

**福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業  
特定事業の選定**

2019年3月

福岡市

「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 7 条の規定に基づき、福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、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公表する。

2019 年 3 月 14 日

福岡市長 高島 宗一郎

## 目次

<b>第 1</b>	<b>事業概要</b> .....	<b>1</b>
1	事業名称 .....	1
2	公共施設等の管理者の名称 .....	1
3	事業の基本的内容 .....	1
<b>第 2</b>	<b>客観的な評価</b> .....	<b>3</b>
1	客観的な評価（財政負担額の評価） .....	3
2	定性的評価（サービス水準等の評価） .....	3
3	客観的評価の結果 .....	4

別紙 定量的評価に係る前提条件

## 第 1 事業概要

### 1 事業名称

福岡市拠点文化施設整備及び須崎公園再整備事業

### 2 公共施設等の管理者の名称

福岡市長 高島 宗一郎

### 3 事業の基本的内容

#### (1) 事業エリアの現況

項目	内容
所在地	福岡市中央区天神 5 丁目 6, 7, 8, 9
用途地域等	商業地域
土地の所有者	市
敷地面積	市民会館 10,573.63 m <sup>2</sup>
公園面積	須崎公園 29,602.07 m <sup>2</sup>
指定建ぺい率	80%
指定容積率	400%

#### (2) 施設概要

##### ① 拠点文化施設

区分	主な諸室
大ホールエリア	舞台, 客席 (約 2,000 席), ホワイエ, 搬入口, 楽屋, 倉庫, トイレ 等
中ホールエリア	舞台, 客席 (約 800 席), ホワイエ, 搬入口, 楽屋, 倉庫, トイレ 等
文化活動・交流エリア	文化活動・交流ホール, リハーサル室・練習室, 搬入口, 倉庫 等
パブリックエリア	エントランスホール, 休憩スペース, ロビー, トイレ 等
管理エリア	管理事務室, 受付カウンター, 会議室, 機械室 等

## ② 須崎公園

主な施設
園路, 広場, 植栽, 芝生, ベンチ, 遊戯施設, 時計塔, 手洗い場 等

### (3) 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき、事業者が施設の設計及び建設を行い、市に施設の所有権を移転した後、維持管理・運営を行う BTO 方式（Build-Transfer-Operate）とする。

拠点文化施設及び須崎公園の維持管理・運営業務については、それぞれ地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に基づく指定管理者制度を採用し、事業者を指定管理者として指定し、PFI 事業として実施する。

### (4) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から 2039 年 3 月 31 日までとする。

### (5) 事業の業務範囲

事業者が行う主な業務は、以下のとおり予定している。

#### ① 事業期間全体

- ア 統括管理業務
  - (ア) 統括マネジメント業務
  - (イ) 総務・経理業務
  - (ウ) 事業評価業務

#### ② 設計・建設段階

- ア 設計業務
  - (ア) 事前調査業務
  - (イ) 各種関係機関との調整業務
  - (ウ) 設計及び関連業務
- イ 建設業務
  - (ア) 建設業務及びその関連業務
  - (イ) 什器備品設置業務
  - (ウ) 設備備品設置業務
  - (エ) 交付金等申請補助業務
- ウ 工事監理業務
- エ 開業準備業務
  - (ア) 維持管理・運営準備業務
  - (イ) 事前広報・宣伝活動業務
  - (ウ) 開館式典及び内覧会等の実施に係る業務

### ③ 維持管理・運営段階

#### ア 維持管理業務

- (ア) 建築物等保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 舞台設備保守管理業務
- (エ) 修繕・更新業務
- (オ) 環境衛生管理業務
- (カ) 備品保守管理業務
- (キ) 公園維持管理業務
- (ク) 外構維持管理業務
- (ケ) 植栽管理業務
- (コ) 清掃業務
- (サ) 警備業務
- (シ) 事業期間終了時の引継ぎ等業務

#### イ 運営業務

- (ア) 貸館業務
- (イ) 公園の利用に係る業務
- (ウ) 広報・情報発信業務
- (エ) 集客・賑いづくり業務
- (オ) その他業務
- (カ) 自由提案施設の設置

## 第2 客観的な評価

### 1 定量的評価（財政負担額の評価）

従来手法で実施する場合と PFI 方式で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、その合計額を現在価値に換算して比較した。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7%の縮減効果を見込むことができる。

### 2 定性的評価（サービス水準等の評価）

本事業を PFI 方式で実施する場合、以下のような定性的な効果が期待できる。

#### (1) サービスの質の向上・維持

本事業においては、事業者が有する設計、建設、維持管理、運営の専門的な知識やノウハウを活用することにより、施設の機能性や利便性、安全性、効率性の向上が図られ、より良質かつ効率的なサービスの提供が期待できる。

## **(2) 一括発注による業務の効率化**

設計，建設，維持管理，運営までを一括して事業者に委ねることにより，維持管理・運營業務を担う者の意向を踏まえた施設整備が可能となり，事業の合理化や効率化が期待できる。

## **(3) 財政負担の平準化**

民間資金を活用することで，市は事業期間終了までの間に初期整備費を含めた事業費を分割して支出することが可能となり，財政負担の平準化が図れる。

## **(4) リスク分担の明確化による事業の安定性**

市と事業者がそれぞれ適切なリスクを分担することにより，事業全体のリスクの発生が抑制され，問題発生時にも適切かつ迅速な対応が可能となるため，事業期間にわたり，安定した事業遂行が期待できる。

## **(5) 自主事業等の実施による相乗効果**

本事業において要求する施設の整備及び業務の実施のほか，自主事業等の実施により，本施設のより一層の利用促進が図られるとともに，利用者の利便性の向上に寄与することが期待できる。

## **3 客観的評価の結果**

本事業はPFI方式で実施することにより，従来手法で実施した場合と比較して，定量的評価において財政負担額の軽減が見込まれ，かつ定性的評価においても高い効果を期待することができる。

以上により，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，ここにPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。

## 定量的評価に係る前提条件

区分	従来手法で実施する場合	PFI 方式で実施する場合
市の財政負担の 主な内訳	<b>【収入】</b> ① 施設使用料 ② 附属設備等使用料 ③ 公園使用料	<b>【収入】</b> ① 施設利用料金 ② 附属設備等利用料金 ③ 公園利用料金
	<b>【費用】</b> ① 設計費 ② 建設工事費 ③ 工事監理費 ④ 開業準備費 ⑤ 維持管理・運営費 ⑥ 資金調達費用 ⑦ その他の費用	<b>【費用】</b> ① サービス対価 ・設計費相当 ・建設工事費相当 ・工事監理費相当 ・開業準備費相当 ・維持管理・運営費相当 ・資金調達費用 ・その他の費用
共通条件	① 設計・建設期間：約 5 年 6 ヶ月 ② 開業準備期間：約 2 年 ③ 維持管理・運営期間：約 15 年 ④ 割引率：0.74%（インフレ率等を勘案）	
設計・建設段階 の費用に関する 事項	基本計画に基づき，類似事例の実績及び民間事業者見積等を踏まえ設定	市が従来手法で実施する場合に比べて，設計，建設，維持管理及び運営の一体的な発注による重複コスト等の削減や民間事業者のノウハウや創意工夫が発揮されることにより，一定割合の効率性が実現するものとして設定
維持管理・運営 段階の費用に関 する事項	本市の既存施設の実績及び民間事業者見積等を踏まえ設定	
資金調達に関す る事項	① 地方債 ② 一般財源 ③ 交付金	① 出資金 ② 民間金融機関借入金 ③ 交付金

※民間事業者の自主事業等の収入及び費用は独立採算であるため加味しない。