

郡山市更生園民間活力（PPP/PFI）導入可能性調査

業務報告書概要版

令和5年3月

1. 背景・目的

郡山市障害福祉サービス事業所(生活介護)である郡山市更生園は建築から52年が経過し、施設の老朽化やバリアフリーへの対応が課題となっている。本調査は再整備を検討するにあたり、新たなニーズへの対応、効率的かつ効果的に質の高いサービスの提供を図ることや、民間のノウハウ・資金の活用を含む、事業実施手法のあり方について、全般的な調査・検討を行うとともに、ユニバーサルデザインやカーボンニュートラル、DXへの対応、さらには新しい生活様式に対応した施設の検討及びトータルコスト縮減・平準化を図る等、財政負担の軽減にも寄与することを目的として実施した。

2. 前提条件の検討・整理

(1) 敷地条件

所在地：郡山市希望ヶ丘22-16

敷地面積：4,036.66㎡

市街化区域内、第一種住居地域、
第二種住居地域



(2) 施設

施設名称：郡山市更生園

施設種別：障害福祉サービス事業所（生活介護）

定員：30名

主たる対象者：18歳以上の知的障がい者

建築年度：1970（昭和45）年度

建物構造：鉄筋コンクリート造1階建

延べ床面積：398㎡



3. アンケート調査及びヒアリングの実施

更生園利用者、医療的ケア児保護者、障がい者団体、医療機関、子育て団体にアンケート調査又はヒアリングを実施し、ニーズの把握を行った。

4. 事業スキームの検討・整理

次表に示す事業手法を前提としてサウンディング調査を実施した。

事業方式	①民間の創意工夫の発揮	②競争環境の確保	③社会情勢の変化への対応	④地域経済への波及効果	⑤その他
従来方式	× ・個別発注方式のため、創意工夫は限定的、事業の一体的なコスト削減効果は見込めない。 ・施設整備段階から、ライフサイクルコストの軽減や予防保全等の対策が図りにくい。	○ ・設計・建設企業が運営リスクを負わないため、地元事業者含め、複数の事業者の参画が期待される。 ・運営事業者は、市が別途適切な事業者を注することができる。	○ ・個別発注であり、環境変化への対応や市の施策変更に伴う委託内容の見直し、また施設の改変等の対応が比較的容易である。	○ ・地元建設企業の参画可能性が高く、また離発注によつて地元企業の参入機会を増やすことが可能。	△ ・基本的に市が全てのリスクを負うため市の負担が大きい
DB+0方式	○ ・設計建設を一体的に実施するため、創意工夫を一定程度期待できる。	○ ・運営、維持管理事業がないため、複数の事業者の参画が期待できる。	○ ・運営事業を切り離すことで、市の施策を反映した事業展開が可能となる。	○ ・提案書作成等にノウハウが必要だが、従来型の次に参画はしやすい。	△ ・運営事業者の要望を反映する方法が必要
PFI BTO方式(維持管理型)	○ ・設計建設、維持管理を一体的に実施するため、民間事業者の創意工夫が一定程度期待できる。	○ ・運営事業を切り離すことで、複数の事業者の参画が期待できる。	○ ・運営事業を切り離すことで、市の施策を反映した事業展開が可能となる。	△ ・グループ組成や提案書作成、民間資金調達等、地元企業主体での参画にはハードルがあるが、コンサルタント企業や参画経験のある企業との連携などにより、地元企業の参画の可能性はある。	○ ・民間資金活用による財政負担の平準化が期待できる。 ・直接協定等で事業者が破綻した場合の担保や、金融機関の監視機能が働く。 ・事業全体を包括した事業契約の締結が可能である。
民設民営方式	○ ・社会福祉法人の選定後、別途社会福祉法人にて設計・建設企業を入札等により選定するため、運営企業の考え方の反映が期待できる。	△ ・運営事業者の確保が困難であり、1社であった場合は、競争原理が働かない。	△ ・長期契約となるため、安定したサービス提供の確保が可能であるが、環境変化や市の施策変更に伴う対応は難しい。	△ ・民間の独立採算の場合体力のある民間の確保が必要。また運営事業者が倒産した場合、事業の継続が困難となる。	○ ・施設整備における市の持ち出しが軽減されることが期待できる。 ・市による運営費補助が不要となる可能性はある。

5. 「コンセプト」案及び「目指す姿」案の作成

5.1. コンセプト

効率的かつ効果的な質の高い障がい福祉サービスの提供に加えて、新たに子育て支援機能と地域交流の場を整備することで、障がいのある方・ない方がともに安心して利用できる施設となることが望ましい。そのためにも、新しい生活様式に対応した施設の検討をする必要がある。これらを踏まえ、更生園の再整備のコンセプトとして下記の通り設定した。

「地域に開かれた明るく活気ある施設」
 ～障がい児・者や家族が住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らせる社会の実現～

5.2. 目指す姿

- (1) すべての利用者にとって快適で利用しやすい場所
- (2) 障がい福祉サービスの充実・拡充
- (3) 子育て支援サービスの提供
- (4) 積極的な地域交流の推進
- (5) 敷地・人材の有効活用

6. 再整備や利活用等の「整備方針」案の作成

下記に示す事業イメージより、A案、B案、C案の3案を作成した。

【施設整備方針：A案】

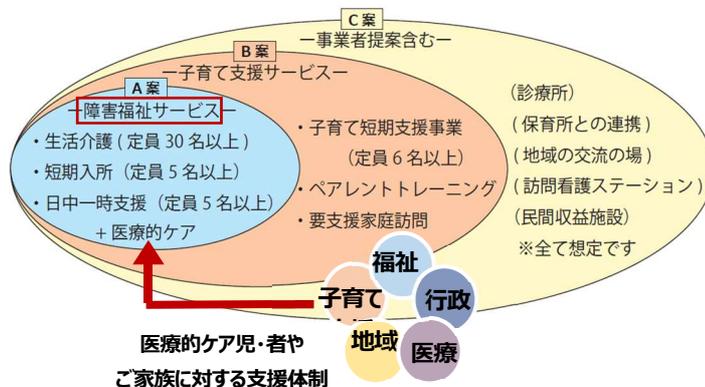
- ・現在の更生園サービス
- ・医療的ケア（24時間対応）

【施設整備方針：B案】

- ・A案+子育て支援サービス

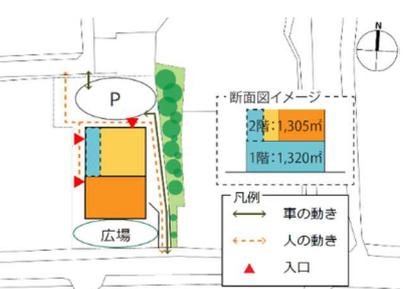
【施設整備方針：C案】

- ・A案+B案+事業者提案事業



整備方針ごとのメリット、デメリットは下表に示す通りとなった。

A案		<p>メリット：医療的ケアの必要な障がい児・者にも対応が可能となり、現施設とほぼ同等の事業・機能のため、事業者選定リスクが低い。</p> <p>デメリット：現施設と同規模であるため、新たな収入源は期待できない。</p>
----	--	---

B 案		<p>メリット：障がい福祉サービスと子育て支援サービスの間での連携が可能。</p> <p>デメリット：新たな収入源が期待できなく、子育て支援サービスを付加するため、事業者選定リスクが高まる。</p>
C 案		<p>メリット：A 及び B 案の事業との相乗効果が期待できる、土地の有効活用が期待、新たに収入源として建設費等の負担を抑えることが可能。</p> <p>デメリット：新しい事業を付帯するため、事業者選定リスクが高い、選定・稼働後の事業者撤退リスクの可能性はある。</p>

7. 民間事業者の参入意向調査（サウンディング調査）

公募型サウンディングを行ったところ設計、建設、維持管理、運営事業者計 5 社より応募があった。サウンディング調査結果を踏まえ、本事業への関心は高く、事業スキームについては事業規模より DB+0 方式が妥当と考える声が多数あった。一方で運営面については、性質の異なる障がい福祉サービスと子育て支援サービスの両方を担う場合は、応募条件や整備運営条件について、検討の必要があることは確認できた。

8. 財政負担額の検討

8.1. 整備方針ごとの総事業費の算出

建設にかかわる事業費は下記に示す通りとなった。

整備費用（税抜き）	A 案	B 案	C 案
イニシャルコスト	904,844 千円	1,183,028 千円	1,335,215 千円
ライフサイクルコスト	300,718 千円	401,245 千円	469,364 千円
計	1,205,562 千円	1,584,273 千円	1,804,579 千円

運営費については下記に示す通りとなった。

運営費用（税抜き）	A 案	B 案、C 案
障がい福祉サービス	1,077,780 千円	1,077,780 千円
子育て支援サービス	-	115,920 千円
計	1,077,780 千円	1,193,700 千円

8.2. VFM の検証結果

B 案において、VFM を算出した結果、DB 方式及び DB+0 方式においてそれぞれ 3.9%、5.2% となり VFM が発現した。

事業手法	財政支出合計値	PSC との差額	VFM
従来方式	1,598,160 千円	—	—
DB+0	1,514,513 千円	83,647 千円	5.2%
PFI	1,661,380 千円	-63,220 千円	-4.0%

9. 総合的な検討・評価

定量的評価

VFM 算定結果では、DB+0 方式で 5.2% 財政縮減効果が期待できるという結果になった。

事業形態は、障害福祉サービスと子育て支援サービスを行うこととし、設計・建設期間は 2 年、維持管理運営期間は 15 年とする。

定性的評価

利用者の視点では、DB+0 方式で民間事業者のノウハウの発揮によるサービスの向上が期待できる。

事業者の視点では、サウンディング調査に参加した企業の関心は高く、一定の競争性が担保できると考えられるが、運営事業者の参加が少なかったため、運営事業者の参画が課題となる。

公共の視点では、DB+0 方式においても「財務モニタリング」の実施により事業の安定性の確保が可能であり、PFI 法に準じて行うことで事業者選定手続きの透明性の確保が可能となる。

結論

財政縮減効果、サービス向上、競争性の確保、安定性、選定手続きの透明性の視点から本事業において、現時点では PFI 法に準じて行う PPP 手法 (DB+0 方式) に優位性があると確認できる。

【PPP (Public Private Partnership)】：公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的な使用や行政の効率化等を図るものであり、指定管理者制度や包括的民間委託、PFI など様々な手法がある。

【PFI (Private Finance Initiative)】：PFI 法に基づき公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して効率的かつ効果的に実施し、市民サービスの向上やトータルコストの削減を図る事業手法。

【DB+0 (Design Build + Operate) 方式】：設計 (Design)、建設 (Build) を一括して委ね、運営 (Operate) を別に委託する方法。施設の所有、資金調達は行政が行う。

【BT0 (Build Transfer Operate) 方式】：PFI 事業者が自ら資金を調達した上で、施設等を建設 (Build) し、施設の所有権を地方公共団体等へ移転 (Transfer) させた後に、事業契約期間にわたって、維持管理、運営 (Operate) を行い、建設資金等を回収する方式。

【VFM (Value for Money)】：支払い (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給するという考え方で、従来手法による行政コストの推計値 (PSC) と PFI を用いた場合の行政コストの推計値とを比較することで求められる。

【PSC (Public Sector Comparator)】：公共が従来手法で公共施設を整備した場合の総事業費のこと。