

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、「見附台周辺地区整備・管理運営事業（A・Cブロック）」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。

平成 30 年 7 月 13 日

平塚市長 落合 克宏

見附台周辺地区整備・管理運営事業（A・Cブロック）に係る特定事業の選定について

1. 事業名称

見附台周辺地区整備・管理運営事業（A・Cブロック）

2. 公共施設等の管理者等

平塚市長 落合 克宏

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) （仮称）新文化センター・見附台公園・見附台緑地・江戸見附緑地（以下「公共施設等」という。）の設計・建設業務
- 2) （仮称）新文化センター・見附台公園の総括管理業務
- 3) （仮称）新文化センター・見附台公園の維持管理業務
- 4) （仮称）新文化センター・見附台公園の運営業務
- 5) 付帯事業（余剰地活用事業実施業務及び自転車等駐車場事業実施業務）

4. 事業方式

本事業は、公共施設等の所有及び資金調達に関しては市が行い、特定事業者が公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等の業務を一括して遂行するDBO方式（Design Build Operate）により実施する。

また、特定事業者は、本事業の事業目的に沿った事業対象地全体の活用に資する民間事業を、事業対象地の一部を活用し付帯事業として行うことができる。

なお、市は、（仮称）新文化センター及び見附台公園を、「地方自治法」(昭和 22 年法律第 67 号) 第 244 条に定める公の施設として位置付け、特定事業者を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者として指定し、維持管理及び運営業務を実施する予定である。

5. 事業期間

特定事業契約締結の日から、平成 54 年 2 月までの期間とする。

項目	期間
基本契約・施設整備仮契約 ・指定管理者基本協定の締結	平成 31 年 1 月
(仮称) 新文化センター設計・建設期間	平成 31 年 1 月～平成 33 年 11 月
(仮称) 新文化センター開館準備期間	平成 32 年 4 月～平成 34 年 2 月
維持管理・運営期間	平成 34 年 3 月～平成 54 年 2 月

※自転車等駐車場事業の維持管理・運営期間についても、平成 34 年 3 月～平成 54 年 2 月とする。

6. 公共施設等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	平塚市見附町 15、16-2、16-3、30-1、30-2、錦町 4-4 ほか
敷地面積	約 23,500 m ² (A 1 ブロック : 約 15,100 m ² 、A 2 ブロック : 約 4,700 m ² 、C ブロック : 約 3,700 m ²)
地域地区等	市街化区域、商業地域、防火地域、第 4 種高度地区 (最高限度 31m)、駐車場整備地区、景観重点区域 (歴史軸)
建蔽率・容積率	80%・500% (一部 400%)

(2) 施設に関する事項

① (仮称) 新文化センター

施設区分	諸室	面積等 ※
大ホール	舞台・客席	提案による
	ホワイエ	提案による
	大楽屋	40 m ²
	中楽屋	28 m ²
	小楽屋 (3 室)	17 m ² ×3
	倉庫	合計 195 m ²
	楽屋トイレ (男・女・みんなのトイレ以外のトイレ)	42 m ²
	楽屋受付	10 m ²
	ピアノ庫	30 m ²
	搬入口	115 m ²
	調光室	20 m ²
	音響調整室	20 m ²
	主催者控室	15 m ²
	親子室	10 m ²
	アンプ室	20 m ²
	フロントサイドスポットライト投光室	提案による
	シーリングスポットライト投光室	提案による
フォロースポットライト投光室	提案による	
多目的ホール	多目的ホール	270 m ²
	ピアノ庫	12 m ²
	倉庫	40 m ²
文化活動支援機能	大会議室	100 m ²
	小会議室	40 m ²
	大練習室	65 m ²
	小練習室 (2 室)	20 m ² ×2
	和室	35 m ²
	文化芸術支援室	55 m ²
事務・管理機能	管理事務室	230 m ²
	倉庫	100 m ²
その他	エントランスホール	280 m ²
	キッズルーム・託児室	40 m ²
	授乳室	6 m ²
共用部	機械室	提案による
	トイレ、廊下、ロビー等	提案による

※ 上記の面積は、各諸室において要求水準書に示す面積以上を確保すること。

② 見附台公園

見附台公園については、現況の見附台公園（近隣公園）を再整備することとする。
面積は現況以上を確保する。

<現況の見附台公園>

公園の種別：都市公園（近隣公園）

面積：7,293 m²

③ 見附台緑地

見附台緑地については、おおむね現況の位置で再整備することとする。

<現況の見附台緑地>

面積：310 m²

④ 江戸見附緑地

江戸見附緑地については、CブロックにBブロックの江戸見附緑地と対になる位置に整備することとする。

7. 本事業の実施に要する費用

本事業は、DBO方式により、特定事業者が公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等の業務を行う。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、特定事業者に事業期間にわたり支払うこととする。

8. 本事業をDBO方式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DBO方式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DBO方式（余剰地活用事業含む）で実施する場合の公的財政負担の見込額を比較すると、DBO方式（余剰地活用事業含む）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、「15.3%」のVFMの向上が見込まれる結果となった。

9. 本事業をDBO方式で実施することの定性的評価

本事業をDBO方式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。

- 施設の設計・建設・維持管理及び運營業務を一括して性能発注することにより、特定事業者の経営能力、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可能となる。
- 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。
- 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、公共サービスの利用者増大や、事業対象地の一体的な土地利用の推進、見附台周辺地区全体の活性化が期待できる。

10. 本事業をDBO方式で実施することの総合評価

本事業をDBO方式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DBO方式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	DBO方式で実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	① 設計業務費 ② 建設業務費 ③ 工事監理業務費 ④ 解体業務費 ⑤ 総括管理業務費 ⑥ 維持管理業務費 ⑦ 運営業務費 ⑧ 資金調達に係る費用 ※上記には、駐車場に係る経費も含む	① サービス対価 <ul style="list-style-type: none"> • 設計業務費 • 建設業務費 • 工事監理業務費 • 解体業務費 • 総括管理業務費 • 維持管理業務費 • 運営業務費 • 自転車等駐車場賃料 • 資金調達に係る費用 ② 間接コスト <ul style="list-style-type: none"> • モニタリング業務委託費
算定対象とする収入の主な内訳		① 付帯事業からの収入 <ul style="list-style-type: none"> • 土地の貸付料
共通の条件	① 事業期間 : 23年2カ月間 ➤ 設計・建設期間【開館準備期間含む】: 3年2カ月間 ➤ 維持管理・運営期間 : 20年間 ② 割引率 : 2.6% ③ 物価上昇率 : 考慮していない ④ リスク調整値 : 考慮していない	
資金調達に関する事項	① 一般財源 ② 地方債	① 一般財源 ② 地方債
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	DBO方式(指定管理者制度)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。