

【(仮称)古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業】

（仮称）古河市新公会堂整備・運営事業

特定事業の選定

令和8年8月20日

古 河 市

「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、（仮称）古河市新公会堂整備・運営事業（以下「（仮称）古河市新公会堂事業」という。）を特定事業として選定したので、PFI 法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果を公表する。

令和 8 年 8 月 20 日

古河市長 針谷 力

目 次

第 1 事業概要	1
1 事業内容に関する事項	1
2 事業目的	1
3 事業方式	1
4 施設の位置づけ	1
5 事業期間	2
6 事業範囲	2
7 公共施設等の概要	4
第 2 事業の評価	6
1 評価方法	6
2 定量的評価	6
3 定性的評価	9
4 総合評価	9

第1 事業概要

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

(仮称) 古河市新公会堂整備・運営事業

(2) 公共施設等の管理者等の名称

古河市長 針谷 力

2 事業目的

(仮称) 古河市新公会堂事業は、古河市大堤地区を対象として、文化・産業・商業が連携する広域的な交流拠点として整備することにより、市内外から人を呼び込み、消費を促し、地域経済の好循環を生み出すことを目的とする「(仮称) 古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業」の一環として実施するものである。

(仮称) 古河市新公会堂事業は、平成 17 年 9 月の 1 市 2 町による合併時に策定された新市建設計画に盛り込まれた「拠点となる総合的な文化施設の整備」として、(仮称) 古河市新公会堂を整備・維持管理・運営等するものである。(仮称) 古河市新公会堂事業は、(仮称) 古河市新公会堂の整備・維持管理・運営等について、事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の創意工夫を活用することにより、財政負担の縮減及び公共サービス水準の向上により、市のさらなる発展を図ることを目的とする。

(仮称) 古河市新公会堂事業を進めるに当たっては、「だれもが気軽に文化芸術を体感し、表現できる空間と、次世代への機会の創出」を目指す姿とし、市民が日常的に本格的な文化芸術に触れられる機会を創り、市民の「居場所」「よりどころ」となることに加え、次世代に向けた文化芸術の「育成拠点」となることを期待する。

3 事業方式

(仮称) 古河市新公会堂事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、事業者は(仮称) 古河市新公会堂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。

なお、市は(仮称) 古河市新公会堂の維持管理業務及び運営業務を実施する企業を指定管理者に指定する。SPC を設立する場合は SPC を、SPC を設立せず維持管理業務及び運営業務を単独企業で実施する場合はその企業を、SPC を設立せず維持管理業務及び運営業務を複数企業で実施する場合は企業グループの全体若しくは一部企業で組成した共同企業体 (JV) を指定管理者に指定する。

4 施設の位置づけ

整備する(仮称) 古河市新公会堂については、「地方自治法」(昭和 22 年法律第 67 号) 第 244 条に基づく「公の施設」として設置する。

5 事業期間

事業期間は、事業契約締結日から令和30年3月末日までとする。

設計・建設期間	事業契約締結日～令和14年11月末※ ※事業者の提案により終了時期の変更可能
開業準備期間	令和14年12月※～令和15年3月※ ※事業者の提案により開始・終了時期の変更可能
維持管理・運営期間	令和15年3月※～令和30年3月末 ※事業者の提案により開始時期の前倒し可能

6 事業範囲

事業者が行う業務範囲は次のとおりである。

(1) 統括管理業務

- ア 統括マネジメント業務
- イ 市との調整等の実施
- ウ 各種関係手続における市及び民間提案施設整備・運営事業における事業者への協力
- エ 構成企業の再選定等
- オ 事業継続リスクへの対応
- カ その他必要な業務

(2) 設計業務

- ア 事前調査業務
- イ 設計業務
- ウ 各種申請等業務

(3) 建設業務

- ア 建設工事業務
- イ 備品調達設置業務
- ウ 各種申請等業務
- エ 施設引渡業務

(4) 工事監理業務

(5) 開業準備業務

- ア 開業に向けた準備業務
- イ 供用開始前の利用受付業務
- ウ 広報活動業務
- エ 開館式典及び開館記念事業の実施

オ 開業準備期間中の維持管理業務

(6) 維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 舞台設備保守管理業務
- エ 備品等保守管理業務
- オ 外構等保守管理業務
- カ 植栽維持管理業務
- キ 修繕・更新業務
- ク 清掃・環境衛生管理業務
- ケ 保安警備業務
- コ 事業終了時の引渡業務

(7) 運營業務

- ア 自主文化事業企画運營業務
- イ 貸館業務
- ウ 広報・情報発信業務
- エ 駐車場運營業務
- オ 災害時初動対応業務
- カ その他施設運營業務

(8) 飲食提供事業

(9) 民間収益事業（任意）

7 公共施設等の概要

(1) 立地条件（（仮称）古河市新公会堂事業の事業用地）

所在地	古河市大堤
敷地面積	未来産業用地開発事業（大堤地区）土地利用調整予定区域のうち 2.7ha～3.0ha
用途地域	市街化調整区域（全域）（地区計画決定予定）
建蔽率・ 容積率 （仮）	・指定建蔽率 60% ・指定容積率 200% ※今後、県との協議により変更となる可能性がある。
浸水	思川：3.0m～5.0m 未満 利根川・渡良瀬川：5.0m～10.0m 未満
備考	・ほぼ全域が農地であるが、地域未来投資促進法の農地転用等の配慮を受けることにより農用地区域の除外、農地転用を行うこととなる。

(2) （仮称）古河市新公会堂の施設概要

施設名称	（仮称）古河市新公会堂
主な施設内容	大ホール、小ホール、創造支援部門（スタジオ）、共用部門（エントランスホール、飲食提供機能、託児コーナー、情報スペース・学習スペース・アーカイブコーナー兼展示スペース等） 管理部門（事務室、市民活動室等）
延べ面積	約 9,920 m ²
開館時間	午前 9 時から午後 10 時は開館するものとする 延長については事業者提案による
窓口業務	午前 9 時から午後 8 時までを原則とする 延長については事業者提案による
休館日	年末年始（12/29～1/3）及び毎週火曜日 ※事業者提案により変更協議も可能

(3) （仮称）古河市新公会堂の施設構成

（仮称）古河市新公会堂の構成は次のとおりである。

機能	主な諸室	想定面積
大ホール	・客席：1,300 席（固定席）以上 ・大ホール客席、ホワイエ、舞台、舞台裏、技術諸室、楽屋等	約 6,400 m ²
小ホール	・客席：300 席（移動式）以上 ・小ホール客席、舞台、舞台裏、技術諸室、楽屋等 ※ホワイエはエントランスホールとの共有とする ※大ホールのリハーサル室を兼ねるものとする	約 1,250 m ²

機能	主な諸室	想定面積
創造支援部門	・スタジオ5室	約130 m ²
共用部門	・エントランスホール、飲食提供機能、託児コーナー ※エントランスホールは、情報スペース、学習スペース、アーカイブコーナー兼展示スペースとしても活用できるものとする	約1,300 m ²
管理部門	・事務室、更衣室、倉庫、清掃員控室、市民活動室等	約300 m ²
その他	・空調機械室、電気室等	約540 m ²
外構等	・駐車場 ・駐輪場 等	

第2 事業の評価

1 評価方法

(1) 選定の基準

市は、(仮称)古河市新公会堂事業を市が自ら実施する従来型の事業として実施した場合と PFI 事業として実施した場合を比べ、(仮称)古河市新公会堂事業を PFI 事業として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 (VFM (Value for Money)) が期待できる場合、また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る場合に、PFI 法第7条に基づき (仮称)古河市新公会堂事業を特定事業に選定する。

(2) 定量的な評価

市が自ら従来型の事業として実施する場合の市の財政負担額と PFI 事業として実施する場合の市の財政負担額の総額を算出の上比較し、これを現在価値に換算し比較することで定量的な評価を行った。

(3) 定性的な評価

(仮称)古河市新公会堂事業を PFI 事業として実施する場合の定性的な評価を行った。

2 定量的評価

(1) 定量的評価の前提条件

(仮称)古河市新公会堂事業において、市が自ら従来型の事業として実施する場合の市の財政負担額と PFI 事業として実施する場合の市の財政負担額との比較を行うに当たり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、VFM を算定する上で、市が独自に設定したものであり、公募における実際の応募者の提案内容を制約するものではなく、また実際の応募者の提案内容と一致するものでもない。

VFM 検討の前提条件		
項目	値	算出根拠
ア 割引率	1.76%	過去の長期国債利回りと GDP デフレーター推移を参考に設定。
イ 物価上昇率	考慮していない	物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。
ウ リスク調整値	考慮していない	定量化が困難なため、リスク調整費は考慮していない。

事業費等の算出方法			
項目	市が自ら実施する場合の費用の項目	PFI 事業として実施する場合の費用の項目	算出根拠
ア 利用者収入等の算出方法	・施設利用料金収入 ・自主文化事業収入	同左	○市が自ら実施する場合 ・同種類似施設の実績値等を参考に設定 ○PFI 事業として実施する場合 ・同種類似施設の実績値等を参考に設定
イ 施設整備業務に係る費用の算出方法	・設計費 ・建設費 ・備品調達費 ・工事監理費	・設計費 ・建設費 ・備品調達費 ・工事監理費 ・建中金利	○市が自ら実施する場合 ・同種類似施設の実績値等を参考に設定 ○PFI 事業として実施する場合 ・施設整備業務に係る費用、維持管理業務に係る費用（修繕・更新費相当）は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 ・上記以外については、同種類似施設の実績値等を参考に設定
ウ 開業準備業務に係る費用の算出方法	・開業準備費	同左	
エ 維持管理業務に係る費用の算出方法	・修繕・更新費 ・委託費	同左	
オ 運営業務に係る費用の算出方法	・人件費 ・光熱水費 ・委託費	同左	
カ 資金調達に係る費用の算出方法	・起債 ・基金 ・一般財源	・起債 ・基金 ・銀行借入等 ・交付税措置	○市が自ら実施する場合 ・市が起債及び一般財源で資金調達を行うものとして設定 ○PFI 事業として実施する場合 ・事業者が市からの一時支払金に加え、銀行借入等で資金調達を行うものとして設定 ・交付税措置を設定
キ その他の費用	・起債利息	・起債利息 ・銀行借入利息 ・公租公課 ・アドバイザー費等	○PFI 事業として実施する場合 ・銀行借入利息、公租公課・事業者利益及び PFI 事業実施に係るアドバイザー費等を設定

(2) 算出方法及び評価結果

上記の前提条件を基に、市が自ら実施する場合の市の財政負担額と PFI 事業として実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、比較した。

本事業を市が自ら実施する場合の財政負担額を 100%とした場合に、PFI 事業として実施する場合は 77.98%となり、22.02%の財政負担額の縮減が期待できる。

市が自ら実施する場合	PFI 事業として実施する場合
100%	77.98%

3 定性的評価

本事業を PFI 事業として実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 利用者ニーズに対応した文化施設の実現

本事業を PFI 事業として事業者任せ、事業者が有する文化施設に関する専門的な知識や運営ノウハウを活用することにより、利用者ニーズ等に対応したきめ細かいサービスの提供ができ、市が（仮称）古河市新公会堂基本構想・基本計画において掲げる「（仮称）古河市新公会堂の目指す方向性と役割」の具現化が期待できる。

(2) 効果的・効率的な施設整備・維持管理・運営の実施

事業者に一括して性能発注することにより、施設整備、維持管理、運営の各業務を各々分割して発注する場合に比べ、供用開始後の維持管理・運営方針に即した効果的かつ効率的な施設整備が可能になり、施設の利便性や機能性の向上が期待できる。

また、長期的な視点で維持管理・運営が実施されることによるライフサイクルコストの縮減等、民間事業者による各業務を通じた包括的な創意工夫の発揮が期待でき、より効率的かつ機能的な維持管理・運営の実現が期待できる。

(3) 事業期間にわたるサービスの水準の確保

長期的かつ包括的に発注することで、社会環境の変化や多様化する利用者ニーズへの迅速かつ柔軟な対応、複数年にわたる業務改善効果による継続的なサービス水準の向上が期待できる。

(4) リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

事業開始前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。それにより、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。

4 総合評価

（仮称）古河市新公会堂事業を PFI 事業として実施することにより、市が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額について 22.02%の縮減が期待できるとともに、公共サービスの水準の向上等の定性的効果も期待することができる。

以上により、（仮称）古河市新公会堂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、PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。