

町田市(仮称)子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業 特定事業の選定について

町田市(以下「市」という。)は、2023年12月1日に、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5条第3項の規定により、町田市(仮称)子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業に関する実施方針を公表した。この度、PFI法第7条の規定により、町田市(仮称)子ども・子育てサポート等複合施設整備等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、特定事業選定にあたっての客観的評価の結果をここに公表する。

2024年10月8日

町田市長 石坂 丈一

第1 事業の概要

1 事業名称

町田市（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設整備等事業（以下「本事業」という。）

2 公共施設等の管理者の名称

町田市長 石坂 丈一

3 本事業の対象となる施設

本事業で対象とする施設は、以下の（1）及び（2）に掲げるものとする。なお、（1）は新設、（2）は解体・撤去する。

（1）（仮称）子ども・子育てサポート等複合施設（以下「本施設」という。）【新設】

1) 公共施設等

- ① 公共施設
 - a. 教育センター
 - b. 子ども発達センター
 - c. 子ども家庭支援センター
 - d. 保健センター
 - e. 休日・準夜急患こどもクリニック
 - f. サポートセンターまちだ
 - g. 木曽地区協議会
 - h. 東京都立児童相談所（以下「児童相談所」という。）
- ② 外構
- ③ 駐車場（公用）
- ④ 駐輪場

2) 民間施設等

- ① 民間施設
- ② 外構
- ③ 駐車場

（2）町田市教育センター（以下「既存教育センター」という。）【解体・撤去】

4 事業方式

本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）は、PFI法に基づき、公共施設等の管理者である市が事業者と締結する本事業（BTO方式）に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、既存教育センターの解体撤去を含む公共施設等の施設整備（設計、建設等）を行った後、市に所有権を移転し、事業契約により締結された契約書（以下「事業契約書」という。）に定める事業期間の終了までの間、維持管理及び運営業務を行う方式（BTO方式）により実施する。

また、事業者は、民間収益事業として、敷地に係る公共施設等で使用しない容積を活用し、地域の利便性や教育に対する付加価値の創出に資する機能を有する民間施設を公共施設と合築して整備し、運営する。

表 1-1 本事業の事業構成

既存教育センター【解体・撤去】				} 本事業 (BTO方式)	} 本事業
本施設【新設】	公共施設等	公共施設	教育センター		
			子ども発達センター		
			子ども家庭支援センター		
			保健センター		
			休日・準夜急患こどもクリニック		
			サポートセンターまちだ		
			木曾地区協議会		
			児童相談所		
			外構		
			駐車場（公用）		
駐輪場					
民間施設等	民間施設	} 民間収益事業			
	外構				
	駐車場				

5 事業期間

本事業（BTO方式）の事業期間は、事業契約締結日から2044年3月末日までとする。

6 本事業（BTO方式）の対象範囲

本事業においては、実施方針にて公表したとおり、事業者が以下の業務を実施するものとする。

- ア 公共施設等の設計、建設（既存教育センターの解体・撤去を含む。）及び工事監理に関する業務
- イ 公共施設等の維持管理及び運営に関する業務

7 敷地条件

- ア 事業予定地：東京都町田市木曾東3-1-3
- イ 敷地面積：約13,783㎡

第2 事業の評価

市の財政負担額に係る定量的評価及び事業リスク等に係る定性的評価を行い、総合的な評価を行った。

1 市の財政負担見込額による定量的評価

(1) 市の財政負担見込額算定の前提条件

本事業（BTO方式）を市が自ら実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担見込額の算定にあたり、次のとおり前提条件を設定している。

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。

表1-2 財政負担見込額算定の前提条件

	市が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ① 施設整備費用（調査・設計費、建設工事費、解体・撤去工事費、什器・備品の調達・設置費、工事監理費等） ② 維持管理及び運営費用 ③ 地方債の償還に要する費用 	<ul style="list-style-type: none"> ① サービスの対価（調査・設計費、建設工事費、解体・撤去工事費、什器・備品の調達・設置費、工事監理費、維持管理費及び運営費、割賦手数料、本事業を実施する株式会社の設立経費、資金調達のための手数料等） ② アドバイザー費用 ③ モニタリング費用 ④ 事業者からの税収（市税）を調整 ⑤ 地方債の償還に要する費用
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ① 事業期間：約19年 <ul style="list-style-type: none"> ・ 設計及び建設工事期間：約4年 ・ 維持管理期間：約15年 ・ 運営期間：約15年 ② 割引率：1.90% ③ インフレ率：考慮しない 	
資金調達に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ① 地方債（公的資金） <ul style="list-style-type: none"> ・ 償還期間 30年（元本据置 5年） ・ 元金均等償還（年2回） ・ 調達金利は、市の起債条件に基づき設定 ② 一般財源 ③ 交付金 <ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て支援対策臨時特例交付金（母子保健・児童福祉一体的相談支援機関整備事業） 	<ul style="list-style-type: none"> ① 事業者の自己資金 ② 民間金融機関借入金 <ul style="list-style-type: none"> ・ 償還期間約 15年 ・ 元利均等償還（年4回） ・ 調達金利は、近年の金利動向を参考に、融資が可能となる水準に設定 ③ 地方債（公的資金） <ul style="list-style-type: none"> ・ 償還期間 30年（元本据置 5年） ・ 元金均等償還（年2回） ・ 調達金利は、市の起債条件に基づき設定 ④ 一般財源 ⑤ 交付金 <ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て支援対策臨時特例交付金（母子保健・児童福祉一体的相談支援機関整備事業）

	市が自ら実施する場合	PFI 事業として実施する場合
設計、建設及び 工事監理に関する 費用	想定する施設計画に基づき、同規模・同用途の他事例の実績等を勘案して設定	市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が可能となるものとして設定
維持管理及び運 営に関する費用	同規模・同用途の他事例の実績等を勘案して設定	市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が可能となるものとして設定

※ 本試算では、民間収益事業による収入及び費用は考慮していない。

※ 事業期間内の行政の間接的コスト（市職員の人件費や事務費等）は考慮していない。

（２）財政負担見込額の比較

上記前提条件に基づき、市が自ら実施する場合及び PFI 事業として実施する場合の公共の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額により比較すると次の表のとおりとなる。

	市が自ら実施する場合	PFI 事業として実施する場合
指数	100.0	97.0

２ PFI 事業として実施することの定性的評価

本事業を PFI 事業として実施した場合、事業者の経営能力及び技術的能力、創意工夫等の活用により、定性的評価としては次のような効果が見込まれる。

（１）市民サービスの向上

公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営の各業務について、事業者が一貫して実施することにより、事業者独自の創意工夫やアイデア、ノウハウ、技術力及び資金調達能力等が最大限に発揮される。

これにより、敷地を有効活用した最適な配置計画、供用開始後の運営や維持管理を見据えた誰にとっても使いやすい施設計画、複合施設の一体管理による効率化等が期待でき、市民サービスの向上が期待できる。

（２）民間とのコラボレーションによる新たな価値の創出

地域の利便性や教育に対する付加価値を創出できる民間サービスを導入することにより、公共機能との相乗効果を発揮し、地域に新たな価値を創出することが期待できる。

加えて、事業者からの借地料収入により、市の財政負担の軽減が見込まれる。

（３）リスク分担の明確化による安定した事業実施

PFI 事業として実施する場合、資金調達におけるリスク、設計及び建設におけるリスク、維持管理及び運営におけるリスク等、想定可能なリスクについて、事業者と分担することが可能である。

市と事業者との間で、役割分担の設定や管理体制の整備を適切に行うことにより、リスク発生の抑制を図るとともに、リスク発生時において適切かつ迅速に対応することが可能となり、安定的かつ効率的な事業実施が期待できる。

(4) 財政支出の平準化

市が自ら実施する場合は、施設整備段階で一時に多額の財政負担が発生するが、PFI 事業として実施する場合は、施設整備費に民間資金を活用し、当該費用を公共サービスの対価の一部として維持管理及び運営期間を通じて事業者によって一定額ずつ支払うこととなるため、施設整備等に係る市の財政支出の平準化が期待できる。

3 総合評価

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について、約 3.0%の削減が見込まれ、さらに、市民サービスの向上や新たな価値の創出等も期待できる。

なお、市から事業者に移転するリスクや、設計、建設、維持管理及び運営の各業務の一括発注による事業期間内の行政の間接的コスト（市職員の人件費や事務費等）の削減効果については定量化していないが、この移転リスク等を勘案すると、さらなる VFM（Value For Money）の拡大が見込まれる。

以上により、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると認められることから、PFI 法第 7 条の規定より特定事業として選定する。