

流山市 事業者アンケート一覧

■建設企業	
1	鹿島建設
2	清水建設
3	大成建設
4	安藤建設
5	フジタ
6	東亜建設工業
7	戸田建設
8	大和工商リース
9	東急建設
10	松井建設

■維持管理企業	
1	東急コミュニティ
2	大成サービス
3	ハリマビシステム

項目		総合建設会社					
		A社	B社	C社	D社	E社	F社
本事業への関心 ◎: 高い関心有り ○: 関心有り ×: 関心なし		◎ ・自社が注力している事業分野(学校建設事業)であること。 ・同種事業に対しての多くの応募実績を活かせる可能性があること。 ・事業規模が自社にとって適当であること。	○ ・最近、小中高の統合PFIが増えており、教育施設PFIに強い関心をもっている。 ・また、地域とのコミュニケーション、地元経済の貢献も含め、公共サービスへの民間ノウハウの提供の観点からも教育施設整備は重要と考えている。	◎ ・現在、PFI事業である中学校の施設整備及び管理・運営事業を実施しており、また教育施設分野の設計・建設に関しては多数の実績を保有しており、本事業においてもその経験を十分活用できるものと自負している。	◎ ・学校PFIには実績があり、規模も同程度であるため経験が生かされると共に、今までの施設整備上、運営上の問題点を反映させた提案が可能であるため。	○ ・事業内容、事業規模、応募時期などの条件を考慮する必要があるため、事業参画できるかどうか現段階において判断できていない。 ・今後情報収集をしながら、応募のチャンスがあるか否かを検討したい。	○ ・自社の得意分野である学校施設である点、適度な事業規模である点、小中学校PFIの落札実績、応募実績がある点を踏まえ興味がある。
事業方式		・収入増大による事業者インセンティブが期待できるような事業スキームではないことから、BTOによる事業計画が適当であると考えている。	・学校施設との観点から施設所有者は公共が基本であり、BTO方式としたほうが良い。	・BOT方式を採用された場合、民間事業者による不動産取得税や都市計画税等の課税義務が課せられ、それらは全て市からのサービス対価の増額につながるため、市の財政負担を軽減する見地からBTO方式を採用されたほうが良い。	・開校後の学校側の業務がかなりあるため、BTOが自然な事業形式である。	・施設用途から判断しても、BTO方式が望ましいと考えている。	・運営業務を担う市が所有権を取得するBTO方式は合理的である。 ・補助金の導入が想定されるので、実績のあるBTOは好ましい。なお、補助金変動リスクを縮小するため、基準金利決定を引渡日の直近にして欲しい。
事業期間	設計・建設期間	・提示の期間では、設計(5ヶ月)・建設(11ヶ月)等の割り振りが考えられるが、実現するには相当に厳しい工程である。 ・事業契約の早期化や開校時期の変更等の実現により、最低18ヶ月ほどの工程設定が必要と考えている。	・施設規模(延べ床12,000㎡)からすれば、設計・建設16ヶ月は十分である。 ・本事業は新設であり、かつSB(スクラップアンドビルド)ではないので十分である。 ・なお、昨今のホルムアルデヒド、VOC等の十分な対策期間を設けることが必要であり、施設竣工から最低3ヶ月程度の換気期間を設定することを希望する。	・施設区分が多岐にわたることから、契約まで(仮先交渉期間を含む。)に流山市各担当部署との間において、提案内容と各施設の運用を含めた協議期間を十分に確保する必要があると考えている。	・工期的にはかなり厳しく、18ヶ月は欲しい。 ・実施方針の公表から事業契約締結までの、流山市サイドのスケジュールを繰上げ、工期の確保を図って欲しい。	・決して余裕ある工期とは言えないが、施設規模から判断しても、設計及び建設期間で16ヶ月間であれば、十分に実現可能な期間と考えている。	・鉄筋コンクリート造、地下無し3階建と想定すると、基本設計2ヶ月、実施設計3ヶ月、確認申請1ヶ月、建設期間11ヶ月(杭有)、検査・引渡し関係1~2ヶ月が適正と考えている。 ・2~3か月不足する計算になるが、設計・建設期間を短縮出来るかが鍵になる。 ・計画地は伐採、伐根事業が必要かと思うが、更地状態での引き渡し、また事前調査業務は契約後直ちにとりかかれるようにして欲しい。
	維持管理・運営期間	・大規模修繕業務を事業範囲に含めると、事業規模の増大や支払いスキームの複雑化などの弊害が懸念される。 ・維持管理・運営企業のノウハウを最大限に活かしていくためには、複数年にわたる事業活動が必要になる。 ・以上から、大規模修繕を含めず、15年以上にわたる維持管理・運営期間とするスキーム設定が最良であると考えている。	・維持管理期間の設定については、設備機器の修繕・更新がVFMIに關係するものと思う。現在の設備機器の長寿命化を考慮すれば、予防保全の観点からも15年程度が最良である。 ・なお、必要であれば、20年後、30年後の修繕・更新費の想定を事業者に提案させることも良い。	・これまでの経験から15年を超えない事業期間であれば、大規模修繕業務を除くことにより、平準化したサービスの対価を受領しながら、経常的な修繕までを含めた施設の保守管理業務が可能と考えている。	・大規模修繕は15年以降に必要となる可能性が大きいことから、大規模修繕を前提としない15年の維持管理・運営期間が適当である。 ・事業者が大規模修繕を前提としない維持管理業務の提案をさせればよい。	・大規模修繕業務には不確定要素が多く、リスクを見込んだコスト提示となるので、事業範囲に含めた場合、割高になると考えている。官民双方のためにも、事業者の業務範囲外として欲しい。 ・維持管理・運営期間は、15~20年で問題ない。	・BTOであることから、大規模修繕等の資本的支出は市がするのが合理的である。 ・事業期間中の大規模修繕は「市」、その他修繕・更新業務は「事業者」とすると、大規模修繕の定義が曖昧であるため疑義が生じ、十数年後にトラブルとなることが懸念される。 ・以上から、事業期間は15年とし、事業期間中大規模修繕が極力発生しないように維持管理を行うと共に、通常避けられない大規模修繕業務(経年劣化)が発生した場合には、事業者が負担する内容が最も合理的であると考えている。
官民役割分担	用務員との役割・責任分担	・互いの業務の完全な分離を図ることが重要である。 ・完全な分離が出来ない場合、用務員業務の再委託等の手法を検討し、責任区分・リスク分担の明確化やコストの最小化を図る必要がある。	・少なからず用務員との業務の混在はあるものと思料する。 ・日常の維持管理業務において、清掃、蛍光灯取替え、トイレのペーパー補充など大まかな業務範囲を決めてもらえれば、事業者側と用務員にて協働することは可能である。 ・費用についても大きな変動はない。	・用務員は事業者の業務に含めて欲しい。事業者との業務のエアポケットをなくすことができ、リスク負担が明確になる。 ・また、事業者が日常点検を行うことにより、点検業務費の削減が図れると考えている。	・用務員は事業者の運営業務とすれば職務の重複も避けられ、保守管理業務との一貫性も保てる。	・職務範囲が重複することで、リスク分担が見えなくなることを懸念している。可能であれば、明確な業務分担とすべきである。	・用務員業務を民間事業者に担わせること自体は支障ない。 ・学校長または教職員からの「指示」に従って用務員業務を行うと、派遣業法の適用を受けるとの弁護士意見があるとのアドバイスを受けた案件があった。「指示」はできないことを認識し、市の要望・要請に基づく対応を求めるとの認識が必要と考えている。 ・用務員業務を発注される場合、どのような業務を望んでいるのか要求水準を明確にして欲しい。業務内容が曖昧であると、落札後のトラブルになることを懸念している。
	運営業務	・学校の中に様々な人(先生・地域開放担当・保育クラブ・給食・児童施設・児童センター・ふれあいセンターなど)が活動することは、リスク分担やセキュリティの確保に対して問題を残す。 ・したがって、教育以外の業務大半を一括してPFI事業とすることが望ましいと考えている。 ・なお、個々の業務に対応する企業の選定は可能であると想定している。	・小学校のため、全員給食が基本であるならば、生徒の喫食率による収益リスクを事業者がとることもなく、食を通しての教育も支援することが可能である。テーブルマナー等、これからの小学校での給食運営の相乗的なサービスも提供できる。 ・地域ふれあいセンター、開放施設での受付管理等は十分対応可能である。 ・本事業の基本コンセプトからしても、地元企業あるいは人材会社経由での地元人材・OBの活用が期待できる。	・業務範囲が拡大することにより、多くのコスト低減や独自の提案が提供できる可能性があると考えている。	・学校開放業務について事業者へ委託することは問題ないが、給食業務で食中毒リスク(食中毒の回数によって事業契約解除)等があると、慎重に検討する必要がある。	・給食業務、施設の管理業務共に担当する民間事業者とコンソーシアムを組成することは可能である。 ・委託範囲について特に意見はない。	・民間委託を想定されている運営業務(給食業務の一部と地域ふれあいセンター、学校開放に伴う管理の一部)はコンソーシアム組成上問題ない範囲と考えるが、差別化が図りづらい面がある。 ・民間企業のノウハウを發揮する為にも、開放に伴う運営(生涯学習・まちづくり支援業務等)を民間に委託する検討をして欲しい。
	その他	・現状の学校制度では、給食は統一メニュー・集中購買であると想定するが、本計画においては学校独自のメニュー設定や食材調達などにより、給食担当企業のアプローチを取り組む等の提案が可能になるよう検討して欲しい。 現時点、各校別で食材を揃えており、またメニューについても基本メニューは別荘が各業者で揃えておらず、調整が必要。	・特になし。	・先に述べた通り、図書館やプール、その他学校施設の一般開放業務や児童センター、福祉会館の運営業務に関しても民間事業者のノウハウを活用した提案が可能と考えており、流山市にとっても効率的な市民サービスが提供できるものと自負している。	・特になし。	・特になし。	・明確な役割分担が望ましいと考えている。 ・学校は市が運営をするので、基本設計までは市が行い、当該計画を基に事業者が設計提案を行うのが最も合理的であると考えている。 ・PFIは設計事務所の負担が大きいので、設計業務に対する配慮が必要であると考えている。 ・事業期間が短いことから、実施設計は市で行うことも検討すべきと考えている。 ・落札後に設計内容を大きく見直す時間は無いものと推察する。
事業リスク	・金利設定日を極力遅くすることで、フォワードリスクが軽減され、最適な金利による提案が可能になると考える。(No.18)	・特になし。	・税制の変更リスクは市と民間の分担が反対ではないか?(No.23) ・市議会の否決により契約締結ができない場合のリスク負担も、明確にして欲しい。(No.33) ・国庫補助金の適用を想定した際の予定金額からの変動リスクは、市の負担として欲しい。(No.53)	・事業者が取得するべきものでも、市側の都合で許認可が遅れた場合は、市のリスクとして欲しい。(No.6) ・市が実施した調査に誤りはなくても、調査サンプル等が十分でなかった場合は、市のリスクとして欲しい。(No.35) ・補助金の不支給、減額、遅延に係るリスクは市の負担として欲しい。例えば、補助金額が予定金額より減額になった場合は、市の他の財源で補って欲しい。	・事業者が実施する業務に起因する「住民対応リスク」について、建設中に施設建設の反対運動などがあつた場合は、市のリスクと考えている。(No.15)	・法制度リスクで本事業に直接関係関わる法令に、建築基準法改正は含まれるのか? 建築基準法に伴い設計変更が必要になる場合は、多額の追加費用負担が必要になり、事業者が負担することは困難な場合が想定される。当該ケースは市の負担として欲しい。(No.5) ・分かりやすい分担表であると思う。	

総合建設会社

項目		A社	B社	C社	D社	E社	F社
費用削減による効果	施設整備業務	15%程度 ・調査・設計から一貫した計画を実施することで一定のコスト削減は可能であると想定している。 ・しかし全天候型プールなどの大型設備の導入はコストの削減を妨げる要因となる。	10%程度 ・今までの仕様発注から性能発注に変わることにより、コスト削減が図られるものと思う。	20%程度 ・建設コストを想定しながら設計業務を行うことにより、効率的でコスト削減効果の高い施設整備が可能になると思う。そのためには、民間事業者の裁量にある程度任せられる要求水準を公表いただくことが必要と考えている。	無回答	10%程度 ・性能発注であるので、民間事業者がそのスペックについてVE的な検討が可能 ・コンペ形式の入札のため競争原理が働く	10%程度 ・設計段階でのVE、性能発注による合理的仕様決定、民間ノウハウ(工期を短縮を含む)
	維持管理業務	10%程度 ・長期に渡る業務の一括発注を条件とすることで、契約単価の削減や業務の効率化による維持管理費用の圧縮が可能となる。 ・但し、長期に渡る業務であることから、業務内容の明確化が重要となる。	5%程度 ・予防保全の観点から多少のコスト削減が図られるものと思料する。	10%程度 ・日常点検や修繕を含めた一元管理を事業者がすることにより、維持管理業務の費用削減が図れると考えている。	無回答	5%程度 ・性能発注であるので、民間事業者がそのスペックについてVE的な検討が可能 ・コンペ形式の入札のため競争原理が働く	10%程度 ・設計段階から参画し要望事項を反映することで、人件費・修繕費・水道光熱費等の削減をおこなう。
水投資	望ましいプロジェクトIRR	5%程度	3~4%程度	2~3%程度	5%程度	5~7%程度	5%程度
	望ましいエクイティ(配当)IRR	10%程度	7~8%程度	5%程度	10%程度	3~5%程度	10%程度
PFI事業	想定自己資本率	1% ・2千万程度を想定している。	10% ・劣後融資含む。	5~10%	3~5%	回答不可	10% ・維持管理期間中の違約金額による
	想定借入金利(スプレッド)	基準金利+0.2%	基準金利+0.5%	基準金利+1.0~1.5% ・現時点での想定。	基準金利+0.5%	回答不可	基準金利+1.0% ・基準金利決定時期により変動する。金融機関に問い合わせるべきである。
	割賦手数料	借入金利+0.2%	借入金利+0.2% ・固定費を割賦金利で回収	借入金利+2.0~3.0% ・現時点での想定。	借入金利+1.0%	回答不可	借入金利+0.5% ・割賦手数料に一部SPCスプレッド必要
資金調達	借入額が少額となる場合の課題	・本案件の場合、事業総額を借入れ、ある時期において一部解約(補助金の支払)を行うという仮定の元にプロファイを組成することが考えられる。この時、事業全体の金利を固定するためには、補助金支払時期が確定していることが重要となる。	・全てがプロジェクトファイナンスである必要はないと思う。SPCあるいは本事業の格付けよりも出資会社の格付けのほうが高ければ、あえてプロファイにする必要もなくコーポレートファイナンスでも十分に対応可能と思う。	・基準金利の確定日を施設引渡し日とし、市からの一括支払い額をそれまでに確定してもらうことが可能であれば、資金調達に必要な融資組成費用を最小限に抑制でき、市の負担が削減できると考えている。	・少額であってもプロ・ファイの組成は可能と思われるが、あまりにも少額の場合、契約業務量等を考えると、別の調達策を講じたほうが良いというケースも想定される。 ・資金調達規模がどの程度になるか教えて欲しい。	・特になし。	・融資金額が過小になると、資金調達が困難になるので、補助対象外となる什器備品の整備もPFI事業に含めてもらえることが望ましい。 ・また、維持管理期間中の違約金が過大であると、エクイティ(スポンサー出資金)が大きくなり、結果融資対象金額が更に少なくなるので、維持管理期間中の違約金は、単年度委託費の10%程度に留めてもらうこと、金融機関が融資しやすいよう、相殺規定などは事業契約書から除くこと等を希望する。
画形業態	自社の役割	代表企業または構成員(建設業務担当)	代表企業	設計・工事監理・建設業務	代表企業、建設企業、プロジェクトマネジメント企業	設計業務、建設業務	代表企業、設計、建設業務、建築修繕業務、資金調達
	業種別構成会社	設計・維持管理・給食サービス・施設運営企業	維持管理会社、人材派遣会社	維持管理業務、運営業務(給食、育児教育)	設計・監理企業、維持管理企業、給食運営企業	維持管理業務、運営業務	設計、備品調達、維持管理、給食調理、厨房備品
多様な民間サービスの提供について	・独自の給食メニューの提供やオープンルームの活用提案、ランチルームの効果的な演出などの提案をベースにした上で、利用する先生方や生徒の意向を吸い上げながら楽しい施設を作ることがPFI事業として可能であると考えている。	・単なる維持管理と一部の支援業務のほかに、教育そのものに何か民間事業者のノウハウを活用し、教育の向上、魅力ある教育を提供することも可能かと思う。 例:校外学習、民間事業者からの授業、父兄との課外授業など	・基本業務以外の民間サービスの付加を提案する場合、当然のこととしてコストの増額要因となる。積極的な独自提案を希望されるのであれば、選定基準としてコスト増を吸収できるような基準を設定して欲しいと思う。	・特になし。	・具体的な検討が進んでいないため、意見・提案はない。	・生涯学習施設関係の地域開放施設併設(生涯学習教室:屋内プール等に限らない)を考慮することで、賑わいのある施設に繋がると考えている。 ・類似案件として、以下の2件などがある。千代田区PFIの業務内容は参考になるものと考えている。 例)川崎市黒川小中学校:新駅に設置する小中学校合築施設。残念ながら地域開放の運営業務は受付だけに縮小。 例)千代田区富士見こども施設整備計画:地域開放等運営業務を多数含む。	
その他	本計画に対する提案や創意工夫の自由度を向上させることで、コストの低減を図るとともに施設の質の向上も期待できると考えている。そこで最低限の要求水準・適切な工期設定・運営規模の確保などを検討して欲しい。	・少子化の現在、小中統合等、また、現在の小中施設の半数以上が耐震補強を必要とする現在において、新設学校整備は建設業者として、施設そのものが教育の題材として利用してもらうことが可能(太陽光発電、エコ材料、緑化等、ビオトープ等)となるので、他の利用者が大人重視の公共施設よりも参加する意義があるものと考えている。	・地域への貢献を考慮した際に、地元企業との連携が重要と考えているが、参画企業全てに出資義務等が生じると参画機会を低減されてしまうため、出資は義務としない条件として欲しい。 ・また、流山市における登録業者に限るなどの指定は、参画企業の幅を狭める要因になるかと思うので、地域性に拘執しない基準を設定して欲しい。	・契約保証金に係る免除措置として、事業契約締結後速やかに履行保証保険の提出を求められるケースがある。設計企業及び施工企業が、事業契約締結と同時に履行保証保険契約を締結することは、現実的に困難と思われるので、配慮願いたい。	・特になし。	・流山市の登録企業のみ、構成企業または協力企業として参加できるという条件だけは避けて欲しいと思う。柔軟な追加登録等をして欲しいと思う。 ・維持管理期間中の履行保証保険付保は困難である。八千代市の事例では、当該履行保証保険の付保を求められたことにより紛糾し、結果として市が諦めることになったので、無理な仕立てにならないよう、事前に配慮して欲しい。 ・落札者選定基準の作成は、慎重に行って欲しい。市はコストを求めているのか、または提案を求めているのか。そのスタンスを明確にする必要があると考えている。事業者は多額の費用を掛けて入札することになるが、初めの方向性が異なると全てが無駄になることに配慮して欲しい。 ・また、受付窓口では、公平に市の考えを説明して欲しい。機会を均等にするため窓口では一切話さない発注者が多いが、コミュニケーションなくしてより良いPFIはありえない。短い期間で、円滑に供用開始を迎えるためにも、市の考えを窓口で公表してもらうことを切に望む。	

◆アンケート回答結果		総合建設会社			維持管理会社
項目	G社	H社	I社	J社	K社
本事業への関心 ◎: 高い関心有り ○: 関心有り ×: 関心なし	◎ 無回答。	◎ ・少子高齢化の昨今、公立学校は児童教育の場所だけではなく地域の核として重要な場所となってきた。全国的にも複合施設公立学校整備事例が増えてきており、当社としてもその膨大なマーケットには興味がある。 ・また、PF事業で当社のノウハウを発揮出来る事及びその整備運営に社会的使命を感じている。	◎ ・「教育関連PF事業への積極的な取り組み」という弊社の方針 ・地域開放型施設を通じた地域交流の新たな試み以上の観点から、本事業に大変興味がある。	○ ・弊社は、教育関連施設のPF事業の実績があり、事業規模によってはリース方式による施設整備を提案してきた。その様な中で、今後特に学校等の統廃合に係る施設整備事業や老朽化に伴う改築事業に関し、PF/PPPの手法が活用される可能性をより強く感じており、地方公共団体における主要なニーズを占めていると考えている。 ・また義務教育公立学校は、コミュニティ形成の中核的拠点となる公共施設(社会資本)であることから、本事業を含め類似事業に積極的に参入し、ノウハウの蓄積及び直接的な社会貢献を目指したいと考えている。	◎ ・弊社の営業圏内であり、有している小学校PF事業の運営実績を活かせようだから。
事業方式	・事業期間中に事業者が施設を所有すると固定資産税等が課されることになり、自治体が支払うサービス対価も割高となってしまうので、自治体が施設を所有するBTO方式が適していると考えている。	・学校の運営は学校設置者しか認められていない為、学校運営はPF事業者には運営は出来ないと理解している。施設の運営部分が全体に比べ寡少であるので、BTO方式が相当と考えている。 ・またプロジェクトファイナンスの額が過少となる可能性があることから、DBO方式もあり得るのではないかと考えている。	・本施設の性格上、BTO方式が妥当と考えている。	・公立学校(義務教育施設)等、PF事業に占める運営部分が制限される事業スキームにおいては、事業者の負担リスクを軽減する為にも、BTO方式を選択されることは、現時点において適切なものと考えている。	・補助金事業でもあり、BTO方式でよいと思う。
設計・建設期間	・建設期間は12ヶ月程度かかると思う。市の関連部署の協力も得ながら設計期間を4ヶ月程度で終了させることができれば、16ヶ月程度ですべて完了すると考えている。	・今回のスケジュールでは、建物の地下が無く、地上も3階という事であるので、設計5ヶ月程度、施工11ヶ月程度という事であれば、それほど余裕は無いもののスケジュール内に整備可能と考えている。	・設計:4ヶ月、建設:10ヶ月と想定されるが、設計4ヶ月では、教育委員会等との協議期間が十分に取れないものと思料する。よりよいものを整備するためにも、協議期間を含め7ヶ月程度は必要と考えている。 17ヶ月	・一般論として、事前調査期間/1ヶ月、設計(基本・実施)期間/4~5ヶ月、確認申請等期間/2ヶ月、工事期間/12ヶ月程度と考えているので、PF事業の設計・建設期間としては、19~20ヶ月の期間設定をしてもらう必要がある。 ・また其々の業務段階において、市による確認及びモニタリングや市との協議・調整に要する時間も考慮に入れてもらう必要があると考えている。事業者にとって引渡し遅延は、遅延損害金・違約金・金利コストアップ等の多大なリスクに晒されるので、合理的判断のもと適切な期間の設定を要望する。 ・実質的には、①21年4月の開校を目標にもらう。または②公募スケジュールを早めて18年1月頃の実施方針公表、3月頃入札説明、8月優先交渉権者選定、9月基本協定締結、12月契約締結としてもらうかの検討を希望する。	・夏季の引渡し供用開始となることから、シックスクール等の対策のため設計・建設期間を十分に取れるスケジュールを計画していただき、「からし期間」等を確保できるよう配慮していただきたい。
事業期間	・大規模修繕が発生しない15年程度が望ましいと考えている。	・大規模修繕が事業範囲内になると、応募者の考え方の相違により応札額がかなり異なってくる懸念されるため、大規模修繕は事業範囲外が望ましいと考える。 ・事業期間については、想定の間で宜しいかと思う。	・事業期間としては妥当な範囲と考えている。 ・但し、大規模修繕については、入札公告時にその業務範囲を明確にしたいと考えている。 ・特に、給食室の調理設備については、20年とした場合、総入れ替えが必要となる可能性が懸念される。	・リスク分担の金利変動リスクにおいて、一定周期での基準金利の見直しを前提にすれば、金利面においては15年でも20年でも問題はない。 ・大規模修繕のみならず、修繕・更新を事業者にも担わせる場合、予防保全と性能要求の数値基準及び使用者責任の範囲を明確に事前に提示してもらうことが可能ならば、維持管理期間が15年でも20年でも問題はない。 ・一般に、施設における設備面の修繕・更新が大規模になることが15年以前か以降か、または20年以降か(PF事業の事業範囲が範囲外か)が、PF事業コストに影響すると考えている。本件はBTO方式である以上、社会資本としての施設のLCCを公共側の想定するサイクル(40年・50年)で捉え、公共側が一定の大規模修繕(更新含む)計画を提示し、その修繕サイクルに合致するように維持管理業務を民間側に委託し、必要な予防的保全措置を取らせて性能基準を維持させる方が、合理的な方法と考えているので、検討して欲しい。 ・一方で、民間事業者としては、修繕・更新に係るコストの算定は、一定の目安をもとに予測したとしてもコストオーバーのリスクを含むか、確実安全なコスト計画を提示しても適切に評価されるか等、不明の部分が多く存在する。民間の積極的提案を期待し、将来のリスクにならない様配慮しつつ、公正な競争が行なわれる提案条件の整備を希望する。	・事業終了時の施設状態に関する要求水準を、視力明確に示していただくことが重要である。
維持管理・運営期間					
用務員との役割・責任分担	・重複は業務分担、リスク分担、費用負担において不明確になるため、事業者の業務範囲を明確に定めて欲しいと考えている。	・最終的に施設管理は、民間事業者が主体で一元的管理をする必要があると考えているので、週に1回程度維持管理委員会を主催し、用務員および事務責任者の出席を要請し、週の作業の内容と責任範囲を確認しあう必要があると考えている。	・万一の事故やトラブルの際、責任の所在が不明確になることが予想されるため、業務仕様書等において、市とPF事業者との業務分担を明確に区分してもらう必要があると考えている。	・官民の役割分担表から、保守管理業務の日常的部分を市(用務員)・定期的部分を民間事業者とした大枠の役割分担がされている。このことから、事業者は人員を常駐させて管理するのではなく、定期的な保守・点検及び緊急時(トラブル・クレーム)対応、また管理体制維持と市(用務員)との連携協力が中心的業務と推察する。お互い共同で維持管理業務を効率的に遂行する為に、また責任の所在を明確にする為に、明確な業務区分と業務重複部分における責任の主従及び連携・連絡方法の詳細を規定する必要があると考えている。 ・この場合、日常的な保守管理において一部の作業を用務員が行なうという限定的なものとするより、日常的な保守は用務員が行ない、日常的作業において一部専門的スキルを要する場合は事業者が行なうこととして、その内容・費用を事業者側に提案させる方が良いと考えている。 ・また事業者の懸念事項として、用務員の個人的資質・能力によって事業者側の担う業務範囲や責任区分が変化・拡大する可能性が生じることを危惧している。 ・保守管理において管理担当者が2者存在することになり、最終的な管理責任は民間事業者が担うとした場合、(実務レベルの状況を想定したとき)用務員への指揮権がない民間事業者が、市(用務員)側の業務範囲の責任を負うことに疑問を感じている。この辺りのリスク分担上の考えを明確にってもらう必要がある。	・非常にあいまいなリスク分担となることが懸念される。 ・職務範囲が重複すること止む終えないのであれば、『職務対象範囲』を区分するなどして分けられるものは極力分担を明確にすることが重要である。

項目		G社	H社	I社	J社	K社
官民の役割分担	運営業務	・温水化対応に変更する等コスト面の課題もあるかと思うが、コンソーシアム組成の容易性や提案の独創性等の観点から、プールの運営業務も事業者者に委託されることを希望する。	・給食事業においては調理業務の他、献立、材料の調達、調理器具調達等を、民間事業者のノウハウを活かすため事業範囲内とした方が良く考えている。	・現時点では、市が想定している業務範囲で妥当と考えている。	・【給食業務】単独校1,000食/日は、調理受託規模としてはあまり大きな数字ではない。中小の事業者においても充分受託可能な規模と考えられる。 ・しかし反面PFI事業においては、長期にわたる業務遂行能力・信用力の確保と、給食という特殊なリスクを移転し対応できる受託企業であることが、リスク管理及び資金調達の観点から重要と考えます。よって、本事業契約の減額規定及び契約解除規定における「給食業務」の事業全体に与える影響の大きさが、コンソーシアム組成段階の判断基準になる。このことから、受託予定企業の業務実績・財務力等は一定以上の規模を備えた既存事業者を想定せざるを得ないこととなり、結果として数社に限定されることと考えている。その辺りを検討する上で、早い段階での契約書(案)の公表を希望する。 ・【地域ふれあいセンター・学校開放】一般的な受付と貸し室管理として、特別なノウハウや技能を必要としない軽微な管理業務と考えられ、市の予約管理システムとの連動や保安警備に関する業務との連携を明確にすることで、コンソーシアム組成に特に支障になることはない。 ・運営業務全体において、民間事業者に多くを期待されていない為、提案の独創性や差別化の観点においては、限定的な提案になることは否定できない。現状の運営方法や市内同様施設との整合性の問題があると推定されるが、PFI事業として新たな施設を複合的・一体的に整備するに当たり、改正PFI法の趣旨を反映して、運営面のストラクチャーにおいて、もう少し積極的に民間事業者の提案を受入れる方向性を提示しても良いのではないかと。	・特になし。
	その他	・特になし。	・運営の役割分担が市(直営、ボランティア及び保護者)と民間事業者者に各種分割されているので、施設全体を捉えたとき運営面での不協和音が心配される。運営統括をする(イニシアティブを持つ)ポジションが必要と考えている。	・詳細な部分については双方協議が原則と考えているが、後々に課題を残さないためにも、入札公告時点で可能な限り明確な分担規定を希望する。	・幼児教育施設を公設民営型とされているが、社団法人等具体的に想定している事業者がいるのか？またPFI事業に含めない前提で検討されている理由が不明だが、本事業に含めることも可能なのではないかと？ ・児童センターの鍵の管理の他、受付・登録等の業務を民間に行なわせた方が効率的ではないかと？ ・運営に関連して、市職員その他、地域ボランティア(プール開放)・保護者他(学童)・別事業者(幼保園)等複数の管理主体が関与する施設になる。管理上・保安上において施設全体を統括的に管理する機能が必要になるのではないかと？	・用務員業務は市の職員で実施し、定期的な維持管理等の業務を民間が担当するということが、一方で、安全管理業務のリスクは民間にO印となっている。 ・民間は、定期的な業務が主業務となることから、別途警備員の配置等の要求水準でもない限り、学校に人員を配置することがしにくい(コストが合わない)ため、人的な安全管理を行うことが困難となることが想定される。 ・従って、安全管理業務のリスクは用務員を置くのであれば官民分担の方法が変わるのではないだろうか？
事業リスク		・事業者の利益に係る税制の新設・変更において著しく事業者が不利になる場合、契約の見直しをして欲しいため、市にもリスク負担をして欲しい。(No.2)	・解体工事や造成、伐採工事を事業範囲に想定されていると推察するが、それらの工事による契約後の着工遅延リスク(開発行為申請、近隣住民反対などで設計期間中に処理が不可能になる場合)を考慮すると、スケジュールがタイトなため別途契約前に終了して欲しいと考えている。(No.46) ・幼児教育施設を公設民営とのことであるので、マーケットリスクを考慮して欲しいと考えている。(No.53) ・事業終了時の性能は建設時の要求水準に経年変化を加味して欲しいと考えている。(No.62) ・子供や幼児を預かるので、利用者の事故に関するリスク分担を明記したらどうか。(維持管理)	・PFI事業者は、本事業のみが収益源であり、現時点での収益予測に基づき厳格な資金管理が求められる。税制変更リスクは、一定レベルを超えると事業者が負担しきれないものと思料する。過度な制度変更については不可抗力リスクと解釈すべきと考えている。(No.2) ・昨今、地政学的要因等で原材料価格が想像を超えて高騰する可能性がある。建設費についても、「急激な物価変動」に対しては、不可抗力の観点から双方応分の負担としてもらいたいと考えている。(No.22) ・「急激な物価変動(インフレ・デフレ)」の場合のみ市負担ということか？一般的なPFI案件同様、あらかじめ定める物価指標に基づいて毎年度サービス購入料を改定する「エスカレーション条項」として欲しいと考えている。(No.23) ・解体工事に関して、昨今取り沙汰されている“PCB・アスベスト問題”がある。入札公告時には、解体対象施設の現況を公表してもらおうと共に、解体工事中に同物質が確認された場合の対応策についても予め明記して欲しいと考えている。(No.44) ・民間側の“▲”は、保険対応部分との解釈か？入札公告時には明確にして欲しいと考えている。(No.57)	・事業者の責に因らない第三者による施設損傷リスクについて、従分担となっているのは、保険等でカバーできる部分について事業者負担ということか？その場合事象を特定してもらいたい。(No.57) ・事業終了時の性能リスクについて、大規模修繕を含む修繕・更新の業務基準が明確に規定され、事業終了時点において適用される要求水準・性能規定を定義する必要がある。維持管理業務を事業者が行なうとはいえ、施設を保有管理する所有者責任や善管注意義務を持って使用者責任により生じる性能リスクを負担するものではないことを確認してもらいたいと考えている。(No.62)	・市のリスクには学校職員および児童の起因事由も含めるのか？(No.17)
費用削減に効果	施設整備業務	5~10%程度 ・設計・施工一括体制により施工面でのノウハウが設計に反映され、コスト削減を図ることができると考えている。	無回答	10%程度 ・小学校、幼児教育施設等の複数施設を同一企業が一体整備することによる効率化 ・工程の工夫、先進工法の活用等により、工期を短縮することによるコスト削減 ・地元企業との協調による労務費の削減	15~20%程度	回答不可
	維持管理業務	5~10%程度 ・維持管理・運営ノウハウをもつ専門企業とコンソーシアムを組成することにより、コスト削減を図ることができると考えている。	無回答	10%程度 ・小学校、幼児教育施設等の複数施設を同一企業が一体的に受託することによる効率化 ・民間のノウハウ、担当企業のバックアップ体制により現地担当職員を効率的に配置し、全体的な人件費負担の軽減化	5~10%程度	回答不可
水投資	望ましいプロジェクトIRR	5%程度	4%以上	5%程度	5%程度	5%程度
	望ましいエクイティ(配当)IRR	7%程度	6%以上	7%程度	8%程度	6%程度

項目		G社	H社	I社	J社	K社
PFI事業会社の資金調達	想定自己資本率	20%	5~10% ・事業内容により変動する可能性がある。	10% ・具体的な事業検討によって変動の可能性がある。	10~15% ・劣後融資もエクイティに含む。	無回答
	想定借入金利(スプレッド)	基準金利+1.0%	基準金利+0.5% ・事業内容により変動する可能性がある。	基準金利+0.5% ・具体的な事業検討によって変動の可能性がある。	基準金利+0.3~0.5% ・プロジェクトファイナンス。	無回答
	割賦手数料	借入金利+1.0%	借入金利+0.2% ・事業内容により変動する可能性がある。	借入金利+0.2% ・具体的な事業検討によって変動の可能性がある。	借入金利+0.3~0.5%	無回答
	借入額が少額となる場合の課題	・借入額が少額になることでファイナンス組成に問題が発生することはない。 ・金額に合うファイナンスをアレンジする予定である。	・プロジェクトファイナンスの組成費用には、融資額に連動しない固定的な費用が含まれているので、割高の感を否めないと思う。 ・また、融資額が少額である場合、融資に興味を示さない、もしくは割高のスプレッドを要求してくる金融機関が出現する可能性を感じている。 ・以上により、市のご判断にもよるが、DBO方式による発注も考えられるのではないかと思います。	・借入額が少額となった場合、相対的にファイナンス組成にかかるコスト(手数料等)が割高になるが、その課題を市が許容してもらえること、及びプロジェクトファイナンスを調達の前提条件としていただければ、当方としては問題ないと考えている。 ・国庫補助金等一括支払いの額及び支払時期については、入札公告時に明確に指定して欲しいと考えている。この部分が不明確な状態であると、ファイナンスの調達額及び実行時期が定まらず、事業者に過度なリスク負担がかかる可能性がある。	・一括払い分を除く長期資金需要が小額の場合、敢えてプロジェクトファイナンスにより調達する必要性が低くなる(調達コストとのバランスにおいて)。 ・スポンサー企業との倒産隔離や融資機関によるステップインライトに期待する部分など一部課題を残すが、資金調達の選択肢として金融機関によらない自己調達の場合も、調達の確実性が確認できれば評価の段階において、不利にならない様な配慮が必要である。 ・資金調達の確実性と事業の安定性において大きな問題が認められなければ、資金活用の自由度を認めるべきと考えているし、どのような選択を行なうかは経済合理性によって判断されるものと考えている。	・FA費用が割高となる(非効率となる恐れがある)。
回事業形態	自社の役割	建設企業	代表企業(建設企業)	代表企業も含めた主体的な取り組みを想定している。	代表(SPC統括管理)・建設	維持管理・運営業務
	業種別構成会社	代表企業(建設企業)、設計企業、運営企業	設計監理企業、維持管理企業(受付業務含む)、幼児教育企業、給食企業、	設計企業、維持管理企業、給食事業者、等を想定している。	設計・監理・建設・維持管理・運営	未定
多様な民間サービスの提供について	・まだ具体的な検討を行っていないが、校庭を芝生化して地域スポーツの拠点機能も持たせようか。芝生化はインシャルコストはかかるが、ランニングコストは用務員やPTAの活用等により低く抑えることが可能であると考えている。	・公共財産の賃貸契約による民間収益事業(軽食、喫茶、物品販売、生涯学習講座運営等)を事業者の提案を受け付けることはどうか？	・「生涯学習プログラム」については、民間で既にノウハウを蓄積している企業も多数あるので、全面的とはいかずとも、部分的な委託(例えば、プログラムの企画・立案についてサービス購入型で委託、民間ノウハウ・ネットワークを活用した広報活動等)は可能と考えている。 ・今回整備予定の「幼児教育施設」は、既存の3公立幼稚園を統廃合し、「幼児教育支援センター」としての機能の担い手として期待されていると聞いている。全市域をカバーするため、効率的な運用の一環として「送迎バスの運行」等を民間に委託してもらうことは可能と考えている。	・課外プログラムの提供、生涯学習プログラムの提供、情報環境の提案、全体セキュリティプランの提供、学校開放プログラムの提供、校区内住民ネットワーク環境の提供 等	・特になし。	
その他	・民間企業のノウハウを生かせる運営業務が少ないと思う。コスト面の問題もあると思うが、民間ノウハウを活かせるメニューをできる限り取り入れて欲しいと考えている。	・参加資格の条件をなるべく緩和して欲しいと考えている。地元企業優先というスキームは理解できるが、コンソーシアムを組成することが非常に難しい(該当企業が少ない等)ような場合の考慮を願う。	・本事業は、次代を担う子どものための事業という性格が強いため、「優良なサービス提供の重要性」を真摯に受け止め、検討させていただく意向である。そのため、選定基準の検討の際には、いわゆる「価格偏重型」の採点基準とはせず、提案内容に重点をおいたものとして欲しいと考えている。		・特になし。	