

「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、滋賀県希望が丘文化公園活性化事業(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条第1項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和8年(2026年)3月18日

滋賀県知事 三日月 大造

特定事業の選定について

1 事業概要

(1) 事業名称

滋賀県希望が丘文化公園活性化事業（以下「本事業」という。）

(2) 公共施設の管理者の名称

滋賀県知事 三日月大造

(3) 事業の目的

滋賀県（以下「県」という。）では、開園から50年以上経過し、施設の老朽化や利用者ニーズの変化への対応が求められる滋賀県希望が丘文化公園（以下「本公園」という。）において、施設の再整備や効果的・効率的な管理による公園全体の魅力向上により来園者の増加を図るため、令和6年8月に「滋賀県希望が丘文化公園活性化方針」（以下「活性化方針」という。）を策定したところである。

本事業は、活性化方針を実現することを目的に実施する。

施設の設計、建設、維持管理等を一体的に実施することにより、民間事業者の創意工夫が発揮され、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減が図られることを期待する。

本事業の目標等

【目標】年間来園者数：令和22年度（2040年度）100万人以上

【目指す公園の姿】

「自然×憩い×体験×スポーツ」で、訪れる方の心と体が健康に、そして元気になる公園

【基本方針】

- (1) 誰もが安心して様々な用途で利用しやすい公園とする。
- (2) ありのままの自然や広大なフィールドといった公園の特性を活かし、子ども等が自ら工夫して冒険できる体験活動の場とする。
- (3) 公園内の移動手段の改善やゾーン間の連携促進により、公園全体としての一体感や魅力を高める。

(4) 施設概要

ア 本公園の立地ならびに規模

項目	内容
所在地	滋賀県野洲市北桜、辻町、小篠原、大篠原、小堤、湖南市菩提寺、竜王町薬師
敷地面積	約416ha
都市計画	・市街化調整区域（全域） ・三上風致地区（一部）
法令に基づく制限	・自然公園法：希望が丘集団施設地区（全域）、第2種特別地域（一部）、第3種特別地域（一部） ・鳥獣保護および狩猟に関する法律 ：鳥獣保護区（一部）、特別保護地区（一部） ・森林法：森林地域（一部）、保安林（一部） ・社会教育施設：青年の城、野外活動センター

イ 主な既存施設の概要

ゾーン名	主な施設名	主な施設内容
スポーツゾーン	スポーツ会館	体育室、卓球場、会議室、食堂、事務室
	陸上競技場	400mトラック、屋内練習場
	球技場	1面
	野球場	1面
	ソフトボール場	1面
	テニスコート	屋内3面、屋外14面
	草野球場	2面
	グラウンド・ゴルフ場	8ホール×4コース
	芝生ランド	6.7ha
	子ども広場	ブランコ、土管、休憩所
	ピクニックランド	13サイト
	フィールドアスレチック	56ポイント
駐車場	西駐車場 1,170台、南駐車場 117台	
文化ゾーン	青少年宿泊研修所（青年の城）本館、食堂棟	宿泊室（23室 360名）研修室、ホール、事務室、食堂、浴室
	多目的広場	円形グラウンド
	桜の森	展望台
	駐車場	東駐車場 344台 青年の城前駐車場 120台
野外活動ゾーン	野外活動センター	集会室、事務室
	キャンプ場	第1～6キャンプ場（テント104張、790名） 東雨天活動場、西雨天活動場
	パートセンター	集会室・指導員室
	かえでの森	休憩所
	ロッジ	8棟

ウ 本事業で整備する施設の概要

施設名	内容
宿泊研修施設	【規模】 宿泊定員 220名、延床面積 5,900㎡程度 【主な諸室】 宿泊室、大ホール、多目的室、会議室、レストラン、大浴場、事務室 等
キャンプサイト	【規模】 定員 400名 【主な付帯施設】 炊事棟、シャワー室、便所 等
その他	大型遊具、駐車場 等

(5) 事業方式

事業者が施設の設計、建設を行った後、県に所有権を移転し、事業期間終了までの間、施設の維持管理・運営を行う方式（B T O : Build-Transfer-Operate 方式）とする。

なお、維持管理・運營業務については、指定管理者制度を活用する。

参加企業には特別目的会社（SPC）の設立を義務付ける。

(6) 事業期間

本事業における事業期間は、事業契約締結日の翌日から令和 28 年 3 月末日までとする。業務項目ごとの詳細な期間は下記のとおりである。

項目	期間
設計・建設期間	【キャンプサイト等】 令和 9 年 7 月頃～令和14年 9 月頃 【新宿泊研修施設】 令和 9 年 7 月頃～令和12年 6 月頃 【青年の城解体】 令和12年10月頃～令和13年 9 月頃 【野外活動施設解体】 令和10年 4 月頃～令和12年 9 月頃
開業準備期間	【公園施設・青年の城】 令和10年 1 月～令和10年 3 月 【キャンプサイト】 令和10年 7 月頃～令和10年 9 月頃 【新宿泊研修施設】 令和12年 7 月頃～令和12年 9 月頃
維持管理・運営期間	【公園施設（既存）】 令和10年 4 月～令和28年 3 月 【青年の城】 令和10年 4 月～令和12年 9 月頃 【公園施設（新設）】 令和10年 7 月頃～令和28年 3 月 【キャンプサイト】 令和10年10月頃～令和28年 3 月 【新宿泊研修施設】 令和12年10月頃～令和28年 3 月

(7) 業務範囲

事業者の業務範囲は次のとおりである。なお、業務内容の詳細については、入札公告時に示す。

ア 施設整備業務

- (ア) 設計業務
- (イ) 工事監理業務
- (ウ) 建設業務
- (エ) 備品等調達および設置業務
- (オ) 引渡し業務
- (カ) 解体・撤去業務
- (キ) その他施設整備上必要な業務

イ 統括管理業務

- (ア) 統括マネジメント業務
- (イ) セルフモニタリング業務

ウ 開業準備業務

- (ア) 体制等構築業務
- (イ) 予約システム等整備業務
- (ウ) 事前広報、利用受付業務
- (エ) 移転業務
- (オ) 開業準備期間中の維持管理業務
- (カ) 開業イベント等実施業務

エ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 設備保守管理業務
- (ウ) 公園施設・キャンプサイト等保守管理業務
- (エ) 環境衛生管理業務
- (オ) 清掃業務
- (カ) 備品等保守管理業務
- (キ) 保安業務
- (ク) 緑地管理業務
- (ケ) 駐車場および駐輪場管理業務
- (コ) 修繕・更新業務

オ 運営業務

- (ア) 利用受付業務
- (イ) 食事提供業務
- (ウ) 広報・PR 業務
- (エ) 主催事業実施業務
- (オ) 園内移動の円滑化業務
- (カ) 物品・飲食物等販売業務
- (キ) 自主事業（任意）

(8) 事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、次のとおりである。

ア 県が支払うサービス購入料

県は、選定事業者との間で締結する事業契約に従い、選定事業者が提供したサービスの対価としてサービス購入料を支払う。

サービス購入料の構成は次のとおりである。

- (7) 設計・建設業務の対価
- (イ) 統括管理業務の対価
- (ウ) 開業準備業務の対価
- (エ) 維持管理・運営業務の対価

イ 県利用者から得る収入

(7) 利用者から得る利用料金収入

県は、事業者を本公園の指定管理者に指定し、本公園内の施設の利用料金は直接、事業者の収入とする。その場合の利用料金については、県が提示した考え方を満たすことを条件として、事業者が提案した料金体系を踏まえ県が条例で上限額を定めるものとする。

(イ) 自主事業の実施により得られる収入

2 県が自ら事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価

(1) 評価方法

ア 選定基準

本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた県の財政負担の縮減が期待できること、または県の財政負担額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が期待できることを選定の基準とした。

イ 定量的な評価

県の財政負担額の算定に当たっては、民間事業者からの税収等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行った。

ウ 定性的な評価

上記の財政負担額の算定に加えて、本事業をPFI方式として実施する場合の定性的な評価を行った。

(2) 定量的評価

ア 定量的評価の前提条件

本事業において、県が自ら実施する場合の県の財政負担額とPFI方式により実施する場合の県の財政負担額との比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、VFMを算定する上で、県が独自に設定したものであり、入札における実際の入札参加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。

項目	県が自ら実施する場合の費用の項目	PFI事業により実施する場合の費用の項目
支出	①施設整備費 ②開業準備費 ③維持管理・運営費 ④設計業務及び建設業務検査・確認費 ⑤運營業務発注経費 ⑥起債金利	①施設整備業務に係る対価 ②開業準備業務に係る対価 ③維持管理・運営費に係る対価 ④アドバイザー費 ⑤モニタリング費 ⑥SPC 経費 ⑦起債金利
収入	①利用料金収入	①利用料金収入 ②法人県民税
資金調達方法	①一般財源 ②起債	①自己資金 ②市中銀行借入
共通の条件	①事業期間 : 設計・建設期間【キャンプサイト等】: 5年2か月 ※順次開業 設計・建設期間【新宿泊研修施設】: 3年 開業準備期間: 各3か月 維持管理・運営期間【公園全体】: 18年 維持管理・運営期間【キャンプサイト】: 17年6か月 維持管理・運営期間【青年の城】: 2年6か月 維持管理・運営期間【新宿泊研修施設】: 15年6か月 ②割引率 : 0.35% ③インフレ率: 考慮しない	

積算方法	現施設実績、類似施設実績等を勘案して設定	民間事業者による創意工夫の発揮により一定割合のコスト縮減が実現するものとして設定
------	----------------------	--

イ 算出方法および評価結果

上記の前提条件を基に、県が自ら実施した場合の県の財政負担額とPFI方式により実施する場合の県の財政負担額を事業期間中にわたって年度別に算出し、現在価値換算額で比較すると以下の表のとおりとなる。PFI方式によって実施することにより、県が自ら実施した場合と比較して、約6.4%の県の財政負担額の軽減が見込まれる。

項目	値
県が自ら実施する場合の財政支出額 (現在価値ベース)	138.19 億円
PFI事業により実施する場合の 財政支出額 (現在価値ベース)	129.36 億円
VFM (金額) (現在価値ベース)	8.83 億円
VFM (割合) (現在価値ベース)	約 6.4%

(3) 定性的評価

県が自ら事業を実施する場合と比較して、P F I 方式で実施する場合の定性的な効果等について評価した結果、以下のとおりとなった。

評価項目	評価	理由・内容等
他の公共団体等における類似の事業実績と効果	○	他の地方自治体において、類似の宿泊施設等の整備・運営を P F I 方式で実施した事例が複数あり、利用者増加などの効果が確認できている。
幅広い包括発注による民間の創意工夫の余地	○	宿泊研修施設等の施設整備と維持管理・運営の包括発注が可能であり、施設の維持管理・運営や利用形態を想定した施設整備など民間の創意工夫の余地が大きく、効率的な施設整備や利用者の利便性の向上が期待できる。
施設の仕様・配置等における民間の裁量の余地	○	公園の敷地は広大で、施設配置の自由度が高いほか、施設の仕様についても裁量の余地が大きいため、要求水準に基づく性能発注により、民間事業者のノウハウを生かしたより魅力的な施設整備が期待できる。
事業の継続性	○	P F I 方式の場合に義務付ける S P C（特別目的会社）の設立により、事業実施に係る責任の所在の明確化や債務不履行リスクの軽減が図れ、事業の継続性の担保が可能である。
事業実施スケジュール	○	S P C を構成する設計・建設企業等の中で事業スケジュールの柔軟な調整が可能であり、事業の円滑な執行が期待できる。
県経済への影響（県内企業の参入可能性）	△	県内企業の参加を資格要件とはできないものの、SPC の発注先として県内企業を活用することにより、参加促進を図ることができる。
P F I 手法活用による交付税措置の有無	○	P F I 法に基づく公共施設整備事業であり、施設整備費用相当分の 20% に対する交付税措置がある。

(4) 総括

滋賀県希望が丘文化公園活性化事業を P F I 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。

【理由】

(ア) サービス水準の向上

- ・ 宿泊研修施設等の施設整備と維持管理・運営の包括発注により、施設の維持管理・運営や利用形態を想定した施設整備が可能となり、効率的な施設整備や利用者の利便性の向上が期待できる。
- ・ 園内の施設配置の自由度が高く、施設の仕様も裁量の余地が大きいため、要求水準に基づく性能発注により、民間事業者のノウハウを生かしたより魅力的な施設整備が期

待できる。

(イ) 事業の継続性の担保等

- ・ S P C（特別目的会社）の設立により、事業実施に係る責任の所在の明確化や債務不履行リスクの軽減による事業の継続性担保、事業の円滑な執行が可能となる。

(ウ) 先行事例の実績

- ・ 類似の宿泊施設の整備・運営を P F I 方式で実施した事例が複数あり、利用者増加などの効果が確認できている。

(エ) 財政負担の軽減

- ・ 一定の V F M が見込まれるうえに、施設整備費用相当分の 20% に対する交付税措置がある。