

八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業 民間事業者選定における 客観的評価の結果

八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業の民間事業者の選定を行いましたので、「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」(以下「PFI法」という。)第 11 条第1項の規定に基づき、民間事業者選定における客観的評価の結果をここに公表します。

令和5年(2023年)3月6日

八王子市長 石 森 孝 志

1. 優先交渉権者の選定

○優先交渉権者

大和リースグループ

代表企業	大和リース株式会社東京本店
構成員	株式会社梓設計 株式会社熊谷組首都圏支店 株式会社三恵建設 株式会社乃村工藝社 株式会社ハリマビシステム 株式会社エイト 株式会社図書館流通センター 特定非営利活動法人エヌピーオーバース
協力企業	大日本印刷株式会社 高野ランドスケーププランニング株式会社 株式会社ランドスケープ・プラス

○次点交渉権者

丹青社グループ

代表企業	株式会社丹青社
構成員	NEC キャピタルソリューション株式会社 株式会社フジタ 株式会社田中建設 株式会社京王設備サービス アクティオ株式会社
協力企業	株式会社プレイスメディア 株式会社オオバ 株式会社久米設計 株式会社第一グリーン

2. 民間事業者決定の経過

PFI 法及び募集要項の手続きに従い、あらかじめ公表した優先交渉権者決定基準に基づき、市は、「八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業評価会議」(以下「評価会議」という。)における加点審査に係る意見聴取を踏まえ、業務遂行能力や事業計画の妥当性、サービス水準の適合性や資金調達計画の確実性、リスク負担能力等の内容確認を行い、評価会議参加者の意見や加点評価点の妥当性を判断した上で、総合評価点の最も高い者を優先交渉権者、総合評価点の次に高い者を次点交渉権者として選定しました。

なお、審査の詳細は、「八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業 審査講評」(令和5年(2023年)2月9日公表)のとおりです。

市は、優先交渉権者が設立した八王子ミライテラスパートナーズ株式会社との間で、令和5年(2023年)1月30日に事業仮契約を締結しました。

事業契約の締結について、令和5年(2023年)第1回市議会定例会の議決を経て、市は、八王子ミライテラスパートナーズ株式会社との間で令和5年(2023年)3月6日に、事業契約を締結し、同社が本事業における PFI 事業者に決定しました。

3. 市が直接実施する場合の公共負担額と PFI 事業者の提案に基づく公共負担額の比較

(1)算定に当たっての前提条件

市が直接実施する場合は、令和4年(2022年)6月1日に公表した特定事業の選定における条件を前提条件としました。

PFI 方式で実施する場合は、令和4年(2022年)第2回市議会定例会にて議決された債務負担行為額の変更を反映させた上で、PFI 事業者となった八王子ミライテラスパートナーズ株式会社の提案内容を踏まえたものを前提条件としました。なお、特定事業選定時に算定した市が直接実施する場合の公共負担額と比較するため、次の設定を行いました。

- ① 基準金利は「サービス対価の算定及び支払方法」に記載のとおり、提案時における基準金利の適用日である令和4年(2022年)4月28日午前10時30分現在におけるREFINITI V東京スワップレート(T. S. R)として表示されるTONAベース15年物(円/円)金利スワップレートである0.539%とし、それに提案されたスプレッドを上乗せした。
- ② 割引率は1.18%、物価変動はインフレ率0.45%とした。

項目	市が自ら事業を実施する場合	PFI方式により実施する場合
財政負担額の 主な内訳	1)施設整備費等 ・施設整備費 ・開館準備費 2)維持管理運営費等 3)資金調達関連経費 ・起債元金 ・起債利息	1)施設整備費等に係るサービス対価 ・施設整備費 ・開館準備費 2)維持管理運営費等 3)SPC 運営費等 4)その他財政負担 ・モニタリング費用 ・アドバイザー・弁護士費用 5)資金調達関連経費 ・起債元金 ・起債利息 ・割賦手数料
共通事項	1)事業期間は約 18 年間で想定 (設計・建設:約3年、維持管理・運営:約 15 年) 2)対象施設は八王子駅南口集いの拠点(みんなの公園、憩いライブラリ、交流スペース、歴史・郷土ミュージアムから構成される複合機能施設、敷地面積約 52,047 m ²) 3)割引率は 1.18%と想定 4)物価変動はインフレ率0.45%と想定	
資金調達に 関する事項	1)一般財源 2)市債 3)補助金	1)資本金 2)市中借入 3)市債 4)補助金
積算方法	概略の施設計画に基づき、同規模・同用途の他事例の実績等を勘案して設定	市が自ら実施する場合に比べて、一定割合の縮減が実現するものとして設定

(2)算定の結果

以上の前提条件により算定したところ、市が自ら事業を実施する場合と PFI 方式により実施する場合を比較した結果、PFI 方式で実施する場合には、市が自ら事業を実施する場合と比べて、8.85%程度の財政負担削減効果が認められました。

項目	金額(現在価値)
市が自ら事業を実施する場合の公共負担額	16,118百万円
PFI方式により実施する場合の公共負担額	14,691百万円
公共負担軽減額計	1,427百万円

※消費税込み