

特定事業の選定について

1 特定事業の名称

京都市上下水道局南部拠点整備事業（以下「本事業」という。）

2 事業の概要

(1) 事業場所

ア 新庁舎敷地の概要

(ア) 所在地 京都市南区上鳥羽鉾立町 11-3

(イ) 敷地面積 8,500 m²

イ 現本庁舎敷地の概要

(ア) 所在地 京都市南区東九条東山王町 12-1, 12-3

(イ) 敷地面積 5,084 m²

(2) 事業内容

次の機能を有する新庁舎を整備し、維持管理、運営等を行い、新庁舎資産活用スペース及び現本庁舎敷地について資産活用を行う。

ア 新庁舎

機能	内容	床面積
上下水道局部分	事務室，附属諸室（打合せスペース等），会議室，更衣室，書庫，資器材倉庫（緊急用資材の保管場所），トイレ，廊下 等	約 16,700 m ²
資産活用スペース	事業者の提案による。 ただし，公序良俗に反しないもので，関連する法令を遵守し，可能な限り南部拠点の整備目的に沿った内容とする。	容積率を最大限活用して計画した最大床面積から上下水道局部分を除いた面積
全館共用部	ロビー，総合案内，ビル管理室，電気室，トイレ，屋外喫煙スペース 等	適宜
駐車場等	駐車場，自動二輪置き場，駐輪場	適宜
その他の施設	倉庫（水道メーター及び災害用備蓄飲料水等の保管場所） 他	適宜

イ 新庁舎の外構

機能	内容	床面積
活動スペース	<ul style="list-style-type: none">・ 災害時の活動場所・ 地下に耐震貯水槽（200t）を設置・ 漏水や浸水等に対する復旧対応（給水車への充水，応急給水容器への充水等）・ 防災訓練の実施場所	1,000 m ² 以上 (屋外)

ウ 現本庁舎

事業者は、現本庁舎を活用する。

なお、現本庁舎の既存施設については、現本庁舎本館のみ、事業者の提案により活用することができるものとする。

(現本庁舎本館施設規模)

規模構造	建築面積	床面積
SRC造7階，地下1階	753 m ²	5,518 m ²

(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。)が新たに新庁舎の設計、建設、維持管理、運営、新庁舎及び現本庁舎の資産活用、新庁舎敷地及び現本庁舎敷地の既存施設の解体・撤去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 設計業務

事業者は、新庁舎の施設整備に係る設計その他それを実施するうえで必要とされる各種手続等、以下の業務を行う。

- ・ 事前調査業務及びその関連業務
(京都市上下水道局(以下「本市」という。)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。)
- ・ 施設整備に係る設計業務(基本設計及び実施設計)及びその関連業務
- ・ 設計業務及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- ・ 本市職員からの意見聴取支援業務

イ 建設及び工事監理業務

事業者は、新庁舎の施設整備に係る建設、工事監理その他それらを実施するうえで必要とされる各種手続等、以下の業務を行う。

- ・ 事前調査業務及びその関連業務
- ・ 周辺家屋への影響調査及びその対策業務、並びに電波障害影響調査及びその対策業務
- ・ 土壌汚染対策業務
- ・ 施設整備に係る建設工事・工事監理業務及びその関連業務
- ・ 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

ウ 所有権移転業務

事業者は、新庁舎の竣工後、以下の所有権移転及び所有権移転への協力を行う。

- ・ 事業者による新庁舎の所有権移転
- ・ 本市による現本庁舎本館の所有権移転への協力

エ 移転支援業務

事業者は、本市が新庁舎へ移転するにあたり、以下の支援業務を行う。

- ・ 移転に係る事前調査(別途本市が契約する移転業者などへの協力)
- ・ 移転に伴う各種調整(別途本市が契約する移転業者などとの調整及び実施時の協力)

オ 維持管理業務

事業者は、本市が新庁舎に移転した後、新庁舎において以下の維持管理業務を行う。

- ・ 建物保守管理業務（法定点検，保守，修繕，更新その他一切の保守管理業務を含む。ただし，本市が実施する保守管理業務を除く。）
- ・ 設備保守管理業務（設備運転及び監視，法定点検，保守，修繕，更新その他一切の保守管理業務を含む。ただし，本市が実施する保守管理業務を除く。）
- ・ 清掃業務（建築物内部及び新庁舎敷地内の清掃業務）
- ・ 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
- ・ 駐車場設備保守管理業務 等

カ 運營業務

事業者は、本市が新庁舎に移転した後、新庁舎において以下の運營業務を行う。

- ・ 新庁舎の総合案内業務
- ・ 駐車場の管理運營業務
- ・ 物販等の提案及び運營業務

キ 資産活用業務

事業者は、本市が新庁舎に移転した後、以下の資産活用業務を行う。

- ・ 新庁舎の資産活用スペースの活用業務
- ・ 現本庁舎の活用業務

なお、現本庁舎の活用にあたり、現本庁舎の既存施設については、現本庁舎本館のみ、事業者の提案により活用することができる。

ク 解体撤去及び整地業務

事業者は、新庁舎敷地及び現本庁舎敷地の既存施設（アスベスト除去含む）の解体撤去を行い、その跡地の整地を行う。

なお、現本庁舎の既存施設は、本市が新庁舎に移転した後直ちに解体撤去するが、現本庁舎本館を活用する場合の本館の解体撤去及びその跡地の整地は、現本庁舎の活用期間終了後速やかに実施すればよいものとする。

(4) 事業の手法

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、事業者は、京都市が所有権を有する土地に、新たに施設を設計，建設 (Build) を行った後、京都市に所有権を移転 (Transfer) し、事業期間中において維持管理，運營業務等 (Operate) を行う BT0 方式とする。

(5) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日（令和元（2019）年12月を予定）から令和21（2039）年3月までの19年3箇月（予定）とする。

- ・ 新庁舎の設計，建設期間
令和元（2019）年12月～令和4（2022）年4月（2年5箇月）
- ・ 新庁舎の維持管理，運営及び資産活用スペースの資産活用期間
令和4（2022）年5月～令和21（2039）年3月（16年11箇月）

- ・ 現本庁舎の資産活用期間
令和4(2022)年5月～令和9(2027)年3月(4年11箇月)

ただし、本市の都合により現本庁舎の活用期間の期限を延長することが必要となった場合は、本市と事業者で協議を行うものとする。

(6) 事業者の収入

ア 本市の支払いに関する事項

本市は、本事業の実施に要する費用のうち、設計、建設、工事監理、移転支援並びに解体撤去及び整地に係る費用の一部を施設の引渡し後に一括で支払い、残額については、令和4(2022)年5月(予定)から令和21(2039)年3月までの16年11箇月(予定)の間、事業契約書に定める額を割賦方式により事業者を支払う。ただし、現本庁舎敷地の解体撤去及び整地に係る費用は、現本庁舎本館及び本館以外の施設についての解体撤去・整地業務の完了後にそれぞれ一括で支払う。

また、施設の維持管理及び運営に係る費用については、本市が定期的にモニタリングを実施し、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16年11箇月(予定)の間、年数回に分けて事業者を支払う。

イ 資産活用業務による収入

資産活用業務によって得られる収益は、事業者が収受する。

(7) 本市の収入

本市は事業者に対し、新庁舎の資産活用スペース及び現本庁舎敷地について有償で貸付けを行い、事業者から貸付料を収受する。

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 PFI 事業（BTO 方式）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 PFI 事業（BTO 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、本事業を本市が自ら実施する場合に比べ、PFI 事業（BTO 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 11%の削減を期待することができる。

(2) PFI 事業（BTO 方式）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

PFI 事業として本事業を実施した場合、事業の資金調達におけるリスク、施設整備のための設計・建設におけるリスク、維持管理・運営・資産活用におけるリスク等を民間事業者に移転することが可能である。

また、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とにより、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確保が期待できる。

イ 設計・建設・維持管理等の一括発注による業務の効率化

設計、建設、工事監理、維持管理・運営及び資産活用等を民間事業者が一括して実施することにより、維持管理・運営や資産活用スペースの活用を踏まえた効率的、機能的な施設の設計・建設が期待できるとともに、維持管理及び運営、資産活用に係る業務の包括的な実施が可能となるため、創意工夫の発揮が期待される。

また、民間事業者のノウハウの活用により、事業期間における維持管理費や光熱水費の削減による費用の縮減等、効果的・効率的な事業の実施が期待できる。

ウ 民間の創意工夫やノウハウを生かした資産の有効活用

民間事業者の創意工夫やノウハウの活用によって、新庁舎資産活用スペース及び現本庁舎の立地・施設の特徴等を踏まえた活用手法の提案が期待できる。

新庁舎資産活用スペースについては、新庁舎の維持管理・運営と資産活用スペースの活用を一括して事業者任せにすることで、上下水道局機能の維持と資産活用スペースの有効活用を両立した施設の維持管理・運営が可能となる。

また、現本庁舎の活用については、新庁舎整備との一体的な PFI 事業に位置付けることで、限定的な活用期間を最大限に有効活用できる活用方法・事業スケジュールの提案を期待できる。

エ 財政負担の平準化

本市が自ら事業を実施する場合、新庁舎の工事完了後に初期投資費用の多くを一括して支出することに対し、PFI 事業（BT0 方式）として実施する場合、新庁舎の設計、建設、工事監理等の業務に要する費用については、事業期間中にサービス対価として割賦払いすることから、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 事業（BT0 方式）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 11%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、定性的評価においても高い効果を期待することができる。

したがって、本事業について、PFI 事業（BT0 方式）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 条の規定に基づく特定事業として選定する。

別紙 定量的評価の根拠

項目	本市が従来手法で実施する場合	PFI 事業 (BTO 方式) として実施する場合
市の財政負担額の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ①施設整備費 ・設計, 建設, 工事監理等 ②維持管理・運営費 (光熱水費含む) ③市債利息 	<ul style="list-style-type: none"> ①サービス対価 (内訳) ・施設整備費相当 (設計, 建設, 工事監理, 割賦手数料 等) ・維持管理・運営費相当 ・光熱水費相当
共通の条件	設計・建設期間：2年5箇月 現本庁舎の資産活用期間：4年11箇月 維持管理・運営及び資産活用スペースの資産活用期間：16年11箇月 割引率：1.26%	
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ①自己資金 ②企業債 ・償還条件：元金均等方式で15年償還, ただし3年間は元金据置 ・利率は全国型市場公募地方債 (個別債)20年債の利率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本市が支払う一括払い金 ②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, 本市が従来手法で実施する場合の①自己資金と同様の条件とした。
施設整備費	市の基本計画をもとに, 市の積算方法に基づき設定。	本市が従来手法で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・運営費	現本庁舎の単価実績と類似の庁舎における実績を勘案して設定。	本市が従来手法で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。