

酒田港整備事業費東ふ頭交流施設改修・運營業務委託  
特定事業の選定について

山形県（以下「県」という。）は、令和3年7月15日に、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5条第3項の規定により、東ふ頭交流施設改修・運營業務に関する実施方針を公表した。この度、PFI法第7条の規定により、東ふ頭交流施設改修・運營業務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3年8月3日

山形県知事 吉村 美栄子

## 第1 事業の概要

### 1 事業名称

酒田港整備事業費東ふ頭交流施設改修・運營業務委託（以下「本事業」という。）

### 2 公共施設の管理者

山形県知事 吉村 美栄子

### 3 本事業の目的

酒田港本港地区に位置する東ふ頭交流施設（以下「本施設」という。）は、当初、港湾倉庫として建設されたが、船舶の大型化等の状況変化により貨物船の多くは北港地区へシフトし、港湾倉庫としての利用は少なくなった。近年、東ふ頭交流施設周辺は、平成17年に「みなとオアシス酒田」として認定され、「さかた海鮮市場」、「酒田みなと市場」などの集客施設がオープンし、観光客や県民の利用により賑わいをみせている。

また、クルーズ船は、平成29年に酒田港へ初寄港し、今後も寄港の増加が見込まれる。そのため、インバウンド観光を核とした新たな観光拠点の整備や賑わいの創出が期待される場所である。

このため、本事業は、本港地区の更なる賑わいの創出を目的として、民間活力やノウハウを活用することにより、東ふ頭交流施設を改修するとともに、改修後の維持管理・運営が効果的・効率的に実施されることを期待する。

### 4 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項に基づき、本施設の管理者である県が本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が本施設の一部設計及び改修を行い、事業契約に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理業務及び運營業務を行う方式（RO: Rehabilitate Operate）により実施する。

### 5 公共施設等の立地条件及び規模

事業用地：酒田市船場町二丁目2番15号

建築面積：742.6㎡

構造：鉄筋コンクリート造平屋建て

設置年：1970年（昭和45年）

## 6 事業の範囲

### (1) 設計及び建築（改修）に関する業務

#### ア 事業の範囲

- (ア) 設計業務（事業者が任意に設計・施工する部分）
- (イ) 建築（改修）工事業務
- (ウ) 建築（改修）工事に伴う計画通知手続き等業務（事業者が任意に設計・施工する部分を含む）
- (エ) 建築（改修）工事及び関連業務に伴う、各種申請等の業務
- (オ) 工事監理業務

#### イ 事業期間

事業契約締結日から令和4年3月31日まで（令和4年3月引渡し予定）

### (2) 維持管理に関する業務

#### ア 事業の範囲

- (ア) 建築物保守管理業務（事業者が所有する部分の修繕を含む）
- (イ) 建築設備保守管理業務（事業者が所有する部分の修繕を含む）
- (ウ) 清掃業務

#### イ 事業期間

上記6（1）イによる引渡しから令和24年3月31日まで

### (3) 運営に関する業務

#### ア 事業範囲

- (ア) 利用者対応に関する業務
  - ・受付案内等に関する業務
  - ・施設の使用承認等に関する業務（下記「Ⅶ」の「1」を参照）
- (イ) 広報・集客に関する業務
  - ・広報業務
  - ・集客業務
- (ウ) 館内サービスに関する業務
  - ・飲食施設運営
  - ・交流・休憩スペース運営
- (エ) その他運営に関する業務

#### イ 事業期間

令和4年4月1日から令和24年3月31日まで

## 7 事業者の収入

本事業における事業者の収入は以下のとおりである。なお、維持管理・運営業務については、事業者の収入による独立採算での実施を想定している。

### (1) 設計・建築（改修）に関する業務

#### ア 計画通知手続き等業務に係る対価

イ 建築（改修）工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務に係る対価

ウ 工事監理業務に係る対価

（2）維持管理・運營業務

ア 東ふ頭交流施設の利用料収入

イ 飲食施設等の事業収入

ウ 広告料収入、集客イベントの実施に伴う参加費等収入、事業者の自主事業により得られた収入

## 第2 事業の評価

県の財政負担見込額に係る定量的評価及び事業リスク等に係る定性的評価を行い、総合的な評価を行った。

### 1 県の財政負担見込額による定量的評価

#### (1) 県の財政負担見込額算定の前提条件

本事業を県が自ら実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担見込額の算定に当たり、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県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約するものではない。

表 財政負担見込額算定の前提条件

	県が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 施設整備費用（計画通知手続き経費、施設改修工事費、工事監理費）</li> <li>② 地方債の償還に要する費用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① サービスの対価（計画通知手続き経費、施設改修工事費、工事監理費）</li> <li>② 地方債の償還に要する費用</li> </ul>
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 事業期間：約20年8カ月 <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計・施設改修工事期間：約8カ月</li> <li>・維持管理・運営期間：約20年</li> </ul> </li> <li>② 本試算では、事業者が独立採算で実施する飲食施設等の維持管理・運営に係る費用及び収入、自主事業に係る費用及び収入は見込んでいない。</li> <li>③ 割引率：1.92% 平成13年度～令和2年度の国債（20年債）における表面利率及びGDPデフレーターを用いて設定した。</li> <li>④ リスク調整値 定量化が困難なため、リスク調整値は考慮していない。</li> </ul>	
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 交付金（地方創生推進交付金）</li> <li>② 負担金</li> <li>③ 地方債 <ul style="list-style-type: none"> <li>・償還期間：10年（据置3年）</li> <li>・利率：0.2%</li> <li>・償還方法：半年賦元金均</li> </ul> </li> </ul>	同左

	等方式 ④ 一般財源	
県の収入	施設整備に係る県への納付金 ・納付金額：施設整備費用のうち県財政負担分 ・納付期間：20年で分割納付	同左
施設改修及び工事監理に関する費用	飲食施設等の収益事業の実施に必要な施設の改修工事を含め、県が実施するものとして設定。	飲食施設等の収益事業の実施に必要な施設の改修工事費については、事業者が負担するものとして設定。

## (2) 財政負担見込額の比較

上記前提条件に基づき、県が自ら実施する場合及びPFI事業として実施する場合の県の財政負担見込額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額により比較すると次の表のとおりとなり、PFI事業として実施することにより、16,984千円(87.2%)の財政負担額の削減が見込まれる。

	県が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担見込額 (現在価値)	19,475千円	2,491千円
指数	100.0	12.8

## 2 PFI事業として実施することの定性的評価

### (1) 一括発注による効率的な施設整備及び維持管理・運営の実施

事業者が設計、施設改修、維持管理、運営の各業務を一括して性能発注することで、民間事業者の企画力、ノウハウ、資金調達能力等を活かすことができ、それぞれを単独に発注する場合と比較して、供用開始後の維持管理・運営方法に即した施設整備を行うことが可能になり、利便性が高い施設を効率的に整備することが期待できる。

### (2) 利用者へのサービス水準の向上

民間事業者が有する経営ノウハウを発揮して飲食施設等の運営を行うことで、より良質で魅力的なサービスを提供することができ、観光客を含む利用者の満足度の向上が期待できる。

### (3) リスク分担の明確化による安定した事業実施

PFI事業として実施する場合、施設整備のための設計・施設改修等におけるリスク、事業の資金調達におけるリスク、維持管理・運営におけるリスク等、想定可能なリスクについて、事業者と分担することが可能であ

る。

県と事業者との間で、設計・施設改修、維持管理・運営に係る役割分担の設定や管理体制の整備を適切に行うことにより、リスク発生の抑制を図るとともに、リスク発生時において適切かつ迅速に対応することが可能となり、安定的かつ効率的な事業実施が期待できる。

### 3 総合評価

本事業をPFI事業として実施することにより、県が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた県の財政負担額について、約87.2%の削減（リスク調整額を除く。）が見込まれ、さらに、利用者へのサービス水準の向上及び事業の安定化も期待できる。

以上により、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ことから、PFI法第7条の規定により特定事業として選定する。