

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業  
に伴う公益施設整備事業  
特定事業の選定について

平成21年5月18日

横 浜 市

## 目次

第1 特定事業の選定に係る評価の結果 .....	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（財政負担額の比較） .....	3
4 定性的評価（公共サービスの水準の評価） .....	3
第3 まとめ .....	4

## 第 1 特定事業の選定に係る評価の結果

戸塚駅西口第 1 地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業（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。）に基づく事業（以下「PFI 事業」という。）として実施することにより、横浜市（以下「市」という。）が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額を約 8% 縮減することが期待できると共に、公共サービス水準の向上を期待することができる。

上記の評価を踏まえ、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると認め、ここに PFI 法に基づく特定事業として選定する。

## 第 2 評価の方法及び内容

### 1 評価の方法

- (1) 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公共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 PFI 事業として実施する場合における公共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 PFI 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。

市の財政負担額算定の前提条件

	市が直接実施する場合	PFI 事業として実施する場合
財政負担額の 主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> <li>①設 計 費</li> <li>②建 設 費 (備品調達費含む)</li> <li>③工事監理費</li> <li>④維持管理費 (修繕費含む)</li> <li>⑤運 営 費</li> <li>⑥起 債 利 息</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①設 計 費</li> <li>②建 設 費 (備品調達費含む)</li> <li>③工事監理費</li> <li>④維持管理費 (修繕費含む)</li> <li>⑤運 営 費</li> <li>⑥支 払 利 息</li> <li>⑦その他費用 (建中金利、特別 目的会社設立・運営費用、ア ドバイザリー費、モニタリン グ費等)</li> </ul>
共通の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>①事 業 期 間 : 約 17 年</li> <li>②割 引 率 : 2.0% (長期国債 (10 年物) 応募者利回りの 過去平均及び物価上昇率を参考に設 定)</li> <li>③物 価 上 昇 率 : 0.3% (消費者物価指数の過去平均を参考に 設定)</li> <li>④リスク調整値 : 考慮しない</li> </ul>	
資金調達手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>①一般財源</li> <li>②起 債</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①自己資金</li> <li>②銀行借入</li> </ul>
施設整備業務の 費用に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市の仕様及び同種の公共施 設の実績等を勘案して設定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市が直接実施する場合に比 べ、PFI 事業として実施した 場合では、設計、建設、維持 管理及び運営の一体的な発 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</li> </ul>
維持管理・運營業務の 費用に関する事項		
収入に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用料金収入等については、市内の類似施設の実績値等を勘案 し、市が直接実施する場合と、PFI 事業として実施する場合を 同額として設定</li> <li>・ その他、本事業に伴う市の税収を設定</li> </ul>	

### 3 定量的評価（財政負担額の比較）

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 PFI 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。

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）	16,876 百万円
②PFI-LCC（PFI 事業として実施する場合）	15,591 百万円
③VFM（金額）	1,285 百万円
④VFM（%）	7.6%

### 4 定性的評価（公共サービスの水準の評価）

本事業を PFI 事業として実施することにより、以下に示すような公共サービスの水準の向上を期待することができる。

#### (1) サービス水準の向上

PFI 事業によるサービスの提供により、設計、建設から維持管理・運営までのライフサイクルを通じた一貫した取り組み及び体制の採用が図られ、その結果、施設の利用のしやすさや機能が向上し、市民への良質な公共サービスの提供が期待できる。

具体的には、以下に述べる本施設の特性を生かしたサービス水準の向上が可能となる。

##### ① 駅前立地の特性を活かした提案

本施設は、戸塚駅前に立地する特徴を活かし、多くの市民が利用できる複合施設計画の提案が期待できる。特に、戸塚駅や共同ビルと連絡する3階部分（市民利用ゾーン等）において、民間事業者の創意工夫が期待できる。

##### ② 一体的な管理・運営による利便性の向上

本施設では、区民文化センター、多目的スペース、第2交通広場、駐車場、第2自転車駐車場、食堂、店舗など、市民の利用に供する様々な施設が複合化しており、これらの管理・運営を民間事業者に一体的に委ねることにより、効率的な管理、運営が可能となり市民にとっての利便性の向上が期待できる。

#### (2) 優れた提案内容の採用

本事業においては、総合評価一般競争入札の採用により、価格の評価だけでなく、民間事業者の提案内容も評価されることとなり、価格と提案の両面から、総合的に優秀な提案者を選定できる。

### (3) 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、安定した事業運営や円滑な業務遂行が期待できる。

## 第3 まとめ

本事業は、PFI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8%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で示したような定性的なメリットも期待できる。さらに、市が自ら実施した場合、短期間に市の予算に初期投資費用を計上することになるのに対し、PFI事業として実施する場合、施設完成後において、事業期間にわたりサービス対価として支払うことから、市の財政支出を平準化することが可能になる。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、ここにPFI法第6条に基づく特定事業として選定する。