

みなとみらい公共駐車場運営事業 特定事業の選定について

令和元年 11 月 8 日

横浜市

目 次

1	特定事業の選定に係る評価の趣旨	1
2	特定事業の選定対象となる事業の概要	1
3	特定事業の選定に関する評価の方法及び内容	1
(1)	評価の方法	1
(2)	定量的評価の前提条件	1
4	特定事業として実施することの客観的評価	4
(1)	定量的評価	4
(2)	定性的評価	4
(3)	総合評価	5

1 特定事業の選定に係る評価の趣旨

横浜市（以下「市」という。）は、令和元年7月31日に公表した「みなとみらい公共駐車場運営事業 実施方針」（以下「実施方針」という。）に基づく「みなとみらい公共駐車場運営事業」（以下「本事業」という。）について、「民間の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条に基づいて特定事業として選定するにあたり、本事業を実施することが適切であることを確認するため、定量的及び定性的な評価を行った。

なお、本資料で用いる用語は、特段の定めがない限り、実施方針の定めるところによるものとする。

2 特定事業の選定対象となる事業の概要

本事業は、現在、公益財団法人横浜市建築助成公社（以下「公社」という。）が所有し、令和2年度末までに市に移管される「みなとみらい公共駐車場」（以下「本施設」という。）を対象としてPFI法第2条第7項に定める運営権を設定することにより、同法第2条第6項に定める公共施設等運営事業をとして実施するものである。

市は、公社からの移管に伴い本施設の所有権を取得し、本施設を対象とした令和3年4月1日から令和22年3月末までの19年間にわたり存続する運営権をPFI法第16条第1項の定めるところにより、PFI事業者に設定する。

PFI事業者は市に運営権対価を支払い、本施設の運営等を実施することにより得られる利用料金等の収入を自らの収入として收受するとともに、運営等を実施することにより必要となる費用を支払うものとする。

3 特定事業の選定に関する評価の方法及び内容

（1）評価の方法

ア 本事業を特定事業として実施することにより、市の歳入の増加が期待できること、又は歳入が同等である場合において、市におけるMICE機能の強化に資する効果などを期待できる場合を選定の基準とした。

イ 本事業は独立採算型の公共施設等運営事業であることから、市自らが本事業を実施する場合の純現在価値（以下「NPV」という。）と、本事業を特定事業として実施する場合の純現在価値（以下「NPV’’という。）を比較することで、定量的な評価を行った。

ウ 上記イの純現在価値の算定に加えて、本事業を実施する場合に、市が推進しようとするMICE機能強化にもたらす相乗的な効果などについて定性的な評価を行った。

（2）定量的評価の前提条件

本事業に関するNPV及びNPV’’については、「公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン」に基づき、次のように算定する。

NPVについては、市自らが本事業を実施する場合として、市が本施設の運営に伴い

得られる利用料金収入等を收受するとともに、本施設の管理運営業務等を委託するための費用や修繕のための費用を負担し、公共施設等運営権設定期間において想定されるキャッシュフローベースでの総収入と総支出（設備投資を含み、元利金の償還を含まない）の差分を、本事業に関して市が負っているリスクを加味した割引率で現在価値化することにより算定する。

N P V' については、P F I 事業者が本事業を実施する場合として、P F I 事業者が本施設の運営に伴い得られる利用料金収入等を收受するとともに、本施設の管理運営業務や修繕等の実施に要する費用を負担し、公共施設等運営権設定期間において想定されるキャッシュフローベースでの総収入と総支出（設備投資を含み、元利金の償還を含まない）の差分を、本事業に関して P F I 事業者が負っているリスクを加味した割引率で現在価値化することにより算定する。

本事業に関して市又はP F I 事業者が負っているリスクを加味した割引率については、いずれも駐車場事業における収益変動リスクを勘案した本事業における運営権対価を算定するための割引率とする。

その他、N P V 及びN P V' の比較を行うにあたり設定した主な条件は次の表 1 及び表 2 のとおりである。なお、これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、実際の民間事業者から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。

表 1 . 定量的評価を行うにあたり設定した主な共通条件

項目	値	算出根拠
①割引率	4.00%	本事業における運営権対価を算定するための割引率を設定。 割引率 = 安全資産利回り + $\beta \times (\text{東証一部上場株式全体利回り} - \text{安全資産利回り})$ β : 駐車場事業者の株式と東証一部上場株式全体との連動性を示す指標
②物価上昇率	考慮していない	独立採算型の事業を対象としていることから V F M 檢討における算定においては考慮していない。
③リスク調整値	割引率の算定において考慮	駐車場事業における収益変動リスクについて駐車場事業者の株式と東証一部上場株式全体の連動性を示す指標 (β) により考慮した。

表2. 定量的評価を行うにあたり設定した主な算出条件

項目	N P Vの項目	N P V' の項目	算出根拠
①キャッシュ フローベース での総収入	・利用料金収入 ・付帯事業収入 (自販機使用 料収入等)	・利用料金収入 ・付帯事業収入 (自販機使用 料収入等)	<ul style="list-style-type: none"> ・利用料金収入及び付帯事 業収入については、N P V及びN P V' のいずれ においても直近過去10年 間の実績に基づいて算出 した。 ・なお、N P V' では、P F I事業者が利用料金を自 らの収入とできることに よるインセンティブを考 慮して算出した。
②キャッシュ フローベース での総支出	・人件費 ・管理費 ・消耗品費 ・損害保険料 ・光熱水費 ・業務経費 ・修繕・更新費	・S P C設立・運 営費 ・人件費 ・管理費 ・消耗品費 ・損害保険料 ・光熱水費 ・業務経費 ・修繕・更新費 ・借入利息 ・法人税及び事 業所税	<ul style="list-style-type: none"> ・人件費については、N P V 及びN P V' のいずれに おいても、直近過去10年 間の実績より必要な人数 を想定して算出した。 ・管理費、消耗品費、損害保 険料、光熱水費及び業務 経費のいずれにおいても 直近過去10年間の実績に に基づいて算出した。 ・修繕・更新費については、 平成30年度に公社が策定 した長期修繕計画書に基 づいて設定した。 ・なお、N P V' では、P F I事業者の持つ運営・維 持管理に関するノウハウ の活用等による減額を考 慮して算出した。 ・借入利息は、一部修繕費用 の借り入れが必要となる ことを想定して算出 した。

4 特定事業として実施することの客観的評価

(1) 定量的評価

上記の前提条件のもとで市自らが本事業を実施した場合と特定事業として実施する場合の純現在価値を比較すると、特定事業として実施する場合は約3.4%のVFM (Value For Money) が有ると見込まれる結果となった。

表3. NPVとNPV' とVFMの値

項目	値
① NPV (現在価値ベース)	897 百万円
② NPV' (現在価値ベース)	927 百万円
③ VFM (金額)	30 百万円
④ VFM (割合)	約 3.4%

(2) 定性的評価

本事業を特定事業として実施することにより、次に示すような定性的なメリットを期待できる。

ア 「グローバルMICE都市」としての更なる競争力強化

市では、MICE市場の世界的な拡大や横浜での開催需要を踏まえ、MICE施策に軸足を置いた運営を目指している。パシフィコ横浜では、VIPが参加する催事が数多く開催されており、皇室関係者、政府要人等の誘導等において、迅速かつ確実な対応が求められる。

本事業を特定事業として実施し、民間事業者の運営ノウハウを活用することで、VIPのセキュリティ対応など、安全かつ円滑なMICE開催を実現し、「グローバルMICE都市」としての更なる競争力強化が期待される。

イ 効率的かつ効果的な運営・維持管理

本事業を特定事業として実施する場合、実施方針条例に基づき利用料金を定めることができることや、利用者のニーズに応じた更新投資等を柔軟に行うことができるなど、民間事業者は高い自由度を持って運営・維持管理を行うことができる。これらにより、民間事業者の持つ運営・維持管理に関するノウハウが最大限活用でき、効率的かつ効果的な運営・維持管理が期待される。

ウ 施設の有効利用

現在、本施設はパシフィコ横浜で催事のない平日を中心に稼働率が低調となっている。本事業を特定事業とした場合、民間事業者の営業努力などにより周辺民間施設との連携がこれまで以上に行われるとともに、民間事業者ならではのノウハウを活かした広報等により、積極的な利用促進が行われ、MICE施設利用者以外の買い物客な

どの一般利用による施設の有効活用が期待される。

エ リスク分担の明確化による安定した事業運営

本事業の計画段階においてあらかじめ発生するリスクを想定し、その責任分担を、市と民間事業者の間で締結する実施契約にて明確にすることで、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、円滑な業務遂行や安定した事業運営が期待される。

オ 運営権対価による歳入の確保

本事業を特定事業として実施することにより、市は、民間事業者から運営権対価として得ることで歳入の確保が期待される。

(3) 総合評価

以上から、本事業は特定事業として実施することにより、市において定量的評価及び定性的評価に係る効果が發揮されるものと期待できる。

このため、本事業をPFI法第7条に定める特定事業として選定することが適当であると認める。