

旧コンポストセンター跡地利活用基本計画

[中間報告]

「PFI 事業の導入可能性調査報告書」

平成 30 年 1 月

所沢市

旧コンポストセンター跡地利活用基本計画 [中間報告]
「PFI 事業の導入可能性調査報告書」

目次

1. はじめに	1 頁
2. 基本計画の概要	1 頁
(1) 施設計画の概要	3 頁
(2) 周辺住民への配慮としての交通動線について	4 頁
(3) 施設整備費の概算	4 頁
3. PFI 事業の導入可能性の検証	
(1) PFI 事業の導入について	5 頁
(2) 類型ごとの検討について	5 頁
(3) PFI 事業の効果	7 頁
(4) 施設のコスト試算(BTO方式)	8 頁
(5) BTOからオペレートを外した場合の試算	11 頁
(6) 本事業における最終的なVFMについて	13 頁
(7) PPP事業としての広範な民間ノウハウの公募	13 頁

別添

1. 施設計画の概要	2 頁
2. 旧コンポストセンター跡地利活用基本計画平面図(案)	15 頁
3. 旧コンポストセンター跡地利活用基本計画イメージ	16 頁

旧コンポストセンター跡地利活用基本計画 [中間報告]
「PFI 事業の導入可能性調査報告書」

1. はじめに

本報告は、旧コンポストセンター跡地利活用基本計画策定業務委託（平成 29 年 7 月 10 日～平成 30 年 3 月 31 日）により検討を進めている基本計画 [中間報告] の検討結果に基づき、この計画検討の一環として、同利活用事業への PFI の導入可能性についてとりまとめたものである。

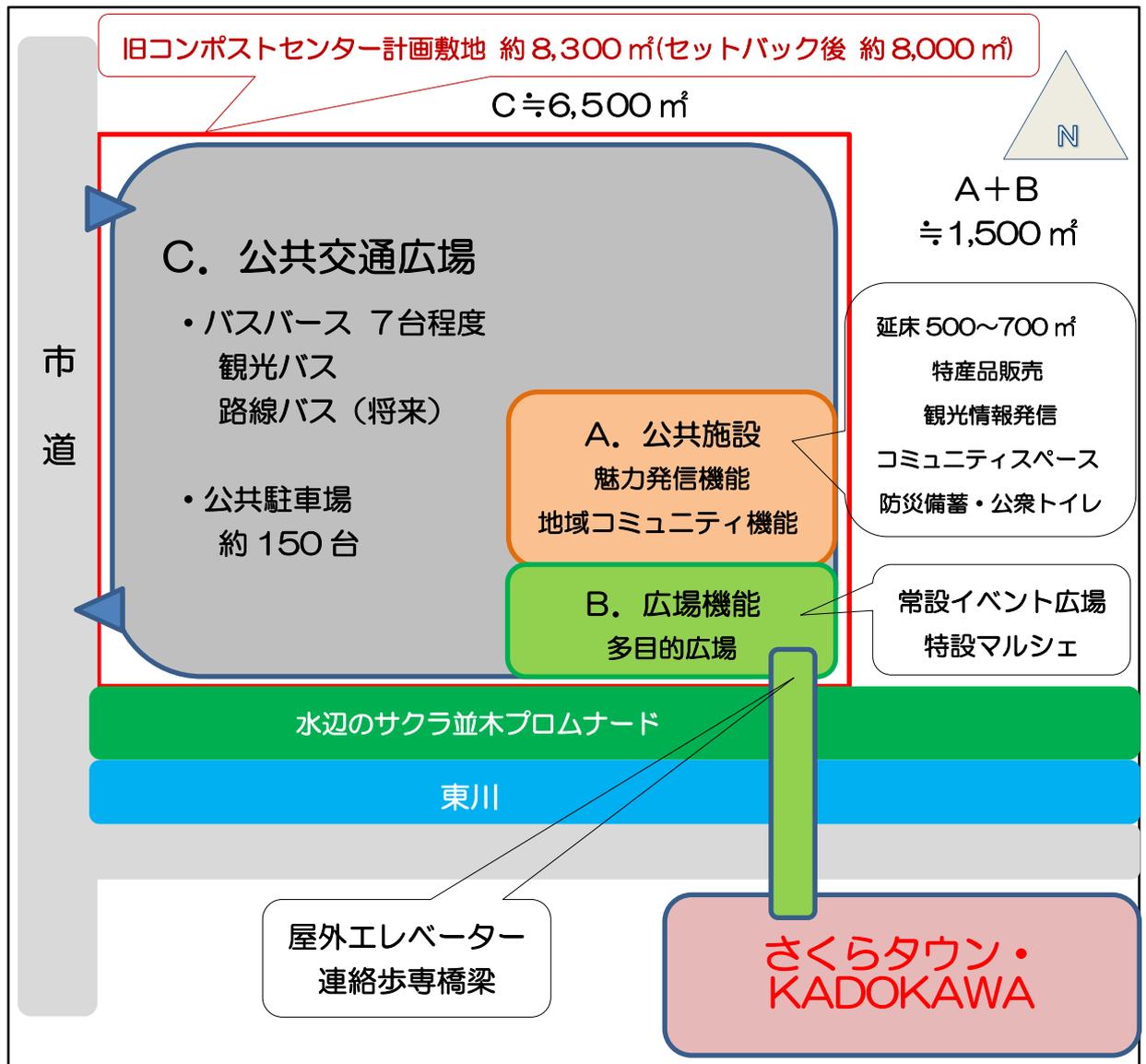
2. 基本計画の概要

旧コンポストセンター跡地の整備基本計画は、図 1 に示す施設配置の基本ゾーニングに示す様に、別添 1. 「施設計画の概要」及び別添 2. 「基本計画平面図」等のとおりとりまとめた。

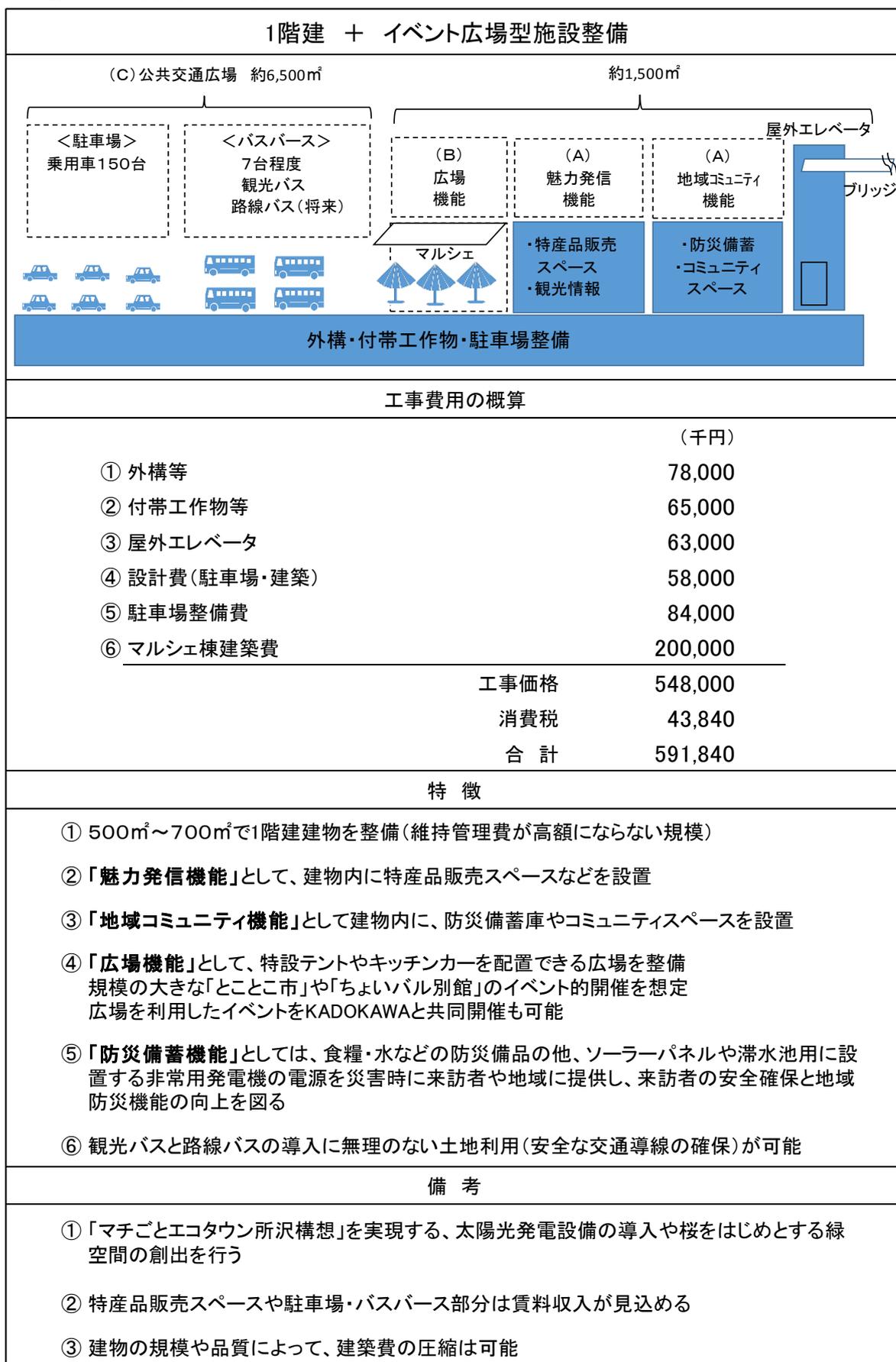
但し、今後の県警との交通協議等の関係協議により、一部に変更の可能性はある。

(別添 1. 「施設計画の概要」、別添 2. 「基本計画平面図」等 参照)

図 1. 施設配置 基本ゾーニング図



■ 別添1. 施設計画の概要



(1) 施設計画の概要

① 核となる公共施設の整備 (A)

- ・延床面積 ; 500~700 m² 1階建て(「基本計画平面図」では約700 m²)
- ・魅力発信機能 ; 特産品販売スペース, 観光情報発信スペース
- ・地域コミュニティ機能; コミュニティスペース, 防災備蓄, 公衆トイレ

500~700 m²の1階建て建物を整備し、多目的な公共施設として活用する。

導入機能としては、1) 魅力発信機能(特産品販売所、観光情報発信及び飲食)、2) 地域コミュニティ機能(市民活動交流のためのコミュニティスペース等及び防災備蓄スペース)を建設する。

また、これらの内1)では賃料収入を見込む。

「防災備蓄機能」としては、食糧・水などの防災備品の他、ソーラーパネルや、非常時にマルシェ棟及び合流式下水道改善施設への電力供給を賄うための非常用発電設備を設け、災害時における来訪者の安全確保と地域防災機能の向上をはかる。

② 広場機能 (B)

- ・公共施設の外構を活用したイベント広場; 600~800 m² (「基本計画平面図」では約620 m²)

公共施設の外構広場を整備し、特設テントやキッチンカーを配置できる広場を整備、規模の大きな「とことこ市」や「ちょいバル別館」などのイベント的開催を想定、さくらタウンとの共同開催も可能な豊かな屋外空間を提供する。また、これらのイベント開催時には使用料収入を見込む。

③ 公共交通広場 (C)

- ・公共交通広場及び公共駐車場 ; 約6,500 m²
- ・バスバース; 観光バス及び路線バス(将来)で計7台程度
- ・公共駐車場 ; 乗用車 約150台

当該拠点への市民、観光客の来訪、また、周辺住民の日常利便に供するため、公共交通(将来計画)、観光バス及び一般乗用車を収容する公共交通広場及び公共駐車場を整備し、所沢駅、東所沢駅、所沢IC等とのスムーズな交通動線を確保し、交通便利サービスの向上をはかる。また、観光バス及び一般駐車場では賃料収入や利用料金収入を見込む。

④ みどり空間の創出

- ・イベント広場への緑化
- ・水辺のサクラ並木プロムナードの整備

「マチごとエコタウン所沢構想」を実現するため、公共施設・イベント広場への太陽光発電設備の導入や、東川の河川管理用通路部分(市道2-571号線)を歩行者専用道路として整備し、イベント広場と一体となる、桜並木プロムナードを形成するなど、みどりのオープンスペースを整備し、市民が集い、憩い、活動する名所づくりをはかる。

⑤ 付帯施設

- ・さくらタウンとの連絡歩専橋への接続デッキと階段
- ・屋外公共エレベーター

公共付帯施設として、1) さくらタウンとの連絡歩専橋への接続階段、2) 公共エレベーター等の整備をはかる。

(2) 周辺住民への配慮としての交通動線について

- ① さくらタウン側との合流を避け、渋滞やボトルネックの発生を緩和するため、場内への大型車両及び一般乗用車の進入、退出は、全て左折 IN・右折 OUT とし、場内は一方通行とする。
- ② 本施設敷地の前面を市道 2-996 号線に沿ってセットバックし、道路交通の円滑化をはかる。
- ③ 観光バスのアクセスルートとしては、往路、復路とも交差点改良の必要性が無いルート（所沢 IC⇔国道 463 号線⇔新郷⇔市道 2-996 号線⇔場内）又は、（県道練馬所沢線⇔市道 2-561 号線⇔市道 2-996 号線⇔場内）のみに誘導路を限定することを検討する。

(3) 施設整備費の概算

以上の基本計画に基づく、施設整備費の全体概算額は以下のとおりとなる。

項目	概算金額（千円）	備考
駐車場整備費	84,000	外周擁壁含む
マルシェ棟建築費	200,000	1階建て(500~700㎡)
外構等整備費	78,000	連絡階段、外構等
屋外エレベーター整備費	63,000	歩専橋付帯型
付帯工作物等整備費	45,000	料金徴収ゲート、道路改良等
東川プロムナード整備費	20,000	歩専道舗装、植栽等
設計費 ①駐車場他土木	13,000	設計・積算(駅広に準ず)
設計費 ②建築等	45,000	設計・積算
計	548,000	
消費税	43,840	(消費税 8%)
合計	591,840	

※ 既存施設解体費（貯留槽改修費含む）は、上物事業とは別事業とする。

3. P F I 事業の導入可能性の検証

(1) P F I 事業の導入について

今回の場合、底地は全て公共用地であり、民間が主体的に運営する床が限られ、整備される施設の大半が公共施設となる。また、民間の収益性に乏しく、この公共施設の運営も指定管理が理想と思われることから、計画全体（建設・所有・維持管理・運営）の全てを民間事業者委ねるには、民間への負荷が高過ぎ、破綻リスクを伴うことが懸念される。

そのため、想定される民間事業者を活用したP F I 事業は、B T O方式※が基本となると思われるが、今回の事業化検討にあたっては、その他の事業用定期借地との組み合わせ方式を含め、ここでの実現性が高いと考えられる以下のA～Cの3タイプについて検討した。

※・B T O (Build Transfer and Operate) 方式

民間事業者が独自に資金を調達し、施設や資産の設計・施工を行い、サービス提供に必要な施設・資産を完成させ、ただちに市に所有権を移転する。市は当該施設・資産を一体的に所有し、民間事業者はそれを利用して維持管理及び運営を行ってサービスを提供し、市及びサービス利用者からの直接的または間接的な支払によって、一定の期間内に利益を含む投資回収を行う方式。

(2) 類型ごとの検討について

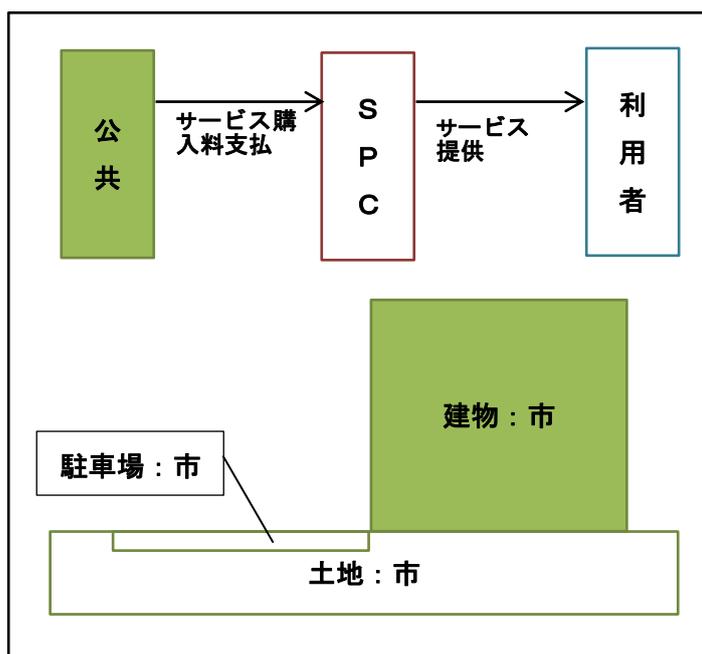
上記(1)の検討を踏まえ、**類型A～C**について、次のとおり検討を行った。

A サービス購入型P F I

市が施設及び駐車場等をP F I 事業で建設・運営（一部又は全部を指定管理）し、公共施設内のサービスとしてマルシェを行い、市はそのサービスの提供に対して対価を支払う。

P F I 事業の中で一番多いタイプだが、公共負担が多く、マルシェに対する民間の創意工夫が限られる。

また、施設建設に向けた法手続きは公共施設整備と同様となるため期間が短縮できる。



B 付帯収益事業を伴うPFI（収益床併設型）

建設形態はAと同様とするが、マルシェについては民間事業者が市から公共施設床の一部を賃貸し、自主運営事業を行う。

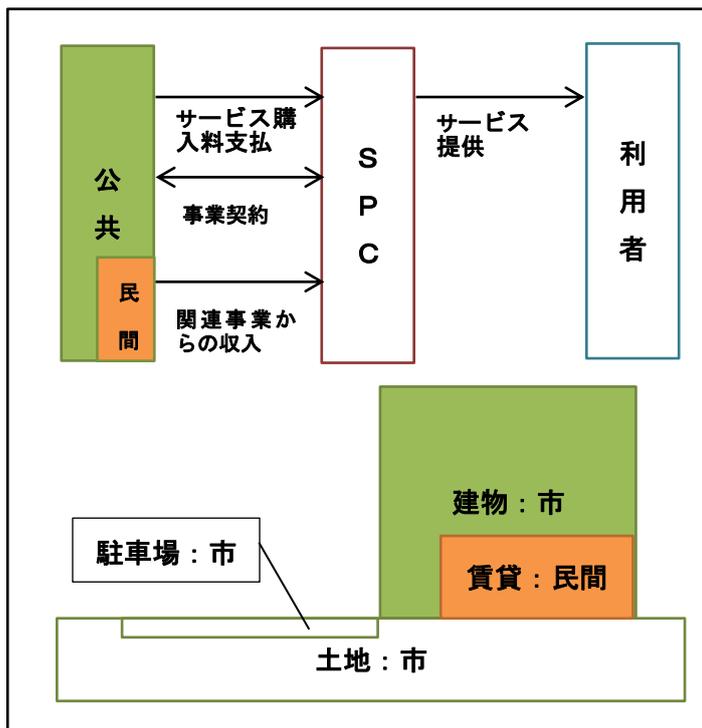
施設建設はPFI事業で行い民間は賃貸料を支払うだけなので民間の初期投資が少なく、収益から賃料収入が期待できる。

施設建設に向けた法手続きは公共施設整備と同様となるため期間が短縮できる。

事例：指宿地域交流施設

整備等事業

市が整備した地域交流施設の施設使用料（特産物販売業務：売上の5%、レストラン等の自主運営業務：使用場所の面積に応じた額）



C 付帯収益事業を伴うPFI（収益施設併設型）

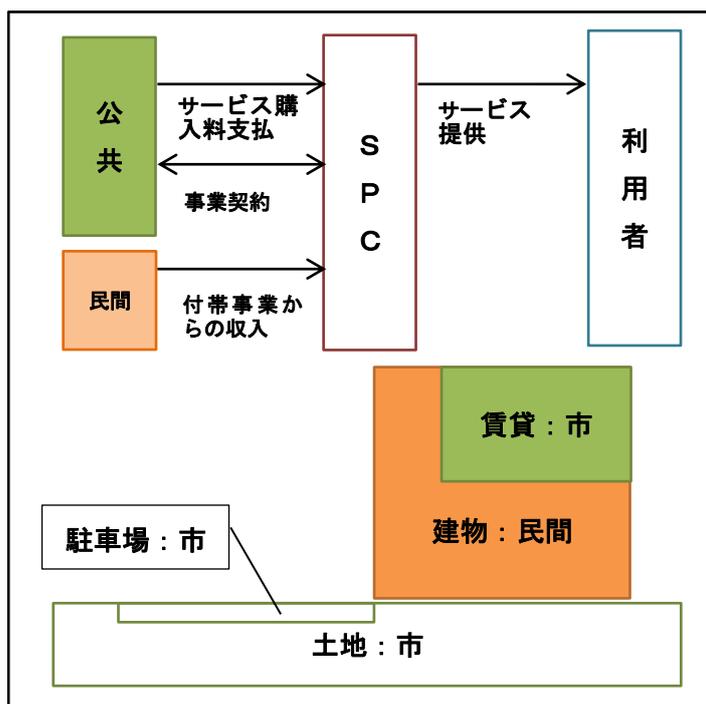
市が駐車場及び外構付帯施設をPFI事業で建設・運営し、マルシェ棟建屋については、民間事業者が土地を定期借地して建物を建設した上でマルシェ事業を実施し、市が使用する床部分は市が民間から賃借する。

建物建設に際し民間事業者の法手続き（接道、開発許可）が必要となるため、法手続きに時間がかかる等の課題がある。

事例：函南「道の駅・川の駅」

PFI事業

町が整備した施設内の物産販売所と飲食施設については定期建物賃貸借契約、民間事業者が提案により実施する付帯事業（コンビニ）は事業用定期借地権。



次に、前記A、B、Cそれぞれの類型における事業効果としての公共負担の縮減効果を考察する。

PFI導入による縮減効果は、導入実績に基づく全国事例の平均が15%程度（国交省統計）とされており、国土交通省が簡易VFMの試算上の目安ともしている。

この、平均的縮減効果が15%であるとすれば、基本となる類型Aを15%と想定すると、他の2つの類型では以下のとおり更なる縮減効果が期待され、PFI導入時には従来型公共施設整備と比較して十分なメリットが期待できる。

- A サービス購入型 PFI 縮減効果 想定 15% (建設費+維持管理・運営経費の縮減) = a
B 収益床併設型 PFI a + 床貸し賃料収入
C 収益施設併設型 PFI a + 建屋建設費+土地貸し賃料-床借り賃料

類型Aは、市が施設の建設をPFI事業で行い、自ら運営するため、民間側の自由度が下がるものの、運営に係るリスクをすべて市が分担する形となることから、民間側のリスクを低減させるメリットが高く、施設建設に向けた法手続きは公共施設整備と一体となるため期間の短縮が期待できる。

類型Bは、施設建設に向けた法手続きは公共施設整備と一体となるため期間の短縮が期待できるうえに、民間は賃貸料を支払うだけなので民間の初期投資が少なく、自由度の高い自主運営による収益からの一定の賃料収入が期待できる。

公共負担の軽減効果を比較すれば、類型Cでその効果は最大化するが、今回の事業規模ではマルシェ棟に民間が十分な事業収益をあげられるだけの商業床の確保が難しいため、類型Cでは、民間事業者の建設費が事業収入に比べてあまりの高負担となり、収益確保の観点から借地料収入の著しい低下、また、市の床借り賃料の高額化が予想され現実的ではない。

そのため、類型Cに拠る場合には、費用負担割合を明確化した上での公共床、民有床の合築型が考えられるが、いずれの場合も民間事業者が途中で事業破綻した場合のリスクの分離を図れるかが重要な課題となる。

さらに、類型Cでは施設建設に向けた民間事業者の法手続き（接道、開発許可）が必要となるため、関係機関協議や場内道路の道路認定等の手続きに時間がかかる等の課題がある。

以上のことから、本事業に適している類型はA又はBと考えられる。

(3) PFI事業の効果

以上のことから、当該事業へのPFI事業の導入効果及び課題を総括すると、以下のとおりとなる。

メリット

- ① 設計、建設、維持管理、運営の全てのプロセスで想定VFMは、総計（平均）15%程度の公費負担軽減が見込める。
- ② 資金調達及び施設の管理運営（指定管理者）は民間事業者（SPC）によるため、従来型の公共施設整備のように一括債務負担の必要は無く、市は提供されたサービス

の代価として、市の負担すべき資金を事業期間内に毎年割賦返済すると同等の支払いを行うこととなり、財政負担の平準化が図れる。

- ③ 施設経営に民間の知恵が活かされることで、創意工夫、経営収支、サービスの質等の向上が期待できる。
- ④ 市は、PFIに管理まで含める場合には、施設管理、維持修繕業務等の日常管理や発注業務が不要となる。

デメリット

- ① 要求水準等で民間事業者への負担をかけ過ぎる計画となった場合、応募事業者が無く、事業不成立となることがある。
- ② 従来型の公共施設整備に比べ、実施プロセス、手続きに一定の時間を要する。
 - ・通常、ほとんどの事例では、基本計画～PFI導入検討等に1年、実施方針の作成～公募手続～事業者選定・契約までに1年の計2年を要している。
 - ・東京都などは、事業規模等（概ね50億以上）を見極めつつ、急ぐ事業は従来型を選択している。
 - ・現在、基本計画の策定中であり、今回は、これら2年を要する作業を事務手続きの簡略化等により、全て1年以内に短縮しなければならないことが最大の課題である。

(4) 施設のコスト試算（BTO方式）

現在、策定中の基本計画の到達点をもとに、当該事業をPFI事業のBTO方式により、前述の類型A（サービス購入型）または、B（収益床併設型）とした場合の事業効果を、国土交通省のVFM（財政削減率）簡易計算ソフトを用いてVFMを算出した。

この計算結果の総括を次ページに示す。

■旧コンポストセンター VFMの算定結果（国交省VFM簡易算定モデルによる）

- ・事業方式；BTO方式で算定
- ・起債；75%
- ・事業期間；施設整備期間2年，維持管理・運営期間10年，賃料・利用料金等収入0とする
- ・費用削減率；施設整備費用（18%）、維持管理・運営費用（7%）
- ・施設整備費用 概算額 591,840（試算上、市発注の際の落札率は考慮していない）

VFM試算結果・比較表

■BTO方式（施設建設後10年維持管理・運営）

■従来方式の資金収支（10年）

		(千円)
収入		443,880
	起債(75%)	443,880
支出		1,617,874
	施設整備費用	591,840
	維持管理・運営費用	320,000
	間接コスト	257,256
	起債償還(元本)	443,880
	起債償還(利息)	4,898
公共負担額	名目値	1,173,994
	現在価値(A)	1,048,711

■PFI(BTO)方式の公共の資金収支（10年）

		(千円)
収入		364,412
	起債(75%)	363,982
	税收	430
支出		1,374,171
	アドバイザー費用等	40,000
	建設一時金支払	363,982
	施設整備相当サービス対価(元本)	168,029
	施設整備相当サービス対価(利息)	15,429
	維持管理・運営相当サービス対価	418,732
	起債償還(元本)	363,982
	起債償還(利息)	4,017
公共負担額	名目値	1,009,759
	現在価値(B)	888,728

VFM	財政負担削減額(C=A-B)	159,983
	財政削減率(C/A*100)	15.3%

(参考)年平均市負担額(A/10)	104,871
内維持管理・運営費用及び間接コスト	約58百万円

(参考)年平均市負担額(B/10)	88,873
内維持管理・運営相当サービス対価	約42百万円

■PFI(BTO)方式のSPCの資金収支（10年）

		(千円)
収入		1,145,462
	建設一時金収入	363,982
	施設整備相当サービス対価収入(元本)	168,029
	施設整備相当サービス対価収入(利息)	15,429
	維持管理・運営相当サービス対価収入	418,732
	出資金	11,262
	優先ローンによる借入額	168,028
支出		1,118,878
	SPC設立費用	20,000
	施設整備費(△18%)	485,310
	建中金利	1,847
	金融組成費用	4,853
	施設整備期間SPC運営費用	20,000
	維持管理・運営費用(△7%)	297,600
	維持管理・運営期間SPC運営費用	100,000
	優先ローン金利支払	15,429
	優先ローン元本償還	168,029
	税金	5,810
	収支	26,584

■ P F I (B T O) 方式の公共の資金支出・償還 (10 年)

(千円)

支出 事業年度 開業年度	30 - 1	31 0	32 1	33 2	34 3	35 4	36 5	37 6	38 7	39 8	40 9	41 10	合 計
外注費等	40,000												40,000
建設一時金 支 払		363,982											363,982
施設整備費 元 本			15,607	15,861	16,120	16,383	16,650	16,921	17,197	17,477	17,762	18,051	168,029
施設整備費 利 息			2,739	2,484	2,226	1,963	1,696	1,425	1,149	869	584	294	15,429
維持管理相 当サービス対価			41,873	41,873	41,873	41,873	41,873	41,873	41,873	41,873	41,873	41,873	418,732
起債償還 元 本			36,072	36,144	36,216	36,289	36,361	36,434	36,507	36,580	36,653	36,726	363,982
起債利息			728	656	584	511	439	366	293	220	147	73	4,017
計	40,000	363,982	97,019	97,018	97,019	97,019	97,019	97,019	97,019	97,019	97,019	97,019	1,374,171
収入		363,982	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	364,414
公共負担額 名目値 計	40,000	0	96,976	96,975	96,976	96,976	96,976	96,976	96,976	96,976	96,976	96,974	1,009,757
現在価値 NPV	40,000	0	93,028	91,113	89,240	87,405	85,607	83,846	82,122	80,433	78,778	77,156	888,728
※名目値=支出計-収入(建設一時金+年度別税収)													

① 従来方式の市の事業による場合

10年間に市が支出する総コストは、正味現在価値 (N P V) に換算して約 10 億 4 千 9 百万円、年平均負担額は約 1 億 500 万円 (内、利息を含めた起債償還額等約 4,490 万円/年<443,880+4,898 千円/10>、維持管理・運営費・間接コストで約 5,800 万円/年<320,000+257,256 千円/10>) の費用がかかるものと試算され、市の昨今の財政状況には極めて大きな負担となる。

② P F I 事業の B T O 方式を採用した場合のコスト試算及び V F M

一方、P F I の B T O 方式を採用した場合のコスト試算は、①に比較する市の 10 年間の支出総コストが、約 8 億 8 千 9 百万円、年平均負担額は約 8,900 万円 (内、利息を含めた起債償還額等約 3,680 万円/年<363,982+4,017 千円/10>、利息を含めた施設整備相当サービス対価としての返済額が約 1,835 万円<168,029+15,429 千円/10>、維持管理・運営費に相当するサービス対価が約 4,200 万円/年) となり、延べ 10 年間の財政負担削減額 (V F M) は、約 1 億 6 千万円 (15.3 %) 程度と試算され P F I の導入効果があることが検証された。

ただし、今回の試算では、従来方式において市が工事発注する際の落札差金については、国交省の簡易計算ソフトへの入力手段が無いため考慮していない。

仮に市の平成 28 年度の工事系 平均落札率 (契約額/予定価格) 94.2% による低減率 5.8% を用いて、従来方式の支出総コストを算出し、B T O 方式との間で V F M を算出した場合には、延べ 10 年間の財政負担削減額 (V F M) が 1 ~ 2 % 程度下降することが予想できる。

従って、ここでの実質的な V F M は、13.0% 程度であると思われる。

- ③ 何れの場合も、事業実施時点では、公設民営床や駐車場からの賃料収入が見込まれるが、現時点では賃料の想定が難しいため、今回の試算では収入を別途として切り離して計算した。

そのため、BTO事業下におけるSPCの事業収支としては、年間約266万円の黒字という厳しい結果が出ているが、実際にBTOで実施する場合には、これらの賃料収入を運営収益として、SPCの収支に繰り入れることで収支を確保することが考えられる。

また、施設の規模や低い賃料設定などにより、そもそもの収益性が低く、賃料収入を見込んでもなお収支が厳しい場合には、削減される財政負担の一部をSPCへの助成金、補助金に充てて、市が事業の成立を底支えすることが必要となる場合がある。

(5) BTOからオペレータを外した場合の試算

所沢市では、PFI事業のBTO方式を導入するにあたり、以下の2つの理由から、BTOの内のO、つまり、民間による維持管理・運営にあたるオペレータをPFI事業の枠外に除外した形のBT方式の採用を検討しているため、これに沿った試算をあわせて実施した。

■ BT方式を検討する理由

① 管理運営を長期にわたり同一管理者に任せる場合の問題

10年を超える中長期には、市民ニーズの変化、連携するさくらタウンの運営上の変化、これらに対応した多様なサービスの質的变化が予想され、当該施設の管理運営も導入機能やサービスの変更などにあわせたフレキシブルな対応を迅速に行う必要があるため、長期にわたるSPCによる運営は、指定管理者の固定につながり、これに対応できないケースやサービスの質の低下を招く可能性があり妥当とは言えない。

② 施設の増改築の問題

当該施設は、整備・管理コストやその他の事業リスクを最大限抑えるため、小さな公共施設からスタートさせ、将来、市民ニーズの次代的要求に応じて施設の増改築を行うことも想定されることから、長期にわたるSPCによる運営が障害となることが考えられる。

これらの理由から、オペレータ、つまり維持管理・運営の全てを市の直轄として切り離し、第三者に短期の指定管理等を委託するケースを想定し、ここではこのBT方式を採用した場合のVFM試算を行った。

この試算結果は、次頁に示すとおりである。

■ B T 方式（維持管理・運営費用を切り離し別途事業とした場合）

- ・ 事業期間；施設整備期間 2 年，起債及び施設整備相当サービス対価等の返済期間 10 年
- ・ 費用削減率；施設整備費用（18%）、維持管理・運営費用（0%）として、その他は B T O と同じ条件で計算した。

■ 従来方式の資金収支(10年)

		(千円)
収入		443,880
	起債(75%)	443,880
支出		1,617,874
	施設整備費用	591,840
	維持管理・運営費用	320,000
	間接コスト	257,256
	起債償還(元本)	443,880
	起債償還(利息)	4,898
公共負担額	名目値	1,173,994
	現在価値(A)	1,048,711

■ PFI(BT)方式の公共の資金収支(10年)

		(千円)
収入		364,412
	起債(75%)	363,982
	税收	430
支出		1,396,564
	アドバイザー費用等	40,000
	建設一時金支払	363,982
	施設整備相当サービス対価(元本)	168,029
	施設整備相当サービス対価(利息)	15,429
	維持管理・運営費(市管理)	441,125
	起債償還(元本)	363,982
	起債償還(利息)	4,017
公共負担額	名目値	1,032,152
	現在価値(B)	908,326

VFM(10年)	財政負担削減額(C=A-B)	140,385
	財政削減率(C/A*100)	13.4%

(参考)年平均市負担額(A/10)	104,871
内維持管理・運営費用及び間接コスト	約58百万円

(参考)年平均市負担額(B/10)	90,833
内維持管理・運営費(市管理)	約44百万円

■ P F I (B T) 方式の公共の資金支出・償還 (10年)

(千円)

支出 事業年度 開業年度	1 - 1	2 0	3 1	4 2	5 3	6 4	7 5	8 6	9 7	10 8	11 9	12 10	合計
アドバイザー費用等	40,000												40,000
建設一時金支払		363,982											363,982
施設整備費元本			15,607	15,861	16,120	16,383	16,650	16,921	17,197	17,477	17,762	18,051	168,029
施設整備費利息			2,739	2,484	2,226	1,963	1,696	1,425	1,149	869	584	294	15,429
維持管理費市発注額			44,112	44,112	44,112	44,112	44,112	44,112	44,112	44,112	44,112	44,112	441,125
起債償還元本			36,072	36,144	36,216	36,289	36,361	36,434	36,507	36,580	36,653	36,726	363,982
起債利息			728	656	584	511	439	366	293	220	147	73	4,017
計	40,000	363,982	99,258	99,257	99,258	99,258	99,258	99,258	99,258	99,258	99,258	99,256	1,396,564
収入		363,982	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	364,417
公共負担額													
名目値計	40,000	0	99,215	99,214	99,215	99,215	99,215	99,215	99,215	99,215	99,215	99,213	1,032,147
現在価値NPV	40,000	0	95,176	93,217	91,301	89,423	87,584	85,782	84,018	82,290	80,597	78,938	908,326

■ B T方式を採用した場合のコスト試算及びVFM

前記の計算結果から、B T O方式からオペレートつまり維持管理・運営を切り離したB T方式の場合のコスト試算は、従来方式に比べて市の10年間の支出総コストが、約9億8百万円となり、年平均負担額は約9,100万円（内、利息を含めた起債償還額等約4,700万円／年〈363,982+4,017千円／10〉、利息を含めた施設整備相当サービス対価としての返済額が約1,835万円／年〈168,029+15,429千円／10〉、市の直営または別途発注となる維持管理・運営費が約4,400万円／年）となり、延べ10年間の財政負担削減額（VFM）は、約1億4,000万円（13.4%）程度と試算され、この場合にもP F Iの導入に一定の効果があることが検証された。

ただし、この場合のS P Cは、維持管理・運営相当サービス対価の収入は無く、建設コストの回収が主体の事業運営となるため、当該事業においてはB T Oで実施した場合よりも更に厳しい事業収支となる事が予想され、結果として民間の投資機運を損なう可能性も否定できない。

そのため、市はB T方式を採用する場合、S P Cの収支が厳しい場合のB T Oと同様に、民間投資に数パーセントの一定利回り相当分を補償するなど、削減される財政負担の一部をS P Cへの助成金、補助金に充てて、市がS P Cの事業の成立を底支えすることが事業の成立要件となる可能性もある。

（6）本事業における最終的なV F Mについて

（4）及び（5）のとおり、国土交通省のV F M簡易計算ソフトを用いた試算からは、B T O方式で15.3%、B T方式で13.4%のV F M値となったが、いずれの方式にしても、前述の利回り相当分の補償、当該地が市街化調整区域であるという立地条件、収益性が乏しい施設の形態などの諸リスクも考慮し、市の落札率を考慮した場合のV F Mの下降値2%程度をさらに割り引いても、本事業において最終的に確保されるV F Mは、市が運営する「ミュージズ」におけるV F Mの事例並みの5%程度は維持できる可能性がある。

（7）P P P事業としての広範な民間ノウハウの公募

市は、前述のP F I事業のB T方式による施設整備を想定し、最低限5%程度のV F Mの確保を目指しているが、以上の検証結果からすれば、さらなるライフサイクルコストの軽減やS P Cの事業運営向上のために、B T方式によるS P Cとの10年間の契約に、維持管理業務のみを追加するB T M方式※の採用や、建屋部分等にリース方式を採用することも考えられる。

従って、当該事業における市の公募スタンスとしては、B T方式を基本とするものの、

施設整備後の市の事情を十分に理解した、より良い維持管理・運営形態についても、併せて民間の知恵を募ることが得策と思われる。

ゆえに、当該事業では、民間事業者のノウハウ・能力等を最大限に活用し、VFM5%以上を確保できる多様な事業方式の提案を募るため、PFI事業の内、事業期間を10年程度に絞ったBTOまたは、BT方式、若しくはBTM方式、また、これに公共施設建屋部分をリースとする複合型の提案等を基本に、公民連携事業（PPP）としての民間ノウハウの公募を幅広く行い、本事業に対して最も有効な提案を選定し採用する必要があると考えられる。

※・BTM (Build Transfer and Maintenance) 方式

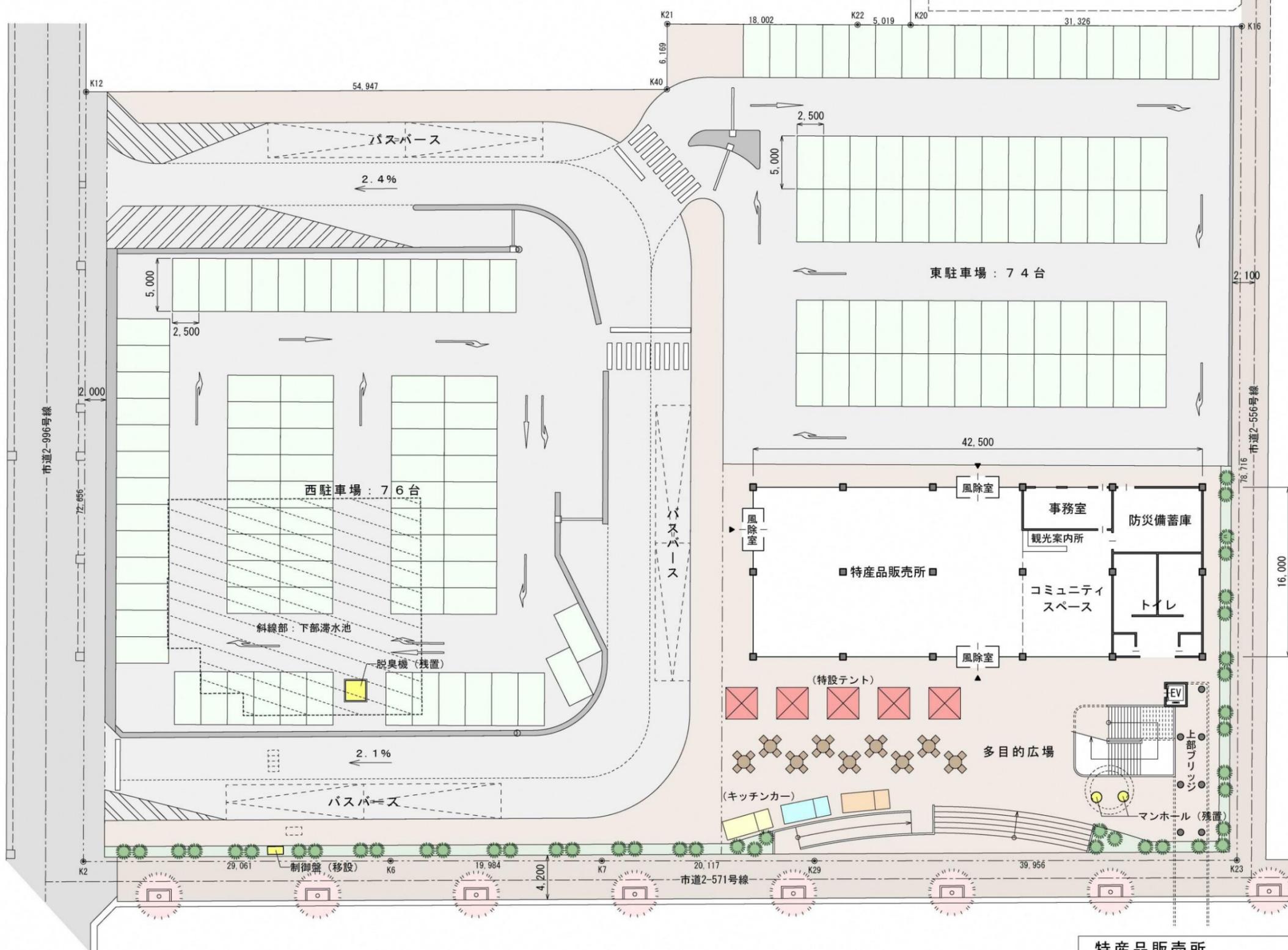
民間事業者が独自に資金を調達し、施設や資産の設計・施工を行い、サービス提供に必要な施設・資産を完成させ、ただちに市に所有権を移転する。市は当該施設・資産を一体的に所有し、民間事業者は、この維持管理のみを行う事業方式。

民間事業者は、市からの支払いによって、一定の期間内に利益を含む投資回収を行う。

なお、サービス利用者からの直接的または間接的な利用料の収納など、運営は別途、市の事業となる。

旧コンポストセンター跡地利活用基本計画平面図（案） S=1/400

■ 別添2.



駐車台数：150台（西：76台、東：74台）

建物面積：692.0㎡

特産品販売所	420.0㎡
事務室	34.0㎡
コミュニティスペース	102.0㎡
防災備蓄庫	52.7㎡
トイレ	83.3㎡

旧コンポストセンター跡地利活用基本計画イメージ



西側より望む



南側より望む



ところざわサクラタウン側より望む



ブリッジより多目的広場を望む



多目的広場活用イメージ