

市 川 市 提 出 資 料

民間資金等活用事業推進委員会第2回総合部会

平成16年1月27日

市川市複合施設PFIの課題等について

1 事業の経緯・概要

市川市（人口452千人（平成15年11月末））では、良好な教育環境を保つため、築後41年が経過し老朽化の著しい市立第七中学校校舎A棟を建て替えるとともに、給食室についても調理環境の充実を図るため建て替えを行うこととした。

一方、本市における保育所待機児童が496人（平成15年4月現在）にもものぼる中、特に第七中学校のある行徳地区は待機児童が多く（215人、同月現在）、その解消が求められているほか、市川市老人福祉計画においては行徳地区におけるケアハウス等の重点的整備も求められている状況にあった。

このため、市立中学校校舎の一部と給食室の建て替えを行うにあたり、建て替えによる余裕容積を活かして公会堂、保育所、ケアハウス及びデイサービスセンターも併せて整備し、地域コミュニティの拠点づくりを図ることにしたものであり、このコンセプトの実現をPFI手法による民間事業者の創意工夫に求めた。

2 PFI活用の目的

- ア 施設整備費の低減及び管理運営の効率化によるライフサイクルコストの縮減が図られること（特定事業選定段階；VFM9%（ケアハウス等整備事業を除く。））。
- イ 管理運営の質的な向上（＝サービス水準の向上）が図られることが期待できること。

3 複合施設を2つのPFIで行うことについて

市川市立第七中学校校舎建設等事業は、中学校、給食室、公会堂、保育所、ケアハウス及びデイサービスセンターの六つの施設を合築で1棟の複合施設に整備等する事業であり、整備に当たっては、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（以下、中学校校舎等整備PFI事業）、ケアハウス整備等PFI事業という二つのPFI事業で構成して行うこととした。

二つの事業に区分したのは、新型ケアハウスの整備に際しては「PFI導入マニュアル」が既に策定されていたことと固有の認可基準や補助金制度の制約があったこと、事業の特性に応じて各々のノウハウ・経験を有する民間事業者を活用した方がより効率的で効果的な整備・管理運営を実現し得ること等を勘案したからである。

4 PFI事業の形態等

ア 選定方法

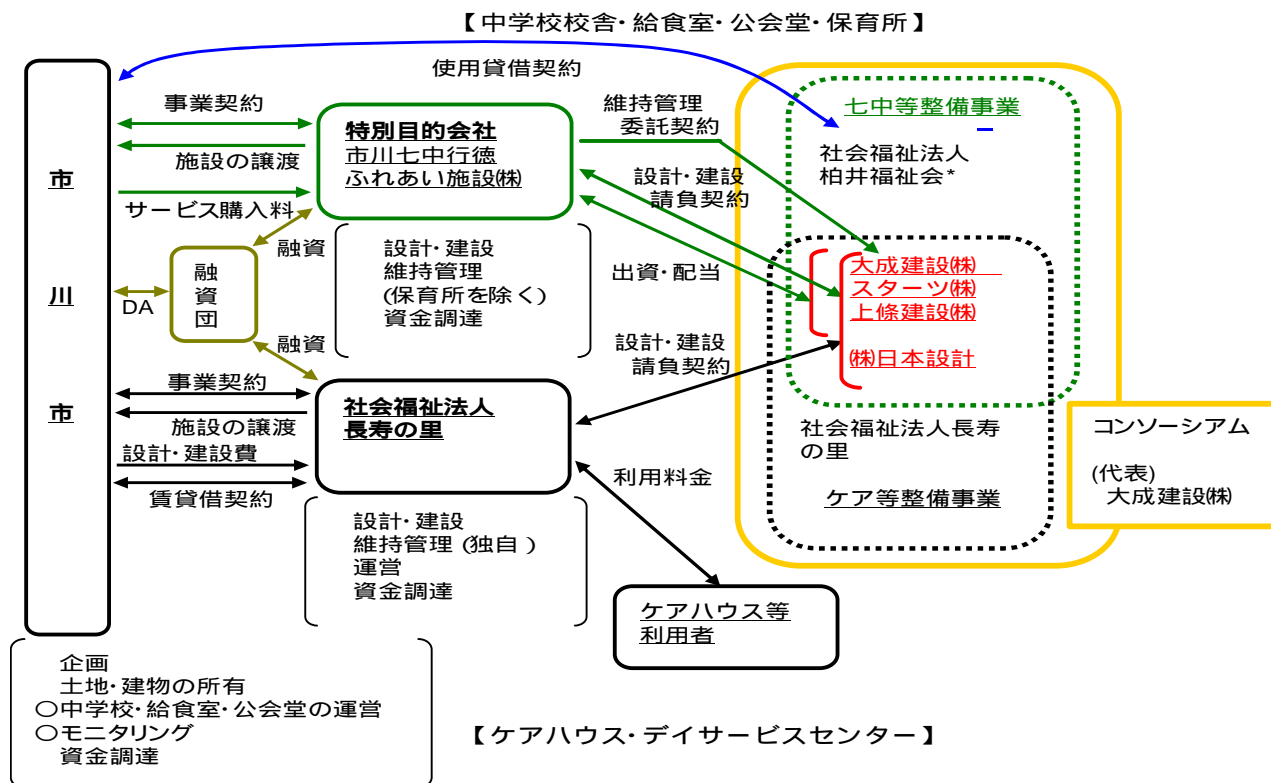
公募プロポーザル方式

イ 事業方式

中学校校舎等整備PFI事業：BTO方式、サービス購入型

ケアハウス整備等PFI事業：BTO方式、独立採算型

ウ 契約形態等



エ 施設等の貸与形態等

ケアハウス・デイサービスセンターの場合

土地；行政財産のまま無償貸与する。（PFI法）

施設；普通財産にして有償貸付をする。（自治法）

保育所の場合

土地；行政財産のまま無償貸与する。（自治法）

施設；普通財産にして無償貸与する。（自治法）

オ 補助金の受給条件について

学校・給食室

施設整備費のうち補助対象事業費を施設譲渡年度に一括して支払う。

保育所・ケアハウス・デイサービスセンター

施設整備費の全額を施設譲渡年度に一括して支払う。

5 留意点等

(1) 二つのPFI事業を同時進行で整備等するため、市川市独自に応募条件を付け

たこと。

中学校校舎等整備の応募事業者とケアハウス等整備の応募事業者がコンソーシアムを組成して応募することとした。

- (2) 特定事業選定に際しては、屋上緑化費用及び既存杭引抜費用を参考額提示として提案させることとして、本体事業の提案額から除いたこと。

屋上緑化の形態については基本コンセプトである「ふれあい・交流」を十分に活かしたものを期待したため、P S Cの算定に無理があると判断した。また、既存杭の引き抜きについても提案者の施設構想により予測不可能であったため、同様の判断をした。

- (3) 学識者で構成する民間事業者選定審査会には、二つのP F I事業を別々に審査評価してもらい、各々の評価結果のみを市に報告してもらうこととしたこと。

市はその結果を基にコンソーシアム単位にまとめた評価点を当該二つのP F I事業者が提案した額の合計で除したコストパフォーマンス値で優先交渉権者を選定した。

- (4) 複合施設であるため、保育所、ケアハウス・デイサービスセンターの維持管理費用については、応分の費用負担を求めることとしたこと。

- (5) 特定事業契約第 5 条に「 S P C は建設期間中施設等の所有権を原始的に有する。」ことを明文し、不動産取得税が課されないようにしたこと。

庁内的には建築確認等の申請に係る費用についても無料とすることとした。

- (6) 本事業の基本コンセプト実現に向けて、特定事業契約に「市川七中行徳ふれあい施設連絡会議」への参加や補助を義務付けた規定を設けたこと。

- (7) 所有権移転後は、 S P C に大規模修繕計画書を毎年提出してもらう規定を設けたこと。

指摘された箇所を修繕しなかった場合は、当該箇所のモニタリング・リスクは市が負うこととし、リスク分担を明確にしたこと。

- (8) 施設整備費に関するファイナンスにかかる利息については、事業契約の仮締結時点を基準日として利率を設定し、その後管理運営が開始されるまでの間の金利上昇リスクを民間事業者が負うこととしたこと。

6 課題等

- (1) 学校単体では、 P F I の趣旨等が十分に活かされない。

補助対象事業費は所有権移転年度に一括支払になるため、財政の平準化が

活かされない。

(2) 本事業は、極めて複合性の高い事業であること、二つの P F I 事業として区分されている事業であること、更に保育所運営事業者とは別途使用貸借契約を締結して運営を委託すること、複合施設全体の管理は S P C が統括するが市及び各民間事業者が分担して各施設を運営等することから、今後の運営段階において公募段階で想定した通りの事業間連携、市と各民間事業者とのパートナーシップの充実等を維持していくことが課題となっている。

(3) 市は「市内事業者の育成」を図っていることから、P F I の趣旨を踏まえて、如何に市内事業者を取り込めるかに苦慮している。

P F I の趣旨(透明性・公平性) の観点からは、「地域貢献の考え方」を提案してもらうことを検討している。

(4) コンソーシアムの組成がゼネコン主体のものが多く、比較的小規模な企業によるコンソーシアムが組成しにくい環境にある。

「P F I 事業への提案に至るまでにはコンソーシアム組成や提案資料作成等に多額の費用を要する」ことが一因と考えられ、最近の P F I 事業への応募者は傾向として減っている感じがする。落選が度重なるとその負債はかなりの額になると思うので、落選しても費用が弁済される仕組みがあれば、と考える。結果として、公共事業の P F I に前向きに取り組む自治体も増えてくると思う。

P F I を十分に理解していない企業も見受けられるので、企業向け「P F I 研修」の充実も必要と考えます。

(5) P F I に係る公租公課のうち、事業方式が「B T O」と「B O T (独立採算型を除く。) 」の場合は、不動産取得税を「非課税」とすることを法律で明文化できないか。

「B T O」の場合、現状は地方税法上の解釈で「不動産取得税が課されない」となっているが、1 P F I 案件毎に関係機関等との協議が前提となっている。

「B O T」の場合、事業期間終了後は公共に所有権が移転されること、独立採算型を除く他のサービス購入形態の場合は、公共が不動産取得税相当額をサービス購入料として支払う場合があること等を勘案すると「非課税」でもよいのではと考える。

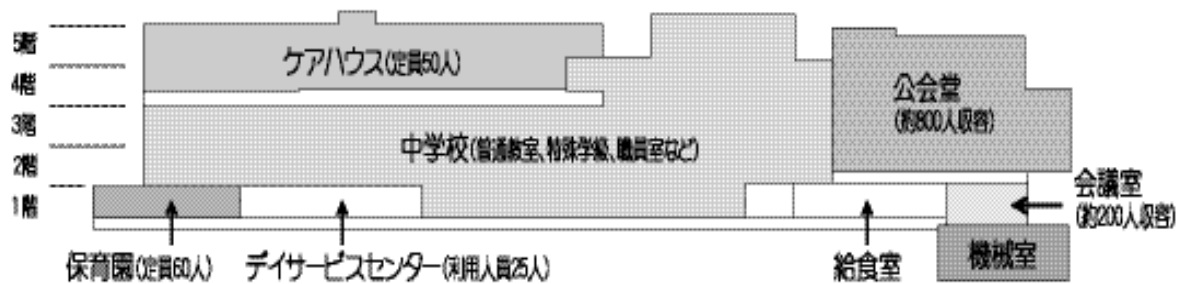
(6) S P C の設立にあたり、構成員として社会福祉法人が参加しにくい傾向にある。仮に参加した場合には、他の構成員である法人(株式会社等) に必要以上の負担がかかるおそれがある。

社会福祉事業法第 2 5 条(公益事業及び収益事業) の規定により、S P C に出資等することに無理がある。

参 考 资 料

市川市立第七中学校校舎建設等事業

「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」
及び「市川市ケアハウス整備等 P F I 事業」の契約書調印を終えて



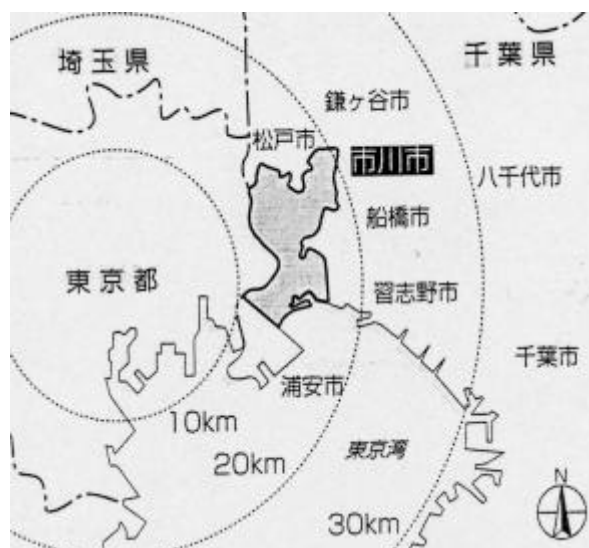
完成予想図

複合施設（校舎・給食室・公会堂・保育所・ケアハウス・デイサービスセンター）を
2つの P F I 事業で1棟の合築した建物として整備する。

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
市川市ケアハウス整備等 P F I 事業

1 市川市の地域

市川市は、千葉県の北西部に位置し、東京都心から20km圏内にほぼ市全域が含まれ、西は江戸川を隔てて東京都(江戸川区、葛飾区)、東は船橋市と鎌ヶ谷市、北は松戸市、南は浦安市に隣接し、東京湾に面している人口約46万2千人(行徳地域は約15万5千人)の都市である。市域は南北約13km、東西約8km、面積56.39km²で、地形は北部一帯が標高20~25mの小高い台地で形成され、南部(東京湾)に向かって傾斜しているが、概ね平坦な地形である。



今回の事業予定地である行徳地域は、浦安市と江戸川を隔てた東京に隣接するという地理的条件により宅地化が早くから進み、昭和30年代後半以降の高度経済成長期に加え、営団地下鉄東西線が昭和44年に開通したことで、都心まで25分と利便性がさらに高まり、ファミリー層の流入が市内でも多い地域である。また、平成2年代以降は少子高齢化が進む中で、同地域は市内でも待機児童が多く、市川市老人福祉計画において重点的に高齢者施設の整備が求められている地域でもある。

2 PFI導入の経緯等

そのような状況にある行徳地域に市立第七中学校は、昭和38年に建設され、老朽化が進んでいた。平成6年に校舎の耐力度調査が行われ、翌年の阪神大震災を踏まえて、老朽化の著しい校舎A棟改築の検討が教育委員会で始まる。当初は、校舎建替えて検討が進められたが、調理環境の向上を目的に給食室も建替えることとした。また、新校舎の余裕容積を有効に活用して、行徳地域に不足し、同地域の市民から要望の高い大規模集会施設(公会堂)を1棟の建物に合築で整備し、地域コミュニティの拠点とすることにより、中学校の教育環境の充実へ相乗効果を期待することとした。また、待機児童が多い地域でもあるため、保育所も併せて整備することとした。

ケアハウスやデイサービスセンターは、市川市老人福祉計画で同地域に重点的に整備が求められているものの、地価が高く民間の自主参入が期待しにくいいため、公共用地を活用した施設整備が望まれていた。

市川市立第七中学校校舎建設等事業(以下「本事業」という。)の推進に際しては、平成13年4月にスタートした新総合計画の基本目標の一つである「真の豊かさを感じるまち」の中で掲げた「身近な地域の中で子どもから高齢者までが一緒に暮らす多世代間が融合し支え合い高め合うことのできる地域社会の実現」の具現化として、地域の核ともいえる市立中学校の建替えに伴う本事業を平成11年9月に施行された「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(Private Finance Initiativeの略。)法」という。)」に基づく事業整備も視野に入れて検討することになった。

多世代の人々が1棟の建物に集うことになる複合施設としたのは、本事業の基本コンセプト（資料 - 1）を踏まえて、第七中学校を新時代の教育に対応できる学校（資料 - 2）とするだけでなく、人口密集地域にまとまった公共用地を確保し、少子高齢化、核家族化が進む地域での多世代が生活・交流する拠点として、人々の忘れかけている「ふれあい・交流」を新しいかたちの下で取り戻すことを狙ったからであり、このコンセプトの実現をPFI手法により民間事業者の創意工夫に求めたものです。

整備形態

事業全体を2つの事業部分に分けて、それぞれにPFI方式を活用して施設整備及び維持管理並びに運営を行うこととした（資料 - 3）。

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
市川市ケアハウス整備等PFI事業

ここに示すケアハウスとはグループケアユニットに分かれた構造で整備された介護機能を内包したタイプの新型ケアハウスをいう。

この2つのPFI事業を同時進行で複数の施設を合築で1棟の建物に一体的に整備することにしたもう一つの狙いは、

複合施設を構成する一つひとつの施設整備において、PFI方式の特色である事業者の資金やノウハウを活かし、運営や維持管理の質的な向上、施設整備費の低減によるライフサイクルコストの縮減を図ること

PFI基本方針の四の1（1）項にある「財政上の支援については、本来公共施設等の管理者等が受けることができる支援の範囲内で、民間の選定事業者が受けられるように配慮すること」を踏まえて、民間の資金を活用するとともに、国等の支援措置を積極的に活用すること
にある。

3 特定事業の選定

（1）七中PFI事業

VFM（Value For Moneyの略。）がリスク調整前で約9%期待できたこと。

企画設計、建設、維持管理保守業務を一括してSPC（Special Purpose Companyの略。特別目的会社。）に委託することで、施設の効率的・機能的な維持管理業務の推進が期待できること。

保育所施設の企画設計に運営実績を持つ保育所運営事業者の直接参画を得て行うため、利便性の高い施設内容となるばかりでなく、園児等の利用者にとっては良質な保育サービスの提供を受けられること。

（2）ケアPFI事業

施設整備費を賃料として回収し、従来の建設助成方式と比べ市の単独補助負担分の軽減を図ることが期待できること。

ケア運営事業者が独立採算で運営するので、市の負担は発生しないこと。

PFI方式では、運営内容をも提案で求め、最も重要視されるサービス水準が事業者選定審査会で審査され決定するため、質の高いサービスの確保を図ることが期待できること。

4 施設概要

工事場所	千葉県市川市末広1丁目1番9
施設	中学校校舎A棟、給食室、大規模集会施設(公会堂)、保育所、ケアハウス、デイサービスセンター
敷地面積	23,526.42㎡
用途	第一種住居地域
工期	平成15年9月1日から平成16年8月31日
建ぺい率	約33%(許容建ぺい率:60%)
容積率	約101%(許容容積率:200%)
建築面積	約7,676㎡(新築部分:約4,610㎡)
延床面積	約23,706㎡(新築部分:約14,941㎡)
構造	鉄筋コンクリート造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)
階数	地上6階、地下1階
高さ	25.3m(第2種高度地区)
駐車場	中学校6台(車椅子用1台を含む。)、公会堂40台(予定) 保育所3台、老人福祉施設7台(車椅子用1台含む。)

改15.10.27(実施設計図書)

施設名等	仕 様	
中学校新設校舎A棟	学校専用区域	普通教室8室、特殊学級2室、資料室2室、管理諸室など
	地域開放区域	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3室、美術室2室、多目的室、英語科室など
給食室	26学級、900食/日、ドライシステム対応	
公会堂	ホール(定員750名から800名、ステージ、可動式客席、控室、調整室、倉庫、ピアノなど)、会議室(160名から200名収容、3分割可能)、エントランスロビー、ホワイエ、管理室など	
保育所	定員60名の認可保育所	
ケアハウス	居室50、全室個室・ユニットケア方式を採用、個室にはトイレ・洗面台を完備、10名程度のグループをユニットにした構造でデイスペース、食堂、談話室、浴室、洗濯室等を整備し介護機能を内包、原則要介護度1から入所できる施設	
デイサービスセンター	利用人員25名、作業室兼機能訓練室、休養室、浴場、相談室等を整備。ケアハウスの付帯施設として運営。	
外構施設等	保育所園庭、中学校正門、各施設エントランス、植栽、屋上庭園、各施設の駐車場・駐輪場、防火水槽、ごみ集積場等	

5 事業方式

七中 P F I 事業； サービス購入型、B T O (Build Transfer Operate)方式
ケア P F I 事業； 独立採算型、B T O 方式 (資料 - 4)

なお、保育所施設の企画設計等については、保育所運営事業者を直接参画させて、ノウハウを反映させた施設とすることを義務付け、優先交渉権者決定後、契約を締結したときは、参画した保育所運営事業者と市は別途使用貸借契約を結ぶ。

6 事業期間

平成 1 5 年 3 月 2 5 日から平成 3 2 年 3 月まで

- ・施設の設計及び建設(各施設共通)；平成 1 5 年 4 月
- ・施設供用開始(中学校・給食室)；平成 1 6 年 9 月
(上記以外)；平成 1 6 年 1 0 月
- ・維持管理開始(各施設共通)；平成 1 6 年 9 月

事業期間終了後の契約更新

事業期間満了の 6 ヶ月前までに協議し、以後 1 年毎の自動更新を行う。

割賦返済期間

平成 1 7 年 4 月 1 日から平成 3 2 年 3 月 3 1 日まで
(年 4 回、6 0 回分割払い)

7 事業範囲

(1) 施設の設計建設

施設の設計建設は、両 P F I の構成員である設計業者や建設業者が行う。

本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

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(国に対する設置認可等の諸手続は市が行う。)

(2) 施設等の所有権移転業務

事業者は、各施設の竣工後直ちに施設及び設備等の所有権を市に移転する。

(3) 施設の運営業務

ケア P F I 事業者は、所有権移転後、ケアハウスやデイサービスセンターの運営業務を行う。

(4) 施設の維持管理保守業務

七中 P F I 事業者が設立する S P C が建物全体に係る施設設備の維持管理業務を行う。

ケア P F I 事業者が行う日常的な維持管理業務は、ケア P F I 事業者が直接 S P C 等と契約することを予定している。

施設全体に係る業務は、次の通りである。

- ・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。ただし、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

「機能維持のための日常修繕」以外の修繕の取扱いは特定事業契約で明確にする。

8 事業日程

本事業の具体的な検討は、平成 12 年に庁内検討会を設置してから行い、複合施設の具体的な提案を民間事業者に求めることとして、平成 13 年に公募プロポーザル方式で民間事業者を選定し、導入可能性調査を委託した。

平成 14 年には、同事業者と随意契約によるアドバイザー契約を締結し、また学識者 5 名で構成する本事業に係る民間事業者選定審査会を設置して、P F I 法に基づく実施方針や特定事業選定の公表を行い、提案事業者の募集、提案内容の審査を経て、優先交渉権者の決定や公表を行い、平成 15 年の 2 月議会で特定事業契約を締結し、現在実施設計や開発許可にかかる作業を行っている（資料 - 5）。

平成 14 年

4 月 19 日	審査会の審議(1 回)(実施方針(案)の承認等)
6 月 12 日	P F I 事業実施方針の公表
6 月 27 日	審査会の審議(2 回)(特定事業の選定(案)の承認等)
7 月 4 日	特定事業選定の公表
7 月 4 日から 7 月 10 日まで	募集要項の配布
7 月 8 日から 7 月 23 日まで	現地説明会、質問の受付・回答及び公表
7 月 29 日から 8 月 2 日まで	参加表明受付
8 月 5 日	参加表明事業者の公表
8 月 7 日	資格審査結果の通知
9 月 30 日	提案書受付
10 月 2 日	提案受付事業者の公表
10 月 15 日から 11 月 11 日まで	審査会の審議(3 回)、提案事業者の説明(1 回)
10 月 31 日	審査会の審議(4 回)(提案内容の審議等)
11 月 11 日	審査会の審議(5 回)(審査得点の確認、市長報告の確定等)
11 月 19 日	審査結果の通知

1 1月20日	記者発表、ホームページで公表
1 2月13日	民間事業者選定審査会講評の公表
1 2月27日	基本協定書の締結
平成15年	
3月14日	14年度一般会計補正予算可決 (債務負担行為の設定)
3月18日	特定事業仮契約書の締結、基本計画書の受理
3月25日	契約議案可決(15年2月議会)
3月28日	基本設計図書の受理
4月から平成16年8月まで	実施設計、建設等
6月30日	直接協定の締結(七中PFI事業)
8月29日	工事着工時提出書類、実施設計図書の受理
9月1日	関係者協議会の設置(七中、ケアPFI事業)
9月22日	直接協定の締結(ケアPFI事業)
平成16年	
8月末	所有権移転
9月	供用開始(中学校、給食室)
10月	供用開始 (公会堂、保育所、ケアハウス、デイサービスセンター)

改15.11.14

9 応募条件

本事業は、2つのPFI事業を同時進行して1棟の建物に複数の施設を合築で整備するものであることから、本事業の応募に当たっては応募事業者に次の条件を遵守して提案することを求めた。

2つのPFI事業は密接、不可分であることから、七中PFI事業者とケアPFI事業者はコンソーシアム(企業連合)を組んで応募すること。コンソーシアム内の構成員は、どちらのグループにも属することができる。

コンソーシアムを組んだPFI事業者は、市の方針や本事業の基本コンセプトを踏まえて、相互に協力して事業を推進すること。

優先交渉権者は、コンソーシアム合計審査得点をコンソーシアム合計提案価格で除したコストパフォーマンスの最も高いものをもって決定する。

10 事業者の選定

(1) 選定方法

公募型プロポーザル(提案)方式

(2) 選定概要

参加表明があった応募事業者の資格審査については市が行い、合格した応募事業者の提案内容については、教育、福祉、建築等各分野からの学識者等5名からなる民間事業者選定審査会で審査等を行い、その評価結果の報告を受けて、市が応募コンソーシアム毎のコストパフォーマンスの確定を行い、優先交渉権者を決定し、PFI法第8条の規定に基づき平成14年12月13日審査会講評とともに公表をし

た(資料 - 6、7、8)。

- ・審査会開催回数 ; 5回
- ・プレゼンテーション ; ・第3回審査会で実施
- ・事業全体、施設概要、運営・維持管理等について

選定結果

事業提案者 (コンソーシアム名)	グループ名		審査会 得点	提案価格 (千円)	コストパフォーマンス / *1000	選定 結果
	記号	名称				
大成建設 株式会社	A-1	大成建設株式会社	109.9	3,413,789	/	優先 交渉 権者
	B-1	社会福祉法人 長寿の里	28.3	1,006,423		
	計		138.2	4,420,212		
大和工商 リース株 式会社	A-2	大和工商リース株式会社	112.6	3,887,265	/	次点 交渉 権者
	B-2	株式会社 ウェルピア	24.2	856,800		
	計		136.8	4,744,065		
三菱商事 株式会社	A-3	三菱商事株式会社	82.2	2,811,591	/	
	B-3	株式会社 ライフコミュニケーション	14.1	643,125		
	計		96.3	3,454,716		

選定事業者

コンソーシアム名 ; 大成建設 (株)

< 構成内訳 >

七中 P F I 事業

- 代表企業 ; 大成建設 (株) [東京都新宿区]
- 設計企業 ; (株) 日本設計
- 建設企業 ; 大成建設 (株)
- 建設企業 ; スターツ (株)
- 建設企業 ; 上條建設 (株)
- 保育所運営事業者 ; (社福) 柏井福祉会

ケア P F I 事業

- 代表法人 ; (社福) 長寿の里 [千葉県鎌ヶ谷市]
- 設計企業 ; (株) 日本設計
- 建設企業 ; 大成建設 (株)
- 建設企業 ; スターツ (株)
- 建設企業 ; 上條建設 (株)

提案概要

市が想定した総事業費 (P S C) と比べて約 26% の削減が見込まれ、これに伴い、ケアハウス入居者の自己負担額も市が想定した額よりも安く抑えることができる。

新しい学校施設に求められる、ゆとりある学習環境の確保や地域開放型の学校施設としての工夫がなされている。

子どもから高齢者までが自然にふれあうことができる各種工夫や、かねてか

ら地元住民からの要望が高かった市民が気軽に利用できる集会室の確保などの提案が盛り込まれている。

市が想定した8階建ての階層を、近隣住民の生活環境に配慮し、工夫により5階建てまでに抑えている。

駅から至近距離にあって、広域幹線道路（都市計画道3・4・18号＝鎌ヶ谷浦安線）に面した点を考慮し、狭隘な歩道の拡幅整備や夜間景観にも配慮された洗練されたデザインとなっている。

など、市が事前に想定した施設と比較して、民間事業者ならではの創意工夫が十分に盛り込まれた意欲的な提案内容となっていて、地元住民にとっても大きなメリットが期待できる。

1.1 契約の概要

(1) 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

ア 事業内容

施設等の設計、建設及び市が取得した施設等の維持管理

イ 契約締結日

平成15年3月25日

参考；契約交渉回数 12回（提案内容の確定、契約内容の協議等）

ウ 市が取得する施設等

所在地 市川市末広1丁目1番9

施設等 中学校校舎A棟、給食室、公会堂、保育所及び外構施設

エ 契約者

市川市南八幡4丁目2番3号

市川七中行徳ふれあい施設株式会社

代表取締役社長 前川邦男

オ 契約金額

4,737,299,540円に金利変動及び物価変動による増減額並びに消費税を加算した額の範囲内

内訳

- ・施設等の取得に係る費用；3,920,732,540円（消費税抜き）
- ・維持管理に関する費用；816,567,000円（消費税抜き）

カ 契約内容

タイトル等			概要
章	条	項目名	
1	1	用語の定義	契約書において使用する用語を定義する。
2	2～6	本事業の概要	市（甲）と契約の相手方（乙）との契約に係る総則、乙の要件、設計及び建設等、譲渡・所有権移転、維持管

			理に関して、基本的な事項を定める。
3	7 ~ 15	本施設等の設計	1 棟の合築で整備する複合施設（新設中学校校舎、給食室、公会堂、保育所、ケアハウス、デイサービスセンター）のうち、本契約に係る本施設等（新設中学校校舎、給食室、公会堂、保育所、設備並びに付帯する什器備品）の設計業務を行うために必要な基本的要件を定める。また、設計変更に伴う建設期間の取扱いや費用負担、著作権の譲渡などに関する事項を定める。
4	16 ~ 35	本施設等の建設	本施設等の建設業務を行うために必要な基本的要件を定める。また、特定事業契約を締結した乙が建設企業体に施設の建設・整備を請負わせること、関連法令等の遵守などに関する事項を定める。
5	36 ~ 40	本施設等の甲への譲渡・所有権移転	本施設等の譲渡、所有権移転に伴う手続や費用負担などを定める。
6	41 ~ 57	維持管理対象施設等の維持管理	維持管理対象施設の範囲、維持管理の業務範囲や内容、手続を定める。また、実施状況の監視・監査（モニタリング）に関する事項を定める。
7	58 ~ 62	甲のサービス購入費の支払い	市が支払うサービス購入費の種類と支払方法を定める。また、モニタリングの結果による減額等に関する事項を定める。
8	63 ~ 67	契約期間及び契約の終了	契約期間、契約終了時の措置を定める。また、債務不履行や不可抗力等による契約の早期終了に関する事項を定める。
9	68 ~ 69	表明保証及び誓約	本契約の義務を履行する権限及び権利について、適正に履行することや本契約の遵守などを保証、誓約することを定める。
10	70 ~ 74	法令変更	法令変更による義務やサービス購入費の変更に関する事項の取扱いを定める。また、法令変更による契約の終了についての手続に関する事項を定める。
11	75 ~ 79	不可抗力	不可抗力による義務や追加費用に関する事項の取扱いを定める。また、不可抗力による契約の終了についての手続に関する事項を定める。
12	80 ~ 93	その他	補助金申請に係る協力、公租公課の負担、秘密保持、緊急時の連絡、基本コンセプト実現の補助、管轄裁判所などについて定める。また、本事業を円滑に遂行するための関係者協議会の設置に関する事項を定める。

キ 主な特徴

本契約と一体化して同時進行するケア P F I 事業に係る事項について、規定していること。

第 2 2 条（施行計画書） 第 2 5 条（建設期間中の業務）

第 4 1 条（維持管理対象施設等の維持管理）

第 5 2 条（維持管理業務細則） 第 6 4 条（契約終了時の措置）

公租公課（不動産取得税）の縮減を図るための規定を設けたこと。

「第5条（譲渡・所有権移転）

乙は、乙が本施設等の所有権を原始的に取得する契約を建設企業体と締結するものとし、譲渡・所有権移転予定日に本施設等を甲に譲渡・所有権移転する。」

契約金額は、経済情勢（金利変動や物価変動等）に即した適正な経費を算定するため、変更を前提としていること。

- ・施設等の取得に関する費用の算定のための基準金利は、5年毎に改定する。
- ・維持管理に関する費用は、日本銀行の物価指数月報に基づき算定した改定率が、改定条件を満たす場合は毎年改定する。

国庫補助金の対象となる施設等については、当該施設に係る施設整備費を16年度に一括で支払うこと。

事業期間内に行う大規模修繕については、本契約の対象外としたこと。

本契約に施設等整備費や維持管理費の支払に関する事項について、詳細を定めることによって、本契約に係る付属契約の簡素化を図ったこと。

基本コンセプトの実現の補助について、努力規定を設けたこと。

ク 施設等の譲渡・所有権移転日
平成16年8月31日（予定）

ケ その他
SPCの負荷軽減と効率化を図るため、事務処理を含めて、維持管理等SPCが行うすべての業務は、委託できる。

（2）市川市ケアハウス整備等PFI事業

ア 事業内容
施設等の設計、建設及び施設等の運営・維持管理

イ 契約締結日
平成15年3月25日

ウ 市が取得する施設等
所在地 市川市末広1丁目1番9
施設等 ケアハウス、デイサービスセンター及び付属初度設備

エ 契約者
鎌ヶ谷市初富字東野848番地10
社会福祉法人 長寿の里
代表者 理事長 神成裕

オ 契約金額
958,498,000円（消費税抜き）
内訳
・ケアハウス ; 819,773,000円（消費税抜き）
・デイサービスセンター ; 138,725,000円（消費税抜き）

カ 契約内容

タイトル等			概要
章	条	項目名	
1	1	用語の定義	契約書において使用する用語を定義する。
2	2～6	本事業の概要	市（甲）と契約の相手方（乙）との契約に係る総則、乙の要件、設計及び建設等、譲渡・所有権移転、維持管理に関して、基本的な事項を定める。
3	7～15	本施設の設計	施設の設計業務を行うために必要な基本的要件を定める。また、設計変更に伴う建設期間の取扱いや費用負担、著作権の譲渡などについて定める。
4	16～35	本施設の建設	施設の建設業務を行うために必要な基本的要件を定める。また、特定事業契約を締結した乙が建設企業体に施設の建設・整備を請け負わせること、関係法令等の遵守などを定める。
5	36～40	本施設及び付属初度設備の甲への譲渡・所有権移転	施設や浴室用介護リフト・介護ベット等調達設備（付属初度設備）の譲渡・所有権移転に伴う手続や費用負担などを定める。
6	41～45	本施設及び付属初度設備の賃貸借	別途締結する賃貸借契約に関し、契約内容、用途、期間、賃借料など基本的な事項を定める。
7	46～57	本施設の運営・維持管理	施設の運営、維持管理の業務範囲や内容、手続、年度計画などを定める。また、異常発生時の対応や運営事業監査（モニタリング）などを定める。
8	58～59	甲のサービス購入費の支払い	市が支払うサービス購入費の種類と支払方法、支払時期を定める。
9	60～64	契約期間及び契約の終了	契約期間、契約終了時の措置を定める。また、債務不履行や不可抗力等による契約の早期終了に関する事項を定める。
10	65～66	表明保証及び誓約	契約の義務を履行する権限及び権利について、適正に履行することや契約の遵守などを保証、誓約することを定める。
11	67～71	法令変更	法令変更による義務やサービス購入費の変更に関する事項の取扱いを定める。また、法令変更による契約の終了についての手続に関する事項を定める。
12	72～76	不可抗力	不可抗力による義務や追加費用に関する事項の取扱いを定める。また、不可抗力による契約の終了に関する手続を定める。
13	77～90	その他	補助金申請に係る協力、公租公課の負担、秘密保持、緊急時の連絡、基本コンセプトの実現、管轄裁判所などについて定める。また、本事業を円滑に遂行するための関係者協議会の設置に関する事項を定める。

キ 主な特徴

本契約と一体化して同時進行する七中 P F I 事業に係る事項について、規定していること。

第 2 2 条（施行計画書） 第 2 5 条（建設期間中の業務）

第 4 3 条（賃貸借の期間） 第 4 5 条（共益費）

第 5 5 条（運営・維持管理業務細則） 第 5 6 条（異常発生時の対応）

公租公課（不動産取得税）の縮減を図るための規定を設けたこと。

「第 5 条（譲渡・所有権移転）

乙は、乙が本施設等の所有権を原始的に取得する契約を建設企業体と締結するものとし、譲渡・所有権移転予定日に本施設等を甲に譲渡・所有権移転する。」

契約金額は、市に所有権移転後の翌年 1 7 年 5 月末日までに一括して支払うこと。

市に所有権移転後は、賃貸借契約に基づきケアハウス及びデイサービスセンターの運営・維持管理を行なうこと。

基本コンセプトの実現について、努力規定を設けたこと。

ク 施設等の譲渡・所有権移転日

平成 1 6 年 8 月 3 1 日（予定）

ケ その他

施設の運営及び維持管理等について、別途賃貸借契約を締結する。

1 2 今後の予定等

保育所に係る使用貸借契約やケアハウス・デイサービスセンターに係る賃貸借契約の締結を行う。

（仮称）市川七中行徳ふれあい施設連絡会議を設置し、ふれあい・交流プログラムの作成及び実施に関する協議等を行う。

改 1 5 . 1 1 . 1 4

1 3 その他

（ 1 ） V F M 算定のためには、次の算定方法や取扱い等を十分に検討する。

P S C、P F I 事業の L C C、大規模修繕の取扱い及び概算費用、公租公課（不動産取得税、登録免許税等）

（ 2 ）本 P F I 事業に対する地方財政措置として、次の施設について国庫補助金を見込んでいる。

中学校校舎、給食室、保育所、ケアハウス

（ 3 ）各施設に係る維持管理費については、複合施設であること、社会福祉法人であることを考慮し、必要過分の負担にならないよう設定してケア P F I 事業者や保育所運営事業者から回収する。

資料 - 1 市川市立第七中学校校舎建設等事業の基本コンセプト

事業目的

第七中学校のA棟建替を機に、人口密集地における公共用地の有効活用という観点も織り込み、市民の要望と市の政策目標に合致した新たな施設の実現を目指す。

具体的な施設整備、運営に当たっては民間の技術、経営ノウハウ、資金を活用し、公民のパートナーシップのもと、公共サービスの充実を図っていく。

基本コンセプト

少子高齢化・核家族化の流れの中で、多世代が活動し交流できる拠点を整備し、忘れかけられている「ふれあい・交流」を施設の組み合わせと運営の創意工夫によって創造する。

校舎建替と合わせ、余裕容積を有効活用して、公会堂、ケアハウス、デイサービスセンター及び保育所などの施設を整備する。また、施設配置の工夫により、ふれあい・交流空間を設ける。

地域の多世代に亘るふれあい・交流事業を推進します。中学生と高齢者、幼児がともに活動する場の特性を活かし、運営面の創意工夫を通じて地域住民も参加する多様な交流の機会づくりに努める。

このため、中学校における交流プログラムの作成に加え、民間事業者や地域住民からも積極的な交流アイデアを募集する。

- ・一人ひとりの存在を感じ、認識する場
- ・多世代が互いに見る、話す、会食する、参加する、感動する場

資料 - 2 市川市立第七中学校のコンセプト

1. 街の顔になるような特色づくり

- (1)街の中に建つ学校として、周辺環境にふさわしい学校環境づくりを行い、街との共存を心掛ける。
- (2)街の景観に調和しながら、個性のある表情づくりを行う。
- (3)周辺環境、さらに地球環境と調和を念頭に自然エネルギー資源活用の検討を行い、省エネルギー化を考慮した建物づくりをする。
- (4)生涯学習の起点とするため、学習情報センターは学校のシンボルとして位置づける。
- (5)未来を見据えた地域の学習センターとなる学校づくりをする。

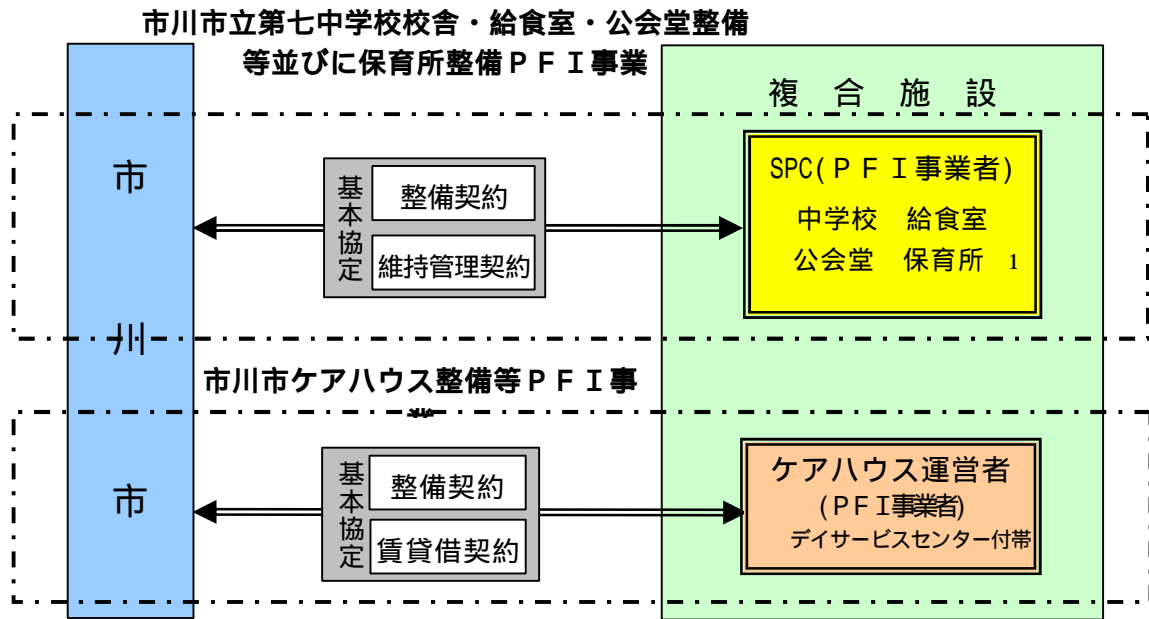
2. 「ゆとり」ある学習環境づくり

- (1)「教える学校」から「学ぶ学校」へと意識が変化している。さらに、学ぶ場という機能以外に、遊ぶ・憩う・集う等の日常空間としての場である“生徒ラウンジ”“談話コーナー”等のゆとりの空間づくりを心がける。
- (2)学習内容、カリキュラム構成の変化に柔軟に対応できる空間作りを行い、将来のリニューアルを考慮した構造計画を行う。
- (3)学校施設の持つ「画一性」を見直し、多岐にわたる学習活動のニーズに対応する柔軟性を考慮した施設づくりを行う。
- (4)快適な学習・教育環境になるように、十分な採光・通風・防音安全性等に配慮した学校施設づくりが必要である。
- (5)将来のクラス数の増減にも柔軟に対応できるような設備配置、構造計画を行う。

3. 地域に開かれた施設づくり

- (1)学校はこれから生涯学習施設として、地域のコミュニティ活動をバックアップするために、開放しやすい施設づくりが必要である。
- (2)敷地周辺環境に適合した配置計画、動線計画を行う。また、周辺環境に調和しながら敷地内の緑化について、効果的な植栽計画、個性的な環境づくりをする。
- (3)地域社会の防災拠点としての機能を考慮し、不燃化された建物としての安全性を重視した施設づくりを行う。
- (4)身体障害者にとっても使いやすいバリアフリーの施設づくりを行う。

資料 - 3 市川市立第七中学校校舎建設等事業のスキーム

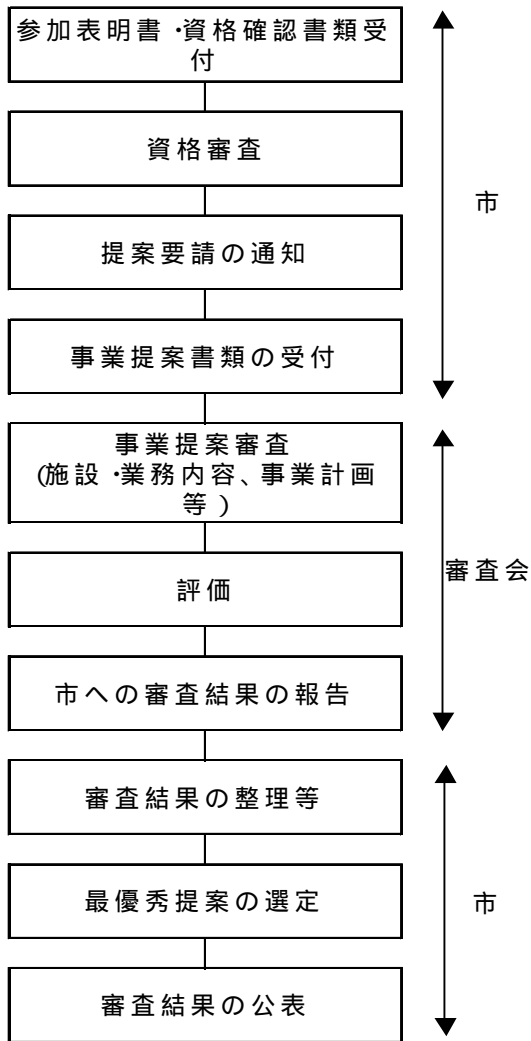


1 保育所の運営事業は P F I 事業の対象外

資料 - 4 市と事業者との役割分担

P F I 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				市川市ケアハウス整備等 P F I 事業
対象施設	中学校校舎	給食室	公会堂	保育所	ケアハウス並びに デイサービスセンター
設計・建設	事業者				事業者
建設資金調達	事業者				事業者
所有	市川市	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	一括
運営	市川市	市川市	市川市	P F I 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）	事業者
市への賃借料支払	なし				事業者
維持管理	事業者				事業者
契約	特定事業契約 （施設整備契約 / 維持管理契約）				特定事業契約 （施設整備契約 / 賃貸借契 約）

資料 - 6 優先交渉権者選定の手順



資料7 事業提案審査基準(七中 P F I)

基本尺度	評価項目	配点		
		基礎点	加 点	合 計
事業コンセプトへの合致・実現性		12	18	30
	事業コンセプト及び市の施設整備方針の理解と反映	4	6	10
	事業全体の構想力とその実現性	4	6	10
	事業者提案の有無とそのアイデアの新規性、有効性	4	6	10
事業計画		14	14	28
	事業の実施体制及び構成員	4	4	8
	資金調達・返済計画の妥当性	4	4	8
	提案価格及び利用者負担額の妥当性	2	2	4
	事業の安定性を高める工夫	4	4	8
施設整備内容		38	36	74
総合	新設建物と既存校舎との一体性(意匠・機能配置・動線等)	6	6	12
	中学校供用開始時期の遵守と工期短縮への工夫	4	4	8
	環境負荷低減への配慮	2	2	4
	児童・生徒・高齢者及び地域・近隣住民への配慮	4	4	8
	国庫補助金申請・受給に向けた事務処理対	2	2	4

		応（会計検査対応）			
中学校	中学校コンセプトの実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・要求水準にあるコンセプト実現に向けた具体的な検討内容か ・諸室の配置が教育目標実現に資する確かな内容か ・地域開放の考え方が具現化されているか 	8	8	16
給食室	民間調理委託事業者が効率的に作業可能な面積とレイアウト及び設備内容	<ul style="list-style-type: none"> ・効率的な面積・配置レイアウト及び設備内容 ・教室への配膳に対する工夫の有無（配置・動線） 	4	2	6
公会堂（ホール）	地域住民による集会及び催事利用を前提とした施設内容・配置（可能な限りの収容人数）	<ul style="list-style-type: none"> ・公会堂の目的・コンセプトに合致した施設・設備内容か ・収容人数の確保が合理的・効率的か 	6	6	12
保育所	60人定員基準保育所としての千葉県基準を満たす要件具備	<ul style="list-style-type: none"> ・運営者の斬新なアイデアが取り入れられた施設となっているか ・効率的・効果的に運営できる施設となっているか ・地域性を活かした施設となっているか 	2	2	4
維持管理保守内容			16	12	28
総合	維持管理保守の内容と確実な体制	<ul style="list-style-type: none"> ・施設設備などの定期点検・保守が必要分計画されているか ・環境衛生、清掃などの業務に適切な実施体制が組み込まれているか 	4	4	8
	維持管理コスト削減に向けた工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理コスト削減に向けた具体的な検討がされているか ・維持管理コスト最小化に向けた工夫や提案か 	2	2	4
	新設・既存建物の双方の防災・防火・警備等の管理方法・体制に対する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・複合施設（新設・既存、複合機能）の防災・防火・警備等の管理方法・体制に対する提案 	2	2	4
中学校	中学校に相応しい維持管理保守内容・方法	<ul style="list-style-type: none"> ・合理的、効率的な内容か ・施設・設備の定期点検保守が必要分計画されているか 	1	1	2
給食室	給食室に相応しい維持管理保守内容・方法	<ul style="list-style-type: none"> ・合理的、効率的な内容か ・施設・設備の定期点検保守が必要分計画されているか 	2	0	2
公会堂（ホール）	不定期利用・稼働に対応した維持管理内容・方法	<ul style="list-style-type: none"> ・合理的、効率的な内容か ・施設・設備の定期点検保守が必要分計画されているか 	4	2	6
外構施設	外構施設に相応しい維持管理保守内容・方法	<ul style="list-style-type: none"> ・合理的、効率的な内容か ・施設・設備の定期点検保守が必要分計画されているか 	1	1	2
合計			80	80	160

資料8 事業提案審査基準（ケアPFI）

基本尺度	評価項目		配点		
			基礎点	加 点	合 計
事業コンセプトへの合致・実現性			3	4	7
	事業コンセプト及び市の施設整備方針の理解と反映	・市が提示した事業コンセプトを的確に理解した施設整備・運営・維持管理か	1	2	3
	事業者提案の有無とそのアイデアの新規性、有効性	・事業者は有効な提案を積極的に行なっているか ・「ふれあい・交流」に対する有効なアイデア、提案、工夫	2	2	4
事業計画			4	1	5
	事業の実施体制及び構成員	・構成員間の協力体制 ・本事業実施体制と担当者の運営実績と能力	2	0	2
	提案価格及び利用者負担額の妥当性	・ケアハウス入居者が負担する管理費水準の妥当性（周辺相場を意識した設定か）	2	1	3
施設整備内容			3	5	8
総合	国庫補助金申請・受給に向けた事務処理対応（会計検査対応）	・複合施設整備において、補助施設毎の補助金申請・受給に向けた事務処理体制か	1	1	2
ケアハウス	ユニットケア・介護機能に対応できる施設内容・設備	・新型ケアハウスの要求水準を満たしているか ・デイサービスセンターとの効率的な運営が可能か	1	2	3
デイサービスセンター	ケアハウスとの施設一体的、効率的な施設内容・動線	・通所者にとって好ましい施設内容と動線となっているか	1	2	3
維持管理保守内容			2	2	4
ケアハウス	維持管理保守内容・方法	・合理的、効率的な内容か ・施設・設備の定期点検保守が必要分計画されているか	1	1	2
デイサービスセンター	維持管理保守内容・方法	・合理的、効率的な内容か ・施設・設備の定期点検保守が必要分計画されているか	1	1	2
運営内容			8	8	16
ケアハウス	運営事業者の実績・能力評価	・ケアハウス運営事業者としての適性と運営実績内容	1	1	2
	運営理念と計画	・利用者の立場を考慮した運営理念であるか ・経営的に無理の無い運営計画（要員・勤務体制等）であるか	1	1	2
	要介護者への対応方針	・要介護度進行の予防を考慮した介護サービスの具体策があるか ・利用者の自立を目指したプログラムを設定しているか	1	2	3

		利用者サービスの 能力・提案内容	・利用者にとって快適なサービス提供の具体的な 提案の有無（例：メリハリある生活シナリオにの っとった福祉サービスの提供） ・利用者のプライバシー配慮、権利保護を行なっ ているか	1	1	2
	デイサー ビスセン ター	運営事業者の実 績・能力評価	・デイサービスセンター運営事業者としての適性 と運営実績内容	1	0	1
		運営理念と計画	・利用者の立場を考慮した運営理念か ・経営的に無理の無い運営計画(要員・勤務体制 等)か	1	1	2
		要介護者への対応 方針	・要介護度進行の予防を考慮した介護サービスの 具体策があるか ・利用者の自立を目指したプログラムを設定して いるか	1	1	2
		利用者サービスの 能力・提案内容	・利用者にとって快適なサービス提供の具体的な 提案の有無 ・利用者のプライバシー配慮、権利保護を行なっ ているか	1	1	2
			合計	20	20	40