

(仮称) 八幡宿駅西口複合施設等 PFI 事業

特定事業の選定

令和4年4月11日

千葉県市原市

千葉県市原市（以下「市」という。）は、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「P F I 法」という。）第 7 条の規定に基づき、（仮称）八幡宿駅西口複合施設等 PFI 事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和 4 年 4 月 1 1 日

市原市長 小出 譲治

## 目次

1	事業概要 .....	1
(1)	事業名 .....	1
(2)	事業に供される公共施設等の名称 .....	1
(3)	公共施設等の管理者の名称 .....	1
(4)	事業の目的 .....	1
(5)	事業範囲 .....	1
(6)	事業方式 .....	2
(7)	事業期間 .....	2
(8)	事業スケジュール .....	2
(9)	事業者の収入 .....	2
(10)	立地に関する事項 .....	3
(11)	本施設の計画に関する事項 .....	4
2	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 .....	5
(1)	定量的評価 .....	5
(2)	定性的評価 .....	6
(3)	総合的評価 .....	7

## 1 事業概要

### (1) 事業名

(仮称) 八幡宿駅西口複合施設等 PFI 事業

### (2) 事業に供される公共施設等の名称

複合施設等及び八幡認定こども園（これらを合わせ、以下「本施設」という。）

### (3) 公共施設等の管理者の名称

市原市長 小出 譲治

### (4) 事業の目的

市は、市原市公共施設再配置基本方針（以下、「基本方針」という。）に基づく具体的な公共施設再配置推進のモデルケースとして、八幡宿駅西口に立地する老朽化した7つの公共施設を対象に市民との対話や連携に基づき、2020（令和2）年3月に「八幡宿駅西口公共施設再配置基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定した。

本事業では、当該基本計画を踏まえ、対象となる公共施設のうち八幡認定こども園を除く6つの公共施設を機能集約した複合施設（以下、「複合施設」という。）及び八幡認定こども園を既存ストックである対象敷地を活用し整備することにより、施設面積削減に伴う財政支出の縮減を目指す。同時に、地域の文化や歴史を継承しつつ、従前施設の各機能の融合や、公民連携により公共の固さと民間の柔軟性の融合により、新たな価値の創造を目指す。併せて、複合施設と一体的に広場や駐車場、外構八幡認定こども園の外構は除く）を含むオープンスペース（以下、「オープンスペース」という。）を整備し、維持管理・運営を実施し、従来から公共施設を利用していた世代だけでなく、若い世代を呼び込み、地域全体にわ（和・輪）を広げる場として、地域交流、世代交流を図ることを目的とする。

複合施設及びオープンスペース（以下、「複合施設等」という。）の整備、運営等においては、設計・建設・維持管理・運営の一体化によって建設費の縮減効果や効率的な維持管理・運営が見込まれる PPP/PFI 手法を導入することとし、本事業の目的を実現可能な事業者を募集することとする。

### (5) 事業範囲

本事業を実施する民間事業者として市より決定された民間事業者（以下「優先交渉権者」という。）は、本事業の遂行のみを目的とする特別目的会社（以下、「SPC」(Special Purpose Company) という。）を設立する。SPC は以下の業務を実施する。

また、市は、SPC を複合施設等における指定管理者として指定することを予定する。

#### ア 複合施設等

- (ア) 設計業務
- (イ) 建設業務
- (ウ) 工事監理業務

- (エ) 維持管理業務
- (オ) 運営業務
- ※ただし市が自ら行う業務は除く。
- (カ) 民間収益事業

#### イ 八幡認定こども園

- (ア) 設計業務
- (イ) 建設業務
- (ウ) 工事監理業務
- (エ) 維持管理業務
- ※運営業務は市が自ら行う。

#### (6) 事業方式

本事業の事業方式は、複合施設等の設計・建設・維持管理・運営について、民間資金や民間事業者のノウハウを活用するPFI(BT0(Build, Transfer and Operate)方式※)方式とする。

※民間事業者が自らの資金調達によって施設を整備し、施設完成後に市に所有権を移転し、事業期間中、市が施設の所有権を有したまま、民間事業者が維持管理・運営を行う。

#### (7) 事業期間

- ア 設計・建設期間 事業契約締結日から令和7年12月まで
- イ 維持管理・運営期間 令和8年1月から令和23年3月末まで

#### (8) 事業スケジュール

本事業のスケジュール(予定)は、以下のとおりである。

日程	内容
令和4年(2022年)11月	基本協定の締結
令和5年(2023年)1月	事業仮契約の締結
令和5年(2023年)3月	事業契約の締結
令和5年(2023年)4月～令和7年(2025年)12月	設計・建設期間
令和8年(2026年)3月2日	本施設の供用開始
令和8年(2026年)1月～令和23年(2041年)3月	維持管理・運営期間
令和23年(2041年)3月	事業契約終了

#### (9) 事業者の収入

市は、SPCを複合施設等の指定管理者に指定することを予定している。SPCが指定管理者としての指定を受けた場合、本事業においてSPCが行う運営業務のうち、別途市が規定する業務による利用料金収入はSPCの収入とする。

上記を踏まえ、本事業における事業者の収入は以下からなる。

① 設計・建設業務に対するサービス対価

市は、設計・建設業務に対するサービス対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を事業者を支払う。

② 維持管理・運營業務に対するサービス対価

市は、維持管理及び運營業務に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理・運営期間にわたり事業者を支払う。

③ 利用者から得る収入

ア 指定管理業務に伴う利用料金収入

市は複合施設の貸室及びオープンスペースの施設使用料に利用料金制を採用し、民間事業者は収受した施設使用料を自らの収入とすることができる。

イ 民間収益事業による収入

民間事業者は、民間収益事業から得られる収入について、自らの収入とすることができる。

ウ 自主事業に係る収入

民間事業者は、自主事業から得られる収入について、自らの収入とすることができる。

(10) 立地に関する事項

所在地		市原市八幡 1050-3 他 2 筆（現在の八幡運動公園所在地） 市原市八幡 1126-1（現在の市原青少年会館所在地）
敷地面積		23,762 m <sup>2</sup>
用途地域等	用途地域指定	第二種住居地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
	高度地区指定	指定あり
	防火地域	指定なし
その他		JR 内房線八幡宿駅から約 450m 広域幹線道路の国道 16 号線に近接し、対象敷地東側は都市計画道路である白金通りに面する

(11) 本施設の計画に関する事項

	機能	面積等 (想定)
複合施設	交流と集いの場	約 5,500 m <sup>2</sup>
	自己実現の場	
	地域支援の場	
	歴史と知識の場	
	その他	
オープン スペース	広場	2,500 m <sup>2</sup> 以上
	駐車場	230 台分以上
	外構 (八幡認定こども園の外構は除く)	任意
八幡認定 こども園	八幡認定こども園	1,230 m <sup>2</sup> 以上

## 2 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

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 30 年 10 月 23 日閣議決定）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見込額による定量的評価及び PFI 事業として実施することの定性的評価を踏まえた総合的評価を行った。

### (1) 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ことで評価を行った。

#### ア 前提条件

市の財政負担額の比較にあたり、前提条件を次のとおり設定した。

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、プロポーザル参加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。

表 市の財政負担額算定の前提条件

項目	市が直接実施する場合	PFI 事業として実施する場合
財政負担額の 主な内訳	①施設整備業務に係る費用 ②維持管理業務に係る費用 ③運営業務に係る費用	①サービス対価（施設整備業務、維持管理業務及び運営業務に係る費用、並びに事業者が本事業の実施に要する諸費用） ②アドバイザー費 ③モニタリング費
共通の条件	①事業期間 施設整備及び開業整備期間：事業契約締結日から外構整備終了まで 維持管理・運営期間：約 15 年間 ②事業用地面積 約 23,762 m <sup>2</sup> ・複合施設 約 5,500 m <sup>2</sup> ・オープンスペース 2,500 m <sup>2</sup> 以上 ・八幡認定こども園 1,230 m <sup>2</sup> 以上 ③割引率 1.18%	
資金調達に 関する事項	①交付金 ②地方債 ・充当率 75% ・償還期間：15 年 (うち据え置き 2 年) ・利率：0.5%	①交付金 ②地方債 ・充当率 75% ・償還期間：15 年 (うち据え置き 2 年) ・利率：0.5%



	③一般財源	③銀行借入条件 ・返済期間 15 年 ・固定金利（市中銀行からのプロジェクトファイナンスを想定） ④資本金
積算方法	概略の施設計画を策定し、同規模・同用途の事業における実績値等を勘案して算定した。	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。

#### イ 市の財政負担額の算定方法

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 PFI 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、PFI 方式により実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額が 7.92%程度削減できることが見込まれる。

なお、事業者に移転するリスクについては、データの蓄積がないこと等により厳密な定量化は困難であるため考慮していない。

### (2) 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、次のような定性的な効果が期待できる。

#### ア 民間事業者の創意工夫による交流と集いの場の創出と利便性の向上

多様な機能を「混ぜる」複合化において民間事業者の創意工夫の発揮により、それぞれの機能の連携、利用者が色々な場面に出会う機会の創出や利用者がまた訪れたい施設整備が期待され、賑わい・交流の創出が見込まれる。

また、従前から利用の多い世代だけではなく、若い世代も含め、人々が来たい場面の創出、民間収益事業や多様な主催事業の実施による、利用者の利便性の向上が期待できる。

#### イ 設計・建設・維持管理・運營業務の一括発注による事業の効率化

複合施設等の設計、建設、維持管理及び運営に関する業務を事業者が一括して実施することにより、維持管理・運營業務を担う者の意向を踏まえた施設整備が可能になる等、それぞれ分離して発注する場合と比較して、事業の合理化や効率化が期待できる。

また、長期的な視点で維持管理・運營業務が実施されることによるライフサイク

ルコストの縮減等、民間事業者による各業務を通じた包括的な創意工夫の発揮が期待できる。

ウ 適切なリスク移転及び適正な役割分担による効率的な事業運営

本事業において想定されるリスクを明確にし、かつ、適切なリスク分担をすることにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、リスクの発生抑制、事業の効率化・合理化等の効果が期待できる。

エ 財政支出の平準化及び縮減

市自ら実施する場合は、施設整備段階で一時に多額の財政負担が発生するが、これに対して、PFI 事業として実施する場合は、市は事業期間終了までの間に施設整備費を含めた事業費を分割して支出することが可能となるため、財政負担の平準化が図られる。また、既存の公共施設を機能集約した複合施設を既存ストックである対象敷地を活用し整備することにより、施設面積削減に伴う財政支出の縮減が期待できる。

(3) 総合的評価

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 7.92%程度の削減が見込まれるとともに、事業者へのリスク移転や業務の効率化等も期待できる。また、「八幡宿駅西口公共施設再配置基本計画」に適合し、「まぜる」複合化により、地域の文化や歴史を継承しつつ、魅力的な公共空間の創出を実現する上でも、民間事業者のノウハウ等を活用することが望ましいと考えられる。以上の客観的な評価の結果により、本事業を PFI 方式により実施することが適当であると認められるため、ここに PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。