

早良地域交流センター（仮称）整備事業

特定事業の選定

平成 30 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「P F I 法」という。）第 7 条の規定に基づき、早良地域交流センター（仮称）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、P F I 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。

平成 30 年 3 月 29 日

福岡市長 高島 宗一郎

目 次

第1	事業概要.....	1
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
	(1) 敷地概要	1
	(2) 施設要件	1
	(3) 事業方式.....	2
	(4) 事業期間	2
	(5) 事業の業務範囲	2
第2	客観的な評価.....	3
1	定量的評価（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
	(1) サービスの質の向上・維持	3
	(2) 設計・建設・維持管理・運營業務の一括発注による事業の効率化.....	3
	(3) 財政負担の平準化.....	3
	(4) リスク分担の明確化による事業の安定性.....	4
	(5) 自由提案事業の実施による相乗効果	4
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

早良地域交流センター（仮称）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) 敷地概要

項目	概要
所在地	福岡市早良区四箇田団地
敷地面積	約 10,600 m ²
容積率／建ぺい率	100％／60％
用途地域	第一種中高層住居専用地域
想定床面積	約 5,200 m ²
土地の所有	独立行政法人都市再生機構（入札公告前に市が取得予定）
その他	市が本事業工事着手前までに実施する周辺一体整備工事後の敷地を対象とする。

(2) 施設要件

	項目	概要
諸室	多目的ホール	300 席、楽屋、倉庫等、1,020 m ² 程度
	練習室	2 室、器具庫等、300 m ² 程度
	会議室、和室（研修室）	2～3 室（連結可能）、給湯室、380 m ² 以内
	市民ロビー	カフェコーナー、ギャラリー含む、500 m ² 以内
	キッズルーム・託児室	1 室（2 分割利用可）、150 m ² 以内
	図書館分館	開館時蔵書 約 6 万冊、620 m ² 以上
	共用部・その他	事務室、機械室、倉庫等、2,080 m ² 以内
外構	交流プラザ	催事等に活用、200 m ² 以内
	駐車場	240 台以上
	その他	駐輪場 80 台程度、タクシー乗場等

(3) 事業方式

本事業は、P F I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・運営業務を行うB T O方式（Build-Transfer-Operate）とする。

(4) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から平成49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、以下のとおりとする。

① 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

③ 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

④ 工事監理業務

⑤ 開館準備業務

- ア 運営準備業務
- イ 事前受付業務
- ウ 広報業務
- エ オープニングイベント業務

⑥ 維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 修繕・更新業務
- エ 環境衛生管理業務
- オ 設備備品保守管理業務
- カ 植栽維持管理業務
- キ 外構施設保守管理業務
- ク 事業期間終了時の引継ぎ業務

⑦ 運營業務

- ア 全体管理業務
- イ 利用受付・案内業務
- ウ 広報業務
- エ 駐車場管理運營業務
- オ 清掃業務
- カ 警備業務
- キ 自由提案業務

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）設計・建設・維持管理・運營業務の一括発注による事業の効率化

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) 自由提案事業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、自由提案事業の実施により、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。

別紙

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	P F I 方式で実施する場合
市の財政負担の 主な内訳	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	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
共通条件	①設計・建設期間：2年5箇月 ②開業準備期間：3箇月 ③維持管理・運営期間：15年5箇月 ④割引率：0.90%（インフレ率等を勘案）	
設計・建設段階の 費用に関する事項	本市の既存地域交流センター及び他都市の類似施設の実績の他、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、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	本市の既存地域交流センター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

※民間事業者からの自由提案事業の収入及び費用は独立採算であるため加味しない。