

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 条の規定に基づき、「天保山客船ターミナル整備等 PFI 事業」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、特定事業の選定に係る客観的評価の結果を次のとおり公表する。

平成 29 年 1 月 19 日

大阪市長 吉村 洋文

# 天保山客船ターミナル整備等 PFI 事業

## 特定事業の選定

平成 29 年 1 月

大阪市

## 【 目次 】

1	事業の概要	1
(1)	事業名称	1
(2)	公共施設の管理者	1
(3)	対象となる事業の概要	1
(4)	事業目的	1
(5)	事業範囲	1
(6)	事業方式	2
(7)	事業者の収入	3
(8)	事業期間	3
2	評価の内容	4
(1)	評価の方法	4
(2)	定量的な評価	4
(3)	リスク調整（市のリスク軽減に係る評価）	5
(4)	定性的な評価	5
(5)	総合的な評価	6



# 1 事業の概要

## (1) 事業名称

天保山客船ターミナル整備等 PFI 事業

## (2) 公共施設の管理者

大阪市長 吉村 洋文

## (3) 対象となる事業の概要

大阪市(以下「市」といいます。)は、天保山客船ターミナル施設(以下「新ターミナル施設」といいます。)の再整備、維持管理及び余剰容積を活用した民間事業者による独立採算施設(以下「独立採算施設」といいます。)の整備、維持管理、運営等を一括して民間事業者に委ねる、天保山客船ターミナル整備等 PFI 事業(以下「本事業」といいます。)を行います。

(以下「新ターミナル施設」と「独立採算施設」を合わせて「本施設」といいます。)

## (4) 事業目的

現在の客船ターミナルは、昭和 44 年に貨物上屋として建築され、昭和 58 年に客船ターミナルとして改修されたものですが、老朽化とバリアフリーに対応できていないといった課題を抱えています。

また、大型化するクルーズ客船が入港する際、狭隘なターミナルでは入出国手続きに時間を要することから、クルーズ客船を運航する船会社から、「母港として選ばれるためには、十分なスペースを確保したターミナルが必要不可欠である。」と言われてしています。

大阪都市魅力創造戦略において、クルーズ客船の母港化をめざすことと位置付けられ、母港化に対応した客船ターミナルの整備が急務となっており、民間事業者の創意工夫や資金を活用した施設整備を行うため、客船ターミナルにおける設計・建設、維持管理業務に係る発注手続きを PFI 法に基づき実施するものです。

## (5) 事業範囲

本事業は、PFI 法に基づき、市と事業契約を締結し、本事業を実施する民間事業者(以下「事業者」といいます。)が、現行ターミナル施設の解体、本施設の設計、施工、工事監理、維持管理、独立採算施設の運営等並びにこれらに付随し、関連する一切の業務を行うものとします。対象となる事業の範囲は以下のとおりとします。

なお、本事業の整備期間中における客船ターミナル機能の継続のための、仮設ターミナル施設の整備・維持管理等については、市の業務範囲とします。

### (ア) 統括マネジメント業務

a 本事業全体の統括業務

b SPC の運營業務

c その他、付随する業務(調整、報告、申請、検査等)

- (イ) 現行ターミナル施設の解体業務
- (ロ) 本施設の設計業務
  - a 本施設に係る事前調査業務
  - b 本施設に係る設計業務（図面の作成等）
  - c その他、付随する業務（調整、報告、申請、検査等）
- (ハ) 本施設の施工業務
  - a 本施設の施工業務
  - b その他、付随する業務（調整、報告、申請、検査等）
- (ニ) 本施設の工事監理業務
  - a 本施設の施工に係る工事監理業務
  - b その他、付随する業務（調整・報告・申請・検査等）
- (ホ) 新ターミナル施設の所有権移転業務
  - a 施工完了後の、市への新ターミナル施設所有権の移転業務
- (ヘ) 本施設の維持管理業務
  - a 事業期間にわたる施設の維持管理業務（点検、保守、修繕、消耗品交換、その他一切の保守管理業務等。なお、新ターミナル施設の大規模修繕は、市と事業者が協議し、市において別途予算化した上で、事業者が実施するものとします。）
- (ヘ) 独立採算施設の運営業務
  - a 独立採算施設における収益事業の実施（なお、独立採算施設の設置は事業者の任意とし、その用途、施設内容、規模等は事業者の提案によるものとします。独立採算事業の実施に関し、市は新ターミナル施設との相乗効果や天保山エリアのにぎわい創出に貢献するために、事業者が新ターミナル施設や岸壁部分を活用して独立採算事業を行う場合は、市はその実施に関し可能な範囲で支援・協力します。）
- (ヘ) 独立採算施設の所有権移転業務
  - a 本業務完了後の、市への独立採算施設所有権の移転業務

## (6) 事業方式

本事業は、事業者が、PFI法に基づき、自らの資金等で現行ターミナル施設の解体、本施設の設計業務、施工業務、工事監理業務を行った後、新ターミナル施設の所有権移転業務により市に所有権を移転し、事業期間を通して本施設の維持管理業務等を行うBT0（Build-Transfer-Operate）方式により実施します。

なお、独立採算施設については、事業用定期借地権設定契約により、独立採算事業として事業者自らが行うものとします。

## (7) 事業者の収入

[新ターミナル施設に関するもの]

事業者の収入は、次のものからなります。

なお、対価の支払い方法の詳細は、入札公告時に公表する各種書類（入札説明書、要求水準書、落札者選定基準、様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案））（以下「入札説明書等」といいます。）において提示します。

### (ア) 新ターミナル施設の設計・施工・工事監理・所有権移転に係る対価

市は、事業者が実施する本事業に要する費用のうち、現行ターミナル施設の解体、新ターミナル施設の設計・施工・工事監理・所有権移転に係る対価（以下「新ターミナル施設の整備費用」といい、事業者が、現行ターミナル施設の解体、新ターミナル施設の設計・施工・工事監理・所有権移転の実施にあたって金融機関等からの借入れ等を行う場合は、その金利分もこの整備費用に含みます。）については、事業契約書においてあらかじめ定める額を支払います。現時点では、新ターミナル施設の整備費用のうち、概ね4分の3を一括にて、概ね4分の1を割賦払いにて支払うことを予定しています。この割賦期間は現時点では20年を予定しています。

### (イ) 新ターミナル施設の維持管理に係る対価

市は、新ターミナル施設の維持管理業務に係る対価（以下「維持管理費用」といいます。）については、事業契約書においてあらかじめ定める額を事業期間にわたり事業者に支払います。

なお、年間の支払回数については、入札説明書等で示します。

[独立採算施設に関するもの]

事業者の収入は、次のものからなります。

### (ア) 独立採算施設による収入

事業者は、自らの責任において、余剰容積を活用した独立採算施設（例えば、宿泊施設、カフェ等）を整備し、収益事業を行うことができます。その際、事業者は市に対して、独立採算施設に関する事業用定期借地権設定契約に基づく賃借料を市に支払うものとします。

## (8) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日（平成30年3月を予定）から、平成63年3月までの約33年間（維持管理期間は約30年間を目途）とします。

## 2 評価の内容

### (1) 評価の方法

市は、本事業を PFI 事業として実施することにより、下記に述べる判断基準に基づいて客観的評価を行った上で、市自らが実施したとき（建て替え）と比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断される場合に本事業を特定事業に選定します。

- ① 事業期間を通じた市の財政負担額の軽減を期待できること
- ② 市の財政負担額が同一の水準にある場合においても事業期間全体における公共負担リスクの低減及び公共サービスの水準の向上が期待できること

### (2) 定量的な評価

#### ア 前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合（建て替え）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との比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定しました。

なお、これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、実際の応募者の提案内容を制約するものではなく、また、一致するものでもありません。

項目	市が自ら実施する場合（建て替え）	PFI 方式により実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	① 施設整備費 （解体費、設計費、施工費、工事監理費） ② 維持管理費 ③ 地方債支払利息	① 設計・施工等のサービス対価 （解体費、設計費、施工費、工事監理費、民間資金調達利息等） ② 維持管理のサービス対価 ③ 地方債支払利息 ④ SPC 組成・維持経費 ⑤ アドバイザリー費用
共通の条件	① 事業期間 : 平成 30 年 3 月から平成 63 年 3 月（約 33 年間） ② 事業規模 : 床面積約 6,500m <sup>2</sup> の客船ターミナルの整備・維持管理 ③ 割引率 : 2%	
施設整備及び維持管理に関する費用	① 類似事業における経費実績等を勘案しつつ、近年の物価水準等に基づき設定。	① 類似事業における経費実績等を勘案しつつ、近年の物価水準等に基づき、設計・施工・維持管理業務等の一括化による民間事業者の創意工夫が発揮されることを想定して設定。
資金調達の内訳	① 地方債 ② 一般財源	① 地方債 ② 一般財源 ③ 民間資金



## イ 算出の方法と結果

算出にあたっての前提条件を基に、市が自ら実施する場合（建て替え）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、現在価値換算額で比較しました。

この結果、本事業を市が自ら実施する場合（建て替え）に比べ、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 14.77%削減されることが期待できます。

なお、参考値ではありますが、本事業では、独立採算施設の併設が予想されるため、当該独立採算施設を含め全体事業費を計算したうえで、それぞれターミナル部分を取り出して比較算出した場合（賃貸料収入を算入しない）で 14.89%となります。

また、市が自ら実施する場合（建て替え）と PFI 方式で当該独立採算施設を含め全体事業費を計算したうえで、ターミナル部分を取り出して比較算出した場合（賃貸料収入を算入する）で 18.36%となります。

さらに、「既存の客船ターミナルが存在し、それを増改築することで要求水準を満たす公共整備が可能であること」から、公共負担が最小となる「増改築で整備する場合」と PFI 方式で当該独立採算施設を含め全体事業費を計算したうえで、ターミナル部分を取り出して比較算出した場合（賃貸料収入を算入する）においても 2.81%となり、いずれの場合においても市の財政負担額の軽減が期待できます。

### (3) リスク調整（市のリスク軽減に係る評価）

本事業においては、市が自ら実施する場合（建て替え）には事業に関するリスクの移転・軽減が困難ですが、PFI 方式により実施する場合には、市と事業者間で適正なリスク分担を行うことにより、市のリスク軽減が図られることが期待できます。

具体的には、解体、設計、施工、維持管理等の各業務実施に係るリスク等の一部について、選定事業者側に移転できるリスクがあります。

これらリスクについては、客観的な根拠に基づく定量化が困難なため、今回の積算には含めないこととしましたが、相応の効果が見込まれるものと判断しました。

### (4) 定性的な評価

本事業において PFI 方式を用いた場合、定量的な効果である市の財政負担額の軽減の達成に加え、次のような定性的な効果が期待できます。

#### ① 効率的な事業の実施

本事業では、PFI 方式を用いることにより、現行ターミナル施設の解体、新ターミナル施設の設計・施工から維持管理業務までを一貫して民間事業者任せのため、効率的な施工、維持管理を見越した設計・計画や、要求水準を規定する中で、創意工夫による品質確保と費用の最小化を見据えた設備整備等が図られることが期待できます。

#### ② リスク分担の明確化による安定した事業運営

本事業の計画段階において、あらかじめ発生することが想定されるリスクを可能な範囲で抽出し、その責任分担を市と事業者との間で明確化することによって、問題発生時に適切かつ迅速な

対応が可能となるため、事業期間にわたっての事業の円滑な遂行や安定した事業運営が行われることが期待できます。

### ③ 財政負担の平準化

市が自ら実施する場合（建て替え）は、新ターミナル施設の整備完了時に初期投資費用を支出することとなるのに対し、PFI 方式で行う場合は、現行ターミナル施設の解体、新ターミナル施設の設計、施工、工事監理、維持管理等の業務に要する費用の一部をサービス対価として、事業期間中に割賦払いできることから、財政負担を平準化することが可能になります。

### ④ 独立採算施設の設置による魅力向上

PFI 方式で行い、民間事業者による独立採算施設の設置を認める場合には、当該施設の導入により本施設の魅力向上に資することが期待できます。

## (5) 総合的評価

本事業は、PFI 方式にて実施することにより、市が自ら実施する場合（建て替え）と比較して、定量的評価において 14.77%の市の財政負担額の軽減が期待できると共に、定性的評価についても高い効果を期待することができます。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、ここに PFI 法第 7 条に基づき特定事業として選定します。