

札幌市告示第 3829 号

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）第 7 条の規定に基づき、（仮称）新展示場整備事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、同法第 11 条の規定により、特定事業の選定を行うにあたっての客観的な評価の結果について、別紙のとおり告示する。

令和 5 年 8 月 29 日

札幌市長 秋 元 克 広



(別紙)

(仮称) 新展示場整備事業  
特定事業の選定

令和5年(2023年)8月29日

札幌市

## 目 次

I. 特定事業の選定に関する事項.....	1
1. 本事業の概要.....	1
2. 本事業の事業内容.....	2
II. 評価の実施 .....	6
1. 評価方法 .....	6
2. 本市の財政負担見込額による定量評価.....	6
3. PFI 手法（BT0 方式）で実施することの定性評価.....	8
4. 総合評価 .....	8

## I. 特定事業の選定に関する事項

### 1. 本事業の概要

#### (1) 事業名称

(仮称) 新展示場整備事業 (以下「本事業」という。)

#### (2) 本事業に供される公共施設等の種類

展示場

#### (3) 公共施設等の管理者

札幌市長 秋元克広

#### (4) 事業の背景・目的

札幌市内に立地する展示場であるアクセスサッポロは、1984年に札幌初の本格的な展示場として開館して以来、市内企業の展示会や消費者向けの即売会をはじめ多種多様な催事で利用されるなど、札幌市の産業振興に大きく寄与してきた。

しかしながら、2016年3月に「月寒グリーンドーム」の愛称で親しまれた北海道立産業共進会場が閉館し、札幌市の展示機能が大きく失われてから、アクセスサッポロは8割を超える高い稼働率が続いており、新たな催事の受入が困難な状況となっている。

さらに、催事主催者からはより広い展示スペースや機能の充実を求める声が上がっており、近年の催事主催者のニーズに十分に対応できていないといった課題も抱えている。

展示会は、市内企業の販路拡大や新製品のPRなどを効率的に行うことができる貴重な手段であり、既存産業の更なる発展や新たな価値の創出、人材や企業の獲得等にも繋がることから、札幌市の経済活性化を推進するためには、市内における展示機能を強化することが必要である。

また、アクセスサッポロが立地する大谷地流通業務団地は、日本貨物鉄道札幌貨物ターミナル駅を擁し、高速道路のインターチェンジや幹線道路に隣接する極めて高い利便性を有しており、今日まで北海道の経済を支える一大拠点として重要な役割を担ってきた。

一方で、団地造成から50年以上が経過し物流施設等の老朽化が進行しているほか、施設の多機能化・大型化ニーズへの対応が求められるなど、施設更新に必要な土地の確保が喫緊の課題となっていることから、アクセスサッポロ用地の将来的な利活用について検討を重ねてきた。

このようなアクセスサッポロを取り巻く環境の変化や大谷地流通業務団地が抱える課題に対応するため、札幌市ではアクセスサッポロに替わる新たな展示場の整備を進めることとした。

新たな展示場の整備にあたっては、効率的かつ効果的な本事業の実現を目指して、民間事業者のノウハウを活用したPFI手法を導入する。

## 2. 本事業の事業内容

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 8 条第 1 項に基づき選定される事業者（以下「選定事業者」という。）が設立する特別目的会社（本事業の実施のみを目的に設立される会社をいい、以下「SPC」という。）は、本事業において、以下の(1)に掲げる施設について、(2)の業務を実施するものとする。

### (1) 事業対象施設

本事業の対象となる施設は、展示場及び付帯施設（これらを総称して以下「本施設」という。）から構成され、以下のとおりである。

#### ア 展示場

- ・ 展示ホール
- ・ 会議室
- ・ その他諸室（事務室・パントリー・機械室等）

#### イ 付帯施設

- ・ 駐車場
- ・ 外構等

### (2) 対象業務

本事業に関し、特定事業を実施する SPC（以下「事業者」という。）が行う業務は次のとおりである。

#### ア 事業者が実施することを必須とする業務（本体業務）

特定事業の事業範囲として、事業者が実施することを必須とする本体事業の業務範囲は以下のとおりである。なお、各業務の実施にあたっては、市が別途選定する運営者（以下、「運営者」という。）との連携・調整を図ることとする。

#### (ア) 施設整備業務

- ・ 設計業務
- ・ 建設業務
- ・ 工事監理業務

#### (イ) 維持管理業務

- ・ 維持管理業務

#### (ウ) SPC 運営管理等業務

- ・ プロジェクトマネジメント業務
- ・ 経営管理業務

#### イ 事業者が実施することができる業務（任意事業）

特定事業に付随して、利用者や市民の利便性の向上、施設の有効活用、円滑な施設運営の支援等を図る観点から、事業者は、公序良俗に反せず、かつ事業の趣旨を損ねない範囲において独立採算による任意事業を実施することができる。なお、実施可否及び内容の詳細は本市との協議による。

### (3) 本市が実施する業務

以下の業務については、本事業の範囲とはせず、本市（または運営者）が実施する。

- ・ 道路改良工事関連業務
- ・ 開業前準備業務
- ・ 運營業務

### (4) 事業方式

本事業は、事業者が施設整備業務を行った後に、本市に対しその所有権を移転したうえで維持管理を実施する BT0 (Build-Transfer-Operate) 方式として実施する。なお、物販施設や飲食施設等で、任意事業を実施するための床を追加的に整備し、建物の一部を利用する場合は、任意事業部分の床を事業者が所有権を有する本市と事業者の区分所有建物とし、対応する土地の持分につき PFI 法第 69 条または第 70 条に基づき、事業期間中本市が事業者に貸し付ける。この場合、事業者は所定の土地貸付料を本市に支払う。ただし、任意事業は提案を必須とするものではない。

また、本施設等の運營業務については事業範囲に含まず、本市が別途定める運営者が実施することを基本とする。

### (5) 敷地条件

本事業を実施するための敷地（以下「事業敷地」という。）に係る条件は以下のとおりである。

番号	項目	事業敷地
1	所在地	札幌市豊平区月寒東3条11丁目
2	敷地面積	71,521.77 m <sup>2</sup> ※確定測量前の数値である。
3	用途地域	第1種住居地域
4	容積率	200%
5	建ぺい率	60%
6	高度地区	18m 高度地区
7	地区計画	東月寒向ヶ丘第二地区
8	宅地造成工事区域	宅地造成工事規制区域
9	景観計画区域	景観計画区域
10	風致地区	東月寒向ヶ丘風致地区（第三種）
11	緑保全創出区域	居住系市街地

#### (6) 事業対象施設の規模

本事業の主な対象施設及び規模は以下のとおりである。

室名		面積・規模	備考	
展示場	展示ホール	展示ホールA～D	約 10,000 m <sup>2</sup>	1室（4分割可能）
		展示ホールE～G	約 5,000 m <sup>2</sup>	1室（3分割可能）
		エントランスホール	3,000 m <sup>2</sup> 以上	—
	会議室	大会議室	約 440 m <sup>2</sup>	2室
		会議室 1	約 400 m <sup>2</sup>	1室（4分割可能）
		会議室 2	約 200 m <sup>2</sup>	1室（4分割可能）
	その他	主催者事務室	約 40 m <sup>2</sup> ～約 70 m <sup>2</sup>	7室
		控室	約 50 m <sup>2</sup> ～約 85 m <sup>2</sup>	7室
		VIP ルーム	約 50 m <sup>2</sup>	1室
		パントリー	約 100 m <sup>2</sup>	1室
		運営者事務室	適宜	1室
		防災センター	適宜	1室
		その他機械室 など	適宜	—
延床面積		25,000 m <sup>2</sup> 以上		
付帯施設	屋外展示場		1,000 m <sup>2</sup> 以上	冬期の堆雪スペースや臨時駐車場と兼ねることも可能
	来場者駐車場		合計 1,250 台程度	最大限の駐車場台数を提案すること
	一般駐車場		1,100 台以上	立体駐車場とすることも可能
	うち、車いす専用駐車場		15 台以上	
	うち、職員専用駐車スペース		若干台	
	臨時駐車場		100 台程度	冬期の堆雪スペースや屋外展示場と兼ねることも可能
	大型車駐 車場	搬出入トラック	20 台程度	
バス		若干台		
自転車駐車場・バイク駐車場		適宜	冬期の堆雪スペースと兼ねることも可能	

#### (7) 事業期間

本事業は、事業契約締結日の翌日から令和 24 年（2042 年）3 月 31 日までを事業期間とする。



業務	期間
本施設の施設整備期間	令和6年(2024年)7月～
本施設の引渡し期限	令和9年(2027年)6月30日
本施設の維持管理業務開始日	令和9年(2027年)7月1日
本施設の供用開始日	令和9年(2027年)9月1日
事業終了日	令和24年(2042年)3月31日

#### (8) 本事業における事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりとする。

##### ア 施設整備業務に係るもの

本施設の施設整備業務に係る対価については、事業契約においてあらかじめ定める額とし、一時支払金により本市が事業者を支払う。詳細は入札説明書等において示す。

##### イ 維持管理業務に係るもの

維持管理業務に係る対価については、事業契約においてあらかじめ定める額とし、本施設の維持管理業務期間にわたり本市が事業者を支払う。

##### ウ 任意事業に係るもの

任意事業を実施する場合、当該事業に係る対価については、事業者が当該業務の実施を通じて獲得する収益により、事業者自らの独立採算で実施するものとし、かかる収入は事業者の収入とする。

## II. 評価の実施

### 1. 評価方法

#### (1) 選定の基本的な考え方

本事業をPFI手法により実施することで、本市が直接実施する場合と比較して、効率的かつ効果的に事業が実施される場合に、本事業を特定事業に選定することとした。具体的には、次により評価を行った。

- ア 本市の財政負担見込額による定量評価
- イ PFI手法(BTO方式)で実施することの定性評価
- ウ 上記による総合評価

#### (2) 財政負担見込額の算定方法

本市の財政負担見込額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行った。

### 2. 本市の財政負担見込額による定量評価

#### (1) 本市の財政負担見込額算定の前提条件

本事業を本市が直接実施する場合及びPFI手法（BTO方式）で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、本市が直接事業を実施する場合と比較評価するうえで、必要な条件を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。

	本市が直接実施	PFI手法（BTO方式）で実施
本市の収入	①地方債 ②地方交付税	①地方債 ②地方交付税 ③法人税等
本市の支出	①施設整備費（設計、建設、工事監理費に要する費用） ②維持管理費等 ③地方債の償還金及び支払利息	①施設整備費（設計、建設、工事監理費に要する費用） ②維持管理費等 ③地方債の償還金及び支払利息 ④その他費用（SPC開業費、SPC経費、アドバイザー費等）
共通の条件	設計・建設期間  維持管理・運営期間  割引率：1.02% 物価変動：考慮しない	：令和6年（2024年）7月～ 令和9年（2027年）6月 ：令和9年（2027年）7月～ 令和24年（2042年）3月
資金調達方法	【本市】 ①一般財源 ②地方債	【本市】 ①一般財源 ②地方債 【事業者】 ③自己資金

## (2) 本市の財政負担見込額の比較

前項までの前提条件に基づく財政負担を比較すると、以下のとおりである。ここでは、本市が直接実施する場合の財政負担額を100とし、指標により比較を行った。

	財政負担の比較
本市が直接実施する場合	100.0
PFI手法（BTO方式）で実施する場合	95.1

### 3. PFI手法（BT0方式）で実施することの定性評価

本事業をPFI手法（BT0方式）で実施することにより、以下の定性的な結果が期待される。

#### (1) 効率的な維持管理を可能とする施設整備

施設整備業務を実施する企業と維持管理業務等を実施する企業がチームを組成した上で、施設の整備計画を検討するため、設計等に対し維持管理企業のノウハウを活用することが可能である。すなわち、施設の省エネルギー対策等の環境性能やメンテナンス性の確保など効率的な維持管理を可能とする施設の整備が期待できる。

#### (2) リスク負担の軽減及び適切な管理の実現

本事業において想定されるリスクを本市と民間事業者が適切に分担することにより、リスクの軽減や適切な管理が期待できるほか、従来本市が負担していたリスクが軽減される。

### 4. 総合評価

本事業はPFI手法（BT0方式）にて実施することにより、本市が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた本市の財政負担見込額について4.9%の縮減を期待することができるとともに、効果的な維持管理を可能とする施設整備、安定的かつ効率的な維持管理の実現、リスク負担の軽減及び適切な管理の実現を期待することができる。

したがって、本事業を特定事業として実施することが適当であることが認められたため、PFI法第7条の規定に基づき特定事業として選定する。

以上