熊谷市子育て支援・保健拠点施設整備事業

特定事業の選定

令和４年４月１日

埼玉県熊谷市

第１　事業概要等

１　事業名称

熊谷市子育て支援・保健拠点施設整備事業（以下「本事業」という。）

２　対象施設となる公共施設

（仮称）こどもセンター
（仮称）新石原児童クラブ
（仮称）中央保育所
（仮称）保健センター
休日・夜間急患診療所
（以下「本施設」という。）

３　公共施設の管理者の名称

熊谷市長　小林　哲也

４　事業の目的

本事業は、基本理念を「安心できる子育て環境と健やかな暮らしを支える拠点～のびのびすこやかに～」とし、老朽化が進行する保育所や保健施設の再編と併せて、子育て・保健に係る機能の充実及び連携強化を目的としている。本施設の確保すべき機能の方向性を、「熊谷市子育て支援・保健拠点施設整備 基本構想・基本計画」に記載している。

５　施設の概要

（１）立地条件

<table>
<tr><td colspan="2">地名地番</td><td colspan="4">熊谷市石原三丁目 27 番地</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷地面積</td><td colspan="4">約 27,000 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">用途地域</td><td colspan="4">第１種住居地域</td></tr>
<tr><td colspan="2">建蔽率</td><td colspan="4">60%</td></tr>
<tr><td colspan="2">容積率</td><td colspan="4">200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">防火地域</td><td colspan="4">なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">高度地区</td><td colspan="4">なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">埋蔵文化財</td><td colspan="4">包蔵地域外</td></tr>
<tr><td colspan="2">前面道路</td><td>東側道路</td><td>南側道路</td><td>西側道路１</td><td>西側道路２</td></tr>
<tr><td rowspan="6"></td><td>建築基準法上の種類</td><td>１項１号</td><td>１項１号</td><td>１項１号</td><td>１項５号</td></tr>
<tr><td>幅員</td><td>市道　6.0m</td><td>市道　5.4m</td><td>市道　5.5m</td><td>位置指定　4.5m</td></tr>
<tr><td>一方通行</td><td>南から北</td><td>相互通行可</td><td>北から南</td><td>相互通行可</td></tr>
<tr><td rowspan="4">インフラ敷設情報</td><td>上水</td><td>本管 250φ</td><td>本管 75φ</td><td>本管 100φ</td><td rowspan="4">※位置指定道路のため、インフラ接続は行わない。</td></tr>
<tr><td>下水</td><td colspan="3">本管 250φ</td></tr>
<tr><td>ガス</td><td colspan="2">低圧 75mm</td><td>中圧 150mm
低圧 75mm</td></tr>
<tr><td>電力</td><td colspan="3">高圧電力の引き込みが可能（電力供給会社未協議）</td></tr>
<tr><td colspan="2">洪水ハザードマップ</td><td colspan="4">浸水深さ 0.5m～3.0m 未満</td></tr>
<tr><td colspan="2">既存建物</td><td colspan="4">トイレ１棟（上水：東側道路より引き込み、下水：東側道路本管へ接続）
常夜灯９基</td></tr>
</table>

（２）規模及び機能

【屋内機能】

機能	規模	諸室概要
①（仮称）こどもセンター	2,750 ㎡	エントランスホール、事務室、支援室、プレイルーム（遊戯室）、乳幼児室・子育て広場、工作室、軽体育室、図書室、音楽室、自習室、集会室、多目的室、調理室、その他諸室
②（仮称）新石原児童クラブ	500 ㎡	保育室、指導員室、倉庫、その他諸室
③（仮称）保健センター	2,300 ㎡	相談室、体位測定室、大会議室、小会議室、多目的室、倉庫及び防災倉庫、エントランスホール、事務室、その他諸室
④（仮称）中央保育所	1,800 ㎡	保育室、遊戯室、医務室、調理室、エントランスホール、事務室、更衣室、その他諸室
⑤休日・夜間急患診療所	320 ㎡	待合室、診察室、処置室、隔離診察室、受付・調剤室、更衣室、その他諸室
合計	7,670 ㎡	

【屋外機能】

機能		規模	概要
① 駐車場	全体駐車場	約155台	利用者用、公用車用
	保育所駐車場	約35台	利用者用、送迎用
	合計	約190台	
② 駐輪場		100台以上	各施設利用者用、職員用
③ 舗装広場兼臨時駐車場		約40台	
④ （仮称）中央保育所園庭		約800㎡	遊具、砂場等
⑤ （仮称）こどもセンター屋外広場		約1,000㎡	遊具等
⑥ 芝生広場		適宜	ウォーキングコース、ベンチ等
⑦ 健康遊具コーナー		約400㎡	健康遊具

６　事業の内容

（１）事業方式

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。）に準じて実施する事業であり、公募により選定された事業者（設計を担う設計ＪＶ、解体及び造成（以下「解体」という。）を担う解体ＪＶ、建設を担う建設ＪＶ及び応募者の構成員が本事業の維持管理・運営を実施するために株主として出資し設立するＳＰＣ。）が、熊谷市（以下「市」という。）の所有となる本施設について整備及び維持管理・運営を一括して受託するＤＢＯ方式とする。

（２）契約形態

ア　市は、本事業を一括で発注するために、事業者と本事業に係る基本契約を締結する。

イ　市は、基本契約に基づいて、設計ＪＶと本事業に係る設計委託契約を締結する。ただし、応募者の参加資格要件を定める要件を満たし、本施設の設計業務を１者で行う場合は以下「設計ＪＶ」を「設計企業」と読み替える。

ウ　市は、基本契約に基づいて、解体ＪＶと本事業に係る解体工事請負契約を締結する。ただし、応募者の参加資格要件を定める要件を満たし、既存施設の解体及び本施設の造成（以下「解体業務」という。）を１者で行う場合は以下「解体ＪＶ」を「解体企業」と読み替える。

エ　市は、基本契約に基づいて、建設ＪＶと本事業に係る建設工事請負契約を締結する。ただし、応募者の参加資格要件を定める要件を満たし、本施設の建設工事業務、備品調達・設置業務及び完成後業務（以下、「建設業務」という。）を１者で行う場合は以下「建設ＪＶ」を「建設企業」と読み替える。

オ　市は、基本契約に基づいて、ＳＰＣと本事業に係る維持管理・運営委託契約を締結する。

（３）事業実施スケジュール

事業実施スケジュールは次のとおりである。

基本協定の締結	令和４年 10 月上旬
基本契約、設計委託契約、解体工事請負契約、維持管理・運営委託契約の本契約締結及び建設工事請負契約の仮契約締結	令和４年 12 月下旬
建設工事請負契約に係る議会議決（本契約締結）	令和６年６月下旬
設計及び解体期間	令和５年１月～令和７年 12 月
建設期間※	令和６年６月～令和７年 12 月
開業準備期間	令和８年１月～令和８年３月
維持管理及び運営期間（供用開始）	令和８年４月～令和 23 年３月
本事業の終了	令和 23 年３月

※　建設工事業務のうち、計画通知を要する施設を除く外構工事業務は、事業者の提案に基づき開業準備に支障のない範囲で業務期間を令和８年３月までとすることも可とする。

（４）事業者の業務範囲

対象施設と主な業務対象の関係は以下のとおり整理する。

業務分類		業務項目	（仮称）こどもセンター	（仮称）新石原児童クラブ	（仮称）中央保育所	（仮称）保健センター	休日・夜間急患診療所	共用部	附帯事業（カフェ等）	民間収益事業（民間提案）
ア施設整備業務	(ｱ)	設計業務（基本設計及び実施設計）	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｲ)	解体・撤去工事業務（造成工事を含む）	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｳ)	建設工事業務	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｴ)	備品等調達・設置業務	○	○	×	△※１	△※１	○	○	○
	(ｵ)	完成後業務	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｶ)	その他施設整備上必要な業務	○	○	○	○	○	○	○	○
イ開業準備業務	(ｱ)	維持管理・運営体制の確立業務	○	○	△（維持管理のみ）	△（維持管理のみ）	△（維持管理のみ）	○	○	○
	(ｲ)	供用開始前の広報活動業務	○	○	×	×	×	○	○	○
	(ｳ)	供用開始前の予約受付業務	○	×	×	×	×	○	○	○
	(ｴ)	開館式典、内覧会等の実施業務	○	○	△（開館式典・内覧会のみ）	△（開館式典・内覧会のみ）	△（開館式典・内覧会のみ）	○	○	○
	(ｵ)	開業準備期間中の維持管理業務	○	○	○	○	○	○	○	○
ウ維持管理業務	(ｱ)	建築物保守管理業務	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｲ)	建築設備保守管理業務	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｳ)	備品等保守管理業務	○	○	×	×	×	○	○	○
	(ｴ)	清掃業務	○	○	△※２	○	○	○	○	○
	(ｵ)	警備業務	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｶ)	環境衛生管理業務	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｷ)	外構等保守管理業務	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｸ)	エネルギーマネジメント業務	○	○	○	○	○	○	○	○
	(ｹ)	修繕・更新業務	○	○	○	○	○	○	○	○
エ運営業務	(ｱ)	運営管理業務	○	○	-	-	-	-	-	-
	(ｲ)	専用使用管理業務	○	×	-	-	-	-	-	-
	(ｳ)	使用料の徴収代行及び還付業務	○	△（希望時）	-	-	-	-	-	-
	(ｴ)	運営業務	○	○	-	-	-	-	-	-
	(ｵ)	自主事業	○	○	-	-	-	-	-	-
	(ｶ)	子育て世代包括支援センター及びファミリー・サポート・センター	×	-	-	-	-	-	-	-
	(ｷ)	子育て世代包括支援センター及びファミリー・サポート・センターとの連携業務	○	-	-	-	-	-	-	-
オ附帯事業	(ｱ)	飲食・休憩スペースの運営	-	-	-	-	-	-	○	-
	(ｲ)	事業者の提案による民間収益事業	-	-	-	-	-	-	-	○

※１　庁用備品のみ民間事業者の業務範囲に含め、医療機器等の特殊備品は公共の業務範囲とする。

※２　定期清掃のみ民間事業者の業務範囲に含める。

（５）事業者の収入

事業者の収入は次のとおりとする。

ア　設計業務に係る対価

市は、設計ＪＶが実施する設計業務に係る対価について、設計委託料として設計ＪＶに支払う。

イ　解体業務に係る対価

市は、解体ＪＶが実施する解体業務に係る対価について、解体工事請負代金として解体ＪＶに支払う。

ウ　建設業務に係る対価

市は、建設ＪＶが実施する建設業務に係る対価について、建設工事請負代金として建設ＪＶに支払う。

なお、本事業では、地方債及び子ども・子育て支援施設整備交付金（（仮称）新石原児童クラブ分）の活用を想定している。

エ　維持管理及び運営業務に係る対価

市は、ＳＰＣが実施する維持管理及び運営業務に係る対価について、維持管理及び運営期間にわたって維持管理・運営委託契約に定める額を支払う。

オ　（仮称）新石原児童クラブの運営に係るおやつ代

（仮称）新石原児童クラブの運営に係るおやつ代は事業者の収入とする。

カ　自主事業に係る対価

事業者が、運営施設の設置目的及び方針に基づき自ら企画立案し、市の承認を受けて実施するイベント等による収入については、事業者の収入とすることができる。

キ　附帯事業及び民間収益事業に係る対価

事業者が本施設の一部を活用し、実施する附帯事業及び民間収益事業の収入は事業者自らの収入とすることができる。

ク　地域子育て支援拠点事業所の運営に係る補助金

事業者は「熊谷市地域子育て支援拠点事業費補助金交付要綱」等に基づく地域子育て支援拠点事業所の運営に係る補助金の交付を受けることとする。

第２　市が直接事業を実施する場合とＤＢＯ事業として実施する場合の評価

１　評価方法

本事業をＰＦＩ法に準じ、ＤＢＯ事業として実施することにより期待できる選定の基準を下記のとおりとした。

（１）公共サービスの水準の向上

（２）事業期間を通じて市の財政負担の縮減

また、本事業での効果を検証するため、以下について評価を行った。

（１）市の財政負担見込額による定量的評価

（２）ＤＢＯ事業として実施することの定性的評価

（３）上記の評価に基づく総合的評価

なお、市の財政負担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上、これを現在価値に換算することにより評価を行った。

２　市の財政負担見込額による定量的評価

（１）市の財政負担額算定の前提条件

市が直接事業を実施する場合及びＤＢＯ事業として実施する場合の財政負担額の算定に当たり、設定した主な前提条件は次の表のとおりである。

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、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

ア　事業費などの算出

項目		市が直接実施する場合	ＤＢＯ事業として実施する場合	算出根拠
施設整備業務に係る費用の算出方法		・施設整備業務費	・施設整備業務費	○市が直接実施する場合 ・類似施設の実績等より設定 ○ＤＢＯ事業として実施する場合 ・市が直接実施する場合に比べて一定割合の縮減が実現するものとして設定
開業準備業務に係る費用の算出方法		・開業準備業務費	・開業準備業務費	○市が直接実施する場合 ・既存施設及び類似施設の実績等より設定 ○ＤＢＯ事業として実施する場合 ・市が直接実施する場合に比べて一定割合の縮減が実現するものとして設定
運営業務に係る費用の算出方法		・運営業務費	・運営業務費	
維持管理業務に係る費用の算出方法		・維持管理業務費	・維持管理業務費	
資金調達にかかる費用の算出方法	調達内容	・交付金 ・地方債 ・一般財源	・交付金 ・地方債 ・一般財源	○起債の条件 ・充当率は各起債対象の一定の割合、償還期間は 10 年（据置１年）、利率は近年の動向を踏まえ設定
	調達にかかる費用	・地方債に対する金利	・地方債に対する金利	
その他の費用		・工事監理費 ・設計業務及び建設業務検査・確認費 ・維持管理業務発注経費 等	・工事監理費 ・アドバイザリー費 ・モニタリング費 ・ＳＰＣ設立費 ・ＳＰＣ経費 ・公租公課 等	○ＤＢＯ事業として実施する場合 ・ＤＢＯ事業実施に係るアドバイザー費・モニタリング費を計上 ・ＳＰＣ設立に伴う費用、経費及び税・配当等を計上

イ　ＶＦＭ検討の前提条件

項目	値	算出根拠
①割引率	0.10%	平成 23 年度～令和２年度の財務省の国債（10 年債）における表面利率及びＧＤＰデフレーターを用いて設定した。
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	公表に際しての十分なデータが収集できないことから、リスク移転については定性的効果として認識。

※　ＶＦＭ：Value for Money の略。支払（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給する考え方のこと。ここでは、市が直接実施する場合とＤＢＯ事業として実施する場合の財政負担額の差額を意味している。

（２）財政負担額の比較

上記（１）に基づいて、市が直接実施する場合とＤＢＯ事業として実施する場合の財政負担を現在価値換算のうえ比較すると、約 3.6%の財政負担額縮減が見込まれる結果となった。

項目	値（割合）
①市が直接実施する場合	100%
②ＤＢＯ事業として実施する場合	96.4%
③ＶＦＭ	3.6%

３　ＤＢＯ事業として実施することの定性的評価

本事業をＤＢＯ事業により実施する場合、市の財政負担額縮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る。

（１）施設整備及び維持管理・運営の効率化

本施設の施設整備及び維持管理・運営を事業者が包括して実施することにより、事業者独自の創意工夫やノウハウ（専門的知識や技術的能力等）が総合的に発揮され、より効率的かつ機能的な施設整備及び維持管理・運営が実施されると期待できる。

（２）長期的な視点に基づく維持管理・運営の内容の向上

長期的な委託を行うことにより、維持管理・運営期間を通じた適時の補修等の実施、業務改善の実施、セルフモニタリングの実施が継続的に行われ、業務全体の最適化が図られることによって維持管理・運営内容の向上が期待できる。

（３）リスク分担の明確化による安定した事業運営

計画段階であらかじめ事業全体を見通したリスク分担を明確にすることにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能になり、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るとともに、適正なリスク管理により過度な費用負担を抑制することが可能となる。

４　総合的評価

本事業は、ＤＢＯ事業として実施することにより、市が直接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について、約 3.6%の縮減を期待することができるとともに、公共サービスの水準の向上、効果的かつ効率的なリスク負担も期待することができる。

したがって、本事業をＤＢＯ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法第７条に準じて特定事業として選定する。

熊谷市福祉部こども課　　担当：新島・土屋

〒360-8601
埼玉県熊谷市宮町二丁目47番地１
電話　：048-524-1111（内線426）
ＦＡＸ：048-521-0520
E-mail：kodomo[アットマーク]city.kumagaya.lg.jp