

「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 6 条の規定に基づき、神戸市中央卸売市場本場再整備事業を特定事業として選定しましたので、同法第 8 条の規定により、特定事業の選定における評価結果を次のとおり公表します。

平成 16 年 3 月 1 日

神戸市長 矢田 立郎

## 特定事業の選定について

### 第 1. 特定事業の名称

神戸市中央卸売市場本場再整備事業

### 第 2. 事業の概要

#### 1 事業目的

神戸市中央卸売市場本場(以下「当施設」という。)は、昭和 7 年に開設されて以来、青果物、水産物を扱う生鮮食料品流通の拠点として重要な役割を果たしてきた。その間、施設の更新・充実のために、必要な整備を行ってきたが、市道高松線の西側に存する施設の多くが昭和 30 年代に建設されたものであるため、老朽化が著しく、建替えを必要としている。

神戸市中央卸売市場本場再整備事業(以下「本事業」という。)は、当施設の一部を移転新設するにあたり、市の財政負担の縮減とより質の高い公共サービスの提供を図るため、施設の設計・建設、工事監理、維持管理及び運営を PFI 事業として実施するものである。

#### 2 事業範囲

事業者が実施する PFI 事業の範囲は次のとおりとする。

##### ア 新設施設に関する事業範囲

###### 設計・建設業務

- ・測量調査、地質調査等業務
- ・設計及び設計関連業務
- ・建設及び建設関連業務
- ・備品等の設置工事及びその関連業務
- ・建設に伴う各種申請等業務
- ・工事に伴う近隣対策業務
- ・補助申請業務

###### 工事監理業務

- ・工事監理業務

###### 維持管理業務

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務(設備運転・監視を含む)
- ・外構施設保守管理業務(雨水、污水、舗装など)

- ・清掃業務
- ・廃棄物処理業務
- ・環境衛生管理業務
- ・修繕業務（別途指定する特定の大規模修繕は除く）
- ・植栽維持管理業務

#### 運營業務

- ・市場 P R 施設運營業務

### イ 既存施設に関する事業範囲

#### 維持管理業務

- ・清掃業務
- ・廃棄物処理業務
- ・環境衛生管理業務
- ・植栽維持管理業務

### 3. 新設施設の概要

#### 1) 現状敷地内

- ・事務所、関連事業店舗 3 棟（4 階建て、一部 5 階建て）
- ・延べ床面積：約 10,000 m<sup>2</sup>（3 棟合計）

#### 2) 近隣用地内

- ・配送センター 1 棟（平屋建て）
- ・延べ床面積：約 1,000 m<sup>2</sup>

#### 3) 埋立用地内

- ・複合施設 1 棟（2 階建て）
- ・施設内容  
加工場、買荷保管所、保冷库、倉庫、配送センター、駐車場（2 階及び屋上）
- ・延べ床面積：約 29,000 m<sup>2</sup>（別途、屋上駐車場等として約 14,500 m<sup>2</sup>）

### 4 事業期間

本事業の事業期間は、平成 17 年 1 月から平成 46 年 3 月までの 29 年間（設計・建設 4 年、維持管理運営 25 年）とする。

### 5 事業方式

本事業の事業方式は、事業者が P F I 法に基づき本施設の設計・建設、工事監理を行い、市に施設を引き渡し、事業期間を通して施設の維持管理業務等を行う BTO 方式（Build-Transfer-Operate）とする。当施設は「公の施設」として位置づける。

### 6 事業者の収入

市は、事業者が実施する本事業に要する費用のうち、施設の設計・建設、工事監理に係る費用については、事業期間中あらかじめ定める額を、割賦方式により事業者に支払う。ただし、事業者は自らの申請に基づき補助金の交付を受けるものとし、市が事業者に支払う額から補助金相当額は除く。

また、施設の維持管理、運営に係る費用については、物価変動等を勘案して定める額を、事業期間にわたり事業者に支払う。

### 第3. 市が自ら事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価

#### 1 市の財政負担見込額による定量的評価

##### (1) 市の財政負担額算定の前提条件

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の算定にあ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、実際の応募者の提案内容を制約するものではない。

|                                 | 市が自ら実施する場合  | PFI事業として実施する場合  |
|---------------------------------|---|---|
| 算定の対象となる経費の主な内訳                 | 設計費<br>建設費<br>工事監理費<br>維持管理費<br>運営費<br>起債利子       | サービス購入費<br>(設計業務、建設業務、<br>工事監理、維持管理業務、<br>運営業務)<br>アドバイザー費用<br>モニタリング費用 |
| 共通条件                            | 事業期間 29年(設計建設4年+維持管理・運営25年)<br>インフレ率 0%<br>割引率 4% |   |
| 建設及び維持管理に関する費用                  | 施設計画に基づき、これまでの事業実績及び近年の物価水準等を勘案して設定した。            | 設計・建設・維持管理の一括発注による効率化が図られ、また性能発注によって選定事業者の創意工夫がされることによるコスト縮減を想定した。      |
| 資金調達に関する事項                      | 一般財源<br>起債<br>調達金利<br>過去10年間の平均                   | 出資金<br>市中借入<br>調達金利<br>過去10年間の平均  |
| 補助金については額が未確定であるため、試算上は考慮していない。 |   |   |

## (2) 算定結果

(1)の前提条件をもとに、市が自ら実施する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り年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。

この結果、本事業を市が自ら実施する場合に比べ、PFI事業として実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額が約11%削減されるものと見込まれる。

また、選定事業者に移転するリスクについては、可能な限り定量化を試みたものの、結果に対する裏付けが不明確であることから、数値による公表は控え、定性的な評価に止めることとした。

## 2 PFI事業として実施することの定性的評価

本事業をPFI事業として実施する場合、市の財政の効率的使用(VFM)の達成によるコスト削減の可能性といった定量的な効果に加え、以下のような定性的な効果が期待できる。

### (1) 効率的な維持管理の実施

本事業はPFI事業として実施することにより、建設から維持管理までを一括して選定事業者任せのため、各業務を個別に発注する場合と比較して効率化が図られ、その結果、係る費用の最小化を視野に入れた整備が可能になる。また、あわせて、選定事業者の専門性や創意工夫が十分に発揮され、最適な維持管理サービスの提供が期待できる。

### (2) 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、業務目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

### (3) 財政支出の平準化

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、サービスの対価として毎年一定額を支払うことから、市の財政支出を平準化することが可能になる。

## 3 総合的評価

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約11%の財政負担額の削減が見込まれるとともに、定性的事項についても効果を期待することができる。

以上の結果、本事業をPFI事業として実施することが適切であると認められるため、本事業をPFI法第6条に基づき、特定事業として選定する。