

岡崎市阿知和地区工業団地造成事業
特定事業の選定

令和3年4月

岡崎市

【 目 次 】

第 1 事業概要	1
1 事業名称	1
2 公共施設の種類	1
3 公共施設の管理者の名称	1
4 事業の目的	1
5 対象となる事業の概要	2
6 事業者が実施する業務の概要	2
7 事業方式の概要	4
8 事業期間	4
9 事業実施スケジュール	4
10 対価の支払	4
11 立地条件等	5
第 2 本事業を P F I 事業で実施することの評価	6
1 評価基準・方法	6
2 定量的評価	6
3 定性的評価	8
4 総合的評価	8

岡崎市阿知和地区工業団地造成事業特定事業の選定

岡崎市（以下、「市」という。）は、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、岡崎市阿知和地区工業団地造成事業（以下、「本事業」という。）を特定事業として選定した。同法第11条第1項の規定により、特定事業の選定における客観的評価の結果と併せて公表する。

令和3年4月19日

岡崎市長 中根 康浩

第1 事業概要

1 事業名称

岡崎市阿知和地区工業団地造成事業

2 公共施設の種類

(1) 関連公共施設

ア 阿知和地区工業団地 関連施設

- ・場内道路（道路排水、道路付属施設、道路安全施設等を含む。）
- ・水道施設（水道管等）

イ 周辺アクセス道路等

- ・北アクセス道路（当初契約に含むが、詳細設計の完了後に契約変更を行う予定とする。）
- ・東名高速道路跨道橋（井ノ口橋の架け替え及び西阿知和橋の撤去を行う。）

(2) 宅地造成施設

ア 阿知和地区工業団地

- ・開発区域内のビオトープ及びスマート I C の粗造成等を含む。
- ・開発区域内の調整池及び水路、開発区域外の流末水路等の整備を含む。
- ・造成にあたっては、近隣の造成協力地を活用する。

※以下、(1) 関連公共施設及び(2) 宅地造成施設を総称して「本施設」という。

3 公共施設の管理者の名称

- ・岡崎市長 中根 康浩（本施設のうち水道施設を除いた施設）
- ・岡崎市水道事業及び下水道事業管理者 伊藤 茂（本施設のうち水道施設）

4 事業の目的

市は、自動車を始めとする輸送用機械、生産用機械など愛知県内有数の製造業の集積地であり、東名高速道路岡崎インターチェンジや新東名高速道路岡崎東インターチェンジ、伊勢湾岸自動車道豊田東インターチェンジの開設、東西・南北の主要道路交通網の整備によって、企業立地に優位性の高い地域特性を有している。

今後の市の発展に当たっては、この優位性を活用した次世代産業を含む企業の誘致や集

積を図るための企業用地の確保が急務である。

本事業は、「第6次岡崎市総合計画後期基本計画」及び「岡崎市商工振興計画」に位置付けられた事業であり、現在、整備計画中である（仮称）岡崎阿知和スマートICの開通を見据え、企業の工業用地への進出需要がより一層高まる中、その需要に応え、企業を複数誘致することで、ものづくりの中心地として地域経済の発展、将来の雇用の促進等を図ることを目的に、本施設の整備等を実施する。

5 対象となる事業の概要

本事業は、本施設に係る調査、設計、施工、維持管理及び企業誘致支援を一体的に実施し、民間事業者の持つ技術力やノウハウを最大限活用して、魅力ある工業団地の形成及び財政負担の抑制を図るため、PFI法に基づいて実施する。

6 事業者が実施する業務の概要

本事業において事業者が実施する業務は、次のとおりである。

(1) 関連公共整備業務

関連公共整備業務は、第1-2(1)に示す関連公共施設の整備に関する調査、設計及び施工の各業務を行うものである。なお、北アクセス道路、東名高速道路跨道橋については、施工業務のみを行うものである。また、調査、設計及び施工の各業務は宅地造成業務と一体的に行う。

【調査、設計、施工業務の主な内容】

- ・調査業務は、本施設の設計・施工に必要な測量及び、地質調査等を行う。
- ・設計業務は、本施設の詳細設計及び、許認可の取得に係る協議用資料の作成等を行う。
- ・施工業務とは、本施設の整備及び、完成図の作成等を行う。

(2) 宅地造成業務

宅地造成業務は、第1-2(2)に示す宅地造成施設の整備に関する調査、設計及び施工の各業務を行うものである。なお、宅地造成業務は、関係者会議における意見を反映して行う。

(3) 維持管理業務

維持管理業務は、工事完成後に全ての施設を市に引き渡した後、分譲中の区画（土地売買契約を締結し、市からの引き渡しが無了のものを含む。）、道路、排水路、法面、調整池等の維持管理を2年間行うものである。

(4) 企業誘致支援業務

企業誘致支援業務は、パンフレットの作成、ホームページ開設等、立地企業の誘致に係る支援を行うものである。進出予定企業及びその他の企業の募集、売買契約の締結については、市が実施する。

なお、進出予定企業の募集事業が不調となった場合には、企業訪問等を含めた企業誘致活動を行う業務を追加することがある。業務内容の詳細は、市と事業者が協議のうえ決定する。

(5) その他一般的事項

ア 協議・許認可の取得

本事業においては以下の協議及び許認可の取得（以下「許認可の取得等」という。）を予定する。許認可の取得等は、基本的に市が行い、事業者は許認可の取得等に係る協議用資料の作成及び看板、チラシ等の説明会の開催に必要な準備を行う。

- ・都市計画法に基づく、開発許可申請
- ・森林法に基づく、連絡調整（林地開発協議）及び伐採に係る届出書の提出
- ・砂防法に基づく、砂防指定地内行為に係る協議
- ・土壌汚染対策法に基づく、一定の規模以上の土地の形質の変更届出書の提出
- ・県民の生活環境の保全等に関する条例に基づく、過去の特定有害物質等取扱事業所設置状況等調査結果報告書の提出
- ・自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例に基づく、大規模行為の通知
- ・流末排水に係る河川管理者及び矢作川沿岸水質保全対策協議会との協議
- ・水道事業管理者との協議
- ・道路計画に係る道路管理者との協議、道路標識の設置に係る協議や交差点協議等の公安協議
- ・橋梁架け替え工及び造成協力地に係る中日本高速道路株式会社等との協議
- ・岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例に係る建築行為等の景観協議
- ・岡崎市周辺環境に影響を及ぼす恐れのある特定事業の手続き及び実施に関する条例に基づく協議等
- ・その他事業を実施するうえで必要な協議及び許認可の取得

イ 登記事務・確定測量

最終的な確定測量は事業者が実施し、本事業に係る土地の地目変更、分筆、合筆等の登記事務は市が実施する。また、事業者は、市の実施する分筆登記事務に必要な図面の作成を実施する。

なお、外周の測量は令和2年度に実施した。令和3年度には、地籍調査に基づく地図の備え付けを予定している。

7 事業方式の概要

本事業の事業方式は、事業者が、本施設の設計・施工を行った後、維持管理を行うとともに、これらと併せて企業誘致支援を行うB T M (Build Transfer Maintenance) 方式とする。

8 事業期間

本事業の事業期間は、市と事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約（以下「事業契約」という。）の締結日から令和11年3月末までの期間（7年）とする。

ただし、維持管理にかかる調整池の土砂の流出状況等を踏まえ、事業期間の延長について協議を求める場合がある。

9 事業実施スケジュール

令和9年3月の施設の引渡しを前提として、以下の事業スケジュールを予定する。

事業契約の仮契約締結	令和4年1月
事業契約の本契約締結	令和4年3月
関連公共整備及び宅地造成業務 (調査・設計・施工)	令和4年4月～令和9年3月
施設の引渡し	令和9年3月末
維持管理業務	令和9年4月～令和11年3月
企業誘致支援業務	令和4年4月～令和11年3月
事業終了	令和11年3月末

10 対価の支払

市は、事業者との間で締結する事業契約に従い、以下の対価を支払う。

(1) 関連公共整備及び宅地造成業務に係る対価

関連公共整備及び宅地造成業務に係る費用は、関連公共整備及び宅地造成業務期間中に、毎年度1回、当該年度までの出来高の10分の9以内の額を支払い、残額は本施設の引渡し後に支払う。

(2) 維持管理業務及び企業誘致支援業務に係る対価

維持管理業務及び企業誘致支援業務に係る費用は、本施設の引渡し後、2年間の均等払い（2回払い）にて支払う。

11 立地条件等

(1) 所在地

岡崎市東阿知和町、西阿知和町及び真福寺町地内

(2) 事業規模（主なもの）

- ・ 阿知和地区工業団地 開発面積 A=約 66ha
- ・ 北アクセス道路 L=約 0.72km
- ・ 井ノ口橋の架け替え
 - ・ 撤去(PC ラーメン橋) 橋長 L=約 42m
 - ・ 新設(鋼単純少数主桁橋(合成床板)) 橋長 L=約 43m
- ・ 西阿知和橋の撤去(PC ラーメン橋) 橋長 L=約 42m

(3) 土地利用規制

開発に係る規制法	個別法に係る地区・区域	対象区域
都市計画法	市街化区域（工業専用地域） 阿知和地区計画 ※地区計画において、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。	全域
森林法	地域森林計画対象民有林	山林部全域
	保安林	1筆（3,130m ² ） 非改変緑地を予定
農業振興地域の整備に関する法律	なし	
宅地造成等規制法	宅地造成工事規制区域	計画地西側
砂防法	砂防指定地	全域
文化財保護法	周知の埋蔵文化財包蔵地	全域

(4) インフラ状況等

種別	概況
道路	計画地北部：県道長沢東蔵前線 計画地南部：都市計画道路岡崎環状線 県道南大須鴨田線 計画地西部：東名高速道路 ※（仮称）岡崎阿知和スマート IC、北アクセス道路、南アクセス道路及び西アクセス道路の整備を予定
上水道	計画地南部：橋梁部 SUS φ 50、一般部 PE φ 50
下水道	下水道は整備されていない。
農業用水	計画地に隣接する農業用地あり。パイプラインはない。
工業用水	近傍に工業用水はない。

第2 本事業をPFI事業で実施することの評価

1 評価基準・方法

PFI事業として実施することにより、公共サービスの水準の向上を期待できること及び事業期間を通じて市の財政負担の縮減を期待できることを選定の基準とした。具体的には、次の事項について評価を行った。

- (1) 市の財政負担見込額による定量的評価
- (2) PFI事業として実施することの定性的評価
- (3) 上記の評価に基づく総合的評価

2 定量的評価

(1) 前提条件

本事業を従来方式で実施する場合の財政負担見込額とPFI事業で実施する場合の財政負担見込額の比較を行うにあたって、その前提条件を以下のとおり設定した。

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ない。

【算出方法等前提条件】		
項目	従来方式で実施する場合	PFI事業で実施する場合
算出対象とする経費の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ○ 関連公共整備業務及び宅地造成業務費 ・ 調査業務 ・ 設計業務 ・ 施工業務 <ul style="list-style-type: none"> ・ 場内道路工 ・ 水道施設工 ・ 橋梁架け替え工 ・ 土工 ・ 軟弱地盤対策工 ・ 法面工 ・ 法面排水工 ・ 雨水暗渠排水工 ・ 事業用暗渠排水工 ・ 調整池工 ・ 流末排水工 ・ 植栽工 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 関連公共整備業務及び宅地造成業務費 ・ 調査業務 ・ 設計業務 ・ 施工業務 <ul style="list-style-type: none"> ・ 場内道路工 ・ 水道施設工 ・ 橋梁架け替え工 ・ 土工 ・ 軟弱地盤対策工 ・ 法面工 ・ 法面排水工 ・ 雨水暗渠排水工 ・ 事業用暗渠排水工 ・ 調整池工 ・ 流末排水工 ・ 植栽工

【算出方法等前提条件】（前項より続き）		
項目	従来方式で 実施する場合	PFI 事業で 実施する場合
算出対象とする経費の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ○ 維持管理業務費 <ul style="list-style-type: none"> ・ 除草・清掃 ・ 法面植栽の管理 ・ 排水施設の管理 ・ 道路の管理 ・ 調整池の管理 ・ 維持管理巡回 ○ 企業誘致支援業務費 <ul style="list-style-type: none"> ・ パンフレット作成 ・ パンフレット印刷 ・ ホームページ作成 ・ ホームページ保守管理 ○ 起債の支払利息 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 維持管理業務費 <ul style="list-style-type: none"> ・ 除草・清掃 ・ 法面植栽の管理 ・ 排水施設の管理 ・ 道路の管理 ・ 調整池の管理 ・ 維持管理巡回 ○ 企業誘致支援業務費 <ul style="list-style-type: none"> ・ パンフレット作成 ・ パンフレット印刷 ・ ホームページ作成 ・ ホームページ保守管理 ○ 起債の支払利息 ○ アドバイザリー業務費 ○ モニタリング費 ※ S P C 運営費
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ○ 7 年 <ul style="list-style-type: none"> ・ 調査・設計・施工 5 年 ・ 維持管理 2 年 ・ 企業誘致支援 7 年 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 7 年 <ul style="list-style-type: none"> ・ 調査・設計・施工 5 年 ・ 維持管理 2 年 ・ 企業誘致支援 7 年
算出方法	○ 本事業に関連する設計成果等を元に算出	○ 市が直接実施する場合に比べて、一括発注による効率化、事業者の創意工夫が発揮され、一定割合の縮減が実現するものとして試算（ヒアリング等において把握）
資金調達方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社会資本整備総合交付金 ・ 一般財源 ・ 起債 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社会資本整備総合交付金 ・ 一般財源 ・ 起債 ※ 資本金

※北アクセス道路については、契約変更予定のため財政負担見込額の比較の対象外とした

※ S P C を設立する場合は資本金を計上

(2) 評価結果

前述の前提条件の下で市場調査等を実施し、従来方式で実施する場合と P F I 事業で実施する場合の市の財政負担見込額の比較を行った。その結果、P F I 事業で実施する場合は、従来方式で実施する場合に比べて、最大 10% 程度の財政負担の縮減が見込まれる結果となった。

3 定性的評価

本事業をPFI事業により実施する場合には、次のような定性的効果が期待される。

- ・設計、施工、維持管理及び企業誘致支援に係る業務を一括して性能発注することにより、事業者の技術力、経験等が十分に発揮され、効果的かつ効率的な事業実施が可能となる。
- ・設計及び施工を一括して発注することにより、設計及び施工に要する期間の短縮が図られ、令和9年3月末の引渡しが可能となる。
- ・設計及び施工に関して受注者（事業者）に、事業監理者の設置を求めることで、窓口が統一・明確化されるなど、従来方式と比較して、市の調整負担等が軽減される。
- ・事業者が要求水準書に定められた業務を確実に遂行し、要求水準が達成されているかを定期的なモニタリングで確認することにより、安定的なサービス水準を確保することができる。
- ・リスク分担において、リスクを最もよく管理できる者が当該リスクを分担するという考えに基づき、事業開始前からリスク分担を明確にし、市及び事業者が適正にリスクを分担することにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、より質の高いサービスの提供が図られる。

4 総合的評価

上記の定量的評価及び定性的評価の結果から、本事業をPFI事業として実施することにより、市が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額を約10%縮減することが期待できるとともに、公共サービスの水準の向上、適正なリスク分担による事業の安定性の確保も期待することができる。

したがって、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、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。