

2. 給食センター整備・運営事業

(1) 3箇所それぞれの事業手法

① 町田忠生小山エリア給食センター:PFI手法(BT0方式)

◇ 事業用地(旧忠生第六小学校)の特徴と整備の方向性

木曾山崎団地の北端に位置する忠生第六小学校跡地は、「町田市木曾山崎団地地区まちづくり構想」(2013年7月)において、若者から高齢者まで多世代の住民が健康的で安心して暮らしていくための健康活動や病気予防の活動場所となる「健康増進関連拠点」として位置付けられています。こうした位置づけを踏まえ、町田忠生小山エリア給食センターは、多角的に大規模団地や周辺地域の営みとの連携を図りながら、食の観点から地域の健康づくりや団地生活の活性化に資する拠点形成が求められています。

また、当用地は、スポーツの観点から地域の健康づくりに資する(仮称)健康増進施設にも土地活用する予定であり、こうした隣接の施設や周辺の団地内広場なども含めて屋内・屋外の公共空間を活用して、多様化するライフスタイルに寄り添った「新たな健康増進」のかたちを模索していく必要があります。

◇ 望ましい事業手法

上述の健康増進関連拠点の形成には、民間事業者の柔軟な発想や各企業の“得意”を活かしたコラボレーションから創出される、新しい視点からの事業展開が不可欠です。また、今後、人口減少期に突入する町田市の財政見通しを踏まえ、生徒数減に柔軟に対応できる高効率な施設運営マネジメントはもちろんのこと、「収益を生み出す」ためのあらゆる可能性を模索していくことも重要です。

このため、当事業には民間事業者の知恵・経験とコラボレーションによる取組が不可欠であり、町田市が詳細まで定めた仕様に従って事業者が業務を実施する従来型の事業手法ではなく、民間事業者が資金、経営能力及び技術的能力を活用して創意工夫を行うPFI手法による事業実施が最適であると考えます。

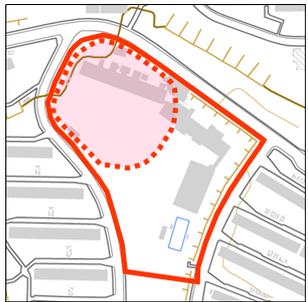
◇ PFI手法の採用により期待できる効果

PFI手法の場合、民間事業者とのコラボレーションにより、そのノウハウを幅広く活かすことで、従来の給食センターに留まらない多様な取組を推進することができると考えられます。

事業実施に際しては、給食センターの設計・建設から維持管理・運営まで一連して民間事業者に委ねることによって、効率化によるコスト削減はもちろんのこと民間事業者にとって新たな事業機会が創出され、結果として、より魅力的で美味しい給食を提供することができるだけでなく、市民のニーズを的確に把握し、町田市ならではの新たなサービスを実現するといった展開も期待できます。さらには、この新たなサービスの一環として、地域の活動団体や農業者、企業などと連携し、給食センタ

一を活用した収益事業を展開することで地域経済の活性化も期待できます。

▼事業用地(旧忠生第六小学校)の概要

計画地	旧忠生第六小学校	
所在地	町田市山崎町 1298-1	
面積	約 1.7ha の一部	
容積率	100%	
建蔽率	50%	
用途地域	第一種中高層住居専用地域 (木曽山崎地区地区計画)	

② 南エリア給食センター:PFI手法(BT0方式)

◇ 事業用地(東光寺公園調整池上)の特徴と整備の方向性

東光寺公園は成瀬駅から近く、過去の土地区画整理事業により整備された街区公園と雨水調整池からなっています。周辺は事業所や低層～中高層の多様な住宅が立地する複合市街地であり、隣接する恩田川沿いの河川用通路は桜並木の名所として有名で、市民の日々のランニング・ウォーキングスポットとなっています。

町田市の南地域には給食センターに活用できる市有遊休土地がほとんど見当たらないことから、この東光寺公園と調整池の上部空間を合わせた約3,000㎡を活用して、給食センターと、河川空間側からも使いやすい公園空間として再整備を図ります。

近隣には総合体育館、成瀬クリーンセンターテニスコートなどのスポーツ施設も立地しており、センター周辺の地域資源と地域住民の健康づくりに対する意欲を丁寧に読み解きながら、食とスポーツ両面から総合的に地域の健康増進に貢献する給食センターとして、工夫した運営が求められます。

◇ 望ましい事業手法

本用地も、上述のような豊かな地域資源を最大限活用し、公園や親水空間の活用、スポーツ施設との連携といった、多面的な取組を展開することが求められます。また、現在も市民のランニング・ウォーキングスポットとなっているなど、多くの市民利用を期待することができ、「収益を生み出す」事業展開にも適していると考えられます。

このため、本用地の特徴を活かした事業の実現においても民間事業者とのコラボレーションによる取組は必要であり、民間事業者の創意工夫を取り入れることのできるPFI手法による事業実施が最適であると考えます。

◇ PFI手法の採用により期待できる効果

本用地でも、PFI手法を採用することで、民間事業者とのコラボレーションにより、

従来の給食センターに留まらない多様な取組を推進することができます。詳細に仕様が定められた従来型の事業手法ではなく、民間事業者の創意工夫を活かした事業が展開されるため、上述した近隣の総合体育館やテニスコートなどのスポーツ施設との連携に限らず、地域で活動するスポーツ団体や市内で行われる高齢者向けの運動・トレーニング企画との連携などによって、食とスポーツによる新たな健康づくりの拠点を実現することができます。

▼事業用地(東光寺公園調整池上)の概要

計画地	東光寺公園調整池上	 <p>公園開放部分を含む</p>
所在地	町田市南成瀬 7-17-1	
面積	約 0.3ha (公園開放部分を含む)	
容積率	200%	
建蔽率	60%	
用途地域	準工業地域	

▼PFI手法の概要

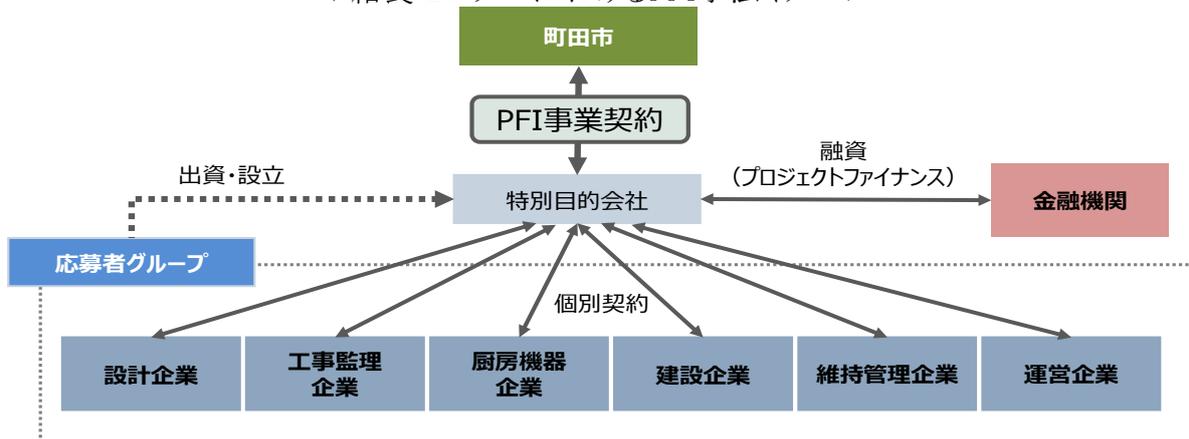
PFI手法では、設計・工事・運営・維持管理など事業に係る全ての業務を包括して発注します。それぞれの業務を担う民間事業者が事業実施のためSPC（特別目的会社）を設立し、SPCと市間で事業全般に関するPFI事業契約を一括して締結します。

また、事業はSPCが金融機関から融資を受けて実施するため、町田市は建設費等を一括で支払う必要はなく、財政負担が平準化されます。

全ての業務を包括発注することで、SPCは初めの調査・設計段階から給食センター開業後を見据えた事業計画を検討し、事業全体を通じたコスト低減を図ることが可能となります。また、実施する業務内容を細かに定める「仕様発注」ではなく、事業を通して要求する業務水準を性能として示す「性能発注」とすることで、町田市が求める性能に対し、民間事業者が自らの持つ経験・ノウハウを駆使して、実現可能かつ最も効率的な方法を選択することで、高品質なサービス提供とコストの低減の両面が可能になると期待されます。

また、従来方式と比較して事業期間が長期にわたることから、SPCは事業の継続に対し責任感を持って取り組むことに加え、SPCに資金を融資する金融機関のモニタリング機能が働くといった点で大きなメリットがあります。

▼給食センターにおけるPFI手法イメージ



③ 鶴川エリア給食センター：調理委託型リース方式

◇ 事業用地(金井スポーツ広場)の特徴と整備の方向性

過去に土地区画整理事業により造成された住宅市街地の北端に位置する中学校用地であり、敷地北側には金井川という愛称で親しまれる水路が流れています。

本学校用地は長い間学校整備の構想がなく、地域住民によりスポーツ広場として暫定利用を続けてきました。今回の整備においては、広場のうち、地域スポーツによる児童青少年健全育成の場のみならず「金井フェスティバル」や「どんど焼き」など地域のイベント広場としても多様に活用されてきたグラウンド部分については、当面の間これまでの利用を継続することとし、グラウンドから一段下がった位置にあるテニスコート・ゲートボールコートとして利用されてきた北東側の一角を、給食センター用地として活用します。

地域の伝統的なイベントや日常的なスポーツ活動の積み重ねにより、当用地の地域拠点性はすでに高く、当用地における給食センター整備においては、これまで培われてきた地域コミュニティと深く関係を築きながら、人生100年時代における健康づくりなど新たな観点を加えて、地域の活動拠点としての機能拡大を図っていく必要があります。

なお、本中学校用地は、新たな学校づくりに伴う新統合小学校の建設候補地(2037年度以降に整備予定)としているため、稼働後10年程度の時限的な施設利用を想定します。

◇ 望ましい事業手法

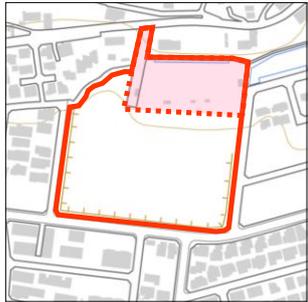
本用地においても多様な事業展開が求められますが、比較的敷地面積が小さく、施設計画において民間事業者の創意工夫の余地は大きくはありません。加えて、10年程度の時限的利用となるため、施設計画では徹底した効率化によるコスト削減を図る必要があります。よって、本用地では、早期開業や効率的な施設整備といった点で優れるリース方式によって事業を実施することが望ましいと考えます。

本事業におけるリース方式では、リース契約によって施設整備・維持管理を行います。調理業務は別途個別委託契約とします。主にリース契約に基づき施設整備・維持管理業務を実施する民間事業者は、「地域の健康増進」や「地域経済の活性化」といった取組も主導的に実施し、別途で調理業務を受託する民間事業者は、食や健康に関する専門的な知識・経験を用いてその支援を行うことが、効果的です。

本方式では、リース事業者と調理事業者が適切な役割分担のもと、連携・協働して給食センターの整備・運営を行い、効率的に高品質な給食の提供や地域活性化に資する取組を展開することができるよう、町田市と各事業者との間で協定を締結し、事業者間連携の円滑な推進を確保することが有効です。

また、町田忠生小山エリア給食センター、南エリア給食センターとも密に連携を図り、足並みを揃えた事業展開を行う必要があります。

▼事業用地(金井スポーツ広場)の概要

計画地	金井スポーツ広場	
所在地	町田市金井 2-28-5	
面積	約 1.7ha の一部	
容積率	100%	
建蔽率	50%	
用途地域	第二種中高層住居専用地域 (金井地区地区計画)	

▼調理委託型リース方式の概要

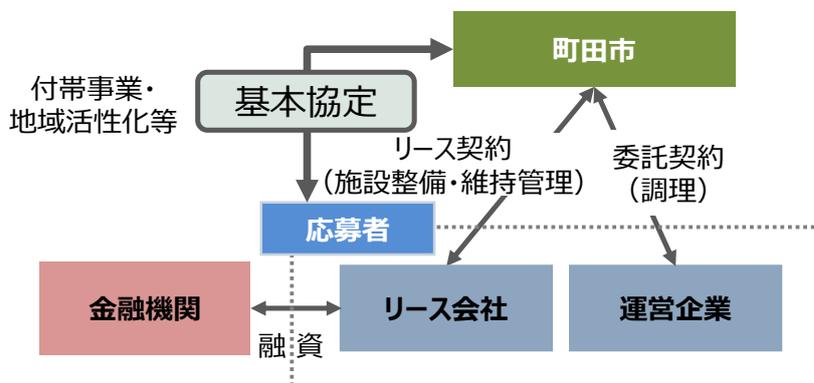
本事業で採用するリース方式は、施設整備・維持管理業務を包括して発注し、調理業務は個別の業務委託を行います。

リース契約では、民間事業者が建設・所有する給食センターを市が借り受けます。市からの簡易な性能発注に対して民間事業者が施設詳細を決定し、設計・施工を一元的に行い、整備後も自ら維持管理を行うこととなります。この施設の整備・維持管理を一元化する方式により、事業期間の短縮及びコスト削減の効果が見込めます。また、通常であれば一括で支払うことになる設計・建設に係る費用をリース契約に基づき平準化して支払うことが可能です。ただし、給食センターの所有権はリース期間が終わるまで民間事業者側にあり、リース期間終了後市に移転されることから、国の補助金は活用できません。

本事業においては、限られた事業期間において従来の給食調理に留まらない事業展開を期待しているところであり、限られた事業期間の中でも、中長期的な視点での業務改善や、地域課題への対応といった取組に対し、じっくり腰を据えて推進するため、本事業における調理委託契約の契約期間は複数年とすることを想定します。

このほか、他の拠点と同様に食と健康づくりの拠点施設としての取組を展開していくに当たり、リース会社と運営（調理）企業との相互の連携を推進するため、町田市とそれぞれの事業者との間で基本協定を締結します。

▼調理委託型リース方式イメージ



(2) 事業の実施にかかる費用

PFI手法で実施する事業は、VFM(バリュー・フォー・マネー)という指標を用いて事業費の評価を行います。VFMはPFI事業における最も重要な概念の一つで、市の支払い(マネー)に対して最も価値の高いサービス(バリュー)を供給するという考え方のことであり、市が設計、整備、運営をそれぞれ委託発注する従来の事業手法と比べて、PFI手法の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示すものです。VFM額やVFM率が正の値の場合、PFI手法が従来の事業手法よりも少ない総事業費で済むことを意味します。

町田忠生小山エリア給食センターと南エリア給食センターについて、PFI手法を採用した場合のVFM評価及び市場調査を実施したところ、VFM評価では、PFI手法を採用することで一定の事業費削減効果(VFM)が確認され、市場調査では、本事業がPFI手法で実施される場合に、参画を希望する事業者が複数いることが確認されました。

合わせて、鶴川エリア給食センターについても、リース方式を採用することによって従来の事業手法と比較して総事業費を削減することができるという市場調査結果が得られたことに加え、施設整備・維持管理業務の包括発注、調理業務の業務委託のいずれも参画を希望する事業者が複数いることが確認されました。

ただし、本計画におけるVFM評価は、基本計画策定時に収集可能な情報に基づいて試算したものであり、事業の具体化・詳細化に伴って各費用が変動する可能性があり、それによって総事業費も変わる可能性があります。

各事業用地の事業実施にかかる費用は次頁以降に示します。

① 町田忠生小山エリア給食センター(PFI手法(BT0方式))のVFM

最大5,000食の提供食数が可能な給食センターを、事業期間2023年4月～2040年3月(17年間)、開業2025年4月として整備することを想定し、事業費及びVFMを試算しました。その結果、PFI手法で実施した場合、総事業費は約57.9億円であり、PFI手法の採用によって、従来の事業手法に比べ約3.0億円の事業費削減(VFM4.81%)が見込まれます。

本事業の趣旨に鑑みVFM算出には交付金の交付を想定していませんが、従来の事業手法で実施する際に交付金の交付を受けると仮定した場合でも、従来手法に比べ0.7億円の事業費削減(VFM1.14%)が見込まれます。

▼VFM算出結果(町田忠生小山エリア給食センター)

(単位:千円)

	従来手法	PFI手法
町田市の収入		
法人税等	—	2,309
① 小計	0	2,309
町田市の支出		
施設整備費	2,219,722	2,046,372
うち交付金	0	0
うち一般財源	992,237	0
うち市債元本	1,190,000	1,071,000
うち市債利息	37,485	33,737
うち割賦元本	—	888,992
うち割賦利息	—	52,644
開業準備費	28,704	26,078
運営費	2,583,341	—
うち調理業務費	2,142,393	—
うち配送業務費	440,948	—
維持管理費	1,255,276	—
うち経常的経費	1,150,749	—
うち一時的経費	104,528	—
サービス購入料	—	3,721,184
② 小計(総事業費)	6,087,044	5,793,634
公共負担額(現在価値換算前)(②-①)	6,380,730	6,090,636
VFM額(現在価値換算前)	—	290,094
VFM率(現在価値換算前)	—	4.55%
公共負担額(現在価値換算後)	6,236,185	5,936,281
VFM額(現在価値換算後)	—	299,904
VFM率(現在価値換算後)	—	4.81%

② 南エリア給食センター(PFI手法(BT0方式))のVFM

最大3,500食の提供食数が可能な給食センターを、事業期間2023年4月～2040年3月(17年間)、開業2025年9月として整備することを想定し、事業費及びVFMを試算しました。その結果、PFI手法で実施した場合、総事業費は約44.9億円であり、PFI手法の採用によって、従来の事業手法に比べ約2.0億円の事業費削減(VFM4.09%)が見込まれます。

本事業用地は調整池上に施設を整備し、隣接する公園の一部を施設用地として利用するところ、VFM評価を行う上で、それらに必要な人工地盤装置及び公園整備の事業費は、施設整備費に計上しています。

従来の事業手法で実施する際に交付金の交付があると仮定した場合でも、従来手法に比べ0.2億円の事業費削減(VFM0.44%)が見込まれます。

▼VFM算出結果(南エリア給食センター)

(単位:千円)

	従来手法	PFI手法
町田市の収入		
法人税等	—	1,944
① 小計	0	1,944
町田市の支出		
施設整備費	2,071,384	1,929,655
うち交付金	0	0
うち一般財源	474,622	0
うち市債元本	1,548,000	1,087,000
うち市債利息	48,762	34,241
うち割賦元本	—	763,225
うち割賦利息	—	45,190
開業準備費	19,299	17,509
運営費	1,703,931	—
うち調理業務費	1,451,966	—
うち配送業務費	251,965	—
維持管理費	892,380	—
うち経常的経費	797,519	—
うち一時的経費	94,862	—
サービス購入料	—	2,538,802
② 小計(総事業費)	4,686,995	4,485,967
公共負担額(現在価値換算前) (②-①)	4,980,682	4,783,333
VFM額(現在価値換算前)	—	197,348
VFM率(現在価値換算前)	—	3.96%
公共負担額(現在価値換算後)	4,858,591	4,659,864
VFM額(現在価値換算後)	—	198,727
VFM率(現在価値換算後)	—	4.09%

③ 鶴川エリア給食センター(調理委託型リース方式)の事業費

最大3,000食の提供食数が可能な給食センターを、事業期間2023年1月～2036年3月(13年3か月)、開業2024年9月として整備することを想定し、調理委託型リース方式で実施する場合の事業費を試算した結果、約28.9億円でした。本事業用地では、2037年度以降の新統合小学校の建設を予定している関係で10年程度の時限的な利用となり、事業期間の終期までに施設を撤去することを想定しているため、他の2つの事業用地と異なり、解体費やリース料を計上しています。

▼鶴川エリアにおける給食センター整備・運営にかかる財政負担額

※税込

施設整備・解体費	1,214,113	千円
建築費	780,409	千円
設計・監理費	24,498	千円
設計費	18,119	千円
監理費	6,379	千円
付帯設備費	297,732	千円
厨房機器費	243,540	千円
厨房備品費	34,887	千円
配送車両費	19,305	千円
その他諸経費	390	千円
解体費	111,084	千円
維持管理費(運営費除く)	43,104	千円/年
リース料率	2	%
年間支払額	142,712	千円/年
別途運営費	106,587	千円/年

④ 給食1食あたりの費用

本事業で整備する給食センターで給食提供を行う場合の1食あたりの費用は下表のとおりです。この1食当たりの費用には、調理に必要な費用に加え、施設整備費や維持管理費が含まれています。また、町田忠生小山エリア及び南エリアで整備する給食センターは60年間稼働し続けると想定し、鶴川エリアで整備する給食センターは11年間稼働した後に利用終了することを想定して算出しています。なお、本試算においては、鶴川エリア給食センターの利用終了後、当エリアの食数を町田忠生小山エリア給食センターの供給食数に加えて算定しています。また、給食費として徴収している食材費310円/食も含んで算定しています。

これらの試算は、基本計画策定時に収集可能な情報に基づいて試算したものであり、民間事業者の提案、委託契約金額、物価変動等により実際の費用は異なる可能性があります。

▼1食あたりの給食提供にかかる費用(エリア別)

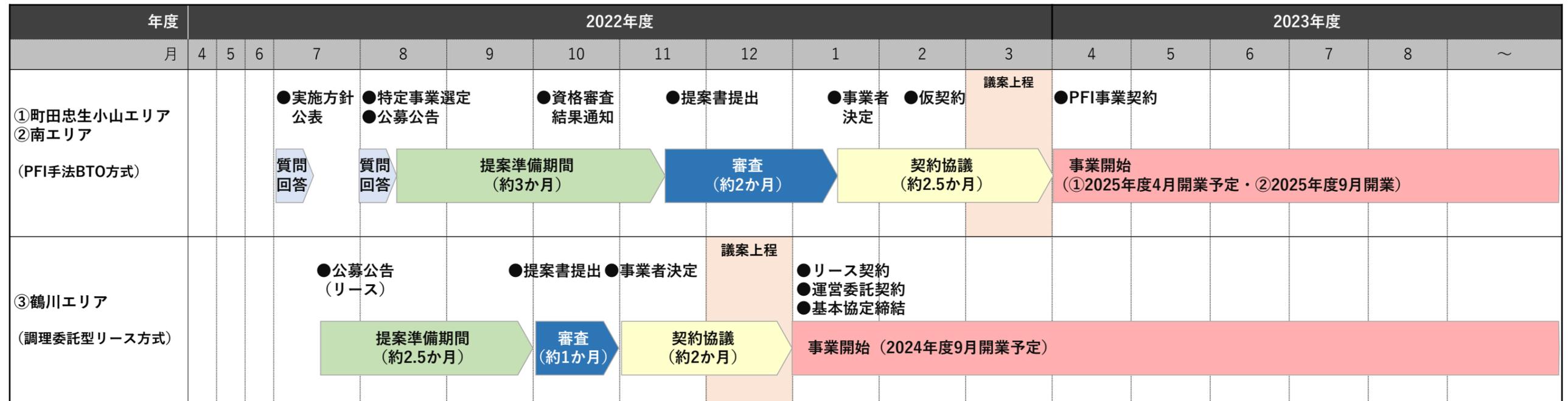
エリア	1食あたりの費用	備考
町田忠生小山エリア	664円/食	提供期間約60年
南エリア	708円/食	提供期間約60年
鶴川エリア	917円/食	提供期間約11年・解体費込み

(3) 事業者公募・選定スケジュール

各給食センターの開業時期として、鶴川エリアは2024年度中、町田忠生小山エリアと南エリアは2025年度中を予定しています。

また、各事業の契約期間については、鶴川エリアのリース方式は、当該用地で2037年度以降に新統合小学校の建設を予定しているため開業から約10年、PFI事業契約の契約期間は開業から約15年間を予定しています。PFI事業契約では、民間事業者とのコラボレーションにより多様な取組を推進し、中長期的な視点で地域との連携、地域経済活性化を図ることに加え、運営効率化によるコスト削減を見込むことのできる期間として設定しています。

▼事業者公募・選定スケジュール概要



▼審査(約2か月)の進め方



■ 事業者提案内容の確認を行います。

- 提案書が様式に沿って正しく作成されているかを確認します。
- 必要に応じ、追加資料提出等を求めます。
- 要求水準を満たす提案となっているかどうかを確認します。
- 疑義事項を整理します。

■ 選定委員による一次審査を行います。

- 資格審査結果、事務局でとりまとめた情報、提案書の評価を行います。
- 応募事業者ごとに評価すべき点や特徴などについて整理します。
- 事務局で一次審査結果として評価をとりまとめます。

■ 選定委員全員で評価に対する協議を行います。

- 一次評価結果を集計し、評価総括(原案)を作成します。
- 各委員の評価結果は委員会で共有し、評価方法等について意見交換を行います。
- プレゼンテーション時の質問事項等の準備を行います。

■ プレゼンテーションを行い、本事業を受託する事業者を選定します。

- 応募事業者からのプレゼンテーション・質疑応答を受け、委員ごとに評価の見直しに関する事項などをチェックします。
- 書類審査の結果を確認しつつ、プレゼンテーション時における質疑応答の内容や確認事項の対応を踏まえた評価の見直しなどの審議を行います。