

「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「法」という。）第 6 条の規定に基づき、「（仮称）富士見こども施設整備計画」を特定事業として選定しましたので、法第 8 条により特定事業選定における客観的評価の結果を公表します。

平成 17 年 11 月 16 日

千代田区長 石川雅己

特定事業の選定について

1. 事業概要

「富士見こども施設」は築後 50 年を経過した富士見小学校・幼稚園の改築にあたり、近年の社会構造・就業構造の著しい変化等を踏まえ、地域において児童を総合的に育み、のびのびと健やかなこどもの成長を支援するという観点から、従来の縦割りの複合施設ではなく、施設全体で児童の健全育成が図られるよう、新たな形の『総合こども施設』として整備するものです。

(1) 計画地

東京都千代田区富士見 1 丁目 1 の 3 . 4 . 5 . 7 番地

(2) 事業内容

富士見小学校・こども園・児童健全育成機能・地域活性化機能の設計及び建設

- ア．事前調査業務及びその他関連業務
- イ．施設整備に係る設計及びその関連業務
- ウ．施設整備に係る建設工事及びその関連業務
- エ．工事監理業務
- オ．工事に伴う近隣対策（周辺家屋影響調査等）
- カ．建設工事及びその関連業務に伴う各種申請の業務
- キ．既存施設解体に係る関連業務

なお、事業者の提案により造成工事が生じる場合はそれを含みます。

区の所有権取得支援業務

事業者は、各施設の竣工後、施設を区に引渡し、区が主体となる表示登記、保存登記に必要な事務を行うものとします。

施設の維持管理業務

- ア．建築物保守管理業務
- イ．建築設備保守管理業務

ウ．植栽・外構維持管理業務

エ．環境衛生・清掃業務

オ．安全管理業務

カ．備品等保守管理業務

なお、要求水準を満たすために必要な一切の修繕を含みます。

施設の運営業務

ア．全体マネジメント支援業務

イ．児童健全育成機能の運営業務

ウ．地域開放事業の運営業務

エ．給食の運営業務

(3) 事業方式

本事業は、法に基づき、区による要求水準を満たす施設の整備を行い、完工後は区が本施設を所有し、事業者が本施設の維持管理業務及び一部の運営業務を実施する、BTO (Build-Transfer-Operate) 方式とします。

(4) 支払方法

1) 支払方法 事業者から区に提供されたサービスに対する対価はサービス購入費として支払う。

2) 支払期間 15年間(平成21年度から平成35年度まで)

3) 支払回数 年4回とする。

ただし、本施設のうち国庫補助金及び地方債を充当しようとしている施設対象面積及び対象施設にかかる施設整備費相当分については、一括して支払う。

4) その他 年度毎のサービス購入費には、3年に1度物価変動等の要因を反映させる。

2. 区が自ら事業を実施する場合とPFIで実施する場合の評価

(1) コスト算出による定量的評価

1) 算出に当たっての前提条件

	区が自ら実施する場合	PFIで実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	解体工事費 事前調査費 設計費 建設費 工事監理費	サービス購入費 ・ 解体工事費 ・ 事前調査費 ・ 設計費 ・ 建設費

	維持管理費（修繕費含む） 運営費（全体マネジメント支援業務、児童健全育成機能、地域開放事業、給食）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事監理費 ・ 支払利息 ・ 維持管理費（修繕費含む） ・ 運営費（全体マネジメント支援業務、児童健全育成機能、地域開放事業、給食） アドバイザー委託費 区開業関連人件費 モニタリング費用
共通の条件	事業期間 平成18年度～平成35年度（設計・建設3年、維持管理・運営15年） 施設規模 延床面積 11,000 m ² 程度 地域活性化機能は施設整備費のみ、算定対象 水道光熱費はいずれも区の負担とし、算定対象外 物価変動はインフレ率年1%と想定 割引率は、インフレ率を含み4%と設定	
資金調達に関する事項	一般財源 地方債 補助金	出資金 市中借入れ
積算方法	区における類似施設の実績等に基づき算定	PFIの先行事例などを参考に、従来の仕様・分割発注に替えた性能・一括発注により、民間事業者の創意工夫が発揮され、一定割合の効率性を実現するものとして算定。

2) 定量的評価結果

項目	金額（現在価値）
区が自ら事業を実施する場合の公共負担額	7,036 百万円
PFIで実施する場合の公共負担額	6,671 百万円
公共負担軽減額	365 百万円

(2) リスク調整

本件事業において、区から事業者に移転する一部のリスクを定量化すると、事業期間を通じて総額147百万円と推計されます。

その他、定量化は困難ですが、従来区が負担していた資金調達リスク、施設整備にかかるリスク、施設の維持管理・運営にかかるリスク等を事業者に移転している。

(3) その他評価 (P F I 事業として実施することの定性的評価)

施設の設計、建設と維持管理・運営を、民間事業者が一体的に行う P F I 手法の導入により、事業期間全体におけるライフサイクルコストの削減が期待されます。具体的には、P F I の特徴である性能発注により、維持管理・運営段階での効率性を考慮した効率的な施設整備が期待できます。また、事業期間を通じた最適な維持管理や民間ノウハウを活かしたサービスの質の向上など、効率的かつ効果的な維持管理・運営の実現が期待できます。

また、物価変動等により金額の変動はあるものの、事業費用をサービス購入費として 15 年間にわたり支払うため、財政支出の平準化を図ることができます。

(4) 総合的評価

本件事業は、コスト比較において、P F I で実施する場合の方が、区が自ら事業を実施する場合よりも 365 百万円削減されると考えられ、これにリスク調整額 147 百万円を加えれば、512 百万円 (7.1%) の公共負担額の削減効果が認められます。

項目	金額 (現在価値)
区が自ら事業を実施する場合の公共負担額 (リスク調整含む)	7,183 百万円
P F I で実施する場合の公共負担額	6,671 百万円
公共負担軽減額計	512 百万円

以上により、本件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、ここに法第 6 条に基づく特定事業として選定します。