

宮城県は、平成 20 年 7 月 28 日に「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 5 条第 3 項の規定により、宮城県教育・福祉複合施設整備事業に関する実施方針を公表した。今般、同法第 6 条の規定により、宮城県教育・福祉複合施設整備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、特定事業選定にあたっての客観的評価の結果をここに公表する。

平成 20 年 9 月 8 日

宮城県知事 村井 嘉浩

宮城県教育・福祉複合施設整備事業

特定事業の選定について

1 事業の概要

(1) 事業名称

宮城県教育・福祉複合施設整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 公共施設等の管理者

宮城県知事 村井 嘉浩

(3) 事業内容

本事業においては、実施方針で公表したとおり、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）が次の業務を実施する。

ア 施設整備業務

- (ア) 設計業務（基本設計・実施設計）
- (イ) 工事監理業務
- (ウ) 建設業務

イ 維持管理業務

- (ア) 建築物維持管理業務
- (イ) 設備維持管理業務
- (ウ) 外構施設維持管理業務
- (エ) 清掃・環境衛生管理業務
- (オ) 警備業務

なお、事業者は、提案により民間収益事業を実施することができる。

(4) 事業方式

本事業は、宮城県（以下「県」という。）が事業者と締結する PFI 事業に係る契約に従い、事業者が本施設の設計・建設・工事監理業務等を行った後、県にその所有権を移転し、事業期間中に係る維持管理業務を遂行する方式（いわゆる BTO 方式（Build-Transfer-Operate））により実施する。

(5) 事業期間

施設整備期間は契約締結日から平成 24 年 2 月までとする。また、維持管理期間は施設引渡日から平成 39 年 3 月 31 日までとする。

(6) 公共施設等の立地条件

事業場所：名取市下増田臨空土地区画整理事業地内

宮城県名取市下増田字大橋本 102 番地 外 73 筆（保留地 57 街区 80 各地）

敷地規模：約28,000 m²

2 事業の評価

県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) 県の財政負担見込額による定量的評価

ア 算出にあたっての前提条件

(ア) VFM検討の前提条件

項目	値	算出根拠
割引率	4.0%	・ 県等における先行事例及び国土交通省「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針」（平成 16 年 2 月）を踏まえて設定した。
物価上昇率	0.0%	・ 物価指数等の動向を踏まえて設定した。
リスク調整値	考慮しない	-

(イ) 事業費などの算出方法

項目	PSC の費用項目	PFI-LCC の費用項目	算出根拠
施設整備業務に係る費用項目の算出方法	○設計費 ○建設工事費 ○工事監理費	○設計費 ○建設工事費 ○工事監理費 ○建中利息 ○その他開業費用 ・ SPC 設立費用，履行保証保険料，融資手数料等	・ PSC の設計費，建設工事費，工事監理費は，県における単価実績を基に，本事業の施設特性を考慮して設定した。 ・ PFI-LCC の設計費，建設工事費，工事監理費は，民間事業者ヒアリング結果や PFI 先行事例等を踏まえて，PSC の各費用に一定の削減率を乗じて算出した。
維持管理業務に係る費用項目の	○維持管理費 ・ 建築物維持管理	○維持管理費 ・ 建築物維持管理業務	・ PSC の維持管理費は，県における類似施設の単価

算出方法	業務費，設備維持管理業務費，外構施設維持管理業務費，清掃・環境衛生管理業務費，警備業務費	費，設備維持管理業務費，外構施設維持管理業務費，清掃・環境衛生管理業務費，警備業務費	実績等を基に設定した。 ・PFI-LCC の維持管理費は，民間事業者ヒアリング結果や PFI 先行事例等を踏まえて，PSC の各費用に一定の削減率を乗じて算出した。
資金調達に係る費用の算出方法	○地方債 ・償還期間 30 年（10 年×3 回） ・期限一括返済 ・県債管理基金に積立を行って 10 年毎に内入れして借換 ○一般財源 ○交付金	【事業者が調達】 ○資本金 ○民間金融機関からの長期借入金 ・償還期間 15 年 ・元利均等返済 民間金融機関からの短期借入金 ・建設期間中に調達 【県が調達】 ○交付金	・PSC の資金調達は，交付金を 49,800 千円，起債対象額の 70%を起債，残額を一般財源と想定した。 ・PFI-LCC の資金調達は，県が交付金の 49,800 千円を施設引渡時に事業者に支払い，残額を割賦払いすると想定した。 ・事業者における資金調達は，資本金及び民間金融機関からの借入金を想定し，借入金調達に要するコストも加算した。 ・起債金利は，算定時点での国債金利，国債金利と地方債金利のスプレッド等を踏まえて設定した。 ・借入金利は，起債金利等を踏まえて設定した。
その他費用		○SPC 運営費および利益 租税公課 【県の直接の支出】 ○アドバイザー費用 ○モニタリング費用	・SPC 運営費および利益は，PFI 先行事例等を踏まえて設定した。 ・モニタリング費用は，県職員の人件費と業務量比率により設定した。

イ 定量的評価の結果

上記の前提条件のもとで，県が直接事業を実施する場合と PFI 事業として実施する場合の公共負担額を比較すると，PFI 事業で実施する場合は，県が直接事業を実施する場合に比べて，現在価値換算後，約 7%の VFM 向上が見込まれる結果となった。

項目	値
PSC（現在価値ベース）	7,669,387 千円
PFI-LCC（現在価値ベース）	7,092,074 千円
VFM（金額）	▲577,313 千円
VFM（割合）	▲約 7%

上記金額には、PFI 事業期間における県の支出額だけでなく、PFI 事業期間終了後起債償還までに県が支出する起債償還費や維持管理費が含まれている。

(2) PFI 事業として実施することの定性的評価

ア 効率的な施設整備，維持管理の実施

PFI 事業による施設整備は，設計，建設，維持管理までを一括して事業者にゆだねるため，それぞれ単体で発注する場合に比べて，事業者の有するノウハウや創意工夫を盛り込みやすく，より機能的な施設をより効率的に整備することが期待できる。また，併せて，施設の維持管理もより効率的に実施されることが期待できる。

イ リスク分担の明確化による安定した事業運営

PFI 手法により本事業を実施する場合は，計画段階において想定しうるリスクについて，県と事業者との間での分担や管理体制の整備を適切に行うことにより，リスク発生抑制を図るとともに，リスク顕在化時における適切且つ迅速な対応が可能となり，長期的な事業目的の円滑な遂行や安定且つ効率的な事業運営の確保が期待できる。

ウ 財政支出の平準化

県が自ら事業を実施する場合は，施設整備段階で多額の財政負担が発生する。これに対して，PFI 手法により本事業を実施する場合は，施設整備費の一部に民間資金を活用し，当該費用をサービスの対価の一部として維持管理期間を通じて事業者を支払うこととなるため，本施設の整備に係る県の財政支出の平準化が期待できる。

(3) 総合評価

本事業は PFI 方式で実施することにより，県が直接実施する場合に比べ，事業期間全体を通じた県の財政負担額について，約 7%の削減を期待することができる。したがって，本事業を PFI 事業として実施することが適当であると認められるため，PFI 法第 6 条に基づく特定事業として選定する。

以上