

VFM 検討報告書

令和 3 年 12 月

目次

1. 事業の概要	1
(1)事業名称.....	1
(2)指定管理者	1
(3)事業の目的	1
(4)公共施設の立地条件及び規模	1
(5)事業の内容	2
(6)新施設の概要.....	2
(7)事業期間	3
(8)事業方式	4
2. 市の財政負担見込額による定量的評価	5
(1)前提条件について	5
(2)財政負担見込み額の比較(VFM)	5
3. PFI/PPP 事業として実施することの定性的評価	6
(1)サウンディング型市場調査結果	6
(2)業務の効率化.....	7
(3)契約等業務の効率化	8
(4)民間事業者の参画	9
(5)リスク分担	10
(6)公共の関与	12
(7)財政負担の平準化	14
(8)費用対効果の最大化	15
4. 総合評価	16

1. 事業の概要

(1) 事業名称

鳥取市公設地方卸売市場再整備事業（以下、「本事業」という。）

(2) 指定管理者

協同組合鳥取総合食品卸売市場

(3) 事業の目的

鳥取市公設地方卸売市場（以下「鳥取市場」という。）は、昭和 48 年の開場後、48 年が経過し、施設・設備において著しい老朽化が進んでおり、平成 27 年度に鳥取市（以下「本市」という。）が場内の 4 施設の耐震診断を行った結果、国が定める構造耐震指標の IS 値の基準の半分以下であるとの判定を受け、早急に建物の耐震化あるいは建替を行う必要性があると認められた。加えて、生鮮食料品等を扱う施設には必須となるコールドチェーンの機能の整備ができていない。

この現況を踏まえ、求められる機能・役割を果たすため、令和 3 年 2 月に『地域経済の持続的発展をけん引していく卸売市場』を将来像とする「鳥取市公設地方卸売市場経営戦略」を策定し、以下の 4 つの柱とした課題への対応方針を踏まえた再整備を行い、鳥取市場の将来像を実現することを目的とする。

【4つの対応方針】

- 建替による閉鎖型施設への転換
- 流通合理化・HACCP 取得の促進などの機能の強化
- 直荷引(仲卸制度導入に合わせた)と第三者販売の適用
- 施設整備等における PPP 手法導入の推進

(4) 公共施設の立地条件及び規模

住所	鳥取県鳥取市南安長 2 丁目 697 番地		
敷地面積	32,237 m ²		
都市計画区域	市街化区域		
用途地域	準工業地域		
その他地区	特別用途地区		
建ぺい率	60%	容積率	200%

(5)事業の内容

以下の事業スキームとし、民間事業者は現在の指定管理者が担うことを想定した。

事業方式	設計	建設	維持管理	運営
従来型	分離	分離	民間事業者	
DB方式	設計施工一括		民間事業者	
BTM方式	一括			民間事業者

① 設計・建設業務

- 測量調査、地質調査等業務
- 既存施設の解体工事等業務
- 設計及び設計関連業務
- 建設及び建設関連業務
- 工事監理業務
- 備品等の設置工事及びその関連業務
- 建設に伴う各種申請等業務
- 工事に伴う近隣対策業務

② 維持管理業務

- 建築物保守管理業務
- 建築設備保守管理業務
- 外溝施設保守管理業務
- 修繕業務(大規模修繕は除く)

(6)新施設の概要

整備内容は、下表の通りとする。

<新施設の概要>

施設
青果・花き棟
青果仲卸売業者棟
青果関連事業者棟
水産棟
水産関連事業者棟
駐車場

<新施設の配置図>



(7)事業期間

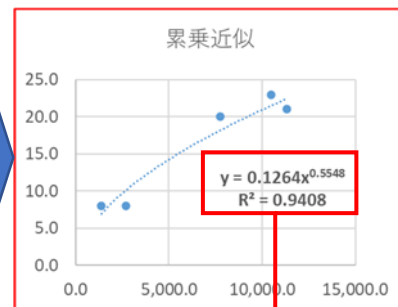
本事業の事業期間は、設計(基本設計及び実施設計)1年間、建設3年間の計4年間で施設整備期間とし、維持管理運営期間を25年間とした。

建設期間は、他市場の整備事例より延床面積あたりの施工期間について、Microsoft Excelの近似曲線機能を使用し、最も決定係数の高かった累乗近似の数式を用い鳥取市場の各施設の建設期間を算出した。次に、水産物部関連施設、青果部・花き部関連施設、その他施設の各施設の最長施工期間を各関連施設の建設に必要な期間とした結果、23か月となった。また、鳥取市場においては、現地建替え整備のため、ローリング工事が必要になることから、既存施設の解体や市場内業者の引っ越し期間等のための猶予期間を見て建設期間3年間とした。

維持管理運営期間は、期間が長くなることで長期的な視点での市場運営が期待でき、PFI事業は概ね7~30年間とされていることから、施設整備期間と合わせて30年以内かつ現在の指定管理者との指定管理期間である5年刻みの維持管理運営期間とし25年間とした。

<他市場の延床面積と施工期間>

施設名	延床面積 (㎡)	施工期間 (か月)
A市場(1工区)	11,333.4	21.0
A市場(2工区)	10,496.7	23.0
A市場(関連棟)	1,370.0	8.0
B市場(東棟)	7,759.2	20.0
B市場(西棟)	2,700.0	8.0



<鳥取市場における施工期間>

施設		想定施工期間 (か月)	採用施工期間 (か月)
水産物部 関連施設	水産棟	6	6
	水産関連事業者棟	3	
青果部・花き部 関連施設	青果花き棟	14	14
	青果仲卸売業者棟	4	
	青果関連事業者棟	3	
その他施設	駐車場	3	3
合計			23

猶予期間を見て3年間とする。

(8)事業方式

鳥取市場の現在の維持管理運営は、指定管理者制度を導入し、指名指定して指定管理者の選考を実施している。

卸売市場法や鳥取市公設地方卸売市場条例等を踏まえた専門的な事業が日常的に行われている施設であり、また、長年にわたる商慣習が存在し、事業に係るノウハウや人材のネットワークが相当程度蓄積されているため、この特殊性を熟知し、適切に運営管理できる者に指名指定を行っており、現指定管理者による維持管理運営が望ましいと考えられる。

よって、本事業の事業方式は、BTM+指定管理方式及びDB+指定管理方式を対象としてVFMを検討する。

<検討する事業方式>

事業方式	設計	建設	維持管理	運営
従来型	市	市	指定管理者+市	
DB+指定管理方式	市	市	指定管理者+市	
BTM+指定管理方式	民間事業者	民間事業者	民間事業者+指定管理者+市	

※現在、鳥取市場の維持管理運営において指定管理者制度を導入していることから従来型においても指定管理者が維持管理運営を担うことを想定する。

※BTM+指定管理方式のM(メンテナンス)については、(5)事業の内容②維持管理業務の業務内容を想定する。

※以下、従来型は「PSC」、DB+指定管理方式は「DB」、BTM+指定管理方式は「BT」という。

2. 市の財政負担見込額による定量的評価

(1)前提条件について

下表を前提条件として、VFM を算定した。

	PSC	DB	BT
主な経費	設計費、建設費、解体工事費、工事監理費、維持管理費、運営費、起債利子	設計費、建設費、解体工事費、工事監理費、維持管理費、運営費、起債利子	サービス購入費（設計、建設費、解体工事費、工事監理費、維持管理費）、アドバイザー費、モニタリング費
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間 29年(施設整備4年+維持管理運営25年) ・インフレ率 考慮しない ・割引率 1.11%(長期国債金利とGDPデフレーターから算出) 		
設計・建設に関する費用	【設計】 官庁施設の設計業務等積算要領等に基づき積算 【建設】 他市場の整備事例を参考に㎡単価を設定し積算し、鳥取市における建設工事費用を算出	【設計】 PSC 積算費用に削減率 11.3%を掛けて算出 【建設】 PSC 積算費用に削減率 15.0%を掛けて算出 ※ 削減率は、VFM 簡易算定マニュアルの特定事業選定時の業務別削減率を採用	
維持管理・運営に関する費用	現在の鳥取市場の指定管理料等を参考に設定		
資金調達に関する事項	国交付金 地方債 一般財源	国交付金 地方債 一般財源	国交付金 民間金融機関借入金

(2)財政負担見込み額の比較(VFM)

①前提条件に基づき、PSC、DB、BT の場合の市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、現在価値に換算して比較した結果、DB の場合は 8.2%、BT の場合は 7.5% の財政負担額の削減が見込まれる。

<各事業方式の財政負担削減見込み>

方式	PSC	DB	BT
VFM	—	8.2%	7.5%

3. PFI/PPP 事業として実施することの定性的評価

(1) サウンディング型市場調査結果

令和2年度に実施されたサウンディング型市場調査において、得られた民間事業者の主な意見は以下の通りである。PFI/PPP の導入可能性については、DB 又は DBM を推奨する民間事業者が多く、維持管理運営については、賑わい施設と合わせて清掃・警備等の維持管理業務を民間事業者がすることにはスケールメリットを認める意見があったが、特殊性のある卸売市場の維持管理運営業務については、現在の指定管理者以外が運営するのは難しいという認識であった。

よって、サウンディング型市場調査においては、DB が最も望ましい事業方式となる。

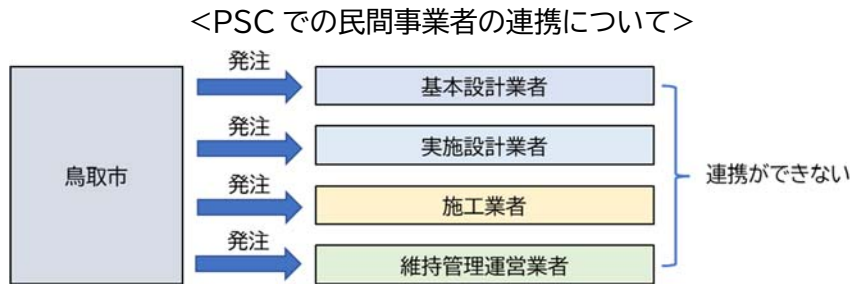
<サウンディング型市場調査での主な意見>

項目	主な意見
PFI/PPP の導入可能性	<ul style="list-style-type: none"> 条件の設定によれば、設計施工一括発注の市場性は十分あるのではと推察する。 DBO ならハードルは高くないと思うが、Operate(運営)とは維持管理の部分のみで市場の運営となると難しい。 地元の事業者が使用する施設である以上、市場自体が PPP の手法にそぐわないのではないかと思う。運営を含む DBO は難しいと思われるので、DB を推奨する。 設計業者と施工業者が異なると、場内事業者の意向が施工時に反映されるのか、柔軟な対応や調整が難しくなるため、一括発注が望ましい。 分離発注より DB の方がいいもの是可以すると思う。 市場は特殊性が高く、PFI は先駆的であり難しいと考える。 現実的に考えると DBM を推奨する。 建設・所有は市、市場の運営は組合(市場事業者)、維持管理及び賑わい施設の管理は民間(PPP 事業者)という分担が必要である。
効率的な維持管理運営方法	<ul style="list-style-type: none"> 清掃・警備等の維持管理であれば SPC 等でも可能だろうが、市場という特殊業務を考えると現在の指定管理者以外が運営するのは難しい。 他者が参入すると使用者との摩擦が生まれがちであるため、現指定管理者が運営するのが妥当である。 民間事業者が参入する場合、賑わい施設の管理と合わせて市場部分の清掃や警備といった維持管理も受託した方が、分けて管理するより、スケールメリットがある。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 公募時に運営面を条件に入れた場合、市場の事業者や現指定管理者を取り合うような状況になるのは良くない。 民間(PPP 事業者)のメリットを得る観点からも、市場と賑わい施設を合わせた全体発注が望ましいが、少なくとも賑わい部分の規模(最大にするか最小にするか)や全体イメージ(外に開くか否か)の方向性を定めないといけない。

(2)業務の効率化

【PSC】

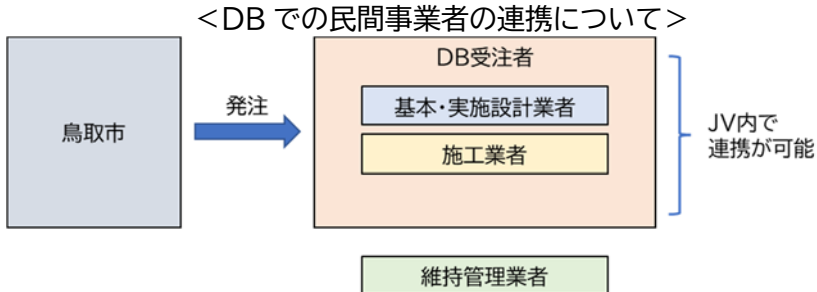
基本設計、実施設計、建設工事、維持管理運営について、分離発注での契約となるため、民間事業者同士の連携が期待できず、事業全体を通じた民間事業者の連携による業務の効率化は期待できない。



【DB】

基本設計、実施設計、建設工事について、一括発注での契約となるため、民間事業者同士の連携が期待できる。

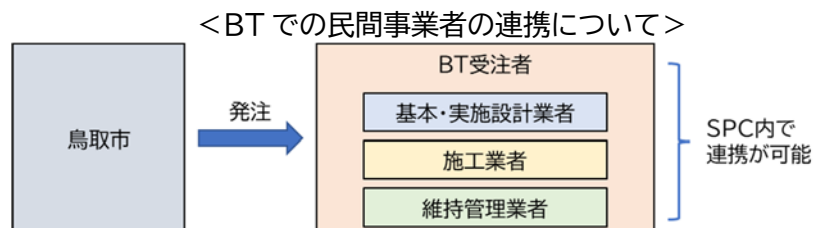
設計及び建設工事を一括発注することで、建設工事を踏まえた施設設計となり、建設工事費の削減が期待できるほか、民間事業者の募集段階で、建設工事費を設定できるため、本事業の収支計画を立てやすい方式である。



【BT】

基本設計、実施設計、建設工事、維持管理について、一括発注での契約となるため、民間事業者同士の連携が期待できる。

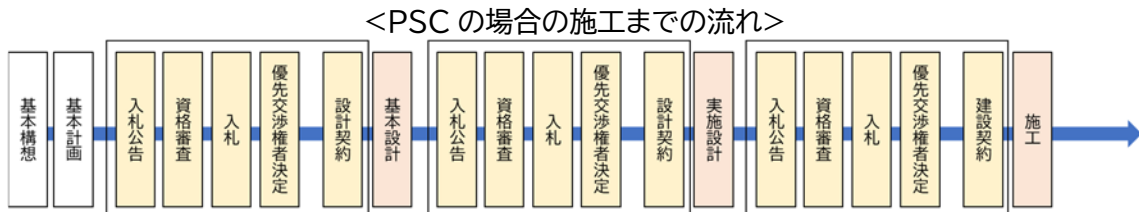
DBと同様に建設工事費の削減が期待できるほか、維持管理を踏まえた施設設計とすることで維持管理費の削減も期待できる。DBと同様に、民間事業者の募集段階で、建設工事費を設定できるため、本事業の収支計画を立てやすい方式である。



(3)契約等業務の効率化

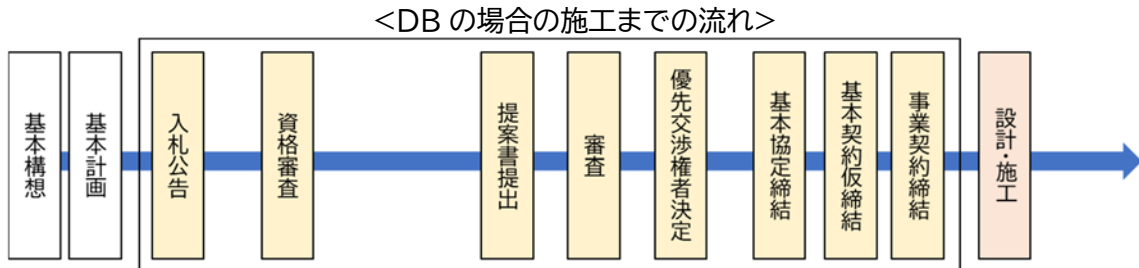
【PSC】

募集に関わる手続き期間は、DB及びBTと比較して短いとされているが、設計と施工の発注時期が複数年にまたがるため事業スケジュールの短縮が図りにくい。また、基本設計、実施設計、建設工事、指定管理協定と契約及び協定を締結する回数が多く、契約等の業務が煩雑となり、効率化は図りづらい。



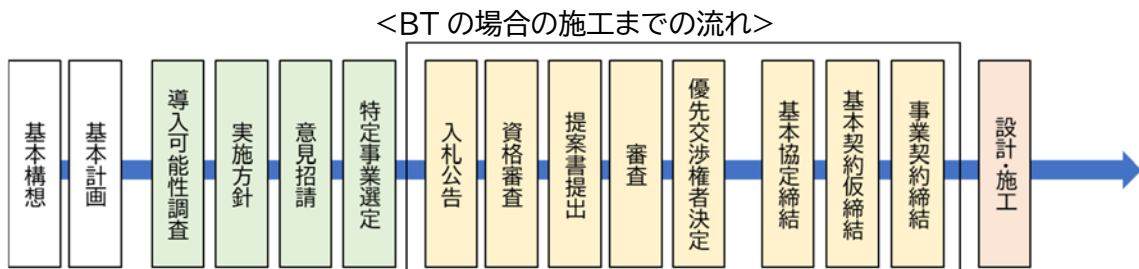
【DB】

性能発注であることから、民間事業者募集段階の審査に時間を要するとされているが、基本設計、実施設計、建設工事を包括的に契約できることから、契約等業務の効率化を図れる。



【BT】

性能発注であることから、民間事業者募集段階の審査に時間を要するとされているが、基本設計、実施設計、建設工事を包括的に契約できることから、契約等業務の効率化が図れる。PFI法に基づく事業方式であることから、実施方針の公表や特定事業選定等、民間事業者募集までの手続きが煩雑になる。



(4)民間事業者の参画

【PSC】

従来型の事業方式であり、地元事業者を含めた民間事業者が参加しやすい方式である。基本設計、実施設計、建設工事、維持管理運営を分離発注することになり、1社での応募が可能なことから民間事業者が参加しやすい方式である。

【DB】

基本設計、実施設計、建設工事を一括発注することになり、民間事業者はJVでの参加となる。JVを組むことで多くの事業者が参加でき、PFI方式とは異なり民間事業者が資金調達を行う必要がないため、地元事業者を含めた民間事業者が参加しやすい方式である。

【BT】

基本設計、実施設計、建設工事、維持管理を一括発注する方式である。民間事業者が自ら資金を調達してSPCを組織する方式となり、SPC設立時の資本金や資金調達の必要性から参加できる民間事業者は限定的となる。

しかし、募集条件等において、地元事業者の参画を推奨することにより、構成企業や協力企業、下請企業等の参画ハードルの低い形式での参画が期待でき、地元事業者が参画する機会は十分にある方式である。

<民間事業者がPFI事業に参画するハードル>

	代表企業として参加	構成企業として参加	協力企業として参加	下請企業として参加
定義	<ul style="list-style-type: none"> ・ 応募グループの代表 ・ SPCの最大出資者となることを条件とする場合が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複数の企業で構成するSPCの一構成企業 ・ SPCに出資し、SPCと直接業務契約 	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI事業者から直接業務を受託する企業 ・ SPCへの出資義務を負わないことが多い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構成企業や協力企業から受託する企業 ・ SPCへの出資義務を負わない
参画難易度	高	→		低

(5)リスク分担

PFI 事業において主なリスク分担として協議される事項は下表の通りである。

事業の段階に応じてのリスクと事業期間を通じて共通したリスクがある。

内閣府「PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」によると「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方に基づいて協定等で取り決めることに留意することとされており、先述事項を前提に DB 及び BT においては民間事業者とのリスク分担が可能となる。

<主なリスクと一般的なリスク分担の考え方>

段階	リスク	リスク内容	リスク分担の考え方
調査設計	事業用地に関するリスク	事業用地に地中障害物が見つかるなど想定外の事態が発生し追加の設計費用の発生や工事費の増大、工期等が延長するリスク	市が提示した情報に関するリスクは市が持つべきだが、民間事業者の行った調査結果が異なる場合は民間事業者が負担する。
調査設計	設計変更リスク	設計を変更する必要が発生し、追加の設計変更費用や工事費が増大するリスク	市の要望や周辺住民等からのクレーム等によるリスクは市が持つべきだが、実際は民間事業者がコントロールできない部分でも一部を民間が負担しているケースもある。
建設	物価変動リスク	インフレや特定の材料の価格変動によって建設費用が大幅に増減するリスク	通常の範囲内の物価変動による建設費高騰は民間事業者のリスクとし、通常予測不可能な物価変動は市もリスクを負うべきである。
維持管理	施設損傷リスク	施設利用者等の第三者が施設を損傷させ、修繕費が追加で必要となるリスク	民間事業者に施設利用者の行為を制限することができる場合は民間事業者がリスクを負うべきである。
共通	法令変更リスク	法令変更により、PFI 事業にかかるコストが増大するリスク	基本的には市がリスクを負うべきであるが、民間事業者の創意工夫により費用の増加の影響を抑えることができる場合は民間事業者がリスクを負うべきである。
共通	税制変更リスク	税制変更により、PFI 事業にかかるコストが増大するリスク	基本的には市がリスクを負うべきである。

【PSC】

原則として事業に関するリスクは市が負担することになるため、3つの事業方式の中では、最も市がリスクを負う事業方式となる。

【DB】

設計段階で、多くの市場関係者との合意形成が必要な卸売市場の整備事業においては設計変更リスクが生じやすい。民間事業者のノウハウを活かし事業費の中で調整することが見られる。

また、建設段階においては、物価変動リスクも顕在化しやすいリスクであるが、通常の範囲内で建設費高騰が発生した場合は民間事業者がリスクを負うことが多く民間事業者とのリスク分担が可能になる。

【BT】

DB と同様に設計変更リスクや物価変動リスクを民間事業者と分担することが可能である。

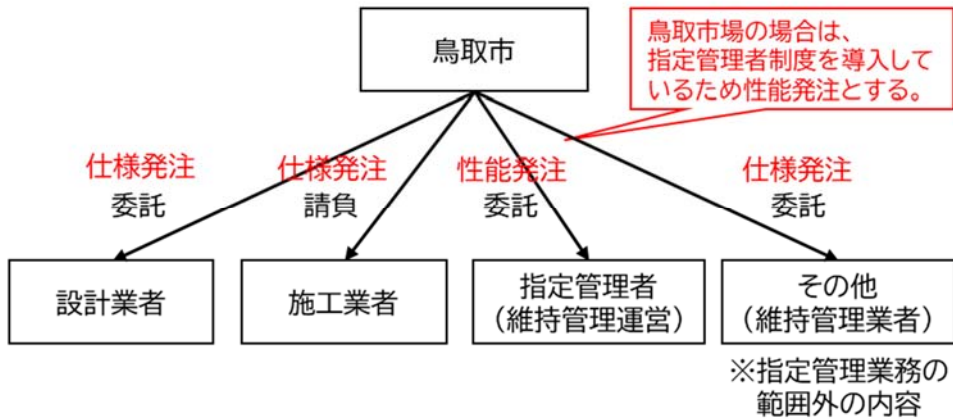
さらに DB とは異なり、資金調達に関するリスクを民間事業者が負う方式のため、事業期間中に金利が変動した場合、民間事業者がそのリスクを負うことになり民間事業者とのリスク分担が可能になる。

(6)公共の関与

【PSC】

分離発注・仕様発注のため、各整備段階で市が仕様を設定して、仕様に従った業務内容となることから、公共が直接事業に関与する方式であり、公共の関与度は高く、設計・施工・維持管理の各段階において市の意向を反映しやすい。

<PSC の場合の分離発注・仕様発注のイメージ>

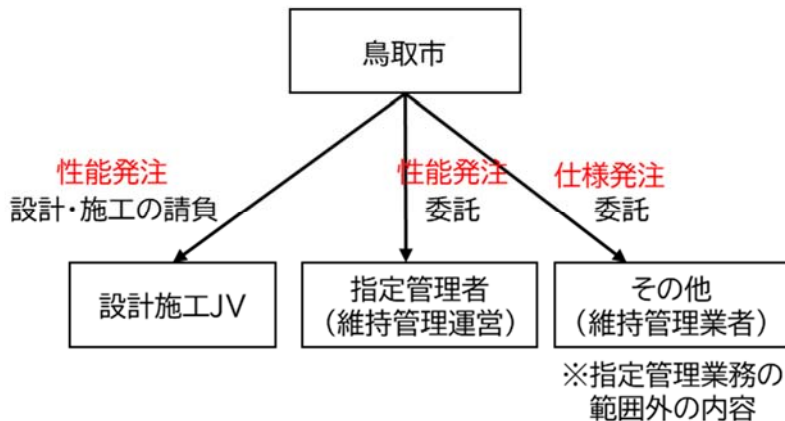


【DB】

一括発注・性能発注であり、民間事業者のノウハウの活用が期待できる方式であり PSCと比較して、民間事業者の提案領域が増えるため公共の関与度合は低くなる。

BTと異なり、資金調達を市が行うことから、市民や市場内業者からは公共事業のイメージが強く安心感につながりやすい方式である。設計施工段階において、要求水準書に対応している計画及び実施状況となっているのか、維持管理段階において、指定管理者の管理内容の「履行の確認」、「サービスの質の評価」、「サービスの安定性の評価」をモニタリングすることで、公共の意向を反映させることができる。

<DB の場合の一括発注・性能発注のイメージ>



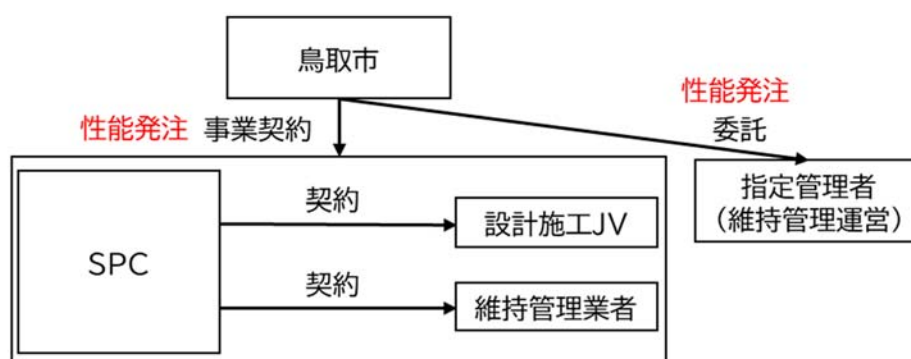
【BT】

DBと同様に民間事業者のノウハウの活用が期待できる方式でありPSCと比較して、民間事業者の提案領域が増えるため公共の関与度合は低くなる。

また、DBとは異なり、資金調達を民間事業者が行うため、市民や市場内業者からは民間事業者としての事業のイメージが強くなる。このため、市民向けの説明会等を開催するなどの対応が必要になる。

設計施工段階において、要求水準書に対応している計画及び実施状況となっているのか、維持管理段階において、指定管理者の管理内容の「履行の確認」、「サービスの質の評価」、「サービスの安定性の評価」をモニタリングすることで、公共の意向を反映させることができる。

<BTの場合の一括発注・性能発注のイメージ>



(7)財政負担の平準化

【PSC】

分離発注のため、業務毎に支払いを完了する必要がある、施設整備における財政負担については、設計が完了した時、施工が完了した時に支払いをする必要がある。

指定管理者への支払いについては、指定管理者との協定で定めるサービス対価について、毎年度、支払う必要がある。

指定管理者の業務範囲ではない業務が発生した場合は、市は直接、別の業者に委託をすることになるため、対象業務完了後に支払いが生じる。ただし、施設整備に関する事業費については、起債による支払いを予定していることから、設定した支払い計画に基づいた財政負担の平準化が可能である。

【DB】

設計・施工については一括発注となるが、業務完了後に支払いを完了する必要がある。

一般的には、業務毎に支払いを完了させる出来高払いを採用するため、施設整備における財政負担については、PSC と大差ないことになる。

指定管理者及び指定管理者の業務範囲ではない業務が発生した場合は、PSC と同様の支払い方法となる。ただし、DB においても、施設整備に関する事業費については、起債による支払いを予定していることから、設定した支払い計画に基づいた財政負担の平準化が可能である。

【BT】

設計・施工・維持管理については、PFI 事業として一括発注となり、事業期間に渡って、施設整備に該当する費用、維持管理に該当する費用をサービス購入費として支払うことが可能であることから、PSC 及び DB とは異なり、施設整備費及び維持管理費を含めた財政負担の平準化が可能となる方式である。

なお、現在の指定管理者が担っている業務については、卸売市場の維持管理運営業務の特性上、事業に係るノウハウや人材のネットワークが相当程度蓄積されている必要がある、従来通り、特殊性を熟知し、適切に運営管理できる者に業務を委ねることが望ましいことから、別途、指定管理者を選定する必要がある。

このため、BT は別に、指定管理協定で定めるサービス対価について、毎年度、支払う必要がある。

(8)費用対効果の最大化

【PSC】

分離発注のため、事業を通じて民間事業者が連携する業務効率の向上が期待できず、また、仕様発注のため、民間事業者のノウハウを活用できる範囲が狭くなるため、市が指定した仕様の中での適正な費用負担となる。

【DB】

設計・施工業務の一括発注により、設計業者及び施工業者が連携することで業務効率の向上が期待できる。

また、設計・施工業務部分が性能発注になることにより、民間事業者のノウハウの活用が可能となり、PSCと比較して費用対効果の向上が期待できる。

また、維持管理運営業務においては、PSCと同様に指定管理者制度の導入した場合でも、設計・施工業務部分で維持管理運営業務の効率化を踏まえた提案を求めることで、維持管理運営業務においても費用対効果の向上が期待できる。

また、余剰地活用に民間事業者のノウハウを活かすことで費用対効果の向上が期待できる。

【BT】

設計・施工・維持管理の一括発注により、設計業者及び施工業者、維持管理業者が連携することで業務効率の向上が期待できる。

また、一括発注の中に維持管理業務が含まれるため、DB以上に民間事業者のノウハウの活用が期待でき、維持管理運営業務の効率化を踏まえた提案が期待できる。設計・施工・維持管理の段階で民間事業者の連携が可能であり、民間事業者のノウハウの活用も可能であることから、最も費用対効果の最大化が期待できる方式である。

なお、BTの場合は、SPCの設立費や運営費が必要であることに留意する必要がある。また、民間事業者のノウハウを活かした余剰地活用によって費用対効果の向上が可能となる。

4. 総合評価

定量的評価において現時点での VFM を比較した結果、DB 8.2%、BT 7.5% となり、PSC と比較して、DB 及び BT において、価値の高いサービスを提供できる方式となる。一方で、サウンディング型市場調査(SD 調査)より、卸売市場の特殊性から PFI 方式による本事業の実施が難しいという意見があるため、DB 又は DBM が本事業に適した事業方式であるとの意見があった。

また、定性的評価の項目により評価を行った結果、PSC(◎1〇4△1×3)、DB(◎4〇3△2×0)、BT(◎2〇6△1×0)となった。PSC と比較して、DB 及び BT は一括発注・性能発注に関するメリットがあり、一括発注による民間事業者間での連携による業務の効率化が期待でき、性能発注による民間事業者のノウハウを活用することで、より良い施設整備の実現が期待できる。

さらに、DB と BT を比較した結果、BT は、DB 同様に包括的に事業契約を締結できるため契約業務の効率化が図れる一方で、特定事業への選定等の手続きが煩雑になるほか、公共の関与について、モニタリングにより市の意向を反映することは可能であるが限定されること、また、資金調達を民間事業者自らが担うことから、民間事業としてのイメージが強くなる面がある。

以上、定量的評価及び定性的評価より、本事業の事業方式は DB が最も望ましい事業方式となる。

<定性的評価のまとめ>

	従来型	DB + 指定管理	PFI (BTM+ 指定管理)	
定性的評価	コンセプト実現度	○：仕様発注による	◎：性能発注により、民間のノウハウを活用したより良いコンセプトの実現が期待できる	
	民間のノウハウの発揮	×：仕様発注であり、期待できない	◎：性能発注によりノウハウを活かすことが可能	
	契約の煩雑性	○：従来通りの公共事業の発注となる	◎：設計及び建設請負契約を包括的に締結可能	△：実施方針の公表、特定事業への選定等の手続きが必要
	機能変更等に対する柔軟性	△：仕様変更による対応となる	○：民間からより効率的な機能変更の提案を受け実施可能	
	地元企業の参画可能性	○：参入機会の増加が可能	○：地元企業の参入を事業者応募条件にすることで共同事業体の一員として参入可能	
	リスク対応	×：原則としてリスク負担は自治体にある	△：契約によりリスク分担を行うが、資金調達リスクは自治体にある	○：契約によりリスク分担を行う他、銀行による財務状況確認が行われる
	公共の関与	◎：公共が行う		○：モニタリングにより公共の関与が可能
	財政負担の平準化	○：施設整備費支払いを起債とするため一定の平準化が可能		○：施設整備費の割賦払いでの平準化が図れる
	費用対効果最大化の可能性	×：従来通りの公共事業	△：余剰地活用など追加で、最大化を目的とした性能とできる余地がある	○：余剰地活用など追加で、最大化を目的に行動可能
【参照：現時点】VFM	-	8.20%	7.50%	
総合評価	△ (◎1〇4△1×3)	◎ (◎4〇3△2×0)	○ (◎2〇6△1×0)	