

八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業  
特定事業の選定

令和4年6月1日

八王子市



八王子市(以下「市」という。)は、八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業(以下「本事業」という。)について、「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。)」に準じて実施することとし、同法第5条第3項の規定により実施方針を策定し、令和3年12月8日に公表した。

このたび、PFI法第7条の規定に基づき、本事業を特定事業として選定したので、同法第11条第1項の規定に準じて、その客観的評価の結果を公表する。

## 1. 事業の概要

### (1) 事業名称

八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業

### (2) 公共施設等の名称及び種類

名称： 八王子駅南口集いの拠点  
種類： 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

### (3) 公共施設等の管理者

八王子市長 石森 孝志

### (4) 事業目的

基本計画においては、現代社会において、自宅でも、学校・職場でもない、居心地の良い第三の居場所「サードプレイス」の重要性は、全国的に高まりを見せていることから、市の将来を見据え、新たなニーズである「サードプレイス」を提供することを集いの拠点の整備目的とした。

集いの拠点を、市民が自分たちの施設として気軽に利用してもらうことで、人と人のつながりが生まれ、サードプレイスが実現し、そして、また訪れたいくなる、この好循環を生み出していくこととなり、長期的には、集いの拠点を利用することがライフスタイルとなったり、ここで得た学びや交流がまちへの愛着やシビックプライドを醸成したりすることによる、市民力・地域力の向上や将来の定住人口の維持も重要な整備目的として整理している。

本事業は、集いの拠点整備、維持管理及び運営を効果的・効率的に実施するとともに、民間事業者が有する資金調達能力、技術力、経営上のノウハウ及び創意工夫を最大限に活用することをすることを目的として、PFI方式により実施しようとするものである。

PFI方式の導入により、これまでにない新たな魅力を持った市の施設となる集いの拠点を中心として、市民との連携協働を進め、地域資源・周辺施設との連携協力による賑わいづくりやまちづくりに貢献していくことで、学び、交流、防災の3つの機能を備えた「サードプレイス」の実現を通して、将来にわたって魅力を維持することを本事業の目的とする。

### (5) 事業の内容

#### ① 施設概要

事業用地：東京都八王子市子安町三丁目及び緑町各地内  
敷地面積：約52,047㎡  
開館年度：令和8年度(2026年度)中(予定)

## ②事業方式

本事業は、PFI 法に基づき、PFI 事業者が本施設の設計及び建設を行い、市に施設の所有権を移転した後、本施設の維持管理及び運営業務を行う方式(BTO:Build-Transfer-Operate)とする。

## ③事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から供用開始 15 年後の事業期間終了日までとする。

ただし、事業期間中において施設の全部又は一部を廃止することとした場合には、一定の準備期間を経たのち、施設の廃止と同時に当該施設の指定期間を終了する。

## ④事業の範囲

PFI 事業者が行う主な必須事業は、以下のとおり想定している。なお、具体的な業務の内容及び詳細については、募集要項公表時に示す。

### i 必須事業

対象施設の設計から維持管理・運営までの必要な事業を必須事業としており、具体的な要求水準については募集要項公表時に示す。なお、必須事業のうち本来事業は、八王子駅南口集いの拠点及び管理に関する条例(仮称)で定める本施設の事業に関する業務であり、附帯事業は、対象施設の運営について民間事業者等の提案やノウハウを活かして本来業務の効果を高める業務を想定している。なお、本事業における特定事業の構造等については、図1のとおりである。

PFI 事業者は、事業期間中、本事業に係る業務のうち、事業契約に委託禁止業務として定められた業務を除いて、市と事前に協議を行った上で、第三者に委託し又は請け負わせることができる。

本事業に係る業務を行う上でPFI事業者が遵守すべき制限・手続を含め、詳細な実施条件については、募集要項公表時に公表予定の業務要求水準書、事業契約書(案)を含む募集要項等において定める。

### ア 統括マネジメント業務

- (ア)開館前業務
- (イ)開館後業務
- (ウ)ブランディング業務
- (エ)セルフモニタリングの実施
- (オ)PDCA サイクルの実施
- (カ)施設を支える方々とのネットワーク構築業務

### イ 設計・建設業務

- (ア)共通業務
- (イ)設計業務(木造舞台の設計業務のうち募集要項公表時の業務要求水準書において示す部分を除く。)
- (ウ)建設業務
- (エ)工事監理業務(木造舞台の工事監理業務のうち募集要項公表時の業務要求水準書において示す部分を除く。)

### ウ 開館準備業務(市と協同して実施)

#### 【共通】

- (ア)開館までの施設の維持管理業務

- (イ)開館準備期間における警備業務
- (ウ)ブランディング業務
- (エ)開館前の広報業務
- (オ)開館前の集客業務
- (カ)開館前のイベント等の開催準備業務
- (キ)施設を支える方々とのネットワーク構築業務
- (ク)機運醸成のためのワークショップ等市民支援業務
- (ケ)従業者の講習及び研修業務

**【みんなの公園】**

- (コ)開館までの施設の維持管理業務
- (サ)開館準備期間における草刈業務
- (シ)ブランディング業務
- (ス)開館前の広報業務
- (セ)開館前の集客業務
- (ソ)開館前のイベント等の開催準備業務

**【憩いライブラリ及び交流スペース】**

- (タ)開館までの施設の維持管理業務
- (チ)備品等の設置業務
- (ツ)選書業務(開館後を含む)
- (テ)端末の配置等業務
- (ト)小展示等の開催準備業務(開館前)
- (ナ)利用者対応業務

**【歴史・郷土ミュージアム】**

- (ニ)開館までの施設の維持管理業務
- (ヌ)事務所及び収蔵品等の移転業務
- (ネ)開館前の広報業務
- (ノ)展示準備業務
- (ハ)施設を支える方々とのネットワーク構築業務

**エ 維持管理業務**

- (ア)共通業務
- (イ)定期点検等及び保守業務
- (ウ)運転・監視及び日常点検・保守業務
- (エ)修繕業務
- (オ)清掃業務
- (カ)環境衛生管理業務
- (キ)警備業務
- (ク)文書管理に関する業務
- (ケ)報告書等の作成業務

**オ 運営業務(市と協同して実施)**

**【共通】**

- (ア)利用者対応業務
- (イ)集客業務
- (ウ)イベント業務
- (エ)運営事務業務
- (オ)施設管理業務

**【みんなの公園】**

(カ)運営業務

(キ)集客業務

【憩いライブラリ及び交流スペース】

(ク)運営業務

(ケ)教育普及業務

(コ)地域連携業務(地域・学校・市民との連携・協力)

(サ)運営事務業務

(シ)集客業務

【歴史・郷土ミュージアム】

(ス)学芸業務(収集・保管)

(セ)学芸業務(調査・研究)

(ソ)学芸業務(展示・公開)

(タ)学芸業務(教育・普及)

(チ)情報発信業務(レファレンス・ガイド)

(ツ)情報発信業務(広報・利用促進活用)

(テ)集い・交流業務

(ト)運営事務業務

(ナ)施設管理業務

(ニ)車両管理業務

(ヌ)危機管理・リスクマネジメント業務

(ネ)機器調達・利用料支払業務

(ノ)製作業務

(ハ)販売業務

カ 附帯事業

(ア)館内サービスに関する業務

ii 任意事業

民間事業者は、必須事業以外にも、以下のような民間事業者等の提案や創意工夫が活かせるような事業を提案ができるものとする。本事業における特定事業の構造等については、図1のとおりである。

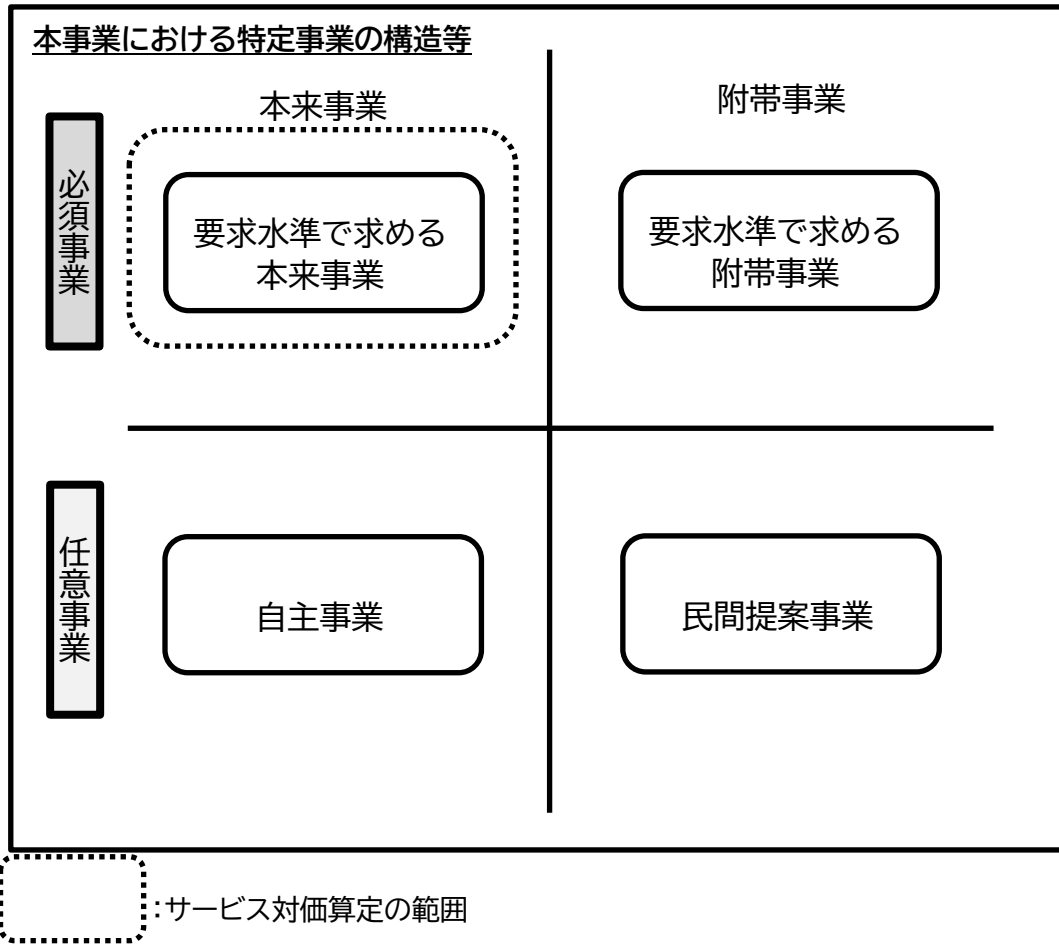
ア 自主事業

PFI 事業者が自らの裁量で実施する、対象施設の運営に資する事業。対象施設又は対象施設用地内において、事業に係る全ての費用を PFI 事業者自らの負担で行う独立採算による事業とし、学び・交流・集いの相乗効果を生むとともに集いの拠点全体をサードプレイスとすることへの寄与を目的として、関係法令を遵守し、対象施設の機能を阻害せず、公序良俗に反しない範囲で提案し、実施することができる。なお、自主事業のうち、行政財産を使用するものについては、市の許可を得て実施することができる。

イ 民間提案事業(附帯事業)

PFI 事業者が自らの裁量で実施する、対象施設の利用促進・魅力向上に資する事業。対象施設又は対象施設用地以外において、事業に係る全ての費用を PFI 事業者自らの負担で行う独立採算による事業とし、必須事業の適正な実施を妨げない範囲において実施することができる。なお、民間提案事業(附帯事業)のうち、行政財産を使用するものについては、市の許可を得て実施することができる。

図1 本事業における特定事業の構造等



## ⑤PFI事業者の収入

本事業におけるPFI事業者の収入は、以下のとおりである。なお、詳細については、募集要項等において示すこととする。

### ア 市からのサービス対価

市は、PFI事業者との間で締結する事業契約に従い、PFI事業者が提供したサービスの対価としてサービス購入料を支払う。なお、維持管理・運営業務の総費用から想定される見込収益を控除した金額がサービス対価の提案価格となる。また、市は、事業者が提供する本事業のサービスが市の要求水準を満たしていない場合に、サービス対価を減額するものとする。なお、本事業の事業契約では、PFI事業者において想定される利益が一定の割合を上回った場合、PFI事業者は市に一部を還元する条項を付す予定である。（詳細は募集要項公表時に示す。なお、募集要項には、事業費における施設整備費と維持管理・運営費の割合についても記載する予定である。）

サービス購入料の構成は以下のとおりである。

#### (ア)設計・建設業務の対価

本施設の設計・建設業務に要する費用及び市が分割して支払うことに伴う割賦利息等の合計額で、PFI事業者の提案金額を基に、市とPFI事業者との間で締結する事業契約において予め定める額を割賦方式により、市への本施設引渡し後、PFI事業者を支払う。なお、市は、建設業務の対価の一部に国及び東京都の補助金を活用することを想定しており、これらの収入の対象となる額(補助対象額)においては、施設引渡し時に一括してPFI事業者を支払うことを予定している。

#### (イ)開館準備業務の対価

本施設の開館準備業務に要する費用で、PFI事業者の提案金額を基に、市とPFI事業者との間で締結する事業契約において予め定める額であり、本施設の供用開始後に一括してPFI事業者を支払う。

#### (ウ)維持管理及び運営業務の対価

本施設の維持管理及び運営業務に要する費用で、PFI事業者の提案金額を基に、市とPFI事業者との間で締結する事業契約において予め定める額であり、市への本施設引渡し後、事業期間終了までの間、各年度において四半期ごとに支払うことを想定している。

### イ 利用者等から得る収入

市は、PFI事業者を本施設の指定管理者に指定し、地方自治法第244の2第8項に定める利用料金は、PFI事業者の収入とすることを想定している。そのため、(ア)～(ク)の利用料金については、地方自治法第244条の2第9項の規定により、市の承認を得て指定管理者が定めることを想定している。

(ア)貸室、有料自習スペース及び大屋根広場の利用料

(イ)駐車場利用者からの利用料

(ウ)ミュージアムの常設展、特別展及び企画展の入館料

(エ)屋外でのプロムナード等における行為許可を受けた物販や飲食販売での事業収入

(オ)ミュージアムショップ、飲食施設の事業収入

(カ)市がPFI事業者に販売を委託する図録、所蔵資料に係る商品等に係る販売手数料

(キ)複写サービスに係る収入

(ク)任意事業における自主事業及び民間提案事業の実施により生じる全ての収入



※今後、市が制定する八王子駅南口集いの拠点及び管理に関する条例(仮称)の減免規定に基づき、一部の利用者を減免対象とすることを想定している。なお、減免対象に伴う負担は指定管理者たるPFI事業者が負うものとし、市から補填は行わない。

※PFI事業者の利益((カ)を除く。)が、自ら想定した利益水準を超過した場合、超過額合計額に一定の割合(還元率)を乗じた金額を市に納付することを想定している。

## 2. 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の評価

### (1) 評価方法

本事業をPFI方式により実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合又は市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待でき、効率的かつ効果的に実施できることを選定の基準とし、次のとおり評価を行った。

- ① 定量的評価(事業期間を通じた市の財政負担額の評価)
- ② 定性的評価(公共サービスの水準等の評価)
- ③ 上記による総合的評価

なお、市の財政負担見込額の算定にあたっては、民間事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行った。

### (2) 定量的評価

#### ① 市の財政負担額算定の前提条件

本事業を市が自ら実施する場合及び PFI 方式により実施する場合の財政負担額の算定にあたり、設定した主な前提条件は、次のとおりである。

なお、これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではない。

項目	市が自ら実施する場合	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 ・その他 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 ・その他 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 年間と想定(設計・建設:約3年、維持管理・運営:約 15 年) 2) 割引率は 1.18%と想定 3) 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 評価結果

上記前提条件に基づく市の財政負担額について、市が自ら実施する場合と 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、市が自ら実施する場合と比べて、6.69%程度の財政負担削減効果が認められた。

項目	値
①市が自ら実施する場合(現在価値ベース)	16,242 百万円
②PFI 方式により実施する場合(現在価値ベース)	15,155 百万円
③VFM(金額)	1,087 百万円
④VFM(割合)	6.69%

### (3)定性的評価

本事業を PFI 方式により実施することにより、以下に示すような定性的効果が見込まれる。

#### ①利用者におけるメリット

##### ア 利用者のニーズに応えることのできる施設運営の実現

本事業をPFI方式により実施することにより、民間事業者が有する専門的な知識や運営ノウハウを活用することができ、市が自ら実施した場合よりも利用者のニーズを反映したきめ細かいサービスの提供が期待できる。

また、任意事業を民間事業者の業務とすることにより、必須事業との相乗効果で施設の利用を高める効果が期待できるほか、市が直営で実施することが難しい事業を展開することで幅広くニーズに応え得る。さらには、市の想定を上回る方法により、利用者の利便性を向上させることなども期待できる。

##### イ 社会環境の変化等への迅速かつ柔軟な対応

社会環境の変化等があった際、市が自ら実施する場合は、さまざまな手続に時日を要するのに対し、本事業をPFI方式により実施することにより、民間事業者による迅速かつ柔軟な対応が期待できる。

#### ②市におけるメリット

##### ア 効率的な設計・建設・維持管理・運営の実施

本事業をPFI方式により実施することにより、市は設計・建設、維持管理・運営を一括して民間事業者に発注するため、それぞれ分割して発注する場合と比較して、実際の維持管理・運営方針に即した施設整備が可能であり、事業期間を通じて効率的かつ効果的な事業の実施が期待できる。

##### イ 財政支出の平準化

本事業をPFI事業として実施する場合、施設費及び維持管理・運営費等必要な費用を、維持管理・運営期間を通じて均等化し、サービスの対価として毎年一定額を支払うことから、事業期間中の財政支出を平準化することが可能になる。

##### ウ リスク分担の明確化による安定した事業運営

計画段階においてあらかじめリスクを想定し、その責任分担を市及び民間事業者との間で適切に分担し明確化することにより、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能になり、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

##### エ 事業効果の発揮

包括的に業務を委託することにより、民間の提案余地の幅が広く、収益施設を含めた複合機能施設を整備する本事業では、PFI事業として実施する場合の効果を更に向上させることが期待できる。

#### (4)総合評価

本事業を PFI 方式により実施することにより、市が自ら実施する場合に比べ、事業期間を通じた市の財政負担額を 6.69%程度の縮減を期待することができるとともに、公共サービスの水準の向上等も期待することができる。

このため、本事業を特定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 条の規定に基づき特定事業として選定する。