

**(仮称) 豊岡町複合施設再編整備事業
特定事業の選定について**

令和7年9月24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	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
3	定量的評価	3
4	定性的評価	3
第3	評価の結果（まとめ）	4

第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7年3月7日に実施方針を公表した「(仮称) 豊岡町複合施設再編整備事業（以下「本事業」という。）」を、「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条に基づき特定事業として選定するに当たり、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、市が令和7年3月7日に公表した「(仮称) 豊岡町複合施設再編整備事業 実施方針」の定めに従う。

第2 評価の方法及び内容

1 評価の方法

- (1) 本事業を特定事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減を期待できること、又は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選定の基準とした。
- (2) 市の財政負担の見込額の算定に当たっては、特定事業を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）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うえ、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) 上記の財政負担の算定に加えて、本事業を特定事業として実施する場合における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

本事業を、市が直接実施する場合及び特定事業として実施する場合の財政負担額を比較して定量的評価を行うに当たり設定した主な前提条件は、次の表のとおりである。

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。

図表 1 市の財政負担額算定の前提条件

	市が直接実施する場合	特定事業として実施する場合
財政負担額の 主な内訳	①設計費 ②工事監理費 ③建設費 ④外構整備費 ⑤解体費 ⑥什器備品調達・設置費 ⑦開業準備業務費 ⑧維持管理費 ⑨運営費 ⑩市債利息	①設計費 ②工事監理費 ③建設費 ④外構整備費 ⑤解体費 ⑥什器備品調達・設置費 ⑦開業準備業務費 ⑧維持管理費 ⑨運営費 ⑩市債利息 ⑪市場借入利息 ⑫その他費用（建中金利、特別目的会社設立・経営費用、アドバイザリー費、モニタリング費、法人税（市税相当除く）、消費税等）
共通の条件	①事業期間：約 20 年 4 ヶ月 ②割引率：2.00%（長期国債 20 年物の過去 1 年間の平均利回りを参考に設定） ③物価上昇率：費用の算定において入札公告までの想定上昇率を考慮した。 ④リスク調整値：PFI 事業者にて想定する保険コスト相当	
資金調達手法	①-1 市債 • 返済期間 15 年 • 元利均等返済 ※施設整備費のうち交付金対象外の費用 ①-2 市債 • 返済期間 30 年 • 元利均等返済 ※交付金の裏負担分 ②交付金 • 公立学校施設整備費負担金（補助対象額の 1/2） • 学校施設環境改善交付金【危険改築】（補助対象額の 1/3） • 学校施設環境改善交付金【不適格改築】（補助対象額の 1/3） • 子ども・子育て支援施設整備交付金	①自己資金 • 施設整備費の 1%程度 ②市場借入 • 返済期間 15 年 • 元利均等返済 ※施設整備費のうち交付金対象外の費用 ③市債 • 返済期間 30 年 • 元利均等返済 ※交付金の裏負担分 ④交付金 • 公立学校施設整備費負担金（補助対象額の 1/2） • 学校施設環境改善交付金【危険改築】（補助対象額の 1/3） • 学校施設環境改善交付金【不適格改築】

	(補助対象額の 5/6)	築】 (補助対象額の 1/3) ・子ども・子育て支援施設整備交付金 (補助対象額の 5/6)
設計・建設段階の費用に関する事項	・想定する施設計画に基づき、同用途の他事例の実績等を勘案して設定した。	・市が直接実施する場合に比べ、設計、建設、維持管理、運営の一体的な発注により、重複コスト等の削減や本事業のライフサイクル全体にわたり民間事業者のノウハウの発揮がなされ、一定割合の縮減が実現するものとして設定。
維持管理・運営段階の費用に関する事項	・対象施設の現状の維持管理・運営に係る経費や同用途の他事例の実績等を勘案して設定した。	
収入に関する事項	・なし	・なし

※市が直接実施する場合、特定事業として実施する場合ともに、飲食機能業務及び駐車場管理運営業務は独立採算が前提であるため、収入、費用ともに非計上とした。また、飲食機能業務及び駐車場管理運営業務の実施に伴う貸付料等については、市が直接実施する場合、特定事業として実施する場合ともに同条件であることから、VFM 算定に含めないこととした。

※自主事業による収入及び費用は見込んでいない。

3 定量的評価

上記前提条件に基づく市の財政負担額について、市が直接実施する場合と特定事業として実施する場合を比較すると、次の表のとおりとなる。

図表 2 財政負担額の比較（現在価値ベース）

項目	値
①PSC（市が直接実施した場合）	15,707 百万円
②PFI-LCC（特定事業として実施する場合）	15,315 百万円
③VFM（金額）	392 百万円
④VFM（%）	約 2.5%

4 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、以下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) 一括発注による効率的な事業の実施

設計から建設、維持管理、運営の各業務を PFI 事業者が一括して実施することにより、これらの各業務を個別に発注する場合と比較して、供用開始後の維持管理及び運営方針に基づく最適な施設計画や、経済的な設計及び整備を行うことができるなど、各業務間の連携による効

率的かつ実効的な事業の実施に期待できる。

(2) 利用者に対するサービス水準の向上

PFI 事業者が有する社会教育施設やコミュニティ施設の運営ノウハウを用い、市単独の運営と比較し、多様な利用者のニーズにきめ細やかに対応することで、豊かな学び・体験の機会づくり、コミュニティの形成によるにぎわいの創出の機会拡大などに期待できる。

また、PFI 事業者が市民利用施設エリアの横断的運営業務を担うことで、複合施設の利点を生かし各施設の機能を融合させ相乗効果を発揮することにより、従来の縦割りでのサービスを解消し、よりよい市民サービスの提供や施設利用者の利便性向上に期待できる。

(3) リスク分担の明確化による安定的かつ長期的な事業運営の実現

事業期間中に発生するリスクを計画段階において予め想定し、その責任分担を市及び選定事業者の間で明確にすることによって、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、長期にわたる本事業の業務が、安定かつ円滑に遂行されることが期待できる。

第3 評価の結果（まとめ）

本事業は、特定事業として実施することにより、市が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において約 2.5% の財政負担額の削減率が達成されることが見込まれる。また、上記第2の4で示したように、社会教育施設やコミュニティ施設の運営ノウハウを活かしたサービス水準の向上等も期待することができる。

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