

厚木市文化会館改修事業
特定事業の選定

令和4年1月21日
厚 木 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、厚木市文化会館改修事業(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、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和 4 年 1 月 21 日

厚木市長 小 林 常 良

目 次

第 1	特定事業の概要.....	1
1	事業名称.....	1
2	公共施設等の管理者の名称.....	1
3	事業の目的.....	1
4	事業方式.....	1
5	業務内容.....	1
6	選定事業者の収入.....	2
7	事業スケジュール（予定）	3
第 2	P F I 事業として実施することの客観的評価.....	4
1	評価方法.....	4
2	評価結果.....	4

第1 特定事業の概要

1 事業名称

厚木市文化会館改修事業

2 公共施設等の管理者の名称

厚木市長 小林常良

3 事業の目的

厚木市文化会館（以下「文化会館」という。）は、昭和53年11月の開館から建物については築43年、各種設備については、直近の大規模改修工事から17年が経過しており、今後、施設を継続して利用するためには、劣化している設備機器の更新や施設劣化部分の改修工事を行う必要がある。

また、平成26年の建築基準法施行令改正等に伴う特定天井の脱落対策に関する基準への適合等、法令対応及び機能改善を目的とした改修工事も必要となっている。

本事業は、民間活力やノウハウを活用することで、大規模改修や施設の維持管理・運営について効率的・効果的に実施することを目的として、PFI方式により実施するものである。

4 事業方式

本事業は、選定された民間事業者（以下「選定事業者」という。）が施設の設計・改修業務と事業期間中の維持管理・運営業務を実施する、RO（Rehabilitate - Operate）方式とする。

なお、事業者が提案する利用者利便施設以外の貸館等を含む運営業務については、別途、市が指定した指定管理者（公益財団法人厚木市文化振興財団）が行うものとする。

5 業務内容

選定事業者が行う本事業の業務範囲は、次のとおりである。なお、業務範囲の詳細については、入札公告時に示す。

(1) 設計・改修業務

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

(2) 開業準備業務

- ア 開館に向けた試運転等の支援業務
- イ 開館準備期間における維持管理業務
- ウ その他市の開館準備業務の支援及び調整業務

(3) 維持管理業務

- ア 建物保守管理業務
- イ 設備運転保守管理業務
- ウ 清掃業務
- エ 警備保安管理業務
- オ 建築物環境衛生管理業務
- カ 外構・駐車場管理業務
- キ 樹木等剪定管理業務
- ク 舞台機構保守点検業務
- ケ 舞台照明設備保守点検業務
- コ 舞台音響設備保守点検業務
- サ 劇場用椅子保守点検業務

(4) 事業者が提案する利用者利便施設の運営業務（必須とはしない）

6 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入については、次のとおりである。詳細は入札公告時に示す。

(1) 市から支払われる対価

ア 施設改修業務に係る対価

本事業の施設改修業務に係る資金調達については、起債制度（一般単独事業債、充当率 75%）の活用を想定している。

市は、選定事業者が実施する改修業務に要する対価のうち、起債相当額を市への工事対象物等の引渡し後に一括にて支払う。この支払を除いた残額については、事業期間終了までの間、事業契約の規定により分割して支払う。

イ 維持管理業務に係る対価

市は、選定事業者が実施する維持管理業務に要する対価を、維持管理期間中、事業期間終了までの間、サービス購入料として、事業契約の規定により支払う。

(2) 事業者が提案する利用者利便施設からの収入

事業者が提案する市民や利用者に対する利便性向上等のための民間収益施設の収入について、事業者の自らの収入とすることができる。

7 事業スケジュール（予定）

事業のスケジュール（予定）は次のとおりである。

時 期	スケジュール
令和5年1月	基本協定の締結
令和5年2月	事業仮契約の締結
令和5年3月	事業契約の締結
令和5年4月1日～令和6年9月30日	設計・改修期間
令和5年7月1日～令和6年12月31日	休館期間
令和6年9月30日	施工完了、施設の引渡し
令和6年10月1日～12月31日	開館準備期間
令和7年1月	供用開始
令和7年1月1日～令和17年3月31日	維持管理期間
令和17年3月31日	事業契約の完了

第2 PFI事業として実施することの客観的評価

1 評価方法

本事業をPFIの手法により実施した場合、市が自ら実施する従来型の手法による場合に比べて、公的財政資金の効率的活用が図られることを選定の基準とした。具体的な選定の手順は次のとおりである。

(1) 民間事業者に移転されるリスクの検討

リスクを最もよく管理できる者が当該リスクを分担するという考えに基づき、市と民間事業者において適切にリスク分担が可能かどうかについて検討する。

(2) コスト算出による定量的評価

本事業をPFI事業で実施する場合の市の財政負担額と市が自ら実施する場合の財政負担額を算出の上、これらを現在価値に換算し、比較することにより評価を行う。

(3) PFI事業として実施することの定性的評価

本事業をPFI事業として実施する場合、一連の業務を民間事業者に委ねることにより期待される効果を定性的な観点から評価する。

(4) VFM (Value for Money) の検討による総合的評価

(1)～(3)を総合的に勘案した上で、次のいずれかが期待できる場合に特定事業として選定する。

ア 公共サービスが同一水準にある場合において、事業期間全体を通じた市の財政負担額の縮減が期待できること。

イ 市の財政負担額が同一である場合において、事業期間中における公共負担リスクの低減及び公共サービス水準の向上が見込まれること。

2 評価結果

(1) 民間事業者に移転されるリスクの検討

市と民間事業者において適切にリスク分担が可能であり、リスクを最もよく管理できる者が当該リスクを分担することでリスク管理の最適化が図られ、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。これにより、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

(2) コスト算出による定量的評価

ア 市の財政負担額算定の前提条件

本事業をPFI事業により実施する場合又は市が自ら実施する場合の財政負担額との比較を行うに当たり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、V F Mを算定する上で、市が独自に設定したものであり、入札における実際の入札参加者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

【V F M検討の前提条件】

項目	値	算出根拠
1 割引率	0.368%	平成23年度～令和2年度の財務省の国債(10年債)平均利回りを用いて設定した。
2 物価上昇率	考慮していない	一定の物価変動が生じた際は、サービス対価を見直すこととしており、物価上昇は見込まない。
3 リスク調整値	考慮していない	定量化が困難なため、リスク調整費は考慮していない。

【事業費などの算出方法】

項目	市が自ら実施する場合の費用の項目	P F I 事業により実施する場合の費用の項目	算出根拠
施設整備業務に係る費用の算出方法	設計・工事監理費 建設費	設計・工事監理費 建設費 建中金利	1 市が自ら実施する場合 基本設計における事業費概算見積金額 2 P F I 事業により実施する場合 民間事業者による創意工夫の発揮により一定割合のコスト縮減が実現するものとして設定
維持管理業務に係る費用の算出方法	維持管理費	同左	1 市が自ら実施する場合 文化会館の維持管理費の実績等に基づき設定 2 P F I 事業により実施する場合 民間事業者による創意工夫の発揮により一定割合のコスト縮減が実現するものとして設定
資金調達に係る費用の算出方法	一般財源 起債	一般財源 起債 借入金 出資金	1 市が自ら実施する場合 整備費の75%を起債(一般単独事業債)で調達し、残りは一般財源を充当 2 P F I 事業により実施する場合 整備費の75%を起債(一般単独事業債)で調達し、残りは借入金を充当 ※ 起債金利 0.41%(厚木市起債実績より設定)、起債期間10年、起債元本償還1年据置
その他の費用	—	S P C 経費 法人税 利益配当 開業準備費 アドバイザー費 モニタリング費	1 P F I 事業により実施する場合 S P C 運営に必要な費用、市の事業実施に必要なアドバイザー費、モニタリング費を計上

イ 評価結果

上記の前提条件を基に、P F I 事業により実施する場合又は市が自ら実施する場合の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した結果は次のとおりである。ここでは、市が自ら実施する場合の財政負担額を 100 とし、P F I 事業で実施する場合との比較を行う。

市が自ら実施する場合	P F I 事業により実施する場合
100	97.46

市が自ら実施する場合と P F I 事業により実施する場合の VFM の値

項目	値	公表しない場合はその理由
市が自ら実施する場合の財政支出額 (現在価値ベース)	非公表	入札等において正当な競争が阻害されるおそれがあるため。
P F I 事業により実施する場合の 財政支出額 (現在価値ベース)	非公表	同上
VFM (金額) (現在価値ベース)	非公表	同上
VFM (割合) (現在価値ベース)	2.54%	—

(3) P F I 事業として実施することの定性的評価

本事業を P F I 事業により実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

ア 効率的な施設改修及び維持管理の実施

民間事業者には設計から改修、維持管理の各業務を一括して性能発注することで、それぞれを単体で発注する場合と比較して、供用開始後の維持管理方法を踏まえ、民間事業者のノウハウや創意工夫をいかした施設改修が可能になり、利便性が高い施設を効率的に改修することが期待できる。また、長期的な視点での施設のライフサイクルコストの縮減等が期待できる。

イ リスク分担の最適化による効果的な施設運営

P F I 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、維持管理におけるリスク等、想定可能なリスクについて、民間事業者に移転することが可能である。

また、市と民間事業者との間で役割分担や管理体制を適切に整備することにより、リスク発生の抑制を図るとともに、リスク発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、長期にわたって、事業目的が円滑かつ安定的に遂行され、効率的な維持管理が期待できる。

ウ 財政支出の平準化

本事業に必要な費用をサービス対価として維持管理期間にわたり、毎年一定額を払うことから、財政支出を平準化することが可能となる。

(4) 総合的評価

本事業をPFI方式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市の財政負担額（現在価値換算額）について、2.54%の縮減が期待できる。

また、民間事業者のノウハウや創意工夫をいかした効率的な施設改修及び適切なリスク分担に基づく事業の円滑かつ安定的な遂行も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が適当であると認められるため、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。