

小山小学校校舎等の建設に関するPFI導入可能性調査 報告書 概要版

1. PFI手法の適用概要

(1) 官民の役割分担

- ・ 施設整備と維持管理業務は、民間の創意工夫の発揮とリスクの一元化の観点から、特殊な業務を除き、民間事業者に包括的に委託する。
- ・ 運營業務は、業務内容・規模・現体制等を勘案し、経済性及び民間事業者としての取り組みやすさ、各業務の最適化の観点から評価して、役割分担を設定した。

区分	主な業務項目	役割分担		備考
		市	PFI	
建設	①設計、許認可、建設工事等		●	
維持管理	②建物保守管理	日常	定期	日常の軽易な修補等は、用務員
	③設備保守管理	日常	定期	同上
	④植栽・外構施設等保守管理	日常	定期	同上
	⑤備品等の保守管理	○	○	建物と一体整備したものはPFI
	⑥清掃	日常	定期	日常清掃は、児童・教職員
	⑦環境衛生管理（環境測定・ゴミ処理）	●	○	
	⑧安全管理業務（警備・防犯）	○	●	ハードメンテはPFI
	⑨OA機器の調達・保守管理	●		
	⑩長期修繕・更新	実施	計画	実施は、PFIに別途委託可
	運営	給食 ⑪献立作成・食材調達	●	
関連 ⑫給食調理・配膳・洗浄			●	
学校 ⑬図書室・プール		●		ボランティア活用
開放 ⑭特別教室・体育館・グラウンド			●	
⑮地域ふれあいセンターの運営管理			●	学校開放の施設管理と一体
⑯児童センターの運営管理		●		
⑰学童クラブの運営管理		※		保護者が主体的に実施

【凡例】 ●主分担、○従分担

※ 福祉施設は、②③④⑥の日常業務も全てPFIに委託

(2) PFI手法による事業スキーム

項目	設定条件	概要
事業類型	サービス購入型	民間委託に係る経費の対価を市がサービス料として支払う
事業方式	BTO方式	施設建設後に所有権を市に移転、対価を割賦で延べ払い
事業期間	維持管理 15年、20年	資金調達の確実性や性能リスク等を踏まえ、15年と20年の2ケースについてVFM分析を行い、定量的な評価を加えて決定する

2. 民間意向の調査結果（アンケート調査）

- ・ 学校PFI事業の特定実績及び市に関心を表明している企業を中心に、建設会社を中心に13社にアンケート調査を実施した。
- ・ 結果、事業規模が比較的中規模であり、業務範囲が比較的シンプルであるため、学校PFI事業への参画実績が多い中堅企業を中心に、比較的高い関心を示している。（非常に興味がある—7社、興味がある—4社、興味なし—0社）

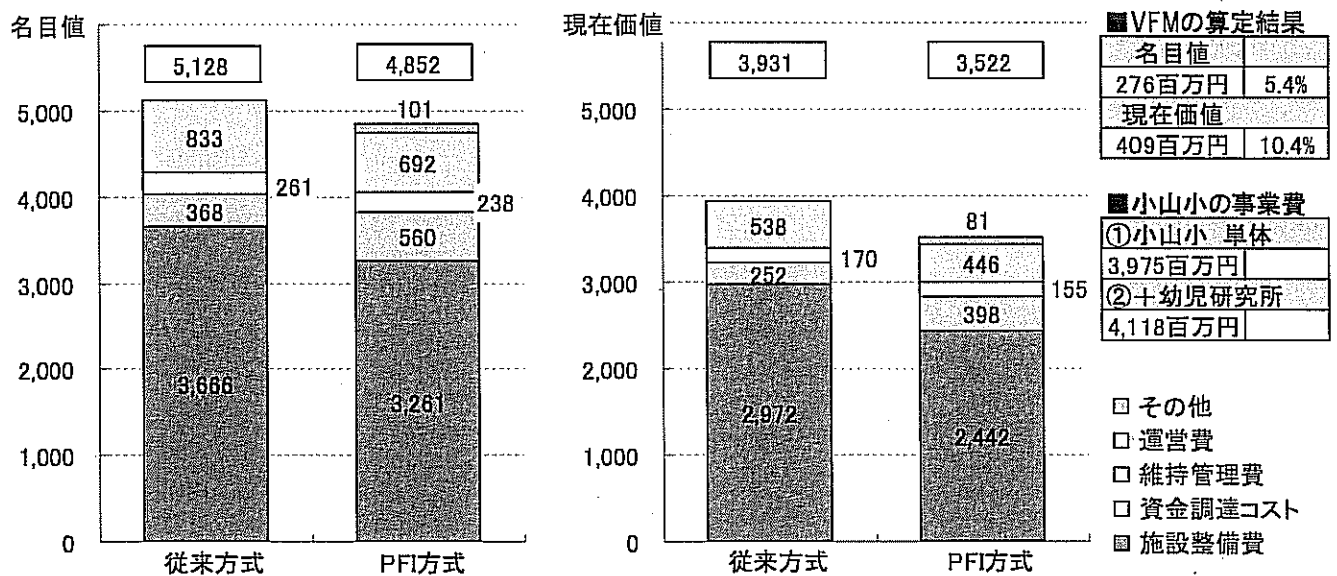
3. VFMの分析結果

(1) 基本方針

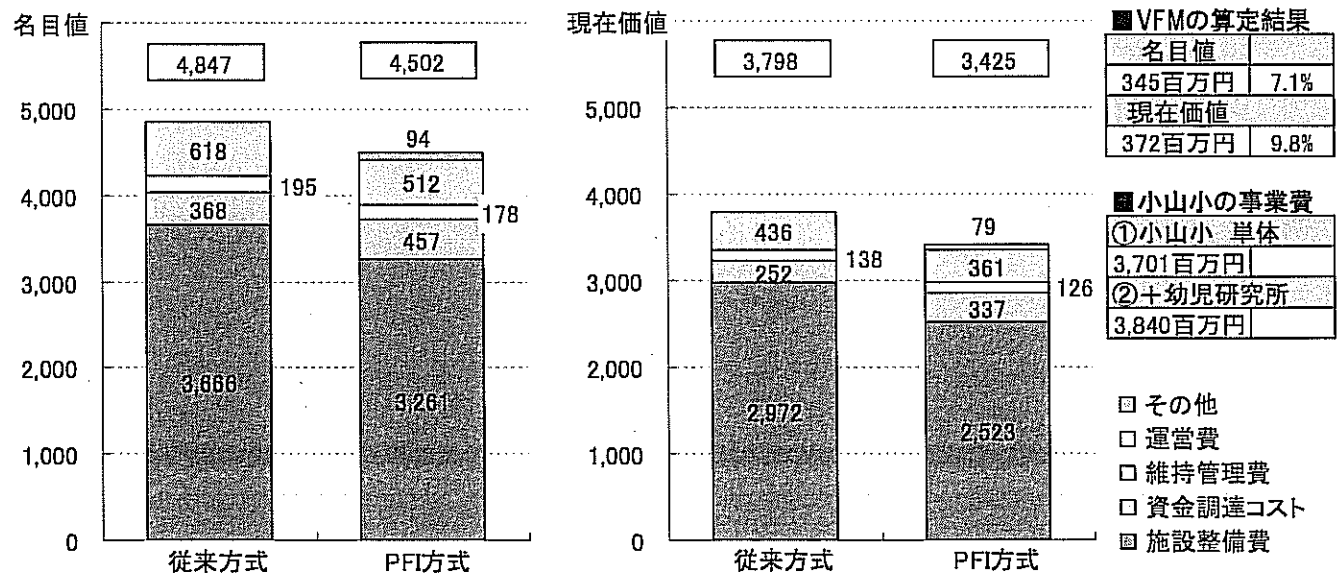
- ① 施設整備及び維持管理業務におけるPFI手法の効果は、学校PFI事例の実績値を踏まえ、民間アンケート結果を採用。(施設整備水準：87%、維持管理水準：91%)
- ② 現在価値化の割引率は、4.0%とする。インフレ率は、割引率に含むため考慮しない。

(2) VFMの分析結果

- ・ 維持管理を15年及び20年の何れのケースとする場合でも10%程度のVFMが期待される。
- ・ 民間意向の調査結果を踏まえると、民間の事業参画意欲は比較的高く、事業者募集時の競争環境の創出が図れば、更なるVFMの向上が期待される。



図表 1 VFMの算定結果(維持管理 20年、単位:百万円)



図表 2 VFMの算定結果(維持管理 15年、単位:百万円)

4. 今後の検討課題

■サービス水準と事業継続性の確保

- ① 市のニーズの明確化と創意工夫の余地に配慮した要求水準の作成
 - ・ 現場（教職員）の意向等を踏まえた上で、教育内容と施設整備の整合
 - ・ 施設及び諸室の配置条件（優先順位）の明確化
 - ・ 要求水準のうち、重要な事項は、審査基準に適切に反映
- ② サービス品質の向上に向けた民間提案の許容範囲の明確化
 - ・ 給食調理や地域開放等における民間独自の取り組みに対する許容範囲と重要度の明確化
- ③ モニタリングシステムの構築による品質と事業健全性の確保
 - ・ 建物中心かつ建設費の2/3を一括で支払うため、設計・建設段階のモニタリングが重要
 - ・ 品質確保と事業健全性を担保する上でのモニタリング方法と要求水準未達及び事業破綻時のペナルティ等の処理方法の適切な設定

■VFMの向上を目指した民間の事業参画への誘引

- ④ シンプルで取り組みやすい事業スキームの構築
 - ・ 事業内容に対して民間の構成企業を想定したシンプルな事業スキームの構築
- ⑤ 適切なリスク分担
 - ・ 用務員との役割・責任の分担方法の明確化
 - ・ 長期修繕業務の範囲と役割分担の明確化
 - ・ 国庫補助の制度及び交付金額の変更等に対する対処方法
 - ・ 金利変動リスクの分担方法（基準金利の設定時期・見直しの有無）
 - ・ 給食調理等の運営業務における適切なリスク分担とペナルティのあり方
- ⑥ 民間の参加意欲を高める審査基準の工夫
 - ・ 総合評価における価格と提案内容のバランス
 - ・ 予定価格の提示や最低価格の設定など、過度な価格競争の排除による品質の担保

■円滑な事業推進への取り組み

- ⑦ 土地区画整理事業との整合
 - ・ 用地取得、インフラ整備、現敷地の引渡等に関する工程調整及び遅延等に関する責任等の関係者間での明確化
- ⑧ 庁内の推進体制の確立
 - ・ 専属的な検討チームの設置