

**第二小学校／高松児童館／曙学童保育所複合施設整備
民間活力導入可能性調査報告書**

令和4年9月

株式会社 日本経済研究所

目次

1. 前提条件の整理	1
(1) 本事業の背景	1
1) 背景・目的	1
2) 関連計画等	1
3) 圏域の人口及び児童数・学級数	3
(2) 事業概要	4
1) 複合施設の概要	4
2) 関連法制度	8
3) 補助制度	9
2. 事業手法等の検討	10
(1) 事業手法の概要	10
1) 各手法の概要	10
2) 各手法の比較	12
(2) 事業形態の検討	14
1) 事業方式	14
2) 事業類型	14
(3) 業務範囲・分担の検討	15
1) 民間活力を導入する場合の役割分担の検討	15
2) 民間活力を導入する場合の業務範囲として特に検討が必要な業務	15
3) 民間活力を導入する場合の役割分担	16
(4) 事業期間	16
1) 設計・建設期間	16
2) 維持管理期間	16
(5) 学校 PFI の先行事例	18
3. 民間事業者の参画意向	19
(1) 調査の概要	19
(2) 調査結果	19
4. VFM の検証	22
(1) VFM とは	22
(2) 前提条件整理	22
1) 施設概要、事業期間	22
2) 資金調達	22
3) その他	25

(3) PSC 算出.....	26
1) 算出根拠.....	26
2) 従来方式における収支.....	28
(4) PFI-LCC の算出.....	29
1) 前提条件の整理.....	29
2) 算出根拠.....	30
3) PFI-LCC における収支（公共収支）.....	32
4) PFI-LCC における収支（民間収支）.....	33
(5) DBO 方式における LCC の算出.....	34
1) 前提条件の整理.....	34
2) 算出根拠.....	34
3) DBO 方式における収支.....	36
(6) DB 方式における LCC の算出.....	38
1) 前提条件の整理.....	38
2) 算出根拠.....	39
3) DB 方式における収支.....	41
(7) VFM の算出.....	42
1) PFI 方式.....	42
2) DBO 方式.....	44
3) DB 方式.....	44
4) 各方式の比較.....	45
5. 総合評価.....	46
(1) PFI 等導入可能性の評価.....	46
1) 定性評価.....	46
2) 定量評価.....	46
(2) 総合評価・事業化に向けた課題.....	47
1) 総合評価.....	47
2) 事業化に向けた課題.....	47
(3) 事業スケジュール.....	49
参考資料 学校 PFI 事例一覧.....	51

1. 前提条件の整理

(1) 本事業の背景

1) 背景・目的

現在、市内の公共施設の多くは老朽化が進み、今後、多くの施設を建替える必要がある。

立川市では、再編個別計画及び令和2年度に定めた前期施設整備計画に基づき、公共施設の建替え及び複合化を進めており、安全で持続可能な公共施設を保有し続けるため、床面積を削減するとともに公共施設の再編を行い、地域サービス水準を維持することとしている。

このような中で、立川市立第二小学校（以下「第二小学校」という。）についても築後50年以上が経過するなど老朽化が進んでおり、同じく近隣の高松児童館、曙学童保育所についても老朽化が進んでいることから、令和9年度中の供用開始を目標として、第二小学校・高松児童館・曙学童保育所の複合施設（以下「第二小学校等複合施設」という。）整備の検討を進めている。

本調査では、第二小学校等複合施設の整備及び維持管理・運営において、より効率的かつ効果的に質の高い公共サービスの提供を図ること、また今後多くの建替え事業が見込まれる中で財政負担の縮減を図ることを目的に、民間活力導入の可能性についての調査・検討を行う。

2) 関連計画等

第二小学校等複合施設の前提条件を整理するため、特に留意すべき関連計画等に示されている内容を以下に示す。

① 「立川市前期施設整備計画」（令和3年3月）

○第二中学校圏域

・再編方針

再編にあたっては子育て環境を充実させ、子どもたちが主役となる拠点を形成します。また、文化や学びの新たな賑わいの拠点を形成するとともに、圏域内での機能バランスを考え、施設を継続的に活用し、地域コミュニティを維持しつつ、防災・災害に対応した圏域を形成します。

○第二小学校／高松児童館／曙学童保育所複合施設

・再編方針

第二小学校に高松児童館及び曙学童保育所を複合化して減築して建替えます。

・整備方針

小学校で担う教育機能、特別支援教育機能に子育て支援機能を集約し、子どもた

ちが主役となる拠点として整備します。

- ・防災拠点としての考え方

第二小学校は、立川市地域防災計画において一次避難所として位置付けられており、再編後の複合施設でも、一次避難所としての機能を整備する方向とします。

- ・利用者の安全配慮の考え方

各施設の利用者の安全に配慮し、校内への不審者の侵入を抑制できるよう、セキュリティが明確に把握できるようにします。

- ・面積の条件

上限の目安として、対象施設延床面積[※]は約 6,800 m²、現況との比較で 13%削減とします。

※地域交流室を含まない面積

② 「立川市学校施設標準仕様」(令和4年3月)

○第2章 本市が目指すべき学校施設及び学校施設整備の基本方針

1. 本市が目指すべき学校施設

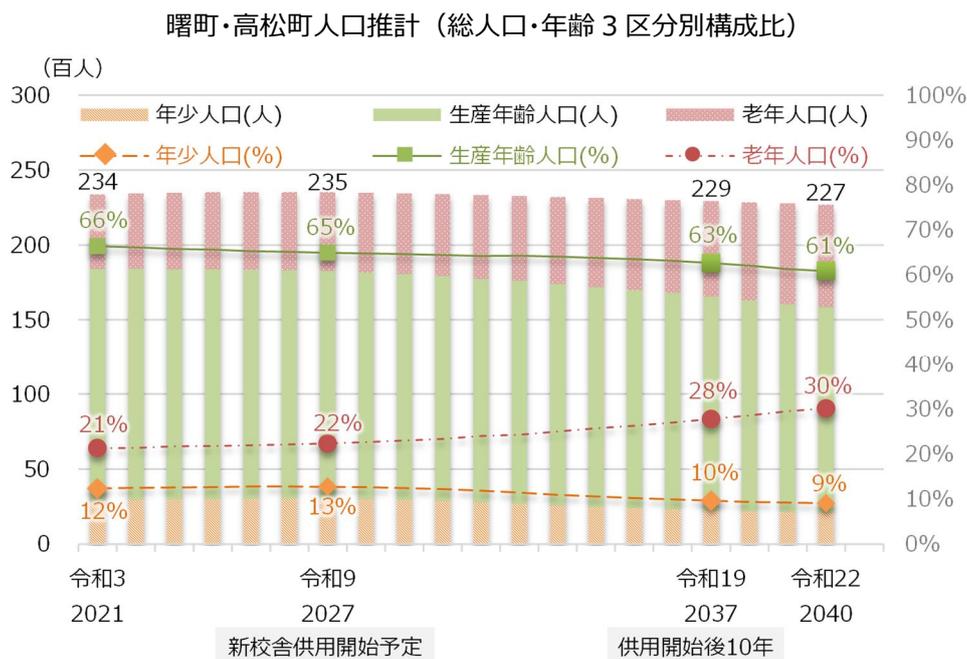
本市が目指すべき学校施設を以下のとおり定めます。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. 子どもたちが健康で安全・安心な学校生活を送ることができる学校施設2. 子どもたちの主体的な活動を支援し、多様な学習形態による活動が可能な学校施設3. コミュニティ・スクールとして地域コミュニティの拠点ともなる学校施設4. 社会環境や教育環境の変化に対応可能な学校施設 |
|---|

3) 圏域の人口及び児童数・学級数

① 曙町及び高松町の人口の推計

第二小学校の学区域が含まれる曙町及び高松町の人口推計をみると、総人口は令和9年にかけて緩やかに増加し、以降減少に転じる。年齢3区分別の構成比をみると、年少人口は総人口と同様に令和9年にかけて緩やかに増加し、以降微減傾向となる見込みである。



② 児童数及び学級数の推計

第二小学校の児童数は令和4年度から令和10年度にかけて微増となり、供用開始予定の令和9年度の学級数は18となる見込みである。

前項の総人口及び年少人口割合の推移を踏まえると、令和9年度以降の児童数は緩やかに減少すると考えられる。

なお、段階的に35人学級へ移行することに伴い、令和4年度は3年生が35人学級となり、令和7年度ではすべての学年で35人学級となる。

第二小学校児童数・学級数の見込み

	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
児童数	423	437	453	448	453	461	455
学級数	13	15	16	17	17	18	17

※立川市教育委員会試算結果（令和4年5月2日時点）

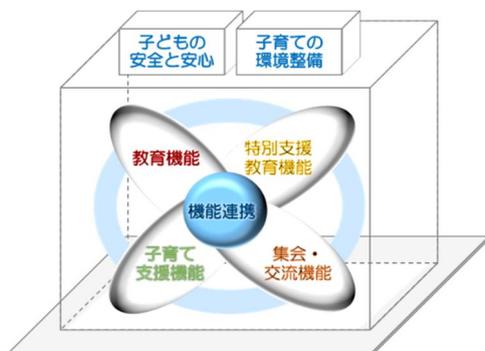
(2) 事業概要

1) 複合施設の概要

① 整備方針

第二小学校に高松児童館及び曙学童保育所で担っていた機能並びに集会・交流機能を併せて建替える。複合施設は教育機能を担うほか、児童館及び学童保育所が担う子どもの居場所を含めた子育て支援機能を展開し、子育て環境の充実に資するとともに、地域住民が集会等の活動ができる施設として整備する。

また、一次避難所としても重要な機能を担っているため、防災機能の充実を見据えて整備する。



第二小学校	曙学童保育所
・教育機能 ・特別支援教育機能	・子育て支援機能
高松児童館	地域交流室
・子育て支援機能	・集会・交流機能

複合施設における機能は以下のとおりである。

機能		主な内容
学 校	教育機能	「主体的・対話的で深い学び」の具現化に向け、地域とともにある学校「コミュニティ・スクール」として、教育活動を展開し、児童の知・徳・体の基礎を育み、生きる力を身に付けさせ、よりよい社会づくりに取り組む人づくりを進めます。
	特別支援教育機能	支援を必要とする児童が持っている能力や可能性をさらに伸ばし、一人ひとりの教育的ニーズに応じた適切な指導及び必要な支援を行います。
児 童 館	子育て支援機能	18歳までのすべての子どもを対象とし、遊びや地域における子育て支援を行い、子どもを心身ともに健やかに育成し、又は情操をゆたかにすることを目的とします。
学 童 保 育 所	機能	保護者が仕事等により家庭で保育できない子ども（小学1年～6年生）を安全に保育します。安心できる「生活の場」を提供し、遊び・おやつ・宿題などを実施します。
地 域 交 流 室	集会・交流機能	市民の多様な活動・交流の場を創出することにより、地域コミュニティの醸成を目的に地域交流室を設置します。

② 供用開始予定時期

令和9年9月供用開始を予定している。

③ 計画地の概要

建設予定敷地は現第二小学校敷地内であり、敷地の概要は以下のとおりである。

位置図



敷地の概要

所在地	立川市曙町3丁目23番1号
敷地面積	約 13,150 m ²
用途地域	第1種住居地域
容積率/建ぺい率	200% / 70% (角地緩和+10%)
防火地域	準防火地域
高さ制限	25m 第二種高度地区

④ 建物の概要

供用開始時点の児童数の見込みは 500 人程度と想定し、建物の規模及び複合する機能と諸室の構成は以下の内容を基本とする。

建物の規模（階数及び延床面積）

階数	地上 4 階建て
延床面積※1	約 6,850 m ²

複合する機能と諸室の構成

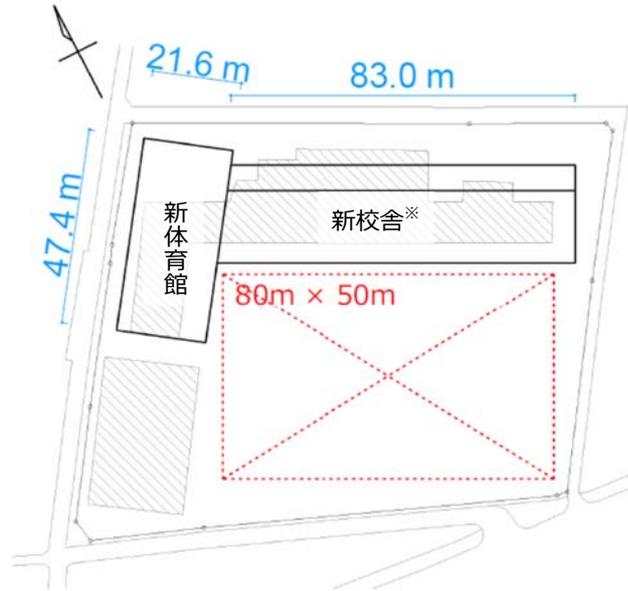
区分 教室等	内容※2
小学校	
普通教室等	普通教室、少人数教室、多目的教室
特別教室	理科室、音楽室、図工室、家庭科室
図書室	図書室
特別支援学級教室	小教室、教員準備室、教材室
特別支援教室	小教室、教員準備室
管理諸室	職員室、校長室、事務室、保健室、用務員室、倉庫・教材室、教育相談室、会議室、教職員用更衣室、給湯室
児童活動等諸室	児童会室、放送室、児童用更衣室
保護者・地域連携諸室	保護者活動室（PTA 室）、コミュニティルーム
給食施設	配膳室
体育施設	体育館、屋外体育倉庫 ※水泳授業における民間等屋内プールの活用を検討中のため、プール整備については保留とする。
児童館・学童保育所	
児童館	遊戯室、多目的室、図書室、 トイレ、授乳室、事務室、給湯室、倉庫、更衣室
学童保育所	保育室、トイレ、事務室、配膳室、倉庫
集会・交流機能	地域交流室
防災施設	防災備蓄倉庫

※1 「立川市前期施設整備計画」に基づき、対象とする施設については床面積を削減するとともに公共施設の再編を行うことで地域サービス水準を維持していくため、第二小学校等複合施設の延床上限面積は約 6,850 m²（現況施設との比較 約 12%削減）を目安とする。

※2 複合施設内では、専用・共用等のゾーニングを明確にしつつ、校庭や体育館、校舎内の一部の室等については、セキュリティを確保しながら共用化を図り、効率的・効果的な運営を行う。

⑤ 配置及び建替え手順

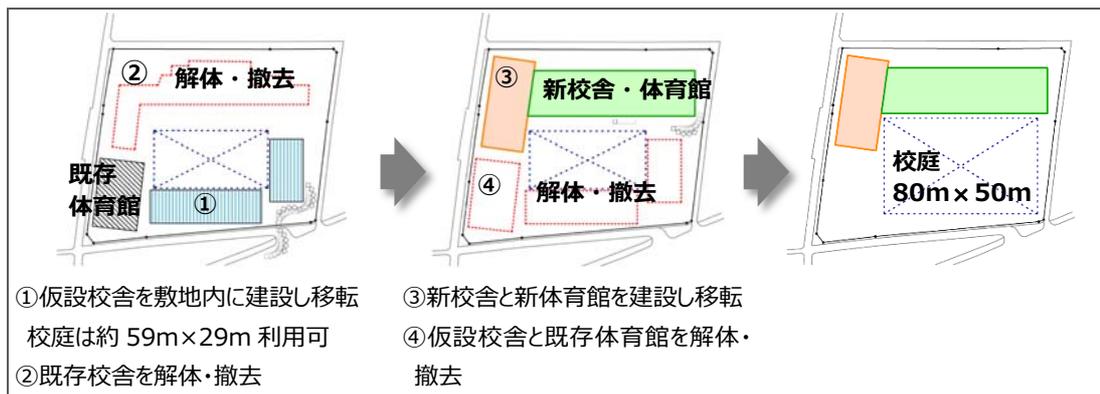
施設配置は以下に示すとおり想定する。



※ 児童館、学童保育所及び地域交流室を含む

凡例… 施設配置案 既存校舎・体育館 X 現状の校庭の有効寸法

また、想定する施設配置を前提とした場合、工事期間中は、校舎については仮設建築物を敷地内に建設し、体育館は既存のものを継続して利用することとし、以下の手順で工事を行うこととする。



2) 関連法制度

関連する法制度・基準等のうち、本調査において把握しておくべき基本的なものを整理する。

- ① 小学校に関するもの
 - ・学校教育法
 - ・学校保健安全法
 - ・小学校設置基準
 - ・学校環境衛生基準
- ② 児童館に関するもの
 - ・児童福祉法
 - ・児童福祉施設の設備及び運営に関する基準
 - ・立川市児童館条例
- ③ 学童保育所に関するもの
 - ・児童福祉法
 - ・放課後児童健全育成事業の設備及び運営に関する基準
 - ・立川市学童保育所条例
 - ・立川市放課後児童健全育成事業の設備及び運営に関する基準を定める条例
- ④ 建築計画等に関するもの
 - ・都市計画法
 - ・建築基準法
 - ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
 - ・東京都建築安全条例
 - ・立川市宅地開発等まちづくり指導要綱
- ⑤ 事業手法に関するもの
 - ・地方自治法
 - ・地方自治法施行令
 - ・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（PFI 法）

3) 補助制度

本事業において活用の可能性のある補助制度は以下のとおりである。具体的に活用を想定するものについては、第4章のVFMの検証において前提条件とすべき詳細内容を確認する。

① 公立学校施設整備費負担金

・趣旨

公立の小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程及び特別支援学校の小・中学部における校舎・屋内運動場（体育館）等を新築又は増築する場合等に、その経費の一部を国が負担することによってこれらの学校の施設整備を促進し、教育の円滑な実施を確保するもの。

・根拠法等

義務教育諸学校等の施設費の国庫負担等に関する法律第3条

② 学校施設環境改善交付金

・趣旨

公立学校施設は、児童生徒等の学習・生活の場であり、地震等の災害発生時には地域住民の応急避難場所としての役割も果たすことから、その安全性を確保することは極めて重要であることから、地方公共団体が学校施設の整備をするにあたり、その実施に要する経費の一部を、国が交付金として地方公共団体へ交付するもの。

・根拠法等

義務教育諸学校等の施設費の国庫負担等に関する法律第12条、学校施設環境改善交付金交付要綱

③ 防衛施設周辺対策事業補助金

・趣旨

地方公共団体その他の者が自衛隊等の航空機の離陸、着陸等のひん繁な実施その他政令で定める行為により生ずる音響で著しいものを防止し、又は軽減するため、学校等または病院等について必要な工事を行うときに、国がその者に対し予算の範囲内においてその費用の全部又は一部を補助するもの。

・根拠法等

防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律

2. 事業手法等の検討

本章では、民間活力導入により事業を効率的に実施するためにふさわしい事業手法について検討する。

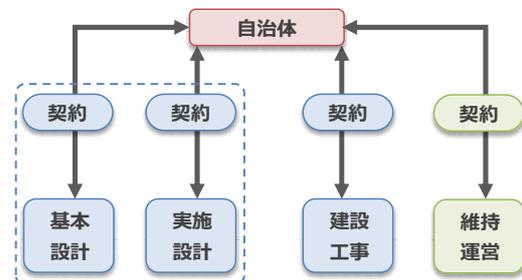
(1) 事業手法の概要

事業手法を検討するため、従来方式及び主な民間活力導入手法について特徴を整理する。本事業の対象用途及び業務内容を勘案し、対象とする民間活力導入手法はDB、DBO、PFIを想定する。

1) 各手法の概要

① 従来方式：分離・分割発注

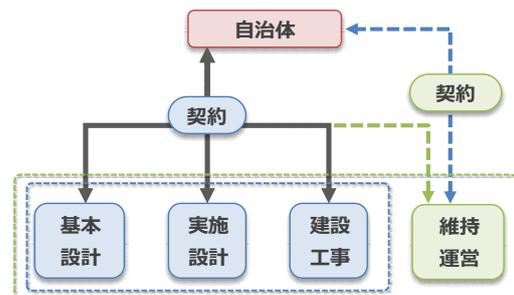
地方自治法に基づき、公共が業務ごとに事業者と契約を締結し、各事業者に個別の業務を発注する事業方式。設計・建設等をそれぞれ「委託契約」「請負契約」として別々の民間事業者が発注する分離分割発注により、公共は、各契約の段階で事業者



に代金を支払う。発注方法は、構造・材料等の詳細な仕様書を公共が作成し、提示する仕様発注となる。公共自ら資金調達を行うため、建設段階でまとまった財政負担が発生する。事業のリスクは、基本的に公共が負う。

② DB：設計・施工一括発注方式

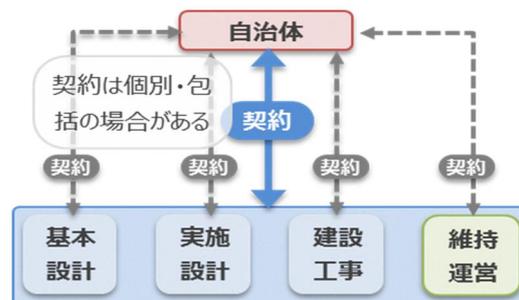
地方自治法に基づき、設計・施工を一括で包括的に発注する事業方式。設計期間と施工期間のオーバーラップおよび段階的施工の採用による工期の短縮の可能性はある。性能発注となり、民間事業者のアイデア、ノウハウの活用が一定程度期待できる一方、維持管理・運営は別事業・別契約



として発注することとなるため、全体を通じた効率化を図ることは難しい。従来方式と同様、資金調達は公共自ら行うため、建設段階において、まとまった財政負担が発生する。

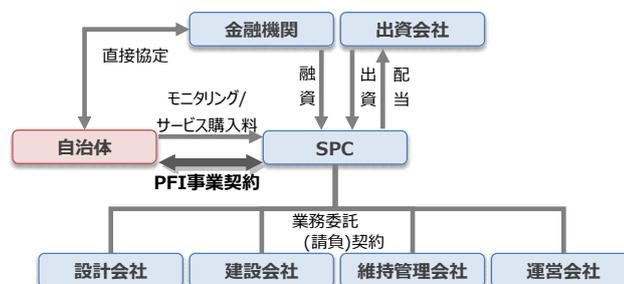
③ DBO：設計・施工・維持管理・運営一括発注方式

地方自治法に基づき、設計・施工、維持管理・運営を一括で包括的に発注する事業方式。設計期間と施工期間のオーバーラップおよび段階的施工の採用による工期の短縮、運営・維持管理を考慮した設計・建設によるコストダウンの可能性がある。性能発注となり、民間事業者のアイデア、ノウハウの活用が期待できる。従来方式と同様、資金調達に公共自ら行うため、建設段階において、まとまった財政負担が発生する。



④ PFI：設計・施工・維持管理・運営一括発注方式

公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力および技術的能力を活用して実施する方式で、PFI法に基づき、募集・選定手続きを行う。公共は、設計、建設、維持管理にわたる一括した契約を



民間事業者（SPC）と締結し、10年から30年程度の契約期間にわたり、サービス購入費を定額で支払う。資金調達は民間事業者が行い、リスクは公共と民間事業者の双方で分担する。

性能発注方式かつ一括発注方式によるコストの縮減、財政負担の平準化等の効果、民間事業者の能力を活用することによるサービスの向上が期待できる。資金調達は民間事業者が行うため、公共調達と比較して金利負担が増加する。

2) 各手法の比較

従来方式と DB、DBO、PFI の各方式を比較すると以下のとおりとなる。また詳細を比較表に示す。

- DBO 方式、PFI 方式共に、設計・建設・維持管理・運営に至る業務を一括発注することによる効率化・サービス向上が見込まれる。
- DBO 方式は、公共が資金調達するため、民間調達と比較して調達金利が低く、事業期間全体での財政負担が軽減される可能性が高い。一方で、施設整備にかかる初期投資が初年度に集中し、全ての財政負担を平準化することはできない。
- DB 方式は、設計・建設一括発注による一定程度の効率化は見込まれるが、維持管理・運營業務は別発注となるため、DBO 方式、PFI 方式と比較すると限定的である。サービス向上に関しても、維持管理のノウハウ等を反映しにくく施工重視となる可能性がある。また、DBO 方式と同様に公共が資金調達するため民間調達よりも調達金利は低いが、財政負担の平準化はできない。
- PFI 方式は、民間が資金調達して施設整備を実施する。事業期間にわたり割賦で支払いをするため、財政負担が平準化できる。SPC を設立し、各業務を一括して契約する。

		① 従来方式		② DB方式		③ DBO方式		④ PFI (BTO)方式	
範囲・ 分担	設計	公共	委託	民間	一括発注	民間	一括発注 (長期)	民間	一括発注 (長期)
	建設	公共	請負	民間		民間		民間	
	維持管理・運営	公共	直営/委託	公共		直営/委託		民間	
	資金調達	公共		公共		公共		民間	
	資産所有	公共		公共		公共		公共(施設完成後)	
事業概要		・設計・建設・維持管理運営の各業務を分離分割発注		・設計・建設のみ一括して発注。維持管理・運営の各業務はそれぞれ別途発注 ・公共が資金調達		・設計・建設の一括発注に加え、維持管理・運営業務を一括して委託 ・公共が資金調達		・設計・建設・維持管理運営を一括して民間に発注する ・民間が資金調達	
比較の 視点	財政負担平準化	・地方債の活用により一定程度の平準化が図れる		・地方債の活用により一定程度の平準化が図れる		・地方債の活用により一定程度の平準化が図れる		・割賦払いにより平準化が可能	
	財政負担削減	・単年度での仕様/分割発注のため他の方式と比較して削減効果は限定的		・設計～施工にわたる性能発注による効率化・コスト削減の余地は一定程度あるものの、維持管理を含まず別途分割発注となるため効果は限定的		・設計～維持管理期間にわたる性能発注による効率化・コスト削減の余地が見込める		・設計～維持管理期間にわたる性能発注による効率化・コスト削減の余地が見込める ・民間調達金利は通常、公共金利より割高となる	
	補助金交付可能性	・補助金交付対象		・補助金交付対象		・補助金交付対象		・補助金交付対象 (ただし民間が施設所有する事業方式は対象外)	
	サービス向上	・一括発注と比べ、事業におけるサービス向上の余地は限定的		・設計～施工にわたり一定の工夫の余地はあるが、維持管理を見通すよりも施工重視となる可能性があり、サービス向上の余地は限定的		・設計～維持管理にわたり創意工夫余地があるが、業務により契約対象が異なり、PFIと比較してサービス向上は限定的となる可能性がある		・設計～維持管理にわたり創意工夫余地がある ・維持管理を見通した整備が可能	
	市・関係者の意向反映	・仕様発注のため意向を反映しやすい		・包括・性能発注のため、意向反映には一定の手続き等を要する		・包括・性能発注のため、意向反映には一定の手続き等を要する		・包括・性能発注のため、意向反映には一定の手続き等を要する	
	法律や施策等の変動への対応	・契約の都度、変動に応じた内容で契約を行う		・設計・建設段階はリスク分担の検討により予め公民がとるべき措置を検討し、規定しておくことで変動に対応 ・維持管理・運営段階は契約の都度、変動に応じた内容で契約を行う		・リスク分担の検討により予め公民がとるべき措置を検討し、規定しておくことで変動に対応		・リスク分担の検討により予め公民がとるべき措置を検討し、規定しておくことで変動に対応	

(2) 事業形態の検討

PFI 事業で行う場合の事業方式及び事業類型について検討する。

1) 事業方式

PFI 事業では以下に示す方式があるが、本事業では補助金活用が見込まれることから、BTO 方式とする。

なお、本事業では維持管理業務のボリュームが限定的であると見込まれることから、BOT 方式とすることによる効率化の余地は少ない。また長期間にわたり使用する施設であり、事業期間終了後に解体・撤去する BOO 方式は比較対象外となる。

各事業方式の概要

○ BTO 方式 : Build Transfer Operate

民間事業者が設計・建設した施設を公共に所有権を移転する。事業期間中は、公共が施設を所有し、民間事業者が維持管理・運営を行う。

○ BOT 方式 : Build Operate and Transfer

民間事業者が設計・建設した施設を事業期間にわたり所有したまま維持管理・運営を行う。事業期間終了後は、施設の所有権を公共に移転する。

○ BOO 方式 : Build Operate and Own

民間事業者が設計・建設した施設を事業期間にわたり所有したまま維持管理・運営を行う。事業期間終了後は、民間事業者が対象施設を解体・撤去する事業方式。

2) 事業類型

PFI 事業には以下に示す類型があるが、本事業では収益を伴う事業を含まないことから、民間が実施する業務に対して公共が相応の対価を支払うサービス購入型とする。

各事業類型の概要

○ サービス購入型

- ・ 民間事業者が施設の設計、建設、維持管理、運営を行う
- ・ 市が所定の基準に応じサービス対価を支払う

○ 独立採算型

- ・ 民間事業者が施設等の設計、建設、維持管理、運営を行い、事業運営のコストは事業収入で回収する
- ・ 市は民間事業者に事業許可等を与える（公共の負担なし）

○ 混合型

- ・ 民間事業者が施設の設計、建設、維持管理、運営を行い、事業運営のコストの一部を事業収入で回収する
- ・ 市はサービス対価や補助金等により一定の費用を負担する

(3) 業務範囲・分担の検討

1) 民間活力を導入する場合の役割分担の検討

民間活力を導入する場合、各施設における公共と民間の主な役割分担を以下のとおり仮定し、特に検討が必要な事項（セル着色部分）について次項で検討する。

	対象施設	市	民間	次項検討項目	
設計・建設	施設・外構の設計・建設	共通	●		
	工事監理	共通	●		
	既存校舎の解体・撤去	小学校	●		
	仮設校舎設置	小学校	○	○	③
	学童保育所の解体・撤去	学童保育所	○	○	⑤
維持管理	建築・設備保守管理	共通	●		
	清掃,警備,修繕,外構・植栽管理	共通	●		
運営	小学校（地域開放含む）	小学校	●		
	児童館・学童保育所	子育て	○	○	①
その他	大規模修繕	共通	○	○	②
	移転時対応	共通	○	○	④

2) 民間活力を導入する場合の業務範囲として特に検討が必要な業務

以下の各業務について、民間事業者が担うこととした場合の特徴やメリット、デメリット・留意点等を踏まえ、民間活力導入の場合に対象とする業務の範囲を整理する。

① 運営業務：児童館・学童保育所の運営に関する業務

曙学童保育所の運営業務については、直営で運営している。

高松児童館の運営業務については、指定管理者制度による民間ノウハウの活用及び市内を南北で2分割し、南ブロックに位置付けての業務の効率化を進める方針としていることから、高松児童館及び曙学童保育所の運営業務は、本事業の対象外とする。

② その他：大規模修繕業務

大規模修繕の内容や規模は事業期間中の使用状態に左右されるため、予め内容やコストを見込むことが困難であり、リスクマネーが事業費に積まれることから、本事業の対象外とする。

③ 設計・建設：仮設校舎の建設・解体・撤去

仮設校舎は同一敷地内であり、円滑なオペレーションが期待できることから、本事業の対象とする。

④ その他：仮設・本設移転時の対応

民間事業者での対応が可能であると想定されるため、本事業の対象とする。

⑤ 設計・建設：移転後の学童保育所の解体・撤去業務

民間事業者での対応が可能であること、事務手続き等の面での効率化が期待できることから、本事業の対象とする。

3) 民間活力を導入する場合の役割分担

前項での検討を踏まえ、以下のとおりの分担とする。

		対象施設	市	民間
設計・建設	施設・外構の設計・建設	共通		●
	工事監理	共通		●
	既存校舎の解体・撤去	小学校		●
	仮設校舎設置	小学校		●
	学童保育所の解体・撤去	学童保育所		●
維持管理	建築・設備保守管理	共通		●
	清掃,警備,修繕,外構・植栽管理	共通		●
運営	小学校（地域開放含む）	小学校	●	
	児童館・学童保育所	子育て	●	
その他	大規模修繕	共通	●	
	移転時対応	共通		●

(4) 事業期間

1) 設計・建設期間

新校舎供用開始にあたっては、新校舎の設計・建設に加え、仮設校舎の設計・建設及び移転、既存校舎解体撤去、新校舎への移転が必要となる。また、供用開始後、既存体育館、学童保育所、仮設校舎の撤去及び外構工事を行う。工程の効率化を図り、設計・建設期間を4年とする。なお、新校舎供用開始までの期間は3年5か月とする。

2) 維持管理期間

維持管理期間の設定にあたっては、計画的修繕・更新その他の視点から比較・検討し、適切な期間を定めることが必要である。

以下の視点に基づく考え方を踏まえ、大規模修繕実施前かつできる限り長期となる15年を事業期間として設定する。

事業期間検討の視点及び考え方

視点	考え方
計画的修繕・更新	建物・設備の大規模修繕は整備後 15 年程度経過したタイミングで必要となる傾向にあるが、供用開始前の時点でその範囲やコストを予測することが困難であることから業務範囲外としており、15 年程度までとすることが望ましい。
社会的変化	児童数・利用者数や学習環境等の変化を考慮すると、過度に長期とすることは望ましくない。
初期投資費用 償還・効率化	財政負担平準化（年度当たりの負担軽減）の観点では長い方がよい（20 年程度）。
資金調達 （主に PFI の場合）	民間事業者にとって、一般的に 15 年以下であれば固定金利での資金調達が可能となる。金利変動が考慮されるのであれば、業務コスト低減余地の観点からは長い方が望ましい。
その他	先行事例においては、20 年未満を設定している事業が全体の 8 割以上を占める。

(5) 学校 PFI の先行事例

先行する学校 PFI 事例（小中学校のいずれかまたは一貫校の整備にかかる事例で、他の機能との複合施設を含む。）は 2000 年から 2022 年 5 月現在までの間に 35 件あり、事業方式及び事業類型はいずれも BTO 方式、サービス購入型である。

維持管理・運営期間は 20 年未満のものが全体の約 8 割を占めている。なお、大規模修繕業務に関しては、維持管理・運営期間が 20 年以上のものも含め、いずれの事例も業務範囲には含まれていない。

VFM は、10% 以下のものが全体の約 6 割を占めており、最も小さいものは 2.0% である。直近 10 年の事例は全て 10% 以下となっている。一方、15% を超えるものは 4 件あるが、いずれも 2006 年以前の事例である。

学校以外の用途と複合化を行っている事例が 7 割弱あり、学童保育所や児童館等の子育て関連施設の他、地域交流関連施設、プールや図書館などの市民利用施設などがある。

維持管理・運営期間及び VFM の傾向

維持管理・運営事業期間	16 年未満	26 件
	16 年以上 20 年未満	2 件
	20 年以上 30 年未満	5 件
	30 年以上	2 件
VFM [※]	5% 未満	10 件
	5% 以上 10% 未満	9 件
	10% 以上 15% 未満	10 件
	15% 以上	4 件

※VFM は特定事業選定時のもの。全 35 件のうち値を把握できた 33 件について記載。

3. 民間事業者の参画意向

(1) 調査の概要

調査目的	・ 現段階で想定する事業概要を周知し、民間活力導入の成立可能性を確認する。 ・ 現段階で想定する事業内容及び事業スキームの課題等を把握する。 ・ 事業推進に有効なアイデアを聴取する。																				
実施時期	2022年4月下旬～5月下旬																				
調査対象	<table border="1"><thead><tr><th>業種</th><th>アンケート</th><th>ヒアリング</th></tr></thead><tbody><tr><td>建設事業者</td><td>8社</td><td>9社</td></tr><tr><td>市内建設事業者</td><td>1社</td><td>1社</td></tr><tr><td>運営事業者</td><td>4社</td><td>4社</td></tr><tr><td>維持管理事業者</td><td>3社</td><td>2社</td></tr><tr><td>金融機関</td><td>2社</td><td>2社</td></tr></tbody></table>			業種	アンケート	ヒアリング	建設事業者	8社	9社	市内建設事業者	1社	1社	運営事業者	4社	4社	維持管理事業者	3社	2社	金融機関	2社	2社
業種	アンケート	ヒアリング																			
建設事業者	8社	9社																			
市内建設事業者	1社	1社																			
運営事業者	4社	4社																			
維持管理事業者	3社	2社																			
金融機関	2社	2社																			

(2) 調査結果

各質問事項に対する結果の概要はそれぞれ以下のとおりである。

① 参画意向

- ・ いずれの業種においても、事業者が関心を示していることが確認された。
- ・ 建設事業者の参画意向は事業規模（金額）の他、経営方針に整合する分野であるか等、事業内容を加味した判断となっていた。
- ・ 子育て支援機能に係る運営事業者については、いずれも参画意向を示している。一方で、担い手となりうる事業者が限られていること、子育て支援機能の運営に係る類似案件が多いため、コンソーシアムの形成においては、公平な競争環境の形成が困難となる懸念がある。
- ・ 維持管理事業者については、業務規模の観点から参画は難しいとする事業者がある一方、学校施設の維持管理ノウハウを持つ事業者の参画意向が確認された。

② 共用について

- ・ 複合施設内において、学校施設の一部を児童館・学童保育所・放課後子ども教室等として使用する共用については、いずれの業種の事業者も肯定的であった。
- ・ 運営事業者からは、学校施設のうち共用を希望する具体的な施設を確認することができた他、単一階層により効率的な運営が可能であるとの考えが示された。

③ 事業方式

- ・ いずれの業種とも、BTO方式とすることについてよいとする意見が多数であっ

た。理由としては、事例も多く一般的な手法である点、民間のノウハウをより活かせるなどの点が示された。

④ 事業期間

- ・ いずれの業種においても、15 年を最適とする意見が多かった。理由としては、15 年を超えて 20 年等の事業期間とした場合、大規模修繕を含むことで事業リスクが高まる懸念が挙げられた（業務範囲（大規模修繕）の箇所に後述）。

⑤ 業務範囲（子育て支援機能）

- ・ いずれの業種においても、業務範囲に含めることによるメリットを指摘する意見が多かった。
- ・ 理由としては、民間事業者の創意工夫が期待でき、運営の視点を反映した設計となる等のメリットが挙げられた。
- ・ 一方、コンソーシアム形成において運營業務を担える事業者が限られるため公平な競争環境の形成が難しいとの懸念も確認された。

⑥ 業務範囲（大規模修繕）

- ・ 大規模修繕については、業務の範囲外とすることが望ましいとの意見が多かった。
- ・ 理由としては、20 年後に必要となる大規模修繕の内容を予想することは難しく、事業者としてはそのリスクを費用に転嫁する必要があり、結果的に、発注者側にも不利となる懸念を指摘する意見が多かった。また、児童数の増減に応じて、諸室の用途を変更する等の改修を見込むことも難しいとの指摘もあった。
- ・ 一方、PFI 事業の実績を多数有する事業者からは、大規模修繕を含むことで、施設を良好な状態に保ち、大規模修繕費用を抑えるインセンティブになるとの考え方が示された。
- ・ 維持管理会社も大規模修繕を含めるべきではないとのことであったが、修繕計画については、実態を把握している維持管理会社が策定するべきとの意見であった。

⑦ 業務範囲（常駐スタッフ）

- ・ 建設事業者、維持管理会社からは、1 名が小学校に常駐するには業務量が少ないためコスト面で不利になることを懸念する意見が多かった。

⑧ 支払形態

- ・ 建設事業者からは、サービス購入型であっても、整備が完了した時点でまとまった支払があることを望む意見が多かった。
- ・ 維持管理会社からは、四半期ごと等で問題ないとの意見であった。

⑨ 業務範囲（仮設校舎建設・解体、学童保育所の解体、引っ越し）

- ・ 建設事業者は、仮設校舎建設・解体、学童保育所の解体、引っ越しまでを含めた事業となっても対応可能であり、推奨するとの意見が多かった。また、特に仮設

校舎の建設・解体については、含めることで安全管理上もメリットがあるとの考えを示す事業者もあった。

- ・ ただし、特に、既存校舎解体時のアスベスト対応に時間を要することが想定され、スケジュールを勘案すると、切り離れたほうがよいとの意見もあった。

⑩ 事業スケジュール

- ・ 公募スケジュールについては、入札公告から提案書提出まで、4～6か月必要との意見が多かった。
- ・ 事業開始後については、設計・建設に関しては事業者によるが、4週8休では厳しいスケジュールであり、アスベスト対応によって解体に係る期間が長期になる可能性が指摘された。また、対応策として、仮設工事を別発注とする方法が示された。

⑪ 事業コスト

- ・ 資材コスト、人件費ともに高騰しており、上昇を見込んだ予算の確保を求める意見が多かった。

⑫ 環境性能

- ・ ZEB化とする場合は、初期費用が上昇するため、相応の予算が必要との意見が多かった。

⑬ 市内事業者の参画について

- ・ 建設事業者からは、市内事業者の参画について必須ではなく加点要素とすることを求める意見があった。
- ・ 市内事業者からも、市内事業者の参画を評価し、市外事業者との差別化を図る措置を求める意見があった。

4. VFMの検証

(1) VFMとは

Value For Money (以下「VFM」という。)とは、「支払に対して価値の高いサービスを提供する」という考え方であり、従来方式で事業を実施した時とPFI方式で事業を実施した時の公共の支払額の差として計算される。公共からの支払に対して、PFI事業として実施する場合に、公共が自ら事業を実施するよりも価値の高いサービスを提供できるかどうかを評価する。

VFMの評価は、同一のサービス水準のもとで評価する場合、公共が自ら事業を実施する場合の事業期間を通じた公的財政負担額の現在価値(Public Sector Comparator、以下「PSC」という。)と、PFI事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担額の現在価値(PFI-Life Cycle Cost、以下「PFI-LCC」という。)との比較により行う。

(2) 前提条件整理

1) 施設概要、事業期間

① 施設概要

各施設の面積は以下のとおりとする。

対象箇所	面積 (㎡)
校舎 (小学校部分)	5,278.56
屋内体育館	890.32
児童館	352.56
学童保育所	128.54
地域交流室	51.74
防災倉庫等	84.76
その他*	63.00
計	6,849.48

※うち継続施設 (プール関連) 57㎡は本事業整備対象外

② 事業期間

維持管理・運営期間は15年とする。

2) 資金調達

本事業を従来方式で実施する場合、財源は、交付金、負担金 (以下「交付金等」という。)、公共施設整備基金及び地方債で調達し、残額について一般財源を充当する。

① 交付金等

本事業において交付金等の対象となり得る補助事業は以下のとおりと想定する。

なお、新增築・改築事業については、耐力度調査の結果や建築建物の面積により、補助対象外となる可能性がある。

名称	事業名	事業内容	補助率	本事業で想定する補助範囲
公立学校施設整備費負担金（負担金）	新增築	教室不足の解消のための校舎・体育館等の新增築	1/2	校舎：0 m ² 体育館：38 m ²
学校施設環境改善交付金（交付金）	改築（危険、不適格）	構造上危険な状態にある建物の改築	1/3	校舎：430 m ² 体育館：0 m ²
	防災機能強化	屋外防災施設（防災施設、備蓄倉庫、屋外便所）	1/3	マンホールトイレ8基及び水槽40 m ³
	屋外教育環境（グラウンド）	グラウンド整備（芝張り、立木、暗渠）	1/3	グラウンド整備（上限6,000万円）

② 地方債

本事業において活用される地方債の内訳及び充当率は以下のとおりである。

事業区分	対象事業	充当率
教育・福祉施設等整備事業	学校教育施設等整備事業	建物（国庫負担事業分）
		建物（単独事業分）
		学校施設環境改善交付金 事業その他の国庫補助を受けて実施する事業
		90%（公立の義務教育諸学校に係る危険改築事業、不適格改築事業等） 75%（上記以外）
社会福祉施設整備事業		80%

- ・ 償還期間：25年（据置期間1年）
- ・ 償還方法：元利均等償還（年2回払い）
- ・ 金利

補助事業分：0.6%（固定）（財政融資資金貸付金利、令和4年6月1日以降適用）

単独事業分：0.65%（固定）（地方公共団体金融機構貸付金利）

③ 財源内訳

本事業を従来方式で実施する場合、各用途・機能に関する財源はそれぞれ以下の構成を想定する。PFI方式で実施する場合は、従来方式において一般財源を充当する部分（学校施設は補助対象外部分のみ）について、民間事業者（SPC）が資金調達することを想定する。

小学校	← 補助対象 → ← 補助対象外 →
	補助1/3 地方債90% 地方債75% 一般財源
	↑一般財源 または 民間資金(PFIの場合)
屋内体育館	← 補助対象 → ← 補助対象外 →
	補助1/2 地方債90% 地方債75% 一般財源
	↑一般財源 または 民間資金(PFIの場合)
児童館等	← 補助対象外 →
	地方債80% 一般財源
	または 民間資金(PFIの場合)
地域交流施設	← 補助対象外 →
	一般財源
	または 民間資金 (PFIの場合)
防災関連設備	← 補助対象 →
	補助1/3 地方債75% 一般財源
屋外環境整備	← 補助対象 → ← 補助対象外 →
	補助1/3 地方債75% 地方債75% 一般財源
	↑一般財源 または 民間資金(PFIの場合)

3) その他

割引率、インフレ率は以下のとおりとした。

割引率	0.93%	15年国債金利 15年間平均 (平成19年6月1日～令和4年5月31日)
インフレ率	0.31%	消費者物価指数対前年比推移 15年平均

(3) PSC 算出

1) 算出根拠

従来方式によって事業実施した場合に想定される事業費（初期投資及び事業期間中の維持管理にかかるコスト）の内訳及び各事業費とその根拠を以下に示す。

○資金需要

	対象範囲	金額(税込) (千円)	算定根拠
施設整備		(千円)	
事前調査			
事前調査	全用途	6,050	見積による
小計		6,050	
設計			
基本設計・実施設計	全用途	152,757	建築士事務所の業務報酬算定指針に基づく
小計		152,757	
工事監理			
工事監理	全用途	49,423	建築士事務所の業務報酬算定指針に基づく
小計		49,423	
建設			
建築	全用途	3,154,063	市内小学校実績（単価）を参考
設備	防災関連	13,937	見積による
外構	全用途	202,807	見積による
小計		3,370,807	
解体			
解体・撤去	小学校及び学童保育所	254,265	市内小学校実績（単価）、学童保育所は類似構造事例を参考
小計		254,265	
その他			
仮設校舎	小学校	538,142	見積による
小計		538,142	
施設整備 計		4,371,444	
開業		(千円)	
開業準備費			
申請・検査等	全用途	2,200	見積による
引越し・廃棄	全用途	20,000	市内小学校実績を参考
SPC組成	全用途	0	—
小計		22,200	
人件費			
公共側人件費等	全用途	129,600	職員 3 名を想定（過去事例） 9,000/人・年×3人×1.2(諸経費)×4年
小計		129,600	
開業 計		151,800	
イニシャル 計		4,523,244	

	対象範囲	金額(税込)	算定根拠
維持管理その他		(千円/年)	
維持管理費			
建物・設備維持管理	全用途	8,049	H31年版『建築物のライフサイクルコスト』 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)に基づき試算
外構維持管理	全用途	451	市内小学校実績
環境衛生・定期清掃	全用途	1,103	市内小学校実績をもとに延べ面積比
警備	全用途	341	市内小学校実績をもとに延べ面積比
小計		9,944	
修繕費			
修繕費	全用途	13,707	H31年版『建築物のライフサイクルコスト』 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)に基づき試算
小計		13,707	
光熱水費			
光熱水費	小学校	9,776	第二小学校実績をもとに延面積比
光熱水費	学童保育所	524	曙学童保育所実績をもとに延面積比
光熱水費	児童館	1,286	曙学童保育所を参考に延面積比
小計		11,586	
維持管理 計		35,237	
その他		(千円/年)	
SPC経費			
SPC経費		0	
モニタリング			
モニタリング	全用途	0	
小計		0	
その他 計		0	
ランニング 計		35,237	

2) 従来方式における収支

従来方式における公共収支を以下に示す。

① 供用開始前

(需要)

(税込)

	金額 (千円)	備考
調査・設計・工事監理費	208,230	
建設費	3,370,807	
解体	254,265	校舎、体育館、学童保育所
仮設校舎	538,142	
開業	151,800	申請・検査、引っ越し・廃棄、人件費
合計	4,523,244	

(調達)

(税込)

	金額 (千円)	備考
交付金等	64,003	
地方債	2,453,100	
一般財源	2,006,141	
合計	4,523,244	

② 維持管理段階

(税込)

	金額 (千円/年)	備考
維持管理・修繕費	23,651	維持管理 9,944、修繕 13,707
光熱水費	11,586	
その他	0	
合計	35,237	

(4) PFI-LCC の算出

1) 前提条件の整理

① 資金調達

民間事業者が施設の設計、建設、資金調達、維持管理を行う。一部資金については従来型と同様に市が交付金等、公共施設整備基金、地方債及び一般財源により調達を行い、残りの資金を民間が調達する。

公共調達は、民間活力導入による縮減率を反映した対象事業費に対し、公共が従来方式で実施する場合と同様の算定条件に基づき算出する。

民間資金については、資本金及びプロジェクトファイナンス¹により調達するものとし、前提条件を以下のとおりとする。

資本金	SPC 組成による出資を 10,000 千円と設定
プロジェクトファイナンス	
償還期間	15 年
償還方法	元利均等償還
金利	1.537% 基準金利 15 年物 15 年平均 1.037%+スプレッド 50bp

② サービス対価

- 施設整備費に係る対価

交付金等、公共施設整備基金及び地方債で調達した資金並びに一般財源（うち補助対象部分にかかるものに限る。）については、施設所有権移転後に民間事業者に一括で支払い、残りを 15 年にわたり割賦で支払う。

償還期間	15 年
償還方法	元利均等償還
金利	1.537% 基準金利 15 年物 15 年平均 1.037%+スプレッド 50bp

- 維持管理費に係る対価

維持管理業務に対して発生する費用について、15 年にわたり提案に基づき支払うものとする。

- その他の対価

上記以外の対価について、15 年にわたり支払うものとする。

¹ PFI 事業では、設計、建設に必要な資金の一部を SPC が金融機関等から“プロジェクトファイナンス”という借入方法で調達するのが一般的。プロジェクトファイナンスでは、事業の収益力を担保に金融機関から融資を受ける。

2) 算出根拠

PFI 事業において期待される性能発注、長期一括発注等による効率性向上を想定し、PSC に削減率を乗じて算出する。なお、削減率及び PFI 事業特有の費用は先行事例を参考に算出している。LCC の算定に含まれる事業費の内訳及び根拠は以下に示すとおりである。

民間活力導入による削減の効果は、先行事例を参考に、施設整備に係る費用は 10%、維持管理に係る費用は 5% と設定する。

	対象範囲	PSC	PFI	PFI
		金額(税込) (千円)	金額(税込) (千円)	算定条件
施設整備				
事前調査				
事前調査	全用途	6,050	6,050	PSCと同額を想定
小計		6,050	6,050	
設計				
基本設計・実施設計	全用途	152,757	137,481	PSCの90%
小計		152,757	137,481	
工事監理				
工事監理	全用途	49,423	44,481	PSCの90%
小計		49,423	44,481	
建設				
建築	全用途	3,154,063	2,838,657	PSCの90%
設備	防災関連	13,937	12,543	PSCの90%
外構	全用途	202,807	182,526	PSCの90%
小計		3,370,807	3,033,726	
解体				
解体・撤去	小学校及び 学童保育所	254,265	228,839	PSCの90%
小計		254,265	228,839	
その他				
仮設校舎	小学校	538,142	484,328	PSCの90%
小計		538,142	484,328	
施設整備 計		4,371,444	3,934,905	
開業				
開業準備費				
申請・検査等	全用途	2,200	2,200	PSCと同額を想定
引越し・廃棄	全用途	20,000	18,000	PSCの90%
SPC組成	全用途	0	69,128	過去事例に基づく
小計		22,200	89,328	
人件費				
公共側人件費等	全用途	129,600	81,200	○職員人件費 9,000/人・年×1人×1.2(諸経費)×4年 ○アドバイザー ・30,000 (～R5事業者選定) ○モニタリング ・2,000/年×4年 (R6～9)
小計		129,600	81,200	
開業 計		151,800	170,528	
イニシャル 計		4,523,244	4,105,433	

	対象範囲	PSC	PFI	PFI
		金額(税込) (千円/年)	金額(税込) (千円/年)	算定条件
維持管理その他				
維持管理費				
建物・設備維持管理	全用途	8,049	7,647	PSCの95%
外構維持管理	全用途	451	428	PSCの95%
環境衛生・定期清掃	全用途	1,103	1,048	PSCの95%
警備	全用途	341	324	PSCの95%
小計		9,944	9,447	
修繕費				
修繕費	全用途	13,707	13,022	PSCの95%
小計		13,707	13,022	
光熱水費				
光熱水費	小学校	9,776	9,776	PSCと同額を想定
光熱水費	学童保育所	524	524	PSCと同額を想定
光熱水費	児童館	1,286	1,286	PSCと同額を想定
小計		11,586	11,586	
維持管理 計		35,237	34,054	
その他		(千円/年)	(千円/年)	
SPC経費				
SPC経費		0	12,000	過去事例参考
モニタリング				
モニタリング	全用途	0	1,080	職員人件費等 9,000/人・年×0.1人× 1.2(諸経費)
小計		0	1,080	
その他 計		0	13,080	
ランニング 計		35,237	47,134	

※四捨五入により、合計と内訳の合算が一致しない部分がある。

3) PFI-LCC における収支（公共収支）

① 供用開始前
（需要）

（税込）

	金額（千円）	備考
開業	81,200	市人件費、アドバイザー
サービス対価（一括支払分）	2,286,591	
合計	2,367,791	

（調達）

（税込）

	金額（千円）	備考
交付金等	63,539	
地方債	2,204,800	
一般財源	99,452	
合計	2,367,791	

② 維持管理段階

（税込）

	金額（千円/年）	備考
モニタリング	1,080	職員人件費
サービス対価（割賦）	133,055	
サービス対価（維持管理）	34,054	維持管理 9,447、修繕 13,022、 光熱水費 11,586
サービス対価（その他）	12,000	SPC 経費
合計	180,189	

※四捨五入により、金額欄と備考欄記載の内訳の合算が一致しない。

4) PFI-LCC における収支（民間収支）

① 供用開始前 （需要）

（税込）

	金額（千円）	備考
調査・設計・工事監理費	188,012	
建設費	3,033,726	
解体	228,839	
仮設校舎	484,328	
SPC 組成等	69,128	
開業	20,200	申請、引っ越し・廃棄
建中金利	32,978	
合計	4,057,211	建中借入金返済 1,374,834 を含む合計は 5,432,045

（調達）

（税込）

	金額（千円）	備考
サービス対価（一括支払分）	2,286,591	
自己資金	10,000	
借入	3,135,454	うち建中借入金返済 1,374,834
合計	5,432,045	建中借入金返済 1,374,834 を除くと 4,057,211

② 維持管理段階

（税込）

	金額（千円/年）	備考
維持管理・修繕費	22,468	維持管理 9,447、修繕 13,022
光熱水費	11,586	
SPC 経費	7,000	
合計	41,054	

※四捨五入により、金額欄と備考欄記載の内訳の合算が一致しない。

(5) DBO 方式における LCC の算出

1) 前提条件の整理

① 資金調達

施設の設計、建設、維持管理を一括して実施する。従来型と同様に市が交付金等、公共施設整備基金、地方債及び一般財源により調達する。

民間活力導入による縮減率を反映した対象事業費に対し、公共が従来方式で実施する場合と同様の算定条件に基づき算出する。

② 維持管理等の費用

- ・ 維持管理費に係る対価

維持管理業務に対して発生する費用について、15 年にわたり提案に基づき支払うものとする。

- ・ その他の対価

上記以外の対価について、15 年にわたり支払うものとする。

2) 算出根拠

各項目について、PFI 方式と同様の考え方を適用する。

ただし、SPC を設立しない想定のため、供用開始前段階の SPC 組成費用及び維持管理段階の SPC 経費は発生しない。

	対象範囲	PSC	DBO	DBO
		金額(税込) (千円)	金額(税込) (千円)	算定条件
施設整備				
事前調査				
事前調査	全用途	6,050	6,050	PSCと同額を想定
小計		6,050	6,050	
設計				
基本設計・実施設計	全用途	152,757	137,481	PSCの90%
小計		152,757	137,481	
工事監理				
工事監理	全用途	49,423	44,481	PSCの90%
小計		49,423	44,481	
建設				
建築	全用途	3,154,063	2,838,657	PSCの90%
設備	防災関連	13,937	12,543	PSCの90%
外構	全用途	202,807	182,526	PSCの90%
小計		3,370,807	3,033,726	
解体				
解体・撤去	小学校及び 児童保育所	254,265	228,839	PSCの90%
小計		254,265	228,839	
その他				
仮設校舎	小学校	538,142	484,328	PSCの90%
小計		538,142	484,328	
施設整備 計		4,371,444	3,934,905	
開業				
開業準備費				
申請・検査等	全用途	2,200	2,200	PSCと同額を想定
引っ越し・廃棄	全用途	20,000	18,000	PSCの90%
SPC組成	全用途	0	0	
小計		22,200	20,200	
人件費				
公共側人件費等	全用途	129,600	81,200	○職員人件費 9,000/人・年×1人×1.2(諸経費)×4 年 ○アドバイザー ・30,000 (～R5事業者選定) ○モニタリング ・2,000/年×4年 (R6～9)
小計		129,600	81,200	
開業 計		151,800	101,400	
イニシャル 計		4,523,244	4,036,305	

	対象範囲	PSC	DBO	DBO
		金額(税込) (千円/年)	金額(税込) (千円/年)	算定条件
維持管理その他				
維持管理費				
建物・設備維持管理	全用途	8,049	7,647	PSCの95%
外構維持管理	全用途	451	428	PSCの95%
環境衛生・定期清掃	全用途	1,103	1,048	PSCの95%
警備	全用途	341	324	PSCの95%
小計		9,944	9,447	
修繕費				
修繕費	全用途	13,707	13,022	PSCの95%
小計		13,707	13,022	
光熱水費				
光熱水費	小学校	9,776	9,776	PSCと同額を想定
光熱水費	学童保育所	524	524	PSCと同額を想定
光熱水費	児童館	1,286	1,286	PSCと同額を想定
小計		11,586	11,586	
維持管理 計		35,237	34,054	
その他		(千円/年)	(千円/年)	
SPC経費				
SPC経費		0	0	
モニタリング				
モニタリング	全用途	0	1,080	職員人件費等 9,000/人・年×0.1人×1.2(諸経費)
小計		0	1,080	
その他 計		0	1,080	
ランニング 計		35,237	35,134	

※四捨五入により、合計と内訳の合算が一致しない部分がある。

3) DBO 方式における収支

- ① 供用開始前
(需要)

(税込)

	金額 (千円)	備考
開業①	81,200	人件費、アドバイザー
開業②	20,200	申請、引っ越し・廃棄
調査・設計・工事監理費	188,012	
建設費	3,033,726	
解体	228,839	
仮設校舎	484,328	
合計	4,036,305	

(調達)

(税込)

	金額 (千円)	備考
交付金等	63,539	
地方債	2,204,400	
一般財源	1,768,366	
合計	4,036,305	

② 維持管理段階

(税込)

	金額 (千円/年)	備考
維持管理・修繕費	22,468	維持管理 9,447、修繕 13,022
光熱水費	11,586	
モニタリング	1,080	職員人件費
合計	35,134	

※四捨五入により、金額欄と備考欄記載の内訳の合算が一致しない。

(6) DB方式におけるLCCの算出

1) 前提条件の整理

① 資金調達

施設の設計、建設を一括して実施する。従来型と同様に市が交付金等、公共施設整備基金、地方債及び一般財源により調達する。

民間活力導入による縮減率を反映した対象事業費に対し、公共が従来方式で実施する場合と同様の算定条件に基づき算出する。

② 維持管理等の費用

- ・ 維持管理運営費

維持管理業務に対して発生する費用について、15年にわたり従来方式と同額を負担するものとする。

- ・ その他費用

上記以外の費用について、15年にわたり負担するものとする。

2) 算出根拠

供用開始前についてはDBO方式と同様の考え方を適用するが、維持管理と一体の事業でないことから、効率化の余地を9%と見込み、以下に示す表のとおりとする。維持管理についてはPSCと同様の考え方を適用する。

施設整備	対象範囲	PSC	DB	DB
		金額(税込) (千円)	金額 (千円)	算定条件
施設整備				
事前調査				
事前調査	全用途	6,050	6,050	PSCと同額を想定
小計		6,050	6,050	
設計				
基本設計・実施設計	全用途	152,757	139,009	PSCの91%
小計		152,757	139,009	
工事監理				
工事監理	全用途	49,423	44,975	PSCの91%
小計		49,423	44,975	
建設				
建築	全用途	3,154,063	2,870,197	PSCの91%
設備	防災関連	13,937	12,683	PSCの91%
外構	全用途	202,807	184,554	PSCの91%
小計		3,370,807	3,067,434	
解体				
解体・撤去	小学校及び 児童保育所	254,265	231,381	PSCの91%
小計		254,265	231,381	
その他				
仮設校舎	小学校	538,142	489,709	PSCの91%
小計		538,142	489,709	
施設整備 計		4,371,444	3,978,559	
開業				
開業準備費				
申請・検査等	全用途	2,200	2,200	PSCと同額を想定
引っ越し・廃棄	全用途	20,000	18,200	PSCの91%
SPC組成	全用途	0	0	
小計		22,200	20,400	
人件費				
公共側人件費等	全用途	129,600	81,200	○職員人件費 9,000/人・年×1人×1.2(諸経費)×4年 ○アドバイザー ・30,000(～R5事業者選定) ○モニタリング ・2,000/年×4年(R6～9)
小計		129,600	81,200	
開業 計		151,800	101,600	
イニシャル 計		4,523,244	4,080,159	

※四捨五入により、合計と内訳の合算が一致しない部分がある。

		PSC	DB	DB
	対象範囲	金額(税込) (千円/年)	金額 (円/年)	算定条件
維持管理その他				
維持管理費				
建物・設備維持管理	全用途	8,049	8,049	PSCと同額を想定
外構維持管理	全用途	451	451	PSCと同額を想定
環境衛生・定期清掃	全用途	1,103	1,103	PSCと同額を想定
警備	全用途	341	341	PSCと同額を想定
小計		9,944	9,944	
修繕費				
修繕費	全用途	13,707	13,707	PSCと同額を想定
小計		13,707	13,707	
光熱水費				
光熱水費	小学校	9,776	9,776	PSCと同額を想定
光熱水費	学童保育所	524	524	PSCと同額を想定
光熱水費	児童館	1,286	1,286	PSCと同額を想定
小計		11,586	11,586	
維持管理 計		35,237	35,237	
その他				
		(千円/年)	(千円/年)	
SPC経費				
SPC経費		0	0	
モニタリング				
モニタリング	全用途	0	0	なし
小計		0	0	
その他 計		0	0	
ランニング 計		35,237	35,237	

3) DB方式における収支

① 共用開始前

(需要)

(税込)

	金額 (千円)	備考
開業①	81,200	人件費、アドバイザー
開業②	20,400	申請、引っ越し・廃棄
調査・設計・工事監理費	190,034	
建設費	3,067,434	
解体	231,381	
仮設校舎	489,709	
合計	4,080,159	

※四捨五入により、合計と内訳の合算が一致しない。

(調達)

(税込)

	金額 (千円)	備考
交付金等	63,585	
地方債	2,229,300	
一般財源	1,787,273	
合計	4,080,159	

※四捨五入により、合計と内訳の合算が一致しない。

② 維持管理段階

(税込)

	金額 (千円/年)	備考
維持管理・修繕費	23,651	維持管理 9,944、修繕 13,707
光熱水費	11,586	
モニタリング	0	
合計	35,237	

(7) VFMの算出

1) PFI方式

① 従来方式とPFI方式の場合の財政負担額の比較

民間事業者の事業期間中の事業シミュレーションを行い、市の財政負担額を比較することによりVFMを確認する。

(税込)

	現在価値	名目値
A:従来方式の場合の財政負担額(千円)	4,689,447	5,207,266
B:PFI方式の場合の財政負担額(千円)	4,471,598	5,199,696
C:財政負担削減額(A-B)(千円)	217,849	7,570
D:財政削減率(C/A*100)	4.65%	0.15%

名目値ベースで比較した場合も、価値の変動要因を考慮した現在価値ベースで比較した場合も、PFI方式で実施する場合の方が、財政負担額が少ない結果となった。

② 民間事業としての成立可能性

民間事業としての事業成立可能性について、PIRR、DSCR、EIRRの各指標により確認する。各指標の概要及び基準は以下のとおりである。

各指標の概要及び基準

○ PIRR：内部収益率

当該事業の採算性を判断する際の指標。

事業への投資利回りを見るものであり、調達コストを上回れば、民間事業者及び金融機関にとって、事業参加へのインセンティブがある事業と評価できる。

本シミュレーションでは平均調達コストが1.56%であり、PIRRがこの値を上回っていれば事業参加へのインセンティブがあると評価する。

○ DSCR：元金返済カバー率

初期投資にあたる借入金の返済の安全性を確認するための指標。

各事業年度のDSCRが1.0以上あれば、当該年度の事業から生み出されたキャッシュフローにより元金返済が可能であることを意味する。

○ EIRR：自己資本内部収益率

出資者にとっての投資採算性を検証する指標。

一般的には、資本金と元金返済後の当期損益の現在価値の合計とが等しくなる割引率を言い、出資者の投資判断基準を上回っていれば、民間事業者にとって、事業への参加インセンティブがある事業と評価できる。

本シミュレーションでは他事例を参考に10%以上を基準とし、算出されるEIRRがこの値を上回っていれば投資採算性があると評価する。

シミュレーションの結果、各指標の値は以下のとおりとなった。

評価指標	値	基準
PIRR	2.10 %	≧ 1.56 %
DSCR (平均)	1.032	≧ 1.00
DSCR (最低)	1.003	≧ 1.00
EIRR	26.21 %	≧10.00 %

いずれの指標も基準値を上回っており、民間事業としての事業成立が可能な事業であることを確認した。

PIRR は 2.10% > 調達コスト 1.56% となっており、事業参加へのインセンティブがあると評価できる。また DSCR は平均 1.032、最低 1.003 となっており、いずれも基準値を上回っており、事業期間中に運転借入金が発生していない。さらに EIRR も 26.21% > 10.00% となっており、投資採算性があると評価できる。

2) DBO 方式

① 従来方式と DBO 方式の場合の財政負担額の比較

事業期間中の事業シミュレーションを行い、市の財政負担額を比較することにより VFM を確認する。

(税込)

	現在価値	名目値
A:従来方式の場合の財政負担額 (千円)	4,689,447	5,207,266
B:DBO 方式の場合の財政負担額 (千円)	4,231,957	4,696,927
C:財政負担削減額 (A-B) (千円)	457,490	510,339
D:財政削減率 (C/A*100)	9.76%	9.80%

名目値、現在価値いずれにおいても、従来方式に比べ DBO 方式の方が、財政負担額が少ない結果となった。

3) DB 方式

① 従来方式と DB 方式の場合の財政負担額の比較

事業期間中の事業シミュレーションを行い、市の財政負担額を比較することにより VFM を確認する。

(税込)

	現在価値	名目値
A:従来方式の場合の財政負担額 (千円)	4,689,447	5,207,266
B:DB 方式の場合の財政負担額 (千円)	4,274,833	4,744,507
C:財政負担削減額 (A-B) (千円)	414,614	462,759
D:財政削減率 (C/A*100)	8.84%	8.89%

名目値、現在価値いずれにおいても、従来方式に比べ DB 方式の方が、財政負担額が少ない結果となった。

4) 各方式の比較

PFI、DBO、DBいずれの方式においても、市の財政負担の総額を従来方式より少なくすることができる。ただし、DBO方式及びDB方式の場合には、整備等に係る費用は竣工までに支払う必要がある。

(税込)

		PSC	PFI	DBO	DB
現在 価値	財政負担額（千円）	4,689,447	4,471,598	4,231,957	4,274,833
	財政負担削減額（千円） （A）	—	217,849	457,490	414,614
	財政負担削減率（VFM） （（A）/PSC）	—	4.65%	9.76%	8.84%
名目 価値	財政負担額（千円）	5,207,266	5,199,696	4,696,927	4,744,507
	財政負担削減額（千円） （B）	—	7,570	510,339	462,759
	財政負担削減率（VFM） （（B）/PSC）	—	0.15%	9.80%	8.89%

5. 総合評価

(1) PFI 等導入可能性の評価

1) 定性評価

定性的な事項として、財政負担平準化、業務の効率化等、リスク分担等の視点から各手法の比較を行う。

① 財政負担の平準化

- ・ PFI 方式の場合は、施設整備時の大規模な財政負担を回避し、事業期間にわたり本事業に係る支出を平準化することが可能。

② 設計・建設・維持管理業務の長期的・包括的な実施による効果

- ・ 民間事業者が一貫して実施することで、企業の知識・技術・ノウハウ等を総合的に活用することが可能となり、業務の効率化・効果的な実施が期待できる。
- ・ 事業期間全体を見据えることにより、効率的かつ長寿命化に資する安定的な維持管理が期待できる。

③ 市と民間事業者間の適切な役割分担による安定した事業水準の確保

- ・ 施設の設計・建設・維持管理や資金調達等、リスクを民間事業者と分担することが可能である。また、民間事業者のノウハウ活用等により「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」ことが可能となり、トータルのリスクの軽減が期待できる。
- ・ 事業期間が長期にわたる PFI 方式や DBO 方式は、安定的なサービスが期待できる一方、事業期間全体にわたるリスク分担や、社会情勢等の変化に伴う事業開始後の見直しの扱いについて予め整理し、明確にしておく必要がある。
- ・ PFI 方式の場合は、市と金融機関が直接協定を締結することにより、相互の協力・補完関係が構築され、多面的なモニタリングを行うことが期待できる。

2) 定量評価

PFI、DBO、DB いずれの方式においても、従来方式と比較し公共の財政負担額が削減される結果となった。また PFI 方式における民間事業としての事業成立性が確認できた。

(2) 総合評価・事業化に向けた課題

1) 総合評価

定性的な評価においては、PFI、DBO、DB いずれの方式も、従来方式と比較すると民間事業者が一貫して事業を実施することにより業務の効率化・効果的な実施が期待できる点を確認した。維持管理業務を含む PFI、DBO の各方式については特に、長期的な視点からの効率化等が期待できる。

定量的な評価においては、いずれの事業方式も従来方式と比べ財政負担額が削減される結果となったが、その中でも DBO、DB の各方式は、PFI よりも VFM が大きい結果となった。なお、本事業に限らず市内では公共施設の老朽化等に伴う建替えが今後も続くと想定されることを踏まえると、財政負担額の削減は、本事業における各手法の評価の際も重要なポイントの1つである。

本事業は、運營業務を含まない想定としているほか、事業全体のうち維持管理にかかる業務が比較的少ない事業である。また維持管理業務については、既に市内小中学校で包括的に実施することにより効率化及び財政負担額の削減を図っている。そのため、VFM だけで見れば DB 方式よりも DBO 方式の方が効率的であるが、整備と維持管理を分離した DB 方式の場合でも一定の効率化が図れるものと考えられる。なお、財政負担の削減効果は、単年度の効率化だけではなく、一定期間を見通した LCC 縮減の視点から測ることが望ましい。

2) 事業化に向けた課題

① 維持管理段階も含めた業務の質の確保

いずれの方式を選択する場合も、維持管理の着実な実施は、サービス水準の維持・向上のみならず、LCC 縮減につながるものであり、長期的な視点からの財政負担削減を図る上でも必要なことである。モニタリングの位置づけの有無によらず、計画的な維持管理により質を維持できるよう留意する必要がある。

② 要求水準の設定

市の意向を整備に反映できるよう必要な条件は明確に示しつつも、性能発注を基本に民間事業者の知識・技術・ノウハウにもとづく創意工夫が発揮できるような要求水準を設定する必要がある。また、市内事業者の参画の仕組みについても工夫が必要である。

③ 業務分担・リスク分担等の詳細検討

事業方式等により業務分担やリスク分担の範囲は異なるが、いずれの場合も「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方に基づいてリスク負担者を設定する。民間事業者のリスク管理能力が生かせる部分を民間事業

者が分担することで、事業全体のリスク管理能力を高め、損失の回避と財政支出削減につながる適切なリスク分担となるよう検討することが必要になる。

④ 価格の設定

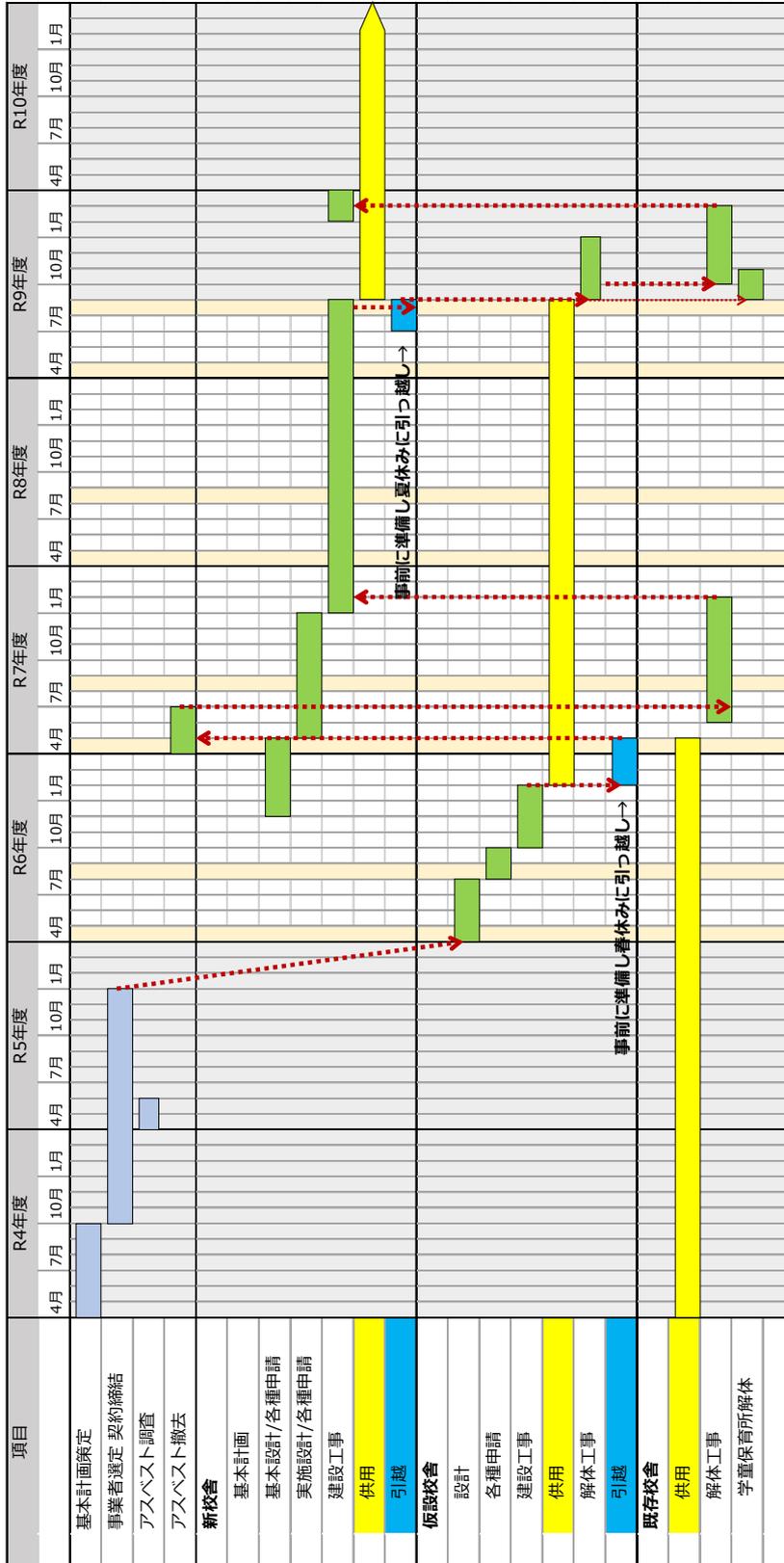
本調査では調査時点で設定可能な条件に基づき試算を行っているが、予定価格設定の際は、社会経済状況の変化に伴う価格変動等に留意する必要がある。事業契約期間が長期にわたる事業方式の場合は特に、期間中の変動への対応の仕組みについても工夫が必要である。

⑤ 事業スケジュール

今後も市内の公共施設の建替えが続く中で、本事業の設計・建設段階のスケジュールは次項に示すとおりであり、令和9年9月の供用開始を予定している。タイトなスケジュールのもとで事業を行う必要があること、また引っ越しの時期が春休みや夏休みに限られることから、着実に工程を進めることができるよう、各工程において事前に事業者との調整が十分に行われるよう留意する必要がある。

(3) 事業スケジュール

本事業における工事スケジュールを以下に示す。



資料編

参考資料 学校 PFI 事例一覧（令和4年5月15日現在）

	事業名	公表日	事業方式	事業類型	維持管理・運営期間	VFM	整備対象施設（学校以外） （*は運営業務を含む）
1	東京都調布市立調和小学校整備・運営・維持管理事業	2000/11/30	BTO 方式	サービス購入型	16 年	17.0%	図書館、温水プール*
2	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	2002/1/15	BTO 方式	サービス購入型	20 年	10.4%	幼稚園
3	市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂・保育所整備等 PFI 事業	2002/6/12	BTO 方式	サービス購入型	15 年	9.0%	公会堂、保育所、ケアハウス、デイサービスセンター
4	京都御池中学校・複合施設等整備事業	2003/5/15	BTO 方式	サービス購入型	15 年	10.0%	老人デイサービスセンター、在宅介護支援センター、保育所、賑わい施設*、オフィス*
5	（仮称）古川南中学校設計・建設・維持管理及び運営事業	2003/8/6	BTO 方式	サービス購入型	15 年	3.6%	図書館*
6	（仮称）泉大津市立戎小学校整備事業	2003/9/26	BTO 方式	サービス購入型	30 年	21.0%	—
7	横浜市立十日市場小学校整備事業	2004/3/29	BTO 方式	サービス購入型	13 年	11.1%	—
8	東郷町新設小学校施設整備事業	2004/8/31	BTO 方式	サービス購入型	15 年	11.0%	児童館* プール（一般開放）*
9	（仮称）八千代市立萱田小学校分離新設校および総合生涯学習施設整備・運営事業	2005/1/19	BTO 方式	サービス購入型	15 年	7.0%	生涯学習センター*、スポーツ・レクリエーション施設*
10	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	2005/5/2	BTO 方式	サービス購入型	15 年 2 カ月	18.8%	屋内プール、地域健全育成ルーム
11	富山市 3 小学校統合校設計・建設・維持管理事業	2005/5/2	BTO 方式	サービス購入型	15 年	13.6%	屋内プール、地域健全育成ルーム
12	川崎市黒川地区小中学校新設事業	2005/6/21	BTO 方式	サービス購入型	15 年	8.0%	給食室* 地域開放*
13	（仮称）富士見こども施設整備計画	2005/8/24	BTO 方式	サービス購入型	15 年	7.1%	こども園、児童館*、学童クラブ*
14	（仮称）水と緑の健康都市小中一貫校整備等事業	2005/8/24	BTO 方式	サービス購入型	20 年	2.0%	—
15	北九州市立思永中学校整備 PFI 事業	2006/2/27	BTO 方式	サービス購入型	15 年	21.0%	屋内温水プール*
16	埼玉県富士見市立つせ台小学校、市立図書館鶴瀬西分館及び 市立つせ台放課後児童クラブ整備並びに維持管理運営事業	2006/6/15	BTO 方式	サービス購入型	14 年 3 カ月	6.3%	図書館分館*、放課後児童クラブ
17	流山市（仮称）小山小学校校舎建設等 PFI 事業	2006/7/21	BTO 方式	サービス購入型	20 年	10.0%	地域ふれあいセンター*、児童センター*、学童クラブ

	事業名	公表日	事業方式	事業類型	維持管理・ 運営期間	VFM	整備対象施設（学校以外） （*は運営業務を含む）
18	富山市新庄小学校分離新設校及び新設公民館等設計・建設・維持管理事業	2007/5/23	BTO 方式	サービス購入型	15 年 3 カ月	11.3%	公民館、地区センター
19	滑川町南部地区小学校等設計・建設・維持管理事業	2007/5/31	BTO 方式	サービス購入型	20 年	3.9%	地域児童健全育成ルーム（児童館機能；地元委託）
20	野々市小学校施設整備事業	2007/9/28	BTO 方式	サービス購入型	15 年	7.8%	—
21	旭川市立高台小学校 PFI 整備事業	2007/12/21	BTO 方式	サービス購入型	14 年 8 カ月	12.1%	地域連携施設、留守家庭児童会（学童保育施設）
22	（仮称）東根市立神町小学校分離校整備等事業	2008/6/13	BTO 方式	サービス購入型	15 年	13.0%	学童保育所
23	（仮称）門真市立統合中学校整備 PFI 事業	2009/5/7	BTO 方式	サービス購入型	15 年	11.0%	—
24	さいたま市立中等教育学校（仮称） 整備事業	2015/8/18	BTO 方式	サービス購入型	18 年 1 カ月	-	—
25	大洲市立長浜中学校施設整備事業	2016/3/24	BTO 方式	サービス購入型	15 年	5.1%	—
26	高浜小学校等整備事業	2016/4/28	BTO 方式	サービス購入型	15 年	2.1%	児童センター、地域交流施設（体育センター、公民館）
27	大洲市立肱川中学校施設整備事業	2017/7/21	BTO 方式	サービス購入型	15 年	4.1%	—
28	八尾地域統合中学校設計・建設・維持管理・運営事業	2017/12/27	BTO 方式	サービス購入型	15 年 2 カ月	4.0%	—
29	宿毛市における小中学校整備事業	2018/5/18	BTO または BOT(提案)	サービス購入型 または JV 型(提案)	30 年	4.9%	公園
30	山形市立南沼原小学校校舎等改築事業	2018/12/19	BTO 方式	サービス購入型	15 年	3.1%	放課後児童クラブ
31	金池小学校施設整備事業	2019/7/19	BTO 方式	サービス購入型	15 年 3 カ月	3.2%	児童育成クラブ、幼児教育・保育施設
32	美里町新中学校整備等事業（仮称）	2020/11/9	BTO 方式	サービス購入型	15 年	9.0%	—
33	越谷市立小中一貫校整備 PFI 事業	2021/8/5	BTO 方式	サービス購入型	14/15 年	6.9%	学童保育室
34	藤久保地域拠点施設整備等事業	2022/3/1	BTO 方式	サービス購入型	20 年	3.2%	学童保育室、図書館*、公民館*、児童館*、市民活動支援センター等*、その他（民間収益施設、商工会、社会福祉協議会等）（※図書館及び児童館は総合案内・受付業務）
35	中城村立小中学校整備事業	2022/5/13	BTO 方式	サービス購入型	14 年 6 カ月 15 年 6 カ月	-	—

※VFM は特定事業選定時の値（出典：PFI 年鑑 2021 年版（日本 PFI・PPP 協会））。ただし、No.33,34 は弊社調べ。

No.13 富士見子ども施設整備計画

項目		内容
施設概要	発注者	東京都千代田区
	施設構成	学校施設（12 クラス）、こども園、児童健全育成機能（児童館、学童クラブ等）
	延べ床面積	約 11,000 m ²
事業概要	検討経緯	老朽化に伴い建替えが必要であること、こどもを取り巻く社会環境の変化から新しい要望への対応が必要となっていた。 2006年1月 入札公告 2010年4月～ 供用開始
	事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 小学校、こども園、児童健全育成機能（児童館）に加え、「地域活性化機能」を合わせた総合的な子ども施設。 小学校・幼稚園の改築にあたり、0～18歳の子どもの成長を総合的に支援する子ども施設として整備。 区民に開かれた施設として災害発生時の周辺住民の一時的な避難所として、防災用備蓄倉庫等の設置、プールの水を災害時のトイレ洗浄水として活用できる設計など、地域の防災拠点としての役割も担う。
	事業方式	PFI方式（サービス購入型、BTO）
	事業期間	事業契約締結～2025年3月（約15年）
	事業規模	約81億円（税抜）
	業務範囲	設計・建設業務（内訳略） 維持管理業務（内訳略） 運営業務 ア. 全体マネジメント支援業務※ イ. 児童健全育成機能運営業務 ウ. 地域開放事業運営業務 エ. 給食運営業務
事業効果	財政負担縮減（VFM 約 7.1%） 児童健全育成機能の利用者数が増加	

※全体マネジメント支援業務（要求水準書抜粋）

- 運営協議会の開催及び関連事務
- 共用施設等の利用調整業務
- 非常時、緊急時の対応業務
- その他業務

・施設来訪者の案内や苦情等の一次窓口等、施設全体の利便性向上に資する業務を維持管理業務や他の運営業務との整合を図りながら行う。

・入学式、卒業式の会場設営・撤去等、学校行事の実施に伴う作業を行う。

参考となるポイント

- ・校庭・屋内運動場や会議室・特別教室等の地域開放を行うことを前提とした動線やセキュリティ管理など、ゾーニングや維持管理態勢の工夫
- ・全体マネジメント支援業務について、運営協議会の開催により施設全体として一体的で効率的な管理運営を実現



出典：「富士見子ども施設整備計画」公表資料、千代田区 HP、日総建 HP

No.26 高浜小学校等整備事業

項目	内容	
施設概要	発注者	愛知県高浜市
	施設構成	小学校（22 学級、調理場含む）、こども園、児童センター、地域交流施設（屋内運動場、公民館諸室、地域広場等）、駐車場（約 200 台）
事業概要	検討経緯	2016 年 4 月 実施方針公表 2016 年 7 月 入札の公告、入札説明書等の公表 2018 年 1 月 第 1 期工事（小学校校舎及び一部）着工 2019 年 4 月 新校舎供用開始 2020 年 9 月 複合施設供用開始
	事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 高浜小学校区を単位としたまちづくりの拠点施設となることを目指す。 災害に強い施設とし、体育館等を災害発生時に一定期間滞在することが可能なよう機能を備える等により、避難所機能の確保を目指す。 小学校の建替えに合わせた複合化を通じ、維持管理・運営段階を視野に入れた施設とすることで、メンテナンスの効率化、ランニングコストの抑制、施設の長寿命化、及び効果的な管理・運営の実現を図る。
	事業方式	PFI 方式（サービス購入型、BTO）
	事業期間	事業契約締結（平成 29 年 3 月）～平成 46 年 3 月末日（約 18 年）

出典：「高浜小学校等整備事業基本計画」公表資料、高浜市 HP、あおみが丘コミュニティ株式会社（本事業 SPC）HP

参考となるポイント

- 小学校と地域利用施設が同一敷地内にあり、学校施設の一部を地域開放することから、地域交流の拠点としつつ防犯対策による安心・安全な施設として整備している（児童と地域利用者の動線が錯綜しないようにしている）。



間仕切り開放時 200 人以上の集会や催しが可能

