

神奈川県におけるPFIの取組み



神奈川県総務部財産管理課

<http://www.pref.kanagawa.jp/osirase/zaisan/pfi/index.htm>

1 本県における民間資金活用の必要性と理由

(1) 本県を取り巻く環境

(ア) 少子・高齢化社会や新しい県民ニーズへの対応

・「かながわ新総合計画21」の着実な推進

(イ) 行政改革の推進(小さな政府が求められている)

・公共と民間との新たな役割分担の形成の要請

(ウ) 県の厳しい財政状況への対応

・行財政改革における「3つの10%目標」の1つである「県債の新規発行額を一般財源の10%以内に抑制」の達成

・起債による施設整備の見直し、施設整備への民間の資金、

ノウハウの活用

自治体のみでは県民ニーズに応じたすべての課題を解決することは困難

民間に委ねられるものは、積極的に民間事業者にお願いする



(2) 解決のための手法

(ア) リース(神奈川)方式の検討

(イ) PFI手法の活用

景気が安定し回復したとしても、PFIの考え方は、今日及び将来の潮流である。

2 PFIの先駆けとしてのリース(神奈川)方式 の活用

(1) リース(神奈川)方式はPFIの先駆け(県独自の検討)

(2) リース(神奈川)方式の類型

ア 賃貸借方式

イ 割賦方式

施設の維持管理も行わせる場合は、メンテナンス・リース契約の締結による。

(3) リース(神奈川)方式を活用する効果

ア 一時的支出の抑制、支出額の平準化

イ コストや工期の縮減

ウ 施設のライフサイクルコストの低減

PFIと同様のメリットが得られる。

(4) リース(神奈川)方式とPFIの相違

ア リース(神奈川)方式は、PFIと同様の理念に基づくもの

イ 両方式の相違

- ・PFIは、PFI法の手続きを踏んだもの(PFI法による支援措置あり)
- ・リース(神奈川)方式は、PFI法の手続きによらずに、民間の資金や技術、ノウハウを活用する手法

ウ 両方式の使い分け

- ・事業ごとに、どちらの方式を採用した方が事業を円滑に推進できるかという観点から、両方式の使い分けを決していく。

PFI法成立前において、リース(神奈川)方式で整備を図ることが方向付けられていた、県立保健福祉大学(仮称)、衛生研究所及び近代美術館新館(仮称)の3施設については、PFI法成立を受け、PFI法の手法に乗せることとした。

3 PFIの活用についての考え方

(1) 対応

- ア 国の基本方針やガイドラインを参考としながら、神奈川県が実施したPFI事業の経験を踏まえ、全庁的な共通の理解を図るため、PFI活用にあたっての県の考え方や手順を盛り込んだ「**神奈川県におけるPFIの活用指針**」を策定したところであり、この指針に基づきPFI事業を推進していく。
- イ 事業を発案した部局において、次の(2)の視点を基にPFIの可能性を検討。その後、「**県有地・県有施設利用調整会議**」においてPFI方式がよいか従来方式がよいかの検討を行った上で、同会議においてPFIによることが方向付けられた事業についてバリュー・フォー・マネー(VFM)の検討を行う。
- ウ リース・PFIの限度額としては、今後5年間で、施設整備に係る残高として、概ね1,000～1,500億円を予定
- エ 比較的導入しやすい「庁舎PFI」から取組みを開始したが、ソフト事業におけるPFIの活用の導入も図るべく検討を重ねる。
- オ 民間事業者の提案があれば積極的に活用する。



(2) PFI事業にあたっての視点(判断基準)

・PFIを導入しやすい事業として、以下の9点を判断基準としている。

プロジェクトの領域が明確なもの

運営収入が見込める事業であるもの

業績(アウトプット)の計測が容易なもの

建設段階よりも運営段階の比重が高いもの

設計段階から民間事業者の創意工夫が可能なもの

民間事業者が資産を取得した場合に、他の用途に転用可能なもの

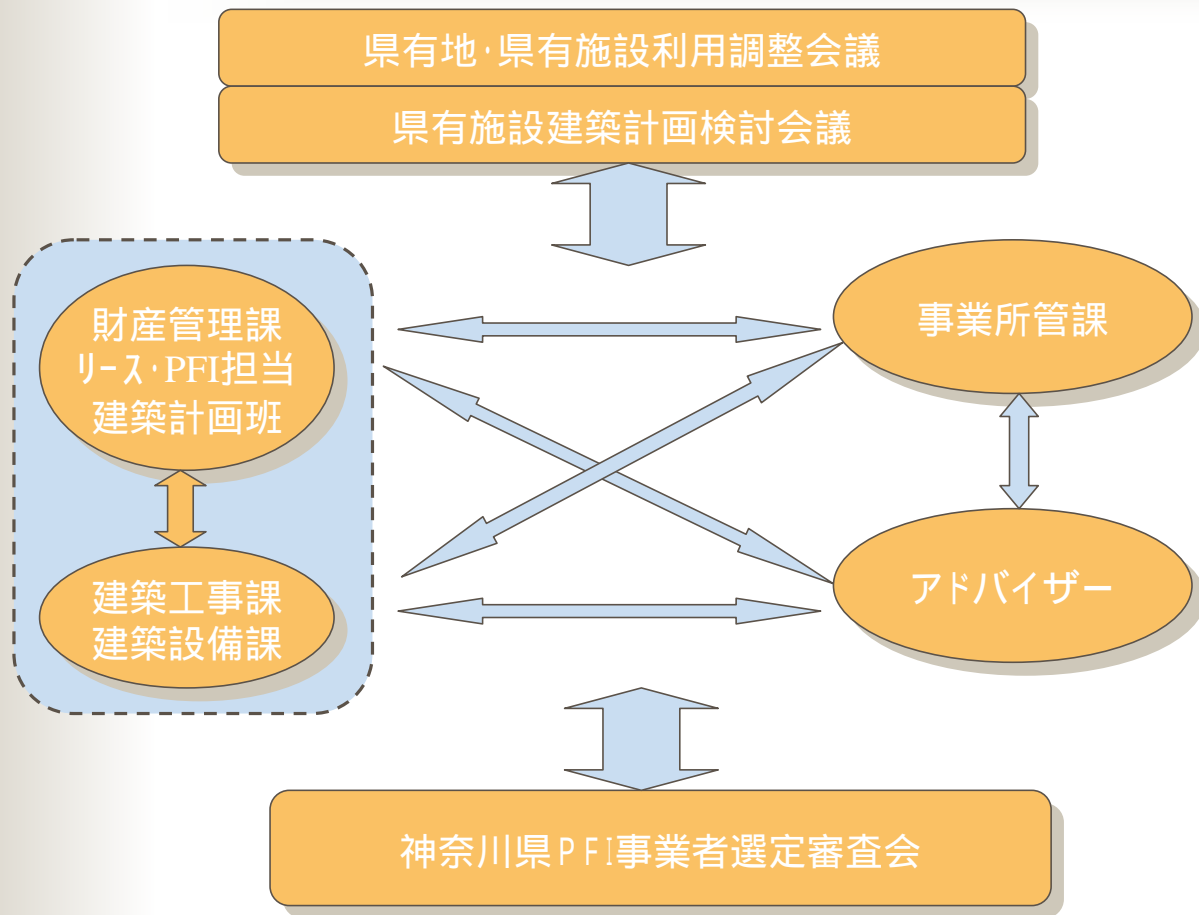
民間事業者の実施に当たり、適切にリスクをコントロール可能なもの

事業環境の変動が著しいもの

県が直接実施した場合に、財政上の負担が大きいもの

・こうした要素が多いほど、PFI事業に適した事業であると考えている。

[庁内推進体制図]



5 神奈川県の実施状況

(1) 県立保健福祉大学



ア 目的

高齢化社会で求められている保健・福祉・医療の総合的な能力を有する人材を育成するため、複数の資格取得が可能な教育や専門分野間の枠を超えた教育を目指す目的で、4年制の大学を整備する。

イ 施設の概要

建設予定地 横須賀市平成町1丁目10番1ほか1筆

敷地面積 37,821.79㎡

建築概要 延床面積41,862.28㎡以下

その他

(ア)開学時期 平成15年4月1日

(イ)学部・学科の基本構成及び入学定員

1学部(保健福祉学部)4学科・220人(看護学科80人・栄養学科40人・

社会福祉学科60人・リハビリテーション学科40人)

教職員及び学生で最大約1,200人規模

ウ 事業期間

設計・建設期間	契約日～平成15年1月
引渡及び所有権移転の期限	平成15年1月31日
維持管理期間	引渡日～平成45年3月

エ PFI業務の範囲

校舎及び附帯施設に関する次の業務

設計業務

建設業務(グラウンドの造成等を含む)

校舎及び附帯施設の30年間の割賦販売業務

校舎及び附帯施設の維持管理業務

(ア)建物保守管理(機能維持のための修繕を含む)

(イ)設備保守管理(機能維持のための修繕を含む)

(ウ)清掃業務

(エ)保安警備業務

(オ)環境衛生管理業務

(カ)植栽処理業務



オ 事業者の選定

公募型プロポーザル方式による事業者の募集に7企業グループの応募があり、審査委員会における審査の結果、(株)大林組のグループを優秀提案者に選定

(株)大林組が設立したSPCのエスピーシー・ピーエフアイ神奈川(株)と基本契約を締結

(2) 衛生研究所



ア 目的

新しい感染症、残留農薬などによる健康被害の防止や、県民の健康維持・増進と生活の質の向上をめざした保健サービスの強化が求められていることから、現在横浜市内にある衛生研究所の老朽化に伴い、同所の施設整備と機能の充実強化を図り、地域保健に関する科学的・技術的中核施設とするため、茅ヶ崎市内の県有地に移転、整備する。

イ 施設の概要

建設予定地 茅ヶ崎市下町屋1丁目547番1ほか

敷地面積 20,242.74㎡

建築概要(新棟:実験棟)

構造・規模 鉄筋コンクリート造(免震構造)地上3階建

延床面積 8,897㎡

その他

移転先の既存棟(SRC造7階建8,391㎡)の一部を改修し、研究事務室、管理事務室、共同研究事務室、防災備蓄倉庫などを配置。新規整備は実験棟のみ。

ウ 事業期間

建設期間 工事開始の日～平成15年3月

引渡期限 平成15年4月1日

維持管理期間 引渡日～平成45年3月



エ 手法

BOT方式により整備

事業形態は、サービス購入型

研究員の意見を設計に反映させるため、県で実施設計まで実施していることから、PFI事業者から維持管理費の低減や機能向上をねらいとしたVE提案を求める

VFMの検証の結果、特定事業に選定(12年6月23日)

検査・研究業務は県、施設整備、維持管理、修繕のほか、研究支援業務(実験動物飼育業務、検体運搬業務、実験器具洗浄業務など)はPFI事業者に委ねる

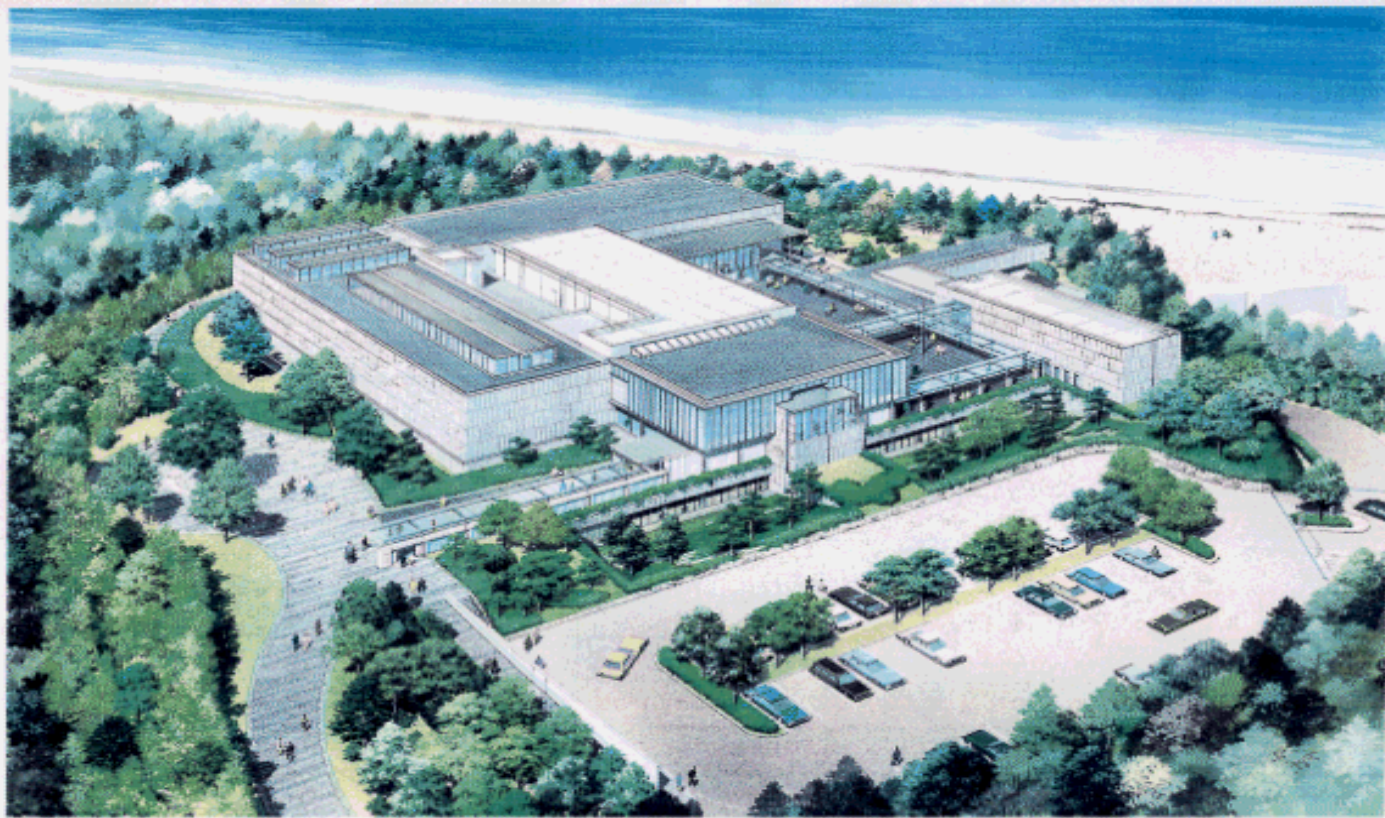
選定方法は、総合評価一般競争入札方式を採用

オ 事業者の選定

総合評価一般競争入札に6企業グループの参加があり、事前に公表した落札者決定基準に従い、審査委員会で審査した結果、三菱商事グループを落札者に選定

三菱商事グループが設立したSPCの(有)ピー・エフ・アイ・エム・シーワンと契約を締結

(3) 近代美術館葉山館(新館)



ア 目的

近代美術館本館(現在地:鎌倉市)は老朽化が進み、現代の美術館として機能面での不足をきたしていることから、本館と連携可能な三浦郡葉山町内の県有地に、展示・収蔵機能を充実させた、生涯学習時代にふさわしい機能を備えた美術館を整備する。

イ 施設の概要

建設予定地 三浦郡葉山町一色三ヶ岡2,208 1

敷地面積 15,398.26m²

建築概要

構造・規模 鉄骨鉄筋コンクリート造・地上2階地下2階建

延床面積 7,111.51m²

ウ 事業期間

建設期間 工事開始の日～平成15年3月

引渡期限 平成15年4月1日

維持管理期間 引渡日～平成45年3月



エ 手法

BOT方式により整備

事業形態は、サービス購入型(レストラン、ミュージアムショップ、駐車場は独立採算型)学芸員の意見を設計に反映させるため、県で実施設計まで実施していることから、PFI事業者から維持管理費の低減や機能向上をねらいとしたVE提案を求める。

VFMの検証の結果、特定事業に選定(平成12年9月18日)

展覧会の企画・開催、作品の収集・保管などの業務は県、施設整備(バスベイ、歩道整備を含む)、維持管理、修繕の他、美術館支援業務(レストランやミュージアムショップ、駐車場の運営、美術情報システムの整備・運用支援)、備品等整備業務(葉山館(新館)備品整備、美術作品等移転、葉山館(新館)サイン作成)はPFI事業者に委ねる。

なお、鎌倉館(本館及び別館)の維持管理業務(修繕は除く)もPFI事業としてPFI事業者に委ねる。

選定方法は、総合評価一般競争入札方式を採用

オ 事業者の選定

総合評価一般競争入札に7企業グループの参加があり、事前に公表した落札者決定基準に従い、「神奈川県PFI事業者選定審査会」で審査した結果、伊藤忠商事美術館PFIグループを落札者に選定

(4) 海洋総合文化ゾーン

ア 目的

県立湘南海岸公園の再整備に当たり、東部地区を「海洋文化や海洋環境の重要性を次世代に伝える水族館を中心とした海洋文化活動の拠点」とする海洋総合文化ゾーンとするため、民間の能力を活用して新水族館及び体験学習施設の整備を行うとともに既存のマリンランドや海の動物園の施設を有効活用し、4施設の一体的運営を図る。

イ 施設の概要

建設予定地 藤沢市片瀬海岸2丁目、3丁目地内の県立湘南海岸公園内

建築概要

- ・ 新水族館、マリンランド、海の動物園

建築面積 6,614.27㎡ 延床面積 12,811.27㎡

- ・ 体験学習施設

建築面積 425.23㎡ 延床面積 1,011.83㎡

ウ 事業期間

平成13年度から平成45年度の33年間(開業予定日:平成16年4月21日)

(5) 寒川浄水場排水処理施設

ア 目的

老朽化が進んでいる寒川浄水場排水処理施設における脱水施設について、循環型社会の実現が求められている状況を踏まえ、旧第1浄水場跡地に脱水ケーキの減量化と多面的な再生利用が可能となる新たな脱水施設を整備し、既存の濃縮施設と合わせた維持管理・運営を行う。

イ 施設の概要

建設予定地 高座郡寒川町宮山4058番6他

建築概要

- ・ 新設施設の敷地面積(建設用地) 約11,000㎡
- ・ 濃縮施設の敷地面積 約12,000㎡

ウ 事業期間

- ・ 新設施設等の設計建設 平成15年12月～平成18年3月31日
- ・ 許認可等の取得 平成15年12月～平成18年3月31日
- ・ 新設施設等の引渡し・所有権移転 平成18年4月1日
- ・ 維持管理・運営 平成18年4月1日～平成38年3月31日

エ 手法

新設施設についてはBTO方式。濃縮施設については、事業者が必要な改造を行った上で、新設施設と合わせて維持管理・運営期間を通じて維持管理・運営を行う。

事業形態は、サービス購入型

VFMの検証の結果、特定事業に選定(平成14年11月21日)

PFI事業者に委ねる事業の範囲

- ・ 新設施設の整備業務等
- ・ 新設施設及び濃縮施設の維持管理・運営
- ・ 脱水ケーキの再生利用
- ・ 上澄水の返送

事業者の選定方法は、総合評価一般競争入札方式を採用

6 具体の実施事例(海洋総合文化ゾーン)

1 事業スキーム

(1) PFI事業の範囲

a. 水族館

動物・標本類の取得業務

施設整備に係る設計及び関連業務

都市公園法及び神奈川県都市公園条例上の許認可に係る手続業務及び関連業務

建築確認等の手続業務及び関連業務

施設整備に係る建設工事及び関連業務

工事監理業務

水槽等の設置工事及び関連業務

維持管理業務

(清掃業務、建築物保守管理、建築設備保守管理、警備、水槽等の展示品の保守管理)
運営業務

(主として魚類等の小型生物の飼育・展示、展示の更新、地域や関係研究機関と連携した海洋生態系の調査・研究、環境学習の支援、種の保全・育成、体験学習の運営支援)

b. マリンランド・海の動物園

施設等の取得業務

都市公園法及び神奈川県都市公園条例上の許認可に係る手続業務及び関連業務

維持管理業務

(清掃、建築物保守管理、建築設備保守管理、警備、水槽及びプール等の保守管理)

運営業務

(大型・中型生物の飼育・展示、展示の更新、環境学習の支援、種の保全・育成、アトラクション等の運営)

c. 体験学習施設

施設整備に係る設計及び関連業務

建築確認等の手続業務及び関連業務

施設整備に係る建設工事及び関連業務

装置等の展示品の製作、設置工事及び関連業務

工事監理業務

建物及び設備の県への所有権移転に関する業務

割賦販売業務

備品・展示品の調達に関する業務

維持監理業務

(清掃、建築物保守管理、建築設備保守管理、備品・展示品等の保守管理、警備)

運営業務

(展示品・展示装置等の展示及び更新、学習・調査・研究の支援に関して必要な業務、情報提供業務)

d. 施設増改築等業務

施設の老朽化や利用者ニーズの変化に応じた各施設の機能の統合、展示・飼育の充実強化等のために、県の同意を得た上で施設の増改築、取り壊し等が可能

e. 付帯業務

公園利用者の利便性向上を図るため、体験学習施設を除く3施設において、施設の機能を損なわない範囲内で飲食店及び売店を設置できる

(2) 事業方式

a. 水族館：B O O方式

設計・建設するとともに、(株)江ノ島水族館の所有する既存の水族館の動物・標本類を取得し、維持管理・運営を行う。

b. マリンランド・海の動物園

マリンランド、海の動物園及び動物・標本類を(株)江ノ島水族館から取得し、維持管理・運営を行う。

c. 体験学習施設：B T O方式

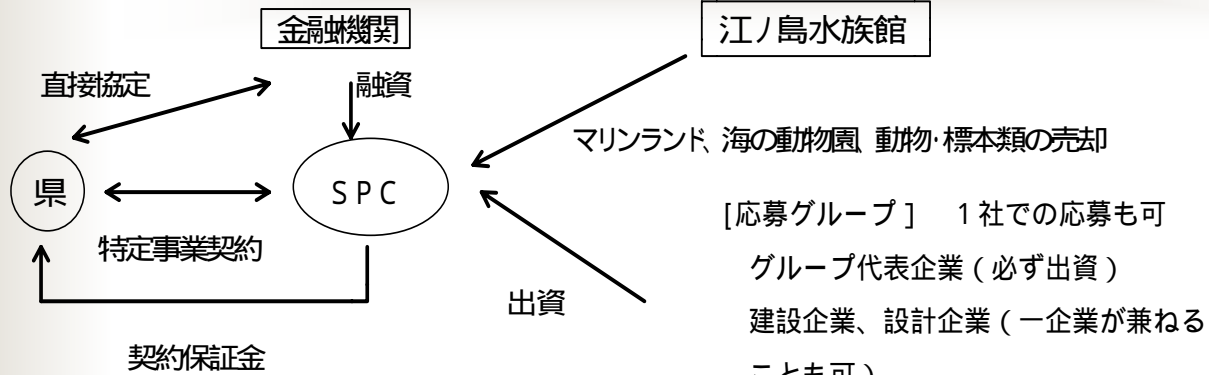
設計・建設し、所有権を県に移転する。その後、維持管理・運営を行う。

(3) PFI事業の形態

水族館・マリンランド・海の動物園：独立採算型

体験学習施設：サービス購入型

(4) 基本スキーム(イメージ)



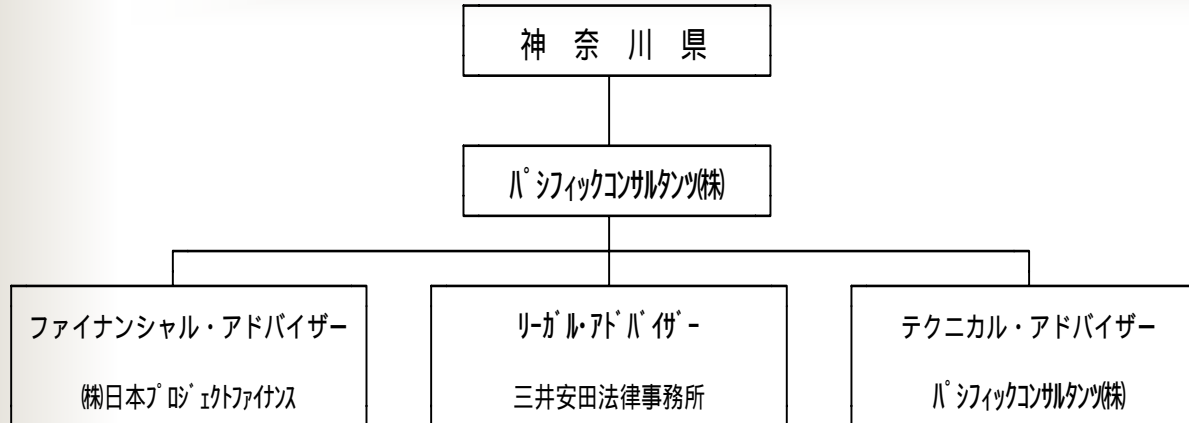
(体験学習施設に係る提案額に
消費税相当分を加えた額の10分の1)

- または
- ・契約保証金相当額の証券等の差し入れ
 - ・グループ代表企業及び株主による保証書の差し入れ
 - ・履行保証保険(独立採算部分を除く一切の債務について 県が合理的に満足する内容のもの)

- [応募グループ] 1社での応募も可
グループ代表企業(必ず出資)
建設企業、設計企業(一企業が兼ねる
ことも可)
その他グループ構成員(構成員全員の
出資は要しない)
その他グループ構成員以外の者

応募グループは水族館の運営能力を有して
いなければならない。

2 アドバイジング体制



3 事業者選定方式

公募型プロポーザル方式（本事業はW T O 政府調達協定の対象外事業である）

4 事業スケジュール

- ・ P F I 法に定められている手続
 - ・ 公募型プロポーザル方式の手続
- 以上2つの手続を含むスケジュールを設定

5 県の支払いの構造

構成要素		業務内容	説明
サ ー ビ ス の 対 価	体験学習施設の整備に係る費用	<ul style="list-style-type: none"> ・設計及び関連業務 ・建築確認等の手続業務及び関連業務 ・建設工事及び関連業務 (建設工事費、電気設備工事費、衛生設備工事費、空調設備工事費、昇降機設備工事費、屋外設備工事費、共通費等) ・工事を伴う(建物と一体の)展示品及び備品の製作・設置及び関連業務 ・工事監理業務 ・県への所有権移転業務 	左記の各業務にかかる費用、建設に伴う各種負担金、契約にかかる費用、その他事業に伴う費用及びこれらにかかる支払い利息
	維持管理・運営に係る費用	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃 ・保守管理 ・警備 ・日常修繕 ・展示品・展示装置等の展示 ・学習・調査・研究支援 ・情報提供業務 ・工事を伴わない(建物と一体でない)展示品及び備品の購入・更新 	左記の各業務に係る費用、保険料及び光熱水費
	大規模修繕費及び工事を伴う展示更新費	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕 ・工事を伴う(建物と一体の)展示品及び備品の更新 	左記の各業務に係る費用

水族館への支援金

水族館の建設に要する費用の15%以内で、5億円を上限とする額について、支援金を支払う

支援金は平成15年5月末と平成16年5月末の2回に分けて支払う

サービス対価及び事業者の支払請求権は一体不可分として取り扱う

「体験学習施設の整備に係る費用」については、金利変動に対応するため10年ごとに改定（6カ月LIBORベース10年物(円 - 円)金利スワップレート）

「維持管理・運営に係る費用」のうち「日常的な維持管理・運営費」については、1年ごとに物価変動を勘案して、「大規模修繕費及び工事を伴う展示更新費」については、平成13年度から当該支払時期の前年度までの物価変動を勘案して改定（日本銀行の「企業向けサービス価格指数」など業務ごとに設定した指標に基づき改定）

・サービスの対価の支払方法

「体験学習施設の整備に係る費用」及び「日常的な維持管理・運営費」については、平成16年10月を第1回として毎年4月末及び10月末の年2回払いによる合計60回の分割払いとする。

「大規模修繕費及び工事を伴う展示更新費」については、事業者の提案に基づいて支払時期及び金額を事業契約に定めて支払う。

・サービスの対価の減額等

県は、モニタリングを行い、事業契約で定められた性能が維持されていない場合は、サービスの対価の減額等を行う。

6 事業実施手順

神奈川県PFI事業者選定審査会の設置(審査会要綱に従って設置)

構成

- (a) 常任委員(学識経験者2名及び県職員2名)
- (b) 事案に応じて選任する委員(学識経験者3名、藤沢市関係者1名、県職員1名)

実施方針等の公表

- a 実施方針
- b 業務要求水準書(案)

(例)

事業全体の施設計画に関する要求水準

水族館及び体験学習施設は一体性のある近接別棟構造とし、いずれも躯体を鉄筋コンクリートで建設する。

建築面積は、体験学習施設800㎡以下、水族館2,300㎡以下とする。

(建築面積は、建築基準法施行令第2条第1項第2号の定めにより算定する。)

体験学習施設の運營業務に係る要求水準

開館中は、主に小中学生程度を対象とした指導能力ある人材を常駐させるとともに、維持管理及び運営に必要な人員を適宜配置する。

なぎさの役割・機能について、展示及び指導員等の助言により来訪者の理解を促進する。

各種学習プログラムの企画等を行うことにより、体験学習施設の利用を主体とした市民の環境学習、生涯学習、研究活動を積極的・効果的に支援する。

体験学習施設の開館日は、水族館の開館日と同一とする。

実施方針等に対する質問回答

実施方針等の公表に伴い、実施方針等(実施方針、要求水準書(案))に対する質問について回答を実施

回答はインターネットに載せて公表するとともに閲覧対応を実施

[実施方針等質問回答件数]

・ 実施方針に対する質問	53
・ 業務要求水準書(案)に対する質問	12
計	65

[実施方針に対する質問回答の例]

・ 水族館における業務範囲(ケ)運營業務 地域や関係研究機関と連携した調査・研究業務について、現状での具体的な調査・研究方針や体制等をお示しいただきたい(主な研究テーマや現状の研究員配置数など)。

水族館における調査・研究業務に関し、具体的な方針や体制等の要求事項はありませんので、事業の目的及び水族館の機能・役割を踏まえ、自由に提案してください。

・ 維持管理・運営期間は平成16年7月から30年間と予定されているが、設計・建設期間が予定より早く終了した場合、維持管理・運営期間はそれに準じてスライドすると考えてよいか。

平成16年7月の開館時期を平成16年4月まで早める提案は可能ですが、いずれの場合も終了時期は平成46年3月末までとなります。

債務負担行為の設定(債務負担行為設定額:3,382百万円)

平成13年2月県議会定例会において設定

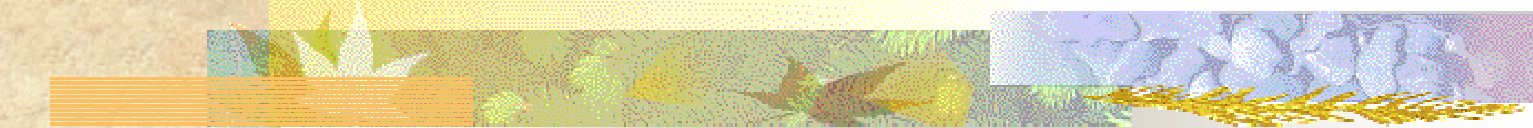
債務負担行為の設定額については、PFI事業のLCC(現在価値に割り戻す前の額)に基づき設定

特定事業の選定(VFMの算定)

- ・ コスト算出(定量的評価)

県が直接実施した場合のコスト(PSC)とPFIで実施した場合の県の負担するコスト(PFI事業のLCC:民間事業者の収支が成り立つことが前提)との比較

水族館・マリランド・海の動物園は独立採算による運営を行うため、体験学習施設についてのみ定量的評価を実施

- 
- ・ リスク分担の調整(定量的評価)

[民間へ移転されるリスクの洗い出しの検討・価格への換算]

県が直接実施した場合の県のリスク及びPFIで実施した場合の民間のリスクの全てを評価するのではなく、PFIを実施することにより、県から民間へ移転されるリスクのみを評価

- ・ PFI方式で事業を実施した場合の便益に対しての定性的評価
- ・ 総合的評価(VFMの評価)

・ 定量的評価:511百万円
(PSC:2,175百万円(リスク調整額を含む)、PFI事業のLCC:1,664百万円)

意見招請

実施方針について	40
業務要求水準書について	5
計	45

提案募集要項等公表

- a 提案募集要項
実施方針との整合、法律的な問題の有無のチェックが必要（リガルアドバイザーを活用）
- b 事業者選定基準（資料3 - 4参照）
神奈川県PFI事業者選定審査会による検討・作成により評価項目、配点を設定
定量化審査における総合得点が60点未満の場合は選定しないものとした。
- c 条件規定書
建設、資金調達、維持管理等にわたる多面的な性格を有する。
本来、「条件規定書」は契約書の骨子を指すが、契約書の素案の状態まで内容を盛り込んで公表した。

[条件規定書の構成]

第1章	用語の定義 (第1)	第5章	保証 (第52～第54)
第2章	総則 (第2～第5)	第6章	法令変更 (第55～第57)
第3章	設計及び建設	第7章	契約期間及び契約の終了 (第58～第64)
第1節	総則 (第6～第17)	第8章	表明及び誓約 (第65～第66)
第2節	水族館 (第18～第26)	第9章	公租公課 (第67)
第3節	「体験学習施設」 (第27～第37)	第10章	不可抗力 (第68～第71)
第4節	「マリンランド」及び「海の動物園」 (第38～第39)	第11章	その他 (第72～第80)
第5節	「動物及び標本類」 (第40～第41)	別紙	1～13
第4章	維持管理及び運営		
第1節	総則 (第42～第45)		
第2節	「水族館」、「マリンランド」及び 「海の動物園」 (第46～第47)		
第3節	「体験学習施設」 (第48～第51)		

提案書の受付

参加グループ(1グループ)については、提案書受付後に公表。

審査

優先交渉権者の決定

神奈川県PFI事業者選定審査会が、参加1グループの事業提案書を事業者選定基準に従い審査し、本事業を適切に遂行できる妥当な提案と判断

県は、審査会の結果を基に優先交渉権者を決定、優先交渉権者決定の公表時に併せて審査会講評を公表

[優先交渉権者:オリックス・グループ]

構成企業:オリックス(株)(代表企業)、(株)日建設計、大成サービス(株)、大成設備(株)、オリックス・リアルエステート(株)、(株)江ノ島水族館

基本協定書の締結(案文は提案募集要項に添付)

県と優先交渉権者(グループ構成企業)との間で締結

目的:事業契約の締結に向けて県と優先交渉権者双方の協力について定める。

- 内容: a 県と優先交渉権者は事業契約の議決を得て契約締結に至るよう最善の努力を行う。
- b 代表企業はSPCの設立のため出資を行い、設立後もSPCが事業契約を遵守するよう株主の権利を行使する。
- c 県議会の議決が得られなかった場合、県と優先交渉権者相互に債権債務関係が生じないことを確認する。

覚書

県とSPCの株主企業との間で締結

目的:SPCが事業を遂行するにあたって、それぞれが負うべき責務について定める。

内容:株主企業のSPCに対する最低出資額、株主企業のSPCに対する資金拠出義務及び資金調達協力義務、株式の譲渡・担保設定等に対する一定の県の関与等

仮契約

条件規定書に示した条件の明確化のための交渉を行い、優先交渉権者と事業契約締結に向けての調整を実施

実施方針質問回答、提案募集要項、提案募集要項等に関する質問回答等も事業契約書の一部を構成

条件規定書で示された条件の追加・変更はできないことを前提とし、文言の明確化を協議

優先交渉権者はこの間においてSPC(事業予定者)を設立

県は、優先交渉権者との交渉・調整の完了後、SPCと仮契約を締結
[契約相手方]江の島ピーエフアイ(株)

客観的評価の公表

仮契約締結後に、優先交渉権者の提案に基づくVFM評価(特定事業の選定に際して算定したPSCと事業予定者の提案額を特定事業の選定時の前提条件により再計算して算出したPFI事業のLCC(PFIで実施した場合の公共負担額)との比較による評価)を公表

PSC(リスク調整を含む)	2,175百万円
PFI事業のLCC	1,560百万円
VFM	615百万円

PFI契約の議決(平成14年2月県議会に提案・3月20日議決)



関係者協議会要綱覚書の締結(平成14年3月20日)

関係者協議会:事業契約上県とSPC、SPC株主等関係者との間の協議を行う機関
覚書の内容:組織、協議方法、協議事項等について規定

直接協定(ダイレクト・アグリーメント)の締結(平成14年3月29日)

内容:事業の修復・継続を図るための融資金融機関から県への通知、協議、
融資金融機関の担保権設定

7 PFIの導入に当たっての課題等

次のような課題等について、いくつかの事業を積み上げていくなかで解決し、PFI手法の確立を図っていくことが必要である。

(1) 事業実施に当たっての課題

ア 発注方式

性能発注方式、一括発注方式の確立

イ 入札方式

総合評価一般競争入札方式の確立

ウ VFMの検証

ライフサイクルコストによる事業コスト比較手法の検討、確立

エ 落札者決定基準、提案の審査

個別具体の事業により異なる、民間の創意工夫を評価するための基準の設定とサービス水準の向上に関する定性的な提案の評価手法の確立

(2) 職員意識の変革

ア 公共施設について「所有」から「利用」への考え方の転換

イ 施設の整備や行政サービス提供に当たり、早期に供用開始やサービス提供を開始すること、即ち「時間」をコストとする意識の醸成

ウ 公共と民間との間での役割やリスクを分担する考え方の確立



(3) 制度上の課題

ア 事業者の選定手法

公募型プロポーザル方式の活用

イ 規制緩和

施設の所有権や許認可等についての各種規制措置の緩和

ウ 会計処理

PFI事業のための会計処理の確立

エ 税制上の措置

PFI事業と従来の公共事業との税制度上の格差に対する措置
(いわゆる「イコールフットイング」)

オ 金融上の措置

日本政策投資銀行による無利子融資適用要件の確立
(法改正は実現したが、融資比率や具体的取扱いは未定)

(4) その他の課題

PFI事業に対する地元中小企業の参加が困難、県内企業の受注に影響が出る
という意見あり

地元中小企業者の参加状況の検証

「地域密着型PFI」の検討

海洋総合文化ゾーン体験学習施設等特定事業実施方針(項目を抜粋)

特定事業の選定に関する事項

- (1) 事業内容に関する事項
- (2) 特定事業の選定方式等に関する事項

事業者の募集及び選定に関する事項

- (1) 事業者の募集・選定方法に関する事項
- (2) 選定の手順及びスケジュールに関する事項
- (3) 募集手続等に関する事項
- (4) 応募者の備えるべき参加資格要件に関する事項
- (5) 審査及び選定に関する事項
- (6) 審査結果及び評価の公表方法に関する事項
- (7) 提案書類の取扱いに関する事項



民間事業者の責任の明確化等事業の適性かつ確実な実施の確保に関する事項

- (1) 予想される責任及びリスクの分類・負担に関する事項
- (2) 要求水準
- (3) 体験学習施設に対する県の支払いに関する事項
- (4) 事業者の責任の履行に関する事項
- (5) 県による事業の実施状況の監視に関する事項

施設の立地並びに規模及び配置に関する事項

- (1) 施設の立地条件に関する事項
- (2) 土地の使用等に関する事項

事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項



事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

- (1) 事業者に経営破綻の懸念が生じた場合等に関する事項
- (2) 金融機関と県との協議に関する事項

財政上及び金融上の支援に関する事項

財政上の支援等(水族館建設費に対する支援、土地使用料の軽減)に関する事項

その他特定事業の実施に関し必要な事項

- (1) 議会の議決に関する事項
- (2) 情報公開及び情報提供に関する事項
- (3) 実施方針に関する問い合わせ先に関する事項

予想されるリスクと責任分担表

	リスクの種類	リスクの内容	水族館		マリンランド・海の動物園		体験学習施設		
			県	事業者	県	事業者	県	事業者	
共通	募集要項リスク	募集要項等の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの等							
	契約リスク	選定事業者と契約が結べない、又は契約手続に時間がかかる場合							
	制度関連リスク	政治・行政リスク	PFI契約の議決が得られない場合						
		法制度リスク	法制度の新設・変更に関するもの						
		許認可リスク	許認可の遅延に関するもの (事業者の申請手続きの不備等によるもの)						
		税制度リスク		法人税の変更に関するもの(法人の利益に係るもの)					
			法人税の変更に関するもの(上記以外のもの)						
			消費税の変更に関するもの	-	-	-	-		
			建物所有に係る新税又は税率の変更(体験学習施設は県への所有権移転前。)						

	リスクの種類		リスクの内容	水族館		マリンランド・海の動物園		体験学習施設	
				県	事業者	県	事業者	県	事業者
共通	社会リスク	住民対応リスク	施設の設置・運営に対する住民反対運動・訴訟・要望に関するもの、環境安全協定に関するもの等						
			上記以外のもの(調査・工事及び維持管理に対する住民反対運動・訴訟・要望に関するもの等)						
	環境問題リスク	有害物質の排出・漏洩、工事に伴う環境への悪影響							
共通	デフォルトリスク (破綻)	民間事業者の責めによるもの	事業者の事業放棄・破綻によるもの、事業者が提供するサービスの品質・利用しやすさが一定のレベルを下回った場合等						
		公共の責めによるもの	県の債務不履行、当該サービスが不要となった場合等						
共通	フォースマジュールリスク (不可抗力)		戦争、風水害、地震等						

	リスクの種類	リスクの内容	水族館		マリンランド・海の動物園		体験学習施設	
			県	事業者	県	事業者	県	事業者
計画・設計段階	発注者責任リスク	事業者の発注による工事請負契約の内容及びその変更に関するもの等			-	-		
	測量・調査リスク	県が実施した測量・調査に関するもの			-	-		
		事業者が実施した測量・調査に関するもの			-	-		
	設計リスク	県の提示条件、指示の不備・変更によるもの			-	-		
		上記以外の要因による不備・変更によるもの						
	応募リスク	応募費用に関するもの						
	資金調達リスク	必要な資金の確保に関するもの						

	リスクの種類	リスクの内容	水族館		マリンランド・海の動物園		体験学習施設	
			県	事業者	県	事業者	県	事業者
建設段階	建設リスク 用地リスク	建設予定地の確保に関するもの			-	-		
		建設に要する資材置場の確保に関するもの			-	-		
		地中障害物に関するもの(県が把握し、事前に公表したもの)			-	-		
		地中障害物に関するもの(上記以外)			-	-		
	工事遅延リスク	工事が契約より遅延する、または完工しない場合			-	-		
	施工監理リスク	施工監理に関するもの			-	-		
	工事費増大リスク	県の要求水準変更指示による工事費の増大			-	-		
		上記以外の要因による工事費の増大			-	-		
	性能リスク	要求水準等の不適合(施工不良を含む)			-	-		

建設段階	リスクの種類		リスクの内容	水族館		マリンランド・海の動物園		体験学習施設	
				県	事業者	県	事業者	県	事業者
	建設リスク	施設損傷リスク	使用前に高じ目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害			-	-		
		物価リスク	インフレ・デフレ			-	-		
		金利リスク	金利の変動			-	-		
	支払遅延・不能リスク		設計・建設にかかる費用に対する県の支援の支払遅延・不能に関するもの			-	-	-	-

	リスクの種類	リスクの内容	水族館		マリンランド・海の動物園		体験学習施設		
			県	事業者	県	事業者	県	事業者	
運営管理段階	支払遅延・不能リスク		県の割賦代金・サービス対価の支払遅延・不能に関するもの	-	-	-	-		
	維持管理リスク	計画変更リスク	県の責めによる事業内容・用途の変更に関するもの						
			上記以外の要因による事業内容・用途の変更に関するもの						
		性能リスク	要求水準等の不適合(施工不良を含む)						
	維持管理コストリスク		県の責めによる事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費の増大						
			上記以外の要因による維持管理費の増大(物価・金利変動によるものは除く)						
	施設損傷リスク		劣化による場合						
			事故・火災等によるダメージ						

	リスクの種類		リスクの内容	水族館		マリンランド・海の動物園		体験学習施設	
				県	事業者	県	事業者	県	事業者
運 営 管 理 段 階	維持管理 リスク	修繕費増大 リスク	修繕費が予想を上回った場合						
		物価リスク	インフレ・デフレ						
		金利リスク	金利の変動						
	運営リス ク	需要リスク	利用者の減少					-	-
		利用料金リス ク	利用料金変更の不承認					-	-
		土地使用料 金リスク	県立公園内の土地使用料金の 変更					-	-
		展示等リスク	展示品・備品・図書等の盗難・ 破損等						

凡例: 負担者 主分担 従分担

VFM評価のフロー

1. コスト算出 (定量的評価)

PSC (県が直接実施する場合の県の支出額) の算出



PFIを導入した場合の県の支出額の算出

2. リスク調整 (定量的・定性的評価)

3. その他評価 (定性的評価)

4. 総合的評価 (VFMの検討)

リスク調整は、
PFI事業を実施することにより民間
事業者に移転されるリスクを評価
する

（県が直接実施した場合の県の
リスク及びPFIで実施した場合の民
間のリスクの全てを評価するの
ではなく、PFIを実施することによ
り、県から民間へ移転されるリス
クを評価する）

1. コスト算出

	P S C	PFIで実施した場合の公共負担額	
県立保健福祉大学	設計・建設費等	180億円 モデルプランに基づき、類似大学単価を参考に積算	性能発注及び一括発注による効率化や民間事業者の工夫が行われると考え、一定範囲の削減率をPSCに乗じた
	資金調達(利息等)	100%県債で調達(利率:10年平均)	市中銀行借入(利率:10年平均)
	維持管理費	類似大学を参考に積算	性能発注及び一括発注による効率化や民間事業者の工夫が行われると考え、一定範囲の削減率をPSCに乗じた
	修繕費	不動産賃貸業の実態を参考に積算	性能発注及び一括発注による効率化や民間事業者の工夫が行われると考え、一定範囲の削減率をPSCに乗じた
	インフレ率	1%/年	1%/年
	サービスの対価		割賦料、維持管理料を算定
	割引率	4%/年	4%/年
	現在価値(30年)	29,552百万円	29,295 ~ 26,819百万円
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">差額: 257 ~ 2,733百万円(A)</div> (無利子融資を導入した場合: 1,685 ~ 3,612百万円)			

民間収支が成立つこと

	P S C	PFIで実施した場合の公共負担額	
衛 生 研 究 所	設計・建設費等	実施設計、民間からの見積り、ヒアリングに基づき積算	性能発注及び一括発注による効率化や民間事業者の工夫が行われると考え、一定範囲の削減率をPSCに乗じた
	資金調達(利息等)	70%県債で調達(利率:10年平均) 30%を一般財源で調達	銀行借入:日本政策投資銀行借入(過去10年平均) 市中銀行借入(過去10年平均)
	維持管理費	民間からの見積り、ヒアリング、現衛生研究所の実績を基に積算	マーケット・サウンディングを実施し、その結果を基に、業務ごとに削減率を算定のうえ積算
	修繕費	(社)建築・設備維持保全推進協会の基礎データを基に積算	性能発注及び一括発注による効率化や民間事業者の工夫が行われると考え、一定の削減率をPSCに乗じた
	研究支援業務費	民間からの見積り、ヒアリング、現衛生研究所の実績を基に積算	マーケット・サウンディングを実施し、その結果を基に、業務ごとに削減率を算定のうえ積算
	インフレ率	1%/年	1%/年
	サービスの対価		初年度のサービスの対価を算定
	割引率	4%/年	4%/年
現在価値(30年)	17,823百万円	16,791百万円	
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">差額:1,032百万円(a)</div>			
(無利子融資を導入した場合:2,461百万円)			

民間収支が成立すること



	P S C	PFIで実施した場合の公共負担額	
近代美術館 新館	設計・建設費等	実施設計、民間からの見積り、ヒアリングに基づき積算	性能発注及び一括発注による効率化や民間事業者の工夫が行われると考え、一定範囲の削減率をPSCに乗じた
	資金調達(利息等)	70%県債で調達(利率:10年平均) 30%を一般財源で調達	銀行借入:日本政策投資銀行借入(過去10年平均) 市中銀行借入(過去10年平均)
	維持管理費	民間からの見積り、ヒアリング、現美術館の実績を基に積算	マーケット・サウンディングを実施し、その結果を基に、業務ごとに削減率を算定のうえ積算
	修繕費	(財)建築保全センターの基礎データを基に積算	性能発注及び一括発注による効率化や民間事業者の工夫が行われると考え、一定の削減率をPSCに乗じた
	運営費 (情報システム運用)	民間からの見積り、ヒアリング、現美術館の実績を基に積算	マーケット・サウンディングを実施し、その結果を基に、業務ごとに削減率を算定のうえ積算
	県収入	現美術館の実績等を基に積算	PSCと同額
	インフレ率	1%/年	1%/年
	サービスの対価		初年度のサービスの対価 独立採算を含む を算定 初年度のサービスの対価 独立採算を含まない を算定
	割引率	4%/年	4%/年
	現在価値(30年)	8,778百万円 9,229百万円	8,070百万円 8,611百万円

民間収支が成立すること

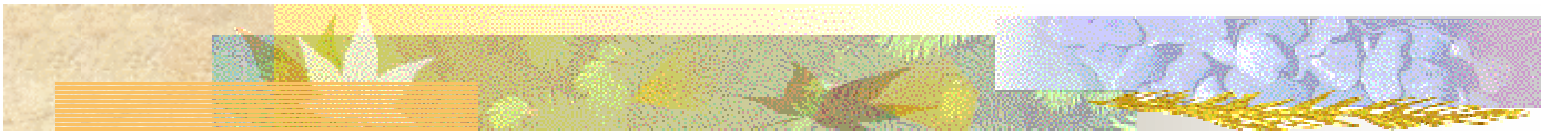
差額: 708百万円 独立採算を含む ()
618百万円 独立採算を含まない

[無利子融資を導入した場合: 1,710百万円 独立採算を含む
1,647百万円 独立採算を含まない]

		P S C	PFIで実施した場合の公共負担額
海 洋 総 合 文 化 ゾ ン	建設費等	規模・構造等が類似する県立施設の建築費を基に施設の特異性を勘案して積算	性能発注及び一括発注による効率化や民間事業者の工夫が行われると考え、一定の削減率をPSCに乗じる
	資金調達 (利息等)	70%県債で調達(利率:10年平均) 30%を一般財源で調達	銀行借入:日本政策投資銀行借入(過去10年平均) 市中銀行借入(過去10年平均)
	維持管理費	(財)経済調査会「建築施工単価」を基に類似施設の実績等を勘案して積算	マーケット・サウンディングを実施した上で、独立採算施設との一体的な維持管理による効率化や民間事業者の工夫が行われると考え、削減率等を算定の上積算
	修繕費	(社)建築・設備維持保全推進協会の基礎データを基に積算	性能発注及び一括発注による効率化や民間事業者の工夫が行われると考え、一定の削減率をPSCに乗じる
	運営費	類似施設の実績を基に施設の特異性を勘案して積算	マーケット・サウンディングを実施した上で、独立採算施設との一体的な維持管理による効率化や民間事業者の工夫が行われると考え、削減率等を算定の上積算
	インフレ率	1%/年	1%/年
	サービスの対価		初年度のサービスの対価を算定
	割引率	4%/年	4%/年
	現在価値(30年)	2,146百万円	1,644百万円
		差額:482百万円()	

民間収支が成立すること





「PFIで実施した場合の公共負担額」は、PFIで実施した場合にかかるコスト(建設費、維持管理費等 = 民間事業者の支出)を算定した上で、「プロジェクトファイナンスの融資となり得るような民間事業として成立する」よう「サービスの対価(事業期間中における県からの支払 = 民間事業者の収入)」を算定する。

海洋総合文化ゾーンの体験学習施設(サービス購入型)については他の3事業と同様、コスト比較を行っているが、独立採算型である新水族館・海の動物園・マリンランドについては定性的評価のみ実施

2. リスク調整

	リ ス ク 項 目		リスク調整額
県立大学	保険	従来金銭的保証のあった履行保証を役務的保証に転嫁	233百万円 (B)
	調査測量の誤り	調査等の不足による設計変更のリスクを民間に転嫁	
工事の遅延・未完工	工事遅延のリスクを民間に転嫁		
施設の瑕疵	瑕疵担保期間を2年から10年に延長		
維持管理費の増大	台風等による破損等の予測可能なリスクを民間に転嫁		
	[定性的評価]・県の責任で行っていた資金調達リスクを民間に転嫁(C)		
衛生研究所	工事の遅延・未完工	工事遅延のリスクを民間に転嫁	418百万円 (b)
	施設の瑕疵	施設の瑕疵によるリスクを民間に転嫁	
	施設の損傷	事故・火災等によるリスクを民間に転嫁	
	維持管理費の増大	維持管理費が増大するリスクを民間に転嫁	
	修繕費の増大	修繕費が増大するリスクを民間に転嫁	
	研究支援業務リスク	研究支援業務に伴うリスクを民間に転嫁	
	[定性的評価]・県の責任で行っていた資金調達リスクを民間に転嫁 (c) ・定量的に測れない研究支援業務に係るリスクを民間事業者に転嫁		
近代美術館	工事の遅延・未完工	工事遅延のリスクを民間に転嫁	374百万円 ()
	施設の損傷	事故・火災等によるリスクを民間に転嫁	
	修繕費の増大	修繕費が増大するリスクを民間に転嫁	
	所蔵品移動リスク	展示品の移動の際のリスクを民間に転嫁	
	施設瑕疵リスク	施設の瑕疵によるリスクを民間に転嫁	
	維持管理費の増大	維持管理費が増大するリスクを民間に転嫁	
	美術品の盗難・破損	所蔵中の美術品の盗難・破損のリスクを民間に転嫁	
		[定性的評価]・県の責任で行っていた資金調達リスクを民間に転嫁 () ・定量的に測れない維持管理業務に係るリスクを民間事業者に転嫁	

	リ ス ク 項 目		リスク調整額
海洋 総合 文化 ゾ ー ン	施設瑕疵リスク 維持管理費等の増大 修繕費の増大	施設の瑕疵によるリスクを民間に転嫁 維持管理・運営費の増大のリスクを民間に転嫁 修繕費が増大するリスクを民間に転嫁	29百万円 ()
	[定性的評価]・県の責任で行っていた資金調達リスクを民間に転嫁 () ・定量的に測れない維持管理に係るリスクを民間事業者に転嫁		

リスク調整は、PFI事業を実施することにより民間事業者に移転(転嫁)されるリスクを評価している。
したがって、県が直接実施した場合の県のリスク及びPFIで実施した場合の民間事業者のリスクのすべてを
評価するのではなく、PFIを実施することにより県から民間事業者に移転(転嫁)されるリスクのみを評価している。

3. その他評価(定性的評価)

	評 価 項 目
大学 D	<ul style="list-style-type: none"> ・工期の遅延リスクを民間に転嫁することにより供用の早期化が図れる ・設計、建設及び維持管理を民間事業者が一括して請負うことにより、効率的で機能的な施設運営を期待できる
衛 研 d	<ul style="list-style-type: none"> ・建設及び維持管理を民間事業者が一括して請負うことにより、効率的で機能的な施設運営を期待できる ・毎年、均等額の支払を行うことにより、財政支出の平準化が図れる
近 美	<ul style="list-style-type: none"> ・建設、維持管理、美術館支援及び備品等整備関係の業務を民間事業者が一括して請負うことにより、効率的で機能的な施設運営が期待できる ・毎年、均等額の支払を行うことにより、財政支出の平準化が図れる
海 洋 総 合 文 化 ゾ ー ン	<p>[水族館・マリランド・海の動物園(3施設)をPFIで実施する場合の評価]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水族館と体験学習施設を一体的に設計・建設することにより、コストの削減が図れる ・3施設と体験学習施設の4施設を民間のノウハウを活用して一体的に維持管理・運営することにより、効率的・機能的な維持管理・運営を行うことができる ・民間の企画力により、3施設と体験学習施設の4施設の機能を有機的に活用することにより、利用者のニーズに応じた新鮮で多様なプログラム等の企画・提供が可能となり、利用者に提供するサービス水準の向上を図れる ・3施設と体験学習施設の4施設の事業方式を明確にすることにより、事業リスクを県と民間事業者との間で適切に分担することが可能となり、事業を円滑に進めることができる ・マリランド等の集客力のある既存施設を合わせて運営することにより、事業の安定化と多様なサービスの提供を図れる ・水族館の建設費の一部に対して財政支援を行うことで、3施設の独立採算による事業運営が可能となり、民間事業者による継続的なサービス提供が可能となる <p>[体験学習施設をPFI事業で実施する場合の評価]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営に民間事業者が有する専門的な知識やノウハウを活用することにより、利用者のニーズに対応した良質で多様なサービスを柔軟に提供することができる ・設計、建設、維持管理及び運営業務を民間事業者に一括して委託することで施設等の効率的・機能的な維持管理・運営を行うことができる ・工期の遅延リスクを民間事業者に移転(転嫁)することにより、供用の早期化を図れる

4. 総合的評価

	評 価 項 目
大学	<ul style="list-style-type: none"> ・定量的評価(A) + (B): 490 ~ 2,966百万円 (無利子を導入した場合: 1,918 ~ 3,845百万円) ・定性的評価(C) + (D)
衛研	<ul style="list-style-type: none"> ・定量的評価(a) + (b): 1,450百万円 (無利子を導入した場合: 2,879百万円) ・定性的評価(c) + (d)
近美	<ul style="list-style-type: none"> ・定量的評価() + (): 1,082百万円 独立採算を含む 992百万円 独立採算を含まない 無利子を導入した場合: 2,084百万円 独立採算を含む 2,021百万円 独立採算を含まない ・定性的評価() + ()
海洋総合	<ul style="list-style-type: none"> ・定量的評価() + (): 511百万円(体験学習施設) ・定性的評価() + ()