

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 条の規定に基づき，京都市立音楽高等学校移転整備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，特定事業の選定における評価の結果を公表します。

平成 18 年 8 月 17 日

京都市長 梶本頼兼

特定事業の選定について

第1 特定事業の概要

1 特定事業の名称

京都市立音楽高等学校移転整備事業（以下「本事業」といいます。）

2 事業に供される公共施設等の名称

京都市立音楽高等学校（以下「音楽高校」といいます。）

3 公共施設等の管理者

京都市長 榎本 頼兼

4 事業概要

(1) 京都市(以下「市」といいます。)では、音楽高校の教室や音楽ホール等の新校舎などとともに音楽教育関係団体、京都市立芸術大学のギャラリー等の文化、芸術関連施設等(以下「新校舎等」といいます。)を、中京区の元城巽中学校の跡地(以下「事業用地」といいます。)に整備し、音楽高校を移転する本事業を実施します。

(2) 施設整備の方針

市では、音楽高校の将来構想を策定するとともにより良い教育環境を整備することを目指し、事業用地に音楽高校の校舎、音楽ホールや体育館、教育委員会が所管する「京都市少年合唱団」、京都市立芸術大学音楽学部の音楽教育研究会である「子どもの音楽教室」等の音楽教育関係団体施設、京都市立芸術大学のギャラリー等を整備することとしています。また、明治以来の京都の学校と地域との歴史的関係を踏まえ、自治会館等の地元利用施設も併せて整備します。

都心部の貴重な公共用地として、また交通至便のよい立地条件を生かし、「京都文化芸術都市創生条例(平成18年4月制定)」、「時を超え光り輝く京都の景観づくり(中間とりまとめ)」等を踏まえ、文化、芸術の拠点施設を目指して、次の基本方針により、整備します。

ア 優れた文化芸術やかけがえのない文化財を育み引き継ぎながら、日本文化の中心として築き上げてきた京都の文化芸術を新しく創造する施設

イ 地域とあゆむ開かれた学校づくりの歴史を承継し、音楽高校の発展、創造性に寄与し、次代の教育に対応する機能性の高い施設

ウ 子どもたち、また市民にとっても魅力ある空間と音楽的にも優れた環境と音響を実現する施設

エ 市の都市景観の形成に先導的な役割を担い、また周囲の町並みよりも高い建築物であっても地域のランドマークとなるなど、地域の景観の向上に貢献する優れた建築物となるデザイン性を有する施設

(3) 事業用地の主要な立地条件

ア 所在地

中京区油小路通押小路下る押油小路町 238 番地の 1 他(元城巽中学校跡地)

イ 敷地面積

約 8,000 m²

ウ 用途地域

商業地域

エ 防火地域

御池通道路境界から 11m以内防火地域，その他準防火地域

オ 景観保全：美観地区第 2 種地域（景観法及び市街地景観整備条例規定）

(ア) 美観地区(現在の規定)

歴史的な建造物又は道路，河川，公園その他の公共の用に供する施設が重要な要素となって，特に趣のある町並みの景観を形成している地域

(イ) 主な種別基準

a 建築物の高さは 15m以下，塔屋等の高さは 6m以下

b 屋根は勾配屋根とするか又は深い軒，ひさしを設けること

c 通りに面して深い軒，ひさしが設けられるよう壁面を後退し，3 階以上の壁面は 2 階壁面より更に後退すること(ただし，幹線道路等を除きます。)

d 構造物は和風基調の意匠とすること

(ウ) 建物に係るデザイン

現在，市では，「時を超え光輝く京都の景観づくり審議会」において，美観地区における建造物に係る形態，意匠，色彩等のデザイン基準について検討しており，今後，素材，形態の特定や色彩値を導入した明確な基準(「一般基準」)や一般基準を補完し可能な限り運用方法を明らかにした裁量性を含む基準(「裁量的基準」)等の導入を図る予定をしています。

カ 都市施設等

都心部駐車場整備地区(付置義務駐車施設規定有り)

キ 指定建ぺい率

80%

ク 指定容積率

700%

(4) 施設概要

ア 新校舎等として整備する施設の概要は次のとおりとします。

イ 施設の延べ床面積については，おおむね 12,000 m²程度とします。

ウ 整備施設概要

	内容		
新校舎等	教室等	普通教室，特別教室等，和室，校長室，職員室，事務室，印刷室，保健室，会議室，放送室その他(男女別トイレ，多目的トイレ，昇降口，玄関，倉庫，エレベータ等)	
	レッスン室等	レッスン室，ソルフェージュ室，打楽器レッスン室，楽器収蔵庫等	
	体育館 (多目的ホール機能)	アリーナ，ステージ，客席，男女別更衣室，男女別トイレ，多目的トイレ，放送室，調光室，器具庫，管理室等	
	音楽ホール	客席，ステージ，調光室，音響調整室，ホワイエ，楽屋，附属諸室，リフト等	
	地元施設	自治会館	
		消防分団詰所及び消防分団器具庫	
	ギャラリー等	展示室，収蔵庫等	
多目的室	京都市少年合唱団，京都子どもの音楽教室及び施設運営者の多目的利用室		
共用スペース	共用部分	廊下，便所及び階段等の共有部分	
屋外運動場等	屋外運動場設備	運動場，テニスコート，夜間照明，防球設備，散水設備，排水設備等，倉庫，石灰庫，外構設備，男女別トイレ，放送設備等	
その他	屋外付帯施設	駐車場，駐輪場等	

5 事業者の業務概要

本事業は、「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」（以下「PFI法」といいます。）第2条第5項に規定する選定事業者（以下「事業者」といいます。）が、会社法に定める株式会社として本事業の実施を目的とする特別目的会社（以下「SPC」といいます。）を設立し、市と本事業に関する契約を締結し、新校舎等の設計，建設及び維持管理業務等を行うことを事業の内容とします。

対象となる事業の概要は、次のとおりです。

(1) 新校舎等の施設整備業務

新校舎等の設計，建設，施工監理その他これらを実施するうえで必要とされる関連業務等を行うものとします。

ア 施設整備に関する事前調査業務及びその関連業務（地質調査を含みます。）

イ 施設整備に関する設計（基本設計，音響関係等の性能検証及び実施設計）及びその関連業務（申請，手続き等及び地域住民，音楽高校教職員等との設計内容の協議を含みます。）

- ウ 施設整備に関する建設工事及びその関連業務(本事業に関する工事及び必要な調査, 対策, 申請, 手続, 検査, 所有権移転業務等)
- エ 工事監理業務(本事業に関する工事の監理)
- オ 工事による周辺家屋への影響調査及びその対策
- カ 電波障害調査(テレビ, 携帯電話等の電波障害)及びその障害復旧対策
- キ 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- ク 建物周辺の外構整備及び植栽整備業務
- ケ 屋外運動場及び付帯施設の整備
- コ その他アからケまで本事業を実施するうえで必要とされる業務

(2) 新校舎等の維持管理業務

- ア 建物保守管理業務(点検, 保守, 修繕, 更新その他一切の保守管理業務を含みます。)
- イ 設備保守管理業務(設備運転, 監視, 点検, 保守, 修繕, 更新その他一切の保守管理業務を含みます。)
- ウ 外構施設保守管理業務(点検, 保守, 修繕, 更新その他一切の保守管理業務を含みます。)
- エ 清掃業務(建築物内, 外部及び敷地内の清掃業務)
- オ 保安警備業務(機械警備及び有人警備の併用を想定)
- カ 環境衛生管理業務
- キ 植栽管理業務
- ク 光熱水費の計量及び使用料の徴収業務
- ケ 新校舎等の楽器保管庫, 美術品収蔵庫等の温度及び湿度管理
- コ その他施設の維持管理業務を行ううえで必要とされる業務

(3) 運営等の業務

音楽高校の学校教育については, 音楽高校が行い, また, 少年合唱団, 子どもの音楽教室, ギャラリー等の運営に関しては, それぞれの関係団体等を所管する市の所管局, 課, 音楽高校及び京都市立芸術大学の者が連携して行うものとしてします。

6 事業方式

本事業の事業方式は, P F I 法に基づき, S P C を本事業の新校舎等の原始取得者とし, 新校舎等の設計及び建設を行った後, 新校舎等を未使用のまま市に引渡し, 事業期間中における新校舎等の維持管理業務等を行う, いわゆる B T O (Build-Transfer-Operate)方式により本事業を実施します。

7 事業期間

本事業の事業期間は, 事業契約締結日から平成 36 年 3 月 31 日までとします。
なお, 施設の維持管理期間は, S P C から市に新校舎等の引渡しを受ける日の

翌日（平成 21 年 2 月 1 日を予定）から平成 36 年 3 月 31 日までとします。

8 事業予定

- (1) 設計及び建設期間 平成 19 年 6 月から平成 21 年 1 月末まで
なお、建設期間は新校舎等を対象とした期間であり、屋外運動場等の整備については、平成 21 年 6 月末までに完工して市に引き渡すものとします。
- (2) 施設(新校舎等)の引渡し日 平成 21 年 1 月 31 日
- (3) 施設(新校舎等)の供用開始日 平成 21 年 2 月 1 日
- (4) 維持管理業務の期間 平成 21 年 2 月 1 日から平成 36 年 3 月 31 日まで

第2 市が自ら事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価

1 評価の方法

本事業を特定事業として選定するかどうかについては、次の項目に基づいて評価しました。

- (1) ライフサイクルコストの比較算出による定量的な評価
- (2) 事業期間中における市の財政負担の縮減可能性の評価
- (3) 定性的要因に関する客観的な評価
- (4) 事業者に移転可能なりスクの評価

2 ライフサイクルコストの比較算出による定量的評価の結果

本事業において、市が、自ら実施する場合とPFI方式により実施する場合の比較を行うに当たり、その前提条件を次のとおり設定しました。

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、実際の本事業の実施に関する応募者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもありません。

(1) ライフサイクルコスト算定の前提条件

項目	ア 市が自ら実施する場合	イ PFI方式により実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	(ア) 設計費 (イ) 建設費 (ウ) 工事監理費 (エ) 維持管理費 (オ) 地方債の返済に要する費用(金利分)	(ア) サービス対価 ・設計費 ・建設費 ・工事監理費 ・維持管理費 (イ) アドバイザー委託費
共通の条件	(ア) 事業期間 平成19年度から平成35年度 (設計及び建設期間2ヶ年、維持管理期間15年2ヶ月) (イ) 施設規模 延べ床面積 おおむね12,000㎡程度 (ウ) 物価変動は考慮しない (エ) 割引率 3%	
資金調達に関する事項	(ア) 一般財源 (イ) 地方債 据置5年 償還年数20年	(ア) 出資金(資本金) (イ) 民間金融機関借入 償還年数15年(施設引渡し年度に一定額を支払い)
設計、建設、工事監理、維持管理業務等に関する費用	市における類似施設の実績経費及び近年の参考経費等を勘案して算定	市が直接実施する場合に比べて、一括発注による効率化が図られ、事業者の創意工夫の発揮により、一定割合の縮減が実現するものとして算定

(2) 評価の結果

ライフサイクルコスト算定の前提条件を基に、市が自ら実施する場合とPFI方式により実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出した総額を、現在価値換算額で比較しました。

この結果、本事業を市が自ら実施する場合に比べ、PFI方式により実施する場合には、事業期間中の財政負担額が約5%削減されるものと見込まれます。

3 事業期間中における市の財政負担の縮減可能性の評価の結果

市が自ら実施した場合は、短期間に施設整備等の初期投資費用を計上することとなるのに対し、PFI方式で行う場合は、本施設の設計、建設及び維持管理業務等に要する財政負担を縮減し、毎年一定額をサービス対価として事業者を支払うことから、財政支出を平準化することが可能になります。

4 定性的要因に関する客観的な評価

本事業をPFI方式により実施した場合は、効率的かつ効果的な事業の達成による財政負担の縮減の可能性といった定量的な効果に加え、次のような定性的な効果が期待できます。

(1) 効率的、効果的な事業の実施

PFI方式により実施した場合は、設計、建設及び維持管理業務等を一括して事業者が担うため、業務ごとに発注する場合と比較して、事業者の専門的な知識や創意工夫により、各業務を連携して効率的に行うことが可能となり、その結果、効果的な事業の実施が見込まれます。

(2) 施設環境の向上

設計、建設、維持管理業務等の一貫したサービスの提供により、機能的でデザイン性にも優れ、音響性能を確保した新校舎等の施設建設が行われ、維持管理業務等におけるサービスの向上、また、費用の最小化を視野に入れた事業の実施が可能になるものと期待できます。

(3) リスク分担の明確化による安定した事業運営

本事業の計画段階において、あらかじめ発生するリスクを可能な範囲で想定し、その責任分担を市と事業者との間で明確にすることによって、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、業務目的の円滑な遂行や安定した事業の確保が期待できます。

5 事業者に移転可能なリスクの評価

(1) 市が直接実施する場合と比較してPFI方式により実施する場合は、リスクの一部を事業者に移転して実施することになるため、移転するリスクを定量化した上で財政負担の見込額として考慮することが望ましいと考えられますが、現実的には十分な根拠に基づくデータの集積がなされていないため、定性的評

価にとどめています。

- (2) P F I方式により実施する場合に事業者が負担するリスクは、市よりも効果的かつ効率的に管理可能であるものを対象としており、事業者が有するノウハウを活かすことで、リスク顕在化の抑制、顕在時被害額の抑制等の定性的効果が期待できます。

6 総合評価の結果

本事業は、定量的評価において、P F I方式により実施することにより、市が自ら本事業を実施する従来方式の場合と比較して、事業期間を通じた本市の財政負担額が約5%削減されることや財政負担の平準化が見込まれます。また効果的かつ効果的な事業の推進、施設環境の向上やリスク分担の明確化による安定した事業運営やリスクの移転等の定量化できない定性的効果についても期待できます。

以上の評価の結果、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られるため、本事業をP F I法第6条に基づく特定事業として選定します。

(教育委員会事務局指導部音楽高校改革推進・建設室)