

飛島村ふれあいの郷再編整備事業

特定事業の選定

令和8年（2026年）10月

飛 島 村

飛島村（以下「村」という。）は、飛島村ふれあいの郷再編整備事業（以下「本事業」という。）について、民間の経営能力及び技術的能力の活用を図るため、「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。）に準ずる事業として実施することとしている。

このたび、本事業について、DBO 方式により実施することの定量的評価及び定性的評価を行った結果、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 条に準じて特定事業として選定し、同法第 11 条第 1 項に準じて、その評価結果を公表する。

令和 8 年 10 月 22 日

飛島村長 加藤 光彦

第1 事業の内容に関する事項

1 事業名称

飛島村ふれあいの郷再編整備事業

2 公共施設等の管理者等の名称

飛島村長 加藤 光彦

3 本事業の目的

飛島村ふれあいの郷は、昭和 55（1980）年に飛島村の高齢者の健康の増進、教養の向上及びレクリエーションを行う目的により「老人福祉センター」として設立し、平成 2（1990）年にデイサービス施設を増設（現在は閉鎖）し「敬老センター」となった。その後、平成 16（2004）年には、ふれあい温泉が新設され、村民の健康の増進と福祉活動を助長し、村内における社会交流及び福祉の向上を図るための施設「ふれあいの郷」となった。ふれあい温泉は、当初は村内の高齢者のみの利用に限っていたが、平日の夜間及び土日祝日の利用について、平成 18（2006）年 10 月から在住・在勤者へ開放し、平成 19（2007）年 4 月からは、どなたでも利用できるように一般開放され、現在も村民を中心に親しまれている。

飛島村ふれあいの郷には観光資源となり得る温泉や足湯があるほか、近隣にはすこやかセンター温水プールも立地している。これらの資源と、名古屋市に隣接している優位性を活かして、飛島村ふれあいの郷を交流拠点として再編整備することで、観光入込客数の増加、村内店舗への誘客、雇用創出、村の魅力発信等、村の活気と魅力づくりを推進することを目的とする。

4 事業の概要

（1）基本方針

本施設の整備に際して、次の方針及びコンセプトに基づいて行うこととする。

◎基本方針

1 温泉を核とした体験・交流によるにぎわい創出

- ・既存資源を活用した誰もが利用できる温泉を整備し、飛島村ふれあいの郷の核として位置付ける。
- ・村民ニーズも高い飲食・物販施設を中心としたくつろげる機能や特産品販売、飛島村ならではの体験等、多様な人が気軽に立ち寄ることができ、多世代交流とにぎわい創出に繋がる機能を整備する。
- ・飛島村ふれあいの郷をにぎわい創出拠点として、村全体への波及を目指す。

2 福祉サービス水準の維持

- ・既存の福祉機能と新たに整備するにぎわい機能のゾーン分けを行うことで、現在提供している福祉機能のサービス水準を維持しながら、村外から訪れる人を対象とした開かれた観光交流拠点を形成する。

3 段階的な機能の拡充

- ・まずは既存敷地内において、新たな温浴施設の整備や、店舗の新設といった再編整備を実施する。
- ・地元事業者が出店可能なスペースを設けることで、村内経済の発展を促し、村の活気と魅力の向上を図る。
- ・将来的に敷地が不足する場合は、段階的な敷地拡張を検討することとし、徐々に飛島村ふれあいの郷の認知度を高めることで、需要不足のリスクを回避する。

◎コンセプト

- 1 干拓で生まれた平ら（ふらっと）な村のにぎわい拠点
- 2 村民、企業にお勤めの従業員、通りすがりの人…
誰もがふらっと気軽に立ち寄ることができる空間
- 3 子育て世代、高齢者、障がい者…誰もがふらっとな関係性で交流できる空間

（２）事業方式

本事業は、PFI 法に準じて実施するものとし、事業者が、飛島村ふれあいの郷の設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理、運営を一括して行う DBO 方式により実施する。

（３）事業期間

本事業の事業期間は、令和 9（2027）年 9 月から令和 17（2035）年 3 月までの 7 年 6 か月とする。詳細スケジュールは次のとおりである。

項 目	期 間
（ア）契約の締結時期	令和 9（2027）年 9 月
（イ）事業期間	事業契約締結日～令和 17（2035）年 3 月末
（ウ）設計・建設期間	各業務の契約締結日～令和 11（2029）年 12 月末
（エ）開業準備期間	開業準備業務委託契約締結日～令和 12（2030）年 3 月末
（オ）供用開始	令和 12（2030）年 4 月
（カ）維持管理・運営期間 （指定管理期間）※	供用開始日～令和 17（2035）年 3 月末（5 年間）※

※村による指定管理業務のモニタリングの結果を踏まえ、指定管理期間を延長する場合がある。
なお、延長期間は 1 回当たり最大 5 年間とし、当初の指定管理期間終了後に最大 3 回まで延長できるものとする。この場合、当初の指定管理期間を含む総期間は 20 年が上限となる。ただし、期間延長の可否に際して、指定管理者選定委員会から意見聴取するものとし、指定管理者の指定に係る村議会の議決を得られなかった場合はこの限りではない。

（４）業務内容

① 設計業務

ア：事前調査業務 イ：設計業務 ウ：什器・備品リストの作成業務
エ：国庫交付金等申請補助業務 オ：その他業務を実施する上で必要な関連業務

② 建設業務

ア：着工前業務 イ：建設期間中業務 ウ：完成後業務
エ：その他業務を実施する上で必要な関連業務

③ 工事監理業務

④ 開業準備業務

ア 開業準備業務 イ：広報活動業務 ウ：開館式典及び内覧会イベント等の実施業務

エ：開業準備期間中の維持管理業務 オ：その他業務を実施する上で必要な関連業務

⑤ 維持管理業務

ア：建築物保守管理業務 イ：建築設備保守管理業務 ウ：備品等保守管理業務

エ：外構施設保守管理業務 オ：植栽等維持管理業務 カ：清掃業務 キ：環境衛生管理業務

ク：警備業務 ケ：駐車場及び駐輪場管理業務 コ：修繕・更新業務

サ：事業終了時の引き渡し業務 シ：その他業務を実施する上で必要な関連業務

⑥ 運営業務

ア：総合管理業務 イ：温浴施設運営業務 ウ：飲食・物販運営業務

エ：賑わいスペース運営業務 オ：子どもの遊び場運営業務 カ：観光案内業務

キ：自主事業運営業務 ク：その他業務を実施する上で必要な関連業務

（５）事業に係る収入及び費用負担

DBO 事業者の収入は、村が支払う施設整備に係る対価及び指定管理料、利用料金収入や飲食・物販事業（自主事業を含む）から構成する。なお、維持管理業務及び運営業務において、事業者の創意工夫により一定以上の収入があった場合は、その収入の一部を村に還元する。一定の収入額の基準については、事業者の提案に基づき、村と協議のうえ決定し、指定管理者基本協定に定める。

（６）法令等の遵守

本事業の実施に当たっては、関係法令及び条例等、各仕様書及び指針等についても本事業の要求水準に照らし、準拠する。

第2 特定事業の選定及び公表に関する事項（DBO 事業部分）

1 特定事業の選定の基本的な考え方

本事業を DBO 方式で実施することにより、事業期間を通じた本村の財政負担の縮減を期待できる場合又は本村の財政負担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を期待できる場合、本事業を特定事業として選定する。

具体的には以下について評価を行う。

- (1) 本村の財政負担額算定の前提条件
- (2) DBO 事業として実施することの定性的評価
- (3) 民間事業者に移転するリスクの評価
- (4) 定量的評価及び定性的評価を踏まえた総合的评价

2 本村の財政負担見込額による定量的評価

(1) 本村の財政負担額算定の前提条件

本事業を本村自らが実施する場合（公設公営方式・単年度委託方式）及び DBO 事業として実施する場合の財政負担額の算定に当たり、設定した主な前提条件は次の表のとおりである。

なお、これらの前提条件は、本村が独自に設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではない。

ア 官民連携手法によるコスト削減率（DBO 方式）

項目	コスト削減率 (DBO 方式)	コスト削減率の設定方法
施設整備費	10.0%	PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引（令和 4 年 9 月内閣府）を参考に設定。
管理運営費	10.0%	PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引（令和 4 年 9 月内閣府）を参考に設定。 ※既存施設はシルバー人材センターを活用する等して運営されており、コスト削減が難しい可能性があるため、管理運営費削減率の対象外として計算する。

イ VFM 検討の前提条件

項目	条件	根拠
①現在価値換算率	1.2924%	20 年長期国債利回り及び GDP デフレーターを基に設定。
②物価上昇率	—	VFM の算定に当たり、物価変動は見込まないものとして設定。
③リスク調整値	—	公表時点において定量的評価に必要な十分なデータがないため、リスク移転効果は定性的効果として評価。
④利用料金収入増加率	10.0%	PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引（令和 4 年 9 月内閣府）を参考に設定。 ※利用料金制の導入により、事業者の創意工夫によって利用料金収入が 10%増加するものと仮定した。

項目	条件	根拠
⑤施設使用料	1,760 円/㎡・月以内	飛島村使用料及び手数料条例に定める食堂・売店等に係る目的外使用料を参考に設定。 ※施設使用料の対象は事業者が占用する調理室を想定した。
⑥アドバイザー費	40,000,000 円	VFM 簡易算定モデルマニュアルを参考に設定。
⑦モニタリング費	10,000,000 円/年	設計・建設期間及び開業後 3 年間についてモニタリングを実施するものとし、計 6 年間分を計上。
⑧維持管理・運営期間	20 年間	当初の維持管理・運営期間は 5 年間であるが、指定管理期間を延長する場合、当初期間を含めて最大 20 年間となることを踏まえ、VFM 検討上の維持管理・運営期間は 20 年間と設定。

(2) 定量的評価の比較

本村が自ら事業を実施する場合（公設公営方式・単年度委託方式）を 100 として、DBO 方式を比較した結果、前掲の前提条件に基づき、DBO 方式の現在価値換算後の財政負担は以下のとおりとなった。

	財政負担の比較
本村自らが実施する場合 （公設公営方式・単年度委託方式）	100.00
DBO 方式で実施する場合	90.48

3 DBO 事業として実施することの定性的評価

本事業を DBO 方式により実施する場合、本村の財政負担額削減の可能性といった定量的な効果に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 設計・建設工事及び運營業務の効率化

本施設の設計・建設工事及び運營業務を民間事業者が一貫して実施することにより、民間事業者独自の創意工夫やノウハウ（専門的知識や技術的能力等）が発揮され、より効率的かつ機能的な設計・建設工事及び運營業務が実施されると期待できる。

(2) 長期的な視点に基づく運營業務内容の向上

長期的かつ包括的な委託を行うことにより、運営期間を通じた適時の補修等の実施、中長期的な視点での業務改善の実施、セルフモニタリングの実施等が行われ、長期的な視点での業務全体の最適化による運營業務内容の向上が期待できる。

(3) リスク分担の明確化による安定した事業運営

計画段階であらかじめ事業全体を見通したリスク分担を明確にすることにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能になり、業務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とともに、適正なリスク管理により過度な費用負担を抑制することが可能となる。

4 民間事業者に移転するリスクの評価

本事業を DBO 事業として実施する場合は、本村自らが実施する場合（公設公営方式・単年度委託方式）に本村が負担するリスクの一部を民間事業者に移転して実施するため、本村はこれらのリスクの顕在時に突発的な支出発生を回避できる。

また、これらの移転リスクは、民間事業者が、本村よりも効果的かつ効率的に管理可能であるものを対象としており、民間事業者が有するリスクコントロール及びリスクヘッジのノウハウを活かすことで、顕在化の抑制、顕在時被害額の抑制が期待できる。

5 総合的評価

本事業は、DBO 事業として実施することにより、本村自らが実施する場合（公設公営方式・単年度委託方式）に比べ、事業期間全体を通じた本村の財政負担額について、9.52%の縮減を期待することができるとともに、公共サービスの水準の向上、効果的かつ効率的なリスク分担も期待することができる。

したがって、本事業を DBO 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、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）第 7 条に準じ、本事業を特定事業として選定する。