

特定事業（長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」整備、運用
及び維持管理事業）の選定について

1 事業の内容

(1) 事業名

長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」整備、運用及び維持管理事業

(2) 対象となる「公共施設等」

ア 名称

高齢者センターしなの（仮称）

イ 立地場所

長岡市信濃 2 丁目 998-71、998-77、998-80、998-82

ウ 施設の位置付け

長岡市の区域内に立地する社会福祉施設として位置付ける。

(3) 公共施設等の管理者等の名称

長岡市長 森 民夫

(4) 事業の目的

長岡市（以下「市」という。）では、高齢者が身近な地域で、健康で明るい生活を送ることができるよう高齢者の健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための施設として市内各地に 6 か所の「高齢者センター」の整備を進めてきたところであるが、地元要請等を踏まえ、新たに長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」の整備を「第二次新長岡発展計画後期基本計画」（平成 13 年 4 月策定）に位置付けた。

本事業は、長岡市「高齢者センターしなの（仮称）」の整備、運用及び維持管理事業を PFI 事業として実施することを目的とするものである。

(5) 事業に必要とされる関連法令等

民間事業者は、高齢者センターしなの（仮称）設計・施工、運営維持管理を行うにあたって、必要とされる関連法令等を遵守することとする。

関連する法令等は、下記のとおりである。

ア 都市計画法

イ 建築基準法

ウ 長岡市建築基準法施行細則

エ 長岡市老人福祉センター条例

オ 消防法

カ 老人福祉法

キ 公衆浴場法

ク 労働安全衛生法

ケ 建設業法

- コ 高齢者、身体障害者が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律
- サ その他の関係法令及び長岡市条例 等

(6) 事業の範囲

本事業は、P F I法に基づき、新たに高齢者センターを建設し、運営及び維持管理業務を遂行することを事業の範囲とする。

具体的な事業範囲は下記の業務を含むものとする。

ア 施設の設計・建設及びその関連業務

(ア) 工事監理

(イ) 施設の設計及びその関連業務

(ウ) 施設の土木・建築工事及びその関連業務

(エ) 施設の機械・電気・給排水設備工事及びその関連業務

イ 運営・維持管理業務

(ア) 高齢者センターの運営

(イ) 高齢者センターの補修・維持管理

(7) 事業スケジュール

本事業期間は20年間とし、主要なスケジュールは、以下のとおりである。

ア 特定事業の評価・選定・公表	平成14年7月
イ 第一次募集要項等の公表	平成14年9月
ウ 第一次審査結果の公表	平成14年11月
エ 第二次募集要項等の公表	平成14年12月
オ 優先交渉権者等の選定・公表	平成15年2月
カ 事業契約締結	平成15年度中
キ 設計・建設期間	平成15年度中 ~ 平成16年度中
ク 開業	平成16年度中
ケ 維持管理・運営期間	平成16年度中 ~ 平成35年度中
コ P F I事業の終了(所有権移転)	平成35年度中

(8) 事業方式

施設については、民間事業者が高齢者センター施設を設計・建設し、一定期間所有、維持管理業務及び運営業務を遂行した後に市に譲渡するB O T方式(Build, Operate, Transfer)を採用する。高齢者センター施設は、事業期間終了時に長岡市に無償譲渡するものとする。

市は、選定事業者と締結する事業契約に従い、高齢者センター施設の運営を通じて提供されるサービス等に対し、その対価を支払う。

なお、長岡市と民間事業者は、当該事業期間が終了する前に、当該事業の継続について協議する。

2 評価の内容

(1) 評価の方法

当該事業を、P F I方式で実施する場合と、長岡市が直接実施する場合を比較対象とし、長岡市の財政負担額の評価（定量的評価）及び、サービス水準の評価（定性的評価）を行った。

なお、P F I方式で実施する場合については、民間企業者により付帯事業施設が設置される場合と、設置されない場合の2ケースについて長岡市の財政負担額の算定を行った。

(2) 各項目の評価

ア 長岡市の財政負担の評価

施設整備の観点からは、長岡市が直接事業を実施した方が低い金利で資金調達することが可能であるが、P F I方式採用時には財政支出の平準化を図ることができるとともに、設計・建設を一括性能発注することにより事業のライフサイクルコストの大幅な縮減が見込まれる。

また、施設の維持管理・運営の観点からは、P F I方式の場合は、施設の設計・建設・運営・維持管理の一括発注及び長期契約を通じて、より効率的・効果的な維持管理・運営を行うことができるようになり、コスト縮減が見込まれる。

さらに、長岡市と事業者は適切なリスク配分を通じて、事業の実施に伴うリスクを最適に管理することが可能となる。結果として、長岡市が直接事業を実施する場合に比べ、リスクの費用換算額は小さくなる。

これらの点を踏まえて、当該事業について長岡市が直接実施する場合とP F I方式を採用する場合の事業のライフサイクルコストを算定し、割引率4.0%を用いて現在価値化した上で両者の比較評価を行った。

評価の結果、長岡市が本事業を直接実施した場合に比べ、P F I方式を採用した場合は、長岡市の財政負担額（現在価値換算）を1.0%～9.7%縮減できることが明らかとなった。

イ サービス水準の評価

P F I方式で事業を実施する場合は、公募型プロポーザル方式により選定された事業運営能力の高い民間事業者が、高齢者センターの施設整備計画から運営まで一括して責任を担い事業を遂行するため、施設整備及び運営の効率化・合理化が図られる。

また、経営能力及び運営能力等に優れた民間事業者を通じて、利用者ニーズへのきめ細かな対応や利用者の利便性の確保等が可能となり、水準の高いサービスの提供が期待できる。

(3) 総合的な評価

長岡市の財政負担については、P F I方式で実施することにより事業期間を通じた財政負担の縮減が見込まれる。

また、サービス水準の面でも、民間事業者の創意工夫とノウハウに基づいた効率的で質の高いサービスの提供が期待される。

3 評価の結果

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る。