

## 令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

### 府中市市民会館・中央図書館複合施設 P F I 導入適正化調査 (調査対象箇所：東京都府中市府中町2丁目24番地)

【調査主体】府中市

#### 調査対象事業の概要／施設の概要

府中市市民会館・中央図書館複合施設(以下、「ルミエール府中」という。)は、1、2階は市民会館、3～5階は中央図書館の複合施設である。平成17年度にルミエール府中の施設の設計・建築及び維持管理並びに運営に関する維持管理・運営事業契約を締結し、PFI事業として民間事業者が施設の整備・維持管理及び一部運営を実施している施設である。本事業は令和4年9月末に終了することから、令和4年10月以降の維持管理・運営事業にかかる調査にあたっては、ルミエール府中の運営及び維持管理に加え、施設の修繕・改修等や設備の更新等を含めた運営手法として、これまで行った当該施設の次期手法に関する調査等の結果を踏まえて、次期の実施手法についてPFI事業で行うことが最適か検討を行うものである。

#### 検討経緯等

BTO方式を採用した事業契約が令和4年9月末に終了することから、次期運営手法について検討するために、平成30年度に次期運営手法等調査、令和元年度に劣化診断調査を実施した。調査終了後に府中市PPP/PFI導入のガイドラインに基づき、本案件について簡易な検討を行った結果、VFMが期待できることから、次期事業手法も引き続き、PFI方式を採用する妥当性について検討を進めることとなった。

#### 事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

##### 1 2期目のPFI事業化スキームの検討

これまでの調査による結果を分析し、本事業における所有形態(RO等)の制度的な制約、所有形態の各事業方式のメリット・デメリットと採用可能性の有無、事業範囲(業務範囲・役割分担)、第2期の事業期間における複数の視点等について、本事業の特性を把握した上で、最も適切な事業スキームを検討する。

##### 2 施設の改修等に係る整備計画の概要

既存施設や機能変更・新機能等を加えた令和4年10月以降の今後10年間及び15年間の施設整備に係る計画の概要を調査結果及び市との協議内容を基に作成すること。中央図書館及び関連施設に導入する図書館システムの新規又は再構築等とそれに関連した機材の更新について計画する。

##### 3 VFM評価

事業の特性を踏まえた詳細な費用を算定する。PFI事業の事業スキームをもとに、民間事業者の事業期間中の事業シミュレーションを行い、市の財政負担額(PSCとPFI導入)を算定し、他の事業手法で行った場合の費用と比較する。

##### 4 実施方針(基本方針)の作成等

PFI事業として実施する場合の整合性・実現性等を評価し、効果があると認められる場合、特定事業の選定に関する事項、事業者募集や選定、リスク分担に関する事項を整理したうえで、公募資料の基礎となる実施方針(案)を検討・作成する。

# 令和元年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

## 府中市市民会館・中央図書館複合施設 P F I 導入適正化調査 (調査対象箇所：東京都府中市府中町2丁目24番地)

【調査主体】府中市

### 調査の流れ／調査内容

- ・本事業の実施に向けて、市民会館や中央図書館の果たすべき役割、指定管理者制度に関する先行事例調査、及び本事業で実施すべき修繕・改修計画の検討などの基本的条件の整理を行った。
- ・整理した基本的条件を踏まえ、事業手法の比較検討並びに業務分担やリスク分担等の事業スキームの検討を行った。
- ・検討したスキームをもとに民間事業者の参入意向の調査及びVFMの算出を行い、得られた結果を踏まえ、本事業におけるPFI導入の適正化について総合評価を行った。

### 事業化検討

本事業の実施に向けて、市民会館や中央図書館の果たすPFI-ROを導入した場合、定性的なメリットとしては、民間ノウハウ・創意工夫の発揮、財政負担の平準化、安定的な事業遂行、リスクの移転、市による事務負担の調査結果を踏まえると、事業スキームとして計画修繕を含むPFI-ROに優位性がある結果となった。

定量的な評価では、計画修繕費の支払法を実績一括払いあるいは繰延資産適応払いとすることで、財政負担の削減効果が見込まれる。

調査結果を踏まえると、事業スキームとして計画修繕を含むPFI-ROに優位性がある結果となった。

### 今後の進め方

次期事業については、PFI-RO方式で進める。実施方針の策定、特定事業の選定、入札公告等を経て、7月下旬～8月上旬に落札者の決定及び通知(R3年7月下旬～8月上旬)、仮契約の締結(R3年11月)、事業契約(本契約)の締結(R3年12月)の予定

### 想定される課題

民間事業者のノウハウ・創意工夫を引き出す要求水準及び審査に係る評価の視点の検討、また、事業契約書案の中で、詳細にリスク分担や長期契約における見直し条項の取り入れ等の検討する必要がある。新規事業者の参画のハードルが高いと考えられるため、多様な事業者参画を促す仕組みが必要とされる。