

鈴鹿市文化会館大規模改修事業

特定事業の選定について

令和3年10月29日

鈴鹿市

鈴鹿市文化会館大規模改修事業を DBM 方式 (Design-Build-Maintenance)  
による特定事業として選定したため、客観的評価の結果をここに公表する。

令和 3 年 10 月 29 日

鈴鹿市長 末松 則子

## 目 次

I	事業概要 .....	1
II	市が自ら事業を実施する場合と DBM 事業として実施する場合の評価.....	4

# I 事業概要

## 1 事業内容に関する事項

### (1) 事業名

鈴鹿市文化会館大規模改修事業

### (2) 公共施設の管理者の名称

鈴鹿市長 末松 則子

### (3) 事業の目的

鈴鹿市文化会館は、昭和 63 年 3 月に竣工し、市民文化活動の中心拠点として機能してきた。しかし、供用開始から約 33 年が経過し、経年劣化や耐用年数を超過している設備が多数存在している。

このような状況のなか、今後も活動の拠点として安全安心に利用できるよう整備し、現在の利用状況に合った設備に更新する必要がある。また、今後は管理運営面でサービス向上とともに、市民文化を支え、魅力ある文化事業を実施していく必要があることから指定管理者制度の導入を検討中である。

そこで、施設面では「鈴鹿市公共施設等総合管理計画」が策定されており、施設等の保有量及び運営管理の適正化、また長寿命化の推進を目指している。本会館の他に文化施設はイスのサンケイホール鈴鹿もあるが、ホールの規模や各種研修室の有無によってその利用目的と役割が違うため、統廃合はしない。

また下位計画として、ハコモノに関しては「鈴鹿市公共建築物個別施設計画」が策定され、本会館については計画的かつ効率的な維持管理や更新を行うことにより、大幅な長寿命化が見込まれることから、ライフサイクルコストの縮減を目指し、目標耐用年数 80 年としている。そこで本計画に基づき、令和 4 年度から原状回復と性能向上を目指した大規模（長寿命化）改修を実施する。

本事業は、大規模（長寿命化）改修工事及び維持管理に関連する一連の業務について、民間事業者の技術的能力、経営能力等を活用し、効率的かつ効果的な運営維持管理や施設更新を図ることを目的としている。

### (4) 事業方式と業務範囲

#### 1) 事業方式

本事業は、PFI 法に準じて、市が所有する本施設の大規模改修工事に関する設計、建設及び維持管理に係る業務を一括で発注する DBM 方式により実施する。

## 2) 業務範囲

本事業における事業者が行う業務範囲、市が行う業務範囲、指定管理者が行う業務範囲は次のとおりとする。なお、具体的な業務範囲については、要求水準書に示す。

<事業者の業務範囲>

### ①大規模改修工事業務

- (ア) 設計業務
- (イ) 調査業務
- (ウ) 建設業務

### ②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) 映像ドーム保守管理業務
- (オ) 環境衛生管理業務
- (カ) 簡易修繕業務

<市の業務範囲>

### ①大規模改修工事

- (ア) 調査業務（大規模改修基礎調査）
- (イ) 工事監理業務

### ②維持管理業務

- (ア) 民間駐車場借上業務
- (イ) 大規模修繕業務
- (ウ) 簡易修繕業務（一定以上の金額を超えるもの）

<指定管理者の業務範囲>

### ①維持管理業務

- (ア) 秩序保持・安全確保・非常事態対応業務
- (イ) 日常点検業務
- (ウ) 夜間管理業務
- (エ) 備品等保守管理業務

### ②施設運営業務

- (ア) 館営業業務
- (イ) 文化振興事業

## (4) 事業期間

## 1) 事業期間

事業期間は、次のとおりとする。

- ・設計期間 : 令和4年6月から令和5年1月まで8か月間
- ・建設期間 : 令和5年2月から令和6年3月まで1年2か月間
- ・維持管理期間 : 令和6年4月から令和21年3月まで15年間  
(※令和6年1月から令和6年3月は運転準備業務期間)

## 2) 事業期間終了時の措置

事業者は、事業期間終了時に、各要求水準書（改修編，維持管理編）に定める事業期間終了時の引渡し条件を満足する状態で、市に本施設を引き渡すものとする。

## (5) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は以下のとおりとする。

### ① 大規模改修工事業務に係る対価

市は、本施設の大規模改修工事業務に係る対価について、設計・建設工事請負契約に基づき、事業者を支払う。

### ② 維持管理業務に係る対価

市は、維持管理業務に係る対価について、維持管理委託契約に基づき、事業者を支払う。

### ③留意事項

#### (ア) 市が適用を予定している交付金について

市は、本事業の実施に関して、交付金（社会資本整備総合交付金【住宅・建築物安全ストック形成事業】等）の適用を予定している。交付金の申請等の手続きは市において行うが、事業者は申請手続きに必要な書類の作成等について、市を支援するものとする。

## Ⅱ 市が自ら事業を実施する場合と DBM 事業として実施する場合の評価

### 1 評価方法

#### (1) 選定の基準

本事業を PFI 法の趣旨に準じた DBM 方式として実施することにより、従来方式（公設民営方式）で実施した場合に比べ、事業期間を通じた市の財政負担の軽減を期待できること、または市の財政負担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

市の財政支出見込額の算定にあたっては、民間事業者からの税収等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる市の財政支出の総額を算出し、これを現在価値に換算することで評価を行った。

#### (3) 定性的な評価

上記の定量的な評価に加えて、本事業を DBM 事業として実施する場合の定性的な評価を行った。

## 2 定量的評価

### (1) 前提条件

本事業を市が自ら実施する場合の市の財政支出額と DBM 事業により実施する場合の市の財政支出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、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、入札における実際の入札参加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。

項目	市が自ら実施する場合	DBM事業として実施する場合	算出根拠
整備段階の費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計費</li> <li>工事監理費</li> <li>建設費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計費</li> <li>工事監理費</li> <li>建設費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市が自ら実施する場合</li> <li>・大規模改修基礎調査結果・類似施設の実績、過去の維持管理費等より設定</li> </ul>
維持管理段階の費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理費（定期点検、人件費等）</li> <li>修繕・更新費</li> <li>地方債に伴う償還金及び支払利息等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理費（定期点検、人件費等）</li> <li>修繕・更新費</li> <li>地方債に伴う償還金及び支払利息</li> <li>その他市事務経費（モニタリング費用、アドバイザー費用等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○DBM事業として実施する場合</li> <li>・予防保全による修繕を踏まえた上で、市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が期待できるものとして設定</li> </ul>
資金調達方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方債</li> <li>一般財源</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地方債</li> <li>一般財源</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市が自ら実施する場合</li> <li>・市の調達実績等より設定</li> <li>○DBM事業として実施する場合</li> <li>・市の調達実績等より設定</li> </ul>
共通条件	割引率：0.1% （過去の長期国債利率とGDPデフレーター推移を参考に算定）		

### (2) 算出方法および評価結果

上記の前提条件を基に、市が自ら実施した場合の市の財政支出額と DBM 事業として実施する場合の市の財政支出額を事業期間中にわたって年度別に算出し、現在価値換算額で比較すると次の表のとおりとなる。DBM 事業として実施することにより、市が自ら実施した場合と比較して、約 1.74%の市の財政支出額の軽減が見込まれる。

項目	値
市が自ら実施する場合の財政支出額 (現在価値ベース)	2,221,469千円
DBM事業として実施する場合の財政支出額(現在 価値ベース)	2,182,711千円
VFM(金額)	38,699千円
VFM(割合)	約1.74%

### 3 定性評価

本事業をDBM事業として実施することにより、定量的な効果である市の財政負担の軽減に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

#### (1) 事業スケジュールの短縮

設計、施工等の個別発注から設計・施工一括発注となり事業期間の短縮が可能となる。

#### (2) 効率的かつ効果的な設計・施工・維持管理の実施

設計、施工、維持管理の各業務を選定事業者に一括して委ねることで、各業務を個別に発注する場合と比較して、予防保全の観点から供用開始後のメンテナンスを見据えた効率的かつ効果的な設計・施工の工夫が可能となる。

また、長期的な視点で維持管理が実施されることで、ライフサイクルコストの縮減だけでなく、事業者のノウハウ(専門的知識や技術的能力等)を活かした創意工夫等によるメンテナンスの効率化が期待できる。

#### (3) リスク分担の明確化による安定した維持管理

事業実施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分担の明確化・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維持管理が期待できる。

#### (3) 利用者へのサービス向上

選定事業者が有する文化施設等の設計ノウハウや維持管理ノウハウを活用し、良質なサービスの提供が期待できる。

### 4 総合的評価

本事業は、DBM事業として実施することにより、市が自ら実施する場合と比較し、定量的評価において、約1.74%の市の財政支出額の軽減を期待することができるとともに、定性的効果も期待することができる。

従って、本事業をDBM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7条に基づく特定事業として選定する。