

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6条の規定により、（仮称）南千里駅前公共公益施設整備事業を特定事業として選定したので、同法第8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します。

平成21年2月5日

吹田市長 阪口 善雄

## 特定事業の選定について

### 第1 事業の概要

#### 1 事業名称

(仮称) 南千里駅前公共公益施設整備事業 (以下、「本事業」という。)

#### 2 公共施設等の管理者等

吹田市長 阪口 善雄

#### 3 事業方式

事業者が(仮称)南千里駅前公共公益施設(以下、「本施設」という。)を設計、建設した後、市に所有権を移転し、維持管理・運営期間中、維持管理・運營業務を実施するBTO(Build-Transfer-Operate)方式とする。

#### 4 事業内容

事業者が行う業務の範囲は次のとおりとする。

##### (1) 設計業務

###### ア 事前調査業務

- (ア) 周辺家屋調査業務
- (イ) 地質調査
- (ウ) その他業務を行う上で必要な調査

###### イ 本施設の設計業務

- (ア) 基本設計
  - (イ) 実施設計
  - (ウ) その他設計に係る関連業務
    - a 竹見台地区連絡デッキ及び竹見台地区仮設連絡デッキ
    - b ホテルマーレ連絡デッキ内の階段及び屋外エレベーター(事業敷地内の連絡デッキ部分も含む)
    - c 阪急南千里駅改札前デッキ(阪急南千里駅への仮設乗降口の設置、仮設乗降口への階段及び仮設通路)
    - d 本施設エントランスと阪急南千里駅までの人工地盤(屋外イベント広場等)
- (以上、aからdまでを「歩行者用デッキ等」という。)

###### ウ 電波障害調査

###### エ 本施設整備に伴う各種申請業務

## (2) 建設業務

- ア 既存施設（歩行者用デッキ、タクシー待合所兼事務所及び自転車駐車場）及び樹木の解体・撤去業務
- イ 本施設の建設業務（歩行者用デッキ等の建設工事を含む）
- ウ 什器・備品等設置業務
- エ 近隣対応・対策
- オ 電波障害対策
- カ 所有権移転に係る業務
- キ その他業務を実施する上で必要な関連業務

## (3) 工事監理業務

## (4) 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 多目的ルーム保守管理業務
- エ 外構施設保守管理業務
- オ 環境衛生管理業務
- カ 清掃業務
- キ 植栽維持管理業務
- ク 警備業務
- ケ 修繕業務
- コ 駐車場・駐輪場管理業務
- サ その他業務を実施する上で必要な関連業務

なお、多目的ホールの舞台設備に係る保守管理及び大規模修繕は、市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲には含まない。

## (5) 運営業務

- ア コンシェルジュ及び千里ニュータウン建設記念館運営業務
- イ 飲食スペース運営業務（独立採算）
- ウ 自動販売機運営業務（独立採算）

なお、地下埋設物の移設、仮設駐輪場の整備及び既存交通広場の再整備は、本事業とは別に市が行う。

## 5 事業期間

### (1) 設計・建設期間

平成21年10月から平成24年2月まで

## (2) 維持管理・運営期間

平成24年3月から平成44年3月まで

## 6 施設概要等

### (1) 建設予定地

ア 所在地 吹田市津雲台1丁目20番11号、20番40の一部

吹田市津雲台1丁目20番41の一部及び20番58の一部（阪急南千里駅改札前デッキ部分）

イ 敷地面積 約2,900㎡

ウ 地域地区 商業地域、防火地域

### (2) 施設内容

機能	諸室名
千里出張所	事務室、会議室、更衣・休憩室、面談室、倉庫
千里花とみどりの情報センター	事務室、講義室、準備室、倉庫1・2、展示ホール
千里ニュータウン建設記念館	展示ルーム（展示コーナー、閲覧コーナー、ビデオ映像コーナー、事務室、ミーティングスペース、倉庫）、会議室、多目的ルーム
千里図書館	一般図書エリア、児童図書エリア、多文化サービスエリア、高齢者エリア、YA図書エリア、AVエリア、WEBエリア、雑誌・新聞エリア、ラウンジエリア、対面朗読室、サービスカウンター、事務作業室、書庫、授乳室
保健センター南千里分室	事務室、集団検診室、予診室、計測室、診察室1・2・3・4、結果説明相談室、会議室、共用会議室、待合スペース、授乳室、更衣室、倉庫1・2
口腔ケアセンター	事務所・情報コーナー、歯科診療スペース
地域保健福祉センター	事務室、相談室1・2・3、会議室、ボランティア室、更衣室、倉庫
高齢者拠点施設	事務室、交流サロン、温浴施設（男・女）、いきがい教室、活動拠点スペース、相談室、教材収納室
市民公益活動拠点施設	事務室、交流サロン、市民活動スペース、貸事務室スペース、貸ロッカー・貸倉庫スペース、会議室1・2・3、印刷室、倉庫
吹田市国際交流センター	事務室、理事長室、会議室1・2、倉庫
大学コンソーシアム	事務室、会議室

機 能	諸 室 名
南千里地区公民館	事務室、会議室1・2・3、調理実習室、和室、倉庫
(仮称)千里コミュニティプラザ	事務室、多目的ホール、調整室、ホール控室、ベビールーム兼会議室、視聴覚室、創作室、和室、会議室、倉庫
平和祈念資料室	事務室、倉庫、展示コーナー、図書コーナー、視聴覚コーナー、映像コーナー
駐輪施設	駐輪場、管理事務室1・2
共用機能	エントランスホール(総合案内コーナー)、風除室、駐車場、中央監視室、警備員室、最終退出口、倉庫、ごみ置き場、給湯室、授乳室、機械室、トイレ、多機能トイレ
郵便局	郵便局(諸室の計画は郵便局が行う)

## 第2 事業の評価

市の財政負担額に係る定量的評価及び事業リスク等に係る定性的評価を行い、総合的な評価を行った。

### 1 市の財政負担見込額による定量的評価

#### (1) 算出にあたっての前提条件

項 目	市が直接実施する場合の項目	P F I 事業として実施する場合の項目	算 出 根 拠
①施設整備業務に係る費用項目の算出方法	○設計費 ○建設工事費 ○工事監理費	○設計費 ○建設工事費 ○工事監理費 ○建中金利 ○その他開業費用 ・特別目的会社設立費用 ・履行保証保険料 ・融資手数料等	・市が直接実施する場合について、市における類似公共施設の実績などに基づき設定した。 ・P F I 事業の場合について、市が直接実施する場合に比べ、一括発注による業務の効率化及び民間事業者の創意工夫が発揮され、縮減が実現するものとして設定した。
②維持管理業務に係る費用項目の算出方法	○維持管理費 ・建築物保守管理業務費 ・建築設備保守管理業務費 ・多目的ルーム保	○維持管理費 ・建築物保守管理業務費 ・建築設備保守管理業務費 ・多目的ルーム保	・市が直接実施する場合について、市における類似公共施設の実績などに基づき設定した。 ・P F I 事業の場合について、市が直接実施する場合に比

	<ul style="list-style-type: none"> <li>守管理業務費</li> <li>・外構施設保守管理業務費</li> <li>・環境衛生管理業務費</li> <li>・清掃業務費</li> <li>・植栽維持管理業務費</li> <li>・警備業務費</li> <li>・修繕業務費</li> <li>・駐車場・駐輪場管理業務費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>守管理業務費</li> <li>・外構施設保守管理業務費</li> <li>・環境衛生管理業務費</li> <li>・清掃業務費</li> <li>・植栽維持管理業務費</li> <li>・警備業務費</li> <li>・修繕業務費</li> <li>・駐車場・駐輪場管理業務費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>べ、一括発注による業務の効率化及び民間事業者の創意工夫が発揮され、縮減が実現するものとして設定した。</li> </ul>
③運營業務に係る費用項目の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>○運営費</li> <li>・コンシェルジュ及び千里ニュータウン建設記念館運營業務費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○運営費</li> <li>・コンシェルジュ及び千里ニュータウン建設記念館運營業務費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が直接実施する場合について、市における類似公共施設の実績などにに基づき設定した。</li> <li>・PFI事業の場合について、市が直接実施する場合に比べ、一括発注による業務の効率化及び民間事業者の創意工夫が発揮され、縮減が実現するものとして設定した。</li> </ul>
④資金調達に係る費用項目の算出方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地方債</li> <li>・償還期間20年</li> <li>・元金均等返済</li> <li>○一般財源</li> <li>○交付金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆事業者が調達</li> <li>○資本金</li> <li>○民間金融機関からの長期借入金</li> <li>・償還期間20年</li> <li>・元金均等返済</li> <li>○民間金融機関からの短期借入金</li> <li>・建設期間中に調達</li> <li>◆市が調達</li> <li>○交付金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が直接実施する場合の資金調達は、交付金を調達、起債対象額の70%を起債、残額を一般財源と想定した。</li> <li>・PFI事業の場合の資金調達は、市が交付金分を施設引渡時に事業者を支払い、残額を割賦払いすると想定した。</li> <li>・事業者における資金調達は、資本金及び民間金融機関からの借入金を想定し、借入金調達に要するコストも加算した。</li> </ul>
⑤その他費用		<ul style="list-style-type: none"> <li>○特別目的会社運営費</li> <li>○租税公課</li> <li>○アドバイザー費用</li> <li>○モニタリング費用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特別目的会社運営費は、PFI先行事例などを踏まえて設定した。</li> <li>・モニタリング費用は、市職員の人件費などにより設定した。</li> </ul>
⑥共通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>割引率</li> <li>物価上昇率</li> <li>リスク調整値</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4.0%（公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針の社会的割引率を採用）</li> <li>0.0%（近年の物価指数の動向による）</li> <li>考慮しない</li> </ul>	

## (2) 定量的評価の結果

上記の前提条件のもとで、市が直接事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合の公共負担額を比較すると、PFI事業で実施する場合は、市が直接事業を実施する場合に比べて、現在価値換算後、約7.2%のVFMが見込まれる結果となった。

項目	値
①市が直接実施する場合（現在価値換算後）	5,766,111千円
②PFI事業として実施する場合（現在価値換算後）	5,349,391千円
③VFM（金額）	416,720千円
④VFM（%）	7.2%

## 2 PFI事業として実施することの定性的評価

### (1) 効率的な施設整備、維持管理・運営の実施

PFI事業による施設整備は、設計、建設、維持管理、運営までを一括して事業者にゆだねるため、それぞれ単体で発注する場合に比べて、事業者の有するノウハウや創意工夫を盛り込みやすいことから、より機能的な施設をより効率的に整備することが期待できる。また、併せて、施設の維持管理・運営もより効率的に実施されることが期待できる。

### (2) リスク分担の明確化による安定した事業運営

PFI手法により本事業を実施する場合、リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担するという考え方に基づいて、市と事業者グループが適正なリスク分担を行うことにより、本事業に内在するリスクに対し、適切なリスク管理や問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能になると考えられる。

### (3) 財政支出の平準化

市が自ら事業を実施する場合は、施設整備段階で多額の財政負担が発生する。これに対して、PFI手法により本事業を実施する場合は、施設整備費に民間資金を活用し、当該費用をサービスの対価の一部として維持管理・運営期間を通じて事業者を支払うこととなるため、本施設の整備に係る市の財政支出の平準化が期待できる。

## 3 総合評価

本事業はPFI方式で実施することにより、市が直接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、約7.2%の削減を期待することができるとともに、サービスの水準の向上も期待することができる。したがって、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認められるため、PFI法第6条に基づく特定事業として選定する。

以上