

本牧市民プール再整備事業に関する特定事業の選定について

令和元（2019）年6月7日

横 浜 市

目 次

第 1	特定事業の選定に係る評価の趣旨.....	1
第 2	特定事業の選定対象となる事業の概要.....	1
1	本事業の構成及び業務内容.....	1
2	本事業における協定等.....	2
3	本事業の事業期間.....	3
4	本事業の事業方式.....	3
第 3	特定事業の選定に関する評価の方法及び内容.....	3
1	評価の方法	3
2	定量的評価の前提条件.....	4
第 4	特定事業として実施することの客観的評価.....	6
1	定量的評価	6
2	定性的評価	6
3	総合評価	7

第1 特定事業の選定に係る評価の趣旨

横浜市（以下「本市」という。）は、平成 31（2019）年 3 月 1 日に公表した「本牧市民プール再整備事業の実施に関する方針」（以下「実施方針」という。）に基づく「本牧市民プール再整備事業」（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「P F I 法」という。）第 7 条に基づき、特定事業として選定するにあたり、本事業における特定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、本市が平成 31（2019）年 3 月 1 日に公表した実施方針の定めるところによるものとする。

第2 特定事業の選定対象となる事業の概要

1 本事業の構成及び業務内容

本事業は、昭和 44（1969）年に本牧市民プールが設置された市有地（以下「再整備用地」という。）を対象として、本施設、提供公園、再整備用地の一部の利活用を図る民間収益施設を一体的に整備、管理及び運営するものである。

このうち、本施設の整備、管理及び運営並びに提供公園の整備を実施する事業を P F I 法に定める特定事業とし、民間収益施設の整備、管理及び運営を実施する事業を特定事業の付帯事業（以下「付帯事業」という。）とする。

なお、提供公園の管理及び運営に関する業務については、隣接する本牧市民公園と一体的に管理及び運営することを予定していることから本事業には含まないものとする。

表 1. 本事業の構成及び業務内容

構成	業務内容
特定事業	■ 本施設の整備、管理及び運営並びに提供公園の整備の実施 ア 経営管理業務 イ 施設整備業務 ウ 施設管理業務（指定管理業務） エ 施設運営業務（指定管理業務）
付帯事業	■ 民間収益施設の整備、管理及び運営の実施 ア 経営管理業務 イ 施設整備業務 ウ 施設管理業務 エ 施設運営業務

2 本事業における協定等

本事業の事業主体の役割を担う民間事業者（以下「PFI事業者」という。）は、本市との間で本事業の実施に関する契約（以下「PFI事業契約」という。）を締結するものとする。

本市は、本施設の引き渡しを受けるまでにPFI事業者を指定管理者として指定し、当該指定の通知日から本事業の事業期間終了日までの期間を指定期間として本施設の管理運営を委ねるものとする。

本施設の運営における利便機能営業の事業主体の役割を担う民間事業者（以下「利便機能営業者」という。）は、本市との間で本施設の一部の有償貸付けを受ける契約（以下「公有財産貸付契約」という。）を締結するものとする。

本事業における付帯事業の事業主体の役割を担う民間事業者（以下「付帯事業者」という。）は、本市との間で再整備用地内のうち付帯事業の実施に必要な範囲の敷地（以下「付帯事業用地」という。）の有償貸付を受ける契約（以下「公有地貸付契約」という。）を締結するものとする。

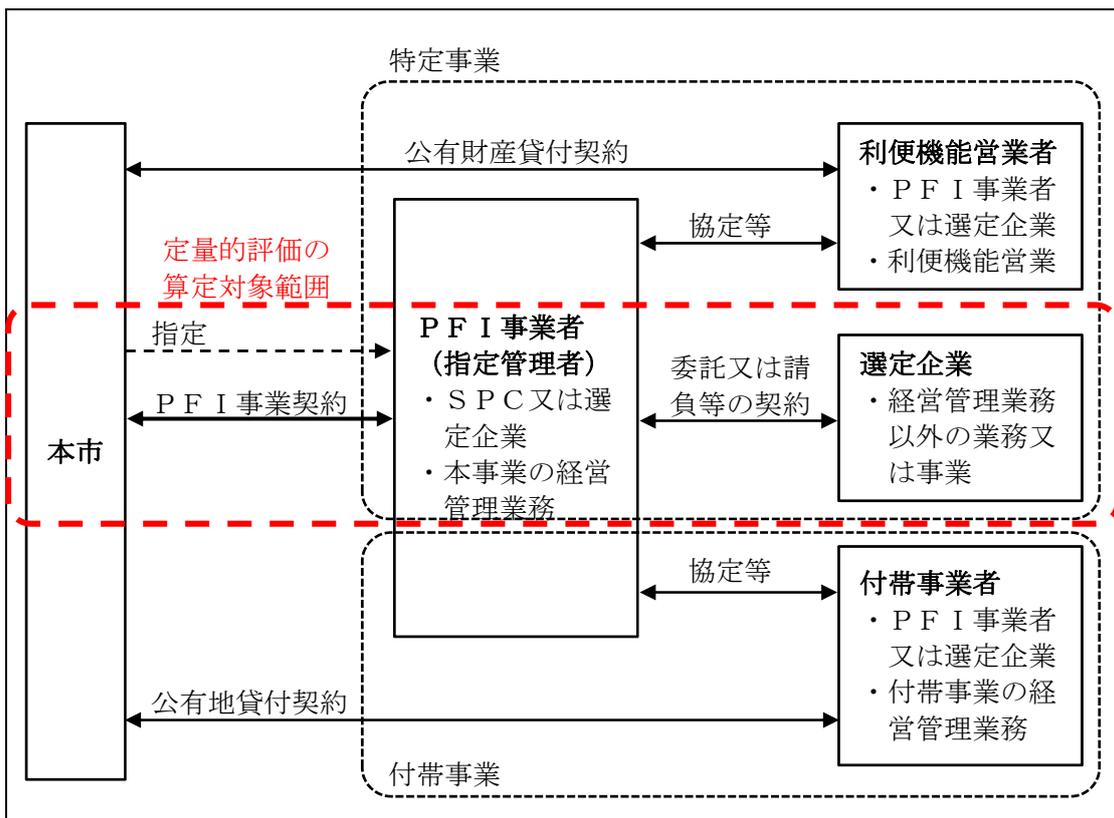


図1. 本事業における協定等の概要

3 本事業の事業期間

本事業の事業期間は、P F I 事業契約の締結日（令和 2（2020）年 6 月頃を予定）から令和 14（2032）年 3 月 31 日までの期間（約 12 年間）とし、令和 4（2022）年 7 月 1 日から本施設の運用（屋外プールの営業等）を開始するものとする。ただし、付帯事業の事業期間については、P F I 事業契約の締結後速やかに公有地貸付契約を締結してから P F I 事業契約の終了日まで、又は公有地貸付契約の締結日から 50 年未満で民間事業者から提案のあった期限までとする。

4 本事業の事業方式

(1) 特定事業の事業方式

本事業における特定事業は、P F I 事業者が自らの責任と費用負担により本施設の建築主及び原始取得者となり、付帯事業用地を除いた再整備用地内に本施設及び提供公園を整備した後、本施設及び提供公園を未使用のまま本市に引き渡し、本施設の管理及び運営を行う、いわゆる B T O（Build-Transfer-Operate）方式により実施するものとする。

また、P F I 事業者は、利便機能営業及び自主事業の営業を除き、本施設の利用に係る利用料金と本市が支払う指定管理料を収入とするジョイント・ベンチャー型の事業として本施設の指定管理業務（施設管理業務及び施設運營業務）を実施するものとし、利便機能営業及び自主事業の営業については独立採算型の事業として実施する。

(2) 付帯事業の事業方式

付帯事業は、付帯事業者自らの責任と費用負担により付帯事業用地内において民間収益施設の整備、管理及び運営を実施し、付帯事業の事業期間終了日までに民間収益施設を解体撤去した上で本市に付帯事業用地を更地返還する独立採算型の事業として実施するものとする。

第 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

- (1) 本事業を実施した場合の事業期間全体を通じた本市の財政負担の縮減をできること、又は本市の財政負担が同一の水準にある場合において、サービスの水準の向上を期待できることを、P F I 法第 7 条の定めるところにより本事業における特定事業を実施することが適切である事業として選定する基準とした。
- (2) 本市の財政負担の見込額の算定にあたっては、P F I 事業者からの税収その他の収入等を適切に算定し、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより定量的な評価を行った。
- (3) 上記(2)の財政負担の算定に加えて、本事業を実施する場合のサービスの水準について、定性的な評価を行った。

2 定量的評価の前提条件

本事業は、特定事業と付帯事業から構成されており、付帯事業は公有地を活用して民間収益施設の整備、管理及び運営について、本市からの支出が生じない独立採算型の事業として実施するものであることから、本事業を特定事業として実施することの定量的評価の算定対象には含まないものとする。

また、特定事業における本施設の施設運營業務（指定管理業務）のうち、利便機能営業及び自主事業の営業についても、本市からの支出が生じない独立採算型の事業として実施するものであることから、特定事業として実施することの定量的評価の算定対象には含まないものとする。

このため、本事業を特定事業として実施することの定量的評価については、本事業における特定事業のうち、本市からの支出により施設整備費等を賄うサービス購入型事業として実施する経営管理業務及び施設整備業務、利用者から徴収する料金及び本市からの支出（指定管理料）により費用を賄うジョイント・ベンチャー型の事業として実施する指定管理業務（利便機能営業及び自主事業の営業は除く。）について、特定事業として実施することの定量的評価の算定対象とする。（前掲の図1参照。）

本事業を特定事業として実施することの定量的評価を行うために、本市が直接事業を実施する場合の公的財政負担の見込額の現在価値（以下「P S C (Public-Sector-Comparator)」という。）と、特定事業として実施する場合の公的財政負担の見込額の現在価値（以下「P F I - L C C (Life-Cycle-Cost)」という。）の比較を行うにあたり設定した主な前提条件は、次の表2のとおりである。

なお、これらの前提条件は、本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2-1. 定量的評価を行うにあたり設定した主な前提条件

VFM検討の前提条件（※1）		
項目	値	算出根拠
①割引率	0.620%	・長期国債の金利をもとに設定
②物価上昇率	考慮していない	・事業契約において物価変動に伴う対価の改定を予定しているため事業費の算定においては考慮していない。
③リスク調整値	保険料相当額	・PFI事業者に移転したリスクの定量化が困難であるため、第三者賠償等に関して保険を付保した場合の保険料相当額を調整した。

※1 上記に加えて、税の還元等の調整として、本市が支払う消費税等のうち本市に還元すると想定される地方消費税相当分(1.10%)、法人住民税のうち市町村税を還元している。

表 2-2. 定量的評価を行うにあたり設定した主な前提条件

事業費などの算出方法（※2）			
項目	P S C の費用の項目	P F I - L C C の費用の項目	算出根拠
①利用者収入などの算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外プール利用料金収入 ・駐車場利用料金収入 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外プール利用料金収入 ・駐車場利用料金収入 	<ul style="list-style-type: none"> ・P S C の利用者収入等は、本牧市民プールにおける事業実績もとに算定した。 ・P F I - L C C の利用者収入等は、P S C の場合と比較したサービス向上効果として利用料金収入が増加することを想定して算出した。
②施設整備業務にかかる費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・設計費 ・建設工事費 ・工事監理費 ・備品等調達設置費 ・必要な行政手続に関する費用等 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計費 ・建設工事費 ・工事監理費 ・備品等調達設置費 ・必要な行政手続に関する費用等 ・建中金利 	<ul style="list-style-type: none"> ・P S C の各経費については、本牧市民プールにおける事業実績を基に、関係事業者からの参考見積、ヒアリングなどを参考に算定した。 ・P F I - L C C の各経費については、事業実績や市場動向等を参考とするとともに、本事業における整備等の内容をふまえ、民間事業者の技術力や創意工夫により得られると想定される減額を考慮して算出した。
③施設運營業務にかかる費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・運営委託費 ・運営事務費 	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理料 	
④維持管理業務にかかる費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・保守点検費 ・修繕費 ・水光熱費 	<ul style="list-style-type: none"> ・保守点検費 ・修繕費 ・水光熱費 	
⑤資金調達にかかる費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・地方債による調達（償還期間 10 年満期一括元本償還） ・開業準備費は完了後に一括で支払 ・運營業務及び維持管理業務にかかる費用は発生年度に支払 	<ul style="list-style-type: none"> ・自己資金（資本金） ・市場借入金 ・開業準備費は完了後に 10 年間にわたり割賦で支払 ・開業準備費を割賦払いするための借入金を調達 ・指定管理料は発生年度に支払 	<ul style="list-style-type: none"> ・資本金 IRR は約 5 % ・資金調達条件の詳細については、過去の P F I 事業の実績等を参考とした他、近時の類似 P F I 事例を元に設定 ・金利水準については、近時の地方自治体向けの融資利率等を参考として設定

事業費などの算出方法（※2）			
項目	PSCの費用の項目	PFI-LCCの費用の項目	算出根拠
⑥その他の費用		<ul style="list-style-type: none"> ・PFI事業者の運営費用 ・PFI事業実施に係る公共側の費用 	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI-LCCに公共に対するアドバイザー業務及びモニタリング支援業務の委託費用、PFI事業者による経営管理業務の費用を計上

※2 不動産取得税については、PFI事業者と建設企業の契約において、PFI事業者が本施設の原始取得者となる契約を締結することを想定しており、地方税法第73条の2の適用により、PFI事業者に不動産取得税が課せられないものとして算出した。

第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、本市が直接実施する場合と特定事業として実施する場合の公的財政負担の見込額の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4.72%のVFM (Value For Money) の向上が見込まれる結果となった。

表3. PSCとPFI-LCCとVFMの値

PSCとPFI-LCCとVFMの値	
項目	値
①PSC（現在価値ベース）	2,307,432 千円
②PFI-LCC（現在価値ベース）	2,198,529 千円
③VFM（金額）	108,902 千円
④VFM（割合）	4.72%

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することができる。

- (1) 民間ノウハウ活用による屋外遊泳用プール事業におけるサービス水準の向上

多様な世代の方々がレクリエーション目的で利用する本施設の特性から、整備、管理及び運営の実施を包括的にPFI業者に委ねることにより、様々な民間集客施設の整備、管理及び運営に関するノウハウ等の活用が図られた魅力ある集客施設となることが期待できる。
- (2) 民間収益施設を一体的に整備することによる周辺地域のまちづくりへの貢献

本施設と民間収益施設の整備、管理及び運営を一体的に実施することにより、本施

設以外の民間収益施設の利用者に対する新たなサービスの提供が図られ、賑わいや利便性の向上など、本施設周辺の地域のまちづくりに資することが期待できる。

(3) リスク分担の明確化による安定的かつ長期的な屋外遊泳用プール事業の実現

事業期間中に発生するリスクをあらかじめ想定し、本市とPFI事業者とが適正なリスク分担を行うことにより、リスクの顕在化時において適切かつ迅速な対応が可能となり、安定的で円滑な事業の実施が可能となる。

3 総合評価

以上のことから、本事業は、特定事業として実施することにより、本市において定量的評価及び定性的評価に係る効果が発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。