

神奈川県立花と緑のふれあいセンター（仮称）施設整備・運営等事業を「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 条の規定に基づき特定事業として選定しましたので、法第 8 条の規定に基づき特定事業選定における客観的評価の結果を公表します。

平成 18 年 1 月 12 日

神奈川県知事 松 沢 成 文

特定事業の選定について

1 事業概要

本件事業は、観賞植物等の収集及び展示並びに野菜、果樹等の栽培状況等の展示を行うことにより、県民が花き園芸その他の農業に親しみ、それらの大切さを理解し、及び花や緑を暮らしの中に取り入れるための情報を得る場を提供するための施設として神奈川県立花と緑のふれあいセンター（仮称）（以下「センター」という。）を整備し、周辺の農業空間と連携して、都市の住民との交流による農業振興の拠点として機能することを目指して、センターの維持管理・運営を行うものである。

（１）計画地

平塚市寺田縄 4 9 6 - 1 ほか（旧神奈川県農業総合研究所跡地）

（２）事業内容

ア 設計業務

- ・本件土地内の既存施設の除却設計
- ・センターの設計

イ 除却・建設業務

- ・工事監理
- ・本件土地内の既存施設の解体・撤去工事
- ・造成工事、建築工事、造園工事
- ・機械、電気、給排水設備工事
- ・許認可に係る手続き業務
- ・上記の関連業務

ウ 什器・備品等整備業務

- ・什器・備品等の整備
- ・消耗品・借用物品の調達
- ・図書等の購入
- ・県所有の樹木、図書等の運搬
- ・上記の関連業務

エ 施設及び什器・備品等の県への所有権移転及び割賦販売業務

オ 運営業務

「農の体験、交流の場」（仮称）との連携に配慮しながら、次の事業を企画、立案し、実

施する。

センター周辺の農業空間については、平塚市と関係団体等が農作業体験ほ場や農産物直売所、花畑、市民農園等の「農の体験・交流の場」(仮称)を整備する計画である。

- ・ 展示事業
花き栽培展示事業、展示会事業、開発品種等展示事業
- ・ 体験学習事業
気づき体験(農業体験学習)事業、農作物栽培展示事業、園芸教室・農業講座事業
- ・ 情報提供事業
農業・園芸等情報提供事業、農業・園芸相談事業
- ・ イベント事業
- ・ 県民参加事業
- ・ サービス事業
レストラン事業、売店事業

サービス事業については、事業者が当該収益により運営するものとする。

カ 維持管理業務

- ・ 入園管理業務
- ・ 会議室管理業務
- ・ 清掃、除草業務
- ・ 警備業務
- ・ 駐車場管理業務
- ・ 自主管理公園管理業務
- ・ 建築物・設備等保守業務
- ・ 環境衛生業務
- ・ 利用料金等の徴収業務及び利用者把握業務
- ・ 緑化協力金収納業務
- ・ その他の維持管理業務

キ 修繕・更新業務

- ・ 建築物及び付帯設備の修繕業務
- ・ 植栽・展示施設及び展示設備の更新業務

(3) 事業方式

BTO(Build, Transfer and Operate)方式とし、事業者はセンターを設計・建設し、県に所有権を移転した後、センターの維持管理・運営業務を遂行する。

(4) 支払方法

- ア 支払方法 事業者から県に提供されるサービス(上記(2)事業内容に記載する各業務をいう。以下同じ。)を一体のものとして購入するものとし、当該サービスの費用から利用料金収入等を差し引いた額をサービスの対価として支払う。
- イ 支払期間 20年1ヶ月間(平成22年3月から平成41年度まで)
- ウ 支払回数 年4回とする。

エ その他 年度毎のサービスの対価には、物価変動の要因を反映させる。

2 県が直接事業を実施する場合とPFIで実施する場合の評価

(1) 評価の方法

本件事業において、サービス事業（レストラン事業、売店事業）は事業者が当該収益により運営するため、PFI事業と県が直接実施する場合との比較において、県の財政負担額の比較を選定理由とすることになじまない。このため、定性的評価はサービス事業を含めて行うが、定量的評価については、サービス事業を除く事業について行うこととした。

(2) コスト算出による定量的評価

県が直接事業を実施する場合の公共負担額とPFIで実施する場合の公共負担額の比較を行うに当たり、その前提条件を次のとおり設定した。なお、これらの前提条件は、県独自の仮定で設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

ア 県が直接事業を実施する場合の前提条件

(ア) 算定対象とする経費は、開業費（工事監理費等）、除却工事費、建設費、造成費、備品等整備費、県債利息等、維持管理費、運営費及び修繕費並びに県の人件費とした。

(イ) 建設費及び造成費の財源には、地方債が70%充当されるものとし、償還条件は、償還期間20年（据置期間3年）とし、起債の利率は20年債の過去3回の平均とした。

(ウ) 維持管理費、運営費及び修繕費は、類似施設の経費などを参考に算出した。

イ PFIで実施する場合の前提条件

(ア) 算定対象とする経費は、開業費（工事監理費等）、除却工事費、建設費、造成費、備品等整備費、割賦利息、維持管理費、運営費、修繕費及び人件費並びに県のモニタリング費用とした。

(イ) 開業費の一部、除却工事費、建設費、造成費、維持管理費、運営費、修繕費及び人件費については、神奈川県におけるPFI事業の先行事例等を参考に、性能発注及び一括発注による効率化や民間事業者の工夫が行われるものと考え、県が直接事業を実施する場合の額に一定の削減率を乗じた金額とした。

(ウ) 民間事業者は、市中銀行から20年間の借入を行うものとし、金利水準は最近時の20年物スワップレートを採用した。県から民間事業者への割賦金利は、上記資金調達コストと同水準とした。

(エ) サービスの対価の算定に当たっては、民間事業者、出資者にとっての収益性、金融機関にとっての融資金返済の安全性が十分に見込まれる事業となるよう配慮した。

ウ その他の前提条件

インフレ率1%を含めて割引率は4%とした。

エ 定量的評価結果

上記アからウまでの前提条件で、県が直接事業を実施する場合の公共負担額とPFIで実施する場合の公共負担額を比較すると、次表のとおりである。

項 目	金 額（現在価値）
県が直接事業を実施する場合の公共負担額	5,339百万円
P F Iで実施する場合の公共負担額	5,028百万円
公共負担軽減額	311百万円

（数値は割引率を用い、現在価値に換算したものである。）

（３）リスク調整（民間事業者に移転されるリスク）

本件事業において、県から民間事業者に移転するリスクを定量化すると、設計・建設期間及び維持管理・運営期間を通じて、総額 70 百万円と推計される。P F Iで実施する場合の事業費には、この移転リスク相当分が含まれていることから、V F M評価上は県が直接事業を実施する場合にも、これと同じ金額を、従来県が負担していたリスク相当分として加算することが必要となる。

その他、定量化は困難であるが、本件事業においては、従来、県が負担していた資金調達リスク、建設リスク及び維持管理・運営リスクを民間事業者に移転している。

（４）その他評価（P F I事業として実施することの定性的評価）

本件事業をP F I事業として実施することにより、定量化は困難であるが、次に示すようなサービス水準の向上を期待することができる。

ア 施設運営に民間事業者が有する専門的な知識やノウハウを活用することにより、利用者のニーズに対応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る。

イ 集客戦略に民間事業者が有する専門的な知識やノウハウを活用することにより、より多くの集客を図り、都市住民と農業との交流機能を高めることができる。

ウ 設計・建設、維持管理・運營業務を民間事業者が一括して受託することにより、効率的で機能的な施設運営を期待することができる。

また、物価変動により金額の変動はあるものの、事業費用をサービスの対価として 20 年間にわたり支払うため、財政支出の平準化を図ることができる。

（５）総合的評価

本件事業は、コスト比較において、P F I事業として実施することにより、県が直接実施する場合と比較して、公共負担軽減額 311 百万円となっており、これにリスク調整費 70 百万円を加えると、合計 381 百万円の公共負担削減効果が認められる。また、定性的評価においても、民間事業者のノウハウの発揮等によりサービス水準の向上、効率的、機能的な施設運営、財政支出の平準化が期待できる。

以上により、本件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、ここに法第 6 条に基づく特定事業として選定する。