

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。）第7条の規定に基づき、「(仮称)千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業」を特定事業として選定したので、同法第11条第1項の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果を公表する。

令和3年7月5日

印西市長 板倉 正直

## (仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業に係る特定事業の選定について

### 1 事業の概要

#### 1.1 事業名

(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業 (以下「本事業」という。)

#### 1.2 事業の対象となる公共施設等の名称

(仮称) 千葉ニュータウン中央駅圏複合施設

#### 1.3 公共施設等の管理者等

印西市長 板倉 正直

#### 1.4 事業目的

本事業は、市内において人口、世帯数ともに著しく増加している千葉ニュータウン中央駅圏の多種多様な市民ニーズに対応するため、健康、福祉、子育て、文化、芸術等の機能を備えた複合施設等を整備することを目的とする。

また、本事業は、民間事業者の創意工夫や資金等を活用することにより、市民サービスの向上と市の財政負担の軽減を図るため、PFI法に基づく特定事業として実施する。

なお、本施設の施設コンセプト及び基本方針は、以下のとおりである。

#### [施設コンセプト]

### 住みよいまちの豊かな暮らしを育む複合拠点

「健康・福祉」「子育て」「文化・芸術」がつなぐ多世代にわたる交流の場

#### [基本方針]

- 一 複合施設としての相乗効果により公共サービスの質を向上させ、様々なニーズに効率的に応える、市民生活の拠点を整備します。
- 二 赤ちゃんから高齢者まで多様な市民が集い、誰もが気軽に安心して利用できる場所にします。
- 三 駅前という好立地を活かし、「来たついでに」「これも一緒に」が叶えられる付加機能・サービスの導入・提供を行い、利便性の向上を図ります。
- 四 整備手法として民間活力の導入を検討し、サービスの質向上とコスト削減を図ります。
- 五 北総地域の玄関口として相応しい魅力的な場所として、市民に長く利用され続ける施設を目指します。

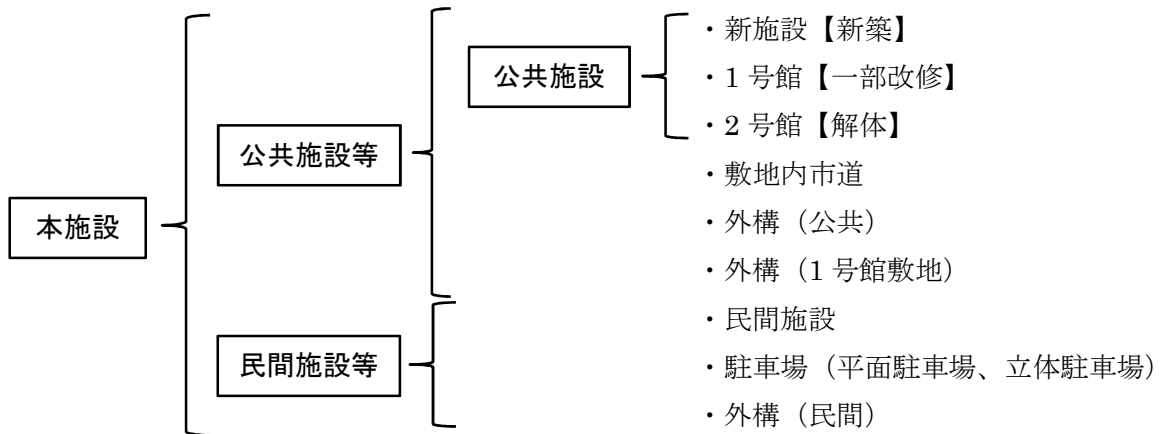
図 1 本事業の目的 (本施設のコンセプト及び基本方針)

### 1.5 本事業の対象施設

本事業の対象とする公共施設は、新設する複合施設（以下「新施設」という。）及び改修する中央駅前地域交流館 1 号館（以下「1 号館」という。）、解体する中央駅前地域交流館 2 号館（以下「2 号館」という。）とする。

また、「公共施設」、「民間施設」、「敷地内市道（敷地内道路の一部を市道として認定した場合に限る。以下同じ。）」、「外構」、「駐車場」を合わせて、「本施設」といい、「本施設」のうち「公共施設」、「敷地内市道」、「外構（公共）」、「外構（1 号館敷地）」を合わせて、「公共施設等」という。

なお、民間施設は、新施設と「合築」又は「分棟」のいずれも可とする。



事業対象地は、新施設、2 号館、敷地内市道、外構、駐車場を含むエリアとする（1 号館敷地は事業対象地に含まないものとする。）。

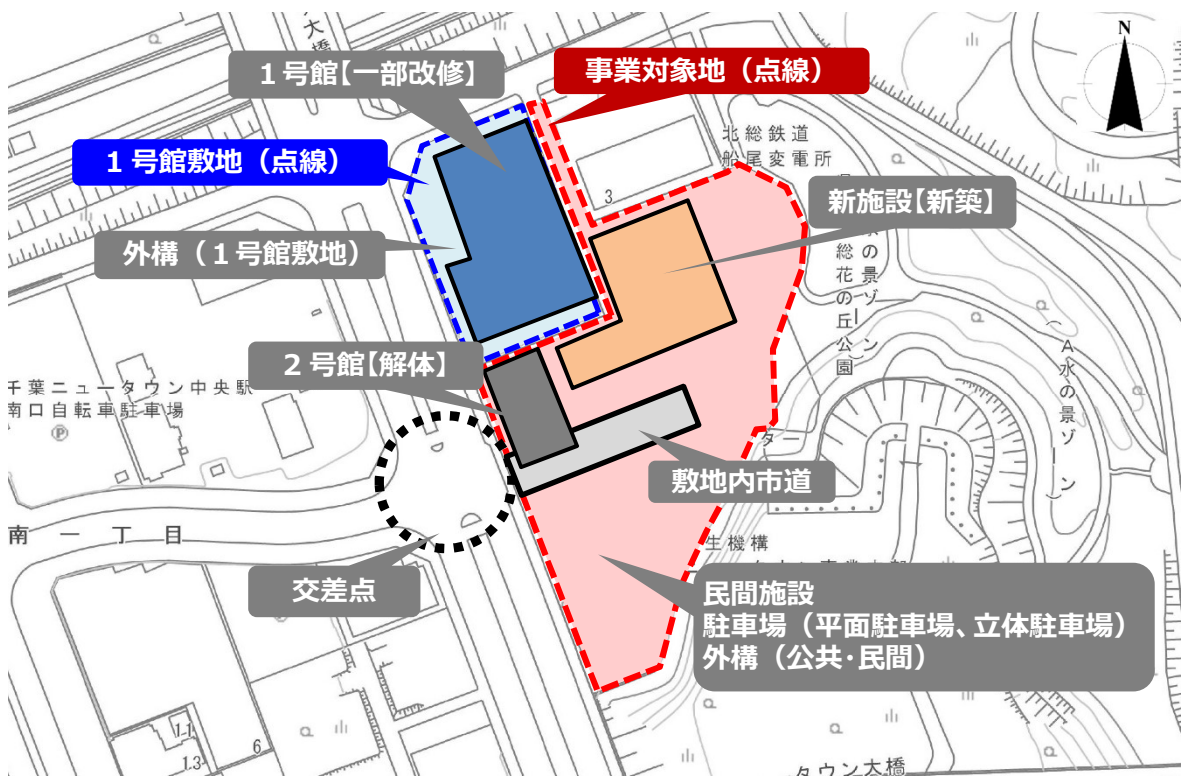


図 2 本事業の対象施設

## 1.6 事業範囲

### (1) 特定事業の業務内容

#### 1) 公共施設等の設計及び建設に関する業務

- ① 新施設の設計及び建設に関する業務
  - ・ 設計業務（各種調査等、基本設計業務、実施設計業務、申請業務等）
  - ・ 工事監理業務
  - ・ 建設業務
- ② 1号館の一部改修に関する業務
  - ・ 改修設計業務（事前調査等、実施設計業務）
  - ・ 工事監理業務
  - ・ 改修工事
- ③ 什器備品の調達及び設置に関する業務
  - ・ 什器備品の調達及び設置（選定事業者調達分）
- ④ 2号館の解体及び撤去に関する業務
  - ・ 解体及び撤去設計業務（事前調査等、申請業務等、実施設計業務）
  - ・ 解体及び撤去工事
- ⑤ 交差点及び敷地内市道に関する業務
  - ・ 道路協議及び道路設計
  - ・ 工事監理業務
  - ・ 道路改良工事
- ⑥ 事業対象地の分筆及び登記の支援

#### 2) 総括管理業務

- ・ 開館準備業務
- ・ 日常管理業務
- ・ その他（緊急時対応等）

#### 3) 公共施設等の維持管理業務

- ・ 公共施設等の保守・点検業務（敷地内市道除く。）
- ・ 公共施設等の清掃業務（敷地内市道除く。）
- ・ 公共施設等の警備業務（敷地内市道除く。）
- ・ 公共施設等の修繕・更新業務（敷地内市道除く。）

※敷地内市道として整備するロータリー内（交通島等）の植栽管理は、本事業の対象とする。

#### 4) 公共施設の運營業務

- ・ 中央駅前地域交流館（新施設の芸術ホール、アートギャラリー、図書の貸出窓口及びエントランス・ロビー（施設内の総合案内業務を含む。）並びに1号館（共同溝管理事務所を除く。））の運營業務

## (2) 付帯事業の業務内容

### 1) 民間施設事業に関する業務

- ・ 民間施設及び外構（民間）の整備業務
- ・ 民間施設及び外構（民間）の維持管理業務
- ・ 民間施設及び外構（民間）の運営業務
- ・ その他、民間施設事業に関する業務を実施する上で必要な関連業務

### 2) 駐車場事業に関する業務

- ・ 駐車場の整備業務
- ・ 駐車場の維持管理業務
- ・ 駐車場の運営業務
- ・ その他、駐車場事業に関する業務を実施する上で必要な関連業務

## 1.7 事業方式

新施設は、PFI法に基づき実施するBTO方式（Build Transfer Operate）とする。

選定事業者は、本事業の実施のみを目的とした特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、SPCは、新施設の設計、建設を行った後、市に施設の所有権を移転し、維持管理及び運営業務を行う。

1号館は、PFI法に基づき実施するRO方式（Rehabilitate Operate）とする。施設の所有権は市が有したまま、SPCが1号館の一部改修を行ったのち、維持管理及び運営業務を行う。

民間施設及び外構（民間）は、新施設と民間施設の施設形態により、適用する事業方式は異なる。

新施設及び民間施設が合築の場合、建物は区分所有建物として整備し、土地はPFI法に基づき、SPCが市から建物の持ち分割合に応じて行政財産として借り受け、市と準共有とする。

新施設及び民間施設が分棟の場合、借地借家法（平成3年法律第90号）に基づいた事業用定期借地権方式とし、民間施設整備運営企業が市から事業対象地の一部を借り受け、自らの事業として土地活用等を行う。

駐車場は、借地借家法に基づいた事業用定期借地権方式により、民間施設整備運営企業が市から事業対象地の一部を借り受ける。民間施設整備運営企業は駐車場の整備、維持管理及び運営を行い、市は公共施設の駐車場として、必要な台数を借り上げるものとする。

また、駐車場に係る敷地については、PFI法に基づき、SPCが市から行政財産として借り受ける方法を提案することができる。その場合、駐車場に係る敷地の行政財産の貸付に係る契約は、市とSPCで締結する。

なお、新施設及び1号館の維持管理業務及び運営業務については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の規定による指定管理者制度を導入し、市議会の議決を経た上で、SPCを指定管理者として指定する予定である。

## 1.8 事業期間

特定事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 27 年 3 月 31 日までとする。

付帯事業の事業期間は、民間施設の建設工事着手日（提案による。）から令和 27 年 3 月 31 日までとする。

## 2 事業の評価定量的評価

本事業を市が直接実施する場合の財政負担見込額と PFI 方式で実施する場合の財政負担見込額の比較を行うに当たり、その前提条件を「(別紙) 定量的評価の前提条件」のとおりに設定した。

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、実際の応募者の提案内容を制約するものではない。

上記の前提条件のもとで、市が直接実施する場合と PFI 方式で実施する場合の財政負担見込額を比較すると、PFI 方式で実施する場合は、市が直接実施する場合に比べて、現在価値換算後、「13.5%」の VFM の向上が見込まれる結果となった。

### 2.2 定性的評価

本事業を PFI 方式により実施する場合には、次のような定性的効果が期待される。

#### (1) 多種多様な市民ニーズへの対応

複数の公共機能が導入された新施設の整備、維持管理及び運営を一体的に行うことで、各公共サービスの連携や相乗効果を図ることができ、市民の多種多様なニーズに対応することが可能な交流の場を創出することができる。

#### (2) 民間ノウハウの活用による市民の利便性向上

選定事業者のノウハウを活かし、公共施設等と民間施設を一体的に整備することで、相互の連携や相乗効果を図ることができ、市民の利便性の向上が期待できる。

#### (3) 性能発注及び一括契約による効果的かつ効率的な事業実施

公共施設等の解体、設計、建設、維持管理及び運営を性能発注により一括で選定事業者と契約することで、事業対象地の土地の制約を踏まえた土地利用計画の立案や維持管理・運営を見据えた設計・建設計画の立案等、民間事業者の技術力、経験等が十分に発揮され、効果的かつ効率的な事業実施が可能となる。

#### (4) 適切なリスク分担による円滑かつ安定した業務遂行

市と選定事業者が事業期間中に発生するリスクをあらかじめ想定し、適切にリスク分担することで、本事業に係るリスクへの適切かつ迅速な対応が可能となり、長期的に業務の円滑な遂行が期待できる。

### 2.3 総合評価

本事業を PFI 方式で実施することにより、定量的効果及び定性的効果を期待できることから、本事業を PFI 方式で実施することが適当であると認め、PFI 法第 7 条の規定により、特定事業として選定する。

(別紙) 定量的評価の前提条件

項目	市が直接実施する場合	PFI 方式で実施する場合
共通の条件	① 事業期間 : 約 23 年 (解体・設計・建設期間 : 3 年、維持管理・運営期間 : 20 年) ② 割引率 : 2.6% ③ 物価上昇率 : 考慮していない ④ リスク調整値 : 考慮していない	
算定対象とする経費の主な内訳	① 新施設の設計及び建設に関する業務費 ② 1 号館の一部改修に関する業務費 ③ 什器備品の調達及び設置に関する業務費 ④ 2 号館の解体及び撤去に関する業務費 ⑤ 交差点及び敷地内市道に関する業務費 ⑥ 総括管理業務費 ⑦ 公共施設等の維持管理業務費 ⑧ 公共施設の運営業務費 ⑨ 資金調達に要する費用 ⑩ その他費用	① 新施設の設計及び建設に関する業務費 ② 1 号館の一部改修に関する業務費 ③ 什器備品の調達及び設置に関する業務費 ④ 2 号館の解体及び撤去に関する業務費 ⑤ 交差点及び敷地内市道に関する業務費 ⑥ 総括管理業務費 ⑦ 公共施設等の維持管理業務費 ⑧ 公共施設の運営業務費 ⑨ 資金調達に要する費用 ⑩ SPC 組成費 ⑪ SPC 管理費 ⑫ その他費用(アドバイザー業務委託費等)
資金調達に関する事項	① 地方債 ② 一般財源	① 地方債 ② 一般財源 ③ 金融機関の借入金 ④ 自己資金
積算方法	市が直接、「1.6 (1) 特定事業の業務内容」を行った場合を想定して算出	「1.6 事業範囲」に示す業務内容を性能発注による一括契約により、選定事業者の創意工夫や効率化が図られることによるコスト縮減を想定し算出