

「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）第 7 条の規定により、「東根市公益文化施設整備等事業」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、特定事業の選定における客観的評価の結果を公表する。

平成 25 年 12 月 6 日

東根市長 土田 正剛

東根市公益文化施設整備等事業

特定事業の選定



平成25年12月6日

東 根 市

東根市公益文化施設整備等事業 特定事業の選定について

1 事業の概要

(1) 事業名称

東根市公益文化施設整備等事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設等の種類

東根市公益文化施設及び都市公園（以下、合わせて「本施設」という。）

(3) 公共施設等の管理者の名称

東根市長 土田 正剛

なお、東根市は、本施設を地方自治法第244条の規定による「公の施設」とし、選定事業者を、同法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。

(4) 事業目的

市では、平成23年度から平成32年度までのまちづくりにおける指針を示した「第4次東根市総合計画」において、主要プロジェクトの一つに「公益文化施設整備プロジェクト」を掲げ、公益文化施設の整備を主要施策に打ち出している。

この公益文化施設整備の計画が具体化したことを受け、平成24年5月、公募委員を含む市民等22名で組織する東根市公益文化施設整備市民検討委員会を設置し、市民の芸術・文化の振興のための新たな公益文化施設の整備について検討した。

公益文化施設は、市の規模にふさわしい豊富な資料を備えた図書館と、美術作品の鑑賞や発表及び創作活動のできる美術館（市民ギャラリー）並びに活動団体の情報交換や交流の場として整備する市民活動支援センターなどの機能を備え、情報と芸術文化の拠点としての役割を發揮することが期待されている。また、公益文化施設は、都市公園と一体的に整備され、東根市の中心市街地を形成することから、景観に配慮した整備が求められる。

なお、本施設の基本理念、民間事業者に期待する事項は以下のとおりである。

1) 本施設の基本理念

- ① 公益文化施設全体 / 集い、学び、創造する 情報と芸術文化の交流拠点
- ② 図書館 / 市民の知の杜 市民や地域を支える情報拠点
- ③ 美術館（市民ギャラリー） / 市民利用のギャラリーを基本とした芸術文化活動拠点
- ④ 市民活動支援センター / 団体活動の情報拠点
- ⑤ 都市公園 / 中心市街地の憩いの空間

2) 民間事業者に期待する事項

- ① 複合施設としての効果
- ② 指定管理者としての効果
- ③ 長期にわたる事業への創意・工夫（配慮）

(5) 事業予定地

- 1) 立地場所 東根市中央南一丁目7-3
- 2) 敷地面積 約22,492㎡（都市公園約7,348㎡を含む。）
- 3) 前面道路 敷地南側：都市計画道路一本木駅前通り線（幅員20m）
敷地西側：都市計画道路平林一本木線（幅員20m）
敷地東側：都市計画道路一本木中通り線（幅員12m）
- 4) 地域地区 近隣商業地域、準住居地域、第二種住居地域
防火指定なし（法第22条区域）
都市計画区域内（市街化区域設定なし）
航空法保護空域（制限表面）
一本木地区地区計画
- 5) 形態規制 建ぺい率 80%、60%、60%
容積率 300%、200%、200%

(6) 本施設の概要

1) 施設構成

本施設は、公益文化施設（図書館、美術館（市民ギャラリー）、市民活動支援センター、共用、屋外施設）、並びに、都市公園により構成される。

2) 施設規模

- ① 公益文化施設の延べ面積：約4,200㎡
- ② 図書館：蔵書数20万冊（開館当初12万冊）、開架10万冊、閉架10万冊
- ③ 美術館（市民ギャラリー）：市民ギャラリー約400㎡、特別展示室約200㎡（展示室のみの面積）
- ④ 市民活動支援センター：延べ面積約270㎡（共用部分除く）
- ⑤ 駐車場・駐輪場：駐車場約150台分、駐輪場約100台分
- ⑥ 都市公園：約7,348㎡以上

3) 主要機能等

本施設の主要な機能は、以下に掲げるとおりとする。なお、下表の区分は従来の概念で区分したもので、要求水準や機能を満たすものであればこれにこだわらない。

<公益文化施設>

区 分	必要な主な機能
図 書 館	開架・閲覧エリア（一般図書コーナー、児童コーナー、おはなしの部屋、ティーンズコーナー、ブラウジングコーナー、視聴覚コーナー、レファレンス資料コーナー、郷土資料コーナー、カウンター、インターネットコーナー、授乳室、子ども用トイレ、）、閉架エリア（閉架書庫）、学習エリア（学習室、グループ研究室兼録音室）、管理エリア（事務室・作業スペース、ボランティア室、搬入車両室、その他）
図書館機能	図書館システム等、返却ポスト、24時間受取ボックス
美 術 館 (市民ギャラリー)	展示エリア(市民ギャラリー、特別展示室、倉庫、利用者控室)、アトリエエリア(アトリエ、作業テラス)、管理エリア(収蔵庫(前室を含む。)、事務室、搬入車両室、荷捌室、会議室、備品庫、資料室、その他)
市民活動支援センター	情報ラウンジ(利用者休憩コーナーを兼ねる。)、プリント工房、講座室、倉庫
市民活動支援センター機能	情報ステーション(機能)
共 用 共用(個別でも可、共用にこだわらない)	エントランス(風除室)・ホール、情報コーナー、自動販売機コーナー、利用者用トイレ、多目的トイレ、職員用休憩室、職員用更衣室、職員用給湯室、職員用トイレ、倉庫、機械室、SPC作業員控室、カフェ(厨房等を含む。)、コインロッカー、その他
屋外施設	屋外スペース、駐車場、駐輪場等

<都市公園>

区 分	必要な主な機能
都市公園	緑地、公園施設(園路等、公園駐車場、公衆トイレ、あずまや・ベンチ、水飲み場)

(7) 事業手法

本事業は、「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、市が所有する土地に、選定事業者自らが新たに本施設を整備(設計・建設等)した後、公共施設等の管理者である市に本施設の所有権を移転し、選定事業者が所有権移転後の事業期間中に係る本施設の維持管理・運営を実施するBTO(Build Transfer Operate)方式とする。なお、選定事業者の業務の範囲を超えるものについては、市が実施するものとする。

(8) 業務範囲

選定事業者が実施する業務(以下「本業務」という。)は、以下のとおりとする。

1) 本施設の施設整備に係る業務

<公益文化施設>

- ① 公益文化施設の施設整備に係る調査業務(地質調査を含む。)及び関連業務
- ② 公益文化施設の施設整備に係る設計業務(基本設計・実施設計)及び関連業務

- ③ 公益文化施設の施設整備に係る建設業務（必要な造成工事及び外構工事を含む。）及び関連業務
- ④ 公益文化施設の施設整備に係る什器備品等調達業務及び関連業務
- ⑤ 公益文化施設の施設整備に係る工事監理業務及び関連業務
- ⑥ 公益文化施設の施設整備に係る電波受信障害調査・対策業務及び関連業務
- ⑦ 公益文化施設の施設整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務
- ⑧ 公益文化施設の施設整備に係る各種申請等業務（建築確認申請等）及び関連業務
- ⑨ 公益文化施設の施設整備に係る引渡しに関する一切の業務

＜都市公園＞

- ⑩ 都市公園の施設整備に係る調査業務及び関連業務
- ⑪ 都市公園の施設整備に係る設計業務及び関連業務
- ⑫ 都市公園の施設整備に係る建設業務（必要な造成工事を含む。）及び関連業務
- ⑬ 都市公園の施設整備に係る工事監理業務及び関連業務
- ⑭ 都市公園の施設整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務
- ⑮ 都市公園の施設整備に係る各種申請等業務（建築確認申請等）及び関連業務
- ⑯ 都市公園の施設整備に係る引渡しに関する一切の業務

2) 本施設の開業準備に係る業務

＜本施設＞

- ① 本施設の開業準備に係る広報等業務

＜公益文化施設＞

- ② 公益文化施設の開業準備に係る蔵書等調達業務及び関連業務
- ③ 公益文化施設の開業準備に係る蔵書等整備業務及び関連業務
- ④ 公益文化施設の開業準備に係る図書館催事業務及び関連業務
- ⑤ 公益文化施設の開業準備に係る美術館（市民ギャラリー）催事業務及び関連業務

3) 本施設の維持管理に係る業務

＜公益文化施設＞

- ① 公益文化施設の維持管理に係る建築物保守管理業務（建築物の修繕業務を含む。）
 - ② 公益文化施設の維持管理に係る建築設備保守管理業務（建築設備の修繕業務を含む。）
 - ③ 公益文化施設の維持管理に係る什器備品等保守管理業務（什器備品等の修繕業務を含む。）
 - ④ 公益文化施設の維持管理に係る外構保守管理業務（外構の修繕及び除雪業務を含む。）
 - ⑤ 公益文化施設の維持管理に係る清掃業務
 - ⑥ 公益文化施設の維持管理に係る警備業務
- ※ 昇降機の提案がある場合は、上記②の業務に含めるものとする。

＜都市公園＞

- ⑦ 都市公園の維持管理に係る保守管理業務（修繕業務を含む。）
- ⑧ 都市公園の維持管理に係る清掃業務

4) 本施設の運営に係る業務

<公益文化施設>

- ① 公益文化施設の運営に係る総括マネジメント業務
- ② 公益文化施設の運営に係る図書館業務
 - ア 総括的業務
 - イ 奉仕的業務
 - ウ 資料管理業務
 - エ 図書館情報管理業務
- ③ 公益文化施設の運営に係る美術館（市民ギャラリー）業務
 - ア 総括的業務
 - イ 利用管理業務
 - ウ 企画事業業務
 - エ 美術館情報管理業務
- ④ 公益文化施設の運営に係る市民活動支援センター業務
 - ア 利用管理支援業務
 - イ 市民活動支援センター情報管理業務
- ⑤ 公益文化施設の運営に係る独立採算業務
 - ア カフェ等業務（カフェとは別途に設置（ホール等）する自動販売機を含む。）（必須の独立採算業務とする。）
 - イ 販売等業務（文具等の販売を含む。）（任意（提案）の独立採算業務とする。）

(9) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の市議会における議決の日から平成48年10月末までとする。

2 市が自ら事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価

市が自ら本事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合とを、定量的評価方法並びに定性的評価方法を用いて比較することにより、特定事業の選定における客観的評価を行った。

(1) コスト算出による定量的評価

1) 算出に当たっての前提条件

市が自ら本事業を実施する場合の市の財政負担額とPFI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。

これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、実際の入札参加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	PFI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	① 施設整備費(公益文化施設・都市公園) <ul style="list-style-type: none"> ・ 調査費 ・ 設計費 ・ 建設費 ・ 什器備品等調達費(公益文化施設) ・ 工事監理費 ・ その他費用 ② 開業準備費 <ul style="list-style-type: none"> ・ 広報等費 ・ 蔵書等調達費 ・ 蔵書等整備費 ・ 図書館催事費 ・ 美術館(市民ギャラリー)催事費 ③ 維持管理費(公益文化施設) <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物保守管理費 ・ 建築設備保守管理費 ・ 什器備品等保守管理費 ・ 外構保守管理費 ・ 清掃費 ・ 警備費 ④ 維持管理費(都市公園) <ul style="list-style-type: none"> ・ 保守管理費、清掃費 ⑤ 運営費 <ul style="list-style-type: none"> ・ 総括マネジメント業務費 ・ 図書館業務費 ・ 美術館(市民ギャラリー)業務費 ・ 市民活動支援センター業務費 ⑥ 事務経費等	① 施設整備費(公益文化施設・都市公園) <ul style="list-style-type: none"> ・ 調査費 ・ 設計費 ・ 建設費 ・ 什器備品等調達費(公益文化施設) ・ 工事監理費 ・ その他費用 ② 開業準備費 <ul style="list-style-type: none"> ・ 広報等費 ・ 蔵書等調達費 ・ 蔵書等整備費 ・ 図書館催事費 ・ 美術館(市民ギャラリー)催事費 ③ 維持管理費(公益文化施設) <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物保守管理費 ・ 建築設備保守管理費 ・ 什器備品等保守管理費 ・ 外構保守管理費 ・ 清掃費 ・ 警備費 ④ 維持管理費(都市公園) <ul style="list-style-type: none"> ・ 保守管理費、清掃費 ⑤ 運営費 <ul style="list-style-type: none"> ・ 総括マネジメント業務費 ・ 図書館業務費 ・ 美術館(市民ギャラリー)業務費 ・ 市民活動支援センター業務費 ⑥ SPC開業費・管理費
	⑦ 運営時図書購入費・催事費	⑦ 租税公課
	⑧ 大規模な修繕費	⑧ 金利支払
	⑨ 光熱水費	<以下市単独費>
		⑨ アドバイザリー費
		⑩ モニタリング費等
		⑪ 運営時図書購入費・催事費
		⑫ 大規模な修繕費
		⑬ 光熱水費

	市が自ら実施する場合	P F I 方式により実施する場合
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備(調査・設計・建設等)期間 ・維持管理・運営期間 ・インフレ率 ・割引率 	約25か月 20か年 0% 2.30%
施設整備、開業準備に関する費用	<ul style="list-style-type: none"> ・概略の施設整備計画、開業準備計画に基づき、市等における類似施設の実績及び近年の物価水準等を勘案して設定した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備、開業準備、維持管理、運営の業務を一括発注することによる効率化及び相乗効果とともに、性能発注による選定事業者の創意工夫等を想定し、コストの縮減を設定した。
維持管理、運営に関する費用	<ul style="list-style-type: none"> ・概略の維持管理計画、運営計画に基づき、市等における類似施設の実績及び近年の物価水準等を勘案して設定した。 	
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・基金、国庫交付金、地域活性化事業債、一般財源 	<ul style="list-style-type: none"> ・基金、国庫交付金、地域活性化事業債、一般財源、市中銀行借入
支払方法に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備費、開業準備費は進捗に応じて支払い、維持管理費、運営費は発生した時点で支払う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備費、開業準備費は一時金支払、一括金支払及び元金均等の割賦支払とし、維持管理費、運営費は毎年平準化して支払う。

※ 独立採算業務は定量的評価の対象外としている。

2) 算出方法及び評価の結果

前述の前提条件を基に、市が自ら本事業を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を、事業期間中にわたり年度毎に算出し、現在価値換算額で比較した結果は次のとおりである。

	市が自ら実施する場合	P F I 方式により実施する場合
財政負担額 (現在価値)	約6,302百万円	約5,622百万円
指数	100	約89

また、この他に定量化は困難であるが、選定事業者に移転したリスクがあることを勘案すると、さらなるV F Mの拡大が見込まれる。

(2) 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。

- 1) 施設整備、開業準備、維持管理及び運営の各業務の一括発注を通じて、民間事業者の創意工夫並びに経営能力及び技術能力により、効率的で効果的なサービスの提供を図ることができる。
- 2) 施設整備の段階において、民間事業者の創意工夫及び技術能力により、機能的で安全かつ安心な公益文化施設の整備とともに、公益文化施設と一体的に整備する都市公園とあわせて、東根市の中心市街地の形成及び景観に配慮した整備を図ることができる。

- 3) 維持管理・運営の段階において、民間事業者の創意工夫及び経営能力により、公益文化施設の各機能と都市公園の機能もあわせて、それぞれの相乗効果を引き出し発展しあうとともに、公益文化施設が情報と芸術文化の拠点としての役割を発揮することが期待できる。

(3) 総合的評価

本事業は、PFI方式で実施することにより、市が自ら本事業を実施した場合と比較して、定量的評価において約11%（現在価値での比率）の市の財政負担額の削減が達成されることが見込まれる。また、定量化できない多くの定性的効果も期待できる。

以上より、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PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。

本事業に関する窓口

東根市総務部プロジェクト推進課

所在地：〒999-3795 山形県東根市中央一丁目1番1号

電話：0237（42）1111（内線3211）

ファックス：0237（43）2413

電子メール：project@city.higashine.yamagata.jp

ホームページ：http://www.city.higashine.yamagata.jp