

(仮称) 串本 IC 周辺地域活性化施設整備

に関する官民連携事業

【特定事業の選定】

令和 7 年 10 月

和歌山県串本町

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、「（仮称）串本 IC 周辺地域活性化施設整備に関する官民連携事業」を特定事業として選定したので、PFI 法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業選定における客観的評価の結果を公表する。

令和 7 年 10 月 31 日

串本町長 田嶋 勝正

目 次

1. 事業概要	1
(1) 事業名称	1
(2) 事業目的	1
(3) 公共施設等の管理者	1
(4) 事業対象地	1
(5) 事業の範囲	5
1) PFI 事業に基づく事業範囲	5
2) 業務範囲	6
(6) 事業方式	7
1) 事業方式等	7
2) 選択可能な事業方式及び手法	8
(7) 事業期間	8
2. SPC の収入	8
3. 町が実施する場合と PFI 事業により実施する場合の評価	8
(1) 特定事業の選定基準について	8
(2) 評価の方法	8
(3) 算定評価の結果	9
(4) 定性的評価	10
(5) 総合的評価	10

特定事業の選定について

1. 事業概要

(1) 事業名称

(仮称) 串本 IC 周辺地域活性化施設整備に関する官民連携事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業目的

本事業は、串本 IC 周辺の高台において、串本町の将来像である「本州最南端 感動のまち 串本」実現のため、地域活性化と来る南海トラフ巨大地震に対する防災に寄与する道の駅（厳密には現時点では未登録であり本事業中に登録手続きを行う、以下同じ）、公園、火葬場の企画・設計、整備、維持管理、運営を一体的に実施するものである。観光客増加や転入による人口増加に波及効果をもたらす新たなにぎわいや安心安全な生活拠点を創出することを目的として、民間活力導入により、3つの施設（道の駅・公園・火葬場）についてより質の高い施設整備（企画・設計、整備）及び維持管理・運営することを目指す。

(3) 公共施設等の管理者

串本町長 田嶋 勝正

(4) 事業対象地

本事業の対象地は以下に示す通りである。

A. 道の駅

項目	内容
整備対象地	和歌山県東牟婁郡串本町闘野川字五地ヶ谷 631-3、632-5、635-5 の一部、639-1 の一部、639-2、642-1、643-1・-2・-3・-4、644-1・-2・-3・-4・-5・-6・-7、645-4・-5、646-1・-2・-3・-4、647、648-1、649-1 の一部、649-8 の一部、字久兵衛谷 1341-6、字狭間ノ谷 1381-6 の一部（下図参照）
海拔	約 50m
敷地面積	約 12,800 m ²
整備における法規制等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域内（非線引き区域、用途地域の指定なし） ・建蔽率：70%、容積率：200% ・高さ制限：道路斜線勾配 1：1.5 隣地斜線勾配 1：2.5
供給処理	<ul style="list-style-type: none"> ・上水：周辺交差点まで敷設済み ・下水：下水道区域内。整備中 ・雨水排水：調整池整備済み ・電気：周辺閾電柱より引き込み可 ・ガス：プロパンガス
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・串本太地道路の開通時期は現時点では未定 ・道の駅登録手続きは本事業の中で実施する

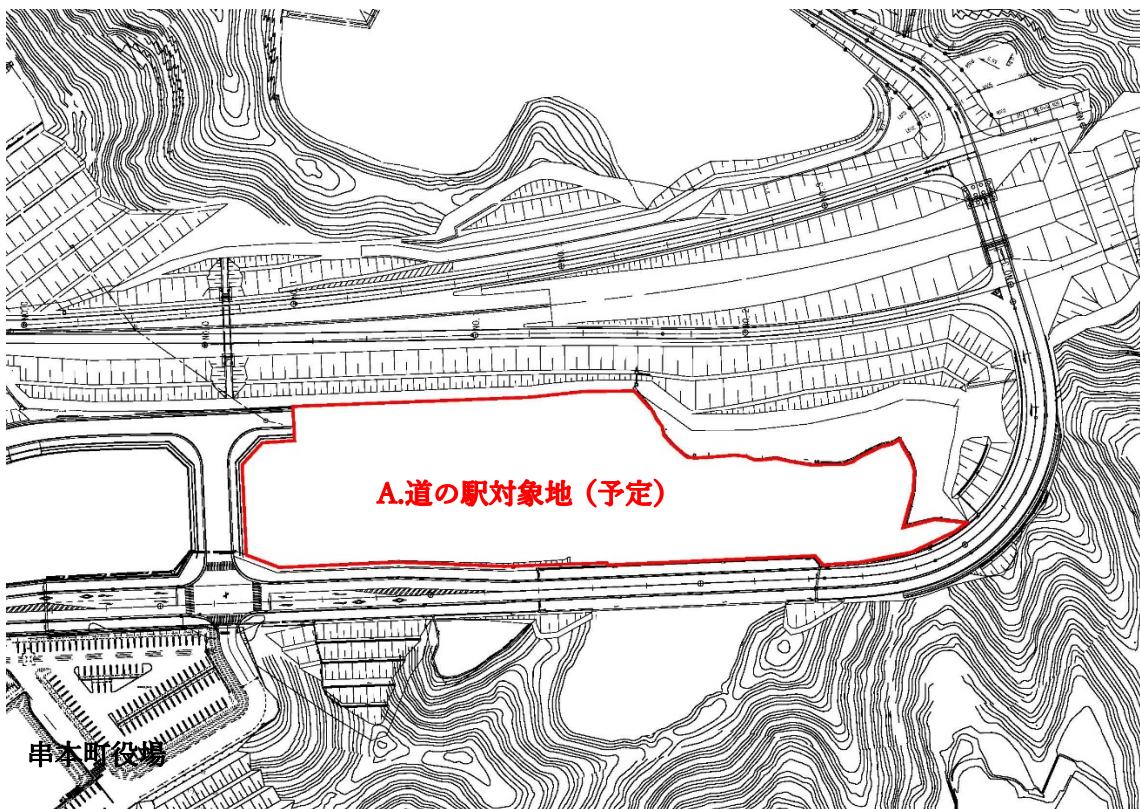


図 道の駅整備対象

B. 公園

項目	内容
整備対象地	和歌山県東牟婁郡串本町闘野川字寄地 593-2 の一部、593-11 の一部、594-2 の一部、594-3（下図参照）
海拔	約 55m
敷地面積	約 17,300 m ²
整備における法規制等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域内（非線引き区域、用途地域の指定なし） ・建蔽率：70%、容積率：200% ・高さ制限：道路斜線勾配 1：1.5 隣地斜線勾配 1：2.5 ・保安林区域：平地部分は解除済み
供給処理	<ul style="list-style-type: none"> ・上水：付近まで整備予定 ・下水：浄化槽 ・雨水排水：調整池整備済み ・電気：周辺関電柱より引き込み可 ・ガス：プロパンガス
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・現時点では都市計画施設（都市公園）の位置づけは想定していない ・園路（車道・歩道）の一部は火葬場への進入路を兼ねる ・公園内の平場は有事の際に応急仮設住宅用地として活用する

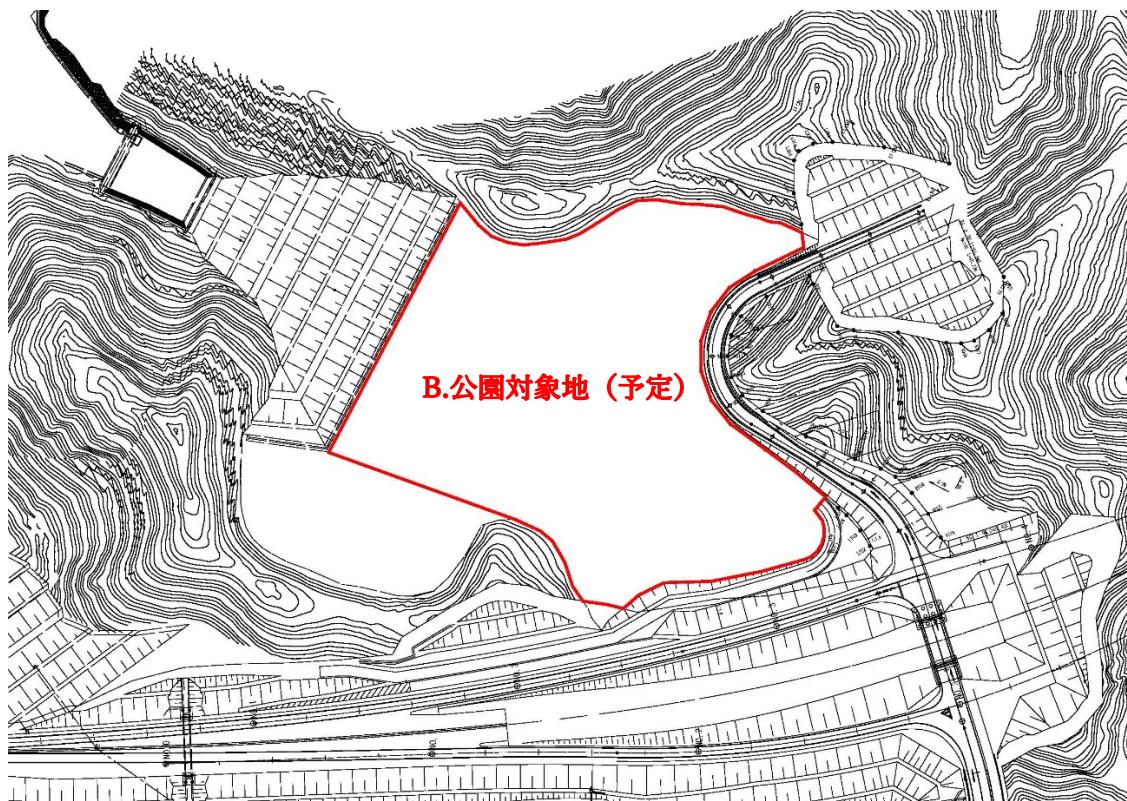


図 公園整備対象地

C. 火葬場

項目	内容
整備対象地	和歌山県東牟婁郡串本町闘野川字寄地 593-2 の一部（下図参照）
海拔	約 54m
敷地面積	約 3,600 m ²
整備における法規制等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域内（非線引き区域、用途地域の指定なし） ・建蔽率：70%、容積率：200% ・高さ制限：道路斜線勾配 1：1.5 隣地斜線勾配 1：2.5
供給処理	<ul style="list-style-type: none"> ・上水：整備予定 ・下水：浄化槽 ・雨水排水：調整池整備済み ・電気：周辺関電柱より引き込み可 ・ガス：プロパンガス
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第 43 条第 1 項に規定される接道が確保されていないため、公園対象地内に進入路の整備が必要 ・崖に近接した敷地の一部は和歌山県建築基準法施行条例第 4 条により、建築物の建築に制限を受ける範囲あり ・敷地内に高圧鉄塔、上空に特別高圧線（77,000V）あり

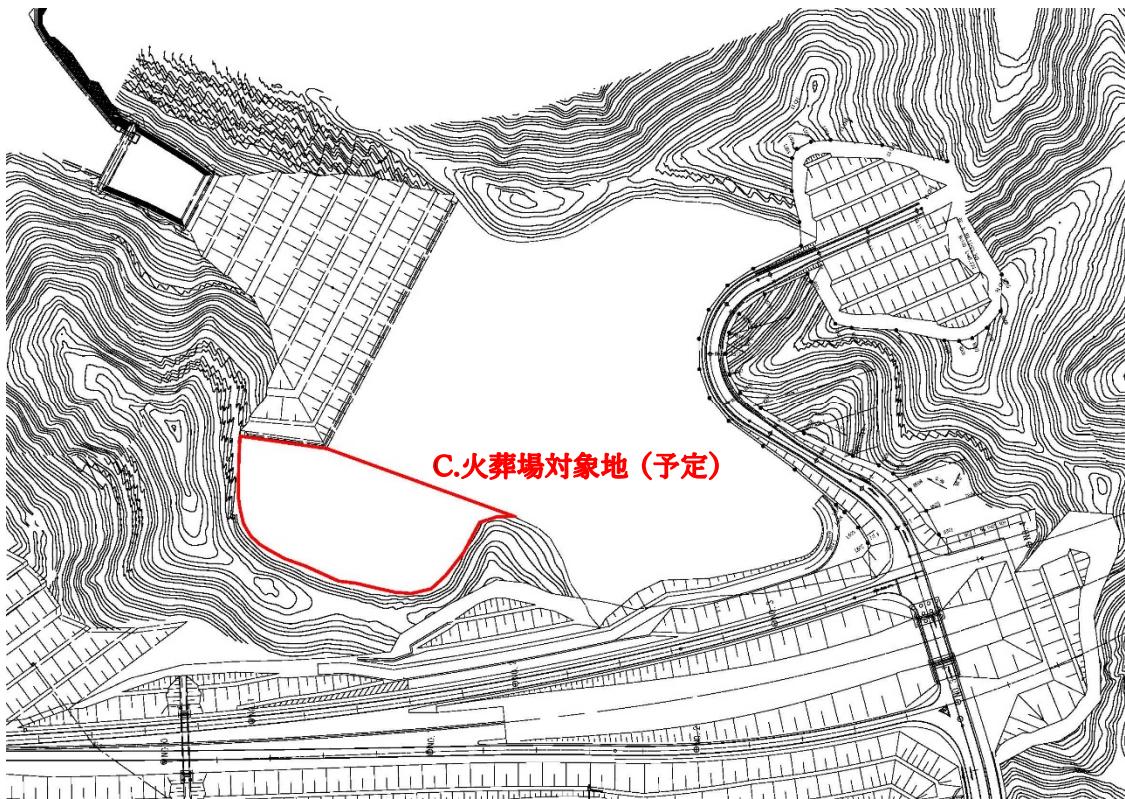


図 火葬場整備対象地

(5) 事業の範囲

本事業は、PFI 法に基づき、町と契約した特別目的会社(Special Purpose Company) (以下、「SPC」といふ。) を契約期間中適切に維持し、3つの施設（道の駅・公園・火葬場）を、それぞれ企画・設計、整備、維持管理、運営を行うこととする。

1) PFI 事業に基づく事業範囲

PFI 事業	対象施設	業務内容
特定事業	A.道の駅	<p>①道の駅整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道の駅全体の配置・意匠計画策定業務 ・道の駅（町管理施設）整備業務 ・道の駅（町管理施設）維持管理運営業務 <p>②防災機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災設備設置業務 ・防災機能維持管理業務 <p>③駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場整備業務 ・駐車場維持管理運営業務
	B.公園	<p>①遊具機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・遊具設置業務 ・遊具維持管理業務 <p>②防災機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災設備設置業務 ・防災機能維持管理業務 <p>③公園施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園整備業務 ・公園維持管理運営業務
	C.火葬場	<p>①火葬炉設備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・火葬炉整備業務 ・火葬炉維持管理運営業務 <p>②火葬炉以外の火葬場施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・火葬炉以外の火葬場設備整備業務 ・火葬炉以外の火葬場設備維持管理運営業務 <p>③駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場整備業務 ・駐車場維持管理運営業務

2) 業務範囲

業務名	業務内容
①プロジェクトマネジメント業務	<ul style="list-style-type: none"> • SPC の組成及び契約期間中の維持に関する業務 • 構成企業、協力企業、第三者企業間の調整 • 適切な SPC の財務管理 • プロジェクトマネージャーによる全業務のマネジメント • 業務全体に関するセルフモニタリング • その他（業務実施に必要な環境整備など）
②企画・設計業務	<ul style="list-style-type: none"> • インフラ調査 • 地盤調査 • 土壌調査 • 電波障害事前調査 • 周辺家屋影響調査（必要と想定される家屋が対象） • 事業対象地にあったランドスケープデザインを盛り込んだ企画・設計 • 本事業の企画・設計に関し、町（必要に応じて国を含める）との調整 • 企画・設計業務に関する町の要求水準との適合検査 • 企画・設計業務に関するセルフモニタリング • その他（業務実施に必要な事前調査など）
③整備業務	<ul style="list-style-type: none"> • 建設工事 • 設備工事 • 外構工事 • 工事監理 • 備品（什器含む）の調達、設置 • 整備に伴う各種申請 • 整備業務に関する要求水準との適合検査 • 整備業務に関するセルフモニタリング • 施設引渡業務 • その他（近隣対応、別途工事との調整など）
④維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> • 施設内外の劣化状況の点検、保守 • 更新(部品等の取替え)及び修繕(小規模、中規模修繕) • 電気設備、給排水設備、昇降機、消防設備、空調設備等の運転・監視 • 電気設備、給排水設備、昇降機、消防設備、空調設備等の法定点検・定期点検 • 修繕、補修、更新、劣化等の調査と対応 • 業務に伴う消耗品購入 • 警備システム管理 • 植栽の保護・育成・処理 • 外構施設各部の点検、保守、補修、更新、修繕 • 植栽の剪定・除草

	<ul style="list-style-type: none"> ・側溝等の土砂上げ ・備品の点検、保守、更新、修繕 ・保安警備 ・定期清掃、特別清掃 ・設備定期清掃（貯水槽等） ・維持管理業務に関するセルフモニタリング ・その他（敷地内の管理など）
⑤運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ・道の駅、公園、火葬場の運営業務 ・備品調達業務 ・運営業務に関するセルフモニタリング ・その他（開館準備等も含めた業務実施に必要な運営業務など）
⑥その他業務	<ul style="list-style-type: none"> ・町への所有権移転等に関する一切の業務 ・町が実施する各種補助申請または会計検査対応等の支援 ・事業期間中に町が実施する本事業の町民との協働に関する支援

（6）事業方式

本事業は、民間事業者の企画力、整備力、運営力、資金調達力等を活用し、持続可能かつ良質な公共サービスの提供と基盤整備、さらには、町の将来の財政負担の効率化を目的として、官民連携手法を用いて実施する。

事業方式は、企画提案を行う民間事業者が創意工夫を最大限に發揮できるよう、民間事業者による「選択制」を採用する。事業方式及び手法については、下記の複数の方式及び手法を組み合わせた提案も可とする。具体的な事業方式や事業方式の内容等は、次に示すとおりとする。

1) 事業方式等

事業方式等	説明
事業契約方式	PFI法に基づく事業契約を前提とするが、幅広く手法の提案を受け付ける。
事業方式	「2) 選択可能な事業方式および手法」から民間事業者にて選択し提案すること。なお、各方式等を複数組み合わせて提案することができるものとする。
資金調達	民間事業者によるサービス購入型、ジョイントベンチャー型及び独立採算型を選択できる。 なお、本事業に関しては、上記の事業方式を組み合わせた形で提案を行うことが可能であり、ソーシャルインパクトボンド（SIB）やインパクト投資などの新しい資金調達を含めた資金調達スキームを提案することができるものとする。

2) 選択可能な事業方式及び手法

方式		説明
PFI 方式	BTO 方式	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を設置(Build)した後、その設備の所有を町に移転(Transfer)した上で、契約期間にわたり PFI 事業者がその施設の維持管理・運営(Operate)を行う方式。
	BOT 方式	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を設置(Build)し、契約期間にわたり、維持管理・運営(Operate)を行い、事業期間終了後、その施設の所有を町に移転(Transfer)する方式。
	BOO 方式	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を整備した後、一定の事業期間にわたって施設の維持管理・運営を行い、事業期間終了後も当該施設の所有権を維持する、または施設を解体・撤去して事業を終了させる方式。
	コンセッション方式	町が施設の所有権を有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。
その他		民間事業者による提案が可能

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、契約締結日から 20 年間（西暦 2047 年 3 月末まで）とする。

2. SPC の収入

SPC の収入は、「1. 事業概要（5）事業の範囲 2) 業務範囲」に示す業務範囲に関するサービス対価及び SPC による独立採算によるものとする。

3. 町が実施する場合と PFI 事業により実施する場合の評価

(1) 特定事業の選定基準について

本事業を PFI 事業として実施することにより、町が直接事業を実施する場合と比べて、効果的かつ効率的に事業が実施されると評価、判断する場合に特定事業として選定する。具体的な評価基準は、①契約期間における継続的な町の財政負担の効率化が期待できること、②定量的な財政負担が同一水準にある場合において、公共サービスの水準の向上が継続的に期待できることの 2 点である。

(2) 評価の方法

本事業について、定量的に評価するにあたり、町が直接事業を実施する場合（PSC：パブリック・セクター・コンパレーター Public Sector Comparator）と PFI 事業により実施する場合（BTO 方式を想定）を比較し、各方式における町の財政負担額について、下記の前提条件において評価を行った。なお、この前提条件は、町が独自に設定したものであり、応募者の提案内容を制約するものではない。

◆前提条件

	PSC	PFI (BTO 方式)
共通条件	①事業範囲 3 施設（道の駅・公園・火葬場） ②事業期間 20 年間 ③インフレ率 考慮しない ④割引率 0.257% (国債 10 年利回りの直近 10 年分の平均を参考に設定。)	
算定対象となる経費	①企画設計費 ②建設費 ③工事監理費 ④維持管理費 ⑤運営費	①プロジェクトマネジメント費 ②企画設計費 ③建設費 ④工事監理費 ⑤維持管理費 ⑥運営費 ⑦SPC 組成維持費 ※リスク調整 建設費の 1%
企画設計・建設に関する費用	・本事業の整備内容を町の仕様及び過去の事例を基に算定。	・企画設計・建設の包括発注によるスケールメリットからコストの効率化が図られることを想定し設定。
維持管理に関する費用	・本事業の整備対象となる施設の仕様及び過去の事例を基に算定。	・SPC が適切な維持管理を行うことで、従来よりも維持管理費の削減が見込まれることを想定し設定。
運営に関する費用	・本事業で整備対象となる施設の仕様及び同様施設等の運営状況を基に算定。	・SPC が適切な運営を行うことで、従来よりも運営費の削減が見込まれることを想定し設定。
その他の経費		・プロジェクトマネジメント費については、過去の SPC の業務実績を基に設定。

(3) 算定評価の結果

町は前述の前提条件を基に、町が直接事業を実施する場合と PFI 事業により実施する場合の町の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。ただし、本事業で得られると想定されるリスク移転による効果は加味していない。

この結果、本事業を PFI 事業により実施する場合は、町が直接事業を実施するよりも、事業契約期間中の町の財政負担が約 10.9% 削減されるものと見込まれる。

	PSC	PFI	VFM (%)
評価指数	100	89.1%	10.9%

(4) 定性的評価

本事業を PFI 事業により実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

ア 民間事業者の創意工夫による公共サービスの質向上

本施設の企画設計、建設、維持管理及び運営に関する業務を性能発注により民間事業者に委ねることで、民間事業者の創意工夫を活かすことが可能となり、より質の高い公共サービスの提供が期待できる。

イ 一括発注による事業の効率化

町が直接整備する分離発注及び仕様発注に比べて、民間事業者が企画設計、建設、維持管理及び運営を一括して行うことで、民間の技術力及び企画力が発揮された施設整備や質の高い維持管理による事業の合理化や効率化が期待できる。

また、長期的な視点で維持管理・運営業務が実施されることによるライフサイクルコストの縮減等、民間事業者による各業務を通じた包括的な創意工夫の発揮が期待できる。

ウ 事業期間にわたるサービスの水準の確保

本施設の企画設計、建設、維持管理及び運営に関する業務を長期間にわたり発注することで、社会環境の変化や多様化する利用者ニーズへの迅速かつ柔軟な対応、複数年にわたる業務改善効果による継続的なサービス水準の向上が期待できる。

エ リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

事業開始前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。それにより、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。

オ 財政負担の平準化

民間資金を活用することで、町は事業期間終了までの間、施設整備費を含めた事業費を分割して支出することが可能となり、財政負担の平準化が図られる。

(5) 総合的評価

本事業は、PFI 事業により実施することで、民間事業者のノウハウや創意工夫を得ることになり、この結果、定量的な町の財政負担の効率化と定性的な公共事業への効果が期待される。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適切であると認め、PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。