

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19年11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 19 年 11 月 2 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 P F I 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	7,726 ㎡
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多彩な文化の承継と独自文化を創造するとともに、文化を核と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、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、施設の所有権を市へ譲渡し、本件施設に係る維持管理及び運営を行う BT0（Build Transfer Operate）方式とする。

なお、本件施設の維持管理・運営業務の委託に際しては、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

て収受する制度)の採用を予定している(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あたっては、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・運営業務の開始後、14年を経過した日の属する平成37年度末までの17年3ヶ月とする。

(7) PFI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。

本件施設等の設計に関する業務

本件施設等の建設に関する業務

本件施設等の維持管理に関する業務

本件施設等の運営に関する業務

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、施設の設計、建設及び開業準備、維持管理・運営に係る費用を、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(消費税及び地方消費税を含む。)を支払う。市が支払うサービス購入料とは、建設等に係る費用及び維持管理・運営に係る費用の合計額から下記(2)の施設利用料金収入を差し引いた額とする。

建設等に係るサービス購入料 - 1 (一括支払分)

市は、本件施設等の設計に関する業務及び本件施設等の建設に関する業務に係る対価(市が一括払いを行うまでに必要な資金の調達に係る金利を含む。)の一部について、施設完成後、市に本件施設が引渡される際に、一括して支払う。

建設等に係るサービス購入料 - 2 (割賦支払分)

市は、建設等に係るサービス購入料から上記一括支払分を差し引いた金額について、本件施設を引渡しを受けた日の属する年度から15年間で支払う。

維持管理・運営に係るサービス購入料

市は、本件施設等の維持管理に関する業務及び本件施設等の運営に関する業務に係る対価として、毎年度サービス購入料を支払う。

(2) 施設利用料金収入

本件施設を利用するもの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

本件施設の利用者の利便に資する各種の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・運営事業実施方針に基づき、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。

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・建設・工事監理費 (2)開業準備・維持管理・運営費 (3)地方債返済に要する費用	(1)サービスの対価(初期投資額及び維持管理・運営対価) (2)租税公課 (3)モニタリング費 (4)アドバイザー費
事業期間	17年3か月	
割引率	4.0%	
インフレ率	0.0%	
建設費・工事監理費に関する事項	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。
維持管理費・修繕費に関する事項	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。	人件費・備品更新費・業務委託費等については、他事例の実績及び聞き取り調査等に基づき、市が直接実施する場合に比べ民間ノウハウの活用により一定割合の縮減が実現するものとして設定した。光熱水費は、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)

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。

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8.5%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。

(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、以下のようないかなる定性的な効果が期待できる。

設計・施工・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、施工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。

民間ノウハウの活用による魅力ある劇場・ホールの実現

附帯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。

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。

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入れで対応するため、市は運営期間を通して毎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。

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 8.5%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。