

平成21年度 第3回

福岡市中央卸売市場開設運営協議会

【日時】 平成22年1月20日（水）
13時30分～

【場所】 福岡市中央区長浜3丁目11-3
福岡市中央卸売市場鮮魚市場会館 2階 第1会議室

会 議 次 第

1. 開 会

2. 開設者挨拶

3. 報 告

報告事項 1 新青果市場整備事業の進捗状況について

最適事業方式調査報告	1 ~ 11
(別紙 1) 今回の V F M 算定に当たっての委託業務の設定	12
(別紙 2) 市場調査の結果概要	13
(別紙 3) コスト削減率関連資料	14
(別紙 4) V F M 総括表	15
(別紙 5) V F M 詳細表	16

4. そ の 他

(参考資料) 福岡市中央卸売市場開設運営協議会委員名簿	17
-----------------------------------	----

(参考資料) 市場取扱状況	18
---------------------	----

5. 閉 会

報告事項1 新青果市場整備事業の進捗状況について ～ 最適事業方式調査報告 ～

1 調査の目的と内容、スケジュール

(1) 目的

新青果市場整備の事業方式を決定するために、新市場の整備・管理運営、新市場用地取得及び現市場用地処分の業務について、PFI方式を活用する場合の実現性や効果、民間企業の参加意欲等について調査を行うもの。

(2) 内容

① 制度的制約の確認

PFIによる事業の実施にあたり、卸売市場法及び地方自治法等の制度的制約を確認し、PFIの場合に実施可能な業務の範囲を整理

② 委託業務の選定

現市場において実施されている業務について、①で検討した制度的制約を踏まえるとともに、適切な官民のリスク分担に留意した上で、業務の効果・効率性の観点から、PFI事業者に委ねる業務の範囲を整理

③ 市場調査

本事業への参加が考えられる建設会社、デベロッパー、金融機関を対象に、本事業への関心や、事業形態、PFI導入の効果に対する意見などについて、ヒアリング調査を実施

⇒ 17社を対象として、平成21年7月～9月に実施

建設会社	9社
デベロッパー	4社
金融機関	4社

④ 事業スキームの検討

○ 以下の5つの事業スキームパターンのうち、最近の経済情勢等にも留意した上で、事業の実現性や効果、民間企業の参加意欲などの観点から、最も合理的な事業スキームを選択

■ 事業スキームパターン

	A (直営)	B	C	D	E
設計・建設	市	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者
管理・運営	市 市場業界	市・市場業界 PFI事業者	市・市場業界 PFI事業者	市・市場業界 PFI事業者	市・市場業界 PFI事業者
新市場用地取得	市	市	PFI事業者	PFI事業者	市
現市場用地処分	市	市	市	PFI事業者	PFI事業者

○ PFI本体事業（新市場の整備及び管理・運営）にあたっての事業形態について検討

- ◇ 事業類型：サービス購入型、独立採算型、ジョイントベンチャー型
- ◇ 事業方式：BTO方式、BOT方式、BOO方式
- ◇ 事業期間：15年、20年、25年（建物完成後の管理・運営期間）

区 分		内 容
事業類型	サービス購入型	施設整備及び管理・運営に要する費用を、公共から支払われるサービス購入料で全額回収する類型
	独立採算型	施設整備及び管理・運営に要する費用を、利用者からの利用料金収入等から全額回収する類型
	ジョイントベンチャー型	施設整備及び管理・運営に要する費用を、公共から支払われるサービス購入料と利用者からの利用料金収入等の双方から回収する類型
事業方式	BTO方式	PFI事業者が施設を整備し、完成後直ちに当該施設の所有権を市に移転し、その後の管理・運営を行う方式
	BOT方式	PFI事業者が施設を整備し、完成後も当該施設を所有したまま管理・運営を行い、事業期間終了時に当該施設の所有権を市に移転する方式
	BOO方式	PFI事業者が施設を整備し、完成後も施設を所有したまま管理・運営を行い、事業期間終了時に当該施設を解体撤去する方式

⑤ VFM*の算定

○ 事業方式や事業期間、コスト削減率を複数設定し、VFM分析を実施

※ VFM (Value For Money)

PFIにおいて、財政負担の対価として最も価値あるサービスを提供するという考え方。公共が直接サービスを提供する場合とPFIの場合を比較し、PFIの方が有利であると見込まれた場合にPFIが採用されることになる。

(3) スケジュール

時 期	H21. 4～6月	7～9月	10～H22. 1月
内 容	制度的制約確認 委託業務選定 事業スキーム検討 市場調査準備 等	各検討項目の整理 市場調査 中間報告	委託業務精査 事業スキーム精査 VFMの算定 調査報告

今回の報告

2 制度的制約の確認

PFIによる事業実施にあたり、卸売市場法及び地方自治法等の制度的制約を確認し、PFIの場合の実施可能な業務範囲を整理した。

(1) 中央卸売市場の開設者

- ◎ 卸売市場法では、卸売市場とは生鮮食料品等の取引の適正化とその生産及び流通の円滑化を図り、国民生活の安定に資するために設置するものとされており、特に中央卸売市場については、消費上特に重要な都市及びその周辺における生鮮食料品等の円滑な流通を確保する中核的拠点となるもので、その開設者は都道府県又は20万人以上の人口を有する市で農林水産大臣に許可された者のみとされており、民間企業が開設者となることは認められていない。

⇒ PFI実施後も本市が開設者となる。

(2) 業務委託できる範囲の制約

- ◎ 上記中央卸売市場の意義から市場取引については公正性・公平性を確保する必要がある、卸売市場法及び福岡市中央卸売市場業務条例においては、指定管理者制度やPFI方式を導入したとしても、下記のとおり中央卸売市場における管理・監督業務の大半は公権力の行使であるため、開設者である本市が実施することとなっている。

◎ 指定管理者制度について

- 平成15年6月の地方自治法改正により、公の施設における指定管理者制度が創設された。これを受けて、農林水産省は、「中央卸売市場業務規程例」を改定し、以下の業務を指定管理者に委ねることができるとした。

◇ 指定管理者に委ねることができる業務の例

- ・ 卸売予定数量等の公表
- ・ 市場施設の使用指定
- ・ 補修命令
- ・ 市場施設設備及び物品の維持管理に関する業務 等

- しかし、以下の業務については、指定管理者への委託は困難であるとしており、中央卸売市場においては、指定管理者に委ねることのできる業務範囲は限定的なものとなっている。

◇ 開設者が実施しなければならない業務の例

- ・ 市場関係業者に対する許可・承認
- ・ 市場関係業者への条例等違反処分
- ・ 市場関係業者への業務等改善命令
- ・ せり人の登録等
- ・ 取引に関する許可・制限等
- ・ 売買仕切金、出荷奨励金、完納奨励金に関する承認
- ・ 開場・休場の許可、開場時間の変更
- ・ 施設使用料の減免
- ・ 有害物品に対する措置
- ・ 無許可営業への退去命令、市場入場者への入場制限
- ・ 卸売業務の代行
- ・ 市場開設運営協議会、市場取引委員会などの設置 等

◎ PFI事業について

- 総務省の通知では、PFI事業の場合は、指定管理者制度を採用しなくても、以下の業務を委託することが可能としている。

◇ PFIの場合に委託が可能な業務

- ・ 建物のメンテナンスなどの事実上の業務
- ・ 管理責任や処分権限を地方公共団体に留保した上での定型的行為（入場料の検認等）
- ・ 私人の公金取り扱い（使用料の徴収代行等）
- ・ 施設運営に関するソフトの企画

(3) 国庫交付金制度上の制約

- ◎ 市場施設の整備費に対しては、「強い農業づくり交付金」の交付を予定している。
- ◎ 「強い農業づくり交付金実施要領」では、中央卸売市場の施設整備を行う場合で、以下の事項を満たすものについては、原則としてPFI事業の活用を図るものとしている。
 - 当該施設の改良等に要する工事費が10億円以上であること。
 - 当該施設の改良等が既存の建造物に併設するものでないこと。
- ◎ PFI事業として実施する場合には、交付金の申請者はPFI事業者となる。

(4) 行政財産である土地の貸付・処分

- ◎ 行政財産である土地（市場用地）は、地方自治法第238条の4により、行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有する場合などを除いて、原則として民間事業者に貸し付けることができないとされている。ただし、次の場合には行政財産である土地を民間事業者に貸し付けることができる。
 - PFI事業者がBOT方式にて公共施設等を整備して、当該公共施設等を所有する場合（PFI法第11条の2第6項）
 - PFI事業者が民間収益施設を公共施設等と一棟の建物として整備（合築）して、当該民間収益施設を所有する場合（PFI法第11条の2第7項）
- ◎ 同じく、行政財産である土地（市場用地）は、地方自治法第238条の4により、売り払いを禁止されており、現市場の稼働時に処分する場合には、売買予約契約の活用などの処分の仕組みを検討する必要がある。

3 委託業務の選定

新市場における業務分担設定の基本的な考え方としては、業務効率化を図るために、「2」で整理した制度的制約により開設者が実施しなければならない業務や市場関係業者との利害調整を要する業務を除き、可能な限りPFI事業者を実施させるよう整理した。

■ 業務分担の想定

業務の分担先	業務分担の考え方	備考
開設者	開設者が実施しなければならない業務（公権力の行使等） 業界調整を要する業務（市場取引に係る部分）	開設者の直営による実施
市場業界	業界調整を要する業務（市場施設の使用に係る部分）	開設者の委託による実施
PFI事業者	民間ノウハウを活用できる一般的な管理業務	

現段階での検討状況は、以下のとおりである。（詳細は、【別紙1】のとおり。）

(1) 開設者が直接行う業務

- ◎ 許可・認可・処分等、下記の業務については、公権力の行使などの法制度上の制約や市場取引に係る市場関係業者との調整の必要性の観点から、開設者が直接実施するものとする。

- ◇ 開設者が直接実施する業務の例
 - ・ 市場取引に関する指導監督
 - ・ 市場関係業者の許可・認可処分
 - ・ 取引に関する許可・承認・届出・報告
 - ・ 使用料・手数料等の徴収 等

(2) 市場業界（自治協会*等）へ委託する業務

- ◎ 市場施設の使用に伴い市場関係業者との調整が必要になる業務や、市場業界が実施した方が効率的な業務について、市場業界（自治協会等）へ委託するものとする。

- ◇ 市場業界へ委託する業務の例
 - ・ 統計データの処理等、市場関係業者から提供されるデータを加工処理する業務は、データの供給元である市場業界に委託する。
 - ・ 着帽や喫煙指導や交通マナーの遵守などの市場内の秩序維持業務については、自治協会の設立目的のひとつであり、市場業界が自ら行った方が効率的・効果的であるため、これらの業務は市場業界へ委託する。

- ◎ 今回のVFMの算定にあたっては、現市場において市場業界に委ねている業務のうち、下記の業務については、引き続き市場業界が行うこととした。

- ◇ VFM算定上、市場業界へ委託する業務の例
 - ・ 塵芥搬出
 - ・ 生ゴミ減量事業
 - ・ 市場内の共有スペース（通路、便所等）の清掃
 - ・ 場内巡回（放置ゴミの撤去指導など）
 - ・ 場内の交通安全指導（卸売場内の通行規制など）
 - ・ 車両入場証交付事務

※ 自治協会

開設者、卸売業者及び仲卸業者等の市場関係業者で組織され、市場内の秩序維持や市場業務の円滑な運営を推進することを目的として設置された団体。

◇ 現在の活動内容

- ・ 市場内の清掃
- ・ 塵芥搬出・塵芥庫投棄指導
- ・ 簡易修繕（グレーチングなど）
- ・ 市場内の秩序維持（着帽・喫煙指導など）
- ・ 市場内の巡回（放置ゴミの撤去指導など）
- ・ 市場内の交通安全指導 等

(3) PFI事業者へ委託する業務

- ◎ 建物の維持管理や警備など、民間のノウハウを活用できる一般的な管理運営業務については、PFI事業者へ委託する。

- ◎ 一方、市場使用料の徴収代行や、市場関係業者から負担金を徴収する場内清掃等、市場関係業者との関係からリスクが高いと考えられる業務、市場関係業者内の利害関係が生じるおそれがある業務については、PFI事業者へ委託することに課題が残る。

- ◎ VFMの算定にあたっては、PFI事業者が管理庁舎の清掃を行い、市場業界が市場内の共有スペースの清掃を行うこととした。

(4) 市場PR業務及び付帯事業（売店・食堂事業）

- ◎ 市場PR業務（青果物普及促進）は、現市場においては開設者が直接実施している。中央卸売市場のPFI先行事例では、市場PR業務や料理教室、見学者対応業務などをPFI事業者の業務範囲としている。

- ◎ 現市場においては、自治協会や卸売業者等の市場業界が売店・食堂事業などの付帯事業を実施している。新市場においては、コンビニエンスストアや食堂を整備する予定である。

- ◎ 市場PR業務や付帯事業をPFI事業者の業務範囲とするか、引き続き精査が必要であるため、今回のVFM算定にあたっては、委託業務から除外している。

4 市場調査

下記の要領で市場調査を実施した。

① 実施期間：平成21年7月下旬～9月上旬	
② 調査方法：対面ヒアリング	
③ 調査対象：建設会社 (9社)	
デベロッパー (4社)	
金融機関 (4社)	計 17社

調査結果は、以下のとおりであった。(詳細は、【別紙2】のとおり。)

(1) 本事業へ関心

- ◎ Bパターンが良いとする意見がほとんどであった。その理由として以下が挙げられた。
 - 施設の設計・施工、管理運営だけでも事業規模が大きく、魅力的である。
 - 市場施設の整備及び維持管理が中心であり、建設会社の有する技術、ノウハウが十分に活かせる。
 - 市場用地の取得や処分といったリスクを伴わず、資金調達額も抑えられるため、応募グループの組成や資金の調達が比較的容易となり、参加しやすい。
- ◎ 一方、PFI事業に新市場用地の代理取得が含まれるC、Dパターンや現市場用地の処分が含まれるD、Eパターンについては、ほとんどの企業が参画の意向を示さなかった。その理由として以下が挙げられた。
 - 新市場用地の代理取得について
 - ◇ 本事業については、施設建設費の資金調達に加え、土地の代理取得に係る資金調達も加わり、資金調達の必要金額が大きくなりすぎ、金融機関から融資を受けられない可能性が高い。
 - ◇ 土地を代理取得してから、建物を建設して引き渡すまでの間に地価が下落し、そのリスクをPFI事業者が負担する場合には、そのリスクの大きさから金融機関からの融資を受けられない可能性がある。
 - ◇ 一般的に、土地に瑕疵があった場合、そのリスクが大きい。
 - ◇ 民間の金利は起債よりも高いために事業費が大きくなり、また、土地の売買だけではコスト削減余地もないため、市のメリットは少ないのではないかとと思われる。
 - 現市場用地の処分について
 - ◇ 現市場用地を購入してから事業化できるまでの期間が4年から5年と長く、リスクが大きい。
 - ◇ 現在の不動産マーケットの不振から、デベロッパーも消極的であり、その結果、Bパターンに比べて応募グループ数が極端に減少することが予想される。
 - ◇ 昨今の経済情勢により、新規不動産開発に係る融資を受けるのが難しい。また、以前のように投資ファンドから資金を調達することも困難になっている。
 - ◇ 現市場用地処分のウエイトが大きく、PFI本体事業とのバランスを欠く。
 - ◇ 現市場用地開発事業が頓挫した場合、その影響が市場施設の運営にまで及ぶ可能性(連鎖倒産リスク)がある。

(2) 事業形態について

- ① 事業方式
 - 開設者が市場運営を行う施設であり、使用者が市場関係業者に特定され、PFI事業者の裁量範囲も小さいことから、開設者が施設を所有するBTO方式が良いとの意見が大半であった。
 - BOT方式では、民間企業が施設を所有することに伴う税負担(固定資産税、不動産取得税等)が生じるため、事業者の経費負担が大きくなり、VFMが悪化するとの意見であった。
- ② 事業期間
 - 金利変動の問題、大規模修繕リスクの問題、流通環境の変化やそれに伴う市場関係業者のニーズの変化等の観点から、管理運営期間は15年又は20年が望ましいとの意見が大勢を占めた。
 - 30年という期間は非常に長く、基準金利の見直しを行うとともに、大規模修繕業務を業務範囲外としなければ難しいという意見が多数であった。
 - 建築確認申請や施設設計にかかる市場関係業者との調整が長引いた場合、設計期間は1年では困難とする意見と問題ないとする意見とが半数ずつあった。建設期間は2年で問題ないという意見が大半であった。
- ③ 業務範囲
 - 設計・建設・維持管理業務については特段問題ないが、施設の配置や仕様などにおける市場関係業者調整が必要な業務は開設者に行ってもらいたいという意見が多数あった。
 - 大規模修繕業務については、業務内容を明確にすることが難しいため、業務範囲から外して欲しいという意見が大半であった。業務範囲とする場合は、要求水準書において時期・範囲・頻度等を明確に示してほしいとの意見であった。
 - 付帯事業として、市場施設を利用したコンビニエンスストアやレストランの運営については、マーケット調査なども必要ではあるが、対応可能との意見が多く見られた。
 - 一方、土地や施設を所有して運営する事業は、アイランドシティの集客能力が見通せないこともあり、リスクが大きく、対応が困難であるとの意見がほとんどであった。

(3) PFIの導入効果について

- 設計・建設・維持管理の一体的な発注によるコスト削減効果が見込まれる。ただし、直営による発注工事単価も下がっているため、以前よりはコスト削減幅は狭まっている。
- 市場関係業者との調整を経た配置計画では、施設配置が概ね固定されているために提案の自由度は小さいが、構造面や設備面でのコストダウンは可能との意見であった。
- また、光熱水費や警備面でのランニングコストの軽減、環境・衛生面での配慮、物流の効率化といった視点からの提案は十分に可能であるとの意見が多数あった。

(4) 資金調達について

- サブプライムローン問題以降、金利が上昇するとともに、一行で多額の融資をすることは困難であり、複数の金融機関による協調融資になるとのことであった。
- 新市場用地の代理取得や現市場用地の処分を含むC、D、Eパターンの場合は、融資額がさらに多額になり、また、リスクも大きいことから、昨今の経済情勢下ではなおさら融資が困難であるとの意見が大半を占めた。
- 当初見込みよりも交付金の交付額が減少した場合は、その差額を市が一括で支払うことで、資金調達額に影響を与えないような仕組みを望む意見が多数あった。

5 事業スキーム

(1) 事業スキームパターンごとの定性評価

- ◎ 新市場用地の代理取得や現市場用地の処分を含むC、D、Eパターンについては、起債による資金調達が必要、現市場用地売却益の事業費への充当が可能などのメリットはあるものの、以下の課題がある。
- 資金調達必要額が大きく、またリスクも大きいため、昨今の経済情勢下では金融機関等から融資を受けることが困難である。(C・D・Eパターン)
 - 土地の取得・処分に係るリスクが顕在化した場合、PFI事業者が連鎖倒産する可能性がある。(C・D・Eパターン)
 - 新市場用地の代理取得に関しては、民間の金利は起債よりも高いために事業費が大きくなり、また、土地の売買だけではコスト削減余地もない。(C・Dパターン)
 - 現市場用地の購入から事業化までの期間が長いためリスクが大きく、法的制約もあるため契約内容が複雑となる。(D・Eパターン)
 - C、D、Eパターンを採用した場合には、事業が複雑化し、コンソーシアムの組成が難しくなるため、応募者数が減少し、競争原理が発揮されない可能性がある。

◎ 一方、Bパターンは、新市場用地の取得費を起債により調達する必要があるため市債発行額が膨らむという課題があるものの、以下のメリットがある。

- C・D・Eパターンに比べてシンプルなスキームであり、かつ、資金調達額も小さいため、多数の応募者が見込まれる。
- C・D・Eパターンに比べてリスクが小さいため、入札価格へのリスク分の上乗せを回避することができる。
- その結果、競争原理の発揮により、コストの削減や民間の創意工夫が期待できる。
- 現市場用地の処分事業の不振に伴う連鎖倒産リスクが回避できるため、本体事業である卸売市場の整備・運営に支障を与えない。
- PFI事業のスケジュールに左右されることなく、適切な時期に現市場用地を売却することができる。

■ 事業スキームパターン別の定性評価

パターン		A (直営)	B	C	D	E
業務範囲	設計・建設	市	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者
	管理・運営	市 市場業界	市・市場業界 PFI事業者	市・市場業界 PFI事業者	市・市場業界 PFI事業者	市・市場業界 PFI事業者
	新市場用地取得	市	市	PFI事業者	PFI事業者	市
	現市場用地処分	市	市	市	PFI事業者	PFI事業者
定性評価	メ リ ッ ト	○ フレキシビリティな対応 ○ 競争原理の発揮 ○ 現市場用地の任意売却	○ コスト削減 ○ 競争原理の発揮 ○ リスク分の入札価格反映回避 ○ 連鎖倒産のリスク回避 ○ 支出の平準化 ○ 現市場用地の任意売却	○ コスト削減 ○ 起債による資金調達が不要 ○ 支出の平準化 ○ 現市場用地の任意売却	○ コスト削減 ○ 起債による資金調達が不要 ○ 支出の平準化 ○ 現市場用地売却益の事業費への充当	○ コスト削減 ○ 支出の平準化 ○ 現市場用地売却益の事業費への充当
	課 題	◆ コスト削減の未発揮 ◆ 起債による資金調達が必要 ◆ コスト削減に関する提案を受け付けにくい ◆ 現市場用地の下振れリスク	◆ 起債による資金調達が必要 (新市場の建設予定地取得費分) ◆ 現市場用地の下振れリスク	◆ 参加者数の限定 ◆ リスク分の入札価格への反映 ◆ 現市場用地の下振れリスク	◆ 参加者数の限定 ◆ リスク分の入札価格への反映 ◆ 現市場用地の売買契約不履行リスク ◆ 複雑な審査方法 ◆ 連鎖倒産リスク	◆ 参加者数の限定 ◆ リスク分の入札価格への反映 ◆ 現市場用地の売買契約不履行リスク ◆ 複雑な審査方法 ◆ 連鎖倒産リスク
市場調査結果		—	○ 参加意欲大 ・ 建設会社としての技術・ノウハウが活用できる。 ・ 民間企業にとっての資金調達必要額がC、D、Eパターンに比べて小さく、リスクも小さいため、金融機関からの融資が受けやすい。 ・ C、D、Eパターンに比べてシンプルなスキームであるため、応募しやすい。	◆ 対応困難 ・ 土地の売買だけではコスト削減余地がない。 ・ 起債を活用するよりも割高となる。 ・ 資金調達の必要額が大きく、昨今の経済情勢下では融資を受けるのが困難。	◆ 対応困難 ・ CとEに記載の双方の理由から	◆ 対応困難 ・ 現市場用地購入から事業化までの期間が長く、リスクが大きい。 ・ 対応可能なデベロッパーが少なく、応募者数が減少する。 ・ リスクが大きく、資金調達の必要額も大きくなるため、融資を受けるのが困難。 ・ ファンドを活用することも、昨今の経済情勢下では困難。 ・ 現市場用地処分のウエイトが高まり、提案審査が難しい。
評 価		—	○	×	×	×

(2) 事業スキームパターンによる用地売却・取得に係る収支比較

◎ 前提条件

- 現市場用地売却収入 169億円
(目的外使用許可にかかる使用料算定における評価額(H18.9.2時点))
- 新市場用地取得費用 173億円 (13.3ha × 13万円/㎡)
- PFI事業期間 管理運営期間 3ケース (15年, 20年, 25年)
- 起債金利 3年 1.6%
- 民間資金割賦金利 15年 2.8%, 20年 3.0%, 25年 3.1%
- 貸借料 4.7% (普通財産貸付料 3.0% + 固定資産税・都市計画税 1.7%)
- PFI経費 PFI事業者が融資を受ける際に発生する融資手数料

◎ AパターンからEパターンまでの用地取得・売却に係る収支を比較した結果、これらの業務を市が直接実施するBパターンで、Aパターンとともに市の財政負担額が小さくなった。

○ Cパターン～Eパターンにおけるコストアップ要因

- ◇ 民間資金の活用による支払利息の増加 (C及びDパターン)
- ◇ 民間資金調達にかかる経費 (融資組成手数料) (C及びDパターン)
- ◇ 現市場用地処分後から新市場開場までの間の現市場の賃借料 (D及びEパターン)

■ 用地取得・売却に係る収支比較

パターン		A (直営)	B	C	D	E
業務範囲	設計・建設	市	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者
	管理・運営	市	市・市場業界	市・市場業界	市・市場業界	市・市場業界
		市場業界	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者
	新市場用地取得	市	市	PFI事業者	PFI事業者	市
用地取得・売却に係る収支	現市場用地処分	市	市	市	PFI事業者	PFI事業者
	用地売却収入	16,900百万円	16,900百万円	16,900百万円	16,900百万円	16,900百万円
	用地取得費	17,300百万円	17,300百万円	17,300百万円	17,300百万円	17,300百万円
	支出	利息	830百万円	1,357百万円 (15年) ～ 1,691百万円 (25年)	118百万円 (15年) ～ 208百万円 (25年)	0百万円
		PFI経費	0百万円	190百万円	4百万円	0百万円
		賃借料	0百万円	0百万円	2,383百万円	2,383百万円
		支出計	18,130百万円	18,847百万円 (15年) ～ 19,181百万円 (25年)	19,806百万円 (15年) ～ 19,895百万円 (25年)	19,683百万円
	収支	▲ 1,230百万円	▲ 1,230百万円	▲ 1,947百万円 (15年) ～ ▲ 2,281百万円 (25年)	▲ 2,906百万円 (15年) ～ ▲ 2,995百万円 (25年)	▲ 2,783百万円
評価		—	○	×	×	×

※ 四捨五入のため、合計は一致しない場合がある。

⇒ PFI方式を導入する場合の事業スキームパターンについては、昨今の経済情勢を踏まえた民間企業の参加意欲や事業の実現性などの定性評価に加え、用地取得・売却に係る収支を検討した結果、Bパターンが適当である。

(3) 事業形態

① 事業類型

- 事業類型には、サービス購入型、独立採算型、ジョイントベンチャー型の3種類がある。
- 本事業において、独立採算型やジョイントベンチャー型でのPFI事業者の収入源としては、市場関係業者からの使用料が想定される。

しかし、使用料収入を直接収受することは、法制度上課題があるため、採用が困難である。仮に、指定管理者制度上可能となったとしても、以下の点からPFI事業者にとってはリスクが大きいため、採用は困難である。

- ◇ 使用料を滞納した場合の業界調整リスクが生じるとともに、指定管理者制度のもとでも強制徴収といった処分権限は認められない。
- ◇ 卸売業の許可は農林水産大臣が行い、仲卸業等の許可等は開設者である本市が行うため、PFI事業者の営業努力によって、利用者増・収入増を図ることができない。
- ◇ 卸売業者の市場使用料は、売上高割と面積割により構成されているが、売上高割の使用料は市場取引量に左右されるため、市場取引に関与できないPFI事業者にとってはリスクが大きい。

⇒ 以上から、本事業においては、使用料は開設者の収入とし、開設者である市からPFI事業者は業務の対価を支払う「サービス購入型」を採用することが適当である。

② 事業方式

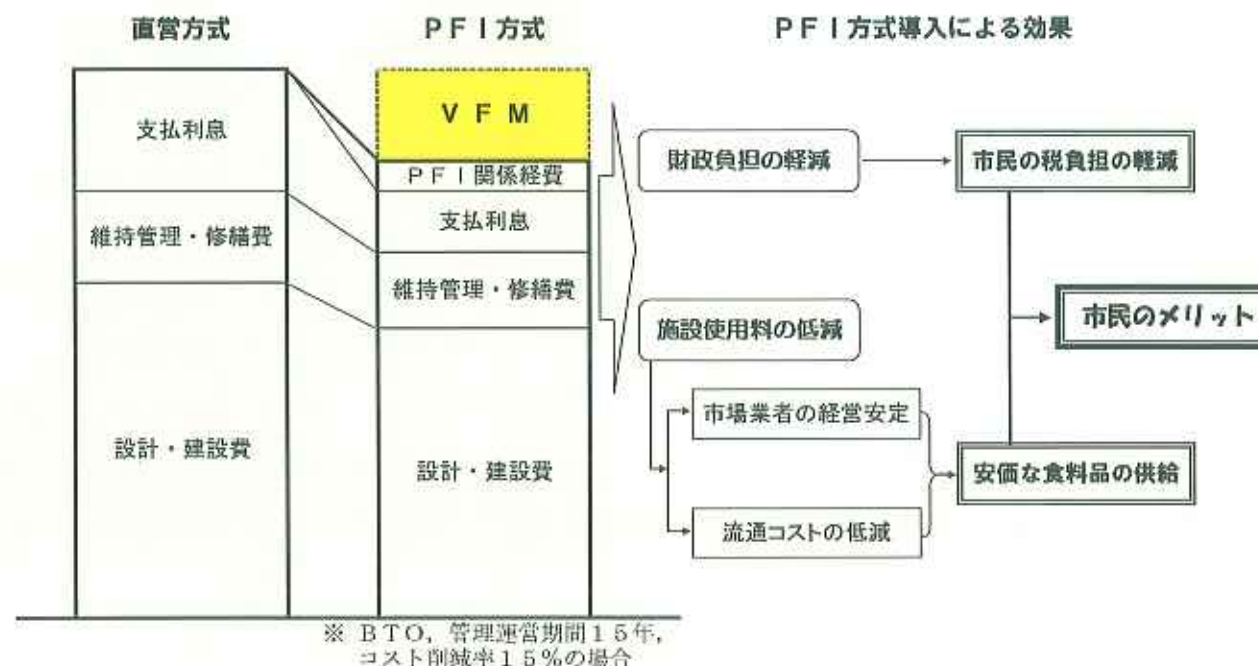
- 事業方式の主なものとして、BTO方式、BOT方式、BOO方式がある。
 - PFI事業者が施設を所有するBOT方式及びBOO方式は、集客施設のようにPFI事業者が施設全体の管理・運営を行い、そこから得られる収入を施設のリニューアルにあてるような、事業者には大きな裁量を持たせる事業においてメリットを発揮する。
 - 本事業の場合、上記のようなPFI事業者の裁量範囲が小さく、また、①で検討したように独立採算的な運営もできないため、BOT方式やBOO方式には適さないと思われる。
- さらに、これらの方式では、民間企業が施設を所有することによる税負担によって、VFMを悪化させることになる。
- 市場調査においても、BTO方式が望ましいとする意見がほとんどであった。

⇒ 以上から、本事業においてはBTO方式を採用することが定性的には望ましいと言えるが、定量的にも検証し、判断することとする。

6 VFMの算定

(1) VFMの考え方

- ◎ 設計・建設、維持管理・修繕をPFI事業者に委ねた場合と直営方式で実施した場合との市の財政支出額を比較する。
- ◎ PFI方式導入の効果は、財政負担の軽減や施設使用料の低減として、市や市場関係業者がそれぞれメリットを享受することとなる。
- ◎ 財政負担の軽減は、市民の税負担の軽減につながる。
- ◎ 施設使用料の低減は、市場関係業者の経営の安定化に資するとともに、流通コストが低減することで安価な生鮮食料品の供給が可能となることから市民にとってもメリットが生まれる。



(2) コスト削減効果について

- ◎ PFI方式を導入した場合において、コスト削減の理論的根拠としては、次が挙げられる。
- ⑦ 一括発注効果
 - ◇ 建設工事：共通仮設費や現場監理費などの諸経費の削減
 - ◇ 維持管理：直接物件費や業務監理費などの諸経費の削減
- ⑧ 性能発注効果
 - ◇ 設計施工の自由度が増し、新技術の活用や資材調達によるコスト削減が可能。
- ⑨ 一括発注と性能発注の複合的效果
 - ◇ 設計・建設・維持管理・運営を一体的に発注することによるライフサイクルコスト削減の工夫を図ることができる。
- ⑩ 長期契約効果
 - ◇ 契約に必要な事務的業務費用の削減
 - ◇ 長期契約における備品等の効率的運用によるコストの削減 (施設規模・用途に応じた適切な清掃機器の採用や備品等の長期使用によるコスト削減など)
 - ◇ 長期間雇用が可能になることによる雇用に関する諸費用の削減 (採用・研修に係る費用の削減など)
 - ◇ 長期契約により、施設特性の習熟度が高まり、効率的な保守点検・経常修繕が可能

◎ 農林水産省の「卸売市場の施設整備におけるPFI実施マニュアル（平成16年3月）」では、コスト削減率を設計・建設費、維持管理運営費とも20%と置いている。

◎ PFI先行事例の導入可能性調査においても、10%～20%のコスト削減を見込んでおり、そのうえで、PFI事業者を募集・選定した結果、最終的なVFMは可能性調査段階のものを上回る結果となっている。

なお、中央卸売市場におけるPFI先行事例をみると、神戸市では、設計・建設費20%、維持管理運営費10%のコスト削減率としており、東京都の豊洲新市場では、いずれも10～20%としている。（詳細は、【別紙3】のとおり。）

◎ 建築着工統計（平成14年度～平成19年度の平均値）によると、官民の工事単価（鉄筋コンクリート造）を比較すると民間工事の方が18.5%安い。
（公共20.7万円/㎡、民間16.9万円/㎡ 詳細は、【別紙3】のとおり。）

◎ 民間事業者へのアンケート結果によると、工法・材料の変更や国内外の広範囲の調達先からの最適な材料等の購買、仮設計画などによるコスト減によって、10%程度のコスト削減が可能であるという意見であった。（詳細は、【別紙2】のとおり。）

⇒ 以上から、PFI方式を導入することにより10%～20%のコスト削減は可能であると考えられる。しかしながら、新青果市場は公共施設としての耐震性能や耐久性が求められるため、コスト削減率は10%～15%程度が適当であると考えられる。
したがって、今回のVFM算定にあたっては、10%及び15%のコスト削減率を設定する。

(3) VFM算定の比較ケース

◎ 以下の36ケース（＝3ケース×3ケース×4ケース）でVFMを算定した。

⑦ 事業方式：3ケース（BTO方式、BOT方式、BOO方式）

⑧ 管理運営期間：3ケース（15年、20年、25年）

⑨ コスト削減率：4ケース

- ◇ 設計・建設費10%削減、維持管理・修繕費10%削減
- ◇ 設計・建設費10%削減、維持管理・修繕費15%削減
- ◇ 設計・建設費15%削減、維持管理・修繕費10%削減
- ◇ 設計・建設費15%削減、維持管理・修繕費15%削減

(4) 設定条件

① 共通条件

⑦ 設計期間：1年、建設期間：2年

⑧ 管理運営期間：3ケース（15年、20年、25年）

⑨ 割引率：1.6%（過去10年間の国債利回りの平均値－インフレ率より設定）

◇ VFMの算定は、長期にわたる財政支出額を比較することになるが、将来において発生する財政支出額を現在の価値に割り戻すときに、この割引率を使用する。

② 初期投資額及び管理運営費

⑦ 直営方式

◇ 設計・建設費：187.0億円（税込み）

◇ 維持管理・修繕費：年間1.3億円（税込み）

⑧ PFI方式

◇ 直営方式における初期投資額及び管理運営費を(2)③のコスト削減率で割り引いて設定。

◇ 上記のほか、以下の経費を見込む。

	初 期 投 資	管 理 運 営 費
PFI方式において見込んだ経費	◇ 公共側アドバイザー費用 ◇ 民間側弁護士費用 ◇ SPC設立・運営経費 ◇ 融資関連手数料 ◇ 建中金利	◇ SPC運営経費 ◇ 融資関連手数料
BOT、BOO方式の場合のみ	◇ 施設所有に伴う登録免許税 ◇ 不動産取得税	◇ 固定資産税 ◇ 都市計画税

※ SPC（Special Purpose Company）：特別目的会社のこと。

※ 今回のVFMの算定にあたっては、大規模修繕費は見込まないこととする。

※ 経費については、市職員人件費、報償費、旅費、需用費、役務費、賃借料、備品購入費、負担金等が市の負担となるが、直営方式、PFI方式のいずれの場合においても同額となるため、VFMの比較対象には含めないこととする。

③ 資金調達

⑦ 交付金

◇ 交付金：施設種類ごとに、設計・建設費の4/10又は1/3を交付金として見込んだ。

⑧ 直営方式

◇ 初期投資額から交付金を控除した金額について、半分を市債（財政融資資金）、残りの半分を市債（地方公共団体金融機構資金）で調達した。

◇ 起債元利金償還期間及び金利は、次のとおりとした。

- ・ 財政融資資金：期間25年（据置期間5年）、金利2.2%
- ・ 地方公共団体金融機構資金：期間20年（据置期間5年）、金利2.1%

⑨ PFI方式

◇ 初期投資額から交付金を控除した金額について、資本金5%、借入金95%で調達した。

◇ 割賦金利は平成20年度のTSRの平均値にスプレッドを1%上乗せしたものを採用。

- ・ 管理運営期間15年：2.8%（＝TSR1.8%＋スプレッド1.0%）
- ・ 管理運営期間20年：3.0%（＝TSR2.0%＋スプレッド1.0%）
- ・ 管理運営期間25年：3.1%（＝TSR2.1%＋スプレッド1.0%）

※ T S R：Tokyo Swap Reference Rateの略。金融機関が東京の金融市場から資金を調達する際の固定金利の指標。

※ スプレッド：金融機関がPFI事業者に融資する際の、TSRに上乗せする金利を示す。

④ 収入

○ 税収

- ◇ PFI方式の場合、法人市民税を市の収入として計上した。
- ◇ PFI方式の場合でBOT方式及びBOO方式のときは、固定資産税及び都市計画税も市の収入として計上した。

⑤ その他（施設使用料収入について）

- 今回のVFM算定では、まず、PFI方式導入による効果全体を測定し、その効果を施設使用料の低減に反映させるという考え方を採用しているため、VFMの比較対象となる直営方式とPFI方式におけるそれぞれの財政収支額には、施設使用料収入を含めていない。
- (6)③のPFI方式導入による施設使用料の低減効果の測定にあたっては、売上高、使用料単価、使用率、収納率など不確定要素は多いものの、以下の条件で理論上の施設使用料総額を算出した。
 - ◇ 売上高割使用料（年間1.88億円）、面積割使用料が市の収入となる。
 - ◇ 面積割使用料は、コスト削減率、支払利息総額に連動して変動する。

(5) VFMの算定

- ◎ 以上の条件からVFMを算定したところ、次の表のとおりとなった。

■ VFM総括表（単純合計）

設計・建設費		維持管理・修繕費	財政収支(千円)			VFM		
			15年	20年	25年	15年	20年	25年
直営方式			17,829,507	18,503,355	19,177,203	—	—	—
BTO	10%削減	10%削減	15,812,275	17,720,290	19,649,719	▲ 11.3%	▲ 4.2%	2.5%
		15%削減	15,711,192	17,585,512	19,481,247	▲ 11.9%	▲ 5.0%	1.6%
	15%削減	10%削減	15,050,960	16,888,826	18,745,570	▲ 15.6%	▲ 8.7%	▲ 2.3%
		15%削減	14,949,877	16,754,048	18,577,098	▲ 16.2%	▲ 9.5%	▲ 3.1%
BOT	10%削減	10%削減	16,650,096	18,669,323	20,712,410	▲ 6.6%	0.9%	8.0%
		15%削減	16,549,013	18,534,545	20,543,938	▲ 7.2%	0.2%	7.1%
	15%削減	10%削減	15,842,573	17,785,475	19,749,646	▲ 11.1%	▲ 3.9%	3.0%
		15%削減	15,741,489	17,650,697	19,581,173	▲ 11.7%	▲ 4.6%	2.1%
BOO	10%削減	10%削減	20,833,174	22,045,063	23,149,250	16.8%	19.1%	20.7%
		15%削減	20,732,090	21,910,285	22,980,777	16.3%	18.4%	19.8%
	15%削減	10%削減	19,796,251	20,975,813	22,054,540	11.0%	13.4%	15.0%
		15%削減	19,695,167	20,841,035	21,886,067	10.5%	12.6%	14.1%

■ VFM総括表（現在価値）

設計・建設費		維持管理・修繕費	財政収支(千円)			VFM		
			15年	20年	25年	15年	20年	25年
直営方式			14,281,660	14,772,338	15,225,579	—	—	—
BTO	10%削減	10%削減	13,527,031	14,594,535	15,588,383	▲ 5.3%	▲ 1.2%	2.4%
		15%削減	13,440,581	14,483,550	15,454,734	▲ 5.9%	▲ 2.0%	1.5%
	15%削減	10%削減	12,876,134	13,910,226	14,871,702	▲ 9.8%	▲ 5.8%	▲ 2.3%
		15%削減	12,789,684	13,799,241	14,738,053	▲ 10.4%	▲ 6.6%	▲ 3.2%
BOT	10%削減	10%削減	14,243,375	15,375,692	16,430,884	▲ 0.3%	4.1%	7.9%
		15%削減	14,156,925	15,264,706	16,297,236	▲ 0.9%	3.3%	7.0%
	15%削減	10%削減	13,552,970	14,648,264	15,667,733	▲ 5.1%	▲ 0.8%	2.9%
		15%削減	13,466,520	14,537,279	15,534,084	▲ 5.7%	▲ 1.6%	2.0%
BOO	10%削減	10%削減	17,820,451	18,157,438	18,368,773	24.8%	22.9%	20.6%
		15%削減	17,734,002	18,046,452	18,235,125	24.2%	22.2%	19.8%
	15%削減	10%削減	16,933,880	17,277,232	17,500,689	18.6%	17.0%	14.9%
		15%削減	16,847,431	17,166,247	17,367,040	18.0%	16.2%	14.1%

※ 「VFM」＝（「PFI方式」－「直営方式」）／「直営方式」×100（％）

- ◎ いずれのコスト削減率でもVFMがあったのは、次の3ケースである。

- ⑦ BTO方式、管理運営期間15年
単純合計 ▲11.3%～▲16.2% 現在価値化 ▲5.3%～▲10.4%
- ⑧ BTO方式、管理運営期間20年
単純合計 ▲4.2%～▲9.5% 現在価値化 ▲1.2%～▲6.6%
- ⑨ BOT方式、管理運営期間15年
単純合計 ▲6.6%～▲11.7% 現在価値化 ▲0.3%～▲5.7%

- ◎ 設計・建設費のコスト削減率が15%の場合のみVFMがあったのは、次の2ケースである。

- ⑦ BTO方式、管理運営期間25年
単純合計 ▲2.3%～▲3.1% 現在価値化 ▲2.3%～▲3.2%
- ⑧ BOT方式、管理運営期間20年
単純合計 ▲3.9%～▲4.6% 現在価値化 ▲0.8%～▲1.6%

- ◎ VFMがあるのは、BTO方式及びBOT方式の場合のみであり、BTO方式の方が良い結果となった。

- ◎ コスト削減率が高くなるほど、また、管理運営期間が短くなるほど、VFMが良くなる結果となった。

(6) 考察

① 事業方式

- BTO方式の場合では、設計・建設費のコスト削減率が10%で管理運営期間が25年のケースのみVFMがなかったが、それ以外の全てのケースでVFMがあった。
- BOT方式は、施設所有に伴う登録免許税及び不動産取得税の負担が生じるため、同じ管理運営期間の場合、BTO方式に比べてVFMの数値が悪くなる。
設計・建設費のコスト削減率が15%で管理運営期間が15年のケースでは、現在価値換算で5%程度のVFMがあるが、それ以外では、設計・建設費のコスト削減率が10%で管理運営期間が15年、同じく15%で20年のケースでわずかにVFMがあるのみである。
- BOO方式は、登録免許税及び不動産取得税の負担に加え、税法上、法定耐用年数に基づく減価償却費分しか損金算入が認められないため、法人税等の負担が大きくなり、いずれのケースにおいてもVFMがなかった。

⇒ 以上から、事業方式としては、BTO方式が適当である。

② 事業期間（管理運営期間）

○ 先行事例である「神戸市中央卸売市場」の事業期間は29年（設計・建設4年、管理運営25年）であり、一方、実施方針を公表している「豊洲新市場」の事業期間は19年（設計・建設4年、管理運営15年）となっている。

○ 管理運営期間が短いほど、割賦金利負担やSPCの利益・法人税負担が小さくなるため、VFMが改善する結果となった。

○ 一方、1年当たりの財政支出額では、管理運営期間が長いほど小さくなる。具体的に検証した結果は、下表のとおりである。（詳細は【別紙4】のとおり。）

○ 直営方式では期間中最大で1年あたり976百万円の財政支出がある。

コスト削減率10%のケースでは、管理運営期間15年で1,056百万円となり、直営方式の期間中最大と比べて約80百万円増加するが、管理運営期間20年では888百万円となり88百万円減少する。（管理運営期間25年ではVFMがない。）

同様に15%のケースでは、15年で998百万円となり約22百万円の増加、20年で839百万円となり137百万円の減少、25年で745百万円となり232百万円の減少となる。

■ 1年当たりの財政支出額比較

BTO方式、コスト削減率10%（設計・建設費10%、維持管理修繕費10%）ケース

BTO方式、コスト削減率15%（設計・建設費15%、維持管理修繕費15%）ケース

		直営方式 (最大値)	PFI方式		
			15年	20年	25年
コスト削減率 10%	1年当たり財政支出額	976百万円	1,056百万円	888百万円	788百万円
	直営方式との差額	—	80百万円	▲88百万円	▲188百万円
	VFM（単純合計）	—	▲11.3%	▲4.2%	2.5%
コスト削減率 15%	1年当たり財政支出額	976百万円	998百万円	839百万円	745百万円
	直営方式との差額	—	22百万円	▲137百万円	▲232百万円
	VFM（単純合計）	—	▲16.2%	▲9.5%	▲3.1%

○ なお、管理運営期間を長期化するためには、大規模修繕や設備更新の取扱いを明確にしておかなければならない。

リスク負担の所在が不明確であると、PFI事業者が当該リスク分を上乗せした入札価格を設定することでVFMが悪化したり、PFI事業者が当該リスク分を上乗せせずに入札価格を設定した結果、大規模修繕が必要になった時に実際の費用を捻出できなかつたりすることなどが想定されるためである。

⇒ 以上から、管理運営期間については、すべてのコスト削減率でVFMがある15年及び20年が適当である。

なお、VFMの視点からでは管理運営期間は短い方が効果的であるが、1年当たりの財政支出額の視点を加味すると、長期化が望ましいとも言える。

③ PFI方式導入による効果

○ PFI方式導入による効果については、「施設使用料の低減」と「財政負担の軽減」の大きく2つのメリットとして現れることになる。

これらの数値について、今回の調査において望ましいと考えられるケースで理論上の算定を行った。結果は、下表のとおりである。

なお、これらのメリットについては、市民への安価な生鮮食料品の供給と市民の税負担の軽減として、最終的にはいずれも市民へ還元されることとなる。

○ 管理運営期間15年、コスト削減率15%のケースでみると、事業期間全体におけるPFI方式導入による効果については、単純合計ベースで約29億円であるが、そのうち理論上の施設使用料低減効果は約7億円であり、市の財政負担軽減効果は約22億円である。

○ 同様に20年、15%のケースでは、単純合計ベースで約17億円、そのうち施設使用料低減効果は約7億円、市の財政負担軽減効果は約10億円である。

■ VFM（単純合計）の効果（BTO方式）

期間	コスト削減率	項目	PFI方式導入効果	施設使用料総額 (理論値)	市の財政負担
管理運営期間15年	10%	直営方式(A)	17,830百万円	8,477百万円	10,955百万円
		PFI方式(B)	15,812百万円	7,986百万円	9,429百万円
		削減額(C=A-B)	▲2,017百万円	▲491百万円	▲1,526百万円
		削減率(C/A)	▲11.3%	▲5.8%	▲13.9%
	15%	PFI方式(B)	14,950百万円	7,802百万円	8,751百万円
		削減額(C=A-B)	▲2,880百万円	▲675百万円	▲2,204百万円
管理運営期間20年	10%	直営方式(A)	18,503百万円	11,302百万円	9,338百万円
		PFI方式(B)	17,720百万円	10,852百万円	9,006百万円
		削減額(C=A-B)	▲783百万円	▲451百万円	▲332百万円
		削減率(C/A)	▲4.2%	▲4.0%	▲3.6%
	15%	PFI方式(B)	16,754百万円	10,603百万円	8,288百万円
		削減額(C=A-B)	▲1,749百万円	▲699百万円	▲1,050百万円
		削減率(C/A)	▲9.5%	▲6.2%	▲11.2%

(7) まとめ

◎ 今回の調査の結果、以下のとおり、BTO方式で管理運営期間が15年及び20年の場合において、単純合計で▲4.2%～▲16.2%、現在価値換算で▲1.2%～▲10.4%のVFMが算出され、PFI方式導入の可能性が確認された。

今後、PFI事業化に向けて取り組むにあたっては、業務分担の精査やリスク分担の整理、要求水準書の作成などと合わせて、VFMについても精査する必要がある。

事業方式	管理運営期間	コスト削減率	VFM		1年当たり財政支出額	
			単純合計 %	現在価値 %	百万円	直営方式との差額 百万円
BTO方式	15年	10% ～15%	▲11.3 ～▲16.2	▲5.3 ～▲10.4	998～1,056	22～80
	20年		▲4.2 ～▲9.5	▲1.2 ～▲6.6	839～888	▲88～▲137

7 今後の検討事項

(1) PFI事業者に委託する業務の範囲

- ◎ PFI方式導入効果を高めるため、下記の視点からPFI事業者に委託する業務の範囲を改めて検討し、整理する必要がある。
- PFI事業者の提案によるサービスの向上、効率的・効果的な業務の実施が図られると想定される業務
- PFI事業者が業務を委託することによるメリットと課題
- PFI事業者が業務を受託する上でのリスクを軽減する仕組みづくり

(2) 修繕業務に関する事項

- ◎ 今回の調査では、経常的な修繕業務をPFI事業者が実施し、大規模修繕業務を開設者が行うという整理をしているが、以下の2点について、精査が必要である。
- 本事業を実施するにあたっては、「大規模修繕」や「経常的修繕」の定義を明確にし、業務要求水準書等に反映させる必要がある。
- 大規模修繕をPFI事業者の業務範囲外とすることによる「モラルハザード」（耐久性の低い材料の採用、予防的な修繕の未実施等）が起こらないようなモニタリング及び減額メカニズムを構築する必要がある。

(3) 付帯事業の取り扱い

- ◎ 市場調査においては、コンビニエンスストア等の付帯事業の成立性は十分にあるとの意見が多数あった。また、食堂についても成立可能性はあるとの意見もあった。
- ◎ PFI事業に付帯事業を含めるか否か、どのような種類の付帯事業を対象とするかなどの検討が必要である。
- ◎ また、付帯事業を実施するにあたっての条件（使用許可とするか貸付とするか、使用料又は貸付料の水準）についても検討が必要である。

(4) 事業期間の設定

- ◎ VFMにおいては、管理運営期間15年の方が効果的であるが、1年当たりの財政支出額においては、管理運営期間15年では直営方式による期間中最大の財政支出額を上回ることとなる。
- ◎ したがって、管理運営期間を15年とするか、20年とするかを検討する必要がある。

(5) 民間資金と起債の組み合わせ

- ◎ 初期投資額から交付金を控除した金額のうち、50%を民間資金、50%を起債で調達するケースのVFMを検討した。結果は、下表のとおりである。（詳細は、【別紙4】のとおり。）

■ 民間資金と起債を組み合わせた場合のVFM（BTO方式、コスト削減率15%のケース）

		管理運営期間 15 年		管理運営期間 20 年	
		財政収支 (千円)	VFM	財政収支 (千円)	VFM
単純 合計	直営方式	17,829,507	—	—	—
	PFI方式				
	全額民間資金	14,949,877	▲16.2%	16,754,048	▲9.5%
現在 価値	民間50%起債50%	15,042,940	▲15.6%	16,243,690	▲12.2%
	直営方式	14,281,660	—	—	—
	PFI方式				
	全額民間資金	12,789,684	▲10.4%	13,799,241	▲6.6%
	民間50%起債50%	12,462,541	▲12.7%	13,184,412	▲10.7%

- ◎ 管理運営期間が15年の場合でVFMをみると、単純合計では全額民間資金の方が良いが、現在価値換算では50%を起債で調達した方が良くなっている。その理由は、以下のとおりである。
 - 全額民間資金の場合は、金利は高いものの短期間の割賦であり、支払利息総額が減少するため、起債50%の場合よりも全額民間資金の方が有利
 - 一方、短期間の割賦では支出の繰り延べ効果が低いため、現在価値換算では全額民間資金よりも起債50%の方が有利
- ◎ 管理運営期間が20年の場合では、単純合計、現在価値換算のどちらも50%を起債で調達した方が、VFMが良くなっている。その理由は以下のとおりである。
 - 起債の活用により支払利息総額が減少するため、全額民間資金よりも起債50%の方が有利
 - PFI事業者の資金調達額が半減し、これに伴い資本金も約半分になったことから、配当のための利益総額及び法人税負担総額が減少し、全額民間資金よりも起債50%の方が有利
- ◎ 民間資金と起債を組み合わせるか否か、また、組み合わせる場合に割合をどのようにするかについては、上記VFMの視点とともに、民間資金を活用する場合の効果も踏まえ、今後さらに検討する必要がある。
- ◎ なお、民間資金を活用する効果は以下のとおりである。
 - 金融機関において、融資の際に企業の信頼性や事業計画の妥当性・経済性を確認するとともに、事業期間においては融資債権保全のためにSPCの財務状況等に対するモニタリング（監視）を行うなど、事業に対して金融機関を主体的に関与させる効果がある。
 - 管理運営期間に亘る割賦であり、SPCにとっては、確実に支払を受ける必要があることから、SPCが行う維持管理業務の確実性を担保する効果がある。
 - 施設整備に関して、隠れた瑕疵や不具合、損害が発生した場合の保証金の効果がある。

8 PFI事業化の流れ



【別紙1】今回のVFM算定にあたっての委託業務の設定

現 状		P F I 手 法 導 入 の 場 合			備 考
※4	業 務 内 容	開 設 者	市場業界（自治協会等）	P F I （ 可 能 性 ）	
開設者直営	・市場取引に係る指導監督	・市場取引に係る指導監督			※ 開設者でなければならない業務
	・市場関係業者の許可・認可処分	・市場関係業者の許可・認可処分			
	・集荷対策に関する業務	・集荷対策に関する業務			
	・取引に関する許可・承認・届出・報告	・取引に関する許可・承認・届出・報告			
	・財産、施設の管理事務	・財産、施設の管理事務			
	・使用料・手数料等の徴収	・使用料・手数料等の徴収			
	・金融資金に関する事務	・金融資金に関する事務			
	・関係機関に関する事務（開運協、委員会、協会等）	・関係機関に関する事務（開運協、委員会、協会等）			
	・庶務・経理業務	・庶務・経理業務			
	・流通対策協議会・取引改善委員会業務	・流通対策協議会・取引改善委員会業務			
	・暴力行為などに対する処分	・暴力行為などに対する処分			
	・青果物普及促進				☆ 付帯事業として今後検討
開設者→外部委託	・警備（立哨・巡回・交通整理）			・警備（立哨・巡回・交通整理）	※ 業界が管理している部分は対象外
	・電気水道設備保守管理			・電気水道設備保守管理	※ 建築物保守管理業務及び建築設備保守管理業務として一体的に実施
	・消防設備保守			・消防設備保守	
	・専用電話、電気時計等の保守			・専用電話、電気時計等の保守	
	・ボイラー・空調設備保守			・ボイラー・空調設備保守	※ 業界が管理している建物・設備等は対象外
	・電気・水道の検針			・電気・水道の検針	☆ PFI事業者と仮定
	・管理庁舎の清掃			・管理庁舎の清掃	
	・場内側溝清掃			・場内側溝清掃	※ 環境衛生管理業務として一体的に実施
	・貯水槽清掃			・貯水槽清掃	
	・区画線設置（駐車場、車路等）			・区画線設置（駐車場、車路等）	※ 外構施設保守管理業務として一体的に実施
	・樹木管理			・樹木管理	※ 植栽保守管理業務として一体的に実施
	・草刈・除草管理			・草刈・除草管理	
	・修繕・改良工事	・大規模修繕		・経常的修繕	※ リスクの度合いに応じて分担
市場業界	・簡易修繕（グレーチング取替など）			・簡易修繕（グレーチング取替など）	※ PFIに委ねることで効率化
	・塵芥搬出、塵芥庫投棄指導		・塵芥搬出（業界負担）	・塵芥庫投棄指導	☆ 塵芥搬出は業界負担、指導はPFIと仮定
	・生ゴミ減量事業		・生ゴミ減量事業		☆ 市場業界と仮定 ※ PFI事業者の提案可能
	・市場内の共用スペース（通路、便所等）の清掃		・市場内の共用スペース（通路、便所等）の清掃		
	・場内巡回（放置ゴミの撤去指導など）		・場内巡回（放置ゴミの撤去指導など）		
	・場内の交通安全指導（卸売場内の通行規制など）		・場内の交通安全指導（卸売場内の通行規制など）		
	・電算情報処理（各種統計）		・電算情報処理（各種統計）		※ 業界にノウハウあり
	・場内の秩序維持（着帽・喫煙指導など）		・場内の秩序維持（着帽・喫煙指導など）		※ 業界管理部分を対象
	・車両入場証交付事務		・車両入場証交付事務		※ 業界にノウハウあり
	・売店・食堂事業				☆ 付帯事業として今後検討

【別紙2】市場調査の結果概要

区 分		建 設 会 社 （9社）	デベロッパー （4社）	金 融 機 関 （4社）
インタビュー企業（50音順）		大林組、鹿島建設、九電工・九州電力、清水建設、新日鉄エンジニアリング、大成建設、竹中工務店、戸田建設、松本組	野村不動産、福岡地所、三井不動産、三菱地所	西日本シティ銀行、福岡銀行、みずほコーポレート銀行、三菱UFJリース
本 事 業 へ の 関 心	P F I 本 体 事 業 （ B パ タ ー ン ）	・施設の設計・施工、管理運営だけでも事業規模が大きく、建設会社にとっては魅力的である。 ・不動産リスクや市場運営リスクを伴わないため、参加しやすい。 ・施設整備中心となるため、当社の市場施設の設計・施工実績が活かせる。 ・逆に価格競争となるのが心配である。	・このパターンは、現市場用地処分をPFI事業から切り離しているの 検討しやすい。	・ゼネコン等からのオファーがあれば、積極的に対応したい。 ・大規模でシンプルな案件であり、可能な限り対応したい。
	新市場用地の代理取得 （ C , D パ タ ー ン ）	・代理取得時点から実際に市に売却するまでの間の地価下落リスクを民間が負担する場合は対応困難。 ・民間の金利は起債よりも高いため、市にとってメリットがないのではない。 ・資金調達必要額が大きくなり、昨今の経済情勢下では、金融機関から融資を受けるのが困難。 ・資金調達額が大きく、参加にあたって社内の意思決定を図るのが困難。 ・代理取得した場合の土地の瑕疵リスクがある場合、金融機関から融資を受けるのが困難。 ・C・D・Eパターンのうち、取り組み可能性のあるのはCパターンのみ。	—	・Bパターンであっても融資に慎重になっている状況下において、代理取得分を追加融資するのは困難である。 ・第三者への対抗要件のため、少なくとも建設期間中は市場用地への担保設定は必要。 ・融資額が大きいため、基準金利に上乗せするスプレッドは大きくなる。 ・土地の瑕疵リスクがある場合は、融資は難しい。
	現 市 場 用 地 処 分 （ D , E パ タ ー ン ）	・現市場用地取得時点から事業化までの期間が長く、リスクが大きいため、対応が困難。 ・リスクが大きく、昨今の経済情勢下では、金融機関からの資金調達が困難である。 ・現市場用地処分のウエイトが大きくなりすぎ、主目的が分からなくなる。提案が難しい。 ・参加企業が減少し、競争原理が働かない。 ・コンソーシアムを組むデベロッパーを探すのが困難。 ・不動産市況が低迷している状況であり、ファンドから調達することも困難である。 ・現市場用地処分が含まれるスキームの場合は、参加を見送る。 ・リスクが大きすぎるため、参加は困難。 ・現市場用地開発事業が頓挫した場合、その影響が市場施設の運営にまで及ぶ可能性がある。	・現市場用地取得時点から事業化までの期間が長く、リスクが大きい。 ・不動産マーケットの状況は厳しいが、若干持ち直しつつある。 ・ファシリティマネジメントも当社の事業分野であり、PFIと一体的に実施する場合も対応可能。 ・青果市場については、立地・規模とも魅力的であるため、前向きに考えたい。 ・検討は可能だが、土地取得が前提だと厳しい。	・現市場用地取得時点から事業化までの期間が長く、リスクが大きい。 ・不動産リスクがあり、かつ融資額が大幅に増えるため、昨今の経済情勢下において、融資をするのは困難である。 ・市場施設の整備と現市場用地処分を一体的に公募すると、審査が難しくなるのではない。 ・デベロッパーの参加が得られず、応募グループ数が減り、競争原理が働かない。 ・青果市場の用地はマンションなどが考えられる。
事 業 形 態	事 業 方 式	・BTO方式がよい。 ・BOT方式は、民間企業の施設所有に伴う税負担が生じるため、事業者の経費負担が大きくなり、VFMが悪化する。	—	・BTO方式が良い。 ・BOT方式は、民間企業の施設所有に伴う税負担が生じるため、事業者の経費負担が大きくなり、VFMが悪化する。
	事 業 期 間	設計・建設期間	—	—
		管理・運営期間	—	・金融コストを考えると、事業期間は15年が望ましい。 ・事業期間20年の場合では基準金利の見直しをしてほしい。 ・事業期間30年でも対応可能。
	業 務 範 囲	設 計 ・ 建 設	—	・市場関係業者が行う店舗内装の管理を含めると、契約が複雑になる。 ・神戸市の案件では、設計に関する市場関係業者との調整が大変だった模様。
		維 持 管 理	—	・市場関係業者が管理している部分の維持管理は、PFIの業務範囲としないのが望ましい。 ・廃棄物処理業務をPFI事業者の業務範囲とすると、コンソーシアムが組みにくくなる。
		運 営	—	・市場関係業者が管理している部分の警備は、PFIの業務範囲としないのが望ましい。
		付 帯 事 業	—	・現市場の売店等の売上実績を開示してもらえば、コンビニエンスストアの検討は可能。 ・コンビニエンスストアなら可能性はある。 ・コンビニエンスストアや食堂等は可能性がある。
	民間収益事業	・アイランドシティの集客能力が見通せないため、対応は難しい。 ・敷地北側の商圏がないため、土地建物を取得して事業を実施することは困難である。 ・昨今の経済情勢下では、民間収益施設部分について金融機関から融資を受けるのは難しい。 ・大規模でなければ、民間収益施設の検討も可能。	—	・アイランドシティの立地がテナシャルが掴めないため、道の駅のような民間収益施設への融資は難しい。 ・事業性が読めないため、民間収益施設は業務範囲外としてほしい。 ・他のPFI事業でも民間収益事業に積極的な企業は少ない。
P F I 導 入 効 果	コ ス ト 削 減	・構造や設備面、仮設計画、工法などにおいてコスト削減が可能。 ・直営方式における発注単価が下がっており、以前ほどVFMが出にくくなっている。 ・提案の自由度による。 ・一括発注等の効果が期待できる。 ・競争原理が働く仕組みをつくることで、コスト削減が可能。	追加アンケート調査 コスト削減率について 以下の理由から、10%程度の削減が可能である。 ・許される範囲での工法・材料の変更 ・国内外の広範囲の調達先からの最適な材料等の購買 ・仮設計画によるコスト削減 ・豊富な施工管理実績による施工時経費の削減	
	定 性 的 効 果	・光熱水費抑制に関する提案が期待できる。太陽光発電の採用。 ・市場施設の衛生面での提案が可能。 ・維持管理の質の向上が期待できる。		
資 金 調 達	融 資 の 状 況	・PFIは高配当が望めないため、資本金は極力小さくする。1,000万円～2,000万円 ・リーマンショック以降、基準金利に上乗せするスプレッドが上昇している。 ・経済情勢の悪化により、メガバンクを中心に金融機関が融資に慎重になっている。 ・地銀は、地域の資金需要がないため、メガバンクに比べてPFI事業への融資は積極的である。 ・代表企業の信用力によっては、長期の固定ローンが組めない状況になっている。 ・施設整備費の一部に起債を充てるなどの方策により、民間の資金調達額を減らすようにして欲しい。	—	・基準金利に上乗せするスプレッドは上昇している。 ・サブプライム問題以降、融資に慎重になっている。 ・金融機関としては、リスクに見合った資本金（1億円）を望む。 ・代表企業の信用力によって、融資判断は異なる。 ・本事業の規模であると、地元地銀との協調融資となる。
	交 付 金 リ ス ク	・交付金額が減少した場合は、減少分を市が負担して、資金調達額に影響を与えないようにして欲しい。 ・交付金額が減少して、資金調達額に影響があっても対応可能。	—	・交付金交付額が減少した場合は、減少分を市が負担して、資金調達額に影響を与えないようにして欲しい。 ・神戸市の案件では、交付金に係る税法上の取扱いが問題となった。

【別紙3】コスト削減率関連資料

■建築着工統計による官民コスト比較

	工事単価		コスト比較
	①公共	②民間	②/①-1
鉄骨鉄筋コンクリート造	27.2 万円/㎡	16.2 万円/㎡	▲40.6%
鉄筋コンクリート造	20.7 万円/㎡	16.9 万円/㎡	▲18.5%
鉄骨造	16.9 万円/㎡	11.3 万円/㎡	▲32.8%

(注) 建築着工統計の平成 14 年度～平成 19 年度の平均値

■先行事例の P F I 導入可能性調査段階のコスト削減率及び V F M

発注者	事業名 (実施方針公表年度)	可能性調査段階			V F M	
		コスト削減率		V F M	特定事業 選定時	事業者 選定時
		設計建設	維持管理 運営			
浜松市	新清掃工場・新水泳場整備運営事業 (平成 15 年度)	10%	15～20%	2.5%	9.9%	22.6%
長野市	温湯地区温泉利用施設整備・運営 P F I 事業 (平成 16 年度)	約 20%	12～20%	4.6%	7.3%	19.1%
仙台市	新野村学校給食センター整備事業 (平成 17 年度)	20%	20%	4.8～5.9%	7.9%	8.0%
稲城市	新文化センター整備運営事業 (平成 18 年度)	10%	5～45%	8%	9%	11%
仙台市	新高砂学校給食センター整備事業 (平成 19 年度)	15%	0%	3.6%	4.3%	7.2%
神戸市	神戸市中央卸売市場本場再整備事業 (平成 16 年度)	20%	10%	10.9%	11%	12.5%
東京都	豊洲新市場整備事業 (平成 18 年度)	10～20%	10～20%	2.3～13.2%	—	—

【別紙4】VFM総括表

《全額割賦のケース》

■VFM総括表(単純合計)

	設計・建設費	維持管理・修繕費	財政収支(千円)			VFM		
			15年	20年	25年	15年	20年	25年
直営方式			17,829,507	18,503,355	19,177,203	—	—	—
BTO	10%削減	10%削減	15,812,275	17,720,290	19,649,719	▲ 11.3%	▲ 4.2%	2.5%
		15%削減	15,711,192	17,585,512	19,481,247	▲ 11.9%	▲ 5.0%	1.6%
	15%削減	10%削減	15,050,960	16,888,826	18,745,570	▲ 15.6%	▲ 8.7%	▲ 2.3%
		15%削減	14,949,877	16,754,048	18,577,098	▲ 16.2%	▲ 9.5%	▲ 3.1%
BOT	10%削減	10%削減	16,650,096	18,669,323	20,712,410	▲ 6.6%	0.9%	8.0%
		15%削減	16,549,013	18,534,545	20,543,938	▲ 7.2%	0.2%	7.1%
	15%削減	10%削減	15,842,573	17,785,475	19,749,646	▲ 11.1%	▲ 3.9%	3.0%
		15%削減	15,741,489	17,650,697	19,581,173	▲ 11.7%	▲ 4.6%	2.1%
BOO	10%削減	10%削減	20,833,174	22,045,063	23,149,250	16.8%	19.1%	20.7%
		15%削減	20,732,090	21,910,285	22,980,777	16.3%	18.4%	19.8%
	15%削減	10%削減	19,796,251	20,975,813	22,054,540	11.0%	13.4%	15.0%
		15%削減	19,695,167	20,841,035	21,886,067	10.5%	12.6%	14.1%

■VFM総括表(現在価値)

	設計・建設費	維持管理・修繕費	財政収支(千円)			VFM		
			15年	20年	25年	15年	20年	25年
直営方式			14,281,660	14,772,338	15,225,579	—	—	—
BTO	10%削減	10%削減	13,527,031	14,594,535	15,588,383	▲ 5.3%	▲ 1.2%	2.4%
		15%削減	13,440,581	14,483,550	15,454,734	▲ 5.9%	▲ 2.0%	1.5%
	15%削減	10%削減	12,876,134	13,910,226	14,871,702	▲ 9.8%	▲ 5.8%	▲ 2.3%
		15%削減	12,789,684	13,799,241	14,738,053	▲ 10.4%	▲ 6.6%	▲ 3.2%
BOT	10%削減	10%削減	14,243,375	15,375,692	16,430,884	▲ 0.3%	4.1%	7.9%
		15%削減	14,156,925	15,264,706	16,297,236	▲ 0.9%	3.3%	7.0%
	15%削減	10%削減	13,552,970	14,648,264	15,667,733	▲ 5.1%	▲ 0.8%	2.9%
		15%削減	13,466,520	14,537,279	15,534,084	▲ 5.7%	▲ 1.6%	2.0%
BOO	10%削減	10%削減	17,820,451	18,157,438	18,368,773	24.8%	22.9%	20.6%
		15%削減	17,734,002	18,046,452	18,235,125	24.2%	22.2%	19.8%
	15%削減	10%削減	16,933,880	17,277,232	17,500,689	18.6%	17.0%	14.9%
		15%削減	16,847,431	17,166,247	17,367,040	18.0%	16.2%	14.1%

■1年あたり財政支出額

	設計・建設費	維持管理・修繕費	15年	20年	25年
直営方式(最大値)			976,483	976,483	976,483
BTO	10%削減	10%削減	1,055,949	887,779	787,739
		15%削減	1,049,210	881,041	781,001
	15%削減	10%削減	1,005,096	846,109	751,476
		15%削減	998,357	839,370	744,737
BOT	10%削減	10%削減	1,302,632	1,126,057	1,021,073
		15%削減	1,295,893	1,119,318	1,014,334
	15%削減	10%削減	1,238,097	1,071,166	971,864
		15%削減	1,231,358	1,064,427	965,125
BOO	10%削減	10%削減	1,605,137	1,309,597	1,127,648
		15%削減	1,598,398	1,302,858	1,120,909
	15%削減	10%削減	1,524,012	1,244,626	1,072,664
		15%削減	1,517,273	1,237,887	1,065,925

《割賦 50%, 起債 50%のケース》

■VFM総括表(単純合計)

	設計・建設費	維持管理・修繕費	財政収支(千円)			VFM		
			15年	20年	25年	15年	20年	25年
直営方式			17,829,507	18,503,355	19,177,203	—	—	—
BTO	10%削減	10%削減	15,910,407	17,180,179	18,461,166	▲ 10.8%	▲ 7.2%	▲ 3.7%
		15%削減	15,809,323	17,045,401	18,292,694	▲ 11.3%	▲ 7.9%	▲ 4.6%
	15%削減	10%削減	15,144,023	16,378,468	17,622,857	▲ 15.1%	▲ 11.5%	▲ 8.1%
		15%削減	15,042,940	16,243,690	17,454,385	▲ 15.6%	▲ 12.2%	▲ 9.0%
BOT	10%削減	10%削減	16,752,816	18,102,038	19,462,423	▲ 6.0%	▲ 2.2%	1.5%
		15%削減	16,651,733	17,967,260	19,293,951	▲ 6.6%	▲ 2.9%	0.6%
	15%削減	10%削減	15,939,039	17,249,280	18,568,635	▲ 10.6%	▲ 6.8%	▲ 3.2%
		15%削減	15,837,955	17,114,502	18,400,163	▲ 11.2%	▲ 7.5%	▲ 4.1%
BOO	10%削減	10%削減	18,843,631	19,788,923	20,680,872	5.7%	6.9%	7.8%
		15%削減	18,742,548	19,654,145	20,512,399	5.1%	6.2%	7.0%
	15%削減	10%削減	17,915,151	18,843,463	19,721,109	0.5%	1.8%	2.8%
		15%削減	17,814,068	18,708,685	19,552,637	▲ 0.1%	1.1%	2.0%

■VFM総括表(現在価値)

		設計・建設費	維持管理・修繕費	財政収支(千円)			VFM		
				15年	20年	25年	15年	20年	25年
直営方式				14,281,660	14,772,338	15,225,579	—	—	—
BTO	10%削減	10%削減	13,180,618	13,943,915	14,653,262	▲ 7.7%	▲ 5.6%	▲ 3.8%	
		15%削減	13,094,168	13,832,930	14,519,613	▲ 8.3%	▲ 6.4%	▲ 4.6%	
	15%削減	10%削減	12,548,991	13,295,397	13,988,386	▲ 12.1%	▲ 10.0%	▲ 8.1%	
		15%削減	12,462,541	13,184,412	13,854,738	▲ 12.7%	▲ 10.7%	▲ 9.0%	
BOT	10%削減	10%削減	13,879,305	14,692,371	15,447,417	▲ 2.8%	▲ 0.5%	1.5%	
		15%削減	13,792,856	14,581,385	15,313,768	▲ 3.4%	▲ 1.3%	0.6%	
	15%削減	10%削減	13,208,355	14,002,410	14,738,537	▲ 7.5%	▲ 5.2%	▲ 3.2%	
		15%削減	13,121,905	13,891,424	14,604,889	▲ 8.1%	▲ 6.0%	▲ 4.1%	
BOO	10%削減	10%削減	15,667,222	16,082,429	16,416,380	9.7%	8.9%	7.8%	
		15%削減	15,580,772	15,971,444	16,282,731	9.1%	8.1%	6.9%	
	15%削減	10%削減	14,898,185	15,316,078	15,655,033	4.3%	3.7%	2.8%	
		15%削減	14,811,736	15,205,093	15,521,384	3.7%	2.9%	1.9%	

■1年あたり財政支出額

	設計・建設費	維持管理・修繕費	15年	20年	25年
直営方式(最大値)			976,483	976,483	976,483
BTO	10%削減	10%削減	1,061,633	859,925	739,352
		15%削減	1,054,894	853,186	732,613
	15%削減	10%削減	1,010,490	819,789	705,769
		15%削減	1,003,751	813,051	699,030
BOT	10%削減	10%削減	1,308,577	1,096,801	970,184
		15%削減	1,301,839	1,090,062	963,445
	15%削減	10%削減	1,243,674	1,043,514	923,783
		15%削減	1,236,935	1,036,775	917,044
BOO	10%削減	10%削減	1,459,777	1,188,518	1,023,472
		15%削減	1,453,039	1,181,779	1,016,733
	15%削減	10%削減	1,386,579	1,130,191	974,183
		15%削減	1,379,840	1,123,453	967,444

【別紙5】VFM詳細表（BTO方式、コスト削減率15%）

◇ VFM比較表（単純合計）

（単位：千円，%）

		管 理 運 営 期 間 15 年							管 理 運 営 期 間 20 年						
		直営方式	PFI方式（全額民間資金）			PFI方式（起債50%，民間資金50%）			直営方式	PFI方式（全額民間資金）			PFI方式（起債50%，民間資金50%）		
		総額 (A)	総額 (B)	直営との差額 (C=B-A)	VFM (D=C/A)	総額 (B')	直営との差額 (C'=B'-A)	VFM (D'=C'/A)	総額 (E)	総額 (F)	直営との差額 (G=F-E)	VFM (H=G/E)	総額 (F')	直営との差額 (G'=F'-E)	VFM (H'=G'/E)
支 出	施設整備費（交付金控除後）	11,148,670	9,727,262	▲ 1,421,408	▲ 12.7 %	9,727,262	▲ 1,421,408	▲ 12.7 %	11,148,670	9,727,262	▲ 1,421,408	▲ 12.7 %	9,727,262	▲ 1,421,408	▲ 12.7 %
	施設整備費（交付金控除前）	17,809,524	15,390,768	▲ 2,418,756	▲ 13.6 %	15,390,768	▲ 2,418,756	▲ 13.6 %	17,809,524	15,390,768	▲ 2,418,756	▲ 13.6 %	15,390,768	▲ 2,418,756	▲ 13.6 %
	設計・監理費	596,830	507,306	▲ 89,524	▲ 15.0 %	507,306	▲ 89,524	▲ 15.0 %	596,830	507,306	▲ 89,524	▲ 15.0 %	507,306	▲ 89,524	▲ 15.0 %
	建設工事費	17,212,694	14,630,789	▲ 2,581,905	▲ 15.0 %	14,630,789	▲ 2,581,905	▲ 15.0 %	17,212,694	14,630,789	▲ 2,581,905	▲ 15.0 %	14,630,789	▲ 2,581,905	▲ 15.0 %
	その他初期投資	0	252,673	252,673	—	252,673	252,673	—	0	252,673	252,673	—	252,673	252,673	—
	固定資産税・不動産取得税	0	0	0	—	0	0	—	0	0	0	—	0	0	—
	交 付 金 (▲)	▲ 6,660,854	▲ 5,663,506	997,348	▲ 15.0 %	▲ 5,663,506	997,348	▲ 15.0 %	▲ 6,660,854	▲ 5,663,506	997,348	▲ 15.0 %	▲ 5,663,506	997,348	▲ 15.0 %
	支 払 利 息	3,768,816	2,252,247	▲ 1,516,568	▲ 40.2 %	2,652,877	▲ 1,115,939	▲ 29.6 %	3,768,816	3,278,905	▲ 489,910	▲ 13.0 %	3,166,206	▲ 602,610	▲ 16.0 %
	管 理 運 営 費	1,925,280	1,696,485	▲ 228,795	▲ 11.9 %	1,696,485	▲ 228,795	▲ 11.9 %	2,567,040	2,261,980	▲ 305,060	▲ 11.9 %	2,261,980	▲ 305,060	▲ 11.9 %
	そ の 他 運 営 費	0	693,500	693,500	—	389,000	389,000	—	0	876,000	876,000	—	482,000	482,000	—
収 入	消 費 税 等	986,741	605,863	▲ 380,878	▲ 38.6 %	590,637	▲ 396,104	▲ 40.1 %	1,018,829	643,262	▲ 375,567	▲ 36.9 %	623,563	▲ 395,266	▲ 38.8 %
	小 計	17,829,507	14,975,358	▲ 2,854,149	▲ 16.0 %	15,056,261	▲ 2,773,245	▲ 15.6 %	18,503,355	16,787,409	▲ 1,715,945	▲ 9.3 %	16,261,011	▲ 2,242,343	▲ 12.1 %
	使用料収入	0	0	0	—	0	0	—	0	0	0	—	0	0	—
	法人市民税	0	▲ 25,481	▲ 25,481	—	▲ 13,322	▲ 13,322	—	0	▲ 33,361	▲ 33,361	—	▲ 17,321	▲ 17,321	—
	固定資産税・都市計画税	0	0	0	—	0	0	—	0	0	0	—	0	0	—
	小 計	0	▲ 25,481	▲ 25,481	—	▲ 13,322	▲ 13,322	—	0	▲ 33,361	▲ 33,361	—	▲ 17,321	▲ 17,321	—
	支 出 - 収 入	17,829,507	14,949,877	▲ 2,879,630	▲ 16.2 %	15,042,940	▲ 2,786,567	▲ 15.6 %	18,503,355	16,754,048	▲ 1,749,306	▲ 9.5 %	16,243,690	▲ 2,259,664	▲ 12.2 %
	償 還	12,013,000	0	▲ 12,013,000	▲ 100.0 %	4,863,631	▲ 7,149,369	▲ 59.5 %	12,013,000	0	▲ 12,013,000	▲ 100.0 %	4,863,631	▲ 7,149,369	▲ 59.5 %
	起 債	▲ 12,013,000	0	12,013,000	▲ 100.0 %	▲ 4,863,631	7,149,369	▲ 59.5 %	▲ 12,013,000	0	12,013,000	▲ 100.0 %	▲ 4,863,631	7,149,369	▲ 59.5 %
	償 還 - 起 債	0	0	0	—	0	0	—	0	0	0	—	0	0	—
地方債	地方債を含む収支	17,829,507	14,949,877	▲ 2,879,630	▲ 16.2 %	15,042,940	▲ 2,786,567	▲ 15.6 %	18,503,355	16,754,048	▲ 1,749,306	▲ 9.5 %	16,243,690	▲ 2,259,664	▲ 12.2 %

◇ VFM比較表（現在価値）

		管 理 運 営 期 間 15 年							管 理 運 営 期 間 20 年						
		直営方式	PFI方式（全額民間資金）			PFI方式（起債50%，民間資金50%）			直営方式	PFI方式（全額民間資金）			PFI方式（起債50%，民間資金50%）		
		総額 (A)	総額 (B)	直営との差額 (C=B-A)	VFM (D=C/A)	総額 (B')	直営との差額 (C'=B'-A)	VFM (D'=C'/A)	総額 (E)	総額 (F)	直営との差額 (G=F-E)	VFM (H=G/E)	総額 (F')	直営との差額 (G'=F'-E)	VFM (H'=G'/E)
支 出	施設整備費（交付金控除後）	10,891,966	8,250,896	▲ 2,641,069	▲ 24.2 %	8,837,100	▲ 2,054,865	▲ 18.9 %	10,891,966	7,885,533	▲ 3,006,433	▲ 27.6 %	8,654,418	▲ 2,237,547	▲ 20.5 %
	施設整備費（交付金控除前）	17,401,553	13,054,818	▲ 4,346,736	▲ 25.0 %	13,982,327	▲ 3,419,226	▲ 19.6 %	17,401,553	12,476,728	▲ 4,924,825	▲ 28.3 %	13,693,282	▲ 3,708,271	▲ 21.3 %
	設計・監理費	593,324	430,309	▲ 163,015	▲ 27.5 %	460,881	▲ 132,443	▲ 22.3 %	593,324	411,254	▲ 182,070	▲ 30.7 %	451,354	▲ 141,970	▲ 23.9 %
	建設工事費	16,808,229	12,410,185	▲ 4,398,044	▲ 26.2 %	13,291,895	▲ 3,516,334	▲ 20.9 %	16,808,229	11,860,641	▲ 4,947,588	▲ 29.4 %	13,017,123	▲ 3,791,106	▲ 22.6 %
	その他初期投資	0	214,324	214,324	—	229,551	229,551	—	0	204,833	204,833	—	224,805	224,805	—
	固定資産税・不動産取得税	0	0	0	—	0	0	—	0	0	0	—	0	0	—
	交 付 金 (▲)	▲ 6,509,588	▲ 4,803,921	1,705,666	▲ 26.2 %	▲ 5,145,227	1,364,361	▲ 21.0 %	▲ 6,509,588	▲ 4,591,195	1,918,392	▲ 29.5 %	▲ 5,038,864	1,470,724	▲ 22.6 %
	支 払 利 息	3,217,464	1,994,359	▲ 1,223,105	▲ 38.0 %	2,289,137	▲ 928,327	▲ 28.9 %	3,217,464	2,824,620	▲ 392,844	▲ 12.2 %	2,704,268	▲ 513,196	▲ 16.0 %
	管 理 運 営 費	1,646,560	1,450,888	▲ 195,673	▲ 11.9 %	1,450,888	▲ 195,673	▲ 11.9 %	2,113,873	1,862,666	▲ 251,207	▲ 11.9 %	1,862,666	▲ 251,207	▲ 11.9 %
	そ の 他 運 営 費	0	600,342	600,342	—	339,924	339,924	—	0	730,184	730,184	—	405,738	405,738	—
収 入	消 費 税 等	952,406	515,107	▲ 437,299	▲ 45.9 %	531,396	▲ 421,011	▲ 44.2 %	975,772	523,919	▲ 451,853	▲ 46.3 %	546,142	▲ 429,630	▲ 44.0 %
	小 計	16,708,397	12,811,591	▲ 3,896,805	▲ 23.3 %	13,448,444	▲ 3,259,952	▲ 19.5 %	17,199,075	13,826,922	▲ 3,372,153	▲ 19.6 %	14,173,233	▲ 3,025,843	▲ 17.6 %
	使用料収入	0	0	0	—	0	0	—	0	0	0	—	0	0	—
	法人市民税	0	▲ 21,907	▲ 21,907	—	▲ 11,451	▲ 11,451	—	0	▲ 27,682	▲ 27,682	—	▲ 14,368	▲ 14,368	—
	固定資産税・都市計画税	0	0	0	—	0	0	—	0	0	0	—	0	0	—
	小 計	0	▲ 21,907	▲ 21,907	—	▲ 11,451	▲ 11,451	—	0	▲ 27,682	▲ 27,682	—	▲ 14,368	▲ 14,368	—
	支 出 - 収 入	16,708,397	12,789,684	▲ 3,918,712	▲ 23.5 %	13,436,994	▲ 3,271,403	▲ 19.6 %	17,199,075	13,799,241	▲ 3,399,835	▲ 19.8 %	14,158,865	▲ 3,040,211	▲ 17.7 %
	償 還	9,313,451	0	▲ 9,313,451	—	3,737,199	▲ 5,576,251	—	9,313,451	0	▲ 9,313,451	—	3,737,199	▲ 5,576,251	—
	起 債	▲ 11,740,188	0	11,740,188	—	▲ 4,711,652	7,028,536	—	▲ 11,740,188	0	11,740,188	—	▲ 4,711,652	7,028,536	—
	償 還 - 起 債	▲ 2,426,737	0	2,426,737	—	▲ 974,453	1,452,284	—	▲ 2,426,737	0	2,426,737	—	▲ 974,453	1,452,284	—
地方債	地方債を含む収支	14,281,660	12,789,684	▲ 1,491,975	▲ 10.4 %	12,462,541	▲ 1,819,119	▲ 12.7 %	14,772,338	13,799,241	▲ 973,098	▲ 6.6 %	13,184,412	▲ 1,587,927	▲ 10.7 %

(参考資料) 福岡市中央卸売市場開設運営協議会 委員名簿

(敬称略・順不同)

氏 名	選 出 区 分
妹尾 俊見	福岡市議会議員
津田 たかし	福岡市議会議員
久保 浩	福岡市議会議員
笠 康雄	福岡市議会議員
倉元 達朗	福岡市議会議員
外井 京子	福岡市議会議員
谷 健二	福岡県農林水産部長
甲斐 論	中村学園大学流通科学部教授
波積 真理	熊本学園大学商学部教授
井出 龍子	消費生活相談員
中村 孝子	福岡市農業協同組合理事
平川 眞臣	㈱福岡魚市場 代表取締役社長
橋本 清実	福岡中央魚市場㈱ 代表取締役社長
大野 憲俊	福岡大同青果㈱ 代表取締役社長
花田 眞也	福岡食肉市場㈱ 代表取締役社長

(参考資料) 市場取扱状況

区 分	取扱数量(トン)						取扱金額(千円)						単価(円/kg)						
	19年度 (全期)	20年度 (全期)	前年度 比	20年度 (4月～12月) (A)	21年度 (4月～12月) (B)	(B)/(A)	19年度 (全期)	20年度 (全期)	前年度 比	20年度 (4月～12月) (A)	21年度 (4月～12月) (B)	(B)/(A)	19年度 (全期)	20年度 (全期)	前年度 比	20年度 (4月～12月) (A)	21年度 (4月～12月) (B)	(B)/(A)	
水産物部	生 鮮	99,951	94,415	94.5%	71,506	67,059	93.8%	52,524,761	49,691,682	94.6%	37,846,719	32,004,918	84.6%	526	526	100.0%	529	477	90.2%
	冷 凍	10,807	8,288	76.7%	6,609	5,234	79.2%	10,641,716	10,380,665	97.5%	8,143,541	4,506,890	55.3%	985	1,253	127.2%	1,232	861	69.9%
	塩 干	5,647	4,036	71.5%	3,251	3,942	121.2%	3,587,705	3,294,715	91.8%	2,662,406	2,923,111	109.8%	635	816	128.5%	819	742	90.6%
	計	116,404	106,739	91.7%	81,367	76,235	93.7%	66,754,182	63,367,063	94.9%	48,652,666	39,434,919	81.1%	573	594	103.7%	598	517	86.5%
青果部	野 菜	231,161	234,831	101.6%	178,505	179,714	100.7%	38,170,215	38,608,431	101.1%	29,586,999	28,926,813	97.8%	165	164	99.4%	166	161	97.1%
	果 実	68,623	65,581	95.6%	51,484	52,249	101.5%	17,887,024	16,919,027	94.6%	12,887,923	12,077,955	93.7%	261	258	98.9%	250	231	92.3%
	島 卵	1,222	1,240	101.5%	935	917	98.0%	276,626	314,168	113.6%	244,649	208,412	85.2%	236	253	111.9%	262	227	86.9%
	計	301,005	301,652	100.2%	230,924	232,879	100.8%	56,333,865	55,841,627	99.1%	42,719,571	41,213,180	96.5%	187	185	98.9%	185	177	95.7%
食 肉 部	成 牛	7,229	6,811	94.2%	5,337	5,348	100.2%	10,547,943	8,733,415	82.8%	6,943,066	6,336,952	91.3%	1,459	1,282	87.9%	1,301	1,185	91.1%
	豚	5,715	6,072	106.2%	4,343	6,399	147.3%	2,713,362	2,810,693	103.6%	2,117,044	2,563,007	121.1%	475	463	97.5%	488	401	82.2%
	そ の 他	3,867	2,494	64.5%	1,918	1,883	98.2%	2,072,879	763,978	36.9%	615,775	444,936	72.3%	536	306	57.1%	321	236	73.6%
	計	16,811	15,378	91.5%	11,597	13,630	117.5%	15,334,184	12,308,087	80.3%	9,675,886	9,344,894	96.6%	912	800	87.7%	834	686	82.2%

(注) 単位未満四捨五入のため、計と一致しないものがある。