

3 事業手法の比較検討

3.1 事業範囲

本事業の事業範囲は、設計業務、建設・工事監理業務、維持管理業務を対象として、以下の想定とする。

(1) 設計業務

- ①事前調査業務（必要に応じて、現況測量や地盤調査など）
- ②本施設の設計業務
- ③近隣対応業務
- ④電波障害調査業務
- ⑤本施設整備に伴う各種申請等の業務
- ⑥その他これらを実施する上で必要な関連業務

(2) 建設・工事監理業務

- ①本施設の建設業務
- ②本施設の工事監理業務
- ③既存施設の解体・撤去業務
- ④近隣対応・対策業務
- ⑤電波障害対策業務
- ⑥所有権設定に係る業務
- ⑦その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(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外構等維持管理業務
- ④環境衛生・清掃業務
- ⑤その他、業務を実施する上で必要な関連業務

(4) その他留意点

- ・建築物及び建築設備に係る修繕・更新、大規模修繕業務は、市が直接行うこととし、事業者の業務範囲には含まない。
- ・維持管理業務における光熱水費については、市がその実費を負担する。

3.2 法制度上の課題

学校施設への公民連携手法の導入にあたり、学校施設の位置づけを把握した上で、関連する法制度の課題を整理する。

3.2.1 学校施設の位置づけ

学校施設などの公共施設の整備、管理運営や、それら事業分野への民間ノウハウや資金を活用した公民連携手法を導入するにあたっては、対象となる施設（財産）の法的な位置づけにより踏まえるべき法令等が異なり、適用できる事業手法や事業期間等に違いが生じる。そのため、事業手法の検討においては、対象施設の位置づけを明確に把握しておくことが必要である。

学校施設の位置づけを財産の視点、また、施設管理の視点から以下のとおり整理する。

(1) 財産としての位置づけ

学校施設は公共が所有する財産のひとつであり、地方自治体である豊中市（以下「市」という。）が所有する財産については、地方自治法においてその設置や管理、処分等の規定が定められている。

一般的に「財産」というと、不動産や備品、消耗品など様々な種類があるが、地方自治体の所有する財産の種類は、地方自治法第 237 条において「公有財産」「物品」「債券」「基金」に分類され、この内、「公有財産」は地方自治法第 238 条第 3 項に基づき「行政財産」と「普通財産」に分類される。

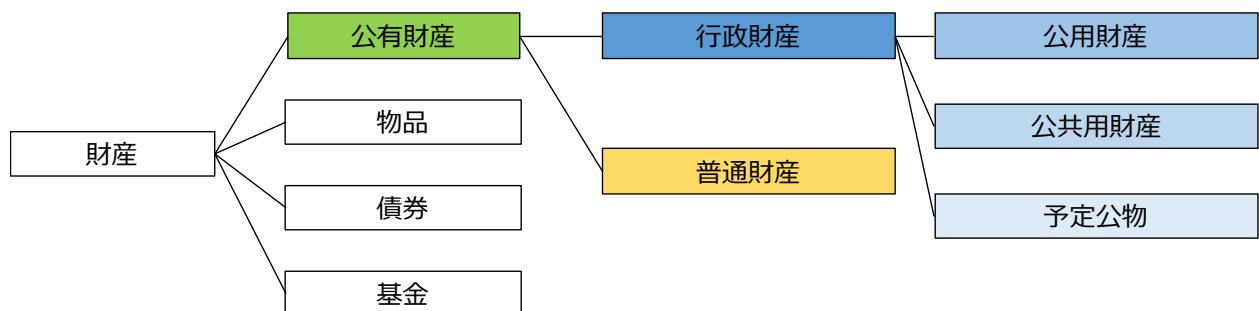


図 3.1 公共が所有する財産の種類と分類

行政財産と普通財産の種類を整理すると、以下のとおりとなる。学校施設は行政財産に該当する。

表 3.1 行政財産と普通財産の分類

公有財産の分類	定義	例
行政財産	公用又は公共用に供する財産	
公用財産	地方自治体はその事務または事業を執行するために直接使用することを目的とする公有財産	庁舎、議事堂、消防施設など
公共用財産	住民の一般的な共同利用に供することを目的とする公有財産	<u>学校</u> 、図書館、道路、病院、公民館、公営住宅など
予定公物	公用又は公共用に供することが決定された財産	
普通財産	行政財産以外の公有財産 ・直接的に行政執行上の手段として使用されるものではなく、主として「経済的価値の発揮」を目的とするもの ・経済的価値を保全発揮することにより、間接的に市の行政に貢献させるため、管理処分されるべき性質のもの	用途廃止を行い、所有する土地など

(2) 行政管理における位置づけ

公有財産は財産としての施設の種類である一方、行政が施設を管理する上での施設分類として「公の施設」が地方自治法第 244 条において規定されている。

「公の施設」とは、地方自治法において「住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設」と定義されており、以下の 5 つの要件を満たすものと考えられている。

- 「住民の福祉を増進する目的」を持つ施設であること
- 住民の「利用」に供する施設であること
- 「当該地方公共団体」の住民の利用に供する施設であること
- 「施設」であること
- 「地方公共団体」が設ける施設であること

地方自治法（昭和 22（1947）年 4 月 17 日法律第 67 号）（抜粋）

（最終改正：令和元年 6 月 14 日公布（令和元年法律第 37 号）改正）

（公の施設）

第二百四十四条 普通地方公共団体は、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設（これを公の施設という。）を設けるものとする。

2 普通地方公共団体（次条第三項に規定する指定管理者を含む。次項において同じ。）

は、正当な理由がない限り、住民が公の施設を利用することを拒んではならない。

3 普通地方公共団体は、住民が公の施設を利用することについて、不当な差別的取扱いをしてはならない。

この規定は、地方公共団体の提供するサービスをすべての住民が受けることができるという施設の公共性を担保するための法的位置づけである。公の施設の主な例としては以下が挙げられ、学校施設は公の施設に該当する。

表 3.2 公の施設の例

施設区分	代表例
体育施設	体育館、運動場、プール
教育・文化施設	博物館、美術館、図書館、文化会館、公民館、コミュニティセンター
社会福祉施設	老人福祉施設、児童福祉施設、保育施設
公営企業	公立病院、上水道、下水道、工業用水道、バス路線
その他	公園、道路、河川、 <u>学校</u> 、公営住宅、墓地

(3) 関連法制度の整理の方向性

前項で整理したとおり、学校施設は「行政財産」であり、「公の施設」である。本業務ではこれを前提として次項より学校施設に関連する法制度を以下の3点から整理する。

- 学校教育、学校施設に関連する法制度
- 公民連携手法を導入する上で関連する法制度
- 民間事業者の選定、審査、契約に関連する法制度

3.2.2 学校教育、学校施設に係る法制度

学校施設の整備、管理運営を行うにあたり、踏まえるべき主な法令等としては以下が挙げられる。

- 地方教育行政の組織及び運営に関する法律
- 学校教育法

施設一体型の小中一貫校として導入する（仮称）南校の設置や管理運営にあたっては、以下の点に留意する必要がある。

(1) 地方教育行政の組織及び運営に関する法律

地方教育行政の組織及び運営に関する法律（以下「地方教育行政法」という。）は、学校の主たる目的である教育活動を行う組織、また、その運営の基本について定める法律である。同法では、財産としての学校を取得・処分する権限は地方公共団体にあるが、教育活動等の学校の運営については教育委員会の権限範囲としている。

表 3.3 学校教育における権限

項目	地方教育行政法の条文	留意点
教育委員会の権限	<p>(教育委員会の職務権限)</p> <p>第二十一条 教育委員会は、当該地方公共団体が処理する教育に関する事務で、次に掲げるものを管理し、及び執行する。</p> <p>一 教育委員会の所管に属する第三十条に規定する学校その他の教育機関（以下「学校その他の教育機関」という。）の設置、管理及び廃止に関すること。</p> <p>二 教育委員会の所管に属する学校その他の教育機関の用に供する財産（以下「教育財産」という。）の管理に関すること。</p> <p>三 教育委員会及び教育委員会の所管に属する学校その他の教育機関の職員の任免その他の人事に関すること。</p> <p>四 学齢生徒及び学齢児童の就学並びに生徒、児童及び幼児の入学、転学及び退学に関すること。</p> <p>五 教育委員会の所管に属する学校の組織編制、教育課程、学習指導、生徒指導及び職業指導に関すること。</p> <p>六 教科書その他の教材の取扱いに関すること。</p> <p>七 校舎その他の施設及び教具その他の設備の整備に関すること。</p> <p>八 校長、教員その他の教育関係職員の研修に関すること。</p> <p>九 校長、教員その他の教育関係職員並びに生徒、児童及び幼児の保健、安全、厚生及び福利に関すること。</p> <p>十 教育委員会の所管に属する学校その他の教育機関の環境衛生に関すること。</p> <p>十一 学校給食に関すること。</p> <p>十二 青少年教育、女性教育及び公民館の事業その他社会教育に関すること。</p> <p>十三 スポーツに関すること。</p> <p>十四 文化財の保護に関すること。</p> <p>十五 ユネスコ活動に関すること。</p> <p>十六 教育に関する法人に関すること。</p> <p>十七 教育に係る調査及び基幹統計その他の統計に関すること。</p> <p>十八 所掌事務に係る広報及び所掌事務に係る教育行政に関する相談に関すること。</p> <p>十九 前各号に掲げるもののほか、当該地方公共団体の区域内における教育に関する事務に関すること。</p>	⇒学校施設という財産の取得は地方公共団体がを行い、実際の教育活動（学校の運営全般）は教育委員会が行う
地方自治体の権限	<p>(長の職務権限)</p> <p>第二十二条 地方公共団体の長は、大綱の策定に関する事務のほか、次に掲げる教育に関する事務を管理し、及び執行する。</p> <p>一 大学に関すること。</p> <p>二 幼保連携型認定こども園に関すること。</p> <p>三 私立学校に関すること。</p> <p>四 教育財産を取得し、及び処分すること。</p> <p>五 教育委員会の所掌に係る事項に関する契約を結ぶこと。</p> <p>六 前号に掲げるもののほか、教育委員会の所掌に係る事項に関する予算を執行すること。</p>	

(2) 学校教育法

1) 学校の定義、設置者・管理者

学校教育法は、学校の種類や目的、設置基準、教育課程など学校教育に関する基本的かつ総合的な事項を定める法律である。

(仮称) 南校は同法における義務教育学校に該当する。

学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）（抜粋）

（最終改正：平成 30 年 6 月 1 日公布（平成 31 年法律第 39 号））

第一条 この法律で、学校とは、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校とする。

（中略）

第三十八条 市町村は、その区域内にある学齢児童を就学させるに必要な小学校を設置しなければならない。ただし、教育上有益かつ適切であると認めるときは、義務教育学校の設置をもつてこれに代えることができる。

学校が設置できる者については、義務教育学校を含む公立学校の場合は地方公共団体に限定されており、また、その管理についても設置者が行うこととなっているため、学校の管理者も地方公共団体に限定されている。

一方で、学校は「公の施設」に該当する。この「公の施設」は、「3.2.3(1)地方自治法」において後述する地方自治法上の「指定管理者制度」を適用することにより、民間事業者がその管理運営を行うことが制度上、可能と解釈できる（施設の「使用許可」などの処分権限の代行も含む）。そのため、地方教育行政法と学校教育法、地方自治法において学校を管理運営できる者の権限に関する規定が異なることとなる。

これについては、総務省の「地方自治法の一部を改正する法律の公布について（通知）」において、個別の公物管理法（個別法）で管理主体が限定されている場合には指定管理者の導入ができないとしている。したがって、地方教育行政法及び学校教育法に基づき、学校施設を設置・管理できる者は地方公共団体、学校における教育活動が行える（学校が運営できる）者は教育委員会であり、地方自治法上の指定管理者制度は適用できない。

表 3.4 学校の設置者・管理者

項目	学校教育法の条文	留意点
設置者	<p>第二条 <u>学校は、国（国立大学法人法（平成十五年法律第百十二号）第二条第一項に規定する国立大学法人及び独立行政法人国立高等専門学校機構を含む。以下同じ。）</u>、<u>地方公共団体（地方独立行政法人法（平成十五年法律第百十八号）第六十八条第一項に規定する公立大学法人（以下「公立大学法人」という。）を含む。次項及び第百二十七条において同じ。）</u>及び私立学校法（昭和二十四年法律第二百七十号）第三条に規定する<u>学校法人（以下「学校法人」という。）のみが、これを設置することができる。</u></p> <p>2 この法律で、<u>国立学校とは、国の設置する学校を、公立学校とは、地方公共団体の設置する学校を、私立学校とは、学校法人の設置する学校をいう。</u></p>	⇒設置者、管理者ともに地方公共団体に限定。個別法である「学校教育法」が優先されるため、学校の管理運営に指定管理者制度は導入できない
管理者	<p>第五条 <u>学校の設置者は、その設置する学校を管理し、法令に特別の定のある場合を除いては、その学校の経費を負担する。</u></p>	

地方自治法の一部を改正する法律の公布について（通知）（抜粋）

総務省自治行政局長（総行行第 87 号平成 15 年 7 月 17 日）

第 2 公の施設の管理に関する事項

4 その他

道路法、河川法、学校教育法等個別の法律において公の施設の管理主体が限定される場合には、指定管理者制度を採ることができないものであること。

ただし、学校教育に関する活動以外の業務（施設の維持補修、清掃、警備など）や学校教育に支障のない範囲で公共性がある事業であれば、民間事業者への委託や付帯事業による実施は可能とされており、文部科学省は、「公立学校施設整備 PFI 事業のための手引書」において、具体的な業務内容や事業の例示を以下の通り示している。

地方教育行政の組織及び運営に関する法律第 23 条によって、公立学校施設の整備に関する事務を執行するのは教育委員会とされていますが、施設の設計、建設、維持管理等の下表のような業務については事業者へ委託することが可能と考えられます。なお、公立学校の運営業務（教育）を PFI 事業者の業務とすることはできません。

表 3 PFI 事業者へゆだねることが考えられる業務例

事業段階	業務内容
設計	基本設計
	実施設計
建設	許認可申請
	既存施設の解体
	建設工事
維持管理	清掃
	警備
	保守（情報システム等含む）
	施設・設備の日常的チェック・メンテナンス
	施設の補修（大規模な改修は対象外とする場合もある）
その他	学校施設の時間外一般開放の管理
	学校施設に併設された他目的施設の運営・管理
	給食の調理

学校教育に支障のない範囲で、かつ公共性があれば、公立学校施設の地域利用や学校敷地への「学校教育以外の目的で整備される施設（以下「他目的施設」という）」の併設が可能です。明確な基準はありませんが、学校教育への十分な配慮を前提にすれば、下記のような付帯事業は可能だと考えられます。

表 4 実施可能な付帯事業例

種類	付帯事業内容
公立学校施設 の他目的利用	体育施設の一般開放
	特別教室（調理室、音楽室、視聴覚室、図書室、コンピュータールーム等）の一般開放
他目的施設の 併設	生涯学習施設
	公民館
	図書館
	文化ホール、公会堂
	美術館、博物館
	老人福祉施設
	保育所
	地域スポーツクラブのクラブハウス
	トレーニング施設
	上記の施設の利用者のための軽食喫茶・売店（設置する場所についての十分な検討が必要）

図 3.2 PFI 事業者へ委ねられる業務、PFI 事業者が実施可能な付帯事業

出典：文部科学省「公立学校施設整備 PFI 事業のための手引書」（平成 15 年 4 月）

これらの業務や事業を公民連携手法を用いて実現するにあたり、適用できる法制度やその留意点等については、「3.2.3(1)地方自治法」及び「3.2.3(2)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」において後述する。

2) 義務教育学校の目的等

同法は、学校教育制度の多様化及び弾力化を推進するため、小中一貫校教育を行うことを目的とする義務教育学校の制度を創設することに向けて、平成28年4月1日に改正された。また、これに基づき、文部科学省は「小中一貫校教育制度の導入に係る学校教育等の一部を改正する法律について（通知）」において同法改正の概要と留意事項を示している。主な学校教育法の改正内容及び留意事項を以下に整理する。

義務教育学校として設置する（仮称）南校の整備等にあたっては、改正の意図を十分に踏まえるべきである。

表3.5 学校教育法における義務教育学校の目的、概要等

項目	学校教育法の条文	通知における留意点 ※
設置義務	第三十八条 市町村は、その区域内にある学齢児童を就学させるに必要な小学校を設置しなければならない。ただし、教育上有益かつ適切であると認めるときは、義務教育学校の設置をもってこれに代えることができる。	<ul style="list-style-type: none"> ・小学校設置基準、中学校設置基準を準用 ・施設の設置形態は、同一敷地に一体設置する場合だけでなく、隣接敷地に分割して設置する場合（施設隣接型）、隣接しない敷地に分割設置する場合（施設分離型）も認められる
目的	第四十九条の二 義務教育学校は、心身の発達に応じて、義務教育として行われる普通教育を基礎的なものから一貫して施すことを目的とする。	<ul style="list-style-type: none"> ・小学校・中学校と同様の目的を実現するための教育活動を行うもの ⇒義務教育を施す点においては、小学校・中学校と義務教育学校は同等 ・小学校・中学校の学習指導要領を準用し、その内容項目を網羅する ⇒小学校・中学校と異なる内容・水準の教育を施す学校ではない
修業年限	第四十九条の四 義務教育学校の修業年限は、九年とする。 第四十九条の五 義務教育学校の課程は、これを前期六年の前期課程及び後期三年の後期課程に区分する。	<ul style="list-style-type: none"> ・子供の成長の節目に配慮するような教育課程の工夫が重要 ⇒9年間の教育課程において「4-3-2」や「5-4」などの柔軟な学年段階の区切りを設定することも可能

※ 文部科学省「小中一貫教育制度の導入に係る学校教育法等の一部を改正する法律について（通知）」

(27文科初第595号 平成27年7月30日) より作成

なお、「義務教育学校」という名称については、同通知において「法律上の学校の種類を表す名称であり、個別の学校の具体的な名称に「義務教育学校」と付さなければならないものではない」と示されている。

(3) 学校施設整備指針

文部科学省では、学校教育を進める上で必要な施設機能を確保するため、「学校施設整備指針」において学校種ごとに学校施設の計画・設計における留意事項を示している。

小学校及び中学校施設整備指針については、「学校施設の在り方に関する調査研究協力者会議」の提言に基づき、平成31年3月に改訂され、施設一体型の義務教育学校においては以下のような留意点が示されている。

表3.6 学校施設整備指針における義務教育学校の留意点

項目	学校施設整備指針※	留意点等
施設計画の共通事項	<p>①教育課程などに応じて、9年間を見通した教育活動ができる施設環境を計画することが重要である。</p> <p>②学年段階の区切り※の狙いなどを十分に理解し、区切りに対応した校舎のゾーニングや教室環境の計画、児童生徒が自らの成長を実感できる工夫を行うことも重要である。 ※学年段階の区切り:カリキュラム編成上の工夫や指導上の重点を設けるための便宜的な区切りを設定すること。</p> <p>③学年や学年段階の区切りを越えて年齢の異なる児童生徒が日常的に交流できる各室・空間や動線を意図的に計画することが重要である。</p> <p>④特別教室、屋内・屋外運動施設等については、<u>教育上、安全上支障が生じない範囲で、教科指導の連携や異学年交流の充実等が進むよう、義務教育学校の前期・後期課程又は小・中学校段階の間で共同利用できる計画とすることが重要である。</u>その際、授業開始時間を揃えるなどの時間割の工夫、施設の使用調整、チャイムの設定方法等の運営面と合わせて検討することが重要である。</p> <p>⑤義務教育学校の前期・後期課程又は小・中学校段階の教職員が連携して、<u>教育内容の充実や学校運営の円滑化を図ることができる管理関係室を計画することが重要である。</u></p> <p>⑥児童生徒が9年間同一施設を利用するため、<u>児童生徒の発達段階、利用内容に応じ、安全性を備えた施設環境を確保することが重要である。</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ・小学校と中学校、学年を越えた交流や連携ができる空間に配慮する ・教職員用の諸室も一体的な利用ができる配置とすることが重要 ・一方で、児童・生徒の体格差など発達段階に応じた環境確保が必要
小学校特有の事項	<p>■建物構成 校舎等は、<u>3階以下</u>の建物として計画することが望ましい。</p> <p>■低学年への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設一体型の義務教育学校等においては、授業のほか、放課後などに<u>低学年児童が安心して運動や遊びができるように、低学年児童専用の運動場や広場等を計画することが重要である。</u> ・特に<u>適切な指示・誘導や介助が必要な低学年の児童が活動する施設</u>については、防犯上の安全性を確保するため、テラスや遊び場等の屋外スペースを含めその活動範囲を明確にしたり、敷地境界からの距離を十分に確保することや、非常時に即応可能なように、<u>職員室や事務室等の教職員の居場所から近い位置や見通しのきく位置に配置する等の配慮が重要である。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・児童・生徒の発達差に応じたフロア構成や配置に配慮する ・特に小学校低学年については、安全面・防犯面を考慮した空間整備が必要
中学校特有の事項	<p>■建物構成 校舎等は、<u>4階以下</u>の建物として計画することが望ましい。</p> <p>■施設機能 特別教室型※、教科教室型※等の運営方式を比較検討しつつ、必要とする施設機能の設定を行うことが重要である。 ※特別教室型の運営方式:通常は普通教室において授業を受けるが、特別な装置等が必要な場合は特別教室において授業を受ける学校運営方式。 ※教科教室型の運営方式:教科毎に専用の教室があり、生徒が時間割に合わせて各教科の教室に移動して授業を受ける学校運営方式</p>	

※ 文部科学省「小学校施設整備指針」及び「中学校施設整備指針」（平成31年3月）より作成

3.2.3 公民連携手法に係る法制度

前項「3.2.2 学校教育、学校施設に係る法制度」において整理したとおり、学校は教育活動が主たる目的の施設であり、その権限は教育委員会にあるとされていることから、学校における教育活動以外の業務や事業を民間事業者に委ねる際の公民連携手法やその留意点について整理するものとする。

学校の教育活動以外に公民連携手法を導入するにあたり、踏まえるべき主な法令は以下のとおりである。

- 地方自治法
- 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律
- 豊中市条例（豊中市財産条例、豊中市財務規則）

(1) 地方自治法

地方自治法は、地方公共団体の組織や運営に関する事項をまとめ、国との基本的関係を確立することにより、地方公共団体における民主的にして能率的な行政の確保を図るとともに、地方公共団体の健全な発達を保証することを目的として定められる法律である。前述「3.2.1 学校施設の位置づけ」においても触れたとおり、地方自治体の財産やその管理・処分等についても規定している。

学校は、「行政財産」であり、「公の施設」であるが、それぞれの位置づけで学校教育以外の業務や事業を行う場合の手法とその留意点を以下に整理する。

1) 行政財産の使用・貸付

行政財産はその性質上、これを交換、売払い、譲与、出資等により処分するほか、貸付、又地上権や地役権等の用益物権の設定や抵当権等の担保物件の設定等の対象として認められておらず、これに規定する行為は無効となる（地方自治法第 238 条の 4 第 1 項及び第 6 項）。

一方で、行政財産によっては、本来の用途や目的以外の使用を認めても、本来の用途や目的を妨げないばかりか、場合によっては積極的に行政財産自体の効用そのものを高めることもあり、本来の用途や目的を妨げない限り、行政財産の使用の特例として「行政財産の貸付」及び「行政財産の使用許可（目的外使用許可）」が認められている（地方自治法第 238 条の 4 第 2 項及び第 7 項）。

地方自治法（昭和22（1947）年4月17日法律第67号）（抜粋）

（最終改正：令和元年6月14日公布（令和元年法律第37号）改正）

第二百三十八条の四 行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

一 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であつて当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。

二 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合

三 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合

四 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前三号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。

五 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき。

六 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき。

3 省略

4 省略

5 省略

6 第一項の規定に違反する行為は、これを無効とする。

7 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。

8 省略

9 省略

なお、この「行政財産の貸付」は、平成 17 年の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。）の改正により、国公有財産の貸付けの拡充がなされたことを受けて、平成 17 年 10 月 3 日に自治事務次官通知の一部が改正され、PFI 事業者への行政財産の貸付けを可能としたものである。この規定は、PFI 事業のそのもの（本体事業）に適用されるものではなく、PFI 事業のいわゆる付帯事業（事業者所有の民間収益事業）に対する規定である。

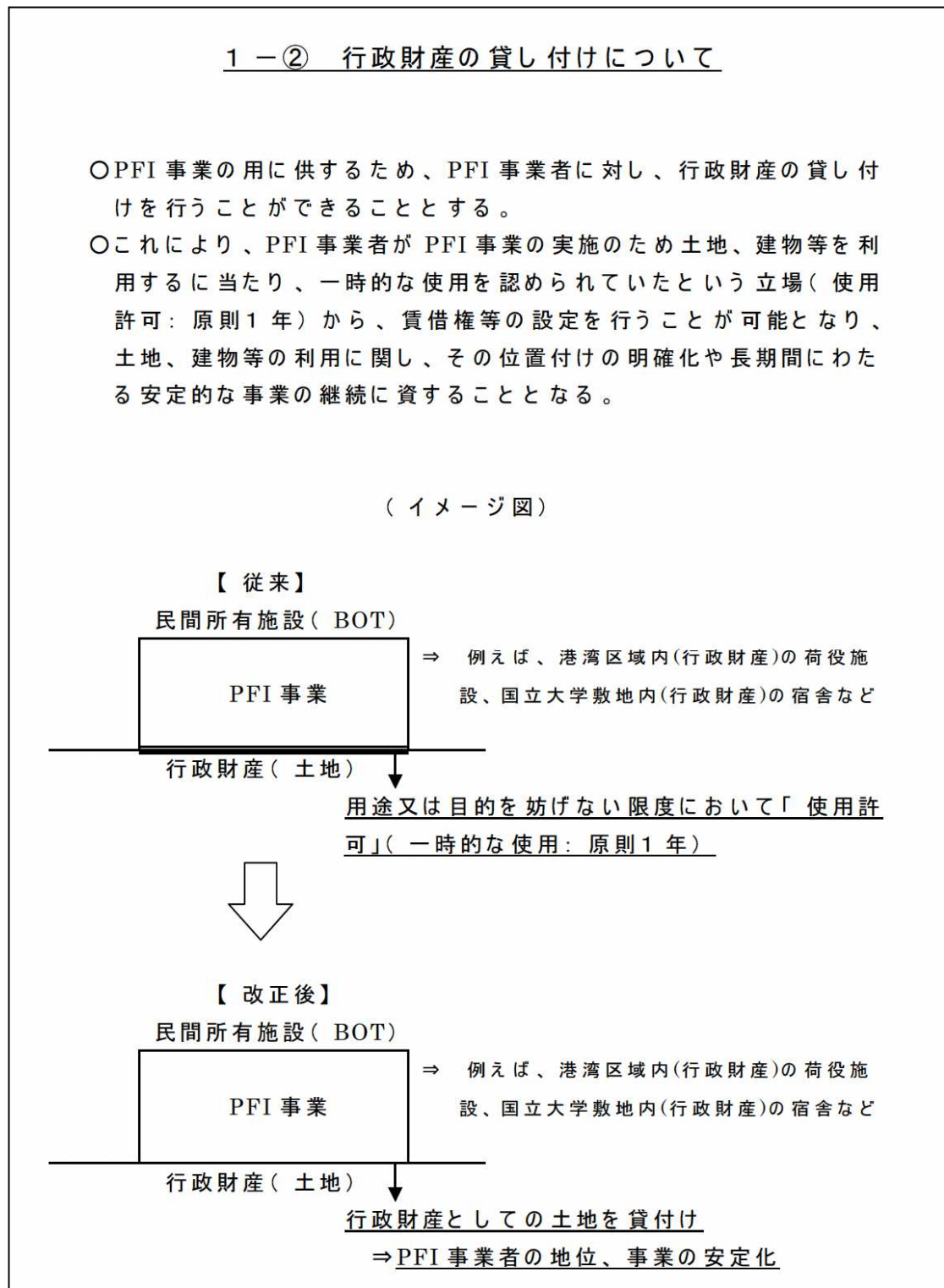


図 3.3 行政財産の貸付について

出典：「PFI 法の改正について（要点）」（内閣府 PFI 推進室）

学校では、例えば体育館やプール、特別教室といった学校施設の一部を地域住民等へ一般開放する際には施設利用者に「目的外使用許可」を与え、民間事業者に施設利用中の管理を委ねることが考えられる。また、学校教育に支障のない範囲で民間事業者に学校教育目的以外の施設を整備させる場合には「行政財産の貸付」により付帯事業として実施させることが想定される。

以上を踏まえ、行政財産の目的外使用許可と貸付の違いは以下のとおり整理できる。

目的外使用許可の場合、公法上の行政処分にあたることから、貸し手となる行政の立場が強く、期間も短期にならざるを得ず、また、借地借家法も適用されないことから、借り手としては安定した事業運営をすることができず、結果として事業内容が限定される可能性が高い。

対して、行政財産の貸付であれば、私法上の契約となり、借地借家法も適用されることから、貸し手と借り手の立場が対等となり、貸付期間を見込んだ安定した事業運営をすることが可能と考えられる。

表 3.7 目的外使用許可と行政財産の貸付の違い

	目的外使用許可	行政財産の貸付
法的根拠	地方自治法第 238 条の 4 第 7 項	地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 4 号
法的性格	公法上の行政処分	私法上の契約
対象者	制限なし	地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 4 号に示す事業内容に合致するとともに、それらの管理を行ううえで適当と認める者
期間	制限なし (但し短期が望ましく原則 1 年)	制限なし
使用料の決定方法	条例で規定	契約で設定 (PFI 事業の場合、無償又は時価より低い対価を設定することも可能)
使用料の減額 あるいは減免	条例で規定	契約で設定
借地借家法の適用	なし	あり

2) 指定管理者制度

住民の福祉を増進する目的をもって地方自治体が設置する「公の施設」の管理運営は、地方自治法に基づく「管理委託制度」が用いられていたが、管理委託先が公共団体（市町村など）や公共的団体（農協や自治会など）及び自治体の出資法人等に限定されていた。

指定管理者制度は、民間経営の発想やノウハウの活用によって住民サービスの向上、行政コストの縮減等を図ることを目的として、民間事業者を含む団体等まで管理主体の範囲を拡大することを可能とした制度であり、平成 15 年 9 月の地方自治法の改正により導入された。

通常の委託と指定管理者との相違点は、通常の委託は仕様書等に基づく、いわゆる事実行為の委託となるが、指定管理者制度の場合には、施設の「使用許可」など処分性の認められる業務や、自らの収入としての利用料金の徴収についても指定管理者（民間事業者等）が行うことが可能なことである。これにより、施設利用者に対する迅速な対応や柔軟な料金設定等が民間事業者自らの判断により可能とする制度である。

指定管理者制度は、地方自治法に基づきその適用方法や手続き等を踏まえる必要があり、主な特長と留意点を次のとおり整理する。

表 3.8 地方自治法における指定管理者制度の主な特長と留意点

条文	留意すべき点
(公の施設の設置、管理及び廃止) 第二百四十四条の二 普通地方公共団体は、法律又はこれに基づく政令に特別の定めがあるものを除くほか、公の施設の設置及びその管理に関する事項は、条例でこれを定めなければならない。 2 (省略) 3 普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するもの（以下本条及び第二百四十四条の四において「指定管理者」という。）に、当該公の施設の管理を行わせることができる。	⇒指定管理者制度を導入することが可能であり、導入する場合には条例を定める必要がある ⇒指定管理者の指定は契約ではなく、行政処分（協定の締結）となる
同条 4 前項の条例には、指定管理者の指定の手續、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲その他必要な事項を定めるものとする。 5 指定管理者の指定は、期間を定めて行うものとする。 6 普通地方公共団体は、指定管理者の指定をしようとするときは、あらかじめ、当該普通地方公共団体の議会の議決を経なければならない。	⇒指定の期間等を定め、議会の議決を経て指定する必要がある
同条 8 普通地方公共団体は、適当と認めるときは、指定管理者にその管理する公の施設の利用に係る料金（次項において「利用料金」という。）を当該指定管理者の収入として收受させることができる。 9 前項の場合における利用料金は、公益上必要があると認める場合を除くほか、条例の定めるところにより、指定管理者が定めるものとする。この場合において、指定管理者は、あらかじめ	⇒指定管理者は、公の施設の利用に係る料金を自らの収入として收受することができ、収益事業を踏まえた事業スキームを検討することが考えられる

当該利用料金について当該普通地方公共団体の承認を受けなければならない。	
(債務負担行為) 第二百十四条 歳出予算の金額、継続費の総額又は繰越明許費の金額の範囲内におけるものを除くほか、普通地方公共団体が債務を負担する行為をするには、予算で債務負担行為として定めなければならない。	⇒指定管理者制度や PFI 事業等、事業費が複数年度にわたる場合には、予め事業期間中に支払う総額の限度額を設定し、議会の議決を得ることが必要である。

指定管理者制度と従来方式、管理委託制度との違いを整理すると、下記のとおりである。

表 3.9 業務手法の比較

	業務委託 (従来方式)	管理委託制度	指定管理者制度
概要	民間事業者に、運営業務、維持管理業務について個別で単年度ごとに委託契約する方式	民間事業者に、運営業務、維持管理業務について、複数業務や複数年度で委託契約する方式	民間事業者に、公共施設（地方自治法に定める公の施設）管理権限の一部を付与し、民間事業者等に管理・運営させる方式
法的な関係	契約 (単年度委託契約)	契約 (長期包括委託契約) ※債務負担行為の設定が必要	指定（行政処分） (議会の議決が必要)
発注形態	仕様発注	同左	性能発注も可能
業務の範囲	<ul style="list-style-type: none"> ● 契約に基づき、事実行為を行う ● 施設の管理権限及び責任は自治体にあり、施設の使用許可権限は委託できない 	同左	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設の管理権限（施設料金の設定及び直接收受）、施設の使用許可も行うことができる
民間 ノウハウの 発揮	<ul style="list-style-type: none"> ● 個別発注・事実行為に限定されるため、ノウハウを発揮する余地がない ● 単年度のため、長期的視点でコストを削減する動機が働きにくい 	<ul style="list-style-type: none"> ● 複数業務の一括発注や複数年の契約期間に伴う業務の効率化やコスト削減が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ● 性能発注による民間ノウハウの発揮が可能 ● 施設運営の裁量の範囲が大きく、民間事業者のノウハウ発揮を期待しやすい

学校は公の施設ではあるが、「2.2.2(2)学校教育法」において整理したとおり、個別法である学校教育法において管理主体が公共に限定されていることから、学校の管理運営に指定管理者制度の導入はできない。

なお、内閣府は「『公共施設等の整備等において民間事業者の行い得る業務範囲』について」において学校教育に掲げる業務以外（施設の維持補修等メンテナンス、清掃、警備など）については委託により民間事業者を実施させることが可能であるとしている。

施設名	法令名	管理者・事業者の名称
公立学校	学校教育法	地方公共団体
施設の種別	管理者等	根拠法令
公立学校	地方公共団体	学校教育法第5条
1. 民間事業者は、同法に基づき管理者そのもの（代行）になれるか（Yes/No）。		
2. 管理者が行う権限とされる規定 ①学校教育法（5条） ア) 業務内容：設置する公立学校の運営管理に係る業務 イ) 選定事業者（民間事業者）に行わせる可否： 3. に掲げる物的管理については委託が可能。 ウ) 指定管理者制度における権限代行の（範囲内/範囲外）		
3. 上記の管理者等の権限を踏まえたPFI事業範囲の例示（指定管理者制度を活用できる場合には、その範囲の相違等についても記述） 学校教育に係る業務以外で、例えば次のようなもの ・ 施設の維持補修等メンテナンス ・ 施設の清掃 ・ 警備 ・ 情報システム管理 ・ プールの運営業務（学校教育に支障の無いもの）		
4. 今後の検討予定等		

図 3.4 公立学校における民間事業者の業務範囲

出典：内閣府民間資金等活用事業推進室「『公共施設等の整備等において民間事業者の行い得る業務範囲』について」（平成16年6月）

(2) 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

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）は、公共施設等の整備等にあたり、民間の資金やノウハウ等を活用することにより、民間資金の貸し手や民間の経営者の視点等、公共施設の整備に市場の評価を経ることにより、真に必要な公共施設等の整備等が効率的に進められることを期待し、そのための支援や措置、手続き等を定めたものであり、平成 11 年 7 月 30 日に成立した。

その後、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用した公共施設等の整備の一層の促進を図るため、PFI 事業の対象事業分野の拡大、民間事業者による提案制度の創設、公共施設等運営権の創設等が主要な目的として平成 27 年 9 月 18 日に改正された。

本事業は学校の施設整備、管理・運営等であることから、公民連携事業として、施設の整備から管理・運営に至るまで一体的に事業推進する PFI 事業とすることも選択肢の一つとして考えられる。

1) PFI 事業の定義

PFI 事業の対象となる「公共施設等」は PFI 第 2 条において定義されており、学校は「教育文化施設」に該当し、PFI 事業として実施可能である。

<p>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（抜粋） （平成 11 年法律第百 17 号） （最終改正：平成 30 年 6 月 20 日公布（平成 30 年法律第 60 号））</p> <p>（目的）</p> <p>第一条 この法律は、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した公共施設等の整備等の促進を図るための措置を講ずること等により、効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、国民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保し、もって国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。</p> <p>（定義）</p> <p>第二条 この法律において「公共施設等」とは、次に掲げる施設（設備を含む。）をいう。</p> <p>一 道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等の公共施設</p> <p>二 庁舎、宿舍等の公用施設</p> <p>三 賃貸住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等の公益的施設</p> <p>四 情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く。）、観光施設及び研究施設</p> <p>五 船舶、航空機等の輸送施設及び人工衛星（これらの施設の運行に必要な施設を含む。）</p> <p>六 前各号に掲げる施設に準ずる施設として政令で定めるもの</p>

2) 行政財産の貸付、無償使用

PFI 法第 69 条において、対象施設の土地が行政財産である場合でも、地方公共団体が必要と認めた場合には、選定事業者に貸し付けることができると規定されている。また、第 12 条には地方公共団体が必要があると認めたときは、選定事業の用に供する間、公有財産を無償または低い対価で使用させることができると規定されている。

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（抜粋）

（平成 11 年法律第百 17 号）

（最終改正：平成 30 年 6 月 20 日公布（平成 30 年法律第 60 号））

（行政財産の貸付け）

第六十九条

- 6 地方公共団体は、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、選定事業の用に供するため、行政財産（同法第二百三十八条第三項に規定する行政財産をいう。次項から第十項まで及び次条第五項から第八項までにおいて同じ。）を選定事業者に貸し付けることができる。

（中略）

（国有財産の無償使用等）

第七十一条

- 2 地方公共団体は、必要があると認めるときは、選定事業の用に供する間、公有財産（地方自治法第二百三十八条第一項に規定する公有財産をいう。）を無償又は時価より低い対価で選定事業者の使用させることができる。

3) PFI 事業の事業期間

PFI 法第 68 条は、国の PFI 事業（公的財政支出がある事業）における債務負担行為の設定の最大年限を 30 年度と規定しているが、地方自治体に関する定めは特にないため、事業期間の制限はない。

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（抜粋）

（平成 11 年法律第百 17 号）

（最終改正：平成 30 年 6 月 20 日公布（平成 30 年法律第 60 号））

（国の債務負担）

- 第六十八条 国が選定事業について債務を負担する場合には、当該債務を負担する行為により支出すべき年限は、当該会計年度以降三十箇年度以内とする。

(3) 豊中市の条例・規則

1) 行政財産の目的外使用許可

行政財産の目的外使用許可については、財務規則において、次のとおり規定されている。

豊中市財務規則（昭和 46（1971）年 3 月 30 日規則第 13 号）（抜粋）

（平成 11 年法律第百 17 号）

（最終改正：平成 31（2019）年 4 月 1 日施行）

（行政財産の目的外使用）

- 第 122 条 主管部課長は、次の各号に掲げる場合に限り、法第 238 条の 4 第 7 項の規定に基づき行政財産の使用を許可することができる。

(1) 当該行政財産を利用する者のために食堂、売店その他の厚生施設を設置するとき。

- (2)学術調査、研究、体育活動、行政施策の普及、その他の公益目的のために講演会、研究会、運動会等の用に短期間供するとき。
- (3)災害、その他の緊急やむを得ない事態の発生により応急施設として短期間その用に供するとき。
- (4)前 3 号に掲げるもののほか、主管部課長が特にその必要があると認めるとき。
- 2 主管部課長は、前項第 4 号の規定により使用を許可しようとするときは、あらかじめ市長に協議し、又は承認を受けなければならない。
- 3 第 1 項の規定により行政財産を使用させる期間は、1 年を超えることができない。ただし、更新を妨げない。

また、行政財産の目的外使用許可における使用料については、財産条例において次のとおり規定されている。

- 豊中市財産条例（昭和 39（1964）年 4 月 1 日条例第 9 号）（抜粋）
（最終改正：平成 27（2015）年 3 月 24 日条例第 13 号）
- (行政財産を許可使用させる場合の使用料)
- 第 8 条 行政財産をその用途又は目的を妨げない限度において使用を許可する場合は、その財産の評価額、維持修繕に要する費用、その施設の火災保険料等を考慮し、かつ、収益性若しくは立地の条件その他の事情を考慮して市長又は教育委員会(以下次条において「財産管理者」という。)が定める使用料を徴収する。
- 2 前項の使用料は、その使用期間に応じて日額、月額又は年額をもって定めるものとする。
- (使用料の減免)
- 第 9 条 前条第 1 項の規定に基づき使用料を徴収する場合において、財産管理者が特に必要と認めるときは、使用料を減免することができる。

2) 行政財産の無償・減額貸付

市では、行政財産の貸付について、財産条例及び財務規則において公用もしくは公共用、公益目的の事業の場合には、無償貸付け又は減額貸付けができると規定している。

- 豊中市財産条例（昭和 39（1964）年 4 月 1 日条例第 9 号）（抜粋）
（最終改正：平成 27（2015）年 3 月 24 日条例第 13 号）
- (普通財産の無償貸付け又は減額貸付け)
- 第 4 条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。
- (1) 他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。
- (2) 地震、火災、水害等の災害により普通財産の貸付けを受けた者が当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。
- (準用)
- 第 4 条の 2 前条の規定は、行政財産を貸し付ける場合にこれを準用する。

豊中市財務規則（昭和 46（1971）年 3 月 30 日規則第 13 号）（抜粋）

（最終改正：平成 31（2019）年 4 月 1 日施行）

(公有財産の貸付け)

第 127 条 主管部課長又は管財主管課長(以下「主管部課長等」という。)は、議会の議決を要するものを除き公有財産を貸し付けしようとするときは、次の各号に掲げる事項を記載した書面により市長の承認を受けなければならない。ただし、市長が別に定めるものについてはこの限りでない。

- (1) 貸し付ける公有財産の表示
- (2) 貸付けの相手方の住所氏名
- (3) 貸付けの理由
- (4) 貸し付ける公有財産の評価額
- (5) 貸付けの方法
- (6) 契約書案

3.2.4 まとめ

以上の整理を踏まえ、学校の整備・管理運営に公民連携手法を用いる場合の関連法制度の概要及び留意点を以下に取りまとめる。

表 3.10 学校への公民連携手法導入に係る関連法制度とその概要

		学校教育法・ 地方教育行政法	地方自治法	PFI 法	豊中市条例
学校施設の 位置づけ		公立学校 (義務教育学校)	行政財産 公の施設	公共施設 (教育文化施設)	行政財産 公の施設
設置者		地方公共団体	地方公共団体	個別法、地方自治法 に基づく	個別法、地方自治法 に基づく
管理者		地方公共団体 教育委員会	個別法に基づく	個別法に基づく	個別法に基づく
管理 運営 方法	学校教育	○ (教育委員会)	× (指定管理者不可)	—	× (指定管理者不可)
	学校施設の 維持管理	○ (教育委員会)	○ (委託等)	○	○ (委託等)
	学校施設の 一般開放	○ (教育委員会)	○ (委託、指定管理、 目的外使用許可)	○	○ (委託、指定管理、 目的外使用許可)
	他目的施設 の併設等	○	○ (行政財産の貸付)	○	○ (行政財産の貸付)

3.3 定性的評価

今後、本事業の実施にあたり適用が想定される各事業方式について、公共の視点から「民間ノウハウの発揮」、「市や地域住民等の意向の反映」及び「事業リスク」の3項目について定性的な比較を行い、本調査での検討対象となる事業方式を抽出する。

表 3.11 定性的評価のイメージ

想定される事業方式	定性的評価の視点
<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI (BTO) 方式 ・ DBO 方式 ・ DB 方式・従来型方式 	×
	<ul style="list-style-type: none"> ○民間ノウハウの発揮 ○市や地域住民等の意向の反映 ○事業リスク

3.3.1 各事業方式の定性的な比較

(1) 民間ノウハウの発揮

1) 民間ノウハウの発揮余地が確保できるか

DB方式は施設の設計段階から建設段階まで、DBO方式及びPFI(BTO)方式は設計段階から運営段階まで性能発注し、民間事業者の創意工夫の発揮余地が確保される方式である。DBO方式及びPFI(BTO)方式については、運営を見据えた設計・施工が可能となり、ライフサイクルコストの観点も踏まえた民間ノウハウの発揮が見込まれる点が特色である。

ただし、義務教育学校においては、その特性上、学校の運営(授業などの学校教育事業)は公共(教育委員会)が行うことから、民間事業者の事業範囲に運営を含むことはできず、また、学校教育事業以外の付帯事業等の可能性もほとんど想定されない。

また、維持管理においても、学内の清掃は児童・生徒が学校生活の一部として行い、警備や設備保守・点検などは学校用務員等により対応することが多く、近年では他施設との包括管理委託により維持管理が行われることから、維持管理業務における民間事業者の事業範囲は限定されることとなる。豊中市においては、義務教育学校を含む市の公共施設について、来年度から包括施設管理委託の導入を予定しているため、民間事業者に委ねる維持管理業務の範囲は狭まることが想定される。

以上を踏まえると、本事業のような義務教育学校事業においては、設計から維持管理・運営まで一括して民間事業者に委ねる DBO方式またはPFI(BTO)方式だからこそ発揮が期待される運営ノウハウやコスト削減の提案といったメリットは見出しにくく、従来型方式やDB方式の採用等でも効果が期待できる。

2) 先行類似事例が豊富で、民間事業者にノウハウが蓄積されているか

DB方式及びDBO方式は従前より採用されている事業方式であり、民間事業者側にノウハウの蓄積はされているといえる。また、義務教育学校(小中一貫校・小学校・中学校)事業におけるPFI方式の先行類似事例は19件あることから、民間事業者側にPFI方式における義務教育学校事業に関するノウハウは一定程度蓄積されているといえる。

ただし、19 事例のうち、直近 10 年間（平成 21 年度以降）において事業化がなされた事例は 3 件（うち、小中一貫校の事例は 1 件）のみであり、近年の義務教育学校事業においては積極的な PFI 方式の採用がなされていない傾向にある。これは、前述のとおり、運営・維持管理業務を含むことにより発揮が期待される PFI 方式の効果が義務教育学校事業においては発揮されないことが要因のひとつであると考えられる。DBO 方式も PFI 方式と同様、義務教育学校事業においてはその効果が発揮されがたいと考えられる。

よって、先行類似事例における民間ノウハウの蓄積という点において事業方式において大きな差異があるわけではないが、DBO 方式または PFI 方式に関するノウハウは発揮の余地が少ないといえる。

(2) 市や地域住民等の意向の反映

義務教育学校は他の公共施設と比較して地域住民や職員の施設に対する関与度が高く、学校間での公平性への配慮も強く求められる施設であるという特性を持つ。そのため、諸室配置等の施設計画の段階からワークショップ等を通じて職員や地域住民と関係性を築き、意向を聴取しながら施設整備を進める、といった手法が取られることが多い。

先行して整備が進められている（仮称）庄内さくら学園では従来方式による整備が進められているが、基本設計の段階において地域住民と職員を対象にしたワークショップが複数回実施され、施設計画へ市や地域住民等の意向が反映されてきている。

DB 方式、DBO 方式及び PFI（BTO）方式は、設計及び建設工事を一括して民間事業者の提案に委ね、民間のノウハウやアイデアを導入・活用することを期待した事業方式であり、原則として性能発注となることから、設計段階において市や地域住民等の意向を反映する余地は限られることとなる。ただし、ワークショップの目的や意見の取扱い、市と民間事業者の役割分担などを明確にすることによって、これらの方式を採用しながらも市や地域住民との意向を反映していくことは可能と考えられる（ワークショップの目的や意見の取扱いなどについては従来方式において実施する場合でも整理が必要な事項である）。中でも、DB 方式は施設の管理運営は事業範囲に含まないため、DBO 方式や PFI（BTO）方式と比較すると、調整や協議に係る影響（民間事業者が忌避する度合い）は少ないと考えられる。

これらを踏まえると、市や地域住民の意向を反映するという観点では、従来方式もしくは DB 方式が適していると考えられる。

(3) 事業リスク

1) 適切な官民リスク分担が確立できるか

PFI 方式では、民間事業者がコントロールできるものは可能な限り委ねるという考え方にに基づき、設計から運営まで適切な官民役割分担が定められることとなる。

DBO 方式においても、PFI 方式と同様に官民で適切なリスク分担を構築することとなるが、公共の資金調達で設計、建設を行うため、PFI 方式と比較すると設計、建設業務におけるリスクは公共が負担する割合が高くなる。

DB 方式及び従来型方式の場合は、設計、建設、維持管理・運営にかかるリスクのすべ

てを公共が負担することとなる。

よって、官民リスク分担という観点では、PFI方式が最も適切な分担を検討できる方式であると考えられる。

2) 事業の継続性が確保できるか

DB方式及び従来型方式の場合は、公共が直営で維持管理・運営を行うため、事業実施の確実性は最も高いと考えられる。ただし、前述のとおり全ての事業リスクを公共側が負うため、政策変更など公共事由による事業継続への影響を受けやすいとも言える。

DBO方式やPFI方式の場合は、特別目的会社（SPC）を設立して本事業を実施することが一般的となっており、SPCを構成する企業それぞれの本業とは分離されることにより破綻リスクは低減される。ただし、長期の契約となることから、SPCの破綻の可能性はゼロではない。

ただし、DBO方式やPFI方式においては、事業期間を通じたサービスの質が一定以上確保されることを目的としたペナルティやモニタリングシステムの採用が一般的となっており、安定したサービスの提供を担保することができる。また、SPCを構成する企業に不測の事態が生じた場合は、事業契約書の定めに応じて構成企業の入れ替えを公共が認めることにより、事業の継続性を確保することができる。なお、DBO方式では公共が資金調達を行うため、PFI方式で通常機能する民間金融機関の監視機能が得られない点がデメリットとなる。

よって、事業の継続性という観点では、各方式において大きな差異はないと考えられる。

3) 公共施設として公共側の裁量やサービスレベル・対応の統一性は適切に確保されているか

本施設は、公的な教育施設であり、公共側に施設の機能や用途等に対して裁量を持たせることが望ましい。

従来型方式、DB方式、DBO方式及びPFI（BTO）方式は、いずれも施設の所有権は公共にある事業方式であるため、公共側に施設機能や用途に関する裁量を確保することが可能である。

一方で、サービスレベルという点においては、DBO方式やPFI（BTO）方式を採用した場合、維持管理業務の対象範囲は「本施設」に限定されるため、維持管理業務の条件次第では、業務レベルやメンテナンスの対応が「本施設」と「他の学校」で異なる可能性がある。市では、市内の公共施設について来年度から包括施設管理委託の導入を予定していることから、DBO方式やPFI（BTO）方式の場合は維持管理業務を民間事業者の事業範囲に含めず、他学校と合わせて包括施設管理委託により実施する方が学校として統一したレベルでの対応ができると考えられる。

したがって、公共側の裁量やサービスレベルの統一性という観点においては、DB方式もしくは従来型方式が望ましいと考えられる。

3.4 定量的評価

想定される公民連携手法の事業スキームに基づき、算定条件を整理のうえ、VFM (Value for Money) を算定し、評価を行う。

3.4.1 VFM 算定にあたっての基本的な考え方

(1) 基本的な考え方

VFM とは、「お金の価値を最大化する」といった考え方であり、市の立場からすると、最少の経費で最大の効果を上げる、つまり税金を最も効率的、効果的に活用することを目指すこととなる。

このためには、同じ効果（市民サービス）を提供するために要する費用を可能な限り削減するか、同じ費用において効果（市民サービス）を増大することが必要となる。PFI 等の事業者選定においては、これら費用と効果の組合せについて、1 応募者から 1 つの提案がなされることになり、この中から市が最も望ましい組合せを選択することで VFM が達成されることとなる。

PFI 方式の実施の要件が VFM の確保であることから、PFI 方式の導入判断においては、VFM の達成を事前に見込むことが期待できるかが重要となる。

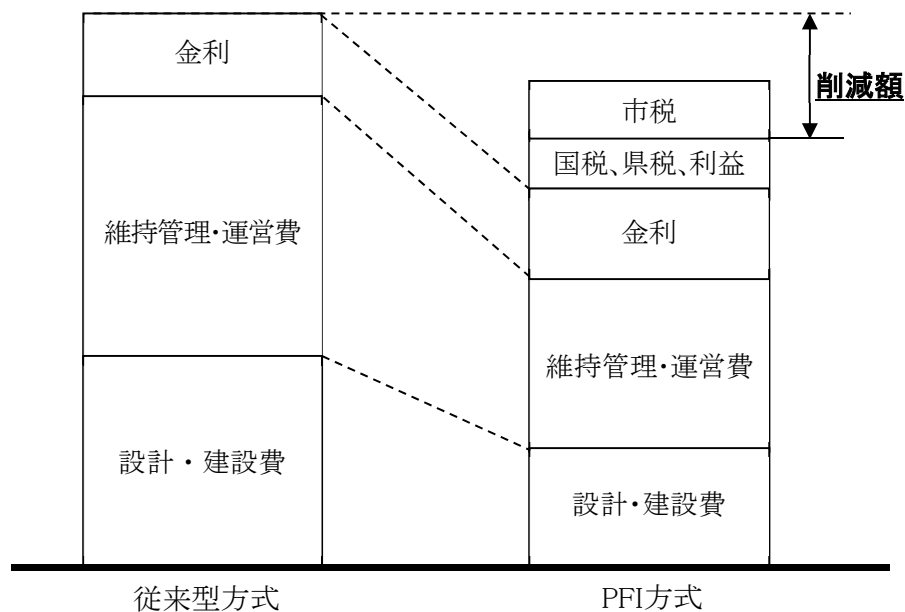


図3.5 コスト削減のイメージ

(2) コスト削減の要因

一般に DBO や PFI 方式では、従来型方式と比較して、以下に示すポイントよりコストの削減が図られる。

- ①一括発注、長期契約による民間経営ノウハウの活用
- ②工期の短縮による設計・建設費の削減
- ③性能発注による施設のコストパフォーマンスの最適化
- ④維持管理・運営を考慮した設計・施工の実施
- ⑤リスク移転による管理コストの抑制

(3) VFM 算定の流れ

VFM の算定におけるフローを以下に示す。

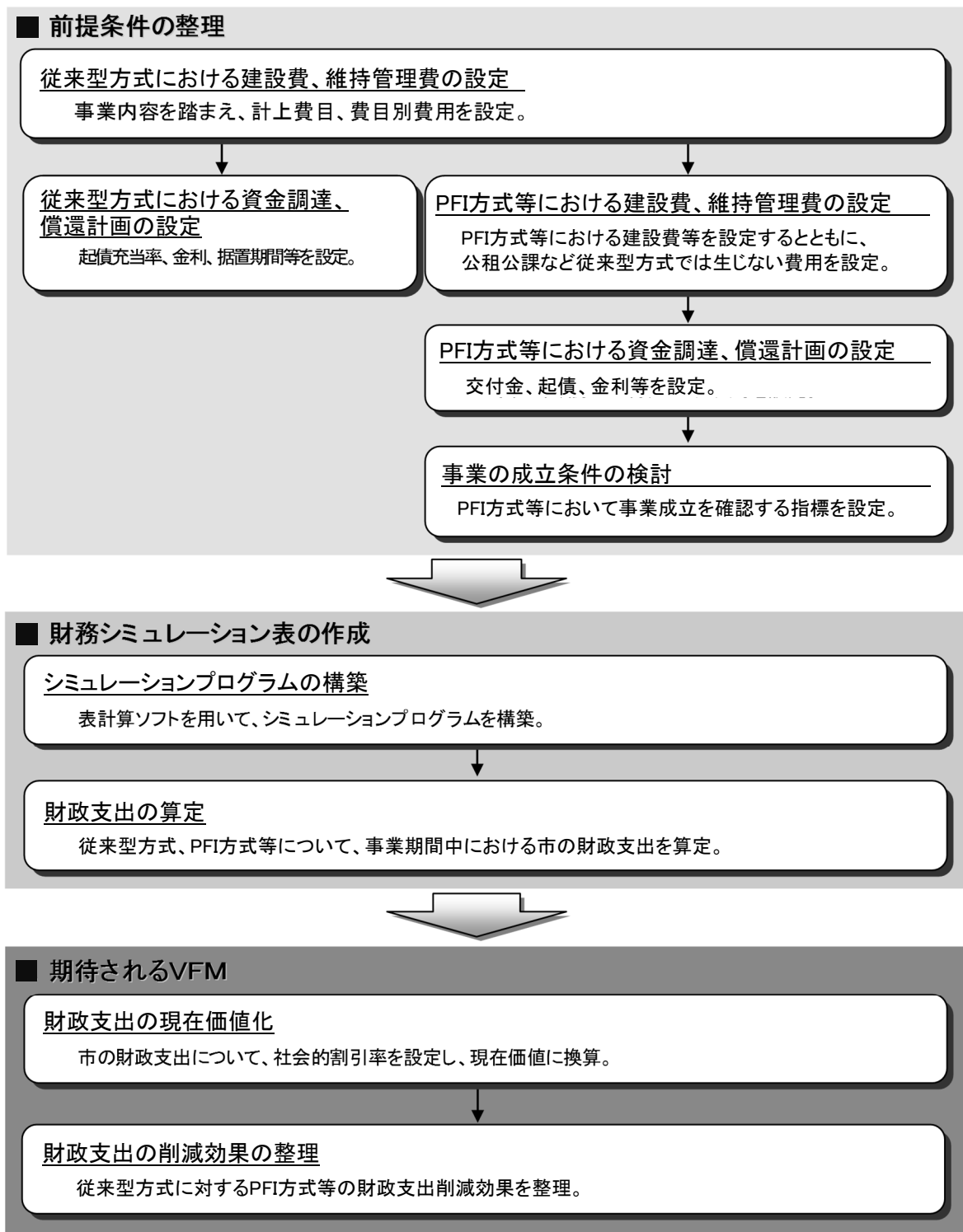


図3.6 VFM算定の流れ

3.4.2 前提条件の整理

以下に前提条件を整理・設定し、従来型方式、PFI方式等の財務シミュレーションを行うものとする。

(1) 従来型方式における総事業費の考え方

従来型方式のイニシャルコスト（施設整備費等）、維持管理費は、下表のように設定する。

表3.12 本事業の従来型方式における総概算事業費

費用項目	金額(税込)
イニシャルコスト(施設整備費等)	10,590,000 千円
維持管理費	94,640 千円/年

(2) PFI 方式等における施設整備費及び維持管理費の考え方

PFI 方式等における施設整備費及び維持管理費については、以下に示す理由より、従来型方式の費用に対して削減を期待することができる。

1) 費用削減を期待できる理由

①一括発注、長期契約による民間経営ノウハウの活用

従来型方式では、受託事業者は、設計、建設、維持管理の各業務の中で利益を確保する必要があったが、PFI 方式等では、公共がこれらの業務を一括、長期に特定の民間事業者に委ねることから、民間事業者は事業期間全体で事業利益を確保する戦略を立てることが可能である。

②工期の短縮による設計・建設費の削減

一括発注及び性能発注により、施設の設計・建設にかかる期間を短縮し、事務作業量等を抑制することができる。

③性能発注による施設のコストパフォーマンスの最適化

従来型方式では、公共が仕様を定めて発注することから、その使用部材等について定価をベースに積算する。PFI 方式等では、民間事業者が部材の発注主体となり、多様なメーカーから性能仕様に合致し、コストを抑えることができる部材を選ぶことになる。部材によっては、民間事業者がメーカーから大量購入契約しているものを利用するなどのコストダウン方策も採用される。

④維持管理を考慮した設計・施工の実施

従来型方式では、通常、設計・建設を発注する者と実際に維持管理を行う者が異なることから、十分な調整を行うことができず、誰でも容易に使用することができることを前提に整備され、過大な維持管理コストがかかることが珍しくない。PFI 方式等では、民間事業者が一括して事業に取り組むために設計と維持管理の両面に配慮した提案が行われ、コスト削減がもたらされる。

⑤リスク移転による管理コストの抑制

PFI 方式では、事業契約において事業に関わる様々なリスクが民間事業者に移転される。民間には保険への加入等リスク対応策のノウハウが蓄積されており、これらの対応策を各種リスクに対して適切に講じ、そのコストを最適化することにより、結果として公共よりも低いコストで事業リスクを管理することができる。

2) 本事業における費用削減率の設定

本事業における施設整備費（設計・建設費）、維持管理費の削減率は、「PPP/PFI 手法導入優先的検討規定策定の手引（平成 28 年 3 月）内閣府民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI 推進室）」において設定されている 10%を採用する。

表3.13 費用削減率の設定

費用項目	費用削減率
施設整備費(設計・建設費)	10%
維持管理費	10%

(3) DBO 及び PFI 方式にのみ必要な経費

従来型方式では発生しない DBO 及び PFI 方式においてのみ必要となる費用を、以下に整理する。

1) SPC 経費

PFI 方式においては、新会社で発生する維持経費（家賃、事務用品レンタル費、消耗品費等）、発注事務経費（構成企業や協力企業への発注等）、人件費（構成企業からの派遣、事務員等）、その他費用（決算における公認会計士、契約に関する疑義対応のコンサルタント、弁護士費用等）等が必要となる。

これらを SPC 経費として、維持管理費の 3% として設定する。

なお、DBO 方式で SPC を設置する場合は、同様に必要な経費として計上する必要がある。

表3.14 SPC経費

費用項目	金額(税込)	備考・設定根拠等
SPC 経費	2,323 千円/年	維持管理費の 3%

2) 法人税等

DBO 及び PFI 方式は民間事業であることから、法人税等（地方法人税、法人事業税、特別法人事業税、法人住民税を含む）を見込むこととする。

SPC 等の当期利益に対する実効税率は、以下より 21.71%となる。

表3.15 法人税等(法人税割)

種類		税率	備考
法人税	国税	15.0%	A
地方法人税	国税	10.3%	B
法人事業税	府税	3.5%	C
特別法人事業税	国税	37.0%	D
法人府民税	府税	1.0%	E
法人市民税	市税	8.4%	F

※法人府民税と法人市民税を合わせて法人住民税

実効税率

$$\begin{aligned}
 &= \frac{A+A \times B+C+C \times D+A \times E+A \times F}{1+C+C \times D} \\
 &= \frac{15.0\%+15.0\% \times 10.3\%+3.5\%+3.5\% \times 37.0\%+15.0\% \times 1.0\%+15.0\% \times 8.40\%}{1+3.5\%+3.5\% \times 37.0\%} \\
 &= 21.71\%
 \end{aligned}$$

さらに、法人住民税の均等割税率は、法人府民税の均等割税率（年額 20 千円）と法人市民税の均等割税率（年額 60 千円）を合計した年額 80 千円に設定する。

表3.16 法人住民税の均等割税率

種類		税率	税率(合計)
法人府民税	府税	年額 20 千円	年額 80 千円
法人市民税	市税	年額 60 千円	

3) 財務指標

本事業を DBO 及び PFI 方式で実施する判断指標として、以下の指標を用いる。

PFI 方式の場合は EIRR、DSCR、LLCR の指標、DBO 方式（SPC 設立あり）の場合は EIRR のみの指標を用いる。

a) EIRR（株式内部収益率: Equity Internal Rate of return）

- ・ 確保水準：5.0%以上
- ・ 出資者にとっての投資利回りを見る指標であり、自己資本金総額と各期元利返済後配当フリーキャッシュフローの現在価値の総和が等しくなる割引率を算出したものを表す
- ・ 主にプロジェクトに対する出資の意思決定の際の判断指標として用いられ、事業のリスクによってその水準には幅があるが、PFI プロジェクトでは通常 5%からが目安とされる

$$\sum_{n=1}^N \{n\text{年後の元利返済後フリーキャッシュフロー} / (1 + \text{割引率}r)^n\} = \text{自己資本総額}$$

（ただし、N は事業期間）

- ・ 上式の条件を満たす割引率 r が EIRR（プロジェクトの元利返済後フリーキャッシュフローの自己資本総額に対する利回り）を表す

b) DSCR（Debt Service Coverage Ratio）

- ・ 確保水準：1.0 以上
- ・ 毎年度のキャッシュフロー（税引き後利益と減価償却など各期の業務によって手元に残る資金）が毎年の借り入れ元利金を返済するのに十分な水準かどうかを見るための指標
- ・ DSCR が 1.0 を下回る場合、借り入れ元利金の返済ができないことを意味する

$$\text{DSCR} = \frac{\text{（各期の元利金返済前キャッシュフロー）}}{\text{（各期の元利金返済額）}}$$

c) LLCR（Loan Life Coverage Ratio）

- ・ 確保水準：1.0 以上
- ・ 融資期間を通じての返済能力を評価する指標
（貸出を行っている全期間に生み出されるキャッシュフローの正味現在価値が、借入金を返済するのに十分な水準であることを示す指標）
- ・ LLCR が 1.0 を下回る場合、事業の生み出すキャッシュフローが借入金全額の返済が不可能であることを意味する

$$\text{LLCR} = \frac{\text{（税引後金利支払い前キャッシュフローの正味現在価値）}}{\text{（借入元本総額）}}$$

d) その他 DBO 及び PFI 方式に発生するその他費用

DBO 及び PFI 方式においては、選定委員会運営費やアドバイザー費用、モニタリング費用が別途必要となる。そのため、それらの費用については、市の負担として計上する必要がある。その他費用を下表のように設定する。

表3.17 その他費用

費用項目	金額(税込)	備考
選定委員会運営費	220 千円	委員会開催 4 回を想定
事業者選定アドバイザー費	25,000 千円	PFI 方式、DBO 方式
	20,000 千円	DB 方式 (アドバイザー有の場合)
直接協定に係る支援費	5,500 千円	DBO方式の場合は、事業者倒産対策支援費とする
モニタリング費(設計・建設期間:3 年間)	19,800 千円	PFI方式
	9,900 千円	DBO方式
モニタリング費(維持管理期間:3 年間)	13,200 千円	PFI方式

- ・選定委員会運営費は、学識経験者等の外部委員への謝礼等を想定。
- ・事業者選定アドバイザー費は、実施方針作成、特定事業選定、入札図書作成、質問回答書作成、審査支援、契約締結支援等の事業者選定に必要な内容を想定。
- ・直接協定とは、SPC が破綻しないように監視し、破綻した場合でも最後まで PFI 事業が遂行されるように協議する仕組みとして、市と金融機関で PFI 事業が円滑に遂行されるよう協定を締結するものであるが、その仕組みがない DBO 方式において、民間事業者が倒産した場合の対策にかかる費用として計上（金額は同額で想定）。
- ・モニタリング費は、民間事業者が事業契約内容を遵守しているか等の確認支援を想定し、設計・建設期間中には、設計図書モニタリング、建設モニタリング、直接協定締結支援を想定。
- ・DBO 方式の場合、市が工事監理を直接行うが、工事監理業務の範囲を超える部分（設計モニタリング等）を設計・建設期間中のモニタリング費として計上。

(4) 資金調達方法の検討

1) 資金調達方法の概要

従来型方式における学校整備事業の資金調達方法は、公立学校施設整備費負担金（文部科学省）、学校教育施設等整備事業債（地方債）の活用を見込むことができる。

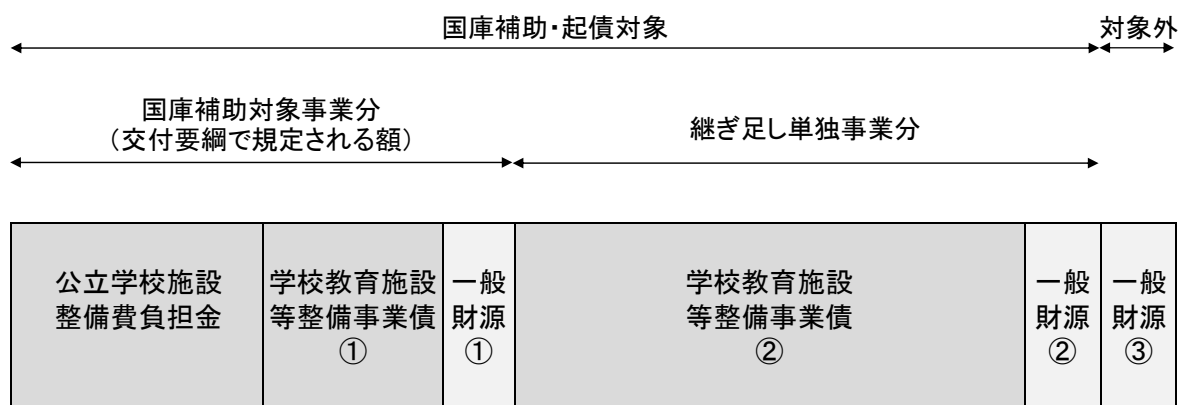


図3.7 従来型方式における資金調達イメージ

2) 国庫補助等負担金の対象配分基礎額及び交付額

国庫補助等負担金は、義務教育諸学校等の施設費の国庫負担等に関する法律（昭和 33 年法律第 81 号。以下「国庫負担法」という。）等に基づき、公立の義務教育諸学校の建物の建築に要する経費の一部を国が負担するものである。

国庫負担法等によれば、国庫補助等負担金の対象となる経費は、公立の小学校、中学校及び義務教育学校における教室の不足を解消するための校舎の新築又は増築、公立の小学校、中学校及び義務教育学校の屋内運動場の新築又は増築（以下、これらを合わせて「学校新增築事業」という。）等に要する経費とされ、国の負担の割合は原則として 2 分の 1 とすることとされている。

また、学校新增築事業における国庫補助を受ける資格のある面積（以下「資格面積」という。）は、校舎又は屋内運動場のそれぞれについて、次の算定式のとおり、新築又は増築を行う年度の 5 月 1 日における当該学校の学級数に応ずる必要面積から、同日における保有面積を控除して算定することとされている。

なお、国庫補助等負担金の対象配分基礎額及び交付額は児童生徒数により算定することから、従来型方式、DB 方式、DBO 方式、PFI（BTO）方式で同額となる。

3) 学校教育施設等整備事業債

学校教育施設等整備事業債（地方債）は、起債対象となる事業費より、国庫補助（負担金）等を差し引いた額に起債充当率を乗じて算出する。なお、起債充当率は、国庫補助対象事業分は90%（補助裏）、継ぎ足し単独事業分は75%とする。

表3.18 資金調達等の考え方

区分	項目	内容	備考・設定根拠等
国庫補助(負担金)		1,348,380千円	・市算出による
起債条件	対象	施設整備費のうち、 国庫補助（負担金）、什器・備 品費 建中金利を除く額	
	金利	0.90%	
	償還期間	25年間（うち据置期間3年）	
	償還方法	元利均等返済	
	充当率	補助裏90%、継ぎ足し単独75%	
プロジェクト ファイナンス 条件	借入額	必要投資に対し、資本金との 最適比率を財務シミュレーショ ンより設定	
	金利	0.99%	・基準金利：0.19% （株）QUICKによるR2.6.9付 の対LIBOR15年物金利 ・上乗せ金利（スプレッド）： 0.80% 「VFM簡易算定モデルマニュアル （国土交通省）」に示される過 去の事例の平均値として0.8%を 採用
	償還期間	15年間	
	償還方法	元利均等返済	

※LIBOR：London Interbank Offered Rate

3.4.3 期待される VFM

財務シミュレーションを実施し、事業期間内における市の財政支出額（従来型方式、DB方式、DBO方式、PFI（BTO）方式）を算定し、比較することにより VFM を確認する。

(1) 財政支出の現在価値化

PFI方式等における市のライフサイクルコストは、事業者へ支払うサービス購入料、市の直接負担額（選定委員会運営費、アドバイザー費用等）の合計から、事業者からの市税収を控除した額を現在価値化したものである。これと比較するためには、従来型方式についても財政支出の合計を現在価値化する必要がある。

現在価値化する理由としては、現在の1円の貨幣価値と15年後の1円の貨幣価値では、実質的な価値が異なるためであり、比較する際には、基準年度の価格に換算しないと正確な比較が行えないためである。

基準年度価値への換算においては、一般的に割引率が用いられている。基準年度を現在とした場合の価格が現在価値である。本検討においても、割引率による現在価値化によりライフサイクルコストを算定する。

$$t \text{ 年における価値 } V_t \text{ の現在価値} = V_t \times R_t$$

$$R_t = 1 / (1+r)^{(t-\text{基準年})}$$

R_t : 現在価値化係数、 r : 割引率

(2) 割引率の設定

1) 割引率 4%の考え方

PFI 事業等における VFM の算定にあたって広く用いられているのは、割引率を 4%とする考え方である。これは、主に国土交通省が過去の国債の実質利回りを参考値として設定したものであり、地方自治体が実施する PFI 事業等においても同様の考え方が用いられている場合が多い。

第 1 項 社会的割引率

- 社会的割引率は、全事業において当面 4%を適用する。
○社会的割引率の設定については、今後の研究事例等を参考としながら、必要に応じてその見直しを行う。

(社会的割引率の考え方)

- ・社会的割引率の設定については、理論的には、①資本機会費用により設定する方法と②社会的時間選好により設定する方法が考えられるが、実務的には、②の考え方に基づき社会的割引率を設定することは困難である。
- ・そこで、現在、課題はあるものの、①の考え方に基づき、市場利子率を参考に社会的割引率が設定されている。
- ・具体的には、国債等の実質利回りを参考値として、社会的割引率を 4%と設定している。
- ・なお、国債は我が国における代表的なリスクの少ない債券である。現状の費用便益分析においては、社会的割引率の中でリスクを考慮していないので、国債の実質利回りが参考値として用いられている。また、国債の実質利回りは、政府の資金調達コストを表しているとも考えられる。

表2-2 過去の国債の実質利回り

	国債(10年もの)名目利回り 平均	国債(10年もの)実質利回り 平均 (GDPデフレーター割戻後)
H3～H7* (1991～95)	4.09%	3.91%
S61～H7* (1986～95)	4.78%	3.85%
H5～H14 (1993～2002)	2.23%	3.10%
S58～H14 (1983～2002)	3.95%	3.52%

* 「運輸関係社会資本の整備に係る費用対効果分析に関する基本方針（平成11年3月 運輸省）」における参考値

出典：公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針(共通編)(平成21年6月・国土交通省)

2) 割引率 4%以外の考え方

a) 直近の国債利率に基づく割引率

国土交通省の4%設定の考え方に準拠し、直近の国債の利率を基に再試算を行った場合の割引率は、以下のとおりである。

$$\text{割引率} = \text{①長期国債表面利率} - \text{②GDPデフレーター}$$

①長期国債表面利率

表面利率とは、額面金額に対する1年分の利子を%表示したものであり、利率、クーポンレートともいわれる。財務省のホームページの国債関係諸資料の過去の入札結果、10年債の表面利率より年平均を算出する。

②GDPデフレーター

GDP（国内総生産）デフレーターとは、名目GDPを実質GDPで割ったもの（デフレーター）であり、名目価格から物価変動の影響を除いて実質価格を算出するために用いられる。内閣府SNA（国民経済計算）の統計資料のうち、GDE（GDP）需要項目別時系列表の年度デフレーターにより算出する。

表3.19 直近10年間の国債表面利率及びGDPデフレーター

年度	①国債表面利率 (10年債年度平均)	②GDPデフレーター 前年度比	実質値 (①-②)
1 平成22年度	1.16%	-1.65%	2.81%
2 平成23年度	1.09%	-1.48%	2.57%
3 平成24年度	0.81%	-0.80%	1.61%
4 平成25年度	0.68%	0.00%	0.68%
5 平成26年度	0.50%	2.53%	-2.03%
6 平成27年度	0.35%	1.48%	-1.13%
7 平成28年度	0.10%	-0.19%	0.29%
8 平成29年度	0.10%	0.10%	0.00%
9 平成30年度	0.10%	-0.10%	0.20%
10 令和元年度	0.10%	0.78%	-0.68%
平均値	0.50%	0.07%	0.43%

b) 直近の先行事例に基づく割引率

直近の大阪府下の市町村におけるPFI事業において採用されている割引率の平均値は、以下のとおりとなる。

表 3.20 直近の大阪府下のPFI事業における採用割引率

実施主体	時期	事業名	割引率設定時期	割引率	出典 (明記されているもの)
堺市	H29. 3 月	大浜体育館整備	特定事業選定	1. 440%	15 年国債の過去 15 年平均利回り
岸和田市	H29. 6 月	小中学校等空調整備	特定事業選定	0. 940%	過去 10 年の国債利回り
箕面市	H29. 8 月	(仮称) 箕面船場駅 公共施設	特定事業選定	2. 400%	
八尾市	H29. 12 月	市立病院維持管理運 営	特定事業選定	2. 000%	
大東市	H30. 3 月	新庁舎整備事業	導入可能性調査	1. 030%	10 年国債の過去 15 年平均利回り
東大阪市	H30. 7 月	小学校空調整備	特定事業選定	1. 194%	
藤井寺市	H30. 7 月	小中学校空調整備	特定事業選定	1. 160%	
富田林市	H30. 12 月	下水道函渠長寿命化	特定事業選定	1. 400%	
貝塚市	H31. 3 月	新庁舎整備事業	特定事業選定	1. 700%	
平均				1. 474%	

3) 本算定における割引率の設定

前述のとおり、割引率の設定は様々な考え方があり、PFI 事業等を実施する地方自治体によって設定の考え方が異なる状況にある。

本算定においては、直近の先行事例を踏まえた割引率の設定を行うこととし、「b) 直近の先行事例に基づく割引率」に基づき、割引率は 1.4%と設定する。

(3) VFM シミュレーション結果の整理

従来型方式における市の財政負担見込額と、DB方式、DBO方式、PFI(BTO)方式における市の財政負担見込額の現在価値の差額がVFMである。VFMの算定結果を下表に示す。

表3.21 VFMの算定結果

■ 事業方式別の比較表(実額)

(千円)					
	従来型方式	DB方式 (アドバイザーあり)	DB方式 (アドバイザーなし)	DBO方式	PFI(BTO)方式
交付金	1,348,380	1,348,380	1,348,380	1,348,380	1,348,380
起債元本(起債元本償還と相殺)	6,931,200	6,136,900	6,136,900	6,136,900	6,136,900
市税	0	0	0	164	174
市の収入・・・①	8,279,580	7,485,280	7,485,280	7,485,444	7,485,454
施設整備費(税抜)	9,627,273	8,664,546	8,664,546	8,664,546	8,792,535
割賦金利	0	0	0	0	161,046
維持管理費(税抜)	1,290,545	1,290,545	1,290,545	1,161,491	1,161,491
SPC経費(税抜)	0	0	0	48,481	48,481
消費税(割賦金利は非課税)	1,091,782	995,509	995,509	987,452	1,000,251
小計(税込)	12,009,600	10,950,600	10,950,600	10,861,969	11,163,804
選定委員会運営費(税込)	0	220	0	220	220
事業者選定アドバイザー費(税込)	0	20,000	0	25,000	25,000
直接協定等にかかる支援費(税込)	0	0	0	5,500	5,500
モニタリング費(設計・建設期間)(税込)	0	0	0	9,900	19,800
モニタリング費(維持管理3年間)(税込)	0	0	0	0	13,200
別途負担分 小計(税込)	0	20,220	0	40,620	63,720
起債元本償還(起債元本と相殺)	6,931,200	6,136,900	6,136,900	6,136,900	6,136,900
起債金利償還	927,003	820,771	820,771	820,771	820,771
市の支出・・・②	19,867,804	17,928,491	17,908,271	17,860,260	18,185,195
市の財政負担見込額(現在価値化前=②-①)	11,588,224	10,443,211	10,422,991	10,374,816	10,699,741
従来型方式との差額	-	1,145,013	1,165,233	1,213,407	888,483
現在価値化前のVFM	-	9.9%	10.1%	10.5%	7.7%

■ 現在価値化後のVFM

(千円)					
	従来型方式	DB方式 (アドバイザーあり)	DB方式 (アドバイザーなし)	DBO方式	PFI(BTO)方式
市の財政負担見込額(現在価値化後)	9,948,516	8,973,373	8,952,866	8,916,377	8,867,370
従来型方式との差額	-	975,143	995,650	1,032,139	1,081,146
現在価値化後のVFM	-	9.8%	10.0%	10.4%	10.9%

※計数はそれぞれ四捨五入しているため端数において合計が一致しない場合がある

3.5 市場調査

絞り込みを行った事業手法（DB方式、DBO方式及びPFI-BTO方式）のそれぞれについて、想定している事業範囲や事業期間等の事業条件の妥当性、リスクや公共側に求める支援等の懸念事項、現在の事業条件における参画意向を把握し、事業スキーム（案）へ反映することを目的として、以下に示す方法で調査対象に市場調査を行った。

3.5.1 市場調査の実施内容

(1) 調査概要

市場調査は、本事業の検討内容を示した「事業概要書」及び設問項目を示した「調査票」を調査対象者に事前送付し、調査票の内容に従って回答を得る形式で実施した。回答方法については、新型コロナウイルスの状況下であることを踏まえ、調査対象企業の方針に応じて対面形式、WEB会議形式、またはメールでの回答形式とした。

調査の実施概要は以下のとおり。

表 3.22 市場調査の調査概要

調査目的	民間活力を活用した事業として本事業を実施する場合の事業者の参入意欲、参加可能な条件、課題やリスクの把握
調査期間	2020年6月22日(月)～7月10日(金)
調査内容	① 事業条件について(事業方式、事業スケジュール、事業範囲等) ② 事業への関心について ③ その他意見
調査方法	以下3つの調査形式から調査対象企業の方針に応じて対応 ① 対面でのヒアリング形式 ② WEB会議形式 ③ メールでの回答形式 (いずれの形式の場合も事業概要書と調査票を事前送付して実施)

(2) 調査対象

市場調査の対象は、事業への参画が想定される業種・業態を選択し、以下の観点から 15 社を選定した。

表 3.23 市場調査の選定対象

業種・業態	選定の理由	実施数
建設企業	・施設整備条件に対する課題等を確認するため	8
維持管理企業	・維持管理条件に対する課題等を確認するため	3
その他	・民活事業とする上での課題等を確認するため	4
	計	15

3.5.2 市場調査の結果

(1) 回答結果

市場調査を依頼した 15 社の事業者のうち、12 社から回答が得られた。回答の内訳は以下のとおりである。

なお、回答が得られなかった 3 社（地元建設企業 2 社、維持管理企業 1 社）からは、PPP/PFI 事業に関する対応可能な体制の不足や事業範疇外であることが調査辞退/調査非回答の理由として挙げられた。

表 3.24 ヒアリング調査の回答数

項目	対象数	内 訳
調査対象	15 社	建設企業 : 8 社 維持管理企業 : 3 社 その他企業 : 4 社
回 答	12 社	建設企業 : 6 社 維持管理企業 : 2 社 その他企業 : 4 社

(2) 調査結果(総括)

表3.25 調査結果(総括)

項目	回答内容	
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> ・6社(建設企業5社、設計企業1社)から、PFI-BTO、DBO、DBいずれの方式であっても対応可能であるが、以下の理由からDB方式が望ましいという意見があった。 ◇事業への取り組みやすさ(事業構造がシンプル、SPCの設立などが不要) ◇学校施設は管理運営部分の民間ノウハウの活用幅が小さい一方、資金調達コストがかかり、事業特性として向いていない ◇管理運営部分は他の公共施設と合わせて包括管理委託方式とする方が効率的かつ地元企業の事業支援に繋がる可能性あり ◇令和7年4月開校を目指す場合、スケジュールにあまり余裕がない ◇それに伴い、社内の技術者の配置調整やコンソーシアム組成のための期間が短く、事業参画に至らない可能性も懸念 ◇事業参画した場合も、提案書作成期間が短く設定されないか懸念 ・3社(維持管理企業1社、マネジメント企業2社)からは、いずれの方式であっても対応可能であるがPFI-BTO方式が望ましい、または、PFI-BTO方式であれば参画検討が可能という意見が得られた。 ◇施設設計段階から維持管理側の提案・意見を反映できる ◇事業のマネジメント、ファイナンス面での関与ができる ◇SPC設立による事業の安定性、継続性の向上 ・そのほか、事業方式による違いはない(維持管理企業)、検討対象に入りがたい(マネジメント企業)、現時点で判断できない(建設企業)という見解が各1社より示された。 ・なお、3社から基本設計先行型となる場合は、実施設計段階における提案の幅はほとんどないことから、VE提案を取り入れるなど提案の余地を残してほしいという意見があった。 	
事業期間	設計・解体・建設 (3年程度)	<ul style="list-style-type: none"> ・5社から3年で適当であると回答を得たが、うち3社からは以下のような条件が示された。 ◇解体と設計を同時に行えること ◇基本設計時のWSなど地域との調整には、公共側での事前の交通整理や連携が必要 ・4社(建設企業2社、設計企業1社、マネジメント企業1社)からは、3年では少し期間が短いという回答もあった。 ・なお、他都市と比較し、市の施設整備に係る申請期間に時間を要する傾向にあるため、スケジュールを第一優先と考える場合には庁内協力が必要という意見も複数あった。
	維持管理・運営 (15年程度)	<ul style="list-style-type: none"> ・概ね適当であると回答を得たが、以下のような条件が示された。 ◇設備更新や修繕の役割分担 ◇他の学校との維持管理グレードの公平性などの整理が必要
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・概ね適当であるが、学校施設は維持管理部分の提案余地が少なく、コスト競争になりがちである点を懸念する意見が複数あった。 ・また、事前調査(測量、地盤調査など)は市側で実施し、公募時には結果の提示・共有が必要であるという意見も複数あった。 ・引越し作業や備品調達・管理の官民役割分担を明確化しておく必要があるという意見も複数あった。 	
本事業への関心	<ul style="list-style-type: none"> ・非常に関心がある(3社)、関心がある(5社)、どちらともいえない(2社)、参加は厳しい(1社)、関心なし(1社) 	

(3) 調査結果(詳細)

a) 事業方式について

No.	企業	回答	理由等
1	建設企業A社 (地元)	いずれの方式でも参画検討対象だが、DB方式が望ましい	<ul style="list-style-type: none"> 大手企業との協働企業体としての事業参画は実績があり、それによるノウハウ習得の効果も感じており、いずれの事業手法にも抵抗感はない 特にDB方式であれば取り組みやすい 地元企業の活性化や市内の他の公共施設で包括管理委託がなされていることを踏まえると、管理運営(O)部分は包括管理委託として切り分けることが良いのではないかと
2	建設企業B社 (地元)	(回答なし)	
3	建設企業C社 (地元)	(回答なし)	
4	建設企業D社 (地元)	現時点で判断できない	<ul style="list-style-type: none"> 方式の違いは概ね理解するが、事業者として実務的な見識は全く持たないため
5	建設企業E社	いずれの方式でも参画検討対象だが、DBOとPFIは懸念あり	<ul style="list-style-type: none"> DB方式は、設計と建設の調整が可能であり、計画の最適化、建設コストの低減、VECDの効率化が見込める DBO方式は、資金調達に公共のため、公共に資金調達の用途がある場合は可能。運営・維持管理側からの視点(ライフサイクルコストの低減)が設計・建設に反映できるメリットがある PFI-BTO方式は、DBO同様のメリットに加え、公共は予算の平準化が行えるが、資金調達も民間で行うため民間の金利が事業費に反映されることに留意が必要
6	建設企業F社	いずれの方式でも参画検討対象だが、DB方式が最も取り組みやすい	<ul style="list-style-type: none"> DB方式での学校実績、PFI方式での学校実績を有しており、いずれの方式でも条件があれば参加を検討する 取り組み易さとしては、DB方式 > DBO方式 > PFI方式と考える いずれの事業方式においても基本設計先行型の場合は、提案の自由度が少ないため、参加は難しいと考える
7	建設企業G社	いずれの方式でも参画検討対象だが、供用開始のスケジュールを考えるとDB方式が望ましい	<ul style="list-style-type: none"> いずれの方式も適当であると考えられるが、本件の場合、令和7年4月の開校時期を後ろにずらせない場合は、PFI方式だと公募スケジュールがタイトであり、実現が難しいのではないかと 実現可能なスケジュールの方式としては、VE提案を含めたDB方式が良いのではないかと PFIは資金調達が民間側となるため、公共側の支払い方(一括、割賦)や交付金の有無により適否を検討する
8	建設企業H社	いずれの方式でも参画検討対象だが、供用開始のスケジュールを考えるとDB方式が最も適当	<ul style="list-style-type: none"> いずれの方式でも適当と考えられるが、建設企業としては事業としての取り組みやすさの点に加え、学校施設は管理運営面における民間ノウハウの活用幅が小さい点を踏まえると、DB方式が最も適切であると考えられる 基本設計と実施設計を分けて発注した場合、実施設計段階における提案幅がほとんどないと考えられるため、基本・実施設計は一括で発注いただくことが望ましく、分ける場合は少なくともVE提案をできるような事業条件としていただきたい PFIやDBOは運営部分に民間事業者のノウハウが発揮される機能が入る場合には適切だが、学校施設は管理運営面における民間ノウハウの活用幅(提案できる幅)がほとんどない。また、PFI方式は金利などの資金調達コストが従来方式より高くなる傾向にあり、事業費の面でも適切であるのかどうか考える必要がある 維持管理部分は、学校施設特有の児童・生徒による破損や、近年の災害やコロナウイルスなど見込みが立ちづらい状況もあり、事業範囲から外す方が望ましい なお、PFIやDBOの場合、令和7年4月の開校を目指す公募スケジュールはタイトになると考えられる
9	維持管理企業I社	PFI方式が望ましい	<ul style="list-style-type: none"> PFI-BTO方式は、維持管理企業の目線も踏まえた設計提案ができるため、参加の検討対象となる 民間側としては維持管理方法の提案ができるとコスト競争力が生まれ、豊中市としても、個別業務ごとではなく一括

No.	企業	回答	理由等
			<ul style="list-style-type: none"> 管理が可能になり、管理人件費のコスト圧縮ができる DB方式、DBO方式は以下の理由より適さないと考える(DB方式) 設計段階で維持管理のしやすさが反映されず管理出来ない面が発生する 一般争入札になれば品質は維持できない 個別に入札にするにしても市の建物管理の煩雑性は残る 瑕疵期間終了以降は全て市の責任で管理が必要になる(DBO方式) 建物コストは規模的にどの入札業者も同様になると思われる。維持管理部分でしか価格面や提案に差がつかなくなり、参加グループは少ない可能性がある VE協議が必要になり時間と労力がかかる。承認が得られない場合が多く、低コスト化の提案機会がなくなる
10	維持管理企業J社	(回答なし)	
11	維持管理企業K社	事業方式による違いはない	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理の視点で言うと、3方式で特に適否はない ライフサイクルコストの大半を占めるランニングコストに配慮した設計がなされるべき
12	その他企業L社(設計)	いずれの方式も参画検討対象だが、供用開始のスケジュールを考えるとDB方式もしくはDBO方式が望ましい	<ul style="list-style-type: none"> DB方式、DBO方式、PFI-BTO方式のいずれでも対応は可能だが、令和7年4月の開校に間に合うかどうかという視点では、DB方式、DBO方式になるのではないかと懸念 従来方式で整備が進んでいる(仮称)庄内さくら学園と事業手法の違いによって建物グレードの差が出てしまうことが懸念 いずれの方式においても提案評価において事業費に対する配点が大きくなりがちだが、提案部分の比重が高いほど、参加意欲も高まる
13	その他企業M社(マネジメント)	いずれの方式も検討対象にはなり難い	<ul style="list-style-type: none"> PPP/PFI事業への参画は、主にリース方式か、民間提案の幅が大きい事業のファイナンスを対象としている事業方式としてはリース型のDB方式、PFI方式が検討対象となる 本件の場合、学校施設は施設要件における公共側の関与が高く、また、運営面での民間ノウハウの活用幅が少ないと考えられることから、リースもPFI方式も採用しがたいのではないかと考えている PFI事業が採用された場合でも、PPP/PFIでの公募が多くなされている現状、参画する事業は取捨選択していくこととなる
14	その他企業N社(マネジメント)	いずれの方式も参画検討対象だが、PFI方式が望ましい	<ul style="list-style-type: none"> DB方式、DBO方式、PFI-BTO方式のいずれでも対応は可能だが、マネジメント/ファイナンス企業としてはPFI方式での参画が望ましい 民活事業の導入を「目的」としてしまっている案件が多いため、政策目標を実現するべく、目的と手段を間違えず事業を推進していただきたい
15	その他企業O社(マネジメント)	PFI方式であれば参画検討が可能	<ul style="list-style-type: none"> ファイナンス/マネジメント企業としては、PFI-BTO方式であれば参画の検討ができる PFI方式は、事業者側にて資金調達を行い、当該事業のみを運営するSPCを設立し事業を運営することで、設計・建設企業や維持管理企業の経営状況に左右されず、長期間に及ぶ事業の継続かつ安定的な事業運営につながる また、SPCで事業に必要な資金を金融機関より調達することで厳格な審査やモニタリングを受けることが可能になり、さらに安定的な事業運営が可能になる

b) 事業期間について

No.	企業	回答	理由等
1	建設企業A社 (地元)	設計・解体・建設期間で3年は少し短い	<ul style="list-style-type: none"> 設計と解体を同時にできるとしても、3年は少しタイトであると感じる 豊中市は施設整備に係る各種申請に特に時間がかかるため、スケジュール上の考慮が必要
2	建設企業B社 (地元)	(回答なし)	
3	建設企業C社 (地元)	(回答なし)	
4	建設企業D社 (地元)	設計・解体・建設期間で3年は少し短い	<ul style="list-style-type: none"> 新築建物の延床面積が18,000㎡+単独調理場で、既設建物解体もほぼ同等の床面積があるとした場合、事前調査・設計・既設建物解体・新築で3年は、造成工事不要であるとしてもタイトではないか 見識がないため、維持管理期間15年については意見なし
5	建設企業E社	設計・解体・建設期間は3年で適当 維持管理期間は15年で適当	<ul style="list-style-type: none"> 設計・解体・建設期間は、同種の施設の期間と比較して、適当な期間と考える 維持管理期間は、PFI-BTO方式の期間として、一般的な期間と考える
6	建設企業F社	設計と解体が同時に行える場合は、3年で適当 維持管理期間は15年で適当	<ul style="list-style-type: none"> 設計・解体・建設期間は、当該敷地内で学校運営をしながら施工する(居ながら施工)でなければ、適当な期間であると考え 維持管理期間は、大規模修繕を含まない期間としては妥当であると考え
7	建設企業G社	設計と解体が同時に行える場合は、3年で適当 維持管理期間は15年で適当	<ul style="list-style-type: none"> 設計期間中に既存校舎の解体を行え、また、地域住民等とのワークショップ等による合意形成がなされていれば、設計・建設期間が3年でも概ね良いと考える 維持管理期間は、15年程度では大規模修繕が発生しないと想定するので、妥当と考える ただし、今後、文部省推奨のGIGAスクール構想等で学校教育の運営に大きな変革が求められる可能性があり、これに対応する弾力的な維持管理を行うことも予測されるため、予め、費用見直し対応方法を貴市と事業者で確認しておくことが必要
8	建設企業H社	設計と解体が同時に行える場合は、3年で適当	<ul style="list-style-type: none"> 設計期間中に解体が行えるのであれば、3年でも概ね対応可能であると考え ただし、事前調査の結果は公募時点において情報開示いただきたい
9	維持管理企業I社	維持管理期間は設備更新の費用負担条件による	<ul style="list-style-type: none"> 建築費を割賦払いではなく竣工引き渡し時に一括払いされる場合は10年、割賦払いする場合で建築及び設備の部分更新の費用もPFI事業範囲外とするのであれば、20年でも良いと考える 本案件は、施設整備と維持管理合わせて18年間の事業となり、その間に社会の変革があり得ると考えられる。市として将来の変化に対応できる期間設定をした方が良いのではないかと
10	維持管理企業J社	(回答なし)	
11	維持管理企業K社	維持管理期間は15年で適当	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理は長期的な視点で為すべきものと思うので、15年は適正かと思う。短期の事業期間では、維持管理企業として提案できることが少ない 但し、人件費や資材費の物価変動などに応じて、何年か毎に見直しするような仕組みが必要
12	その他企業L社 (設計)	設計・解体・建設期間で3年は少し短い	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設期間は3.5年程度が妥当と考える(設計期間:1.5年(解体工事を同時並行で実施)、新築工事:2年) 供用開始を令和7年(2025年)4月と想定した場合、DB方式またはDBO方式では間に合う可能性があるが、PFI方式では間に合わないと考えられる 期間を短縮するためには、設計期間(計画通知完了)から新築工事着手(地業)の期間を効率化することが課題
13	その他企業M社 (マネジメント)	(特に意見なし)	
14	その他企業N社 (マネジメント)	設計・解体・建設期間で3年は短い	<ul style="list-style-type: none"> 解体を含めた施設整備期間3年は短く、3年6ヶ月から4年は必要と考える

No.	企業	回答	理由等
		維持管理は15年で 適当	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理期間の15年間は問題ないとする ・施設整備期間に求められるワークショップなどは、開業時期を守るためにも、対象者や頻度を事前に明確にしておくことが必要 ・施設の解体に伴う反対運動や地域の意見集約など、窓口を一本化して事前の交通整理が必要
15	その他企業〇社 (マネジメント)	設計・解体・建設期 間は3年で適当 維持管理期間は15 年で適当	<ul style="list-style-type: none"> ・いずれの事業期間も妥当な事業期間であるとする ・また、PFI-BTO方式を採用し、金融機関から融資を受ける場合の期間としても妥当であるとする

c) 事業範囲について

No.	企業	回答
1	建設企業A社 (地元)	・管理運営部分については、市全体を対象に包括管理委託としていくことが良いのではないか。
2	建設企業B社 (地元)	(回答なし)
3	建設企業C社 (地元)	(回答なし)
4	建設企業D社 (地元)	・この規模の事業に対する見識がないため、特に意見なし
5	建設企業E社	・小学校、中学校の維持管理においては、安全管理業務(巡回警備、機械警備、防犯カメラ監視)が、重要と考える。建物保守管理業務として民間側の業務に含む場合は、責任分界や窓口など明確にした方が良い ・備品調達設置業務、仮校舎の整備業務、引越し移転業務等の業務範囲、役割分担についても、明確にした方が良い
6	建設企業F社	・事前調査(現況測量、地盤調査)に関しては市側にて事前に実施して頂き要求水準書(案)公表時には同時に公開して頂きたい ・維持管理業務を本事業に含める場合、事業者と学校との業務範囲の区分を明確にして頂きたいと考える。特に修繕業務の有無・範囲及びリスク分担については、民間事業者の事前ヒアリングを実施していただきたい
7	建設企業G社	・移転元の学校の備品を新校舎に引き継ぐ場合の備品の選定や調達業務、引越し業務、備品維持管理業務の役割分担があいまいなことが多いため、できれば市側にて実施していただきたい ・学校は一般的に4月開校となることが多く、世間一般の引越しピーク時期と重なるため、余裕を持ったスケジュールで計画願いたい ・これらを民間側の事業範囲とする場合には、公募時に調達備品リストなどを明示いただきたい ・事前の地盤調査や建物調査の結果は公募時に提示いただきたい
8	建設企業H社	・施設設計にかかる地域の要望や近隣住民との調整等の対応は、民間任せにせず、市側も必ず関わりを持ち、行政としての判断を行っていただきたい ・ワークショップの実施は参加者のバランス(保護者、職員等)に配慮が必要
9	維持管理企業I社	・学校の日常清掃は、生徒がトイレ・床の掃き拭き等の清掃を、外構は校務員の方が行うことを想定され、民活事業の範囲外とすることが考えられる ・市内に点在する小中学校をある程度まとめて維持管理する方法も有効と考える。例えば建物調査で発見した指摘箇所の経過観察、報告書を市に一括納品、各学校の状況を把握可能、報告書類等の事務管理含め煩雑性を簡素化するなどのメリットがあると思う ・緊急修繕する場合、除草作業で学校の行事や来賓によって作業要請する場合など、学校側で個別発注できる予算を持てるようにしてほしい。事業者が行う維持管理内容や提案に基づき回数を決めるため、それ以上の対応はできない
10	維持管理企業J社	(回答なし)
11	維持管理企業K社	・特になし
12	その他企業L社 (設計)	・設計業務の事業範囲は妥当と考える
13	その他企業M社 (マネジメント)	(回答なし)
14	その他企業N社 (マネジメント)	・現況測量や地盤調査などは、市の実施が前提 ・電波障害調査業務の調査範囲を指定していただきたい ・既存施設の解体・撤去業務は、地中埋設物やアスベストの有無を事前に公表していただきたい ・環境衛生・清掃業務は、生徒の清掃内容との重複や、他学校との比較が問題になる恐れがある
15	その他企業O社 (マネジメント)	・施設整備及び維持管理に関し、IT設備等を設置し、更新・維持管理を行うことを含めることも検討できるのではないか(過去の学校校舎の建設・維持管理を行うPFI-BTO案件においてもIT設備をリースにて設置し更新・維持管理を行う案件が存在) ・今般の学校教育においてIT教育は必要不可欠な投資と考えられ、当該設備を5年毎に入替ることにより、費用を平準化して最新のIT設備を導入し、維持管理をすることが可能(小中一貫校として他の小学校と中学校との設備と異なる場合) ・その他、空調・LED照明、防犯カメラ、緊急避難対応時の設備なども設置・維持管理に入れることも可能ではないか ・校庭や体育館などに設置する遊具等も知育的なものを導入するなど、学校として特徴的な教育環境を備えることも有効ではないか

d) 事業者として必要とする支援について

No.	企業	回答
1	建設企業A社 (地元)	<ul style="list-style-type: none"> ・教室と廊下を一体型の空間にするなど、これまでの慣習にとらわれず、これからの教育環境として必要な施設構造、諸室配置に対する考え方のアップデートや、教育手法の変革なども考えるべきではないか ・庄内はもともと「庄内町」として豊中市とは違う文化・慣習を積み重ねてきた地区であり、そういった背景も踏まえた上で事業を推進していく必要があると考える
2	建設企業B社 (地元)	(回答なし)
3	建設企業C社 (地元)	(回答なし)
4	建設企業D社 (地元)	・この規模の事業に対する見識がないため、特に意見なし
5	建設企業E社	<ul style="list-style-type: none"> ・設計段階における学校関係者(教育委員会、PTA等)からの要望の取り纏めは、市で行っていただく方が望ましい ・提案書、事業契約書等で、当初に提示したスケジュール(設計、建設、維持管理)に基づき設計業務を進めるが、市からの重要な追加(後出し)要望により、スケジュールを延長する必要があるような場合の措置について、市の責任(費用負担)の上で、スケジュールを変更するよう事業契約書に明確に示すなど、事業者を支援していただきたい
6	建設企業F社	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業に対する近隣や市民の同意は事前に市側で対応頂くべきと考える。 ・SPCを組成する事業方式となった場合、SPCの構成は任意(応募条件においてSPCの参加企業を規定しない)とすることとしていただきたい
7	建設企業G社	<ul style="list-style-type: none"> ・学校の統廃合に対する地域住民、近隣への説明や対応は市側で行っていただきたい ・提案においては下記の前提条件を市にて予め整えて頂きたい <ul style="list-style-type: none"> ① 計画敷地の事前調査(敷地条件、土質、土壌汚染調査結果内容、測量等) ② 既存施設の事前調査(アスベスト、既存杭等) ③ 既存施設において、備品等移転するものがある場合の事前調査と移転作業について(内容の明示と適切なスケジュール設定等)
8	建設企業H社	・特になし
9	維持管理企業I社	・事業期間中に生じた事象に対する費用負担は官民協議となるが、PFI事業で発注すると全て事業者が負担し、公共側がかかる費用は一切無いものとして交渉できないケースが多いため、公共側でも費用を拠出できるようにしていただきたい
10	維持管理企業J社	(回答なし)
11	維持管理企業K社	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理の側面からみた内容を設計に盛り込めるような仕組みにしていきたい ・学校の環境整備(温度管理、IT、セキュリティなど)は今後の変化にもフレキシブルに対応できるように計画しておくべきではないか
12	その他企業L社 (設計)	・計画通知等の申請関連業務をスムーズに進めることが課題。期間内の事業推進を実現するために市側の協力をお願いしたい
13	その他企業M社 (マネジメント)	・コロナウイルスの影響により増加する費用分については、公共負担としていただきたい
14	その他企業N社 (マネジメント)	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI方式をはじめとした民活事業はあくまで事業手法のひとつであり、PFIだから解決できる、PFIだから必要以上に費用がカットできるといった「魔法の杖」ではないことをご理解いただき、事業者に過大なリスクを押し付けず、適切な入札価格と、適切な要求水準を設定いただきたい ・また、適切な評価基準を設定していただき、本事業がたくさん提案者に選ばれる案件にして頂きたい
15	その他企業O社 (マネジメント)	<ul style="list-style-type: none"> ・募集要項の作成過程において民間事業者との対話を通じて、要望を幅広くご検討頂き取り入れて頂くことを希望する ・事前調査の結果など、情報公開についても積極的にご対応頂きたい

e) 懸念されるリスクとその分担について

No.	企業	回答
1	建設企業A社 (地元)	・長期的な視点で事業方式とリスクを考えていく必要があると考えている。地元企業としては、構成企業として出資していく場合にリスクが適切に分担されているのかが気になるところである
2	建設企業B社 (地元)	(回答なし)
3	建設企業C社 (地元)	(回答なし)
4	建設企業D社 (地元)	・この規模の事業に対する見識がないため、特に意見なし
5	建設企業E社	・小学校、中学校では児童・生徒による施設の損傷などが予想されるが、この部分は市側のリスクとしていただきたい ・工事スケジュールへの影響を考慮し、仮校舎の整備業務、仮校舎への引越し移転業務、引渡し後の本校舎への引越し移転業務について、役割分担を明確にしておくことが必要
6	建設企業F社	・設計・建設期間が長期に及ぶため、適切かつ実効性のある物価変動スライド条項を適用していただきたい ・昨今のPFI事業における維持管理・運営期間中の物価変動スライド(見直し)に関して、改定算定式の使用指数が実態ベース(最低賃金)と合致していないため、社会経済と合致した改定算定式(使用指数も含めて)の検討・採用をお願いしたい ・事業者への過度なリスク負担は事業者の参画意欲の低下につながる ・参加資格喪失(指名停止による等)にともなう違約金の支払いは、本事業の入札手続きに関する事項に限定して頂けるよう要望する。(期間が長期に渡るため、労災事故等の故意でない過失による指名停止等は除外として頂きたい。)
7	建設企業G社	・コロナウイルスの影響を受け、仮に「9月入学」となった場合に生じる整備スケジュール変更や一時的な児童数の増加に伴う要求水準変更やこれに伴うコストの増加リスクは市側の負担としていただきたい ・「日常清掃が事業者の業務範囲である場合において、清掃員が常駐の場合」や、「設備保守要員や警備員が常駐」の場合は、学校が休校状況でも固定費用が発生するため、サービス対価より減額しないような仕組を願いたい
8	建設企業H社	・アスベストや電波障害など建物・敷地に関する事前調査は市側で行い、情報提示いただきたい
9	維持管理企業I社	・事業契約書の不可抗力による事業者負担1/100(1%)は外してほしい。毎年、台風や暴風雨、大雨など自然災害があり、年間に数回事業者が負担するケースがある。事業者が負担する年額1%とは、事業者の利益から拠出されるものであり、引き渡しが完了している建物に対する責任を負う必要はないと考える ・法改正において業務仕様が広がる場合に追加費用を請求できないケースが多い。仕様の変更で相殺できた案件もあるが、聞き入れてもらえない案件もある ・平成28年10月に社会保険の適用拡大となったが、法改正リスクとして交渉できない。社会保険は個人と企業で納付するものであり、企業負担が増えている。今後、適用拡大される可能性も無いとは言えない。リスク分担に含めるようにしていただきたい。過去案件では、厚生年金保険料率や雇用保険料率など企業負担分が毎年増えているが、表立って議論されることなく、事業者の負担だけが広がっている ・物価指数は「建物サービス」ではなく、細項目(品目)の「清掃」「設備管理」「機械警備」など公表される指標を使用いただきたい。過去のPFI案件では、細項目であれば減額する必要がなかった業務が、建物サービス1本でまとめられると維持管理業務すべてが対象となり減額されることが多かった。使用する指標を建物サービスにするのは民間のリスクが高いと考える
10	維持管理企業J社	(回答なし)
11	維持管理企業K社	・各業種の事業者が自身の事業分野に留まることなく、プロジェクト全体を見渡す視野を持ち参画するモチベーションを持つことが重要と考える
12	その他企業L社 (設計)	・DB方式、DBO方式、PFI-BTO方式では、事業費全体の提案が求められるが、(仮称)庄内さくら学園と同様のワークショップを業務範囲として実施する際は、過大な要求が出される可能性があり、提示した事業費内での実現が厳しくなることが懸念される ・ワークショップを通じて新たな与件ができた場合の事業費の追加が担保されているかが重要である
13	その他企業M社 (マネジメント)	・コロナウイルスによる事業への影響が読めない中で民間事業者にリスクを負わせすぎないようなリスク分担の検討を願いたい

No.	企業	回答
14	その他企業N社 (マネジメント)	<ul style="list-style-type: none"> ・コロナ禍による事業の取り組み中止が相次いでおり、中止となった場合の提案費用の負担が重いため、事前に提案費用の負担をアナウンスいただくと取り組みしやすい ・施設整備、維持管理ともに、物価上昇、人件費高騰の問題が顕著であるため、適切な事業費の組み立てをぜひお願いしたい ・特に、維持管理期間中の人件費高騰等の対応について、適切な改訂基準の設定をお願いする
15	その他企業O社 (マネジメント)	<ul style="list-style-type: none"> ・学校設備のため、児童や生徒による予期せぬ施設の破損や設備の故障等も予想され、この修繕に関して民間事業者が過度の負担を負うことがないよう、リスク分担を検討いただきたい ・周辺住民の建設の是非に関する理解については、事前に市にて十分な説明を行いご対応頂きたい

f) 本事業への関心について

No.	企業	回答	理由等
1	建設企業A社 (地元)	関心あり	・いずれの方式も検討の対象とするが、地元企業としては管理運営部分の地元企業への包括管理委託を進めることや、事業への取り組みやすさからDB方式が望ましい
2	建設企業B社 (地元)	(回答なし)	
3	建設企業C社 (地元)	(回答なし)	
4	建設企業D社 (地元)	参加は難しい	・この規模の事業に対する見識がないため
5	建設企業E社	非常に関心あり	・いずれの方式で発注される場合でも対応可能であり、大変関心がある ・参加のための希望条件としては、以下が挙げられる ◇価格だけで評価される入札ではなく、DB、DBO、PFI-BTOなど、価格評価とともに定性評価(提案内容の評価)も加えて評価される総合評価方式の採用 ◇予定価格(予算)の設定が適切で、価格オーバーにならないような配慮 ◇基本設計先行型の場合は、基本設計者は入札に参加できないようにしていただく等
6	建設企業F社	非常に関心あり	・建設会社としては運営を含まないDB方式が最も取り組みやすい方式である
7	建設企業G社	非常に関心あり	・事業スケジュールによるが、DB方式、DBO方式、PFI-BTO方式のいずれであっても関心がある
8	建設企業H社	関心あり	・価格だけでなく提案と仕様自由度があり、評価される条件であれば、コスト競争力も出るため参加できるものであれば参加したい ・DB方式であれば参画のハードルが低い ・なお、配置技術者やコンソーシアムの組成の調整には時間を要するため、公募スケジュールや参加資格要件等の事業条件と、会社としての案件の優先度合いにより判断することとなる
9	維持管理企業I社	どちらともいえない	・いずれの方式でも代表企業にはならないため、事業条件により判断する
10	維持管理企業J社	(回答なし)	
11	維持管理企業K社	どちらともいえない	・設計段階から維持管理の立場でプロジェクトへの参画ができる方式であれば、条件によっては検討する
12	その他企業L社 (設計)	関心あり	・学校施設の設計は関心があり、DB方式、DBO方式、PFI-BTO方式いずれの場合も、この業務の中で基本計画～基本設計～実施設計を担うこととしていただけると参加意欲が上がる ・価格ではなく、提案に対する評価点が高いことを希望
13	その他企業M社 (マネジメント)	関心なし	・リース方式や提案幅の大きいPFI事業のファイナンスを主な事業対象としているため
14	その他企業N社 (マネジメント)	関心あり	・マネジメント企業/ファイナンス企業として役割や存在意義があり、市も地域もWin-Winとなるのであれば、事業参画を前向きに検討する
15	その他企業O社 (マネジメント)	関心あり	・PFI-BTO方式であれば、関心がある ・提案価格だけでなく、提案内容をより高く評価して頂くような、提案余地のある公募条件であれば積極的に参画を検討することが可能

3.6 総合評価

義務教育学校である（仮称）南校の整備に係る事業手法として、本業務では DB 方式、DBO 方式及び PFI（BTO）方式を適用した場合の比較検討を行った。

定量的評価においては、本事業を DB 方式、DBO 方式、PFI（BTO）方式により実施する場合、事業期間全体の市の財政負担見込額は現在価値化後でいずれの方式も 89 億円程度と試算される。従来型方式と比較して、いずれの方式も 10 億円程度の財政負担軽減効果があると試算され、VFM（現在価値化後）はいずれの方式も 10%程度となり、各方式で大きな差はみられない。

一方、定性的評価においては、義務教育学校という事業特性上、施設（学校）の運營業務や付帯事業等の可能性がなく、民間の経営ノウハウを活かした利益還元によるコスト縮減効果を期待することができないと評価された。また、設計から維持管理・運営までを一括して民間事業者委ねることにより発揮される創意工夫やノウハウの活用、ライフサイクルコストの削減といった DBO 方式または PFI（BTO）方式だからこそ発揮されるメリットは、義務教育学校を対象とした事業では見出しにくく、特に、公共施設の包括施設管理委託を検討している豊中市においては、義務教育学校のみをその包括施設管理委託から除くことはメリットとならない可能性も考えられる。他方、民間事業者のノウハウ活用による魅力的な施設整備への提案やコスト縮減に向けては、DB 方式の採用により効果が期待できる。

また、民間事業者の参入可能性に関する市場調査においては、事業への取り組みやすさなどの理由から DB 方式が適当であるとの回答が最も多く、DBO 方式及び PFI（BTO）方式ではコンソーシアムの組成や自社内技術者の配置等の調整のための十分な期間を確保することが困難などの課題が挙げられている。これらの調査結果を踏まえ、本事業への参加企業の増加及びこれによる良好な競争環境の確保をより図るためには、DB 方式による実施が有利といえる。

以上より、施設への民間ノウハウの活用とコストの縮減が期待できる DB 方式を導入することが、市にとって最もメリットがあると評価できる。

従来型方式、DB 方式、DBO 方式、PFI（BTO）方式を総合的に評価した結果を次ページに示す。

表3.26 事業手法の評価

評価の視点	従来型方式	DB方式	DBO方式	PFI(BTO)方式
経済性 (コスト削減)	<ul style="list-style-type: none"> 事業全体としての効率性や経営的視点から事業をコントロールするメカニズムがなく、コスト削減の余地が少ない <p style="text-align: center;">△</p>	<ul style="list-style-type: none"> 事業規模によるスケールメリット、設計段階から合理的な提案がなされ、設計・建設の一括実施による効率性やコスト削減が期待できる (VFM:①アドバイザー有:約9.8% ②アドバイザー無:約10.0%) <p style="text-align: center;">◎</p>	<ul style="list-style-type: none"> 設計、建設、維持管理の一括実施により、民間事業者が効率性や経営的視点から事業全体をコントロールすることができ、コスト削減が期待できる(VFM:約10.4%) ただし、VFMの算定における維持管理費の費用削減率の設定(10%)は、最良な状態で維持管理業務が実施される場合の樂觀値としてに留意が必要である <p style="text-align: center;">◎</p>	<ul style="list-style-type: none"> 同左 (VFM:約10.9%) <p style="text-align: center;">◎</p>
財政負担の平準化	<ul style="list-style-type: none"> 一括の支払いによる財政負担が大きい (財政負担が平準化されない) <p style="text-align: center;">△</p>	<ul style="list-style-type: none"> 同左 <p style="text-align: center;">△</p>	<ul style="list-style-type: none"> 同左 <p style="text-align: center;">△</p>	<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、平準化を図ることができるが、地方債と比較して金利が高くなる <p style="text-align: center;">○</p>
民間ノウハウの発揮 (サービス水準の向上)	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の創意工夫やノウハウの発揮は限定的である <p style="text-align: center;">△</p>	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設の一括実施により、民間事業者の創意工夫やノウハウの発揮が期待できる <p style="text-align: center;">◎</p>	<ul style="list-style-type: none"> 左記に加えて、維持管理業務・運営業務においても民間事業者の創意工夫やノウハウの発揮が期待できる手法だが、学校においては維持管理・運営部分でそのメリットが得がたい <p style="text-align: center;">○</p>	<ul style="list-style-type: none"> 同左 <p style="text-align: center;">○</p>
市や地域住民等の意向反映	<ul style="list-style-type: none"> 計画内容に市や地域住民・学校関係者等の意向を反映できる <p style="text-align: center;">○</p>	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者との協議・調整次第で、計画内容に市や地域住民・学校関係者等の意向を反映できる <p style="text-align: center;">○</p>	<ul style="list-style-type: none"> 左記と同様だが、維持管理業務・運営業務も事業範囲に含むため、民間事業者との協議・調整により時間等を要する <p style="text-align: center;">△</p>	<ul style="list-style-type: none"> 同左 <p style="text-align: center;">△</p>
事業リスク	<ul style="list-style-type: none"> 市が事業主体として具体的細部に至る主導権を持つことから、すべての事業リスクを負うこととなる <p style="text-align: center;">△</p>	<ul style="list-style-type: none"> 同左 <p style="text-align: center;">△</p>	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の破綻等に関する対応を十分に取ることができない <p style="text-align: center;">△</p>	<ul style="list-style-type: none"> 金融機関によるSPCの財務及び経営状況のモニタリング(業績監視)により、事業の変調を早期に把握するとともに、事業介入(ステップイン)等を含む適切な対応が行われる <p style="text-align: center;">○</p>
民間事業者の事業参画の可能性	<ul style="list-style-type: none"> 多数の民間事業者の参画が期待できる <p style="text-align: center;">◎</p>	<ul style="list-style-type: none"> 同左 <p style="text-align: center;">◎</p>	<ul style="list-style-type: none"> 参画の可能性はある <p style="text-align: center;">○</p>	<ul style="list-style-type: none"> 同左 <p style="text-align: center;">○</p>