

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）
第 7 条の規定に基づき、八木駅南市有地活用事業を選定したので、同法第 11 条の規定により、
特定事業の選定を行うに当たっての客観的な評価結果を公表する。

平成 26 年 6 月 30 日

樫原市長 森下 豊

特定事業の選定について

1 事業の概要

(1) 事業名称

八木駅南市有地活用事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業目的

近鉄大和八木駅周辺は、交流都市拠点形成のための重要な場所に位置する。橿原市（以下「市」という。）では、奈良県中南和地域（以下「中南和地域」という。）の交流都市拠点を形成するため、中心市街地及びその周辺の歴史文化資源を含む地域を中心に、都市の再生を推進しているところである。

本事業は、商業・業務・行政機能が集積する橿原市の玄関口である近鉄大和八木駅周辺のうち、近鉄大和八木駅南側市有地（以下、「事業計画地」という。）の活用において、市民が関連する複数の手続きを行う総合窓口機能を提供する庁舎を整備して市民の利便性の向上を図るとともに、中南和地域の観光の拠点として宿泊施設等の観光施設を整備し、中南和地域の広域拠点としてふさわしい都市機能の形成を図るものである。

本事業の実施にあたっては、財政負担の縮減並びに民間資金、経営能力及び技術的能力を活用し、中南和地域の広域拠点としてふさわしい都市機能形成の効率的かつ効果的な実現を図ることを目的として、「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「P F I 法」という。）に基づき、本施設的设计、建設、維持管理及び運営を P F I 事業として一体的に実施するものである。

(3) 公共施設等の管理者

橿原市長 森下 豊

(4) 本事業に供される公共施設等の種類

庁舎と観光施設及びそれらの付帯施設から構成される複合施設（以下「本施設」という。）

(5) 事業方式

P F I 法に基づき、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）が本施設を設計・建設した後に、市に本施設を引き渡し、事業期間中に係る維持管理・運営業務を実施する B T O（Build, Transfer and Operate）方式とする。

(6) 事業期間

事業契約締結日から平成 50 年 3 月末日までとする。

(7) 選定事業者に対する支払い

市は、事業契約書に従い提供されるサービスの対価として、サービス購入料を事業者に支払う。

サービス購入料は、事業者が実施する施設整備業務に係る対価、維持管理業務に係る対価、運営業務に係る対価及び SPC 運営に係る対価で構成する。

ア 各対価の支払い方法

(ア) 施設整備業務に係る対価

施設整備に係る対価の4つに区分し以下のとおり支払う。

- a 庁舎の整備に係る費用の一定割合については、一時金として初回の支払時に支払い、残額に相当する施設整備費は事業契約に定める額を割賦方式により支払う。
- b 観光施設のうち宿泊施設は、建築躯体、外装、設備、建具、内装等の整備に係る費用については市が負担し、それ以外の費用については事業者負担とする。したがって、宿泊施設の建築躯体、外装、設備、建具、内装等の設備に係る費用は、施設整備費として事業契約に定める額を割賦方式により支払う。
- c 観光施設のうち飲食物販等施設は、建築躯体、外装、設備（一次側まで）等の整備に係る費用については市が負担し、それ以外の費用については事業者負担とする。したがって、飲食物販等施設の建築躯体、外装、設備（一次側まで）等の整備に係る費用は、施設整備費として事業契約に定める額を割賦方式により支払う。
- d その他施設は、すべて市の負担とし施設整備費として事業契約に定める額を割賦方式により支払う。

(イ) 維持管理業務に係る対価

市は、維持管理業務の開始から事業期間中に、事業者に対し、事業契約に定める額を各施設の維持管理業務の対価として支払う。

なお、観光施設のうち宿泊施設及び飲食物販等施設については、建築躯体、外装、設備（一次側まで）等の維持管理に係る費用は市が事業者に対して支払うが、それ以外の費用については事業者負担とする。

(ウ) 運営業務に係る対価

市は、運営業務の開始から事業期間中に、事業者に対し、事業契約に定める額を運営業務の対価として支払う。

なお、宿泊施設の運営業務と飲食物販等施設の運営業務については、事業者が市に対して施設の賃料を支払い、事業者は宿泊施設と飲食物販等施設の利用者から利用料金を受領して業務を実施する形態とする。

(エ) SPC 運営に係る対価

市は、運営業務の開始から事業期間中に、事業者に対し、事業契約に定める額を SPC

運営に係る対価として支払う。

イ 宿泊施設と飲食物販等施設の賃料設定方法

宿泊施設の賃料は、施設の稼働率や売上に寄らず一定額とする固定賃料と、施設の稼働率や売上に応じて変動する歩合賃料で構成する。固定賃料と歩合賃料は、市が定める一定の条件のもと事業者提案とする。

飲食物販等施設の賃料は、施設の稼働率や売上に寄らず一定額とする固定賃料とする。

(8) 事業範囲

本事業は、PFI法に基づき、事業者が本施設の設計・建設及び維持管理・運営を行うことを事業の範囲とする。

ア 施設整備業務

- (ア) 事前測量・調査業務
- (イ) 施設整備に伴う各種申請業務
- (ウ) 基本設計・実施設計業務
- (エ) 建設業務
- (オ) 工事監理業務
- (カ) 備品の調達・設置業務
- (キ) その他施設整備の実施に伴い必要となる業務

イ 維持管理業務

- (ア) 建築物等保守管理業務
- (イ) 建築設備等保守管理業務
- (ウ) 駐車場設備保守管理業務
- (エ) 駐輪場設備保守管理業務
- (オ) 附帯工作物保守管理業務
- (カ) 環境衛生管理業務
- (キ) 清掃業務
- (ク) 備品保守管理業務
- (ケ) 警備業務

ウ 運營業務

- (ア) 庁舎の総合案内と閉庁時受付業務
- (イ) 宿泊施設の運營業務
- (ウ) 飲食物販等施設の運營業務
- (エ) コンベンション施設の運營業務
- (オ) 展望施設の運營業務

- (カ) 駐車場の運営業務
- (キ) 駐輪場の運営業務
- (ク) 観光振興支援業務

2 事業の評価

市の財政負担額に係る定量的評価及び事業リスク等に係る定性的評価を行い、総合的な評価を行った。

(1) 概要

ア 選定の基準

本事業をPFI事業として実施することにより、市が直接実施した場合に比べ、事業期間を通じた市の財政負担額の軽減を期待できること、又は市の財政負担額が同一の水準にある場合においてサービス水準の向上が期待できることを選定の基準とした。

イ 定量的な評価

市の財政負担額の算定にあたっては、特定事業を実施する事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、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で評価を行った。

ウ 定性的な評価

上記の財政負担額の算定に加えて、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) 定量的評価

ア 算出にあたっての前提条件

本事業について、市が直接事業を実施する場合の公的財政負担の見込額とPFI事業として実施する場合の公的財政負担額の見込額の比較を行うにあたって、その前提条件を【別紙 定量的評価の根拠】のとおり設定した。

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、応募者の提案を制約するものではない。

イ 算出方法及び評価の結果

上記の前提条件のもとで、市が自ら実施した場合の市の財政負担額とPFI事業として実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたって年度別に算出し、現在価値換算額で比較すると次の表のとおりとなる。ここでは、市が直接実施する場合の財政負担額を100とする指標により比較する。

| 市が自ら実施する場合 | PFI 事業として実施する場合 |
|------------|-----------------|
| 100 | 86 (14%の削減) |

(3) 定性的評価

本事業を PFI 事業により実施する場合、定量的な効果である市の財政負担額の軽減に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

ア 民間の経営能力や運営ノウハウの活用による観光振興や駅前の賑わいの創出

民間のホテル運営ノウハウを活用した良好なホテルサービスの提供や、民間の企画力を活用した観光情報の発信やイベント企画が期待できる。

イ 効率的、効果的な施設整備の実現

設計、建設、維持管理、運営を一括して事業者が発注することで、施設の維持管理・運営者の意見が反映された効率的な施設整備が可能となる。また、庁舎、観光施設を一体的に整備することにより、施設全体をとらえた効果的な施設整備が期待できる。

さらに、民間資金の活用による市の財政負担の軽減や、民間事業者の技術的能力の活用による維持管理費や光熱水費の削減など、省エネ・省資源に対応する庁舎の実現が期待できる。

ウ サービス水準の向上と確保

本施設で求められる利用者ニーズに事業者の維持管理・運営のノウハウが発揮されることで、サービス水準の向上が期待できる。特に運営においては、ホテルサービスの提供や観光情報の発信、イベント企画等が含まれており、観光振興や駅前の賑わい演出において、事業者の経営能力や運営ノウハウの発揮が期待できる。

また、長期にわたる事業期間において、定期的なモニタリングを継続的に実施することで、多様化する利用者のニーズに対応するとともに、サービス水準の確保も期待できる。

エ 財政負担の軽減

市が自ら事業を実施する場合、施設の整備費を工事完了後に一括して負担することに対し、PFI 事業として実施する場合、サービスの対価として毎年一定額を支払うことから、市の財政支出の軽減が期待できる。

オ 民間への適切なリスク移転

事業期間中に想定されるリスクをできる限り明確化した上で、「リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方にに基づき、事業者にリスクの一部を移転し、事業に内在するリスクに対する対応力を高め、事業に係る総リスクを低減し、より低廉で質の高いサービスの提供が期待できる。

(4) 総合評価

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 14%程度の市の財政負担額の軽減が見込まれることに加えて、定性的評価に示した様々な効果も期待できる。

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 7 条に基づき特定事業として選定する。

別紙 定量的評価の根拠

1 PSC と PFI-LCC の VFM の値

| 項目 | 値 |
|-------------------|----------|
| ①PSC（現在価値ベース） | 8,591百万円 |
| ②PFI-LCC（現在価値ベース） | 7,395百万円 |
| ③VFM（金額） | 1,196百万円 |
| ④VFM（割合） | 14% |

2 VFM 検討の前提条件

| 項目 | 値 | 備考 |
|---------|---------|-----------------------------------|
| ①割引率 | 4.0% | 「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針」を踏まえ設定 |
| ②物価上昇率 | 考慮していない | 物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。 |
| ③リスク調整値 | 考慮していない | 定量化が困難なため、リスク調整費は考慮していない。 |

3 事業費などの算出方法

| 項目 | PSC の費用の項目 | PFI-LCC の費用の項目 | 算出根拠 |
|-------------------|--|---|--|
| ①施設整備業務に係る費用の算出方法 | 事前測量・調査費、各種申請費、基本設計・実施設計費、建設費、備品調達・設置費、工事監理費 | 同左 | PSC の各費用は、概略の施設計画をもとに、同規模・同用途の事業における実績値等を勘案して算定した。PFI-LCC の各費用は、事業者の創意工夫により、市が自ら事業を実施する場合と比較し、一定割合の縮減効果が実現するものとして算定した。 |
| ②維持管理業務に係る費用の算出方法 | 建築物等保守管理費、建築設備等保守管理費、駐車場設備保守管理費、附帯工作物保守管理費、環境衛生管理費、清掃費、備品保守管理費、警備費 | 同左 | |
| ③運営業務に係る費用の算出方法 | 庁舎の総合案内と閉庁時受付費、コンベンション施設の運営費、展望施設の運営費、駐車場の運営費、駐輪場の運営費、観光振興支援費 | 同左 | |
| ④資金調達に係る費用の算出方法 | 地方債（利率 2.0%、償還期間 20 年、うち据置 3 年、庁舎建設費の 75%に充当）、一般財源 | 地方債（利率 2.0%、償還期間 20 年、うち据置 3 年、庁舎建設費の 75%に充当）、民間資金（利率等は過去の PFI 実績等を参考に算定） | PFI-LCC の場合は、本施設の所有権移転後、施設整備業務に係る対価の一時払金を地方債にて調達のうえ支払う。残額には民間資金を活用し、事業期間にわたりサービス対価として支払う。 |
| ⑤その他の費用 | なし | アドバイザー費、モニタリング費、SPC の設立・運営に係る費用等 | 過去の PFI 実績等を参考に算定した。 |