

みなとみらい21中央地区
20街区MICE施設整備事業
特定事業の選定について

平成26年11月21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（財政負担額の比較）	3
4	定性的評価（サービスの水準の評価）	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26年8月29日に実施方針を公表した「みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業（以下、「本事業」という。）のうち、PFI事業①（20街区MICE施設の設計、建設及び維持管理を個別に、又は総称した事業をいう。以下、同じ。）」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（以下、「特定事業」という。）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26年11月21日に公表した、「みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業 実施方針（変更版）」の定めに従う。

第2 評価の方法及び内容

1 評価の方法

- (1) PFI事業①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。）からの税収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、PFI事業①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

PFI事業①を、市が直接実施する場合及び特定事業として実施する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の前提条件

	市が直接実施する場合	特定事業として実施する場合
財政負担額の 主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ①設計費 ②工事監理費 ③建設工事費 ④維持管理費 ⑤修繕費 ⑥市債利息 	<ul style="list-style-type: none"> ①設計費 ②工事監理費 ③建設工事費 ④維持管理費 ⑤修繕費 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・運営費用、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	<ul style="list-style-type: none"> ①事業期間：20年 ②割引率：1.4%（長期国債（20年物）の応募者利回りの最新値より設定） 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の横浜国際平和会議場及び同種の公共施設の施設仕様を勘案して設定 	<ul style="list-style-type: none"> ・市が直接実施する場合に比べ、特定事業として実施した場合には、設計、建設、維持管理の一体的な発注により、重複コスト等の削減やPFI事業①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
維持管理段階の費用 に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の横浜国際平和会議場の維持管理仕様及び同種の公共施設の実績等を勘案して設定 	
収入に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・民間収益施設整備に伴い、民間収益事業者から市に支払われる土地使用料又は土地売買収入は考慮しない 	

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、市が直接実施する場合と特定事業として実施する場合を比較すると、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
①P S C（市が直接実施した場合）	33,054 百万円
②P F I－L C C（特定事業として実施する場合）	31,198 百万円
③V F M（金額）	1,856 百万円
④V F M（％）	約 5.6%

4 定性的評価

P F I 事業①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) ホテルを含む民間収益施設を一体的に計画することによるM I C E機能の更なる強化

ホテルを含む民間収益施設を一体的に計画することを条件としており、M I C E機能のALL IN ONE という同地区の強みを更に強化することで、M I C E施設としての国際競争力向上を図り、市内の経済波及効果を高めることが期待できる。

(2) 供用時期の早期化による利用機会の拡大

設計、建設、維持管理の各業務を一括して民間事業者任せることにより、これらを個別に発注する場合と比較して、各業務間の有機的な連携や民間事業者の専門的な知識やノウハウを活用することにより、供用時期の早期化が期待できる。

供用時期の早期化は、利用機会を広げることができるとともに、2020年東京オリンピック・パラリンピック大会を控え、新たな利用者開拓につながり、市内の経済波及効果を高めることが期待できる。

(3) M I C E主催者や参加者に対するサービス水準の向上

特定事業によるサービスの提供により、設計、建設から維持管理までのライフサイクルを通じた一貫した取組及び体制の採用が図られ、その結果、施設の利用のしやすさや機能が向上し、M I C E主催者や参加者の利便性を高めることが期待できる。

(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、20 数年間の長期にわたる P F I 事業①の業務が、安定かつ円滑に遂行されることが期待できる。

(5) サービス購入型事業実施による市の財政支出の平準化

施設完成後において、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、市が自ら実施した場合に、短期間に初期投資費用を支出することになるのに対し、市の財政支出を長期にわたって平準化することできる。

第3 評価の結果（まとめ）

P F I 事業①は、特定事業として実施することにより、市が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において約 5.6%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、上記第2. の4で示したように、定性的なメリットも期待できる。

以上により、P F I 事業①を実施することが適切であると認め、P F I 法第7条に基づき、特定事業として選定する。