

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 条の規定に準じて、「石橋複合施設整備事業」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 3 月 26 日

下野市長 広瀬 寿雄

## 石橋複合施設整備事業に係る特定事業の選定について

### 1. 事業名称

石橋複合施設整備事業

### 2. 公共施設等の管理者等

下野市長 広瀬 寿雄

### 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。

- 1) 石橋複合施設（以下「本施設」という。）の設計・建設業務
- 2) 余剰地活用事業

### 4. 事業方式

本事業における事業手法は、設計・建設を包括的に民間活力に委ねる DB 方式（設計・施工一括発注方式）を基本に余剰地活用事業を含めた「DB 方式+余剰地活用型」とする。

## 5. 事業スケジュール

事業スケジュールは以下のとおりとする。

項目	期間
基本協定の締結	令和2年8月上旬
基本契約・施設整備契約（仮契約）の締結	令和2年8月下旬
議会の議決（施設整備契約）	令和2年9月（予定）
設計・建設期間	令和2年10月～令和4年10月
余剰地活用事業	15年以上30年未満

※余剰地活用事業の事業スケジュールは原則、特定事業者の提案によるものとする。

## 6. 本施設の立地条件及び規模

### (1) 立地に関する事項

項目	概要
事業対象地 所在	下野市石橋 619 他
敷地面積	約 9,000 m <sup>2</sup>
地域地区等	第1種住居地域・建築基準法第22条地域
建ぺい率・容積率	60%・200%

## (2) 施設に関する事項

本施設は以下の必要諸室の面積等を満たすものとし、かつ複合施設の延床面積は2,200 m<sup>2</sup>以上とする。

機能		諸室		室面積等	合計面積	
本施設	複合施設	公民館機能	1 会議室	会議室 1	50 m <sup>2</sup>	798 m <sup>2</sup>
				会議室 2	50 m <sup>2</sup>	
				会議室 3	50 m <sup>2</sup>	
				会議室 4	50 m <sup>2</sup>	
				会議室 5	100 m <sup>2</sup>	
				会議室 6	150 m <sup>2</sup>	
			2 和室	80 m <sup>2</sup>		
		3 パフォーマンススタジオ	100 m <sup>2</sup>			
		4 音楽スタジオ	40 m <sup>2</sup>			
		5 スタジオ倉庫	8 m <sup>2</sup>			
		6 工芸室	50 m <sup>2</sup>			
		7 調理室	70 m <sup>2</sup> (調理台 4 台)			
		児童館機能	1 遊戯室	180 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	
			2 集会室	50 m <sup>2</sup>		
	3 創作活動室		30 m <sup>2</sup>			
	4 相談室		10 m <sup>2</sup>			
	5 靴脱場		適宜			
	共有機能	1 学習室	80 m <sup>2</sup>	622 m <sup>2</sup>		
		2 グループ学習室	40 m <sup>2</sup>			
		3 静養室	適宜 (ベッド 1 台)			
		4 事務室	110 m <sup>2</sup>			
		5 印刷室	12 m <sup>2</sup>			
		6 エントランスホール	280 m <sup>2</sup>			
		7 ロビー	適宜			
		8 授乳室	適宜			
		9 給湯室	適宜			
		10 倉庫	100 m <sup>2</sup> (5 室合計)			
		11 サーバ室	適宜			
	共用部	トイレ、廊下・階段、エレベーター、通用口、機械室等	適宜	適宜		
	外構	駐車場	本施設利用者用	120 台	適宜	
			その他	提案による	適宜	
		駐輪場	本施設利用者用	40 台	適宜	
			その他	提案による	適宜	
広場			適宜	適宜		
緑地、通路等		適宜	適宜			
民間施設				提案による	-	

※本施設の面積は、各諸室において上記面積以上を確保すること。

## 7. 本事業の実施に要する費用

本事業は、DB方式により、特定事業者が本施設の設計・建設業務を行う。市は特定事業契約に基づき、これらの業務に要する費用をサービス対価として、特定事業者を支払う

こととする。

## 8. 本事業を「DB方式+余剰地活用型」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「DB方式+余剰地活用型」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「DB方式+余剰地活用型」で実施する場合の公的財政負担の見込額を比較すると、「DB方式+余剰地活用型」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、「24.5%」のVFMの向上が見込まれる結果となった。

## 9. 本事業を「DB方式+余剰地活用型」で実施することの定性的評価

本事業を「DB方式+余剰地活用型」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。

- 施設的设计・建設業務を一括して性能発注することにより、特定事業者の技術力、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。
- 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。
- 余剰地部分を特定事業者に貸与し、民間機能を導入することにより、地域住民の利便性向上や地域のにぎわい創出につながる地域拠点となり、石橋駅西口地区のまちづくりに寄与することが期待できる。

## 10. 本事業を「DB方式+余剰地活用型」で実施することの総合評価

本事業を「DB方式+余剰地活用型」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「DB方式+余剰地活用型」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	「DB方式+余剰地活用型」で実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 設計業務費</li> <li>② 建設業務費</li> <li>③ 工事監理業務費</li> <li>④ 開館準備業務費</li> <li>⑤ 資金調達に係る費用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① サービス対価 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 設計業務費</li> <li>• 建設業務費</li> <li>• 工事監理業務費</li> <li>• 開館準備業務費</li> <li>• 資金調達に係る費用</li> </ul> </li> <li>② 間接コスト <ul style="list-style-type: none"> <li>• アドバイザリー業務委託費</li> </ul> </li> </ul>
算定対象とする収入の主な内訳	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 余剰地活用事業からの収入 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地の貸付料</li> </ul> </li> </ul>
共通の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 事業期間 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 設計・建設期間 : 2年1カ月間</li> <li>➢ 余剰地活用事業期間 : 20年間</li> </ul> </li> <li>② 割引率 : 2.6%</li> <li>③ 物価上昇率 : 考慮していない</li> <li>④ リスク調整値 : 考慮していない</li> </ul>	
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 一般財源</li> <li>② 地方債</li> <li>③ 国庫補助金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 一般財源</li> <li>② 地方債</li> <li>③ 国庫補助金</li> </ul>
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	「DB方式+余剰地活用型」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。