

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第6条の規定に基づき、京都御池中学校・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、特定事業の選定における評価の結果を公表します。

平成15年10月31日

京都市長 梶本頼兼

特定事業の選定について

第1 特定事業の名称

京都御池中学校・複合施設（以下「本施設」という。）整備等事業（以下「本事業」という。）

第2 事業の概要

1 事業目的

京都市（以下「市」という。）では、明治2年に創設された歴史と伝統のある城巽中学校、柳池中学校、滋野中学校の3校を、中京区の13元小学校区並びに上京区の1元小学校区の地域や保護者の皆様の「子どもたちにより良い教育環境を」という教育にお寄せいただく熱い思いと尊い御英断により、段階的に統合し、平成15年4月、元城巽中学校校舎を活用して、京都御池中学校を開校しました。

3校の中学校統合に伴い、平成18年4月を目途に、元柳池中学校と東側隣接敷地を含めた敷地に、長期的な展望に立ち、生徒数の増加や少人数教育に対応できるよう校舎、運動場の面積を最大限確保し、京都御池中学校の新校舎を建設するとともに、中京区東部の地域に必要性の高い乳幼児保育所、老人デイサービスセンター、在宅介護支援センター、拠点備蓄倉庫、そして御池通にふさわしい賑わい施設やオフィススペース等を併設する複合施設として、整備していきます。

本事業は、京都御池中学校の新校舎等において、新しい時代の教育に対応できる中学校づくりを基本とし、

- ・ 多様な中学校教育の展開が図れること。
- ・ 将来の子ども数の増加（社会的増加など）、少人数教育に対応できること。
- ・ 敷地の立地条件を活かし、教育及び福祉の充実はもとより、都心部の活性化に寄与すること。
- ・ 都心部のまちづくり、ひとづくりの拠点施設であること。

を目的としています。

2 施設整備概要

(1) 計画地 京都市中京区御池通富小路西入東八幡町579番地ほか
（元京都柳池中学校敷地）

(2) 整備内容

ア 施設内容

京都御池中学校、乳幼児保育所、老人デイサービスセンター、在宅介護支援センター、オフィススペース（将来、教室に転用可能）、拠点備蓄倉庫、賑わい施設及びこれに付帯する関連施設

イ 施設規模

延床面積 概ね20,000m²程度

ウ 敷地面積

面積 8,387㎡

エ 用途地域等

商業地域

準防火地域（ただし、敷地の南側道路から北へ11mまでは防火地域）

第二種建造物修景地区（ただし、御池沿道景観形成地区（府道二条停車場・東山・三条線））

オ 用途規制

建ぺい率 80%

容積率 700%

建築物の高さの最高限度 45m

ただし、本施設における建物高さは、31m以下（塔屋等を除く。）とします。

3 事業範囲

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。）に基づく特定事業を実施する民間事業者（以下「事業者という。」）が市所有地に新たに本施設を整備し、維持管理業務等を実施することを事業の範囲とします。

対象となる事業範囲は、次のとおりとします。

(1) 本施設の設計及び建設

ア 事前調査業務及びその関連業務（市が実施した地質調査以外に事業者が必要とする地質調査を含みます。）

イ 施設整備に係る設計（基本設計及び実施設計）及びその関連業務（京都御池中学校の通学区域内の住民，小・中学校長，PTA会長等で構成される推進委員会との施設計画についてのワークショップ等を含みます。）

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 周辺家屋影響調査及び対策業務

カ 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

キ 屋外運動場，園庭，建物周辺の外構整備，植栽整備業務 等

(2) 本施設等の所有権移転業務

(3) 本施設の維持管理業務

ア 建物保守管理業務（点検，保守，修繕，更新その他一切の保守管理業務を含みます。）

イ 設備保守管理業務（設備運転及び監視，点検，保守，修繕，更新その他一切の保守管理業務を含みます。）

ウ 清掃業務（建築物内部及び敷地内の清掃業務）

- エ 安全管理業務
- オ 環境衛生管理業務
- カ 外構施設維持管理業務（点検，保守，修繕，更新その他一切の保守管理業務を含みます。）
- キ 植栽処理業務 等

(4) 光熱水費の負担等

本施設の維持管理業務等における光熱水費に関しては，本施設の各運営者が負担するものとします。また，大規模修繕業務に関しては，業務の対象外とします。

4 事業方式

本事業は，P F I法に基づき実施するものとし，事業者は，市が所有権を有する土地に，新たに本施設の設計及び建設をした後，直ちに，市に本施設の所有権を移転し，事業期間中に係る維持管理業務等を行うB T O（Build Transfer Operate）方式とします。

5 市の支払いについて

市の事業者に対する支払いは，事業者が実施する本施設の設計及び建設等に係る対価と維持管理サービスに係る対価から成ります。

当該建設等に係る対価については，市は本施設の供用開始から事業期間中にわたり，事業者に対し，P F I法第10条第1項にいう公共施設の管理者と事業者との間で締結する事業契約書（以下「事業契約書」という。）に定める額を割賦方式により支払うものとします。また，維持管理サービスに係る対価について，市は，本施設の供用開始から事業期間中にわたり，事業者に対し，事業契約書に定める額を支払うものとします。

ただし，本施設のうち，国庫負担金（補助金）の交付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係る建設費相当分については，一括して支払うものとし，割賦の対象額とはしていません。

第3 市が自ら事業を実施する場合とP F I方式により実施する場合の評価

1 経費算出による定量的評価

(1) 算出に当たっての前提条件

本事業において，市が自ら実施する場合の財政負担額とP F I方式により実施する場合の財政負担額の比較を行うに当たり，その前提条件を次のとおり設定しました。

なお，これらの前提条件は，市が独自に設定したものであり，実際の応募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ありません。

表 財政負担見込額の算定の前提条件

| 項目 | 市が自ら実施する場合 | P F I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 | 設計費 建設費 工事監理費 維持管理費 | サービス購入料 ・設計費 ・建設費 ・工事監理費 ・維持管理費 アドバイザー委託費 |
| 共通の条件 | 事業期間 平成16年度から平成32年度 (設計・建設2年, 維持管理・運営15年) 施設規模 延床面積 概ね20,000㎡程度 物価変動は考慮しない 割引率 3% | |
| 資金調達に関する事項 | 一般財源 地方債 補助金 | 出資金 民間金融機関借入 |
| 設計, 建設, 工事監理及び維持管理等に関する費用 | 市における類似施設の実績及び近年の参考経費等に基づき算定 | 市が直接実施する場合に比べて, 一括発注による効率化が図られ, 事業者の創意工夫が発揮され, 一定割合の縮減が実現するものとして算定 |

(2) 算出方法及び評価の結果

算出に当たっての前提条件を基に, 市が自ら実施した場合の財政負担額とP F I方式により実施する場合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ました。

この結果, 本事業を市が自ら事業を実施する場合に比べ, P F I方式により実施する場合は, 事業期間中の財政負担額について約10%の削減を期待することができます。

また, 事業者に移転するリスクについては, 定量化に対する数値的な検討を行いましたが, 想定される事例により変動があるため, 具体的な数値による算定ではなく, 定性的な評価に止めることとしました。

2 P F I方式により実施することの定性的評価

本事業においてP F I方式を用いた場合, 財政の効率的指標(V F M)の達成によるコスト削減の可能性といった定量的な効果に加え, 次のような定性的な効果が期待できます。

(1) 効率的な維持管理の実施

本事業は、P F I方式を用いることにより、設計・建設から維持管理業務等までを一括して事業者任せのため、効率化が図られ、また、市として初めての大規模複合施設において、事業者の創意工夫が発揮され、効率的で、費用の最少化を視野に入れた整備が可能になるものと期待できます。

(2) 施設環境の向上

P F I方式による設計・建設から維持管理等までの一貫したサービスの提供は、施設の利用しやすさや機能性の向上が期待できます。

また維持管理業務においては、一層の専門性を確保し、事業者のノウハウが十分に発揮され最適なサービスの提供が期待できます。

(3) リスク分担の明確化による安定した事業運営

本事業の計画段階においてあらかじめ発生するリスクを可能な範囲で想定し、その責任分担を市と事業者との間で明確にすることによって、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、業務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ます。

(4) 財政負担の平準化

市が自ら実施した場合は、短期間に初期投資費用を計上することとなるのに対し、P F I方式で行う場合は、本施設の設計、建設、維持管理等の業務に要する財政負担をサービス対価として毎年一定額を支払うことから、財政負担を平準化することが可能になります。

3 総合的評価の結果

本事業をP F I法に基づく事業として実施することにより、市が自ら本事業を実施する場合と比較して、事業期間を通じた市の財政負担額について約10%の削減を期待することができるとともに、定性的事項についても効果が期待することができます。

以上の結果、本事業をP F I事業として実施することが適切であると認められるため、本事業をP F I法第6条に基づき特定事業として選定します。

(教育委員会事務局総務部京都御池中学校・複合施設建設室)