

藤沢市公告第585号

藤沢市は、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（平成11年法律第117号）第7条の規定により、藤沢市藤が岡二丁目地区再整備事業を特定事業として選定しましたので、同法第11条第1項の規定により、特定事業選定の客観的な評価の結果をここに公表します。

2017年（平成29年） 2月9日

藤沢市長 鈴木 恒夫

特定事業(藤沢市藤が岡二丁目地区再整備事業)の 選定について

1 特定事業の事業内容に関する事項

(1) 事業名称

藤沢市藤が岡二丁目地区再整備事業

(2) 対象となる公共施設の名称

(仮称)藤沢市藤が岡二丁目地区複合施設

(3) 公共施設の管理者

藤沢市長 鈴木 恒夫

(4) 事業目的

「藤沢市藤が岡二丁目地区再整備事業」(以下「本事業」という。)は、「藤沢市公共施設再整備基本方針」(2014年(平成26年)3月)及び「藤沢市公共施設再整備プラン」(2014年(平成26年)11月)に基づき、耐震性の低い老朽化した施設を解体し、安全性を確保するとともに、機能集約・複合化による施設数の縮減を目的として「旧藤が岡職員住宅」及び「旧市民病院看護師寮」の解体、「藤が岡保育園」の建て替えにあわせて、保育園周辺に賃借している施設及び当該地域に不足している行政サービス機能を含めた複合施設(以下「本施設」という。)として整備します。加えて、民間事業者が保有し運営する民間収益施設(以下「民間収益施設」という。)を誘導することにより、入居予定の公共機能(以下「公共機能」という。)の補完、相乗効果による施設の魅力アップと世代間交流の機会の増加などを図ることを目的とします。

さらに、民間事業者の資金、運営能力及び技術力などのノウハウ等を導入し、運営方法を含め、より効果的かつ効率的なサービスの提供が可能となるPFI事業として構築することにより財政支出の削減及び平準化をするこ

とを目的とします。

そして、利用しやすく安全で、周辺地域の活性化につながる再整備を目指し、日常生活の中で、施設への愛着や地域への愛着を深めていただくことにより郷土愛あふれる藤沢を育む事業となるよう進めてまいります。

(5) 事業の概要

本事業として、複合化施設の整備及び維持管理を実施します。

選定された民間事業者は、本事業の遂行のみを目的とした会社法（平成17年法律第86号）に定められる株式会社（以下「PFI事業者」という。）を設立し、藤が岡保育園をはじめとする公共機能と民間機能とを一体的に整備するものとします。

本事業のうち、公共機能部分の統括管理業務、設計業務、建設業務、工事監理業務及び維持管理業務（ただし大規模修繕は除く）をPFI法に基づく特定事業の対象とします。なお、民間収益施設は、特定事業の範囲外とし、PFI事業者の独立採算により事業を実施します。

(6) 事業方式

事業方式は、PFI事業者が、自らを本施設の原始取得者とし、藤沢市（以下「市」という。）の所有地に本施設を整備した後、本施設の公共機能部分を未使用のまま市に引き渡し、本施設の維持管理、修繕等を行うBTO（Build Transfer Operate）方式の採用を基本とします。

(7) 事業の対象施設

本事業で整備予定の公共機能は、表1のとおりです。PFI事業者は、これらの公共機能とPFI事業者が独立採算で運営する民間収益施設を一体的に整備するものとします。

表1 整備予定の公共機能

施設・機能名称		主な利用者	根拠法等	整備後の運営実施主体
既存施設	藤が岡保育園	未就学児	・ 児童福祉法第35条 ・ 藤沢市保育に関する条例	藤沢市
	藤が岡つどいの広場	未就学児と保護者	・ 児童福祉法第6条の3 ・ 子ども・子育て支援法第59条	業務委託の受託者
	藤が岡市民の家	地域住民	・ 藤沢市地域市民の家条例	指定管理者（予定）
	放課後児童クラブ	小学生	・ 藤沢市放課後児童健全育成事業の設備及び運営に関する基準を定める条例	業務委託の受託者
新規施設	地域子どもの家	未就学児 小学生 中学生	・ 藤沢市地域子どもの家条例	指定管理者
	コミュニティスペース	地域団体	・ 藤沢市安全・安心ステーション補助金交付要綱	地域団体
	防災備蓄倉庫	-	・ 藤沢市地域防災計画	藤沢市

(8) 事業の範囲

PFI事業者が実施する特定事業の範囲は、次のアからオに掲げるものとします。

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

イ 設計業務

(ア) 事前調査業務

(イ) 家屋調査業務（事前及び事後）

(ウ) 電波障害調査及び対策業務

(エ) 地質調査及び対策業務

(オ) 設計業務（解体設計、基本設計及び実施設計）

(カ) 検査等対応業務

(キ) 説明会等の地元住民対応業務

(ク) 各種申請業務

(ケ) 各種許認可業務に必要な審議会等対応業務

(コ) 業務に伴う報告等に必要な書類作成業務

(サ) その他、業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 建設業務

- (ア) 着工前業務
- (イ) 既存施設解体業務
- (ウ) 埋蔵文化財調査業務
- (エ) 建設工事業務
- (オ) 備品等の設置業務
- (カ) 建設工事に関する地元住民説明会等対応業務
- (キ) 完工後業務
- (ク) 検査及び引渡し業務
- (ケ) その他、業務を実施する上で必要な関連業務

エ 工事監理業務

- (ア) 着工前業務
- (イ) 工事監理業務
- (ウ) 定期報告業務
- (エ) 業務完了時業務

オ 維持管理業務

- (ア) 建築物の点検・保守管理業務
- (イ) 外構施設の点検・保守管理業務
- (ウ) 建築設備の点検・保守管理業務
- (エ) 警備業務
- (オ) 備品等保守管理業務
- (カ) 清掃業務
- (キ) 植栽維持管理業務
- (ク) 環境衛生管理業務
- (ケ) 駐車場及び駐輪場の管理業務
- (コ) 修繕業務（施設を良好な状態に維持するための修繕をいい、大規模修繕は含みません。）
- (サ) 施設全体の開設準備業務
- (シ) 安全管理・防災・緊急時対応業務
- (ス) 事業運営に係る行政等への協力業務
- (セ) 事業期間終了後の引継ぎ業務

(9) 事業期間

本事業の期間は、市と選定事業者との間で締結する本事業に関する契約（以下「事業契約」という。）の締結日から2041年（平成53年）3月31日までとします。

2 市が直接実施する場合と PFI 手法で実施する場合の評価

実施方針に基づき、市財政負担額に係る定量的評価と事業リスク等に係る定性的評価から総合的な評価を行いました。

(1) 市財政負担額の定量的評価

市財政負担額の定量的評価に当たっては、藤沢市藤が岡二丁目地区再整備事業を市が直接実施する場合と PFI 手法で実施する場合の両方について市財政負担額を算出し比較しました。

ア 市財政負担額算定の前提条件

市財政負担額算定の主な前提条件は、次のとおりです。なお、これらの前提条件は市が独自に設定したものであり、実際の提案内容を制限するものではありません。

表 2 市財政負担額算定の前提条件

	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	施設整備費(設計費、解体・撤去工事費、埋蔵文化財調査費、建設工事費、備品費等) 維持管理費 地方債の償還に要する費用	サービス対価(設計費、解体・撤去工事費、埋蔵文化財調査費、建設工事費、備品費、維持管理費、割賦手数料、開業準備費、融資組成手数料等) モニタリング費用 事業者からの市税
設計及び建設・工事監理等に要する費用	市が公共工事として発注した場合の費用として、直近の類似実績等を勘案して設定	事業者見積等に基づき単価を定め、総額に公共機能の専有面積に応じた按分率を乗じてサービス対価を算出
既存施設の解体・撤去に要する費用	市が公共工事として発注した場合の費用として、直近の類似実績等を勘案して設定	類似実績等を勘案して設定し、市が全額負担するものとして算出
埋蔵文化財調査に要する費用	事業者見積等に基づき設定	市が自ら実施する場合と同額を設定し、市が全額負担するものとして算出

維持管理に要する費用	事業者見積等に基づき設定	事業者見積等に基づき単価を定め、総額に公共機能の専有面積に応じた按分率を乗じてサービス対価を算出
共通事項	事業期間：約23年（設計・建設：3年、維持管理及び運営：20年） 割引率：2.0% インフレ率：考慮しない	
資金調達に関する事項	地方債（市債） ・償還期間：20年（元本据置1年） ・元金均等償還（年2回、全40回） ・調達金利は、近年の金利動向を勘案して設定 一般財源	PFI事業者の自己資金 民間金融機関借入金 ・償還期間20年 ・元利均等償還（年2回、全40回） ・調達金利は、近年の金利動向を勘案して設定 サービス対価（割賦払い） ・支払期間：20年間 ・元利均等払い（年2回、全40回） ・割賦金利は、近年の金利動向を勘案して一定の事業採算性が見込める水準で設定

イ 評価結果

前出の前提条件に基づく市財政負担額（現在価値換算後）について、市が直接実施する場合とPFI手法で実施する場合を比較すると、PFI手法で実施する場合の方が約8.7%少ないという結果が得られました。

なお、評価に当たり、リスクの伴う既存施設の解体・撤去及び埋蔵文化財調査について、公共工事として実施し、工事の遅延等のリスクを排除してからPFI事業として実施することが望ましいと考えますが、事業期間中の仮設園舎利用期間が長期になることによる児童や保護者などへの負担等を考慮し、工事期間を圧縮することを念頭に置き既存施設の解体・撤去及び埋蔵文化財調査をPFI事業に含めて市財政負担額の検討を行いました。

(2) 定性的評価

ア PFI事業者に移転されるリスクの評価

PFI手法で本事業を実施する場合には、リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担するという考え方に基づいて、市とPFI事業者で事業リスクを分担することを基本とします。

PFI手法で事業を実施した場合、施設整備のための設計及び施工におけるリスク、事業の運営維持管理に係るリスクを一部民間に移転することが可能となります。

このリスク移転により、次のような効果が期待されます。

(ア) 建設段階において、民間事業者が工期の管理を行うとともに、工事費の増加等のコストオーバーランリスク及び工期の遅延等のタイムオーバーランリスクを民間事業者が負担することにより、計画に基づく効率的かつ円滑な事業の遂行が期待されます。

(イ) 運営維持管理段階において、本施設の維持管理を原則として全てPFI事業者の責任とし、かつ、維持管理のコストオーバーランリスクをPFI事業者が負担することにより、事業の効率化が期待できます。また、リスクマネジメントされた継続的な事業展開による民間施設と一体で維持管理を行うことにより、PFI事業者による一層の創意工夫を通じた事業の効率化が期待されます。

イ 公共サービス水準の評価

(ア) 施設の効率的な運営維持管理

本事業の実施に際し、設計、施工及び維持管理をPFI事業者に一括して委託することにより、施設の効率的、機能的な管理が期待されます。

特に、性能発注方式の導入により、PFI事業者からの提案による効率的な管理体制が実現できるのみならず、複数業務を包括的に実施できることから、維持管理の効率化による効果を最大限に発揮することが期待されます。

(イ) 安定したサービス水準の確保

本施設の維持管理を行う上で、PFI事業者は類似事業での経験により蓄積されたノウハウを活用することができるため、安定的かつ効率的な維持管理が期待されます。

また、PFI事業者が事業内容のきめ細やかな見直し等を行うことによって、安定したサービス水準を確保することが期待されます。

(ウ) リスク分担が明確化された安定した事業運営の実現

本事業では、発生されるリスクを前もって想定して明確化した上で、公共と民間とのリスク分担についても契約により厳密に定めることが

ら、リスク発生時に適切な対応を迅速に行うことが可能となります。

このことから、業務の円滑な遂行や安定した事業運営を長期にわたって実施することが可能となります。

ウ 公共用地の有効活用

本事業は、入居する公共機能又は地域のニーズと親和性の高い施設が同居することにより、入居する公共機能との相乗効果による施設の魅力アップと利用者の利便性の向上、加えて世代間交流の機会の増加などを図ることを目指し、公共用地の有効活用の一つの方策として、民間事業者が余剰床面積を活用した複合化施設を当初から計画した事業であり、民間事業者の創意工夫や経験、ノウハウを活かした床面積の活用が期待されます。

(3) 総合的評価

定量的評価及び定性的評価を総合すると、本事業はPFI手法で実施することにより、事業全体を通じて民間の創意工夫やノウハウを活用することが可能となります。その結果として、全事業期間における市財政負担額(ライフサイクルコスト)が約8.7%削減でき、かつ市の負担リスクの低減及び公共サービス水準の向上が期待できます。

したがって、市は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、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条に基づき特定事業として選定します。