

A案、B案について文化財保存性、建築基準法への対応、構造診断と改修案を検討した結果、今後の検討においてはB案を基準に検討を進めるものとした。

N案			別添資料		5階合計	
 NPO活動スペース 182.73㎡	 レストラン(2階) 185.73㎡	 倉庫 44.75㎡	レストラン	300.98㎡	1階 305.70㎡	
 公共の用途・空室(10㎡)	 レストラン(1階) 74.22㎡	 倉庫 145.02㎡	公共空間(整理・空室)	44.75㎡		
 倉庫 254.1㎡	 倉庫(空室)に転用 30.71㎡		NPO活動スペース	182.73㎡		
					合計 498.43㎡	
N案			別添資料		5階合計	
			倉庫(空室)に転用		337.78㎡	
			倉庫(空室)に転用		223.43㎡	
			倉庫(空室)に転用		561.21㎡	

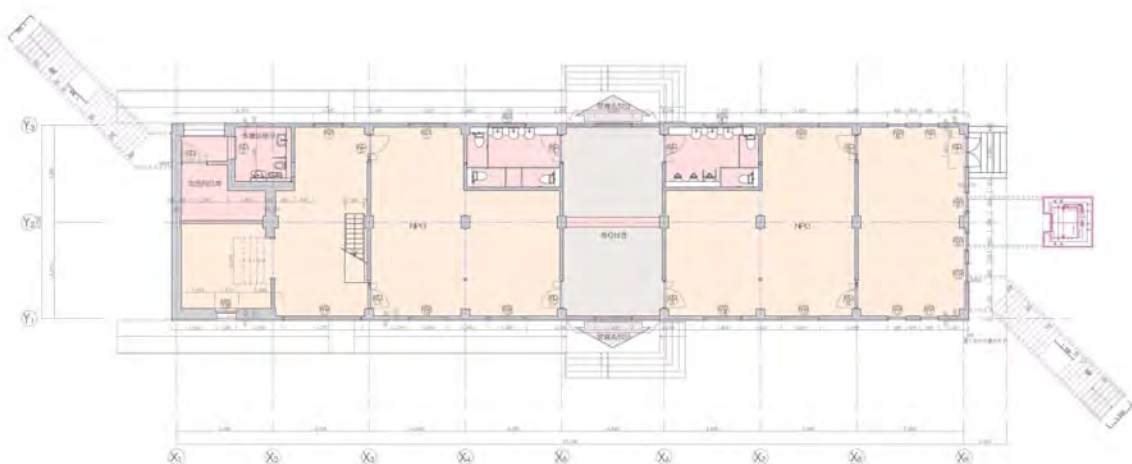


図 11 1階平面図 (B案)



図 12 2階平面図 (B案)

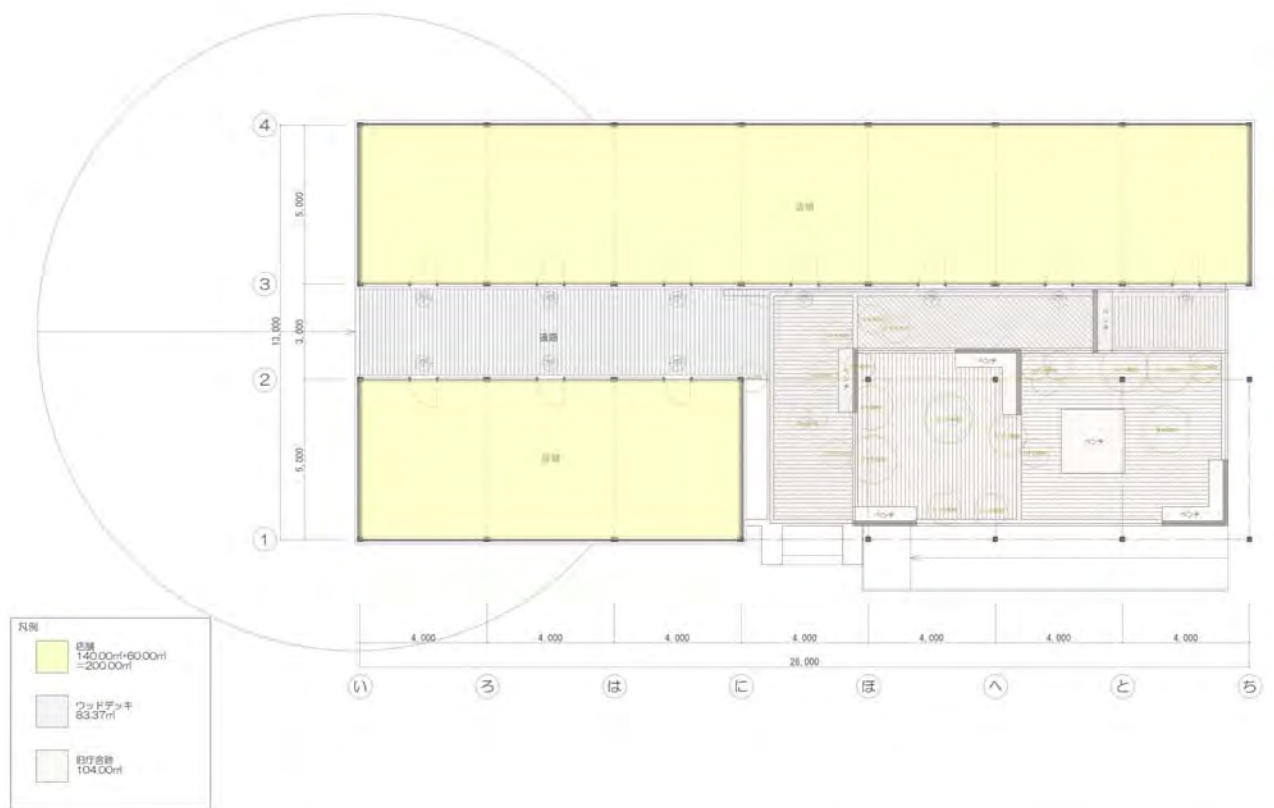


図 13 店舗棟平面図

(3)概算事業費

歴史的建造物の復元については基本構想の結果を基に概算事業費を算定した。なお、一般的な建築とは異なり標準的な歩掛や実績を元にした統計データ等がない為、(仮称)桑ハウスと店舗棟を分けて算定した。

表 4 概算事業費

費目	概算事業費(千円)			備考
	(仮称)桑ハウス	店舗棟	合計	
調査費	12,300	5,891	18,191	
設計費(建築)	12,300	4,923	17,224	
設計費(土木)	-	967	967	
工事費(建築)	189,237	75,745	264,981	
工事費(土木)	-	9,673	9,673	
工事監理費(建築)	6,623	2,651	9,274	
工事監理費(土木)	-	484	484	
工事費合計	220,461	100,333	320,794	
維持管理運営費(年間)	10,281	4,339	14,620	独立採算施設を除く
施設使用料収入(年間)	2,400	1,659	4,059	

(4)事業手法の検討

官民連携手法の特徴を整理し、本事業との関連性の特徴について検討、事業手法の具体的な比較検討の対象とする事業手法を抽出し、検討を行うこととした。

表 5 各種官民連携手法と本事業との関連性

事業手法	本事業との関連性		備考
	メリット	デメリット	
従来方式	伝統的技術以外の業務は通常の公共事業であり、発注経験が豊富。建設資金は事前に全額を予算計上する必要がある	一連の発注業務を直営で実施するため、発注業務数が多くなる。伝統的技術を直営で委託発注する必要がある。建設資金平準化はできない。	実施可能 ○
PFI	民間に一括して実施させることで市のリスクが軽減される 建設資金の平準化ができる	伝統的技術は性能発注になじみにくい。全業務を一括で行うためには、運営マネジメント能力のある代表企業が必要となる	全業務一括以外の各業務の組み合わせでも実施可能 ○
公共施設運営権制度	運営の大半は民間の独立採算事業であり、同制度の趣旨に適合しており、民間ノウハウの発揮による効果が期待できる。	現在試行されている空港事業等と比べて事業規模が圧倒的に小さく、発注手続きの負担が大きい。	運営部分のみ実施可能であるが規模が小さすぎる △
DB	伝統的技術以外では、民間のノウハウの発揮が期待できる。	伝統的技術は品質確保のリスクがある。維持管理運営は含まれない	店舗棟の設計・建設だけの適用となりなじみにくい ×
DBO	民間に一括して実施させることで市のリスクが軽減される	特殊な機械設備等と異なり、民間の一括ノウハウが不可欠な事業ではない	建設と運営の一体はメリットにならない ×
包括的管理委託	サービス購入型の維持管理・運営業務に適用される	独立採算による民間の収益事業はできない。設計・建設は対象としない	本事業とはなじまない ×
指定管理者制度	維持管理・運営業務に適用。料金徴収制度で民間の収益事業の実施が可能。市の発注経験が多く、発注手続きに慣れている	設計・建設業務は別事業となる。公募による事業提案等の行政判断の公平性・透明性の確保が必要。	維持管理・運営業務を設計・建設業務と分離することで実施可能。 ○
民設公営	市の建設資金負担がない。民間が社会貢献として文化財保全事業を実施する場合は効果がある。	民間が(仮称)桑ハウスを社会貢献として実施する可能性はない。	現時点では不可能。 ×
民設民営	市の建設資金負担がない。民間が社会貢献として文化財保全事業を実施する場合は効果がある。	民間が(仮称)桑ハウスを社会貢献として実施する可能性はない。	現時点では不可能。 ×

表 6 想定される事業スキームと特徴

事業スキーム	考え方	特徴	
		メリット	デメリット
A	全業務を一括して実施する	全業務を一括して行うことで、事業全体の統一感と独立採算事業施設使用料収入が期待される	設計・建設業務と、維持管理・運営業務の内容が大きく異なる事業を一括してマネジメントできる事業者が存在するかというリスクがある
B	「設計・建設業務」と「維持管理・運営業務」を分離して実施する	設計・建設業務と維持管理・運営業務の業務内容が大きく異なる事の運営マネジメントリスクがなくなる	独立採算事業（飲食施設・特産品販売所）の設計・施工業務と、維持管理・運営業務が個別に発注されるため、設計・施工、維持管理・運営を民間事業者が一体で行うことで期待される、維持管理・運営しやすい設計とすることへの民間のノウハウが活用されにくい
C	（仮称）桑ハウスの「設計・建設業務」と他の業務を分離して行う	文化財の修復保全（設計・建設業務）業務の特殊性を重視した事業が実施しやすい	独立採算事業（飲食施設）の設計・施工業務と、維持管理・運営業務が個別に発注されるため、設計・施工、維持管理・運営を民間事業者が一体で行うことで期待される、維持管理・運営しやすい設計とすることへの民間のノウハウが活用されにくい

(5) ふるさと納税制度の活用可能性検討

ふるさと納税制度は 2008 年 4 月 30 日に公布された「地方税法等の一部を改正する法律」（平成 20 年法律第 21 号）により実施されている制度で、「納税制度」という名称の「地方自治体に対する寄付金」である。

ふるさと納税制度について、寄附金・年収と控除の目安、地方税制度との関係、寄付件数等の実績、寄付金の使途や日野市の募集内容を確認し、本事業における活用可能性を検討し、導入スキームを設定した。

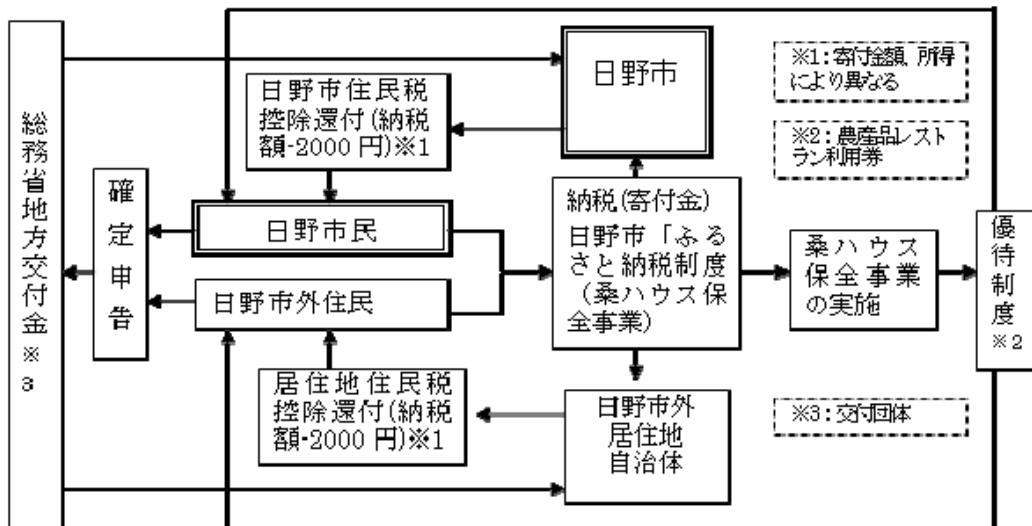


図 14 本事業における「ふるさと納税制度」導入スキーム

II. 要求水準に定める基本的事項の整理

1. 実施方針の公表に必要な事項の整理

実施方針の公表に当たっては、PFI法で定められている公表事項との対応を考慮しながら、特に本事業の特性上重要となる事項について整理した。

実施方針の公表に必要な事項の整理を行い、特定事業の範囲、事業方式・事業類型、事業期間、募集・選定方法等の検討を行った。

表 7 検討事項の抽出

検討事項	検討事項抽出の理由	PFI法第5条第2項との関連※						
		一	二	三	四	五	六	七
①事業の目的	・登録文化財として予定する事や、地場産品の活用を市の施策として推進することなどを明記し、本事業に対する基本的な姿勢を明示することが必要	◎	◎	○		○		
②特定事業の範囲	・主な業務としての区分が4業務あり、それぞれの関係を明示するとともに、(仮称)桑ハウスの「保存・保全・その他」の部位ごとの部分範囲を明記することが必要	◎	○	○	○			
③事業方式・事業類型	・サービス購入型と独立採算型を合わせた混合型を採用する方針であり、特に独立採算型の内容を明示することが必要	◎	○	○				
④事業期間	・特に需要変動の大きい独立採算型の特性を踏まえた事業期間についての検討が必要	○	○	○				
⑤募集選定方法	・事業規模が小さく、応募者の負担にならないことや、(仮称)桑ハウス等の歴史的建造物の施工事業者が限定されること、飲食や特産品販売事業者がPFIの経験がないことへの考慮が必要		◎					
⑥資格要件	・(仮称)桑ハウス修復保全を行う伝統的技能者が特定の技能者に限定される場合があり、その資格要件の取扱い方法の検討が必要		◎					
⑦付帯事業	・特定の利用目的が限定されていない屋内外空間の活用提案を取り入れることが考えられる							○
⑧その他	・補助事業の適用 ・登録文化財としての「品位」の維持 ・災害時の対応と協力 ・その他(警備、火災防止)							○ ○

※：PFI法第5条第2項の各号番号 (◎：関連が強い事項 ○：関連がある事項)

2. 要求水準書基本事項の整理

要求水準に記載すべき事項について検討した。

表 8 要求水準に記載すべき事項と検討内容

項目	検討内容
文化財の補修保全と利活用	建築様式の復原や建築規制等への適合、市民活動の拠点施設としての考え方や、特産品販売所や飲食施設として使用する場合の条件について検討した
維持管理	通常の維持管理と基本的には変わらないと考えられるが、登録文化財としての観点の条件設定について検討した
収益施設の運営	特産品販売所、飲食施設について、運営内容や手数料、使用料の設定について検討した
付帯事業	特定の利用目的が限定されていない屋内外の空間の活用への提案を取り入れることについて検討した
展示スペースの運営	登録文化財としての展示方法、NPO活動施設としての運営方法、管理施設の設置について検討した
災害時の協力	「ふれあいホール」と連携した災害時の対応について検討した

III. 事業性の整理

1. PFI手法で実施する場合の事業性の整理

(1) PPP/PFI手法導入の事業スキームとメリット・デメリット

第I章で検討した3事業スキームについて、検討を行った。

- 事業スキームA：全業務を一括して一つの事業として実施する。

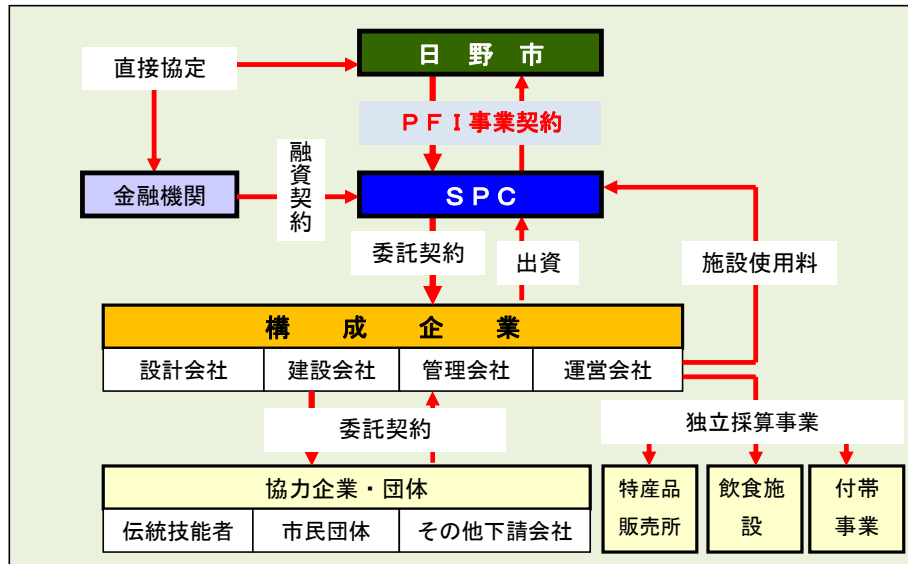


図 15 事業スキームA

- 事業スキームB：設計・建設業務と維持管理・運營業務を分離し、設計・建設業務は従来型又はPFI事業で実施し、維持管理・運營業務をPFI事業または指定管理者制度で実施する。また、維持管理・運營業務の独立採算事業について公共施設等運営権制度で実施することも考えられる。

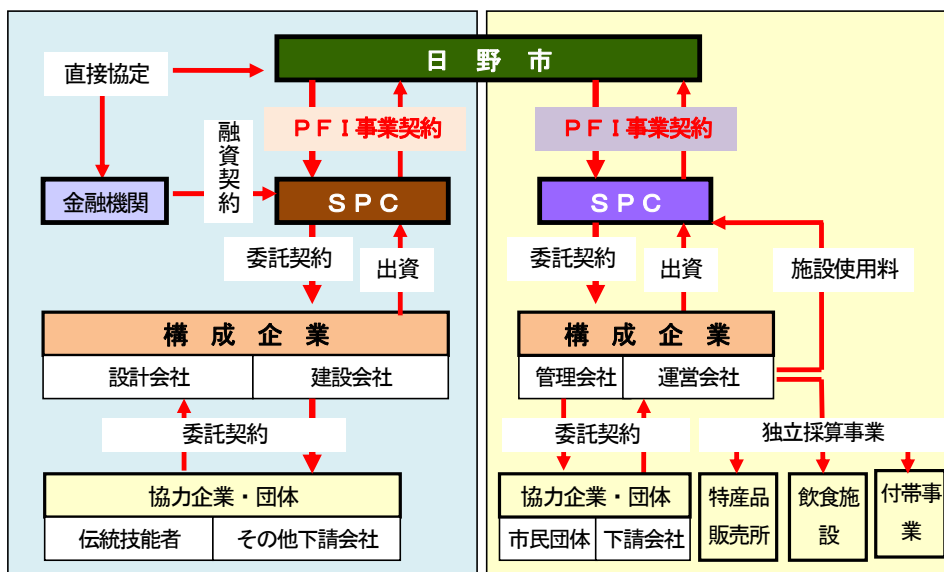


図 16 事業スキームB

- 事業スキームC：(仮称) 桑ハウス設計・建設業務を従来型で実施し、特産品販売所の設計・建設業務及び全業務の維持管理・運營業務をPFI事業で実施する。

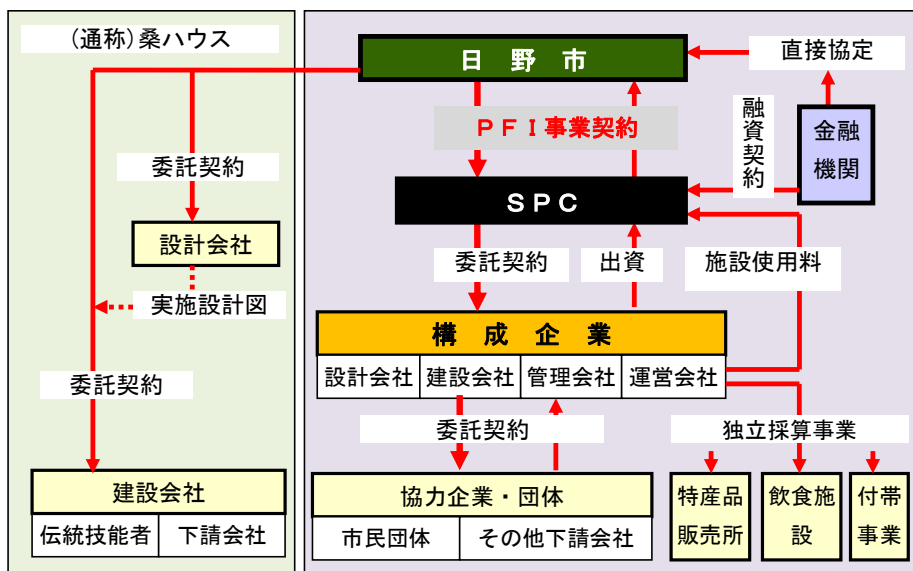


図 17 事業スキームC

表 9 事業スキームごとの事業手法のメリット・デメリット

事業手法	事業パターン												
	事業スキームA (全業務を一括して実施)			事業スキームB (「設計・建設」と「維持管理・運営」を分離して実施)					事業スキームC ((仮称) 桑ハウスの「設計・建設」業務を他の業務と分離して実施)				
	設計・建設業務・維持管理・運営業務		最も重視する事項	設計・建設業務		維持管理・運営業務		最も重視する事項	設計・建設業務		維持管理・運営業務		最も重視する事項
	メリット	デメリット		メリット	デメリット	メリット	デメリット		メリット	デメリット	メリット	デメリット	
従来型	<ul style="list-style-type: none"> 従来型で設計・建設、維持管理・運営を一括して発注することは入札参加資格の登録条件の違いがあり、一般的には困難。各業務個別で仕様発注となる 		×	<ul style="list-style-type: none"> (仮称) 桑ハウスは市が実施設計業務を実施し、実施設計図面に基づく詳細な仕様を提示できる 実施設計図面に基づき積算することで、予定価格の透明性が高まる 	<ul style="list-style-type: none"> 店舗棟 (特産品販売所) も、仕様発注となり、民間のノウハウが発揮されにくい 設計・工事監理を専門事業者へ委託する必要がある 建設資金の平準化ができない 	<ul style="list-style-type: none"> 市の意向で維持管理・運営ができる 市の意向でイベント等の開催が実施しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理・運営リスクを基本的に市が負担することになる 収益施設の運営は指定管理者制度 (料金徴収) 等の事業制度を組み込む必要がある 収益事業の販売リスクの市の負担が大きい 	△	<ul style="list-style-type: none"> (仮称) 桑ハウスは市が実施設計業務を実施し、実施設計図面に基づく詳細な仕様を提示できる 実施設計図面に基づき積算することで、予定価格の透明性が高まる 	<ul style="list-style-type: none"> 特産品販売所の施設建設、維持管理・運営を一括して発注することは入札参加資格の登録条件の違いがあり、一般的には困難 民間収益事業を従来型 (直営委託) で実施することは困難 	×		
PFI	<ul style="list-style-type: none"> 全業務を一括して実施できるため、各業務の一体性、連携性が図られやすい 事業規模が大きくなることから民間の参加意欲が高まる 建設資金の平準化が可能 独立採算収益事業での民間ノウハウが期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> (仮称) 桑ハウスの伝統的技術部分は性能発注になじみにくい 設計・建設業務と維持管理・運営業務の業務内容が大きく異なるため、全体を統括するマネジメント能力のある代表企業でない、マネジメントリスクが市の負担となる 事業規模が小さく全体統括マネジメント能力を有する大手企業等の参加は困難 		△	<ul style="list-style-type: none"> (仮称) 桑ハウスと店舗棟 (特産品販売所) を一括発注することで事業規模が大きくなるとともに、伝統的技術部分以外でのVFMが期待できる 市にノウハウがない、伝統的技術部分も含めて、民間が実施するため市のリスクが少なくなる 建設資金の平準化が可能 事業規模に見合う中小の建設会社でのマネジメントが可能 	<ul style="list-style-type: none"> 日野市にPFI実施実績がなく、担当者の負担が大きい (仮称) 桑ハウスの伝統的技術が必要な部分の性能発注には限界があり、伝統的技術部分のVFMは期待できない (仮称) 桑ハウスの伝統的技術部分は性能発注になじみにくく品質確保のリスクがある 	<ul style="list-style-type: none"> 販売事業を専門とする事業者が代表企業となることで、市の収益事業運営リスクが少なくなる 収益事業での民間のノウハウが発揮され、売上・施設使用料の増加が期待できる 維持管理・運営に特化した代表企業によりマネジメントが可能 公共施設運営権制度の適用も可能である 		<ul style="list-style-type: none"> 日野市にPFI実施実績がなく、担当者の負担が大きい 中小の飲食施設、特産品販売事業者はPFI事業の経験や知識がない場合が多く、事業者参加リスクがある 公共施設運営権制度の小規模事業での事例がなく市の担当者の制度研究等の負担が大きい 	○		<ul style="list-style-type: none"> (仮称) 桑ハウスを従来型で詳細な仕様で発注できる 特産品販売所は、運営企業のノウハウが発揮されることでVFMが期待できる。BOT、BOOとすることも効果的で、BOTの場合は事業終了後の残存価値を市が支払い、所有権が市に移転される 特産品販売所は運営企業がノウハウを活かしたマネジメントが可能 	<ul style="list-style-type: none"> 事業規模が小さくなり、民間の参入意欲が低下する 特産品販売と飲食施設を一体で運営できることで、消費者の魅力が高まる 代表企業 (最大株主) を運営企業が担うことで、運営リスクが低減する
指定管理者制度	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理者制度で設計・建設業務を実施することはできない 		×	(対象外)	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理者制度で (仮称) 桑ハウス、店舗棟 (特産品販売所) の設計・建設はできない 	<ul style="list-style-type: none"> 発注経験が多く発注手続きに慣れている 特産品販売と飲食施設の地場食材利用がリンクしやすい (仮称) 桑ハウスの文化財としての制約条件をPFIに比べて市の意向を発揮することが可能 	<ul style="list-style-type: none"> 行政判断による事業者選定となるため、公平性・透明性の確保が課題となる 契約手続きがしやすい反面、長期間の運営契約リスクがある 短期間の運営契約の場合、民間の独立採算収益事業の参加意欲低下とノウハウが発揮されにくい 	○	(対象外)	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理者制度で店舗棟 (特産品販売所) の設計・建設はできない 	<ul style="list-style-type: none"> 特産品販売所の施設建設、維持管理・運営を一括して指定管理者制度で実施することはできない 	×	