

「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8条第1項の規定により、倉敷市少年自然の家施設整備運営事業(以下「本事業」という。)を実施する事業者を選定したので、同法第11条第1項の規定により客観的な評価の結果をここに公表する。

令和元年5月10日

倉敷市長 伊東 香織

記

1 事業の概要

(1) 事業名称

倉敷市少年自然の家施設整備運営事業

(2) 公共施設の管理者の名称

倉敷市長

(3) 本事業の目的

本施設は、少年たちに恵まれた自然環境の中で、野外活動及び集団宿泊生活を体験させ、心身ともに健全な育成を図ることを目的とした教育施設である。

本施設は、昭和51年の建設から40年以上が経過しており、施設の老朽化が進み、大規模修繕等が必要となっている。また、現在の施設は冷暖房設備が少ないことや廊下が屋外となっていること、段差が多いこともあり、利便性の観点で施設利用者からの改善要望等も受けている。そのため、市では本施設について、建替えを行い、平成34年の供用開始を目指している。建替えに当たっては、小中学生への自然学習の提供の場としての目的に加えて、市民が家庭教育や社会教育を実践する場となるよう施設機能の増強を目指すこととした。

また、本事業では、前述した自然学習の提供や家庭教育、社会教育の実践の場のほかに、市民共通の財産として市民が気軽に利用することで、賑わいや活気を生み出す施設としての利用促進についても期待する。

本事業は、設計・建設・維持管理・運営について、事業者の創意工夫を活用することにより、財政負担の厳粛及び公共サービスの水準の向上を図るとともに、本事業を実施することによる地元経済への貢献について期待している。

(4) 事業方式

本事業は、P F I法に基づき、事業者と市が事業契約を締結し、事業者自らが本施設(クラフト棟、体育館、いろりの家、汚水処理施設を除く。)を設計・建設し、所有権を市に移管した後、維持管理及び運営を行うB T O (Build Transfer Operate)方式により実施する。

一方、クラフト棟、体育館、いろりの家、汚水処理施設については、事業者が既存施設の改修を行ったうえ、維持管理及び運営を行うR O (Rehabilitate Operate)方式とする。

なお、体育館、いろりの家については市が耐震改修を行った上で、事業者が改修を行うこととする。

(5) 事業実施スケジュール(予定)

今後の事業実施スケジュールは次のとおりである。

時期	内容
令和元年5月	仮契約の締結
令和元年6月	契約締結
令和元年7月～	本施設の設計・建設 (ただし着工は平成32年1月以降から可とする)
令和4年3月	本施設の引渡し及び所有権移転
令和4年4月	本施設の供用開始
令和9年1月	事業期間終了(維持管理・運営期間14年10ヶ月間)

(6) 事業者の業務範囲

ア 設計業務

- (ア) 事前調査業務
- (イ) 各種申請等業務
- (ウ) 設計業務

イ 建設業務

- (ア) 建設工事業務
- (イ) 備品等調達設置業務
- (ウ) 解体・撤去業務
- (エ) 工事監理業務
- (オ) 施設引渡業務
- (カ) 開業準備業務
- (キ) その他施設整備上必要な業務

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) 外構施設等保守管理業務
- (I) 備品等保守管理業務
- (オ) 清掃・環境衛生業務
- (カ) 警備業務
- (キ) 修繕・更新業務

エ 運営業務

- (ア) 学校利用管理業務
- (イ) 一般利用管理業務
- (ウ) 食事等の提供業務
- (I) 物販業務
- (オ) その他運営上必要な業務

対象施設と主な業務範囲の関係は、以下のとおりを想定する。

事業者は、○印の業務について自ら資金を調達し、本事業を実施すること。

区分	対象施設	施設整備業務 ¹	維持管理業務	運営業務
解体施設	a. 以下の改修施設を 除く建築物, 設備等	解体		
改修施設	b. クラフト棟	改修 ²		
	c. 体育館			
	d. いろいろの家			
	e. 汚水処理施設			
整備施設	f. 主要施設	新設 ³		
	g. 野外施設			
	h. 外構			

1: 本事業では、建設工事に伴う土地の造成(事業者の提案による)、駐車場整備、外構整備、植栽等の関連業務を含む。

2: 体育館といろいろの家については、市の耐震補強工事を行った後に事業者にて改修する。

3: 外構は主要施設、野外施設の整備に合わせて適宜新設するものとし、その他については既存施設を利用する。なお、既存施設は「資料8 既存施設配置図」に示す事業用地内にある外構を含む既存の施設全体をいう。

(7) 公共施設等の立地等に関する条件

ア 敷地条件

項目	内容
建設予定地	倉敷市児島由加 2708 番地
事業対象敷地面積	77,141.62 m ²
用途地域	市街化調整区域
建ぺい率	60%

項目	内容
容積率	200%

イ 規模及び機能

項目		内容
宿泊人数		想定宿泊人数：200人
主要施設	共通機能	エントランスホール，トイレ，喫煙室，倉庫 等
	学習・交流機能	研修室 等
	管理機能	受付，事務室，保健室，給湯室，更衣室，職員用トイレ，宿直室，電気室，機械室 等
	生活機能	宿泊室，自炊室，浴場，洗面所，リネン室，掃除人室 等
	食堂機能	食堂，前室， ^{ちゅう} 厨房，食品庫，休憩室，ごみ置き場 等
野外施設	野外活動機能	釜場，水場，倉庫，野外トイレ 等
外構	外構等	駐車場，構内通路，植栽，フェンス 等

ウ 解体の対象となる既存施設

(ア) 建築物

施設名称	構造	延床面積	図面有無
研修棟	鉄筋コンクリート造	438.96 m ²	
玄関棟	鉄筋コンクリート造	237.30 m ²	
中央棟	鉄筋コンクリート造	860.17 m ²	
宿泊 A 棟	鉄筋コンクリート造	446.00 m ²	
宿泊 B 棟	鉄筋コンクリート造	345.67 m ²	
管理人宿舎	鉄筋コンクリート造	38.25 m ²	
宿泊 C 棟	コンクリートブロック造	79.20 m ²	
倉庫	鉄筋コンクリート造	50.00 m ²	
厨房事務所（職員寮）	鉄筋コンクリート造	64.00 m ²	
野外炊事倉庫	木造	38.88 m ²	×
副食釜場	鉄骨造	(建築面積)64.30 m ²	○
倉庫（トラック）	コンクリートブロック造	24.40 m ²	×
倉庫（ランサー）	木造	50.00 m ²	×
倉庫	木造	24.00 m ²	×
主食釜場	木造	(建築面積)70.70 m ²	○
野外トイレ	木造	34.26 m ²	○
第 1 水場	木造	(建築面積)36.00 m ²	○
第 2 水場	木造	(建築面積)19.25 m ²	○

(イ) 電気室 (第2)

項目	内容
建築面積	15.10 m ²
延床面積	15.10 m ²
建物構造	コンクリートブロック造 平屋建て
電気容量	80kW

(ウ) 地下油槽

項目	内容
品名	重油
タンク容量	10,000
材質	鋼板

2 落札者決定までの経緯

落札者決定までの経緯は、以下のとおりである。

日程	内容
平成30年 8月30日(木)	入札公告及び入札説明書等の公表
平成30年 9月 4日(火)	入札説明書等に関する説明会
平成30年 9月18日(火) ～ 9月20日(木)	入札説明書等に関する質問(第1回)の受付
平成30年10月10日(水)	入札説明書等に関する質問(第1回)に対する回答・公表
平成30年10月17日(水) ～ 10月19日(金)	参加表明書及び入札参加資格審査申請書等の受付
平成30年11月 1日(木)	入札参加資格審査結果の通知
平成30年11月 7日(水) ～ 11月 9日(金)	入札説明書等に関する質問(第2回)の受付
平成30年11月27日(火)	入札説明書等に関する質問(第2回)に対する回答・公表
平成30年12月25日(火)	入札書及び入札提案書類の受付及び開札
平成31年 3月19日(火)	提案に関するヒアリングの実施
平成31年 3月20日(水)	落札者の決定及び公表
平成31年 3月	基本協定の締結
平成31年 5月	仮契約の締結
平成31年 6月	契約締結

3 落札者の決定

倉敷市少年自然の家施設整備運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、落札者決定基準に基づき、提案書類の審査及びヒアリング等を行い、最優秀提案を選定した。（別紙「倉敷市少年自然の家施設整備運営事業審査講評」参照）

市は、選定委員会の選定結果に基づき、平成31年3月6日（水）に、伊藤忠アーバンコミュニティグループ（代表企業：伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社）を落札者として決定した。

落札者

伊藤忠アーバンコミュニティグループ

参加区分	企業名
代表企業	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
構成員 (代表企業を除く)	株式会社宮崎建築設計事務所 株式会社ナイカイアーキツト 株式会社藤原組 公益財団法人 Y M C A せとうち N E C キャピタルソリューション株式会社

4 落札価格

落札者として決定した伊藤忠アーバンコミュニティグループの入札価格については、以下のとおりである。

2,980,489,268円（消費税及び地方消費税を含む）

5 財政負担額の削減効果

落札された落札金額について、市が直接実施する場合の市の財政負担額とPFI方式により実施する場合の市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た。

本事業を市が直接実施する場合とPFI方式により実施する場合を比較した結果は次のとおりとなる。

項目	値（割合）
市が直接実施する場合	100%
PFI方式により実施する場合	93.25%
VFM	6.75%