

庁議等付議事案調書

開催日 令和 2年 6月 5日

局部名 保健福祉局医療衛生部

財政局資産経営部

I 会議名 庁議 政策会議

II 付議事案名 環境保健研究所の再整備について

III 付議目的 方針決定 協議 報告 その他 ()

1 決定事項

- ・環境保健研究所を千葉市営住宅大宮町第二団地跡地に単独で再整備する。
- ・整備手法については、DB（デザインビルド）方式とする。

2 庁議等に付議する理由・背景

- ・総合保健医療センター（千葉市美浜区幸町1丁目3番9号）は築27年が経過し、設備の更新時期を迎え、大規模改修を行う必要がある。
- ・総合保健医療センターの大規模改修に際し、居ながら施工は不可能であること、また、長期的な施設運営管理上、単独の施設とすることが望ましいことから、環境保健研究所を単独で再整備をする必要がある。

3 方針決定（協議）後の課題・リスク

- ・本事業は、スケジュールが非常にタイトであるため、関係所管課と情報共有を図り、遅れが生じないように実施する必要がある。
- ・建設予定地の周辺住民に丁寧な説明が必要となる。

4 関係部局・副市長との調整状況

(1) 関係部局との調整状況

令和元年11月 市長、両副市長、総務局、総合政策局、財政局と協議済。

(2) 副市長への報告状況

令和 2年5月22日 鈴木副市長に説明済

5月22日 川口副市長に説明済

5 第3次実施計画における位置づけ

第4部第2章第5節 施設の適切な保全

6 対外公表の時期・方法

会議資料及び議事録の公表

庁内会議の公表に関する要綱に基づき、会議終了後、1か月以内に千葉市ホームページへ掲載する。

7 添付資料

別紙1：環境保健研究所の再整備について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3頁

参考1～6・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5頁

環境保健研究所の再整備について

「決定事項」

- ・ 環境保健研究所を千葉市営住宅大宮町第二団地跡地に単独で再整備する。
- ・ 整備手法については、DB（デザインビルド）方式とする。

1 再整備の背景

- ・ 環境保健研究所がある総合保健医療センターは築27年が経過し、設備の更新時期を迎え、大規模改修を行う必要がある。
- ・ 総合保健医療センターの大規模改修に際し、居ながら施工は不可能であること、また、長期的な施設運営管理上、単独の施設とすることが望ましいことから、環境保健研究所を単独で再整備をする必要がある。

2 整備条件

- (1) 総合保健医療センターの大規模改修時、給排水管等の更新を現施設の機能を停止せずに行うことができず、また、施工時の振動や粉塵等が環境保健研究所の検査に影響を及ぼすことから、居ながら施工することは技術的に不可能であるため、**移転が必要。**
- (2) 総合保健医療センターの大規模改修を早期に完了させるため、**環境保健研究所の移転を同センターの大規模改修開始までに早急に完了させる必要がある。**
- (3) 精密な検査機器等を収容するため仮設移転する際も新築同様の費用が掛かること、また、複合施設とすると、今後再び大規模改修する際に、同様の課題が生じることから、**単独での再整備とする。**
- (4) 現敷地内は大規模改修時の工事ヤードや共用開始後の駐車場スペースが必要であるため**敷地外への再整備とする。**

3 整備用地

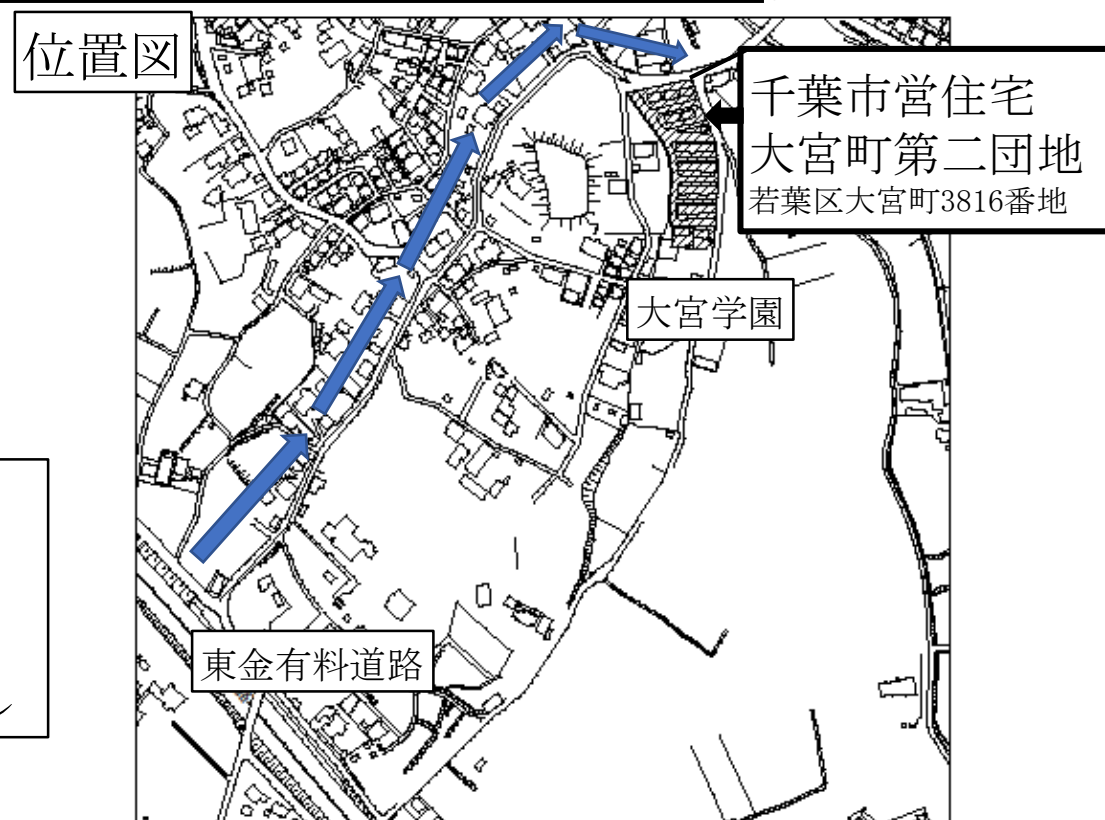
次の条件により検討した結果、**千葉市営住宅大宮町第二団地跡地とする。**

- (1) 第二種住居地域（市街化区域）以上もしくは、市街化調整区域（都市計画法施行令第21条26号）
- (2) 3,000㎡以上（整備に要する想定面積）
- (3) 未利用の市有地

大宮町第二団地跡地

- ・ 区域区分：市街化調整区域
- ・ 面積：4,502.67㎡
- ・ 団地解体後、環境保健研究所整備以外の利用見込なし

(参考) 第二種住居地域以上とは
第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域



4 事業手法の選定について

スケジュール内(R5年度上半期まで)で整備可能な事業手法のうち、整備事業者の参加可能性、建設コスト等のメリットから、**DB（デザインビルド）方式とする。**

(1) 事業手法とスケジュール

スケジュール内で整備可能な事業手法は下記の③DB方式、④リース方式

事業手法		スケジュール	
①	従来方式	×	R6. 2 オープン
②	PFI BT(0)方式(維持管理型)	×	R6. 10 オープン
③	DB方式	○	R5. 9 オープン
④	リース方式	○	R5. 9 オープン

(2) DB方式とリース方式のメリットの比較

		DB方式		リース方式	
①	整備事業者の参加 (競争性の確保)	○	ゼネコンなど、複数の事業者の参加が期待できる。	×	リース期間を長期化(20年間)すると、参加事業者が少なくなる。
②	スケジュール	○	設計業者と工事業者が同じため、設計・工事の工程を重ねることが可能で、工期短縮が期待できる。	△	上記より、不調リスクがある。
③	建設コスト	○	概算2,220百万円	×	概算3,330百万円

※建設コストの比較

(単位：百万円)

	建設時	【参考】		
		20～40年後の建替・長寿命化	計	
DB方式	2,220	建替の場合	2,430	4,650
		長寿命化の場合	1,887	4,107
リース方式	3,330	建替の場合	2,430	5,760
		長寿命化の場合	1,887	5,217

5 今後のスケジュール

R2. 6月 議会・地元説明 **(基本設計発注前までに着手)**

7月～3月 基本設計・要求水準書作成

R3. 10月～R5. 5月 実施設計・建設工事

R1年度	R2年度		R3年度			R4年度		R5年度				
12～3	4～5	6	7～3		4～8	9	10～3	4～5	6～3	4～5	6～8	9
基本計画		地元・議会説明	基本設計・要求水準書作成		DBプロポーザル	議決	実施設計		建設工事		開設準備	供用開始
			アトバイヤー委託① (DBプロポーザル準備)		アトバイヤー委託② (DBプロポーザル補助・工事管理等)							

環境保健研究所の整備手法（DBとDBO）について

1 趣旨

環境保健研究所の再整備に際し、同研究所の運営（検査・研究）については、引き続き、市直営（市職員対応）で実施することとし、DBOではなく、DBによる整備を行うこととする。

2 DBとDBOの比較

整備手法	内容
DB (デザイン・ビルド)	本市が資金調達し、所有権を有したまま、施設的设计・建設を民間事業者に包括的に請け負わせる。 ※維持管理運営は本市の直営、又は別途民間事業者に発注
DBO (デザイン・ビルド・オペレート)	本市が資金調達し、所有権を有したまま、施設的设计・建設・維持管理運営を民間事業者に包括的に請け負わせる。

3 維持管理運営（O…オペレート部分）について

(1) 現状と再整備後(案)

項目	現状	再整備後(案)
維持管理 (清掃、警備、 設備管理等)	千葉県保健医療事業団へ委託 (総合保健医療センター全体を委託)	民間事業者へ委託
運営 (検査、研究)	市直営（市職員対応）	市直営（市職員対応）

(2) 運営（検査、研究）について、引き続き、市直営（市職員対応）とする理由

- ・食中毒、感染症、環境汚染、規格基準違反の検査は、緊急性が高く、行政処分を伴うことから、夜間・休日を問わない検査体制を維持し、より正確・迅速・公平に実施することが必須である。
- ・このため、本市の機関と緊密に連携し、柔軟な検査対応、迅速な検査結果の提供を行う必要があるため、引き続き、市直営（市職員対応）での運営（検査・研究）を行うこととしたい。

※また、自治体における健康危機管理に係る検査は、その自治体で責任をもって、実施するよう国からも求められているところ。

(地域保健法第4条第1項の規定に基づく地域保健対策の推進に係る基本的な方針（H6.12.1厚生省告示第374号）、感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律第14条の2第3項及び第15条第4項）

○千葉市環境保健研究所条例

平成4年12月18日
条例第52号

(設置)

第1条 本市は、保健衛生及び環境に関する試験、検査、調査及び研究を行い、公衆衛生の向上及び環境保全に寄与するため、次のとおり千葉市環境保健研究所(以下「研究所」という。)を設置する。

名称	位置
千葉市環境保健研究所	千葉市美浜区幸町1丁目3番9号

(業務)

第2条 研究所は、次の業務を行う。

- (1) 保健衛生及び環境に関する試験及び検査
- (2) 保健衛生及び環境に関する調査及び研究
- (3) 保健衛生及び環境に関する研修及び指導
- (4) 公衆衛生情報の解析及び提供

(試験等の依頼)

第3条 本市に住所を有する者又は市内に事務所若しくは事業所を有する法人その他の団体は、研究所に試験、検査、調査又は研究を依頼することができる。

2 市長が特別の理由があると認めるときは、[前項](#)に規定する者以外の者に対しても、その依頼に応ずることができる。

(使用の許可)

第4条 研究所の設備を使用しようとする者は、市長の許可を受けなければならない。

(手数料等)

第5条 [前2条](#)の規定により研究所に試験、検査、調査若しくは研究を依頼する者又は研究所の設備を使用する者は、手数料又は使用料を納付しなければならない。

2 [前項](#)の手数料の額は、健康保険法(大正11年法律第70号)第76条第2項の規定により厚生労働大臣が定めた算定方法又は高齢者の医療の確保に関する法律(昭和57年法律第80号)第71条第1項の規定により厚生労働大臣が定めた基準により算定した額の範囲内で規則で定める。

3 [前項](#)の規定によることができない手数料の額については、規則で定める。

4 [第1項](#)の使用料の額は、現に要する費用を基準として市長が別に定める。

(平成6条例20・平成12条例59・平成14条例35・平成20条例14・一部改正)

(手数料等の納付時期)

第6条 手数料及び使用料は、これを前納しなければならない。ただし、市長が特に必要があると認めるときは、この限りでない。

(手数料等の減免)

第7条 市長は、特に必要があると認めるときは、手数料及び使用料を減額し、又は免除することができる。

(委任)

第8条 [この条例](#)の施行に関し必要な事項は規則で定める。

附 則

[この条例](#)は、規則で定める日から施行する。

(平成5年規則第8号で平成5年3月8日から施行)

附 則(平成6年3月24日条例第20号)

(施行期日)

1 この条例は、平成6年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後の千葉市職員医務室設置条例、千葉市療育センター設置管理条例、千葉市病院事業の設置等に関する条例、千葉市保健所使用料及び手数料条例、千葉市休日救急診療所条例及び千葉市環境保健研究所条例の規定は、この条例の施行の日以後の診療等に係る使

用料及び手数料について適用し、同日前の診療等に係る使用料及び手数料については、なお従前の例による。

附 則(平成12年12月19日条例第59号)

この条例は、平成13年1月6日から施行する。

附 則(平成14年9月25日条例第35号)

この条例は、平成14年10月1日から施行する。


附 則(平成20年3月21日条例第14号)抄

1 この条例は、平成20年4月1日から施行する。

【資産カルテ】 施設名称: 総合保健医療センター
施設番号: 1022595

作成年度: 令和元年度

1. 施設概要

所在	住居表示等: 千葉市美浜区幸町1丁目3番9号			
	代表地番: 幸町1丁目35-5-9fB			
所管部門	局: 保健福祉局			
	部: 健康部			
	課: 健康企画課			
施設用途	大分類: 行政施設			
	中分類: 庁舎等			
	小分類: 総合保健医療センター、保健福祉センター			
運営及びその他	運営形態: 直営	複合施設: 有	未利用地等: 無	
土地	土地全体	筆数: 2筆	面積計: 11,831.98 m ²	
	用途地域	一中高	指定建ぺい率: 60%	指定容積率: 200%
建物	建物全体	棟数: 3棟	延面積計: 12,536.64 m ²	所有形態: 所有
		耐震基準: 新耐震基準	耐震化:	
	主たる建物	用途: 庁舎	構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造	階層: 5階建
		建築時期: H04.12.09 築	耐用年数: 50年	経過年数: 26年
駐車場	合計: 0台	内訳: (有料) 0台 (無料) 0台		

2. 利用実績

データ件名	単位	平成28年度	平成29年度	平成30年度	小分類施設3年度平均



3. 利用者負担額収入

項目	平成28年度	平成29年度	平成30年度	小分類施設3年度平均
	総額千円	総額千円	総額千円	総額千円
利用料金等	0	0	0	0



4. 経費内訳

項目	平成28年度	平成29年度	平成30年度	小分類施設3年度平均	
	総額千円	総額千円	総額千円	総額千円	
運営費	修繕費	11,742	24,894	0	3,614
	光熱水費	0	0	0	5,110
	指定管理料等※1	223,906	226,129	249,710	33,321
	維持管理費	648	583	861	24,732
	人件費※2	1,908	1,950	1,971	5,334
	その他経費	0	0	0	603
	運営費合計	238,204	253,556	252,542	72,714
物件費	使用料・賃料	0	0	0	204
	減価償却費	174,916	174,916	174,916	70,603
資本的経費	公有財産購入費	0	0	0	0
	工事費	0	0	9,288	442
総経費	413,120	428,472	436,746	143,963	




※1 指定管理委託料及び運営管理委託料を指す。 ※2 直営でない施設においては、指定管理者等の監督、調整に従事する市職員の人件費を含む。

5. 単位当たりデータ比較

利用データ件名:	平成28年度	平成29年度	平成30年度	対象施設3年度平均	小分類施設3年度平均
利用あたり運営費	円/	円/	円/	円/	404 円/
利用あたり総経費	円/	円/	円/	円/	801 円/
利用あたり利用料金等	円/	円/	円/	円/	0 円/
利用料金等/運営費	0%	0%	0%	0%	0%
項目	平成28年度	平成29年度	平成30年度	対象施設3年度平均	小分類施設3年度平均
建物1㎡あたり運営費	19,001 円/㎡	20,225 円/㎡	20,144 円/㎡	19,790 円/㎡	12,712 円/㎡
建物1㎡あたり総経費	32,953 円/㎡	34,178 円/㎡	34,838 円/㎡	33,989 円/㎡	25,168 円/㎡

※建物床面積は最新年度における建物床面積を採用している。

6. 簿価に関する情報

基準年度: 令和元年度

項目	総額	単価
建物再調達価格	8,727,818 千円	696 千円/㎡
①建物簿価	4,180,014 千円	333 千円/㎡
②土地簿価	1,868,601 千円	158 千円/㎡
③簿価合計(①+②)	6,048,615 千円	—

memo

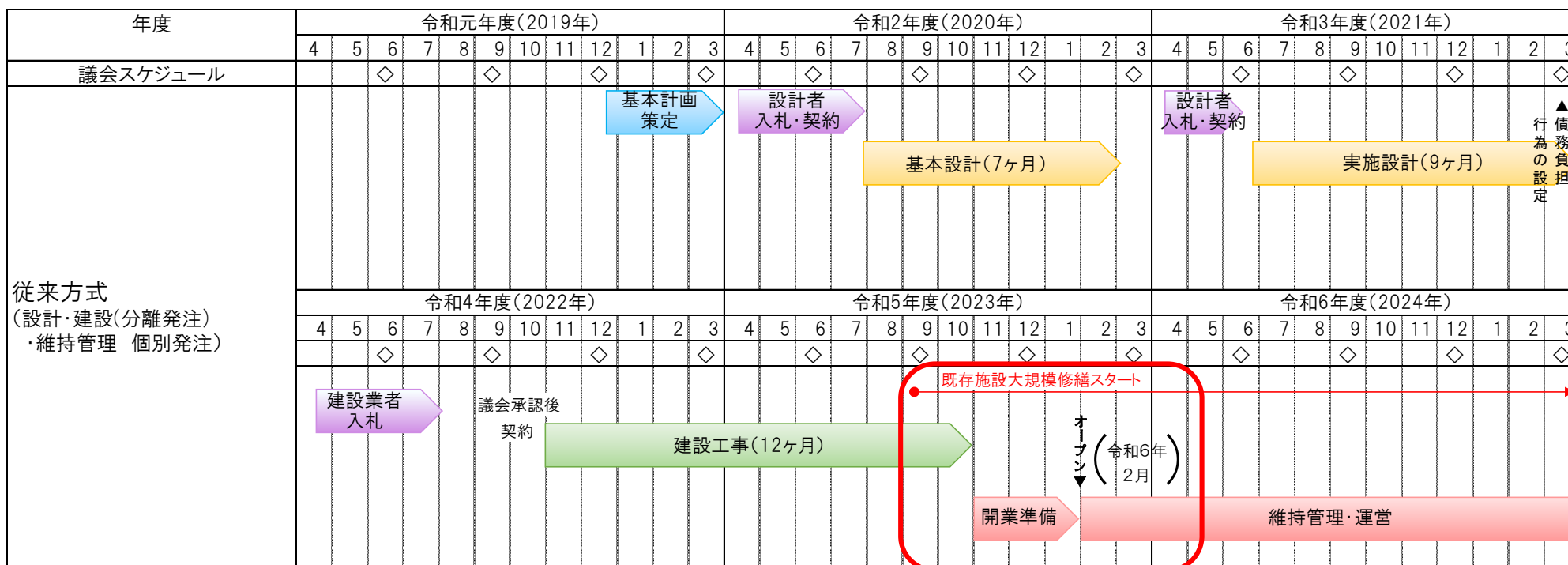
建物面積は休日救急診療所を除いた面積。
施設管理は保健医療事業団へ委託している。

7. 資産の総合評価結果

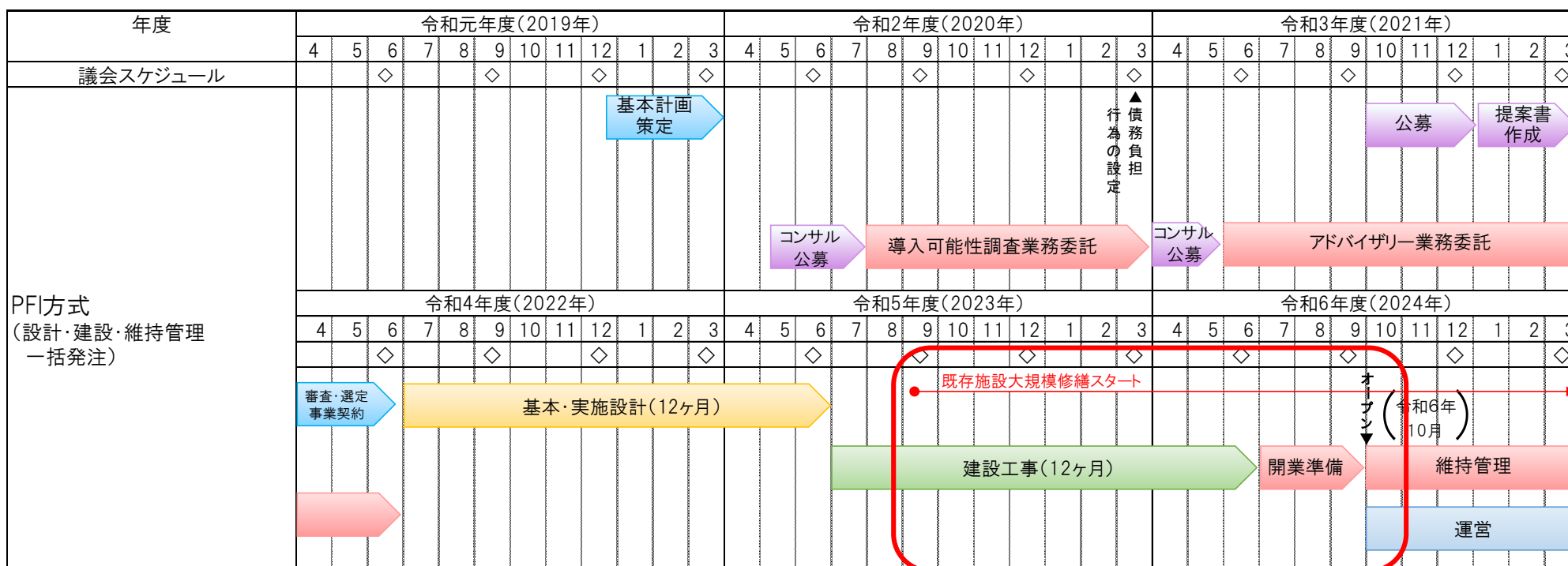
評価実施年度	評価結果	方向性
H28	継続利用	①継続 (計画的保全対象)

スケジュール比較

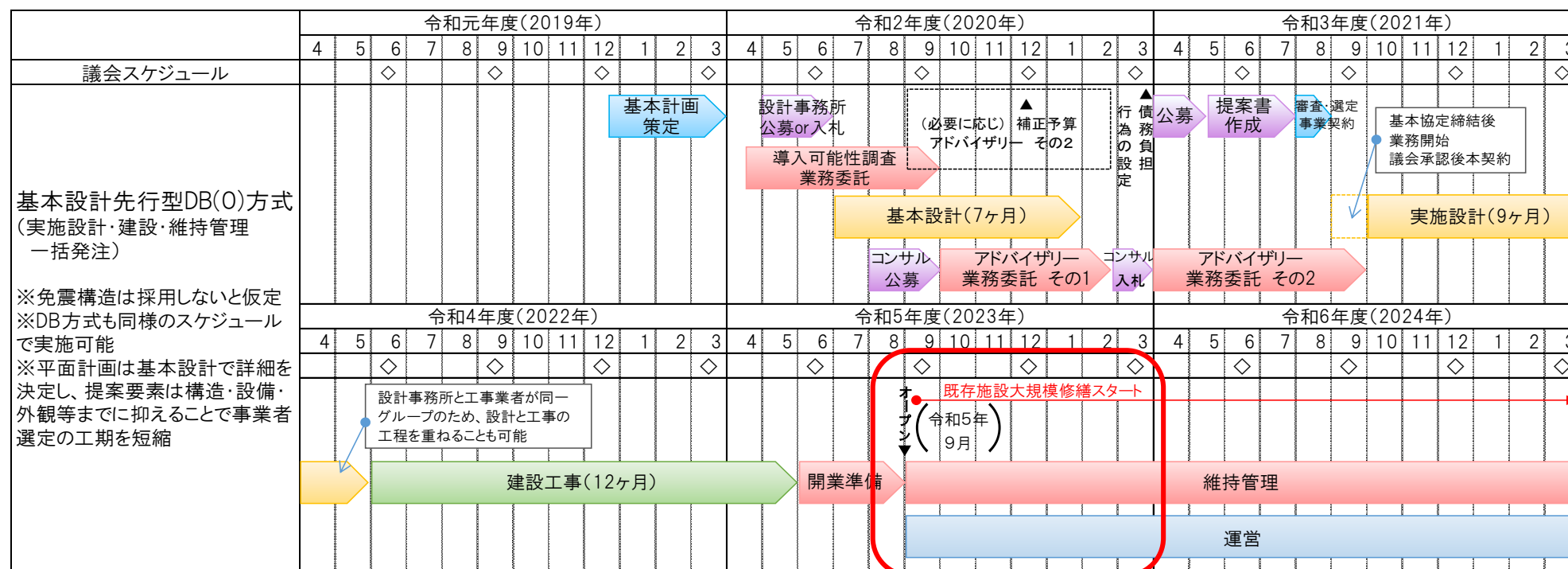
ア 従来方式 → (R6. 2月オープン) ×



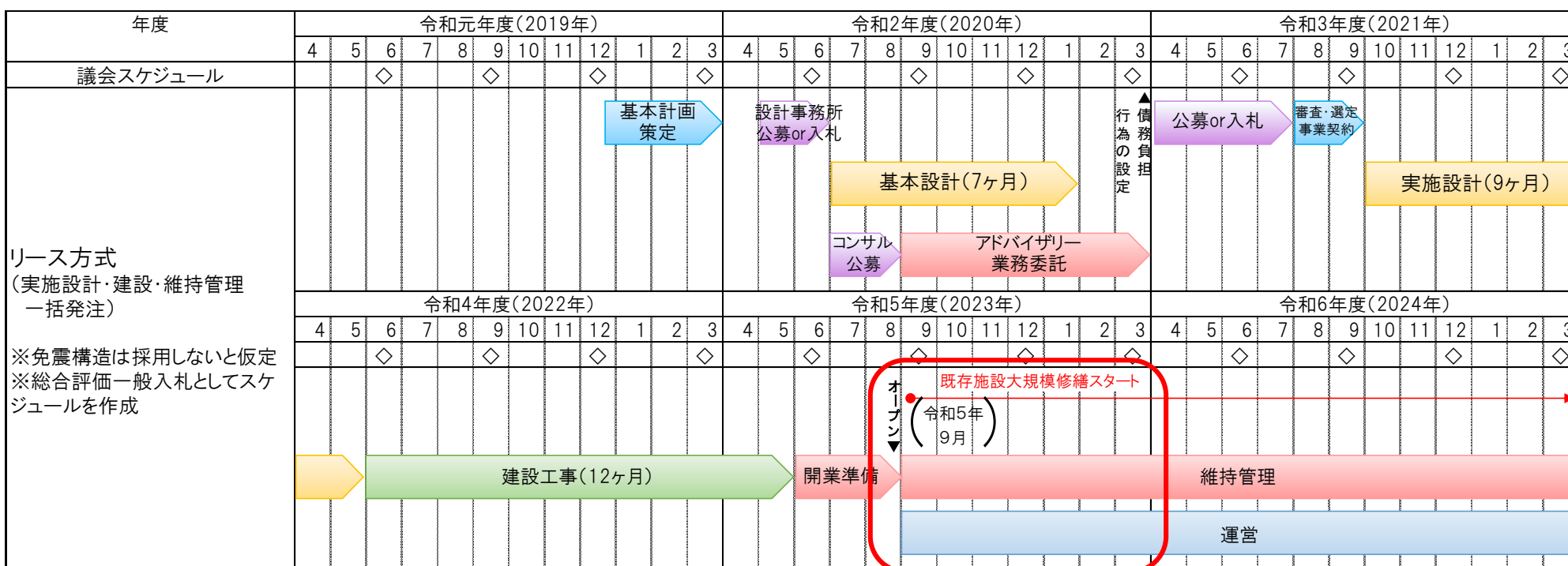
イ PFI方式 → (R6. 10月オープン) ×



ウ DB(O)方式 → (R5. 9月オープン) ○



エ リース方式 → (R5. 9月オープン) ○





広域図



拡大図

環境保健研究所のトータルコストについて

40年間のコスト（想定 概算）【百万円】					
事業手法	DB		リース※2		備考
	建替え	長寿命化	建替え	長寿命化	
新築 (イニシャルコスト)	2,220	2,220	3,330	3,330	差額1,110 (内訳(想定)金融機関利息400、リース会社間接費・利益等710)
空調改修		555		555	20年後の空調改修
建替え	2,220		2,220		30年後に建替え (従来方式を想定)
解体	210		210		30年後に建替え (従来方式を想定)
大規模改修 (長寿命化)		1,332		1,332	40年後の長寿命化改修
小計	4,650	4,107	5,760	5,217	
市債利息	400	400			詳細については※1
維持管理費	2,814	2,814	2,814	2,814	小修繕費・光熱水費 庁舎管理委託（40年間）
合計	7,864	7,321	8,574	8,031	

1 新築費用（イニシャルコスト）について

リースの新築費用（イニシャルコスト）については、DB手法と比べ、1.5倍の増となる。

これは、リースに係る諸経費（金融機関からの利息、リース会社の間接費・利益等）が加わるためである。

2 トータルコストについて

建設手法による建物の維持管理費に違いはないが、DB手法では、市債発行が見込まれるため、市債の利息が発生する。

※1 市債利息について

市債の利率については、償還期限30年、利率約1%想定。（過去実績）

⇒トータルコストによる比較でも、DBに優位性があると考える。

なお、DBはリースに比べ、整備事業者の参加が多く見込まれることから、競争性が確保され、上記新築費用（イニシャルコスト）から、更なる建設費の減少を見込むことができる。

※2 リースについては、リース期間20年（期間終了後リースアップ）を想定。

リース期間が長期に亘ることから小破修繕（年200万円程度）は、市施工を想定。