

「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）第 6 条の規定により、「（仮称）東根市立神町小学校分離校整備等事業」を特定事業として選定したので、同法第 8 条の規定により特定事業の選定における客観的評価の結果を公表する。

平成 20 年 9 月 1 日

東根市長 土田 正剛

(仮称) 東根市立神町小学校分離校整備等事業

## 特定事業の選定



平成20年 9月 1日

東 根 市

# (仮称) 東根市立神町小学校分離校整備等事業 特定事業の選定について

## 1 事業の概要

### (1) 事業名称

(仮称) 東根市立神町小学校分離校整備等事業 (以下「本事業」という。)

### (2) 事業に供される公共施設等の種類

東根市立神町小学校分離校 (以下「本施設」という。)

### (3) 公共施設等管理者の名称

東根市長 土田 正剛

### (4) 事業目的

現在の神町小学校と東根中部小学校は、人口増加に伴い児童数が年々増加し、教室不足が生じており仮設教室で対応している状況にある。

特に、神町地区では、現在施行中の神町北部土地区画整理事業の住環境整備により、今後も児童数の増加が予想されている。このことから、適正な学校規模を確保し教室不足を解消するため、学区の見直しとともに新たな小学校の整備が必要となっている。

市の「第三次東根市総合計画 (21 世紀フロンティアプラン)」の後期基本計画では、神町北部土地区画整理地内に新設小学校の整備を掲げ、あわせて、放課後の児童の健全育成を図るため、学童保育所の併設を行うとしている。

これらを受けて、このたび (仮称) 東根市立神町小学校分離校整備等事業により、新たな小学校の整備を行おうとするものである。

なお、本事業は、より良い教育環境の提供を目指し、以下に掲げる事項を期待するものである。

- 1) 教育内容・教育方法等の多様化・情報化に対応した学校づくり。
- 2) 地域コミュニティー活動や児童を交えた地域交流の場として、地域に開かれた学校づくり。
- 3) セキュリティの確保や災害時の避難場所としての利用など、安全・安心な学校づくり。
- 4) 自然エネルギーの活用、省資源、長寿命化など、環境に配慮した学校づくり。

### (5) 事業計画地

- 1) 計画地位置 東根市神町北部土地区画整理地内 12 番街区
- 2) 計画地面積 25,318.88 m<sup>2</sup>
- 3) 前面道路 南側計画道路 (都計 3・4・4 神町若木線 ) 幅員 18.0m  
東側計画道路 (都計 3・4・5 一本木神町線) 幅員 18.0m

- 4) **地域地区** 第一種住居地域  
 防火指定なし（法 22 条区域）  
 都市計画区域内（市街化区域設定なし）  
 神町北部地区地区計画  
 航空法保護空域（制限表面）
- 5) **形態規制** 建ぺい率 60%  
 容積率 200%

**(6) 本施設の概要**

**1) 施設機能**

本施設は、校舎棟、屋内運動場棟、学童保育所棟、屋外施設等により構成される。

**2) 施設規模**

- ① 校舎棟 6,500 m<sup>2</sup>（±0%から+5%の範囲）  
 ② 屋内運動場棟 1,280 m<sup>2</sup>（±0%から+5%の範囲）  
 ③ 学童保育所棟 260 m<sup>2</sup>（±0%から+5%の範囲）  
 ④ 屋外施設等 屋外プール、屋外運動場、校門、駐車場、植栽、その他とする。

**3) 主要諸室**

本事業に必要な主要諸室は、以下に掲げるとおりとする。

1)校舎棟	普通教室ゾーン	普通教室、特別支援教室、多目的教室	
	特別教室ゾーン	多目的ホール	多目的ホール、来客用便所、多目的（身障者対応）便所
		特別教室(A群)	理科室・理科準備室、家庭科室・家庭科準備室、図工室・図工準備室
		特別教室(B群)	音楽室・音楽準備室
		特別教室(C群)	図書コーナー・図書コーナー準備室（書庫）、コンピューターコーナー・コンピューターコーナー準備室
	管理諸室ゾーン	校長室、職員室、用務員作業室、会議室、相談室、保健室、印刷室、放送室、教材資料庫、更衣室、湯沸室、来客・教職員用便所	
	給食関係室ゾーン	給食受入室、配膳室	
共用ゾーン	児童会室、学年用教材資料庫、昇降口（児童用玄関）・ホール・廊下・階段及び教職員用玄関、人荷用昇降機、児童用便所、ごみ集積室		

2) 屋内運動場棟	屋内運動場ゾーン	屋内運動場、ステージ、控えスペース
	共用ゾーン	屋内運動場用更衣室、いす収納庫・運動用具庫、屋内運動場用玄関・屋内運動場用連絡口等、屋内運動場用便所、屋内運動場用多目的（身障者対応）便所
3) 学童保育所棟	学童保育所ゾーン	学童保育室・物入、事務室・静養スペース・調理コーナー
	共用ゾーン	玄関・廊下、便所、多目的（身障者対応）便所
4) 屋外施設等	屋外プール	プール、プール付帯施設
		屋外運動場、校門、駐車場、植栽、その他

## (7) 事業手法

本事業は、「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「PFI法」という。）に基づき、市が所有する土地に、選定事業者自らが新たに本施設を設計、建設した後、公共施設等の管理者である市に本施設の所有権を移転し、選定事業者が所有権移転後の事業期間中に係る本施設の維持管理を実施するBTO（Build Transfer Operate）方式とする。なお、選定事業者の業務の範囲を超えるものについては、市が実施するものとする。

## (8) 業務範囲

選定事業者が実施する業務（以下「本業務」という。）は、以下のとおりとする。

### 1) 本施設の整備業務

- ① 本施設の整備に係る調査業務及び関連業務
- ② 本施設の整備に係る設計業務及び関連業務
- ③ 本施設の整備に係る建設業務（敷地造成工事及び外構工事を含む。）及び関連業務
- ④ 本施設の整備に係る什器備品（教材備品を除く。）調達業務及び関連業務
- ⑤ 本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務
- ⑥ 本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務
- ⑦ 本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務
- ⑧ 本施設の整備に係る各種申請等業務（開発許可、確認申請等）及び関連業務
- ⑨ 本施設の整備に係る市の補助金等申請手続等の支援業務
- ⑩ 本施設の整備に係る所有権移転（引渡し）に係る一切の業務

### 2) 本施設の維持管理業務

- ① 本施設の維持管理に係る建築物保守管理業務（修繕業務を含む。）
- ② 本施設の維持管理に係る建築設備保守管理業務（修繕業務を含む。）
- ③ 本施設の維持管理に係る昇降機設備保守管理業務（修繕業務を含む。）
- ④ 本施設の維持管理に係る屋外運動場・外構保守管理業務（修繕業務を含む。）

- ⑤ 本施設の維持管理に係る什器備品保守管理業務（修繕業務を含む。）
- ⑥ 本施設の維持管理に係る清掃業務
- ⑦ 本施設の維持管理に係る警備業務
- ⑧ 本施設の維持管理に係る各種申請等業務及び関連業務
- ※ 上記以外の本施設の維持管理は、教職員又は児童が自ら行い、本事業の対象外とする。
- ※ 維持管理期間が、15年間と短期間であることから、事業期間内に大規模な修繕を要しないように、本施設の整備並びに維持管理を行うものとする。
- ※ 学校の運営及び維持管理（選定事業者が実施する本施設の維持管理業務を含む。）に係る通常の光熱水費は、市の負担とする。

#### **(9) 事業期間**

本事業の事業期間は、事業契約の市議会における議決の日から平成38年3月31日までとする。

## 2 市が自ら事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価

市が自ら本事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合とを、定量的評価方法並びに定性的評価方法を用いて比較することにより、特定事業の選定における客観的評価を行った。

### (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

市が自ら本事業を実施する場合の市の財政負担額とPFI方式により実施する場合の市の財政負担額の比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、実際の入札参加者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

	市が自ら実施する場合	PFI方式により実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 施設整備費 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調査費</li> <li>・ 設計費</li> <li>・ 建設費</li> <li>・ 什器備品費</li> <li>・ 工事監理費</li> <li>・ その他</li> </ul> </li> <li>② 施設維持管理費 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物保守管理費</li> <li>・ 建築設備保守管理費</li> <li>・ 昇降機設備保守管理費</li> <li>・ 屋外運動場・外構保守管理費</li> <li>・ 什器備品保守管理費</li> <li>・ 清掃費</li> <li>・ 警備費</li> <li>・ その他</li> </ul> </li> <li>③ 事務経費等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 施設整備費 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調査費</li> <li>・ 設計費</li> <li>・ 建設費</li> <li>・ 什器備品費</li> <li>・ 工事監理費</li> <li>・ その他</li> </ul> </li> <li>② 施設維持管理費 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物保守管理費</li> <li>・ 建築設備保守管理費</li> <li>・ 昇降機設備保守管理費</li> <li>・ 屋外運動場・外構保守管理費</li> <li>・ 什器備品保守管理費</li> <li>・ 清掃費</li> <li>・ 警備費</li> <li>・ その他</li> </ul> </li> <li>③ SPC開業費・管理費</li> <li>④ 租税公課</li> <li>⑤ 金利支払</li> <li>⑥ アドバイザリー費</li> <li>⑦ モニタリング費等</li> </ul>
共通条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調査・設計・建設期間</li> <li>・ 維持管理期間</li> <li>・ インフレ率</li> <li>・ 割引率</li> </ul>	約 22 か月 15 か年 0 % 2.550 %
施設整備に関する費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 概略の施設計画に基づき、市等における類似施設の実績及び近年の物価水準等を勘案して設定した。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計・建設・維持管理の一括発注による効率化及び相乗効果とともに、性能発注による選定事業者の創意工夫等を想定し、コストの縮減を設定した。</li> </ul>
施設維持管理に関する費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 概略の維持管理計画に基づき、市等における類似施設の実績及び近年の物価水準等を勘案して設定した。</li> </ul>	
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国の補助金、義務教育債、一般財源</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自己資金、市中銀行借入</li> </ul>
支払方法に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設整備費は進捗に応じて支払い、施設維持管理費は発生した時点で支払う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設整備費は一時金と元金均等の割賦で支払い、施設維持管理費は毎年均等で支払う。</li> </ul>

## 2) 算出方法及び評価の結果

前述の前提条件を基に、市が自ら本事業を実施する場合の市の財政負担額とPFI方式により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毎に算出し、現在価値換算額で比較した結果は次のとおりである。

	市が自ら実施する場合	PFI方式により実施する場合
財政負担額 (現在価値)	約 2,140 百万円	約 1,851 百万円
指 数	100	約 87

また、この他に定量化は困難であるが、選定事業者に移転したリスクがあることを勘案すると、さらなるVFMの拡大が見込まれる。

### (2) PFI方式により実施することの定性的評価

本事業においてPFI方式を用いた場合、以下のような定性的な効果が期待できる。

- 1) 民間の経営能力及び技術能力により、施設の整備業務においては安全かつ安心なものとし、施設の維持管理業務においては省資源、長寿命化など、環境に配慮した学校づくりを図ることができる。
- 2) 本事業において、施設の整備業務と維持管理業務を一体として委託することにより、効率的で効果的なサービスの提供を図ることができる。
- 3) 民間の創意工夫により、教育内容・教育方法等の多様化・情報化に対応した学校づくりや、地域に開かれた学校づくりを図ることができる。

### (3) 総合的評価

本事業は、PFI方式で実施することにより、市が自ら本事業を実施した場合と比較して、定量的評価において約13%の市の財政負担額の削減が達成されることが見込まれる。また、定量化できない多くの定性的効果も期待できる。

以上より、本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PFI法第6条に基づく特定事業として選定する。