

坂地区警察職員宿舎等整備事業

特定事業の選定について

平成 18 年 2 月 20 日

広島県

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 6 条の規定に基づき，坂地区警察職員宿舎等整備事業を特定事業として選定しましたので，同法第 8 条の規定に基づき，特定事業の選定に係る客観的な評価の結果を公表します。

平成 18 年 2 月 20 日

広島県知事 藤 田 雄 山

第1 事業の概要

1 事業名称

坂地区警察職員宿舎等整備事業

2 事業に供される公共施設等の種類

警察施設（職員宿舎，機動隊独身宿舎及び音楽隊庁舎）

3 公共施設等の管理者の名称

広島県知事 藤田 雄山

4 事業目的

警察職員用の宿舎は，悪質・巧妙化，広域化，スピード化する犯罪事象の発生時における初期的段階での迅速な対応及び大規模災害，騒じょう事案等の発生時における対応のために必要な集団警察力の確保と動員を図るため，警察職員の常時待機体制の確保を目的として設置されている住宅である。

また，警察音楽隊庁舎は，音楽隊が警察官本来の業務に併せ，音楽を通じて県民と警察の融和を図り，警察広報の効果を高めるとともに，警察職員の士気の高揚と情操に寄与するため，音楽隊としての訓練を行うことを目的に訓練場を併設して整備された庁舎である。

広島県警察学校・機動隊施設等は，広島市の段原東部地区再開発事業を原因として移転要請を受けており，同敷地に整備されている職員宿舎，機動隊独身宿舎及び警察音楽隊庁舎についても平成 19 年度末までに安芸郡坂町への移転整備が必要となっている。

坂地区警察職員宿舎等整備事業（以下「本事業」という。）は，広島県（以下「県」という。）が職員宿舎，機動隊独身宿舎及び音楽隊庁舎の移転整備を行うに当たり，施設の設計・建設・維持管理等を可能な限り一括して民間に委ね，より効率的かつ効果的な整備・維持管理等を行うことを目的としている。

5 事業内容

(1) 対象施設

職員宿舎，機動隊独身宿舎，音楽隊庁舎及びこれらに附属する工作物（以下「本施設」という。）

(2) 事業方式

P F I 法に基づき，特定事業を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）が，本施設の設計及び建設を行った後，県に所有権を移転し，事業期間中の維持管理等を行う B T O（Build Transfer Operate）方式により実施する。

(3) 事業期間

本事業の事業期間は，事業契約締結日から平成 40 年 3 月 31 日までとする。

(4) 事業スケジュール（予定）

ア 事業契約の締結時期	平成 18 年 12 月
イ 施設の設計及び建設	平成 19 年 1 月～平成 20 年 3 月
ウ 施設の引渡し	平成 20 年 3 月中旬
エ 施設の維持管理及び賄い	平成 20 年 4 月 1 日～平成 40 年 3 月 31 日

(5) 事業範囲

選定事業者が実施する事業範囲は次のとおりである。

ア 本施設の設計及び建設業務

- (ア) 設計業務
- (イ) 建築確認等必要な許認可等の取得業務
- (ウ) 周辺家屋影響調査・対策業務
- (エ) 電波障害調査・対策業務
- (オ) 近隣対応・周辺対策業務
- (カ) 建設業務
- (キ) 建設に伴う各種許認可申請等の手続業務
- (ク) 工事監理業務
- (ケ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

イ 完成後の県への所有権移転業務

ウ 本施設の維持管理業務

- (ア) 建物維持管理業務（点検・保守）
- (イ) 設備維持管理業務（点検・保守）
- (ウ) 経常修繕業務及び大規模修繕に係る調査等業務
- (エ) 植栽外構等維持管理業務
- (オ) 環境衛生管理・清掃業務
- (カ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

エ 賄い業務

(6) 選定事業者の収入

選定事業者の収入は、次のものからなる。

ア 本施設の設計・建設に係るサービス購入料

県は、選定事業者が実施する本施設の設計及び建設業務に係る費用について、県と選定事業者との間で締結する事業契約書（以下「事業契約書」という。）に定める額を、県への所有権移転時に一括して支払う。

イ 本施設の維持管理業務に係るサービス購入料

県は、選定事業者が実施する本施設の維持管理業務に係る費用について、施設引渡後（平成 20 年 4 月 1 日）から事業期間終了までの間、事業契約書の規程に従い、物価変動等を勘案して定める額を支払う。

ウ 賄い業務に係るサービス購入料

県は、選定事業者が実施する賄い業務に係る費用については、施設引渡後（平成 20 年 4 月 1 日）から事業期間終了までの間、事業契約書の規程に従い、物価変動等を勘案して定める額を支払う。

注) 食材費については、サービス購入料には含まず、事業契約書の規程に従い、賄い業務を実施する事業者に対して、直接、月毎に支払うものとする。

6 施設の立地条件及び概要

(1) 施設の立地条件

本施設の立地条件は次のとおりである。

建設計画地	広島県安芸郡坂町平成ヶ浜五丁目 13073-1 番
敷地面積	約 6,500 m ²
前面道路	県道 275 号 坂・小屋浦線 幅員 22.00m(5.50 × 2: 両側歩道含む)
地域地区	準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
その他の条件等	埋立地(平成8年工事完了) 地区計画(坂町平成ヶ浜地区, 工業ゾーンA)

(2) 施設の概要

本施設の概要は次のとおりである。

施設本体	職員宿舎	用途	世帯用宿舎
		宿舎規模	延床面積: 2,670 m ² (±2%以内) 戸数: 32 戸
		必要諸室	住戸 3LDK (住居面積 70 m ² 未満) 16 戸, 2LDK (住居面積 55 m ² 未満) 16 戸
	機動隊独身宿舎	用途	独身宿舎
		宿舎規模	延床面積: 1,030 m ² (±2%以内) 寮室 1 室あたり面積: 約 25 m ² 室数: 26 室 (1 室あたり 2 名収容)
		必要諸室	寮室, 寮当番室, 炊事室, 面会室, クリーニング室, 集会室, 洗濯室, 共用便所, 屋内倉庫
		その他	車庫 (床面積 97 m ² 程度)
	音楽隊庁舎	用途	庁舎
		庁舎規模	延床面積: 630 m ² (±2%以内)
		必要諸室	音楽訓練室, 調音室, 楽器庫, 事務室, 更衣室, 便所・洗面所, 湯沸室, 楽譜庫
		その他	車庫 (床面積 97 m ² 程度)
	外構施設		構内通路, 屋外排水, 植栽, 囲障など
附帯施設		駐車場, 駐輪場, 外部倉庫, ごみ置場など	

第2 本事業の評価

本事業において、「県が自ら実施する場合」と「PFI方式により実施する場合」について、定量的な面及び定性的な面から比較・検討を行うことによって、特定事業の選定に係る客観的な評価を行った。

1 コスト算出による定量的評価

(1) 県の財政負担額算定の前提条件

本事業において、「県が自ら実施する場合」の財政負担額と「PFI方式により実施する場合」の財政負担額の比較を行うに当たり、設定した主な前提条件は次のとおりである。

なお、これらの前提条件は、県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い。

区 分	県が自ら実施する場合	PFI方式により実施する場合
共通の条件	本施設の設計及び建設期間 平成19年1月～平成20年3月の1年3ヶ月 本施設の維持管理及び賄い期間 平成20年4月～平成40年3月の20年間 割引率 4% インフレ率 0%	
算定対象とする経費の主な内訳	本施設の設計、建設及び工事監理に係る費用 本施設の維持管理に係る費用 賄い業務に係る費用 起債の支払利息	本施設の設計・建設に係るサービス購入料 本施設の維持管理業務に係るサービス購入料 賄い業務に係るサービス購入料 起債の支払利息 公募費用 …等 事業者からの税収(県税)を調整
設計及び建設に関する費用	施設計画案を作成し、仕上げ材料の仕様を設定し算定した。	県が自ら実施する場合に比べて、一括発注による効率化及び民間事業者の創意工夫により一定割合の縮減が実現するものとして設定した。 縮減割合は、本事業における民間事業者に対する参画意向調査の結果等に基づいて設定した。また、SPCの設立費用、建中金利を加算した。
施設整備費に係る資金調達に関する事項	いずれも県によって実施 起債 一般財源	
維持管理及び賄いに関する費用	同種、同程度規模の類似事例の実績値を基に設定した。	県が自ら実施する場合に比べて、一括発注による効率化及び民間事業者の創意工夫により一定割合の縮減が実現するものとして設定した。 また、公租公課、SPCの利益等を加算した。

(2) 算出方法及び評価の結果

上記の前提条件を基に、「県が自ら実施する場合」と「P F I方式により実施する場合」の財政負担額を現在価値換算後で比較した結果は次のとおりである。

ここでは、県が自ら実施する場合の財政負担額を100とする指標により比較する。

県が自ら実施する場合	P F I方式により実施する場合
100	89.5

「P F I方式により実施する場合」は、「県が自ら実施する場合」に比べ、事業期間中の県の財政負担額を10.5%削減できることが見込まれる。

なお、この評価には、次の2に示す定性的評価及びリスク調整額を加味していない。

2 P F I方式により実施することの定性的評価

本事業をP F I方式により実施することにより、以下に示すような定性的な効果を期待することができる。

(1) 長期にわたる良好な建物品質の確保

本施設の設計・建設、維持管理及び賄いの各業務を一括して性能発注することにより、特に維持管理段階において施設・設備の仕様に応じた最適な保守及び修繕が行われ、長期にわたり良好な施設の品質及び性能が確保されるとともに、光熱水費や大規模修繕費等、県の直接負担分を含めたライフサイクルコストの低減を図ることが期待できる。

(2) 機能性・快適性等の向上

性能発注により民間事業者の技術的能力が十分に発揮されることで、庁舎施設としての機能性及び利便性、並びに宿舍施設としての快適性及び安全性により配慮した施設となることが期待できる。

(3) リスク分担の明確化による安定した事業運営

リスク分担について、あらかじめ発生するリスクを可能な範囲で想定し、その責任分担を県と選定事業者の間で明確にすることによって、リスク発生の抑制、リスク発生時の損失拡大の抑制の効果が見込まれるとともに、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となることから、業務目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

3 総合評価

本事業は、P F I方式により実施することにより、県が自ら実施する場合と比較して、事業期間全体を通じた県の財政負担額が10.5%縮減されることが期待できるとともに、長期にわたる良好な建物品質の確保等の定性的効果も期待できる。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、ここにP F I法第6条に基づく特定事業として選定する。