

横浜市公告第 314号

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よる特定事業の選定における客観的な評価の結果の公表

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「法」という。）第6条及び第8条の規定に基づき，戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業・仮設店舗整備等事業（以下「本事業」という。）を，客観的な評価を行うことにより特定事業として選定したので，評価の結果をここに公表する。

平成14年4月15日

横浜市長 中田 宏

1 事業概要

(1) 事業の名称

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業・仮設店舗整備等事業

(2) 公共施設等の管理者の名称

横浜市長 中田 宏

(3) 事業目的

仮設店舗の整備等を行うことにより，再開発ビルの工事開始からオープンまでの間，地区内営業権利者の営業継続を確保することを目的とする。

(4) 施設の概要

ア 建設予定地

横浜市戸塚区戸塚町99番地の4ほか

イ 施設規模

(ア) 敷地面積

約 5,000m²

(イ) 延床面積

約 16,000m²程度とする。

ウ 施設構成

物販施設，飲食施設，サービス施設ほか

エ 運営期間

平成 15 年 11 月 から平成 19 年 4 月 まで（42 か月間）

(5) 事業内容及び事業方式

事業者は，本事業に要する資金を自ら調達し施設の設計及び建設等を行い，施設を市に引渡し，有償で譲渡するとともに，施設の維持管理・運営等を行う。

市は契約に基づき，施設の設計・建設等に要する費用を元金相当費用として，維持管理・運営期間中に分割払いで事業者へ支払いを行なう。

また，維持管理・運営期間中にわたり，施設の維持管理・運営に要する費用を市及び出店者が事業者を支払う。

以上の BT0 (Build, Transfer and Operate) 方式により本事業を実施する。

2 評価の方法

特定事業の選定に当たっては，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事業の実施に関する基本方針及び戸塚駅西口第 1 地区第二種市街地再開発事業・仮設店舗整備等事業実施方針に基づき，民間事業者にゆだねることにより，公共サー

ビスが同一の水準にある場合において，事業期間全体を通じた公的財政負担の縮減を期待できること（定量的評価）及び公的財政負担が同一の水準にある場合においても公共サービスの水準の向上を期待できること（定性的効果）を選定の基準とした。

3 定量的評価

(1) 市が直接実施する場合の前提条件

ア 算定対象とする経費は，設計費，建設費，店舗配置調整費，開業準備費，開業促進費，運営管理費，維持管理費，市債の返済に関する費用等とした。

イ 設計費及び建設費は，市が外部に委託した場合の費用を想定した。

ウ 運営管理費は，市の職員の管理業務に係る人件費，市が外部に委託した場合の費用等を想定した。

エ 維持管理費は，市が外部に委託した場合の費用を想定した。

オ 借入金の返済に関する費用は，設計，建設，店舗配置調整，開業準備，開業促進等に必要な資金を次のような条件で市が調達した場合を想定した。

起債 100パーセント（償還期間 3 年 5 か月（うち元金返済据置き 5 か月）の元金均等返済とし，金利は現状の起債発行における水準を勘案し設定した。）

(2) PFI事業として実施する場合の前提条件

ア 算定対象とする経費は，設計費，建設費，店舗配置調整費，開業準備費，開業促進費，運営管理費，維持管理費，割賦利息等とした。

イ 設計費，建設費は，設計施工の一括発注及び事業者の創意工夫・ノウハウによって一定割合の費用縮減が実現するものとして想定した。

ウ 運営管理費は，効率的な人員配置等の事業者の創意工夫・ノウハウによって一定割合の費用縮減が実現するものとして想定した。

エ 維持管理費は，市が直接実施する場合と同様として想定した。

オ 借入金の返済に関する費用は，事業者が設計，建設，店舗配置調整，開業準備，開業促進等に必要な資金を一定割合の出資金及び借入金によって調達するものと想定した。借入金の調達先は民間金融機関のみとし，金利及び返済期間は実現可能と考えられる条件を設定した。

(3) 評価の算出方法

(1)及び(2)で算出された市の負担額を事業期間中，年度別に算出し，これらの負担額を現在価値に換算した。現在価値の換算に用いた割引率は1パーセントとした。

また，リスク移転については，民間事業者に移転されるすべてのリスクについて定量化することは現状では不可能であるため，数量化可能な，保険により民間事業者がカバーできるリスクについてのみ調整を行った。

(4) 評価結果

それぞれの前提条件を踏まえて市の負担額を比較した結果，本事業を市が直接実施する場合に比べてPFI事業として実施する場合は，現在価値換算後，市の事業期間中の負担額を約4パ

ーセント縮減することが期待できる。

4 定性的評価

本事業を PFI事業として実施することにより，定性的には次のようなサービス水準の向上を期待することができる。

- (1) 大規模商業施設である仮設店舗の運営に民間事業者が有する専門的な知識やノウハウを利用することにより，出店者や顧客のニーズに適合した良質で多様なサービスを柔軟に提供することができ，商業施設としての繁栄が期待できる。
- (2) 設計，建設，運営管理等の業務を民間事業者が一括して行うことにより，施設の効率的・効果的な運営管理を行うことができる。
- (3) 市と民間事業者が適正な役割分担及びリスク分担を行うことにより，事業に内在するリスクに対する対応力を高めることが期待できる。

5 総合評価

本事業を PFI事業として実施し，事業全体を通じて民間企業の資金や効率的・効果的な運営ノウハウを一括して活用することにより，定量的評価における市の財政負担額の縮減に加え，定性的評価においても公共サービス水準の向上が期待できる。

このため，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られることから，本事業を法第6条に基づく特定事業として選定する。