

.....

# 大久保地区公共施設再生事業

## 特定事業の選定

.....

～習志野の地域の未来プロジェクト I～

平成28年6月

習志野市

習志野市（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」（以下「PFI 法」という。）第7条の規定に基づき、大久保地区公共施設再生事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、PFI 法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定における評価結果を次のとおり公表します。

平成 28 年 6 月 3 日

習志野市長

宮本泰介

●●● もくじ ●●●

**第1 事業概要**

1. 事業名称 .....	1
2. 公共施設等の管理者の名称 .....	1
3. 事業目的 .....	1
4. 本事業で整備する内容 .....	1
5. 事業方式 .....	2
6. 事業期間 .....	2
7. 業務範囲 .....	2

**第2 客観的な評価**

1. 定量的評価（財政負担額の評価） .....	4
2. 定性的評価 .....	4
3. 客観的評価の結果 .....	5

## 第1 事業概要

### 第1 事業概要

#### 1. 事業名称

大久保地区公共施設再生事業

#### 2. 公共施設等の管理者の名称

習志野市長 宮本泰介

#### 3. 事業目的

本事業は、「習志野市公共施設再生計画」に基づくモデル事業として、京成大久保駅周辺地区におけるまちづくりの一環として、京成大久保駅前に立地する既存の公共施設（大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館）と中央公園を一体的に再生する事業（以下「本事業」という）であり、人口減少社会の中で将来世代に過度な負担をさせることなく、時代の変化に対応した公共サービスを継続的に提供することで、地域が活性化することを目指しています。また、この地域の活性化においては、本事業を通じて、市内事業者がPPP/PFIといった官民連携事業に関する知見や経験を深めていくことも期待しており、市内事業者の育成・成長を目指します。

本事業の目的は、①将来世代に過度な負担をさせることなく、時代の変化に対応した公共サービスを継続的に提供する、②多世代が交流し、地域コミュニティが活性化する場をつくる、③市民協働・官民連携で賑わいを創出することです。

本事業の内容については、市のホームページで公表している「習志野市大久保地区公共施設再生基本計画」も参照してください。

#### 4. 本事業で整備する内容

##### (1) PFI事業

##### 1) 北館<図書館・公民館棟>

- ① 中央公民館ゾーン
- ② ホールゾーン
- ③ 中央図書館ゾーン

##### 2) 北館<別棟>

##### 3) 南館

##### 4) 公園

##### 5) 駐車場・駐輪場

##### (2) 民間付帯事業

##### 1) 民間付帯施設

## 第1 事業概要

### 5. 事業方式

PFI 事業の北館<図書館棟・公民館棟>については、PFI 法に基づき、民間事業者が施設の設計及び建設を行った後、市に施設の所有権を移転し、事業期間の終了までの間、維持管理・運営業務を行う方式（BTO：Build-Transfer-Operate）により実施します。

PFI 事業の北館<別棟>及び南館については、PFI 法に基づき、施設の所有権は市が有したまま、民間事業者が施設の改修（躯体活用型建替）及び増築を行ったのち、維持管理・運営業務を行う方式（RO：Rehabilitate Operate）により実施します。

民間付帯事業は、現大久保公民館・市民会館の用地に定期借地権を設定する方式で実施します。民間付帯事業のための施設については、民間事業者の所有とします。

### 6. 事業期間

#### (1) PFI 事業

事業契約締結日から平成 52 年 3 月までの期間とします。

#### (2) 民間付帯事業

民間事業者の提案によります。

### 7. 業務範囲

#### (1) 施設整備業務

- 1) 事前調査業務
- 2) 設計（基本設計、実施設計）業務
- 3) 施工業務（附帯設備（空調、エレベータ・電気・給排水等）工事業務を含む）
  - ① 施設の新設（北館<図書館・公民館棟>）
  - ② 躯体活用型建替と増築（現大久保図書館を活用した北館<別棟>への建替）
  - ③ 躯体活用型建替と増築（現勤労会館を活用した南館への建替）
  - ④ 駐車場、駐輪場、公園の整備
- 4) 什器・備品等調達・設置業務
- 5) 工事監理業務
- 6) 建設に伴う申請等の業務

#### (2) 維持管理業務

- 1) 建築物保守管理業務
- 2) 建築設備保守管理業務
- 3) 什器・備品等保守管理業務
- 4) 外構施設・駐車場駐輪場維持管理業務
- 5) 植栽管理業務
- 6) 清掃業務（建築物内部及び用地内の清掃業務）
- 7) 環境衛生管理業務

## 第1 事業概要

8) 警備業務

9) 修繕・更新業務（大規模修繕業務<sup>1</sup>は除く）

### (3) 運営業務

1) 本事業全体を統括する統括マネージャーを配置する業務

2) 中央公民館業務のうち、市が民間事業者に委託する業務

3) 図書館業務のうち、市が民間事業者に委託する業務

4) 南館の運営業務

5) 公園を活用した業務

6) 民間事業者が提案する民間公共的事業及び民間収益事業

7) 全施設の予約システム構築及び運用業務

8) 全施設の利用案内の作成及びホームページの作成及び更新業務

### (4) 民間付帯事業業務（PFI業務範囲外）

1) 建物の解体業務（現大久保公民館・市民会館の建物を活用しない場合）

2) 民間付帯施設の整備業務

3) 民間付帯施設の維持管理業務

4) 民間付帯施設の運営業務

5) その他これらを実施する上で必要な関連業務

---

<sup>1</sup> 大規模修繕とは、建築物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕、及び設備機器、配線、配管等の全面的な更新をいう。市では、建築後20年、35年、50年に設備の更新や外壁や屋上防水等の大規模改修を行うこととしている。（「公共施設再生計画」p112参照。）

## 第2 客観的な評価

### 第2 客観的な評価

本事業を市が従来手法で実施する場合とPFI方式で実施する場合を比較することにより、客観的な評価を行いました。

#### 1. 定量的評価（財政負担額の評価）

別紙に示す前提条件を基に、従来手法で実施する場合とPFI方式で実施する場合の市財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、その合計額を現在価値に換算して比較しました。

この結果、市の財政負担額は、PFI方式で実施することにより、約4.4%の削減効果を見込むことができます。

#### 2. 定性的評価

本事業をPFI事業として実施する場合は、以下の定性的効果が期待できます。

##### （1）市民へのサービスの向上

地区内の施設を一体的に維持管理運営することにより各業務の連携が図られ、また民間公共的事業や民間収益事業が実施されることにより、市民にとってより快適かつ利便性の高い生涯学習の場を提供することが可能となり、市民の多種多様なニーズへの対応が期待できます。

##### （2）民間事業者のノウハウの活用による大久保地区の魅力向上

民間事業者のノウハウを活かした広報や集客イベント等の実施や民間付帯事業の一体的な実施により、さまざまな世代が集まり、にぎわいが生まれ、地域の活性化が図られることで、大久保地区の魅力向上が期待できます。

##### （3）一括契約による効果的・効率的な事業の実施

設計、工事、維持管理、運営までを一括して性能発注により民間事業者が実施することにより、維持管理及び運営を見越した設計・建設計画の立案、効率的な工事及び移転計画、維持管理及び運営に係る業務の包括的な実施が可能となるため、民間事業者の技術力・創意工夫の発揮や費用の最小化など効果的・効率的な事業の実施が期待できます。

##### （4）適切なリスク分担による業務の円滑な遂行や安定した事業運営の確保

市と民間事業者が事業期間中に発生するリスクをあらかじめ想定し、適切にリスク分担をすることにより、本事業に係るリスクへの適切かつ迅速な対応が可能となり、長期的に業務の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できます。

## 第2 客観的な評価

### 3. 客観的評価の結果

本事業をPFI事業として実施することにより、定量的効果及び定性的効果が見込まれるため、本事業を特定事業として実施することは適当であると認め、PFI法第7条に基づく特定事業として選定します。



## ■定量的評価に係る前提条件

項目	市が従来手法で実施する場合 (PSC)	PFI方式で実施する場合 (PFI-LCC)
共通の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業期間：23年間 ※この他、事業者選定に1年間を要する。 (設計・建設3年間、維持管理・運営20年間)</li> <li>・ 物価変動：開業後のインフレ率<sup>i</sup>を0.125%と設定</li> <li>・ 割引率<sup>ii</sup>：2.094%と設定</li> </ul>	
事業実施方法	市が、施設の設計、建設、資金調達、維持管理、運営を実施	民間事業者が、施設の設計、建設、資金調達、維持管理、運営（直営事業以外）を実施
算定対象とする経費の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 施設整備費</li> <li>② 維持管理費</li> <li>③ 運営費</li> <li>④ 資金調達に係る費用</li> <li>⑤ その他費用(保険料等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 施設整備費</li> <li>② 開業準備費</li> <li>③ 維持管理費</li> <li>④ 運営費（直営分を含む）</li> <li>⑤ モニタリング費</li> <li>⑥ 資金調達に係る費用</li> <li>⑦ その他費用（保険料等）</li> </ul>
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 市債</li> <li>② 一般財源</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 市債</li> <li>② 一般財源</li> <li>③ 民間金融機関借入金</li> <li>④ 自己資金</li> </ul>
積算方法	集約対象施設の実績、先行事例等を参考に算定	先行事例、事業者ヒアリング等を参考に、市が直接実施する場合に比べて一定割合の効率化、あるいはサービスの拡大が実現するものとして算定

<sup>i</sup> インフレ率：本評価におけるインフレ率は、過去20年間の対前年度消費者物価指数の平均上昇率を採用しています。

<sup>ii</sup> 割引率：本評価における割引率は、20年物国債の利回りの過去20年間の平均を採用しています。