

いわき市公告 1 4 1 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「法」という。)第 6 条の規定に基づき、いわき市文化交流施設整備等事業(以下「本事業」という。)を特定事業として選定したので、同法第 8 条の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果をここに公表する。

平成 16 年 1 月 23 日

いわき市長 四家 啓助

特定事業（いわき市文化交流施設整備等事業）の選定について

第1 事業概要

新世紀を迎えて、日々の生活のゆとりや潤い、あるいは異なる価値観との出会いなどによる「心の豊かさ」が求められており、今こそ、芸術文化が持つ創造力や表現力などのエネルギーをまちづくりに活かすことが必要になっている。

一方、平成13年度からスタートしたいわき市（以下「市」という。）のまちづくり指針「新・いわき市総合計画（ふるさと・いわき21プラン）」では、自然、歴史、文化など、いわきに培われた多様な地域資源を最大限に活用しながら、人、モノ、情報が活発に行き交う、中心性と拠点性の高い都市空間を創出し、その魅力を内外に発信していく方向性を提示している。

こうした状況を踏まえ、市は、市民の創造的で多様な文化交流活動の拠点として、また、地域や世代を超えて、人々が集い、憩い、まちの賑いを生み出す新たなコミュニティとして、文化交流施設を整備し、これを起点として、いわきの新たな地域文化を市民とともに将来に向けて育てていくものである。

（1）施設整備概要

いわき市文化交流施設（以下「本施設」という）等の施設内容は、次のとおりである。

事業予定地	福島県いわき市平字三崎 1-6、15-3 及び 24-5		
敷地面積	11,208 m ² （平市民会館及び音楽館の敷地を含む。）		
本施設 （新設）	延床面積	20,000 m ² 以上（ただし、上限の幅は10%以内とする。）	
	ホール系施設	音楽主目的大ホール 1600～1700席	クラシック音楽を中心に、オペラ、バレエ、演劇、大型集会等にも用いる。可動式音響反射板、オーケストラピット、舞台演出用諸設備、残響可変装置等を備える。
		演劇主目的中ホール 500～600席	演劇を中心に、ダンスや室内オペラ、また、能、狂言、歌舞伎など、可動式の舞台設備や客席機構等によって、古今東西の様々な舞台形式に対応する。
		発表もできる大稽古場（小ホール機能） 200席程度	可動の収納式客席を持つ平土間の創造空間。稽古場としての利用のほか、演劇、ポピュラーコンサート、パーティー等の多様な催事に対応する。
	創造系施設	音楽リハーサル室、バンド練習室、作業室、アトリエ、楽器庫、倉庫など。音楽館の創造系施設と使い分ける。	
交流系施設	インフォメーションセンター、ギャラリーコーナー、物販施設・飲食施設等、市民活動室、キッズルームなど。		

	管理系施設	運営事務室、会議室、倉庫、中央監視室、警備室、清掃員室、機械室など。	
	駐車場	身体障害者用駐車場 5 台程度、主催者等関係者用駐車場 15 台程度、11tトラック 3 台程度。	
音楽館	建物概要	建築面積	826.5 m ²
		延床面積	2,394.12 m ²
		構造等	鉄筋コンクリート造、地上 4 階建
	改修等内容	ホール施設（音楽小ホール）、創造系施設（稽古場、練習室等）、交流系施設等に改修する。改修後、本施設に統合する。	
平市民会館	建物概要	建築面積	2,416.71 m ²
		延床面積	6,373.28 m ²
		構造等	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下 1 階・地上 6 階
	改修等内容	本施設建設中も使用することに伴う、避難路やエントランス等を設けるための暫定的な改修（必要に応じて実施）。本施設第一期工事終了時までには解体。	
平中央公園	公園概要	種別	近隣公園
		敷地面積	14,791.15 m ²
	改修内容	文化交流ゾーンの一体的な空間形成を図る観点から一部改修を行う。	
文化センター	建物概要	建築面積	2,302.14 m ²
		延床面積	8,592.85 m ²
		構造等	鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造、地下 1 階・地上 6 階
	改修内容	1 階大ホールを「音楽主目的の中ホール」に改修する。	

(2) 事業内容

選定事業者（以下「事業者」という。）が本施設の設計、建設を行い、これら施設の維持管理業務及びテナント運營業務を遂行することを事業の内容とする。

なお、上記に加え、事業者は、本施設に近接する既存のいわき市音楽館（以下「音楽館」という。）、平中央公園、いわき市文化センター（以下「文化センター」という。）、平市民会館に係る改修設計及び工事監理業務、並びに音楽館の維持管理業務を併せて実施する。

対象となる事業の内容は、次のとおりである。

1) 本施設等の設計

a. 事前調査業務

- ・地質調査
- ・測量調査
- ・電波障害調査
- ・周辺家屋影響調査
- ・既存施設（音楽館、平市民会館及び文化センター）の建物調査

b. 設計業務

- ・本施設の設計
- ・音楽館の改修設計
- ・平中央公園の改修設計
- ・文化センター大ホールの改修設計
- ・本施設及び音楽館に係る保全計画の作成
- ・平市民会館の改修設計（平市民会館は、本施設の建設期間中、一定の期間は使用することを想定している。当該工事期間中において、平市民会館の避難路や出入口等を新たに設ける必要がある場合は、そのための改修設計を行う。）
- ・建築確認等の各種申請手続き業務

2) 本施設等の建設等

a. 建設等業務

ア 本施設の建設

建築物本体工事

一般設備工事（機械、電気等）

舞台設備工事（舞台機構、舞台照明、舞台音響等）

舞台備品整備（楽器等）

一般備品整備（机、什器等）

外構工事

イ 平市民会館の改修工事

ウ 電波障害対策工事等

エ 備品等移転業務（市が指定する平市民会館の備品を本施設等に移転）

b. 工事監理業務

ア 本施設の工事監理

イ 音楽館、平中央公園、文化センター大ホール及び平市民会館の改修に係る工事監理

c. 本施設の所有権移転業務

3) 本施設及び音楽館の維持管理

ア 本施設及び音楽館の建築物保守管理・更新業務

イ 本施設及び音楽館の一般設備保守管理・更新業務（消耗品の管理・更新を含む）

ウ 本施設の舞台設備及び一定範囲の舞台備品保守管理・更新業務

エ 本施設及び音楽館の外構及び植栽維持管理業務（平中央公園は含まない）

オ 本施設及び音楽館の清掃業務

カ 本施設及び音楽館の警備業務

4) 運営

本施設等に設置されるテナント（物販、飲食施設等）の運営業務（独立採算）

(3) 事業方式

本事業の事業方式は、事業者がPFI法に基づき、本施設の設計、建設を行い、本施設の完成後、施設の所有権を譲渡し、本施設に係る維持管理及びテナント運営業務を行うBTO（Build Transfer Operate）方式とする。

(4) 事業期間

本事業の事業期間は、本契約締結の日から、平成35年3月31日までとする。なお、維持管理期間は、平成19年9月1日から平成35年3月31日までとする。

第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

(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

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とを比較するにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

市の財政負担額算定の前提条件

区 分	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	設計費 建設費 工事監理費 維持管理費 地方債の返済に要する費用(金利分)	サービスの対価 (初期投資対価及び維持管理対価) アドバイザー費用 (PFI 推進に係る運営補助業務) モニタリング費用 (PFI 事業実施に係る監修業務)
共通の条件	事業期間 平成 17 年 1 月～平成 35 年 3 月(設計・建設期間約 3 年、維持管理・テナント運営期間 15 年 7 カ月) 施設規模 延床面積 20,000 m ² 割引率 3% (現在価値換算のため、長期国債利回りの過去平均値等から算出)	
資金調達に関する事項	一般財源 地方債 据置 3 年、償還年数 20 年、借換えなし	出資金 民間金融機関借入 償還年数 15 年、借換えなし
設計費・建設費・工事監理費に関する事項	市及び同種の公共施設の実績等を勘案して設定	市が直接実施する場合に比べて、民間事業者の創意工夫や技術力等により、一定割合の縮減が実現するものとして設定
維持管理費に関する事項	市及び同種の公共施設の実績等を勘案して設定	市が直接実施する場合に比べて、民間事業者の創意工夫や技術力等により、一定割合の縮減が実現するものとして設定

2) 算出方法及び評価の結果

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PFI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、PFI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11.6%縮減されるものと見込まれる。

市が自ら実施する場合の財政負担額	約 23,284 百万円	単純合計額
PFI方式により実施する場合の財政負担額	約 21,460 百万円	単純合計額
	募集要項に示す上限価格との差異は、PFI事業者が市に納付する市税等を市の収入として相殺していること等による。	
VFM評価（ に対する の財政縮減効果）	約 11.6%	現在価値換算

(2) PFI方式による定性的評価

本事業にPFI方式を導入した場合、上記に示したように、事業期間全体を通じた市の財政負担の縮減（VFMの達成）が見込まれるとともに、次のような定性的な効果が期待できる。

1) 効果的・効率的な事業推進体制の確立

本事業は、PFI方式を導入することにより、設計・建設から維持管理・テナント運営業務までを一括して事業者が担うため、各業務毎に個別に発注する場合と比較して、より効果的・効率的な事業の推進が可能となる。

また、このような一貫した体制により事業者がホール及び舞台設備等の維持管理業務を行うことにより、専門的な知識やノウハウを十分に活用し、施設の利用者及び来場者等のニーズ及びその変化に対応した柔軟な業務の推進が可能となり、施設がより有効に活用されることが期待できる。

2) 良質な市民サービスの提供

本事業は、本施設の新設に加え、周辺に立地する既存施設の改修を複合的に進めるものであり、これらの設計を事業者が一体的に担い、その創意工夫を最大限に引き出すことにより、統一したコンセプトのもとで、より魅力的な空間形成が可能となる。

また、本施設等に不可欠な交流機能としての飲食・物販等のテナント運営に関し、民間事業者の経営ノウハウを発揮することにより、良質な市民サービスの提供が期待できる。

(3) 総合的評価

本事業は、P F I方式で実施することにより、市が自ら実施した場合と比較して、定量的評価において、市の財政負担額が約 11.6%削減されることが見込まれる。また、市民サービスの向上やリスクの移転等、定量化できない多くの定性的効果も期待できる。

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、ここに法第 6 条に基づく特定事業として選定する。