

南の拠点整備事業（B棟）  
特定事業の選定

平成 29 年 4 月 3 日

鹿児島県垂水市

## 目 次

1	事業の概要	1
(1)	事業名称	1
(2)	公共施設等の管理者等の名称	1
(3)	事業の目的	1
(4)	事業内容	1
(5)	事業方式	1
(6)	事業期間	2
(7)	立地条件及び施設の概要	2
(8)	事業に係る収入等	2
2	事業の評価	2
(1)	評価の方法	2
(2)	P F I 事業として実施することの定量的評価	3
(3)	P F I 事業として実施することの定性的評価	6
(4)	P F I 事業として実施することの総合的評価	6

## 1 事業の概要

### (1) 事業名称

南の拠点整備事業（B棟）（以下、「本事業」という。）

### (2) 公共施設等の管理者等の名称

鹿児島県垂水市長 尾脇 雅弥

### (3) 事業の目的

少子高齢化が進んでいる垂水市は、人口減少に歯止めをかけ、地域活動や地場産業において必要な若手人材の労働力を確保し、定住人口と雇用、及び交流人口の増加を促すべく「垂水市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定した。その総合戦略を具体的な成果に結びつける一つの施策として、垂水市は「南の拠点整備」として「道の駅」の建設を進め、国道220号・垂水フェリー航路・大隅縦貫道整備と将来の横断道路による交通の結節点としての地の利を生かし、垂水市全体の産業・観光振興を実現するものとする。

本事業は、「垂水市南の拠点整備に係る基本構想」〔平成28年1月〕に基づき、「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。）」に準じ、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入や市政の平準化等を図りつつ、市の産業・観光振興拠点となる施設を建設するものである。

南の拠点の整備にあたっては、以上の基本理念に基づき実施するものとする。

### (4) 事業内容

本事業においては、平成29年2月24日に公表し、平成29年4月3日付けで変更した「南の拠点整備事業（B棟）実施方針」で示したとおり、民間事業者が本事業の遂行のみを目的として設立する特別目的会社（以下「事業者」という。）は、以下の業務を実施するものとする。

- ①本事業区域内における公共施設の施設整備に関する業務
- ②本事業区域内における公共施設の維持管理に関する業務
- ③本事業区域内における公共施設の運営・運営マネジメントに関する業務

### (5) 事業方式

本事業において事業者が施設整備を行った後、市に所有権を移転し、維持管理に関する業務及び運営・運営マネジメントに関する業務を行うBTO（Build－Transfer－Operate）方式により実施する。

**(6) 事業期間**

垂水市議会の議決があった日（平成 29 年度内）から平成 45 年 7 月 31 日までの期間とする。なお、開業は平成 30 年 8 月 1 日を予定している。

**(7) 立地条件及び施設の概要**

事業場所	鹿児島県垂水市浜平字中村 2036-6	ほか
敷地面積	計画全体の敷地面積	約 24,956.06 m <sup>2</sup>
	本事業施設の敷地面積	約 2,068 m <sup>2</sup>
	用途地域	準住居地域
建ぺい率	60%	
容積率	200%	

**(8) 事業に係る収入等**

本事業における事業者の収入は、事業者が実施する本施設の整備業務にかかる対価、維持管理業務にかかる対価及び収益サービスの収入から構成される。

市は、公共施設の管理者等と事業者との間で締結する事業契約書（以下「事業契約書」という。）に従い、事業者が提供する本事業に必要なサービス対価として、施設整備及び維持管理に係る対価を、事業期間中において事業者に対し支払う。

## 2 事業の評価

### (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額の縮減を期待できることを選定の条件とした。
- ②市の財政負担の見込み額の算定にあたっては、将来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評価を行った。
- ③上記の財政負担の算定に加え、本事業をPFI事業として実施する場合の定性的な評価を行った。

### (2) PFI事業として実施することの定量的評価

本事業について、市が公共施設を自ら整備、維持管理及び運営した場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込み額（従来型公共事業で事業を実施した場合の見込み額）の現在価値（以下「PSC」という。）と、PFI手法による公共施設の整備、維持管理及び運営・運営マネジメントを行った場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込み額（PFI手法で事業を実施した場合の見込み額）の現在価値（以下「PFI-LCC」という。）を比較し、PFI事業により得られる定量的効果について、分析を行った。

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、実際の本事業の応募者の提案内容を制約するものではない。

#### ① 従来型公共事業で事業を実施した場合の見込額

##### ・対象業務

##### 施設整備に関する業務

- 1) 事前調査業務及びその関連業務（市が提示した調査以外に事業者が必要とする調査を含む）
- 2) 設計業務（基本設計及び実施設計）及びその関連業務
- 3) 建設工事業務及びその関連業務（什器備品の一部整備業務を含む）
- 4) 工事監理業務
- 5) 周辺家屋影響調査・対策業務
- 6) 電波障害調査・対策業務
- 7) 市への所有権移転業務

##### 維持管理に関する業務

- 1) 建築物保守管理業務（点検、保守、修繕等の実施）
- 2) 建築設備保守管理業務（点検、保守、修繕等の実施）
- 3) 清掃業務

## ② PFI事業として実施した場合の見込額

### ・対象業務

#### 施設整備に関する業務

- 1) 事前調査業務及びその関連業務（市が提示した調査以外に事業者が必要とする調査を含む）
- 2) 設計業務（基本設計及び実施設計）及びその関連業務
- 3) 建設工事業務及びその関連業務（什器備品の一部整備業務を含む）
- 4) 工事監理業務
- 5) 周辺家屋影響調査・対策業務
- 6) 電波障害調査・対策業務
- 7) 市への所有権移転業務

#### 維持管理に関する業務

- 1) 建築物保守管理業務（点検，保守，修繕等の実施）
- 2) 建築設備保守管理業務（点検，保守，修繕等の実施）
- 3) 清掃業務

- ・資金調達に係るコスト（融資金利等）建設期間事業者運営費用、アドバイザー費用、諸税等を見込み算出した。
- ・従来型公共事業で事業を実施した場合の見込み額から、一括発注により効率化が図られ、また性能発注によって民間事業者の創意工夫が発揮されることによるコスト縮減を想定した額を減額して算出した。
- ・市から事業者へ移転されるリスクは、事業者が維持管理・運営・運営マネジメント段階に付保する保険料として算定した
- ・事業者が支払う公租公課のうち、法人税及び消費税の税収を考慮し、適切な調整を行った。
- ・事業者選定から契約に係る人権費、事業者の監視に係る人件費

## ③ 共通項目

- ・物価変動率は考慮しない。
- ・現在価値化を行う際の割引率は0.96%とした。

P S C : 事業期間中の各年度における (歳出項目 - 歳入項目) の合計

歳入項目 : 一般財源 + 地方債

歳出項目 : 施設整備費 (設計費、監理費を含む) + 地方債償還利息 + 維持管理費 + 消費税

PFI-LCC : 事業期間中の各年度における (歳出項目 - 歳入項目) の合計

歳入項目 : 一般財源 + 法人税

歳出項目 : サービス対価 (施設整備費 (融資金利含む) + 維持管理費) + モニタリング費  
+ 消費税

#### ④ 定量的評価の結果

算出された P S C 及び P F I - L C C を比較して、市が従来型により公共事業を行った場合と P F I 手法を用いて事業を行った場合のコスト低減の割合 (以下、「V F M」という。) を算出した結果、9.0%程度のコストが低減されるものと見込まれる結果となった。

$$V F M = \frac{「P S C」 - 「P F I - L C C」}{「P S C」} = \text{約} 9.0\%$$

よって、施設整備業務及び維持管理業務が同一水準である場合において、市の財政負担の縮減が期待できる。

### (3) P F I 事業として実施することの定性的評価

本事業を P F I 事業として実施する場合、次の効果が期待できる。

#### ① 効果的且つ効率的な施設整備業務、維持管理業務の実施

P F I 事業による施設整備は、施設整備業務及び維持管理業務までを一括して事業者に委ねるため、各々を別発注とする場合と比較して、維持管理を視野に入れた効果的且つ効率的な施設整備が可能になり、利用者の利便性向上が期待できる。

#### ② 良質な公共サービスの提供

事業者が有する専門的な知識や技術を活用し、利用者ニーズに応じた適切で良質な公共サービスを提供することが可能になるとともに、利用者ニーズの変化に対応した柔軟な維持管理・運営が期待できる。

#### ③ リスク分担の明確化による安定した事業運営及び防災対策

本事業の計画段階において、市と事業者が適切なリスク分担を行うことにより、問題発生時における適切且つ迅速な対応が可能となり、また災害発生時にも円滑な対応が可能となることが期待できる。

### (4) P F I 事業として実施することの総合的評価

本事業を P F I 事業として実施することにより、前述のとおり市が自ら実施する場合と比較して、定量的評価及び定性的な効果が期待できる。従って、本事業を P F I 事業として実施することが適当であると認め、ここに P F I 法第 7 条に基づき、特定事業として選定する。