

特定事業の選定について

第1 特定事業の名称

京都市伏見区総合庁舎（以下「本施設」という。）整備等事業（以下「本事業」という。）

第2 事業の概要

1 事業場所

(1) 位置

京都市伏見区鷹匠町 ほか

(2) 敷地面積

約 7,650m²(元宝酒造敷地約 7,150m², 現区役所敷地のうち北側約 500m²)

2 事業内容

下記の機能を有する京都市伏見区総合庁舎を整備し、維持管理等を行う。

(1) 区役所機能

現伏見区役所の機能を継承し、別棟となっている福祉事務所（保険年金課を除く福祉部）及び保健所（保健部）を合築し、区民サービスの向上を図る。

(2) 青少年活動センター機能

現青少年活動センターの機能(多様な青少年活動のための場所・情報の提供)を継承する。

(3) 市民交流スペース

「伏見区基本計画」にうたわれている、【地域活動の活性化や観光の振興に結びつく機能】を併せ持った機能とする。

- ・市民やボランティアの自由な活動、交流を支援するスペースの確保
- ・情報端末及び展示等による観光案内、伏見のPRや広報機能の整備

3 事業範囲

本事業は、「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。以下「PFI法」という。）に基づく特定事業を実施する民間事業者（以下「事業者という。」）が新たに本施設を整備し、維持管理業務等を実施することを事業の範囲とする。対象となる事業範囲は、次のとおりである。

(1) 施設の設計・建設及び工事監理業務

選定事業者は、総合庁舎の設計、建設及び工事監理、その他これらを実施するうえで必要とされる各種手続きなどを行う。

- ・事前調査業務及びその関連業務

(本市が実施した地質調査以外に事業者が必要とする地質調査を含む。)

- ・ 周辺家屋への電波障害影響調査及び対策業務
- ・ 施設整備に係る設計（基本設計及び実施設計）及びその関連業務
- ・ 利用予定者等からの意見募集業務
- ・ 施設整備に係る建設工事及びその関連業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 周辺家屋影響調査及び対策業務
- ・ 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- ・ 建物周辺の外構整備，植栽整備業務

(2) 施設等の所有権移転業務

選定事業者は，各施設の竣工後，施設及び設備等の所有権を本市に移転するものとする。なお，所有権は，一括して移転するものとする。

(3) 施設の維持管理業務

選定事業者は，次の項目について維持管理業務を行うものとする。

- ・ 建物保守管理業務（点検，保守，修繕，更新その他一切の保守管理業務を含む。）
- ・ 設備保守管理業務（設備運転及び監視，点検，保守，修繕，更新その他一切の保守管理業務を含む。）
- ・ 清掃業務（建築物内部及び敷地内の清掃業務）
- ・ 安全管理業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 外構施設維持管理業務（点検，保守，修繕，更新その他一切の保守管理業務を含む。）
- ・ 植栽管理業務 など

(4) 現伏見区役所庁舎除却と整地業務

選定事業者は，現伏見区役所（伏見区東組町 681 を住所とする伏見区役所庁舎のうち，事業対象地外に存する建物等とし，事業対象地内のものは本市が先行して撤去する。）の解体・撤去及びその跡地の整地業務を行うものとする。

なお，解体・撤去時の飛散性アスベストの除去工事は本事業の対象外とする。

4 事業方式

本事業は，P F I 法に基づき実施するものとし，事業者は，市が所有権を有する土地に，新たに本施設の設計及び建設をした後，直ちに，市に本施設の所有権を移転し，事業期間中に係る維持管理業務等を行う B T O（Build Transfer Operate）方式とする。

5 事業期間

本事業の事業期間は，平成 18 年 12 月から平成 36 年 3 月までの 17 年 3 箇月（設計・建設 2 年間，維持管理 15 年間 3 箇月）とする。

第3 事業の評価

市の財政負担額に係る定量的評価及び事業リスク等に係る定性的評価を行い、総合的な評価を行った。

1 市の財政負担見込額による定量的評価

(1) 市の財政負担額算定の前提条件

本事業を市が直接実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担額の算定に当たり設定した主な前提条件は次の表のとおりである。

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、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

	市が直接実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担額の主な内訳	①設計・監理費 ②建設費 ③維持管理費 ④現施設の除却費 ⑤市債利息	①サービス購入費 (内訳) ・施設整備費部分(設計・監理, 建設, 現施設の除却費, 支払利息) ・維持管理費部分
共通の条件	①事業期間17年間 (設計・建設期間1年9箇月, 維持・管理期間15年3箇月) ②インフレ率0%/年 ③割引率3%/年	
資金調達に関する事項	①一般財源 ②起債 ・充当率: 建設費の約40% ・償還条件: 据置5年, 6年目から年間4%ずつ10年間償還 ・利率は平成17年度中の地方債発行条件を参照して設定した	①出資金 ②市中調達 ・調達割合: 所要資金の95% ・償還条件: 15年間の元利均等返済 ・金利水準は, 市中銀行借入を想定し, 金融機関が必要な利益を確保し融資を行える水準とした
設計・建設・除却に関する事項	市の基本計画をもとに, 市の積算方法に基づき設定	市が直接実施する場合に比べ一定割合の縮減が実現するものとして設定
維持管理に関する事項	現在の市内の区役所の単価実績等を勘案して設定	市が直接実施する場合に比べて, 一定割合の削減が実現するものとして設定

(2) 財政負担額の比較

算定に当たっての前提条件を基に、市が自ら実施した場合の財政負担額とPFI方式により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。

この結果、本事業を市が自ら事業を実施する場合に比べ、PFI方式により実施する場合は、事業期間中の財政負担額について**約7%**の削減を期待することができる。

なお、市から民間事業者に移転するリスクについては定量化していないが、この移転リスクを勘案すると、さらなるVMF (Value For Money) の拡大が見込まれる。

2 PFI事業として実施することの定性的評価

(1) 適正なリスク分担によるリスク対応力の向上

PFI手法で事業を実施した場合、施設整備のための設計・施工におけるリスク、事業の資金調達におけるリスク、維持管理等におけるリスク等を民間に移転することが可能である。また、リスク管理体制を適切に整備することにより、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、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る。

このように、事業の持つリスクへの対応力の向上が期待できる。

(2) 設計・施工・維持管理の一括発注による業務の効率化

いわゆる性能発注方式による設計、施工、維持管理等を民間事業者が一括して実施することにより、民間事業者の提案による施設の効率的、機能的な維持管理が期待できるとともに、事業期間を通じての業務の効率化が期待できる。

(3) 財政負担の平準化

市が自ら実施した場合は、短期間に初期投資費用を計上することとなるのに対し、PFI方式で行う場合は、本施設の設計、建設、維持管理等の業務に要する財政負担をサービス対価として毎年一定額を支払うことから、財政負担を平準化することが可能になる。

3 総合的評価

本事業は、PFI方式で実施することにより、市が直接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について、**約7%**の削減（リスク調整額を除く）を期待することができるとともに、定性的事項についても効果を期待することができる。

以上の結果、本事業をPFI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6条に基づく特定事業として選定する。