

平成26年度 収益施設の併用・活用などによる歴史的建造物の 保存・利活用に関する調査・検討支援等業務(東京都日野市)

内閣府 民間資金等活用事業推進室

調査目的

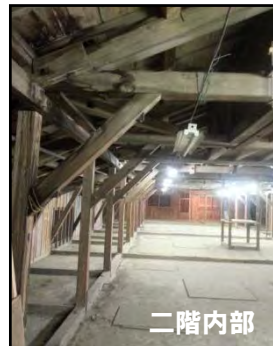
築80年が経過している蚕糸試験場について、保存・改修工事を行った上で日野市の文化財に指定し、保存する構想が進められている。同構想の事業化に当たってはPFI手法の導入が検討されており、市民活動と連携した民間収益事業(例:特産品販売所、オーガニックレストラン等)を導入して都市近郊農業の活性化を行い、施設使用料収入で文化財の保全・維持活動・運営を行う予定である。加えて、災害時は周辺地域の避難場所である仲田公園内「ふれあいホール」と連携し、避難者対策(例:市民団体ボランティア活動拠点、食事の提供等)を行う官民連携の仕組みを構築することを目的とした。

調査案件概要

■桑ハウスの現状写真



建物外観



二階内部

■基本諸元

構造：一階RC造(ラーメン構造)
二階木造(トラス構造)
高さ：7.984m(最高)
床面積：延べ床面積：561.21㎡
(一階床面積：337.78㎡, 二階床面積：223.43㎡)
建築年月日：昭和7年3月28日

■事業内容

桑ハウス復元工事、特産品販売所(桑ハウス向い側)整備工事、施設維持管理、NPO活動室運営、旧庁舎跡広場管理、飲食施設の運営(独立採算)、特産品販売所販売施設の運営(独立採算)

※飲食施設と特産品販売所は市が施設使用料を徴収
※特産品販売所の施設使用料は売上連動

調査検討結果

■事業スキーム検討/VFM試算結果

VFMはマイナスだが、桑ハウス・特産品販売所の建設・運営をPFI事業に含めるA案が最も良い結果。特産品売上が50%上昇すればA案のVFMはプラスに転向。

※特産品売上の基本ケースは、競合や供給の見込みを勘案し平均的売上の1/4程度で試算

	事業スキームA	事業スキームB		事業スキームC
		設計・建設PFI	管理・運営PFI	
事業期間	17年(設計・建設2年)	2年	15年	16年(設計・建設1年)
事業方式	BTO	BTO	管理・運営	BOT
事業類型	混合型 (サービス購入型+独立採算型)	サービス購入型	混合型 (サービス購入型+独立採算型)	混合型 (サービス購入型+独立採算型)
PFI対象施設	桑ハウス 特産品販売所	桑ハウス 特産品販売所	桑ハウス 特産品販売所	特産品販売所 ※桑ハウス:維持管理運営
付帯事業	(民間提案を検討)	-	(民間提案を検討)	(民間提案を検討)
PSC	344,498千円	344,322千円	345,983千円	345,983千円
PFI-LCC	350,212千円	374,430千円	379,767千円	379,767千円
VFM	-5,714千円	-30,098千円	-33,784千円	-33,784千円
VFM(%)	-1.7%	-8.7%	-9.8%	-9.8%

事業化に向けた課題・展望

- ・文化財復元と設計・施工条件
⇒ 登録文化財としての対応、技能者不足を踏まえた発注方式
- ・建築審査会の同意と性能発注
⇒ 建築基準法の適用の除外とする場合の対応(期間・費用)
- ・市民との協働
⇒ 市民の意向把握と反映、継続した利用が可能な仕組みの導入
- ・小規模事業
⇒ 手続き簡易化やコスト低減、収益施設導入による財政負担軽減