

(仮称) 苫小牧市民ホール整備運営事業  
特定事業の選定

令和3年6月23日

北海道苫小牧市

「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。）第7条の規定に基づき、（仮称）苫小牧市民ホール整備運営事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果を公表する。

令和3年6月23日

苫小牧市長 岩倉 博文

## 目 次

第1 事業概要.....	1
1. 事業名称.....	1
2. 事業に供される公共施設等の種類.....	1
3. 公共施設等の管理者の名称.....	1
4. 事業の目的.....	1
5. 事業方式.....	1
6. 施設の位置づけ.....	2
7. 事業期間.....	2
8. 事業範囲.....	2
9. 公共施設等の概要.....	3
第2 事業の評価.....	5
1. 評価方法.....	5
2. 定量的評価.....	5
3. 定性的評価.....	7
4. 総合評価.....	8

## 第1 事業概要

### 1. 事業名称

(仮称) 苫小牧市民ホール整備運営事業

### 2. 事業に供される公共施設等の種類

市民文化系施設 (ホール)

### 3. 公共施設等の管理者の名称

苫小牧市長 岩倉 博文

### 4. 事業の目的

市では、一般公共施設として11の市民文化系施設を有しており、地域に根付いたかたちで多くの市民に親しまれ活用されてきているところである。そのような中、文化活動自体に対する今日の人々の認識や期待も変わりつつあり、現在の文化活動の実態やニーズを踏まえるのと同時に、将来における文化・芸術に対する関心や余暇環境への要望に十分対応できる市民文化系施設などのあり方を検討する必要性が高まっている。

一方で、市の多くの市民文化系施設などでは老朽化が著しく進んでいる現状があり、将来の人口減少や多様化するライフスタイルを見据え、市域の公共施設の再編や再配置のあり方について検討を進めてきた。

こうした背景のもと、平成27年5月に、「(仮称) 苫小牧市民ホール建設検討委員会 (以下「検討委員会」という。)」を設置し、平成28年3月に「(仮称) 苫小牧市民ホール建設基本構想 (以下「基本構想」という。)」を策定し、平成30年3月に「(仮称) 苫小牧市民ホール建設基本計画 (以下「基本計画」という。)」を策定した。

検討委員会の検討事項を踏まえ、基本構想では、(仮称) 苫小牧市民ホール (以下「本施設」という。) の基本的な考え方として、事業の目標となるメインテーマ「親近感と愛着を持てる憩いのプラザ (公共の広場) ～苫小牧市民のサードプレイス～」を定め、7つの基本理念と4つの基本的な機能を示した。また、基本計画では、整備手法の検討や管理運営計画の策定へ向けた施設整備の基本方針をまとめ、本施設の機能の統合元である市民会館、文化会館、交通安全センター、労働福祉センターの各機能の相互補完や諸室の共有化により施設のコンパクト化を図り、現状の利用状況を踏まえ、市民活動が継続できるとともに、新たな利用ニーズやプログラムに対し柔軟に対応できる施設とすることとした。

本事業を進めるにあたっては、これまで市民文化系施設で育まれてきたコミュニティを継承し、さらに高度で創発的な文化・芸術に係る活動と交流を振興する新たな拠点としての施設の整備を目指す。

### 5. 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、事業者は本施設の設計業務及び建設業務を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において維持管理業務及び運営業務を実施す

るBTO方式 (Build Transfer Operate) とする。

## 6. 施設の位置づけ

本施設は「地方自治法」(昭和22年法律第67号)第244条に基づく「公の施設」として設置する。

## 7. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日の翌日から令和28年3月末日までとする。

設計・建設期間	令和4年7月～令和7年11月末※(3年5か月) ※事業者の提案により終了時期の変更可能
開業準備期間	令和7年12月※～令和8年2月末(3か月) ※事業者の提案により開始時期の変更可能
維持管理・運営期間	令和8年3月1日～令和28年3月末(20年1か月)
既存施設解体期間	令和8年4月1日～令和9年3月末※(1年) ※事業者の提案により早期に終了することも可能

## 8. 事業範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。

### (1) 統括管理業務

- ア 統括管理全体に係る業務
- イ 個別業務に対する管理業務

### (2) 設計業務

- ア 事前調査業務
- イ 設計業務
- ウ 各種申請等業務

### (3) 建設業務

- ア 建設工事業務
- イ 備品調達設置業務
- ウ 各種申請等業務
- エ 施設引渡業務
- オ 既存施設解体業務

### (4) 工事監理業務

### (5) 開業準備業務

- ア 開業準備業務
- イ 供用開始前の利用受付業務
- ウ 広報活動業務
- エ 開館式典及び内覧会等の実施業務
- オ 開業準備期間中の維持管理業務

## (6) 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 舞台設備保守管理業務
- エ 備品等保守管理業務
- オ 外構等保守管理業務
- カ 植栽維持管理業務
- キ 修繕・更新業務
- ク 清掃・環境衛生管理業務
- ケ 保安警備業務
- コ 事業終了時の引渡業務

## (7) 運營業務

- ア 自主事業企画運營業務
- イ 貸館業務
- ウ 広報・情報発信業務
- エ カフェ・レストラン運營業務
- オ 駐車場運營業務
- カ その他施設運營業務
- キ 災害時初動対応業務
- ク 自由提案事業（任意）

## (8) 自由提案施設事業（任意）

## 9. 公共施設等の概要

### (1) 立地概要

項目	内容
所在地	北海道苫小牧市旭町3丁目5-1、5-2、6-1、6-2、4-2の内、4-5、36の内
敷地面積	44,832.37㎡
用途地域等	商業地域
建蔽率	80%
容積率	600%
防火指定	防火地域

### (2) 施設概要

事業敷地内の苫小牧東小学校跡地（更地）に市民ホールを整備し、既存施設（市民会館）を解体する。また、旭町2条通線は市民ホールの整備にあわせて一部を廃道（予定）とし、市民ホールと一体となった跡地利用を行うことも可能とする。なお、事業敷地内は、自由提案施設（任意）の用地として活用することもできる。

施設名称	(仮称) 苫小牧市民ホール
主な施設内容	ホールA、ホールB、多目的室、活動室、ギャラリー、コラボスペース、カフェ・レストラン
延床面積	約12,000㎡
開館時間	9時から22時は開館するものとし、延長については事業者提案による
休館日	年末年始(12/29～1/3) ※事業者提案により変更協議も可能

### (3) 外構等

機能	主な諸室
駐車場	450台以上(有料)
駐輪場	100台以上(無料)
オープンスペース	事業者の提案による
自由提案施設	事業者の提案(任意)を受けて、事業対象範囲内に定期借地権方式により整備される民間施設

## 第2 事業の評価

### 1. 評価方法

#### (1) 選定の基準

本事業をPFI方式として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担額の軽減が期待できること、または市の財政負担額が同一の水準にある場合においてサービス水準の向上が期待できることを選定の基準とした。

#### (2) 定量的な評価

市が自ら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総額を算出のうえ比較し、これを現在価値に換算することで定量的な評価を行った。

#### (3) 定性的な評価

本事業をPFI方式で実施する場合の定性的な評価を行った。

### 2. 定量的評価

#### (1) 定量的評価の前提条件

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PFI方式により実施する場合の市の財政負担額と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、市が自ら実施する場合と比べてPFI方式の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示すVFM (Value for Money) を算定する上で、市が独自に設定したものであり、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とPFI方式により実施する場合のVFMの値	
項目	値
①市が自ら実施する場合の財政支出額 (現在価値ベース)	16,649,963千円
②PFI方式により実施する場合の財政支出額 (現在価値ベース)	15,903,044千円
③VFM (金額)	746,919千円
④VFM (割合)	4.49%

VFM検討の前提条件		
項目	値	算出根拠
①割引率	0.43%	平成22年度～平成31年度の長期国債表面利率及びGDPデフレーターを採用値により設定。
②物価上昇率	考慮していない	物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。
③リスク調整値	考慮していない	定量化が困難なため、リスク調整費は考慮していない。

事業費などの算出方法			
項目	市が自ら実施する場合の費用の項目	P F I 方式により実施する場合の費用の項目	算出根拠
①利用者収入等の算出方法	施設利用料金収入	同左	○市が自ら実施する場合 ・統合元施設実績等に基づき設定 ○P F I 方式により実施する場合 ・統合元施設実績等に基づき設定
②設計・建設・工事監理業務に係る費用の算出方法	・設計費 ・解体費 ・建設費 ・外構工事費 ・工事監理費 ・備品調達・設置費	・設計費 ・解体費 ・建設費 ・外構工事費 ・工事監理費 ・備品調達・設置費 ・建中金利	○市が自ら実施する場合 ・施設整備業務に係る費用については、同規模・同用途の事業における実績値等を勘案して設定 ・開業準備業務に係る費用については、同用途の実績値等を勘案して設定 ・維持管理業務及び運営業務に係る費用については、市の類似施設実績等に基づき設定 ○P F I 方式により実施する場合 ・市が自ら実施する場合に比べ一定の割合の縮減が実現するものとして設定
③開業準備に係る費用の算出方法	・開業準備業務費 ・広報活動及び予約受付業務費 ・開館式典等実施費 ・維持管理費	同左	
④維持管理業務に係る費用の算出方法	・修繕・更新費 ・次の業務に係る委託費 (建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、備品等保守管理業務、外構等保守管理業務、衛生管理業務、警備業務)	同左	
⑤運営業務に係る費用の算出方法	・人件費 ・委託費 ・光熱水費	同左	
⑥資金調達に係る費用の算出方法	①交付金、補助金 ②起債 ③一般財源	①交付金、補助金 ②起債 ③自己資本 ④市中銀行借入	

事業費などの算出方法			
項目	市が自ら実施する場合の費用の項目	P F I 方式により実施する場合の費用の項目	算出根拠
			<ul style="list-style-type: none"> <li>・返済期間: 20年(据置なし)</li> <li>・利率: 市中銀行からのプロジェクトファイナンスを想定し設定</li> </ul>
⑦その他の費用	①起債利息	<ul style="list-style-type: none"> <li>①市中銀行借入利息</li> <li>②公租公課</li> <li>③S P C 運営費</li> <li>④アドバイザー費等</li> <li>⑤起債利息</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○P F I 方式により実施する場合</li> <li>・市中銀行借入利息、S P C 設立に伴う費用、経費、税・配当等及びP F I 方式実施に係るアドバイザー費等を計上</li> </ul>

## (2) 算出方法及び評価結果

上記の前提条件をもとに、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。本事業を市が自ら実施する場合とP F I 方式により実施する場合を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
100	95.51

## 3. 定性的評価

本事業をP F I 方式により実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

### (1) 親近感と愛着を持てる憩いのプラザ（公共の広場）～苦小牧市民のサードプレイス～の実現

本事業は、「親近感と愛着を持てる憩いのプラザ（公共の広場）～苦小牧市民のサードプレイス～」をメインテーマとして、目的があるときだけ出向くのではなく、目的がなくとも足を運びたくなるプラザ（公共の広場）の施設として、リラックスできる雰囲気の中で思い思いの時間を過ごせ、背伸びすることなく文化や芸術に触れることができ、ごく自然な流れで市民間のコミュニケーションが誘発されるようなコミュニティ空間の創出を目指している。

そのため、本事業をP F I 方式により実施し、民間事業者が有する市民ホールに関する専門的な知識や運営ノウハウを最大限活用することにより、これまで市民文化系施設で育まれてきたコミュニティを継承しつつ、さらに高度で創発的な文化・芸術に係る活動と交流を振興する新たな拠点の形成が期待できる。

### (2) 事業期間にわたるサービスの質の確保

長期間にわたり一括で発注することで、社会環境の変化や多様化する利用者ニーズへの迅速かつ柔軟な対応が期待できる。

### **(3) 効果的・効率的な設計・建設・維持管理・運営の実施**

設計、建設、維持管理、運営の各業務を各々分割して発注する場合に比べ、民間事業者に一括して性能発注することにより、供用開始後の維持管理・運営方針に即した施設整備が可能になる。また、長期的な視点で維持管理・運営が実施されることによるライフサイクルコストの縮減等、民間事業者による各業務を通じた包括的な創意工夫の発揮が期待でき、より効率的かつ機能的な施設整備と維持管理・運営の実現が期待できる。

### **(4) リスク分担の明確化とリスク管理の最適化**

事業開始前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。それにより、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

## **4. 総合評価**

本事業をPFI方式として実施することにより、市が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額について4.49%の縮減が期待できるとともに、公共サービスの水準の向上等の定性的効果も期待することができる。

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、PFI法第7条に基づく特定事業として選定する。