

荷揚町小学校跡地複合公共施設整備事業

特定事業の選定について

大分市（以下「本市」という。）は、令和2年5月13日に、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。以下「PFI法」という。）第5条第3項の規定により、荷揚町小学校跡地複合公共施設整備事業に関する実施方針を公表した。この度、PFI法第7条の規定により、荷揚町小学校跡地複合公共施設整備事業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、特定事業選定に当たっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和2年6月29日

大分市長 佐藤 樹一郎

第1 事業の概要

1 事業名称

荷揚町小学校跡地複合公共施設整備事業（以下「本事業」という。）

2 公共施設等の管理者

大分市長 佐藤 樹一郎

3 事業内容

本事業においては、実施方針の公表にて示したとおり、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）が以下の業務を実施するものとする。

- ① 複合公共施設及び立体駐車場（以下併せて「本施設」という。）の施設整備（設計及び建設・工事監理等）に関する業務
- ② 本施設の維持管理に関する業務
- ③ 本施設の運営に関する業務
- ④ 民間施設の実施に関する業務

なお、複合公共施設は、次の内容で構成する。

- ・ 大分中央公民館
- ・ 府内こどもルーム
- ・ コモンスペース
- ・ 本市執務室等
- ・ 消防通信指令センター

4 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項に基づき、本施設の管理者である本市が、事業者と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が、本施設の設計及び建設・工事監理業務を行い、本市に所有権を移転した後、事業契約に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理及び運営業務を行う方式（BT0: Build Transfer Operate）により実施する。

また、本施設の用途又は目的を妨げない範囲において、本施設を除く余剰地を有効活用し、市民及び利用者の利便性の向上、地域振興に寄与する機能を有する民間施設を整備・運営するものとする。この場合、本市が事業用地の一部（以下「民間施設用

地」という。)に借地借家法(平成3年法律第90号)第22条(定期借地権)又は第23条(事業用定期借地権)に定める借地権(以下併せて「定期借地権」という。)を設定し、事業者に対して有償で貸付けた上で、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、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。

5 事業期間

- ① 本施設の事業期間は、事業契約締結日から令和21年3月末日までとする。
- ② 民間施設の賃貸借期間は、公正証書締結日から事業者の提案による日まで(50年以内)とし、民間施設の建設工事及び解体・撤去工事期間を含むものとする。ただし、PFI事業の事業期間終了時点(令和21年3月末日)までを下限する。

6 公共施設等の立地条件及び規模

- ① 事業予定地：大分市荷揚町32番、32番2、33番、34番
- ② 敷地面積：荷揚町小学校跡地 8,892.83㎡(市有地)
市営荷揚中央駐車場敷地 964.99㎡(市有地)(事業者の提案により解体し、事業用地に取り込むことが可能)
- ③ 用途地域：商業地域

第2 事業の評価

本市の財政負担見込額に係る定量的評価及び事業リスク等に係る定性的評価を行い、総合的な評価を行った。

1 本市の財政負担見込額による定量的評価

(1) 本市の財政負担見込額算定の前提条件

本事業を本市が自ら実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担見込額の算定に当たり、設定した主な前提条件は次の表のとおりである。

なお、これらの前提条件は本市が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

表 財政負担見込額算定の前提条件

	本市が自ら実施する場合	PFI 事業として実施する場合
財政負担の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ① 施設整備費用（調査・設計費、建設工事費、什器・備品の調達・設置費、解体・撤去費、工事監理費等） ② 維持管理及び運営費用 ③ 地方債の償還に要する費用 	<ul style="list-style-type: none"> ① サービスの対価（調査・設計費、建設工事費、什器・備品の調達・設置費、解体・撤去費、工事監理費、維持管理費及び運営費、割賦手数料、本事業を実施する株式会社の設立経費、資金調達のための手数料等） ② アドバイザー費用 ③ モニタリング費用 ④ 地方債の償還に要する費用 ⑤ 事業者からの税収（市税）を調整
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ① 事業期間：約17年9箇月 <ul style="list-style-type: none"> ・ 設計及び建設工事期間：約2年7箇月 ・ 維持管理及び運営期間：約15年2箇月 ② 割引率：2.5% ③ インフレ率：考慮しない 	
事業収入	民間施設部分の土地貸付料金収入を見込む	
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ① 地方債 単独事業債 <ul style="list-style-type: none"> ・ 償還期間15年（元本据置1年） ・ 元金均等償還（年2回） ・ 調達金利は、近年の借入実績をもとに近年の金利動向を勘案して設定 緊急防災減災事業債 <ul style="list-style-type: none"> ・ 償還期間30年（元本据置1年） ・ 元利均等償還（年2回） ・ 調達金利は、近年の借入実績をもとに近年の金利動向を勘案して設定 ② 一般財源 	<ul style="list-style-type: none"> ① 地方債 <ul style="list-style-type: none"> ・ 本市が自ら実施する場合と同一条件 ② 事業者の自己資金 ③ 民間金融機関借入金 <ul style="list-style-type: none"> ・ 償還期間15年 ・ 元利均等償還（年4回） ・ 調達金利は、近年の本市の借入実績を参考に、融資が可能となる水準に設定
設計、建設及び工事監理に関する費用	想定する施設計画に基づき、同規模・同用途の他事例の実績等を勘案して設定	本市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が可能となるものとして設定
維持管理及び運営に関する費用	本市の同用途の施設及び他事例の実績等を勘案して設定	本市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が可能となるものとして設定

（2）財政負担見込額の比較

上記前提条件に基づき、本市が自ら実施する場合及びPFI事業として実施する場合の本市の財政負担見込額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額により比較すると次の表のとおりとなり、PFI事業として実施することにより、477百万円（6.1%）の財政負担額の削減が見込まれる。

	本市が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担見込額 (現在価値)	7,768百万円	7,291百万円
指数	100.0	93.9

2 PFI事業として実施することの定性的評価

(1) 財政支出の平準化

本市が自ら実施する場合は、施設整備段階で一時に多額の財政負担が発生するが、これに対して、PFI事業として実施する場合は、施設整備費の一部に民間資金を活用し、当該費用を公共サービスの対価の一部として、維持管理及び運営期間を通じて事業者在一定額ずつ支払うこととなるため、本施設の整備等に係る本市の財政支出の平準化が期待できる。

(2) 一括発注によるサービス水準の向上

本施設の設計、建設、維持管理及び運営の各業務について、事業者が一貫して実施することにより、事業者独自の創意工夫やアイデア、ノウハウ、技術力及び資金調達能力等が最大限に発揮される。

(3) 民間施設との一体的な施設整備

同一敷地内において、本施設と民間施設とを同時期に一体的に施設整備を行うため、敷地を有効に活用した最適な配置計画や施工計画等が可能となるとともに、民間施設との相乗効果が図られることが期待できる。

(4) リスク分担の明確化による安定した事業実施

PFI事業として実施する場合、施設整備のための設計、建設等におけるリスク、事業の資金調達におけるリスク、維持管理及び運営におけるリスク等、想定可能なリスクについて、事業者と分担することが可能である。

本市と事業者との間で、設計、建設、維持管理及び運営に係る役割分担の設定や管理体制の整備を適切に行うことにより、リスク発生抑制を図るとともに、リスク発生時において適切かつ迅速に対応することが可能となり、安定的かつ効率的な事業実施が期待できる。

3 総合評価

本事業をPFI事業として実施することにより、本市が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた本市の財政負担額について、約6.1%の削減（リスク調整

額を除く。)が見込まれ、さらに、公共サービスの水準の向上及び事業の安定化も期待できる。

なお、本市から事業者に移転するリスクや、設計、建設、維持管理・運営の各業務の一括発注による事業期間内の公共部門の間接的コスト（庁内の人件費や事務費等）の削減効果については定量化していないが、この移転リスクを勘案すると、さらなるVFM（Value For Money）の拡大が見込まれる。

以上により、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認められることから、PFI法第7条の規定より特定事業として選定する。