

弘前市公告第177号

弘前市は、「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」第7条の規定に基づき、「弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業」を特定事業として選定したので、同法第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28年9月26日

弘前市長 葛西憲之

弘前市吉野町緑地周辺整備等 PFI 事業 特定事業の選定

I 事業概要

1 事業名称

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業

2 立地概要

(1) 吉野町煉瓦倉庫

所在地	弘前市大字吉野町2番1	
敷地面積	5,313.07㎡	
都市計画区域	市街化区域	
用途地域	商業区域	
形態規制	建蔽率	80%
	容積率	400%
	防火指定	準防火地域 ・階数4以上（地階を除く）、延床1,500㎡を超える建物は、耐火建築物とする。 ・階数3（地階を除く）又は延床500㎡を超え、1,500㎡以下の建物は耐火建築物、準耐火建築物又は、建築基準法施行令第136条の2で定める技術的基準に適合する建築物とする。

(2) 土淵川吉野町緑地

所在地	弘前市大字吉野町2番7	
地積	6,226㎡	
用途地域	都市公園（都市計画決定されていない都市公園）	
形態規制	建蔽率	2%

3 現施設概要

(1) 吉野町煉瓦倉庫

現況建物用途	倉庫
構造	煉瓦造（一部木造）

階数	地上2階
最高高さ	FL+15.63m
建築面積※C棟含む	2,256.07m
床面積※C棟含む	1階：2,256.07㎡ 2階：1,677.86㎡
延床面積	3,933.93㎡
容積対象床面積	3,933.93㎡
建蔽率	42.46%
容積率	74.04%
耐火性能	なし
地盤面	GL+0～-200
軒の高さ	GL+8.09m
建設時期	A棟：大正12年頃 B棟：大正12年頃 C棟：明治40年頃

(2) 土淵川吉野町緑地

建築物用途	便所
-------	----

※現在公衆便所を設計中であり、平成28年10月末までに詳細を公表する。

4 事業の範囲

募集要項等に定める手続きによって選定された民間事業者は、本事業の遂行のみを目的とする会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社（以下「SPC」という。）を設立し、「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。）に基づき、本事業に係る以下の業務を実施する。

(1) 設計・建設・工事監理業務

- ア 事前調査業務
- イ 基本設計業務
- ウ 実施設計業務及びその関連業務に伴う各種許認可手続き等の業務
- エ 改修工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- オ 工事監理業務
- カ 什器・備品等の調達業務

(2) 作品の収集・設置業務

- ア 作品選定業務

- イ 作品制作依頼業務
- ウ 作品の取扱い・展示業務

(3) 開館準備業務

- ア 広報業務
- イ オープニングイベント業務
- ウ 開館記念企画展準備業務
- エ 収蔵品等情報システム開発業務

(4) 運營業務

- ア アート展示・運營業務
- イ 作品の収集・保管・管理・修復に関する業務
- ウ 作品及び作家等に係る調査・研究に関する業務
- エ 市民活動・交流促進に関する業務
- オ エリア・アート・マネジメント業務
- カ メンバーシッププログラム運營業務
- キ 利用者対応業務
- ク その他運営に関する業務
- ケ 人材育成に関する業務
- コ 市との連携及び調整が必要な業務

(5) 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 什器・備品等保守管理業務
- エ 緑地及び外構等管理業務
- オ 清掃業務
- カ 警備業務
- キ 環境衛生管理業務

(6) 附帯事業に関する業務

5 事業方式

本事業は、募集要項等に定める手続きによって選定された民間事業者が、SPCを設立し、(仮称)弘前市芸術文化施設及び土淵川吉野町緑地の改修設計及び改修整備を行った後、事業期間中における維持管理及び運營業務を遂行する方式 (RO: Rehabilitate Operate)

により実施する。

6 事業期間

本事業の事業期間（予定）は、以下のとおりである。

実施方針及び要求水準書（案）公表	平成 28 年 7 月 7 日
募集要項等公表	平成 28 年 9 月 27 日
提案書〆切	平成 29 年 2 月 3 日
仮契約締結	平成 29 年 5 月上旬
事業契約締結	平成 29 年 6 月下旬
事業期間	事業契約締結日～平成 47 年 3 月 31 日
設計・建設期間（約 2 年 9 か月）	事業契約締結日～平成 32 年 3 月 31 日
開館準備業務期間（6 か月以上）	平成 31 年 10 月 1 日以前～供用開始日
維持管理期間（約 15 年）	引渡し日～平成 47 年 3 月 31 日
本施設に係る運営期間（約 15 年）	供用開始日～平成 47 年 3 月 31 日

II 客観的評価

1 定量的評価

(1) 前提条件

本事業において、弘前市（以下「本市」という。）が直接実施する場合、及びPFI手法により実施する場合の市財政負担額の比較を行う。

比較にあたり、それぞれの場合において提供される公共サービスは同一水準であるものと想定し、また、民間事業者へ移転されるリスク（リスク調整費）については定量的評価の対象外とした。

ア 前提条件

比較の前提条件は以下のとおりである。

なお、本事業は、サービス対価と利用料収入により事業を実施するものとし、民間事業者が本事業の実施に要する費用から、施設利用料収入等を差し引いた額を、本市が事業契約に基づき、サービス対価として、事業期間にわたり支払うものとする。

また、本前提条件は、本市が独自に設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制限するものではなく、またそれと一致するものでもない。

	本市が直接実施する場合	PFI手法により実施する場合
算定対象とする 収入の主な内訳	① 利用料金収入 ② その他収入	① 法人市民税 ② 利用料金収入 ③ その他収入 ※附帯事業に係る収入は含まない。
算定対象とする 支出の主な内訳	①施設整備費等 i 基本設計等業務費 ii 実施設計等業務費 iii 建設工事費 iv 工事監理業務費 v 什器・備品購入費 ②運営維持管理費 i 人件費 ii 企画展費用 iii 市民活動交流事業費 iv 維持管理業務委託費	①施設整備費等 i 基本設計等業務費 ii 実施設計等業務費 iii 建設工事費 iv 工事監理業務費 v 什器・備品購入費 vi SPC設立経費等 ②運営維持管理費 i 人件費 ii 企画展費用 iii 市民活動交流事業費 iv 維持管理業務委託費

		本市が直接実施する場合	PFI 手法により実施する場合
		③その他 i 支払利息	v 統括マネジメント業務費 ③その他 i 支払利息 ii アドバイザリー業務費
算定根拠	収入	本市の作成した基本計画及び類似実績を元に算定	
	支出	①施設整備費 本市の作成したモデルプラン及び民間事業者へのヒアリングを元に算定 ②運営維持管理費 本市の作成した基本計画、県内類似実績及び民間事業者からの参考見積もりを元に算定	民間事業者からの参考見積に加え、性能発注・包括発注による民間事業者による業務の効率化及び創意工夫の発揮により想定される費用縮減を加味して算定
共通条件		設計建設期間：約2年9か月（事業契約締結日～平成32年3月31日） 維持管理期間：約15年（引渡し日～平成47年3月31日） 運営期間：約15年（供用開始日～平成47年3月31日） 施設規模：延床面積 約3,796㎡ インフレ率：0パーセント 割引率：2.4パーセント 消費税：8.0%	
資金調達の内訳		①都市再整備計画事業 ②地方債 補助対象事業費の90%、それ以外は事業費の75% 20年元利均等償還 3年間据置 利率0.1% ③一般財源	同左

（２）評価結果

上記前提条件に基づき、本市が直接実施する場合と PFI 手法により実施する場合の本市財政負担額（現在価値換算後）を比較した。

その結果、PFI 手法により実施する場合は本市が直接実施する場合に比べて約 8%の財政負担縮減効果が見込まれた。

	本市が直接実施する場合	PFI 手法により実施する場合
収入	1,889 百万円	928 百万円
都市再整備計画事業	934 百万円	928 百万円
利用料金収入	878 百万円	—
その他収入	77 百万円	—
支出	5,487 百万円	4,235 百万円
施設整備費	2,755 百万円	2,529 百万円
運営維持管理費	2,715 百万円	1,681 百万円
その他 (支払利息等)	17 百万円	25 百万円
本市財政負担額 (支出—収入)	3,598 百万円	3,307 百万円
本市財政負担額 (現在価値換算後)	2,976 百万円	2,744 百万円
縮減効果 (VFM)	—	7.8%

※端数処理のため合計と一致しない場合がある。

なお、PFI 手法により実施する場合において、本市が民間事業者に支払うサービス対価は、以下のとおりに見込まれる。

項目	サービス対価 (現在価値観算前、税込み)
施設整備費	2,529 百万円
運営維持管理費	1,681 百万円
合計	4,210 百万円

2 定性的評価

本事業を PFI 手法により実施する場合には、定量的評価に加え、以下の定性的な効果が見込まれる。

(1) 民間事業者の創意工夫を発揮することによる文化交流拠点の魅力の向上

民間事業者が有する、既存施設を活用した施設整備、高度かつ専門的な作品の収集・保存・展示、賑わいの創出、PR 等による集客のノウハウを発揮することにより、ソフト及びハード両面において本施設の魅力が高まることが期待される。

特に専門性を有する作品の収集・保存・展示業務を民間事業者が担うことにより、賑わ

いの創出や集客との有機的な相乗効果が創出され、本施設の魅力が一層高まることが期待される。

(2) 施設の改修・運営維持管理一括実施による業務の効率化

民間事業者が改修設計、改修、運営、維持管理を一括して長期間にて実施することにより、運営・維持管理を考慮した効率的かつ機能的な設計及び建設が期待されるとともに、運営・維持管理の長期の包括的な実施、修繕計画を見据えた改修設計・改修の実施により事業期間を通じて効率的な事業の実施が期待される。

(3) 最適なリスク分担による安定的な事業の実施

整備業務におけるリスク、及び運営・維持管理業務におけるリスクを民間事業者に移転されることにより、本市と民間事業者の間で適切なリスク分担に基づくリスク管理体制を構築することができる。これにより、リスクの顕在化を回避するとともに、リスクが顕在化した際に適切かつ迅速に対応することが可能となり、長期にわたる円滑な業務遂行や安定した事業運営の確保が期待される。

3 客観的評価結果

以上より、本事業をPFI手法により実施することにより、約8%の縮減効果及び定性的な効果が見込まれることから、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。