

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業

特定事業の選定について

平成 19 年 1 月 17 日

名古屋港管理組合

目 次

1	事業内容に関する事項	1
	(1) 事業名称	1
	(2) 対象となる公共施設等の名称等	1
	(3) 公共施設等の管理者	1
	(4) 事業目的	1
	(5) 事業内容	2
	(6) 事業範囲	2
	(7) 事業方式	4
	(8) 事業期間（予定）	5
2	組合が直接実施する場合とPFI事業で実施する場合の定量的評価	5
	(1) 定量的評価の方法	5
	(2) 定量的評価の前提条件	5
	(3) 定量的評価の算定方法	7
	(4) 定量的評価の評価結果	7
3	PFI事業で実施する場合の定性的評価	8
	(1) 定性的評価の方法	8
	(2) 定性的評価の評価結果	8
4	総合的評価	9

「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6条の規定により、名古屋港管理組合本庁舎等整備事業(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8条の規定により、特定事業選定の客観的な評価の結果を公表します。

平成19年1月17日

名古屋港管理組合
名古屋港管理組合管理者
名古屋市長 松原 武久

特定事業(名古屋港管理組合本庁舎等整備事業)の選定について

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

名古屋港管理組合本庁舎等整備事業

(2) 対象となる公共施設等の名称等

名古屋港管理組合本庁舎

名古屋港湾会館(仮称)(以下「港湾会館」という。)

ガーデンふ頭地区内に存する組合が所管する土地等

(3) 公共施設等の管理者¹

名古屋港管理組合管理者 名古屋市長 松原 武久

(4) 事業目的

名古屋港管理組合(以下「組合」という。)の現本庁舎は、西館が昭和32年にしゅん工、東館が昭和44年にしゅん工した建物であり、経年劣化による老朽化が著しい状態になっています。また、現本庁舎は、地震・津波などの緊急時においては防災・危機管理の拠点となるべき施設ですが、耐震性能が不足しています。

また、組合の所有する現港湾会館においても、現本庁舎と同様に老朽化、耐震性能の不足等が課題となっています。

そこで、老朽化、耐震対策はもとより、ガーデンふ頭及び港まちづくりなど総合的な判断から、本庁舎と港湾会館を合築等により、ガーデンふ頭地区内に建て替え、港湾行政のサービスの向上を図る施設を整備することとしました。

¹ 本事業をPFI事業として民間事業者を実施させようとする公的主体をいう。

組合の現本庁舎、現港湾会館が立地するガーデンふ頭地区においては、「築地ポートタウン計画（平成3年策定）」等に基づき、ガーデンふ頭臨港緑園、名古屋港ポートビル・名古屋港水族館等の海洋文化普及施設や、ジェティ等の商業・アミューズメント施設が整備され、遠足や社会見学、修学旅行など身近な観光地として利用されているとともに、名古屋みなと祭りやコンサートなど各種イベントも数多く開催されており、親しまれる「憩いの空間」及び「新しい交流の場」として、毎年200万人に近い人々が訪れており、さらに、平成17年4月2日より、1950年代のヴェネチアをイメージした名古屋港イタリア村が営業を開始し、ガーデンふ頭の魅力を倍増させています。

そこで、前記「築地ポートタウン計画」に基づき、ガーデンふ頭のさらなる魅力向上及び地域開発を推進するために、新たに整備する本庁舎・港湾会館の事業敷地内の余剰地において付随する民間施設（合築民間施設、以下に定義する。）を設置することができるようにするとともに、さらに、現本庁舎用地や現港湾会館用地においては、第三事業者への貸付けや売却による民間施設の誘致を図ることとしました。

本事業の実施に当たっては、従来の公共整備による事業手法ではなく、民間資金並びに優れた民間ノウハウを最大限に活用して、組合の本庁舎・港湾会館及び合築民間施設について、効率的・効果的に整備・管理・運営するものです。

（5）事業内容

本事業の対象となる施設等は、本庁舎・港湾会館、合築民間施設、現本庁舎用地及び現港湾会館用地となり、各施設の事業区分及び事業主体を以下のとおりとします。

対象となる施設等	事業区分	事業主体
本庁舎・港湾会館	P F I 事業	P F I 事業者（S P C） ²
合築民間施設	P F I 事業の付帯事業	P F I 事業者（S P C）
現本庁舎用地	現本庁舎敷地活用事業 （第三者に対して行う土地貸付事業）	現本庁舎敷地活用事業者 （P F I 事業者が指定する第三者）
現港湾会館用地	現港湾会館敷地活用事業 （第三者に対して行う土地売却事業）	現港湾会館敷地活用事業者 （P F I 事業者が指定する第三者）

（6）事業範囲

上記（5）の事業内容に基づく、各事業主体の事業範囲は下記のとおりとなります。

（ア）P F I 事業者の事業範囲

a 本庁舎・港湾会館（P F I 事業）

P F I 事業者は、P F I 法に基づき、ガーデンふ頭地区内に本庁舎と港湾会館を合築等により設計・建設し、完成した施設を維持管理・運営することを事業の範囲とします。

² 本事業の実施に際して、組合と事業契約を締結し、P F I 事業及びP F I 事業の付帯事業を実施する者をいう。

(a) 設計及び建設に関する業務（既存施設の解体・撤去に係る業務を含む。）

- ・ 事前調査及び関連業務
- ・ 設計及び関連業務
- ・ 建設工事及び関連業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 施設の引き渡し
- ・ 現本庁舎・現港湾会館からの引越し
- ・ 現本庁舎・現港湾会館等の解体・撤去
- ・ 関係行政機関への手続き及び関連業務
- ・ その他これらを実施する上で必要な業務

(b) 維持管理業務

- ・ 建築物点検保守・修繕業務（植栽管理を含む。）
- ・ 建築設備運転監視業務
- ・ 清掃業務（廃棄物処理、害虫駆除を含む。）
- ・ その他これらを実施する上で必要な業務

(c) 運營業務

- ・ 警備・受付業務
- ・ 本庁舎福利厚生諸室運營業務（自動販売機及び食堂の運営）
- ・ 港湾会館運營業務（貸会議室及び利便施設の運営）
- ・ その他これらを実施する上で必要な業務

b 合築民間施設（P F I 事業の付帯事業）

P F I 事業者は、P F I 法第 11 条の 2 第 7 項から第 10 項に基づき、P F I 事業敷地内において、組合の同意を条件として自らの提案により、P F I 事業敷地の余剰容積（P F I 事業敷地の許容容積から本庁舎・港湾会館の延床面積に係る容積を控除した容積）を活用し、P F I 事業の付帯事業として、本庁舎・港湾会館と民間施設との合築による施設を設計・建設・維持管理・運営するものとし、これに必要な行政手続きを自ら行うこととします。組合は、合築民間施設の用に供するために、P F I 事業敷地の一部を P F I 事業者の有償で貸し付けることを想定しています。

P F I 事業者は、合築民間施設において発生すると想定されるリスクを P F I 事業から切り離すこととし、合築民間施設に起因するリスクを自らの責において負担することとします。

c 現本庁舎敷地活用事業（第三者に対して行う土地貸付事業）

P F I 事業者は、現本庁舎敷地活用事業者が実施する下記（イ）の事業を支援することとします。

また、現本庁舎敷地活用事業者による事業が、P F I 事業の事業期間（以下に定義する。）に中途終了した場合には、P F I 事業者は、第三者による当該事業の継承等、現本庁舎敷地活用事業を支援することとします。

d 現港湾会館敷地活用事業（第三者に対して行う土地売払事業）

P F I 事業者は、現港湾会館敷地活用事業者が実施する下記（ウ）の事業を支援することとします。

また、組合と現港湾会館敷地活用事業者との間で締結する敷地の売払契約が解除された場合には、P F I 事業者は、第三者による当該事業の継承等、現港湾会館敷地活用事業を支援することとします。

(イ) 現本庁舎敷地活用事業者の事業範囲

組合は、現本庁舎用地を、現本庁舎敷地活用事業者に貸し付けます。

現本庁舎敷地活用事業者は、自らの提案により、組合から現本庁舎用地を直接借り受け、施設を設計・建設・維持管理・運営するものとし、これに必要な行政手続きを自ら行うこととします。

(ウ) 現港湾会館敷地活用事業者の事業範囲

組合は、現港湾会館用地を、現港湾会館敷地活用事業者に売り払います。

現港湾会館敷地活用事業者は、自らの提案により、組合から現港湾会館用地を直接取得し、施設を設計・建設・維持管理・運営するものとし、これに必要な行政手続きを自ら行うこととします。

(7) 事業方式

(ア) 本庁舎・港湾会館（P F I 事業）

P F I 事業者が、自らの提案をもとに本庁舎と港湾会館を合築等により設計・建設した後、組合に本庁舎・港湾会館の所有権を移転し、維持管理・運営する方式（B T O (Build Transfer Operate)）により実施することを想定しています。

なお、港湾会館は、公の施設（地方自治法第 244 条第 1 項）であり、組合は、P F I 事業者を指定管理者に指定するとともに、利用料金制（公の施設の利用に係る料金を指定管理者が自らの収入として収受する制度）を採用することを想定しています（地方自治法第 244 条の 2 第 3 項、第 8 項）。

(イ) 合築民間施設（P F I 事業の付帯事業）

P F I 事業者が、自らの提案をもとに合築民間施設を設計・建設し、事業期間にわたって所有し、維持管理・運営する方式により実施することを想定しています。

(ウ) 現本庁舎敷地活用事業（第三者に対して行う土地貸付事業）

現本庁舎敷地活用事業者が、自らの提案をもとに施設を設計・建設・維持管理・運営する方式により実施することを想定しています。

(エ) 現港湾会館敷地活用事業（第三者に対して行う土地売払事業）

現港湾会館敷地活用事業者が、自らの提案をもとに施設を設計・建設・維持管理・運営する方式により実施することを想定しています。

(8) 事業期間（予定）

(ア) 本庁舎・港湾会館（P F I 事業）

平成 20 年 4 月から平成 47 年 3 月までの 27 年（設計・建設期間 2 年、維持管理・運営期間 25 年）とします。

(イ) 合築民間施設（P F I 事業の付帯事業）

P F I 事業敷地の貸付契約締結後、P F I 事業の終了時までとします。

(ウ) 現本庁舎敷地活用事業（第三者に対して行う土地貸付事業）

現本庁舎敷地活用事業者に対しては、現本庁舎用地の貸付契約期間とします。

P F I 事業者に対しては、現本庁舎敷地活用事業の支援期間を P F I 事業の事業期間とします。

(エ) 現港湾会館敷地活用事業（第三者に対して行う土地売払事業）

現港湾会館敷地活用事業者に対しては、現港湾会館用地の売払契約締結後、現港湾会館敷地活用事業者の提案に基づき実施するものとします。

P F I 事業者に対しては、現港湾会館敷地活用事業の支援期間を、売払契約の土地利用拘束期間とします。

2 組合が直接実施する場合と P F I 事業で実施する場合の定量的評価

(1) 定量的評価の方法

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する事業の実施に関する基本方針」（平成 12 年 3 月 13 日総理府告示 11 号、以下「基本方針」という。）、「V F M (Value for Money) に関するガイドライン」（以下「ガイドライン」という。）及び「名古屋港管理組合本庁舎等整備事業実施方針」（以下「実施方針」という。）に基づき、事業期間全体に渡るコスト算出による組合の財政負担額を定量的に評価します。

なお、本事業は、組合所有敷地の貸付料等の収入が見込まれることから、組合が直接実施する場合の組合の収支額と、P F I 事業で実施する場合の組合の収支額を比較することにより評価します。

(2) 定量的評価の前提条件

本事業において、組合が直接実施する場合の組合の収支額と、P F I 事業で実施する場合の組合の収支額を比較するに当たり、その前提条件を次のとおり設定しました。

なお、これら前提条件は、組合が独自に設定したものであり、実際の事業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ありません。

	組が直接実施する場合	P F I 事業により実施する場合
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・設計・建設期間 2年 ・維持管理・運営期間 25年 	
施設等の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎（延床面積：約 12,500 m²） ・港湾会館（延床面積：約 2,900 m²） ・合築民間施設（敷地面積：約 5,800 m²の一部）※¹ ・現本庁舎敷地活用事業（敷地面積：約 3,100 m²） ・現港湾会館敷地活用事業（敷地面積：約 7,000 m²） 	
算定対象とする収入	<p><組合の収入></p> <ul style="list-style-type: none"> ・港湾会館行政財産目的外使用料 ・現本庁舎敷地貸付保証金・貸付料 ・現港湾会館敷地売払代金 <p><港湾会館指定管理者の収入></p> <ul style="list-style-type: none"> ・港湾会館指定管理料 ・港湾会館貸会議室利用料金 	<p><組合の収入></p> <ul style="list-style-type: none"> ・港湾会館行政財産目的外使用料 ・現本庁舎敷地貸付保証金・貸付料 ・現港湾会館敷地売払代金 <p>< P F I 事業者の収入></p> <ul style="list-style-type: none"> ・サービス購入費 ・港湾会館貸会議室利用料金
算定対象とする費用	<p><組合の費用></p> <ol style="list-style-type: none"> ①設計監理費 ②建設費等 <ul style="list-style-type: none"> ・建設工事費 ・現本庁舎・現港湾会館の解体撤去費 ・現本庁舎からの引越費 ③本庁舎の維持管理・運営・光熱水費 ④港湾会館の指定管理料 ⑤起債利息 <p><港湾会館指定管理者の費用></p> <ol style="list-style-type: none"> ①港湾会館の維持管理・運営・光熱水費 	<p><組合の費用></p> <ul style="list-style-type: none"> ・アドバイザー費用 ・モニタリング費用 ・サービス購入費 <p><事業者の費用></p> <ol style="list-style-type: none"> ①設計監理費 ②建設費等 <ul style="list-style-type: none"> ・建設工事費 ・現本庁舎・現港湾会館の解体撤去費 ・現本庁舎からの引越費 ③維持管理・運営・光熱水費 ④減価償却費 ⑤公租公課 ⑥民間金融機関借入金返済・支払利息
収入に関する事項	<ol style="list-style-type: none"> ①港湾会館行政財産目的外使用料 <ul style="list-style-type: none"> ・現港湾会館の行政財産目的外使用料をもとに設定した。 ②現本庁舎敷地貸付保証金・貸付料 <ul style="list-style-type: none"> ・組合の貸付基準（月額m²単価・月数）に基づき設定した。 ③現港湾会館敷地売払代金 <ul style="list-style-type: none"> ・近傍類似の公示地価、財産評価基準書（相続税路線価）の前面路線価をもとに設定した。 	

	組合が直接実施する場合	P F I 事業により実施する場合
設計・建設に関する費用	庁舎等の類似施設の実績及び近年の物価水準等に基づき設定した。	設計・建設の一括発注及び民間事業者の創意工夫やノウハウの活用等により、組合が直接実施する場合に比べ、一定の費用縮減が見込めると想定した。
維持管理・運営に関する費用	現本庁舎・現本庁舎・現港湾会館の維持管理費の実績、積算資料をもとに設定した。	維持管理・運営を考慮した設計・建設による業務の効率化及び民間事業者の創意工夫により、組合が直接実施する場合に比べ、一定の費用縮減が見込めると想定した。
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 起債^{※2} ・ 一般財源^{※3} ・ 現港湾会館敷地売払代金 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般財源^{※4} ・ 資本金 ・ 民間融資金融機関借入^{※5} ・ 現港湾会館敷地売払代金
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物価上昇率 0 % ・ 割引率 3 % 	

※1：合築民間施設については、施設の規模、敷地の貸付面積を事業者の提案に委ねるため、貸付料収入を想定することが困難なため、定量的評価の対象外とした。

※2：地方債許可方針等に準じた充当率により算定した。金利については、財政投融资資金の現時点における水準を勘案し、設定した。

※3：総事業費から起債額、現港湾会館敷地売払代金を除いた額により算定した。

※4：総事業費から資本金、民間金融機関借入、起債額、現港湾会館敷地売払代金を除いた額により算定した。施設の設計・建設費に係る一般財源については、設計・建設費の2分の1の額から現港湾会館敷地売払代金を控除した額とした。

※5：施設の設計・建設費から一般財源、資本金、民間金融機関借入、現港湾会館敷地売払代金を除いた額により算定した。金利については、現時点における水準を勘案し、融資金融機関が合理的と判断できる水準とした。

(3) 定量的評価の算定方法

上記(2)の前提条件をもとに、組合が直接実施する場合の組合の収支額と、P F I 事業で実施する場合の組合の収支額を事業期間に渡り年度別に算出し、それらを割引率により現在価値に換算しました。

なお、P F I 事業で実施する場合のP F I 事業者に移転されるリスク（リスク調整費）については、データの蓄積がないこと等により、厳密な定量化が困難であるため、定量的評価の対象外としました。

(4) 定量的評価の評価結果

上記(3)の算定方法に基づく算定結果により、組合の収支額（財政負担額）を比較したところ、本事業を組合が直接実施する場合に比べて、P F I 事業により実施する場合は、事業期間中の組合の財政負担額が約28%削減することが見込まれます。

3 P F I 事業で実施する場合の定性的評価

(1) 定性的評価の方法

基本方針、ガイドライン及び実施方針に基づき、P F I 事業で実施することによるサービス水準に関して定性的に評価します。

(2) 定性的評価の評価結果

本事業をP F I 事業により実施した場合、以下のような定性的な効果が見込まれます。

ア ガーデンふ頭のさらなる魅力向上及び地域開発の推進

本庁舎・港湾会館と、合築民間施設、現本庁舎敷地活用事業及び現港湾会館敷地活用事業を一体の事業として実施することにより、起債事業等を個々に実施する場合と比較し、より一層、ガーデンふ頭の魅力向上及び地域開発を推進することが可能となります。

イ 民間ノウハウの活用による魅力的なサービスの提供

従来の分離分割発注や仕様発注に替えて、一括発注や性能発注を導入することで、本庁舎・港湾会館の設計・建設・維持管理・運営の各業務において民間の企画力及び技術力が活かされ、合理的で魅力的なサービスの提供が可能となるとともに、機能的で柔軟な管理運営体制により、利用者ニーズに応じた良質なサービスの提供が可能となります。

ウ 安定的・継続的な事業運営の実現

本事業全体において想定されるリスク項目について、組合とP F I 事業者の適切な役割分担及びリスク分担を図ることにより、安定的・継続的な事業運営が可能となります。

また、資金調達手法として、プロジェクトファイナンス等の手法を取り入れることにより、資金供与する融資金融機関による監視体制が確保されるなど、融資金融機関との連携により安定的・継続的な事業運営が可能となります。

エ 財政支出の平準化

設計・建設段階における財源に関しては、従来は起債以外に組合の一般財源から構成することになり多額の一般財源を要しましたが、民間資金を活用することにより、財政支出の平準化を図ることが可能となります。

4 総合的評価

本事業をPFI事業として実施することにより、事業全体を通じて民間の資金、経営能力、技術的能力などを一括して活用することが可能となります。この結果、定量的評価における組合の財政負担額の削減に加え、定性的評価に提示した様々な効果が見込まれます。

以上より、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られるため、ここにPFI法第6条の規定に基づく特定事業として選定します。