

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 条の規定により、（仮称）新文化センター整備運営事業を特定事業として選定しましたので、同法第 8 条の規定により、特定事業の選定における評価結果を公表します。

平成 18 年 7 月 31 日

稲城市長 石川 良一

## 特定事業の選定について

### 第 1 特定事業の名称

（仮称）新文化センター整備運営事業

### 第 2 評価の結果

（仮称）新文化センター整備運営事業（以下「本事業」という。）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（平成 11 年法律第 117 号、以下「P F I 法」という。）に基づく事業（以下「P F I 事業」という。）として実施することにより、稲城市（以下「本市」という。）が自ら本事業を実施する場合と比べて、事業期間を通じた本市の財政負担額を約 9 % 縮減することが期待できるとともに、効果的かつ効率的な事業実施、安定的サービス水準の確保等、定性的な事項についても効果が認められた。

以上の結果、本事業を P F I 事業として実施することが適切であると認められるため、特定事業として選定する。

### 第 3 評価の内容

#### 1. 評価の方法

本事業を P F I 事業として実施することにより、事業期間を通じた本市の財政負担の縮減を期待できること及び本市が提供を受けるサービスの向上を期待できることを選定の基準とした。

本市の財政負担見込額の算定に当たっては、P F I 事業者からの税収その他収入等を調整する等の適切な調整を行い、事業期間にわたる本市の財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行った。また、本市が提供を受けるサービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととしたが、定量化が困難な場合には客観性を確保したうえで定性的な評価を行った。

## 2. 定量的評価

### (1) 前提条件

本事業を、本市が自ら実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担見込額の算定にあたり設定した主な前提条件は表 1 のとおりである。

ここで、財政負担見込額の比較にあたっては、PFI事業の範囲とPFI事業として実施する場合においても、本市が直接費用負担する範囲とを併せた総額をもって評価するものとした(図 1 参照)。また、入札の対象となる範囲は、PFI事業の範囲と等しく、具体的な費用項目は表 1 に示すとおりである。

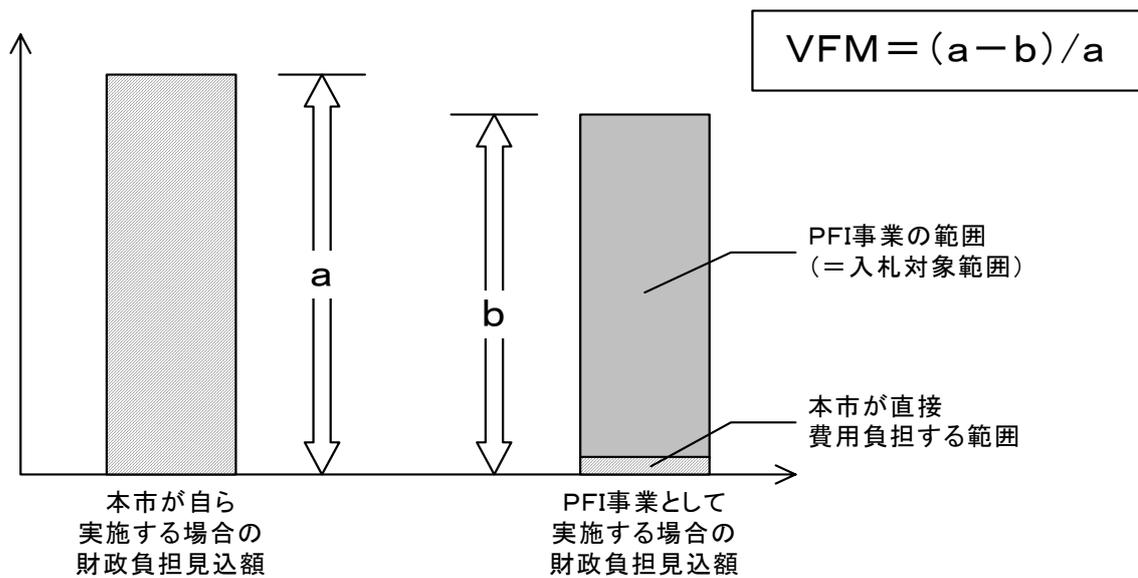


図 1 本事業におけるVFMの算定範囲

表 1 財政負担見込額の算定条件

<凡例> ●：PFI事業の範囲に含まれる項目，○：本市が直接費用負担する範囲に含まれる項目，\*：消費税込み

		本市が自ら実施する場合		PFI事業として実施する場合	
		項目	設定値	項目	設定値
事業概要		事業期間	約 22 年（建設約 2 年，運営 20 年）	事業期間	同左
		施設規模	延床面積約 4,200 m <sup>2</sup> （生涯学習・コミュニティ施設：約 360 m <sup>2</sup> 、児童・青少年施設：約 400 m <sup>2</sup> 、図書施設：約 350 m <sup>2</sup> 、ホール施設：約 1,270 m <sup>2</sup> 、市役所出張所施設：約 100 m <sup>2</sup> 、等）	施設規模	同左
		所有形態	本市所有	所有形態	PFI事業者所有
本市の財政負担の内訳	設計・建設	本施設の設計・建設に係る費用*	・類似事例における実績値に基づき設定した。 ・落札率、公共単価見直しを考慮した。	●サービス対価 A*	・本市が自ら実施する場合に比べて、一定のコスト縮減効果が実現するものとして設定した。 ・PFI事業者側のアドバイザー委託料、支払い利息、プロジェクトファイナンス手数料、SPC設立費用等を含む。
		資金調達	・借入金，一般財源等により上記と同額を資金調達する。 ・借入金は，20年返済（うち2年据置），元利均等払いとする。	●資金調達	・SPC構成員による出資金 ・民間融資
		—	—	○アドバイザー委託料*	・実績値に基づき設定した。
	維持管理	本施設の維持管理に係る費用*	・市内既存施設における実績値、統計資料及び事業費調査(見積)に基づき設定した。 ・開館前に必要な費用を含む。	●サービス対価 B*	・本市が自ら実施する場合に比べて、一定のコスト縮減効果が実現するものとして設定した。 ・開館前に必要な費用，光熱水費(電気、ガス、水道、電話代)のうち市役所出張所施設以外に係る費用、左記業務の実施にあたり必要なSPC経費及び利益等を含む。
		運営	本施設の運営に係る費用*	・市内既存施設における実績値、統計資料及び事業費調査(見積)に基づき設定した。	●サービス対価 C*
	図書館情報システムに係る費用*		・事業費調査(見積)に基づき設定した。	○図書館情報システム委託料*	同左

<凡例> ●：PFI事業の範囲に含まれる項目，○：本市が直接費用負担する範囲に含まれる項目，\*：消費税込み

	本市が自ら実施する場合		PFI事業として実施する場合	
	項目	設定値	項目	設定値
共通事項	割引率	4.0%	割引率	同左
	物価変動	インフレ率は考慮しない。	物価変動	同左
	—	—	PFI事業者の採算性	自己資本比率 20%とした場合を想定し EIRR > 5.0%を満足するよう各サービス対価を設定した。

## (2) 算定結果

上記前提条件の下で本市の財政負担見込額の算定を行った結果、本事業をPFI事業として実施する場合、本市が自ら実施する場合（表2参照）と比べて、事業期間を通じた本市の財政負担額を約9%（リスク調整後）縮減できるとの結果が得られた。

なお、リスク調整については、建設に係るコストオーバーランリスクについて類似事例における実績値に基づき考慮した。さらに、施設保有リスクについて既存統計資料に基づき考慮した。

表2 本市が自ら実施する場合の財政負担見込額の内訳

項目	金額（現在価値換算後）	割合
本市が自ら実施する場合（a） （リスク調整値込み）	4,824百万円	100
PFI事業として実施する場合（b）	4,376百万円	91
財政負担見込みの軽減額（a-b）	448百万円	9

## 3. 定性的評価

本事業をPFI事業として行うことにより、次の効果が期待できる。

- ① 施設の設計、建設、維持管理及び運営を一括発注、性能発注を行うことにより、民間事業者の経営能力、技術力、経験等が十分に発揮され、効果的かつ効率的な事業実施が可能となる。
- ② 要求水準書に基づく定期的なモニタリングを実施することにより、安定的サービス水準の確保を図ることができる。
- ③ 技術革新や情報化、多様化する市民ニーズに即した民間事業者の斬新で柔軟な発想、最新技術の導入等をはじめ、付帯事業の提案実施などにより市民サービスが向上する。