

マイクロコンセッションのすすめ（２）

今回は、コンセッションと指定管理者制度を比較して、「老朽化した公共施設で施設の大規模修繕が必要であるが、地方自治体等で改修費用を用意できないような場合、まず、民間事業者が資金を調達し大規模改修を実施して、長期にわたり施設を運営することにより投資回収を行うような事業は、指定管理者制度では対応できず、コンセッションの導入が必要で、一定のメリットがあると思われる。」との意見を述べさせていただきましたが、この意見とは、また違ったアプローチでコンセッションを導入している事例がありますので、ご紹介をさせていただきます。

＜事業の概要＞

事業名称	(仮称)国立女性教育会館公共施設等運営事業
発注者	独立行政法人 国立女性教育会館
公告日	平成 26 年 8 月 29 日 (平成 26 年 10 月 14 日時点では入札中)
対象施設の内容	本館、宿泊棟、実技研修棟、研修棟、体育館、茶室、テニスコート 等(施設全体の延床面積 約 27,000 m ²)
事業範囲	<ol style="list-style-type: none"> ① 全体統括管理業務 ② 運営業務統括管理業務 ③ 受付・案内業務 ④ 経理業務 ⑤ 企画・広報・営業業務 ⑥ 給食・売店業務 ⑦ アメニティ業務 ⑧ 宿泊準備等整理業務 ⑨ リネンサプライ・洗濯業務 ⑩ 利用者サービスの向上に資する業務
事業期間	契約締結から平成 37 年 3 月末まで (約 10 年間)

(当該事業の入札説明書等を参考に弊社で作成)

この事業の第一の特徴は、上記の「運営事業」とは、別に「施設・設備長期維持管理業務委」(建築設備運転保守点検管理業務、年間保守点検業務、清掃業務、構内庭園維持管理業務、警備業務からなり、資料からはPFI事業ではなく、業務委託と考えられる。)を実施し、「運営事業」と同一の事業者へ委託することにあると思われます。

施設の中の宿泊を中心とした収益事業を抽出してコンセッションを適用して、その他の業務は、一種のサービス購入型で同じ事業者へ発注することにより、「独立採算」の事業を創り、運営権の対価が発生するようにしています。また、超過収益に対しては、発注者と事業者の間でどのように配分するかを提案するようにしています。一般利用客の宿泊料金については、提案となっていますが、会館利用者の宿泊料金は、現行料金+400円までの範囲で設定となっていますので、大きな料金変更は想定されておらず、予め独立採算事業として成立する範囲を計算して、運営事業と維持管理事業の区分を行ったとも考えられます。

第二の特徴として、修繕については、運営事業と維持管理事業の何れにも含まれておらず、発注者が直接実施することがあげられます。これは、本稿の冒頭のコンセッション導入の意義とは、正反対の内容となっています。

さらに第三の特徴として、本事業では、運営権の対価は、事業期間中の年ごとに支払う構造となっており、運営権取得時に民間事業者が金融機関から資金を調達する必要がないこととなります。

これらの本事業の特徴は、比較的小規模な施設にコンセッションを導入する場合の課題にそのまま当てはまると考えられます。まず、その施設単体として独立採算が成立している公共施設は極めて少なく、そもそも独立採算を前提として運営権を設定することが困難と言われています。本事業では、維持管理業務を分割して別途発注することによって、運営事業に独立採算の状態を造りだしています。

次に既存施設について将来の修繕業務の必要度、コストを正確に見積もることが非常に困難なことがあげられます。新築の建物であっても、将来にわたる大規模修繕の正確な見積もりが困難であることから、現在のBTO スキームでは、大規模修繕が殆ど事業範囲外とされています。本事業では、修繕業務は、発注者が直営で別途発注することにより、この課題を回避しています。

最後は、コンセッションを行う民間事業者へ金融機関が融資する場合、運営権への担保設定やその登録が可能なものの、独立採算事業であることから、事業収支の堅牢性が問われることになり、融資には少し高めのハードルがあると言われています。本事業では、コンセッションの対価を年払いにすることで、民間事業者が資金調達を必要としないスキームとしています。

— 小規模な公共施設へのコンセッション導入に係る課題（例） —

- ① そもそも独立採算の事業が少ない。
- ② 事業期間中に必要となる修繕業務の正確な見積りが困難。
- ③ 独立採算事業であることから融資へのハードルが高い

このように、本事業は、小規模な公共施設にコンセッションを導入する際の課題を回避する事業スキームとして構築されていますが、質疑でも「指定管理」的な事業との意見もあり、地方自治体の事業に置き直した場合、指定管理との大きな差違は、事業期間の長短であるということも考えられます。

次回は、既存の立体駐車場をモデルに上記の課題に向き合う形での導入検討シミュレーションを予定しています。

(2014 / 10 / 17 コンサルティング部)