

安芸市告示第 140 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、以下「PFI 法」という。）第 7 条の規定に基づき、「安芸市新複合交流施設（旧市庁舎跡地）整備 PFI 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 条の規定に基づき、特定事業の選定における評価結果を公表する。

令和 8 年 7 月 3 日

安芸市長 西内 直彦



安芸市新複合交流施設（旧市庁舎跡地）整備 PFI 事業に係る特定事業の選定について

1 事業名称

安芸市新複合交流施設（旧市庁舎跡地）整備 PFI 事業

2 公共施設等の管理者

安芸市長 西内 直彦

3 事業範囲

(1) 必須事業

ア 統括マネジメント業務

- (ア) 統括マネジメント業務
- (イ) 関係者との調整業務
- (ウ) 総務・経理業務
- (エ) セルフモニタリング業務
- (オ) その他関連業務

イ 設計業務

- (ア) 事前調査業務
- (イ) 基本設計・実施設計業務
- (ウ) 各種申請・許認可等手続業務
- (エ) その他関連業務

ウ 工事監理業務

- (ア) 工事監理業務
- (イ) その他関連業務

エ 建設業務

- (ア) 複合交流施設の整備及び関連業務
- (イ) 什器備品調達及び設置業務
- (ウ) 既存施設の解体・撤去工事業務
- (エ) 完成後業務
- (オ) その他関連業務

オ 開業準備業務

- (ア) 維持管理・運営計画の作成業務
- (イ) 市民参加型ワークショップの開催業務
- (ウ) 利用規約の策定業務
- (エ) 維持管理・運営の準備業務
- (オ) 事前広報・情報発信業務
- (カ) 開館式典実施業務
- (キ) 保険付保業務
- (ク) その他関連業務

カ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 設備保守管理業務
- (ウ) 什器・備品保守管理業務
- (エ) 修繕等業務
- (オ) 衛生管理・清掃業務
- (カ) 保安警備業務
- (キ) 外構施設保守管理業務
- (ク) その他関連業務

キ 運営業務

- (ア) 利用者対応業務
- (イ) 広報業務
- (ウ) 交流促進業務
- (エ) 安全管理業務
- (オ) 図書館機能運営業務
- (カ) 文化ホール機能運営業務
- (キ) コミュニティ機能運営業務
- (ク) 子育て支援機能運営業務

(2) 任意事業

- ア 商業機能
- イ 自主事業

4 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、事業者が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。

5 事業期間

事業期間は特定事業契約締結の日から、令和 28 年 3 月までとする。

年月	内容
令和 9 年 6 月	特定事業契約の締結
令和 9 年 7 月～令和 10 年 12 月	複合交流施設の設計期間
令和 10 年 1 月～令和 10 年 12 月	既存施設の解体期間
令和 11 年 1 月～令和 12 年 12 月	複合交流施設の建設期間
令和 13 年 1 月～令和 13 年 3 月	開業準備
令和 13 年 4 月	複合交流施設の供用開始
令和 13 年 4 月～令和 28 年 3 月	複合交流施設の維持管理・運営期間 (15 年)

6 対象施設にかかる基本条件

(1) 敷地の概要

所有者	安芸市
所在地	安芸市矢ノ丸一丁目 1 番 40 号
敷地面積	6,906.61 m ²
都市計画	都市計画区域内 (用途地域の指定なし)
防火地域	指定なし
日影規制	指定なし
容積率 (建ぺい率)	400% (70%)
高さ制限	指定なし
その他の規制	建築基準法第 22 条区域

(2) 施設概要

新施設	諸室	想定面積	
公共施設	図書館機能	一般開架室	550 m ²
		子ども向けスペース	200 m ²
		ブラウジングコーナー	一般開架室に含む
		地域資料コーナー	
		PC・視聴覚コーナー	
		スタディルーム	
		サービスカウンター・事務室（作業室）	100 m ²
		閉架書庫	100 m ²
	文化ホール機能	ホワイエ	適宜
		客席	
		舞台	40 m ²
		調整室	
		倉庫・ピアノ庫	70 m ²
		搬入口	適宜
		楽屋	140 m ²
		主催者事務室	20 m ²
		客用トイレ	適宜
		スタジオ	45 m ²
		親子観覧席	40 m ²
	コミュニティ機能	会議室①（2室）	90 m ² /室
		会議室②（2室）	30 m ² /室
		会議室③（工作室1室）	60 m ²
		調理実習室	50 m ²
		和室	50 m ²
		小ホール	200 m ²
		更衣室	50 m ²
	子育て支援機能	プレイルーム	250 m ²
		休憩コーナー	
		子ども用トイレ	
		授乳室	
		ベビーカー置き場	
	出張所機能	事務室・受付窓口	50 m ²
	防災機能	緊急避難場所	適宜
非常用発電設備		60 m ²	
備蓄倉庫			
屋上避難階段		適宜	
共有機能	交流スペース	適宜	
	事務室・受付窓口	70 m ²	
	倉庫	適宜	
	玄関ホール		
	トイレ		
	給湯室		
	屋外広場		
	駐車場		
駐輪場			
民間施設	商業機能	—	適宜

7 サービス対価及び事業者の収入

市は、本事業の実施（必須事業）に要する費用を、特定事業契約に基づきサービス対価として特定事業者を支払う。

特定事業者は、市が設定する施設の利用料金を、自らの収入として徴収することができる。また、利用料金の他、事業者が実施する自主事業により収入を得ることができる。

8 本事業をPFI（BT0）方式で実施することの定量評価

本事業を市が自ら実施する場合とPFI（BT0）方式により実施する場合の財政負担見込額を比較するため、「別紙 定量的評価の前提条件」に示す条件を設定した。

なお、これらの条件は市が独自に設定したものであり、実際の応募者による提案内容を拘束するものではない。

これらの前提条件に基づき、市が自ら実施する場合とPFI（BT0）方式による場合の公的財政負担見込額を比較した結果、PFI（BT0）方式を採用した場合には、市が自ら実施する場合と比較して、現在価値ベースで「3.3%」のVFM向上が見込まれることが確認された。

9 本事業をPFI（BT0）方式で実施することの定性評価

本事業をPFI方式により実施することで、設計、建設、維持管理及び運営を一体的に行うことが可能となり、民間事業者の創意工夫やノウハウを施設計画及び運営に反映することができる。これにより、図書館、市民会館、子育て支援機能等を複合化した施設において、多世代交流や賑わい創出、学びや情報発信の充実を図るとともに、利便性や運営効率の向上が期待できる。

また、民間事業者の企画力や地域との連携を活用することで、中心市街地の活性化や地域交流の促進、防災機能の強化など、本事業の基本理念である「多様な世代が交流し、賑わいやつながりを醸成する空間」の実現に寄与することが期待される。

10 本事業をPFI（BT0）方式で実施することの総合評価

本事業については、PFI（BT0）方式の導入により、定量的効果及び定性的効果の発現が期待されることから、PFI（BT0）方式による実施が適切であると判断し、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

項目	市が自ら実施する場合	PFI (BT0) 方式で実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ① 施設整備費 ② 開業準備費 ③ 維持管理・運営費 ④ 資金調達に係る費用（公債費） 	<ul style="list-style-type: none"> ① サービス対価 <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設整備費 ・ 開業準備費 ・ 維持管理・運営費 ・ 資金調達に係る費用（借入金利等） ② 間接経費 <ul style="list-style-type: none"> ・ アドバイザリー業務費等
共通の条件	<ul style="list-style-type: none"> ① 事業期間 : 18年9か月 ② 割引率 : 1.7% 	
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ① 一般財源 ② 地方債 ③ 交付金 	<ul style="list-style-type: none"> ① 一般財源 ② PFI 事業に係る財政措置 ③ 交付金
積算方法	同規模・同用途の事業における実績値や見積額等を勘案して設定。	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。