

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 7 条第 1 項の規定により、（仮称）新文化センター整備運営事業（以下、「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下、「P F I 事業者」という。）を選定しましたので、同法第 8 条の規定により、P F I 事業者の選定における評価結果を公表します。

平成 19 年 2 月 13 日

稲城市長 石川 良一

P F I 事業者の選定について

第 1 事業の概要

1. 事業名称

（仮称）新文化センター整備運営事業

2. 事業の対象となる公共施設等の名称

（仮称）新文化センター

3. 公共施設等の管理者等

稲城市長 石川 良一

4. 事業目的

本事業は、稲城市（以下、「本市」という。）全域の新たな「であい・ふれあい・まなびあい」の複合型施設として子どもからお年寄りまで多くの市民が集い、ふれあいを深めながらさまざまな活用が可能な新たな魅力ある文化センターの整備を目指している。

（仮称）新文化センターは、「コミュニティの拠点」「生涯学習の拠点」「青少年健全育成の拠点」の 3 点を基本的事項とし、生涯学習・コミュニティ、ホール、児童・青少年、図書館のそれぞれに関する公共サービスを提供し、また、P F I 事業者提案となる付帯事業も併せて誘導することにより、若葉台駅前の新たな拠点形成を目指すものである。

本市は、本事業を P F I 事業として施設整備、維持管理及び運營業務を一体的・長期的に P F I 事業者を実施させることにより、本市の財政縮減のほか、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る市民サービスの向上を期待する。

5. 事業概要

(1) 整備施設

本事業で整備する施設は、以下に示す公共施設（以下「本施設」という。）及び民間施設（以下、本施設と民間施設を総称して「合築施設」という。）とする。

① 本施設

ア 生涯学習・コミュニティ施設

イ 児童・青少年施設

ウ 図書施設

市立図書館分館。「図書館法」（昭和 25 年法律 118 号）第 2 条に定める地方公共団体が設置する施設

エ ホール施設

オ 市役所出張所施設

カ その他サービス施設

※本市は上記のうち、オを除く部分について「地方自治法」（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条に定める公の施設に位置付ける予定である。

② 民間施設

収益事業を目的とする P F I 事業者による任意提案施設

(2) P F I 事業者の業務範囲

P F I 事業者は本事業敷地に新たに本施設を建設し、維持管理及び運営業務を実施することを業務の範囲とする。P F I 事業者の業務の詳細は以下の通りである。

ア 本施設の設計、建設に関する業務

- a. 本施設の設計業務
- b. 本施設の建設業務
- c. 本施設の工事監理業務
- d. 建築確認申請等の手続業務及び関連業務
- e. 備品の調達業務

イ 本施設の維持管理に関する業務

- a. 本施設の保全業務
- b. 本施設の修繕業務
- c. 舞台設備の保全及び修繕業務
- d. 駐車場及び駐輪場保全及び修繕業務
- e. 備品の保全及び修繕業務
- f. 本施設の清掃業務
- g. 本施設の警備業務
- h. 外構・植栽の保全及び修繕業務
- i. 諸経費

ウ 本施設の運営に関する業務

- a. 本施設全体に関するサービス
- b. 生涯学習・コミュニティ、ホール、児童・青少年に共通するサービス
- c. ホールに関するサービス
- d. 児童・青少年に関するサービス
- e. 図書館に関するサービス

エ P F I 事業者が独立採算で行う付帯事業

(3) 事業期間

本事業の事業期間は本市が P F I 事業者と締結する P F I 事業契約（以下「事業契約」という。）の締結日から以下に示す合計約 22 年間とする。

ア 本施設の設計，建設及び開館準備に係る約 2 年間

イ 本施設の開館から 20 年間

(4) 事業方式

本事業は，P F I 事業者が本施設を設計・建設し，所有，維持管理及び運営を行った後，施設の所有権を本市に譲渡する方式（BOT（Build , Operate , Transfer））により実施することとし，その詳細は，次のとおりである。

ア 本市は，P F I 事業者に，P F I 法第 1 1 条の 2 第 7 項の規定に基づき，民間施設の対象となる本事業敷地を有償で貸付ける。

イ P F I 事業者は，本事業敷地に自らの資金で合築施設を設計・建設する。

ウ P F I 事業者は，事業期間中，合築施設を所有し，事業契約に従い，合築施設の維持管理及び運営に関する業務を行う。

エ 事業期間終了後，P F I 事業者は本施設を本市に所有権移転する。

オ 事業期間終了時の民間施設の取扱いについては，原則 P F I 事業者の負担で解体撤去し，又は P F I 事業者は解体・撤去に代えて，本市の承諾を得たうえで民間施設を本市に無償で譲渡することができる。なお，P F I 事業者（又は P F I 事業者の地位を引き継ぐ第三者）が継続を希望し，本市が必要と認めるときは P F I 事業者は継続使用ができる。

6. 費用の負担

① 本市は，P F I 事業者が実施する以下の業務への対価（以下，「サービス対価」という。）を P F I 事業者を支払う。

ア 本施設の設計，建設に関する業務

イ 本施設の維持管理に関する業務

ウ 本施設の運営に関する業務

- ② P F I 事業者が独立採算で行う付帯事業については、当該事業に係る一切の費用を P F I 事業者が負担する。

7. 本事業のスケジュール

本事業実施のスケジュール（予定）は以下のとおりである。

- | | |
|-----------|--------------------------|
| ① 事業契約の締結 | 平成 19 年 7 月 |
| ② 設計・建設期間 | 平成 19 年 7 月～平成 21 年 8 月 |
| ③ 施設竣工 | 平成 21 年 8 月 18 日 |
| ④ 開館準備業務 | 平成 19 年 8 月～平成 21 年 10 月 |
| ⑤ 開館 | 平成 21 年 10 月 18 日 |
| ⑥ 維持管理業務 | 平成 21 年 10 月～平成 41 年 9 月 |
| ⑦ 運營業務 | 平成 21 年 10 月～平成 41 年 9 月 |

8. 事業期間終了時の措置

本事業期間の終了に際して P F I 事業者は本施設及び本施設内の設備及び備品（本市が整備したものを除く）について、通常の業務に支障をきたさない良好な状態で本市に無償で引き渡すものとし、事業期間終了前に本市は設備・備品について P F I 事業者が行うべき修繕・更新の必要性を判断する。

また、民間施設の引き渡し状態については、事業期間満了の 3 年前より本市と P F I 事業者が協議を行い決定する。

第 2 PFI事業者の募集及び選定

1. P F I 事業者の募集及び選定方法

P F I 事業者には本事業の設計、建設、維持管理及び運営に関する専門的な知識やノウハウが求められるため、事業者選定にあたっては総合評価一般競争入札を採用し、入札価格のほか、施設計画、維持管理・運営計画の提案内容、本市の要求水準との適合性並びに資金計画及びリスク分担を含む事業計画の妥当性・確実性等の各面から総合的に評価するものとした。

なお、落札者を決定するための基準は、平成 18 年 9 月 29 日公表の「落札者決定基準」に定めた。

2. 審査委員会の設置

審査は、学識経験者等の外部委員及び本市の職員から構成する（仮称）新文化センター整備運営事業に関する PFI 事業者審査選定委員会（以下、「審査委員会」という。）を設置して行った。

3. P F I 事業者の募集及び選定の手順

P F I 事業者の募集及び選定の手順は下記の通りである。

① 実施方針の公表	平成 18 年 5 月 15 日
② 実施方針に関する質問・意見の受付	平成 18 年 5 月 15 日～5 月 24 日
③ 実施方針の変更	平成 18 年 7 月 24 日
④ 特定事業の選定・公表	平成 18 年 7 月 31 日
⑤ 入札公告及び入札説明書の配布	平成 18 年 8 月 4 日
⑥ 入札説明書等に関する質問受付（第 1 回）	平成 18 年 8 月 21 日
⑦ 入札説明書等に関する質問回答公表（第 1 回）	平成 18 年 9 月 4 日
⑧ 追加資料の公表	平成 18 年 9 月 4 日
⑨ 入札説明書等に関する質問受付（第 2 回）	平成 18 年 9 月 14 日
⑩ 入札説明書等に関する質問回答公表（第 2 回）	平成 18 年 9 月 29 日
⑪ 入札説明書（変更）等の公表	平成 18 年 9 月 29 日
⑫ 設計、建設に関する業務要求水準の再変更	平成 18 年 10 月 4 日
⑬ 参加表明の受付	平成 18 年 10 月 16 日
⑭ 提案書受付	平成 18 年 10 月 31 日
⑮ 落札者の決定	平成 19 年 1 月 12 日
⑯ 仮契約締結	平成 19 年 4 月末（予定）
⑰ 事業契約締結	平成 19 年 6 月末（予定）

4. P F I 事業者の選定結果

表 1 に示す 2 グループから参加表明を受け付け、落札者は株式会社エヌ・ティ・ティ・データを代表企業とするグループとなった。

なお、落札者決定までの経緯の詳細は審査委員会がまとめた「(仮称) 新文化センター 整備運営事業 審査委員会報告」に示す。

表 1 応募グループと落札者

応募者 番号	落 札	代表企業	構 成 員
3	◎	株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	株式会社 佐藤総合計画 松井建設 株式会社 株式会社 京王設備サービス 株式会社 ジェイコム
5		スターツコーポレーション株式会 社	株式会社 昭和設計 株式会社 熊谷組 スターツCAM 株式会社 スターツアメニティ 株式会社 株式会社 共立 株式会社 小学館プロダクション 丸善 株式会社

第 3 選定事業の評価

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 事業者からの税込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 P F I 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 2 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、P F I 事業の範囲と P F I 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。また、入札の対象となる範囲は、P F I 事業の範囲と等しく、具体的な費用項目は表 2 に示すとおりである。

表 2 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 ² （生涯学習・コミュニティ施設：約 360 m ² 、児童・青少年施設：約 400 m ² 、図書施設：約 350 m ² 、ホール施設：約 1,270 m ² 、市役所出張所施設：約 100 m ² 、等）		施設規模	延床面積約 4,641 m ² （生涯学習・コミュニティ施設：約 396 m ² 、児童・青少年施設：約 458 m ² 、図書施設：約 456 m ² 、ホール施設：約 1,498 m ² 、市役所出張所施設：約 103 m ² 、等）	
	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*	・PFI事業者の事業計画に基づき設定した。 ・PFI事業者側のアドバイザー委託料，支払い利息（短期借入），SPC設立費用を含む。	
		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。	●サービス対価 A*	・PFI事業者の事業計画に基づき設定した。	
		—	—	○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。	●サービス対価 B*	・PFI事業者の事業計画に基づき設定した。	
		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*	・PFI事業者の事業計画に基づき設定した。
			開館記念事業基本事業及び自主事業に関する業務 図書館資料費	・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*	同左
		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	
(歳入)	施設利用料	・当該類似施設に基づき設定した。	○施設利用料	同左		
	—	—	○市民税 ○固定資産税等	地方税法に基づく。		
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	PFI事業者の事業計画に基づき設定した。		

(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と比べて、事業期間を通じた本市の財政負担額を約11%（リスク調整後）削減できるとの結果が得られた（表3参照）。

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3 本市の財政負担見込額の比較

費用の範囲	金額（現在価値換算後）	割合（本市が自ら実施する場合に対する比率）
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)	4,298 百万円	89%
PFI事業を実施することによる 財政負担見込みの軽減額(a-b)	526 百万円	11%

3. 定性的評価

PFI事業者の事業計画に基づき本事業を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期待できる。
- 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。