

水と緑の健康都市第1期整備等事業(以下、「本事業」という)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「PFI法」という。)第 6 条の規定により、特定事業として選定したので、同法第 8 条に規定する特定事業選定における客観的評価の結果を公表する。

平成 17 年 1 月 25 日

大阪府知事 齊藤 房江

# 特定事業の選定について

## 1. 事業名称

水と緑の健康都市第1期整備等事業

## 2. 公共施設等の管理者等

大阪府知事 齊藤 房江

## 3. 事業目的

大阪府(以下「府」という)は、箕面北部丘陵地区において、特定土地区画整理事業により、周辺の豊かな自然を活かし、世代を超えてだれもが生き生きと暮らせる長寿社会に対応したニュータウンを建設する「水と緑の健康都市建設事業」を進めている。

本事業は、「水と緑の健康都市建設事業」の第1期エリアにおいて、都市基盤、地区センター、里山、保留地予定地(以下「保留地」という。)処分支援に関連する業務を一体的なPFI事業とすることで、財政負担の軽減と民間事業者のノウハウを活用した総合的なまちづくりの推進を行うことを目的とする。

## 4. 事業方式

本事業は、PFI事業者が、自らの提案をもとに施設の設計、建設を行った後、府に譲渡し、事業契約書等に示される維持管理・運営業務を行う方式(いわゆるBTO方式(一部、BT方式)により実施するものである。

なお、PFI事業者の自主提案による商業施設等収益施設については、PFI事業者が設計、建設し、事業期間にわたって所有することとする(BOO方式)。

## 5. 事業内容

PFI事業者は、水と緑の健康都市第1期整備等に関する以下の業務を行う。

### 施設整備業務

#### a 都市基盤の設計・建設

- 都市基盤の実施設設計
- 工事監理
- 建設工事
- 近隣対応・対策
- 国庫補助金交付申請に係る諸作業
- 整備に伴う各種申請等の業務
- 施設引渡業務
- その他これらを実施する上で必要な関連業務

#### b 地区センター、里山施設等の設計・建設

- 設計
- 工事監理
- 建設工事
- 整備に伴う各種申請等の業務
- 施設引渡業務
- 備品調達業務
- その他これらを実施する上で必要な関連業務

## 維持管理業務

- a 都市基盤の維持管理業務
  - 保守管理業務
  - 清掃・植栽管理業務
- b 地区センター等の維持管理業務
  - 建物・設備保守管理業務
  - 清掃業務
  - 安全管理業務
  - 環境衛生管理業務
  - 外構等維持管理業務
  - 植栽管理業務
- c 里山の維持管理業務
  - 保守管理業務
  - 清掃業務
  - 森林管理業務

## 運營業務

- 物販施設の運營業務(独立採算事業)
- 多目的スペースの運營業務

## 保留地処分支援業務

- 全体コーディネート業務
- 販売促進業務
- 現地販売業務

## 保留地先行取得事業(独立採算事業)

里山運営事業(民間事業者の自主提案による独立採算事業)

タウンマネジメント事業(民間事業者の自主提案による独立採算事業)

商業施設等収益事業(民間事業者の自主提案による独立採算事業)

## 6. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から、平成 28 年 3 月 31 日までとする。なお、維持管理及び運営期間は、平成 19 年 4 月供用開始後、平成 28 年 3 月 31 日までの 9 年間とする。

## 7. 対象となる公共施設等の概要

本事業の対象となる公共施設等の概要は、次に示すとおりである。

【表1 整備する施設の概要】

都市基盤	道路	
	公園・緑地	
	上下水道	
	宅地造成	
地区センター	複合施設	分譲センター 多目的スペース バス事務所・運転手控室 物販施設(コンビニエンスストア等) 事務室 共用部分
		駐車場
	駐輪場	
里山	里山施設	管理用通路
		管理小屋
	里山広場	
	里山緑地	

## 8. 府の支払いに関する事項

府からPFI事業者への支払は、次のものからなる。

### 施設整備に係る費用

府は、都市基盤施設、地区センター及び里山の設計、建設に係る費用をPFI事業者  
に支払う。支払いは、供用開始時から事業期間終了時までの間、事業契約書に定める  
額を割賦方式により行う。

また、施設建設に係る国庫補助金が府(又は箕面市)に交付される場合は、これに見  
合う府(又は箕面市)の負担分も含めた金額を、国庫補助の交付年度毎に、府がPFI  
事業者  
に支払うものとする。

### 維持管理および運営に係る費用

府は、都市基盤施設、地区センター及び里山の維持管理・運営に係る費用のうち、  
サービス購入費の対象となる費用をPFI事業者  
に支払う。支払額は、供用開始時から  
事業期間終了時までの毎年、事業契約書の規定に従い、物価変動を勘案して定める  
額とする。

### 保留地処分支援に係る費用

府は、保留地処分支援に係る費用について、業務開始から業務期間終了時までの  
間、広告費等に相当する固定部分と、保留地の販売実績に応じて定める歩合部分との  
2区分から算出される合計額を事業期間中、PFI事業者  
に支払う。

## 9. PFIにより実施することの評価

### (1) 定量的評価

本事業について、府が直接実施する場合とPFI事業として実施する場合について、下記の前提条件により得られた各年度の公的財政負担額を現在価値に換算して、比較分析を行った。

#### 府が直接実施する場合の前提条件

- 算定対象とする経費は、施設的设计・監理及びその関連調査費、建設費、維持管理費などとし、府の積算基準および同種施設の実績等をもとに算出した。
- PFI事業者に移転するリスクについては、定量化の検討を行ったが、想定される事例によりばらつきがあるため、定性的評価にとどめた。

#### PFI事業で実施する場合の前提条件

- 本事業は、特別目的会社(SPC)を設立し実施することとした。
- 算定対象とする経費は、施設的设计・監理及びその関連調査費、建設費、割賦利息、維持管理費及び諸税、配当金などとし、PFI事業者の創意工夫により費用の縮減が期待できる項目については、府が直接実施する場合の額に一定の削減率を乗じて算出した。

#### 共通の前提条件

- インフレ率は、年0.5%とした。
- 割引率は、3%とした。

【表2 財政負担見込額算定の前提条件】

項目	府が自ら実施する場合	PFI方式により実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	設計・監理費 建設費 維持管理費 など	サービス購入料 ・ 設計・監理費 ・ 建設費 ・ 維持管理費 ・ 割賦利息 ・ 諸税・配当金 など アドバイザー委託費
共通の条件	事業期間:平成17年度から平成27年度 物価変動:0.5%/年 割引率:3%	
資金調達に関する事項	一般財源 補助金	出資金 補助金 民間金融機関借入金
設計,建設,工事監理及び維持管理等に関する費用	府の積算基準および同種施設の実績及び近年の参考経費等に基づき算定	府が直接実施する場合に比べて、一括発注による効率化が図られ、事業者の創意工夫が発揮され、一定割合の縮減が実現するものとして算定

#### 定量的評価の結果

PFI事業として実施する場合は、府が自ら実施する場合に比べ、現在価値に換算して、事業期間中の府の財政負担額を約14%削減できると見込まれる。

## (2) 定性的評価

本事業をPFI事業として実施する場合、以下のような定性的な効果が期待できる。

- 民間資金の活用により、府はPFI事業者に対し、施設整備の対価を割賦で支払うことなどから、財政負担の平準化を図ることができる。
- 設計・建設から運営および維持管理までの一括発注・性能発注により、PFI事業者の経営能力、技術能力及びコーディネート能力が発揮され、本事業の多岐に渡る業務全体が効率的かつ効果的に実施されることが期待できる。
- 府とPFI事業者とが適切にリスクを分担することにより、本事業に係るリスクへの対応力を高めることができる。

## (3) 総合的評価

PFI事業として実施することにより、定量的効果及び定性的効果が認められるため、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、ここにPFI法第6条の規定により特定事業として選定する。