

佐原広域交流拠点 P F I 事業 特定事業の選定について

1. 事業の名称

佐原広域交流拠点 P F I 事業（以下「本事業」という。）

2. 公共施設等の管理者等

国土交通大臣 冬柴 鐵三（国土交通省設置法第 31 条第 1 項に基づき国土交通大臣の事務を分掌する者 関東地方整備局長 中島 威夫）

香取市長 宇井 成一

3. 事業内容

本事業においては、平成 19 年 5 月 24 日に公表し、平成 19 年 9 月 28 日付けで変更した「佐原広域交流拠点 P F I 事業実施方針」で示したとおり、選定事業者が本事業の遂行のみを目的として設立する特別目的会社（以下「SPC」（Special Purpose Company）という。）は、以下の業務を実施するものとする。

- (1) 本事業区域内における公共施設の設計及び建設に関する業務
- (2) 本事業区域内における公共施設の維持管理に関する業務
- (3) 本事業区域内における公共施設の運営に関する業務

（本事業区域内における各業務の対象施設については別表及び別図を参照）

4. 事業方式

本事業において SPC が設計・建設した施設を、国に引き渡しをした後、維持管理に関する業務及び運営に関する業務を行う BT0(Build-Transfer-Operate)方式により本事業を実施する。

なお、国は引き渡しを受けた施設のうち、香取市の施設を香取市に引き渡すものとする。

5. 事業期間

事業契約締結日（平成 20 年度内）から平成 37 年 3 月 31 日までの期間とする。

なお、開業は平成 22 年 4 月を予定している。

6. 公共施設等の立地条件及び規模

本事業区域は、河川区域（一部区域は高規格堤防特別区域に指定予定）であり、河川法及び河川法関連規定等に従い業務を実施するものとする。

事業場所	千葉県香取市佐原イ 3981-2 地先他（本宿耕地地先）
敷地面積	約 169,620 m ² （国、香取市及び千葉県の敷地）
建築敷地面積	約 7,710 m ² （車両倉庫、河川利用情報発信施設、水辺交流センター）
	約 4,242 m ² （地域交流施設）

建築施設規模

- ・車両倉庫、河川利用情報発信施設、水辺交流センター：延べ床面積 2,620 m²以上
- ・地域交流施設：延べ床面積 1,100 m²以上

7. PFI 事業として実施することの定量的評価

本事業について、国及び香取市の各々が、公共施設を自ら設計・建設、維持管理及び運営した場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額（従来型公共事業で事業を実施した場合の見込額）の現在価値（以下「PSC」という。）と PFI 手法による公共施設の設計・建設、維持管理及び運営を行った場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額（PFI 手法で事業を実施した場合の見込額）の現在価値（以下、「PFI-LCC」という。）を比較し、PFI により得られる定量的効果について分析を行った。なお、これらの前提条件は仮定であり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

(1) 定量的評価の比較条件

①従来型公共事業で事業を実施した場合の見込額

・対象業務

設計及び建設に関する業務：

- 1) 設計業務（本事業に係る工事の設計並びに必要な調査、申請及び届出）
- 2) 建設工事（本事業に係る工事並びに必要な調査、申請及び届出、工事監理）

維持管理に関する業務：

- 1) 建築の維持管理業務（日常保守点検、定期保守点検、修繕、光熱水費）
- 2) 建築設備維持管理業務（日常保守点検、定期保守点検、修繕）
- 3) 清掃（日常清掃、定期清掃）
- 4) 土木の維持管理業務（保守点検、修繕、その他）

運営に関する業務：

- 1) 施設の運營業務
- 2) 安全管理業務
- 3) 広報業務
- 4) 総務業務

- ・事業者選定から契約に係わる人件費、事業期間中の監督人件費

②PFI 手法で事業を実施した場合の見込額

- ・SPC が設立されていることを前提条件とした。
- ・対象業務（国及び香取市が直接実施する場合と同一）

設計及び建設に関する業務：

- 1) 設計業務（本事業に係る工事の設計並びに必要な調査、申請及び届出）
- 2) 建設工事（本事業に係る工事並びに必要な調査、申請及び届出、工事監理）

維持管理に関する業務：

- 1) 建築の維持管理業務（日常保守点検、定期保守点検、修繕、光熱水費）
- 2) 建築設備維持管理業務（日常保守点検、定期保守点検、修繕）

- 3) 清掃（日常清掃、定期清掃）
- 4) 土木の維持管理業務（保守点検、修繕、その他）

運営に関する業務：

- 1) 施設の運營業務
 - 2) 安全管理業務
 - 3) 広報業務
 - 4) 総務業務
- ・資金調達に係るコスト（融資金利等）、リスク管理コスト、アドバイザー費用、諸税、SPCの運営費用等を見込み算出した。
 - ・従来型公共事業で事業を実施した場合の見込額から民間事業者の技術力や創意工夫により得られると想定される額を減額して見込額を算出した。
 - ・SPCが本施設等の原始取得者となることを想定しているため、これより地方税法73条の2の適用によりSPCに不動産取得税は課税されないものとした。
 - ・国及び香取市から選定事業者へ移転されるリスクは、SPCが維持管理・運営段階に付保する保険料として算定した。
 - ・SPCが支払う公租公課のうち、法人税、法人市民税及び消費税の税収を考慮し、適切な調整を行った。
 - 国：法人税、消費税（5%）のうち国税相当分（4%）
 - 香取市：法人市民税
 - ・事業者選定から契約に係わる人件費、PFI事業者の監視に係わる人件費

③共通項目

- ・物価変動率は考慮しない。
- ・施設使用料の算出
 - 地域交流施設の飲食施設（郷土料理体験コーナー）及び物販施設（地場特産品展示販売施設）の施設使用料を、香取市の想定を基に民間事業者から香取市へ支払われるものとして算出した。
- ・現在価値化を行う際の社会的割引率は4%とした。

PSC	＝事業期間中の各年度における（歳出項目－歳入項目）の合計
歳入項目	＝まちづくり交付金（初期のみ）+施設使用料
歳出項目	＝施設整備費（調査費、設計費、監理費を含む）+維持管理費（施設補修費含む）+運営費+開所関連経費+事業期間中監督人件費+共済分担金+消費税

PFI-LCC	＝事業期間中の各年度における（歳出項目－歳入項目）の合計
歳入項目	＝まちづくり交付金（初期のみ）+施設使用料+法人税+法人市民税+消費税
歳出項目	＝サービス対価（施設整備費（融資金利含む）+維持管理費（施設補修費含む）+運営費+保険料）+共済分担金+PFI事業者の監視費（国・市人件費）+開所関連費（国・市経費）+消費税

(2) 定量的評価の結果

算出されたPSC及びPFI-LCCを比較して、国及び香取市が従来型により公共事業を行った場合とPFI手法を用いて事業を行った場合のコスト低減の割合（以下、「VFM」という。）を算出した結果、約17.0%のコスト低減を得る結果となった。

$$\text{VFM (\%)} = \frac{\text{「PSC」} - \text{「PFI-LCC」}}{\text{「PSC」}} = \text{約17.0\%}$$

よって、本施設の整備及び維持管理、運営が同一水準にある場合において、国及び香取市の財政負担の縮減が期待できる。

8. PFI事業として実施することの定性的評価

本事業をPFI事業として実施する場合に以下の主な定性的効果が期待される。

- ・民間資金の活用による財政負担の平準化
- ・国の施設と香取市の施設の一体的整備・維持管理・運営による、利用者の利便性の向上に資する効率的かつ効果的な行政サービスの向上
- ・民間事業者の施設運営ノウハウの活用により、香取市の都市再生に寄与する魅力的な施設の運営
- ・国有財産及び市有財産の有効活用、民間事業者の事業機会の創出による経済の活性化及び雇用効果

よって、国及び香取市の財政負担が同一水準にある場合において、本施設の整備及び維持管理、運営の水準の向上が期待できる。

9. PFI事業として実施することの総合的評価

本事業をPFI事業として実施することにより、前述のとおり国及び香取市のそれぞれについて定量的効果及び定性的な効果が期待できる。従って、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、ここにPFI法第6条に基づき特定事業として選定する。

別表 「全体事業」と「PFI 対象事業」の概要

施設名称	施設管理者			「全体事業」と「PFI 対象事業」			占用施設	付帯事業(案)	従来公事業	底地権原	
	国	千葉県	香取市	設計・建設	維持管理	運営					
堤防	高規格堤防	建・維			×	×			建・維	国	
	法面(清掃等)	建・維		維	×	○国・市	○		建		
車・歩行者等	車両用坂路	建		維	○国	○市	○			国	
	歩行者用坂路(ハリアリー)	建		維	○国	○市	○				
	広域自転車道	建		維	○国	○市	○				
国道356号		建・維			×	×			建・維	県	
河川防災ステーション	ヘリポート	建・維			×	×			建・維	国	
	大型駐車場	建		維・運	×	○市	○市	○	建		
	資材置場(芝生広場)	建		維	×	○市	○		建		
	場内道路(北側)	市道部分	建・維			×	×				建・維
		市道以外	建・維			×	×				建・維
	場内道路(南側)	市道部分	建		維	×	×	○			建・維
		市道以外	建・維			×	×				建・維
	植栽帯	建・維			×	×			建・維		
車両倉庫	建・維			○国	○国				国・県		
河川利用情報発信施設	建・維・運			○国	○国	○国					
水辺交流センター	建設機械倉庫	建・維・運			○国	○国	○国				
	水防倉庫等			建・維・運	○市	○市	○市	○			
	水防従事者控室			建・維・運	○市	○市	○市	○	○※1		
	レンタサイクル			維・運		○市	○市	○			
地域交流施設	地域振興施設	物販施設			建・維・運	○市	○市	○市		市	
		飲食施設			建・維・運	○市	○市	○市			
		多目的コーナー、情報PRコーナー			建・維・運	○市	○市	○市			
	交通安全施設	便所・休憩所・情報コーナー			建・維・運	○市	○市	○市			
		駐車場			建・維・運	○市	○市	○市	○※2		
エントランス広場			建・維	○市	○市		○		国		
修理ヤード			建・維・運	○市	○市	○市	○		国		
河川環境施設	利用ゾーン(親水)	ふれあい水路・水辺	建		維	○国	○市		○	国	
		観察用通路・礫場	建		維	○国	○市		○		
		カヌー乗り場	建		維・運	○国	○市	○市	○		
		河川敷臨時駐車場			建・維・運	○市	○市	○市	○		
	利用ゾーン(湿地)	観察用通路	建		維	○国	○市		○		
		湿地	建		維	×	○市※3		○		建
	佐原河岸	航路	建・維			×	×				建・維
		環境護岸	建		維	×	○市		○		建
		船舶昇降スロープ	建		維・運	×	○市	○市	○		建
		ボートヤード	建		維・運	○国	○市	○市	○		
		係留棧橋			建・維・運	○市	○市	○市	○		
		舟運発着所			建・維・運	○市	○市	○市	○		
		水辺広場	建		維	○国	○市		○		
		ボードウォーク	建		維	○国	○市		○		
		転落防止柵	建		維	○国	○市		○		
散策路		建		維	○国	○市		○			
佐原ドック		建		維	×	○市		○	建		
巡視船棧橋	建・維			×	×			建・維			
緊急船着場	建		維	×	○市		○		国		

建：設計・建設を行う 維：維持管理を行う 運：運営を行う
 ○国：国がPFIで実施する事業 ○市：市がPFIで実施する事業 ×：PFIで実施しない事業
 ※1 建設の一部(設備工事、内装工事)及び維持管理・運営を付帯事業で実施する
 ※2 一部を占用するもの
 ※3 清掃とする

別図 施設位置図

