

さいたま市立中等教育学校（仮称）整備事業
特定事業の選定

平成27年12月28日

さいたま市

「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 7 条の規定に基づき、さいたま市立中等教育学校（仮称）整備事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果をここに公表する。

平成 27 年 12 月 28 日

さいたま市長 清 水 勇 人

目次

第 1	事業概要	1
1	事業名称	1
2	公共施設等の管理者等の名称	1
3	事業目的	1
4	公共施設等の概要	1
5	事業範囲	2
6	事業の方式	3
7	選定事業者の収入	3
8	事業期間	3
第 2	P F I 事業として実施することの客観的評価.....	4
1	評価方法	4
2	評価結果	4

第 1 事業概要

1 事業名称

さいたま市立中等教育学校（仮称）整備事業

2 公共施設等の管理者等の名称

さいたま市長 清水勇人

3 事業目的

さいたま市教育委員会では、有識者による検討会議の意見を踏まえ、平成 26 年 4 月 24 日に「新たな中高一貫教育校の設置に向けた基本方針」を決定し、さいたま市立大宮西高等学校（以下「大宮西高等学校」という。）を対象校とした学校教育法第一条の規定による中等教育学校を平成 31 年 4 月に開校することとした。「さいたま市教育総合ビジョン」、「市立高等学校『特色ある学校づくり』計画」、「新たな中高一貫教育校の設置に向けた基本方針」、「さいたま市立中等教育学校（仮称）に係る基本計画」に基づき、さいたま市立中等教育学校（仮称）を設置するにあたり、本事業において、中等教育学校にふさわしい魅力ある校舎整備を実現することを目的としている。

整備にあたっては、事業者の創意工夫の発揮によって「さいたま市立中等教育学校（仮称）に係る基本計画」に定めた基本方針の達成、効率的かつ効果的な公共施設等の整備及び財政負担の縮減等を期待し、PFI 法に基づき実施するものである。

4 公共施設等の概要

(1) 施設の立地条件

項目	内容
地名地番	さいたま市大宮区三橋 4 丁目 96 番地外(現大宮西高等学校敷地)
現況施設	大宮西高等学校(耐震補強実施済)
敷地面積	50,464.24 m ² (確定測量済)
区域区分	校舎側:市街化区域(24,565.15 m ²) グラウンド側:市街化調整区域(25,899.09 m ²)
用途地域	校舎側:第二種中高層住居専用地域 グラウンド側:無指定
高度地区	校舎側:15m 地区 グラウンド側:指定なし
防火地域	指定なし
建ぺい率/容積率	校舎側:60%/200% グラウンド側:60%/200%(白地地域建築形態規制)
道路斜線	校舎側:勾配 1.25 グラウンド側:勾配 1.5(白地地域建築形態規制)
隣地斜線	校舎側:立上り 20m から勾配 1.25 グラウンド側:立上り 20m から勾配 1.25(白地地域建築形態規制)
北側斜線	なし
日影規制	規制対象:高さ 10m を超える建築物 校舎側:規制時間 4h/2.5h、測定水平面 GL+4m、 グラウンド側:規制時間 5h/3h、測定水平面 GL+4m
埋蔵文化財	校舎側・グラウンド側ともに埋蔵文化財包蔵地を含む。
指定文化財	校舎側敷地南に市指定古墳あり。

項目	内容
その他	校舎側敷地の一部に国有地あり。

(2) 施設整備の構成

施設		規模	備考	
本 施 設	校舎	前期課程校舎 プール他(25m×6コース)	約 6,900 m ² (RC造 3階)※	I期建設対象
		後期課程校舎	約 5,100 m ² (RC造 3階)	II期建設対象
	給食室+ホール		約 950 m ² (RC造 2階)	I期建設対象
	合宿所		約 375 m ² (鉄骨造 1階)	II期建設対象
	外構等	駐車場・駐輪場		I・II期建設対象
		稲荷塚古墳、グラウンド、テニスコート等		維持管理のみ
	重層体育館(体育館・武道場等)		約 3,600 m ² (鉄骨造 3階)	維持管理のみ
	部室(西側 2棟)		約 245 m ² (鉄骨造 2階)	維持管理のみ

※プールを屋上に設置する場合は、更衣室等の設置により建築基準法上4階建て。

5 事業範囲

選定事業者が行う本業務の業務範囲は次のとおりである。

(1) 設計業務

- ア 調査業務
- イ 基本設計・実施設計・解体撤去設計業務
- ウ その他関連業務

(2) I期建設業務

- ア 備品等移設業務
- イ 解体・撤去及び建設工事業務
- ウ 什器備品設置業務
- エ 工事監理業務
- オ 施設引渡し業務

(3) II期建設業務

- ア 備品等移設業務
- イ 解体・撤去及び建設工事業務
- ウ 什器備品設置業務
- エ 工事監理業務
- オ 施設引渡し業務

(4) 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 外構施設維持管理業務
- エ 植栽管理業務

- オ 清掃業務
- カ 環境衛生管理業務
- キ 警備業務
- ク 什器備品保守管理業務
- ケ 用務員業務
- コ 情報端末機器保守管理業務
- サ 修繕・更新業務

(5) 運營業務

学校給食調理業務（前期課程対象）

(6) 付帯事業

売店運営及び自動販売機運營業務

6 事業の方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、選定事業者は本施設の設計、建設業務を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中において維持管理・運營業務を実施する BTO 方式 (Build Transfer Operate) とする。

7 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は、次のとおりとする。

(1) 設計・建設業務に係る対価

市は、選定事業者が実施する本事業に要する費用のうち、設計及び建設業務の対価について、市への所有権移転後、事業期間終了までの間、PFI 法第 14 条第 1 項に基づいて市と選定事業者の間で締結する特定事業契約（以下「事業契約」という。）に定める額を割賦方式により支払う。なお、本事業では、公立学校施設整備費負担金（文部科学省）等の活用を想定しており、負担金等分については、市への所有権移転後一括で支払う。

(2) 維持管理・運營業務に係る対価

市は、選定事業者が実施する本事業に要する費用のうち、本施設の維持管理及び運營業務に係る対価について、市への所有権移転後、事業期間終了までの間、事業契約に定める額を支払う。

(3) その他の収入

付帯事業に係る収入は、選定事業者の収入とする。

8 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日（平成 28 年 10 月本契約の締結予定）から平成 49 年 3 月末日までとする。

第2 PFI事業として実施することの客観的評価

1 評価方法

本事業をPFIの手法により実施した場合、市が自ら実施する従来型の手法による場合に比べて、公的財政資金の効率的活用が図られることを選定の基準とした。具体的な選定の手順は以下のとおりである。

(1) コスト算出による定量的評価

本事業をPFI事業で実施する場合の公共の財政負担額と市が自ら実施する場合の公共の財政負担額を算出のうえ、これらを現在価値に換算し、比較することにより評価を行う。

(2) 事業者に移転されるリスクの検討

リスクを最もよく管理できる者が当該リスクを分担するという考えに基づき、市と事業者において適切にリスク分担が可能かどうかについて検討する。

(3) PFI事業として実施することの定性的評価

本事業をPFI事業として実施する場合、一連の業務を民間事業者に委ねることにより期待される効果を定性的な観点から評価する。

(4) 上記(1)～(3)を見込んだVFM (Value for Money) の検討による総合的評価

上記を総合的に勘案したうえで、次のいずれかが期待できる場合に特定事業として選定する。

ア 公共サービスが同一水準にある場合において、事業期間全体を通じた公共の財政負担額の縮減が期待できること。

イ 公共の財政負担額が同一である場合において、事業期間中における公共負担リスクの低減及び公共サービス水準の向上が見込まれること。

2 評価結果

(1) コスト算出による定量的評価

ア 公共の財政負担額算定の前提条件

本事業をPFI事業により実施する場合又は市が自ら実施する場合の市の財政負担額と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。

なお、これらの前提条件は、VFMを算定する上で、市が独自に設定したものであり、入札における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。

【VFM検討の前提条件】

項目	値	算出根拠
①割引率	1.98%	平成17年度～平成26年度の長期国債表面利率及びインフレ率により設定。
②物価上昇率	考慮していない	物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。
③リスク調整値	考慮していない	定量化が困難なため、リスク調整費は考慮していない。

【事業費などの算出方法】

項目	市が自ら実施する場合の費用の項目	PFI 事業により実施する場合の費用の項目	算出根拠
①施設整備業務に係る費用の算出方法	設計費 建設工事費 工事監理費	設計費 建設費 工事監理費 建中金利 開業準備費	○市が自ら実施する場合 ・施設整備業務に係る費用については、市の類似施設実績等を勘案して設定。 ・維持管理業務及び運営業務に係る費用については、市の類似施設実績等を勘案して設定。 ○PFI 事業により実施する場合 ・民間事業者による創意工夫の発揮により一定割合のコスト縮減が実現するものとして設定。
②維持管理業務に係る費用の算出方法	維持管理費	維持管理費 SPC 経費	
③運営業務に係る費用の算出方法	運営費	同左	
④資金調達に係る費用の算出方法	一般財源 地方債 国庫補助金等	自己資本 市中銀行借入 地方債 国庫補助金等	○PFI 事業により実施する場合 【市中銀行借入条件】 ・返済期間：15 年（据置なし） ・利率：市中銀行からのプロジェクトファイナンスを想定し設定
⑤その他の費用	起債利息 入札事務等に係る人件費	市中銀行借入利息 起債利息 公租公課 アドバイザー費 モニタリング費	○市が自ら実施する場合 ・起債利息及び入札事務等に係る人件費を計上 ○PFI 事業により実施する場合 ・市中銀行借入利息、起債利息、公租公課及び PFI 事業実施に係るアドバイザー費、モニタリング費を計上

イ 評価結果

上記の前提条件を基に、PFI 事業により実施する場合又は市が自ら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別に算出し、現在価値換算額で比較した結果は次のとおりである。ここでは、市が自ら実施する場合の公共の財政負担額を 100 とし、PFI 事業で実施する場合との比較を行う。

市が自ら実施する場合	PFI 事業により実施する場合
100	93.26

【市が自ら実施する場合と PFI 事業により実施する場合の VFM の値】

項目	値	公表しない場合はその理由
①市が自ら実施する場合の財政支出額（現在価値ベース）	非公表	入札等において正当な競争が阻害されるおそれがあるため。
②PFI 事業により実施する場合の財政支出額（現在価値ベース）	非公表	同上
③VFM（金額）（現在価値ベース）	非公表	同上
④VFM（割合）（現在価値ベース）	6.74%	—

(2) 事業者に移転されるリスクの検討

市と事業者において適切にリスク分担が可能であり、リスクを最もよく管理できる者が当該リスクを分担することでリスク管理の最適化が図られ、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。これにより、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

(3) PFI 事業として実施することの定性的評価

本事業を PFI 事業により実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

ア 民間事業者の創意工夫の発揮

設計、建設、維持管理、運営の各業務を各々分割して発注する場合に比べ、民間事業者に一括して性能発注することにより、供用開始後の維持管理・運営方針に即した施設整備が可能となり、民間事業者のノウハウや創意工夫による教育環境の向上や長期的な視点でのライフサイクルコストの縮減等が期待できる。

イ 財政支出の平準化

本事業に必要な費用を、サービス対価として維持管理・運営期間にわたり概ね毎年一定額払うことから、財政支出を平準化することが可能となる。

(4) 総合的評価

本事業を PFI 事業として実施することにより、市が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額（現在価値換算額）について 6.74%の縮減が期待できるとともに、公共サービスの水準の向上等の定性的効果も期待することができる。

以上により、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、PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。