

上市町義務教育学校整備に係る
PFI 等導入可能性調査業務

報告書

令和 7 年 3 月

富山県上市町

上市町義務教育学校整備に係る基本計画策定及びPFI等導入可能性調査業務
報告書
目 次

1. 業務概要	1
1.1 本業務の目的	1
1.2 業務項目	1
1.3 業務対象地	1
2. PFI等導入可能性調査	2
2.1 本事業の対象	2
2.2 計画地の概要	3
2.3 PFI方式等の事業スキームの検討	4
2.3.1 事業方式の検討	4
2.3.2 事業範囲の検討	10
2.3.3 事業形態の検討	15
2.3.4 事業期間の検討	16
2.3.5 推奨スキームの設定	19
2.4 法制度上の課題の検討	20
2.4.1 PFI法における手続きについて	20
2.4.2 現行法制度上の支援措置	20
2.4.3 事業者選定方式に係る課題	21
2.5 市場調査	28
2.5.1 第1回調査	28
2.5.2 第2回調査	29
2.6 VFMの算定	30
2.6.1 概算事業費	31
2.6.2 VFM算定条件	33
2.6.3 VFMの算定	35
2.7 事業手法の評価	37
2.7.1 定性的な評価	37
2.7.2 定量的な評価	40
2.7.3 総合評価	41

2.8 指標連動方式について	42
2.8.1 指標連動方式の概要	42
2.8.2 指標連動方式の導入事例	44
2.8.3 民間事業者への調査結果	47
2.8.4 本事業における適用可能性	48
2.9 今後のスケジュールと課題	49
3. 跡地活用に係るサウンディング調査の実施	51

【巻末資料】

■基本計画関連

- 資料 1-1 モデルプラン
- 資料 1-2 概算事業費
- 資料 1-3 事業スケジュール（案）
- 資料 1-4 給食調理施設の活用事例

■可能性調査、跡地活用関連

- 資料 2-1 市場調査関連資料（跡地活用に係るサウンディング調査関連資料を含む）
- 資料 2-2 VFM 算定結果
- 資料 2-3 実施方針（素案）
- 資料 2-4 学校開放に係る事業手法について
- 資料 2-5 町内企業向け説明会

■会議等の運営支援関連

- 資料 3-1 こどもアンケート関連資料
- 資料 3-2 先生ヒアリング関連資料
- 資料 3-3 町民ワークショップ関連資料

■共通

- 資料 4 打合せ議事録
-

1. 業務概要

1.1 本業務の目的

町立の6小学校（相ノ木小学校、上市中央小学校、南加積小学校、宮川小学校、白萩西部小学校、陽南小学校）と1中学校（上市中学校）を統合した義務教育学校の整備について、PFI等の民間活用の導入可能性の検討を行うことを目的とする。

1.2 業務項目

業務項目は以下に示すとおりである。

(1) PFI等導入可能性調査

- ① PFI方式等の事業スキームの検討
- ② 法制度上の課題の検討
- ③ 市場調査
- ④ VFMの算定
- ⑤ 事業手法の評価
- ⑥ 今後のスケジュールと課題

(2) 跡地活用の可能性の検討

1.3 業務対象地

本業務の対象地は、上市町立上市中学校（富山県中新川郡上市町稗田1番地）である。

2. PFI 等導入可能性調査

2.1 本事業の対象

上市町では、人口減少・少子高齢化等を背景に、出生数が著しく減少しており、複式学級の解消など子どもたちの教育環境を整えるためにも、町内の学校の統廃合が必要な時期に来ていることから、令和2年度に議論を開始し、令和6年1月には、上市町学校教育審議会から町長への答申があり、その答申内容を尊重した形で、町内小学校6校（相ノ木小学校、上市中央小学校、南加積小学校、宮川小学校、白萩西部小学校、陽南小学校）と町内中学校1校（上市中学校）（以降、町内小学校6校及び町内中学校1校を「既存各校」という。）を一つの学校に統合し、義務教育学校として整備する方針となった。

本事業では、義務教育学校及び複合化の可能性のある施設を対象とする。なお、複合化の可能性のある施設として、学校開放施設、図書館・絵本室、放課後児童クラブ、生きがい活動支援通所施設を想定しており、地域に開かれた学校づくりを目指すものである。文科省所管施設（学校、図書館・絵本室）だけでなく、厚労省所管施設（放課後児童クラブ、生きがい活動支援通所施設）を含む点が特徴であり、周辺施設（上市町保健福祉総合センター等）を含めた公共機能の集約や連携による多世代交流の促進に期待するものである。

延べ床面積 約 14,500 m²

- 内訳 ・義務教育学校 約 12,730 m²
- ・複合公共施設 約 1,770 m²

2.2 計画地の概要

計画地は、現上市中学校敷地を予定している（図 2-1 参照）。上市中央地域に位置し、周辺には上市町役場や上市町保健福祉総合センター等が立地しています。現上市中学校敷地に設置するため、工事中は上市中学校の運用等に配慮が必要です。計画地における法規制や条件を以下に整理します。

表 2-1 計画地の現況

所在地	富山県中新川郡上市町稗田1
敷地面積	34,357.96 m ²
都市計画	都市計画区域内(非線引き)
用途地域等	指定なし
建蔽率／容積率	60％／200％
防火地域	指定なし
その他地域地区	指定なし
接道道路幅員	西側：約 12.5m(町道法音寺・館線) 北側：約 3.6m(町道上市中学校環状線) 東側：約 6.4m(町道上市中学校環状線) 南側：約 5.0m(町道湯神子・中学校線)
インフラ整備状況	給水：既存施設へは、西側道路(町道法音寺・館線)本管(φ150mm)より取水 汚水排水：南側道路(町道湯神子・中学校線)(φ250mm)、 西側道路(町道法音寺・館線)(φ200mm)、 東側道路(町道上市中学校環状線)(φ200mm)に既存污水管あり 都市ガス：なし
交通アクセス	富山地方鉄道本線の上市駅から約 1.2km 上市駅より徒歩約 17 分、車約7分 付近のバス停：町営バス「保健福祉総合センター」



※出典：国土地理院地図より作成

図 2-1 計画地の現況図

2.3 PFI 方式等の事業スキームの検討

2.3.1 事業方式の検討

事業対象施設を整備し、維持管理及び運営を行う事業について、官民連携型の事業手法についての一般的な整理を行い、上市町義務教育学校等整備事業（以下、「本事業」という。）に適した事業手法を検討した。ただし、学校教育サービスの提供は町が直接実施する（民間事業者への委託は行わない）ものとし、給食調理、学校開放事業及び複合施設（図書館・絵本室・放課後児童クラブ、生きがい活動支援通所施設）の運營業務を対象とする。

従来型手法である公設公営方式のほか、民間ノウハウを活用する手法として、PFI 手法、DBO 方式、DB 方式が挙げられ、各手法・方式の基本事項を整理した。

(1) 従来手法（公設公営方式）

町が、起債や国庫補助金等により自ら資金を調達し、設計・建設、維持管理、運営等について、業務ごとに仕様を定め、民間事業者に単年度業務として個別に発注等を行う手法である。

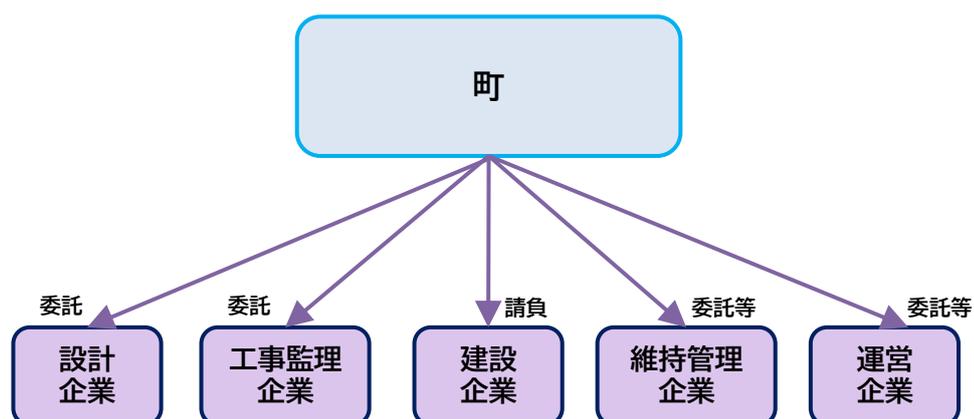


図 2-2 公設公営方式の概念図

(2) PFI手法

PFI (Private Finance Initiative : プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) は、「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」(以下「PFI法」という。平成30年6月改正。)に基づき、民間の資金や経営能力・技術力を活用して、公共施設等の設計・建設や維持管理、運営等を効率的・効果的に整備する手法である。

事業者は原則としてPFI事業のみを行う特別目的会社 (Special Purpose Company、以下「SPC」という。)を設立し、町はSPCと事業契約を締結する。SPCとの契約は、諸工程(諸業務)を長期の契約として、一括で性能発注により行うという特徴がある。

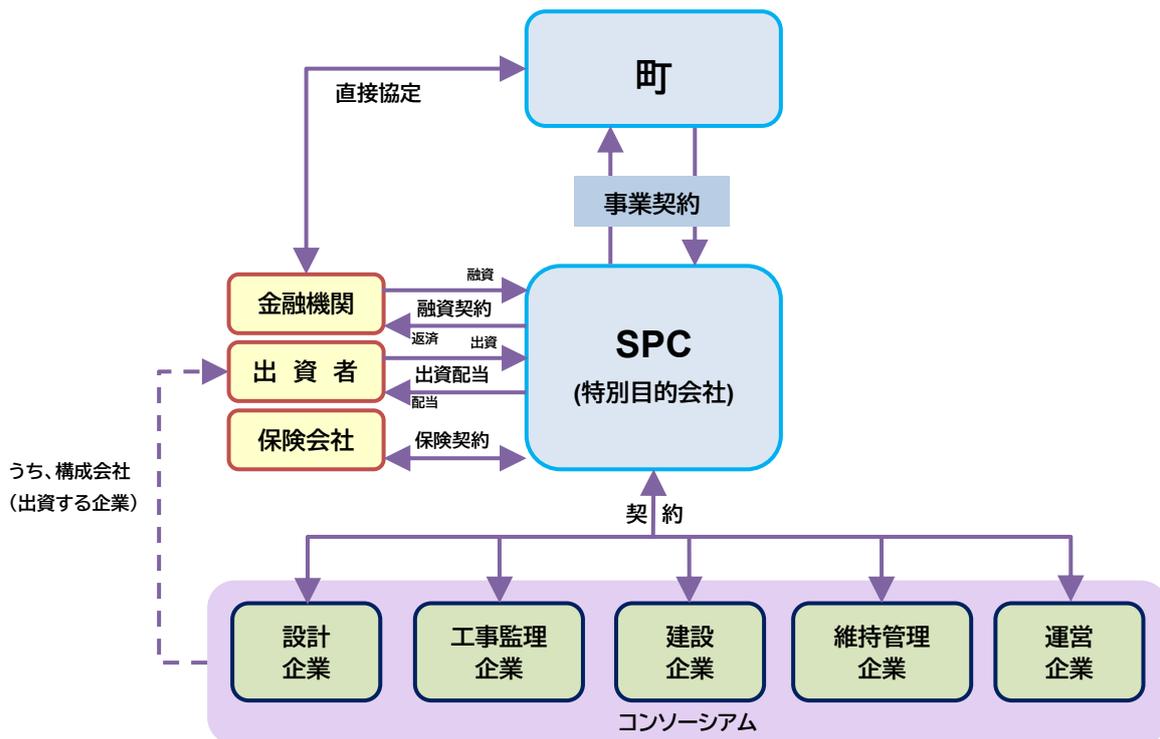


図 2-3 PFI手法の概念図

1) PFI手法における事業方式について

PFIの事業方式は、事業資産の所有形態を「設計建設 (Build)」「維持管理・運営 (Operate)」「所有権移転 (Transfer)」のプロセスに着目すると、BTO方式 (Build Transfer Operate)、BOT方式 (Build Operate Transfer)、BOO方式 (Build Own Operate) 等に分類できる。

表 2-2 PFI 手法における各事業方式の内容及び特徴

事業方式	資金調達	設計・建設	運営・維持管理	施設所有		内容及び特徴	主な導入例	
				運営中	事業終了後			
PFI 手法	BTO 方式	民間	民間	民間	公共	公共	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設した後、直ちに施設の所有権を公共に移転した上で、施設を運営する手法である。この手法は、施設が公共の公有財産となることから、民間事業者の運営上の自由度が低い。	学校、図書館、文化施設、スポーツ施設、庁舎、給食センター等
	BOT 方式	民間	民間	民間	民間	公共	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設した後、一定の事業期間にわたって施設を運営し、事業期間終了後に公共に施設を移管する手法である。 なお、一部の国庫補助制度では、公共側の施設所有を交付の要件としているため、公共側に施設の所有権が移転されるまで補助が受けられない場合があることに留意が必要である。	スポーツ施設、福祉施設、駐車場、空港等
	BOO 方式	民間	民間	民間	民間	—	民間事業者が施設を建設し、施設を所有したまま事業を運営し、契約期間終了後に施設を解体・撤去する手法である。 一般的には、耐用年数の比較的短い設備等を使う施設に適している。	クリーンセンター設備等

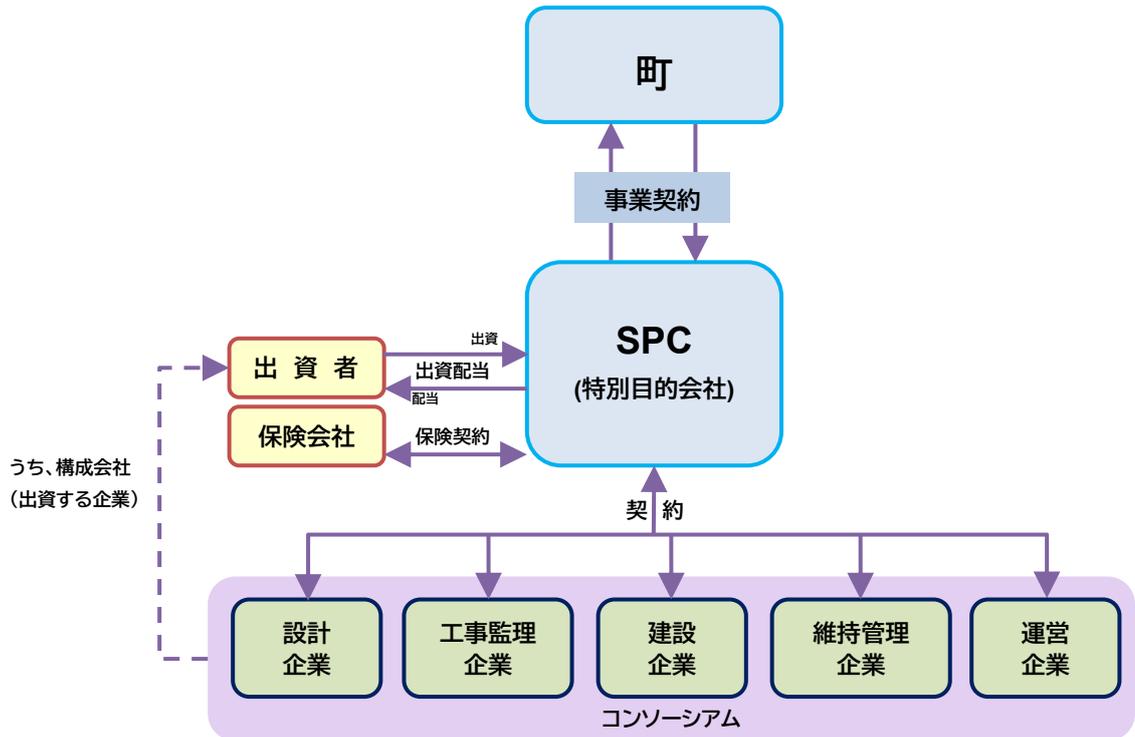
2) 本事業における PFI 手法の選定

本事業で対象とする公立学校については、学校教育法第 5 条において、設置者である各地方公共団体の教育委員会が、教育活動の事業主体として学校教育の目的を十分果たすことができるよう、設置する学校を適切に管理し、その運営に責任を負うという「設置者管理主義」の原則が示されている。これにより、建設後は町が施設を所有する必要があることから、本事業において検討する PFI 手法としては、BTO 方式を選定する。

(3) DBO 方式

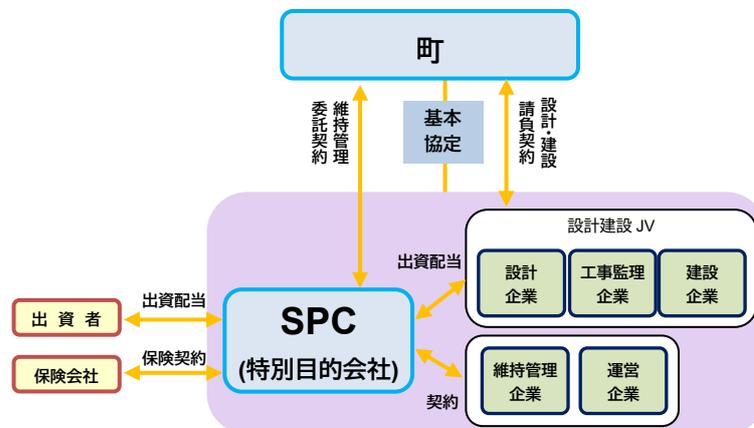
DBO 方式は、町が資金調達を行い、民間事業者が公共施設等の設計 (Design)・建設 (Build)・維持管理及び運営 (Operate) 等を一括して行う公共事業の手法である。民間事業者が資金調達を行わず、金融機関による監視がない点が PFI 手法とは異なる。

契約形態としては、PFI 手法と同様、設計・建設・維持管理を包括する事業計画を締結する方法と、基本協定と、それに基づく設計・建設請負契約、維持管理委託契約を組み合わせる事例が見られる。



※契約形態は、事例により異なる。

図 2-4 DBO 方式の概念図 1



※契約形態は、事例により異なる。

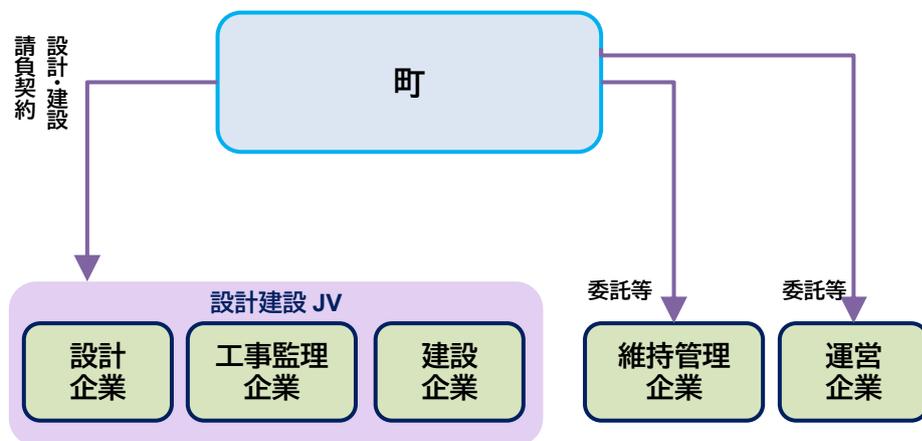
図 2-5 DBO 方式の概念図 2

(4) 設計・施工一括発注方式：DB方式（Design Build）

DB方式は、民間事業者（設計企業、工事監理企業、建設企業の共同事業者等）が、町から公共施設の設計建設を一括して請け負い、実施する事業方式である。平成26年に「公共工事の品質確保の促進に関する法律」が改正され、この法律に準拠したDB方式の採用が可能となった。

設計技術が施工技術と一体で開発されること等により、個々の事業者等が有する特別な設計・施工技術を一括して活用することが適当な工事を対象として、設計・施工分離の原則の例外として適用されることが多い。

維持管理及び運営については、従来手法の公設公営方式と同様、町が直営で行うか、業務の一部を民間事業者に別途、個別に発注して行う方法がある。



（維持管理企業は、設計建設JVとは別途、発注・契約される）

図 2-6 DB方式の概念図

(5) 事業手法の分類

上述した各事業手法を事業実施主体に着目して整理すると、以下のように分類できる。

表 2-3 事業実施主体の整理

手法	事業方式	資金調達	業務		施設の所有	
			設計・建設	維持管理・運営	維持管理業務期間中	事業終了後
従来手法	公設公営方式	公共	公共	公共	公共	公共
PFI手法	BTO方式	民間※	民間	民間	公共	公共
その他民活手法	DBO方式	公共	民間	民間	公共	公共
	DB方式	公共	民間	公共	公共	公共

※一部、公共による補助金や起債の資金調達あり。

(6) 事業手法の比較

町財政負担の軽減を図るため、民間事業者のノウハウを活用することで事業全体の合理化・効率化が期待できる事業方式として、上記で整理した PFI (BTO) 方式、DBO 方式、DB 方式それぞれについて、各手法のメリット・デメリットを整理する。

表 2-4 学校又は学校等複合施設における事業手法の留意事項

方式	概要	特徴(メリット)	実施上の課題や留意事項 (デメリット)
PFI (BTO)	<ul style="list-style-type: none">設計、建設、維持管理、運営を一括で実施初期投資費の調達：町及び事業者	<ul style="list-style-type: none">割賦払による、財政負担の平準化が可能維持管理・運営段階のノウハウを施設整備段階に反映可能	<ul style="list-style-type: none">業務範囲が多岐に渡るため事業者のグループ組成を促す工夫が必要
DBO	<ul style="list-style-type: none">設計、建設、維持管理、運営を一括で実施初期投資費の調達：町	<ul style="list-style-type: none">民間事業者による借入がない点で、総事業費の抑制に有利維持管理・運営段階のノウハウを施設整備段階に反映可能	<ul style="list-style-type: none">同上初期投資段階での財政支出の確保が課題
DB	<ul style="list-style-type: none">設計、建設を一括で実施初期投資費の調達：町	<ul style="list-style-type: none">維持管理・運営を伴わない手法のため、小規模事業にも導入可能	<ul style="list-style-type: none">初期投資段階での財政支出の確保が課題設計から維持管理・運営まで一貫したノウハウ活用はできない

2.3.2 事業範囲の検討

(1) 設計・建設業務

義務教育学校等複合施設の設計、建設、工事監理の各業務については、従来手法による公共施設整備においても、民間事業者へ委託・請負等がなされてきた分野であり、民間事業者へノウハウが蓄積されている業務分野である。設計・建設を一括で行うことは、経済的な施設の計画・設計や業務の効率化が期待でき、コスト削減を得るために重要な業務分野であることから、PFI手法を活用する場合でも、事業範囲に含めることとした。

既存中学校校舎等の解体・撤去業務については、一体的に実施することで事業間の調整が図りやすく、効率的な転がし計画や跡地活用の検討が可能となることから、事業範囲に含めることとした。

また、義務教育学校開校後の各小学校跡地における校舎解体・撤去業務についても、事業範囲に含めることで、一連の業務が円滑に行えるものと考えられる。ただし、跡地活用に当たっては、既存校舎等の活用の可能性も考えられることから、具体的に解体の対象とする学校については、跡地活用の方向性等を踏まえたうえで、再検討する必要がある。

1) 設計業務

- ① 事前調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査等）
- ② 設計業務
- ③ 電波障害調査業務
- ④ 本事業に伴う各種申請等の業務（補助金等申請支援業務を含む）
- ⑤ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

2) 建設・工事監理業務

- ① 建設業務
- ② 什器・備品等の調達・設置業務
- ③ 既存中学校校舎等の解体・撤去業務
- ④ 既存小学校校舎（一部）の解体・撤去業務（義務教育学校の開校後を想定）
- ⑤ 工事監理業務
- ⑥ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む）
- ⑦ 電波障害対策業務
- ⑧ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 維持管理業務

PFI 事業では、維持管理企業が設計、建設段階から事業に参加することによる効率的な維持管理が図られることを期待しているため、維持管理業務を事業範囲に含めることとした。

ただし、学校における一部の日常清掃等は児童・生徒及び教職員が実施するものとし、民間事業者が行う業務範囲外とした。

また、用務員業務についても、事業範囲に含めるものとした。ただし、現状の用務員業務の内容を再整理の上、事務関連業務の取り扱いについて再検討が必要である。

3) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 什器・備品等保守管理業務
- ④ 外構等維持管理業務
- ⑤ 環境衛生・清掃業務（ただし、学校（地域開放対象諸室及び複合施設との共有諸室を除く）の日常的な点検・清掃は学校教職員及び児童が実施するものとする。）
- ⑥ 警備保安業務
- ⑦ 修繕業務（ただし、大規模修繕は除くものとする。）
- ⑧ 用務員業務
- ⑨ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 運營業務

1) 給食調理業務

学校における給食調理業務については、現学校施設調理場においても、既に民間委託による効率的な運営を実施している。PFI等事業の範囲に含めるか、別途民間委託を行うかについて、以下の比較検討を行った。

近年の事例としては、事業範囲に含めないものが多いが、富山市（八尾地域統合中学校、平成30年4月入札公告）の事例では、給食調理業務を含めた場合でも、2社からの参画があった。

なお、給食室を活用して配食サービス等を実施する場合、予め導入規模やリスク分担を整理する必要がある。

表 2-5 給食調理業務の運営手法に関するメリット・デメリット

パターン	メリット	デメリット	近年の事例
PFI等事業に含めない場合 (別途、民間委託とする場合)	<ul style="list-style-type: none"> ・3年程度で委託事業者の見直しを行うことができる(競争環境の維持が見込める、物価変動等に対応した委託費の設定) 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務を業務範囲に含めた場合、調理設備補修時等に、PFI維持管理企業と調理受託事業者間の調整を町で行わなければならない 	<ul style="list-style-type: none"> ・調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備PFI事業 ・美里町新中学校整備等事業 ・金池小学校施設整備事業 ・高浜小学校等整備事業
PFI等事業に含める場合	<ul style="list-style-type: none"> ・調理企業の意見を取り入れた効率的な給食調理室の整備が可能となる ・長期発注ができ、施設全体における維持管理や修繕を含めた長期的な事業の合理化、運営ノウハウの蓄積による質の向上、これらに伴うコスト縮減効果等が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・長期間、同一の調理企業が調理するため、事業者のモチベーションを保つモニタリングの仕組みを構築する必要がある ・食数変動や物価変動に対応する仕組みの構築が必要である ・競争環境の醸成に配慮が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・八尾地域統合中学校設計・建設・維持管理・運営事業

2) 図書館運營業務、放課後児童クラブ運營業務、生きがい活動支援通所施設運營業務

上市町立図書館・絵本室、放課後児童クラブについては、現在、直営での運営となっている。また、生きがい活動支援通所施設は、指定管理者制度を導入している。

複合施設における各施設の運營業務について、PFI 等事業の業務範囲に含めた場合には、運営者の視点を生かした施設設計、民間ノウハウを生かしたサービスの質向上が期待できるメリットがある。一方で、それぞれ次の課題がある。

表 2-6 複合施設の各施設運營業務を PFI 等事業に含める場合における課題

業務	課題	競争環境の醸成に係る課題・事例等
図書館運営	<ul style="list-style-type: none"> ・競争性への配慮 	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館の指定管理業務等を担う企業は複数ある者の、過去事例においても、PFI 事業の参画企業は限定的であり、競争性が課題となっている。 ・例えば、「まんのう町立満濃中学校改築・町立図書館等複合施設整備事業」では、本体事業と図書館運営事業を分けて選定し、競争性を高めた結果、本体業務に 6 グループ、図書館業務に 3 者（株式会社図書館流通センター、リブネット・宮脇書店共同企業体、公益財団法人丸亀市福祉事業団）が応募した。
放課後児童クラブ運営	<ul style="list-style-type: none"> ・所管課が異なる（福祉課）ため、運営委託における連携が必要 ・必要諸室や面積基準については、政令等で明確に定められており、設計上の工夫の余地は少ない ・競争性への配慮 	<ul style="list-style-type: none"> ・放課後児童クラブの運営者は複数あるが、PFI 事業において放課後児童クラブの運営を含めた事例は少ないと思われる、1 件（本町田地区・南成瀬地区 小学校整備等 PFI 事業）のみ確認できた。
生きがい活動支援通所施設運營業務	<ul style="list-style-type: none"> ・所管課が異なる（福祉課）ため、運営委託における連携が必要 ・現指定管理者の影響が大きく、競争性への配慮 	<ul style="list-style-type: none"> ・現指定管理者の実績が長く、ノウハウが蓄積しているため、当該者と組めた入札参加グループが有利になってしまう恐れがある。 ・対策として、競争性が著しく低い一部の業務については、複数の入札参加者の協力企業となることができるよう規定した事例もある。

3) 学校開放業務

現在の学校開放業務は、町直営で学校の体育館やグラウンドを対象として行われているが、これらについても民間事業者への委託が考えられる。

具体的には、施設利用の受付、鍵の管理、使用料徴収、イベント等の企画業務等の委託が挙げられる。

学校開放業務を PFI 等事業の業務範囲に含めた場合には、運営者の視点を生かした施設設計（特に学校利用と学校開放利用間のセキュリティ面への配慮）、運営面での業務効率化が期待できるメリットがある。

一方で、町社会体育施設（スポーツ施設）の運営窓口が従来どおり町直営である場合には、社会体育施設と学校開放施設間の利用調整等で効率的な連携が可能となるよう工夫する必要がある。

また、新たに学校施設を公共施設として有効活用する観点からは、特別教室を地域へ開放する運用も想定され、これを民間事業者へ委託することも考えられる。

この場合には、学校運営上の支障が生じないように十分考慮した運用ルールを明確に定める必要がある。

なお、学校開放業務を PFI 等事業に含める事例は下表のとおりである。学校施設としての役割を踏まえ、高い収益を上げる自主事業は困難であり、使用料は町が収受することが望ましい。

表 2-7 学校開放業務等を PFI 等事業に含める事例

事例	概要
藤久保地域拠点施設整備等事業	<ul style="list-style-type: none">施設運営業務 総合事務室に1名以上常駐。このうち、施設利用管理業務として、地域開放教室等の予約システム整備、受付管理等を行う。市民活動・交流促進支援業務 複合公共施設の機能が連携し、利用者や広く町民を対象とした全館イベント等を、毎年1回以上実施する。
本町田地区・南成瀬地区小学校整備等 PFI 事業	<ul style="list-style-type: none">学校施設活用業務 学校施設の地域開放、児童や地域住民が参加できるコンテンツの提供を行う。具体的には、利用予約調整、日常管理、講座やイベント等の企画運営等を行う。施設使用料金及び参加料金（実費のみ）を徴収し、市に納入する。児童への放課後活動の提供業務 学校施設活用区画の諸室を使用した放課後活動の運営を行う。知育・学習支援、運動、体験創出事業等のコンテンツを週4回以上提供する。

2.3.3 事業形態の検討

PFI 事業について料金収受及び費用負担に着目すると、以下のように「サービス購入型」、「独立採算型」、「ジョイント・ベンチャー型」の3つに分類することができる。

本事業は学校施設の整備又は、収益を生まない施設の運營業務であり、その特性から、事業者による一定の水準を満たすサービス（施設整備、維持管理等）の提供に対して、町が、毎年一定額の対価を支払い、事業者はその収入のみにより投資の回収を行う「サービス購入型」を前提とする。

表 2-8 事業形態の整理・評価

◎：適している、×：実現性は低い

事業形態	概要	評価	評価コメント
サービス購入型	民間事業者が公共施設等の設計、建設、維持管理を行い、町から設計・建設及び維持管理等に対するサービスの対価を受取り、事業費を回収する	◎	事業の収益性の観点から、サービス購入型のスキームとすることにより民間事業者の安定した経営が可能となる。
独立採算型	利用者からの料金等により事業費を回収する	×	本事業における整備施設の特性より、民間事業者が収益を上げることはできない
ジョイント・ベンチャー型 (混合型)	利用者からの利用料金等では民間事業者が事業費を回収できない部分について、町が一定の財政を負担する	×	同上

2.3.4 事業期間の検討

本事業を PFI 手法により実施する場合、事業期間（設計・建設・維持管理等期間）の設定にあたっては、「町の財政負担に関する要因」、「大規模修繕に関する要因」等について分析・比較し、適切な期間を定めることが必要である。

このうち、特に大規模修繕に関する要因を鑑みて、他自治体事例を参考に、事業期間を 15 年又は 20 年と設定する。

表 2-9 事業期間（維持管理期間）の決定要因

◎：優位、○：普通、△：劣る

要因	事業期間 (維持管理期間)			概要
	10 年	15 年	20 年	
民間事業者の業務改善及びコスト低減	△	○	◎	事業期間が短い場合、民間事業者の工夫等が発揮される余地が少なくなる。民間の業務コスト低減余地の観点からは、事業期間は長い方が望ましい。
民間事業者へ事業を長期間任せのリスク	○	○	○	事業実施主体が長期間固定化されるため、事業者のサービス水準向上にかかるインセンティブが働きにくくなる点が懸念される。 なお、事業期間が長いことによる民間事業者のスキルアップ等の効果も期待できることから、民間事業者を適切にモニタリングすることで、良質なサービス提供を長期にわたり担保することも考えられる。
町の財政負担の平準化	△	○	◎	PFI 手法では、町は事業に必要な建設費の割賦払いを行うため長期間に渡り定期的にサービス購入費を民間側に支払うことになる。町の毎年の歳出負担額を抑える点を重視すると、事業期間は長い方が望ましい。
町の金利負担	◎	○	△	PFI 手法では、毎年の歳出負担額を見れば、事業期間が長いほどその金額を減少させることができるが、金利の負担が増え事業期間全体での支払額が増加する。町の金利負担額を抑える点を重視すると、事業期間は短い方が望ましい。
民間事業者の資金調達	○	○	○	民間事業者の資金調達に関する要因としては、固定金利で資金を調達できる年数と関係する。事業期間を長期とする場合、基準金利の改定を事業期間の途中で行うなど、金利変動リスクを町が負担することについて検討が必要。
大規模修繕時期	○	○	◎	大規模修繕が必要になるタイミングとして、概ね 20 年程度を想定する。※1 事業期間を長期とすることで、予防保全型による管理を行い、大規模修繕の実施時期を遅らせることが期待できる。※2
先行事例の実績・民間事業者の意向	○	◎	○	全国の小中学校施設の PFI 事業における事業期間（維持管理・運営期間）では、約 15 年が最も多い。※4

※1 (参考) 富山県における学校施設の長寿命化の考え方

県の学校施設長寿命化計画において、施設の長寿命化のため築20年程度で比較的大きな改修を行うことが推奨されている。

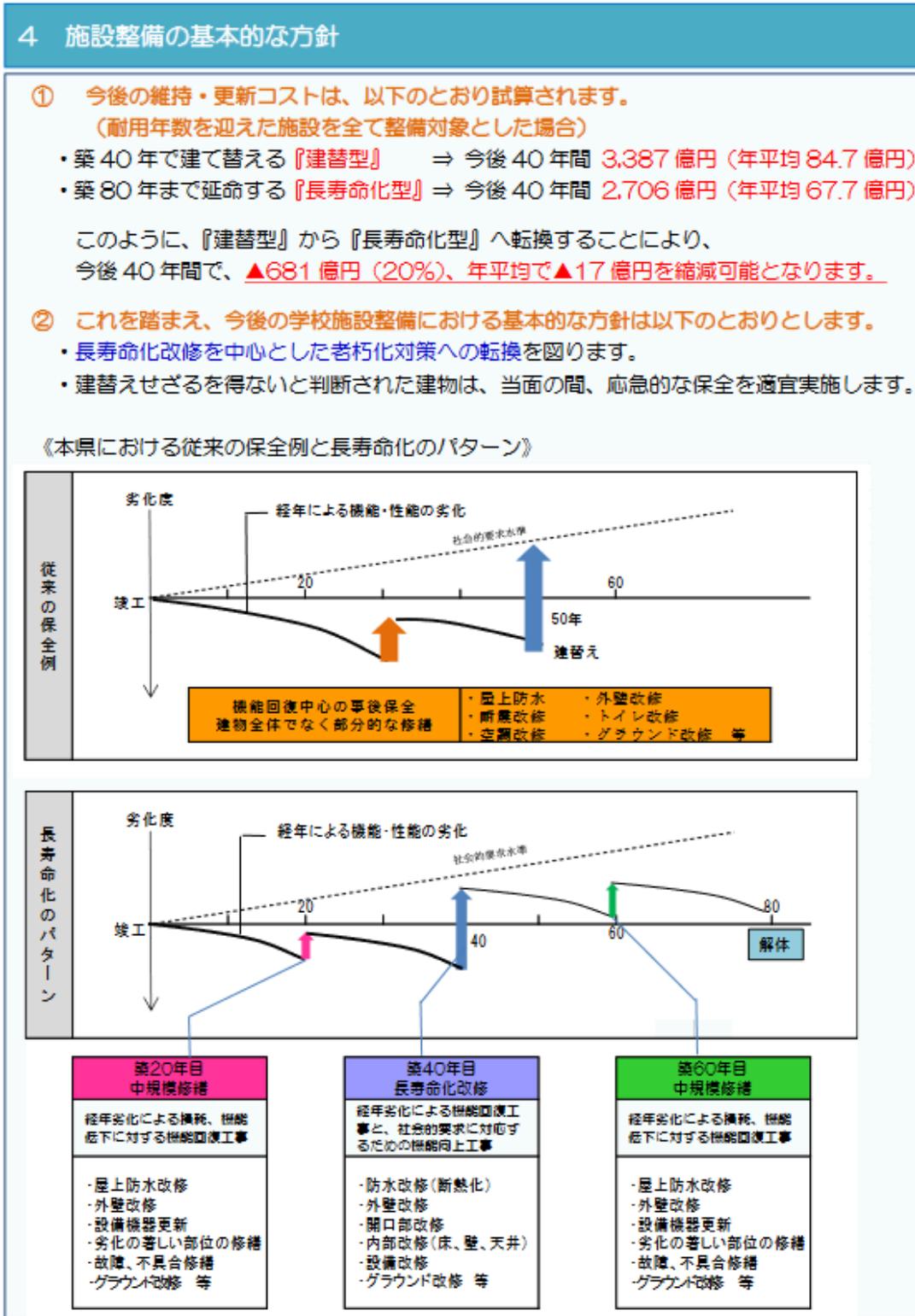


図 2-7 富山県学校施設長寿命化計画(平成30年5月)

※2 上市町の公共施設等の管理に関する基本的な考え方

公共施設等総合管理計画において、官民連携の手法の活用により、維持管理・修繕・更新等を合理的に進めることにより、財政負担の軽減及びライフサイクルコストの縮減に努めることが位置づけられている。

② 維持管理・修繕・更新等の実施方針
 施設の重要度や劣化状況に応じ長期的な視点で優先度をつけた上で、計画的に改修及び更新を行います。
 管理運営に当たっては、指定管理者制度等官民連携の手法の積極的な活用を推進するとともに、新しい技術や考え方を積極的に取り入れながら維持管理・修繕・更新等を合理的に進めることにより、財政負担の軽減及びライフサイクルコストの縮減に努めます。

出典：上市町公共施設等総合管理計画

※3 近年の学校等の PFI 事業の事例

過去 15 年（平成 20 年から令和 6 年 3 月）までの、全国の小中学校施設の PFI 事業における事業期間（維持管理・運営期間）別の事業数の内訳を下表に示す。全国 18 事業のうち、約 15 年に設定している事例がほとんどとなっている。

一方で、複合公共施設等 PFI 事業におけるここ数年の事例では、約 15 年の事例が多いことは変わらないが、20 年として設定している事例も見受けられる。

例：三芳町藤久保地域拠点施設整備等事業（小学校を含む。下表に含む。）、愛知県基幹的広域防災拠点整備等事業、各務原市新総合体育館総合運動防災公園整備運営事業

表 2-10 公立学校施設 PFI 事業の維持管理・運営期間別の事例数

維持管理・運営期間	計	施設種別		
		小学校	小学校・中学校 (小中一貫教育を含む)	中学校
約 10 年	0	0	0	0
約 15 年	17	6	4	7
約 20 年	1	1	0	0
計	18	7	4	7

※数字は事例数

※平成 20 年以降の事例数

2.3.5 推奨スキームの設定

以上の整理より、VFM 算定に当たっての事業スキームを以下のとおり設定した。

本事業では、多様な維持管理・運營業務を含むことを想定しており、施設整備段階で維持管理・運營業務に関する民間ノウハウを活用することが望ましいことから、事業方式として PFI 手法 (BTO) 方式及び DBO 方式について、比較・検討を行うものとする。

表 2-11 事業スキーム

事業方式	PFI 手法 (BTO 方式) 又は DBO 方式
事業形態	サービス購入型
事業期間	事業契約締結日 ・設計・建設期間 : 3 年 (新校舎供用開始は令和 15 年 4 月予定) ・維持管理・運営期間 : 引渡し日から約 15 年又は約 20 年
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・設計業務 ・建設業務 (既存中学校校舎の解体・撤去を含む) (義務教育学校開校後の一部の小学校跡地における校舎等の解体・撤去を含む) ・維持管理業務 ・運營業務 <ul style="list-style-type: none"> - 給食調理業務 ※今後、競争性を踏まえて本事業に含めることの適否を判断 - 図書館運營業務 ※同上 - 放課後児童クラブ運營業務 ※同上 - 生きがいデイサービス運營業務 ※同上 - 学校開放業務 ※同上 <p>※一部の小学校跡地校舎等の解体・撤去の解体対象については、今後の活用方針を踏まえて検討のうえ、反映。</p> <p>※小学校跡地の利活用については、VFM 算定上の事業費としては含まない。</p> <p>PFI 事業に含めるかについては、競争性を踏まえて、事業化段階で再度検討が必要である。</p>

2.4 法制度上の課題の検討

本事業を PFI で実施する場合の現行法制度上の支援措置、課題等を整理し、これらをクリアするための方策等について先行事例等を参考に検討した。

2.4.1 PFI 法における手続きについて

PFI 法に基づき、実施方針の公表、特定事業の選定等の手続きが必要となる。詳細は「2.4.3 (3) 総合評価一般競争入札方式」に記載する。

2.4.2 現行法制度上の支援措置

本事業において、活用の可能性が考えられる補助金・交付金として、「公立学校施設整備費負担金」「学校施設環境改善交付金」があるが、本事業では、前者が該当する。また、町において立地適正化計画が定められた場合、「都市構造再編集中支援事業」についても活用の可能性が考えられる。

(1) 文科省「公立学校施設整備費負担金」

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 条に基づき、「公立の小学校、中学校及び義務教育学校を適正な規模にするため統合しようとすることに伴って必要となり、又は統合したことに伴って必要となつた校舎又は屋内運動場の新築又は増築に要する経費」に対して国がその一部を負担するものである。

- ・ 補助率 1/2
- ・ 適正な規模については、「公立学校施設費国庫負担金等に関する関係法令等の運用細目」が定められており、学級数等に応じた必要面積によるものとし、工事費の算定方法は、これに文部科学大臣が財務大臣と協議して定めた単価を乗じて設定される。

(2) 国土交通省「都市構造再編集中支援事業（社会資本整備総合交付金）」

「立地適正化計画」に基づき、都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的として、令和 2 年度において、都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）のうち立地適正化計画に基づく事業と都市機能立地支援事業を統合し、個別支援制度として創設された。（出典：国交省ホームページ）

- ・ 対象事業：都市機能誘導区域内の誘導施設（医療、社会福祉、教育文化、子育て支援）、公共公益施設の整備等
- ・ 補助率 : 1/2（都市機能誘導区域内等）、45%（居住誘導区域内等）

2.4.3 事業者選定方式に係る課題

本事業を PFI 手法で実施する場合の事業者選定方式を整理する。

(1) 選定方式の比較

事業者の選定は、大きく分けると「価格競争方式」「総合評価方式」「プロポーザル方式」の3つがある。

価格競争方式は、一定の資格を有する者により競争を行わせ、最も優位な条件（最も低い価格）にて入札を行った者を選定する方式であり、施設の仕様や維持管理・運營業務の仕様が確定しており、事業者による工夫の余地がないような事業に適していると考えられる。

総合評価一般競争入札方式は、サービスの内容・水準が入札時点でほぼ確定しており、要求サービス水準に加えて民間事業者の創意工夫の余地がある事業に適していると考えられる。

公募型プロポーザル方式は民間事業者からの提案を受け、その提案内容を審査し事業者を選定するため、サービスの内容・水準の変動の可能性のある事業、民間事業者の創意工夫が活かされる事業には適していると考えられる。

選定方式の違いを表 2-12 に示す。

本事業においては、民間事業者による創意工夫による施設計画・維持管理・運営を期待するため、総合評価落札方式又はプロポーザル方式を検討するものとする。

表 2-12 選定方式の違い

方式	概要	公募時の条件	交渉不調時の処置	適した事業分野
価格競争方式（一般競争入札）	予定価格の範囲内で、最も低い入札者を落札者とする	変更不可	再入札※	技術的な工夫の余地が小さく、入札参加要件として、一定の資格・成績等を付すことにより品質を確保できる事業
総合評価一般競争入札方式	評価点の最も高い事業提案を行った者を落札者とする	変更不可	再入札※	サービスの内容・水準が長期的に安定している事業
公募型プロポーザル方式	評価の最も高い事業提案を行った提案者を優先交渉権者とする	変更の余地有り	次位交渉権者との交渉は可能	サービスの内容・水準について募集時点で変動の可能性が高い事業

※地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 8 号又は第 9 号により、一定条件のもと、随意契約に至る可能性もある

(2) 事例

近年の学校等 PFI 事業における事業者選定方式を下表に整理する。

表 2-13 近年の学校施設等 PFI 事業における事業者選定方式

事業名	発注者	実施方針 公表年	事業者選定方式
中城村立中学校整備事業	沖縄県 中城村	令和 6 年	公募型 プロポーザル
調布市立若葉小学校・第四中学校・ 図書館若葉分館施設整備 PFI 事業	東京都 調布市	令和 5 年	総合評価 一般競争入札
中城村立小学校整備事業	沖縄県 中城村	令和 4 年	公募型 プロポーザル
越谷市立小中一貫校整備 P F I 事 業	埼玉県 越谷市	令和 3 年	総合評価 一般競争入札
美里町新中学校整備等事業 (仮称)	宮城県 美里町	令和 2 年	公募型 プロポーザル
山形市立南沼原小学校校舎等改築 事業	山形県 山形市	平成 30 年	総合評価 一般競争入札
八尾地域統合中学校設計・建設・ 維持管理・運営事業	富山県 富山市	平成 29 年	総合評価 一般競争入札
高浜小学校等整備事業	愛知県 高浜市	平成 28 年	総合評価 一般競争入札

(3) 総合評価一般競争入札方式

総合評価方式は、入札における落札者の決定において、価格及びその他の条件が自治体にとって最も有利な者を落札者とする方式である。

公共事業における民間事業者の選定は一般競争入札によることが原則であり、「PFIの基本方針」では PFI 事業については総合評価方式を採用した一般競争入札（総合評価競争入札）の活用を図ることとされている（「地方公共団体における PFI 事業について（平成 12 年 3 月 29 日自治画第 67 号）」）。

なお、自治法第 234 条及び自治令第 167 条の 10 の 2 において、総合評価一般競争入札方式による落札者の決定方法が規定されており、落札者決定基準の策定にあつては、学識経験者の意見を徴収する必要がある。

表 2-14 総合評価方式の採用に伴う法令規制

（地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2）

- ・ 事前に落札者決定基準を定めること。
- ・ 総合評価方式を採用する時、落札者決定基準を定めようとする時は、あらかじめ学識経験者の意見を聞くこと。また、落札者決定基準に基づいて落札者を決定しようとするときに改めて意見を聴く必要があるかどうかについても意見を聴くものとする。
- ・ 入札を行おうとする場合に総合評価方式を採用すること及び落札者決定基準について公告すること。

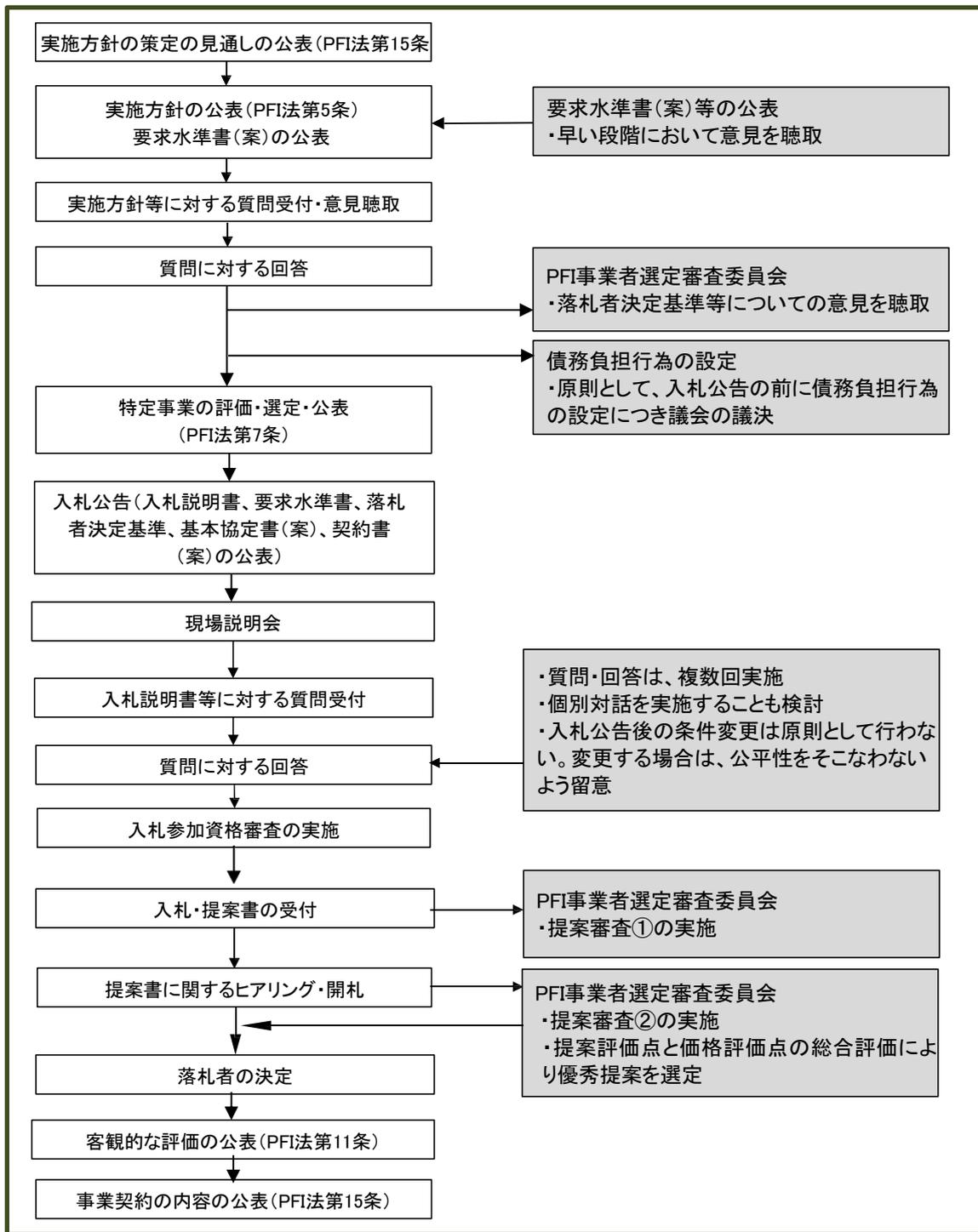


図 2-8 総合評価一般競争入札方式の場合の事業者選定フロー図（例）

(4) 公募型プロポーザル方式

公募型プロポーザル方式は、価格以外の技術力やデザイン、質等の評価を行う方式である。

技術的難易度が高く仕様の確定が困難である場合に採用が可能であり、地方自治法上の位置づけは随意契約となることから、地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項各号に掲げる随意契約を締結することができる事由に該当する必要がある、説明責任が十分に果たされるような具体的な手続を設けること等に配慮する必要がある。なお、PFI 事業の事例においては「提案価格審査」という形で価格についても評価を行うことが多い。

表 2-15 PFI において随意契約が可能なケース（地方自治法施行令第 167 条の 2）

地方自治法第 234 条第 2 項の規定により随意契約によることができる場合は、次の各号に掲げる場合とする。

(1) 売買、賃貸、請負その他の契約でその予定価格（賃貸の契約にあつては、予定賃貸料の年額又は総額）が別表第 5 上欄に掲げる契約の種類に応じ同表下欄に定める額の範囲内において普通地方公共団体の規則で定める額を超えないものをするとき。

<別表 5 >

1. 工事又は製造の請負予定価格 130 万円を超えないもの
2. 財産の買入予定価格 80 万円を超えないもの
3. 物件の借入予定価格 40 万円を超えないもの
4. 財産の売払予定価格 30 万円を超えないもの
5. 物件の貸付予定価格 30 万円を超えないもの
6. 上記のもの以外予定価格 50 万円を超えないもの

(2) 不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるため必要な物品の売払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。

(3) 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害者支援施設、地域活動支援センター等において製作された物品を普通地方公共団体の規則で定める手続により買入れる契約等をするとき。

(4) 新商品の生産により新たな事業分野の開拓を図る者として総務省令で定めるところにより普通地方公共団体の長の認定を受けた者が新商品として生産する物品を、普通地方公共団体の規則で定める手続により、買入れる契約をするとき。

(5) 緊急の必要により競争入札に付することができないとき。

(6) 競争入札に付することが不利とみとめられるとき。

(7) 時価に比して著しく有利な価格で契約を締結することができる見込みのあるとき。

(8) 競争入札に付し入札者がいないとき、又は再度の入札に付し落札者がいないとき。

(9) 落札者が契約を締結しないとき。

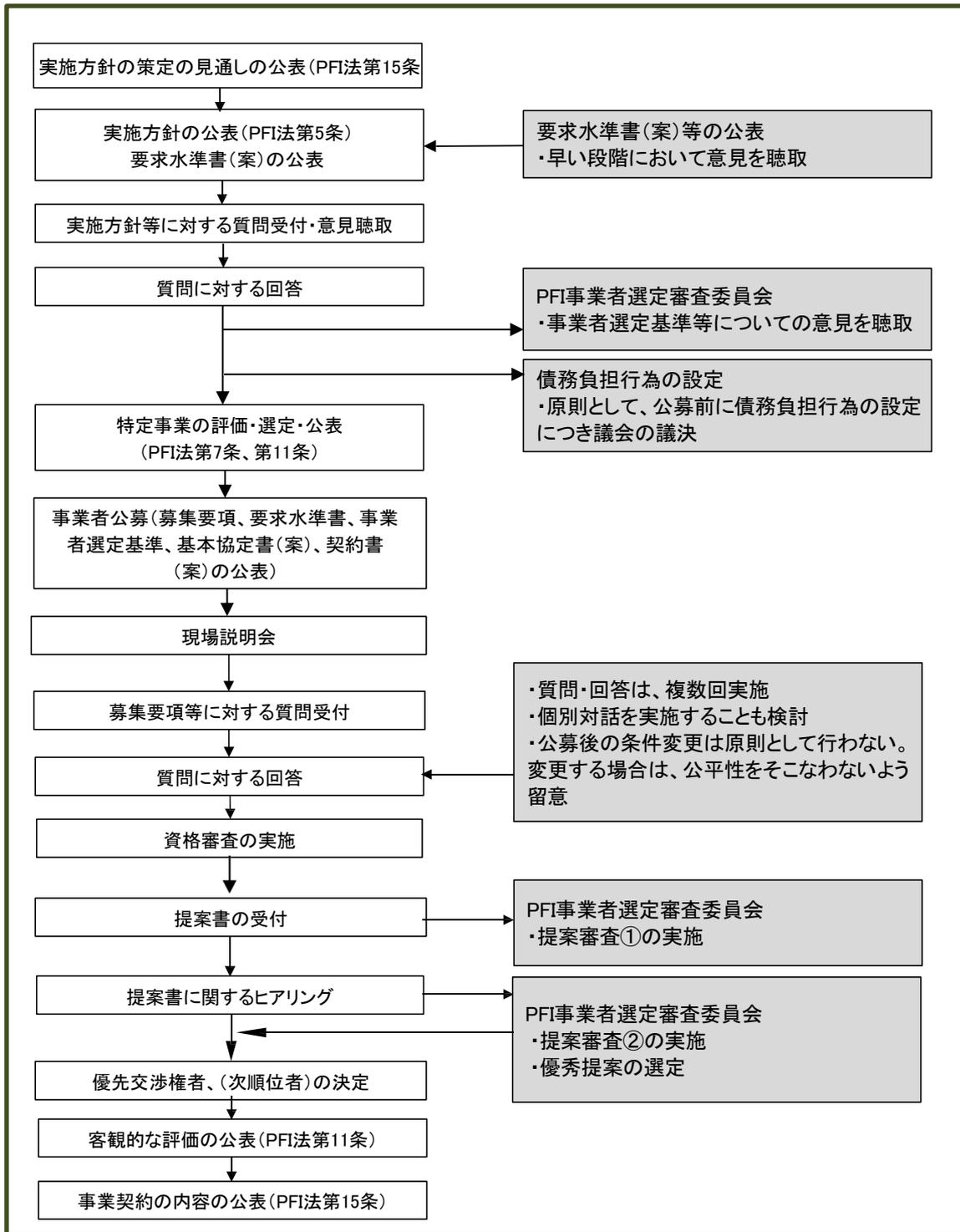


図 2-9 公募型プロポーザル方式の場合の事業者選定フロー図（例）

(5) 総合評価一般競争入札方式と公募型プロポーザル方式の比較

公募型プロポーザル方式では優先交渉権者との交渉が可能というメリットがあるが、総合評価一般競争入札方式では入札後の交渉や多段階選考を行うことは極めて困難とされてきた。

しかし、平成 15 年 3 月及び平成 18 年 11 月の関係省庁連絡会議幹事会申合せにより、入札前に対話等により発注者と応募者の認識の不一致を解消する必要はあるが、競争性の確保に反しない限りにおいて、「落札者決定後の契約書案、入札説明書等の内容の変更は一切許容されないものではない」とされている。

多段階選考に関しては、平成 17 年 PFI 法改正により、段階的な事業者選定の在り方について規定がなされた。ただし、PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン（内閣府：令和 5 年 6 月 2 日改正）において、総合評価一般競争入札に係る留意事項として、「多段階選抜による参加者の絞込みは可能であるが、最初の選抜は絶対評価による参加資格の確認であることから、例えば三者を選定すると言った絞込みはできない」とされている点に留意が必要である。

(6) 採用する事業者選定方式

多段階選考の課題は残るものの、総合評価一般競争入札方式においても公募プロポーザル方式と同様のメリットが得られるようになってきていること、また、政府の PFI 基本方針では総合評価一般競争入札による方式が原則とされていることから、本事業においては総合評価一般競争入札方式を採用することが望ましいと考えられる。

2.5 市場調査

2.5.1 第1回調査

(1) 調査概要

第1回市場調査の概要を表3-12に示す。

表 2-16 調査概要

調査目的	「上市町義務教育学校整備事業」について、事業の実施条件や民間事業者の参画可能性等を把握する
調査期間	令和6年7月26日（金）～8月8日（木）
調査方法	調査対象者に電話で依頼後、Eメールにて資料（依頼文、事業概要資料、アンケート調査票）を送付し、アンケート調査票を回収
調査内容	<ul style="list-style-type: none">■ 設計・建設業務について<ul style="list-style-type: none">・ 想定的设计期間、建設工事期間等■ 業務範囲について<ul style="list-style-type: none">・ 学校給食調理業務・ 放課後児童クラブ運営業務・ 図書館・絵本室運営業務・ 生きがい活動支援通所施設（デイサービス室）運営業務・ その他業務範囲の妥当性について■ 民間収益事業について■ 事業スキームについて<ul style="list-style-type: none">・ 望まれる事業方式・ 望ましい事業期間■ 参画意向について<ul style="list-style-type: none">・ 参画意向／参画形態・ 町内企業との協力体制づくり・ 本事業についての要望等、意見
調査対象	富山県内で過去に PFI 事業実績を有する企業／過去に義務教育施設整備事業実績を有する企業／北陸3県における学校給食の維持管理・運営業務を含む施設実績を有する企業／複合化対象施設の指定管理等実績を有する企業

(2) 調査結果概要

- ・ 調査結果より、設計・建設期間、業務範囲の妥当性を確認した。
- ・ 事業手法について、PFI（BTO）やDBO方式を望ましいとする回答が多い。
- ・ 事業期間は、15年又は20年を望ましいとする回答が多い。大規模修繕のリスク負担が課題となっている。
- ・ 参画意向を有する企業が複数確認された。
- ・ 民間収益事業の実現については、厳しい回答となった。条件によっては可能と回答した企業についても、採算性・実現性については懸念している記述が多い。
- ・ 町内企業との協力体制について、建設、維持管理、運営の各企業から、町内企業との協力体制づくりが可能である旨の回答であった。

2.5.2 第2回調査

(1) 調査概要

第2回市場調査の概要を表 2-17 に示す。

表 2-17 調査概要

調査目的	「上市町義務教育学校整備事業」について、第1回調査の回答内容を参考に、事業の実施条件や民間事業者の参画可能性等の更なる精査を行う
調査期間	令和6年12月9日(月)～12月23日(月)
調査方法	調査対象者に電話で依頼後、Eメールにて資料(依頼文、事業概要資料、アンケート調査票)を送付し、アンケート調査票を回収
調査内容	<ul style="list-style-type: none">■ 業務範囲について■ 設計・建設業務について<ul style="list-style-type: none">・ スケジュール等・ PFI手法によるコスト縮減効果■ 維持管理・運營業務について<ul style="list-style-type: none">・ 給食調理業務(人員配置、配食サービス)・ その他、以下の業務の人員配置<ul style="list-style-type: none">➢ 学校開放業務➢ 図書館運營業務➢ 放課後児童クラブ運營業務➢ 生きがい活動支援通所施設運營業務➢ 用務員業務・ PFI手法によるコスト縮減効果■ 指標連動方式について<ul style="list-style-type: none">・ 指標連動方式の実績の有無・ 指標連動方式導入についてのアイデア、必要条件■ 参画意向について<ul style="list-style-type: none">・ 町内企業との協力体制づくり・ 本事業についての要望等、意見
調査対象	<ul style="list-style-type: none">■ 第1回調査回答者である建設企業、維持管理企業、運營業業のうち、本事業への参画意向を有する企業

(2) 調査結果概要

- ・ 調査結果より、設計・建設期間、業務範囲の妥当性を確認するとともに、PFI手法によるコスト縮減効果を確認した。
- ・ 跡地活用をPFI事業に含めることについては、今後更なる検討が必要である。
- ・ 町内企業との協力体制づくりについて、具体的な業務項目についての回答を得た。
- ・ その他意見として、物価高騰への配慮等に関する意見が多い。

2.6 VFM の算定

公共施設等の整備等に関する事業を、PFI 事業として実施するかどうかについては、PFI 事業として実施することが、公共部門が自ら実施する場合に比べて、効率的かつ効果的に実施できる、すなわち VFM がある場合であり、PFI 事業としての実施を検討するにあたっては、VFM の有無を評価することが基本となる。

ここで、VFM とは、一般に、「支払に対して最も価値の高いサービスを提供する」という考え方であり、同一の目的を有する 2 つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを提供する方を「VFM がある」といい、残りの一方を「VFM がない」という。

PFI 事業に関する VFM の評価を行うにあたり、公共部門自らが実施する場合と PFI 事業として実施する場合の公共サービス水準をどのように設定するかによって評価の際の比較方法が異なる。

同一の公共サービス水準のもとで評価する場合、VFM の評価は PSC (Public Sector Comparator : 従来手法の事業費) と「PFI 事業の LCC (Life Cycle Cost : ライフサイクルコスト)」との比較により行う。この場合、「PFI 事業の LCC」が PSC を下回れば PFI 事業の側に VFM があり、上回れば VFM がないということになる。

VFM は PFI 事業の LCC との差額あるいは率により示される (図 2-10)。

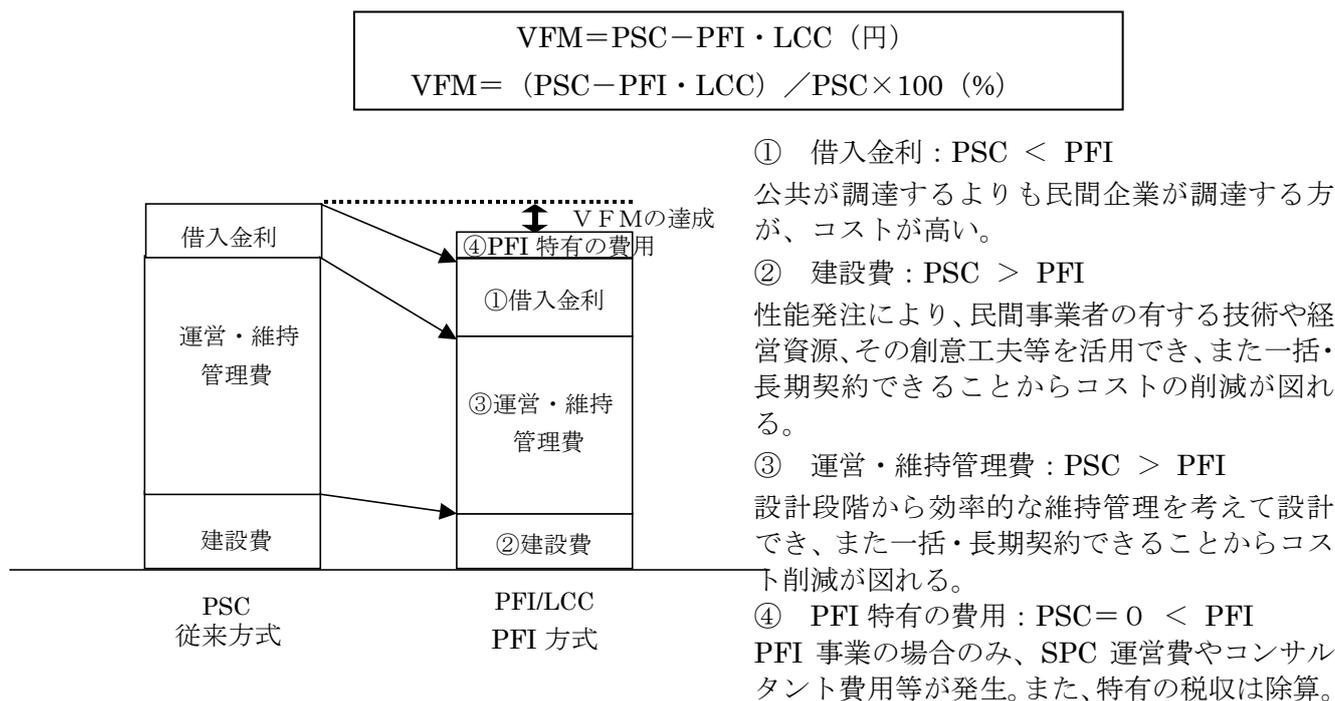


図 2-10 VFM の一般的な構造

2.6.1 概算事業費

本事業における概算事業費（従来手法の場合・税抜）は、次のとおり、初期投資費として約 102 億円、維持管理・運営費として年間約 2 億円想定している。

ただし、今後の建設資材や人件費等の変動等については適切に反映させる必要がある。また、業務範囲の詳細については、事業化段階で再度検討する。

表 2-18 概算事業費（初期投資費）

項目	概算事業費		算定根拠	備考
	税抜	税込		
設計・ 監理費	約 5 億円	約 6 億円	国土交通省告示 8 号 に基づく	測量、基本設計、実施設計、工 事監理費
建設費	約 96 億円	約 106 億円	県内・近県の先行事 例の実績（物価補 正）、国土交通省新営 予算単価等に基づく	ZEB 化、木質化、ピロティ、外 構整備、既存中学校校舎の解 体・撤去、什器・備品を含む
計	約 102 億円	約 112 億円		
解体費 (小学校 跡地)	約 13 億円	約 14 億円	近県・県外の先行事 例に基づく	校舎等解体 2 校分 プール解体 6 校分

※概算事業費は、あくまでも事業化の検討にあたり試算した現時点での数値であり、確定して
いるものではない。

※仮設校舎なしの場合。

※事前調査費（測量、地盤調査、アスベスト調査等）は含まない。※端数の四捨五入により、合
計が一致しない場合がある。

表 2-19 概算事業費（維持管理・運営費）

項目	概算事業費		算定根拠	備考
	税抜	税込		
維持管理費	約 35 百万円／年	約 39 百万円／年	類似事例の実績（物 価補正）に基づく	建築物・建築設備保守管理、 外構等維持管理、環境衛生・ 清掃、保安警備、修繕、用務員 業務
運営費	約 173 百万円／年	約 190 百万円／年	類似事例の実績（物 価補正）に基づく	給食調理、学校開放、図書館 運営、放課後児童クラブ運営、 生きがい活動支援通所施設運 営業務
計	約 208 百万円／年	約 229 百万円／年		

※概算事業費は、あくまでも事業化の検討にあたり試算した現時点での数値であり、確定して
いるものではない。

※光熱水費は含まない。

※端数の四捨五入により、合計が一致しない場合がある。

2.6.2 VFM 算定条件

(1) 従来手法での財政負担額の算定条件

前節で想定した初期投資費及び維持管理運営費をもとに、町が従来手法で事業を実施する場合の事業費の算定にあつては、事業期間、割引率、起債金利等を下表のとおり設定した。

表 2-20 前提条件のまとめ（従来手法）

事業期間	設計・建設期間 + 約 15 年間又は約 20 年間の維持管理運営期間
割引率の設定	2.65% ^{※1}
資金調達方法	① 国庫補助金 ② 地方債 ③ 一般財源
起債金利	2.65% ^{※1} 元利均等返済、償還期間 20 年又は 25 年（据置 3 年）、 年 2 回払い
設計、建設及び工事監理に関する費用	想定する施設計画に基づき、同規模・同用途の他事例の実績等を勘案して設定
維持管理及び運営に関する費用	本町の同用途の施設及び他事例の実績等を勘案して設定

※1 割引率及び起債金利：直近（令和 7 年 3 月時点）の起債金利（1.3%）に、過去の長期金利の推移から、将来の金利上昇リスク（1.35%程度）を見込み、2.65%と設定。

(2) PFI 等手法での財政負担額の算定条件

前節で算定した初期投資費及び維持管理・運営費をもとに、PFI 手法（BTO 方式）、DBO 方式で事業を実施する場合の事業費の算定にあつては、事業期間、割引率、起債金利は従来手法の場合と同様とし、事業者の資金調達金利等、民間活力導入手法で実施する場合に事業者側で必要となる SPC 運営費等や、町側のコンサルタント費用について下表のとおり設定した。

表 2-21 前提条件のまとめ（PFI 手法（BTO 方式）、DBO 方式）

事業期間	設計・建設期間 + 約 15 年間又は約 20 年間の維持管理・運営期間
割引率の設定	2.65%
資金調達方法	① 国庫補助金 ② 地方債 ③ 事業者の自己資金 ④ 民間金融機関借入金（PFI 手法の場合のみ） ⑤ 一般財源

起債金利	2.65% 元利均等返済、償還期間 20 年又は 25 年（据置 3 年）、 年 2 回払い
事業者の調達金利 （割賦払い型の場合）	借入金利 3.65%※1（基準金利 2.85%+0.8%） 元利均等返済、償還期間 15 年又は 20 年、年 4 回払い
公租公課等の設定	不動産取得税：BTO 方式により無税 固定資産税：BTO 方式により無税 登録免許税：BTO 方式により無税 都市計画税：BTO 方式により無税
SPC 運営費等	SPC 設立費用：2,000 千円 応募経費等：10,000 千円（建設費等割賦元金には含まない） 金融機関手数料：63,000 千円 SPC 運営費：1,000 千円／年
町側のコンサルタント費用	アドバイザー経費：40,970 千円 モニタリング委託費：90,000 千円
設計、建設及び工事監理に関する費用	町が自ら実施する場合（従来手法）に比べて一定割合の縮減が可能となるものとして設定
維持管理及び運営に関する費用	町が自ら実施する場合（従来手法）に比べて一定割合の縮減が可能となるものとして設定

※1 事業者の調達金利：基準金利（直近（令和 7 年 3 月 14 日時点）の長期金利（10 年物）約 1.5%に、過去の長期金利の推移から、将来の金利上昇リスク（1.35%程度）を見込み、約 2.85%と設定。）にスプレッド 80bps（0.8%）を上乗せし、設定。

(3) コスト削減率の設定

PFI 事業にて実施する工事費等の初期投資額に関しては、設計から工事まで一貫して委託することによるトータルコストの削減、性能発注による合理的な施設の計画・設計による工事費の削減等の効果が見込まれる。維持管理・運営費においても施設の計画段階からの検討及び長期契約により一定の削減効果が見込まれる。

削減率については、「2.5 市場調査」を参考とし、物価変動による影響を加味して設定した。

2.6.3 VFMの算定

各事業手法における定量的な効果を把握するため、VFMを算出した。

その結果、事業期間15年とした場合、従来手法と比較し、PFI手法（BTO方式）の場合に、734百万円（5.2%）、DBO方式の場合に1,022百万円（7.2%）の財政負担縮減効果が得られる結果となった。事業期間20年とした場合、従来手法と比較し、PFI手法（BTO方式）の場合に、692百万円（4.7%）、DBO方式の場合に1,046百万円（7.1%）の財政負担縮減効果が得られる結果となった。

表 2-22 VFM算定結果（PFI手法（BTO方式：事業期間15年））

■ VFMの算定（財政負担総額比較）		（千円）			
		PSC	PFI/LCC	削減額	削減率
① 建設費割賦分負担総額 （財源内訳）	交付金	1,715,639	1,715,639	0	0.0%
	起債（元本）	6,451,818	5,767,091	684,727	10.6%
	一般財源	3,252,630	171,827	3,080,804	9.3%
	SPC借入（元本）		2,778,783	(2,778,783)	
	小計（初期投資費）	11,420,088	10,433,340	986,748	8.6%
	起債（利息）	2,236,506	2,011,843	224,663	10.0%
	SPC借入（利息）		866,420	(866,420)	
	合計	13,656,593	13,311,602	344,991	2.5%
② 維持管理・運営費分負担総額 （SPCの利潤含む）	維持管理	542,765	506,498	36,267	6.7%
	運営費	2,590,314	2,476,035	114,279	4.4%
	その他費用		66,500	(66,500)	
	合計	3,133,079	3,049,033	84,046	2.7%
③ その他経費（コンサルタントフィー）			130,970	(130,970)	
④ 町税収入（SPC法人町民税より）			(1,750)	1,750	
町財政負担総額（FV）		16,789,672	16,489,855	299,817	1.8%
"（NPV）		14,161,608	13,427,677	733,931	5.2%

※ すべて消費税抜き金額

表 2-23 VFM算定結果（DBO方式：事業期間15年）

■ VFMの算定（財政負担総額比較）		（千円）			
		PSC	DBO/LCC	削減額	削減率
① 建設費割賦分負担総額 （財源内訳）	交付金	1,715,639	1,715,639	0	0.0%
	起債（元本）	6,451,818	5,767,091	684,727	10.6%
	一般財源	3,252,630	2,887,610	365,021	11.2%
	小計（初期投資費）	11,420,088	10,370,340	1,049,748	9.2%
	起債（利息）	2,236,506	2,011,843	224,663	10.0%
	合計	13,656,593	12,382,182	1,274,411	9.3%
② 維持管理・運営費分負担総額 （SPCの利潤含む）	維持管理	542,765	506,498	36,267	6.7%
	運営費	2,590,314	2,476,035	114,279	4.4%
	その他費用		43,700	(43,700)	
	合計	3,133,079	3,026,233	106,846	3.4%
③ その他経費（コンサルタントフィー）			130,970	(130,970)	
④ 町税収入（SPC法人町民税より）			(1,450)	1,450	
町財政負担総額（FV）		16,789,672	15,537,935	1,251,737	7.5%
"（NPV）		14,161,608	13,139,606	1,022,002	7.2%

※ すべて消費税抜き金額

表 2-24 VFM 算定結果 (PFI 手法 (BTO 方式 : 事業期間 20 年))

■ VFMの算定 (財政負担総額比較)		(千円)			
		PSC	PFI/LCC	削減額	削減率
① 建設費割賦分負担総額 (財源内訳)	交付金	1,715,639	1,715,639	0	0.0%
	起債 (元本)	6,451,818	5,767,091	684,727	10.6%
	一般財源	3,252,630	171,827	3,080,804	9.3%
	SPC借入 (元本)		2,778,783	(2,778,783)	
	小 計 (初期投資費)	11,420,088	10,433,340	986,748	8.6%
	起債 (利息)	2,236,506	2,011,843	224,663	10.0%
	SPC借入 (利息)		1,174,094	(1,174,094)	
	合 計	13,656,593	13,619,276	37,317	0.3%
② 維持管理・運営費分負担総額 (SPCの利潤含む)	維持管理	718,817	670,809	48,008	6.7%
	運営費	3,453,752	3,301,380	152,371	4.4%
	その他費用		84,000	(84,000)	
	合 計	4,172,569	4,056,190	116,379	2.8%
③ その他経費 (コンサルタントフィー)			130,970	(130,970)	
④ 町税収入 (SPC法人町民税より)			(2,208)	2,208	
町財政負担総額 (FV)		17,829,162	17,804,228	24,934	0.1%
" (NPV)		14,811,223	14,119,510	691,714	4.7%

※ すべて消費税抜き金額

表 2-25 VFM 算定結果 (DBO 方式 : 事業期間 20 年)

■ VFMの算定 (財政負担総額比較)		(千円)			
		PSC	DBO/LCC	削減額	削減率
① 建設費割賦分負担総額 (財源内訳)	交付金	1,715,639	1,715,639	0	0.0%
	起債 (元本)	6,451,818	5,767,091	684,727	10.6%
	一般財源	3,252,630	2,887,610	365,021	11.2%
	小 計 (初期投資費)	11,420,088	10,370,340	1,049,748	9.2%
	起債 (利息)	2,236,506	2,011,843	224,663	10.0%
	合 計	13,656,593	12,382,182	1,274,411	9.3%
② 維持管理・運営費分負担総額 (SPCの利潤含む)	維持管理	718,817	670,809	48,008	6.7%
	運営費	3,453,752	3,301,380	152,371	4.4%
	その他費用		55,200	(55,200)	
	合 計	4,172,569	4,027,390	145,179	3.5%
③ その他経費 (コンサルタントフィー)			130,970	(130,970)	
④ 町税収入 (SPC法人町民税より)			(1,832)	1,832	
町財政負担総額 (FV)		17,829,162	16,538,709	1,290,453	7.2%
" (NPV)		14,811,223	13,765,026	1,046,197	7.1%

※ すべて消費税抜き金額

2.7 事業手法の評価

2.7.1 定性的な評価

PFI 手法や DBO 方式の場合、設計・建設から維持管理・運營業務までを一括発注を行うことから、例えば、維持管理のしやすい仕上げや、運営しやすい動線計画など、維持管理・運営者の視点を設計に反映することができ、サービス水準の向上が期待できる。また、単年度における町の財政負担の軽減の観点からは、平準化が図れる PFI 手法が効果的と考えられる。

■期待される多様な効果

・地域経済へもたらすことが期待される効果

これまで各学校施設の維持管理は地元企業が中心となり請け負っている。PFI 手法の検討にあっては、町が懸念していた PFI 事業への地元企業の参画の可能性について、民間事業者への市場調査から、供用開始後の維持管理等において地元企業との協力体制構築を想定する意見があったことなど、出資の有無を問わないコンソーシアムの構成員又は下請け企業としての参画の可能性を確認できた。

大規模な事業への地元企業の参画により、地域経済への一定の波及効果が期待されるだけでなく、コンソーシアムの構成員となることで、維持管理の面において、設計建設段階から地元企業の意向が反映でき、効率的な業務の遂行が期待される。

なお、これらの実現には、今後の事業化検討段階で落札者決定基準において「町内に本店又は支店を設ける企業の参画割合等」の地域要件への加点を設けることなどを検討することが考えられる。

・社会へもたらすことが期待される効果

本事業で整備する施設は、単なる学校運営に限定した施設の利用ではなく、複合施設を生かした民間収益事業の可能性や特別教室などの住民等への地域開放により、町の公共施設としての効果的な稼働についても検討した。市場調査では、民間収益施設の導入については比較的消極的な意見が見受けられ、必須要件とすることは困難であると考えられる。一方で、本事業を PFI 等手法により実施することで、民間事業者のノウハウを生かし、夜間や休日の特別教室の地域開放などにより、例えばカルチャー教室や大人の学び直し講座の開設など住民等へのサービスを展開することで、地域の交流拠点施設として効果的な活用が期待される。

なお、これらの実現には、今後の事業化検討段階で要求水準書等において学校開放業務の一部として、これらの住民等サービスの提供を必須とする、又は落札者決定基準において「新たな交流人口の創出」の工夫に加点を設けることなどを検討することが考えられる。

表 2-26 定性的評価の視点

評価視点	従来手法 (公設公営方式)		PFI手法 (BTO方式)		DBO方式	
【重点】 財政負担 の平準化	<ul style="list-style-type: none"> ・一般財源相当部分の一括支払いによる財政負担が大きい。 ・施設整備費等の一部に起債を充当することで、一定の平準化は可能。 	○	<ul style="list-style-type: none"> ・割賦支払いにより単年度の財政負担が軽減され、平準化が図れる。 	◎	<ul style="list-style-type: none"> ・一般財源相当部分の一括支払いによる財政負担が大きい。 ・施設整備費等の一部に起債を充当することで、一定の平準化は可能。 	○
経済性	<ul style="list-style-type: none"> ・土木、建築、電気、機械等の分割発注によるため、コスト縮減が期待しにくい。 	△	<ul style="list-style-type: none"> ・事業規模によるスケールメリットが期待される。 	◎	同左	◎
民間ノウ ハウ発揮 (サービ ス水準向 上)	<ul style="list-style-type: none"> ・民間ノウハウの導入は限定的である。 	△	<ul style="list-style-type: none"> ・業務の一括発注により複数業務間の効率的実施が図られ、業務の効率化及びサービス水準の一層の向上が期待できる。 ・長期契約による維持管理、運営のノウハウ蓄積による改善が期待される。 	◎	同左	◎
町の意向 反映の 柔軟さ	<ul style="list-style-type: none"> ・各業務の段階ごとに、町や町民の意向が反映させやすい。 	◎	<ul style="list-style-type: none"> ・提案段階で有用な提案がなされると期待できるが、町の意向反映には事業者との協議が必要である。(例えば、事業契約書に設計変更等に係る取り扱いを明示することで一定の対応は可能) 	○	同左	○

評価視点	従来手法 (公設公営方式)		PFI手法 (BTO方式)		DBO方式	
町内企業の参画	・従来どおりの手法であり、参画しやすい。	○	・事業主体としての参画はハードルが高くなるが、地元企業が参画する事例は少なくない。また、SPCの下請け企業等としての参画は十分に可能である。(例えば、加點評価の対象とする等の対応が可能) (市場調査にて町内企業との協力体制構築に前向きである意見を複数確認)	○	同左	○
リスク負担	・ほとんど全ての責任及びリスクを町が負担することが原則である。	○	・各業務に係るリスクをある程度民間に移転できる。	◎	同左	◎
事業スケジュール	・各手続き期間が短い、回数を要する。	○	・一定の手続き期間が必要だが、一括で手続きが行える。	○	同左	○
事業者の参入意欲	・従来どおりの手法であり、参画しやすい。	○	・複数業種による入札参加グループを組成する必要がある。 ・市場調査において、複数者より参画意向が確認された。	○	同左	○

2.7.2 定量的な評価

「2.6 VFM の算定」のとおり、PFI 手法（BTO 方式）、DBO 方式のいずれも VFM があり、従来手法と比べて一定の財政負担縮減効果が期待できることが確認できた。

表 2-27 VFM 算定結果

	事業期間 15 年		事業期間 20 年	
	PFI 手法 (BTO 方式)	DBO 方式	PFI 手法 (BTO 方式)	DBO 方式
VFM	5.2%	7.2%	4.7%	7.1%
財政負担縮減額 (現在価値) (税抜)	734 百万円	1,022 百万円	692 百万円	1,046 百万円

※ 現在価値：複数年にわたる事業の経済的価値を図るために、将来価値を一定の割引率で置き換えたもの。

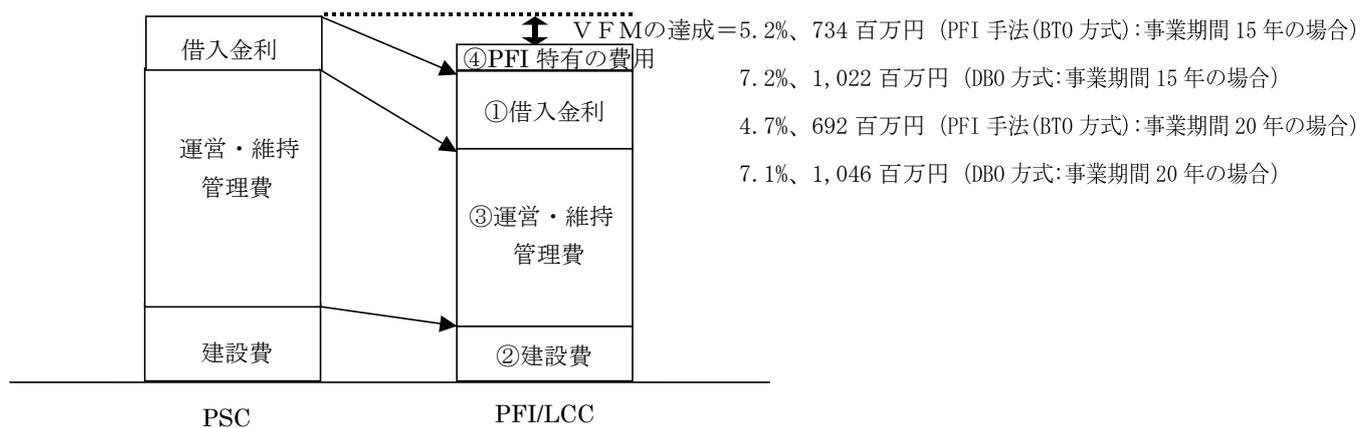


図 2-11 本事業における VFM の達成状況

2.7.3 総合評価

定量的評価における VFM 算定結果から、PFI 手法（BTO 方式）又は DBO 方式で実施した場合、町の財政負担を軽減できることが期待される。また、定性的な評価から、両手法については、従来手法に比べて、民間事業者の創意工夫を発揮させる余地を与えることにより性能の向上が期待される。

DBO 方式では、町が資金調達を行うため、一般的には民間事業者による資金調達と比べ、調達金利が低くなり、事業費総額を低く抑えることができる点でメリットがあるが、本事業においては、町の財政負担の平準化を重視しており、起債や補助金の充当残部分（＝一般財源相当部分）の割賦払いによる更なる財政負担の平準化を図ることができ、円滑な事業促進に寄与することが期待できる PFI 手法（BTO 方式）が推奨される。

表 2-28 総合評価

評価視点		従来手法 (公設公営方式)		PFI 手法 (BTO 方式)		DBO 方式	
定性的評価	【重点】 財政負担の 平準化	一般財源相当部分 の一括支払いによる 財政負担が大きい	○	一般財源相当部分 の財政負担の平準 化が図れる	◎	一般財源相当部分 の一括支払いによる 財政負担が大きい	○
	民間ノウハウ 発揮 (サービス 水準向上)	民間ノウハウの導 入は限定的	△	業務の一括発注・ 長期契約により複 数業務間の効率的 実施が図られ、業 務の効率化及びサ ービス水準の一層 の向上が期待	◎	業務の一括発注・ 長期契約により複 数業務間の効率的 実施が図られ、業 務の効率化及びサ ービス水準の一層 の向上が期待	◎
	リスク負担	ほとんど全ての責 任及びリスクを町 が負担することが 原則	○	各業務に係るリス クをある程度民間 に移転できる	◎	各業務に係るリス クをある程度民間 に移転できる	◎
	評価	△		◎		○	
定量的評価	財政負担 総額	仕様発注、分離契 約のため、コスト 縮減は図りにくい	△	従来方式に比べ財 政負担総額は少な くなる	○	従来方式、PFI 手 法 (BTO 方式) に 比べ財政負担総額 は少なくなる	◎
	VFM (現在価値)	—		5.2%		7.2%	
	評価	△		○		◎	
総合評価		△		◎		○	

※ 事業期間 15 年の場合

※ 現在価値：複数年にわたる事業の経済的価値を図るために、将来価値を一定の割引率で置き換えたもの。

2.8 指標連動方式について

2.8.1 指標連動方式の概要

(1) 概要

指標連動方式とは、インフラの機能や持続性に対応した指標を設定し、サービス対価の一部又は全部が、当該指標の達成状況に応じて決められる方式であり、性能発注による事業において取り入れられるものである。

「指標連動方式に関する基本的考え方（令和4年5月内閣府）」では、次の特徴が示されている。

「指標連動方式に関する基本的考え方（令和4年5月内閣府）」より抜粋

指標連動方式は、質の高い公共サービスの実施を目的とするもので、性能規定を指標に反映することによって民間事業者の創意工夫による業務の効率化やサービス水準の向上を促すとともに、適正かつ確実なサービスの提供を確保するものであり、以下の特徴がある。

- ・性能規定である業務要求水準、業務要求水準に係る具体的な指標（以下「指標」という。）、サービス対価の支払メカニズム及びモニタリングルールが一体となり、相互に連動して運用される。
- ・指標については、業務要求水準を具体化したもので、客観的にモニタリング可能なものが設定される。
- ・指標は性能規定を基に設定されるものであり、指標達成に向けた手法は民間事業者の創意工夫に委ねられることから、創意工夫次第で、民間事業者は収益性を向上させることができる。
- ・管理者等の求める業務要求水準の重要性や民間事業者に対するインセンティブ、社会への影響度合い等に基づき、指標間の重み付けが設定される。
- ・指標と連動し、民間事業者の創意工夫を促すと共に適正かつ確実なサービスの提供の確保を促すサービス対価の変動ルール（支払メカニズム）が設定される。
- ・指標の測定主体や測定方法等に関してモニタリングルールが設定される。

(2) 指標の設定とサービス対価への反映方法について

指標連動方式における指標の設定における基本的な考え方として、発注者が求める要求水準を具体化したもので、事業契約の本質的な要素に関わる指標を含むことが必要であり、関係者間で合意した客観的に把握できるものを設定する必要がある。なお、指標の数や内容次第で、モニタリングコストが増大することに留意が必要である。

また、サービス対価への反映方法として、①指標毎にポイントを設定し、一定期間内（典型的にはサービス対価の支払間隔）の合計ポイントに応じて変動対価が決まるポイント制、②指標毎に増減額する金額又は基準支払額に対する増減額割合を定める直接増額・減額が提示されている。また、指標間の重みづけについても検討する必要がある。

「指標連動方式に関する基本的考え方（令和4年5月内閣府）」より抜粋

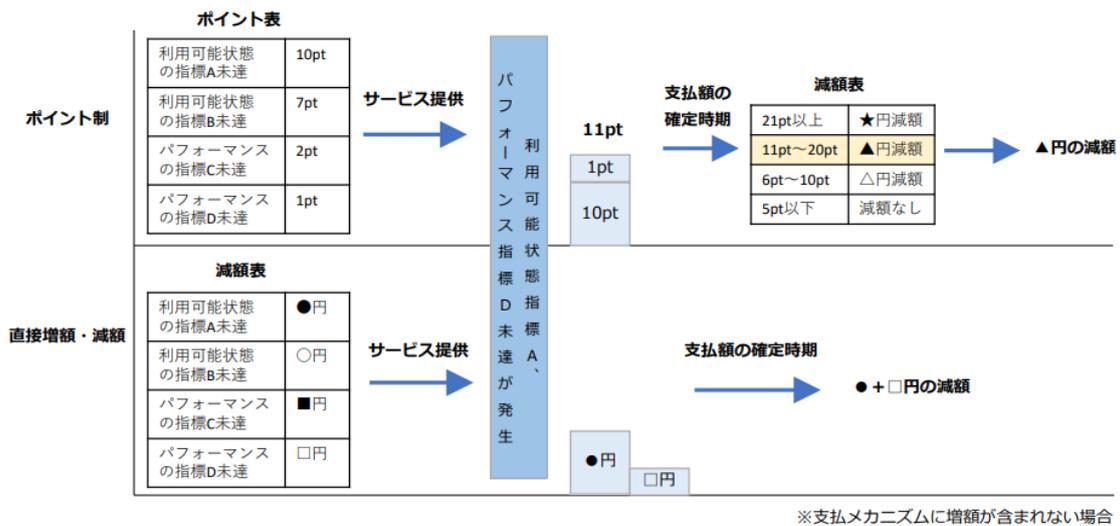
指標の具体例

図表 4 指標の具体例

分野	指標	モニタリングルールとの関係	支払メカニズムとの関係
公共施設の維持管理	修繕業務に関して、対応箇所を確認してから〇日以内に対応	確認日時 業務の対応日時 を事業者にて記録し、月次の報告書に記載	〇日を超えて対応できなかった場合には、1回につき〇ポイント減額
公共施設の維持管理	施設の空調設備について、条件に定める室内温度に達する	民間事業者において、各室の室内温度を計測、記録し、月次の報告書に記載	達しなかった場合、一日・一部屋について〇ポイント減額

増減額する金額の算定方法

図表 5 ポイント制と直接増額・減額のイメージ



図表 6 重み付けの例

減額調整 = ポイント×一定額(基準支払額をもとに算定)

- (原則) 利用が不能であった場合、1時間につき1ポイント
- 時間帯による調整と施設の種別に拠る調整をして、ポイントを算定
- (時間帯による調整)
 - ・ 平日の高優先時間帯は3倍
 - ・ 平日の中優先時間帯は2倍
- (施設の種別による調整)
 - ・ 特に重要な施設として指定する施設は2倍
 - ・ 上記以外の施設は1倍

2.8.2 指標連動方式の導入事例

指標連動方式の導入事例を整理した。

明確な指標計測に基づく指標連動方式を採用した PFI 事業はまだ少数と考えられる。一方で、サービス購入型又は混合型の場合、モニタリングの仕組みの中に、ポイント制・減額方式を導入するものは多い。

(1) PFI 事業における事例

1) 静岡県島田市複合施設

発注者	静岡県島田市
事業名	金谷地区生活交流拠点整備運営事業
契約年月	令和3年
事業概要	静岡県島田市旧金谷庁舎の跡地に、市役所支所、地域包括支援センター、住民健診、子育て支援等の機能を持つ生活交流拠点を建設。周辺の生涯学習センターみんくる（公民館）、金谷体育センター、三代島一号公園も含め、民間事業者に一体的に運営を任せる。運営業務の一つである醸成・向上業務に成果連動を導入。
指標連動方式を採用する対象業務	醸成・向上業務（運営業務）
目指す成果	金谷地区の SC（ソーシャル・キャピタル）醸成・向上を通して地域コミュニティの維持・活性化を図り、健康、教育、安全・安心などの面で暮らしやすいと感じられる地域づくりにつなげる。

設定された指標	成果指標③ 対面での付き合い 指標 団体参加指標 信頼指標 互酬性の規範指標	本事業において、市は、SCを「対面での付き合い」「団体参加」「信頼」「互酬性の規範」から構成されるものと定義し、左記はSCの各構成要素を示す指標
	成果指標② SC醸成・向上業務 の利用者満足度	事業者がSC醸成・向上業務年度計画書に基づいて行う全業務の利用者（エンドユーザー）の満足度を示す指標
	成果指標① SC醸成・向上業務 の遂行	事業者がSC醸成・向上業務年度計画書に基づいてSC醸成・向上業務を遂行したかどうかを示す指標
測量方法	アンケート（SC醸成・向上業務利用者満足度調査）結果などに基づき市が評価を行う	
サービス対価への反映方法	市の支払額＝支払割合×対価上限額 支払割合は、基準と比較した実績値により指標に応じて設定（減額のみ）	

2) 府中市市民会館・中央図書館複合施設

発注者	東京都府中市
事業名	府中市市民会館・中央図書館複合施設維持管理・運営等事業
契約年月	令和3年
事業概要	老朽化し耐久性・耐震性の問題を抱える現市民会館と、同じく老朽化・狭あい化してきている中央図書館を府中市の市政50周年を記念して現市民会館敷地に複合施設として整備し、その後、15年間にわたり維持管理・運営などを行う事業で、府中の豊かな自然と良好な住環境にとけこみ、市民のコミュニティの拠点となる場の提供を目的とする事業。
指標連動方式を採用する対象業務	計画修繕業務、統括管理業務、維持管理業務、運営業務
設定された指標	—
測量方法	明らかに重大な支障がある場合又は明らかに利便性を欠く場合に減額ポイントが発生
サービス対価への反映方法	ポイントに応じて減額措置（ポイント制・減額のみ）

(2) その他の事例

1) 道路・公園

発注者	芦屋市
事業名	芦屋市道路公園施設包括管理業務
契約年月	令和7年4月（予定）
事業概要	市が所管する道路及び公園施設等における維持管理等の業務について、包括的に委託することにより、業務の効率化、施設の維持管理に係る質の向上と公民連携による市民サービスの向上を図る
指標連動方式を採用する対象業務	すべての業務（全体マネジメント業務、窓口業務、災害対応業務、事故対応業務、引継業務、道路及び公園施設等の施設維持管理業務）
設定された指標	要求水準書の未達 ・利用者が道路及び公園を利用する上で明らかに重大な支障がある場合（「安全措置の不備による事故の発生」など、具体的な例示あり） ・利用者が道路及び公園を利用することはできるが、明らかに利用者の利便性を欠く場合（重大な事象を除いた水準未達成の場合すべて） 履行水準 ・提出書類、業務実施体制、業務内容実施・水準に対して、それぞれチェック項目を設定
測量方法	モニタリングによる
サービス対価への反映方法	減額のみ

2) まちづくり

発注者	前橋市
事業名	SIBによる前橋市アーバンデザイン推進業務
契約年月	令和3年9月
事業概要	前橋市アーバンデザインに基づく民間主体のまちづくりを進めるうえで、民間の創意工夫やノウハウを生かした事業を展開し、歩行者通行量の向上、まちづくり分野での成果の可視化に寄与する新たな指標のデータ収集及び蓄積を行う3か年の事業を実験的に開始する。
指標連動方式を採用する対象業務	—
設定された指標	・馬場川エリアにおける1か月の歩行者通行量

	<ul style="list-style-type: none"> ・その他、便宜的に支払いに紐づかない指標（モニタリング指標）として、「街づくり勉強会開催数、参加者数、団体数」、「勉強会エリアマネジメントの事業提案数」、「新たなエリアマネジメントのきっかけづくり数」、「コミュニティスペース数」、「カルチャースペース数」、「イベントスペース数」を設定
測定方法	トラフィックカウンターにより対象エリアの歩行者数を計測（モニタリング指標については、事業者による実績報告）
サービス対価への反映方法	固定支払い分+成果連動支払い分（エリア内通行量に応じて、支払額を決定（直接額））

2.8.3 民間事業者への調査結果

検討にあたり、指標連動方式の採用有無、想定指標等について、民間事業者へのアンケート調査を実施した。

導入に対して消極的な意見が多いが、運営や維持管理企業の一部で、条件によっては導入可能との回答を得た。条件として、事業者側としては、減額方式のみではメリットが感じられないことから、減額・増額方式とすることへの意見が複数あった。また、一義的に減額が決定するような仕組みは適切でないとの意見があり、事業者意見を踏まえた公平性の高い指標設定や、目的を明確にした仕組みづくりが望まれている。

導入による町側のメリットとして、品質向上や運営状況の可視化が挙げられた。事業者側のメリットとしては、増額方式をとる場合のインセンティブが挙げられたが、一方で、町側としてはこの場合の財源確保の課題が生じるため、実現性に課題が見受けられる。

表 2-29 調査結果の概要

項目	主な意見等
回答者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設企業 : 8社 ・ 維持管理（ビルメンテナンス）企業 : 4社 ・ 運営企業 : 5社（うち重複1社）
指標連動方式の実績の有無	<ul style="list-style-type: none"> ○実績あり（ポイント制・減額） : 1社（7.7%） ○実績あり（ポイント制・増減額） : 2社（15.4%） ○実績あり（直接減額制） : 0社（0.0%） ○実績あり（直接増減額制） : 0社（0.0%） ○実績なし : 7社（53.8%） ○その他 : 3社（23.1%） ※現在実施準備中 : 2社 ○無回答 : 3社
本事業において指標連動方式を導入することについての考え方	<p>【導入についての考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○積極的に導入してほしい : 0社（0.0%） ○条件によって可能である : 3社（23.1%） ○導入は困難である : 10社（76.9%） ○無回答 : 3社
導入が想定できる業務や想定指標	<p>【導入が想定できる業務や想定指標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 図書館運営業務 等

項目	主な意見等
指標連動方式を導入する場合の課題・条件	<p>【指標連動方式を導入する場合の課題・条件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・減額方式のみの場合、事業者側はリスクが高く、メリットを感じられないため、増額方式の併用が望ましい ・発生した事象により内容や要因が一樣ではないため、機械的に増減額される仕組みは避けてほしい ・指標連動方式ではなく、通常のモニタリング（ペナルティ事象が発生した際に一定の改善措置を行い、改善されない場合に減額）がよいのではないか
導入する場合のメリット・デメリット	<p>【導入する場合の町のメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営の進捗状況の可視化 ・品質向上 <p>【導入する場合の事業者のメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・増額幅によっては、品質向上を目指した業務履行が行える <p>【導入する場合の町のデメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・短期的な成果を得やすい施策に集中する傾向にある ・指標管理の手間が生じる ・増額となった場合の財源確保 <p>【導入する場合の事業者のデメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集計等の事務作業による事務コストの増加 ・減額に対するリスク費用の増加

2.8.4 本事業における適用可能性

内閣府では、指標の設定にあたっては、民間事業者への意見徴収や試行期間の設定を行うなどの運用を提示している。民間事業者への市場調査の結果では、導入に対して消極的な意見が多いが、減額方式だけでなく増額方式を併用することなどを条件とし、運営や維持管理企業の一部で、条件によっては導入可能との回答を得た。一方で、増額する場合には町側の予算化の課題が残されている。

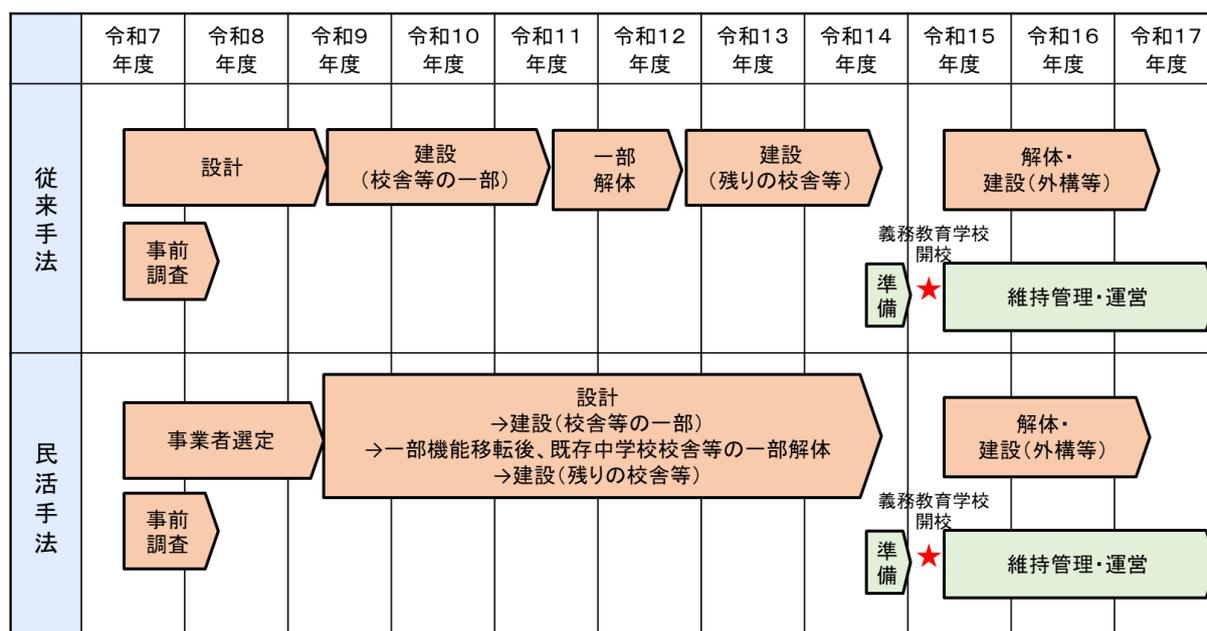
学校の用務員業務や図書館運営業務などは、町との密な連携により、業務内容用の改善を重ねていくことが重要であり、一律に数値的な指標で評価できない場合も想定されることから、指標設定や対価への反映方法については、総合的な判断でモニタリングを行う方法も含め、事業化段階で慎重に検討する。

2.9 今後のスケジュールと課題

(1) 今後のスケジュール

従来手法の場合は分離発注が原則であり、業務ごと又は工事ごとに発注するため、準備期間や調整期間が必要となるのに対し、PFI 手法の場合は、設計段階で施工者が参画することにより、施工しやすい工法の選定や、設計意図を踏まえた事前準備・調整等が可能であり、従来手法と比べて設計・建設期間の短縮が見込まれる。

現時点における想定スケジュールは次のとおりであり、令和15年度4月開校、令和17年度頃の全面供用開始を目指す。



(2) 今後の課題

1) 事業範囲の精査

跡地活用を PFI 事業に含めるかどうか、また維持管理・運營業務の範囲など、事業範囲の精査が必要である。

2) 適切な予定価格の設定

近年、建設単価・労務単価の高騰により、不調となる案件も発生している。本調査における事業費等は、算定時点の概算であり、入札まで期間があることから、市場動向に見合った施設整備費及び維持管理費の設定となるよう留意が必要である。

3) 民間事業者の参加意欲を高める工夫

複数の民間事業者の参画を促すには、事業者の参画意欲を高めるための工夫が必要である。例えば、募集スケジュールを可能な限り早期に提示するなど、継続的な事業者への情報提供等が望ましい。

4) 地元企業が参画しやすい仕組みの検討

PFI 事業の実施にあたっては、建設工事を始め、各種業務における地元企業への発注等による地域経済の活性化への寄与について考慮する必要がある。

例えば、評価基準として「地元経済への貢献」に関する配点を高めたりすることなど、地元企業が主体的に事業に参加できる仕組みを検討する必要がある。

3. 跡地活用に係るサウンディング調査の実施

(1) 調査概要

上市町義務教育学校整備に伴う各小学校跡地の活用事業について、事業者の関心を把握し、積極的な活用アイデアを収集するために、サウンディング調査を実施した。

調査概要を下表に示す。

表 3-1 調査概要

調査目的	上市町義務教育学校整備に伴う各小学校跡地の活用事業について、事業者の関心を把握し、積極的な活用アイデアを収集する
調査期間	令和6年8月26日(月)～9月13日(金) エントリーシート提出 令和6年10月2日(水)～10月4日(金) 対話の実施
調査方法	対話(サウンディング型市場調査)の実施要領を公表後、参加申し込み(エントリーシート)をEメールまたはFAXにて提出。参加申し込み者との個別対話を実施する。
調査内容	① 小学校跡地活用の用途、対象敷地 ② ①の用途における施設整備の方法 ③ ①②における、土地及び建物の所有形態の想定 ④ 事業化に向けた課題 ⑤ 参考事例
参加者数	7者

(2) 調査結果概要

調査結果の概要を下表に示す。

表 3-2 調査結果の概要

項目		意見概要
跡地活用事業について	①用途、対象敷地 小学校跡地活用について、どのような用途での活用を考えているか	<ul style="list-style-type: none"> ・中心部から近い上市中央小では、体育施設、商業施設や宅地開発などの可能性がある。 ・富山市に近い相ノ木小では、部活動等での利活用のアイデアが提示された。 ・白萩西部小及び南加積小は景観の豊かさと意匠のデザイン性が優れているため、建築物を保存して活用すること考えられる。 ・その他、自然の豊かさを活用したアイデア、新校舎整備の期間中の仮設校舎としての活用のアイデアが提示された。 ・一方で、事業収支に課題があり、具体的な方法や実現性については、詳細検討が必要との意見あり。
	②施設整備の方法 ①の用途について、施設整備はどのように考えているか	<ul style="list-style-type: none"> ・既存施設を全体的に残す(リノベーション等)、既存施設を部分的に残す(一部建て替え)、全面的に建て替えなど、多様な意見があった。用途に応じて、民間事業者の提案の自由度の高い募集方法が望ましい。

	<p>③土地・建物の所有形態</p> <p>①②について、貴社で想定される土地・建物の所有や賃貸借の形態について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・町が土地を所有し、事業者へ賃貸借とするほうが望ましい、もしくは、土地・建物とも無償貸付としてほしいとの意見あり。 ・ただし、用途によっては、事業者が土地を所有することも考えられる。
	<p>④ 事業化に向けた課題</p>	<p>【活用の範囲】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中央小以外の土地については、立地条件、インフラ整備等のコスト面の課題あり ・公共機能の導入を検討することで、参画のハードルを下げることも検討してほしい <p>【PFI 事業と跡地活用事業との関係性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・義務教育学校整備は設計・建設期間を踏まえると提案書作成時点から5年程度先と想定されるため、提案の担保が難しい。仮に一体募集とする場合、すべての土地活用を必須とした場合に参画のハードルが高くなる。 ・一方で、跡地活用と PFI 事業を一体的に進めることで町全体としての賑わい創出が検討できるため、一体募集とすることが望ましいとの意見もあり。 <p>【条件整理】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地活用にあたっての前提条件（時期、制約条件、アスベストに関する資料等）を提示してほしい。