特定事業の選定について

1 特定事業の名称

京都市左京区総合庁舎（以下「本施設」という。）整備等事業（以下「本事業」という。）

2 事業の概要

(1) 事業場所

ア 位置

京都市左京区松ヶ崎修理式町12番1，堂ノ上町7番2

イ 敷地面積

約7,000㎡

(2) 事業内容

次の機能を有する本施設を整備し，維持管理等を行う。

ア 総合庁舎機能

保健，福祉など市民生活に密着した要望や地域課題の解決に向けて，地域のニーズや実情を踏まえ，現在，別棟となっている区民部・福祉部（区役所）と保健部（保健所）を合築し，市民に最も身近な総合行政機関である区役所を総合庁舎として整備することで，総合的に市民サービスの向上を図る。

イ 区民交流機能

「左京区基本計画」に掲げている，「区民と行政のパートナーシップを支える核となる区民プラザ」の機能として，区民ワークショップなどの区民意見を踏まえて，①区民参画の場・機能，②区民活動の支援の場・機能（以下「区民交流機能」という。）を併せ持つものとする。

(3) 事業の範囲

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（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。）が新たに総合庁舎の実施設計，建設，維持管理等の業務を遂行することを事業の範囲とする。対象となる事業の範囲の概要は，次のとおりである。

ア 施設の設計・建設及び工事監理業務

事業者は，総合庁舎の実施設計，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建築物の設計・建設のために必要な敷地調査及び地質調査を含む。）
- ・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（実施設計）及びその関連業務
- ・施設整備に係る建設工事及びその関連業務
- ・敷地南側の認定道路移管部分の道路整備業務（整備範囲は要求水準書の添付資料－1「基本設計説明書」による。）
- ・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

イ 施設等の所有権移転業務

事業者は，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。

ウ 施設の維持管理業務

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
- ・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
- ・区民交流スペース（仮称）運営業務 など

※ 大規模修繕業務については，維持管理業務には含まないものとする。

※ 区民交流スペース（仮称）の運営時間帯は，開庁時間帯に加え，平日夜間（１７時～２１時）及び土日祝（９時～１７時）とする。

（４）事業の手法

本事業は，PFI法に基づき実施するものとし，基本設計及び資金調達を本市が行い，実施設計，建設，維持管理を一括して事業者が実施する基本設計先行型DBM（Design Build Maintenance）手法とする。

（５）事業期間

本事業の事業期間は，平成２１年４月から平成３８年３月までの１７年（設計・建設２年１箇月，維持管理１４年１１箇月）とする。

（６）事業者の収入

本市は，事業者が実施する本事業に要する費用のうち，施設の整備に係る費用については，前払及び出来高払により，事業契約書に定める額を事業者に支払う。なお，出来高払については本市の定期モニタリングにより，事業契約書に定められた要求水準が満たされていることを確認したうえで事業者に支払う。

また，施設の維持管理に係る費用については，本市の定期モニタリングにより，事業契約書に定められた要求水準が満たされていることを確認したうえで，事業契約書の規定に従い，施設の引渡し後１５年の間，均等に事業者を支払う。ただし，当該支払いの額は物価変更等を勘案する。

3 事業の評価

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

(1) 本市の財政負担見込額による定量的評価

ア 本市の財政負担額算定の前提条件

本事業を本市が直接実施する場合及びDBM手法による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、本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。

	本市が直接実施する場合	DBM手法によるPFI事業として実施する場合
財政負担額の主な内訳	①設計費 ②工事監理費 ③建設費 ④維持管理費 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) ・維持管理費部分 ②上記にかかる消費税等
共通の条件	①事業期間 整備期間2年1箇月, 維持管理期間14年11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 ・償還条件: 据置3年, 4年目から年間6%ずつ7年間償還 ・利率は平成19年度中の地方債発行条件を参照して設定した。	事業者の資金調達は, 次により行う。 ① 本市が支払う前払金, 部分払金, 引渡し時払金 ② 出資金 ③ 市中借入(建設期間) 上記の①にかかる本市の資金調達については, 本市が直接実施する場合と同様の条件とした。
設計・建設に関する事項	本市の基本設計をもとに, 本市の積算方法に基づき設定	本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	本市が直接実施する場合に相当する経費を設定

イ 財政負担額の比較

算定に当たっての前提条件を基に, 本市が自ら実施した場合の財政負担額とDBM手法によるPFI事業として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, 本事業を本市が自ら実施する場合に比べ, DBM手法によるPFI事業として実施する場合は, 事業期間中の財政負担額について約6%の削減を期待することができる。

なお、本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VFM（Value For Money）の拡大を見込むことが期待できる。

（2）DBM手法によるPFI事業として実施することの定性的評価

ア 適切なリスク分担による事業運営の安定性の向上

DBM手法によるPFI事業として本事業を実施した場合、施設整備のための設計・建設におけるリスク及び維持管理等におけるリスクが民間事業者に移転され、本市と民間事業者との間で適切な分担によるリスク管理体制を整備することができる。これにより、リスクの発生を抑制するとともに、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、業務の円滑な遂行や安定した事業運営の長期にわたる確保が期待できる。

イ 設計・建設・維持管理の一括発注による業務の効率化

設計、建設、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、施設の維持管理等に配慮した効率的、機能的な設計・建設が期待できるとともに、複数の維持管理業務間の再構築が図られることにより、事業期間を通じての業務の効率化が期待できる。

ウ 長期契約によるサービス水準の向上

これまで単年度契約により発注していた維持管理業務を長期契約することで、各種業務に対する具体的な知見や経験が民間事業者に蓄積され、サービス水準の向上が期待できる。

（3）総合的評価

本事業は、DBM手法によるPFI事業として実施することにより、本市が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた本市の財政負担額について、約6%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、公共サービスの水準の向上も期待することができる。

したがって、本事業をDBM手法による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。