

安岡地区複合施設整備事業  
特定事業の選定について

下関市（以下「市」という。）は、令和3年6月25日に、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5条第3項の規定により、安岡地区複合施設整備事業に関する実施方針を公表した。

この度、PFI法第7条の規定により、安岡地区複合施設整備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、特定事業選定に当たっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和3年9月30日

下関市長 前田 晋太郎

# 第1 事業の概要

## 1. 事業名称

安岡地区複合施設整備事業（以下、「本事業」という。）

## 2. 公共施設の管理者

下関市長 前田 晋太郎

## 3. 事業の目的

本事業は、「安岡地区複合施設整備事業基本構想（令和2年2月）」及び「安岡地区複合施設整備事業基本計画（令和3年3月）」に基づき、市民サービスの向上と公共施設マネジメントの観点から、安岡公民館・安岡支所の移転・改築と併せ、同じく安岡地区内にある園芸センターの機能再編と「下関市立図書館基本計画（平成30年3月）」において掲げられた北部図書館の整備等を行うものである。

本事業の実施にあたっては、平成28年2月に市が定めた「下関市公共施設等総合管理計画」に基づき、公共施設を複合化して施設総量の縮減、定期的な維持管理による長寿命化、効率的かつ効果的な運営を図ることが求められる。

また、園芸センター敷地が持つポテンシャルを最大限に活用しながら、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。）に基づき、民間事業者のノウハウ及び資金を活用し、安全・安心かつ効率的・効果的な公共施設の整備・運営を行い、まちづくりにつなげていくことを目的とする。

## 4. 事業の内容

事業者が主に行う業務は、以下のとおりである。具体的な事項については、入札説明書等において提示する。

### (1) 施設整備業務

- ア 事前測量・調査業務（市が提示した調査以外に民間事業者が必要とする場合）
- イ 施設整備に伴う各種申請業務（開発行為の許可、建築確認申請等）
- ウ 市が行う交付金申請の協力業務
- エ 基本設計・実施設計業務
- オ 現安岡公民館及び園芸センター解体・撤去業務
- カ 市道拡幅等整備業務
- キ 建設業務
- ク 公園整備業務
- ケ 工事監理業務

- コ 備品の調達・設置業務
- サ 施設の引渡業務
- シ その他施設整備業務の実施に伴い必要となる業務

**(2) 開業準備業務**

- ア 開業準備業務
- イ 引越支援業務
- ウ 開館式典及び内覧会等の実施に係る業務

**(3) 維持管理業務**

- ア 建築物等保守管理業務
- イ 建築設備等保守管理業務
- ウ 都市公園保守管理業務
- エ 外構施設保守管理業務
- オ 環境衛生管理業務
- カ 都市公園植栽管理業務
- キ 清掃業務
- ク 備品保守管理業務
- ケ 警備業務
- コ 長期修繕計画策定業務

**(4) 運営業務**

- ア 庶務業務
- イ 利用促進業務
- ウ 使用許可業務
- エ 生涯学習推進業務
- オ 園芸相談業務
- カ 実習・講習業務
- キ 展示会開催業務

**(5) 民間提案施設事業に関する業務（民間提案施設事業実施企業の業務）**

- ア 民間提案施設の整備業務
- イ 民間提案施設の維持管理業務
- ウ 民間提案施設の運営業務
- エ その他これらを実施する上で必要な関連業務

## 5. 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項に基づき、本施設の管理者である市が、事業者と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、事業者が、設計及び建設等の業務を行い、市に所有権を移転した後、事業契約に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理及び運営業務を行うBTO方式（Build Transfer Operate）により実施する。

## 6. 事業期間

事業期間は、事業契約締結から令和22年3月31日とする。

## 7. 公共施設等の立地条件及び規模

事業予定地：下関市富任町五丁目3・7・10・11・12・13番地等

敷地面積　：45,885.91m<sup>2</sup>

## 第2 事業の評価

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

### 1. 市の財政負担見込額による定量的評価

#### (1) 市の財政負担見込み額算定の前提条件

本事業を市が自ら実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担見込額の算定に当たり、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。

また、市から事業者へのサービスの対価は、事業者が実施する公共施設の設計及び建設等の業務に係るサービスの対価と公共施設の維持管理費及び運営費相当から成る。

表 市の財政負担額算定の前提条件

項目	市が直接実施する場合	PFI 事業として実施する場合
財政負担額の 主な内訳	①施設整備費 ②開業準備費 ③維持管理費 ④運営費	①施設整備費 ②開業準備費 ③維持管理費 ④運営費 ⑤SPC 管理運営費 ⑥アドバイザー費 ⑦モニタリング費 ⑧地方債償還に要する費用 ⑨租税公課
共通の条件	①事業期間 17 年 10 か月 ・設計及び建設期間：2 年 5 か月 ・維持管理期間      : 15 年 5 か月 ・運営期間           : 15 年 3 か月 ②割引率 1.07% ③インフレ率 考慮しない	
資金調達に 関する事項	①国庫補助金（都市構造再編集中支 援事業（個別支援制度）） ②地方債 ・償還期間 15 年（元本据置 1 年） ・元金均等返済（年 2 回） ・調達金利は直近の政府金利をもと に近年の金利動向を勘案して設 定 ③一般財源	①国庫補助金（都市構造再編集中支 援事業（個別支援制度）） ②地方債 ・償還期間 15 年（元本据置 1 年） ・元金均等返済（年 2 回） ・調達金利は直近の政府金利をもと に近年の金利動向を勘案して設 定 ③自己資金 ④民間金融機関借入金 ・償還期間約 15 年 ・元利均等償還（年 4 回） ・調達金利は近年の金利動向を参考 に、融資が可能となる水準に設定
積算方法	概略の施設計画を策定し、同規模・ 同用途の事業における実績値等を 勘案して算定	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

※ 本試算では、自主事業による収入及び費用、民間売却用地の土地売却代金、民間提案スペースの土地使用料は加味していない。

※ 事業期間内の公共部門の間接的コスト（庁内の人件費や事務費等）は加味していない。

## (2) 財政負担見込額の比較

上記前提条件に基づき、市が自ら実施する場合及びPFI事業として実施する場合の市の財政負担見込額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額により比較すると次の表のとおりとなり、PFI事業として実施することにより、約4.3%の財政負担額の削減が見込まれる。

	市が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
指標	100.0	95.7

## 2. PFI事業として実施することの定性的評価

### a) 公共施設の工期短縮とコスト削減

従来 of 公共事業では、委託業務に関する入札、建設工事に関する入札、引越に関する入札等を個別に実施するため、公共施設の供用開始までに時間を要するが、PFI方式の採用により、これら業務を一括して発注することで、設計から供用開始までの一連の業務が可能となり、工期短縮とコスト削減が期待できる。

### b) 財政負担の平準化

市が自ら実施する場合、設計・施工年度に全て支払いを完了させる必要があり、当該年度の財政負担が大きくなるが、PFI方式の採用による民間資金等を活用し、当該費用を公共サービスの対価の一部として、維持管理及び運営期間を通じて事業者 に一定額ずつ支払うことで、市の財政負担を平準化することが可能となる。

### c) 効率的な設計、建設、維持管理及び運営等の実施

本事業では、PFI方式の採用により、公共施設の設計・建設・工事監理・維持管理・運営業務を一貫して民間事業者が実施するため、効率的な施工や、維持管理・運営を見越した設計・事業計画、創意工夫による品質確保と費用の最小化を見据えた施設計画等や資金調達能力等が最大限発揮されることが期待できる。

### d) 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、施設整備のための設計・建設等におけるリスク、事業の資金調達におけるリスク、維持管理及び運営におけるリスク等を可能な範囲で想定し、その責任分担を市と民間事業者との間で明確化することによって、問題発生時に適切かつ迅速な対応が可能となるため、事業期間にわたっての事業の円滑な遂行や安定した事業運営が行われることが期待できる。

### 3. 総合的評価

上記の定量的評価及び定性的評価の結果から、本事業をPFI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を約4.3%削減することが期待できるとともに、公共サービスの水準の向上及び事業の安定化も期待することができる。

なお、市から事業者に移転するリスクや、設計、建設、維持管理及び運営の各業務の一括発注による事業期間内の公共部門の間接的コスト（庁内の人件費や事務費等）の削減効果については定量化していないが、この移転リスク等を勘案するとさらなるVFM (Value For Money) の拡大が見込まれる。

以上により、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認められることから、PFI法第7条の規定により特定事業として選定する。