

特定事業の選定について

1 事業概要

府中市市民会館・中央図書館複合施設維持管理・運営等事業（以下「本事業」という。）は、PFI法に基づき、事業を実施する主体として選定された民間事業者（以下「選定事業者」という。）が、事業期間中、府中市市民会館・中央図書館複合施設の設計・大規模修繕・改修、計画修繕、維持管理及び運営の一部を行うことを事業の範囲とする。選定事業者の業務範囲を超える運営業務については、府中市（以下「市」という。）が行う。

事業期間は、契約締結日から令和19年9月末までの期間である。

(1) 現施設の概要、立地等

施設の愛称	ルミエール府中
所在地	東京都府中市府中町2丁目24番地
権利関係	市所有
敷地面積	5,862.95 m ²
建築面積	3,488.84 m ² (建ぺい率：59.51%)
延床面積	14,190.17 m ² (容積対象床面積：11,611.82 m ² 、容積率：198.05%) 5階：998.58 m ² 4階：2,341.79 m ² 3階：2,415.49 m ² 2階：1,536.54 m ² 1階：3,388.24 m ² 地下1階：3,509.53 m ²
規模	地下1階、地上5階
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造
敷地前面道路	東側：6.0 m 西側：6.0 m 南側：12.0 m 北側：12.0 m
区域	都市計画区域（市街化区域）
用途等	第一種中高層住居専用地域 (本施設は、建築基準法第48条第3項ただし書きの許可を受けている。) 第二種高度地区 建ぺい率：70% (指定建ぺい率60%+角地割増10%) 容積率：200%
防火指定	準防火地域
施設内容	市民会館、中央図書館及びPFI事業者が運営する飲食スペース

その他、第二自転車置場（210.78 m²）を含む。

(2) 事業内容

対象となる事業範囲は、次のとおりとする。

ア 統括管理業務

- (ア) 統括マネジメント業務
- (イ) 総務・経理業務
- (ウ) 事業評価業務

イ 設計・大規模修繕・改修業務

- (ア) 設計業務
- (イ) 大規模修繕・改修業務
- (ウ) 工事監理業務
- (エ) 改修に伴う申請等の業務

ウ 計画修繕業務

- (ア) 修繕計画立案業務
- (イ) 計画修繕業務

エ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 什器・備品等保守管理業務
- (エ) 外構施設・駐車場保守管理業務
- (オ) 清掃業務
- (カ) 環境衛生管理業務
- (キ) 警備業務

オ 運營業務

- (ア) 市民会館運營業務
- (イ) 中央図書館運營業務の一部

カ 付帯事業

- (ア) 飲食スペース運營業務
- (イ) その他運營業務

(3) 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、選定事業者は本施設の設計・大規模修繕・改修を行い、その後、計画修繕、維持管理、運營業務を実施するRO(Rehabilitate Operate)方式により実施する。

なお、本事業のうち、市民会館の運營業務については、選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する予定である。

2 市が自ら事業を実施する場合とP F I方式により実施する場合の評価

(1) P F I方式により実施することの定性的評価

本事業においてP F I方式を用いた場合、以下のような定性的な効果が期待できる。

ア 一体的かつ長期的な事業実施による質の高いサービスの提供

設計、大規模修繕・改修から維持管理、運営までの業務を一括して実施することによる各業務間の連携に加え、市民会館や中央図書館などのルミエール府中の各機能間での連携による業務効率の向上や創意工夫が期待できる。また、長期契約の下でのノウハウ蓄積等により、質の高いサービスの提供が期待できる。

イ 適切なリスク分担による安定的かつ効率的な事業運営の実現

市と選定事業者の間で適切にリスク分担するとともに、選定事業者が有するリスク回避やリスクコントロールのノウハウを活用することによって、リスク発生の抑制や軽減、並びにリスク発現時の迅速かつ効果的な対応が可能となり、安定的かつ効率的な事業運営が期待できる。

ウ 提案事業の実施による相乗効果

自主事業や付帯事業のような選定事業者の提案事業を実施可能とすることで、市の要求事業との相乗効果により利用者の利便性と施設の魅力向上が期待できる。さらに、地域資源の活用が図られることで周辺地域への波及効果により、街づくりの促進と賑わいの創出が期待できる。

(2) コスト算出による定量評価

ア 算出に当たっての前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合の市の財政負担額とP F I方式により実施する場合の市の財政負担額の比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

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く、また一致するものでもない。

	市が自ら実施する場合	P F I方式により実施する場合
算定対象とする経費 の主な内訳	収入 市民会館及び地下駐車場の 使用料収入	収入 市民会館及び地下駐車場の 利用料金収入
	費用 大規模修繕・改修業務及び 計画修繕業務費 統括管理業務費及び維持管 理・運営費 市債利子	費用 大規模修繕・改修業務及び 計画修繕業務費 統括管理業務費及び維持管 理・運営費 市債・市場借入利子 その他経費（モニタリング費、 SPC 経費、金融組成費等）
共通条件	インフレ率：0.5% 割引率：1.306%	
資金調達に関する 事項	市債 一般財源	市債 一般財源 市場借入
設計・大規模修繕・ 改修及び計画修繕に 関する事項	工事内容を仮定した上で積算 して設定	性能・一括発注により、民間事業 者の創意工夫が発揮され、一定 割合の縮減が実現するものとし て設定。
維持管理・運営に関 する事項	本施設の維持管理・運営実績値 等を勘案して設定	
収入に関する事項	本施設の収支実績を勘案して設定	

イ 算出方法及び評価の結果

本施設の特徴の一つとして、複合施設であるために多くの業務を一体的に実施する必要がある点がある。現在、本施設は、P F I方式により効率的な維持管理が行われており、本施設の特徴から、本事業においても施設の修繕・改修、維持管理・運営をP F I方式により包括的に実施することで、民間事業者の創意工夫の発揮による業務の効率化がなされると想定している。

上記の前提条件を基に、市が自ら実施した場合の市の財政負担額とP F I方式により実施する場合の市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、本事業を市が自ら事業を実施する場合に比べ、P F I方式により実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額が約5.7%削減されるものと見込まれる。

(3) 総合評価

本事業は、P F I方式にて実施することにより、現在のP F I方式による本施設の維持管理・運営と同様に、多くの定性的効果が期待できるとともに、市が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において約5.7%の財政負担額の削減率が達成されることも見込まれる。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、ここにP F I法第7条に基づく特定事業として選定する。