

(仮称) 美濃加茂市立新古井保育園整備事業
特定事業の選定

令和元年 1 1 月

美濃加茂市

はじめに

美濃加茂市（以下「市」という。）は、民間の経営能力及び技術能力の活用により、効率的かつ効果的に事業の推進を図るため、(仮称)美濃加茂市立新古井保育園整備事業（以下「本事業」という。）を「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。）に準ずる事業として実施することとし、同法第 5 条の規定により実施方針を策定し、令和元年 9 月 2 日に公表したところである。

このたび、本事業を特定事業として選定したので、PFI 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評価の結果を公表する。

【 目 次 】

第 1 事業概要	1
1. 事業名称	1
2. 公共施設の種類	1
3. 公共施設の管理者の名称	1
4. 事業の背景・目的	1
5. 対象となる事業の概要	1
6. 事業の範囲	2
7. 事業方式の概要	3
8. 事業期間	3
9. 事業実施スケジュール	3
10. 対価の支払	3
11. 立地条件等	4
12. 新保育園の概要	5
第 2 本事業を DBO 方式で実施することの評価	6
1. 評価基準・方法	6
2. 定量的評価	6
3. 定性的評価	7
4. 総合的評価	7

第1 事業概要

1. 事業名称

(仮称) 美濃加茂市立新古井保育園整備事業

2. 公共施設の種類

子育て支援施設 (保育園)

3. 公共施設の管理者の名称

美濃加茂市長 伊藤 誠一

4. 事業の背景・目的

市には、9園の公立保育園・こども園が設置されているが、昭和45年から昭和57年までに建設され築35年以上を経過した施設が大半を占めており、施設の老朽化が進んでいる。また、既存の公立保育園・こども園は、基本的に3歳未満児の保育に対応できる施設として建設されていないため、今後は、施設不足になり、待機児童が増えることが予測されている。

これらの問題解決に向け、「美濃加茂市公立保育園施設整備計画(平成29年4月策定)」では、保育園の施設数及び規模の適正化を図るとともに、統合や複合化を視野に入れた保育園整備を進めていく方針としている。

このような状況の下、本事業は、子どもたちの安全安心を実現するとともに、より良い保育環境を確保するため、古井第一保育園、古井第二保育園、蜂屋保育園を統合した新たな(仮称)美濃加茂市立新古井保育園(以下「新保育園」という。)を建設することを目的としている。なお、新保育園は、施設の一部に令和元年度に除却予定の下古井交流センターの代替機能を設けるものとする。

5. 対象となる事業の概要

本事業は、定員180名(弾力化により最大214名)の新保育園及びアクセスのための取付道路(市道)を設計・整備した後、新保育園の保守管理業務を行うとともに、既設の古井第二保育園、蜂屋保育園(以下「既存施設」という。)の解体・撤去を行うものである。

6. 事業の範囲

本事業において事業者が実施する業務は、次のとおりである。

(1) 設計・建設等業務

① 建築設計業務

- ア 新保育園の整備に関する設計（基本設計・実施設計）
- イ 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続（開発協議含む）
- ウ 職員・市民への説明会等の開催
- エ 既存施設のアスベスト等調査
- オ 既存施設の解体・撤去に関する設計（実施設計）

② 道路設計業務

- ア 取付道路の整備に関する設計（実施設計）
- イ 接道に関する各種協議
- ウ 用地取得に係る支援

③ 工事監理業務

- ア 新保育園の整備に関する工事監理
- イ 既存施設の解体・撤去に関する工事監理

④ 解体・撤去業務

- ア 既存施設の解体・撤去工事

⑤ 建設業務

- ア 新保育園の整備に関する建設工事
- イ 取付道路の整備に関する工事
- ウ 備品整備・調達業務
- エ 開園準備業務

(2) 保守管理業務

- ア 新保育園の建築物の保守点検業務
- イ 新保育園の建築設備の保守点検業務
- ウ 新保育園の外構の保守管理業務
- エ 新保育園の機械警備業務

7. 事業方式の概要

本事業の事業方式は、DBO（Design Build Operate）方式とする。

具体的には、市が資金を調達し、新保育園の設計・建設（駐車場、調整池、取付道路等の設計・整備及び既存施設の解体・撤去等を含む。）から完成後の保守管理までの一連の業務を市と事業契約を締結した事業者グループ（共同事業体）が行う方式である。

8. 事業期間

本事業の実施に係る事業期間は、事業契約の締結日から令和12年3月末までの約10年間とする。

9. 事業実施スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとするが、新保育園の開園については、令和4年4月1日に遅延なく開園できることを必須とする。

事業契約締結	令和2年4月頃
設計、各種申請等の行政手続	令和2年5月頃～令和3年4月頃
新保育園の建設工事	令和3年2月頃～令和4年2月末
新保育園の開園準備	令和4年3月上旬～令和4年3月末
新保育園の開園	令和4年4月1日
新保育園の保守管理	令和12年3月末まで
既存施設の解体・撤去	令和4年4月頃～令和5年3月頃

10. 対価の支払

市は事業者との間で締結する事業契約に従い、以下の対価を支払う。

(1) 設計・建設等業務に係る対価

2 ページ 6.(1)に係る費用分は、令和2年度から令和4年度までの設計・建設等業務期間中、年度ごとの出来高に応じて支払う。

(2) 保守管理業務に係る対価

2 ページ 6.(2)に係る費用分は、令和4年度から令和11年度までの保守管理業務期間中、年度ごとに支払う。

11. 立地条件等

整備対象施設（新保育園）及び解体・撤去対象施設（既存施設）の立地条件等を以下に示す。

（整備対象施設）

項目	内容
整備予定地	美濃加茂市田島町2丁目字坂下3223番1外
敷地面積	約7,100㎡ ※新保育園整備予定地：約5,700㎡ 駐車場整備予定地：約1,400㎡
都市計画区域	区域区分非設定都市計画区域
用途地域	近隣商業地域 （建ぺい率80%・容積率200%） 第一種中高層住居専用地域 （建ぺい率60%・容積率200%）
防火指定	指定なし（法22条区域内）
接道状況	市道 幅員7m 国道248号・21号からの取付道路は未整備 ※敷地内の東西方向の既存市道を廃止し、本事業において取付道路（市道）整備を行うこと
周辺環境及び留意事項	・敷地内に電柱あり ・整備予定地は、市が令和2年度に取得予定 （市が土地の取得後、事業者は、建設及び保守管理等に必要な範囲で土地を無償で使用できるものとする）

（解体・撤去対象施設）

施設名	内容
古井第二保育園	美濃加茂市古井町下古井207番地 ・保育室 鉄筋コンクリート造 2階建 延床面積：約466㎡ ・倉庫 コンクリートブロック造 延床面積：約6㎡ ・プール 面積：約33㎡ 等
蜂屋保育園	美濃加茂市蜂屋町中蜂屋4474番地 ・保育室 鉄筋コンクリート造 1階建 延床面積：約265㎡ ・遊戯室 鉄筋コンクリート造 1階建 延床面積：約122㎡ ・管理棟 鉄筋コンクリート造 1階建 延床面積：約199㎡ ・倉庫 コンクリートブロック造 延床面積：約12㎡ ・便所（増築分） 鉄筋コンクリート造、一部木造 延床面積：約30㎡ ・プール 面積：約80㎡ 等

12. 新保育園の概要

整備する新保育園は、次に示すとおりである。

(1) 施設・設備

児童福祉施設の設備及び運営に関する基準（昭和 23 年厚生省令第 63 号）に基づき、必要な居室、設備等を設置すること。

なお、保育室の必要面積については、有効面積が基準となることに留意すること。（内法寸法とし、収納家具等は必要面積から外しての算定とすること。）

(2) 面積・規模等

- ① 定員 180 名（弾力化により最大 214 名）程度とする。
- ② 階数は地上 1 階建とする。
- ③ 鉄筋コンクリート造（以下「RC 造」という。）又は RC 造と同等の耐用年数を確保できる構造とし、事業者が提案すること。
- ④ 新保育園の総延床面積の上限（屋外倉庫等付属建物を含む）は、古井第一保育園、古井第二保育園、蜂屋保育園、下古井交流センターの合計延床面積（2,694.97 m²）未満とする。

第2 本事業を DBO 方式で実施することの評価

1. 評価基準・方法

市は、市が直接従来型の方式（以下「従来方式」という。）で実施する場合と比較して、本事業を DBO 方式で実施することにより、公共サービスが同一水準にあると仮定した場合において事業期間全体を通じた市の財政負担の縮減が期待できること、又は市の財政負担が同一の水準にあると仮定した場合において公共サービスの水準の向上が期待できることを特定事業選定の基準とした。

具体的には、次の方法により評価を行った。

- ア 市の財政負担見込額による定量的評価
- イ DBO方式で実施することの定性的評価
- ウ ア及びイに基づく総合的評価

2. 定量的評価

(1) 前提条件

本事業を従来方式で実施する場合の財政負担見込額と DBO 方式で実施する場合の財政負担見込額の比較を行うにあたって、その前提条件を以下のとおり設定した。

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い。

【算出方法等前提条件】		
項目	従来方式で実施する場合	DBO 方式で実施する場合
算出対象とする経費の主な内訳	<ul style="list-style-type: none">・ 建築設計業務費・ 道路設計業務費・ 工事監理業務費・ 解体・撤去業務費・ 建設業務費・ 保守管理業務費	<ul style="list-style-type: none">・ 同左
事業期間	<ul style="list-style-type: none">・ 10 年間（設計・施工：2 年間、保守管理：8 年間）	<ul style="list-style-type: none">・ 同左
算出方法	<ul style="list-style-type: none">・ 建築コスト情報（（一財）建設物価調査会）における建築実例資料（総合保育施設）等を基に算出	<ul style="list-style-type: none">・ 市場調査の結果を元に算出

(2) 評価結果

前述の前提条件の下で市場調査等を実施し、従来方式で実施する場合と DBO 方式で実施する場合の市の財政負担見込額の比較を行った。その結果、DBO 方式で実施する場合は、従来方式で実施する場合に比べて、最大 9%の財政負担の縮減が見込まれる結果となった。

3. 定性的評価

本事業を DBO 方式により実施する場合には、次のような定性的効果が期待される。

- 設計・建設・保守管理を一括して性能発注することにより、事業者の技術力、経験等が十分に発揮され、効果的かつ効率的な事業実施が可能となる。
- 設計・建設を一括して発注することにより、設計・施工に要する期間の短縮が図られ、令和 4 年 4 月 1 日開園が可能となる。
- 設計・建設に保守管理を含む一括契約であるため受注者（事業者）の窓口が一本化されるなど、従来方式と比較して、市の調整負担等が軽減される。
- 事業者が要求水準書に定められた業務を確実に遂行し、要求水準が達成されているかを定期的なモニタリングで確認することにより、安定的なサービス水準を確保することができる。
- リスク分担において、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、事業開始前からリスク分担を明確にし、市及び事業者が適正にリスクを分担することにより、事業全体におけるリスク管理の最適化が図られ、より質の高いサービスの提供が図られる。

4. 総合的評価

本事業を DBO 方式で実施することにより、定量的効果及び定性的効果を期待できることから、本事業を DBO 方式で実施することが適当であると認め、PFI 法第 7 条の規定に準じて、特定事業として選定する。