

中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業
特定事業の選定



平成20年 7月

中央区

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。）第6条の規定により、中央区立人形町保育園等複合施設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、特定事業選定の客観的な評価の結果をここに公表する。

平成20年7月11日

中央区長 矢田 美英

特定事業「中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業」の選定について

第1 評価の結果

中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業（以下「本事業」という。）を、PFI法に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施することにより、中央区（以下「区」という。）が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた区の財政負担額を総事業費（施設整備費用と事業期間中の維持管理費の合計）で、約13%の縮減が期待できるとともに、民間事業者の創意工夫により、区民に対するサービス等の水準が向上することが期待できる。

これを踏まえ、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認められるため、PFI法に基づく特定事業として選定する。

第2 本事業の概要

1. 施設の概要

本事業は、中央区人形町保育園改築に伴う定員増による区内保育需要への対応、認知症高齢者グループホーム新設による高齢者ケアの充実、人形町区民館の改築等による地域コミュニティ基盤の強化、防災倉庫の整備による地域防災機能の強化、駐輪場の設置による区内アクセスの利便性の向上と放置自転車対策による周辺地区の環境の向上等を目的として、中央区日本橋人形町2-14-5(現・人形町保育園敷地、敷地面積427.34㎡)、及び同2-12-1(現・人形町区民館敷地、敷地面積224.68㎡)に、①保育園等複合施設棟、②駐輪場棟の2棟（以下、総称して「本施設」という。）を、一団地認定制度を活用して、一体的に整備するものである。

【本事業の敷地の概要】

項目	内容		備考
	現保育園敷地	現区民館敷地	
場所	日本橋人形町 2-14-5	日本橋人形町 2-12-1	
敷地面積	427.34 m ²	224.68 m ²	
用途地域	商業地域		
その他地域地区	人形町・浜町河岸地区 地区計画		
防火地域	防火地域		
指定建ぺい率	80%		
指定容積率	500%		
前面道路幅員	8m		
前面道路幅員による容積率の低減	480%		8m × 0.6 × 100% = 480% < 500%
最大延床面積	2,051.23 m ²	1,078.46 m ²	427.34 m ² × 480% = 2,051.23 m ² 224.68 m ² × 480% = 1,078.46 m ²
壁面位置の制限	道路境界線からの1mの後退		地区計画より
建物高さの最高限度	30m		3 × (8m + 2m) = 30m < 36m 地区計画より

【本事業の施設機能の概要】

施設機能の名称	定員等
ア 保育園（現・人形町保育園の改築）	計 105 名 0 歳児 12 名、1 歳児：15 名、2 歳児：18 名、 3 歳児：20 名、4 歳児：20 名、5 歳児：20 名
イ 区民館（現・人形町区民館の改築）	現状規模・内容と同程度
ウ 認知症高齢者グループホーム	2 ユニット、定員 18 名
エ 駐輪場	
オ 防災倉庫	
カ 町会倉庫	

2. 事業方式

本事業の事業方式は、B T O (Build-Transfer-Operate)方式とし、事業を実施する民間事業者（以下、「P F I 事業者」という。）は、本件施設に係る設計・建設業務、施設等の所有権移転業務、維持管理業務及び現人形町保育園・人形町区民館解体撤去業務を行う。

第3 評価の内容

1. 評価方式

- (1) 本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた区の財政負担の縮減を期待できること又は区の財政負担が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上を期待できることを選定の基準とした。
- (2) 区の財政負担の見込額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行った。
- (3) 財政負担の算定に加え、本事業をPFI事業として実施する場合の、民間の提案に基づく事業による、区民サービスの向上、本事業全体の価値の向上等について定性的な評価を行った。

2. 区の財政負担額算定の前提条件

本事業を、区が直接実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担額の算定を行なうにあたり設定した主な前提条件は、次の表のとおりである

	区が直接実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担額の主な内訳（収入と支出の差を財政負担額とする）	1. 収入 ①認知症高齢者グループホーム入居者からの家賃収入等 2. 支出 ①施設整備費用（設計・建設費用） ②施設の維持管理修繕費用	1. 収入 ①認知症高齢者グループホーム入居者からの家賃収入等 2. 支出 ①施設の取得に要する費用のPFI事業者への分割支払額及び利息 ②施設の維持管理修繕業務委託費用 ③PFI事業に要する費用（アドバイザー費用等）
共通の条件	1. 事業期間 ① 既存施設解体・施設整備期間 ② 維持管理期間 2. 施設規模 延床面積 3. 現在価値への割引率	2年 1ヵ月 （平成20年12月～平成22年12月の場合） 20年 6ヶ月 （平成22年10月～平成43年3月の場合） 保育園等複合施設棟 約2,250㎡ 駐輪場棟 約300㎡ 3.0%
資金調達に係る事項	1. 一般財源 2. 一部施設の取得に係る公的補助金（東京都の認知症高齢者グループホーム整備に係る施設整備費補助）	1. PFI事業者の出資金 2. 市中・政府系金融機関借入（返済期間20年） 3. 一部施設の取得に係る公的補助金（東京都の認知症高齢者グループホーム整備に係る施設整備費補助）

	区が直接実施する場合	P F I 事業として実施する場合
設計費、建設費等に関する事項	本施設と同種の施設等の実績等を参考にして設定。	区が直接実施する場合に比べ、民間の創意工夫の積極的活用等により 15%程度の削減が可能なものとして設定。
運営・維持管理修繕費に係る事項	本施設と同種の公設施設の運営実績等を勘案して設定。	区が直接実施する場合に比べ、民間の創意工夫の積極的活用等により 10%程度の削減が可能なものとして設定。
利用者の負担額に係る事項（認知症高齢者グループホームの部分）	施設整備費、公的補助金を勘案し、家賃等の生じる施設機能については、一定期間で家賃等により施設整備費が回収できるよう設定。	施設整備費、公的補助金を勘案し、家賃等の生じる施設機能については、一定期間で家賃等により施設整備費が回収できるよう設定。

3. 財政負担額の比較

上記前提条件に基づく財政負担額について、区が直接実施する場合と、P F I 事業として実施する場合と比較すると次の表のとおりとなる。

本事業は、区が施設を整備し維持管理業務を委託する場合、P F I 事業として実施する場合の双方とも、維持管理業務実施による相応の収入があり、単純に費用ベースで比較できないため、施設整備費用と20年間の維持管理業務実施の規模を合わせて総事業費とし、総事業費に対する費用削減効果を示すものとする。

ここでは、区が施設を整備し、維持管理業務を委託する場合の総事業費（現在価値ベース）を100とする指標により比較している。なお、リスク調整額は含んでいない。

区が直接実施する場合	P F I 事業として実施する場合
100	87

4. サービスの水準の評価

本事業をP F I 事業として実施することにより、以下に示すようなサービスの水準の向上を期待することができる。

- (1) 本事業における設計、建設、維持管理に係る業務をP F I 事業者に一括して委託することにより、ライフサイクルコストの効率化が期待される。
- (2) 民間事業者の有するノウハウにより、限られた施設整備条件の中で、本事業の中で求められるサービスを効率的に提供しうる施設の整備が期待される。
- (3) 民間事業者の有するノウハウにより、省資源・省エネルギーなど、環境に配慮した施設の整備が期待される。

以上