

真岡市公告第 168 号

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 条の規定に準じて、「真岡市複合交流拠点施設整備運営事業」を特定事業として選定したので、同法第 11 条の規定に準じて、特定事業の選定における評価結果を公表する。

令和 2 年 12 月 25 日

真岡市長 石坂 真一

真岡市複合交流拠点施設整備運営事業に係る特定事業の選定について

1. 事業名称

真岡市複合交流拠点施設整備運営事業

2. 公共施設等の管理者等

真岡市長 石坂 真一

3. 事業内容

募集要項等に定める手続きによって選定された特定事業者は、本事業に係る次の各号に掲げる業務を実施する。

ア 設計・建設業務

- a. 設計業務
- b. 工事監理業務
- c. 建設業務

イ 総括管理業務

- a. 開館準備業務
- b. 供用開始準備業務
- c. 日常管理業務
- d. その他の管理業務

ウ 維持管理業務

- a. 保守・点検業務
- b. 修繕・更新業務
- c. 備品等管理業務
- d. 清掃業務
- e. 警備業務
- f. 植栽管理業務

※ 本施設の光熱水費は、市が負担する。なお、民間施設（カフェ等）の光熱水費は特定事業者の負担とする。

エ 運營業務

- a. 図書館機能運營業務
- b. 子育て支援機能運營業務
- c. 地域交流機能運營業務
- d. 事業実施業務
 - ・ 主催事業
 - ・ 自主事業
- e. カフェ機能運營業務

4. 事業方式

本事業は、P F I 法に準じて実施するものとし、特定事業者が本施設の設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び運營業務を一括して行い、本施設の所有、資金調達に関しては市が行う D B O（Design Build Operate）方式により実施する。

なお、市は、真岡市複合交流拠点施設（以下、「本施設」という。）を、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条に定める公の施設として位置付け、特定事業者を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者として指定し、本施設の総括管理業務、維持管理業務及び運營業務を実施する予定である。

5. 事業期間

特定事業契約締結の日から、令和 22 年 3 月までの期間とする。

項目	期間
① 特定事業契約の締結 (※1)	令和 3 年 8 月上旬
② 設計・建設期間 (※2)	議会の議決日 (令和 3 年 9 月予定) ~令和 6 年 6 月
③ 開館準備期間	令和 6 年 7 月~令和 6 年 9 月
④ 開館	令和 6 年 10 月
⑤ 総括管理・維持管理・運営期間	令和 6 年 7 月~令和 22 年 3 月

(※1) 特定事業契約のうち、基本契約は令和 3 年 8 月上旬に契約を締結し、設計施工一括契約及び指定管理者基本協定は令和 3 年 8 月上旬に仮契約を締結する。設計施工一括契約及び指定管理者基本協定は、令和 3 年 9 月 (予定) の真岡市議会の議決をもって本契約とする。

(※2) 設計・建設期間に行う本施設の建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号) 第 7 条に定める完了検査は、令和 6 年 6 月末日までに済ませ、市に報告を行うこと。

6. 本施設にかかる基本条件

(1) 建設敷地の概要

項目	概要
事業対象地 所在	栃木県真岡市荒町 5131 番地 他
敷地面積	約 4,197 m ²
地域地区等	近隣商業地域、準防火地域
建ぺい率・容積率	80%・200%

(2) 施設概要

機能	諸室	規模	面積小計	
公共施設	図書館機能	一般開架	1,570 m ²	2,500 m ²
		雑誌・新聞コーナー	110 m ²	
		郷土資料コーナー	80 m ²	
		視聴覚コーナー	40 m ²	
		カウンター等図書の貸出・返却	120 m ²	
		事務室（本施設の管理事務所を含む）	255 m ²	
		学習室	40 席以上・適宜	
		読書室	30 席以上・適宜	
		ボランティア室	50 m ²	
		子ども図書室	児童開架（受付含む）	
	子どもおはなし室		30 m ²	
		閉架書庫		170 m ²
		移送図書館車庫		適宜
	子育て支援機能	子育て支援センター		290 m ²
事務室、相談室、交流スペース等		250 m ²		
ことばの教室		40 m ²		
子ども広場		980 m ²		
屋内型子ども広場			600 m ²	
屋外型子ども広場			260 m ²	
	受付、ラウンジ、下足室	120 m ²		
地域交流機能	地域交流センター		440 m ²	
民間施設	カフェ等		提案による	
共用部	複合交流拠点施設の共用部全体(エントランス、赤ちゃんの駅、トイレ、廊下、倉庫等含む)		適宜	
外構	駐輪場		100 台以上	
	緑地、通路等		適宜	
広場	—		適宜	
駐車場（外構含む）	本施設利用者用		30 台以上 (うち、身障者用 5 台)	

※ 本施設の面積は、各諸室において要求水準書に示す面積以上を確保すること。

7. 本事業の実施に要する費用

市は、本事業の実施（事業実施業務のうち自主事業に関わるもの及びカフェ機能運營業務の実施を除く）に要する費用を、特定事業契約に基づきサービス対価として特定事業者を支払う。特定事業者は、本施設における運營業務において生じる利用料金（自主事業、カフェ機能運營業務における利用料金を除く）の徴収代行を実施し、徴収代金を市に納付する。

8. 本事業をDBO方式で実施することの定量的評価

本事業を市が直接実施する場合の財政負担見込額とDBO方式で実施する場合の財政負担見込額の比較を行うにあたって、その前提条件を「別紙 定量的評価の前提条件」のとおり設定した。

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DBO方式で実施する場合の公的財政負担の見込額を比較すると、DBO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、「9.8%」のVFMの向上が見込まれる結果となった。

9. 本事業をDBO方式で実施することの定性的評価

本事業をDBO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。

- 施設の設計・建設業務、総括管理業務、維持管理業務及び運營業務を一括して性能発注することにより、特定事業者の経営能力、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。
- 要求水準書に基づく、定期的なモニタリングを実施することにより、安定的なサービス水準の確保を図ることができる。
- リスク分担において、リスクを最もよく管理できる者が当該リスクを分担するという考えに基づき、事業開始前から分担を明確にすることにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られる。

10. 本事業をDBO方式で実施することの総合的評価

本事業をDBO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DBO方式で実施することが適当であると認め、PFI法第7条の規定に準じて、特定事業として選定する。

(別紙) 定量的評価の前提条件

算出方法等前提条件		
項目	市が直接実施する場合	DBO方式で実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	① 施設整備費 ② 開館準備費 ③ 供用開始準備費 ④ 維持管理費 ⑤ 運営費 ⑥ 資金調達に係る費用	① サービス対価 <ul style="list-style-type: none"> • 施設整備費 • 総括管理費 • 維持管理費 • 運営費 • 資金調達に係る費用 ② 間接コスト <ul style="list-style-type: none"> • アドバイザリー業務委託費
共通の条件	① 事業期間 : 18年7カ月 (設計・建設期間: 2年10カ月間、総括管理・維持管理・運営期間: 15年9カ月間) 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	
資金調達に関する事項	① 一般財源 ② 地方債 ③ 交付金	① 一般財源 ② 地方債 ③ 交付金
積算方法	既存施設の実績及び類似施設の実績等を元に算出	DBO方式で実施することを前提とした民活手法事例の実績等を元に算出。