

京都府立北桑田高等学校学生寮整備に関する民間企業意向調査

事業概要書

京都府立北桑田高等学校の学生寮（以下「学生寮」という。）は、建築から40年以上が経過し、建築物及び設備の老朽化が進んでいることから、早期の建替えが必要となっています。本府では、学生寮の建替え事業（以下「本件事業」）の早期実施に向け、民間資金やノウハウ等を活用するPFI（Private Finance Initiative）手法等の導入を検討しています。

本調査は、本件事業に関する民間企業の意見や要望を募り、民間のノウハウを事業計画に積極的に取り入れることを目的に実施するものです。

1. 本件事業の対象施設の概要

本件事業の対象施設（新学生寮）の概要は以下の表のとおりです。

表1 本件事業の対象施設（新学生寮）の概要

新 学 生 寮 の 概 要	延床面積	事業者提案による。
	寮室	男子：30室（各2名、合計60名） 女子：10室（各2名、合計20名） 合計：40室（80名） ※1室あたりの面積は、既存の学生寮と同等とする。 (2.8m×4.5m=12.6㎡)
	食堂	80席以上
	厨房	厨房ほか関係諸室を含むことを想定し、食堂の全体面積の約1/3とする。
	舎監室	男女エリアの入り口付近に各1室ずつ設ける。
	大浴場	約35㎡（脱衣室含む）
	その他の必要施設	自習室、トイレ・洗面室、洗濯室、倉庫、機械室
	別棟	駐輪場（屋根付き）
	併設施設	事業者提案による。
	備考	男女棟は別棟とし、消防法上も別棟扱いとできる計画とする。

2. 事業予定地の概要

(1) 事業予定地

事業予定地は以下の通り、右京区京北下中町鳥谷地区内の敷地です。当該敷地は、京都市営住宅敷地で、現在の所有者は京都市ですが、事業期間中、京都市が本府に無償で土地を貸与します。

調査対象敷地：京都府京都市右京区京北下中町鳥谷地内



図1 事業予定地

(2) 対象敷地概要

対象敷地の図面は以下の通りであり、面積は合計で7,339.55㎡です。

現在敷地内には、鳥谷公民館、戸建て住宅、児童公園などがありますが、全て本件事業の着工前に解体する予定です。

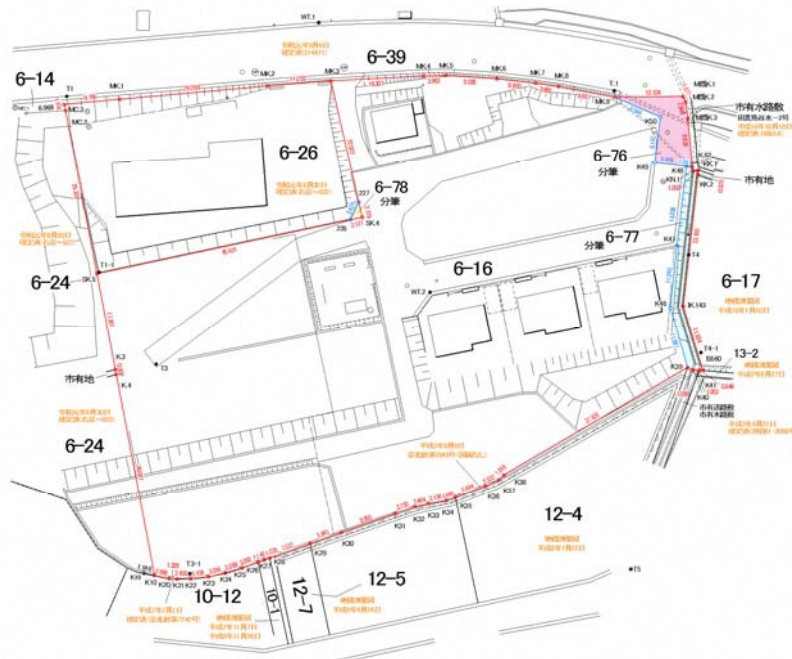


図2 対象敷地図

(3) 土地利用制限

右京区京北地域は都市計画区域外であり、建築用途に関する制限はありません。ただし建ぺい・容積率は「京都市京北区域内における建築物の制限に関する条例」により、以下のとおりとされています。

表2 土地利用制限の概要

項目	概要
容積率	200%
建ぺい率	60%
隣地斜線制限	基準高さ 20m、隣地斜線 1.25

3. 事業スキーム

(1) PFI方式

PFIの場合、設計・建設・運営・維持管理までの業務について、一括して民間企業と契約します。設計・建設・運営・維持管理等の事業実施に必要な資金は、民間企業が調達します。

施設竣工後、民間企業は施設の所有権を本府に引き渡し、運営維持管理期間中、入寮者から寮費を徴収することで、設計・建設・運営・維持管理の費用を回収します。

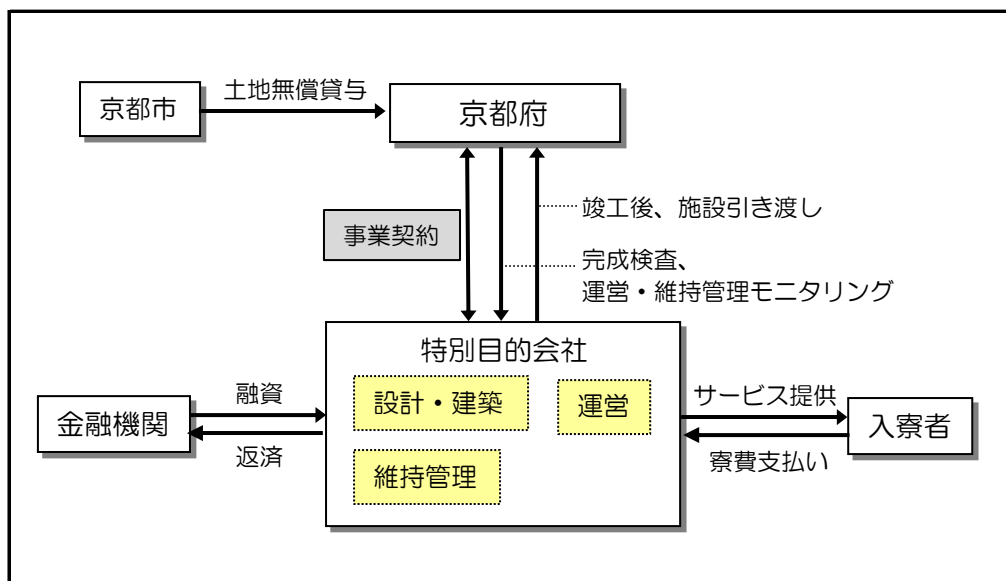


図3 PFI事業スキーム

(2) DBO方式

DBOの場合、本府が資金調達し、設計委託契約、建設請負契約、運営・維持管理委託を一本にした方式です。小規模な事業では、特別目的会社を設立しない場合もあります。

施設竣工後、民間企業は施設の所有権を本府に引き渡し、運営維持管理期間中、入寮者から寮費を徴収することで、設計・建設・運営・維持管理の費用を回収します。

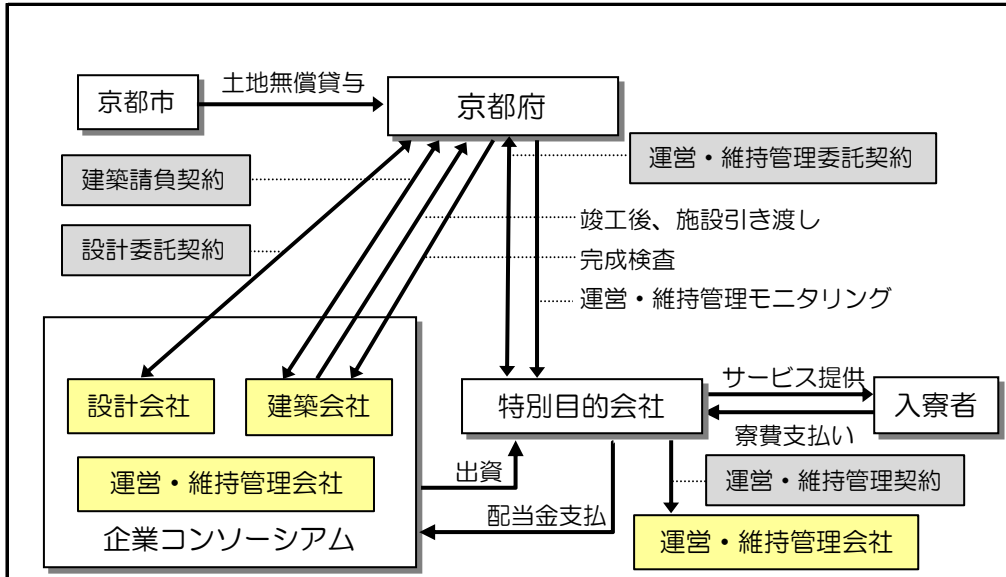


図4 DBO事業スキーム

(3) 定期借地権方式

定期借地権方式は、民間企業から本府から土地を借り、民間が自己調達した資金で建物を建てた後、民間の事業として寮を運営する方式です。建物は本府に引き渡されず、事業期間中は民間企業の所有となります。民間企業は本府と定期借地権契約を結び、事業期間中は本府に地代を支払います。

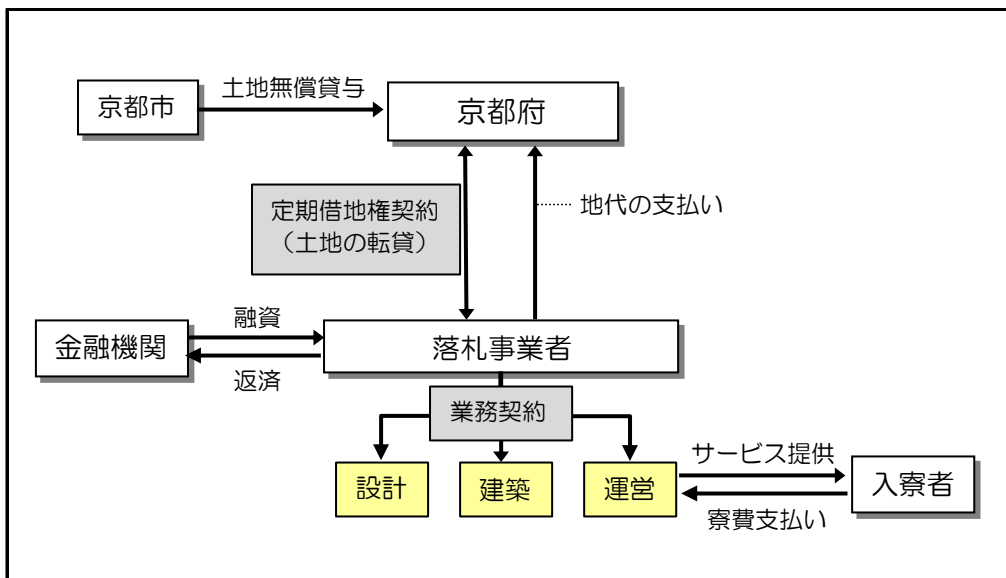


図5 定期借地権契約事業スキーム

(4) 公設公営方式

従来型の事業実施方式です。本府は設計・建設・運営・維持管理の各業務に関し、個別に民間企業と契約を結びます。事業に係る費用は、本府から各事業者を支払われます。

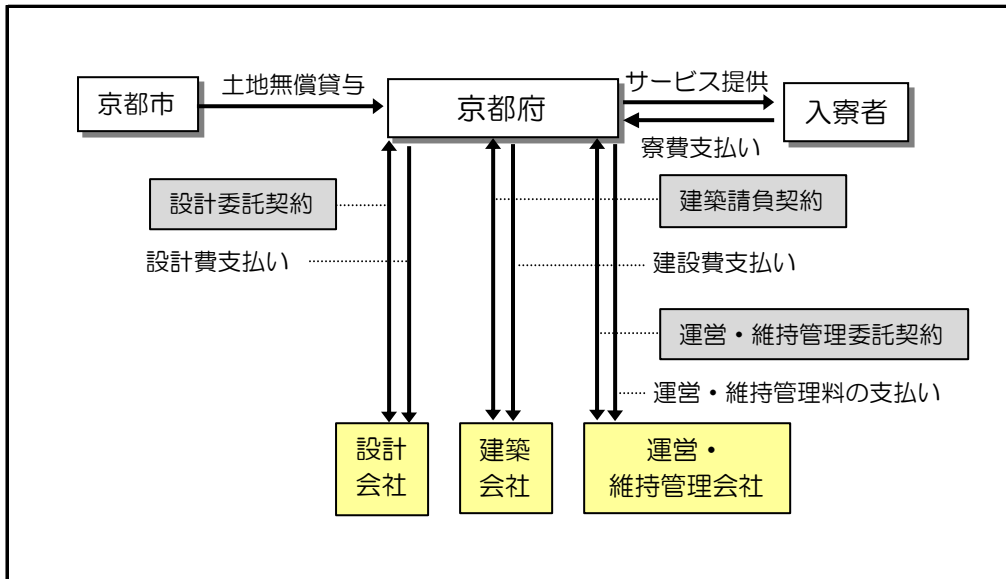


図6 公設公営方式スキーム

4. 業務範囲、リスク分担

(1) 民間企業の行う業務範囲

本件事業で民間企業が行う事業範囲は下表のものを想定しています。

表3 民間企業の業務範囲

項目	業務内容
施設整備業務	<ul style="list-style-type: none">調査・設計業務建設工事及びその関連業務工事監理業務各種申請等の業務備品の調達・設置業務その他必要な関連業務
維持管理業務	<ul style="list-style-type: none">建物・設備・外構保守管理業務清掃衛生管理業務修繕・更新業務機械警備関係業務その他必要な関連業務
運営業務	<ul style="list-style-type: none">施設管理業務食堂運営・食事提供業務（朝・昼・夜の1日3食）空室管理・空室補修・クリーニング業務防犯・災害管理業務利用料金（寮費等）徴収業務地域貢献機能（集会所としての利用等）の管理運営
併設施設の管理運営	<ul style="list-style-type: none">民間提案の併設施設の管理運営

(2) リスク分担の考え方

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			府	事業者
共通	入札説明書等リスク	入札説明書等の誤り及び内容の変更に関するもの	○	
	資金調達リスク	事業者の事業の実施に必要な資金調達に関するもの		○
	契約リスク	事業者と契約が結べない、又は契約手続に時間を要する場合	○	○
	政治・行政リスク	本事業に直接的影響を及ぼす府に係わる政策の変更	○	
	法制度リスク	本事業に直接的影響を及ぼす法令等の新設・変更	○	
		上記以外の法令等の新設・変更		○
	許認可リスク	府が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○	
		事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		○
	税制度リスク	消費税及び地方消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	○	
		法人の利益に係る法人税の新設・変更に関するもの		○
		建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの (府への所有権移転前)		○
		建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの (府への所有権移転後)	○	
	第三者賠償リスク	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合		○
		事業者が善良の管理者としての注意義務を怠ったことによる損害の場合		○
	住民対応リスク	事業内容等、事業そのものに関する住民反対運動、訴訟	○	
		調査・工事にかかわる住民反対運動、訴訟		○
		工事の施工に伴う騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等による第三者への損害		○
上記のうち、工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等による第三者への損害		○		
環境問題リスク	有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気に関するもの		○	
土地の瑕疵	土壌及び地下水汚染等、土地の瑕疵に関するもの	○		

段階	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				府	事業者
共通	債務不履行リスク	府側起因の場合	府の指示、債務不履行によるもの	○	
		事業者起因の場合	事業者の提供するサービスの品質が要求水準書に示すレベルを満たさなかった場合		○
			事業者の事業放棄、破綻によるもの		○
	不可抗力リスク		天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の予見可能な範囲を超えるもの	○	△
	物価リスク		学生寮の供用開始前のインフレ・デフレ	○	△
			学生寮の供用開始後のインフレ・デフレ	△	○
金利リスク		金利変動	△	○	
計画設計段階	発注者責任リスク		府の指示の不備、変更による工事内容の変更	○	
			事業者の指示・判断の不備、変更による工事契約の変更		○
	測量・調査・設計リスク		府が実施した測量・調査・設計に関するもの	○	
			事業者が実施した測量・調査・設計に関するもの		○
	設計変更リスク		地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財調査により新たに必要となった費用の負担及び工期の延長	○	
		府の事業者への提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○		
		事業者の施工者への提示条件・指示の不備、変更に関するもの		○	
建設段階	設計変更リスク		府の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
			事業者の指示・判断の不備によるもの		○
	工事遅延リスク		府側に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延	○	
			事業者に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延		○
	建設コストリスク		府側の指示による工事費の増大	○	
			上記以外(ただし、不可抗力及び法令変更による場合は除く。)の工事費の増大		○
	工事監理リスク		工事監理に関するもの		○
要求性能不適合リスク		要求性能不適合(施工不良を含む。)		○	
施設損傷リスク		使用前の工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		○	
維持管理運営段階	支払遅延・不能リスク		府の支払遅延・不能に関するもの	○	
	瑕疵担保リスク		瑕疵担保期間中に発見された施設の隠れた瑕疵の担保責任		○
	計画変更リスク		用途の変更等、府側の責による事業内容の変更	○	
	空室リスク		学生寮の空室	○	

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			府	事業者
維持管理 運営段階	未収リスク	学生寮の寮費の未収		○
	維持管理コスト等リスク	府の責めによる事業内容・用途の変更等に起因する維持管理費等の増大	○	
		上記以外(ただし、法令変更、不可抗力、物価変動による場合を除く。)の要因による維持管理費等の増大		○
	施設損傷リスク	府及び第三者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷	○	
		事業者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷		○
		事業者が適切な維持管理・運營業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		○
	要求水準不適合リスク	要求仕様不適合		○
	セキュリティリスク	事業者の維持管理・運營業務の不備による情報漏洩、事故発生等		○
上記以外のもの		○		
終了時	施設の性能リスク	事業終了時の維持管理・運營業務の引継ぎ(入札説明書等に示す良好な状態であること)		○
	終了手続リスク	事業期間終了時の手続に伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続に伴う評価損益等		○
共通 全段階	付帯事業リスク	付帯事業の実施に関するすべてのリスク		○

凡例 リスク負担者：○主分担・△副分担