

「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7条の規定に基づき、川西市低炭素型複合施設整備に伴うPFI事業を特定事業として選定したので、同法第11条第1項の規定により、特定事業の選定にかかる評価結果を公表する。

平成26年12月19日

川西市長 大塩 民生

# 川西市低炭素型複合施設整備に伴う PFI 事業の特定事業の選定について

## 第 1 事業概要

### 1 事業名称

川西市低炭素型複合施設整備に伴う PFI 事業（以下「本事業」という。）

### 2 事業に供される公共施設の種類

福祉・保健・公民館施設棟、文化関連施設棟、平面駐車場及び駐輪場から構成される複合施設（以下「公共施設」という。）

### 3 公共施設等の管理者

川西市長 大塩 民生

### 4 事業目的

市では、第 5 次川西市総合計画に基づき、市民ニーズへの対応、資産の有効活用等の観点から、公共施設再配置計画を策定し、推進しているところである。本事業は、同計画のうち、施設の耐震性・老朽化の問題から建替えが必要な「文化会館」、「中央公民館」及び「ふれあいプラザ」と、中央北地区区画整理事業の実施にあたり移設の必要がある、福祉関連施設を包含した施設の整備・運営を行うものである。

本事業の実施にあたっては、市が定めた「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」に基づき、エネルギーの効率的利用等、今後の市の低炭素社会構築のモデル化に資する配慮と、中央北地区の新たなまちづくりにおけるにぎわい創出に資する配慮が求められる。

本事業は、民間事業者のノウハウ及び資金を活用し、効率的かつ効果的な低炭素型複合施設の整備・運営の実施並びに魅力ある中心市街地の形成を行うことを目的とする。

### 5 事業の範囲

本事業は、PFI 法に基づき、事業者が公共施設及び附帯施設の設計・建設及び維持管理・運営を行うことを事業の範囲とする。

なお、事業者は地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定による「指定管理者」として公共施設の維持管理・運営の業務を行う。

また、附帯施設については、本事業の用途又は目的を妨げない限度において、地域のにぎわいの創出や活性化、回遊性の向上など、市民の利便性の向上等を図る観点から、事業者自らの提案による民間収益事業を行うことができる。

具体的な業務の内容については、川西市低炭素型複合施設整備に伴う PFI 事業要求水準書骨子（以下「要求水準書骨子」という。）を参照のこと。

#### (1) 施設整備業務

ア 事前測量・調査業務（市が提示した調査以外に事業者が必要とする場合）

イ 施設整備に伴う各種申請業務（開発行為の許可、建築確認申請等）

- ウ 市が行う交付金申請の協力業務
- エ 基本設計・実施設計業務
- オ 整地・土壌対策業務
- カ 旧弓道場の解体・撤去業務
- キ 建設業務
- ク 工事監理業務
- ケ 備品の調達・設置業務
- コ 施設の引渡業務
- サ その他施設整備業務の実施に伴い必要となる業務

(2) 開業準備業務

- ア 開業準備業務
- イ 引越し支援業務
- ウ 市が行う開館式典及び内覧会等の実施に係る業務

(3) 維持管理業務

- ア 建築物等保守管理業務
- イ 建築設備等保守管理業務
- ウ 舞台設備保守管理業務
- エ 駐車場設備保守管理業務
- オ 附帯工作物保守管理業務
- カ 環境衛生管理業務
- キ 清掃業務
- ク 備品保守管理業務
- ケ 警備業務
- コ 舞台設備大規模修繕・更新業務
- サ 長期修繕計画策定業務

(4) 運營業務

- ア 福祉・保健・公民館施設運營業務
- イ 文化関連施設運營業務
- ウ 駐車場・駐輪場管理業務
- エ エネルギーマネジメント業務
- オ エリアマネジメント業務

(5) 附帯施設整備運營業務

6 事業方式

(1) 公共施設

PFI 法に基づき、事業者が公共施設を設計・建設した後に、市に引き渡しを行い、事業期

間中に係る維持管理・運営業務を実施する BT0 (Build, Transfer and Operate) 方式とする。

(2) 附帯施設

市が民間活用用地に借地借家法(平成3年法律第90号)第23条に定める定期借地権(事業用定期借地権)を設定し、事業者に対して貸し付けた上で、事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、施設の設計・建設・維持管理及び運営を行う方式(定期借地方式)とする。

7 事業期間

事業契約締結日から平成50年3月末日までの期間とする。

8 事業スケジュール

落札者決定後から事業終了までのスケジュールは、以下のとおりである。

項目	スケジュール
事業契約締結	平成27年9月
設計・建設期間	事業契約締結日～平成30年1月31日
竣工・引渡し	平成30年1月31日まで
開業準備期間	平成30年3月31日まで
供用開始	平成30年4月1日
維持管理期間	公共施設の引渡し日～平成50年3月31日
運営期間	平成30年4月1日～平成50年3月31日

## 第2 本事業を自ら実施する場合とPFI方式により事業者が実施する場合の評価

### 1 特定事業の選定基準

本事業をPFI方式により実施することにより、市が自ら実施する場合と比較して、事業期間全体を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合並びに市の財政負担が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に特定事業として選定する。

### 2 評価の方法

#### (1) 定量的評価

本事業を市が自ら実施する場合の市の財政負担額と、PFI方式により実施する場合の市の財政負担額をそれぞれ年度ごとに算出して現在価値換算し、全年度の総額を比較することにより定量的な評価を行う。

#### (2) 定性的評価

本事業をPFI方式により実施する場合における公共サービスの水準等について、市が自ら実施する場合と比較し定性的な評価を行う。

### 3 定量的評価（市財政負担額の軽減）の結果

#### (1) 算定にあたっての前提条件

本事業を市が自ら実施する場合並びにPFI方式により実施する場合の市の財政負担額を算出するにあたり、前提条件を次のとおり設定した。

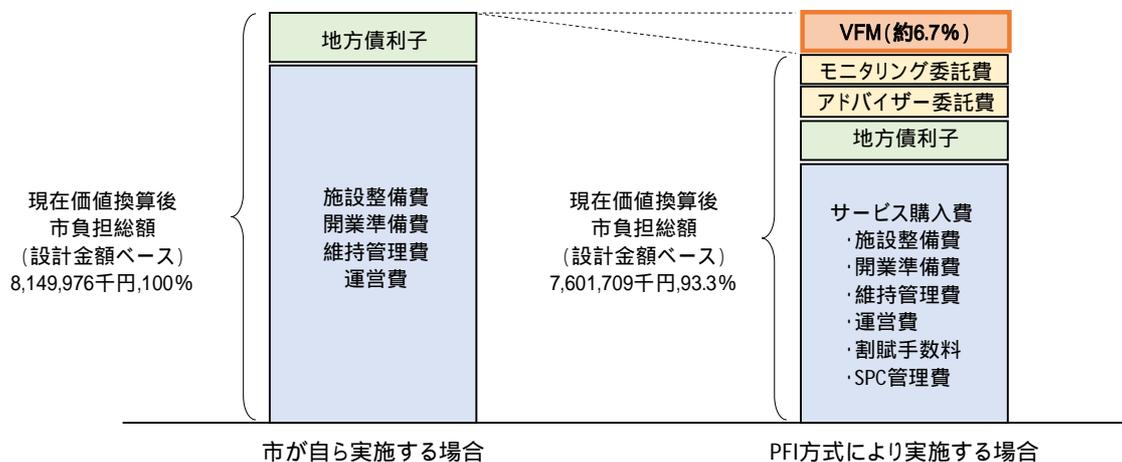
なお、これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、実際の民間事業者からの提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

	市が自ら実施する場合	PFI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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備費</li> <li>・開業準備費</li> <li>・維持管理費</li> <li>・運営費</li> <li>・地方債利子</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス購入費</li> <li>・施設整備費</li> <li>・開業準備費</li> <li>・維持管理費</li> <li>・運営費</li> <li>・割賦手数料</li> <li>・SPC管理費</li> <li>・地方債利子</li> <li>・アドバイザー委託費</li> <li>・モニタリング委託費</li> </ul>
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設規模 公共施設延床面積：約10,500㎡</li> <li>・事業期間：平成27年9月末～平成50年3月31日 施設整備期間（開業準備期間含む） 平成27年9月末～平成30年3月31日（2年6ヶ月間） 維持管理・運営期間 平成30年4月～平成50年3月末（20年間）</li> <li>・インフレ率：0.0%</li> <li>・割引率：1.559%</li> </ul>	

	市が自ら実施する場合	PFI方式により実施する場合
資金調達方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>国庫補助金 (社会資本整備整合交付金)</li> <li>地方債</li> <li>一般財源</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国庫補助金 (社会資本整備整合交付金)</li> <li>地方債</li> <li>出資金</li> <li>市中銀行借入金</li> </ul>
積算方法	市における類似施設の実績、他自治体における類似施設の実績等に基づき算定	PFIの先行事例等を参考に、性能・一括発注により、民間事業者の創意工夫が発揮され、一定割合の効率性が実現するものとして算定

## (2) 算定結果

前述の前提条件に基づき市の財政負担額を算出した結果、市が自ら実施する場合と比較して、PFI方式により実施する場合では約6.7%の市の財政負担額の削減効果が認められた。



	市が自ら実施する場合	PFI方式により実施する場合
市の財政負担額	8,149,976千円	7,601,709千円
指数	100.0%	93.3%

## 4 定性的評価（公共サービスの水準の向上）の結果

### (1) 低炭素型施設の実現

本事業の設計から建設、維持管理及び運営までを性能発注により一括して事業者に委ねることで、建築計画の他、建築資材や設備機器の選定、施工技術、維持管理、運営及びエネルギー使用量の計測・分析等の複数分野において、民間事業者が有する最新の低炭素化技術やノウハウの導入とそれらの最適な組み合わせの実現が可能となり、市における低炭素社会構築のモデル事業となることが期待できる。

### (2) にぎわい創出の実現

公共施設の整備運営と併せて、エリアマネジメント業務や附帯施設運営についても事業者が一体的に担うことで、統一された考えのもと、施設を有効利用したにぎわい創出の実現が期待できる。

(3) 市民サービスの向上

本事業は、長期にわたる事業契約であることから、事業者は各種業務におけるノウハウを蓄積することが可能になる。これにより事業者に PDCA サイクルが働き、業務の効率や品質が向上し、市民サービスの向上につながることを期待できる。

(4) 一括発注、性能発注による業務の効率化

設計、建設、維持管理及び運営業務を一括して事業者に委ねることで、各業務を個別に発注する場合と比較して効率化が図られ、費用の最小化が期待できる。

また、性能発注することにより、事業者が有するノウハウや創意工夫が十分発揮され、特に運営業務において利用者にとって最適なサービスの提供が期待できる。

(5) リスク分担の明確化による安定した事業実施

事業の計画段階において、事業期間中に発生が懸念されるリスクをあらかじめ整理し、その責任分担を市と事業者の間で明確化して適切な分担者を定めることで、事業開始後に問題が発生した場合でも、責任分担者による適切かつ迅速な対応が可能となり、円滑な事業遂行や安定した事業運営の実施が期待できる。

(6) 財政負担の平準化

市が自ら事業を実施した場合は、工事終了までに多額の建設費用等を支出することとなり、当該会計年度における市全体の財政負担が大きくなる。PFI 方式により実施する場合は、費用の一部をサービス対価として工事終了後事業期間に亘って分割して支払うことが可能となることから、財政負担を平準化することができ、財政圧迫の回避が期待できる。

5 総合的評価

以上の定量的評価及び定性的評価の結果から、本事業を PFI 方式により実施することで、市が自ら実施する場合と比較して、事業期間全体を通じた市の財政負担額を約 6.7% 縮減することが期待できるとともに、公共サービスの水準の向上等を期待することができることから、本事業を PFI 事業として実施することが適当と評価する。