

「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「PFI法」という。）第7条の規定に基づき千曲市新戸倉体育館整備・運営事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果を公表する。

令和6年（2024年）12月17日

千曲市 千曲市長 小川修一

特定事業の選定について

1 事業概要

(1)事業名称

千曲市新戸倉体育館整備・運営事業

(2)公共施設の管理者の名称

千曲市 千曲市長 小川修一

(3)事業の目的

市では、令和10年(2028年)に開催される第82回国民スポーツ大会に向け、千曲市総合運動公園戸倉体育館エリア屋内スポーツゾーン(以下、「対象敷地」という。)に、老朽化している戸倉体育館に代わる新たな体育館(以下、「本施設」という。)を整備する予定である。

本施設は国民スポーツ大会の開催後、市民利用のほか、ニーズの高いスポーツの大会開催や合宿利用などの利用を想定している。

(4)公共施設等の概要

■ 敷地の概要

所在地	長野県千曲市大字磯部 1460 番地 3
敷地面積	約 8.3 h a (内、本事業の敷地：約 23,800 m ²)
用途地域	第1種住居地域 ※用途地域を商業地域へ変更予定(令和7年7月頃)
建ぺい率	60% ※用途地域の変更に伴い、80%へ変更予定(令和7年7月頃)
容積率	200% ※用途地域の変更に伴い、400%へ変更予定(令和7年7月頃)
地域・地区	無し
日影規制	制限を受ける建築物：高さが10mを超える建築物 平均地盤面からの高さ：4m 隣地境界線から5m超え10mの範囲の規制時間：4時間 隣地境界線から10m超えの範囲の規制時間：2.5時間 ※用途地域の変更に伴い規制なしへ変更予定(令和7年7月頃)
接続道路	東側：市道 1-20号線・246号線 幅員約4.5~8.7m (敷地出入口付近：7.0~8.7m) 西側：市道 1-8号線 幅員約5.2~5.8m ※東側：都市計画道路 3.4.3千曲線 16mへ整備予定 市道 246号線 幅員9mへ整備予定

インフラ整備状況	給 水：東側道路にφ100 mm敷設 汚水排水：東側道路にφ200～300 mm敷設 ガ ス：プロパンガス ※東側道路に都市ガスの整備構想あり 電 気：東側道路より引込み ※都市計画道路千曲線の整備に合わせて引込位置の変更あり 温 泉：源泉井戸あり（現在、利用停止の状態）
交通アクセス	しなの鉄道 戸倉駅から徒歩 26 分 長野自動車道 更埴 I Cから自動車約 17 分 姨捨スマート I Cから自動車約 15 分 上信越自動車道 坂城 I Cから自動車約 12 分
備考	・河川保全区域・家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食） ・戸倉体育館敷地全体を都市公園に指定予定（令和 7 年 7 月頃）

■ 施設構成

施設		諸室等	
本施設	体育館	アリーナ	競技フロア、観客席、器具庫、放送室
		軽運動室	軽運動室、倉庫
		トレーニングルーム	トレーニングルーム、倉庫
		会議室・研修室 共用エリア	会議室・研修室、倉庫 更衣室（男女）・だれでも更衣室 [任意] トイレ（男女・バリアフリー） キッズコーナー [任意]、授乳室他
		管理エリア	事務所、控室、医務室 防災備蓄庫（別棟とすることも可能） エントランス、廊下・階段、機械室他
	屋外施設	駐車場	駐車場、駐輪場
		外構等	広場、植栽 ジョギング・ウォーキングコース [任意] （防災備蓄倉庫）
提案施設		上記の整備対象施設と一体的に整備することにより一層の利用促進が図られる施設	

(5)事業方式

事業者が新たな体育館（以下「本施設」という。）の設計、建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間終了までの間、本施設の維持管理・運営を行う方式（BT0：Build-Transfer-Operate方式）とする。

(6)事業スケジュール

事業スケジュール（予定）は次のとおりとする。

基本協定の締結	令和7年（2025年）7月
事業契約の締結	令和7年（2025年）9月
設計・建設期間	本施設（体育館）： 令和7年（2025年）9月～令和10年（2028年）7月末日 本施設（屋外施設）及び提案施設： 令和7年（2025年）9月～令和10年（2028年）9月末日
引渡し及び所有権移転	本施設（体育館）： 令和10年（2028年）7月末日 本施設（屋外施設）及び提案施設： 令和10年（2028年）9月末日
開業準備期間	令和10年（2028年）8月1日～令和10年（2028年）9月末日
供用開始日	令和10年（2028年）10月1日
維持管理・運営期間	本施設（体育館）： 令和10年（2028年）8月1日～令和25年（2043年）3月末日 本施設（屋外施設）及び提案施設 令和10年（2028年）10月1日～令和25年（2043年）3月末日

(7)事業範囲

事業者の業務は次のとおりとする。業務内容の詳細については、「別添資料1 要求水準書」（以下「要求水準書」という。）を参照すること。

ア 設計・建設段階

①設計業務

- ・ 事前調査業務
- ・ 設計業務
- ・ 各種申請業務
- ・ 交付金申請補助業務
- ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

②建設・工事監理業務

- ・ 各種申請業務

- ・近隣調査・準備調査等業務
- ・造成業務
- ・建設業務
- ・工事監理業務
- ・什器・備品等の調達及び設置業務
- ・既存施設の解体・撤去業務
- ・近隣対応・対策業務
- ・電波障害対策業務
- ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

イ 維持管理・運営業務

事業者は、開業準備期間及び維持管理・運営期間に次の業務を実施する。

①維持管理業務

- ・開業準備期間中の維持管理業務
- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・什器・備品等保守管理業務
- ・外構等維持管理業務
- ・環境衛生・清掃業務
- ・警備保安業務
- ・除雪業務
- ・修繕業務
- ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

②運営業務

- ・開業準備業務
- ・総合管理業務
- ・料金徴収業務
- ・自由提案事業（任意）
- ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(8)事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。詳細については、「別添資料5 事業契約書（案）」（以下「事業契約書（案）」という。）の「別紙2 サービス購入料の構成及び支払方法」を参照すること。

ア 市のサービス購入料

市は、事業者との間で締結する事業契約に従い、サービス購入の対価として、事業者にサービス購入料を支払う。

サービス購入料の構成は以下のとおりである。なお、以下のサービス購入料については、物価変動による改定を行うことを予定している。詳細については、事業契約書（案）に定める。

①設計・建設の対価

本施設の設計及び建設に要する費用について、事業者の提案金額を基に、事業契約においてあらかじめ定める額を一括払い及び割賦払いにより事業者を支払う。

②維持管理・運営の対価

市は、本施設の維持管理業務及び運営業務に係る対価（光熱水費を除く。）について、事業者の提案金額を基に、事業契約においてあらかじめ定める額を維持管理・運営期間にわたり事業者を支払う。光熱水費については、市が負担するものとする。ただし、一部の自由提案業務に係る光熱水費は、事業者の負担とする。

イ 利用者から得る収入

①利用者から得る利用料金収入

事業者は市から認められた利用料金の考え方の範囲で利用料金収入を得ることができる。

②駐車場収入

事業者は要求水準に基づいて実施する駐車場運営により駐車場収入を得ることができる。

③自由提案事業により得られる収入

事業者は自らの提案により本事業の目的に合致する範囲内において実施する自由提案事業により収入を得ることができる。

2 市が自ら事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価

(1)評価方法

ア 選定基準

本事業を PFI 事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できること、または市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共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。

イ 定量的な評価

市の財政負担額の算定に当たっては、事業者からの税收等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行った。

ウ 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

ア 定量的評価の前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合の市の財政負担額と PFI 方式により実施する場合の市の財政負担額との比較を行うにあたり、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 を算定する上で、市が独自に設定したものであり、募集における実際の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。

項目	市が自ら実施する場合の費用の項目	PFI 方式により実施する場合の費用の項目	算定根拠
設計・建設段階の費用	設計費、建設・工事監理費		○市が自ら実施する場合 ・類似施設の実績等に基づき設定 ○PFI 方式により実施する場合 ・市が自ら実施する場合に比べ一定の割合の縮減等の効果が実現するものとして設定
維持管理・運営段階の費用	維持管理費、運営費		
その他の費用	①起債の償還に要する費用	①市中銀行借入利息 ②公租公課 ③アドバイザー費	○PFI 方式により実施する場合 ・市中銀行借入利息、税・配当等及び PFI 方式実施に係るアドバイザー費を計上
資金調達方法	①起債	①一般財源等	○PFI 方式により実施する場合

	②一般財源等	②事業者の自己資金 ③市中銀行借入	・設計・建設段階の費用については、事業者が施設整備期間中は自己資金と市中銀行借入で資金調達するものとして設定
共通条件	○割引率：1.070%（長期国債（10年物）の直近の実績を参考に設定）		

イ 算出方法及び評価結果

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負担額と PFI 方式により実施する場合の市の財政負担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以下の表のとおりとなる。PFI 方式によっ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 1.7%の市の財政負担額の軽減が見込まれる。

項目	値
市が自ら実施する場合の財政支出額（現在価値合計）	5,439 百万円
PFI 方式により実施する場合の財政支出額（現在価値合計）	5,345 百万円
VFM（金額）	94 百万円
VFM（割合）	1.7%

(3)定性的評価

本事業を PFI 方式により実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

ア 効率的な設計・建設、維持管理・運営の実施

PFI 方式では、設計・建設、維持管理・運営の各業務を一括して事業者には包括発注するため、各業務を個別に発注する場合と比較して効率化が図られ、創意工夫の発揮やライフサイクルコストの最小化を視野に入れた整備が期待できる。

また、予防保全の考え方にに基づき、設計時点で事業期間中の長期修繕計画を策定し、修繕費用を確定・確保することが可能であり、劣化進行や故障を未然に防止し、施設の長寿命化をより着実に図ることができる。

イ リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

発生するリスクをあらかじめ想定し、その責任分担を市及び事業者の間で明確にすることによって、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、事業目的の効率的な遂行や安定した事業の実施が期待できる。

(4)総合的評価

本事業は、PFI 方式によっ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、定量的評価において約 1.7%の市の財政負担額の軽減が見込むことができ、効率的な設計・建設、維持管理・運営の各業務の実施、ライフサイクルコストの低減等の定性的効果も期待できる。

以上により、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、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。