

府中市告示第109号

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、府中市市民会館・中央図書館複合施設整備事業を特定事業として選定しましたので、PFI法第8条の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果をここに公表します。

平成16年12月13日

府中市長 野 口 忠 直

特定事業の選定について

第1 事業概要

府中市市民会館・中央図書館複合施設整備事業(以下「本事業」という。)は、P F I法に基づき、選定事業者が新たに府中市市民会館・中央図書館複合施設の設計・建設及び維持管理並びに運営の一部を行うことを事業の範囲とする。選定事業者の業務範囲を超える運営業務については、府中市(以下「市」という。)が行う。

1. 施設整備概要

施設名称：府中市市民会館・中央図書館複合施設

施設規模：約 13,500 m²程度(地下駐車場含む)

施設の立地条件

| | |
|--------|--|
| 名称 | 府中市市民会館・中央図書館複合施設 |
| 地番 | 府中市府中町2丁目24番地 |
| 所有 | 市(行政財産) |
| 現況 | 現府中市市民会館 |
| 敷地面積 | 約 5,862.95 m ² |
| 敷地前面道路 | 東側：6.0m 西側：6.0m 南側：12.0m 北側：12.0m |
| 区域 | 都市計画区域(市街化区域) |
| 用途等 | 第一種中高層住居専用地域 第2種高度地区 建ぺい率：70% (標準建ぺい率60%+角地割増10%) 容積率：200% |
| 防火指定 | 準防火地域 |

2. 事業内容

対象となる事業の範囲は、次のとおりとする。

1) 施設整備業務

事前調査業務

設計（基本設計、実施設計）業務

施工業務（附带設備（空調・エレベータ・電気・給排水等）工事業務を含む）

什器・備品等調達・設置業務

工事監理業務

建設に伴う申請等の業務

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

什器・備品等保守管理業務

外構施設・駐車場保守管理業務

清掃業務

警備業務

3) 運営業務

市民会館運営業務の一部

中央図書館運営業務の一部

レストラン運営業務

（参考）市が直接行う業務

中央図書館運営業務の一部

現市民会館の解体業務

（解体業務予定期間：平成17年9月～平成18年6月）

なお、市民会館の主な運営業務は、指定管理者が行う予定。

3. 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、選定事業者は市が所有権を有する土地に新たに施設を設計、建設した後に、市に施設を引き渡し、事業期間中に係る維持管理及び運営の一部業務を実施するBTO（Build, Transfer and Operate）方式とする。

土地は、市の行政財産とし、建設期間は、選定事業者が無償で使用することができる。

第2 市が自ら事業を実施する場合とP F I方式により実施する場合の評価

1. コスト算出による定量的評価

(1) 算出に当たっての前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合の市の財政負担額とP F I方式により実施する場合の市の財政負担額の比較を行うにあたり、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ない。

| | 市が自ら実施する場合 | P F I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 | 開業費 (1) 人件費 (2) 設計監理費 建設費等 (1) 建築工事費 (2) 昇降機設置費 (3) 建築設備工事 (4) 備品調達費 (5) 初期システム費 維持管理費 (1) 施設保守管理 (2) 清掃 (3) 警備 (4) 植栽 修繕費 運営費 (1) 人件費 (2) システム費 | 開業費 (1) 人件費 (2) 設計監理費 (3) SPC の設立に必要な経費等 建設費等 (1) 建築工事費 (2) 昇降機設置費 (3) 建築設備工事 (4) 備品調達費 (5) 初期システム費 維持管理費 (1) 施設保守管理 (2) 清掃 (3) 警備 (4) 植栽 修繕費 運営費 (1) 人件費 (2) システム費 租税公課 SPC の運営に必要な経費 モニタリング費 |

| | 市が自ら実施する場合 | P F I方式により実施する場合 |
|---------------------|---|--|
| 共通条件 | 調査・設計・建設期間 23ヶ月（平成17年12月～19年10月） 維持管理運営期間 15年（開業準備期間含む） 施設規模 建物床面積：約13,500㎡ インフレ率 0% 割引率 4% | |
| 設計・建設・維持管理・運営に関する費用 | 市内における類似公共施設の実績及び近年の物価水準等に基づき算定 | 設計・建設・維持管理の一括発注による効率化がはかられ、また性能発注によって選定事業者の創意工夫が発揮されることによるコスト縮減を想定 |
| 資金調達に関する事項 | 起債 一般財源 | 自己資金 銀行借入 |

(2) 算出方法及び評価の結果

上記の前提条件を基に、市が自ら実施した場合の市の財政負担額とP F I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、現在価値換算額で比較した。

この結果、本事業を市が自ら事業を実施する場合に比べ、PFI方式により実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額が約7%削減されるものと見込まれる。

2. P F I方式により実施することの定性的評価

本事業においてP F I方式を用いた場合、市の財政の効率的使用（V F M）の達成によるコスト削減の可能性といった定量的な効果に加え、以下のような定性的な効果が期待できる。

(1) 効率的な維持管理の実施

本事業はP F I方式を用いることにより、設計・建設・維持管理から運営（一部）業務までを一括して選定事業者任せのため、各業務毎に発注する場合と比較して効率化がはかられ、結果かかる費用の最小化を視野に入れた整備が可能になる。また、併せて選定事業者の創意工夫が発揮されるものと

して期待できる。

(2) 市民サービスの向上

P F I方式によるサービスの提供は、設計・建設・維持管理から運営（一部）までの一貫した体制の採用によって、施設の利用しやすさや機能性の向上が期待でき、またこのことについて新しい時代に対応した市民サービスの提供も期待できる。

(3) リスク分担の明確化による安定した事業運営

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想定し、その責任分担を市及び選定事業者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運営の確保が期待できる。

(4) 財政支出の平準化

市が自ら実施した場合、短期間に市の予算に初期投資費用を計上することとなるのに対し、P F I方式で行う場合、サービスの対価として毎年一定額を支払うことから、財政支出を平準化することが可能になる。

3 . 総合的評価

本事業は、P F I方式にて実施することにより、市が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において約7%の財政負担額の削減率が達成されることが見込まれる。また、定量化できない多く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。

以 上