

大社エリア交流・民間商業施設運営等事業
特定事業の選定

島根県隠岐の島町

令和6年11月

隠岐の島町（以下、「本町」という。）は、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 条の規定に基づき大社エリア交流・民間商業施設運営等事業（以下、「本事業」という。）を特定事業として選定したので、同法第 11 条の規定に基づき特定事業の選定に係る客観的な評価の結果を公表する。

令和 6 年 11 月 1 日

隠岐の島町長 池田 高世偉

目 次

1. 選定の基準及び評価の方法	1
(1) 選定の基準.....	1
(2) 評価の方法.....	1
2. 評価内容.....	1
(1) 定量的評価	1
(2) 定性的評価	3
(3) 総合評価	3

1. 選定の基準及び評価の方法

(1) 選定の基準

本事業を特定事業として実施することにより、本町が自ら事業を実施する場合と比べて、本町の財政負担の縮減が期待できること、実施方針に示す本事業の目的を達成するために、より効果的に実施できることを選定の基準とした。

(2) 評価の方法

評価は、定量的評価と定性的評価により行うこととした。

定量的評価は、本町が自ら実施する場合における予定事業費と、事業者が実施する場合における予定事業費との比較を行うにあたり、その前提条件を次項のとおり設定した。

定性的評価は、本事業の目的である地域活性化等の効果について評価した。

2. 評価内容

評価は、定量的評価と定性的評価により行うこととした。

(1) 定量的評価

1) 定量的評価にあたっての前提条件

定量的評価は、本町が自ら実施する場合における予定事業費（以下、「PSC」という。）と、事業者が実施する場合における予定事業費（以下、「PFI-LCC」という。）との比較を行うにあたり、その前提条件を次表のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は本町が独自に設定したものであり、実際の事業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。

▼定量的評価にあたっての前提条件

区分	PSC	PFI-LCC
共通条件	・事業期間：20 年 ・割引率：2.0% ・物価上昇率：見込んでいない ・交流施設連携業務、賑わい形成業務、任意業務は見込んでいない。	
本町の収入	・賃料 イニシャルコストを 40 年間で回収	・運営権対価 運営権対価の最低額
本町の支出	・イニシャルコスト（元金） 民間商業施設の整備費から交付金相当額を減じた費用、30 年間で償還 ・イニシャルコスト（金利） 1.5%、30 年間で償還 ・サブリース料（委託） 賃料の 25% ・プロモーション費 販売促進等に係る委託費用 ・修繕積立費 ・ビル管理費 ・職員人件費 マネジメント（発注手続き、委託管理、検収、テナント調整等）	・イニシャルコスト（元金） 民間商業施設の整備費から交付金相当額を減じた費用、30 年間で償還 ・イニシャルコスト（金利） 1.5%、30 年間で償還 ・プロモーション費 初動期のプロモーション費用 ・修繕積立費（PSC の 90%） ・ビル管理費（運営権設定施設部分は除く） ・モニタリング費（委託費） ・職員人件費 マネジメント（委託管理 等）

2) 定量的評価の結果

1) で示した前提条件に基づき、現在価値に換算し、PSC と PFI-LCC を比較した。

この結果、本事業を本町自らが実施する場合に比べ、事業者が実施する場合は、事業期間中における財政負担を約 9%程度縮減できることを確認した。

(2) 定性的評価

本事業を特定事業として実施することにより、次のような定性的な効果が期待できる。

1) 効率的かつ効果的な運営

事業者の有する専門的な知識や技術、経営資源、創意工夫等を活用することにより、民間商業施設に対する来訪者満足度が高まること、効果的な周知活動等による来訪者が増加することが期待される。

また、20 年間と事業期間が長期にわたるため、長期的な見通しに立った投資を行いやすく、また、時々のニーズに対応した柔軟な設備投資等を行うことも可能となるため、事業者は高い自由度を持って運営業務を行うことが可能となる。

2) リスク分担の明確化による安定した事業運営

本町と事業者の間で締結する公共施設等運営権実施契約においてリスク分担を明確にすることで、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

3) 地域経済社会の発展・活性化への寄与

公募型プロポーザル方式により、地域経済社会の発展・活性化に寄与する提案を求め、かつ 20 年と長期的な事業期間を設定することにより、中長期にわたり地場産材や地域人材を積極的に活用した運営の実現が期待できる。

(3) 総合評価

本事業は、PFI 法に基づく特定事業として実施することにより、本町が自ら実施する場合と比較して、定量的評価において事業期間中の財政負担を 9%程度縮減することが期待できる。また、定量化できない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られるため、PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。