

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 条第 1 項の規定により、（仮称）稲城市立中央図書館等整備運営事業（以下、「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下、「P F I 事業者」という。）を選定しましたので、同法第 8 条の規定により、P F I 事業者の選定における評価結果を公表します。

平成 16 年 8 月 25 日

稲城市長 石川 良一

P F I 事業者の選定について

第 1 事業の概要

1. 事業名称

（仮称）稲城市立中央図書館等整備運営事業

2. 事業の対象となる公共施設等の名称

（仮称）稲城市立中央図書館及び城山公園体験学習施設

3. 公共施設等の管理者等

稲城市長 石川 良一

4. 事業目的

（仮称）稲城市立中央図書館及び城山公園体験学習施設（以下「本施設」という。）を複合的に整備、維持管理及び運営を行い、市民へのサービス提供を行うことを本事業の目的とする。

本事業を P F I 事業として行うにあたっては、施設整備、維持管理及び運営業務を一体的・長期的に P F I 事業者を実施させることにより、本市の財政縮減のほか、技術革新や情報化、多様化する市民ニーズに即した民間事業者の斬新で柔軟な発想、最新技術の導入等をはじめ、付帯事業の提案実施などによる市民サービスの向上を期待する。

5. 事業概要

（1）P F I 事業者の業務範囲

P F I 事業者は本事業敷地に新たに本施設を建設し、維持管理及び運営業務を実施することを業務の範囲とする。P F I 事業者の業務の詳細は以下の通りである。

ア 本施設及び車両入出庫管理装置の設計、建設に関する業務

 a. 本施設の基本設計及び実施設計

- b. 本施設及び車両入出庫管理装置の建設
- c. 本施設及び車両入出庫管理装置の工事監理業務
- d. 建築確認申請等の手続業務及び関連業務
- e. 住宅宅地関連公共施設等総合整備事業に係る国庫補助金交付を受けるために必要となる諸作業

イ 本施設及び車両入出庫管理装置の維持管理に関する業務

- a. 本施設及び車両入出庫管理装置の保全業務
- b. 本施設の修繕業務
- c. 備品の調達，保全及び修繕業務
- d. 本施設の清掃業務
- e. 本施設の警備業務

ウ 図書館の運営に関する業務

- a. 開館準備業務
- b. 総括的業務
- c. 奉仕的業務
- d. 資料管理業務
- e. 喫茶室運営業務
- f. 図書館情報システムに関する業務

エ P F I 事業者が独立採算で行う付帯事業

(2) 事業期間

本事業の事業期間は本市が P F I 事業者と締結する P F I 事業契約(以下「事業契約」という。)の締結日から以下に示す合計約 22 年間とする。ただし，図書館の運営業務のうち図書館情報システムに関する業務については本施設の開館より 10 年間とする。

ア 本施設の設計，建設及び開館準備に係る約 2 年間

イ 本施設の開館から 20 年間

(3) 事業手法

本事業は，P F I 事業者が事業契約に従い施設の設計・建設・維持管理・図書館運営及び付帯事業を一体的に行うものである。また 本施設の所有形態は次のとおりである。

ア P F I 事業者は，本事業敷地に本施設及び車両入出庫管理装置を設計・建設し，自

らを本施設及び車両入出庫管理装置の原始取得者とする。

イ 本市は、P F I 事業者が建設した本施設及び車両入出庫管理装置について検査を行い、検査合格後に本市に所有権を移転する。

ウ P F I 事業者は、事業契約に従い、本施設及び車両入出庫管理装置の維持管理、図書館の運営及びP F I 事業者が独立採算で行う付帯事業を行う。

6 . 費用の負担

本市は、P F I 事業者が実施する以下の業務への対価（以下、「サービス対価」という。）をP F I 事業者に支払う。

ア 本施設及び車両入出庫管理装置の設計、建設に関する業務

イ 本施設及び車両入出庫管理装置の維持管理に関する業務

ウ 図書館の運営に関する業務

本施設の運営に関する業務のうちP F I 事業者が独立採算で行う付帯事業については、当該事業に係る一切の費用をP F I 事業者が負担する。

7 . 本事業のスケジュール

本事業実施のスケジュール（予定）は以下のとおりである。

事業契約の締結	平成 16 年 9 月
設計・建設期間	平成 16 年 9 月～平成 18 年 3 月
施設竣工・所有権移転	平成 18 年 3 月
開館準備業務	平成 16 年 10 月～平成 18 年 6 月
開館	平成 18 年 7 月
本施設維持管理業務	平成 18 年 4 月～平成 38 年 6 月
図書館運営業務	平成 18 年 7 月～平成 38 年 6 月
（図書館運営業務のうち、図書館情報システムに関する業務については 平成 18 年 7 月～平成 28 年 6 月）	

8 . 事業期間終了時の措置

事業期間の終了後、P F I 事業者は本施設を事業契約に示す良好な状態で本市に明け渡す。

なお、P F I 事業者が独立採算で行う付帯事業がある場合は、本市が買取りを希望する場合を除き、P F I 事業者が付帯事業を行うために設置した設備、備品等の一切を撤去して本市に明け渡すこと。

第2 PFI事業者の募集及び選定

1. PFI事業者の募集及び選定方法

PFI事業者には本事業の設計，建設，維持管理及び運営に関する専門的な知識やノウハウが求められるため，事業者選定にあたっては総合評価一般競争入札を採用し，入札価格のほか，施設計画，維持管理・運営計画の提案内容，本市の要求水準との適合性並びに資金計画及びリスク分担を含む事業計画の妥当性・確実性等の各面から総合的に評価するものとした。

なお，落札者を決定するための基準は，平成15年11月28日公表の「落札者決定基準」に定めた。

2. 審査委員会の設置

審査は，学識経験者等の外部委員及び本市の職員から構成する（仮称）稲城市立中央図書館等整備運営事業に関するPFI事業者選定審査委員会（以下，「審査委員会」という。）を設置して行った。

3. PFI事業者の募集及び選定の手順

PFI事業者の募集及び選定の手順は下記の通りである。

実施方針の公表	平成15年7月31日
実施方針に関する質問・意見の受付	平成15年8月1日～8月20日
実施方針の変更	平成15年10月31日
特定事業の選定・公表	平成15年11月27日
入札公告及び入札説明書の配布	平成15年11月28日
入札説明書等に関する質問受付（第1回）	平成15年12月10日
入札説明書等に関する質問回答公表（第1回）	平成15年12月24日
参加表明の受付	平成16年1月15日
応募者番号の交付	平成16年1月16日
第一次審査書類受付	平成16年1月29日
第一次審査結果通知	平成16年2月13日
入札説明書等に関する質問受付（第2回）	平成16年2月20日
入札説明書等に関する質問回答公表（第2回）	平成16年3月5日
第二次審査書類受付	平成16年4月1日
落札者の決定	平成16年5月20日
PFI事業者の選定結果の公表	平成16年8月25日

4. PFI事業者の選定結果

表1に示す5グループから参加表明を受け付け，落札者はエヌ・ティ・ティ・データグループとなった。

なお，落札者決定までの経緯の詳細は別添「審査委員会報告」参照のこと。

表 1 応募グループと落札者

応募者 番号	落 札	代表企業	構 成 員
1		株式会社エヌ・ティ・ティ・データ	株式会社日総建 株式会社熊谷組 株式会社エヌ・ティ・ティ・ファシリティーズ 金剛株式会社 株式会社有隣堂
2		株式会社大林組	株式会社梓設計 株式会社京王設備サービス 株式会社日販図書館サービス
3		丸善株式会社	株式会社松田平田設計 株式会社竹中工務店 太平ビルサービス株式会社
4		株式会社図書館流通センター	株式会社佐藤総合計画 鹿島建設株式会社 鉄建建設株式会社 株式会社ハリマピステム
5		大和工商リース株式会社	株式会社日本設計 清水建設株式会社 株式会社紀伊國屋書店

第 3 選定事業の評価

1. 評価の方法

P F I 事業者の事業計画に基づき本事業を P F I 事業として実施することにより期待される、事業期間を通じた本市の財政負担の縮減及び本市が提供を受けるサービスの向上について評価を行った。

本市の財政負担見込額の算定に当たっては、P F I 事業者からの税収その他収入等を調整する等の適切な調整を行い、事業期間にわたる本市の財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行った。また、本市が提供を受けるサービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととしたが、定量化が困難な場合には客観性を確保したうえで定性的な評価を行った。

2. 定量的評価

(1) 前提条件

本事業を、本市が自ら実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担見込額の算定にあたり設定した主な前提条件は表2のとおりである。

ここで、財政負担見込額の比較にあたっては、PFI事業の範囲とPFI事業として実施する場合においても、本市が直接費用負担する範囲とを併せた総額をもって評価するものとした(図1参照)。また、入札の対象となる範囲は、PFI事業の範囲と等しく、具体的な費用項目は表2に示すとおりである。

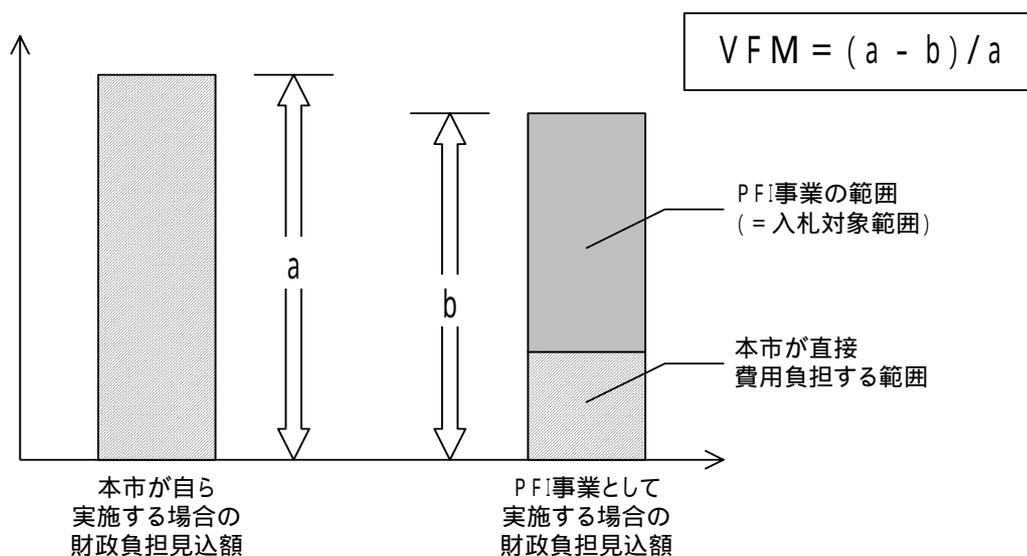


図1 本事業におけるVFMの算定範囲

表 2 財政負担見込額の算定条件

<凡例> : P F I 事業の範囲に含まれる項目, : 本市が直接費用負担する範囲に含まれる項目, * : 消費税込み

		本市が自ら実施する場合		P F I 事業として実施する場合	
		項目	設定値	項目	設定値
事業概要	事業期間	約 22 年（建設約 2 年，運営 20 年）		事業期間	同左
	施設規模	延床面積約 4,000 m ² （図書館約 3,000 m ² ， 体験学習施設約 1000 m ² ）		施設規模	延床面積約 4,373 m ²
	所有形態	本市所有		所有形態	・施設竣工後，本市に移転。 ・備品については，図書館の備品は事業者所有，体験学習施設の備品は本市所有とする。
本市の財政負担の内訳	設計・建設	[a1]本施設及び車両入出庫管理装置の設計，建設に係る費用*	・類似事例における実績値に基づき設定した。 ・落札率を考慮した。	サービス対価 A*	・ P F I 事業者の事業計画に基づき設定した。 ・本施設及び車両入出庫管理装置の設計，建設に係る費用の全額を所有権移転後に一括で支払う。 ・ P F I 事業者側のアドバイザー委託料，支払い利息（短期借入），S P C 設立費用を含む。
		[a2]資金調達	・国庫補助，借入金，一般財源等により上記と同額を資金調達する。 ・国庫補助は，住宅地関連公共施設等総合整備事業を適用する。 ・借入金は，20 年返済（うち 3 年据置），元利均等払いとする。	資金調達	同左
		-	-	アドバイザー委託料*	実績値に基づき設定した。
	維持管理	[b1]本施設及び車両入出庫管理装置の維持管理に係る費用（設備更新費除く）*	・市内既存施設における実績値及び統計資料に基づき設定した。 ・開館前に必要な費用を含む。	サービス対価 B*	・ P F I 事業者の事業計画に基づき設定した。 ・開館前に必要な費用，契約保証金等，S P C の利益等を含む。
		[b2]設備更新費*	建設に係る費用に対する比率（統計資料に基づく）により設定した。	設備更新費*	P F I 事業者の事業計画に基づき設定した。
		[b3]建物損害共済	市内既存施設における実績値に基づき設定した。	建物損害共済	同左
図書館運営	[c1]人件費（市職員 5 名：館長、専門職員、事務員）	・統計資料に基づき設定した。 ・開館準備業務を含む。	人件費（市職員 5 名：館長、専門職員、事務員）	同左	

<凡例> : P F I 事業の範囲に含まれる項目, : 本市が直接費用負担する範囲に含まれる項目, * : 消費税込み

		本市が自ら実施する場合		P F I 事業として実施する場合	
		項目	設定値	項目	設定値
本市の財政負担の内訳	図書館運営(つづき)	[c2]人件費 (統括責任者, 主任担当者)	同上	サービス対価 C*	P F I 事業者の事業計画に基づき設定した。
		[c3]人件費 (臨時職員)	市内既存施設における実績値に基づき設定した。	サービス対価 C*	P F I 事業者の事業計画に基づき設定した。
		[c4]諸経費 (役員費, リース費) *	市内既存施設における実績値に基づき設定した。	サービス対価 C*	・ P F I 事業者の事業計画に基づき設定した。 ・ 開館前に必要な費用, S P C の運営に必要な費用, 契約保証金等, S P C の利益等を含む。 ・ 連絡車関連費を含む。
		[c5]諸経費 (報酬費, 公用車関連費) *	市内既存施設における実績値に基づき設定した。	諸経費 (報酬費, 公用車関連費) *	同左
		[c6]喫茶室運営委託料 *	市内既存施設における実績値を参考に設定した。	サービス対価 C*	同左
	図書館情報システム	[d1]図書館情報システムに係る費用* (運営開始 10 年目まで)	・ 市内既存施設における実績値に基づき設定した。 ・ 開館前に必要な費用を含む。	サービス対価 D*	・ P F I 事業者の事業計画に基づき設定した。 ・ 開館前に必要な費用, 契約保証金等, S P C の利益等を含む。
		[d2]同上 (運営開始 11 年目以降)	同上	図書館情報システム委託料 *	同上
	図書館資料購入	[e1]図書館資料費* ・ 図書購入費 ・ 新聞等購入費 ・ AV 資料購入費 ・ 需用費	図書館資料購入計画に基づき設定した。	図書館資料費* ・ 図書購入費 ・ 新聞等購入費 ・ AV 資料購入費 ・ 需用費	P F I 事業者の事業計画に基づき設定した。
	施設運営	[e2]事業費	類似事例における実績値に基づき設定した。	事業費	同左
	(歳入)	[e3]雑入 (コピーサービス料)	市内既存施設における実績値に基づき設定した。	雑入 (コピーサービス料)	同左
		-	-	市民税	地方税法に基づく。
共通事項	割引率	4.0%	割引率	同左	
	物価変動	インフレ率は考慮しない。	物価変動	同左	
	-	-	P F I 事業者の採算性	P F I 事業者の事業計画に基づき設定した。	

(2) 算定結果

上記前提条件の下で本市の財政負担見込額の算定を行った結果、PFI事業者の事業計画に基づき本事業をPFI事業として実施する場合、本市が自ら実施する場合と比べて、事業期間を通じた本市の財政負担額を約18.5%（リスク調整後）縮減できるとの結果が得られた（表3参照）。

なお、リスク調整については、建設に係るコストオーバーランリスクについて類似事例における実績値に基づき考慮した。維持管理、図書館運営等に係るコストオーバーランリスクについては、有効なデータの入手が困難なため考慮していない。

表3 本市の財政負担見込額の比較

	(現在価値換算, 単位は百万円)
市が直接実施する場合	5,340 (リスク調整値40を含む)
PFI方式で実施する場合	4,350
市の財政負担の縮減額	990
市の財政負担の縮減率	18.5%

3. 定性的評価

PFI事業者の事業計画に基づき本事業をPFI事業として行うことにより、次の効果が期待できる。

施設の設計、建設、維持管理及び運営を一括発注、性能発注を行うことにより、民間事業者の経営能力、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期待できる。

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、安定的サービス水準の確保を図ることができる。

技術革新や情報化、多様化する市民ニーズに即した民間事業者の斬新で柔軟な発想、最新技術の導入等をはじめ、付帯事業の提案実施などにより市民サービスが向上する。