

札幌市告示第 3746 号

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 条の規定に基づき、中央区複合庁舎整備事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、同法第 11 条の規定により、特定事業の選定を行うにあたっての客観的な評価の結果について、別紙のとおり告示する。

令和 2 年 7 月 3 日

札幌市長 秋 元 克 広

(別紙)

中央区複合庁舎整備事業
特定事業の選定

令和2年(2020年)7月3日

札幌市

目 次

I.	特定事業の選定に関する事項.....	1
1.	本事業の概要.....	1
2.	本事業の事業内容.....	1
II.	評価の実施	6
1.	評価方法	6
2.	本市の財政負担見込額による定量評価.....	6
3.	PFI 手法（BTO 方式）で実施することの定性評価.....	7
4.	総合評価	8

I. 特定事業の選定に関する事項

1. 本事業の概要

(1) 事業名称

中央区複合庁舎整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 本事業に供される公共施設等の種類

庁舎等

(3) 公共施設等の管理者

札幌市長 秋元克広

(4) 事業の背景・目的

昭和 47 年（1972 年）に整備された札幌市中央区役所庁舎（以下「既存庁舎」という。）は、建築後 40 年以上が経過し、耐震性能の不足や施設の老朽化、狭隘化、動線の交錯による利便性の低下、駐車場不足などによる課題が指摘されていた。

そこで、札幌市（以下「本市」という。）では、これらの課題を庁舎の建替えによって解消することとし、新たな中央区役所庁舎に、中央保健センター及び中央区民センター並びにその他施設等を複合化した中央区複合庁舎の整備について検討を進め、平成 31 年（2019 年）4 月に「(仮称) 中央区複合庁舎整備基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定した。基本計画においては、「誰にもやさしい庁舎」、「長く愛着を持てる庁舎」、「災害に強い庁舎」、「環境・景観に配慮した庁舎」をコンセプトとし、導入機能、施設計画、事業手法等について方針を定めている。なお、本施設（定義は 2. (1) のとおり。）は現地建替えを行うため、その整備期間中においては、中央区役所及び中央保健センターを仮の庁舎（以下「仮庁舎」という。）へ移転させる計画であり、現在、移転の準備を進めているところである。

本事業の実施に当たっては、効率的かつ効果的な本事業の実現を目指して、民間事業者のノウハウを活用した PFI（Private Finance Initiative）手法を導入する。

2. 本事業の事業内容

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 8 条第 1 項に基づき選定される事業者（以下「選定事業者」という。）が設立する特別目的会社（本事業の実施のみを目的に設立される会社をいい、以下「SPC」という。）は、本事業において、以下の(1)に掲げる施設について、(2)の業務を実施するものとする。

(1) 事業対象施設

本事業の対象となる施設は、以下の行政施設及び物販施設（これらを総称して以下「本施設」という。）から構成される。

ア 行政施設

行政施設は、以下の施設から構成される。

(7) 区役所等

- ・ 中央区役所
- ・ 中央保健センター

(4) 中央区民センター

(ウ) その他施設

- ・ 駐車場・外構

イ 物販施設

来庁者の利便性向上や職員の福利厚生を目的とした物販機能を有する施設。

(2) 対象業務

本事業に関し、特定事業を実施する事業者である SPC（以下「事業者」という。）が行う主な業務は次のとおりである。

ア 解体撤去業務

- ・ 既存庁舎を含む一体の建築物（以下「既存庁舎等」という。）の解体撤去業務

イ 施設整備業務

- ・ 本施設の設計業務
- ・ 本施設の建設業務（什器備品の調達支援業務を含む。）
- ・ 本施設の工事監理業務

ウ 維持管理業務

- ・ 本施設の維持管理業務

エ 運營業務

- ・ 駐車場・駐輪場の管理運營業務
- ・ 行政施設の運營業務（電話交換業務及び窓口案内業務）
- ・ 物販施設の運營業務
- ・ 自動販売機運營業務

オ SPC 運営管理等業務

- ・ プロジェクトマネジメント業務
- ・ 経営管理業務
- ・ 市民サービス向上支援業務

(3) 事業方式

本事業は、本体事業及び付帯事業の2つから構成されるものとする。各事業の方式は以下のとおり。

ア 本体事業

本体事業は、事業者が解体撤去業務及び施設整備業務を行った後に、本市に対しその所有権を移転した上で維持管理業務及び運営業務を行う BT0 (Build-Transfer-Operate) 方式として実施する。なお、本体事業は、事業者が実施する解体撤去業務、施設整備業務、維持管理業務、駐車場・駐輪場の管理運営業務（ただし駐車場の有料化提案を行う場合を除く。次項イ参照。）及び行政施設の運営業務を対象とする。

イ 付帯事業

付帯事業は、物販施設の運営業務及び自動販売機運営業務（以下「物販事業等」という。）並びに駐車場の有料化提案を行った場合における駐車場の管理運営業務が対象であり、事業者による独立採算方式として実施する。

物販事業等は、来庁者の利便性向上等を目的とし、事業者の独立採算により実施する。物販事業等を実施するために必要となるスペースについては、PFI 法第 69 条に基づき、本市が事業者に対して有償で貸し付け、事業者が自らの費用負担により、内装工事及び必要となる什器備品の用意を行うものとする。

なお、駐車場の運営業務については、要求水準書に定める一定の条件を満たす場合、有料化を行う提案も受け付けるものとする。その場合、PFI 法第 69 条に基づき、本市が事業者に対して駐車場の運営業務を実施するスペースを有償で貸し付ける。

(4) 敷地条件

本事業を実施するための敷地に係る条件は以下のとおりである。

項目	内容
所在地	中央区南 3 条西 11 丁目 330 番地 2
敷地面積	3,952.89 m ² （登記による面積）
用途地域	商業地域
容積率	400%
建ぺい率	80%
高度地区	60m 高度地区
防火地域	準防火地域
集合型居住誘導区域	集合型居住誘導区域
都市機能誘導区域	都市機能誘導区域（都心）
景観計画区域	景観計画区域
緑保全創出地域種別	業務系市街地
附置義務駐車場	対象：商業地域 全部特定用途 1,500 m ² を超える建築物
	特定用途：事務所
	事務所の用途：200 m ² ごとに 1 台

	床面積の軽減：事務所の用途 10,000 m ² までの部分 緩和係数 1.0
	床面積の軽減：事務所の用途 10,000 m ² を超え 50,000 m ² までの部分 緩和係数 0.7
	駐車施設の規模 ・一般自動車用 : 幅 2.3m以上、奥行き 5.0m以上 ・車いす利用者用 : 幅 3.5m以上、奥行き 6.0m以上 1台以上
日影規制	商業地域のため規制なし

(5) 事業対象施設の規模

本事業の主な対象施設及び規模は以下のとおりである。

事業対象施設	規模
中央区役所・中央保健センター	5,900 m ²
中央区民センター	2,100 m ²
駐車場	150台程度

※共用部（廊下、階段、エレベータ、トイレ、機械室など）を除く。

(6) 事業期間

本事業は、事業契約締結日の翌日から令和22年（2040年）3月31日までを事業期間とする。

業務	期間
解体撤去業務期間 ^{※1}	令和3年（2021年）7月～ 令和4年（2022年）4月
本施設の施設整備期間	令和3年（2021年）6月～
本施設の引渡日	令和7年（2025年）1月10日
本施設の維持管理・運營業務開始	令和7年（2025年）1月11日
本施設の供用開始 ^{※2} 日	令和7年（2025年）2月25日
事業終了	令和22年（2040年）3月31日

※1 事業者と協議のうえ、施設整備業務期間に支障ない範囲において、開始時期及び完了時期を変更する場合がある。

※2 「供用開始」は、行政施設における一般来庁者へのサービスの開始を意味する。

(7) 本事業における事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりとする。

ア 解体撤去業務及び施設整備業務に係るもの

既存庁舎等の解体撤去業務及び本施設の施設整備業務に係る対価については、事業契約においてあらかじめ定める額とし、一時支払金により本市が事業者を支

払う。詳細は入札説明書等において示す。

イ 維持管理業務及び運営業務に係るもの

行政施設の維持管理業務及び運営業務に係る対価については、事業契約においてあらかじめ定める額とし、本施設の維持管理・運営業務期間にわたり本市が事業者を支払う。

駐車場の有料化提案を行った場合においては、駐車場料金は事業者に帰属するものとし、駐車場の管理運営業務については、駐車場料金から賄う独立採算で実施するものとする。なお、本市（行政施設への来庁者を含む。）が駐車場を利用する場合には、駐車場料金を免除するものとする。免除の方法等の詳細については、本市と事業者が協議のうえ定めるものとする。

ウ 物販事業等に係るもの

物販事業等については、事業者が当該業務を実施することを通じて獲得する収益により、事業者自らの独立採算で実施するものとし、かかる収入は事業者の収入とする。

II. 評価の実施

1. 評価方法

(1) 選定の基本的な考え方

本事業をPFI手法により実施することで、本市が直接実施する場合と比較して、効率的かつ効果的に事業が実施される場合に、本事業を特定事業に選定することとした。具体的には、次により評価を行った。

- ア 本市の財政負担見込額による定量評価
- イ PFI手法（BT0方式）で実施することの定性評価
- ウ 上記による総合評価

(2) 財政負担見込額の算定方法

本市の財政負担見込額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる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。

2. 本市の財政負担見込額による定量評価

(1) 本市の財政負担見込額算定の前提条件

本事業を本市が直接実施する場合及びPFI手法（BT0方式）で実施する場合の財政負担見込額の算定に当たり、設定した主な前提条件は次の表のとおりである。

なお、これらの前提条件は、本市が直接事業を実施する場合と比較評価するうえで、必要な条件を設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

	本市が直接実施	PFI手法（BT0方式）で実施
本市の収入	①地方債 ②国庫補助金 ③交付税措置 ④区分所有者負担金（解体撤去業務に要する費用の一部）	①地方債 ②国庫補助金 ③交付税措置 ④区分所有者負担金（解体撤去業務に要する費用の一部） ⑤法人税等
本市の支出	①解体撤去費 ②施設整備費（設計、建設、工事監理費、什器備品調達支援に要する費用） ③維持管理・運営費 ④地方債の償還金及び支払利息	①解体撤去費 ②施設整備費（設計、建設、工事監理費、什器備品調達支援に要する費用） ③維持管理・運営費 ④地方債の償還金及び支払利息 ⑤その他費用（SPC開業費、SPC経費、アドバイザー費等）

共通の条件	解体撤去・設計・建設期間 維持管理・運営期間 割引率：1.52% 物価変動：考慮しない	：令和3年（2021年）6月～ 令和7年（2025年）1月 ：令和7年（2025年）2月～ 令和22年（2040年）3月
資金調達方法	【本市】 ①一般財源 ②国庫補助金 ③地方債 ④地方交付税交付金	【本市】 ①一般財源 ②国庫補助金 ③地方債 ④地方交付税交付金 【事業者】 ⑤自己資金

(2) 本市の財政負担見込額の比較

前項までの前提条件に基づく財政負担を比較すると、以下のとおりである。ここでは、本市が直接実施する場合の財政負担額を100とし、指標により比較を行った。

	財政負担の比較
本市が直接実施する場合	100.0
PFI手法（BT0方式）で実施する場合	94.3

3. PFI手法（BT0方式）で実施することの定性評価

本事業をPFI手法（BT0方式）で実施する場合、民間事業者の経営能力、技術力及び維持管理・運営能力等の活用による定性評価としては、次の効果が見込まれる。

(1) 効果的な維持管理を可能とする施設整備

設計・建設企業と維持管理企業等のチームを組成したうえで事業を実施するため、省エネ対策やメンテナンス性の確保など、環境性の向上や維持管理を行いやすい施設の実現が期待できる。

(2) 利用者に対する良質なサービスの提供

事業者のノウハウを生かし窓口案内などの市民サービスを提供することで、利用者ニーズや技術・社会動向等に応じた柔軟かつ高品質のサービス提供が期待できる。また、付帯事業においても、利用者の利便性を考慮した販売品目・営業時間等の提案を求めることが可能となり、良質なサービス提供が期待できる。

(3) 安定的かつ効率的な維持管理・運営の実現

これまで単年度契約により個別発注していた維持管理・運營業務を修繕業務も含め長期的かつ包括的に委託することから、将来の施設性能の維持を見据えた調達効率化や、災害等予期せぬ事態への迅速な対応など、安定的かつ効率的な維持管理・運営を期待することができる。

(4) リスクの軽減及び適切な管理の実現

本事業に内在するリスクを本市と民間事業者が適切に分担することにより、リスクの軽減や適切な管理が期待できるほか、従来本市が有していた負担の軽減にもつながる。

4. 総合評価

本事業はPFI手法（BTO方式）にて実施することにより、本市が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた本市の財政負担見込額について5.7%の縮減を期待することができるとともに、効果的な維持管理を可能とする施設整備、利用者に対する良質なサービスの提供、安定的かつ効率的な維持管理・運営の実現、リスクの軽減及び適切な管理の実現を期待することができる。

したがって、本事業を特定事業として実施することが適当であることが認められたため、PFI法第7条の規定に基づき特定事業として選定する。

以上