

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 m ² (中学校校舎、給食室、公会堂、保育所を含む)
	延床面積	14,901.968 m ² (内 3,280.518 m ² 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、市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。