

民間事業者への市場調査結果の概要

1. 調査目的

旧狛江市第四小学校跡地整備事業について、事業条件、民間収益事業の可能性、PFI（※）等の民活手法を採用した場合の事業参画可能性等を把握する。

（※）PFI : Private Finance Initiative

民間の資金や経営能力・技術力を活用して、公共施設等を効率的・効果的に整備する手法のひとつ。一般的な公共事業では、各業務を分離し、仕様を定めた上で個別に発注するのに対し、PFI手法等では、設計・建設から維持管理・運営までを一括して民間事業者性能発注・長期発注することで、低廉かつ良質な公共サービスの提供が期待される。

2. 調査概要

調査期間： 令和6年9月13日（金）～9月30日（月）

調査対象者：過年度調査の対象企業、類似事業のPFI実績を有する建設・運営・維持管理企業（26/33者：回答率 約79%）

調査方法： アンケート方式

3. 調査結果概要

(1) 民間収益事業の可能性について

「民間収益事業が可能である」と回答した企業は少数であったが、「条件によっては、民間収益事業が可能である」と回答した企業は3割程度あった。

◇理由及び条件：

- ・団地に面しているという利点はあるものの、ニーズ面で今後、より詳細な調査が必要
- ・施設使用料等のコストや事業収支面での詳細検討が必要

◇導入可能性がある施設：

- ・物販（コンビニ等）
- ・飲食（カフェ等）
- ・スポーツ関連施設 等

(2) PFI等手法の導入可能性について

本事業へ「積極的に参加したい」「参加したい」と回答した企業を複数確認できた。

■今回導入が想定される事業方式

手法	事業方式	資金調達	業務範囲				施設所有	備考
			設計	建設	維持管理	運営		
従来手法	公設公営方式	公共	公共	公共	公共	公共	公共	分離発注
	指定管理者制度	—	—	—	民間		公共	設計・建設は別途
PFI手法	BTO方式	民間				公共	一括発注 指定管理者制度の併用	
その他民活手法	DBO方式	公共	民間			公共	一括発注 指定管理者制度の併用	
	DB方式	公共	民間	—	—	公共	維持管理・運営は別途	
	リース方式	民間			—	民間	運営は別途	

■事業方式の比較

凡例：○ 他方と比べて優れている、— 同等

視点	従来手法（公設公営方式、指定管理者制度）	PFI手法（BTO方式）、DBO方式
民間ノウハウ発揮（サービス水準向上）	・民間ノウハウの導入は限定的である。	・業務の性能・一括・長期発注により、業務の効率化及びサービス水準の向上が期待できる。 例) 運営しやすい施設計画、施工しやすい工法選定等
市・市民の意向反映における柔軟性	・各業務の段階ごとに、市や市民の意向を反映しやすい。	○ ・提案段階で市民アンケートや委員会意見等を踏まえた有用な提案がなされると期待できるが、設計・建設段階における市の意向反映には事業者との協議が必要である。
財政負担の平準化	・一括の支払いによる財政負担が大きい。	○ ・【PFI手法のみ】割賦支払いにより単年度の財政負担が軽減され、平準化が図られる。
事業者の参入意欲	・従来どおりの手法であり、参入が可能	— ・事業規模が大きく、業種間の連携が必要となるためグループ組成、特別目的会社（SPC）の設立が必要 ・民間事業者への意向調査にて、複数社から参画意向があることを確認
スケジュール ※詳細検討中	・手続き期間が短い	・一定の手続き期間が必要であるが、各業務それぞれの発注手続きは不要となる