

清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業

特 定 事 業 の 選 定

平成20年10月

静 岡 市

はじめに

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 6 条の規定により、清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業を特定事業として選定したので、同法第 8 条の規定により、特定事業の選定における客観的な評価の結果を公表する。

平成 20 年 10 月 6 日

静岡市長 小嶋善吉

◇ ◇ ◇ 目 次 ◇ ◇ ◇

1. 事業概要	1
2. 事業者の収入及び費用に関する事項	3
3. 市が直接実施する場合と PFI 事業で実施する場合の評価	4

1 事業概要

(1) 事業名称

清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業

(2) 公共施設等の管理者

静岡市長 小嶋善吉

(3) 事業の場所

本件事業の場所は、以下のとおりである。

位置	静岡市清水区島崎町 214～217 番
面積	7,720 m ²
用途地域等	商業地域、準防火地域、清水駅東地区計画区域内
容積率／建ぺい率	500％／80％
現況	平面駐車場及び小イベント広場

(4) 事業目的

平成 14 年 2 月に静岡市・清水市合併協議会が策定した新市建設計画では、清水文化センターを建て替え、オペラ、バレエ、コンサート、ミュージカル等の多様な舞台芸術に対応できる多目的施設を整備することが位置付けられている。

これを踏まえて、第 1 次静岡市総合計画（平成 17 年 3 月策定）においては、静岡都心、東静岡都心及び清水都心の 3 つの都市核の形成とその連携を求めており、本件計画の対象地域である JR 清水駅を中心に広がる清水都心については、「海・港を活用した活力とうるおいのあるまち」等を区の将来ビジョンとして定め、JR 清水駅東地区に拠点施設を整備することとしている。さらに、これらの計画の推進に向けて、市民や地元関係者等からは、賑わいを創出する拠点施設の整備に関する要望等も寄せられている。

上記の経緯を踏まえて、静岡市（以下「市」という。）では清水都心の中心地である清水駅の東地区に文化施設を整備し、文化活動の場と高次高質な芸術文化の鑑賞機会を市民に提供することによりしずおか文化を創造するとともに、文化事業をとおしての清水都心の賑わい創出を図ることとした。

(5) 事業方式

清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運営事業（以下「本件事業」という。）の事業方式は、事業者が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。）に基づき、本件事業を実施する者として選定された PFI 法第 2 条第 5 項に規定する選定事業者（以下「選定事業者」という。）が、清水駅東地区文化施設（以下「本件施設」という。）の設計、建設を行い、本件施設の完成後、本件施設の所有権を市へ移転し、事業期間中における本件施設に係る維持管理及び運営を行う方式（BT0 方式）により実施する。本件事業

は、施設の整備及び維持管理・運營業務に係る対価をサービス購入料として市が選定事業者を支払うものである。

なお、本件施設の維持管理・運營業務については、指定管理者制度を導入するとともに、利用料金制（公の施設の利用に係る料金を指定管理者が自らの収入として收受する制度）を採用する（地方自治法第 244 条の 2 第 3 項、第 8 項）。指定管理者の指定については、事前に関連の条例の改正等を必要とするとともに、議会の議決が必要となる。

（6）事業期間

本件事業の事業期間は、契約締結の日から、維持管理・運營業務の開始後、14 年を経過した日の属する平成 38 年度末までとする。

（7）事業の範囲

事業者が実施する PFI 事業の範囲は次のとおりとするが、大規模修繕は、本件事業に含まないものとする。具体的な業務内容については、要求水準書において示す。

ア 本件施設等の設計に関する業務

- （ア）既存施設の解体設計
- （イ）地質調査
- （ウ）測量調査
- （エ）電波障害調査
- （オ）騒音・振動調査
- （カ）周辺家屋影響調査
- （キ）本件施設の基本設計
- （ク）本件施設の実施設計
- （ケ）駐車場及び駐輪場、人工地盤の設計
- （コ）建築基準法等関係法令に基づく各種申請等手続き業務

イ 本件施設等の建設に関する業務

- （ア）既存施設の解体工事
- （イ）建築物本体工事
- （ウ）建築一般設備工事（機械、電気、空調等）
- （エ）舞台設備工事（舞台機構、舞台照明、舞台音響等）
- （オ）舞台備品整備（舞台設備に係る備品及び楽器等）
- （カ）一般備品整備（家具、事務機器等）
- （キ）外構工事
- （ク）電波障害対策工事等
- （ケ）本件施設の工事監理
- （コ）備品移設業務

- (サ) 本件施設の引渡業務
- ウ 開業準備業務
- エ 本件施設等の維持管理に関する業務
 - (ア) 本件施設の建築物保守管理業務
 - (イ) 本件施設の建築一般設備保守管理業務（消耗品の管理を含む。）
 - (ウ) 本件施設の舞台設備等保守管理業務
 - (エ) 備品等保守管理業務
 - (オ) 本件施設及び外構（駐車場及び駐輪場等を含む。以下同じ。）の保守管理業務
 - (カ) 本件施設及び外構の清掃業務
 - (キ) 植栽維持管理業務
 - (ク) 安全管理・防災・緊急時対応業務
 - (ケ) 環境衛生管理業務
 - (コ) 修繕業務
- オ 本件施設等の運営に関する業務
 - (ア) ホール機能の運営業務
 - (イ) 練習室等諸室の運営業務
 - (ウ) ギャラリーの運営業務
 - (エ) 駐車場及び駐輪場の運営業務
 - (オ) 文化芸術公演の誘致・開催等
 - (カ) その他の運営業務
 - (キ) 本件施設に設置される飲食店等附帯機能の運営業務（事業者提案、独立採算）
 - (ク) 独立採算事業としてのワークショップ、文化芸術教室等

2 事業者の収入及び費用に関する事項

本件事業においては、本件施設等における上記1で示した各業務に係る費用を、以下の収入により賄うものとする。

(1) 市が支払うサービス購入料

市は、事業者が、市の示す要求水準を満たして本件施設を常に適正な利用が可能な状態とするために必要な設計、建設及び開業準備、維持管理・運営を行う対価として次に掲げるサービス購入料Aからサービス購入料E（消費税及び地方消費税を含む。以下同じ。）までを支払う。

なお、支払方法の詳細については、入札説明書等において提示する。

ア サービス購入料A

本件施設の整備事業の実施による施設整備費相当額のうち、市が一括で支払うサービス購入料で、合併特例債対象額に当該経費に係る消費税額を加算した金額とす

る。市は、施設完成後、市に本件施設が引き渡される際に、一括して支払う。

イ サービス購入料B

本件施設の整備事業の実施による施設整備費相当額のうち、事業期間にわたり割賦で支払うサービス購入料で、施設整備費のうち、アで規定したものを除いた額に消費税額及び金利（割賦手数料を含む。）相当額を加算した金額とする。市は、本件施設の引き渡しを受けた日の属する年度から事業期間にわたり、半期ごと支払う。

ウ サービス購入料C

本件施設の引き渡しの後、供用開始日までの間に行う開業準備に要する経費に係るサービス購入料で、開業準備費に開業準備費に係る消費税額を加算した金額とする。市は、本件施設の供用開始後、サービス購入料D及びEの初回支払時と同時に、1回、支払う。

エ サービス購入料D

本件施設の維持管理業務の実施による維持管理費相当額（修繕費を含む。以下同じ。）に係るサービス購入料で、維持管理費相当額に維持管理費相当額に係る消費税額を加算した金額とする。市は、事業期間にわたり、半期ごと支払う。

オ サービス購入料E

本件施設の運營業務の実施による運営費相当額（ただし、事業者が直接收受する下記の施設利用料金収入を除く。以下同じ。）に係るサービス購入料で、運営費相当額に運営費相当額に係る消費税額を加算した金額とする。市は、事業期間にわたり、半期ごと支払う。

(2) 施設利用料金収入

本件施設を利用する者から徴収する利用料金及び附帯機能等による売上げは、直接に事業者の収入となる。

(3) 附帯機能の運営

本件施設を利用する者の利便に資するための各種附帯機能の運営に係る事業については、事業者は、市に当該機能の付置に要する賃貸料を支払った上で、これら附帯機能の運営に係る収入及び費用は、事業者に帰属し、事業者の独立採算で運営するものとする。

3 市が直接実施する場合とPFI事業で実施する場合の評価

(1) 評価の方法

「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事業の実施に関する基本方針」及び清水駅東地区文化施設整備及び維持管理・運營業務実施方針に基づき、事業期間全体にわたるコスト算出による市の財政負担額の定量的評価及びPFI事業で実施することによるサービス水準に関する定性的評価を行い、総合的な評価を行うこ

ととする。

(2) 定量的評価

本件事業を市が直接実施した場合と PFI 事業により実施した場合、各々の事業期間全体を通じた市の財政負担額を比較するにあたり、次のように前提条件を設定した。なお、これら前提条件は、市が独自に設定したものであり、応募者の提案内容を制限するものではなく、また一致するものでもない。

ア 前提条件

市の財政負担額算定の前提条件

	市が直接実施する場合	PFI 事業として実施する場合
財政負担額の主な内訳	(1) 設計業務費 (2) 建設業務費 (3) 開業準備業務費 (4) 維持管理業務費 (5) 運営業務費 (6) 合併特例債支払利息	(1) サービス購入料 (設計業務費、建設業務費、開業準備業務費、維持管理業務費、運営業務費) (2) 合併特例債支払利息 (3) 租税公課 (4) 地方税 (5) アドバイザー費 (6) モニタリング費
事業期間	17 年 11 か月	
割引率	4.0%	
インフレ率	0.0%	
設計業務費・建設業務費に関する事項	モデルプランに基づき、市及び同種の公共施設の実績並びに近年の物価水準等を勘案して設定。	他事例の実績及び聞き取り調査等に基づき、建設及び設計に係る費用について、市が直接実施する場合に比べ一定割合の縮減が実現するものとして設定した。
開業準備業務費・維持管理業務費・運営業務費に関する事項	モデルプランに基づき、市及び同種の公共施設の実績並びに近年の物価水準等を勘案して設定。	市が直接実施する場合と変わらないものとした。
資金調達手法	(1) 一般財源 (2) 起債 (償還年数 20 年、うち 3 年間元本据置)	(1) 自己資金 (2) 民間金融機関借入 (3) 一般財源 (4) 起債 (償還年数 20 年、うち 3 年間元本据置)

イ 算定方法

上記の前提条件を基に、市が直接実施した場合の市の財政負担額と PFI 事業により実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、それらを割引率により現在価値に換算した。

ウ 評価結果

算定結果により、市の財政負担額を比較したところ、本事業を市が自ら実施した場合に比べて、PFI 事業により実施する場合は、事業期間中の市の財政負担が、約 3.0%削減することが見込まれる。

また、事業者に移転するリスクについては、データの蓄積がないこと等により厳密な定量化は困難であるため考慮していない。

P S C、P F I-L C C及びV F Mの値

項目	値
P S C（現在価値換算後）	4,811 百万円
P F I-L C C（現在価値換算後）	4,667 百万円
V F M（金額）	144 百万円
V F M（割合）	3.0%

(3) 定性的評価

本事業をPFI事業により実施した場合、上記のような定量的効果に加え、以下のような定性的な効果が期待できる。

ア 設計・建設・維持管理・運営業務の一括発注による事業の効率化

本施設の設計、建設から維持管理及び運営までの業務を一括して民間事業者に委ねることにより、維持管理及び運営業務を担う者の意向を踏まえた施設整備が可能になるなど、それぞれ分離して発注する場合と比較して、事業の合理化や効率化が期待できる。

イ 民間ノウハウの活用による魅力ある劇場・ホールの実現

附属機能の設置や事業者による独立採算事業の実施等により、民間事業者が有する劇場・ホール施設をはじめとした各分野の専門的な知識やノウハウを活用することができると考えられ、これまでにない文化拠点の実現が期待できる。

ウ 市民ニーズに対応した良質なサービスの提供

合理的な施設配置といったハード面における工夫や、集客力のあるプログラムの実施等のソフト面での工夫が可能となり、市民の文化創造等に寄与する良質で多様なサービスの提供や、市民ニーズや時代に対応した柔軟な事業運営が期待できる。

エ 財政支出の平準化

施設整備段階における財源に関しては、従来交付金と起債以外に市の一般財源から構成されていたが、PFI事業として実施した場合、これまでの一般財源分の一部を民間金融機関からの借り入れで対応するため、市は運営期間を通して每期定められた対価を支払うこととなり、財政支出の平準化を図ることが期待できる。

オ 適切なリスク移転及び適正な役割分担による効率的な事業運営

本事業において想定されるリスクの種類や内容を明確にし、かつ適切なリスク移転及び官民の役割分担をすることにより、事業全体におけるリスクの最適化が図られ、リスクの発生抑制、事業の効率化等の効果が期待できる。

(4) 総合評価

本事業をPFI事業として実施することにより、事業者の創意工夫やノウハウを活用することが可能となり、市の財政負担は、市が自ら実施した場合に比べ、事業全体を通して約3.0%削減が見込まれるとともに、事業者へのリスク移転や公共サービス水準の向上も期待できる。また、市民に親しまれかつ魅力ある文化拠点施設の実現を図る上でも民間事業者のノウハウ等を活用することが望ましいと考えられる。

以上より、本件事業をPFI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、ここにPFI法第6条に基づく特定事業として選定する。