

特定事業(市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等 並びに保育所整備 P F I 事業)の選定について

市川市(以下「市」という。)は、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「P F I 法」という。)第6条の規定に基づき、市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備 P F I 事業(以下「本事業」という。)を、特定事業として選定したので、P F I 法第8条の規定により、特定事業の選定に係わる客観的な評価の結果を公表します。

平成 1 4 年 7 月 4 日

市川市長 千葉光行

記

1 本事業の内容

(1) 事業名

市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備 P F I 事業

(2) 対象となる公共施設等

ア 名称

市川市立第七中学校
(仮称)市川市行徳公会堂
(仮称)行徳保育所

イ 立地場所

市川市末広 1 丁目 1 番 9

ウ 施設の位置づけ

中学校：市川市の市域内に立地する義務教育施設として位置づける。
公会堂：市川市の市域内に立地する社会教育施設として位置づける。
保育所：市川市の市域内に立地する児童福祉施設として位置づける。

(3) 公共施設等の管理者等の名称

市川市長 千葉光行

(4) 事業の目的

市では、生徒の教育環境を良好に保つため、昭和38年建設の市川市立第七中学校A棟を、安全性の高い耐震性に優れた校舎に建替え、同時に調理環境向上を目的に給食室の建替えを行うことにした。

そして建替えによる余裕容積を活かしてその敷地に公会堂、保育所、ケアハウス、デイサービスセンターを併せて整備し、地域コミュニティの拠点とすることにより、中学校の教育環境上の相乗効果を期待するものである。

公会堂は、行徳地区の市民からのニーズが高く、同地域に不足している集会施設として整備が望まれているものである。さらに、行徳地区は市内でも待機児童が多い地域であることから、この解消のために保育所も併せて整備するものである。

本事業は、市立第七中学校において、新時代の教育に対応できる中学校づくりを基本とし、各教室を有機的に結びつけ、多岐にわたる学習活動や学習形態に対応すること、生涯学習施設として地域に開放することを目指す。また、保育所は少子高齢化、核家族化が進む地域にあって多世代が生活し交流する拠点として整備し、今は忘れかけられている「ふれあい・交流」を、新しい発想のもと、新しい組み合わせと運営の創意工夫により創造することを目指す。

これらの目的を達成するため、市川市立第七中学校校舎建設等事業を実施し、そのうち本事業は、中学校・給食室の建替えと公会堂・保育所の新設を対象とする。施設整備にあたっては、既存体育館の解体とテニスコートの移設・整備、屋外運動場の整備、駐車場の整備等を施設の一部として整備する。

(5) 施設の概要

本事業の対象施設は、市川市末広1丁目1番9の市川市立第七中学校(敷地面積: 23,518 m²)の校舎のうちA棟並びに給食室を建替え、余裕容積を有効活用して公会堂、保育所、ケアハウス、デイサービスセンターを1棟の建物で複合施設を合築して整備する市川市立第七中学校校舎建設等事業を実施することとした。整備に際しては2つの事業部分に区切り、それぞれPFI手法を活用して施設整備及び維持管理並びに運営を行う事業とした。

このうち本事業は中学校校舎、給食室を建替え、余裕容積を活用して公会堂と保育所からなる複合施設を合築で整備する事業である(以下「本事業」という。)

施設	諸室等並びに数量
中学校 新設校舎A棟	普通教室8室、特殊学級2室、資料室2室、学習情報センター、ランチルーム、ワークスペース、家庭科室、美術室、等々 管理諸室
給食室	26学級、900食/日 ドライシステム対応
公会堂	着席定員750名から800名目標、ステージ/舞台設備あり、160

	人～200人程度収容可能な会議室（3分割利用対応）
保育所	定員60名認可保育所
駐車場	中学校7台、保育所4台、ケアハウス3台、デイサービスセンター3台（付置義務駐車場）
駐輪場	中学校20台、公会堂100台、保育所6台、ケアハウス10台
その他外構施設	中学校正門及び生徒入口、各施設エントランス、防火水槽、ゴミ集積所、植栽等々

（6）事業に必要とされる関連法令等

民間事業者は、本事業において企画・設計、施工、維持管理を行うにあたって、必要とされる関連法令等を遵守することとする。

関連する法令等は下記のとおりである。

- （ア）学校教育法（昭和22年法律第26号）
- （イ）学校給食法（昭和29年法律第160号）
- （ウ）社会福祉法（昭和26年法律第45号）
- （エ）児童福祉法（昭和22年法律第164号）
- （オ）地方自治法（昭和22年法律第67号）
- （カ）都市計画法（昭和43年法律第100号）
- （キ）建築基準法（昭和25年法律第201号）
- （ク）その他関係法令等

（7）事業の範囲

ア 施設の設計、建設

PFI事業全体に係わる企画・設計及びその関連業務

新たな施設の企画・設計・建設業務（什器備品の整備を含む。）

既存施設の設計・建設・改修業務（仮設を含む。）

解体・撤去等業務（但し、一部は市が平成14年度に行う。）

工事監理業務

周辺影響調査

電波障害対策

開発許可、建築確認等の手続業務及び関連業務

イ 施設等の所有権移転業務

事業者は、各施設の竣工後平成17年1月に、施設及び設備等の所有権を市に移転する。

ウ 施設の維持管理保守業務

建物保守管理（機能維持のための日常修繕を含む。）

設備保守管理（機能維持のための日常修繕を含む。但し、情報機器等に関

する業務は市が行い本事業の対象外とする。)
 外構施設等保守管理業務(植栽処理を含む。)
 清掃業務
 保安警備業務(機械警備とする。)
 環境衛生管理業務

(8) 事業日程

平成14年7月	特定事業の選定・公表、募集要項の公表
平成14年9月末	提案書等の受付
平成14年10月中～下旬	審査結果通知・公表、優先交渉権者の決定・公表
平成14年11月	基本協定の締結
平成15年2月	仮特定事業契約の締結
平成15年2月	契約議案の議会への提出・承認
平成15年3月	特定事業契約締結
平成15年3月から 平成16年12月まで	施設の設計及び建設 (中学校校舎及び給食室の部分については平成16年9月より授業が可能となるよう工事を完了し、仮使用の手続きを終了させること。)
平成16年9月	中学校・給食室の供用開始
平成17年1月	施設の所有権移転
平成17年1月	公会堂の供用開始
平成17年4月	保育所の供用開始
平成16年9月から 平成32年3月まで	施設の維持管理保守

(9) 事業方式

本事業の事業方式は、B T O (Build-Transfer-Operate)方式とする。

本事業を実施する事業者(以下「事業者」という。)は、事業の実施に必要な資金の確保を自ら行なった上で、市の要求水準を満たす義務教育施設、公会堂、保育所施設等の設計及び建設等を行う。竣工後は、市が建物を所有し、事業者が建物・設備等の維持管理業務(保育所の運營業務を除く。)を実施する。

事業者は、保育所施設の企画・設計等を行うに際して、保育所を運営する資格及び実績のある保育所運營業務者の助言を受けることを義務づける。

【市と事業者との役割分担】

PFI事業名	市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等 並びに保育所整備PFI事業			
対象施設	中学校校舎	給食室	公会堂	保育所
設計・建設	事業者			
建設資金調達	事業者			
所有	市川市	市川市	市川市	市川市
事業者への 施設整備費支払	分割（一部一括を含む）			一括
運営	市川市	市川市	市川市	PFI事業 の対象外 （市は、保育所施設 を保育所運営事業者 に使用貸借する予 定）
市への賃借料支払	なし			
維持管理	事業者			
契約	特定事業契約 （施設整備契約 / 維持管理契約）			

2 評価の内容

（１）評価方法

- ア 本事業を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が期待できること、又は市の財政負担が同一の水準にある場合においては公共サービス水準の向上が期待できることを特定事業の選定基準とした。
- イ 市の財政負担額の見込額の算定にあたっては、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。
- ウ 市の財政負担の算定に加え、本事業をPFI事業として実施する場合の、民間の施設整備並びに維持管理に対する提案に基づく事業による、本事業全体のサービス水準の向上等について定性的な評価を行った。

（２）市の財政負担額算定の前提条件

本事業を市が施設を整備し、維持管理業務を委託する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担額の算定を行うにあたり設定した主な前提条件は、次の表のとおりである。

	市が施設を整備し、維持管理業務を委託する場合 (公設公営、維持管理外部委託型を想定)	P F I 事業として実施する場合 (P F I 事業者が施設整備し、市に所有権移転後、維持管理業務を実施)
財政負担額の主な内訳	ア 支出 施設整備費用(企画・設計、建設費用) 地方債の償還額及び利息 維持管理保守費用(保育所を除く) 市側の設計人件費	ア 支出 施設整備費用 地方債の償還額及び利息 支払利息 維持管理保守費用(保育所を除く) 市 P F I 担当者人件費、アドバイザー費用 モニタリング費
共通の条件	ア 事業期間 施設整備期間 1年9ヵ月(企画・設計、建設) 維持管理期間 15年3ヵ月(中学校の仮使用期間を除く。) イ 現在価値への割引率 4%	
資金調達に関する事項	ア 一般財源 イ 補助金 ウ 地方債(償還年数15年、据置3年)	ア 出資金 イ 金融機関借入(返済期間15年) ウ 補助金 エ 地方債
設計費、建設費等に関する事項	本施設と同種の施設等の実績等を参考にして設定	市が直接整備する場合に比較して、民間事業者の創意工夫の積極的な活用等により一定比率の削減が可能として設定
維持管理保守に関する事項	本施設と同種の施設等の実績等を勘案して設定	市が維持管理を外部委託する場合に比較して、民間事業者の創意工夫の積極的な活用等により一定比率の削減が可能として設定

(3) 財政負担額の比較

上記(2)の前提条件に基づく財政負担額について、市が施設を整備し、維持管理業務を委託する場合と P F I 事業として実施する場合とを比較すると次の表のとおりである。施設整備費用と15年3ヵ月間の維持管理保守費用を合わせて総事業費とし、総事業費に対する削減効果を示す。市が施設を整備し、維持管理業務を委託する場合の総事業費(現在価値ベース)を100とした指標により比較している。

	市が施設を整備し、維持管理業務を委託する場合 (公設公営、維持管理外部委託型を想定)	P F I 事業として実施する場合 (P F I 事業者が施設整備し、市に所有権移転後、維持管理業務を実施)
リスク調整前	100	91
リスク調整後	100	89

注：リスク調整費は、定量的に把握できる範囲で算定し、民間事業者に事業を委託することにより、2%程度のリスクの移転が図られる。

(4) サービス水準の評価

本事業を P F I 事業として実施することにより、次に示すサービス水準の向上を期

待することができる

- ア 本事業における企画・設計、建設、維持管理保守に係わる業務を P F I 事業者に一括して委託することにより、施設等の効率的・機能的な業務推進が期待される。
- イ 保育所施設の企画・設計に、運営実績・ノウハウを有する保育所運営事業者の参画と助言を得て行うことにより、施設の利用者である幼児並びに保護者のニーズに適切に対応した良質なサービス提供を可能にする施設内容並びに保育サービスを提供されることが期待される。

3 評価の結果

本事業を P F I 法に基づく事業として実施することにより、市が直接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を総事業費（施設整備費と事業期間中の維持管理費の合計）で約 9 % 程度（リスク調整前）縮減することが期待できるとともに、複合施設を構成する一つひとつの施設整備において、事業者の業務ノウハウ・経験を活かし、維持管理の質的な向上が期待できる。

以上により、本事業を P F I 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、P F I 法第 6 条に基づく特定事業として選定する。