

旧コンポストセンター跡地利活用事業

特定事業の選定

平成30年4月

所沢市

「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」(以下「PFI法」という。)第7条の規定に基づき、旧コンポストセンター跡地利活用事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条1項の規定により、特定事業の選定における評価結果を公表する。

平成30年4月19日

所沢市長 藤本 正人

<目次>

1 事業内容	1
(1) 事業名称.....	1
(2) 公共施設等の管理者等の名称.....	1
(3) 事業目的.....	1
(4) 事業範囲.....	1
(5) 事業方式.....	1
2 事業者の収入	2
3 市が直接実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価	2
(1) 評価の方法.....	2
(2) 定量的評価.....	2
(3) 定性的評価.....	4
(4) 評価の結果.....	4

1 事業内容

(1) 事業名称

旧コンポストセンター跡地利活用事業（以下「本事業」という。）

(2) 公共施設等の管理者等の名称

所沢市長 藤本 正人

(3) 事業目的

市では、産官共同で進める「みどり・文化・産業が調和したまち」の創出に向けた地域づくりのための拠点施設として2020年の一般公開を目指して株式会社KADOKAWAにより建設が進められている「ところざわサクラタウン」の開設にあわせ、この施設を中心として一体となる重点推進エリア「COOL JAPAN FOREST 構想」において、所沢東部エリアの市民交流・産業振興・観光・地域防災のための、にぎわい拠点の形成をはかるため、既に機能を廃止している旧コンポストセンター跡地を利活用した事業を検討し、「旧コンポストセンター跡地利活用基本計画（以下、「基本計画」という。）」を策定した。

本事業は、この基本計画に基づき、「ところざわサクラタウン」からの回遊性を活用し、所沢市の魅力・情報を発信し地域コミュニティ機能の形成を図ることで、周辺地域の市民交流・産業振興・観光促進等を誘導する本施設の建設・維持管理を、民間活力やノウハウを活用し、効果的・効率的に行うことを目的としたPFI方式等により実施するものである。

(4) 事業範囲

事業者が行う主な業務は、以下のとおり想定している。具体的な業務内容については、募集要項等において示す。

- ・本施設の設計及び建設に関する業務
- ・本施設の開設準備業務
- ・本施設の維持管理に関する業務

(5) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、事業者が施設の設計及び建設を行い、法定点検を要する設備等の必要最低限の維持管理を行うBTM: (Build Transfer and Maintenance)方式により実施する。

2 事業者の収入

市は、事業者が行う本施設の、設計・建設、維持管理に関する費用として、事業者の提案を基に金額を決定したサービス対価を、事業者に支払うものとする。

3 市が直接実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価

(1) 評価の方法

民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成12年総理府告示第11号）に基づき、事業期間全体にわたるコスト算出による市の財政負担額の定量的評価及びPFI方式により実施することによるサービス水準に関する定性的評価を踏まえた総合的な評価を行うこととする。

(2) 定量的評価

本事業を市が直接実施した場合とPFI方式により実施した場合それぞれの事業期間全体を通じた市の財政負担額を比較するにあたり、次のように前提条件を設定した。

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、応募者の提案内容を制限するものではなく、また一致するものでもない。

ア 前提条件

No.	市が直接実施する場合	P F I 方式により実施する場合
市の財政負担額の主な内訳	支出 ①施設整備に係る費用 ②維持管理・運営費用 ③間接コスト ④地方債に伴う償還金及び支払利息	支出 ①施設整備に係るサービス対価 ②維持管理に係るサービス対価 ③地方債に伴う償還金及び支払利息 ④アドバイザー費用等 ⑤維持管理・運営費（市管理）
	収入 ①地方債	収入 ① S P C からの税収（市税分） ②地方債
事業期間	設計・建設期間：事業契約締結日から平成 32 年 5 月まで 開設準備期間：施設竣工日から平成 32 年 6 月まで 維持管理期間：施設の供用開始日から平成 42 年 6 月まで	
施設概要	事業用地：所沢市大字松郷 143 番地 3 敷地面積：8,274.71 m ² 本施設の概要：要求水準書に示すとおり	
設計・建設に係る費用	・平成 29 年度旧コンポストセンター跡地利活用基本計画に基づき、公共事業単価を用いて算出した。	・市が直接実施する場合に比べ一定割合の縮減が実現するものとして設定した。
維持管理に係る費用	・市の維持管理費、他事例の実績等に基づき設定した。	
資金調達に関する事項	①地方債 ②一般財源	①地方債 ②一般財源
共通条件	割引率：2.1%	

イ 算定方法

上記の前提条件を基に、市が直接実施する場合の市の財政負担額と P F I 方式により実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、それらを割引率により現在価値に換算した。

ウ 評価結果

算定結果により、市の財政負担額を比較したところ、本事業を市が直接実施する場合に比べて、P F I 方式により実施する場合は、国土交通省の V F M 簡易計算ソフトを用いた場合、事業期間中の市の財政負担額が、B T O 方式で 15.3%、B T 方式で 13.4% 削減される試算となった。

しかし、本事業においては B T M 方式を採用し、施設完成後の運営部分を設備等の必要最

低限の維持管理に限定している点で、収益性が低い事業方式であると考えられること、またそれによる民間投資への利回り相当分の補償を求められる可能性があること、本件事業地が市街化調整区域にあり、開発行為が制限されているという立地上のリスクがあること、敷地内に地下滞水池等（合流式下水道改善施設）が残置され、その機能を維持しなければならないという土地利用に係る制限があること、市の発注する工事の落札率の実績が約94%（平成28年度実績）であること等を総合的に勘案した結果、本事業にける最終的なVFMは5%程度維持できるものと考えられる。

(3) 定性的評価

本事業をPFI方式により実施する場合、上記のような定量的効果に加え、以下のような定性的な効果が期待できる。

ア 一括発注による事業の効率的な実施

設計、建設から維持管理までの各業務を一体的に事業者任せることにより、個別発注する場合と比較して、ライフサイクルコストの低減と各業務間の連携や創意工夫を発揮した取組及び体制の採用が図られ、事業の効率的かつ機能的な実施が期待できる。

イ 適切なリスク移転及び適正な役割分担による事業運営

本事業において想定されるリスクを明確にし、かつ、適正なリスク移転及び官民の役割分担をすることにより、事業全体におけるリスクの最適化が図られ、リスクの発生抑制、事業の合理化等の効果が期待できる。

ウ 財政支出の平準化

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対し、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) 評価の結果

定量的評価及び定性的評価の結果、本事業をPFI方式により実施することにより、事業者の創意工夫やノウハウを活用することが可能となり、市の財政負担は、市が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通して約5%削減が見込まれるとともに、業務の効率化、事業者へのリスク移転、財政支出の平準化等も期待できる。

以上により、本事業をPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。