

ふじみ野市文化施設整備事業

特 定 事 業 の 選 定

令和元年9月30日

ふじみ野市

ふじみ野市（以下「市」という。）は、ふじみ野市文化施設整備事業（以下「本事業」という。）について、「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。）」に準じて実施することとし、同法第5条の規定により実施方針を策定し、令和元年6月4日に公表したところである。

本事業を特定事業として選定したので、PFI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評価の結果を公表する。

第1 事業概要等

1 事業名称

ふじみ野市文化施設整備事業

2 対象施設となる公共施設

（仮称）西地域文化施設（現大井中央公民館）

（仮称）東地域文化施設 ホール棟（現勤労福祉センター）

（仮称）東地域文化施設 多目的棟（現上福岡公民館、現コミュニティセンター）

3 公共施設の管理者の名称

ふじみ野市長 高 畑 博

4 事業の目的

旧大井地域（西地域）の現大井中央公民館と現大井図書館並びに旧上福岡地域（東地域）の現上福岡公民館・コミュニティセンターと現勤労福祉センターは、いずれも設置から約40年が経過し、施設の老朽化やバリアフリーの未整備、耐震基準未達（現大井中央公民館のみ）、ホールのつり天井の新たな基準への不適合、合併に伴う類似規模のホールの重複等が課題となっている。

運営・利用面においても、文化芸術に特化した事業には限界があること、現在の利用や運営ニーズが満たせていない等の課題がある。

また、合併に伴い、類似規模の施設が重複することによる財政負担の増大も懸念される。

そのため、市では旧大井地域（西地域）の現大井中央公民館と現大井図書館を併せて建替え、さらに旧上福岡地域（東地域）の現上福岡公民館・コミュニティセンターを改修し、現勤労福祉センターを建替えることとした。これにより東西2つの「文化施設」として各地域の文化芸術、社会教育、生涯学習を推進するとともに、東西地域が結びついて「ふじみ野の文化」を創造・発信する役割を担うことを期待している。

本事業は、設計・建設、維持管理について、事業者の創意工夫を活用することにより、財政負担の縮減及び公共サービスの水準の向上等を図ることを目的とする。

5 施設の概要

(1) 立地条件

① (仮称) 西地域文化施設 (現大井中央公民館)

項目		内容
建設予定地		埼玉県ふじみ野市大井中央二丁目1番8号、4号
敷地面積		7,122 m ² 一部地下に周辺地域のための雨水槽があり、上部は建設不可とする（既存のロータリー部分の地下に雨水槽が埋設されている。）。 ※ロータリー部分の維持管理については本事業の対象外とする。
敷地概要	用途地域	第二種住居地域
	建ぺい率	40%（建築物高さが15mを超える場合） 60%（建築物高さが15m以下の場合） 角敷地の指定により70%まで緩和可能。
	容積率	200%
地区計画等		亀久保地区計画 準防火地域

② (仮称) 東地域文化施設 ホール棟 (現勤労福祉センター)

項目		内容
建設予定地		埼玉県ふじみ野市福岡一丁目1番8号
敷地面積		2,791.93 m ² （現勤労福祉センター部分 約1,400 m ² ） ※一部、隣接する西側敷地（第三庁舎敷地）の外構維持管理と、東側敷地（公園）の外構整備及び維持管理は本事業に含む。
敷地概要	用途地域	第二種住居地域
	建ぺい率	40%（建築物高さが15mを超える場合） 60%（建築物高さが15m以下の場合）
	容積率	200%
地区計画等		福岡1丁目地区計画

③ (仮称) 東地域文化施設 多目的棟 (現上福岡公民館、現コミュニティセンター)

項目		内容
建設予定地		埼玉県ふじみ野市福岡一丁目1番8号
敷地面積		2,791.93 m ² （現上福岡公民館部分 約1,400 m ² ）
敷地概要	用途地域	第2種住居地域
	建ぺい率	40%（建築物高さが15mを超える場合） 60%（建築物高さが15m以下の場合）
	容積率	200%
地区計画等		福岡1丁目地区計画

(2) 規模及び機能

① (仮称) 西地域文化施設 (現大井中央公民館)

部門	構成	面積	小計
創造・育成 (コミュニティ・公民館機能)	展示室	150 m ²	790 m ²
	会議室 (2室)	130 m ²	
	学習室	100 m ²	
	練習室	100 m ²	
	スタジオ (2室)	60 m ²	
	調理室	70 m ²	
	手工芸室 (窯つき)	50 m ²	
	和室	50 m ²	
	託児室・児童室 (託児室)	50 m ²	
	ロッカースペース	30 m ²	
ホール	客席 (多目的鑑賞室含む)	690 m ²	2,755 m ²
	舞台・舞台まわり (機械室・備品庫等含む)	840 m ²	
	ホワイエ・客用トイレ	710 m ²	
	技術諸室	210 m ²	
	楽屋・控室等	305 m ²	
図書館	書架、事務機能等	915 m ²	915 m ²
管理	事務室、会議室、ロッカー、作業員控室	210 m ²	210 m ²
専有面積合計			4,670 m²
交流・憩い (共用)	ロビー、カフェ、廊下、階段、トイレ等	1,780 m ²	1,780 m ²
機械室		1,130 m ² (適宜)	1,130 m ² (適宜)
延床面積			7,580 m²

② (仮称) 東地域文化施設 ホール棟 (現勤労福祉センター)

部門	構成	面積	小計
ホール	客席	240 m ²	
	舞台・舞台まわり	240 m ²	
	ホワイエ	225 m ²	
	楽屋・控室	100 m ²	
	技術諸室	80 m ²	
管理/交流・憩い(共用)	機械室等	100 m ² (適宜)	
	ロビー、廊下、階段、トイレ等	275 m ²	
延床面積			1,260 m²

③（仮称）東地域文化施設 多目的棟（現上福岡公民館、現コミュニティセンター）

部門	構成	面積	小計
創造・育成	会議室(4室)	240 m ²	1,040 m ²
	ホール(4室)	275 m ²	
	和室(3室)	60 m ²	
	多目的室(3室)	160 m ²	
	キッズルーム	50 m ²	
	D I Y室	60 m ²	
	調理室	65 m ²	
	音楽室	65 m ²	
	学習室	65 m ²	
交流・憩い (共用)	談話ロビー	65 m ²	440 m ²
	廊下、トイレ、湯沸室等	375 m ²	
管理	倉庫、機材室等	170 m ²	170 m ²
機械室		55 m ²	55 m ²
延床面積			1,705 m ²

※延べ床面積は建築基準法上の延べ床面積を記載

(3) 解体の対象となる既存施設

①大井中央公民館

構造、階数	鉄骨造、地階+2階建て		
部門	構成	面積	小計
ホール	客席	500 m ²	1,145 m ²
	舞台・舞台まわり	390 m ²	
	技術諸室	120 m ²	
	楽屋・控室等	135 m ²	
研修棟（公民館機能）		730 m ²	730 m ²
図書館部門		0 m ²	0 m ²
専有面積合計			1,875 m ²
管理/交流・憩い(共用)	事務室	130 m ²	1,435 m ²
	ホワイエ関連	280 m ²	
	機械室等	300 m ²	
	ロビー、廊下、階段、トイレ等	1,435 m ²	
延床面積			4,022 m ²

※端数処理のため、一部合計の数値が異なります。

②勤労福祉センター

構造、階数	鉄骨造、3階＋塔屋		
部門	構成	面積	小計
ホール	客席	380 m ²	
	舞台・舞台まわり	180 m ²	
	技術諸室	90 m ²	
	楽屋・控室等	40 m ²	
専有面積合計			690 m²
管理/交流・憩い(共用)	ホワイエ関連	100 m ²	
	機械室等	65 m ²	
	ロビー、廊下、階段、トイレ等	565 m ²	
延床面積			1,418 m²

※端数処理のため、一部合計の数値が異なります。

6 事業の内容

(1) 事業方式

DBO方式（運營業務は含まない）

(2) 事業実施スケジュール

事業実施スケジュールは次のとおりである。

実施内容	(仮称) 西地域文化施設 (現大井中央公民館)	(仮称) 東地域文化施設 ホール棟 (現勤労福祉センター)	(仮称) 東地域文化施設 多目的棟 (現上福岡公民館、現コミュニティセンター)
特定事業契約の仮契約の締結	令和2年5月		
特定事業契約の締結	令和2年6月		
設計・建設期間	～令和5年6月 ※現大井中央公民館解体は令和3年3月以降とする。	～令和7年6月 ※現勤労福祉センターの解体は令和5年9月以降とする。	/
維持管理期間	開業準備 【図書館部門・創造育成部門】 令和5年7月 【ホール部門】 令和5年7月～ 令和5年9月	令和7年7月～ 令和7年9月	令和3年3月
	維持管理 【図書館部門・創造育成部門】 令和5年8月～ 令和20年3月 【ホール部門】 令和5年10月～ 令和20年3月	令和7年10月～ 令和20年3月	令和3年4月～ 令和20年3月

(3) 事業者の業務範囲

①施設整備業務

- ア 事前調査業務
- イ 設計業務
- ウ 建設業務
- エ 備品等整備業務
- オ 各種申請等業務
- カ 既存施設の解体業務
- キ その他施設整備上必要な業務

②維持管理業務

- ア 開業準備業務
- イ 建築物保守管理業務
- ウ 建築設備保守管理業務
- エ 清掃・環境衛生業務
- オ 外構・植栽維持管理業務
- カ 警備業務
- キ 舞台設備定期点検業務
- ク 備品等保守管理業務
- ケ 修繕業務
- コ その他維持管理上必要な業務

対象施設と主な業務対象の関係は以下のとおり整理する。

	施設整備業務	維持管理業務	運営業務
(仮称) 西地域文化施設 (現大井中央公民館)	○	○	×
(仮称) 東地域文化施設 ホール棟 (現勤労福祉センター)	○	○	×
(仮称) 東地域文化施設 多目的棟 (現上福岡公民館、 現コミュニティセンター)	×	○	×
	※別途募集した建設事業者が実施		

(4) 事業者の収入

事業者の収入は次のとおりとする。

①施設整備業務に係る対価

市は、施設整備業務に係る対価について、施設整備費として建設 J V 等に支払う。
支払は基本的に出来高に応じて支払うものとする。

②本施設の維持管理に係る対価

市は、事業者が実施する本施設の維持管理業務に係る対価を、維持管理委託料として維持管理期間にわたって S P C に支払う。

第2 市が直接事業を実施する場合とDBO事業として実施する場合の評価

1 評価方法

本事業をPFI法に準じ、DBO事業として実施することにより、公共サービスの水準の向上を期待できること及び事業期間を通じて市の財政負担の縮減を期待できることを選定の基準とした。具体的には、以下について評価を行った。

- (1) 市の財政負担見込額による定量的評価
- (2) DBO事業として実施することの定性的評価
- (3) 上記の評価に基づく総合的評価

なお、市の財政負担見込額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行った。

2 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

市が直接事業を実施する場合及びDBO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。

① 事業費などの算出

項目	市が直接実施する場合	DBO事業として実施する場合	算出根拠
施設整備業務に係る費用の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備業務費 ・既存施設の解体業務費 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備業務費 ・既存施設の解体業務費 	<ul style="list-style-type: none"> ・市が直接実施する場合の費用は、類似施設の実績等より設定 ・DBO事業として実施する場合の費用は、市が直接実施する場合に比べて一定割合の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	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務費 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務費 	<ul style="list-style-type: none"> ・市が直接実施する場合の費用は、類似施設の実績等より設定 ・DBO事業として実施する場合の費用は、市が直接実施する場合に比べて一定割合の縮減が実現するものとして設定

項目		市が直接実施する場合	DBO事業として実施する場合	算出根拠
資金調達にかかる費用の算出方法	調達内容	<ul style="list-style-type: none"> ・地方債 ・一般財源 	<ul style="list-style-type: none"> ・地方債 ・一般財源 	<ul style="list-style-type: none"> ・起債の条件 充当率は各起債対象の一定の割合、償還期間は15年(据置0年)、利率は近年の動向を踏まえ設定
	調達にかかる費用	<ul style="list-style-type: none"> ・地方債に対する金利 	<ul style="list-style-type: none"> ・地方債に対する金利 	
その他の費用		<ul style="list-style-type: none"> ・設計業務及び建設業務検査・確認費 ・維持管理業務発注経費 	<ul style="list-style-type: none"> ・アドバイザー費 ・SPC設立費 ・SPC経費 ・SPC利益・税等 	<ul style="list-style-type: none"> ・DBO事業として実施する場合は、DBO事業実施に係るアドバイザー費を計上 ・SPC設立に伴う費用、経費及び税・配当等を計上

② VFM検討の前提条件

項目	値	算出根拠
①割引率	0.76%	平成21年度～平成30年度の財務省の国債(10年債)における表面利率及びGDPデフレーターを用いて設定した。
②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。
③リスク調整値	考慮していない	公表に際しての十分なデータが収集できないことから、リスク移転については定性的効果として認識。

※ VFM: Value for Money の略。支払 (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給する考え方のこと。ここでは、市が直接実施する場合とDBO事業として実施する場合の財政負担額の差額を意味している。

(2) 財政負担額の比較

上記(1)に基づいて、市が直接実施する場合とDBO事業として実施する場合の財政負担を現在価値換算のうえ比較すると、3.5%の財政負担額縮減が見込まれる結果となった。

項目	値 (割合)
①市が直接実施する場合	100%
②DBO事業として実施する場合	96.5%
③VFM	3.5%

3 DBO事業として実施することの定性的評価

本事業をDBO事業により実施する場合、市の財政負担額縮減の可能性といった定量的な効果に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 施設整備及び維持管理の効率化

本施設の施設整備業務及び維持管理業務を事業者が包括して実施することにより、事業者独自の創意工夫やノウハウ（専門的知識や技術的能力等）が総合的に発揮され、より効率的かつ機能的な施設整備及び維持管理が実施されると期待できる。

(2) 長期的な視点に基づく維持管理の内容の向上

長期的な委託を行うことにより、維持管理期間を通じた適時の補修等の実施、業務改善の実施、セルフモニタリングの実施が継続的に行われ、業務全体の最適化が図られることによって維持管理内容の向上が期待できる。

(3) リスク分担の明確化による安定した事業運営

計画段階であらかじめ事業全体を見通したリスク分担を明確にすることにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能になり、業務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とともに、適正なリスク管理により過度な費用負担を抑制することが可能となる。

4 総合的評価

本事業は、DBO事業として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、3.5%の縮減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、効果的かつ効率的なリスク負担も期待することができる。

したがって、本事業をDBO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条に準じて特定事業として選定する。

ふじみ野市 市民活動推進部 文化・スポーツ振興課 文化振興係

〒356-8501

埼玉県ふじみ野市福岡1-1-1

電話 : 049-262-8124

FAX : 049-269-4774

E-mail : bunka@city.fujimino.saitama.jp