間が施設を改修した後、その施設を管理・運営する方式。一般に所有権は公共のまま移転しない

●BTO方式 [Build-Transfer-Operate方式]



●BOT方式 [Build-Operate-Transfer方式]

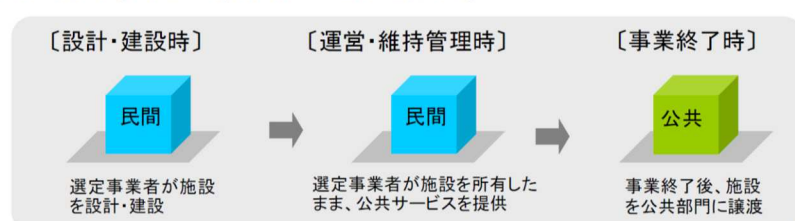


図 BTO 方式、BOT 方式のイメージ

■事業類型（事業費の回収方法による分類）

サービス購入型	民間が施設を整備、運営し、主に公共からの収入（サービス対価）によりコストを回収する。
独立採算型	民間が施設を整備、運営し、主に住民・利用者からの利用料収入によりコストを回収する。
混合型（ジョイントベンチャー型）	民間が施設を整備、運営し、公共からの収入（サービス対価）及び住民・利用者からの利用料収入の両方の収入によりコストを回収する。

●サービス購入型

選定事業者のコストが公共部門から支払われるサービス購入料により全額回収される類型



●独立採算型

選定事業者のコストが利用料金収入等の受益者からの支払いにより回収される類型



●混合型

選定事業者のコストが、公共部門から支払われるサービス購入料と、利用料金収入等の受益者からの支払の双方により回収される類型



図 各事業類型のイメージ

■事業開始までの手続き

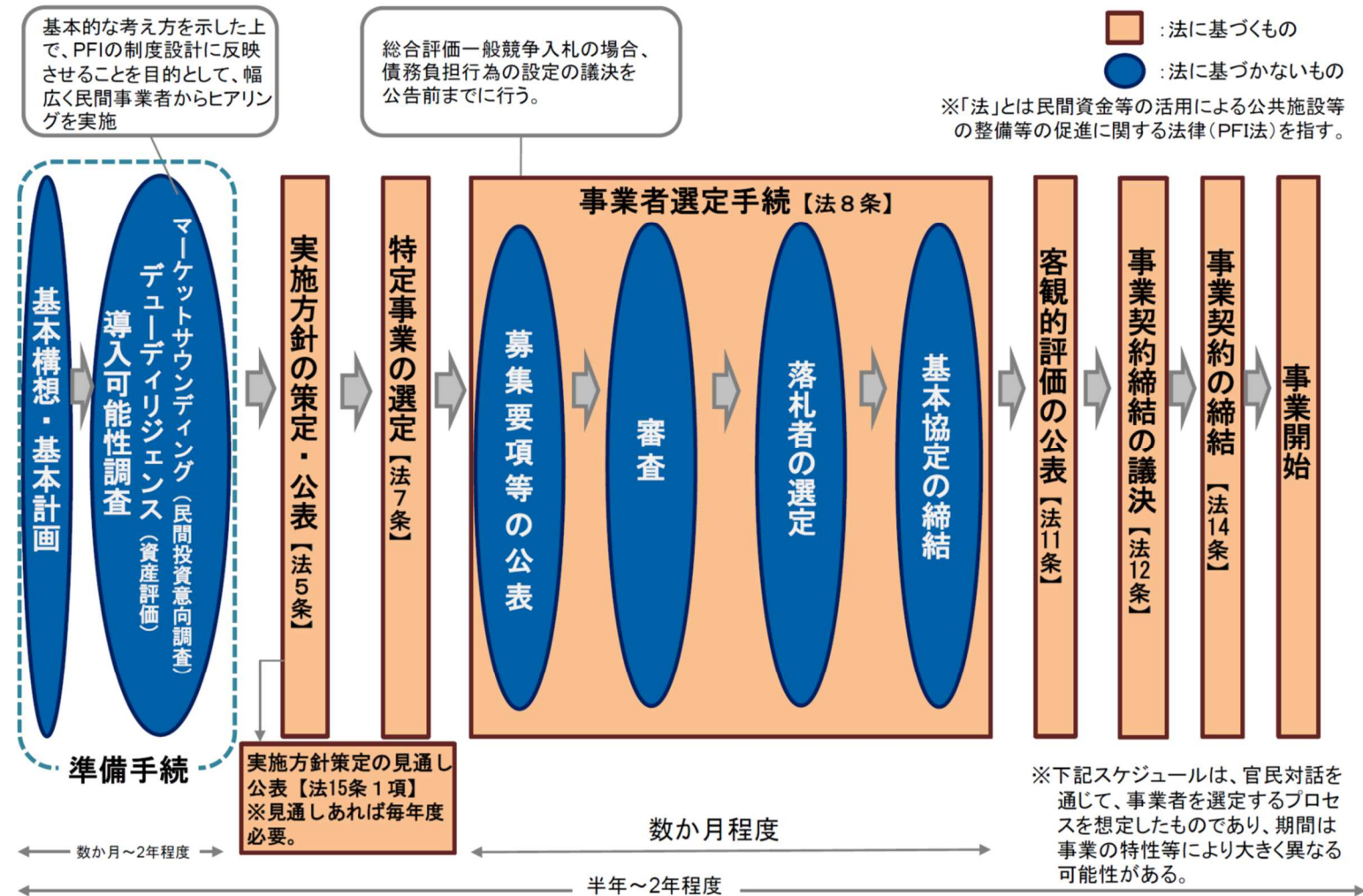


図 PFI 事業（コンセッションを除く）の事業開始までの主な手続き

2 道の駅の PPP／PFI 事例			
従来型整備＋指定管理者制度	DBO 方式（設計・施工・維持管理運営一括発注方式）	PFI 方式（BTO：サービス購入＋運營業務独立採算）	PFI 方式（BTO：独立採算＋サービス購入）
道の駅「伊豆月ヶ瀬」	道の駅「木更津うまくだの里」	道の駅「伊豆ゲートウェイ函南」	（前橋新設道の駅）
事業者：㈱村の駅	事業者：TTC グループ （代表企業：㈱TTC）	事業者：いずもんかんなみパートナーズ㈱ （代表企業：加和太建設㈱）	事業者：㈱ロードステーション前橋上武 （代表企業：㈱ヤマト）
事業手法・スキーム（イメージ） ※設計前に指定管理者を募集・選定	事業手法・スキーム（イメージ）	事業手法・スキーム（イメージ）	事業手法・スキーム（イメージ）
道の駅概要 敷地面積：約 16,600 ㎡ ◎市整備・管理施設(敷地面積：約 8,600 ㎡) ・地域振興施設（物販、レストラン、加工所、多目的スペース等）：延床面積 約 1,040 ㎡ ・広場、テラス、水際公園等 ◎道路管理者整備・管理施設(敷地面積：約 8,000 ㎡) ・道路情報提供施設、トイレ ・駐車場：普通 48 台、大型 13 台、大型特殊 1 台、身障者 2 台、二輪車 10 台、自転車 10 台 出典：伊豆市 (http://www.city.izu.shizuoka.jp/gyousei/gyousei_detail008051.html)	道の駅概要 敷地面積：約 9,488 ㎡ ◎市整備・管理施設 ・地域振興施設（農林水産物・加工品等物販施設、飲食施設、情報発信・観光案内センター、トイレ等）：延床面積 約 850 ㎡ ・駐車場：72 台以上 出典：木更津市 (https://www.city.kisarazu.lg.jp/jigyosha/nourin/eki/1002992.html)	道の駅概要 敷地面積：約 13,280 ㎡ ◎市整備・管理施設 ・地域振興施設（物産品直売所、飲食施設、情報発信施設、会議室、トイレ等）：延床面積 約 1,705 ㎡ ・展望歩道橋 ・コミュニティ広場 ・駐車場：普通 95 台、大型 12 台、身障者 3 台 出典：道の駅「伊豆ゲートウェイ函南」 (https://www.izugateway.com/)	道の駅概要 敷地面積：約 70,000 ㎡ ◎市整備・管理施設 ・駐車場：小型 416 台、大型 80 台、身障者 8 台 ・観光案内所・情報発信施設：300 ㎡ ・物産販売所・セレクトショップ：273 ㎡ ・農畜産物直売所・物流倉庫：1,006 ㎡ ・地産レストラン：340 ㎡ ・加工施設、福祉ショップ、防災施設、多目的施設、ラウンジ、フードコート、BBQ 施設・グランピング施設、屋外ステージ、カフェ、サイクルステーション、農園温室、温浴施設、24 時間物販施設、ガソリンスタンド等 ◎道路管理者整備・管理施設 ・駐車場、トイレ 出典：前橋市 (https://www.city.maebashi.gunma.jp/soshiki/kensetsu/dorokensetsu/oshirase/3019.html)

3 先導的官民連携事業としての検討方針

■事業・施設の課題

<「道の駅」における課題>

- ・ 道の駅が果たすべき公的サービスの在り方と、地域振興施設など経済活動を伴う施設の経営面での自立
- ・ 近隣の道の駅との競合や、周辺を含む地域人口の減少などによる集客力の低下及び周辺商業施設との共存（求められる機能等、市場性の的確な把握）
- ・ 建設ありきで管理運営のノウハウが活用されてない、多様化する機能やニーズの変化に対応できない計画・設計
- ・ 将来の施設の老朽化に伴う維持管理や機能拡張など更新・設備投資で生じる財政負担（道の駅制度の創設から 25 年が経過し、各地の道の駅で維持・更新問題が顕在化）

<将来の「新たな鉄道駅」設置に向けた課題>

- ・ 将来構想による新たな鉄道駅設置（駅前交通広場の整備）に伴う、用地の先行取得により生じる遊休公共用地の利活用

<官民連携事業に関する課題>

- ・ 地域振興施設の整備から維持管理・運営までを、民間の独立採算で実施することの実現可能性と、その可能性を高めるための官民連携事業のプロセスの構築

■本事業の先導性

魅力的なサービスと事業採算性を最優先とし、長期的視野に立った管理運営と自立経営を目的とした「施設管理・運営マネジメント予定事業者（管理運営者）」を先行決定する EOI 方式（Early-Operator-Involvement）と独立採算型の PFI を組み合わせた事業スキームを検討する。

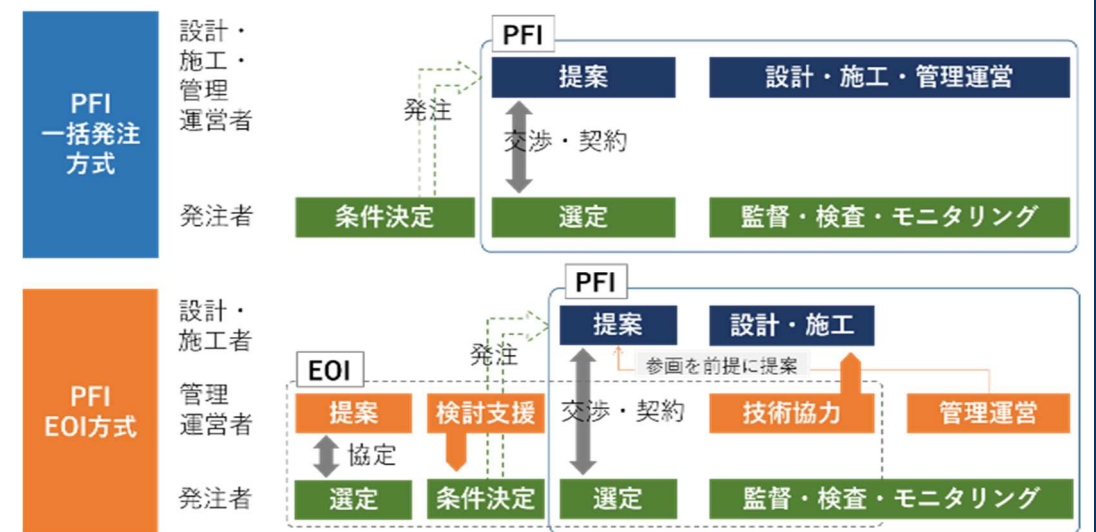
また、PFI 法第 6 条の規定に基づく民間提案を実施することを前提に検討を行う

<EOI 方式の先進性>

PFI + EOI 方式は、建設工事で普及し始めた ECI 方式（Early-Contractor-Involvement）の概念を取り入れた

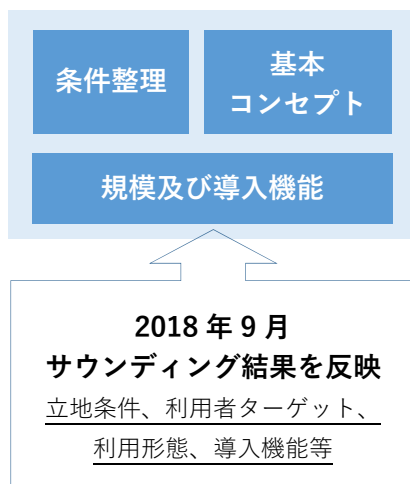
ものであり、管理運営者を先行決定し、その者を参画させることを条件に設計・施工者を選定、事業契約を締結する手法である。

この方法は、1 事業者に一括発注する PFI（BTO）や DBO 等とは異なり、整備内容の検討段階（事業契約前）から管理運営者を関与させ、そのノウハウ等を最大限に活用できるメリットがある。ただし、左図下段のような段階的な事業スキームを検討する必要があり、公共・管理運営者側と設計・施工者側との調整リスクが存在するなど、普及は進んでいない状況である。



■調査内容

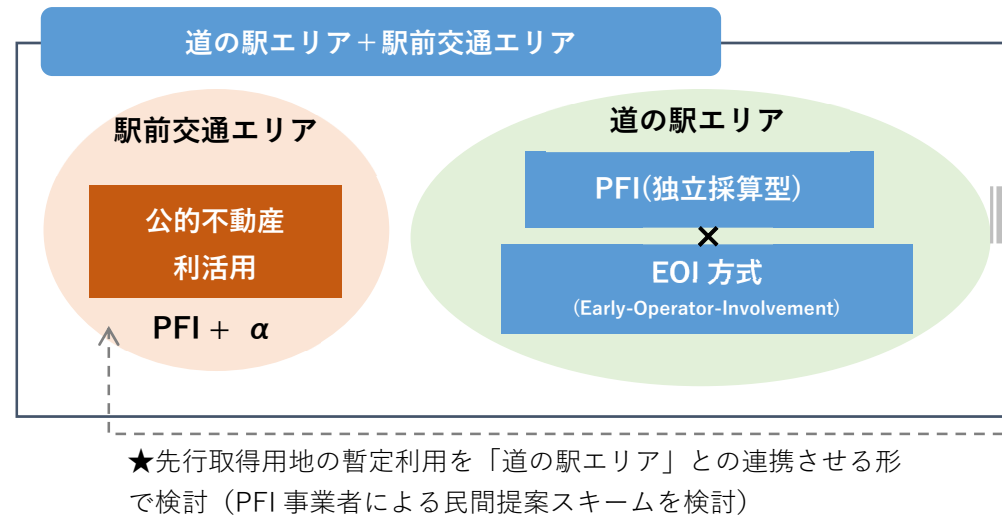
■導入機能の検討



■VFM の試算

整備及び管理運営計画から概算事業費等を算定し、VFM を試算

■事業スキームの検討



■サウンディング調査等の市場調査

事業規模、導入機能及び事業スキームに関する市場調査を実施（場合によっては複数回）
調査後の官民プラットフォーム形成を検討

■市場調査を踏まえた見直し

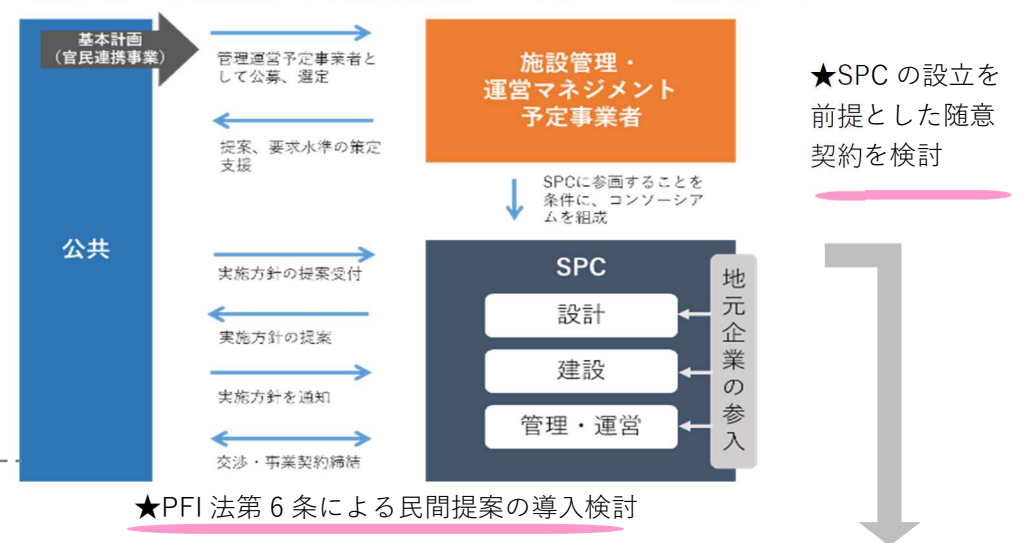
- ・ 市場性の検証
- ・ 規模及び導入機能の妥当性
- ・ 事業スキームの実現可能性

見直し結果を民間側にフィードバック（意見照会を検討）

■結果とりまとめ

- ・ 基本計画(導入機能等)
- ・ VFM
- ・ 事業スキームの整理
- ・ EOI 方式の実用性
- ・ 詳細スケジュール

施設管理・運営マネジメント予定事業者を実施主体としたPFI法第6条の規定に基づく民間提案による独立採算型PFIの事業スキーム検討イメージ



4 検討委員会における検討事項

■事業スキームの検討

<検討内容等>

- 公共施設の整備運営事業＋付帯事業（公有地活用事業）を前提
- 従来型整備＋指定管理者制度、DB＋指定管理者制度、PFI（BTO＋BOT）による比較検討

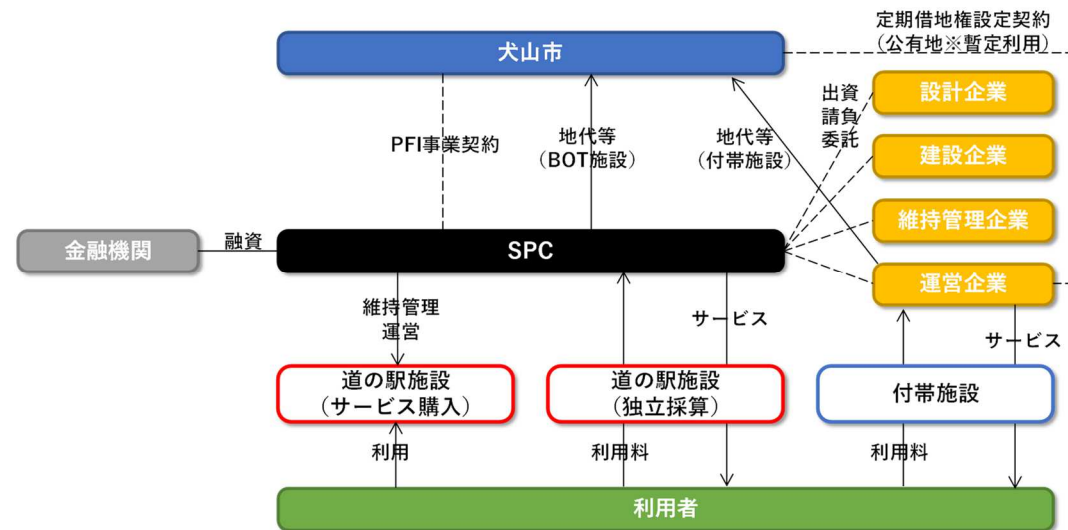


図 想定する事業手法・事業スキームのイメージ

PFI 法第6条に基づく民間提案制度の概要

【PFI 法 第六条（実施方針の策定の提案）】

第六条 特定事業を実施しようとする民間事業者は、公共施設等の管理者等に対し、当該特定事業に係る実施方針を定めることを提案することができる。この場合においては、当該特定事業の案、当該特定事業の効果及び効率性に関する評価の結果を示す書類その他内閣府令で定める書類を添えなければならない。

- ② 前項の規定による提案を受けた公共施設等の管理者等は、当該提案について検討を加え、遅滞なく、その結果を当該民間事業者に通知しなければならない。

【PFI 法施行規則第一条（実施方針の策定の提案の添付書類）】

第一条 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「法」という。）第六条第一項に規定する内閣府令で定める書類は、特定事業の効果及び効率性に関する評価の過程及び方法を示す書類とする。

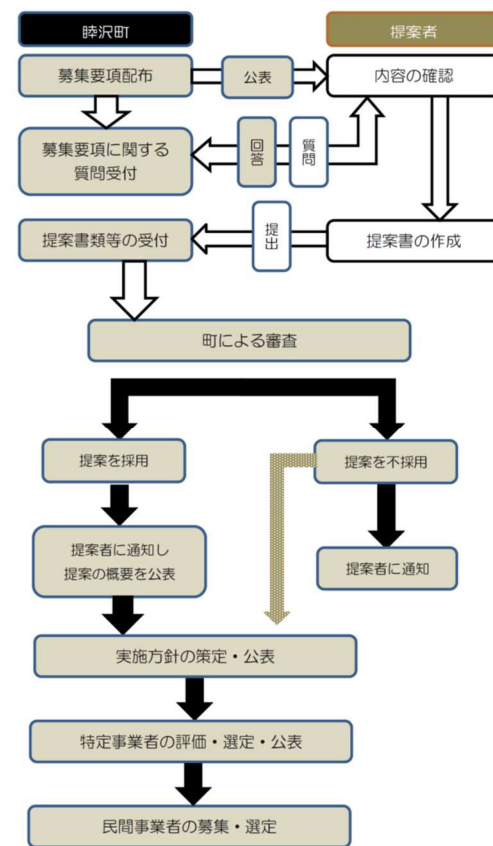


図 民間提案募集のフロー例

■事業者選定手続きの検討

<検討内容等>

- ✓ PFI 法第6条に基づく民間提案制度の活用した維持管理・運営事業者の選定
- ✓ 民間提案制度による提案者（優秀提案者）との随意契約を前提とした選定方法の具体化

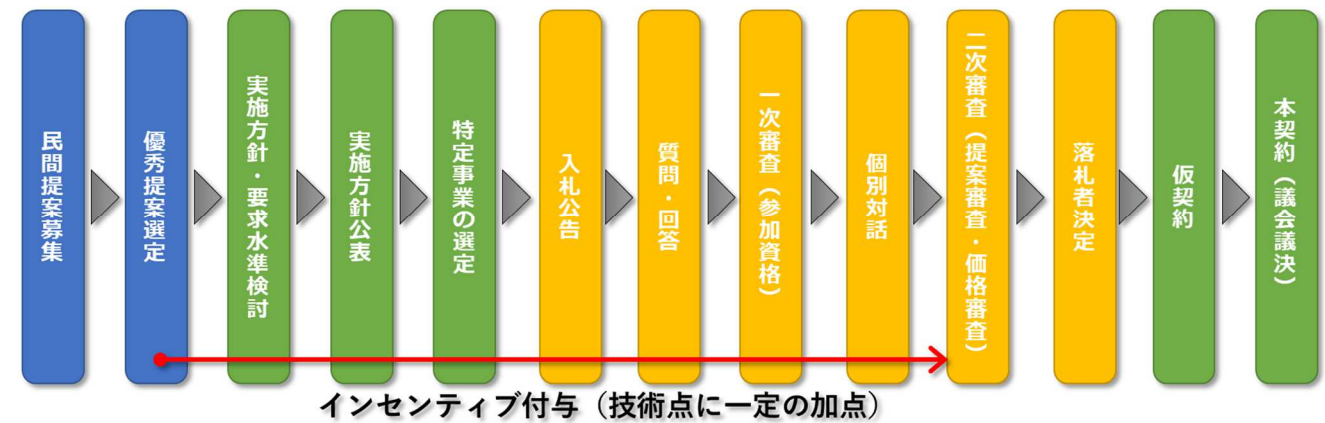


図 総合評価落札方式による事業者選定のイメージ（標準）

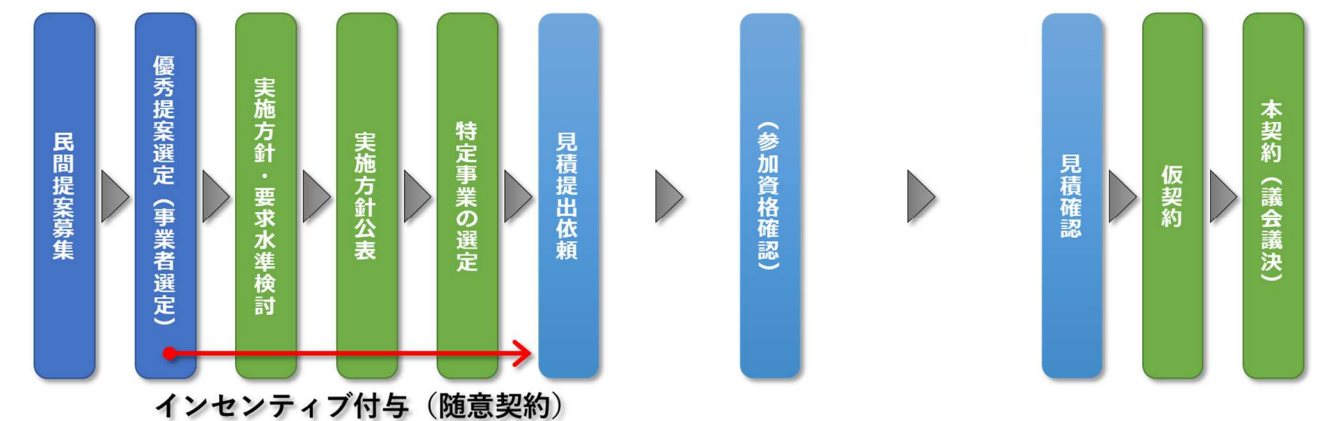


図 特命随意契約を想定した事業者選定のイメージ（今回検討）

<論点等> ※現時点の想定であり、委員会までに変更となる場合があります。

■民間提案募集の方法

- ✓ 民間提案募集における提案内容（どこまで提案させるか）
- ✓ 民間提案募集の評価の考え方
- ✓ 民間提案募集における優秀提案者へのインセンティブとしての随意契約のあり方
- ✓ 民間提案募集の対象企業は、運営企業だけでよい。

■民間提案募集後の取組

- ✓ 実施方針・要求水準の具体化における事業者の関与のあり方
- ✓ 施設計画、維持管理計画、運営計画の提案時期及び承認の方法
- ✓ 適切な VFM の創出（競争性が働く場合と同様の VFM が期待できる仕組み）
- ✓ 契約金額の決め方