

事例 5

市川市ケアハウス整備等 P F I 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 PFI 事業

6 つの機能からなる複合施設 P F I 事業

- ① 中学校の余剰容積を活用した 6 つの機能からなる複合施設 PFI 事業
- ② 設備階の設置及び自然採光・通風の積極的な活用等によるランニングコストの削減
- ③ 施設コンセプトである「ふれあい・交流」事業の実現

1 事業の概要

公共施設の管理者		市川市
施設概要	所在地	市川市末広 1 丁目 1 番 9 号
	敷地面積	23,526.420 ㎡（中学校校舎、給食室、公会堂、保育所を含む）
	延床面積	14,901.968 ㎡（内 3,280.518 ㎡ ケアハウス等部分）
	施設内容	中学校、給食室、公会堂、保育所、ケアハウス、デイサービスセンター
事業期間		約 16.5 年（設計・建設約 1.5 年、維持管理・運営 15 年）
施設の所有形態		BTO 方式
事業類型		サービス購入型（中学校等部分）・いわゆる独立採算型（ケアハウス等部分）
総事業費		約 49 億円（内約 10 億円 ケアハウス等部分）（税込み、契約金額）
選定事業者の業務内容		施設の設計・建設、維持管理保守業務、施設の所有権移転業務、施設の運営業務（ケアハウス等のみ）
経緯	実施方針公表	平成 14（2002）年 06 月 12 日
	特定事業選定	平成 14（2002）年 07 月 04 日
	募集要綱	平成 14（2002）年 07 月 04 日
	当選者決定	平成 14（2002）年 12 月 13 日
	契約締結	平成 15（2003）年 03 月 25 日
	供用開始	平成 16（2004）年 09 月 01 日

2 本事業の特徴

① 6 つの機能からなる複合施設 P F I 事業

本事業（「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 PFI 事業」及び「市川市ケアハウス整備等 PFI 事業」を指す。以下同じ。）は、中学校の一部校舎と給食室を建替え、その余剰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といった文化・福祉等施設を新設するものであり、これら6つの異なる機能を複合化して一棟の建物として整備するPFI事業である。

② 中学校とケアハウス、2つのPFI事業で構成

本事業は、建物としては1棟であるが、中学校とケアハウスの2つのPFI事業から構成されている。これについては、当初、保育所及びケアハウス・デイサービスセンターの運営事業者を社会福祉法人によることを前提に検討されていた。しかし、この場合、社会福祉法第26条により、社会福祉法人は収益事業を目的とする営利法人であるSPCへの出資者にはなれないことが明らかになった。このため、それぞれの事業者自らが選定事業者となってPFI事業に取り組むこととなった。

また、本事業では国庫補助金を活用し、利用者の負担軽減をはかることを想定していたが、ケアハウスPFI事業として補助金の交付を受ける場合、1つのPFI事業として事業契約が締結される必要があることが明らかになったため、最終的に中学校部分とケアハウス部分を2つの事業に切り分けることとした。

③ 2事業を一体的に審査することで事業コンセプトの統一性を確保

事業は別々でも両者のコンセプトに統一性を持たせる必要があり、それぞれの応募段階からの連携が不可欠であった。そのため、提案募集にあたっては、2つのPFI事業の応募者が1つのコンソーシアムを組成して応募することを条件とした。具体的には、それぞれの審査結果をコンソーシアムごとに集計して非価格評価点を算出し、提案価格は施設ごとに確認した上で、非価格評価点合計を提案価格合計で除した得点を算出して総合的に評価した。

3 PFI手法を採用したことの評価

① 周辺の街並み景観に配慮した建物ボリュームの実現

当初の計画案では8階建ての施設計画を想定していた。しかし、周辺の住民から街並み景観に配慮して欲しいとの要望が挙がっていたこと等から、民間事業者からは最終的に5階建ての施設が提案され、建物ボリューム・建設コストを抑えつつも要求した施設が整備されることとなった。

② 設備階の設置及び自然採光・通風の積極的な活用等によるランニングコストの削減

中学校（3階部分）とケアハウス（4階部分）の間に設備階を設けることでメンテナンス効率を向上させ、また自然採光・通風を積極的に取り入れたり、学校部分とケアハウスの避難階段を共有化して建物のスリム化をはかったりする等、施設設計面での工夫によってランニングコストの削減に向けた取組が実施されている。

③ 市の財政支出の削減

最終的に 3 グループの提案応募があり、PFI 手法の導入によって、従来方式における市の財政支出に比べ、約 15.5 億円（26%、現在価値換算後）の VFM（コスト削減効果）が発揮された。また、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た。

4 事業者選定後の状況

① 施設コンセプトである「ふれあい・交流」事業の実現

第七中学校、市川市行徳支所（隣接施設）、ケアハウス・デイサービスセンター及び保育所の運営責任者からなる「市川市行徳ふれあい施設連絡会議」を設置し（年 1 回開催）、中学生と高齢者、幼児らの「ふれあい・交流」を深めるための企画・催し等について検討を行っている。

これまでに、中学校で行う合唱コンクールにケアハウス入居者を招待したり、ケアハウス入居者が保育園の夏祭りに参加したりする等、様々な取組が実践されており、多世代交流がはかれることによって、高齢者の生きがいがづくりや教育への相乗効果が発揮されている。当会議では、現在も今後の取り組みに関する企画や要望が多数提案されている。

② モニタリングの状況

選定事業者から提出される月報、四半期報、年報の確認を実施しているが、アンケート調査の分析等一部の作業については外部機関へ委託している。複合施設であり機能ごとに施設内容が異なることから、教育関係、福祉関係等各所管部署がそれぞれ担当する施設のモニタリングを行っている。

市川市初の PFI 事業であったため、庁内にはモニタリングのノウハウもなく、また複合施設 PFI 事業の前例もなかったことから、手探りの中で進めていく必要があり、作業や調整には多大な労力を要した。

まとめ

- 本事業は、中学校の余剰容積を活用し、6 つの異なる機能からなる複合施設を対象とした PFI 事業であり、社会福祉法に係る制限及び国庫補助金の活用の観点から、1 つの施設に対し 2 つの事業から構成される。
- 設備階の設置や共用部分のスリム化といった創意工夫によりランニングコストが削減され、また、各施設の運営責任者からなる連絡会議を設置し、各種取り組みによる多世代間のふれあい・交流が実現されている。

国立大学初のいわゆる独立採算型PFI事業

- ① 国立大学初のいわゆる独立採算型 PFI 事業（駐車場）
- ② 民間事業者の需要リスクを軽減するため詳細なデータを事前に開示
- ③ 当初の想定を上回る駐車場利用

1 事業の概要

公共施設の管理者		国立大学法人神戸大学
施設概要	所在地	兵庫県神戸市中央区楠町 7-5-1
	敷地面積	4,070.36 m ² （事業実施敷地面積）
	延床面積	7,439.67 m ²
	施設内容	立体駐車場
事業期間		約 15 年（設計・建設 0.5 年、維持管理・運営 14.5 年）
施設の所有形態		BOT 方式
事業類型		いわゆる独立採算型
総事業費		—
選定事業者の業務内容		施設の設計、建設、運営、維持管理業務
経緯	実施方針公表	平成 14（2002）年 12 月 02 日
	特定事業選定	平成 15（2003）年 04 月 15 日
	募集公告	平成 15（2003）年 05 月 13 日
	当選者決定	平成 15（2003）年 12 月 26 日
	契約締結	平成 16（2004）年 04 月 30 日
	供用開始	平成 16（2004）年 12 月 01 日

2 本事業の特徴

① 国立大学で初のいわゆる独立採算型 PFI 事業

神戸大学医学部附属病院（以下「本院」という。）では、駐車スペース（旧 90 台）の不足から、駐車待ち車両による国道の占有や交通渋滞が発生していたため、本院周



辺の交通環境の改善をはかる必要があった。そこで、新規駐車場の整備を目的として、平成 10 年 8 月から「医学部附属病院基幹整備年次計画」において整備費の概算要求が

行われた。

また、同時期に PFI 法が制定されたことを受け、文部科学省と神戸大学との間で PFI 導入に関して協議が行われ、平成 13 年 9 月に本件を PFI 事業として整備することが決定された。以後、導入可能性調査等での検討を経て、国立大学初のいわゆる独立採算型 PFI 事業として事業化が行われることとなった。

② 導入可能性調査の段階での綿密な需要予測調査の実施

いわゆる独立採算事業としての成立可能性について、PFI 導入可能性調査の段階から、周辺の民間駐車場の現況調査（立地状況・実績の把握等）や駐車場関連企業への意向調査を実施し、綿密な検討を行った。その上で、PFI 手法導入による事業化を進めることとなった。

③ 民間事業者の需要リスクを軽減するための工夫

本事業はいわゆる独立採算事業で実施することから、民間事業者の事業収入の推定を行うために、将来的な駐車場需要の予測が重要であった。また、応募者からも具体的なデータの開示を望む意見が多くみられた。

特定事業の選定と併せて、月別の診療科別患者数や日別の駐車整理台数、事前に実施した外来者に対するアンケート調査結果（来院時間、来院目的、交通手段、利用した駐車場・駐車場での待ち時間、自家用車での来院希望）を関連データとして公表し、民間事業者ができる限り早期に需要予測に着手できるよう配慮した。

④ リスク対応、料金設定、事業収支計画を重視した提案審査

民間事業者の提案審査にあたっては、いわゆる独立採算事業であることにかんがみ、特に、リスクへの対応（想定されるリスク、リスクが発生した際の対処方法、適切な保険の付保等）や料金設定（設定根拠、妥当性、課金システムや料金メニューの考え方等）、事業収支計画（各費用の妥当性、収入予測の妥当性等）を重点的に審査した。結果的に当該事項で高得点を獲得した応募者グループが選定された。

3 PFI 手法を採用したことの評価

① 国道渋滞の早期解決

PFI 手法の導入により駐車場整備事業が具体化され、国道渋滞の早期解決が実現された。

② 駐車待機スペースの確保、耐久性に優れた構造・設備計画等による利便性の確保

選定事業者から以下の提案がなされた。

- ① 病院用地内での十分な駐車待機スペースの確保及び出入口位置の工夫
- ② 災害発生時等における急病者や負傷者等の受け入れ先として、安全性が十分に確保された構造・設備計画の採用
- ③ 外来患者の施設利用に配慮した動線計画

④ 病院のシステムと連動した「診察券連動自動精算システム」の採用 等

これらにより利用者の利便性が確保されるとともに、当初の目的である国道の渋滞解消が達成された。

③ いわゆる独立採算スキーム導入による駐車場関連業務の外注化

PFI 事業にいわゆる独立採算スキームを導入することにより、大学は土地の貸与及びモニタリングを行うだけで、サービス購入料の支払もなく駐車場を整備し、病院利用者に対する駐車場サービスを確保することが可能となった。

4 事業者選定後の状況

① 当初の想定を上回る駐車場利用

供用開始後の数ヶ月間は、当初想定を下回る駐車場利用率であったが、選定事業者による積極的な宣伝・PR 活動（院内でのチラシ配布、横断幕の設置等）により、利用者は徐々に増加し、ここ 2 年間は目標収入に対して 20%超の収入を達成している。

また、本院前の国道渋滞の解消に伴い周辺の交通環境も改善されており、外来者だけでなく周辺住民の利便性も向上している（選定事業者が実施した利用者アンケート結果でも高い評価を得ている）。

② モニタリングの状況

選定事業者から提出される月報、半期報告書、年間報告書を、大学内の各分野の担当者が確認し、その結果を、大学側・選定事業者側双方で構成される関係者協議会 WG（ワーキンググループ）に報告している。特に問題がなければ、WG から関係者協議会への報告でとどまるが、問題が発生した場合は、大学・選定事業者の担当者からなる WG で協議を行い、それでも問題が解決できない場合は、関係者協議会で協議を行うこととしている。現在まで特に大きな問題は発生しておらず、各種報告書の確認と報告で済んでいる状況である。

まとめ

- 本事業は、国立大学では初となるいわゆる独立採算型の PFI 事業である。導入可能性調査で十分な需要予測調査を実施したり、提案募集段階での駐車場利用に関する詳細なデータを開示したりすることで、事業の成立の検証及び民間事業者の需要リスクの軽減がはかられている。
- PFI 手法の導入により、外来者の利便性の向上、周辺道路の交通環境の改善、大学の事業目的の達成、選定事業者の事業収支の確保等、事業当事者のすべてがメリットを享受できる事業が実現されている。