

## 事例 5

# 北九州市立思永中学校整備 P F I 事業

### 事業の概要

公共施設の管理者	北九州市		 <p>温水プール及び民間収益施設外観</p>
施設概要	所在地	北九州市小倉北区大門 1-5-1	
	敷地面積	約 28,105 m <sup>2</sup>	
	延床面積	中学校施設約 13,458 m <sup>2</sup> 民間収益施設 4,766 m <sup>2</sup>	
	施設内容	中学校施設及び民間収益施設	 <p>温水プール内部</p>
事業期間	中学校施設: 約 17 年 設計・建設約 2 年 維持管理運営期間 15 年 民間収益施設: 約 50 年		
施設の所有形態	B T O 方式		
事業類型	中学校施設: 混合型 民間収益施設: 独立採算型		
総事業費	約 31 億円 (税込、契約金額)		
選定事業者の業務内容	中学校施設の設計・建設業務、維持管理、運営業務、民間収益事業に関する業務		
経緯	実施方針公表	平成 18 年 2 月 27 日	
	特定事業選定	平成 18 年 7 月 20 日	
	入札公告	平成 18 年 7 月 20 日	
	落札者決定	平成 18 年 12 月 27 日	
	契約締結	平成 19 年 6 月 27 日	
	供用開始	平成 21 年 4 月 1 日	
<p>① 提案自由度を確保した定期借地による民間収益事業との一体整備</p> <p>② 中学校施設（温水プール）の市民開放</p> <p>③ インセンティブ・ペナルティ制を導入した運営</p>			
<p>■ 中学校建て替えと市民プールの再整備によって街並みのにぎわいを実現した、定期借地による民間収益施設の整備を含めた P F I 事業。</p> <p>■ 授業時間外の温水プールの市民開放により、市民サービスの拡大と向上に寄与している。</p> <p>■ プールの運営にかかるサービス購入料の改定について、インセンティブ制とペナルティ制を導入している。</p>			

## 1. 本事業の経緯・特徴

---

### (1) 学校耐震化の必要性と市の行政改革

北九州市（以下、「市」という）では、市の所管する複数の学校が、耐震補強や建て替えによる耐震性能の確保を要しており、厳しい財政状況の下、これに係る事業費の縮減が求められていた。

全国の地方公共団体で、既に学校整備事業を含む200超の事業がP F I方式で実施され、一定の費用縮減効果が出ていたこと、及び「北九州市新行政改革大綱（平成16年4月）」において、「庁舎や市営住宅、学校など今後の公用・公共用施設の整備に当っては、民間の資金やノウハウを活用するP F I等による調達を推進」と明記されたことを受け、市では市立思永中学校の建替をP F I事業で行うこととした。

### (2) 中学校プールへの市民プール機能の導入

市では、P F Iを含む民間活力の導入による学校の建て替えの可能性について調査を実施し、財政負担の縮減及びサービス向上効果の検証を行ったところ、「中学校に市民開放型のプールを併設した場合」について、最も高い効果が得られると見込まれた。また、近接の勝山市民プール(屋外市民プール)が老朽化していること、他都市において同様の事例（東京都調布市で学校プールを市民に開放するP F I事業）が実施されており財政負担が縮減されていること等を踏まえ、勝山市民プールの近隣に位置し、建て替え時期が到来している思永中学校に、勝山市民プールの代替機能を備えた市民開放型の屋内温水プールを併設した場合の導入可能性調査を実施した。

### (3) 民間収益施設（付帯事業）の導入経緯

思永中学校に接する道路残地の有効活用を図るため、市はP F I事業の付帯事業として定期借地方式により事業者に土地を貸し付け、沿道の活性化等に寄与する民間収益事業を実施することとした。民間収益事業の実施場所については、にぎわい創出の観点や本事業に直接影響を及ぼさないように配慮して、概ねの位置を指定した。市は学校施設と民間収益施設を同時期に一体的に整備することにより、共通経費(整備費、維持管理費)の縮減や借地料収入等の効果を期待している。

市及び事業者は定期借地権設定契約を締結することとし、民間収益施設に関する条件は、用途制限は風営法等に抵触しないこととする制限を除き、原則自由とした。この結果、4グループからの提案があり、商業施設、老人ホームフィットネスクラブ等、市の事業趣旨を踏まえた積極的な提案を受けた。市は街のにぎわいを創出する意味で若者が集まる大学を高く評価し、地元大学の大学院を誘致する案が採用された。

## 2. PFI手法を採用したことの評価

---

### (1) 温水プールの開放状況と市民サービスの拡大

温水プールは、中学校の授業で利用しない時間帯は市民に開放しており、利用料金は市の収入となっている。本施設は立地条件が良く、プールの利用者数は平均で毎月4,000人程度である。従来は近隣市営プールが夏季だけの運営を行っていたが、温水プールで通年営業となったことでサービスが充実された。また、従来の季節運営の屋外プールでは利用が少なかった高齢者を新たな利用対象としている。温水プールの一般公開では、事業者の提案により、水泳教室やウォーキング教室などを実施している。プログラムの内容は市のモニタリング対象ではないが、平成22年度以降の計画については市と事業者の協議により決定する予定である。

### (2) 本施設に今後求められる機能

要求水準書等において、「学校は地域住民にとって最も身近な公共施設であり、まちづくりの拠点としての活用を積極的に推進し、地域の活性化に寄与する」ように施設整備を行うことを基本方針として示している。

この点については、屋内温水プールを整備し、学校が使用する以外の時間帯を通年市民に開放することにより、学校施設が市民のスポーツ振興や健康増進に寄与しているといえる。

今後は民間収益施設（西日本工業大学大学院）とも連携を図りながら、更に地域住民の活動の場を広げる、また地域の防災拠点としての役割を果たすことができる学校施設を目指している。

### (3) 財政支出の削減

PFI手法の導入によって、従来方式における公共の財政支出に比べ、23.7%というVFM（コスト削減効果）が発揮された。

## 3. 事業者選定後の状況等

---

### (1) 維持管理業務の開始状況

平成21年4月に中学校及びプールが供用開始し、同年11月末のグラウンド整備完了に伴い、12月から完全な維持管理・運營業務の実施段階に入っている。供用開始直後には施設の不具合等が見られたが、特に深刻なトラブル等の発生も無く、適正な管理運営が行われている。

### (2) 順調な利用者数の確保

プール利用状況については、平成21年末現在で利用者数が4万人を超え、

ほぼ計画どおりに推移している。プールのPRについては、事業者が新聞折り込みチラシによる広告などを行っているが、テレビや新聞等のメディアに取り上げられることもあり、来場者は増加傾向にある。

### **(3) 民間収益施設の定期借地終了後の対応**

民間収益施設は、市と事業者による50年の借地契約を締結しており、入居者である西日本工業大学は施設を一括購入し、借地契約を締結している。民間収益部分については、借地料が支払われている限り契約解除されないが、仮に借地契約が契約解除となった場合はPFI事業本体についても契約解除となる、いわゆるクロスデフォルト条項となっている。事業者は市へ定期借地の賃借料を支払うが、定期借地期間（50年）に対し中学校施設の事業期間（15年）が早く終了することもあり、中学校施設の事業期間終了後に、民間収益施設部分の借地契約をどう扱うかが市の課題である。市としては、事業契約期間終了後は必ずしも事業者との契約を前提にしなくてもよいと考えており、また事業者側も、民間収益施設部分の契約は市と大学間で直接行って欲しいと要望している。

### **(4) プール運営におけるインセンティブとペナルティに関する工夫**

維持管理業務においては光熱水費の使用量や保安警備・環境衛生管理に関するクレームの状況、プール運営業務においては利用者からのクレームの数や利用者数の増減を、モニタリングの指標としている。モニタリングの結果、市が当該業務実施状況を要求水準未達と認定した場合には、サービス購入料を減額する。

プール運営に係るサービス購入料については、インセンティブ及びペナルティの両面の視点を盛り込んでいる。入札提案書において、現状のプールにおける参考人数を基に事業者の利用収入の最低保証額を提案させ、最低保証額を下回った場合にはその相当額を減額し、上回った場合にはその2分の1を加算する仕組みとしている。このサービス購入料の改定（インセンティブとペナルティ）については、供用開始後3年目から実施することとなっており、1、2年目の実績を踏まえ、最低保証額の見直しを市と事業者が協議することができることとしている。

### **(5) モニタリングの状況等**

市では、定期モニタリング及び随時モニタリングによる報告を定期的な会議等で確認するようにしている。モニタリングは3年に1度の頻度で外部のコンサルタントに委託している。