

第5章 事業手法等の検討について

1 事業手法の検討について

(1) 検討する事業手法について

基本方針として掲げた開発事業者と連携した整備手法（PPP/PFI）について、柏市・場内事業者双方の負担の増加（事業費や使用料）を抑制するために、市場施設・企業誘致施設の所有権や資金調達など複数のパターンを比較検討する。

検討したパターンは従来方式（設計・施工・維持管理をそれぞれ分離発注する方式）を含めて、表 5-1 に示す 4 つのパターンの比較検討を実施した。

表 5-1 検討した事業手法のパターン

	市場施設						企業誘致施設
	調査・設計 Design	施設整備 Build	維持管理 Maintenance	資金調達 Finance	建物所有権 Transfer	市場運営 Operate	全業務
従来方式	公	公	公	公	公	公	民
PPP(DBM)方式	民	民	民	公	公	公	民
PFI(BTM)方式	民	民	民	民	公	公	民
PPP(リース)方式	民	民	民	民	民	公	民

■ D B M 方式（Design Build Maintenance）

資金調達は公共が行い、民間事業者に施設の設計・建設・維持管理の一括発注

■ B T M 方式（Build Transfer Maintenance）

民間事業者が資金調達、施設を設計・建設し、完成後、所有権を公共へ移転

民間事業者が維持管理を行う

■ リース方式（PPP 手法）

民間事業者が資金調達、施設を設計・建設・所有・維持管理を行い、公共が当該施設を借用して運営を行う

DBM方式とBTM方式では、施設整備及び維持管理の発注手法が同一であり、資金調達を公共が行うDBM方式の方が金利負担の抑制を図れることから、従来方式・DBM方式・リース方式の3パターンで検討を行う。各パターンの事業スキームの特徴については表5-2に示すとおりである。

表 5-2 各パターンの事業スキームの特徴

パターン1 市場（従来方式）＋ 企業誘致施設（定期借地）	パターン2 市場（DBM方式）＋ 企業誘致施設（定期借地）	パターン3 市場（リース方式）＋ 企業誘致施設（定期借地）
 <p>市が設計・施工・維持管理を個別発注</p>	 <p>市が民間に設計・施工・維持管理を一括発注</p>	 <p>民間が設計・施工・維持管理を一括発注した建物を市が賃貸</p>
<p>【整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市場建物は市が個別発注を行い整備 企業誘致施設は有効活用地を事業用定期借地で民間に貸し付け、民間が整備 <p>【所有】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市場建物は市 企業誘致施設は民間 <p>【維持管理】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市場建物は個別委託で市 企業誘致施設は民間 <p>【運営】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市場建物は市が運営 企業誘致施設は民間が運営 	<p>【整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市場建物は性能発注により行政が一括発注して整備 企業誘致施設は有効活用地を事業用定期借地で民間に貸し付け、民間が整備 <p>【所有】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市場建物は市 企業誘致施設は民間 <p>【維持管理】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市場建物、企業誘致施設ともに整備と一括で民間が行う <p>【運営】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市場建物は市が運営 企業誘致施設は民間が運営 	<p>【整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市場建物、企業誘致施設ともに民間に事業用定期借地を貸付し、民間が一括発注により整備 <p>【所有】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市場建物、企業誘致施設ともに民間、市場建物は市が賃貸 <p>【維持管理】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市場建物は、企業誘致施設ともに整備と一括で民間が行う <p>【運営】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市場建物は市が運営 企業誘致施設は民間が運営

(2) 事業手法の評価

事業スキームを評価するには、民間事業者の創意工夫による効果やリスク分担、スケジュールの期間など、定性的な項目と併せて総合的に評価していく必要がある。

各事業スキームの事業手法評価結果を表 5-3 に示す。結果をみると、財政負担の平準化の視点ではリース方式が優位であるが、市場関係者の負担削減効果や契約手続きの煩雑さについては、従来方式や DBM に優位性があり、事業スケジュールの早期化なども加味して、定性評価を評価点として数値化すると、DBM が事業手法評価で最も高い結果となった。

このことから事業スキームとして、DBM を中心に検討を進め、今後より詳細な事業費や施設使用料の条件の設定、試算を進めていくこととする。

表 5-3 事業手法評価一覧表

	パターン1	パターン2	パターン3
市場施設	従来方式	DBM方式	リース方式
企業誘致施設	定期借地	定期借地	定期借地
工事費	×	◎	◎
	従来通り	従来方式より10～15%減	従来方式より10～15%減
金利負担	○	○	×
	民間金利より負担が少ない	民間金利より負担が少ない	市債金利より負担が大きい
市場関係者の負担削減効果 (再整備後の使用料)	○	◎	△
	使用料の増加の懸念	使用料が最も低い	使用料の大幅増加の懸念
民間のノウハウの活用	×	○	◎
	ノウハウが活用されない	性能発注による活用	用地も含めた活用
契約手続き(事業スキーム)の煩雑さ	◎	○	△
	従来通り	従来方式+基本協定書	借地借家法への考慮が煩雑
事業スケジュールの早期化	×	○	○
	都度事業者選定・契約が必要	一括発注により早期に対応	一括発注により早期に対応
リスク分担の明確さ	○	○	×
	建物所有者と建物利用者が一致	建物所有者と建物利用者が一致	建物所有者と建物利用者が異なる
総合評価	△	◎	○

※ 1 : 施設使用料と売上使用料を合算して試算している

※ 2 : 市場の利用者は市場関係者であり、市場施設は市がマスターリース* (使用許可) し運営するため、市が所有権を持つ場合は市が運営するということで利用者が一致するという解釈

※ 3 : 市場施設と企業誘致施設を分棟にすることが前提条件であり、合築する場合はパターン 3 に限らず施設配置、ローリング手順などにより市場施設の竣工が遅くなる場合がある

(3) 概算事業費について

DBM 方式を前提に、施設の法定耐用年数を踏まえ 38 年間で支出・収入を検討する。支出については、この期間の施設整備費と維持管理運営費が想定され、収入については総務省で基準が定められている一般会計からの繰入（特別交付税措置有）に加え、今回の計画では新たな市場用地の有効活用による企業誘致の土地貸付料が見込まれる。

支出からこれらの収入を除いた額を、市場関係者から徴収する使用料収入で賄うことになるため、現状より増額となる見込みであることを、基本計画の WG で場内事業者の説明した。施設使用料の考え方のイメージについて図 5-1 に示す。

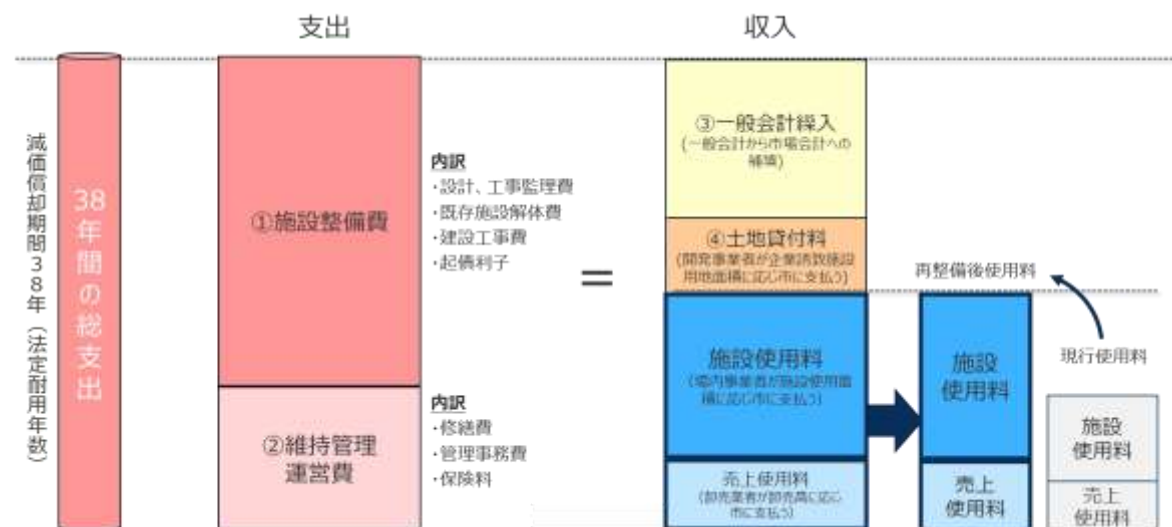


図 5-1 施設使用料試算の考え方のイメージ

DBM方式を前提に、施設の法定耐用年数を踏まえ38年間での概算事業費を試算する。工事費の試算については、他市場の整備実績を参考に物価変動に伴う時点補正・地点補正を行い積算した。概算事業費の試算結果については、表5-4に示すとおり約350～370億円となった。概算事業費は現時点での想定であり、今後の物価上昇率や社会情勢によって変動する点に留意が必要である。

なお、基本計画時点での概算事業費の負担（歳入）割合は表5-5に示すとおり想定しており、交付金を活用して市及び場内事業者の負担抑制を図っていく。

表 5-4 概算事業費の歳出内訳(税抜)

歳出	単位：億円
整備費相当額	約 180～190
利子相当額	約 80～90
維持管理費相当額 (修繕費、損害保険料、管理事務費)	約 90
合計	約 350～370

※事業期間は38年で、花き部の現施設での機能強化分は含まない

表 5-5 概算事業費の歳入割合

歳入	割合
使用料	53～58%程度
土地貸付料	3%程度
一般会計繰入 (総務省通知 繰出基準内) ※	39～44%程度

※一般会計繰入金のうち55～60%程度は特別交付税の算定対象となる（R8.3時点）

2 経済波及効果について(市場再整備に伴う税収効果及び雇用者増加人数)

市場再整備に伴い市場用地を有効活用し、企業誘致施設により新たに産業を誘致することを前提に、柏市に対する税収効果及び雇用者増加人数を算定した。企業誘致施設に新たに事業所が立地することを想定して分析を実施した。算定試算に対する与件は以下のとおりである。

- 税収は企業誘致施設の整備に伴って発生する、固定資産税及び都市計画税
- 地域内雇用割合は柏市場の実態を参考に、誘致する企業の50%が市内従業員と設定
- 入居する事業者の業種と雇用増加人数は、サウンディング調査や統計調査結果を基に設定

柏市に対する税収効果及び雇用者増加人数を試算した結果は表 5-6 に示すとおり、**税収で年間約 2.8 億円増**となり、雇用者数で市内雇用者数は約 1,700～2,500 人の増加（令和 7 年 9 月時点）となった。

表 5-6 経済波及効果算定結果

項目	概要	数値
税収	企業誘致施設の整備に伴って増加する、市の固定資産税・都市計画税の収入	約 2.8 億円
	上記のうち固定資産税	約 2.3 億円
	上記のうち都市計画税	約 0.5 億円
雇用	地域内（柏市民）の雇用者数	約 1,700～ 2,500 人

この結果より、市全体に対しても税収や雇用面でも非常に効果があり、加えてそのほかに企業誘致に伴う法人市民税等の経済波及効果も見込まれる。土地の有効活用に考慮しながら、市が予算を投下して市場再整備に取り組むことで、生産者への貢献や食の安定供給だけでなく、市全体の経済活性化や（防災への取組含め）市民生活の向上に寄与する取組となることを示している。