

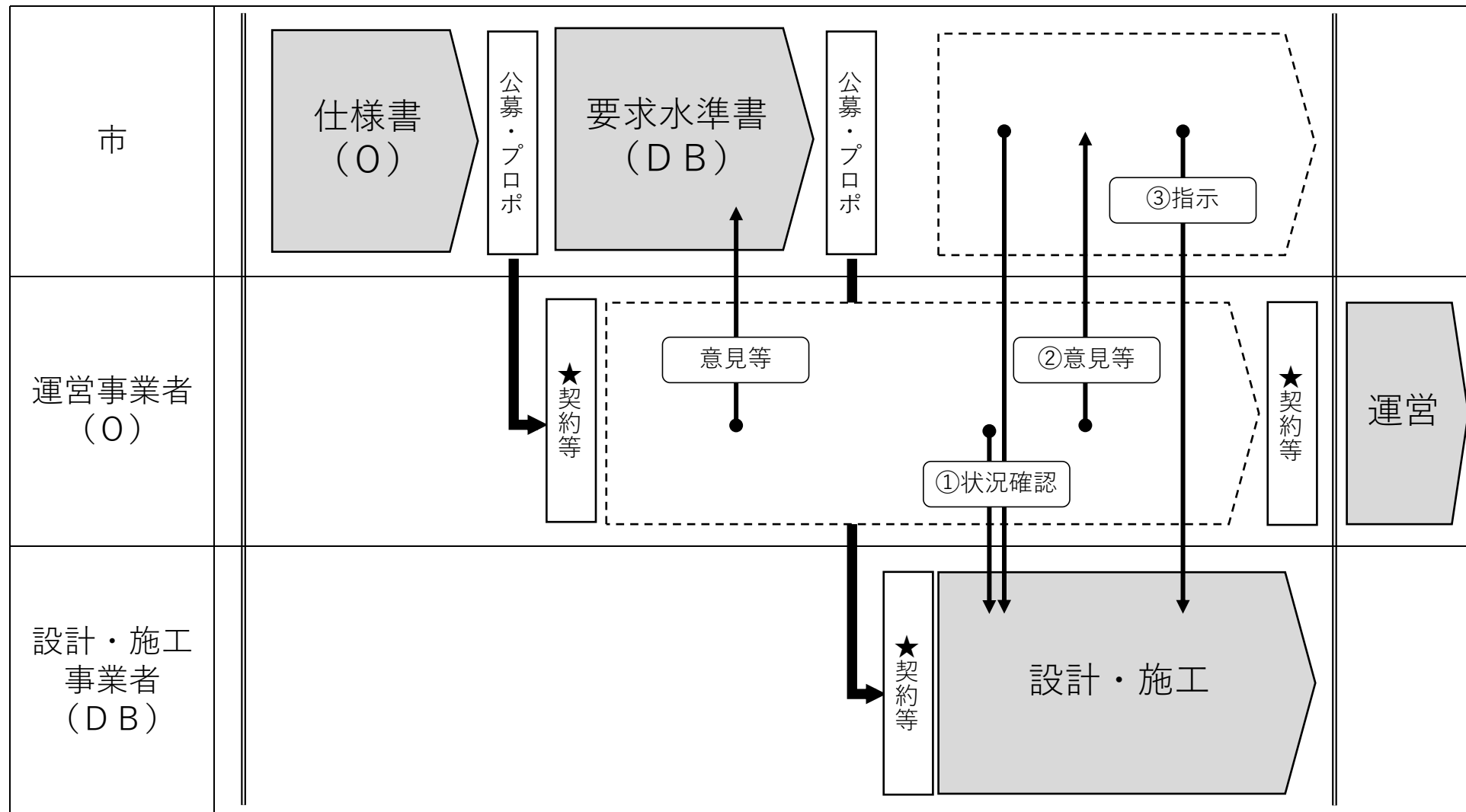
高山駅西地区まちづくり検討会議（第4回） 参考資料



運営者先行選定方式（DB）の流れ

基本計画
策定

複合・多機能施設
供用開始



エリアマネジメント

定義

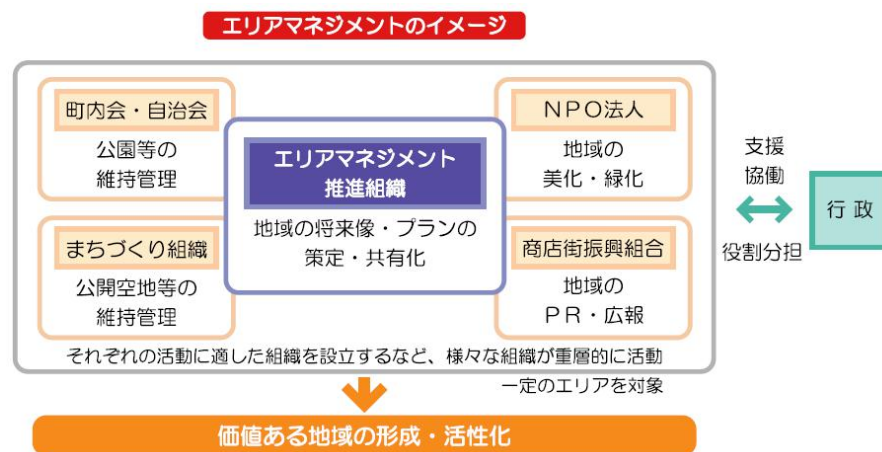
地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み

メリット

- ①快適な地域環境の形成とその持続性の確保
- ②地域活力の回復・増進
- ③資産価値維持・増大
- ④住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度の高まり

ポイント

- ①「つくること」だけでなく、「育てること」
- ②行政主導ではなく、住民・事業主・地権者等が主体的に進めること
- ③多くの住民・事業主・地権者等が関わりあいながら進めること
- ④一定のエリアを対象にしていること



1 市民意見収集の結果

2 事業者に対するサウンディングの結果

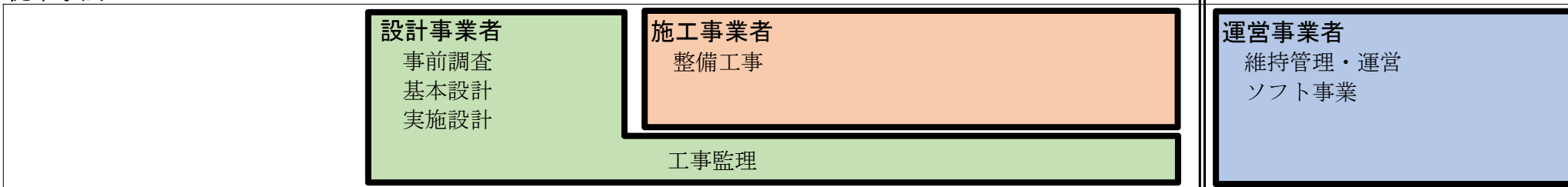
3 検討会議議事録

など

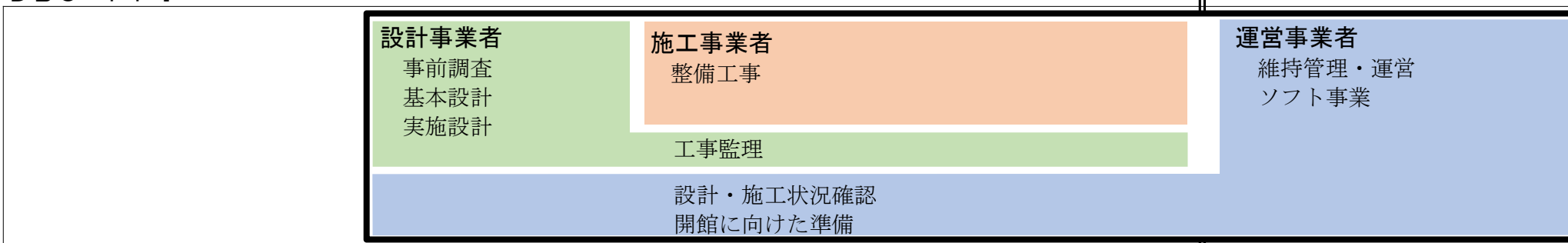
事業者の業務範囲（イメージ）

複合・多機能施設
供用開始

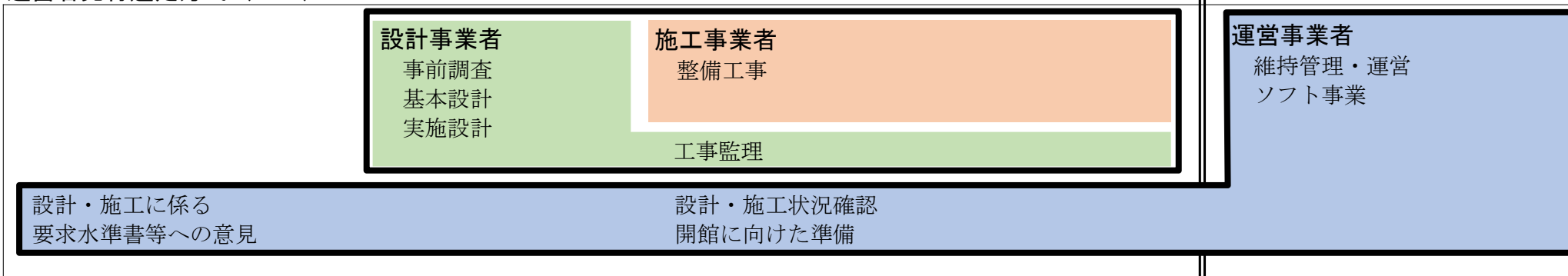
従来手法



DBO・PFI



運営者先行選定方式（DB）



事業手法の比較

青字：特徴（メリット等）
赤字：課題（デメリット）

		1	2	3	4	5	6	
		従来手法		DB	DBO	PFI・リース	運営者先行選定方式	
		従来手法		DB				
利用を見据えた整備 (重点)		× 反映できない。 ・施設整備後に運営事業者を選定するため、運営事業者の意向は反映できない。	× 反映できない。 ・施設整備後に運営事業者を選定するため、運営事業者の意向は反映できない。	○ 反映できる。 ・設計段階から運営事業者の意向の反映ができる。 ・代表企業等との関係から、運営事業者の意向が十分に反映されない可能性がある。	○ 反映できる。 ・設計段階から運営事業者の意向の反映ができる。 ・代表企業等との関係から、運営事業者の意向が十分に反映されない可能性がある。	◎ よく反映できる。 ・設計前から運営事業者の意向が反映できる。 ・独立した立場での運営事業者の意向を市が関与し調整できる。 ・運営を主眼において事業者の選定を行うことができる。	◎ よく反映できる。 ・設計前から運営事業者の意向が反映できる。 ・独立した立場での運営事業者の意向を市が関与し調整できる。 ・運営を主眼において事業者の選定を行うことができる。	
事業者の参画 (重点)	市外事業者	○ 可能である。 ・設計・施工・運営を分離することにより、参画容易性が高まる。 ・資金調達を行政が担うことにより、参画容易性が高まる。	○ 可能である。 ・設計・施工と運営を分離することにより、参画容易性が高まる。 ・資金調達を行政が担うことにより、参画容易性が高まる。	○ 可能である。 ・設計・施工・運営をすべて担うことができる事業体を組成するため、参画容易性が低くなる。 ・資金調達を行政が担うことにより、参画容易性が高まる。	△ PFIの手続きが煩雑なため参画企業が限定される。 ・SPCを組成するため、参画容易性が低くなる。 ・資金調達を民間が担うことにより、参画容易性が低くなる。	○ 可能である。 ・設計・施工・運営を分離することにより、参画容易性が高まる。 ・資金調達を行政が担うことにより、参画容易性が高まる。	○ 可能である。 ・設計・施工と運営を分離することにより、参画容易性が高まる。 ・資金調達を行政が担うことにより、参画容易性が高まる。	
	市内事業者	○ 可能である。 (同上)	△ やや限られる。 ・設計・施工と運営を分離することにより、参画容易性が高まるが、従来手法よりは低い。 ・資金調達を行政が担うことにより、参画容易性が高まる。	△ やや限られる。 ・設計・施工・運営をすべて担うことができる事業体を組成するため、参画のハードルが高い。 ・資金調達を行政が担うことにより、参画容易性が高まる。	× SPCへの参画が困難なため、非常に限られる。 ・SPCを組成するためには市外事業者から声がかからなければ動けないとの意見があるなど、参画のハードルが高い。 ・出資金の拠出が困難である。	○ 可能である。 (同上)	△ やや限られる。 ・設計・施工と運営を分離することにより、参画容易性が高まるが、従来手法よりは低い。 ・資金調達を行政が担うことにより、参画容易性が高まる。	
コスト削減の期待 (重点)		× 期待できない。 ・個別発注のため、一括発注によるイニシャルコスト及びランニングコストの削減は望めない。	○ 設計・施工のコスト削減が期待できる。 ・設計・施工の一括発注により、イニシャルコストの削減が期待できる。	◎ 設計から運営を通じたコスト削減が期待できる。 ・設計・施工・運営の一括発注により、イニシャルコスト及びランニングコストの削減の提案が期待できる。	○ コスト削減が期待できるが、利息等の経費が増加する。 ・設計・施工・運営の一括発注により、イニシャルコスト及びランニングコストの削減の提案が期待できる。 ・民間による資金調達の金利が高いことなどにより経費が増加する。	○ 運営のコスト削減が期待できる。 ・運営者によるランニングコスト削減の提案が期待できる。	◎ 設計から運営を通じたコスト削減が期待できる。 ・設計・施工の一括発注により、イニシャルコストの削減が期待できる。 ・運営者によるランニングコスト削減の提案が期待できる。	
概算事業規模 (整備費)		149億円	134～142億円	134～142億円	134～142億円以上	149億円	134～142億円	
整備期間		△ 従来の整備期間となる。 ・個別発注のため、整備期間の短縮は望めない。	○ 設計・施工の一括発注により短縮が期待できる。 ・設計・施工を一括発注することにより、整備期間の短縮が期待できる。	◎ 設計から運営の一括発注により短縮が期待できる。 ・設計・施工・運営を一括発注することにより、整備期間の短縮が最も期待できる。	◎ 設計から運営の一括発注により短縮が期待できる。 ・設計・施工・運営を一括発注することにより、整備期間の短縮が最も期待できる。	△ 運営者を先に選定するため最も期間を要する。 ・個別発注、かつ運営者を先に選定するため、期間が長くなる。	○ 運営者を先に選考するため、DBOより期間を必要とするが、一括発注のため従来手法より短縮が期待できる。 ・設計・施工を一括発注することにより、整備期間の短縮が期待できる。 ・運営者を先に選考するため、DBOやPFIより整備までの期間が長くなる。	
その他		- 個別発注のため、市の事務負担が大きい。 ・仕様発注のため、民間の自由度は低い。ただし、細部の仕様まで指定できる。	- 設計・施工を一括発注することにより、市の事務負担の軽減が図られる。 ・性能発注のため、自由度が高まり、民間ノウハウを發揮しやすい。ただし、細部の仕様まで指定できない。	- 設計・施工・運営を一括発注することにより、市の事務負担の軽減が図られる。 ・性能発注のため、自由度が高まり、民間ノウハウを發揮しやすい。ただし、細部の仕様まで指定できない。 ・運営事業者は施設の開館前から開館に向けて準備ができる。	- 設計・施工・運営を一括発注することにより、市の事務負担の軽減が図られる。 ・性能発注のため、自由度が高まり、民間ノウハウを發揮しやすい。ただし、細部の仕様まで指定できない。 ・運営事業者は施設の開館前から開館に向けて準備ができる。	- 個別発注のため、市の事務負担が大きい。 ・仕様発注のため、民間の自由度は低い。ただし、細部の仕様まで指定できる。 ・運営事業者は施設の開館前から開館に向けて準備ができる。 ・導入事例が少ない。 ・運営者の意向を反映した調整等により、行程管理や設計に変更が生じる可能性がある。	- 設計・施工を一括発注することにより、市の事務負担の軽減が図られる。ただし、DBO・PFIより事務負担が大きい。 ・性能発注のため、自由度が高まり、民間ノウハウを發揮しやすい。ただし、細部の仕様まで指定できない。 ・運営事業者は施設の開館前から開館に向けて準備ができる。 ・導入事例が少ない。 ・運営者の意向を反映した調整等により、行程管理や設計に変更が生じる可能性がある。	
総合評価		× 重点ポイントを満たさない。	× 重点ポイントを満たさない	○ 市内事業者の参画がやや限られるものの、コスト削減と整備期間の短縮が期待できる。	× 重点ポイントを満たさない	△ 運営者の意向がよく反映できるものの、総合的に他に劣る案である。	◎ 市内事業者の参画がやや限られるものの、運営者の意向がよく反映でき、コスト削減も期待できることから、最良案である。	

簡易シミュレーション結果 比較表

単位：千円

項目		従来方式	運営者先行選定 (DB)	PFI	備考	根拠		
事業（運営）期間		(PFIに合わせ15年として算定)		建設後15年		ヒアリング		
工事期間		3年	3年	3年		ヒアリング		
設計・施工における事業方式		従来	DB	BT0				
初期費用	建設関連費	設計費	200,000	190,000	190,000	DB・PFI削減率5%	想定	
		工事費	14,900,000	14,155,000	14,155,000	DB・PFI削減率5%	想定	
		建中金利 (PFI)	-	-	649,000	設計・工事費借入れ/金利4%	VFM簡易マニュアル	
	開業費 (SPC設立)		-	-	10,000	SPC設立費用 (5年償却)	VFM簡易マニュアル	
	公募費用	アドバイザー費用等	-	40,000	30,000	事業者募集委託費等 (運営者先行選定方式の場合、選定及び設計支援分の増工を+10,000千円見込)		
イニシャルコスト 計		15,100,000	14,385,000	15,034,000				
資金調達	国庫補助金		4,530,000	4,303,000	4,498,000	建設関連費 (設計費・工事費・建中金利) の30%と想定		
	基金繰入金		2,000,000	2,000,000	2,000,000			
	市借入 (起債)			7,927,000	7,531,000	7,872,000	建設関連費から国庫補助金を除いた額を対象として、起債充当率75%と想定	一般単独事業債
		金利	1.500%	1.500%	1.500%			
		返済条件	15年間元利均等	15年間元利均等	15年間元利均等			
	市一般財源		643,000	551,000	30,000			
	資本金 (PFI)		-	-	50,000		VFM簡易マニュアル	
	事業者借入 (民間融資)			-	-	584,000	PFI事業者が借入れ、割賦払い	
		金利	-	-	2.000%			
	返済条件	-	-	15年間元金均等				
維持管理運営費	維持管理費 (年間)		100,000	95,000	95,000	運営者先行選定・PFI削減率5%	想定	
	維持管理費 (15年) 計		1,500,000	1,425,000	1,425,000			
SPC運営費	SPC運営費 (年間)		-	-	10,000	年間1.0千万を想定	VFM簡易マニュアル	
	SPC運営費 (15年) 計		-	-	150,000			
利息	市借入 (起債) 利息		984,259	935,089	977,430			
	事業者借入 (民間融資) 利息		-	-	93,440			
	利息計		984,259	935,089	1,070,870			
その他	法人税等		-	-	12,149			
	税率	-	-	29.74%	実効税率			
	税引後利益		-	-	9,928			
	その他計		-	-	22,077			
ランニングコスト 計		2,484,259	2,360,089	2,667,947				

簡易シミュレーション結果

項目		従来方式	運営者先行選定 (DB)	PFI	備考	根拠
総支出額		17,584,259	16,745,089	17,701,947		
VFM (対従来方式)			839,169	-117,688		
			4.77%	-0.67%		
総支出額 (現在価値換算後)		15,458,929	14,725,945	15,420,923	割引率 (現在価値を算出する際の利率) 3.0%	VFM簡易マニュアル
VFM (対従来方式)			732,983	38,005		
			4.74%	0.25%		