

(仮称)西信達義務教育学校建設に係る  
基本計画策定業務・  
民間活力導入可能性検討業務

報 告 書  
(民間活力導入可能性検討)

令和6年5月

泉 南 市



# 目 次

<b>第1 PFI 導入可能性検討</b> .....	<b>5</b>
1. 前提条件の整理及び事業手法の検討 .....	5
2. 民間事業者の参画可能性の検討 .....	14
3. 事業スキームまとめ .....	23
4. 官民リスク分担の検討 .....	24
5. 定量的（V F M）評価 .....	29
<b>第2 総合評価</b> .....	<b>36</b>
1 総合評価 .....	36
2 想定事業スケジュール .....	41

【用語解説】

PFI	Private Finance Initiative の略称。 公共施設等の設計・建設・維持管理運営の全部または一部を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法。
PFI 法	「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)」の略称。
PPP	Public Private Partnership の略称。 公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るものであり、指定管理者制度や包括的民間委託、PFI など、様々な方式が含まれる。
PSC	Public Sector Comparator の略称。 公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値をいう。提案されたPFI事業が従来型の公共事業に比べ、VFMが得られるかの評価を行う際に使用される。
SPC	Special Purpose Company(特別目的会社)の略称。 ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。 PFIでは、公募提案する共同企業体(コンソーシアム)が、新会社を設立して、建設・運営・管理にあたることが多い。
VFM	Value For Money の略称。 支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方のことで、従来型の事業方式と比べて PFI の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。
プロジェクトファイナンス	特定のプロジェクト(事業)に対するファイナンスであって、そのファイナンスの利払い及び返済の原資を原則として当該プロジェクトから生み出されるキャッシュフロー(収益)に限定し、そのファイナンスの担保を当該プロジェクトの資産に依存して行う金融手法。

## 第1 PFI 導入可能性検討

### 1. 前提条件の整理及び事業手法の検討

#### (1) 前提条件の整理

##### ① 事業手法検討に当たって除外する事項

###### ア 学校運営業務

公立学校施設は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条第 4 項に規定する行政財産として、地方公共団体において学校教育の用に供されるものであり、公立学校における教育事業の実施については、学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 5 条の規定等により、その設置者である地方公共団体が行うこととなる。

そのため、公立学校の運営に当たっては、民間事業者は管理者そのもの（代行も含む）になることはできないことから、学校運営業務については本事業の対象外とする（内閣府民間資金等活用事業推進室「公共施設等の整備等において民間事業者の行い得る業務範囲について」を参照）。

ただし、公立学校施設は、地方自治法に規定する行政財産であるため、その使用に当たっては、地方自治法第 238 条の 4 及び学校教育法第 137 条の規定等に基づき、その用途又は目的を妨げない限度においてなされる必要がある。よって、公立学校施設の運営については、地方公共団体が行う学校教育に支障の無い限りにおいて PPP・PFI 事業の対象となると考えられる。

文部科学省「複合化公立学校施設 PFI 事業のための手引書」においては、学校教育に支障の無い限りにおいて、例えば、特別教室等を活用した社会教育事業（カルチャースクール、図書館等）、文化事業（美術展、コンサート等）、体育館等を活用した社会体育事業（スポーツクラブ等）等が想定されている。

なお、本事業に当たっては、公民館、消防団等の周辺施設の複合化も想定していることから、当該施設の運営業務は本事業の対象として検討を行う。

###### イ リース方式

PFI 法に拠らないリース方式の場合、割賦販売と同様の側面があるとして、「債務負担行為の運用について（昭和 47 年 9 月 30 日付け自治導第 139 号）」の要件に抵触し、もっぱら資金調達を目的とした行為とみなされる場合があるとの指摘もある。

地方公共団体における PFI 事業について（平成 12 年 3 月 29 日付け自治画第 67 号）

#### 第 2 PFI 事業に係る債務負担行為の位置付け

PFI 法に基づいて公共施設等の整備を行うために設定される債務負担行為は、効率的かつ効果的な公共施設等の整備のために設定されるものであり、「もっぱら財源調達的手段として設定する債務負担行為」（「債務負担行為の運用について」（昭和 47 年 9 月 30 日付け自治導第 139 号））に該当するものではないと解されること。しかしながら、この場合においても財政の健全性を確保する必要があるため、PFI 事業における債務負担行為に係る支出のうち、施設整備費や用地取得費に相当するもの等公債費に準ずるものを起債制限比率の計算の対象とするものであること。

#### 第 6 公の施設関係

- 1 PFI 法に基づいて公共施設等を整備しようとする場合の当該公共施設等の管理については、公の施設制度の趣旨を踏まえ、公の施設として管理すべきか否か適切に判断するものであること。
- 2 PFI 事業により公の施設を整備しようとする場合にあっては、施設の設置及びその管理に関する事項

等については条例でこれを定めるものであること。

3 PFI 事業により公の施設を整備しようとする場合であって、当該施設を公の施設として供用する間、PFI 事業者が施設の所有権を有する場合は、地方公共団体は、公の施設を設置するに伴って住民に対して負う責務を全うするに十分な、安定的な使用権原（賃借権等）を取得しておく必要があること。

4 PFI 事業により公の施設を整備しようとする場合であって、当該施設の管理を包括的に民間事業者に行わせる場合は、原則として地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に規定する公の施設の指定管理者の制度を採用すること。

ただし、民間事業者に対して、包括的な委任でなく、例えば下記の諸業務を PFI 事業として行わせることは可能であり、また一の民間事業者に対してこれらの業務のうち複数のものを PFI 事業として行わせることも可能であること。その場合にあっては、当該民間事業者については、当該公の施設の利用に係る料金を当該民間事業者の収入として収受させること及び当該料金を当該民間事業者が定めることとするはできないこと。（地方自治法第 244 条の 2 第 8 項、第 9 項）

① 下記のような事実上の業務

- ・施設の維持補修等のメンテナンス
- ・警備
- ・施設の清掃
- ・展示物の維持補修
- ・エレベーターの運転
- ・植栽の管理

② 管理責任や処分権限を地方公共団体に留保した上で、管理や処分の方法についてあらかじめ地方公共団体が設定した基準に従って行われる下記のような定型的行為

- ・入場券の検認
- ・利用申込書の受理
- ・利用許可書の交付

③ 私人の公金取扱いの規定（地方自治法第 243 条、同法施行令第 158 条）に基づく使用料等の収入の徴収

④ 当該施設運営に係るソフト面の企画

「債務負担行為の運用について」（昭和 47 年 9 月 30 日付け自治導第 139 号）

債務負担行為、特に物件の購入または建設工事にかかるものについては、債務負担の原因となる事実が数年度にわたって継続する場合に設定することがその本来の趣旨であるにもかかわらず、地方公共団体が公共施設等の建設にあたり、もっぱらその財源調達的手段として債務負担行為を設定し、当該施設の建設完了後その建設に要した経費を長期にわたり支出する事例がある。

この種の債務負担行為は、制度の趣旨に照らして適当なものと認めがたいので、このような運用は厳に慎むとともに公共施設等の建設に要する経費は当該建設年度の歳入歳出予算適正に計上して処理すること。

そのため、公共施設を整備・賃借し、建設費を長期間にわたり支出する PFI 法に拠らないリース方式は、財源を起債とすべきところを債務負担行為により手当てしていることから適切でないと判断される。

したがって、本事業においては PFI 法に拠らないリース方式を検討の対象外とする。

## ウ BOT 方式

文部科学省 HP「PFI を活用した公立学校施設の整備」の「1. 公立学校の施設整備に PFI を導入する

ためのマニュアルについて」において、現在、BOT 方式は国庫補助対象ではないと記載されていることから、本事業に当たっては、BOT 方式を検討の対象外とする。

## ② 資金調達

「地方公共団体における PFI 事業について」（平成 12 年 3 月 29 日付け自治画第 67 号）において、「PFI 法に基づいて公共施設等の整備を行うために設定される債務負担行為は、効率的かつ効果的な公共施設等の整備のために設定されるものであり、『もっぱら財源調達的手段として設定する債務負担行為』（「債務負担行為の運用について」（昭和 47 年 9 月 30 日付け自治導第 139 号））に該当するものではないと解されること。」とされていることから、PFI 法に基づく PFI 事業として実施する場合には、民間資金を活用した財政負担の平準化が可能になる。

「債務負担行為の運用について」（昭和 47 年 9 月 30 日付け自治導第 139 号）（再掲）

### 第 2 PFI 事業に係る債務負担行為の位置付け

PFI 法に基づいて公共施設等の整備を行うために設定される債務負担行為は、効率的かつ効果的な公共施設等の整備のために設定されるものであり、「もっぱら財源調達的手段として設定する債務負担行為」（「債務負担行為の運用について」（昭和 47 年 9 月 30 日付け自治導第 139 号））に該当するものではないと解されること。しかしながら、この場合においても財政の健全性を確保する必要があるので、PFI 事業における債務負担行為に係る支出のうち、施設整備費や用地取得費に相当するもの等公債費に準ずるものを起債制限比率の計算の対象とするものであること。

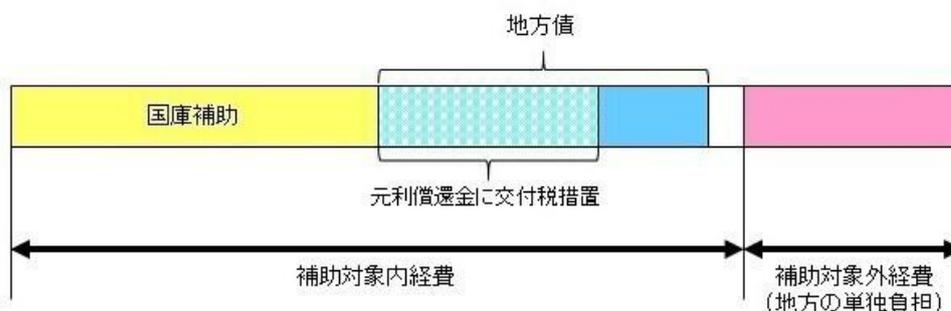
## （参考）公立学校耐震化 PFI マニュアル（平成 20 年 10 月）

※これ以降、文科省のマニュアルは更新されていない。

PFI を活用した公立学校の施設整備事業においては、国庫補助の対象とならない経費について、一時的に PFI 事業者が費用を負担し、公立学校の設置者から PFI 事業者へ後年度にわたる割賦払いとして支払うことが可能です。学校施設の整備を行うにあたって、従来型の事業方式であれば短期間に多額の一般財源の支出が必要となる場合がありますが、PFI ではこのように民間資金を活用することで一般財源の支出を事業期間にわたり平準化することが可能となります。

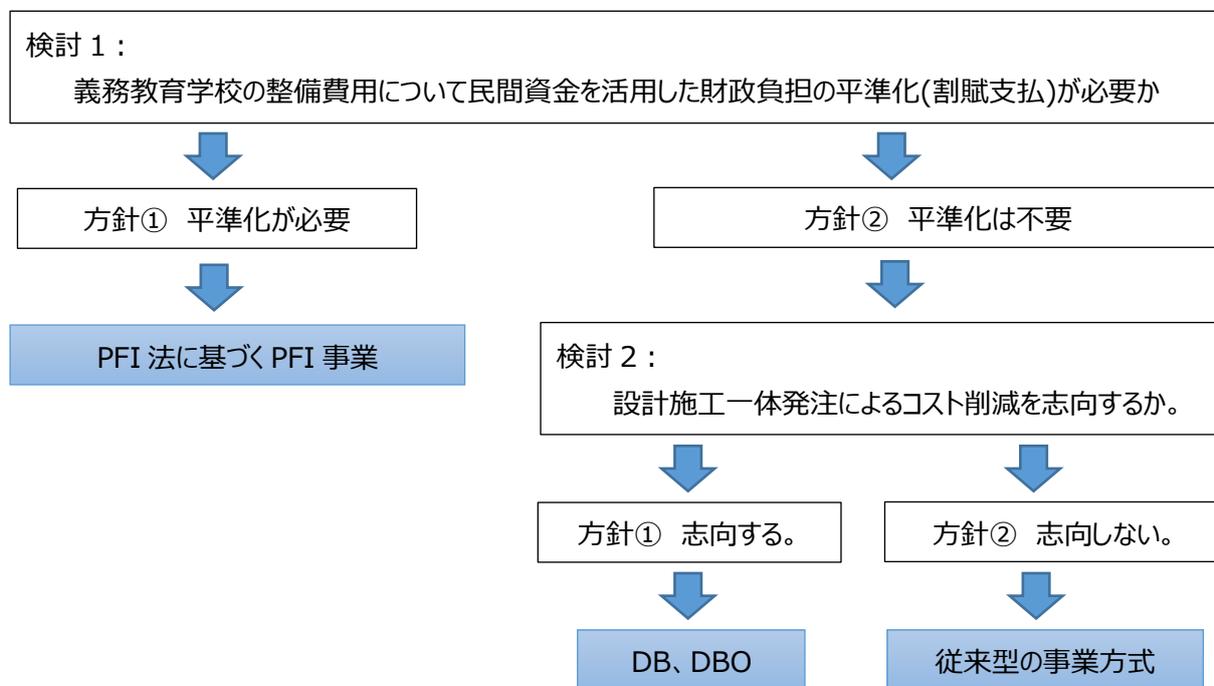
ただし、民間資金を活用した事業費のうち、施設整備費や用地取得費等公債費に準じる費用については、実質公債費比率の計算対象となることに留意する必要があります。

### 【図：PFI 事業にかかる財源構造の例】



なお、事業手法の検討に際しては、民間資金の活用が必要か大きな判断要因となり、交付金や起債で調達できない費用の調達を一般財源からではなく、民間資金を活用する場合には、前記で述べたように、PFI 法に基づく PFI 事業として実施する必要がある（下図のフロー参照）。

### <事業手法検討に係るフロー>



## (2) 事業手法の検討

### ① 事業手法の整理

義務教育学校の整備手法については、「従来型」、「PFI（BT、BTO）」、「DB」、「DBO」が想定される。各手法の一般的な概要とメリット・デメリットは、下表のとおり。

#### <各手法の概要>

手法	従来型	PPP			
		PFI		PFI以外	
		BT	BTO	DB	DBO
概要	基本設計、実施設計、施工、維持管理をそれぞれ個別に発注する方式	設計+施工	設計+施工+維持管理	設計+施工	設計+施工+維持管理
		基本設計を包括するか選択可能			
発注形態	仕様発注	性能発注			
整備主体	市	民間事業者、SPC等		市	
建物の所有	運営期間中	市			
	事業期間満了後	市			
資金調達	単費+起債+交付金	単費+起債+交付金	左記に加えて民間（資金）も活用可能	単費+起債+交付金	
契約の種類	業務ごとに個別に契約	特定事業契約		個別契約+基本協定 又は一括契約	
	設計	委託契約	特定事業契約として一体契約	委託契約	委託契約
	施工	請負契約		請負契約	請負契約
	維持管理	委託契約		-	委託契約
付帯事業	なし	可能			

#### 参考：用語の解説

<b>BT</b> (Build Transfer)	PFI 法に基づき、民間が公共施設等を整備した後、施設の所有権を公共に移転を行う方式。維持管理運営は公共が行う。
<b>BTO</b> (Build Transfer Operate)	PFI 法に基づき、民間が公共施設等を整備した後、施設の所有権を公共に移転したうえで、民間が施設の維持管理運営を行う方式。
<b>DB</b> (Design Build)	民間が公共施設等の設計・建設を一括して行い、施設の所有、維持管理運営、資金調達は公共が行う方式。
<b>DBO</b> (Design Build Operate)	民間が公共施設等の設計・建設・維持管理運営を一括して行い、施設の所有、資金調達は公共が行う方式。

**<各手法のメリット・デメリット>**

手法		メリット	デメリット	
従来型		<ul style="list-style-type: none"> <li>各業務を分割して発注するため、行政側が望む施設のイメージを確保しやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各業務が分割発注されるため、一体的な工夫によるコスト縮減が出来ない。</li> <li>各業務を分割発注するため、予算計上のタイミング次第では、全体としての事業期間が延びる可能性がある。</li> <li>建設や維持管理を見越した設計をするための工夫が必要となる。</li> <li>民間資金の活用による財政負担の平準化は不可能。</li> </ul>	
PPP	PFI	BT	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間のノウハウを設計、建設の範囲において活用可能で、工期短縮や設計施工一括としてコスト縮減が図れる。</li> <li>維持管理運営と民間資金の活用の提案を含まないため、事業者選定は比較的短期で早期の着工が可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PFI 法に基づき事業者公募手続きを行う必要があり、公募手続きがやや煩雑。</li> <li>維持管理に係る民間ノウハウを設計、建設に直接的に反映できない。</li> </ul>
		BTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間のノウハウを設計、建設、さらには維持管理運営まで一体的に活用可能で、工期短縮や事業全体でコスト縮減が図れる。</li> <li>民間事業者のノウハウを活用して維持管理業務における市の負担軽減が可能。</li> <li>民間資金の活用による財政負担の平準化が可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PFI 法に基づき事業者公募手続きを行う必要があり、公募手続きがやや煩雑。</li> <li>民間資金による延払いの提案を含むため事業者選定期間も長くなり、早期の着工が難しい。</li> <li>プロジェクトファイナンスの組成と SPC のコストが嵩むため、VFM が低下する。</li> </ul>
	PFI 以外	DB	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間のノウハウを設計、建設の範囲において活用可能で、工期短縮や設計施工一括としてコスト縮減が図れる。</li> <li>PFI 法に定める事業実施上の手続きを一部省略することが可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理に係る民間ノウハウを設計、建設に直接的に反映できない。</li> <li>民間資金の活用による財政負担の平準化は不可能。</li> </ul>
		DBO	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間のノウハウを設計、建設、さらには維持管理運営まで一体的に活用可能で、工期短縮や事業全体でコスト縮減が図れる。</li> <li>民間事業者のノウハウを活用して維持管理業務における市の負担軽減が可能。</li> <li>PFI 法に定める事業実施上の手続きを一部省略することが可能。</li> <li>ファイナンスコストが発生しないため事業範囲が同じ PFI (BTO) に比べると VFM が向上する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理部分の提案を含むため、DB に比べると事業者選定期間がやや長くなる。</li> <li>民間資金の活用による財政負担の平準化は不可能。</li> </ul>

## ② 学校施設 PPP 事業先事例の整理

これまで実施された小中学校の施設整備に係る PFI 事業の先例は下表のとおりとなっている。

事業名	募集・選定方式	事業方式	事業類型	地域	公表日
(仮称)水橋地区義務教育学校整備事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	富山	2022.07.26
中城村立小学校整備事業	公募型プロポーザル	BTO方式	サービス購入型	沖縄	2022.05.13
越谷市立小中一貫校整備 PFI 事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	埼玉	2021.08.05
美里町新中学校整備等事業 (仮称)	公募型プロポーザル	BTO方式	サービス購入型	宮城	2020.11.09
金池小学校施設整備事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	大分	2019.07.19
山形市立南沼原小学校校舎等改築事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	山形	2018.12.19
宿毛市における小中学校整備事業	公募型プロポーザル	BTO 又は BOT(提案)	サービス購入型又はジョイントベンチャー型(提案)	高知	2018.05.18
八尾地域統合中学校設計・建設・維持管理・運営事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	富山	2017.12.27
大洲市立肱川中学校施設整備事業	公募型プロポーザル	BTO方式	サービス購入型	愛媛	2017.07.21
(仮称)合志市立小中学校分離新設校に係る施設整備・維持管理事業	公募型プロポーザル	BTO方式	サービス購入型	熊本	2017.03.29
高浜小学校等整備事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	愛知	2016.04.28
さいたま市立中等教育学校(仮称)整備事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	埼玉県	2015.08.18
(仮称)四條畷市新小学校等整備事業	公募型プロポーザル	BTO方式及びRO方式	サービス購入型	大阪	2015.08.11
(仮称)門真市立統合中学校整備 PFI 事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	大阪	2009.05.07
(仮称)東根市立神町小学校分離校整備等事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	山形	2008.06.13
旭川市立高台小学校 PFI 整備事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	北海道	2007.12.21
野々市小学校施設整備事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	石川	2007.09.28
滑川町南部地区小学校等設計・建設・維持管理事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	埼玉	2007.05.31
(仮称)開成第二小学校施設整備・維持管理・運営事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	神奈川	2007.05.31
木更津第一小学校改築及び(仮称)木更津市学校給食セン	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	千葉	2006.08.21

事業名	募集・選定方式	事業方式	事業類型	地域	公表日
ター整備事業					
北九州市立思永中学校整備PFI事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	福岡	2006.02.27
(仮称)水と緑の健康都市小中一貫校整備等事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	大阪	2005.08.24
川崎市黒川地区小中学校新設事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	神奈川	2005.06.21
富山市3小学校統合校設計・建設・維持管理事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	富山	2005.05.02
富山市芝園小学校及び芝園中学校設計・建設・維持管理事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	富山	2005.05.02
東郷町新設小学校施設整備事業	公募型プロポーザル	BTO方式	サービス購入型	愛知	2004.08.31
横浜市立十日市場小学校整備事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	神奈川	2004.03.29
(仮称)泉大津市立戎小学校整備事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	大阪	2003.09.26
(仮称)古川南中学校設計・建設・維持管理及び運営事業	公募型プロポーザル	BTO方式	サービス購入型	宮城	2003.08.06
四日市市立小中学校施設整備事業	公募型プロポーザル	BTO方式	サービス購入型	三重	2003.02.04
滋賀県野洲町立野洲小学校及び野洲幼稚園整備並びに維持管理作業	公募型プロポーザル	BTO方式	サービス購入型	滋賀	2002.01.15
東京都調布市立調和小学校整備・運営・維持管理事業	総合評価一般競争入札	BTO方式	サービス購入型	東京	2000.11.30

なお、DB、DBO 事業に当たっては、先行事例として集計しているデータベースがないため、令和5年度において実施された事業のうち調査可能範囲において下表のとおりピックアップした。

事業名	募集・選定方式	事業方式	地域	公表日
(仮称)新小松島小学校施設整備事業	公募型プロポーザル	DBO方式	徳島	2023.11.27
天明校区施設一体型義務教育学校施設整備事業	総合評価一般競争入札	DB方式	熊本	2023.8.16
(仮称)門真市立第四中学校区義務教育学校整備事業	総合評価一般競争入札	基本設計先行型 DB方式	大阪	2023.4.14
(仮称)富秋学園整備事業	公募型プロポーザル	DB方式	大阪	2023.4.10

## 2. 民間事業者の参画可能性の検討

### (1) 民間事業者の意向把握

民間事業者（建設事業者、維持管理事業者、デベロッパー）を対象として、本事業についての参画意欲の程度、コスト削減率の検証、想定事業スキームへの意見聴取等を目的としてヒアリングを行い、以下の結果を得た。

#### ① 意向調査の方法

- ・ 調査時期：令和5年8月～10月
- ・ 調査対象
  - 【建設事業者】：8社（有効回答数7社）
  - 【維持管理事業者】：3社（有効回答数2社）
  - 【デベロッパー】：2社（有効回答数1社）
  - 【金融機関】：3社（有効回答数1社）
- ・ 調査方法：各事業者との電話でのヒアリング実施申し入れ、面談等による。

#### 【調査項目】

---

##### <建設事業者>

- (1)本事業への興味
  - (2)事業手法について
  - (3)コスト削減の可能性
  - (4)業務範囲（維持管理業務）
  - (5)業務範囲（余剰地活用）
  - (6)業務範囲（合築施設の運営業務）
  - (7)合築施設として望む用途
  - (8)建設費の動向
  - (9)リスク分担について
  - (10)その他（自由意見）
- 

##### <維持管理事業者>

- (1)本事業への興味
  - (2)事業手法について
  - (3)維持管理コスト削減の可能性
  - (4)業務範囲（維持管理業務）
  - (5)合築施設として望む用途
  - (6)維持管理業務において想定される学校固有の課題
  - (7)リスク分担について
  - (8)その他（自由意見）
- 

##### <デベロッパー>

- (1)本事業への興味
  - (2)事業参加形態（グループ応募等）
  - (3)望ましい余剰地の位置、規模について
  - (4)余剰地において想定される土地利用方法
-

- (5)余剰地の価格水準等
- (6)合築施設として望む用途
- (7)事業用地を中心とした不動産市況
- (8)その他（自由意見）

**<金融機関>**

- (1)本事業への興味
- (2)事業手法について
- (3)金融機関としてのスタンス
- (4)融資に関する意見
- (5)事業用地を中心とした不動産市況
- (6)その他（自由意見）

**② 意向調査まとめ**

**<建設事業者>**

**(1) 義務教育学校建設事業への興味、参加意欲**

事業スキーム、手持ち工事量等による影響はあるが、総じて本事業に興味があると回答があった。

**【意見抜粋】**

- ・小学校単体、中学校単体の従来型の事業方式、PFI 方式、デザインビルド方式での実績は有しているが、昨今、義務教育学校、小中一貫校の整備事業が非常に多くなってきている状況下、弊社は実績を有していないこともあり、本事業には興味、関心を持っている。
- ・興味を持って市 HP の公表内容を見ている。参加意欲については施工時期、手持ち工事量、協力会社の繁忙により変化する。

**(2) 本事業について望ましいと思われる事業手法**

従来型の事業手法に 1 社のみ×があったが、どの手法も望ましいという意見が同程度あった。

事業手法	回答数（複数回答あり）			
	◎	○	△	×
従来型	－	3	－	1
DB	1	3	－	－
DBO	－	2	2	－
BT	－	2	1	－
BTO	－	3	－	－

**【意見抜粋】**

従来型	・創意工夫の範囲が限定されるので×。
DB	・ゼネコンとして工期短縮や、コスト削減、完成後の維持管理のしやすさ、メンテナンスのしやすさなども考慮した設計を行い、トータルでコストコントロールが可能となる。 ・維持管理を別にする事で、維持管理の目線の意見や考えが設計に反映されにくい。
DBO	・維持管理も含めた発注が良い。設計段階から維持管理上の要望を盛り込むことで、コスト縮減が見込める。

	・維持管理会社の確保がネックとなる。
BT	・設計と建設での創意工夫が可能。 ・維持管理を別にする事で、維持管理の目線の意見や考えが設計に反映されにくい。
BTO	・SPC の設立が必須であれば各業務内容が分割されるため問題なし。 ・維持管理運営も含めた発注が良い。設計段階から維持管理上の要望を盛り込むことで、コスト削減が見込める。 ・PFI であると SPC の組成や金利負担があり、参加及びコンソーシアムの組成のハードルが上がると考えている。
その他の意見	・運営業務を含まず、施設整備費の中間払い（年度毎）が可能な（市が資金調達）な事業手法を望む。

### (3) (2) において回答した手法を前提とした建設コスト削減の可能性について

近年の建築費や物価上昇に懸念がみられるが、設計、施工、さらには維持管理までを一括で実施することによるコスト削減効果が見込めるとの意見が 5 社からあった。

#### 【意見抜粋】

- ・設計、施工一体発注型においては、一定の建設コストの削減は可能と判断される。従来型の事業方式においても建設コストの削減を図ることは可能であるが、建設単価の削減が主体となるため、設計、施工一体発注型に比べて削減効果は低い。
- ・設計・施工、維持管理・運営を一括発注する事で VFM は出やすくなる。
- ・発注時期が令和 6 年度と想定すると物価上昇の見直し等も必要になる。

### (4) 学校整備（設計・施工）と維持管理業務を一体の事業として実施する場合についての意見（参画意欲への影響、想定される課題等）

維持管理業務を一体の事業として実施することについて参画意欲に影響があると回答した企業は 2 社、影響がないと回答した企業は 5 社であった。

参画意欲への影響	回答数
影響あり	2
影響なし	5

#### 【意見抜粋】

- ・運営業務含まない設計・施工・維持管理業務の一体事業であれば、参加意欲に大きく影響するものではない。
- ・SPC 組成については、提案に委ねてほしい。
- ・想定される課題としては学校の維持管理業務が学校毎に違う事業者となる為、市担当者が複数の事業者と打ち合わせをする必要がでてくる。
- ・学童による損傷なのか、瑕疵なのか判別が難しく、責任範囲が不明確となる恐れがある。

### (5) 本事業において西信達小学校跡地の活用を一体の事業として実施する場合についての意見（参画意欲への影響、想定される課題等）

西信達小学校跡地の活用を一体の事業として実施することについて参画意欲に影響があると回答した企業は 7 社中 4 社であった。

参画意欲への影響	回答数
影響あり	4
影響なし	2
不明	1

【意見抜粋】

- ・跡地の活用で採算が合わない場合、事業参加が出来なくなるため。また、跡地の活用で可能な事業内容によっては事業者が見つからない可能性もある。
- ・商業施設となると商圈も小さく、誘致が難しい。
- ・公募するに当たっては一体での提案は問題ないと思いますが、契約段階では学校整備部分と跡地活用部分を切り離していただく事が良い。

**(6)本事業において合築予定施設（コミュニティセンター、消防団等の整備を予定）の運営を一体の事業として実施する場合についての意見（参画意欲への影響、想定される課題等）**

運営を一体の事業として実施する場合について、何らかの課題があると回答した企業は7社中4社であった。

【意見抜粋】

- ・建築計画上と施設運営上において、学校施設と合築施設のセキュリティ、運営でのリスク分担の課題がある。
- ・コミュニティ施設や消防団の施設運営は、休日、夜間も稼働させなければならない。負担が増える上に、収入増が見込みづらい施設を運営するとなれば、参画に当たってはマイナス要因となる。
- ・運営は含んだほうが事業者としても地域を巻き込んだ提案が可能となります。また、そうする事で提案の幅が広がるため、公民連携の価値創造に繋がると考えます。

**(7) 義務教育学校と合築する施設として望む施設（用途）について**

合築する施設を具体的に示している企業は7社中6社であった。

【意見抜粋】

- ・不特定多数の市民が集う施設ではなく、児童クラブ（放課後開放施設）等児童が主体となって活動できる施設。
- ・学童や図書館などが良いと思う。
- ・図書館や音楽ホールなど子どもたちが様々な経験を出来る施設、また学童施設も取り入れ両親が共働きの子どもたちのサポートができる施設、地域住民との交流の場になるような施設。
- ・デイサービスや在宅介護支援センター等の高齢者に向けた施設。

**(8) 近時における建築費の動向について**

7社全てが、近時の建築費の上昇を指摘していた。

【意見抜粋】

- ・建設工事費デフレーター以上に高騰している。
- ・物価上昇、また大阪万博工事等による労務不足の影響により、工事費としては総じて15%~20%上昇してきている。
- ・約1年半前と比較して、材料価格の高騰を要因に1.2倍~1.3倍増。今後は労務費の上昇、サブコンの調達難を含めて1.5倍を予測する。
- ・働き方改革により4週8休の導入で労働時間が減少したことも影響している。

**(9) 義務教育学校整備事業におけるリスク分担の考え方についての意見**

7社全てが、予期せぬ事態、不可抗力、気象変化等について、民間側のリスク分担について見直しを求

めている。

【意見抜粋】

- ・予期せぬ地中障害や土壌汚染が発生した場合の措置（事業スケジュール及び事業コスト）。
- ・安全確保に係るリスク分担の課題があると思う。
- ・運営管理がセットとなると、参画のハードルが上がるので、管理運営は、切り離してほしい。
- ・当該事業は現地建替えに伴う「居ながら施工」となるため、施設整備工程のなかで不測の事態も考慮して欲しい（工期遅延リスク）。
- ・最近の気象変化は想定外の事が多々起きるため、不可抗力の定義を再度見直して欲しい。

**(10)自由意見**

7社中3社から、提案の評価方法、SPCの設立についての意見があった。

【意見抜粋】

- ・入札金額のみでの評価ではなく、提案を含めた評価の方が事業へ参画がしやすい。
- ・価格を重視する発注方法ではなく、提案内容を重視した評価をして欲しい。
- ・PFI法により整備する場合、SPCの設立は必須でない事を入札説明書等に記載して欲しい。

**<維持管理事業者>**

**(1) 義務教育学校建設事業への興味、参加意欲**

是非とも参加したいという意見と、事業手法や事業費により判断するとの回答がみられた。

【意見抜粋】

- ・興味はあるが、参画するか否かは事業手法や事業費による。
- ・弊社グループ沿線事業のため、是非とも参加したい。

**(2) 本事業について望ましいと思われる事業手法**

DBO手法、BTO手法が望ましいとの回答があった。

事業手法	回答数（複数回答あり）			
	◎	○	△	×
従来型	—	—	—	—
DB	—	—	—	—
DBO	—	1	—	—
BT	—	—	—	—
BTO	—	2	—	—

【意見抜粋】

DBO	・施設設計において維持管理面での助言や意見出しを行うことで、供用開始後における使い勝手の良い施設づくりに繋がるというメリットが出せる。
BTO	・施設設計において維持管理面での助言や意見出しを行うことで、供用開始後における使い勝手の良い施設づくりに繋がるというメリットが出せる。 ・参画しやすい。 ・様々なグループの参画が見込めるため、自治体にとっても良い。

### (3) (2) において回答した手法を前提とした維持管理・運営コスト削減の可能性について

全 2 社ともに、設計段階から関与することで、コスト削減が見込めるとの回答であった。

#### 【意見抜粋】

- ・管理会社が設計段階から関与することで、メンテナンスしやすい施設となるため（例、高所作業の手間を減らす、ガラス清掃がしやすい構造とする等）、維持管理に要するコストは、削減できる。
- ・設計段階より、設計企業と維持管理企業の間で意見交換が可能。細かな部分からのコスト削減案を出せる。

### (4) 事業範囲のパターンについて参画意欲の程度について

(※事業範囲のパターン)

- 1 建築物および設備の保守点検、修繕等の建物管理全般
- 2 建物管理、清掃、警備等の維持管理業務全般
- 3 上記に加え、合築予定施設の運営業務

全 2 社ともに、1 及び 2 の組み合わせを望む回答であった。

#### 【意見抜粋】

- ・1 及び 2 の組み合わせが参画しやすいです。1 のみ、あるいは 2 のみでは業務ボリュームが少なく、参加意欲は低減する。
- ・3 については、合築予定施設の内容や経済条件によるため、現時点では判断が困難。
- ・1 又は 2 は必ず請負いたい。
- ・3 の公民館の運営は、他自治体の事例にもあるように、地域コミュニティでの運営が妥当（企業が運営となるとコスト削減は見込めない。）。

### (5) 義務教育学校と合築する施設として望む施設（用途）について

可能性として図書館、食堂等が考えられるとの回答もみられたが、合築する施設としてふさわしいものはないと回答もあった。

### (6) 維持管理業務において想定される学校固有の課題について

全社とも、用務員や生徒の問題行為に関する課題が示された。

#### 【意見抜粋】

- ・用務員の配置が必要かどうか、必要な場合、既存の要員の継続雇用が必要となるか。
- ・生徒が問題を起こした際の責任追及の仕方。

### (7) 義務教育学校整備事業におけるリスク分担の考え方についての意見

人件費等の上昇に対する対応を求める回答があった。

#### 【意見抜粋】

- ・人件費、エネルギー費等が極端な上昇トレンドにあることを踏まえて、サービス対価の変動基準も、業務実態に合った指数を採用いただくことを希望。

### (8) 自由意見

公共施設包括管理に関する動向、建物の仕様等についての意見があった。

**【意見抜粋】**

- ・公共施設包括管理を導入する予定が有る場合に、本施設の維持管理が包括管理の対象から外されるのかどうかは事前の方針を決めて欲しい。
- ・公共教育機関ということで、近隣の小中学校と比較して豪華であったり、仕様が充実していたりすると、提案の幅が狭くなると考える。

**<デベロッパー>**

**(1) 義務教育学校建設事業の余剰地活用への興味、参加意欲**

**【意見抜粋】**

- ・隣接道路が一方通行など、現状の小学校の立地条件では、余剰地活用の提案は極めて難しい。
- ・小学校跡地については、現地の住宅の想定販売価格から建物の建築費を引くと、ほとんど土地代が出ない状況であるので、余剰地活用は難しい。

**(2) 学校整備事業と西信達小学校跡地の活用を一体の事業として実施する場合についての意見（参画意欲への影響、想定される課題等）**

小学校跡地余剰地活用との一体事業化では提案できないとする回答があった。

**【意見抜粋】**

- ・学校整備事業については、提案可能であるが、小学校跡地を民間事業（商業利用）として一体の事業となるのであれば、提案は困難。

**(3) 望ましいとする活用用地の規模**

跡地活用を実施するには、府道 63 号線又は府道 204 号線から直接のアクセスとして、幅員 9m以上の道路整備が必須との回答であった。

**(4) (3) で望ましいとする規模を前提とした跡地活用における想定用途**

西信達小学校跡地は、泉南市内において需要の高いエリアとは言えず、府道 203 号線や国道 26 号線沿いであれば、スーパーマーケットやドラッグストアなどの用途として検討する企業は多いとの回答であった。

**(5) 西信達小学校跡地において想定される場合の開発素地としての価格水準**

商業利用できる場合、売却基準としては坪当たり 15 万円程度。借地基準として坪当たり 600 円程度。

**(6) 義務教育学校と合築する施設として、貴社が望む施設（用途）について**

1 社から、児童館、図書館、福祉施設等とする回答があった

**(7) 市場周辺の不動産市場（需給状況、開発の動向等）について**

西信達小学校跡地は、泉南市内において商業施設の開発は、需要が高いエリアとは言えないとする回答がみられた。

**(8)自由意見**

意見なし

## <金融機関>

### (1) 義務教育学校建設事業への興味、参加意欲

全3社のうち、1社が回答し、興味があるとの内容であった。

#### 【意見抜粋】

・興味はある。しかし、本前提において、金融機関は本事業を執行する民間事業者に対する融資業務のみ関与できるものに留まり、具体的な提示はない。

### (2) 本事業について望ましいと思われる事業手法

BTO手法が望ましいとする回答がみられた。

事業手法	回答数（複数回答あり）			
	◎	○	△	×
従来型	—	—	—	—
DB	—	—	—	—
DBO	—	—	—	—
BT	—	—	—	—
BTO	—	1	—	—

#### 【意見抜粋】

従来型	—
DB	—
DBO	—
BT	—
BTO	・融資業務の機会があるため。
その他の意見	—

### (3) 本事業において民間資金の活用を想定する場合、金融機関としての参画される可能性

現時点の資料では融資の有無が判断つかないため、回答を控えるとの意見がみられた。

参画意欲への影響	回答数
可能性あり	—
可能性なし	—
わからない	1

### (4) 学校整備事業と付帯業務（跡地活用、合築予定施設の運営など）を一体の事業として実施する場合についての意見（融資姿勢への影響、融資金利への影響、その他想定される課題等）

#### 【融資姿勢への影響】

・民間事業者の策定する事業計画を以って判断するため、影響はない。

#### 【融資金利への影響】

・融資実行時点の経済状況により金利が定まっていくため、影響はない。

【その他想定される課題等】

- ・計画が超長期に亘り、かつ、事業計画の再編が予定されている中で、民間事業者の資金計画立案は難易度が高いと思料する。

**(5) 市場周辺の不動産市場（需給状況、開発の動向等）について**

特になし

**(6)自由意見**

特になし

### 3. 事業スキームまとめ

#### (1) 民間事業者の参画意欲

本事業においては、(仮称)西信達義務教育学校建設に関して、維持管理業務、跡地活用業務が事業範囲に含まれる可能性がある前提でヒアリング調査を行った。

建設事業者については、本施設整備事業の規模等を背景に、大手・中堅建設事業者を中心に本事業への参画について前向きな姿勢を示しており、維持管理業務については事業範囲に含めても参画意欲に影響がないとする事業者もみられるが、跡地活用業務については事業範囲に含めることに否定的な意見が多くみられた。

#### (2) 事業範囲の検討

以下で定性的(VFM)評価において比較検討する事業範囲に含める業務について検討を行う。

##### ① 維持管理・運營業務

供用開始後の維持管理(メンテナンスや運営)において安全・衛生に配慮された施設整備が期待できることや長期契約することで民間事業者側も長期雇用を前提として安定的に人材を確保できることから均一なサービスの提供と経年によるサービスの改善が図られるなど、市が直接事業を実施する場合に期待する事業者のノウハウや技術力等が更に発揮される可能性がある。

なお、用務員業務を維持管理業務の業務範囲に含めない場合は、維持管理業務と業務の重複が懸念されること、維持管理業務の業務量が少なくなり、コスト削減が図りにくいことが想定される。

##### ② 跡地活用業務

意向調査において、立地条件等から余剰地として活用することが困難であるとする意見がみられたこと、また、西信達小学校跡地における活用方法については、岡田浦駅周辺地区の環境整備について大阪府や鉄道事業者と協議し、検討していく必要がある。本事業においては、西信達小学校施設の解体撤去業務を対象とし、活用については、本事業に含めないことが望ましい。

#### (3) 事業手法の検討

以上の検討の結果、(仮称)西信達義務教育学校建設に民間活力を導入する場合、その業務範囲としては、学校施設等整備業務(調査・設計業務、工事監理業務、建設業務、既存施設等解体撤去業務)、維持管理業務が想定される。

#### (4) 事業スキームまとめ

以上、以下の業務項目の組み合わせによる検討が適切と判断される。

##### <本事業における業務範囲の想定>

事業範囲	業務項目
事業に含める	調査・設計
	工事監理
	建築
要検討	維持管理
事業に含めない	跡地活用

## 4. 官民リスク分担の検討

### (1) PPP 事業におけるリスク分担の考え方

長期間にわたる PPP 事業を確実に実施するためには、事前に各種のリスクを想定し、事業契約等においてリスク顕在時の対応（官民間の分担内容）を具体的に規定しておく必要がある。

内閣府「PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」では、リスクは以下のとおり定義されている。

協定等の締結の時点では、選定事業の事業期間中に発生する可能性のある事故、需要の変動、天災、物価の上昇等の経済状況の変化等一切の事由を正確には予測し得ず、これらの事由が顕在化した場合、事業に要する支出または事業から得られる収入が影響を受けることがある。選定事業の実施に当たり、協定等の締結の時点ではその影響を正確には想定できないこのような不確実性のある事由によって、損失が発生する可能性をリスクという。

これらのリスクのうち、従来の公共事業において公共が負担していたリスクの中には、公共よりも民間事業者の方がより適切に管理できるものがあると考えられる。そのため、従来型の事業方式においては公共が担っていたリスクを、PFI 事業では民間事業者に負担させることが望ましいリスクを移転させることにより、リスク管理のコストの最小化が図られる。

ただし、民間事業者への過度なリスク移転は、当該リスクを負担することによる増加費用を民間事業者が保守的に見積もる可能性が高まり、VFM の低下や競争性の低下につながることから、官民リスク分担に当たっては、公共でも民間事業者でも負担できないリスクについては、原則として公共側を負担者とすべきである。

## (2) 本事業におけるリスク分担（案）

本事業を PPP 事業として実施した場合の事業条件（案）において想定される、官民のリスク分担について以下のとおり検討した。

### (共通)

リスクの種類	No	リスクの内容	負担者		
			市	事業者	
各段階共通	公募関連書類	1	入札説明書等の公募関連書類の誤り・変更	○	
	応募費用	2	応募費用に関するもの		○
	契約締結	3	本市事由による契約締結の遅延、締結不能	○	
		4	事業者事由による契約締結の遅延、締結不能		○
	議会・行政	5	契約に関する議会承認が得られない場合、本市の政策転換による事業開始遅延・事業中断・事業契約解除等	○	
	税制度	6	事業者の利益に係る税制度の新設・変更等		○
		7	上記以外のもの（消費税の変更を含む）	○	
	法制度	8	本事業に直接関わる法制度の新設・変更等（許認可・公的支援制度の新設・変更等を含む）	○	
		9	上記以外のもの		○
	許認可 ※制度変更は法制度リスク に含む。	10	事業者が取得すべき許認可の未取得、取得遅延・失効		○
		11	上記のうち、本市が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの	○	
		12	本市が取得すべき許認可の取得遅延・失効	○	
		13	上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		○
	公的支援制度 ※制度廃止や条件変更等 は法制度リスクに含む	14	本市が獲得すべき公的支援制度の獲得不可又は条件変更	○	
		15	上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		○
	住民対応	16	本事業の実施に係る周辺住民等の反対運動、要望等による計画遅延、条件変更、費用の増大等	○	
		17	事業者が実施する業務に起因するもの		○
	環境問題	18	調査、設計、建設、維持管理における騒音、振動、地盤沈下、有害物質の排出、漏洩等、環境保全に関する対応		○

第三者賠償	19	事業者の事由による第三者への賠償		○
	20	本市の事由による第三者への賠償	○	
	21	上記以外の第三者等の事由による第三者への賠償	○	△
不可抗力	22	戦争、天災、暴動等の不可抗力による事業の中断・中止に伴う設計・建設・維持管理に係る費用の増加その他の損害	○	△
金利変動	23	設計・建設期間（基準金利の設定時点まで）の金利変動		○
	24	維持管理期間中の金利変動※一定周期で基準金利の見直しを予定	○	○
物価変動	25	運用開始までの物価変動に伴う事業者の費用の増加	△	○
	26	維持管理期間中の急激な物価変動（インフレ・デフレ）に伴う事業者の費用の増減	○	△
要求水準	27	事業者の実施する設計、建設、維持管理業務の性能未達や瑕疵、不履行によるもの		○
	28	上記以外のもの	○	
インフラ供給	29	事業者の事由によるもの		○
	30	本市の事由によるもの（本市が供給元の場合を含む。）	○	
	31	供給元等の第三者的な事由によるもの	○	
債務不履行	32	市の債務不履行による中断・中止	○	
	33	事業者の債務不履行による中断・中止		○
事業の中断	34	本市の契約不履行に起因する事業契約解除に伴う損害	○	
	35	事業者の契約不履行に起因する事業契約解除に伴う損害		○
	36	法令変更等、両者の事由によらない事業中断に伴う損害	○	○

※ ○：リスクの負担者又は主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

(設計・建設段階)

リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
測量・調査	37	本市が実施した測量・調査に関するもの	○	
	38	事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
設計	39	本市が提示した条件の誤りや要求事項の変更などによる設計変更に伴う費用の増大、工期の遅延など	○	
	40	事業者の設計に係る瑕疵による費用の増大、工期の遅延など		○
地下埋設物	41	予め想定し得ない地下埋設物の顕在化による対応費用の増加や工期の遅延等	○	
土地の瑕疵	42	調査資料等で予見できることに関するもの		○
	43	土地の瑕疵（土壌汚染等）に起因する対応費用の増加や工期の遅延等	○	
工事費用増大	44	提示条件の誤りや本市の追加指示、本市の事由による工事費の増大	○	
	45	事業者の見積もりの誤りや下請け・雇用者の不正行為など事業者の事由による費用の増大		○
工期遅延	46	本市の事由による工期の遅延	○	
	47	事業者（下請業者を含む。）の事由による工期の遅延		○
計画変更	48	施設完成前に市が発案した軽微な変更		○
	49	施設完成後に市が発案したレイアウト等の変更・改修	○	
引渡前施設損害	50	本市の事由による施設の損害	○	
	51	事業者の事由による施設の損害		○
	52	上記以外の第三者等の事由による施設の損害	○	△
工事監理	53	工事監理の不備によるもの		○
一般的損害	54	設備・原材料の盗難、事故による第三者への賠償等に関するもの		○
譲渡手続き	55	施設譲渡の手続きに伴う諸費用に関するもの		○

設計・建設段階

※ ○：リスクの負担者又は主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

(維持管理段階)

リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
維持管理段階	維持管理費用上昇	56 市の指示による維持管理業務の変更等に起因する維持管理費の増大)	○	
		57 事業者の計画・見積の誤りなど、事業者の事由による維持管理費用の上昇（物価変動は除く。）		○
	支払遅延	58 本市の事由による事業者へのサービスの対価の支払遅延・滞納	○	
	計画変更	59 本市の事由による事業実施条件の変更	○	
		60 事業者の提案・要望による維持管理業務の変更に関するもの		○
	施設損害	61 事業者の事由による施設の損害		○
		62 本市の事由による施設の損害	○	
		63 上記以外の第三者等の事由による施設の損害	○	△
	施設瑕疵	64 建設の構造に補修を要する瑕疵が見つかった場合		○
	施設譲渡	65 本市に施設・設備を譲渡する際に、各種サービスが継続可能な状態にするための費用		○
その他	事業の終了手続	66 事業期間終了に伴う業務移管、事業会社清算等の事業者が実施すべき事業の終了手続きの不備による損害		○

※ ○：リスクの負担者又は主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

(その他)

リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
その他	事業の終了手続	67 事業期間終了に伴う業務移管、事業会社清算等の事業者が実施すべき事業の終了手続きの不備による損害		○

※ ○：リスクの負担者又は主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

## 5. 定量的（VFM）評価

### （1）概算事業費の算出

モデル計画及び事業スキームに基づき、PSCを算出（税率は10%）した。

※PSC（Public Sector Comparator）：公共が従来どおり公共事業を実施した場合のコスト

#### <建設関連事業費（概算）>

（単位：千円）

項目		金額（千円）
調査費・設計監理費	設計費	276,000
	監理費	105,000
	小計	381,000
解体工事関連	設計費	37,000
	監理費	19,000
	解体費	742,000
	小計	798,000
建設工事関連	仮設校舎	234,000
	新設校舎	4,161,000
	屋内運動場	1,115,000
	グラウンド	1,100,000
	消防分団車庫	61,000
	コミュニティセンター	139,000
	小計	6,810,000
合計		7,989,000

※整備費は、現時点で想定される規模による概算

#### <維持管理運営関連事業費（概算）>

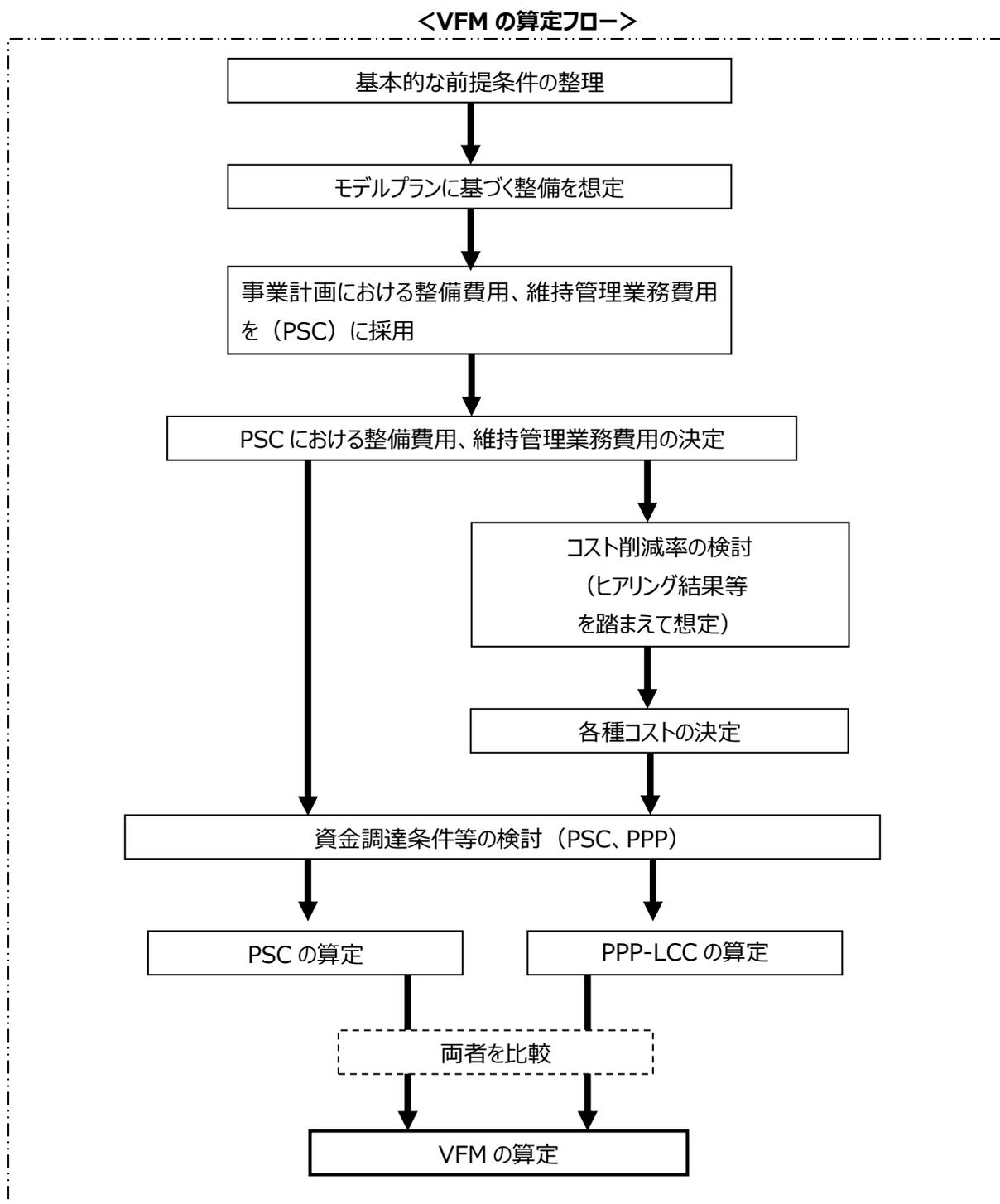
（単位：千円/年）

項目		金額（千円/年）
維持管理・運営費	設備管理、警備等	5,494
	用務員対象業務	12,273
合計		17,767

## (2) VFMの算定

### ① VFMの算定手順

下記フローによりVFMの算定を行った。



## ② VFMの算定に当たっての前提条件

下表のとおり、VFM算定におけるPPP事業（PFI（BTO）、DBO、DB）と従来型の事業方式の条件設定を行った。

なお、PFI（BT）については、PFI法に基づいた手法であることを除き、DBと事業期間、事業範囲等において同様となるため、VFMの算定に当たっては省略する。

### <VFM算定の条件>

項目	市が直接実施する場合 (PSC)	PPP事業として実施する場合 (PPP-LCC)
事業期間	約25年間（整備期間（5年）＋償還期間（20年）） （BTO及びDBOの場合は、償還期間と維持管理期間を同じ20年としている）	
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学校施設等の設計・建設</li> <li>・既存施設等の除却</li> <li>・学校施設維持管理（BTO、DBOの場合）</li> </ul> ※学校運営は事業に含めない。	
事業の方法	通常の公共事業	BTO方式、DBO方式、DB方式 （いずれも施設完成時点で施設を市へ譲渡）
財政支出の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設費用</li> <li>・設計監理費用</li> <li>・除却費用</li> <li>・維持管理費用</li> <li>・地方債の償還に要する費用</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備費用（設計・施工・監理）</li> <li>・除却費用</li> <li>・維持管理費用（BTO、DBOの場合）</li> <li>・PPP・PFI事務費</li> <li>・モニタリング費用</li> <li>・地方債の償還に要する費用</li> <li>・事業者からの税収（BTOのみ）</li> </ul> 等
大規模修繕	事業外	
財政収入の内容	交付金等を想定	同左
整備費用の想定	市が直接実施する場合の事業費を想定	市が直接実施する場合に比べて一定割合の縮減が実現するものとする。
資金調達条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国庫補助金</li> <li>・地方債</li> <li>・一般財源（補助金、起債以外の部分）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国庫補助金</li> <li>・地方債</li> <li>・一般財源（補助金、起債以外の部分）</li> <li>・民間金融機関借入金（BTOのみ）</li> </ul>
リスク調整	特に想定しない	—
割引率	1.36%（過去の長期国債の平均応募者利回り等を参考に設定）	
インフレ率	0.0%	

### ③ VFM算定

VFM 算定の結果は、下表のとおりである。

なお、コスト削減率は、性能発注に基づき民間のノウハウを活用した工期短縮、コスト削減等を行った結果であり、予定価格の適切な設定に拠るところが大きいことから、昨今の急激な建築費の上昇や物価高騰がいつまで続くのか不透明であることを考慮して、本算定においては、建設工事費におけるコスト削減率を-10%と想定する場合（パターン A）と、-5%と想定する場合（パターン B）の2パターンに分けて検討を行う。

#### <算定条件（PFI（BTO）、DBO、DB 共通）>

事業期間			
事業期間	25 年		
PSC 事業費			
施設整備費	7,989,000 千円		
維持管理運営費	17,767 千円/年	DB の場合なし	
コスト削減率			
	パターン A	パターン B	
設計	-5%	-5%	
建設工事	-10%	-5%	
工事監理	-5%	-5%	
維持管理費	-5%	-5%	DB の場合なし
公共資金調達			
起債利率	1.0%		
起債償還期間	20 年		
内元本据置	3 年		
民間資金調達			
提案金利	1.5%（起債+0.5%で設定）		

【PFI (BTO)】

<VFM 算定結果> (四捨五入の関係により 10 千円未満の端数合計が合わない場合がある)

【パターン A】

(単位：千円)

項目		PSC	PPP-LCC
支出	A 整備費	7,989,000	7,256,950
	PFI 事務費 (民間)	-	20,000
	SPC 経費 (整備期間中)	-	25,000
	割賦元本 (民間資金調達額)	-	1,841,658
	B PPP 経費 (公共)	-	22,000
	C モニタリング費用	-	20,000
	D 維持管理運営費 (期間中)	373,106	367,338
	E 運営中 SPC 経費	-	100,000
収入	F 支払い金利 (建中、期間中)	613,239	1,054,236
	補助金	1,210,362	1,210,361
	法人市民税 (市の税収)	-	2,196
期間中の財政負担額 (支出 - 収入)		7,764,982	7,607,966
同現在価値		6,705,156	6,208,254
年間財政負担額 (起債償還年)		388,249	380,398
<b>VFM (割合)</b>		-	<b>7.41%</b>
<b>VFM (金額)</b>		-	<b>496,902</b>

※事業期間中の総支出 (A~F 合計) 8,975,347 8,820,524

【パターン B】

(単位：千円)

項目		PSC	PPP-LCC
支出	A 整備費	7,989,000	7,634,550
	PFI 事務費 (民間)	-	20,000
	SPC 経費 (整備期間中)	-	25,000
	割賦元本 (民間資金調達額)	-	1,941,863
	B PPP 経費 (公共)	-	22,000
	C モニタリング費用	-	20,000
	D 維持管理運営費 (期間中)	373,106	367,338
	E 運営中 SPC 経費	-	100,000
収入	F 支払い金利 (建中、期間中)	613,239	1,116,389
	補助金	1,210,362	1,210,361
	法人市民税 (市の税収)	-	2,196
期間中の財政負担額 (支出 - 収入)		7,764,982	8,047,720
同現在価値		6,705,156	6,566,310
年間財政負担額 (起債償還年)		388,249	402,386
<b>VFM (割合)</b>		-	<b>2.07%</b>
<b>VFM (金額)</b>		-	<b>138,846</b>

※事業期間中の総支出 (A~F 合計) 8,975,347 9,260,277

【DBO】

<VFM 算定結果> (四捨五入の関係により 10 千円未満の端数合計が合わない場合がある)

【パターン A】

(単位：千円)

項目		PSC	PPP-LCC
支出	A 整備費	7,989,000	7,231,951
	PFI 事務費 (民間)	-	20,000
	SPC 経費 (整備期間中)	-	-
	割賦元本 (民間資金調達額)	-	-
	B PPP 経費 (公共)	-	22,000
	C モニタリング費用	-	20,000
	D 維持管理運営費 (期間中)	373,106	367,338
	E 運営中 SPC 経費	-	0
収入	補助金	1,210,362	1,210,362
	法人市民税 (市の税収)	-	-
期間中の財政負担額 (支出 - 収入)		7,764,982	6,971,753
同現在価値		6,705,156	6,028,568
年間財政負担額 (起債償還年)		388,249	348,588
<b>VFM (割合)</b>		-	<b>10.09%</b>
<b>VFM (金額)</b>		-	<b>676,589</b>

※事業期間中の総支出 (A~F 合計) 8,975,347 8,182,118

【パターン B】

(単位：千円)

項目		PSC	PPP-LCC
支出	A 整備費	7,989,000	7,609,552
	PFI 事務費 (民間)	-	20,000
	SPC 経費 (整備期間中)	-	-
	割賦元本 (民間資金調達額)	-	-
	B PPP 経費 (公共)	-	22,000
	C モニタリング費用	-	20,000
	D 維持管理運営費 (期間中)	373,106	367,338
	E 運営中 SPC 経費	-	0
収入	補助金	1,210,362	1,210,362
	法人市民税 (市の税収)	-	-
期間中の財政負担額 (支出 - 収入)		7,764,982	7,384,540
同現在価値		6,705,156	6,384,193
年間財政負担額 (起債償還年)		388,249	369,227
<b>VFM (割合)</b>		-	<b>4.79%</b>
<b>VFM (金額)</b>		-	<b>320,964</b>

※事業期間中の総支出 (A~F 合計) 8,975,347 8,594,900

【DB】

<VFM 算定結果> (四捨五入の関係により 10 千円未満の端数合計が合わない場合がある)

【パターン A】

(単位：千円)

項目		PSC	PPP-LCC
支出	A 整備費	7,989,000	7,231,951
	PFI 事務費 (民間)	-	20,000
	SPC 経費 (整備期間中)	-	-
	割賦元本 (民間資金調達額)	-	-
	B PPP 経費 (公共)	-	22,000
	C モニタリング費用	-	20,000
	D 維持管理運営費 (期間中)	-	-
	E 運営中 SPC 経費	-	-
収入	F 支払い金利 (建中、期間中)	613,239	540,754
	補助金	1,210,362	1,210,362
	法人市民税 (市の税収)	-	-
期間中の財政負担額 (支出 - 収入)		7,391,876	6,604,342
同現在価値		6,395,306	5,723,531
年間財政負担額 (起債償還年)		369,594	330,217
<b>VFM (割合)</b>		-	<b>10.50%</b>
<b>VFM (金額)</b>		-	<b>671,775</b>

※事業期間中の総支出 (A~F 合計) 8,602,241 7,814,705

【パターン B】

(単位：千円)

項目		PSC	PPP-LCC
支出	A 整備費	7,989,000	7,609,552
	PFI 事務費 (民間)	-	20,000
	SPC 経費 (整備期間中)	-	-
	割賦元本 (民間資金調達額)	-	-
	B PPP 経費 (公共)	-	22,000
	C モニタリング費用	-	20,000
	D 維持管理運営費 (期間中)	-	-
	E 運営中 SPC 経費	-	-
収入	F 支払い金利 (建中、期間中)	613,239	575,974
	補助金	1,210,362	1,210,362
	法人市民税 (市の税収)	-	-
期間中の財政負担額 (支出 - 収入)		7,391,876	7,017,167
同現在価値		6,395,306	6,079,145
年間財政負担額 (起債償還年)		369,594	350,858
<b>VFM (割合)</b>		-	<b>4.94%</b>
<b>VFM (金額)</b>		-	<b>316,160</b>

※事業期間中の総支出 (A~F 合計) 8,602,241 8,227,526

## 第2 総合評価

### 1 総合評価

#### (1) 定量的評価

前記のとおり、民間活力導入する PPP 事業（PFI（BTO 方式）、DBO 方式、DB 方式）として実施した場合において、従来型の事業方式と比較し、市の財政負担額が削減され、VFM の達成が確認できた。

なお、施設整備費や維持管理費の設定に当たっては、設定可能な条件に基づき試算したものであるが、昨今の急激な建築費の上昇や物価高騰により募集時点における予定価格では事業が成立しない可能性がある。

そのため、民間事業者の募集時点において、再度事業費の見直しを行い、適正な予定価格を設定すること、また、スライド条項の適用基準日を予定価格算定の時点とするなど、適切に対応していく必要がある。

#### 【パターン A】（四捨五入の関係により 10 千円未満の端数合計が合わない場合がある）

（単位：千円）

項目		PSC		民活手法		
		維持管理 あり	維持管理 なし	維持管理あり		維持管理なし
				①PFI (BTO)	②DBO	③DB
支出	A 整備費	7,989,000	左に同じ	7,256,950	7,231,951	7,231,951
	PFI 事務費（民間）	-	左に同じ	20,000	20,000	20,000
	SPC 経費（整備期間中）	-	左に同じ	25,000	-	-
	割賦元本（民間資金調達額）	-	左に同じ	1,841,658	-	-
	B PPP 経費（公共）	-	左に同じ	22,000	22,000	22,000
	C モニタリング費用	-	左に同じ	20,000	20,000	20,000
	D 維持管理運営費（期間中）	373,106	-	367,338	367,338	-
	E 運営中 SPC 経費	-	左に同じ	100,000	-	-
収入	F 支払い金利（建中、期間	613,239	左に同じ	1,054,236	540,829	540,754
	補助金	1,210,362	左に同じ	1,210,361	1,210,362	1,210,362
	法人市民税（市の税収）	-	左に同じ	2,196	-	-
期間中の財政負担額（支出－収入）		7,764,982	7,391,876	7,607,966	6,971,753	6,604,342
同現在価値		6,705,156	6,395,306	6,208,254	6,028,568	5,723,531
年間財政負担額（起債償還年）		388,249	369,594	380,398	348,588	330,217
<b>VFM（割合）</b>		-	-	<b>7.41%</b>	<b>10.09%</b>	<b>10.50%</b>
<b>VFM（金額）</b>		-	-	<b>496,902</b>	<b>676,589</b>	<b>671,775</b>

※事業期間中の総支出（A～F 合計） 8,975,347 8,602,241 8,820,524 8,182,118 7,814,705

【パターンB】（四捨五入の関係により10千円未満の端数合計が合わない場合がある）

（単位：千円）

項目		PSC		民活手法		
		維持管理あり	維持管理なし	維持管理あり		維持管理なし
				①PFI (BTO)	②DBO	③DB
支出	A 整備費	7,989,000	左に同じ	7,634,550	7,609,552	7,609,552
	PFI 事務費（民間）	-	左に同じ	20,000	20,000	20,000
	SPC 経費（整備期間中）	-	左に同じ	25,000	-	-
	割賦元本（民間資金調達額）	-	左に同じ	1,941,863	-	-
	B PPP 経費（公共）	-	左に同じ	22,000	22,000	22,000
	C モニタリング費用	-	左に同じ	20,000	20,000	20,000
	D 維持管理運営費（期間中）	373,106	-	367,338	367,338	-
	E 運営中 SPC 経費	-	左に同じ	100,000	-	-
F 支払い金利（建中、期間中）	613,239	左に同じ	1,116,389	576,010	575,974	
収入	補助金	1,210,362	左に同じ	1,210,361	1,210,362	1,210,362
	法人市民税（市の税収）	-	左に同じ	2,196	-	-
期間中の財政負担額（支出－収入）		7,764,982	7,391,876	8,047,720	7,384,540	7,017,167
同現在価値		6,705,156	6,395,306	6,566,310	6,384,193	6,079,145
年間財政負担額（起債償還年）		388,249	369,594	402,386	369,227	350,858
<b>VFM（割合）</b>		-	-	<b>2.07%</b>	<b>4.79%</b>	<b>4.94%</b>
<b>VFM（金額）</b>		-	-	<b>138,846</b>	<b>320,964</b>	<b>316,160</b>

※事業期間中の総支出（A～F 合計） 8,975,347 8,602,241 9,260,277 8,594,900 8,227,526

### (3) 定性的評価

本事業を PPP 事業として実施した場合においては下表のような定性的な VFM の発生が期待される。

	業務	想定される定性的な VFM
PPP (BTO・DBO・DB) 共通	学校施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・性能発注かつ設計施工一括発注となることから、幅広く民間事業者のノウハウの導入が可能で合理的かつ効果的な学校施設の整備が可能となる。</li> <li>・事業者選定手続きに一定の期間を要するものの、設計、施工、維持管理等の各業務を一体的に実施することから、民間提案による工事期間の短縮が期待できる。</li> <li>・従前施設の除却を事業範囲に含めることにより、合理的な範囲での除却が可能となる。</li> </ul>
	リスク分担	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PPP を導入することで、事業の実施に当たって事前に想定されるリスクの種類や内容の明確化、適切なリスク移転及び官民の役割分担を行うことができる。</li> <li>・官民それぞれが、分担されたリスクについて発生の抑制を図るとともに、リスク発生時における適切かつ迅速な対応が可能となるなど、事業全体におけるリスクの最適化が図られ、事業の効率化・合理化等の効果により、安定した事業運営が期待できる。</li> </ul>
DB	維持管理の効率化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理は、別途、単年度委託となるため、法律や施策等の変動に柔軟に対応することが可能となる。</li> <li>・用務員業務を継続する場合、維持管理業務を業務範囲に含む DBO や BTO に比べ、業務の効率化を図りやすい。</li> </ul>
DBO・BTO		<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI (BTO 方式) 及び DBO の場合は、民間事業者が維持管理段階を見据えた設計・建設に携わることによって、効率の良い維持管理が期待できる費用対効果の高い施設の建設が可能となるため、業務の効率化及び財政負担の削減が期待できる。</li> </ul>
BTOのみ	財政の平準化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従来型の事業方式においては、交付金や起債で調達できない費用を一般財源から支出するため、当初に大きな財政負担が発生する。しかしながら、PFI (BTO 方式) の場合は、一般財源の代わりに民間資金を活用するため、当初には大きな財政負担が発生せず、毎年の負担額を平準化することができる。</li> </ul>

(4) 総合評価

①総合評価

本事業において適用可能となる事業方式に係る定量的評価及び定性的評価を比較すると以下のとおりになる。

	従来型	PFI (BTO)	DBO	DB
定量評価 (VFM)	-	△ パターンA 7.41% パターンB 2.07%	○ パターンA 10.09% パターンB 4.79%	○ パターンA 10.50% パターンB 4.94%
定性評価				
財政負担の平準化	△ 地方債の活用により、事業費の一部について平準化が可能	○ 地方債の活用及び民間資金の活用により、平準化することが可能	△ 地方債の活用により、事業費の一部について平準化が可能	△ 地方債の活用により、事業費の一部について平準化が可能
民間ノウハウの活用	△ 仕様発注であり、各業務を個別に発注するため、限定的な活用にとどまる	◎ 設計、建設、維持管理の一括発注による民間ノウハウの活用が期待できる	◎ 設計、建設、維持管理の一括発注による民間ノウハウの活用が期待できる	○ 設計と建設の一括発注による民間ノウハウの活用が期待できる
事業期間	△ 各業務を個別に発注するため、発注に際して、それぞれに準備期間を要する	○ 各業務を一括発注するため、発注に要する準備期間や市職員の負担を軽減できる	○ 各業務を一括発注するため、発注に要する準備期間や市職員の負担を軽減できる	○ 維持管理業務を個別に発注するため、維持管理業務発注において市職員の負担が発生する
経済情勢や法改正などの変動への対応	◎ 各業務を個別に発注するため、経済情勢や法改正などに対応しやすい	△ 長期契約となるため、法律や施策等の変動には契約変更等が必要となる	△ 長期契約となるため、法律や施策等の変動には契約変更等が必要となる	◎ 維持管理業務は別発注となるため、維持管理業務における変動に対応しやすい
事業期間中の財政負担	○ 民間ノウハウ活用によるコスト削減は期待できないが、PPP経費は不要となる。	△ 民間ノウハウの活用によるコスト削減が期待できるが、SPC経費、PPP経費が発生し、金利負担が増える	○ 民間ノウハウの活用によるコスト削減が期待できるが、PPP経費が発生	○ 民間ノウハウの活用によるコスト削減が期待できるが、PPP経費が発生
総合評価	△	○	○	◎

## ②各事業手法の評価・効果

以上の検討を総合すると、PPP を活用することにより、定量的評価及び定性的評価の両面から VFM の発生が想定され、ヒアリングにおいても複数以上の民間事業者から参画意欲ありとの回答があったことから、本事業への PPP 導入については、適格性が高いと判断される。

なお、PPP 事業における各事業手法の評価及び効果等は以下のとおりである。

PFI (BTO)
<ul style="list-style-type: none"><li>・性能発注による工期短縮、コスト削減等において、民間ノウハウを活用することができる。</li><li>・受託者である民間事業者にとっては、複数業務の一括受注によってスケールメリットが発現され利益を出しやすいことや、長期契約によって業務量の見通しが立てられるため、人材確保や設備投資がしやすくなる。</li><li>・従来からの用務員業務を継続する場合は、維持管理業務と業務の重複が懸念され、維持管理業務の業務量が少なくなり、コスト削減が図りにくくなる可能性がある。</li><li>・民間資金の活用により財政負担の平準化が可能となるが、SPC 経費や、民間資金の活用による金利負担の増加など、事業期間中の財政負担が増加し、DBO に比べ、総事業費が増加する。</li></ul>
DBO
<ul style="list-style-type: none"><li>・性能発注による工期短縮、コスト削減等において、民間ノウハウを活用することができる。</li><li>・建設費用の支払は従来型の事業方式と同様に、事業期間中の各年度末の支払い、また、施設の引き渡し時に一括して支払う必要があるため、財政平準化効果はない。</li><li>・受託者である民間事業者にとっては、複数業務の一括受注によってスケールメリットが発現され利益を出しやすいことや、長期契約によって業務量の見通しが立てられるため、人材確保や設備投資がしやすくなる。</li><li>・従来からの用務員業務を継続する場合は、維持管理業務と業務の重複が懸念され、維持管理業務の業務量が少なくなり、コスト削減が図りにくくなる可能性がある。</li></ul>
DB
<ul style="list-style-type: none"><li>・資金調達において民間金利と比較し、起債に係る金利が低いいため、VFM が最も高くなっている。</li><li>・従来型の事業方式と比較すると、工期短縮、コスト削減等において民間ノウハウを活用することができる。</li><li>・建設費用の支払は従来型の事業方式と同様に、事業期間中の各年度末の支払い、また、施設の引き渡し時に一括して支払う必要があるため、財政平準化効果はない。</li><li>・維持管理業務は、単年度契約または包括管理による複数年契約となり PFI (BTO) 及び DBO に比べ、短期間の契約であるため、人材確保や設備投資によるメリットをあまり享受できない。</li><li>・要求水準書において、維持管理業務を効果的かつ効率的に実施することができる施設整備の提案を求めることが可能である。</li><li>・法律改正や施策等に変動があった場合において、維持管理業務を柔軟な対応がしやすくなる。</li></ul>

## ③事業手法の設定

本事業に当たっては、上記の観点から DB が最も適した事業方式と判断される。

## 2 想定事業スケジュール

### (1) 事業スケジュールの想定

本事業をDBとして実施した場合における想定事業スケジュールは下表のとおり。

#### ■概略スケジュール案

	事業1年目(令和7年度)												事業2年目(令和8年度)												事業3年目(令和9年度)												事業4年目(令和10年度)												事業5年目(令和11年度)																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60												
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月												
実施設計(仮設 解体)	仮設&解体																																																																							
基本設計&実施設計	基本設計			実施設計																																																																				
STEP1 建設工事 仮設校舎													建設工事(仮設校舎)																																																											
仮移転(特別教室棟1、管理特別教室棟、技術教室棟)																																																	仮移転																							
解体工事 1期(幼稚園、プール、特別教室棟1、管理特別教室棟、技術教室棟)													解体																																																											
STEP2 建設工事 義務教育学校・留守家庭児童会																									校舎(留守家庭児童会含む)												外構																																			
移転 2期(義務教育学校)																																																	移転(小中学校)																							
解体工事 2期(中学校校舎)																																																	解体(中学校校舎、仮設校舎)																							
STEP3 建設工事 複合施設(コミュニティセンター、消防分団車庫、防災活動室(地域活動室)防災備蓄倉庫、屋内運動場)																																																	複合施設、屋内運動場																							
移転(消防分団車庫)																																																	移転																							
解体工事 3期(屋内運動場、特別教室棟2、消防分団車庫)																																																	解体												外構											
解体工事 4期(小学校)※別敷地																																																	解体(小学校)																							
工事監理																																																																								

→義務教育学校開校

## (2) 公募事業スケジュールの想定

実施方針の公表を令和6年6月下旬と想定した場合のDBにおける一般的なスケジュールとしては、概ね下記のスケジュールが考えられる。

なお、地質調査、測量調査、境界確定などの敷地調査については、事業実施前に既に実施された調査結果を踏まえ再検証を行う必要がある。

### <想定公募スケジュール>

日程	内容
令和6年6月下旬	実施方針等の公表
令和6年8月上旬	入札公告 入札説明書、落札者決定基準、要求水準書、事業契約書案の公表
令和6年8月上旬から9月上旬	上記に対する質疑応答
令和6年11月下旬	提案書提出
令和6年12月下旬	落札者決定
令和7年2月	仮契約締結
令和7年3月	本契約締結（議決）

※DBの場合は、「実施方針の公表」と「特定事業の選定」というPFI法に基づく手続きを省略することが可能であるが、応募に関する民間事業者（応募者）の準備期間が短くなることから、民間事業者による十分なノウハウを活用するためにも、適切な応募期間を設定する必要がある。