

## 特定事業の選定について

### 1 事業の名称

京都市上京区総合庁舎（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

京都市上京区今出川通室町西入堀出シ町289番地ほか

##### イ 敷地面積

約3,600㎡

#### (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、それぞれの地域のニーズや実情を踏まえ、総合的に市民サービスの向上を図るため、区民部、福祉部及び保健部を統合した総合庁舎を整備する。

##### イ 区民交流機能

区民相互の交流を促進するとともに、区民の自主的なまちづくり活動を支援する拠点としての場・機能を併せ持つ庁舎とする。

#### (3) 事業の範囲

本事業の範囲は、選定事業者が新たに本施設を整備し、その後の当該施設の維持管理等の業務を遂行することとする。

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

選定事業者は、本施設の実施設計、建設、工事監理及びこれらを実施する上で必要とされる各種手続等を行う。

- ・ 事前調査業務及び関連業務  
(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
- ・ 設計（実施設計）及び関連業務
- ・ 建設工事及び関連業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 周辺家屋影響調査及びその対策業務
- ・ 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 施設の所有権移転業務

選定事業者は、本施設の竣工後、施設の所有権を本市に移転する。

## ウ 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。

- ・ 建築物保守管理業務（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
- ・ 区民交流スペース管理業務
- ・ 駐輪管理業務

## （４）事業の手法

本事業は、本市が基本設計及び資金調達を行い、選定事業者が実施設計，建設及び維持管理を一括して行う「基本設計先行型D B M手法（Design Build Maintenance）」とし、「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「P F I法」という。）の規定に準じて実施するものとする。

## （５）事業期間

本事業の事業期間は、平成24年11月から平成42年3月までの17年5箇月とする。

設計・建設期間 平成24年11月～平成26年11月（2年1箇月）

維持管理期間 平成26年12月～平成42年3月（15年4箇月）

## （６）事業者の収入

本市は、選定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、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、出来高払により、事業契約書に定める額を選定事業者を支払う。

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、均等に選定事業者を支払う。ただし、当該支払いの額は物価変動等を勘案する。

### 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基本設計先行型DBM手法により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、【別紙 定量的評価の根拠】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。

##### 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基本設計先行型DBM手法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、本事業を本市が自ら実施する場合に比べ、基本設計先行型DBM手法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5%の削減を期待することができる。

## (2) 基本設計先行型DBM手法により実施することの定性的評価

### ア 効率的、効果的な事業の実施

実施設計、建設及び維持管理を一括して事業者が担うことで、事業者の専門的な知識や創意工夫により、各業務を連携して効率的に行うことが可能となり、その結果、工期の短縮や、施設の維持管理に配慮した機能的な設計・建設など、効率的、効果的な事業の実施が期待できる。

### イ 長期的な視点に基づくサービス水準の向上

維持管理業務について長期的かつ包括的な委託を行うことで、計画的な予防保全による施設の長寿命化などの効果が期待できるほか、各種業務に対する具体的な知見や経験が事業者に蓄積され、サービス水準の向上が期待できる。

### ウ リスク分担の明確化による安定した事業運営

本事業の計画段階において、あらかじめ発生するリスクを可能な範囲で想定し、その責任分担を本市と選定事業者との間で明確化することによって、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、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。

## (3) 総合的評価

本事業は、基本設計先行型DBM手法により実施することで、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5%の削減（リスク調整額を除く。）を期待できるとともに、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、本事業について、基本設計先行型DBM手法により実施することが適当であると認められるため、PFI法第6条の規定に準じて基本設計先行型DBM手法により実施する事業として選定する。

## 別紙 定量的評価の根拠

### (1) 従来手法とDBM手法のVFM（費用対効果）の値

項目	値	公表しない場合はその理由
ア 従来手法（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
イ DBM手法（現在価値ベース）	非公表	同上
ウ VFM（金額）	非公表	同上
エ VFM（割合）	4.96%	—

### (2) VFM検討の前提条件

項目	値	算出根拠
ア 割引率	3.0%	市の先行事例を踏まえ設定した。
イ 物価上昇率	考慮していない	物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。
ウ 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。

### (3) 事業費などの算出方法

項目	PSCの費用の項目	DBM手法により実施する場合の費用の項目	算出根拠
ア 施設整備業務に係る費用の算出方法	①設計費 ②工事監理費 ③建設費	同左	・従来手法の費用は基本設計及び維持管理業者見積り等に基づき設定した。
イ 維持管理業務に係る費用の算出方法	①維持管理費	同左	・DBM手法の費用は、本市自らが実施する場合に比べ一定の割合の縮減が実現するものとして設定した。
ウ 資金調達に係る費用の算出方法	①一般財源 ②起債	①本市が支払う出来高払金 ②出資金 ③市中借入（建設期間）	・従来手法の起債は本市の起債償還期間（据置3年）を20年に調整して設定、利率は平成22年度中の地方債発行条件に基づき設定した。 ・DBM手法の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で設定した。
エ その他の費用	①市債利息	①市債利息 ②アドバイザー費 ③モニタリング費	・資金調達条件については近年の動向を踏まえて設定した。