

# 四日市市立小中学校施設整備事業

～ PFI手法を用いた、4校一括整備 ～

四日市市教育委員会教育施設課

平成16年9月

# 目 次

■ P F I 事業の概要	1
■ 四日市市の沿革及び概況	6
■ 厳しい財政状況	7
■ 公立小中学校の現状と課題	8
■ P F I 導入可能性の検討	10
■ P F I のプロセス	
特定事業の選定	13
民間事業者の選定	17
事業の実施	32
■ これまでの取り組みで思うこと	37
■ 整備校の事例（港中学校）	39
■ データ	42

## ■ P F I 事業の概要

### 1. P F I 法（民間資金の活用による公共施設等の整備等に関する法律）

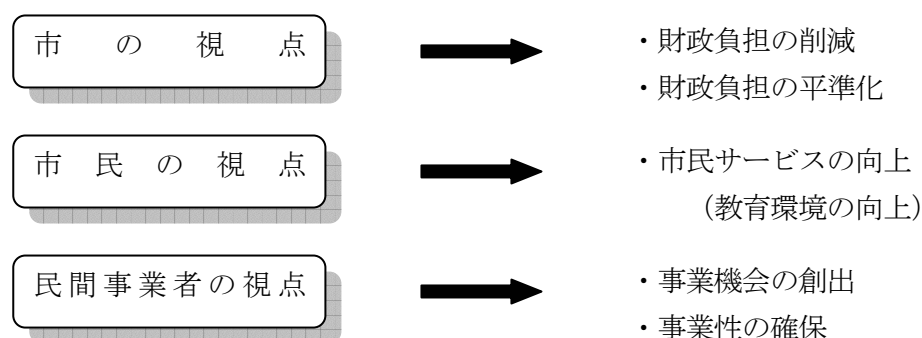
民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した公共施設等の整備促進を図り、効率的かつ効果的に社会資本を整備し国民に低廉かつ良好なサービスの提供を確保し、国民経済の健全な発展に寄与することを目的に平成 11 年 7 月に制定され、9 月に施行された。

### 2. P F I 導入可能性の検討

#### ◆ P F I 導入検討の前提

1. 法制度上の障害と支援措置・・・従来手法と同様の財源（国補等）措置
2. 民間事業者の誘因条件・・・事業性の確保と市場展開の可能性
3. コスト等の差（VFM）

#### ◆ 三つの視点からの検討



#### ◆ 導入可能性調査（VFM検証のためのPSCとPFIのLCCの比較調査）

1. 調査年度：平成 12 年度、平成 13 年度
2. 調査対象：昭和 30 年代建設校舎等保有の改築未整備校 10 校
3. 調査方法：1 校毎に整備した場合と複数校一括して整備した場合の比較

#### 【VFM検証の結果】

（単位：千円）

対象校	PSC	比較	PFI の LCC	VFM(%)	備考
A 校	1,658,608	>	1,398,394	260,214(15.7%)	耐震補強
B 校	752,681	>	752,314	367(0.0%)	
C 校	1,162,794	>	1,075,634	87,160(7.5%)	
D 校	1,108,786	>	860,938	247,848(22.4%)	未施行
4校一括	4,682,869	>	4,087,280	595,589(12.7%)	
E 校	814,782	>	810,827	3,955(0.5%)	耐震補強
F 校	1,302,100	>	1,073,053	229,047(17.6%)	

G 校	448,248	>	446,053	2,195( 0.5%)	平成14 年度までに 施行
H 校	1,558,710	>	1,420,961	137,749( 8.8%)	
I 校	730,918	>	715,530	15,388( 2.1%)	
J 校	987,542	>	881,106	106,436(10.8%)	
6校一括	5,842,299	>	5,347,529	494,770( 8.5%)	

◆定量的効果と定性的効果

1. 定量的効果・・・定量的にすべてのケースでVFMはPFI側
2. 定性的効果
  - 1) 財政負担の削減・・・事業期間の一括請負によるコスト削減への期待  
(市の視点、市民の視点)
  - 2) 財政負担の平準化・・・サービス料事業期間均等払いによる負担の平準化  
(市の視点)
  - 3) 一括改築の実現・・・当初資金が軽減されることで早期整備が具体化  
複数校一括整備の可能性による事業性確保  
(市の視点、市民の視点、民間事業者の視点)
  - 4) 良好な保全の実現・・・一貫した維持管理による資産価値の高い水準維持  
長期的な市の財政負担が軽減されることへの期待  
(市・市民の視点)

◆PFI事業導入可能性の評価

1. 市・市民・民間事業者の視点からも意義
2. 早期整備による教育環境の向上の実現性

3. 優先交渉権者決定時のVFMの検証

優先交渉権者の公表・・・平成16年1月30日

財政削減効果・・・市の財政支出（現在価値で30%削減）

① 従来方式における市の財政支出	5,949,856 千円
② PFI方式における市の財政支出	4,146,267 千円
③ PFI方式導入による財政支出の削減効果 (①-②)	1,803,589 千円

- ①・・・平成15年6月26日付公表の特定事業の選定における前提条件から算出
- ②・・・市が事業者を支払うサービス対価から税収入を控除し、PFI事業の実施に伴う直接的な経費を加えた金額

#### 4. PFI 手法を用いた4校一括整備

昭和30年代に建設された老朽校舎を抱える南中学校、橋北中学校、港中学校、富田小学校の4校を一括して整備するため、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用する PFI (Private Finance Initiative : プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) 手法を活用し、児童・生徒や地域住民に安全で機能性の高い快適な教育空間を低廉かつ良質、また早期に整備するとともに、市財政の平準化を行っています。

#### 5. 事業の経過

平成 15 年 2 月 4 日	実施方針の公表
平成 15 年 6 月 26 日	特定事業の選定
平成 15 年 7 月 22 日	第一次募集 (7 企業グループ応募)
平成 15 年 10 月 15 日	第二次募集 (上位 3 グループでコンペ)
平成 16 年 1 月 30 日	優先交渉権者の決定
平成 16 年 6 月 23 日	本契約締結 (議決)
平成 17 年 1 月 5 日	南中学校、橋北中学校着工
平成 17 年 6 月 1 日	港中学校、富田小学校着工
平成 17 年 8 月 31 日	橋北中学校改修校舎供用開始 港中学校改修体育館供用開始 富田小学校改修校舎供用開始
平成 17 年 10 月 31 日	南中学校改築校舎、改築体育館供用開始 橋北中学校改築校舎供用開始
平成 18 年 3 月 31 日	南中学校、橋北中学校グラウンド供用開始
平成 18 年 4 月 10 日	港中学校改築校舎供用開始
平成 18 年 6 月 30 日	富田小学校改築校舎供用開始
平成 18 年 8 月 31 日	港中学校、富田小学校グラウンド供用開始
(平成 39 年 3 月 31 日)	事業期間終了

#### 6. 総事業費

契約当初

費 目	金額 (消費税込)	参考
施設整備費	5,419,670,118	平成 16 年 6 月 23 日議決
維持管理費	1,423,938,310	契約日より平成 38 年度までの債務負担
合 計	6,843,608,428	債務負担限度額 8,900,000 千円

## 7. 各校の施設整備費等 契約当初

学 校	施設整備費 (円) (税・金利含む)	全整備面積 (㎡)	整備内容・床面積 (㎡)
南中学校	1,871,578,376	改築 10,458.12 改修 0.00 既設 357.57 移設 4.88 小計 10,820.57	校舎改築(8,331.17)、体育館改築(1,337.58)、プール改築(400)、クラブハウス改築(227.06)、他
橋北中学校	856,417,937	改築 3,306.28 改修 1,966.40 既設 1,445.00 新築 65.8 小計 6,783.48	校舎改築(3,136.46)、クラブハウス改築(123.56)、校舎改修(1,966.40)、他
港中学校	1,260,876,306	改築 6,049.18 改修 1,219.00 既設 453.49 小計 7,721.67	校舎改築(5,761.45)、クラブハウス改築(132.57)、体育館改修(1,219.00)、他
富田小学校	1,430,797,499	改築 4,842.07 改修 4,399.35 既設 153.45 移設 8 小計 9,402.87	校舎改築(4,563.46 給食室改築含む)、東校舎一部改築(60.76)、改修校舎(3,662.35)、体育館改修(737.00)、他
合 計	5,419,670,118	面積合計 34,728.59	

## 8. 維持管理 契約当初

### ・維持管理費用

学 校	サービス購入料 <sup>2</sup> (円)	毎年の支払額 (千円)
南中学校	366,915,214	約 17,472
橋北中学校	324,295,254	約 15,122
港中学校	341,555,803	約 16,410
富田小学校	391,172,039	約 18,391
合 計	1,423,938,310	約 67,395

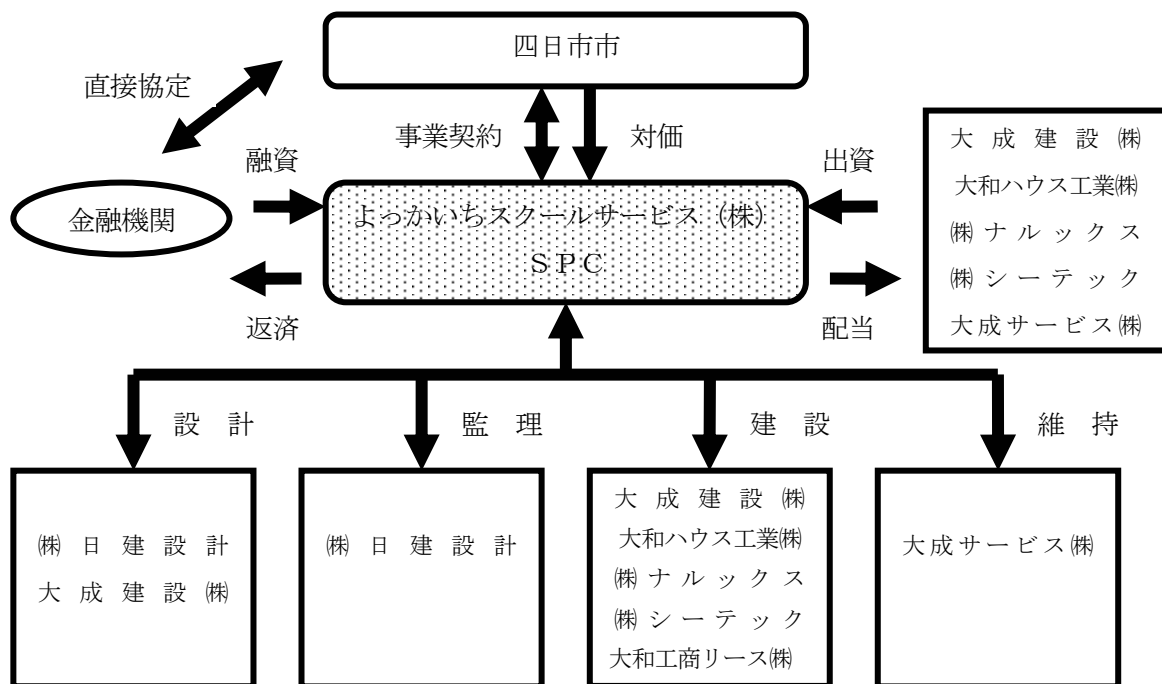
### ・維持管理業務内容 (4校共通)

項 目	主 な 内 容	
建築物保守管理	常駐管理者による点検、建築士による点検	20年間、施設を良好な状態に保つために維持管理業務を行わせ、その結果を毎月報告させます。
建築設備保守管理	空調、受変電、発電設備、プールろ過装置の点検	
植栽・外構	剪定、施肥、除草・雑役、グラウンド・スポーツ施設の点検	
清掃・衛生	清掃員による校舎・飲料用貯水槽の清掃、害虫駆除、ガラス清掃、給食室の清掃(富田小学校のみ)	
安全管理	常駐管理者による入校者受付・巡回、機械警備による24時間対応	
備品等保守管理	日常点検	

## 9. モニタリング

維持管理業務に関し、対象施設が利用可能であること、要求水準書に示された内容のサービスが提供されているかについて、業務報告書の内容が適当であるか調査を行うとともに、四半期に1回現地での調査を行います。

## 10. 事業スキーム



## ■四日市市の沿革及び概況

- 市の位置・・・・・・・・我が国の中央部三重県の北部  
西に鈴鹿山系、東が伊勢湾に面した温暖な地域
- 市名の起こり・・・・・・・・毎月開かれた定期市「四日の市」に象徴される商業の町
- 陸海交通の要衝・・・・・・・・東海道五十三次の宿場町  
伊勢湾で最初の開場港「四日市港」  
現在、第二名神自動車道・東海環状自動車道等道路網整備
- 近代工業化・・・・・・・・萬古焼・菜種油などの地場産業、紡績、ガラス、化学、電機  
石油化学コンビナート形成（昭和30年代）⇒公害問題
- 都市像・・・・・・・・「人と文化と自然を育む活気あふれる港まち四日市」  
三重県下最大の都市、中部圏の中核都市  
大きく飛躍新たな未来を創造するまちづくりを目指す
- 市制施行・・・・・・・・明治30年〔1897年〕8月1日（全国45番目）
- 編入合併・・・・・・・・平成17年〔2005年〕2月7日（楠町）
- 人 口・・・・・・・・310,710人（H18.4.1）
- 世帯数・・・・・・・・120,273世帯（H18.4.1）
- 市 域・・・・・・・・205.30km<sup>2</sup>（H18.4.1）

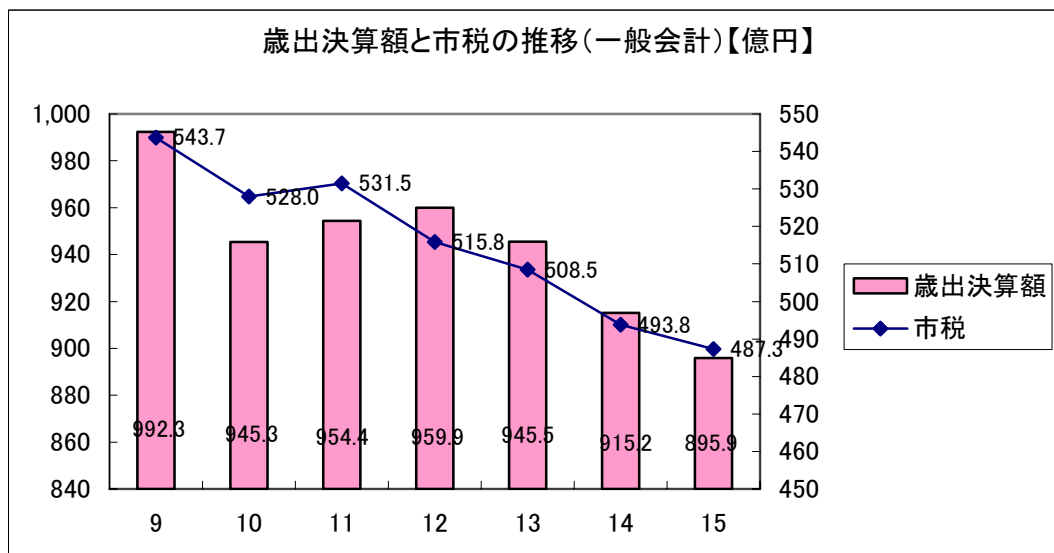




## ■ 厳しい財政状況

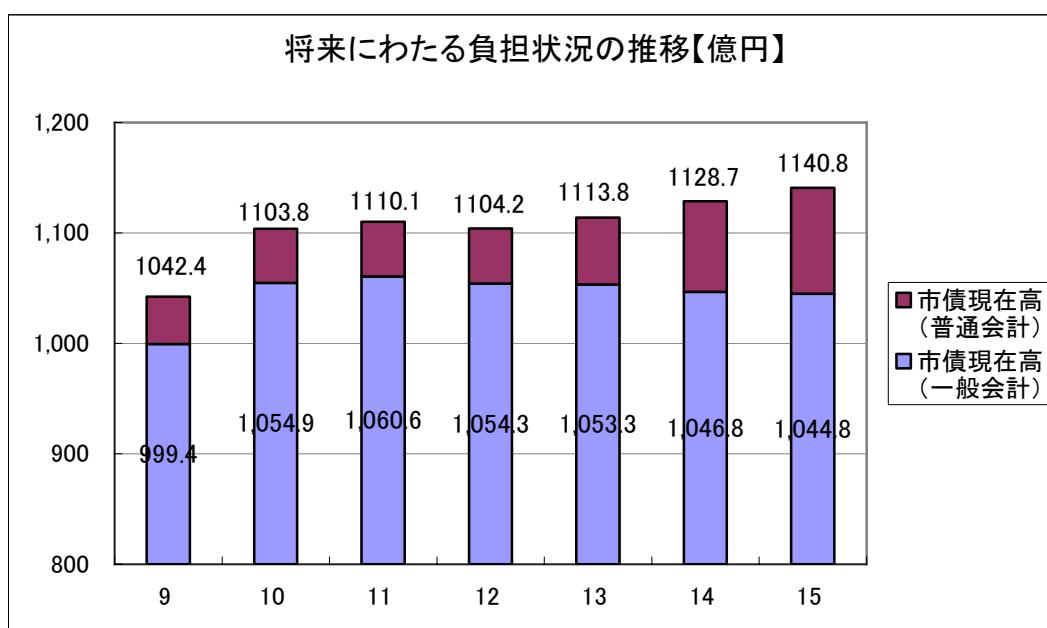
これまでの四日市市・・・市債等有効活用による道路、下水道などの都市基盤整備  
市民生活の向上と景気浮揚を図る公共事業の拡大

< 減少傾向にある市税 >



厳しい現状・・・・・・・・年々増加する市債残高による高い比率の公債費負担  
経常的経費の増加による財政の硬直化

< 多額の市債現在高 >



## ■公立小中学校の現状と課題

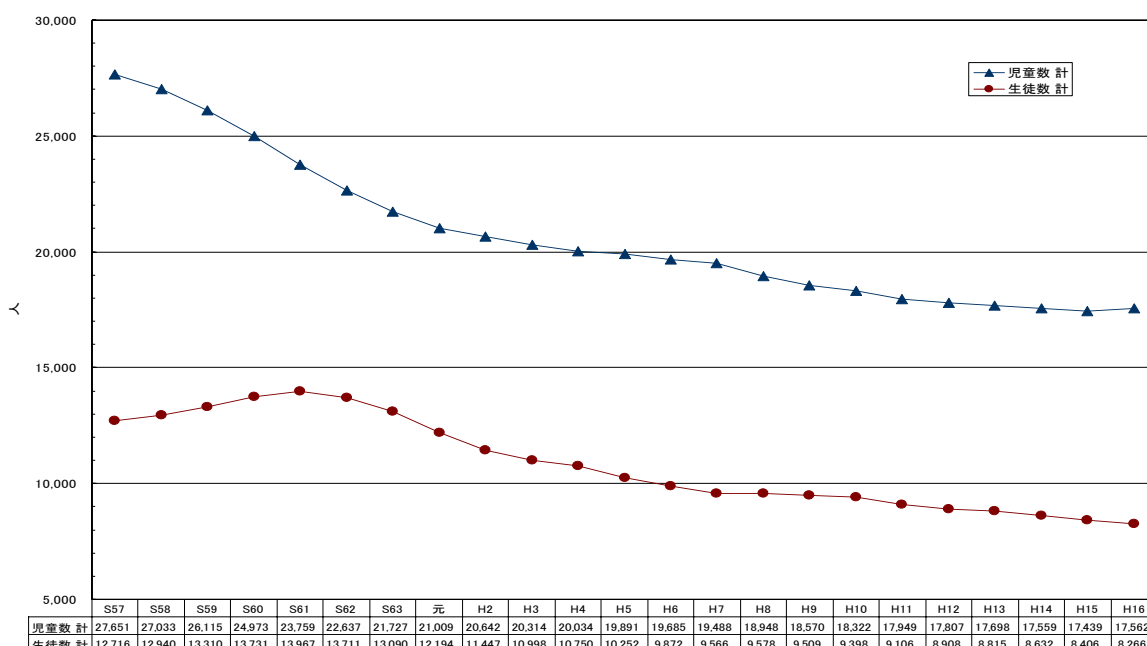
### ◆密接に関係する児童・生徒数の推移と学校施設整備

小学校・・・４０校児童数１８，４００人（平成１８年５月１日時点）

中学校・・・２２校生徒数 ８，６０９人（平成１８年５月１日時点）

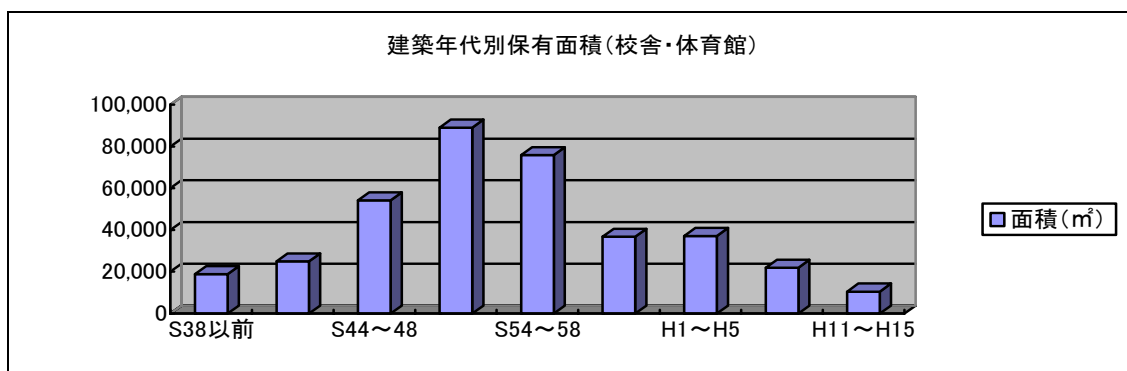
減少傾向の児童・生徒数・・・昭和５７年度＜第２次ベビーブーム世代＞  
４０，３６７人 ⇒ ２４年間▲３３.９%

児童・生徒数推移



### ◆老朽化が進む学校施設

経過年数割合・・・建築後３０年以上２６．６％、２０年以上７１．３％



◆これまでの学校施設整備

1. 旧耐震基準（昭和46年）以前建設・・・改築基本

- 1) 昭和30年代建設校舎・・・建設年次順に改築整備
- 2) 対象校21校・・・平成14年度までに11校整備（未整備10校）
- 3) 多額の財政負担・・・1年1校から2年1校に改築ペースが鈍化

<改築実績>

整備校	事業費（千円）	財源内訳（千円）		
		国支出金	地方債	一般財源
11校	13,771,026	1,932,234 14.0%	3,084,600 22.4%	8,754,192 63.6%

2. 平成7年阪神・淡路大震災教訓

- 1) 学校施設・・・児童・生徒の安全確保と一時的避難所としての役割機能
- 2) 新耐震基準（昭和56年）施行前建設・・・耐震対策
- 3) 耐震診断調査（校舎、屋内運動場）・・・平成11、12年度
- 4) 耐震補強工事・・・平成12年度～17年度

◆今後の学校施設整備

1. 市総合計画3カ年推進計画（平成13～15年度）

- 1) 安全確保の面から耐震補強工事最優先を提案
- 2) 市議会、市民・・・改築に対する根強い要望
- 3) PFI導入の検討・・・財源確保と質の向上
- 4) 次期平成16年度～18年度の推進計画（行政経営戦略プラン）に反映

2. 今後の学校施設整備

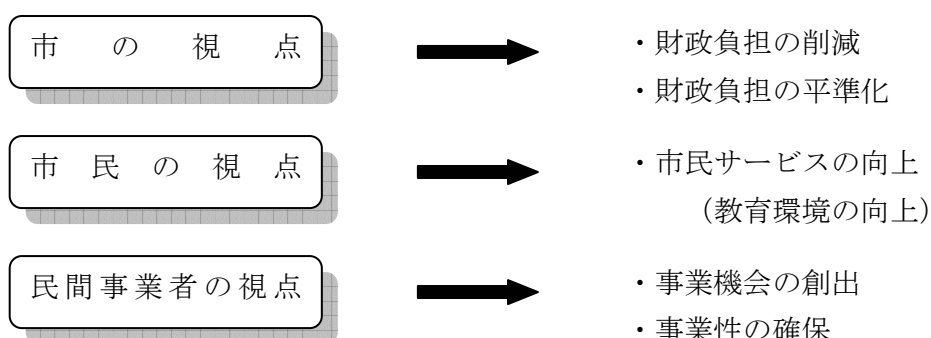
- 1) 十数年で改築、改修の時期を迎える児童・生徒急増期の整備施設
- 2) 毎年の事業量を平準化
- 3) 財源対策としての民間活用などの事業手法
- 4) 強く求められる中長期的な施設整備計画（背景にある児童・生徒数減少）

## ■ P F I 導入可能性の検討

### ◆ P F I 導入検討の前提

1. 法制度上の障害と支援措置・・・従来手法と同様の財源（国補等）措置
2. 民間事業者の誘因条件・・・事業性の確保と市場展開の可能性
3. コスト等の差（V F M）

### ◆ 三つの視点からの検討



### ◆ 導入可能性調査（V F M検証のためのP S CとP F IのL C Cの比較調査）

1. 調査年度：平成12年度、平成13年度
2. 調査対象：昭和30年代建設校舎等保有の改築未整備校10校
3. 調査方法：1校毎に整備した場合と複数校一括して整備した場合の比較

#### 【V F M検証の結果】

（単位：千円）

対象校	P S C	比較	P F I の L C C	V F M (%)	備考
A 校	1,658,608	>	1,398,394	260,214(15.7%)	
B 校	752,681	>	752,314	367(0.0%)	耐震補強
C 校	1,162,794	>	1,075,634	87,160(7.5%)	
D 校	1,108,786	>	860,938	247,848(22.4%)	未施行
4校一括	4,682,869	>	4,087,280	595,589(12.7%)	
E 校	814,782	>	810,827	3,955(0.5%)	
F 校	1,302,100	>	1,073,053	229,047(17.6%)	耐震補強
G 校	448,248	>	446,053	2,195(0.5%)	平成14
H 校	1,558,710	>	1,420,961	137,749(8.8%)	年度までに
I 校	730,918	>	715,530	15,388(2.1%)	施行
J 校	987,542	>	881,106	106,436(10.8%)	
6校一括	5,842,299	>	5,347,529	494,770(8.5%)	

### ◆ 定量的効果と定性的効果

1. 定量的効果・・・定量的にすべてのケースでV F MはP F I 側

## 2. 定性的効果

- 1) 財政負担の削減・・・事業期間の一括請負によるコスト削減への期待  
(市の視点、市民の視点)
- 2) 財政負担の平準化・・・サービス料事業期間均等払いによる負担の平準化  
(市の視点)
- 3) 一括改築の実現・・・当初資金が軽減されることで早期整備が具体化  
複数校一括整備の可能性による事業性確保  
(市の視点、市民の視点、民間事業者の視点)
- 4) 良好な保全の実現・・・一貫した維持管理による資産価値の高い水準維持  
長期的な市の財政負担が軽減されることへの期待  
(市・市民の視点)

### ◆ P F I 事業導入可能性の評価

1. 市・市民・民間事業者の視点からも意義
2. 早期整備による教育環境の向上の実現性

### ◆ P F I 事業を進める上での市議会等での主な論点

#### 1. V F Mの精度・評価

- 1) V F Mを評価する要素
  - ①「支払」・・・事業期間全体を通じた公共財政負担見込額の現在価値
  - ②「サービスの価値」・・・施設等整備により得られる公共サービスの水準
- 2) V F Mの検証
  - ①V F Mの評価・・・P S CとP F IのL C Cとの比較
  - ②実際の事業を進める前段階での議論で仮定のもとで試算した概念値
  - ③厳につつまなければならぬV F Mを多く出すための操作
  - ④収益性をもたせ競争原理を働かせることで結果的に大きくなるV F M
- 3) V F M把握のポイント
  - ①P S C（従来型）の算定
    - ・「その時点で採用すると考えられる事業形態」を想定
    - ・設計・建設・維持管理各段階毎の「発主主義」に基づいて積み上げ
    - ・各段階での人件費や事務費等の間接コストも可能な範囲内で算入
  - ②P F IのL C Cの算定
    - ・P F I事業に含まれる全ての段階を一元的に実施する事業形態を想定
    - ・各段階毎に事業費を推定し積み上げ
    - ・コンサルタント活用、類似事業の実態調査・市場調査

- ・損益計画、資金収支計画などを各年度毎に想定
- ・民間事業者の利益や配当を適切に織り込む

### ③リスクの定量化

- ・公共と民間事業者との間で適切なリスク分担
- ・民間事業者にも負わせることで広い意味でのVFM（リスク移転）
- ・比較するうえでPSCにもリスクを算入（リスク調整）

### 4) 現在価値への換算

- ①事業性の評価・・・先々の時点で得られる収入を現在価値に割り戻す
- ②割引率・・・PSC、PFIのLCCとも同一

## 2. 地元経済への波及効果

- 1) 地元企業がSPCの中核になることは厳しい
- 2) 部分的な下請け施工、維持管理への参入で一定の経済効果
- 3) 公募後の審査段階で地元への経済的配慮を織り込むことに対する評点考慮

## 3. リスクの責任分担

- 1) 行政の責めに帰すべき事由・・・行政に損害賠償等の責任が発生
- 2) 事業者の責めに帰すべき事由・・・事業者責任
- 3) 不可抗力・・・一定範囲内の責任は事業者、超える部分は行政の負担

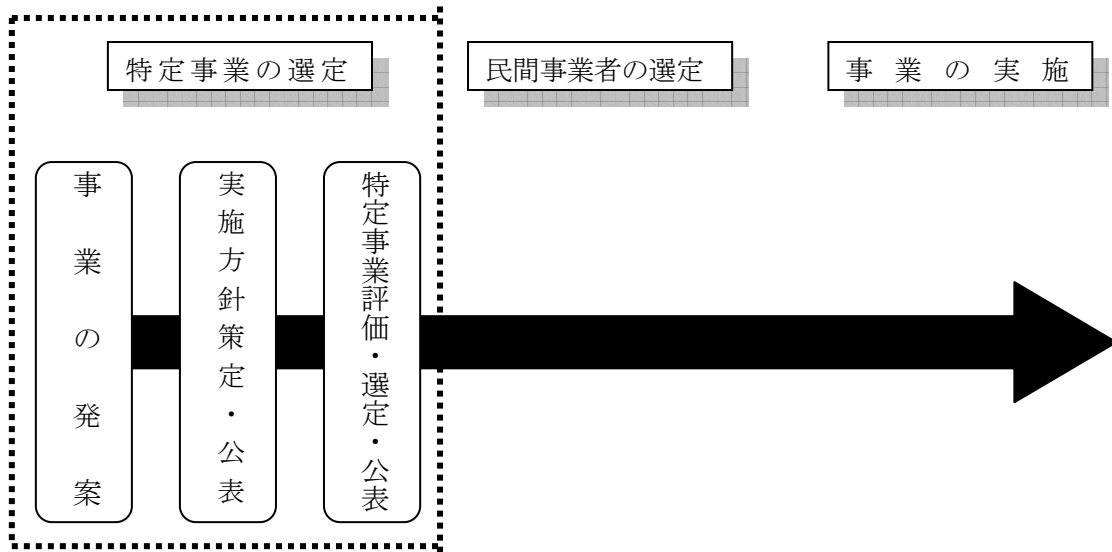
## 4. SPC（特目会社）の破綻

- 1) PFI事業は、通常プロジェクトファイナンスの金融手法
- 2) 少ない倒産リスク・・・金融機関による十分な精査での融資  
サービス購入型の場合は行政が支払い手
- 3) 直接協定（ダイレクトアグリーメント）
  - ①主とする目的・・・金融機関と公共とが善後策を協議する場を設定することによって事業の再構築を図る
  - ②金融機関
    - ・業績を修復し契約を継続させることが唯一の返済原資確保の手段
    - ・返済条件などを見直し事業継続するか、第三者に事業継続を依頼するなどを探求

### ◆監視（モニタリング）

1. 公共の求めるサービス水準の確保を監視
2. 実施状況定期報告、財務状況定期報告等の要求

## ■ P F I のプロセス



### ◆アドバイザー業務委託

- コンサルタント活用
- ・求められる専門性（金融・法務など）
  - ・円滑な事業遂行
  - ・PFI事業成功のキーポイント

#### < P F I 方式導入可能性検討業務 > 随意契約（単独）

委託先：特定非営利活動法人 日本ピーエフアイ協会

委託期間：平成14年6月14日～平成15年3月31日

委託業務：実施方針の策定・公表業務（内閣府国庫補助対象事業）

民間事業者選定審査委員会発足・開催業務支援

アドバイザー業務委託関係業務

#### < アドバイザー業務委託 > 随意契約（公募型プロポーザル方式⇒応募7社）

委託先：パシフィックコンサルタンツ株式会社

委託期間：平成15年4月8日～平成16年6月30日

委託業務：特定事業の評価・選定

募集要項・契約書等の公表書類の作成

民間事業者選定審査委員会の運営業務支援

事業権契約の締結業務支援

選定方法：「アドバイザー選定委員会」での総合審査

（コスト評価、取り組み姿勢、作業体制、実績等）

◆選定委員会の設置

- ・「アドバイザー選定委員会」
- ・「民間事業者選定審査委員会」

1. 委員選考の観点

- 1) 多方面での専門分野からの選出
- 2) P F I 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

2. 委員会委員名簿

役職名	氏 名	職名（委員就任時）
委員 長	西 村 厚	慶應義塾大学総合政策学部教授
副委員 長	植 田 和 男	日本P F I 協会専務理事
委 員	稲 沢 克 祐	四日市大学総合政策学部助教授
委 員	佐 藤 長 英	あさひ・狛法律事務所弁護士
委 員	根 津 知佳子	三重大学教育学部助教授
委 員	渡 邊 昭 彦	豊橋技術科学大学建設工学系教授

◆実施方針の策定・公表

特定事業の選定の前に必ず行わなければならない（P F I 法第5条）

1. 目 的・・・公平性・透明性の確保の観点からの早い段階での周知  
（P F I 法第5条第3項、基本方針、プロセスのガイドライン）
2. 実施方針に定める事項（P F I 法第5条第2項）
  - 1) 特定事業の選定に関する事項
  - 2) 民間事業者の募集及び選定に関する事項
  - 3) 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項
  - 4) 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
  - 5) 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項
  - 6) 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項
  - 7) 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項
  - 8) その他特定事業の実施に関し必要な事項



3. 実施方針の公表・・・平成15年2月4日【要求水準書(案)も同時に公表】

4. 公表後の対応
- ①民間事業者等への説明会開催・・・平成15年2月10日  
(参加企業43社)
  - ②質問の受付・・・・・・・・平成15年2月12日～19日  
(質問件数111件)
  - ③意見・提案の受付・・・・・・・・平成15年2月12日～25日  
(意見・提案60件)

◆特定事業の評価／選定／公表

1. 定量的評価

【市の財政負担見込額による前提条件】

	市が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担額の主な内訳	①設計業務 ②解体業務 ③改築及び改修業務 ④外構整備業務 ⑤仮設業務 ⑥工事監理業務 ⑦維持管理業務 ⑧起債の返済に要する費用 ⑨人件費及び一般管理費	①サービス購入料 (設計業務、解体業務、改築及び改修業務、外構整備業務、仮設業務、工事監理業務、維持管理業務) ②アドバイザー費用 ③モニタリング費用 ④起債の返済に要する費用 ⑤事業者からの市税を調整
共通条件	①事業期間 ②インフレ率 ③割引率	23年 1% 4%
施設整備に関する費用	概略の施設計画に基づき同種の公共施設の実績等を勘案して設定	市が直接実施する場合に比べ一定割合の縮減が実現するものとして設定
維持管理に関する費用	概略の施設計画に基づき同種の公共施設の実績等を勘案して設定	市が直接実施する場合に比べ一定割合の縮減が実現するものとして設定
資金調達に関する事項	①国庫補助金 ②起債 ③一般財源	①国庫補助金 ②起債 ③一般財源 ④出資金 ⑤市中借入

【財政負担額（現在価値）の比較】

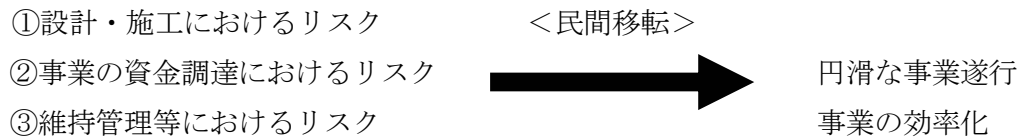
	市が自ら実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担額	5,949百万円	5,343百万円
指数	100	90

※事業の収益性、キャッシュフロー安定性指標の設定

- ・PIRR 5.4%
- ・DSCR 1.3以上
- ・EIRR 11.9%
- ・LLCR 1.3

## 2. 定性的評価

### 1) リスクの評価



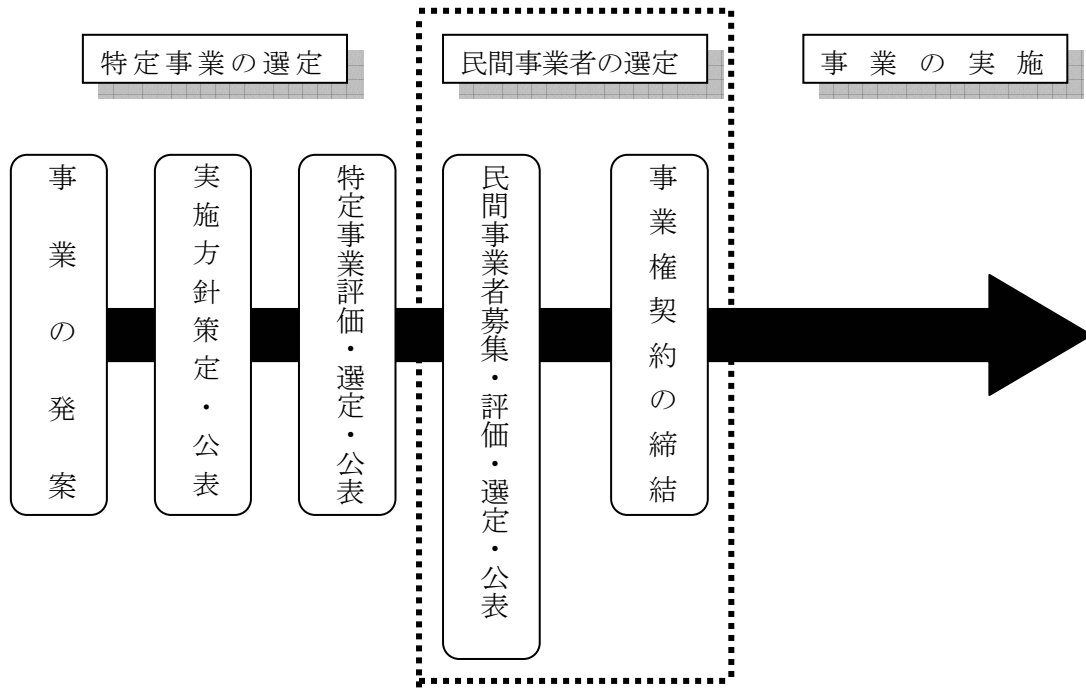
### 2) 公共サービス水準の評価

- ①設計・施工・維持管理等を民間事業者が一括して実施
- ②民間事業者のノウハウに基づいた施設の効率的・機能的な維持管理
- ③施設を長期間に亘り良好な状態で維持
- ④リスク発生時に適切な対応を迅速に行うことが可能

### 3. 総合的評価

- ①事業期間全体を通じた市財政負担額10%の削減（リスク調整額を除く）期待
- ②公共サービスの水準の向上への期待
- ③定量化していない移転リスクを勘案すると更なる拡大が見込まれるVFM
- ④PFI法第6条に基づく特定事業として選定

### 4. 特定事業選定にあたっての客観的評価結果の公表・・・平成15年6月26日



◆債務負担行為額の設定

1. 債務設定限度額・・・8,900百万円
2. 債務設定期間・・・平成15年度から平成38年度まで
3. 市議会承認日・・・平成15年6月25日（平成15年6月定例会市議会）

◆民間事業者の募集・選定

1. 事業の概要

- 1) 事業名・・・四日市市立小中学校施設整備事業
- 2) 対象となる公共施設の種類
  - ・小中学校4校一括整備
  - ・南中学校、橋北中学校、港中学校、富田小学校
- 3) 事業目的
  - ①少子高齢化の中で教育内容・教育方法等が多様化
  - ②義務教育を取り巻く状況の変化に応じた計画的な整備の必要性
  - ③新たな教育ニーズに対応した昭和30年代校舎等の早期整備
  - ④学校整備における財源確保と時代の求める教育サービスの質の向上
  - ⑤改築・改修を複数校一括して整備し教育環境の向上を早期実現
  - ⑥維持管理を民間事業者に委ねることでの整備コスト削減と質の確保

- 4) 事業内容
  - ①必要な資金の確保
  - ②老朽校舎等解体・撤去業務、企画・設計業務、改築業務、改修業務  
外構整備業務、仮設業務、工事監理業務
  - ③市に所有権を移転したのち維持管理業務を行うBTO方式
- 5) 事業期間・・・事業契約締結の日から平成39年3月末日まで（23年間）

## 2. 公募型プロポーザル方式による選定

- 1) 事業者の選定において十分な競争環境を確保することが前提
- 2) 契約で確定すべき事項は、価格、サービスの質、官民のリスク分担など複雑多岐
- 3) PFIの特性を生かすには多段階選抜、優先交渉権者の選定、契約交渉の手續必要
- 4) 多段階選抜での提案者の絞込みが可能となり応募企業の負担を軽減
- 5) 優先交渉権者の決定後、契約書（案）に関する交渉が可能
- 6) 明確な官民のリスク分担及び契約書への反映が可能
- 7) すべてのリスクを公募の段階までに詳細に規定することは困難

## 3. 応募資格要件

- 1) 応募者の構成
  - ①応募者・・・単独企業又は複数企業構成グループ
  - ②グループ・・・設計、建設、維持管理企業により構成

【特記】応募者・協力企業として四日市市内に本社、本店を置く企業が加わるなど、地元経済発展への配慮に期待
- 2) 応募者の制限
  - ①地方自治法施行令第167条（の4、11）規定に該当しない者
  - ②各法律（会社更生法等）による申立てが成されていない者
  - ③市から指名停止の措置を受けていない者
  - ④最近1年間の税（法人税、事業税等）を滞納していない者
  - ⑤アドバイザー、審査委員と関連がない者
- 3) 応募者の要件・・・市の入札参加資格者名簿に登録されていること 等
- 4) 応募者の参加資格喪失・・・優先交渉権者の選定結果が公表されるまでの間に、  
応募資格要件が満たせなくなった場合等  
(★注：応募から優先交渉権者が選定されるまで長期に亘ることから、十分な内部での議論が必要)
- 5) 応募者の変更
  - ①参加表明書提出後、応募者の変更は認めない
  - ②応募企業・代表企業の変更は認められない

(★注：厳しい条件で身動きが取れないことともなり、上記との関連の中で十分な内部での議論が必要)

#### 4. 応募者の留意事項

- 1) 提案価格の上限・・・【特記】 サービス対価の上限価格 8,590百万円  
割引率4%での現在価値換算6,870百万円  
(いずれも消費税及び地方消費税は含まない)
- 2) 提出書類の取り扱い ①著作権は応募者に帰属  
②応募者との合意の下で全部又は一部を市は無償使用  
③契約しない応募者の提案は事業者選定後に返却  
(★注：透明性・公平性が求められるPFI事業を踏  
まえ十分な内部での議論が必要)

#### 5. 第一次募集（参加表明書、参加資格審査書類、第一次提案書＜簡易＞）

- 1) 募集要項の公表・・・平成15年7月22日  
【要求水準書及び事業者選定基準書も同時に公表】
- 2) 公表後の対応 ①民間事業者への説明会開催・・・平成15年7月30日  
(参加企業44社)  
②現地確認・・・・・・・・・・・・平成15年8月 1日  
(参加企業36社)  
③質問の受付・・・・・・・・・・・・平成15年8月4日～8日  
(質問件数523件)
- 3) 第一次募集の受付・・・平成15年9月5日～17日
- 4) 第一次応募者 ①7企業グループ（内、1企業グループは地元企業で構成）  
②すべての応募グループに構成員として地元企業参画

#### 6. 第一次審査

- 1) 応募資格審査・・・①募集要項記載の資格要件を充足しているかどうかの確認  
②資格要件を充足していることを選定審査委員会に報告  
③選定審査委員会において市の確認結果を承認
- 2) 第一次提案書審査 ①表1・・・得点の付与方法  
②表2・・・評価項目、評価視点、配点  
③表2に示す評価項目ごとに表1に示す5段階の評価  
④審査委員6名の得点合計での審査

表1 得点の付与方法

判断基準	評価	得点の付与方法
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状、課題、事業内容等を非常に理解・認識している。</li> <li>・具体性、斬新性の点で非常に優れている。</li> <li>・有効性、合理性、妥当性の点で非常に優れている。</li> </ul>	A	配点×1.00
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状、課題、事業内容等をよく理解・認識している。</li> <li>・具体性、斬新性の点で優れている。</li> <li>・有効性、合理性、妥当性の点で優れている。</li> </ul>	B	配点×0.75
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状、課題、事業内容等を理解・認識している。</li> <li>・具体性、斬新性が認められる。</li> <li>・有効性、合理性、妥当性が認められる。</li> </ul>	C	配点×0.50
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状、課題、事業内容等の理解・認識が不足している。</li> <li>・具体性、斬新性がやや認められる。</li> <li>・有効性、合理性、妥当性がやや認められる。</li> </ul>	D	配点×0.25
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状や課題、事業内容等を理解・認識していない。</li> <li>・具体性、斬新性が認められない。</li> <li>・有効性、合理性、妥当性が認められない。</li> </ul>	E	配点×0.00

表2 第一次提案書審査の評価項目、評価の視点及び配点

評価項目	評価の視点	配点
1. 本事業の実施に対する基本的考え方	①本事業の目的、内容、事業スキーム等を的確に認識しているか	10点
	②学校教育に関する市の基本的考え方を的確に認識しているか	10点
	③地元企業との協力や雇用、資材調達など、地域の活性化等に配慮した提案がされているか	10点
2. 本事業の遂行体制、資金調達についての考え方	④設計、建設、維持管理の各業務を事業期間にわたって着実に実施できるノウハウ、専門性、安定性等を有する企業により構成され、また、各企業の担う業務・役割及びリスク分担、自己モニタリングに関する基本的考え方等が明確に示されているか	10点
	⑤資金調達に関し、市の支払方法等を十分に理解したうえで、適切な考え方が示されているか	10点
3. 施設の設計についての考え方	⑥計画地の立地条件、学校教育施設の設計基準等について、的確に認識しているか	10点
	⑦児童生徒の教育及び生活において機能的で、かつ時間経過に対応できる弾力的な施設の整備、地域開放ゾーンの利便性向上及び利用促進、児童・生徒の健康と安全、並びに豊かな施設環境確保に配慮した施設計画の考え方が示されているか	10点
	⑧光熱水費等を含むライフサイクルコスト削減のための設計・建設段階の工夫について、適切な考え方が示されているか	10点
4. 建設計画についての考え方	⑨小中学校の建設業務の特性や課題についての的確に認識したうえで、4校の建設を効率的に実施するための基本的な考え方が示されているか	10点
5. 施設の維持管理及び修繕についての考え方	⑩小中学校の維持管理業務の特性や課題について、大規模修繕の考え方を含め的確に認識したうえで、4校一体の維持管理を効率的に実施するための基本的な考え方が示されているか	10点
合計		100点

- 3) 審査結果・・・第一次審査通過者として上位3グループを選定  
(伊藤忠商事グループ、大成建設グループ、鹿島グループ)

7. 第二次募集(事業計画提案書、施設整備業務提案書、維持管理業務提案書)

- 1) 募集要項の公表・・・平成15年10月15日  
【特記】審査の結果、次点以下に対し各々200万円の提案報奨金
- 2) 公表後の対応 ①民間事業者への説明会開催・・・平成15年10月22日  
(参加企業3グループ)  
②質問の受付・・・・・・・・平成15年10月24日～29日  
(質問件数139件)
- 3) 第二次募集の受付・・・平成15年12月15・16日
- 4) 第二次応募者・・・第一次審査通過者3グループ

8. 第二次審査

- 1) 第二次提案書基礎審査 ①募集要項、要求水準書の規定条件充足の確認  
②条件を充足していることを選定審査委員会に報告  
③選定審査委員会において確認結果承認
- 2) 提案者のプレゼンテーション・・・実施日：平成16年1月20日  
要 領：説明30分・質疑15分(1応募者)
- 3) 第二次提案書総合審査  
①提案内容+価格評価=総合評価  
②総合評価点の最も高い者を選定審査委員会として優秀提案者に選定  
③表1・・・得点の付与方法  
④表3・・・評価項目、評価の視点、配点  
【加算方式】提案内容評価点(60点)+価格評価点(40点)=総合評価点  
⑤提案内容評価点・・・表3に示す評価項目毎に表1に示す5段階の評価  
審査委員6名の得点合計での審査  
⑥価格評価点・・・・・・・・1位→現在価値換算額が最も低い応募者(40点)  
2位以下→1位との額の比率により算出  
(★注：役割分担の明確化  
審査委員・・・各評価項目についての5段階評価に専念  
事務局・・・審査委員の評価に基づく評価点及び価格提案の点数計算)

表3 第二次提案書総合審査の評価項目、評価の視点及び配点

評価項目		評価の視点	配点
1 事業計画	①資金調達 計画の安定性・確 実性	必要な資金調達がカバーできる融資条件書となっているか	2点
		各期の資金収支が適切で余裕金が十分にあるか	2点
		提案されている方策が、不測の事態に対応できるような事業収 支計画上の安定性の高いものであるか	2点
	②事業実施 体制の安定性	事業実施体制が事業安定化のために有効であるか	2点
		構成企業・株主等に信用力低下や破綻が生じた場合のバックア ップ方策に有効性があるか	2点
	③その他の リスク対 応策	提案されている保険の付保に有効性があるか	2点
		その他の提案されている事業リスク対応策が、安定的な事業実 施のために有効であるか	2点
2 施設整備	①施設設計	高機能かつ多機能な施設計画が提案されているか	2点
		的確な施設配置、動線計画が提案されているか	2点
		利用しやすい諸室配置となっているか	2点
		児童・生徒の健康と安全を十分に確保する施設計画が提案され ているか	3点
		児童・生徒の豊かな人間性を育む文化的な環境づくりを意図し た施設計画が提案されているか	2点
		変化に対応し得る弾力的な施設計画が提案されているか	2点
		環境に配慮した施設計画が提案されているか	3点
		提案されているバリアフリー対策、ユニバーサルデザインに有 効性があるか	3点
		防犯性、防災性を高める有効な方策が提案されているか	2点
		更新・メンテナンスを含む管理のしやすさ、省エネ・省資源等 に配慮した設備計画及びコスト削減策が提案されているか	2点
		地域の生涯学習やまちづくりの核となる開放施設について、地 域の人々が利用しやすいような配慮が提案されているか（上記 バリアフリー対策等を除く）	2点
		防災拠点としての機能確保や、耐震性の向上が図られているか	3点
		周辺の景観や町並み形成に貢献するような提案となっている か	2点
		適切な仮設計画が提案されているか	5点
	②建設計画	施工品質の保持・向上方策に有効性があるか	1点
		調査・設計から引渡までの工程計画等に具体性、妥当性がある か	1点
		施工期間中の児童・生徒の安全管理対策に有効性があるか	1点
上記以外で、施工期間中の学校教育への影響を軽減する方策に 有効性があるか		1点	
施工期間中の周辺地域への配慮方策に有効性があるか		1点	



評価項目	評価の視点	配点
3 維持管理業務	質の高い維持管理サービスを継続的に提供するための工夫に有効性があるか	1点
	施設・設備の長寿命化、市負担の光熱水費や大規模修繕費を含む維持管理コスト削減のための工夫に有効性があるか	1点
	市（学校）との協調・連携方策に有効性があるか	1点
	自己モニタリングのシステムが有効に働く体制ができているか	1点
	その他、提案内容に具体性・斬新性があるか	2点
4 価格		40点
合 計		100点

## 9. 審査結果

項 目	配 点	伊藤忠商事 グループ	大成建設 グループ	鹿 島 グループ
提案内容評価 (A)	60	51.54	50.25	45.92
提案価格 (円)		8,431,670,556	6,535,377,333	8,266,520,845
現在価値換算額 (円)		6,255,651,174	5,036,359,585	6,175,567,458
価格評価点 (B)	40	32.20	40.00	32.62
総合評価点 (A+B)	100	83.74	90.25	78.54
順 位		2	1	3

- 1) 優先交渉権者の決定
  - ・選定審査委員会による選定審査結果報告を受領
  - ・大成建設グループを優先交渉権者に決定
- 2) 優先交渉権者の公表・・・平成16年1月30日
- 3) 財政削減効果・・・市の財政支出（現在価値で30%削減）

① 従来方式における市の財政支出	5,949,856千円
② PFI方式における市の財政支出	4,146,267千円
③ PFI方式導入による財政支出の削減効果 (①-②)	1,803,589千円

- ①・・・平成15年6月26日付公表の特定事業の選定における前提条件から算出
- ②・・・市が事業者を支払うサービス対価から税収入を控除し、PFI事業の実施に伴う直接的な経費を加えた金額

区分 項目	PSC(従来事業方式)			PFI(当初算出)			PFI(事業者提案)			
	内容	算定方法	事業費	内容	算定方法	事業費	内容	算定方法	事業費	
支出	建設工事費	1	6,436,989	建設工事費	1	5,429,372	建設工事費	1	5,048,915	
	維持管理費	2	716,560	維持管理費	2	651,420	維持管理費	2	908,106	
	維持修繕費	3	795,595	維持修繕費	3	600,316	維持修繕費	3	166,834	
	一般経費	4	249,027	一般経費	4	155,158	一般経費	4	160,218	
	小計	5	Σ1~4	小計	5	Σ1~4	小計	5	Σ1~4	
				8,198,171			6,836,266			6,284,073
					調達金利	6	871,072	調達金利	6	370,755
					法人税	7	476,184	法人税	7	81,302
					事業者利益等	8	688,935	事業者利益等	8	107,478
					アトバイザ-等経費	9	188,537	アトバイザ-等経費	9	188,537
					小計	10	Σ6~9	小計	10	Σ6~9
							2,224,728			748,072
		起債償還(元金)	6	1,575,600	起債償還(元金)	11	1,575,600	起債償還(元金)	11	1,606,600
		起債償還(利息)	7	371,387	起債償還(利息)	12	371,387	起債償還(利息)	12	369,607
	小計	8	=6+7	小計	13	=11+12	小計	13	=11+12	
	計	9	=5+8	計	14	=5+10+13	計	14	=5+10+13	
			10,145,158			11,007,981			9,008,353	
収入	国庫補助金	10	1,048,357	国庫補助金	15	1,048,357	国庫補助金	15	1,114,256	
	地方債	11	1,575,600	地方債	16	1,575,600	地方債	16	1,606,600	
				市税収入	17	39,227	市税収入	17	7,301	
	計	12	=10+11	計	18	Σ15~17	計	18	Σ15~17	
			2,623,957			2,663,184			2,728,157	
収支	市財政負担	13	=9-12	市財政負担	19	=14-18	市財政負担	19	=14-18	
	現在価値	14	割引率4%	現在価値	20	割引率4%	現在価値	20	割引率4%	
			7,521,201			8,344,797			6,280,195	
			5,949,856			5,343,396			4,146,267	

事業者提案価格 Σ5~8 6,843,608

VFM : (PSC14-PFI20)/PSC14 10.2% VFM : (PSC14-PFI20)/PSC14 30.3%

第二次提案書総合審査評価得点結果

評価項目	評価の視点	配点	審査委員 (6名)	伊藤忠商事 グループ	大成建設 グループ	鹿島 グループ	
1 事業計画	①資金調達計画の安定性・確実性	必要な資金調達がカバーできる融資条件書となっているか	2	12	11.00	11.00	10.50
		各期の資金収支が適切で余裕金が十分にあるか	2	12	11.00	10.50	10.50
		提案されている方策が、不測の事態に対応できるような事業収支計画上の安定性の高いものであるか	2	12	10.50	10.50	8.50
	②事業実施体制の安定性	事業実施体制が事業安定化のために有効であるか	2	12	10.00	10.00	8.00
		構成企業・株主等に信用力低下や破綻が生じた場合のバックアップ方針に有効性があるか	2	12	9.50	9.50	8.50
	③その他のリスク対応策	提案されている保険の付保に有効性があるか	2	12	10.00	9.00	10.50
		その他の提案されている事業リスク対応策が、安定的な事業実施のために有効であるか	2	12	11.00	10.50	10.50
	小計		14	84	73.00	71.00	67.00
	2 施設整備	①施設設計	高機能かつ多機能な施設計画が提案されているか	2	12	11.50	11.00
的確な施設配置、動線計画が提案されているか			2	12	9.00	9.50	8.00
利用しやすい諸室配置となっているか			2	12	8.50	9.50	8.00
児童・生徒の健康と安全を十分に確保する施設計画が提案されているか			3	18	13.50	14.25	10.50
児童・生徒の豊かな人間性を育む文化的な環境づくりを意図した施設計画が提案されているか			2	12	10.50	10.50	11.00
変化に対応し得る弾力的な施設計画が提案されているか			2	12	9.00	9.00	8.50
環境に配慮した施設計画が提案されているか			3	18	15.75	16.50	14.25
提案されているバリアフリー対策、ユニバーサルデザインに有効性があるか			3	18	15.00	15.75	12.00
防犯性、防災性を高める有効な方策が提案されているか			2	12	11.00	8.50	8.50
更新・メンテナンスを含む管理のしやすさ、省エネ・省資源等に配慮した設備計画及びコスト削減策が提案されているか			2	12	11.50	8.50	11.50
地域の生涯学習やまちづくりの核となる開放施設について、地域の人々が利用しやすいような配慮が提案されているか（上記バリアフリー対策等を除く）			2	12	9.50	9.00	10.50
防災拠点としての機能確保や、耐震性の向上が図られているか			3	18	15.75	14.25	14.25
周辺の景観や町並み形成に貢献するような提案となっているか			2	12	10.50	11.00	10.00
適切な仮設計画が提案されているか		5	30	28.75	27.50	18.75	
②建設計画		施工品質の保持・向上方策に有効性があるか	1	6	5.25	5.00	5.00
		調査・設計から引渡までの工程計画等に具体性、妥当性があるか	1	6	5.50	5.50	4.75
		施工期間中の児童・生徒の安全管理対策に有効性があるか	1	6	5.50	5.25	4.75
		上記以外で、施工期間中の学校教育への影響を軽減する方策に有効性があるか	1	6	5.00	5.25	5.25
		施工期間中の周辺地域への配慮方策に有効性があるか	1	6	5.25	5.50	4.00
小計			40	240	206.25	201.25	180.50
3 維持管理業務	維持管理業務	質の高い維持管理サービスを継続的に提供するための工夫に有効性があるか	1	6	5.00	5.00	4.50
		施設・設備の長寿命化、市負担の光熱水費や大規模修繕費を含む維持管理コスト削減のための工夫に有効性があるか	1	6	5.50	5.50	5.25
		市（学校）との協調・連携方策に有効性があるか	1	6	5.50	4.25	5.50
		自己モニタリングのシステムが有効に働く体制ができていますか	1	6	5.50	4.50	4.75
		その他、提案内容に具体性・斬新性があるか	2	12	8.50	10.00	8.00
		小計	6	36	30.00	29.25	28.00
評価点合計	総得点		360	309.25	301.50	275.50	
	60点換算 A		60	51.54	50.25	45.92	
提案価格	現在価値換算価格			6,255,651,174	5,036,359,585	6,175,567,458	
	価格得点 B		40	32.20	40.00	32.62	
総計 (A+B)			100	83.74	90.25	78.54	

- ◆事業権契約の締結・優先交渉権者決定後、平成16年2月～5月にかけて9回  
に亘って基本協定及び事業契約の内容について確認、協議

### 1. 基本協定書の締結

- 1) 協定書締結日・・・平成16年2月27日
- 2) 市と構成企業7社との基本合意
- 3) 協定書の構成・・・第1条～第8条
- 4) 主な内容
  - ・事業契約締結に向けての当事者の誠実な対応
  - ・平成16年4月5日までに商法に定める株式会社の設立
  - ・出資者の株式譲渡制限
  - ・平成16年5月31日までに特定事業仮契約の締結

### 2. 特別目的会社（SPC）設立・・・平成16年4月2日

よっかいちスクールサービス株式会社

（構成企業100%出資）

### 3. 特定事業仮契約の締結

- 1) 仮契約の締結日・・・平成16年5月21日
- 2) PFI法第9条による市議会の議決
- 3) 契約書構成
  - ・契約書及び4添付約款（各学校ごと）
  - ・サービス購入料支払債権は一体不可分
- 4) 契約の内容
  - 第1章・・・用語の定義（第1条）
  - 第2章・・・総則（第2条～第9条）
    - 目的、事業日程・場所・概要、資金調達、許認可、補助申請協力 等
  - 第3章・・・企画・設計（第10条～第14条）
    - 基本設計、実施設計、設計変更 等
    - 【改修対象の学校に関する約款には（改修対象施設の瑕疵等）を付記】
  - 第4章・・・本件工事
    - 第1節 総則（第15条～第25条）
      - 施工計画書、対象土地の管理、近隣対策、工事期間保険 等
      - 【仮設建物の学校に関する約款には（仮設建物の使用）を付記】
    - 第2節 検査・確認（第26条～第34条）
      - 現場立会い、完工検査、完工確認、完成確認 等
    - 第3節 工期の変更（第35条～第37条）
      - 工事の一時停止、工期変更、工期変更の場合の費用負担
    - 第4節 損害の発生（第38条・第39条）
      - 第三者損害、対象施設への損害

## 第5節 引渡し（第40条～第43条）

施設の引渡し、供用開始、供用開始の遅延、瑕疵補修請求

## 第5章・・・維持管理

### 第1節 総則（第44条～第51条）

年間維持管理業務計画書の提出、近隣対策、施設修繕、業務の中止 等

### 第2節 モニタリング（第52条～第54条）

業務報告書、モニタリングの実施、損害の発生

## 第6章・・・サービス購入料の支払（第55条～第57条）

サービス購入料の支払、改定、減額

## 第7章・・・契約の終了（第58条～第69条）

債務不履行解除、法令変更及び不可抗力、損害賠償、所有権移転 等

## 第8章・・・雑則第70条～第84条

協議業務、秘密保持、権利等の譲渡制限、事業の兼業禁止 等

## 5) 契約の主な点

- ①他の約款の各条項は、当該約款事業に対して効力を有さず、当該約款の各条項に対して影響を及ぼさない
- ②市より提供した改修対象施設、対象土地に係る参考図書等と改修工事着手時において現況が異なること、または主要構造部に瑕疵があることが明らかとなった場合の対応
  - ・事業者は直ちに市に報告し対応を協議（軽微な瑕疵の場合は、報告義務はないが修補することが望ましいと判断し報告することを妨げるものではない）
  - ・市は必要と認めるときは、責任と費用において瑕疵解消のため修補
  - ・設計変更、工期または供用開始予定日の変更が行われた場合、生じる費用は事業者負担（ただし、参考図書の確認及び現場状況の目視による確認の機会から客観的かつ合理的に推測できないときは、合理的な範囲で市負担）
- ③事前調査による費用負担
  - ・事業者が行うべき調査の誤りに起因して生じた費用は事業者負担
  - ・調査の結果、原因が参考図書及び現場確認の機会から客観的かつ合理的に推測できないときは、合理的な範囲で市負担
- ④不動産取得税の課税に当たらない措置
  - ・改築対象施設の所有権は、事業者がこれを原始的に取得
  - ・工事の委託もしくは請負に係る契約においてその旨を規定
- ⑤維持管理業務開始以後、事業対象外としている大規模修繕の必要が生じた場合の対応
  - ・事業者による維持管理業務の一部の実施を中止
  - ・サービス購入料のうち維持管理の対価から合理的な金額を減額
  - ・このとき、人件費等の固定費は残事業期間によっては合理的な範囲で減額もあり得るが、基本的には減額しない
- ⑥モニタリングの実施
  - ・事業者より毎月提出される「業務報告書」の確認

- ・ 3ヶ月または必要に応じ立ち入り検査
- ・ 教職員及び児童、生徒その他の利用者へのアンケート

⑦サービス購入料の支払

- ・ 一時支払金  
施設整備対価相当額の内、国庫補助対象施設に関し完成年度において支払う国庫補助金見合い分
- ・ サービス購入料1  
I 施設整備対価相当額 - 一時支払金 = 割賦払金 + 支払金利  
(★注：一時支払金及びサービス購入料1の変更によって、事業者が生じた費用は市負担としていることから、国庫補助金等の特定財源の想定額は十分な議論が必要)  
II 基準金利決定 → 供用開始予定日の2金融機関営業日前  
III 基準金利改定 → 平成29年4月1日の2金融機関営業日前
- ・ サービス購入料2  
I 維持管理業務対価の相当額  
II 「施設の利用可能性」達成度 → サービス購入料2 A 70%  
「維持管理業務水準」達成度 → サービス購入料2 B 30%  
III 各事業年度ごとに物価変動を考慮し改定  
(日銀作成の企業向けサービス価格指数)
- ・ サービス購入料1、2の支払時期・・・各事業年度四半期(年4回)

⑧サービス購入料2の減額等の措置(モニタリング結果)

- ・ 業務報告書の内容に関する虚偽
- ・ 施設の利用可能性未達成日が発生した場合(サービス購入料2 A)
- ・ 2四半期連続を対象として維持管理業務水準に抵触した場合  
(サービス購入料2 B)

⑨不可抗力による損害及び追加的な費用の負担割合は、対価に相当する額の1000分の10に至るまでは事業者負担、超える額については市負担

⑩法令変更による追加的な費用の負担割合

- ・ 本整備事業に直接関係する法令変更の場合は、100%市負担
- ・ 上記以外の法人税その他の税制変更及び営利法人に一般的に適用される法令変更の場合は、100%事業者負担

(★注：長期間に亘る事業のため、契約交渉において協議された事項については、書面にて確認を取り交わしておくことが必要)

4. 本契約の締結

- 1) 契約締結日・・・平成16年6月23日(市議会の議決日)
- 2) 契約金額・・・6,843,608,428円  
  - <施設整備費> 5,419,670,118円

- 一時支払金 3,141,514,248 円 (平成 18 年 10 月まで) 残額 85  
回元利均等払い (18 年 5 月から平成 39 年 5 月)  
<維持管理費> 1,423,938,310 円  
四半期ごと支払 (平成 18 年 2 月から平成 39 年 5 月)
- 3) 契約期間・・・平成 16 年 6 月 23 日～平成 39 年 3 月 31 日  
4) 契約の相手方・・・四日市市諏訪町 1-5  
よっかいちスクールサービス株式会社

◆契約案件審議における市議会での主な論点

1. 応募提案書の開示・・・第二次応募 3 企業グループ提案書の開示要求

- 1) 民間事業者側「ノウハウを記載する提案書の全部は公表してもらいたくない」  
2) 募集要項  
・著作物の著作権は、応募者に帰属  
・使用の場合、応募者と合意の下で全部又は一部を無償使用  
3) 選定基準書  
・契約した事業者の提案書を除き応募者の提案書は返却  
・契約した事業者の提案書は事業者の了承の下で公開  
4) PFI に関する国の基本方針

「民間事業者の選定を行ったときは、評価の結果、評価基準及び選定の方法に応じた選定過程の透明性を確保するために必要な資料（公表することにより民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除く）と併せて速やかに公表すること」と明記

2. 審査委員名の公表・・・評価項目ごとの評価点に関する審査委員名の公開

- 1) 審査委員会では、各委員個々の評価・審査結果は公表されないとの理解の前提で、率直な発言のもと提案書を採点  
2) 審査委員名を記号表示（A 委員、B 委員・・・）で明示し資料提供

3. VFM の評価・・・提案内容に即した従来手法での比較要求

- 1) 特定事業評価選定時の 10% 削減効果が、提案価格に基づく結果として 30% 削減となったことへの疑問  
2) 別途、施設整備部分について算定（結果として VFM は 22%）

4. 指名停止等措置に対する契約行為・・・事業契約締結前にSPC構成企業が  
指名停止の措置を受けた場合の契約

1) 募集要項に記載の内容

- ①優先交渉権者決定後、優先交渉権者が応募者の資格要件（市の指名停止など）に定める制限又は処分を受けた場合
- ②契約交渉の結果、市と選定された優先交渉権者との間で契約締結に関する合意がなされなかった場合



総合評価において次点を獲得した応募者に優先交渉権を付与し  
速やかに契約交渉及び契約手続

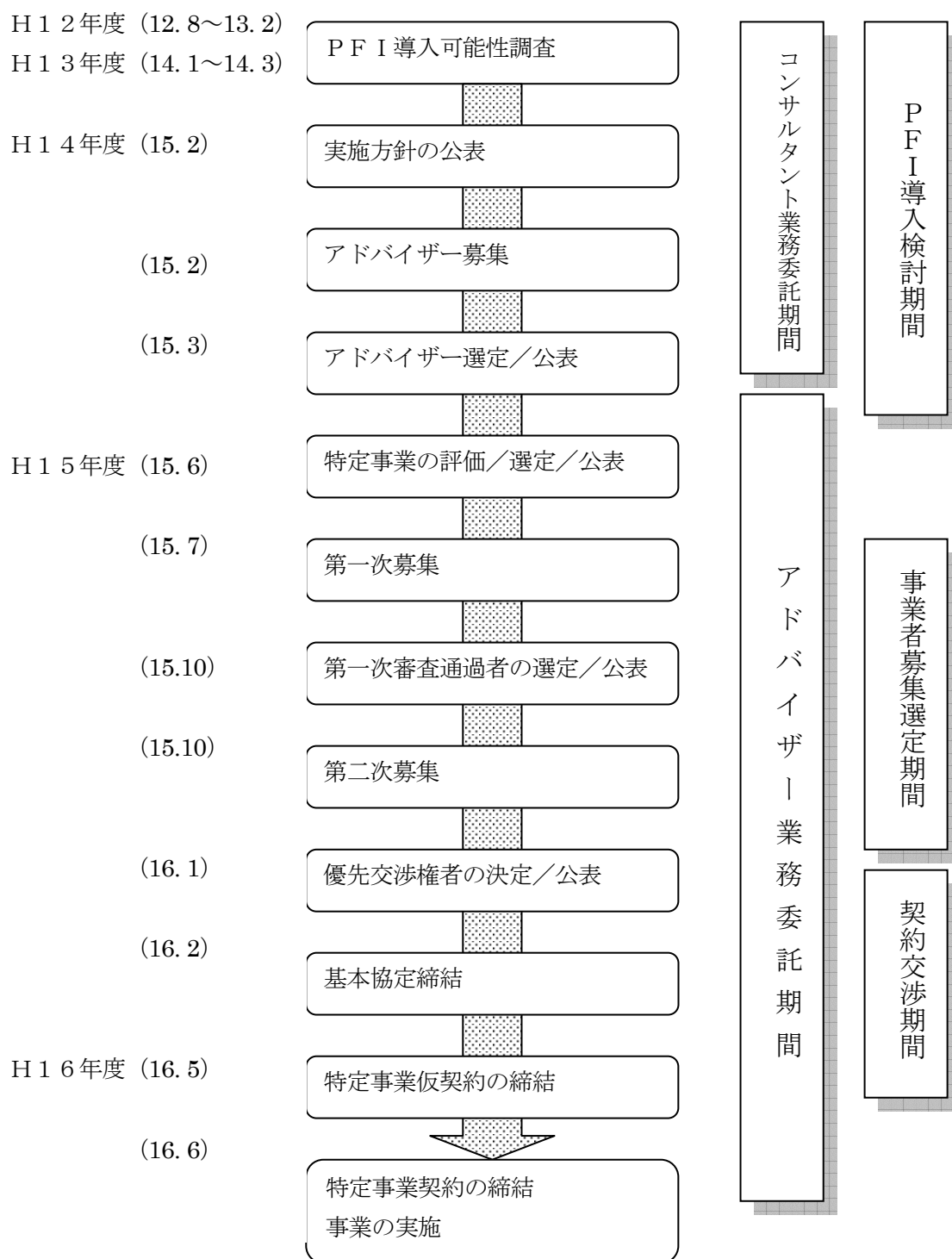
- ・優先交渉権者決定・・・平成16年1月30日
- ・SPCの設立・・・・・・・・平成16年4月 2日
- ・特定事業仮契約締結・・・平成16年5月21日
- ・SPC構成企業1社三重県で指名停止

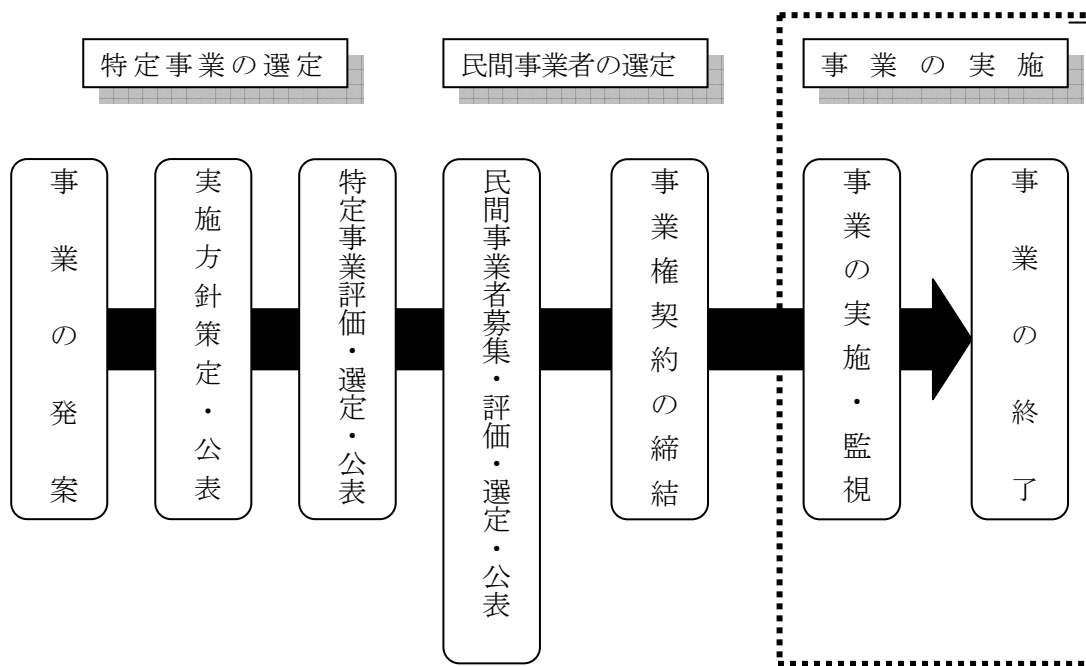
平成16年6月 3日（6月4日市議会開会）

- 2) 契約の相手方であるSPCは別法人格
- 3) SPCの出資企業が指名停止措置を受けた場合でもSPCに影響は及ばない
- 4) SPCと市との間で仮契約締結により合意



◆ P F I のプロセスにおける業務（事務手続き）スケジュール



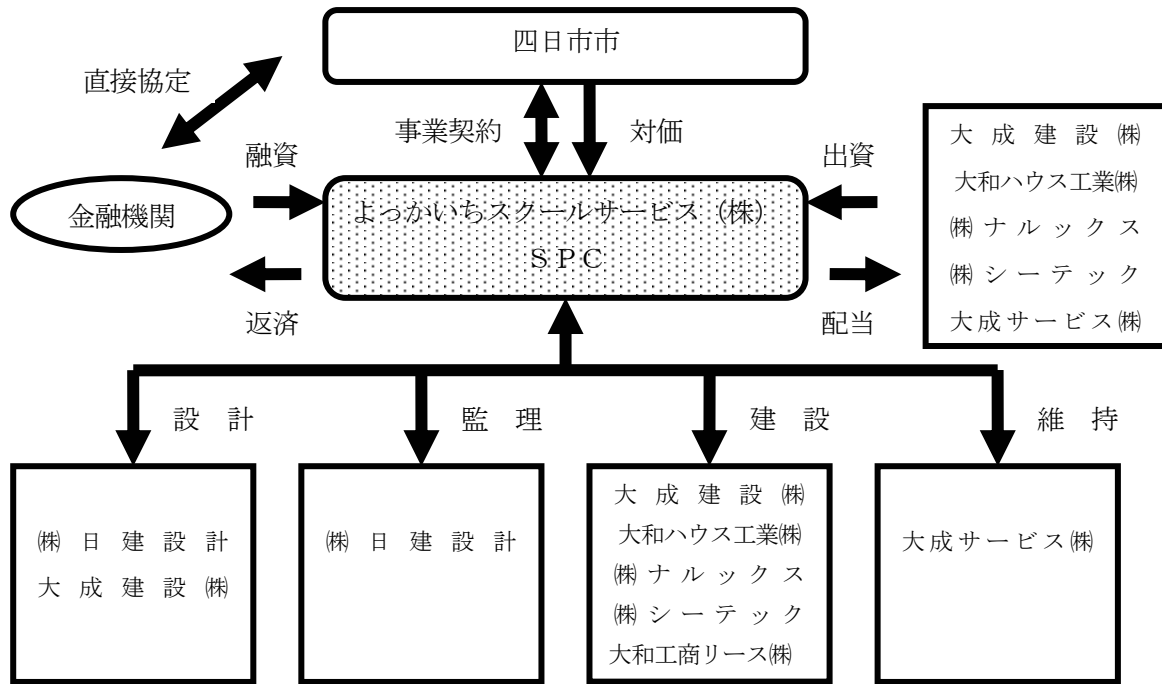


#### ◆事業概要

##### 1. 全体概要

- 1) 事業特色
  - ①小中学校4校の一括整備
  - ②老朽化校舎等改築を主体とした整備のほかに既存施設を改修
- 2) 基本方針
  - ①教育内容、教育方法等多様な変化に対応する施設整備
  - ②健康と安全を十分に確保し豊かな人間性を育む施設環境整備
  - ③地域住民と共同利用、相互利用できる施設整備
  - ④財産価値の確保を図る予防保全を基本とした維持管理
  - ⑤ライフサイクルコストの削減に向けた工夫
- 3) 事業内容
  - ①施設整備業務（調査、設計、施工、工事監理）
  - ②維持管理業務（建物・設備保守管理、外構・植栽維持管理  
清掃・衛生業務、保安警備業務）
- 4) 事業方式・・・BTO方式（施設整備後、市へ所有権を移転）
- 5) 事業主体・・・よっかいちスクールサービス株式会社
- 6) 事業期間・・・平成16年6月～平成39年3月

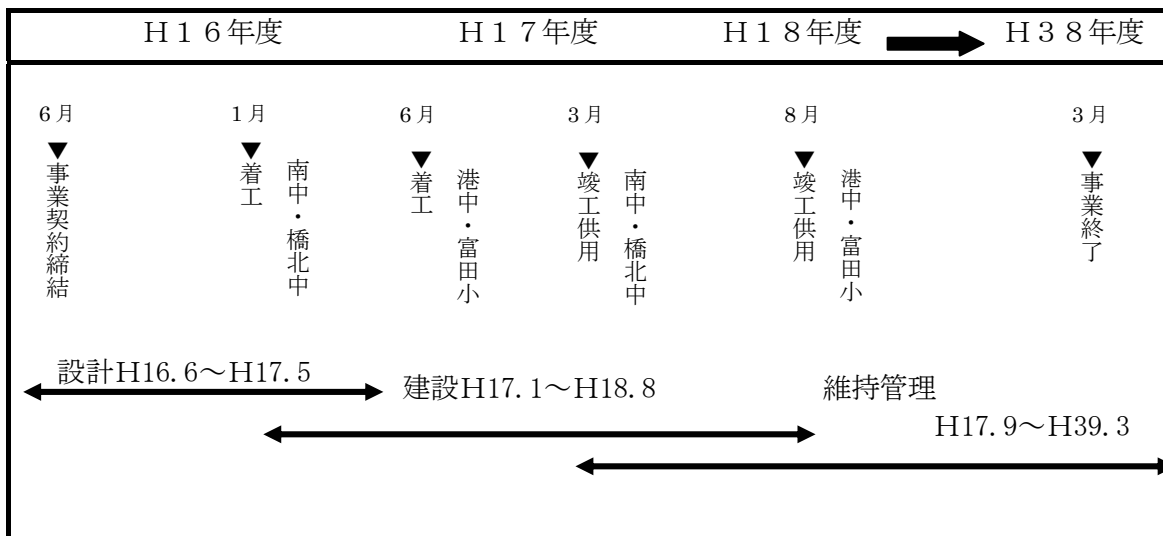
## 2. 事業スキーム



## 3. 施設計画概要

項目	南中学校	橋北中学校	港中学校	富田小学校
敷地面積 (㎡)	26,021.23	22,706.92	22,475.77	19,078.66
延床面積 (㎡)	改築：約 10,800	改築：約 3,300 改修：約 2,000	改築：約 6,000 改修：約 1,200	改築：約 4,800 改修：約 4,400
構造・階数	RC造4階建	RC造3階建	RC造3階建	RC造4階建
整備対象施設	校舎、プール 屋内運動場	校舎	校舎 屋内運動場	校舎、給食室 屋内運動場

## 4. スケジュール





【南中学校パース】

- <計画のポイント>
- ・町並みの調和を図る「やさしい勾配屋根」の学校
  - ・四季を感じ生徒の記憶に残るプロムナード
  - ・中庭を中心としたわかりやすいゾーニング
  - ・生徒、地域の交流を育む中庭「メディアガーデン」
  - ・音楽室、屋内運動場と連続した「音楽の庭」



【橋北中学校パース】

- <計画のポイント>
- ・雁行配置した「伸びやかな勾配屋根」の連なる学校
  - ・緑豊かな並木の連なる見通しの良いプロムナード
  - ・日当たりや見通しがよく健康的で開放感のある配置計画
  - ・昇降口を中心にゾーン分けした利便性の高い動線計画
  - ・生徒の学習環境の安定を優先した最小限の仮設校舎



【港中学校パース】

- <計画のポイント>
- ・落ち着きある学習環境を実現する学校
  - ・桜並木に彩られた「心に残る正門」
  - ・教室の延長として多彩に利用できる中庭「憩いの庭」
  - ・「憩いの庭」を囲んだまとまりのある配置、動線計画



【富田小学校パース】

- <計画のポイント>
- ・旧東海道に面し歴史、情緒を感じさせる正門を保全
  - ・東海道の町並みと調和した勾配屋根、雁行配置
  - ・昇降口に接した「学校の居間」となるランチルーム
  - ・様々な展示が行える「ふれあいギャラリー」
  - ・地域開放ゾーンを集約した明快なゾーニング

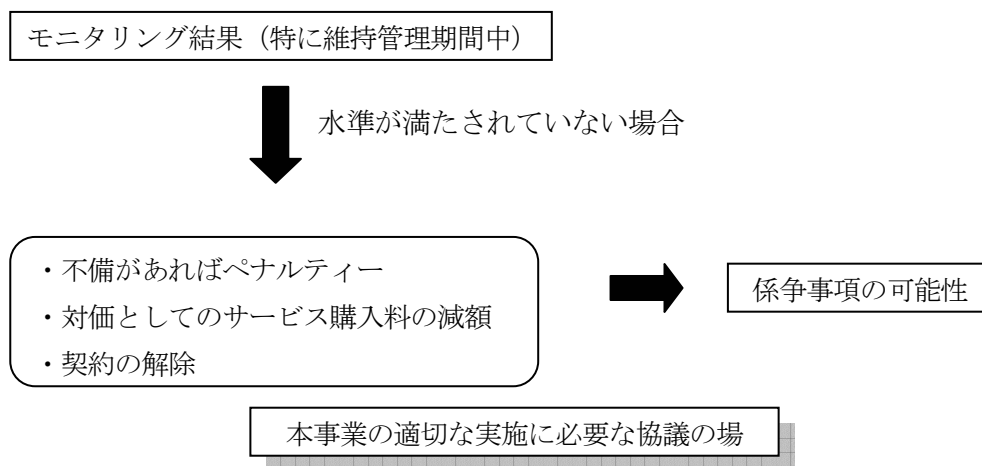
◆今後の取り組みへの留意事項

1. 重要となるモニタリング

- 1) ①公共の民間事業者に対する関与を必要最小限のものとする。(PFI法)  
②提供される公共サービスの水準を監視することができる。  
(PFI基本方針)
- 2) ①PFIの事業契約では、一般的に請負契約ではないと整理されている。  
②会計法及び地方自治法による監督義務は発生しない。  
③完成引渡し後に事業費の支払いが伴うので少なくとも検査は必要となる。
- 3) ①PFIの場合は、要求水準書があっても設計図書は存在しない。  
②事業者としての実施設計図書は作成されるが、成果物として提出を求める必要は基本的になく確認する必要もない。  
③要求水準を満たしていることの証明ともなるので、「リスクの適切な分担」の確保からも設計段階からの市の適切な時期での確認が必要である。

- ・設計期間段階・・・基本設計完了時、実施設計完了時
- ・工事期間段階・・・工事施工時、工事完了時
- ・維持管理期間・・・維持管理開始時、維持管理期間中、財務状況

2. 協議会の設置



- ・四日市市立小中学校施設整備事業関係者協議会
- ・設置年月日・・・平成16年12月27日
- ・構成
  - ・市及び民間事業者からなる委員
  - ・必要に応じて学識経験者等外部委員

## ■これまでの取り組みで思うこと

### ◆事業取り組みへの組織体制

1. 施策の中で捉えた手法としての位置付け
2. 全庁的な事業に対する意識の下での取り組み
3. 長期に亘る事業からしっかりとした組織体制が必要
4. 建築時における行政の管理監督体制

### ◆要求水準書への十分な反映

1. 設計書に代わる重要な市が求めるもの（性能発注との兼ね合い）
2. 基本設計、実施設計段階での市と事業者との攻防
3. 維持管理段階でもめないよう、細かな質疑応答の実施

### ◆参加資格制限・要件

1. 長期間となる業務手続（プロポーザル方式ではより長期間）
2. 指名停止等参加資格による業務手続への影響
3. 手続きにおける各段階での条件等、募集要項の十分な議論
4. P F I 事業契約に当たって指名停止等の措置が S P C に影響を及ぼさない旨を、国の示すガイドラインなどで明らかにすることを希望  
(事業の円滑な進捗に重大な支障)

### ◆P F I 事業の継続性

1. 財政負担平準化の効果
2. 継続しての事業化は長期に亘る固定の経費負担
3. 地元企業の育成を考慮しての十分な議論
4. 議会への十分な説明
5. 事業の成果を問う評価システムの構築と適切なモニタリングの実施

### ◆国庫補助金の動向等

1. 国の制度改革の流れ（三位一体の改革）
2. P F I 事業契約と国庫補助金交付決定等との時期
3. 極めて大きな負担となり事業遂行に重大な支障を生じる国庫補助金の縮減

事業担当窓口：四日市市教育委員会教育施設課

所在地：〒510-8601 三重県四日市市諏訪町1-5

電話：059(354)8243

FAX：059(354)8308

メール：[kyouikushisetsu@city.yokkaichi.mie.jp](mailto:kyouikushisetsu@city.yokkaichi.mie.jp)