

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 6 条の規定により、横須賀市は（仮称）長井海の手公園整備等事業を特定事業として選定したので、同法第 8 条の規定により、特定事業選定の客観的な評価の結果を公表する。

平成 14 年 4 月 1 日

横須賀市長 沢田 秀男

特定事業（横須賀市（仮称）長井海の手公園整備等事業）の選定について

1 事業の内容に関する事項

（1）事業名

（仮称）長井海の手公園整備等事業

（2）立地場所

横須賀市長井 4 丁目地内

（3）事業の範囲

本事業は、「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」に基づき、新たに都市公園として（仮称）長井海の手公園を建設し、運営維持管理業務を遂行することを事業の範囲とする。

ア 建設及びその関連業務

（ア）工事監理

（イ）公園施設の設計及びその関連業務

（ウ）公園施設の土木・建築工事及びその関連業務

（エ）公園施設の機械・電気・給排水設備工事及びその関連業務

イ 運営維持管理業務

（ア）公園施設の運営・維持管理業務

（イ）公園施設及び敷地内の清掃業務

（ウ）公園施設及び敷地内の警備業務

(4) 事業期間

事業期間は、公園施設の建設期間を約2年間、公園施設の運営維持管理期間を10年間とする。

(5) 事業方式

公園施設については、施設の収益性や民間事業者における柔軟な運営体制の確保等の観点から、BOT方式（Build, Operate and Transfer：民間事業者が公園施設を建設し、事業期間中、所有及び運営維持管理業務を遂行した後、市に所有権を移転する方式）及びBTO方式（Build, Transfer and Operate：民間事業者が公園施設を建設し、竣工後速やかに市に所有権を移転し、事業期間中、運営維持管理業務を遂行する方式）の2方式を事業手法として整備を行う。

【各事業方式の対象施設】

	BOT方式により整備する施設等	BTO方式により整備する施設等
対象施設	<ul style="list-style-type: none">・ 青空市場・ レストラン、売店、・ ビジターセンター・ 加工房、加工体験棟・ 陶芸体験棟・ 駐車場	<ul style="list-style-type: none">・ 公園敷地の造成・ 管理事務所・ 園路・ 並木道（園路）・ 便所（建築物の付帯施設を除く）・ 休憩所・ 温室・ 管理棟・ 農機具庫・ キッズガーデン・ 飾りサイロ、堆肥舎・ 展望デッキ・ みはらしの丘（展望台）

なお、植栽、ベンチ、体験農園の設置、並びに調整池、サイクリングコースや多目的広場を活用した収益事業に必要な設備の設置については、民間事業者の自由な提案に基づき、民間事業者の負担で施設・設備を設置するものとする。

2 市が直接実施する場合と PFI 手法で実施する場合の評価

実施方針に基づき、市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、総合的な評価を行う。

(1) 市財政負担額の定量的評価

ア 市財政負担額の定量的評価にあたっては、(仮称)長井海の手公園整備等事業を市が直接実施する場合と、PFI 手法で実施する場合の市財政負担額の比較を行う。

イ なお、比較の際には、それぞれの場合において提供される公共サービスが同一水準であるものと想定し、民間事業者へ移転されるリスク(リスク調整費)については定量的評価の対象外とした。ただし、公共サービスは同一水準であると想定しているが、集客力が求められる公園施設の運営を考慮すると、集客施設に関する運営ノウハウがある民間事業者による方が、利用者にとってより魅力ある公園施設の整備や運営が実現され、安定した事業運営の実施が期待できる。

ウ 比較の前提条件を次のように設定する。これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制限するものではなく、またそれと一致するものでもない。

(ア) 市が直接実施する場合の前提条件

市負担額の算定対象とする経費は、設計費、工事費、運営維持管理費、及び借入金の返済に必要な利子相当額とした。

設計費は、市が実施した「(仮称)長井海の手公園基本設計」(以下、基本設計)に基づき、同等の施設を建設するにあたって市が実施設計を外部に委託する際の費用を想定した。

工事費は、基本設計と同等の敷地造成及び施設の建設を実施するにあたり、市が請負工事として外部に発注した場合の費用を想定した。

運営維持管理費は、基本設計と同等の施設の運営維持管理を行うために必要な費用として、市が運営維持管理を実施している都市公園の運営維持管理単価を参考に設定した。

工事費の財源の一部は起債にて調達するものとする。市が借りる地方債は地域活性化事業債を想定し工事費の75%の金額を借入れることとし、借入金の返済に必要な利子相当額の見積り条件として、償還期間10年の元利均等払い、固定金利2.1%と設定した。

(イ) PFI 手法で実施する場合の前提条件

市負担額の算定対象とする経費は、事業期間中に市が民間事業者に支払う総費用から、民間事業者が市に対して支払う税金（市税）を控除した額とした。

設計費及び工事費は、基本設計と同等の施設を建設するにあたって、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用することによって想定される費用を設定した。

運営維持管理費は、基本設計と同等の施設の運営維持管理を行うために必要な費用として、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用することによって想定される費用を設定した。

国のガイドライン（平成 13 年 7 月 27 日策定）に基づくとともに、民間事業者からの活発な応募を促すための費用を想定した。（出資者及び金融機関からの出資等を促すための経費を考慮し、民間事業者が期待する投資採算性を表わす指標（EIRR）を約 6%と設定した。）

工事費に必要な資金について、民間事業者が出資もしくは民間金融機関からの借入れにより調達する際の条件を設定する。

市が民間事業者へ支払う資金の一部は、起債にて調達するものとする。

市が借りる地方債は、PFI 事業の資金手当てのための地方債を想定し支払資金の 75%を借入れることとし借入金の返済に必要な利子相当額の見積り条件として償還期間 10 年の元利均等払い、固定金利 2.1%として設定した。

(ウ) その他共通の前提条件

割引率を 3%と設定し、事業期間全体における市財政負担額を現在価値に換算した。

工事費については、市が直接実施する場合、PFI 手法で実施する場合のいずれも、現時点では国庫補助対象外とした。

ただし、今後の検討によっては、国庫補助対象とすることも想定される。

(エ) 評価結果

上記前提条件に基づく市財政負担額（現在価値換算後）について、市が直接実施する場合と PFI 手法で実施する場合を比較すると、PFI 手法で実施する場合の方が約 13～27%少ないという結果が得られた。

(2) 定性的評価

ア 民間事業者に移転されるリスクの評価

(ア) PFI 手法で本事業を実施する場合においては、リスクを最もよく管理するこ

とができる者が当該リスクを分担するという考え方に基づいて、市と民間事業者で事業リスクを分担することを基本とする。

- (イ) PFI手法で事業を実施した場合、公園施設整備のための設計・施工におけるリスク、事業の資金調達におけるリスク、レストランやビジターセンターなど民間が所有する施設については施設の保有や運営維持管理等に起因するリスク、公園への集客が予想を下回った場合に青空市場、レストランや売店などの収益施設に発生する損失リスクを民間に移転することが可能である。

このリスク移転により、次のような効果が期待できる。

建設段階において、民間事業者が工期の管理を行うとともに、工期の遅延等に伴うリスクを民間事業者が負担することにより、計画に基づく円滑な事業の遂行が期待できる。

運営維持管理段階において、公園全体の運営維持管理を民間事業者の責任とし、かつ、運営維持管理コスト超過に伴うリスクを民間事業者が負担することにより、事業の効率化が期待できる。

運営維持管理段階において、青空市場、レストランや売店など収益性の期待できる公園施設の運営維持管理を行う上で、民間事業者は類似事業での経験により蓄積された購買やサービス、顧客対応などの経営ノウハウを適用することができるため、安定的かつ効率的な運営が期待できるとともに、コストダウンが期待できる。さらに、集客の減少による損失の発生についても、民間事業者の負担となり、市の追加的な財政負担が発生しない。

運営維持管理段階において、公園全体や個々の公園施設の運営に関し、集客事業の特性を把握した民間事業者が必要な広報活動の実施や事業内容のきめ細やかな見直し等を行うことによって、安定した集客を確保することが期待できる。

イ 公共サービス水準の評価

- (ア) PFI手法で本事業を実施する場合には、国内の民間企業を対象とした公募により選定された技術力、経営能力等に優れた民間事業者が、公園施設の設計・施工から運営維持管理までを一括して行うため、事業の合理化・効率化を図ることができる。

- (イ) 特に、レストランなどの収益施設等集客向上を目的とした公園施設の整備運営能力、及び、イベントの開催などのソフト事業、調整池、サイクリングコースや多目的広場を活用した収益事業などの企画能力については、市より民間事業者の方が優れていると考えられるため、施設整備計画の作成から民間事業者任せることにより、集客効果を高めることが可能である。

- (ウ) また、民間事業者が運営を実施した場合には、市が実施する場合とは違い、レストランなどの収益施設など集客向上を目的とした公園施設、及びイベントの開

催などのソフト事業、調整池、サイクリングコースや多目的広場を活用した収益事業について、利用者のニーズに応じ柔軟に運営方法を変更することが可能であり、長期的な視点から、公共サービスの質の向上が期待できる。

(3) 総合的評価

ア 以上により、本事業はPFI手法で実施することにより、事業全体を通じて民間事業者の資金調達力や効率的な事業ノウハウを活用することが可能となる。その結果として、全事業期間（ライフサイクル）における市財政負担額が約13～27%削減でき、公共サービス水準の向上が期待できる。特に、本事業においては、レストランなどの収益施設等集客向上を目的とした公園施設を中心に、利用者のニーズに対応したサービス水準の向上が期待できる。

イ したがって、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、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6条に基づく特定事業として選定する。