

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 条の規定に準じて、「大野城市高架下等整備・運営事業」を特定事業として選定したので、同法第 11 条の規定に準じて、特定事業の選定における評価結果を公表する。

令和 5 年 7 月 7 日

大野城市長 井本 宗司

大野城市高架下等整備・運営事業に係る特定事業の選定について（変更）

1. 事業名称

大野城市高架下等整備・運営事業

2. 公共施設等の管理者等

大野城市長 井本 宗司

3. 事業内容

募集要項等に定める手続きによって選定された特定事業者は、対象施設（※）において、本事業に係る次の各号に掲げる業務を実施する。

※対象施設：高架下広場・公園／高架下遊歩道／高架下駐輪場／高架下多目的施設
歩行者用シェルター／その他公共施設（駅前広場、駐車場 等）

- 1) 設計、建設業務
- 2) 開館・供用開始準備業務
- 3) 総括管理業務
- 4) 維持管理業務
- 5) 運営業務
- 6) にぎわい創出事業等実施業務（独立採算事業）
- 7) 付帯事業（民間収益事業等）

4. 事業方式

本事業は、特定事業者が対象施設の設計・建設・維持管理及び運営業務を一括して行い、対象施設の所有、資金調達に関しては市が行うDBO（Design Build Operate）方式により実施する。

なお、対象施設は、公の施設であることから、特定事業者のうち、対象施設の開館・供用開始準備業務及び総括管理業務、維持管理業務、運営業務、にぎわい創出事業等実施業務（独立採算事業）を行う企業を地方自治法第244条の2第3項の規定による指定管理者として指定する予定である。さらに、地方自治法第244条の2に定める利用料金制度を採用し、施設等の利用料金、事業収入は指定管理者の収入とする予定である。

また、指定管理者は、事業目的に沿った事業対象地全体の活用にあ資する民間事業を、対象施設の一部を活用して付帯事業として行うものとする。なお、市は、付帯事業の実施に対して、行政財産の使用許可を行う。

5. 事業期間

事業期間は、特定事業契約締結の日から、令和24年3月31日までの期間とする。

項目	期間
① 基本契約、設計施工一括契約の締結	令和6年3月
② 設計、建設期間及び開館・供用開始準備期間	令和6年3月～令和9年3月
③ 指定管理者の指定	令和8年3月
④ 対象施設の供用開始	令和9年4月1日
⑤ 維持管理・運営期間	令和9年4月1日から令和24年3月31日
⑥ 事業完了	令和24年3月31日

6. 公共施設等の立地条件及び規模

(1) 立地に関する事項

事業対象地は、西鉄天神大牟田線連続立体交差事業区間のうち、大野城市域の約 2.8 km の高架下等に設置する施設等を業務範囲とする（図 1 参照）。

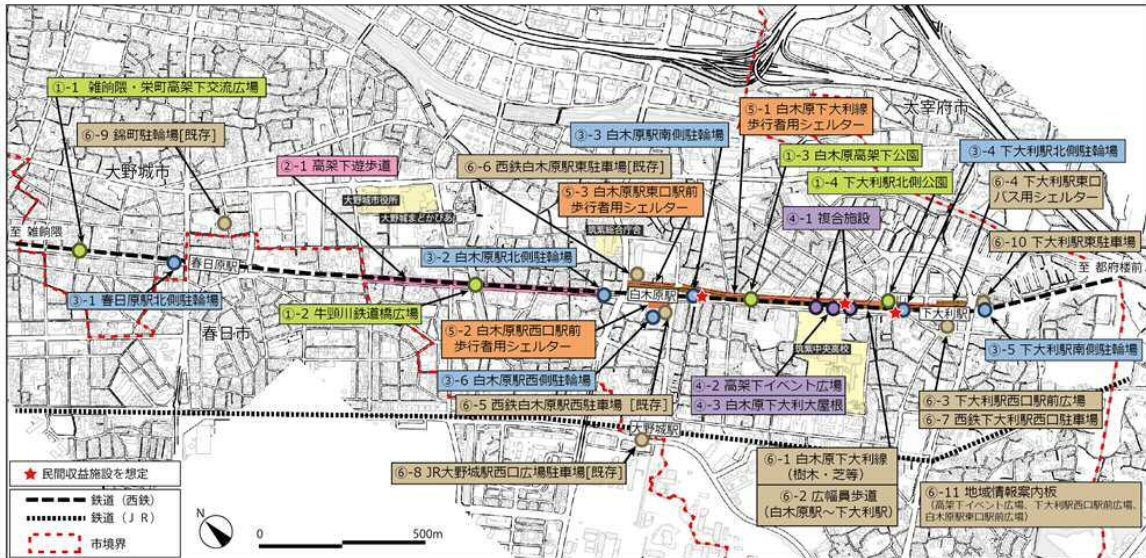


図 1 対象施設位置図

(2) 施設に関する事項

表 1 対象施設一覧

施設名	規模等
① 高架下広場・公園	
①-1 雑餉隈・栄町高架下交流広場	898 m ² 程度
①-2 牛頸川鉄道橋広場	380 m ² 程度 (トイレ有)
①-3 白木原高架下公園	524 m ² 程度
①-4 下大利駅北側公園	1,500 m ² 程度 (都市計画法及び都市公園法に基づく公園)
② 高架下遊歩道	
②-1 高架下遊歩道	L=658m 2,491 m ² 程度
③ 高架下駐輪場	
③-1 春日原駅北側駐輪場	立体駐輪場 (2階建て)、1階通路有、敷地面積 738 m ² 程度 自転車 300 台程度 (うち、おもいやりスペース 20 台程度)
③-2 白木原駅北側駐輪場	立体駐輪場 (2階建て)、1階通路有、敷地面積 448 m ² 程度 自転車 230 台程度 (うち、おもいやりスペース 10 台程度)
③-3 白木原駅南側駐輪場	立体駐輪場 (2階建て)、敷地面積 706 m ² 程度 自転車 445 台程度 (うち、おもいやりスペース 30 台程度) 1階事業用スペース 405 m ² 程度
③-4 下大利駅北側駐輪場	立体駐輪場 (2階建て)、敷地面積 723 m ² 程度 自転車 300 台程度 (うち、おもいやりスペース 30 台程度)、バイク 30 台程度 1階事業用スペース 166 m ² 程度
③-5 下大利駅南側駐輪場	平面駐輪場、敷地面積 1,946 m ² 程度 自転車 420 台程度 (うち、おもいやりスペース 20 台程度)、バイク 160 台程度
③-6 白木原駅西側駐輪場	平面駐輪場、敷地面積 227 m ² 程度、屋根 (シェルター) 有 自転車 25 台程度、バイク 45 台程度
④ 高架下多目的施設 (交流広場及び大屋根を備えた複合型交流施設)	
④-1 複合施設	2 棟 2 階建て 合計延床面積 1,000 m ² 程度
④-2 高架下イベント広場	479 m ² 程度
④-3 白木原下大利間大屋根	1,160 m ² 程度
⑤ 歩行者用シェルター	
⑤-1 白木原下大利線 歩行者用シェルター	L=678m程度 W=2.5m程度
⑤-2 白木原駅西口駅前 歩行者用シェルター	L=32m程度 W=2.5m程度、エントランスシェルター76 m ² 程度
⑤-3 白木原駅東口駅前 歩行者用シェルター	L=129m 程度 W=2.5m 程度、エントランスシェルター53 m ² 程度
⑥ その他公共施設	
⑥-1 白木原下大利線 (樹木・芝等)	L=1,000m程度 樹木 (高木・中木) 120 本、地被類 1,400 m ² 、芝 452 m ²
⑥-2 広幅員歩道 (白木原駅～下大利駅)	L=1,000m程度 W=14m程度、ゴムチップ広場 2,361 m ² 、植生用ブロック 86 m ² 、ヤマジロマウンド 700m、ドルイベンチ 30.7m、ベンチ (テーパーライト含む) 22 基、広場ウッドデッキ 1 基 (仮設ステージテント含む) ウッドデッキ (テーパーライト含む) 1 基、サークルベンチ 7 基、車道照明 2 基、歩道照明 3 基、広場照明 21 基、植栽照明 64 基、手洗い 6 箇所、電源 7 箇所
⑥-3 下大利駅西口駅前広場	2,700 m ² (うち広場部 1610 m ²)、シェルター279 m ² 、ウッドデッキ (仮設ステージテント含む) 1 基、サークルベンチ 1 基、車道照明 4 基、歩道照明 3 基、植栽照明 5 基、手洗い 1 箇所、電源 2 箇所、樹木 (高木・中木) 5 本、地被類 18 m ² 、階段 1 箇所、時計 1 基
⑥-4 下大利駅東口 バス用シェルター	641 m ² 程度
⑥-5 西鉄白木原駅西駐車場 [既存]	13 台 (うち、身体障がい者用駐車場 2 台)
⑥-6 西鉄白木原駅東駐車場 [既存]	5 台
⑥-7 西鉄下大利駅西口駐車場	4 台
⑥-8 JR 大野城駅西口広場駐車場 [既存]	10 台 (うち、身体障がい者用駐車場 2 台)
⑥-9 錦町駐輪場 [既存]	立体駐輪場 (2階建て)、鉄骨造・1995 年竣工 敷地面積 670 m ² 程度、延床面積 846 m ² 程度、建築面積 433 m ² 程度 自転車 370 台程度、バイク 40 台程度 ベルトコンベア有
⑥-10 下大利駅東駐輪場	平面駐輪場、敷地面積 1,400 m ² 程度、屋根 (シェルター) 有 自転車 680 台程度
⑥-11 地域情報案内板	デジタルサイネージ: 3 基 (高架下イベント広場、下大利駅西口駅前広場、白木原駅東口駅前広場 (広幅員歩道))

※ 「⑥-1」、「⑥-4」、「⑥-7」、「⑥-10」は、今後、市で別途実施設計を行う予定であり、規模等は現時点での想定を示す。

7. 本事業の実施に要する費用

本事業は、サービス対価と施設の利用料金収入及び指定事業・自主事業・地域情報案内板からの収入・付帯事業からの収入（以下「利用料金収入等」という。）により事業を実施するものとし、特定事業者が本事業の実施に要する費用から、利用料金収入等を差し引いた額を、特定事業契約に基づき、市がサービス対価として、事業期間にわたり特定事業者を支払うこととする。

8. 本事業をDBO方式で実施することの定量的評価

本事業を市が直接実施する場合の財政負担見込額とDBO方式で実施する場合の財政負担見込額の比較を行うにあたって、その前提条件を「別紙 定量的評価の前提条件」のとおり設定した。

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、実際の応募者の提案内容を制約するものではない。

上記の前提条件のもとで、市が直接実施する場合とDBO方式で実施する場合の公的財政負担の見込額を比較すると、DBO方式で実施する場合は、市が直接実施する場合に比べて、現在価値換算後、「6.7%」のVFMの向上が見込まれる結果となった。

9. 本事業をDBO方式で実施することの定性的評価

本事業をDBO方式により実施する場合には、次のような定性的効果が期待される。

- 施設的设计・建設、開館・供用開始準備、総括管理・維持管理及び運営業務を一括して性能発注することにより、特定事業者の経営能力、技術力、経験等が十分に発揮され、効果的かつ効率的な事業実施が可能となる。
- 要求水準書に基づく、定期的なモニタリングを実施することにより、安定的・継続的なサービス水準の確保を図ることができる。
- リスク分担において、リスクを最もよく管理できる者が当該リスクを適切に分担するという考えに基づき、事業開始前から官民のリスク分担を明確にすることにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られる。
- 対象施設の一部を利用したにぎわい創出事業等や付帯事業（民間収益事業等）の実施により、公共サービスの利用者増大や、事業対象地のにぎわいや回遊性を創出し、事業対象地を含む中心市街地の活性化が期待できる。

10. 本事業をDBO方式で実施することの総合的評価

本事業をDBO方式で実施することにより、定量的効果及び定性的効果を期待できることから、本事業をDBO方式で実施することが適当であると認め、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

算出方法等前提条件		
項目	市が直接実施する場合	DBO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 設計業務費 ② 建設業務費 ③ 開館・供用開始準備業務費 ④ 総括管理業務費 ⑤ 維持管理業務費 ⑥ 運営業務費 ⑦ 資金調達に係る費用 ⑧ その他 	<ul style="list-style-type: none"> ① サービス対価 <ul style="list-style-type: none"> • 設計業務費 • 建設業務費 • 開館・供用開始準備業務費 • 総括管理業務費 • 維持管理業務費 • 運営業務費 • 資金調達に係る費用 • その他 ② 間接コスト <ul style="list-style-type: none"> • アドバイザリー業務委託費 • その他
共通の条件	<ul style="list-style-type: none"> ① 事業期間 : 18年 (設計・建設期間: 3年間、維持管理・運営期間: 15年間) ② 割引率 : 2.6% ③ 物価上昇率 : 考慮していない ④ リスク調整値: 考慮していない 	
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 国庫支出金 	<ul style="list-style-type: none"> ① 一般財源 ② 地方債 ③ 国庫支出金
積算方法	既存施設の実績及び類似施設の実績等を元に算出	DBO方式(指定管理者制度)で実施することを前提とした民活手法事例の実績等を元に算出。