

安城市中心市街地拠点整備事業

特定事業の選定

平成25年2月

安 城 市

安城市（以下「市」という。）は、「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。）第6条の規定に基づき、安城市中心市街地拠点整備事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、P F I 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次のとおり公表する。

平成25年2月28日

安城市長 神谷 学

目 次

1	事業の概要.....	1
(1)	事業名称.....	1
(2)	公共施設等の管理者等の名称.....	1
(3)	事業目的.....	1
(4)	立地条件及び施設の概要.....	1
(5)	事業の種類.....	1
(6)	事業方式.....	2
(7)	事業期間.....	2
(8)	事業範囲.....	2
(9)	事業に係る収入等.....	3
2	事業の評価.....	5
(1)	評価の方法.....	5
(2)	市の財政負担見込額による定量的評価.....	5
(3)	P F I 事業として実施することの定性的評価.....	7
(4)	総合評価.....	7

1 事業の概要

(1) 事業名称

安城市中心市街地拠点整備事業

(2) 公共施設等の管理者等の名称

安城市長 神谷 学

(3) 事業目的

市は、平成23年に中心市街地活性化基本計画を策定し、「にぎわいのある都市拠点の形成」等を目標に、様々な施策を展開している。本事業の対象となる中心市街地拠点施設の整備については、中心市街地活性化の核となるプロジェクトとして位置付け、これまでに市民等との対話を重ねながら、事業のコンセプトや整備の基本的な考え方等の検討を行ってきた。それらの結果を踏まえ、平成24年12月に、事業化に必要な方針等を取りまとめた「中心市街地拠点整備事業計画」を策定した。

本事業は、当該事業計画に定めるコンセプト「地域力を育む 健康と学びの拠点」の下、市民一人ひとりの生涯にわたる健康づくりを支援するための拠点、学びたい人に情報を提供し、その成果が発揮でき、市民の多様な交流が生まれる拠点づくりを目指し、中心市街地のにぎわいの創出や活性化、市の目指す都市像「市民とともに育む環境首都・安城」を実現することを目的として実施する。

(4) 立地条件及び施設の概要

ア 立地条件

- ・所在地 安城南明治第二土地区画整理事業地内用地
- ・敷地面積 12,305㎡（建設用地7,415㎡、広場3,890㎡、公園1,000㎡）
- ・用途地域 商業地域

イ 施設の概要

本事業で整備する施設は次のとおりである。

(7) 情報拠点施設

(4) 広場・公園

(5) 駐輪場

(1) 民間施設（提案施設、駐車場）

(5) 事業の種類

本事業の対象となる施設等は上記(4)のとおりであり、各施設の事業区分及び事業主体は下表のとおりである。

本事業は、公共施設の整備等を行うPFI事業と、民間施設の整備等を行う民間収益事業とを一体的に実施するものである。その実施に向けて、市は、PFI事業を実施する民間事業者（以下「PFI事業者」という。）と、民間収益事業を実施する民間事業者（以下「民間収益事業者」という。）の募集・選定を一括して行うものとする（以下、PFI事業者及び民間収益事業者を「選定事業者」という。）。

対象となる施設	事業区分	事業主体
公共施設（情報拠点施設、広場・公園、駐輪場）	PFI事業	PFI事業者 (SPC)
民間施設（提案施設、駐車場）	民間収益事業	民間収益事業者

(6) 事業方式

ア PFI事業

事業方式は、PFI事業者が本施設の設計及び建設を行った後、市に本施設の所有権を移転し、PFI事業期間の終了まで、本施設の維持管理業務等を行う方式（BTO方式）とする。

イ 民間収益事業

事業方式は、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、民間収益事業者に対して貸し付けた上で、民間収益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、民間施設の設計、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

ア PFI事業

事業契約締結の日（平成26年3月中を予定）から平成44年5月までの期間とする。

なお、施設の供用開始は平成29年6月を予定している。

イ 民間収益事業

土地賃貸借契約締結の日（民間施設の着工日を予定）から平成44年5月まで、又は、平成49年5月までのいずれかの期間（選定事業者の提案による）とする。

(8) 事業範囲

上記(5)に示す事業区分に基づく、各事業主体の業務範囲は次のとおりである。

ア PFI事業者が実施する業務

(7) 設計業務

- ・ 事前調査業務
- ・ 設計業務（基本設計及び実施設計）

- ・国庫交付金申請補助業務
- ・その他業務を実施する上で必要な関連業務

(イ) 建設業務

- ・着工前業務
- ・建設期間中業務
- ・完成後業務
- ・その他業務を実施する上で必要な関連業務

(ウ) 工事監理業務

(エ) 維持管理業務

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・外構施設保守管理業務
- ・修繕業務
- ・環境衛生管理業務
- ・清掃業務
- ・植栽管理業務
- ・警備業務
- ・駐輪場管理業務

(オ) 総合連携支援業務

(カ) 自由提案事業

イ 民間収益事業者が実施する業務

- ・民間施設の設計、建設、維持管理及び運営
- ・事業終了に伴う民間施設の撤去等

なお、交流・多目的スペース及び広場・公園の運営業務は、市が選定事業者とは別に指定する指定管理者が、本事業とは別に行う予定である。

(9) 事業に係る収入等

ア P F I 事業者の収入

本事業における P F I 事業者の収入は、P F I 事業者が実施する本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務等に係る対価（設計・建設等に係る対価）及び維持管理業務等に係る対価（維持管理等に係る対価）等から構成される。

(7) 設計・建設等に係る対価

本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務及び総合連携支援業務（設計・建設期間中分）に要する費用で、選定事業者の提案金額を基に、市と P F I 事業者との間で締結する事業契約に定める額である。

(イ) 維持管理等に係る対価

本施設の維持管理及び総合連携支援業務（維持管理等期間中分）に要する費用で、選定事業者の提案金額を基に、市とPFI事業者との間で締結する事業契約に定める額である。

(ロ) 自由提案事業により得られる収入

自由提案事業の実施により得る収入である。

イ 民間収益事業者の収入及び費用負担

(ア) 収入

民間収益事業の実施により得られる収入である。なお、駐車場については、市が民間収益事業者に対して土地賃貸借期間にわたり支払う本施設用駐車場の使用料を収入とすることができる。

(イ) 費用負担

- a 民間収益事業者は、民間活用用地への定期借地権の設定に際し、市へ保証金を預託し、土地賃貸借契約の期間中、借地料を支払う。
- b 民間収益事業者は、民間収益事業の実施に必要なすべての費用を負担する。
- c 民間収益事業者は、土地賃貸借契約の終了時に、提案施設の除却費用を負担する。

2 事業の評価

(1) 評価の方法

ア 選定の基準

本事業（PFI事業対象部分）をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担額の軽減を期待できること、又は、市の財政負担額が同一の水準にある場合においてサービス水準の向上が期待できることを選定の条件とした。

イ 定量的評価

市の財政負担見込額の算定にあたっては、選定事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、将来見込まれる財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより定量的な評価を行った。

ウ 定性的評価

上記イの財政負担見込額の算定に加えて、本事業（PFI事業対象部分）をPFI事業として実施する場合のサービス水準について、定性的な評価を行った。

(2) 市の財政負担見込額による定量的評価

ア 算出にあたっての前提条件

本事業（PFI事業対象部分）において、市が自ら実施する場合の市の財政負担見込額と、PFI事業として実施する場合の市の財政負担見込額との比較を行うにあたり、その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、実際の応募者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。

項目	市が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合	算出根拠
①設計・建設等に係る費用	○設計費 ○建設工事費 ○工事監理費 ○総合連携支援業務費	○設計費 ○建設工事費 ○工事監理費 ○建中金利 ○総合連携支援業務費 ○その他開業費用	・市が自ら実施する場合は、類似公共施設の実績等を参考として設定した。 ・PFI事業の場合は、民間事業者からのヒアリング調査結果等を参考として、一括発注により効率化が図られ、また性能発注によって選定事業者の創意工夫が発揮されることによるコスト縮減を想定して設定した。
②維持管理等に係る費用	○維持管理費 ・建築物保守管理業務費 ・建築設備保守管理業務費	○維持管理費 ・建築物保守管理業務費 ・建築設備保守管理業務費	・市が自ら実施する場合は、類似公共施設の実績、民間事業者からのヒアリング調査結果等を参考と

項目	市が自ら実施する場合	P F I 事業として実施する場合	算出根拠
	<ul style="list-style-type: none"> ・外構施設保守管理業務費 ・修繕業務費 ・環境衛生管理業務費 ・清掃業務費 ・植栽管理業務費 ・警備業務費 ・駐輪場管理業務費 ○総合連携支援業務費 	<ul style="list-style-type: none"> ・外構施設保守管理業務費 ・修繕業務費 ・環境衛生管理業務費 ・清掃業務費 ・植栽管理業務費 ・警備業務費 ・駐輪場管理業務費 ○総合連携支援業務費 	<p>して設定した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・P F I 事業の場合は、民間事業者からのヒアリング調査結果等を参考として、一部の業務について、一括発注により効率化が図られ、また性能発注によって選定事業者の創意工夫が発揮されることによるコスト削減を想定して設定した。
③資金調達に係る事項	<ul style="list-style-type: none"> ○交付金 ○市債 ○一般財源 	<p>【選定事業者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○資本金 ○民間金融機関借入金 <p>【市】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○交付金 ○市債 ○一般財源 	<ul style="list-style-type: none"> ・市が自ら実施する場合は、対象事業費から交付金分を差し引いた残りの75%を市債、25%を一般財源と想定した。 ・P F I 事業の場合は、市が設計・建設に係る費用を施設引渡し時に一括して支払うことを想定した。
④その他の費用		<ul style="list-style-type: none"> ○S P C 運営費用 ○租税公課 ○アドバイザー費用 ○モニタリング費用 	<ul style="list-style-type: none"> ・S P C 運営費用及びモニタリング費用は、他のP F I 事業の実績等を参考として設定した。
⑤共通条件	<ul style="list-style-type: none"> ○事業期間 15年間 ○割引率 2.0%(長期国債(10年物)利回りの過去18年平均を参考として設定した。) ○物価上昇率 0.0% 		

イ 算出方法及び評価の結果

上記アの前提条件を基に、市が自ら実施する場合の市の財政負担見込額と、P F I 事業として実施する場合の市の財政負担見込額を、事業期間にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。

この結果、本事業を市が自ら実施する場合に比べ、P F I 事業として実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額が7.4%程度軽減されるものと見込まれる。

項目	値
①市が直接実施する場合（現在価値換算後）	5, 0 4 4, 4 8 3 千円
②P F I 事業として実施する場合（現在価値換算後）	4, 6 7 1, 5 5 3 千円
③V F M（金額）	3 7 2, 9 3 0 千円
④V F M（%）	7. 4 %

(3) P F I 事業として実施することの定性的評価

本事業を P F I 事業として実施することにより、定量的な効果である市の財政負担額の軽減に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

ア 効果的・効率的な設計・建設、維持管理の実施

P F I 事業による施設整備は、設計、建設、維持管理までを一括して選定事業者に委ねるため、それぞれ単体で発注する場合と比較して、実際の維持管理を視野に入れた効果的かつ効率的な施設整備が可能になり、施設の利用しやすさや機能性の向上が期待できる。また、事業期間を通じて施設の効果的かつ効果的な維持管理が期待できる。

イ 長期的な視点に基づく維持管理水準の向上

本施設の維持管理業務について、長期的かつ包括的な委託を行うことにより、事業期間（維持管理期間）を通じた適時の補修等の実施、中長期的な視点での業務改善、セルフモニタリング等が行われ、長期的な視点での業務全体の最適化による維持管理水準の向上が期待できる。

ウ リスク分担の明確化による安定した事業運営

本事業の計画段階においてあらかじめ発生するリスクを想定し、その責任分担を市と選定事業者の間で明確にすることによって、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

(4) 総合評価

本事業（P F I 事業対象部分）は、P F I 事業として実施することにより、市が自ら実施する場合と比較して、定量的評価において7.4%程度の市の財政負担額の軽減が見込まれる。また、効果的・効率的な施設整備やサービス水準の向上など、定量化できない多くの定性的効果も期待できる。

以上により、本事業を P F I 事業として実施することが適当であると認められるため、P F I 法第6条に基づく特定事業として選定する。