

上郷・森の家改修運営事業  
特定事業の選定について

平成 29 年 7 月 5 日

横 浜 市

## 目 次

第 1 特定事業の選定に係る評価の趣旨 .....	1
第 2 評価の方法及び内容.....	1
1 評価の方法.....	1
2 定量的評価の前提条件.....	1
3 定量的評価.....	3
4 定性的評価.....	3
第 3 評価の結果（まとめ） .....	4

## 第 1 特定事業の選定に係る評価の趣旨

横浜市（以下「市」という。）は、平成 29 年 4 月 7 日に実施方針を公表した「上郷・森の家改修運営事業（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 7 条に基づき特定事業として選定するに当たり、実施することが適切であることを確認するため、定量的及び定性的な評価を行った。

なお、本資料で用いる用語は、特段の定めがない限り、市が平成 29 年 4 月 7 日に公表した「上郷・森の家改修運営事業 実施方針」の定めに従う。

## 第 2 評価の方法及び内容

### 1 評価の方法

- (1) 本事業を特定事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減を期待できること、又は市の財政負担が同一の水準にある場合において、サービスの水準の向上を期待できることを選定の基準とした。
- (2) 市の財政負担の見込額の算定に当たっては、特定事業を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）からの税込その他の収入等を適切に算定し、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより定量的な評価を行った。
- (3) 上記の財政負担の算定に加えて、本事業を特定事業として実施する場合におけるサービスの水準について、定性的な評価を行った。

### 2 定量的評価の前提条件

本事業を、従来手法により実施した場合及び特定事業として実施した場合の財政負担額を比較して、定量的評価を行うに当たり設定した主な前提条件は、次の表のとおりである。

なお、これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、実際の民間事業者から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。

図表 1 市の財政負担額算定的前提条件

	従来手法により実施した場合	特定事業として実施した場合
財政負担額の 主な内訳	①設計費 ②工事監理費 ③建設工事費 ④維持管理費 ⑤運営費 ⑥市債利息	①設計費 ②工事監理費 ③建設工事費 ④維持管理費 ⑤運営費 ⑥市場借入利息 ⑦その他費用（建中金利、特別目的会社設立・経営費用、アドバイザー費、モニタリング費、法人税（市税相当除く）、消費税等）
共通の条件	①維持管理・運営期間：15年7か月 ②割引率：1.259%（長期国債の金利等をもとに設定） ③物価上昇率：考慮しない ④リスク調整値：特別目的会社にて想定する保険コスト相当	
資金調達手法	①市債	①自己資金 ②市場借入
設計・建設段階の 費用に関する事項	● 改修内容を仮定した上で積算して設定。	● 市が直接実施する場合に比べ、設計、建設、維持管理、運営の一体的な発注により、重複コスト等の削減や本事業のライフサイクル全体にわたり民間事業者のノウハウの発揮がなされ、一定割合の縮減が実現するものとして設定。
維持管理・運営段階の 費用に関する事項	● 本施設の維持管理・運営実績値等を勘案して設定。	
収入に関する事項	● 本施設の収支実績を勘案して設定。	● 幅広い類似実績を有する運営事業者が、独自の運営ノウハウとコンセプトを活用し、それが改修設計にも反映されることで、施設・ハードの一体となった集客が可能になり、一定割合の収入増が実現するものとして設定。

※従来手法： 本事業における設計、工事監理及び建設工事（改修）を市が直接実施し、維持管理及び運営を指定管理者制度により現行運営主体が引き続き実施するもの。

### 3 定量的評価

上記前提条件に基づく市の財政負担額について、従来手法により実施した場合と特定事業として実施した場合を比較すると、次の表のとおりとなる。

図表 2 財政負担額の比較（現在価値ベース）

項目	値
①PSC（従来手法により実施した場合）	2,095百万円
②PFI-LCC（特定事業として実施した場合）	1,869百万円
③VFM（金額）	226百万円
④VFM（%）	10.8%

### 4 定性的評価

本事業の目的は、ハード及びソフトの双方を連動させた施設改修とサービスの向上を図るとともに、運営の効率化による経営改善も行うことである。

本事業を特定事業として実施することにより、以下に示すような定性的なメリットを期待することができる。

#### (1) 事業の効率的・効果的な実施と最適なサービスの提供

設計から建設、維持管理、運営の各業務を一括して実施することにより、これらの各業務を個別に発注する場合と比較して、各業務間の連携による業務効率の向上や民間事業者の創意工夫を見込むことができ、事業の効率的・効果的な実施及び創意工夫による最適な管理運営サービスの提供が期待できる。

#### (2) 利用者に対するサービス水準の向上による集客力の強化

民間事業者が有する類似施設等の運営ノウハウにより、本施設において快適に過ごすためのきめ細やかなサービスや雰囲気づくり、魅力的な宿泊プラン、工夫を凝らした食事など、利用者の満足度を高める質の高いサービスの提供が期待される。

また、利用者ニーズを踏まえた効果的な営業・宣伝・運営の改善等が積極的に行われ、本施設の利活用を一層促進させることが期待できる。

### (3) 市の財政支出の平準化

改修費等の事業費を、事業期間にわたりサービス対価として支払うこととなるため、従来手法により実施した場合に、短期間に初期投資費用を支出することになることに對し、厳しい財政状況の中、市の財政支出を長期にわたって平準化することができる。

### (4) リスク分担の明確化による安定的かつ長期的な事業運営の実現

事業期間中に発生するリスクを計画段階において予め想定し、その責任分担を市及び選定事業者の間で明確にするとともに、事業者が有するリスク回避やリスクコントロールのノウハウを活かすことによって、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、長期にわたる本事業の業務が、安定かつ円滑に遂行されることが期待できる。

## 第3 評価の結果（まとめ）

本事業は、特定事業として実施することにより、従来手法と比較して、定量的評価において約 10.8%の財政負担額の削減率が達成されることが見込まれる。

また、第 2-4 で示したように、民間事業者が有する類似施設等の運営ノウハウを活かした取組が期待でき、サービス水準の向上とこれを通じた本施設の利活用が一層進むことが期待できるなどの定性的なメリットは、本事業目的の実現のために特に重要であると認める。

以上により、本事業を実施することが適切であると認め、PFI 法第 7 条に基づき、特定事業として選定する。