

事業概要

「四日市市立小中学校施設整備事業」は、市立小中学校 4 校(南中学校・橋北中学校・港中学校・富田小学校)の校舎等の老朽化に伴う更新のため、民間事業者が企画・設計、改築・改修、解体・撤去業務を行い、4 校の学校施設全体の維持管理業務を実施する事業です。平成 15 年 2 月に実施方針を公表、平成 16 年 1 月に優先交渉権者に大成建設グループを選定し、同年 6 月にSPCのよっかいちスクールサービス(株)と事業契約を締結しました。

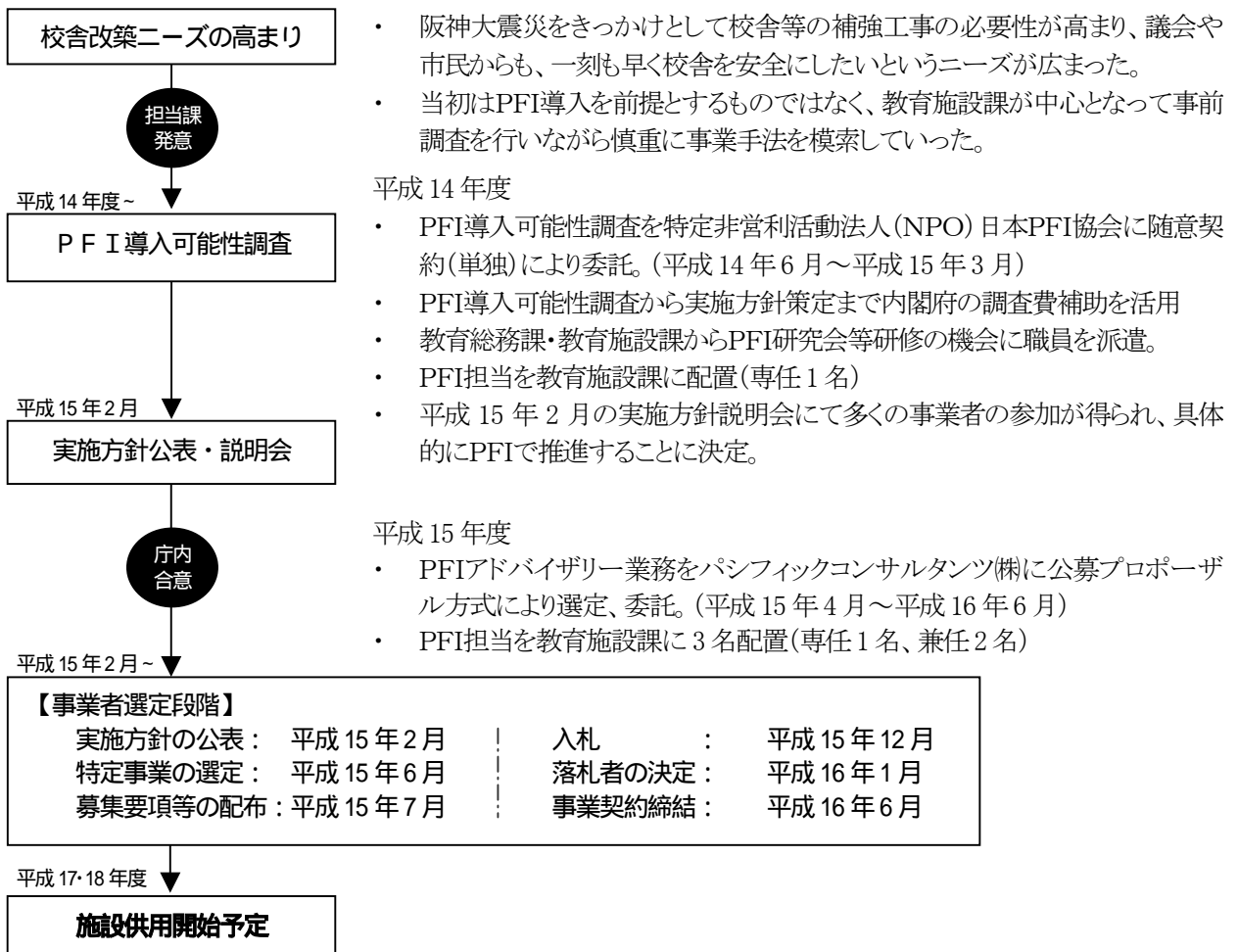
PFI事業による公立小中学校施設の整備は、これまでも千葉県市川市、東京都調布市等でも行われていますが、公立小中学校の複数校一括整備は全国でも初の試みであり、注目を集めています。



Keyword

小中学校、複数校一括整備、改修事業を含む、多段階選抜、BTO方式、サービス購入型、事業期間 23 年

1. 事業化までの検討経緯・庁内体制の流れ



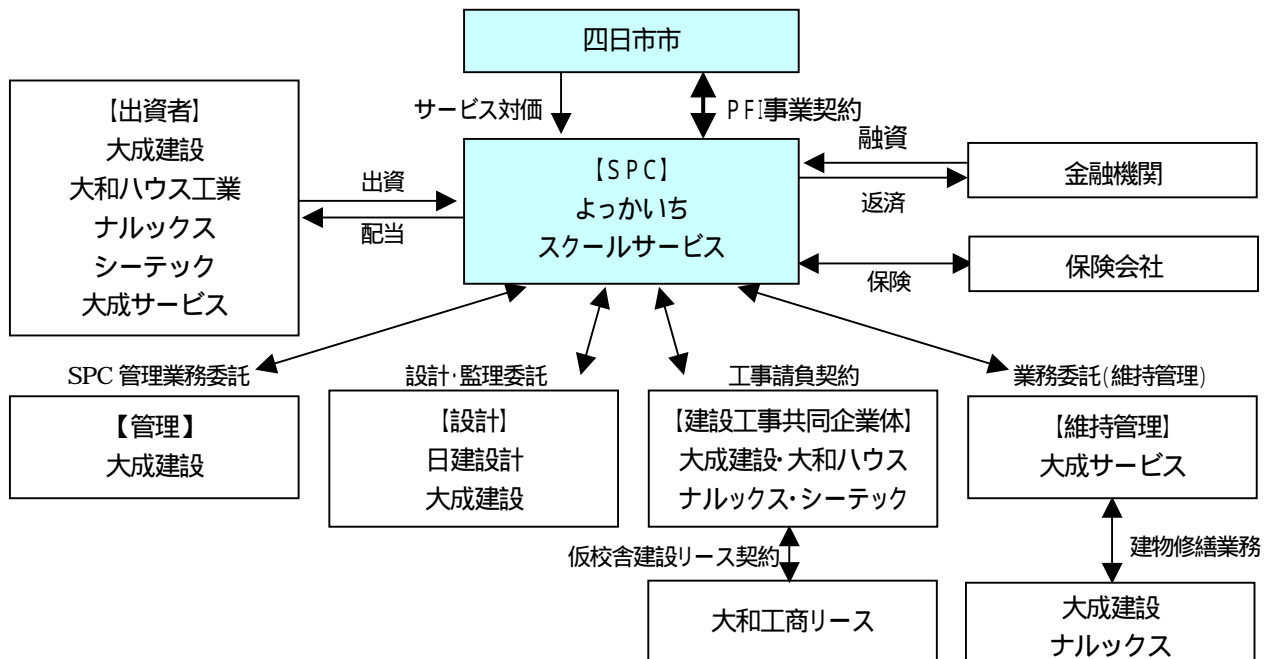
事業化の過程における議会や住民の反応

PFIを推進している地方公共団体の多くは、市の中心政策として企画課や政策課が関わっていることと思いますが、本事業はPFI手法ありきではなく、事前調査をやりながらじっくりと事業手法を固めていったというのが実情です。

当初、議会からPFIに対する反対意見はありましたが、第二次ベビーブーム時代に建設された小中学校の多くが更新時期を迎えており、そのための財源確保が非常に難しい状態で、更新事業を進めるためにはPFIしかないという理由から最終的には議会の賛成を得ました。

一方、住民の皆さんからは、PFIに対して批判されたということは無く、建物を早く良いものにしてほしいという意見がほとんどでした。通常、小中学校の建設では、基本設計が完了した段階で地域住民にも検討に加わってもらいますが、PFIの場合、事前にどのような建物ができるのかイメージしにくく、住民の皆さんから意見を頂くことが難しかったのではないかと思います。このため事業者の決定後、住民の皆さんから様々なご意見が出てきましたが、これらを反映して提案を変更することは難しいという問題がありました。

本事業のしくみ(事業スキーム図)



2. 本事業における課題とその解決策

複数の小中学校を一度に整備することで事業性が確保できました

小中学校の整備は比較的シンプルな事業であり、全国どこの学校も機能的に大きな違いは無く、民間事業者にとっては創意工夫が難しいと考えられます。また、PFI導入可能性調査の際、シミュレーションした結果、1校単独の事業では事業費10億円～15億円と小規模であり、民間事業者の関心が少ないのではないかと懸念もありました。

そこで、複数の施設をまとめて整備するには財源の問題がありましたが、PFIの導入により初期投資が抑えられれば複数校の一括整備が可能だという考えがありましたし、複数校整備により事業規模が確保できると考えました。

4校同時にスタートしたいという思いはありましたが、最終的には補助金の関係により2校ずつの段階整備となりました。また、4校の建設時期がずれていることによる物価変動リスクは民間に負ってもらうことにしました。

改修事業では既存建物の瑕疵が不明確なため、施設の瑕疵については市の責任分担としました

改修事業は、既存建物の瑕疵がどの程度あるか分からないため、民間から改修業務は事業範囲から外して欲しいという意見もありました。民間事業者としてはリスク分担の問題等で取組みにくかったと思います。元施工業者の瑕疵は最終的には市の責任としましたが、元の施設の過去の図面等を提供しており、想定される部分については民間がリスクを負担するべきとも思います。民間が誠意を持って対応しているのに発見できなかった瑕疵について

は、民間に負担してもらうのは難しいでしょう。

改修事業では、提案の水準を上げてもらうためにも、元の施設に関する情報をできるだけ提供すべきなので、既存校舎は大いに見学していただきました。また、希望の業者には有償で既存校舎の設計図書等を提供しました。

契約締結の議決時において、全てのグループの提案内容を見ないと審議できないという議論がありました

本契約の議案として上程した時ですが、3 グループの提案内容を見ないと審議できないといった意見がありました。著作権は応募者に帰属しており、公表する場合は事業者の了解を得る必要があったため、提案書を議員に見せるかどうかの議論で丸1日かかりました。最終的には傍聴者全員に会場を出てもらうこととし、非公開という条件で議員に見せ審議することになりました。この件については、落選されたグループにも了解を得なければならず、事前に事業者の同意を求めておくことも必要ではなかったかと思います。

構成企業の指名停止はSPCに及ばないこととしました

本事業の仮契約締結後、本契約の締結前に、選定グループの代表企業が三重県から指名停止措置を受けました。議会でも議論になりましたが、今回契約を結ぶのはSPCであり、構成企業はあくまで出資者であるという説明をしました。既に仮契約の締結に至っており、指名停止だから失格ということにはしませんでした。契約案件が撤回されたこととなると事業の円滑な進捗に重大な支障をきたすことにもなり兼ねないため、構成企業の指名停止はSPCには及ばないということとしました。

3. 事業開始後の状況（平成18年3月及び8月 供用開始予定）

(1) PFI導入のメリット

事業費を大幅に削減することができました

長期一括発注の採用により、従来方式よりも大幅にコスト削減につながったと思います。3 グループの提案は非常に水準が高かったのですが、価格の差が20億円近くあり非常に大きかったので、提案内容で価格を挽回することはありませんでした。

特定事業選定時には10%であったVFMが、結果として30%という数字になりました。

複数校まとめて整備することによる教育環境の向上や、計画的な保全体制により良好な状態を保持することが可能です

本事業を仮に従来方式で進めていた場合、4校の整備に10年近く必要だったと思われる。PFIでは、まとめて短期に実施することで、教育環境の向上を早期に図ることができました。この点は、数字には表れないVFMだと思います。

また、従来方式では毎年決められた予算の中で維持管理をする必要があるため、どうしても事後対応になってしまいますが、民間事業者は予防保全という発想であらかじめ計画的に維持管理していける体制をとることが可能となります。このことから、事業期間終了時の20年後、施設を良好な状態で市に引き継がれるという期待があります。

(2) PFI導入のデメリット

現在のところPFIのデメリットは事業者選定に時間が掛かること程度ですが、今後検証が必要と考えています

PFIでは事業者選定までに時間が掛かること程度であり、本事業では実施方針の公表から事業契約の締結までに1年半程度掛かりました。この他には特に大きなデメリットはないと思いますが、施設整備中につきまだ供用開始していないので、今後検証していくことが必要だと考えています。

当然考慮すべき事項まで要求水準書に規定すべきかについて、検討が必要だと考えています

要求水準書にどの程度まで詳細に性能規定するべきなのかが疑問としてあります。学校建築において当然考慮すべき事項であっても、要求水準書に記載が無い場合はどのように扱うべきであるかという問題がありました。市としては特に建設に係る経費は変更したくないという考えがありますが、現在、金額について業者とやり取りを行っています。

また、PFI特有の課題として、選定グループ以外の落選した提案の中で部分的に優れた点があったとしても、その優れた点を採用して、実際の事業内容に反映していくことが困難であるということが挙げられます。

4. PFI事業を振り返って

(1) PFI事業の成功のポイント

客観的に審査する観点から、審査委員には市の職員を含めず、多方面の実務経験者から選定しました

審査委員の選定に当たっては、①多方面での専門分野からの選出、②PFIに精通した実務経験者、③学校建築に精通した実務経験者、④近隣地域からの選出、⑤女性の登用といった観点を重視し、6名の有識者に依頼しました。また、庁内委員が誘導していくことは良くないと考えて委員に市の職員は入れず、外部の委員に客観的に判断していただく方がよいと考えました。

審査委員会は全部で5回開催し、合議制ではなく、各委員の採点の合計で審査しました。施設設計の配点が60点中40点あり、全く建築の専門でない委員はどうすれば良いのかという議論もありましたが、結果として専門の委員と専門外の委員とで大きく評価が分かれるようなことはありませんでした。

民間事業者が参画しやすい環境をつくりました

本事業は事業者選定後に条件を整備していく観点から、事業者選定方式として公募型プロポーザル方式を採用するとともに、二段階選抜を実施しました。また、民間事業者の提案書作成の労力を軽減する観点や、数多くのグループの参画を喚起して提案の質を高める観点から、第二次募集により落選した企業に対して、報奨金として1グループにつき200万円を支払うこととしました。

報奨金については予算措置の問題もあり、第一次募集段階では報奨金を支払うことのみ明示して金額を明示することはできませんでした。具体の金額については、予算措置を踏まえて第二次募集要項に明示しました。

また、民間事業者が本事業に参画するための判断材料はできるだけ提供することが望ましいと考え、実施方針公表と同時に要求水準書案を公表したり、特定事業選定時の債務負担行為の設定額や財務指標を開示したりする等の工夫をしました。

地域経済活性化のねらいから、地元企業が参入しやすい仕組みをつくりました

PFI先行事例を見ると、資金調達能力が求められる点や、多くの業種をまとめる管理能力の点で、地元企業が代表企業となるのは難しいと思います。しかしながら、審査基準を工夫すること等により、構成員や協力企業としての事業への参画、地元に着した提案等、地元企業が参入できないことは無いと分かりました。

実際には、審査基準に「地域社会への貢献」の項目を入れることによって地元企業が参入しやすい仕組みづくりを行い、すべての応募グループにおいて地元企業に参画していただきました。

(2) PFI導入を目指されている他団体へのアドバイス

PFIを政策的に推進していく体制づくりが必要です

PFI導入に際しては、庁内の体制づくりをしっかりとっておかないと苦勞することになります。また、トップ自らがPFIを力説されているところはうまくいっているのではないのでしょうか。学校の政策のみではなく、市全体の政策に影響を及ぼすため、基本的な市の政策にPFIが位置付けられており、検討を踏めるような体系があればスムーズにいくのではないかと思います。



事業推進にあられた
教育施設課 近藤課長

事業担当 : 四日市市教育委員会事務局 教育施設課
〒510-8601 三重県四日市市諏訪町1-5
TEL : 0593-54 - 8243
email : kyouikushisetsu@city.yokkaichi.mie.jp

事業データ

事業名称	四日市市立小中学校施設整備事業
発注者	四日市市（三重県）
施設の種類・規模等	小中学校施設
P F I事業の範囲	小中学校4校の校舎等の解体・撤去、改築・改修の計画・設計、施工、及び学校施設全体の維持管理業務

P F I事業の概要

事業方式	B T O方式
事業形態	サービス購入型
事業期間	22年9ヶ月

P F Iアドバイザー（公共側）

会社・団体名	パシフィックコンサルタンツ(株)
アドバイザー選定方式	公募型プロポーザル方式

事業実施スケジュール

実施方針の公表	平成15年2月4日
特定事業の選定	平成15年6月26日
募集要項等の配布	平成15年7月22日
事業予定者選定	平成16年1月30日
事業協定締結	平成16年6月23日
施設供用開始	平成17・18年度（予定）

V F M(Value for Money)

特定事業の選定段階でのV F M	10.0%
事業者の選定段階でのV F M	30.3% PSC 59.50億円、PFI-LCC 41.46億円（現在価値）

提案審査

民間事業者選定の方法	公募型プロポーザル方式（二段階提案）
価格と定性面の評価方式	加算方式
内、価格要素の割合	40%
審査委員会構成（合計人数）	6人
内、学識経験者等	6人（慶応義塾大学総合政策学部教授、三重大学教育学部助教授、特定非営利活動法人日本P F I協会専務理事、弁護士、四日市大学総合政策学部助教授、豊橋技術科学大学建設工学系教授）
管理者（公務員）	
その他（地元等）	

選定・落札事業者

代表企業	大成建設(株)
構成企業	(株)日建設計、(株)シーテック、大和工商リース(株)、大和ハウス工業(株)、(株)ナルックス、大成サービス(株)

リスク分担表（実施方針の公表段階）

事業名： 四日市市立小中学校施設整備事業

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			市	事業者	分担
共通	募集要項等の誤り	募集要項等の誤りによるもの	○		
	応募コスト	落選時の応募コストの負担		○	
	法令の変更	全ての事業者に影響を及ぼすもの（税制等） PFI事業あるいは施設建設・運営に影響を及ぼすもの	○		○
	第三者賠償	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合		○	
	住民問題	施設建設に関する住民反対運動、訴訟	○		
		調査・工事に関わる住民反対運動、訴訟		○	
	安全性の確保	設計・建設・維持管理における安全性の確保		○	
	環境の保全	設計・建設・維持管理における環境の保全		○	
	構成員のリスク	構成員の能力不足等による事業悪化		○	
	保険	施設の設計・建設期間及び維持管理期間のリスクをカバーする 保険及び履行保証保険		○	
	測量・調査の誤り	市が実施した測量・調査部分（想定部分を除く）	○		
		事業者が実施した測量・調査部分		○	
	文化財調査	文化財発見による着工の遅れ、事業の変更、事業の中止等	○		
	事業の中止・延期	市の指示、議会の不承認によるもの	○		
		施設建設に必要な許可などの遅延によるもの		○	
事業者の事業破棄、破綻によるもの			○		
不可抗力	天災・暴動等による設計変更・中止・延期			○	
物価	急激なインフレ・デフレ			○	
設計段階	設計変更	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○		
		事業者の指示・判断の不備によるもの		○	
	環境アセス・公聴会による計画変更	施設建設そのものに関すること 事業者の提案内容に関すること	○		○
建設段階	資金調達	必要な資金の確保に関すること		○	
	用地の確保	建設予定地の確保に関すること	○		
		建設に要する資材置き場の確保に関すること		○	
	設計変更	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○		
		事業者の指示・判断の不備によるもの		○	
	工事遅延・未完工	工事遅延・未完工による引き渡しの遅延		○	
	工事費増大	市の指示による工事費の増大	○		
上記以外の工事費の増大			○		
性能	要求仕様不適合（施工不良を含む）		○		
一般的損害	引き渡し前に工事目的物・材料・他関連工事に関して生じた損害		○		
支払い関連	支払遅延・不能	支払の遅延・不能によるもの	○		
	金利	長期的な金利変動			○
	債権譲渡の不備	債権譲渡の不備による障害		○	
	不当な譲渡担保実行	譲渡担保の不当な実行による障害		○	
	瑕疵担保	隠れた瑕疵の担保責任		○	
維持管理関連	物価	維持管理費用の市場価格の変動	○		
	計画変更	用途の変更等、市の責による事業内容の変更	○		
	維持管理費の上昇	上記以外の要因による維持管理費用の増大		○	
	施設損傷	事業者の責によらない事故・火災による施設の損傷	○		
	性能	要求仕様不適合（施工不良を含む）		○	
仕様不適合による施設・設備への損害、施設運営への障害			○		