

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6条の規定に基づき、北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業を特定事業として選定したので、同法第8条の規定により、特定事業の選定を行うに当たっての客観的な評価の結果を公表する。

平成21年7月21日 北九州市長 北橋 健治

特定事業(北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業)の選定について

## 第1 事業概要等

### 1 事業地

北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」(北九州市八幡西区岸の浦二丁目10番1、岡田町9番1ほか)

### 2 事業概要

本事業地において、北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」の設計及び建設を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中における公共施設の維持管理及び運営業務を遂行する。

なお、広場・緑地、図書館、ホールについてはそれぞれについて地方自治法第244条に基づく「公の施設」として指定し、このうち図書館、ホールについてSPCを指定管理者として指定する。

### 3 事業範囲

#### (1) 公共施設の整備業務

- ア 設計業務
- イ 建築確認申請等の手続業務
- ウ 事業用地の造成業務
- エ 建設工事業務
- オ 工事監理業務
- カ 備品の設置等の関連業務
- キ 公共施設の市への所有権移転に関する業務
- ク その他これらを実施する上で必要な関連業務

#### (2) 公共施設(広場・緑地を除く)の維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 備品等保守管理業務
- エ 外構施設保守管理業務

- オ 清掃業務
- カ 植栽維持管理業務
- キ 警備業務
- ク 環境衛生管理業務
- ケ 修繕業務
- コ 駐車場・駐輪場業務
- サ その他これらを実施する上で必要な関連業務

なお、大規模修繕について事業期間内での発生は想定していないが、事業期間中の本施設の機能・性能を維持するために必要となる修繕については規模の大小を問わずSPCの業務に含めるものとする。本事業における大規模修繕とは、「建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕」をいう（旧建設大臣官房官庁営繕部監修「建築物修繕措置判定手法」の記述に準ずる。）

(3) 公共施設（広場・緑地を除く）の運営に係る業務

- ア 図書館運営業務（下記(5)エ、オ、カを除く）
- イ ホール運営業務（下記(5)キを除く）

なお、ホール運営業務には、市の要求事項としてSPCがホールにおいて企画・実施する必須企画事業が含まれる。当該業務に係る費用の一部については、市の支払うサービス対価に含まれる。

- ウ 供用開始前の運営準備業務
- エ 民間企画事業に関する業務

一般利用を阻害しない範囲で、SPCが自らの企画・主催により実施する図書館・ホールでの興行等、市民の文化活動・交流に寄与する事業を認める予定である。

オ 飲食・物販事業に関する業務

図書館・ホール利用者への利便性の向上を目的として、施設の一部を利用して飲食の提供、及び物販を行う事業を認める予定である。なお、本業務に使用する施設については、北九州市財産条例（昭和39年条例第85号）第10条の規定により定める使用料を市に納めることによりSPCに使用させるものとし、SPCが独立採算で運営するものとする。また、本業務において使用する電気、水道、ガス等はSPC負担とする。

- カ その他これらを実施する上で必要な関連業務

(4) 民間収益施設事業に関する業務（事業者の提案により実施する場合）

- ア 民間収益施設の整備業務（設計、建築確認申請等の手続き、用地の造成、建設工事、工事監理等を含む）
- イ 民間収益施設の維持管理業務
- ウ 民間収益施設の運営業務
- エ その他これらを実施する上で必要な関連業務

( 5 ) 市が実施する業務

- ア 撥川の整備業務（設計・工事・工事監理その他の関連業務。ただし、設計に関してはSPCは提案を行うことができる。（ただし、提案を確約するものではない。）
- イ 撥川の維持管理業務
- ウ 広場・緑地の維持管理業務
- エ 図書館資料の購入
- オ 図書館システム及び図書館の一部備品の設置に係る業務（事業者にて図書館システムに接続して使用するものは除く。）
- カ 図書館システムの保守管理に係る業務（事業者にて図書館システムに接続して使用するものは除く。）
- キ ホールの一部備品の設置に係る業務

4 事業方式

B T O（Build-Transfer-Operate）方式とする。

5 事業期間

( 1 ) 公共施設に関する事業期間

事業契約締結日から平成 3 9 年 6 月末までの期間とする。

供用開始（予定）：平成 2 4 年 7 月

**第 2 市が直接事業を実施する場合と P F I 事業として実施する場合とを比較した評価**

1 コスト算出による定量的評価

( 1 ) 前提条件

北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等 P F I 事業（以下「本事業」という。）を市が直接実施する場合の市の財政負担額と P F I 事業として実施する場合の市の財政負担額とを比較するにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

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、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではない。

	市が直接実施する場合	PFI 事業として実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	1 建設費（設計費を含む。） 2 維持管理費 3 運営費	1 建設費（設計費を含む。） 2 維持管理費 3 運営費 4 アドバイザー費用
共通の条件	1 事業期間 平成 2 2 年度から平成 3 9 年度 （設計・建設 2 年、維持管理及び運営 1 5 年） 2 物価変動 考慮しない 3 割引率 4 %	

経費の積算	市の類似施設における実績等を勘案のうえ設定	性能発注や一括発注により、事業者の創意工夫やノウハウ等が発揮され、コスト縮減が見込まれると想定 のうえ設定
資金調達に関する事項	1 一般財源 2 地方債 3 国庫支出金	1 一般財源 2 地方債 3 国庫支出金 4 出資金 5 民間金融機関借入

## (2) 算出方法

(1) の前提条件を基に、市の財政負担額を事業期間にわたって各年度別に算出した額を割引率により現在価値に割り戻す。

## (3) 評価結果

本事業を P F I 事業として実施することにより、市が直接実施する場合と比べて、事業期間全体を通じて、市の財政負担額を約 1 2 パーセント程度縮減することが期待できる。

## 2 P F I 事業として実施する場合の定性的評価

### (1) 一括発注、性能発注による業務の効率化及びサービスの向上

設計、建設、維持管理及び運営業務を一括して民間事業者に委ねることにより、各業務を個別に発注する場合と比較して効率化が図られ、結果として費用の最小化を視野に入れた整備が可能になる。また、仕様によらず、性能発注することにより、民間事業者が有するノウハウや創意工夫が十分に発揮され、最適なサービスの提供が期待できる。特に、運営に関し民間事業者が有する専門性やノウハウを活用することにより、利用者のニーズに応じたサービス(例えば、ホールでは、民間事業者が行う企画事業において、集客のノウハウの発揮が期待など)を柔軟に提供することが期待できる。

### (2) 一体的な施設整備、維持管理及び運営による業務の効率化等

同一敷地内において、ホールと図書館を同時期に一体的に施設整備、維持管理及び運営することにより、各業務における共通部分の経費縮減や利用者の増加が図られるなど、更なる業務の効率化及びサービス水準の一層の向上が期待できる。

## 3 選定事業者に移転されるリスクの評価

想定されるリスクをできる限り明確化した上で、「リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方にに基づき、民間事業者にリスクの一部を移転させ、事業に内在するリスクに対する対応力を高め、事業に係る総リスクを低減し、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すことができる。

#### 4 V F M ( Value For Money ) の検討による総合的評価

定量的評価、定性的評価及びリスクの評価による総合的評価として、本事業を P F I 事業として実施することにより、事業全体を通じて民間事業者の効率的な事業ノウハウの活用が可能となり、財政負担額の縮減、サービス水準の向上等が期待できる。

以上のことから、本事業を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第 6 条の特定事業として選定する。