

複合化公立学校施設 P F I 事業のための手引書

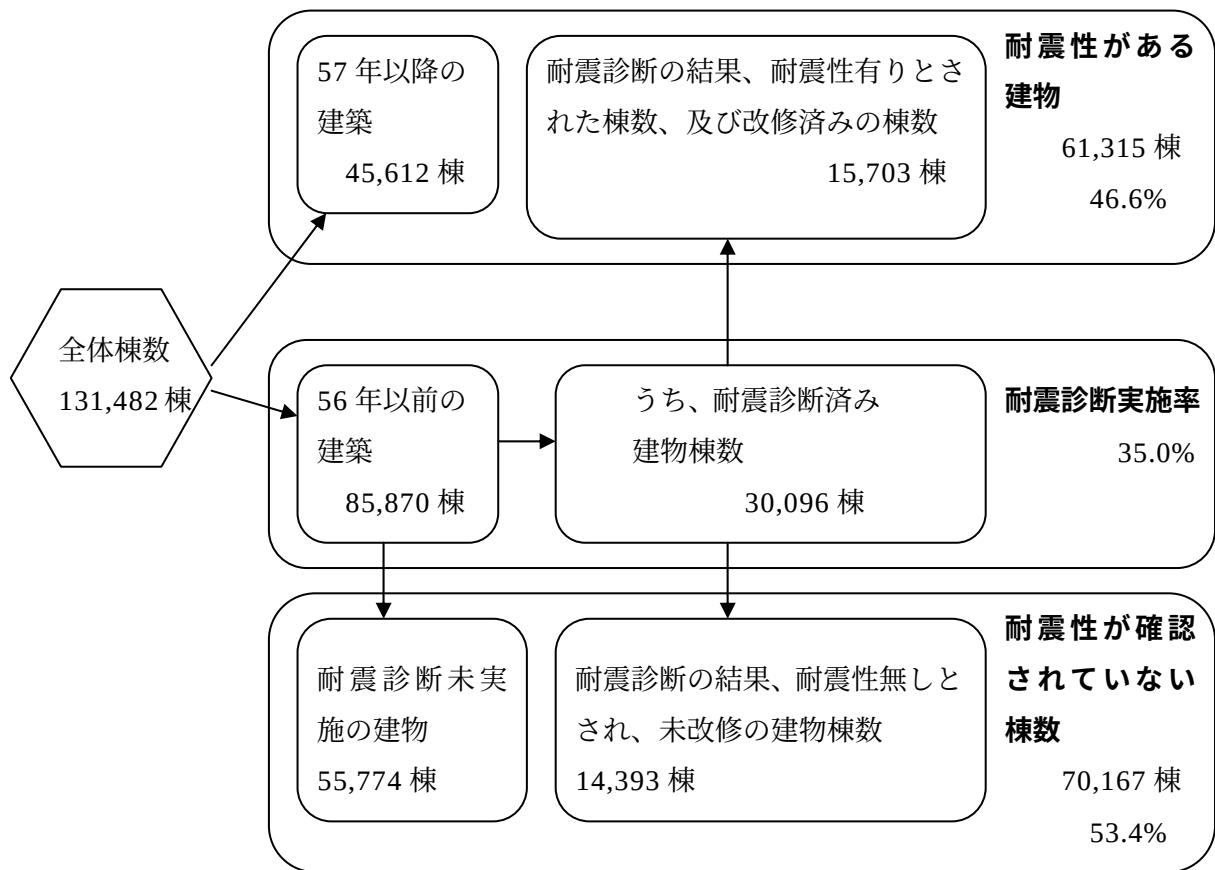
目次

第1章 公立学校施設をめぐる状況	1
第2章 公立学校施設P F I事業の現状	4
1. P F Iの概要	4
(1) P F Iとは	4
(2) P F Iの基本理念	4
(3) P F Iの基本的な仕組み	7
2. 公立学校施設P F I事業の現状	11
(1) P F I事業の現状	11
(2) 公立学校施設P F I事業の実施状況	12
第3章 複合化公立学校施設P F I事業の進め方	13
1. 複合化公立学校施設P F I事業の一般的な進め方	13
(1) 複合化公立学校施設P F I事業の基本的な枠組み	13
(2) 複合化公立学校施設の整備等におけるP F I導入に当たって 考えられる効果	14
(3) 複合化公立学校施設P F I事業の標準的な手続及びスケジュール	16
(4) 各手続における検討事項及び対応例	18
(5) 公立学校施設に係る法制度上の留意事項	39
(6) 民間事業者の創意工夫が発揮できる範囲	44
2. ケーススタディ	49
(1) 先行事例の概要	49
(2) 複合化公立学校施設P F I事業における留意事項	51

第1章 公立学校施設をめぐる状況

学校施設は、児童生徒が一日の大半を過ごす学習や生活の場であるとともに、非常災害時には地域住民の応急避難場所としての役割をも果たすことから、その安全性の確保のための耐震化の推進は重要です。しかし、平成 15 年 4 月に実施した文部科学省の調査によると、公立小中学校の半数以上の建物については耐震性が確認されておらず、公立学校施設の耐震化は喫緊の課題となっています。

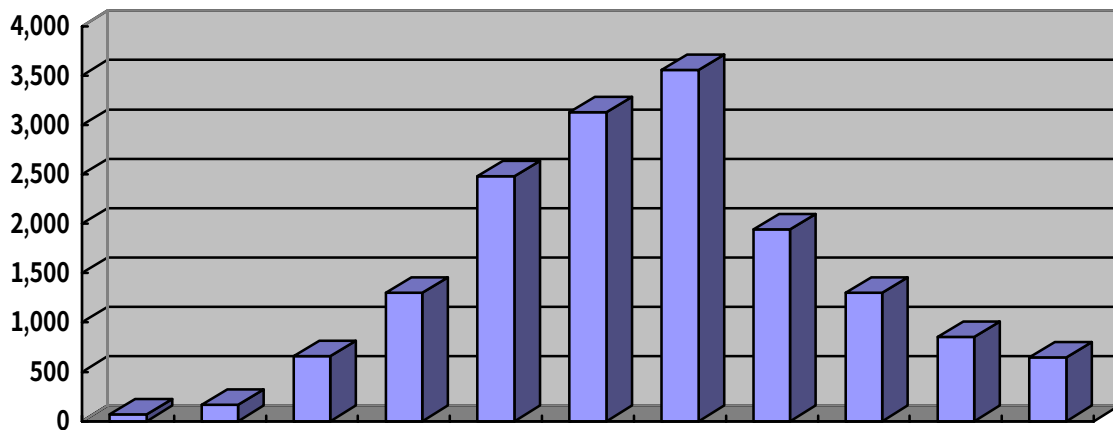
【平成 15 年 4 月 1 日現在の全国公立小中学校施設の耐震化状況】



また、公立学校施設の多くは、昭和 40 年代から 50 年代の児童生徒急増期に建築されたものが多く、老朽化した建物が増加しています。平成 14 年度現在、公立小中学校のうち、建築後 20 年から 29 年を経過した建物は全体の約 42%、建築後 30 年以上を経過した建物は全体の約 26%を占めており、公立学校施設の老朽化対策も重要な課題となっています。

[全国公立小中学校非木造建物の経年別保有面積(校舎・屋体・寄宿舎合計)]

■保有面積(単位:万㎡)



経年	50年以上	45～49年	40～44年	35～39年	30～34年	25～29年	20～24年	15～19年	10～14年	5～9年	0～4年
面積	68	166	659	1,300	2,478	3,126	3,556	1,941	1,298	854	646
割合	0.4%	1.0%	4.1%	8.0%	15.4%	19.4%	22.1%	12.0%	8.0%	5.3%	4.0%

経過年数	平成15年度	
	保有面積(万㎡)	割合(%)
30年以上	4,671	29.0
20～29年	6,682	41.5
20年未満	4,739	29.5
合計	16,092	100.0

公立学校施設を取り巻く以上のような状況を踏まえ、地方公共団体においては公立学校施設の適切な整備を進めていく必要がありますが、現在の厳しい地方財政状況を勘案すれば、計画的で効率的な整備が求められることとなります。

一方、公立学校施設の整備に当たっては、その安全性の確保のみならず、児童生徒の「生きる力」をはぐくむための教育環境の充実や、地域と学校との連携の推進という観点も十分に考慮する必要があります。

平成14年4月から実施されている新学習指導要領は、自ら学び、考える力などの「生きる力」をはぐくむことを基本的な狙いとしており、選択学習の幅の拡大、個に応じた指導の充実などの特色を有しています。このように、学校教育における教育内容や教育方法が多様化する中で、個別学習や少人数指導による学習などの多様な学習形態に対応した施

設整備を進めていくことが重要です。

また、公立学校施設は、地域住民にとって最も身近な公共施設であり、生涯学習など様々な活動の拠点としての活用を推進していくことも重要です。このため、様々な利用者が有効に活用できる施設として計画するとともに、学校開放の運営と維持管理の行いやすい施設となるよう計画することが重要です。

さらに、児童生徒の体験的活動の充実や学校と地域社会との連携を図る上で、学校施設と社会教育施設や高齢者福祉施設等との複合化も考えられます。現在、いくつかの地方公共団体においては、このような複合施設の整備が進められており、その実施に当たっては P F I 方式を導入している事例もあります。(p.12 参照)

第2章 公立学校施設PFI事業の現状

1. PFIの概要

(1) PFIとは

「PFI (Private Finance Initiative)」とは、公共施設等の整備等（建設、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、国民に対するサービスの提供を含む）に関する事業を、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施し、公共サービスの向上やトータルコストの削減を図ることを期待する手法です。

PFIは1992年にイギリスにおいて正式に導入され、我が国においては行財政改革の流れの中で平成11年にPFI法¹が制定されました。また、平成12年にPFI事業の実施に関する基本方針²が定められ、さらに、PFI事業を実施する上での実務上の指針として、平成13年及び平成15年に5つのガイドラインが示されています。

- ・ PFI事業実施プロセスに関するガイドライン（H13.1.22）
- ・ PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン（H13.1.22）
- ・ VFM(Value For Money)に関するガイドライン（H13.7.27）
- ・ 契約に関するガイドラインーPFI事業契約における留意事項についてー（H15.6.23）
- ・ モニタリングに関するガイドライン（H15.6.23）

(2) PFIの基本理念

PFI事業を実施するに当たっては、PFIの基本理念を十分に理解して進めることが重要です。PFIの基本理念としては、まずVFMの達成や官民の適切なリスク分担が必要であり、国の基本方針においてもその実現のために必要な5原則3主義を掲げています。

1) VFMの達成

PFIの概念の基礎には、VFMという考え方があります。VFMとは、「支払に対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方です³。支払に対して価値の高いサービスを供給する場合に「VFMがある」と言い、そうでない場合「VFMがない」と言います。

実際にPFI事業として実施するかどうかについては、このVFMが確保されてい

¹ 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

² 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針

³ VFMに関するガイドラインー1-(1)

るかどうかを確認する必要があります。

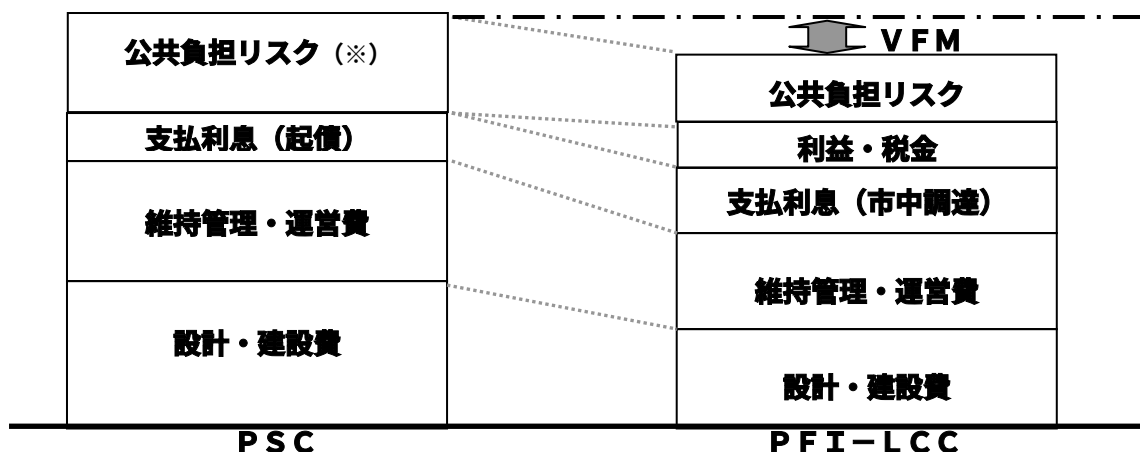
民間事業者に委ねることにより、公共サービスが同一の水準にある場合において事業期間全体を通じた公的財政負担の縮減を期待できること、または、公的財政負担が同一の水準にある場合においても公共サービスの水準の向上を期待できることを基準に判断します⁴。

VFMは、従来型手法で実施した場合の公的財政負担の推計額（PSC⁵（Public Sector Comparator））とPFI手法で実施した場合の公共財政負担の推計額（PFI-LCC⁶（PFI Life Cycle Cost））との比較から求めます。PFI事業が事業期間全体を通してのコスト縮減を目指していることから、比較においては、事業期間全体におけるコスト（企画段階、建設段階、維持管理段階、運営段階を含めた事業全体のコストの総計）によって行います。また、PSC、PFI-LCCの比較においては、現在価値⁷で行うことが国の基本方針において求められています。

<VFM概念図>

前述した通り、VFMの見方には2通りがありますが、ここでは、「公共サービスが同一の水準にある場合」の公共負担額の比較を行う場合の考え方を示します。

PFI事業では、従来なかった民間事業者の利益や法人税、固定資産税等の税金の負担が生じるほか、公共と民間の信用力の差から来る支払利息の増加分も見込む必要があります。一方、建設費・運営費の面においては、一括発注や性能発注、民間の工夫・効率によりコストの縮減が期待されます。また、従来は公共が負っていたリスクの一部をPFI事業者に移転することによるコスト縮減も期待できます。



※需要の変動、天災、物価の上昇等の経済状況の変化等、予見できない事態により損失等が発生する可能性をリスクという（PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン-1）。

⁴ 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針 1-3-(1)

⁵ PSC：公共が自ら実施する場合の事業期間全体にわたる公的財政支出見込額の現在価値。

⁶ PFI-LCC：PFI事業として実施する場合の事業期間全体にわたる公的財政支出見込額の現在価値。

⁷ 現在価値：複数年にわたる事業の経済的価値を測るために、各年のキャッシュフローに時間の概念を取り入れた考え方で、現在を比較の基準とし、将来受け取るキャッシュが現時点ではどのくらいの価値があるのかを示したもの。

2) リスクの明確化と官民の適切なリスク分担

事業の実施に当たっては、事故、需要の変動、経済状況の変化、計画の変更、天災等予見できない事態により損失等が発生するリスクがあります。

公共がほとんどのリスクを負担していた従来型手法に対し、PFI手法では「リスクを最も適切に管理することができる者が当該リスクを分担する」という考え方が前提となります。このため、公共と民間事業者がリスクを明確かつ適切に分担し、それぞれの役割を契約で規定することが必要となります。

3) PFI事業における5原則3主義

PFIの基本理念や期待される効果を実現するために、国のPFI基本方針には、PFIを実施する上で必要な5つの原則と3つの主義が示されています。PFI導入手続きを進める際には、これらの考え方を踏まえる必要があります。

<5つの原則>

- 公共性原則 : 公共性のある事業を原則とする。
- 民間経営資源活用原則 : 民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用すること。
- 効率性原則 : 民間事業者の自主性と創意工夫を尊重することにより、効率的かつ効果的に実施すること。
- 公平性原則 : 特定事業の選定及び民間事業者の選定においては公平性が担保されること。
- 透明性原則 : 特定事業の発案から終結に至る全過程を通じて透明性が確保されること。

<3つの主義>

- 客観主義 : 各段階での評価決定について客観性があること。
- 契約主義 : 公共施設等の管理者等と選定事業者との間の合意について、明文により当事者の役割及び責任分担等の契約内容を明確にすること。
- 独立主義 : 事業を担う企業体の法人格上の独立性又は事業部門における区分経理上の独立性を確保すること。

(3) P F Iの基本的な仕組み

ここではP F I事業の仕組みの要となる事業の枠組みについて説明します。

1) 事業の枠組み

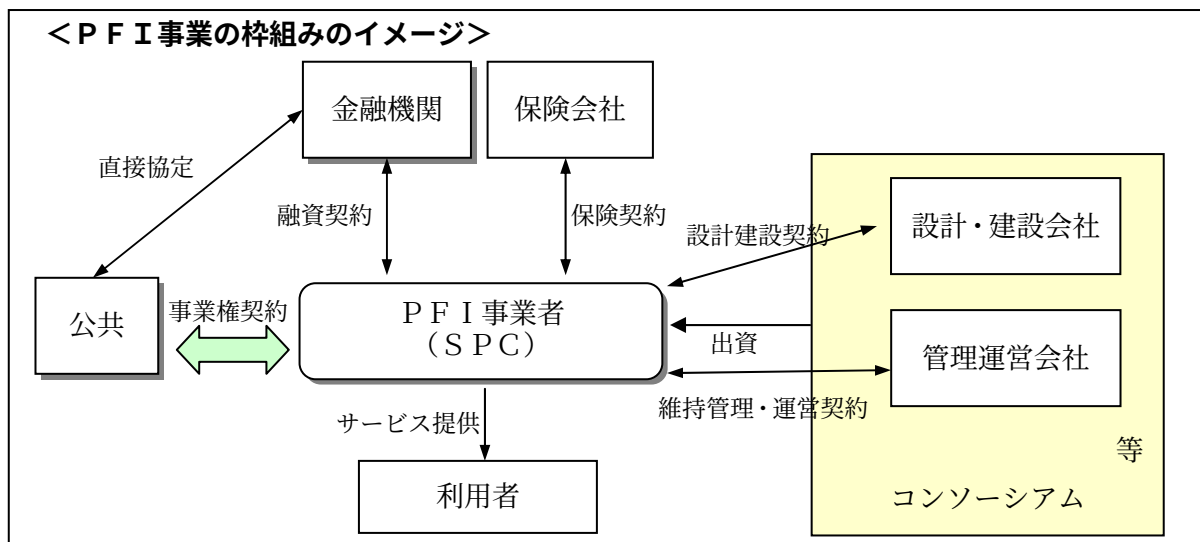
P F I事業では個々の事業の性質によって様々な事業の枠組みが考えられますが、一般的には、下図のような形となります。

P F I事業では、公共施設の管理者であり発注者である公共と実際に事業を担うP F I事業者、P F I事業に必要な資金を融資する金融機関が三大プレイヤーとして大きな役割を担っています。

公共は、提供するサービスの内容や水準を確定し、P F I事業として実施することを決定して入札等により事業者を選定します。事業開始後はモニタリングを行い、サービスの提供が適切に行われるよう指導します。

P F I事業者は、P F I事業に応募しようとする複数の企業によるコンソーシアムを組成し、入札に参加します。事業者を選定されたコンソーシアムの構成員はそれぞれが出資して「特別目的会社（S P C）⁸」を設立し、公共と事業契約を締結します。P F I事業者はコンソーシアムに参加している企業等と工事請負契約や運営委託契約などの個別契約を結びP F I事業を実施します。また、保険会社との契約により必要な保険を付保します。

金融機関はP F I事業者に融資を行います。プロジェクトファイナンス（次頁参照）という手法を採用することが多いです。また、P F I事業者の破綻等により事業遂行に支障が生じた場合の対応を定めた直接協定を公共と締結する場合が一般的です。



⁸ 特別目的会社（S P C：Special Purpose Company）：事業目的などを限定した商法上の株式会社等。P F I事業では、プロジェクトファイナンスにより資金調達を行うケースが多く、この場合、特定のプロジェクトから生み出されるキャッシュフローを親会社の信用力と切り離すことがポイントとなり、その独

◆参考 プロジェクトファイナンスについて◆

P F I 事業ではプロジェクトファイナンスという資金調達手法が採用されるケースが多くなります。

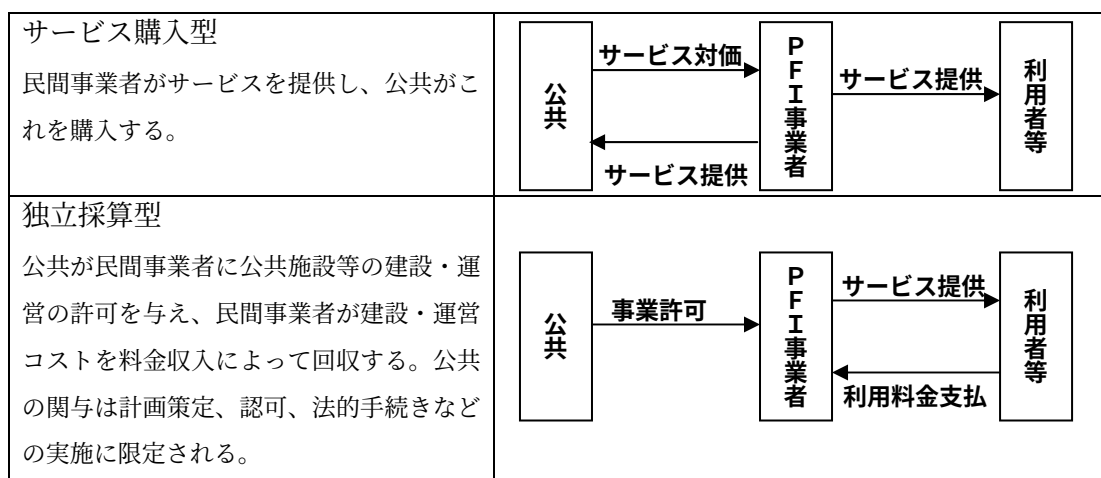
コーポレートファイナンスが親会社の信用力（親会社の保証や資産等）を担保に資金を調達する方法であるのに対し、プロジェクトファイナンスは、返済原資をその事業から生み出されるキャッシュフローのみに依存し、担保はその事業に関連する資産（契約上の権利を含む）のみとする調達方法です。

したがって、プロジェクトファイナンスにおいては、事業から生み出されるキャッシュフローを維持するために、ファイナンスを組成する過程で複数の関係者間のリスクの適正負担が求められるので、事業遂行に係る様々なリスクを分散することが可能になります。

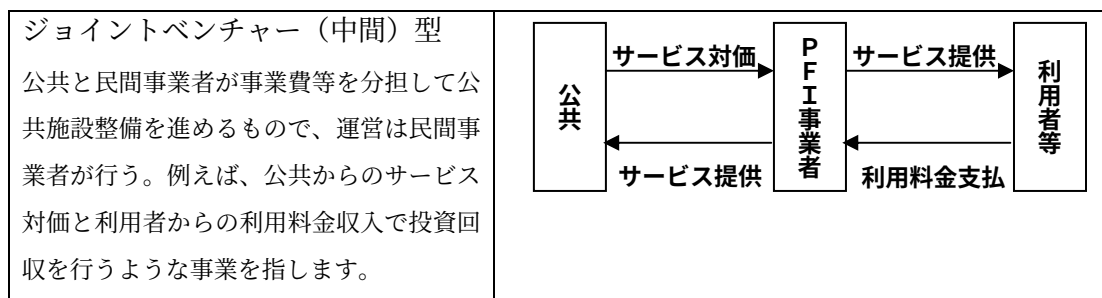
P F I においては、基本的に当該 P F I 事業のみを行う S P C が設立されること、収入は当該 P F I 事業により生み出されるキャッシュフローに限られること、公共と民間とのリスク分担が決められており、一方が包括的に事業リスクを負うものではないことからプロジェクトファイナンスによる資金調達になじみやすいものとなっており、実際にプロジェクトファイナンスによる資金調達が多くの事業で行われています。

2) 事業形態

一般的に、P F I 事業では下図のように公共が P F I 事業者を支払うサービス対価によって事業費を賄う「サービス購入型」、利用者から徴収する利用料金収入によって事業費を賄う「独立採算型」、及び両方を合わせた「ジョイントベンチャー（中間型）」の3タイプがあります。



立性を保つために、P F I 事業のみを目的とする特別目的会社が事業者によって設立されることが多い。



3) 事業方式

一般的に P F I 事業は施設の所有方法の違いにより、主に次の3つのタイプに分けられます。

① B T O 【Build-Transfer-Operate】

P F I 事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設(Build)した後、その施設の所有権を公共に移転(Transfer)した上で、契約期間にわたり P F I 事業者がその施設の維持管理・運営(Operate)を行う方式です。

② B O T 【Build-Operate-Transfer】

P F I 事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設(Build)し、契約期間にわたり、維持管理・運営(Operate)を行い、事業期間終了後、公共にその施設を移転(Transfer)する方式です。

③ B O O 【Build-Operate-Own】

P F I 事業者が自ら資金調達を行って施設を建設(Build)し、契約期間にわたり維持管理・運営(Operate)を行った後、その施設の所有権の移転は行わず、民間事業者が保有(Own)し続けるか、または事業終了後に撤去することとなります。

4) 事業選定方式

P F I 事業の事業者選定方法は公募の方法等によることとされており（P F I 法第 7 条第 1 項）、自治事務次官通知（平成 12 年 3 月 19 日付け自治画第 67 号）では総合評価一般競争入札方式によることを原則としています。公募型プロポーザル方式を採用する場合には、地方自治法による随意契約による条件に該当するかどうかの確認が必要です。なお、政令指定都市の場合にはW T O 政府調達協定の規定についても確認を行った上で選定方式を選択する必要があります。

両者の特徴をまとめれば、下表のとおりです。

方式	総合評価一般競争入札方式	公募型プロポーザル方式
概要	評価の最も高い事業提案を行った者を落札者とする。	評価の最も高い事業提案を行った者を優先交渉権者とする。
契約書（案）の作成	入札前に公共より契約書（案）として提示する。	公共は公募前に契約書（案）の骨格を提示することでも可能。
地方自治法上の位置づけ	入札	随意契約
法令上求められる条件・手続き等	・事前に落札基準を定めること⁹。 ・①総合評価方式を採用する時、②落札者を決めようとする時、または③落札基準を定めようとする時は、あらかじめ学識経験者の意見を聞くこと¹⁰。 ・入札を行おうとする場合に総合評価方式を採用すること及び落札基準について公告すること¹¹。	・地方自治法上の随意契約の要件を満たすこと¹² ・W T O 政府調達協定の規定を満たすこと¹³

⁹ 地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2 第 3 項

¹⁰ 地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2 第 4 項

¹¹ 地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2 第 5 項

¹² 地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項のどの条項に該当するかを確認する必要があり、判例（昭和 62 年 3 月 20 日最高裁第 2 小法廷判決等）を踏まえた適切な判断が求められる。

¹³ W T O 政府調達協定の適用を受ける契約では、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続きの特例を定める政令第 10 条の規定も満たすかどうか確認が必要となる。

2. 公立学校施設 P F I 事業の現状

(1) P F I 事業の現状

平成 16 年 2 月現在、全国で 137 件の P F I 法に基づく P F I 事業の実施方針が公表されています。

施設の種類	合計数			
		国	地方自治体	その他
教育・文化関連施設	29	13	16	0
廃棄物処理施設	8	0	8	0
複合公共施設	8	0	8	0
駐車場・駐輪場	5	0	5	0
義務教育施設等	13	0	13	0
港湾施設	5	0	5	0
観光施設	3	0	3	0
病院	3	0	3	0
ごみ処理施設の余熱利用施設（プール）	5	0	5	0
発電設備	2	0	2	0
社会福祉施設	10	0	10	0
試験研究機関	3	1	1	1
産業育成支援施設	1	0	1	0
都市公園	1	0	1	0
再開発事業	1	0	1	0
その他	40	14	26	0
合計	137	28	108	1

※ P F I 導入を断念した事業を含む。（2004年2月16日現在）

（出典：財団法人 地域総合整備財団自治体 P F I 推進センターURL <http://www.pficenter.jp/>）

(2) 公立学校施設 P F I 事業の実施状況

公立学校施設の整備等に係る P F I 事業（実施方針を公表しているもの）については、以下の 8 事業となっています（具体的な事業内容については巻末の参考資料参照）。

事 例	実施主体 (都道府県)	施設の内容	事業内容	事業期間 (年)	実施方針 公表～契 約締結ま での期間	進捗状況
調布市立調和 小学校	調布市 (東京都)	小学校 地域図書館 防災備蓄倉庫	VE 提案 建設 維持管理 運営（温水プール 地域開放業務）	16	H12.11.30 ～4 ヶ月	H14.8 供用開始
野洲町立野洲 小学校	野洲町 (滋賀県)	小学校 幼稚園	設計 建設 維持管理	21	H14.01.15 ～11 ヶ月	建設段階
市川市立第七 中学校	市川市 (千葉県)	中学校 公会堂 保育所 ケアハウス デイサービス センター	設計 建設 維持管理 運営（ケアハウス ・デイサービス）	17	H14.06.12 ～11 ヶ月	建設段階
四日市市立 南中学校 橋北中学校 港中学校 富田小学校	四日市市 (三重県)	中学校 小学校	設計 建設 維持管理	22	H15.02.04 ～1年 4 ヶ月 (予定)	契約段階
京都御池中学校	京都市 (京都府)	中学校 乳幼児保育所 老人デイサー ビスセンター 在宅介護支援 センター オフィス 賑わい施設 拠点備蓄倉庫	設計 建設 維持管理 運営 (賑わい施設)	17	H15.05.15 ～1年 (予定)	事業者 選定段階
古川市立古川南 中学校	古川市 (宮城県)	中学校	設計 建設 維持管理 運営 (給食事業及び図 書館事業)	17	H15.08.06 ～10 ヶ月 (予定)	事業者 選定段階
西遠地区新構想 高等学校（仮称）	静岡県	高等学校	設計 建設 維持管理 運営 (食堂売店及び生 涯学習講座)	22	H15.08.08 ～1年 2 ヶ月 (予定)	事業者 募集段階
泉大津市立戎 小学校	泉大津市 (大阪府)	小学校	設計 建設 維持管理	32	H15.09.26 ～9 ヶ月 (予定)	契約段階

（平成 16 年 3 月 5 日現在 実施方針公表順）

第3章 複合化公立学校施設 P F I 事業の進め方

1. 複合化公立学校施設 P F I 事業の一般的な進め方

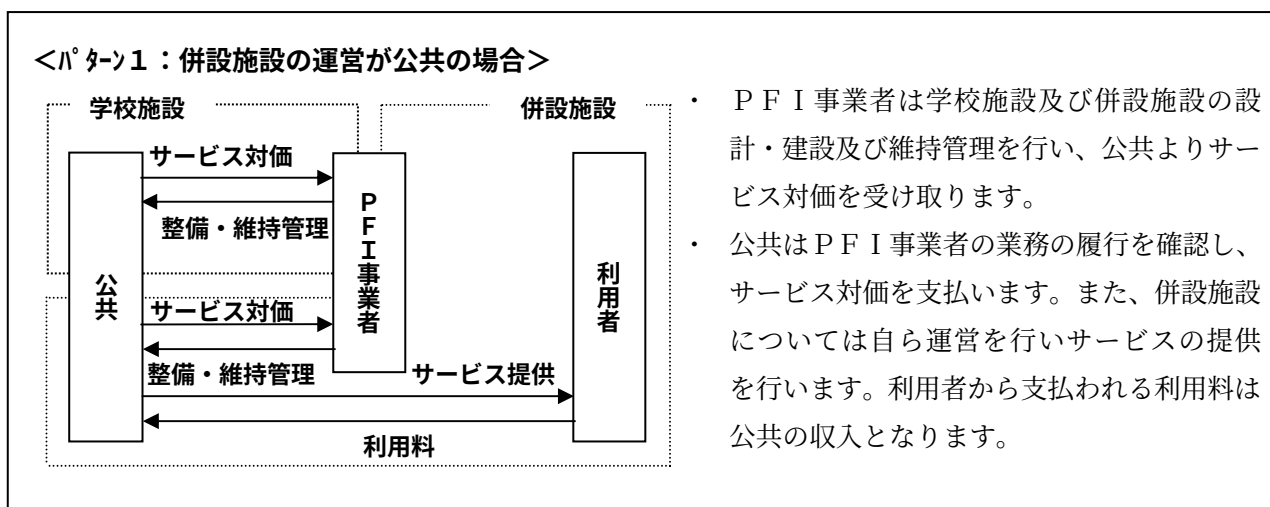
公立学校施設の整備に当たっては、教育内容や教育方法の多様化に伴う他の施設の積極的な活用、地域住民の様々な活動の拠点となる施設との有機的な連携、複数の公共施設の効率的な整備等の観点から、他の公共施設との複合的な整備が行われる場合が考えられます。このように、公立学校施設を含む複数の公共施設（以下「複合化施設」という。）を一体的に整備する場合において、P F I 方式の導入を検討するときは、公立学校施設のみの場合と比較して、P F I 事業の手続、内容等が複雑なものとなるため、その進め方について以下で説明することとします。

なお、この手引書において対象とする「複合化施設」とは、学校施設とは別に他の公共施設を一体的に整備することを指すこととし、学校施設を他の目的に使用する場合（学校施設の地域開放など）を含まないこととします。また、複合化施設において学校施設とは別に整備される他の施設を「併設施設」ということとします。

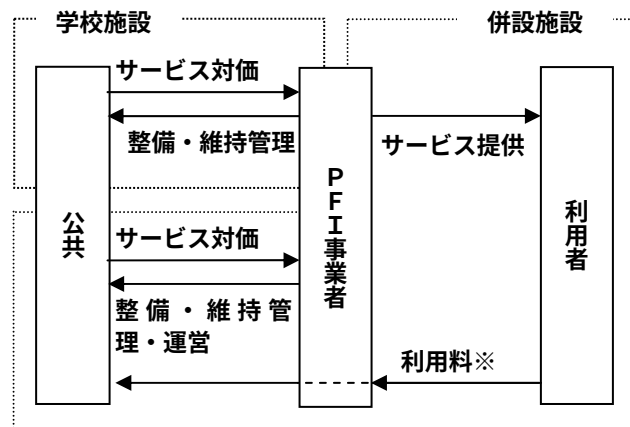
（1）複合化公立学校施設 P F I 事業の基本的な枠組み

公立学校施設の整備等に当たり、P F I 方式を導入する場合、学校教育に係る業務については P F I 事業の対象とはなりません。複合化施設における併設施設の整備に係る P F I 事業については、その運営の在り方により複数のパターンが考えられます。

下記の図は併設施設の運営がサービス購入型（公共が費用を負担）を前提とした主な枠組みですが、独立採算型事業や一部公共が運営費用を負担する形の事業も考えられます。また、P F I 事業の範囲や、併設施設の運営事業者と P F I 事業者の関係などにより、別のパターンも考えられます。



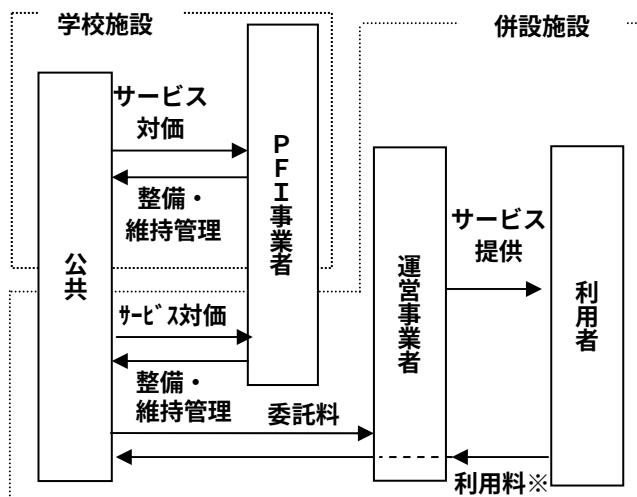
＜パターン2：併設施設の運営がPFI事業者の場合＞



- ・ PFI事業者は学校施設及び併設施設の設計・建設、維持管理を行うとともに、併設施設の運営を行い、公共よりサービス対価を受け取ります。利用者から支払われる利用料はPFI事業者が代行的に徴収することも可能です。

※ なお、併設施設が公の施設で、PFI事業者が指定管理者とされた場合、利用料をPFI事業者の収入とすることも可能です。

＜パターン3：併設施設の運営が第三者の場合＞



- ・ パターン1同様、PFI事業者は複合化施設全体の設計・建設及び維持管理を行い、公共よりサービス対価を受け取ります。
- ・ 公共はPFI事業者の業務の履行を確認し、サービス対価を支払います。一方併設施設の運営については、公共がPFI事業者とは別の運営事業者に運営を委託します。
- ・ 併設施設の維持管理業務は運営事業者が行う場合も想定されます。

（2）複合化公立学校施設の整備等におけるPFI導入に当たって考えられる効果

複合化施設の整備等においてPFI方式を導入する場合、一般的なPFI事業において期待される財政負担の縮減や平準化、サービス水準の向上のほか、次のような効果が考えられます。

（複合化施設の維持管理の向上）

- ・ 複合化施設の維持管理を一括して民間事業者任せることにより、各施設の一体的な維持管理がなされ、効率的・機能的なものとなることが期待されます。
- ・ 維持管理や併設施設の運営と設計・建設を一括して請け負うことにより、民

間事業者の責任の範囲において維持管理や運営に配慮した施設の整備が可能になると考えられます。

(民間創意工夫の発揮の拡大)

- ・ 複合化施設については、学校施設の場合と比べて事業規模が増大することに加え併設施設の運営業務について民間事業者の創意工夫の発揮が拡大し、民間事業者の P F I 事業への参画意欲が向上することが期待されます。

(教育上の効果)

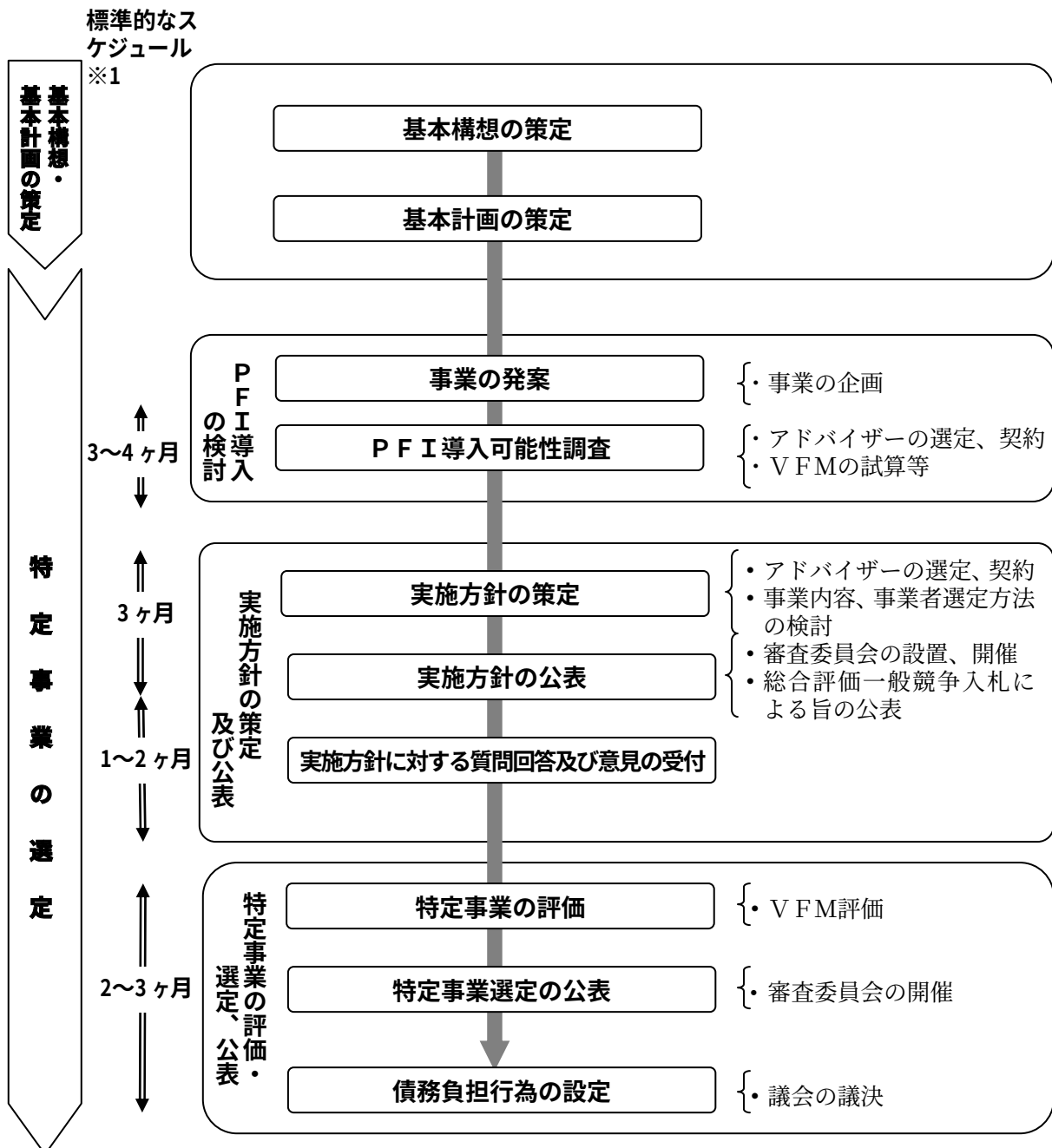
- ・ 学校施設の整備に当たり、複合化施設として、例えば社会教育施設や社会福祉施設を一体的に整備することを通じて、特色ある学校教育の実現に向けた効率的な施設の整備が可能になると考えられます。

なお、複合化施設 P F I 事業の実施に当たっては、以下のような課題も想定されるため、地方公共団体において慎重に検討することが必要です。

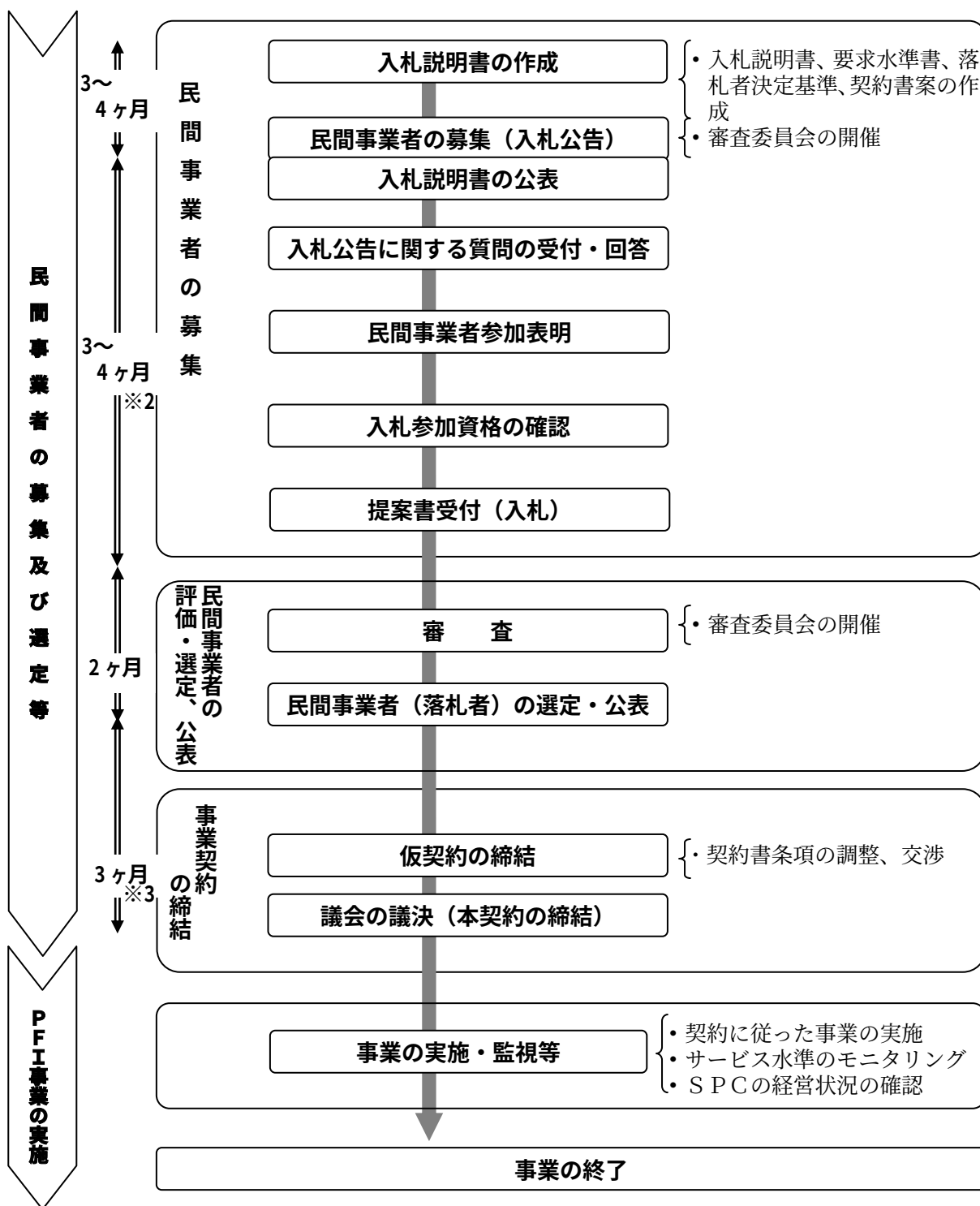
- ・ 公立学校施設を含めた複数の公共施設の整備等を実施することとなるため、学校施設の場合と比較して財政負担が重くなること
- ・ 地方公共団体においてそれぞれの公共施設ごとに担当部局が異なる場合、事業実施に当たり、十分な連絡調整が必要となること
- ・ 事業内容の複雑化に伴いリスク配分の一層の明確化が必要となること 等

(3) 複合化公立学校施設PFI事業の標準的な手続及びスケジュール

以下の図は、地方公共団体においてPFI事業を行う場合の標準的な手続とスケジュールを示したものです。なお、PFI事業においては民間事業者の選定は総合評価一般競争入札方式を採用することが原則¹とされていることから、同方式での実施を念頭においたスケジュールとしています。



¹ 「地方公共団体におけるPFI事業について」（平成12年3月29日付け自治事務次官通知）



- ※1 併設施設の運営を含まない事業の場合であっても、導入可能性調査から契約締結まで最低でも 18 ヶ月程度は必要と考えられますが、可能な限り時間的な余裕をもって、手続を進める方が望ましいと考えられます。
- ※2 併設施設の運営を民間事業者に委託する場合や、コンソーシアムの組成が難しい事業、設計が難しい事業等については、さらに時間が必要になる場合も考えられます。
- ※3 民間事業者（落札者）決定から仮契約締結までの期間を示しています。本契約の締結までは議会の開催日程を勘案してスケジュールを設定しなければなりません。

(4) 各手続における検討事項及び対応例

1) 基本構想・基本計画の策定

①基本構想の策定

複合化施設の整備の目的や必要性、複合化施設として整備される学校施設に期待する教育上の効果など基本的な施設整備の考え方を整理します。

- ・ 学校施設の目的等の基本的な事項の検討
- ・ 住民・学校教職員等への説明・意見聴取

②基本計画の策定

構想段階で検討した条件と法制度、予算など外部要因を検討し、敷地内の建物の配置、平面計画（間取り）などをまとめます。

- ・ 施設間の有機的な連携を考慮した配置計画・平面計画
- ・ 周辺環境の分析

複合化公立学校施設 P F I 事業の留意事項

○施設計画や運営計画における配慮

複合化施設の基本構想や基本計画の策定に際しては、学校施設の場合と比べ、施設の配置や平面計画、運営のあり方などに配慮が必要となります（具体的な留意事項や先行事例における対応については、巻末のアンケート結果を参照して下さい）。

2) P F I 導入の検討

①事業の発案

基本構想、基本計画の策定の後に、公共施設の整備等の実施に当たり、その事業手法について、従来方式によることとするのか、P F I 方式を導入することとするのか検討することとなります。P F I 方式は事業実施のための一手法であり、P F I 方式の導入に当たっては、その趣旨や目的、可能性などを明確にすることが必要となります。なお、P F I 法第4条において、民間事業者からの発案による事業も想定されています。

②アドバイザーの選定

P F I 事業は、財務、法務、建築等の専門知識やノウハウを必要とするため、一般的にはこの段階から外部のアドバイザーに委託をして、導入可能性調査からP F I 事業契約に至るまで検討を行います。

③P F I 導入可能性調査

P F I 導入可能性調査は、施設の整備目的や事業内容を考慮しながら、P F I の導入目的を明確化するとともに、P F I 導入の可否を判断し、P F I 事業の実施段階における公募条件の基礎的な検討となるものです。

ア) 事業内容の整理

整備することとなる公共施設の基本理念、施設の在り方、対象とする業務内容の整理など、P F I 導入の可能性を把握するために必要な条件を整理します。

イ) P F I 導入範囲の検討

公立学校における学校教育については、「学校教育法」等により地方公共団体の教育委員会が行うこととされており、学校施設の維持補修等のメンテナンス、清掃、警備等の事実上の業務については従来より民間事業者に対して委託することは可能です（p.39～40 参照）。

一方、併設施設については、法令の規定により限定がなされていない限りにおいて、運営業務についてもP F I 事業の対象となり得るため、その事業範囲について検討を行うこととなります。

ウ) P F I 事業の枠組みの検討

次に、事業方式や事業形態、事業期間など基本的な事業の枠組みの検討を行います。

公立学校施設、併設施設それぞれに各々最適な事業の枠組みを検討するとともに

に、複合化施設全体としてPFI効果が発揮できる枠組みを構築することが必要となります。場合によっては、異なる方式を組み合わせた枠組みとすることも可能です。

○事業方式の検討（BTO、BOT式等）

特に、併設施設について、次のような観点から、最も適切な事業方式を検討します。

- ・ 民間事業者の創意工夫
- ・ 補助金適用の有無
- ・ 税負担の違い 等

○事業形態の検討（サービス購入型、ジョイントベンチャー型、独立採算型）

施設や業務の特性により、サービス購入型、独立採算型、ジョイントベンチャー型など、公共からの適切な支払方法を検討します。なお、学校施設と併設施設において異なる支払方法を組み合わせた事業スキームとすることも考えられます。

○事業期間の設定

施設や業務の特性を踏まえ、以下の事項に留意して検討を行います。現在事業者の公募が行われている事業は10～15年、長いもので20年に設定されている事業が多くなっています。また、少数ですが30年の事業もあります。

- ・ 事業環境の変化（安定したサービス需要が見込める期間での設定）
- ・ 施設の耐用年数（大規模修繕等が発生する期間にPFI事業期間が重なる場合には、民間事業者がその費用や時期を想定することが難しく、リスクが過大となる）
- ・ 資金調達（民間事業者が固定金利で調達可能な範囲²での設定）
- ・ 財政負担の削減（VFMが達成可能な範囲での設定）
- ・ その他（民間事業者の投資回収期間など）

併設施設の場合、適切と考えられる事業期間が学校施設と異なることも考えられます。その場合には、施設ごとに異なる事業期間を設定することも考えられます。

エ)リスク分担の検討

リスク分担はPFI事業において非常に重要な取り決めとなります。計画・設計段階から維持管理・運営段階までの想定されるリスクを抽出し、従来方式の場合のリスク分担を明確化した上で、PFI方式による場合のリスク分担を検討します。

検討に当たっては、公共と民間事業者のうち「最もリスクを適切に管理できる

² 現在の金融市場では固定金利で調達可能な期間は10～15年といわれています。途中での金利改定を前提として事業期間を20年としている例もあります。

もの」がそのリスクを負担することが原則とされています³。

具体的には、導入可能性調査の段階では、リスク分担の概略について検討を行い、実務段階においては契約書（案）への条件提示を念頭に置きつつ、リスクを細分化してより詳細な検討が必要となります。検討の際には、民間事業者や金融機関、保険会社等にヒアリングを行い、これらに対して過度なリスク分担となっていないか確認することが望ましいと考えられます。

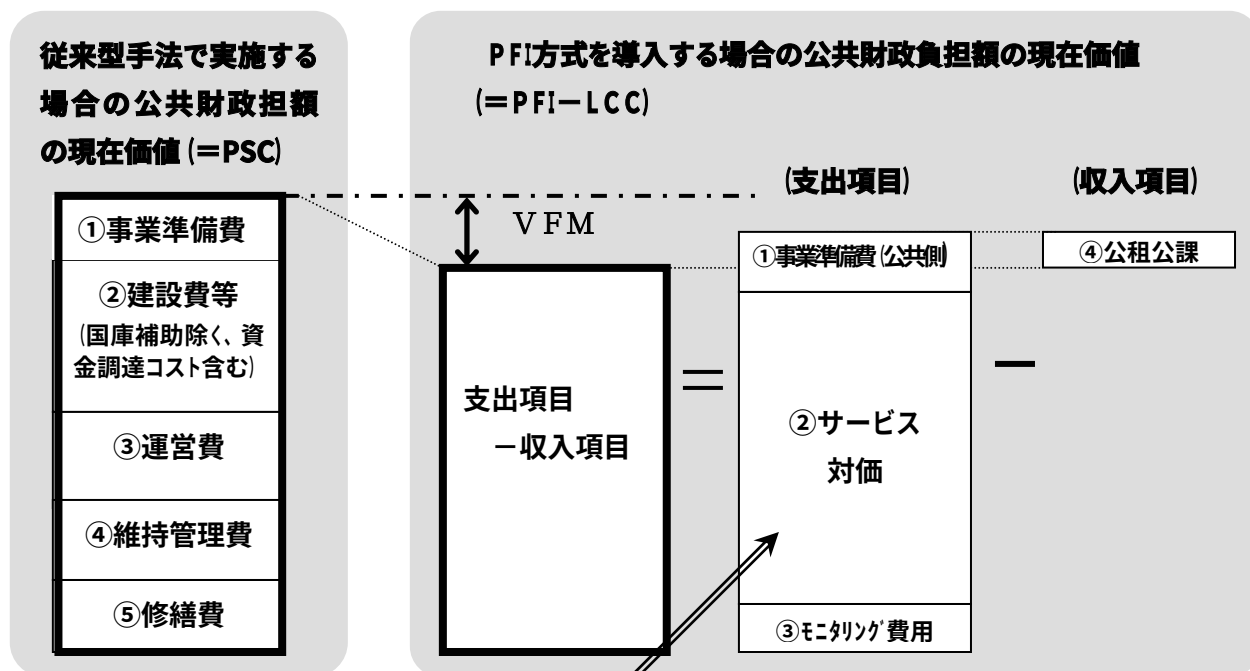
また、特定事業の選定においては、リスクの定量化（貨幣換算）を行い、V F Mの評価を行うことが必要となります。

³ 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針 三-2-4

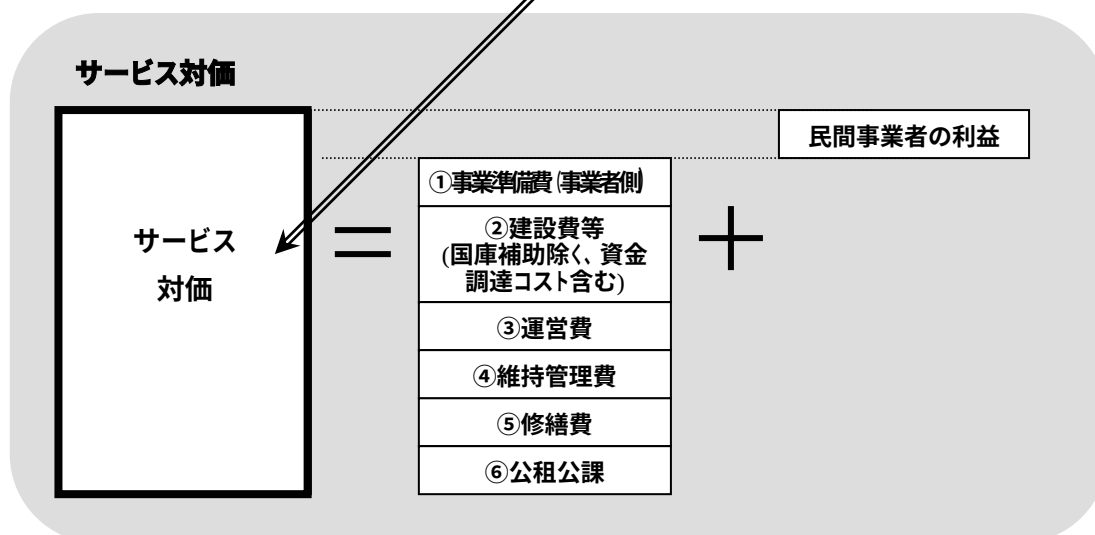
オ) VFMの検討

VFMはPFI導入の可否を評価する基準の一つであり、「従来型手法で実施する場合の公共財政負担額の現在価値」(PSC)と「PFI方式を導入する場合の公共財政負担額の現在価値(PFI-LCC)」の差によって算出します。また、PFI-LCCは、「サービス対価」の算定を行った上で、計算します。

○VFMの算出



○サービス対価の算出



a. 割引率の設定

P F I 基本方針⁴においては、P S CとP F I－L C Cを比較する際は現在価値に換算して比較することが定められています。

金銭価値は、物価や金利の変動の影響を受け、時間とともに低下することが一般的です。P F I 事業は長期にわたることから、この間の物価や金利の変動はその収支に大きな影響を与えることになります。したがって、事業性を評価するに当たっては将来に得られる収入や発生する費用を現在の価値に割り戻して評価する必要があります。

割り戻す際に利用されるのが、割引率です。割引率は長期金利動向やインフレ率などが相互に影響しあいます。「V F Mに関するガイドライン」では、リスクフリーレートを用いることが適当とされており、長期国債利回りの過去平均等が例示されています。

b. 物価上昇率の設定

物価上昇率についても、事業期間等を勘案の上、設定します。

c. P S Cの算出方法

公共が従来型手法により公共事業を実施した場合の公共負担額であり、P F Iを実施した場合の公共負担額と比較するために算出します。

< P S C算出項目 >

項目			内容
供用開始前	①事業準備費		設計者の選定、積算、入札事務等に係る人件費などの費用を計上
	②建設費等	建設費等	調査費（地盤調査、周辺影響調査等委託費）や設計費、建設費を積算し、国庫補助分を除く費用を計上
		資金調達コスト	建設費の調達方法を補助金、一般財源額、起債発行額、発行条件（金利、返済期間等）等から設定
管理運営段階	③運営費		P F I 事業者に委託する業務に係る費用を計上
	④維持管理費		P F I 事業者に委託する業務に係る費用を計上
	⑤修繕費		P F I 事業者に委託する業務に係る費用を計上

⁴ 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針

d. P F I－L C Cの算出方法

P F Iを実施した場合に公共が負担する額を算出するものであり、公共から民間に支払うサービス対価以外に、事業者選定のための費用など公共が自ら必要とする費用や、公租公課など公共の収入となる部分も含めて算出します。

<P F I－L C Cの算出項目>

項目		内容
供用開始前	①事業準備費	アドバイザー選定費用、募集要項作成等に要する人件費やアドバイザー（技術・金融・法務）委託費用などを計上
	②サービス対価	P F I 事業者に委託するサービス内容を勘案し適正な対価を設定し計上
管理運営段階	③モニタリング費用	P F I 事業者が実施するサービスに係るモニタリングに要する費用
	④公租公課	P F I 事業者が支払う公租公課のうち当該地方公共団体が徴収するものを計上

e. サービス対価の算出方法

サービス提供に当たって民間事業者が要する費用を算出し、これに民間事業者の利益を加えたものがP F Iを導入した場合のサービス対価の額となります。

<サービス対価の算出項目>

項目			内容
供用開始前	①事業準備費		施設整備に係る手続諸費用、アドバイザー費用などを計上
	②建設費等	建設費等	調査費（地盤調査、周辺影響調査等）や設計費、建設費を積算し、国庫補助を除く費用を計上
		資金調達コスト	出資金、銀行借入の額、借入条件（金利、返済期間等）を設定
管理運営段階	③運営費		P F I 事業者に委託する業務に係る費用を計上
	④維持管理費		P F I 事業者に委託する業務に係る費用を計上
	⑤修繕費		P F I 事業者に委託する業務に係る費用を計上
	⑥公租公課		登録免許税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税、法人税等民間事業者が支払う公租公課を計上

f. 各項目の費用の設定方法

P F I方式においては、設計・建設・維持管理・運営を一括に委託するこ

とや性能発注⁵によることなどによりコスト縮減が図られることが想定されますが、その費用の算出に際しては、既存の類似公共施設との比較、P F Iの先行事例、民間事業者ヒアリング等が参考になると考えられます。

g．民間事業者の事業採算性の検討

P F I 事業として成立するためには、公共の側としてはV F Mが達成されていることが必要となりますが、一方、民間事業者の側としては、民間事業者の利益が確保できることや、資金調達が可能であることなど事業の採算性が必要となります。

複合化公立学校施設 P F I 事業の留意事項

○併設施設の運営について

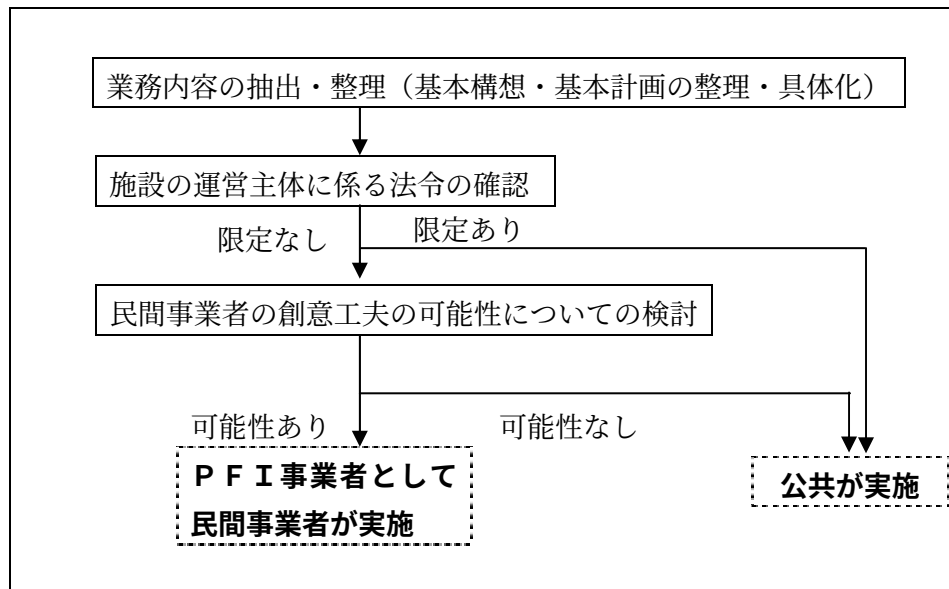
学校施設と一体的に整備することとなる併設施設は、学校教育上の効果や地域における施設の位置づけなど、そのコンセプトを明確化した上で、対象施設を検討する必要があります。その上で併設施設の管理運営業務について、民間事業者に委託するかどうか、次のような視点からその可能性を検討することになります。

- ・ 法制度（民間事業者に委託することが法制度上問題ないか）
- ・ リスク管理（民間事業者が担った場合、過大なリスク分担とならないか、リスク分担が明確化されているか）
- ・ 事業の継続性（既存の業務との整合性や継続性の観点から民間事業者に任せることが可能か）
- ・ 民間事業者の採算性（民間事業者が参画できる採算の確保が可能か、長期間安定したサービス需要が見込めるか）
- ・ 事業実施の競争性の有無（一定数の事業者が存在しない事業をP F Iにより実施したとしてもコスト縮減等の効果が減少すると考えられる）

また、学校施設の地域への開放や併設施設の運営について地域住民やボランティアの参加を計画する場合は、公共、P F I 事業者及びそれら関係者の三者間における役割分担や責任の範囲について、民間事業者の意向も踏まえつつ検討する必要があります。

⁵ 発注者が、施工方法、資材などを詳細に規定した設計書及び仕様書等を事業者を示す発注方法（仕様発注）ではなく、事業者の創意工夫を十分に生かすために、最終的なサービス内容・水準を示すことにとどめる発注方法。

＜参考＞ P F I 導入の可能性についての検討の例



3) 実施方針の策定・公表

①実施方針の策定・公表

実施方針とはPFI事業を実施しようとするとき、その基本的な考え方や内容について明らかにするものです。事業に関する情報が早く広く周知され、民間事業者がPFI事業への参加のための検討がしやすいよう、可能な限り早い段階での作成・公表が重要です。また、事業の進捗に合わせて詳細化していくことも可能です⁶。

実施方針において定めるべきとされている内容はPFI法第5条第2項に示されており、これに沿って作成します。

＜実施方針において定めるものとされている事項（PFI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性かつ確実な実施の確保に関する事項
- 4 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の措置に関する事項
- 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等に関する事項
- 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

②実施方針に対する質問や意見の受付

PFI事業において民間事業者の創意工夫の発揮を促すためには、民間事業者の意見を踏まえ事業の検討を進めることが重要です。そのため、実施方針公表後、実施方針に対する質問や意見を民間事業者から受け付けます。

質問の受付については、民間事業者の検討期間が確保できるよう実施方針の公表後一定期間を置いてから行い、回答は質問と合わせて公表することが一般的です。

また、民間事業者から受けた意見については、必要に応じて、特定事業の選定や民間事業者の募集に反映します。

③審査委員会の設置

実施方針の策定以降、PFI事業の実施に当たり、専門的かつ客観的な視点からの意見を反映させるため、審査委員会を設置し、一般的には実施方針の公表、特定事業の選定、入札公告、事業者の選定に際し、開催し審議を行います。

総合評価一般競争入札方式を採用する場合には、①総合評価一般競争入札を行お

⁶ 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針 一-2- (2) (3)

うとするとき、②落札者を決定しようとするとき、③落札者決定基準を定めようとするときは、あらかじめ学識経験者の意見を聞くこと⁷が求められており、審査委員会において意見聴取を行うこととなりますが、公募型プロポーザル方式を採用する場合にも、同様に審査委員会において学識経験者等の意見を聴くことが望ましいと考えられます。

また、審査委員会は、外部の学識経験者と公共の関係部署により構成される場合が多くみられます。外部の学識経験者を選定する場合には、事業の特性に応じて、金融、建築、教育行政、併設施設運営に精通した専門家などから選定することになります。また、当該事業について真に優れた提案を選定するためには、審査委員に、事業の目的やPFI導入の趣旨についての共通認識を有してもらうことが非常に重要となります。したがって、公共の担当者は審査委員に対してこれらについて十分な説明を行うことが求められます。

複合化公立学校施設PFI事業の留意事項

○民間事業者の検討期間の確保・民間事業者との十分な意思疎通

併設施設の運営を民間事業者に委託する場合、民間事業者においては、コンソーシアムの組成、金融機関との調整などにおいて、学校施設の場合と比較すると時間を要することとなると考えられます。また、より複雑な事業の枠組みとなることから、公共と民間事業者の間で十分な意思疎通をすることが重要となります。

したがって、可能な限りで実施方針の公表時点やその後速やかに、要求水準書(案)や契約書(案)、落札者決定基準(審査基準)(案)を公表し、これらの資料についても民間事業者から質問等がある場合には速やかに回答を行うことが望ましいと考えられます。

また、入札説明書を作成する前に、当該事業に関心をもつ民間事業者に対しヒアリングを行うなど、広く公募条件に対する意見等を収集する工夫をすることも考えられます。

⁷ 地方自治法施行令第167条の10の2第4項

4) 特定事業の選定・公表

①特定事業の選定

特定事業の選定とは、実施方針を定めた事業についてP F I 事業として実施することを決定することで、P F I 事業として行うことにより、効率的・効果的にサービスの提供が可能かどうかを確認します。

選定の基準は、①「公共サービスが同一の水準である場合において、事業期間を通じた財政負担が軽減できること」、又は②「財政負担が同一の水準である場合には、公共サービス水準の向上が期待できること」となります。

具体的には、P F I 導入可能性調査で実施したV F M評価をもとに、実施方針の公表や民間事業者からの質問に対する回答、意見の受付等を通じて事業の前提条件を精査し、再度V F Mを評価します。特定事業の選定においては、公共と民間事業者のリスク分担の明確化を踏まえたリスクの定量化（貨幣換算）や定量化が困難な事項（サービス水準の向上など）についての定性的評価も加味して、総合的なV F M評価を行います。

②特定事業の選定の公表

特定事業の選定を行ったときは、その判断の結果を評価の内容とあわせて民間事業者の選定その他公共施設等の整備等への影響に配慮しつつ、速やかに公表することとされています⁸。この場合、公共負担額の見込み額は原則として公表することとされていますが、その後の入札等において正当な競争が阻害されるおそれがある場合等においては、公共負担額の縮減額又は割合の見込みのみを示すことも差し支えないとされています⁹。

③債務負担行為の設定

P F I 事業として締結される契約は、複数年度にわたる契約となるため、公共において債務負担行為の設定が必要であり、議会の議決を得なければなりません。債務負担行為は総合評価一般競争入札方式の場合は、原則として入札公告前に設定します。また、公募型プロポーザル方式の場合にもこれに準ずることが望ましいと考えられます。

債務負担行為の設定における限度額は特定事業選定の際のV F M評価で算出されたP F I 事業費の総額が基礎となります。なお、この場合、現在価値に割引きした額ではなく、実際の支払予定額となります。

⁸ P F I 法第8条、民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針一-3-(4)

⁹ プロセスに関するガイドライン 3-2-(1)

限度設定に当たっては、物価や金利など将来変動する要素を加味する必要があります。

複合化公立学校施設 P F I 事業の留意事項

○併設施設に係る補助制度等の確認

公立学校施設の建築に要する経費については、P F I 方式を導入する場合であっても従来方式と同様に国庫補助の対象とされていますが（p.42～43 参照）、併設施設に係る補助金の取り扱いについて関係行政機関に確認をする必要があります。

5) 民間事業者の募集

①入札説明書の作成・公表

入札説明書、落札者決定基準等は、実施方針の公表後、質問回答、意見の受付、特定事業の選定・公表を経て、P F I 事業の最終条件提示となります。入札公告（募集要項公表）の際に公表される資料は次のものから構成されます。

- ・ 入札説明書（募集要項）
- ・ 要求水準書
- ・ 落札者決定基準（審査基準）
- ・ 契約書（案）

P F I 方式を導入する場合には、民間事業者の創意工夫を最大限発揮できるよう、民間事業者による提案の範囲は広く設定することが重要となります。しかし、一方で提案の範囲が明確でない場合、提案可能な範囲の認識が応募事業者間で異なるなど問題が生じることが想定されます。したがって、提案が可能な範囲として、施設の種類や事業内容・範囲等を募集要項等において明らかにするとともに、質問回答を通じて事業者と意思疎通を図ることにより、公共と民間の理解に齟齬がないようにする必要があります。

ア) 入札説明書（募集要項）の内容

入札説明書（募集要項）は、事業の目的や趣旨、事業者の選定方法・スケジュール、応募要件、提案の審査方法、提示条件等の内容について、事業の特性に応じて記載すべき事項を検討する必要があります。

サービス対価の支払方法の骨格については、事業形態（サービス購入型、独立採算型、ジョイントベンチャー型）の検討を通じて、導入可能性調査段階で整理を行いますが、詳細の条件については、入札公告までに検討を行います。

また、質の高いサービス水準を維持するためには、例えば施設利用者が一定数を超えた場合、利用者当たりのサービス対価の単価を上乘せするなど、民間事業者に事業実施のインセンティブとなる支払方法の設定も考えられます。

イ) 要求水準書

要求水準書の作成段階に当たっては、仕様発注¹⁰ではなく、できる限り性能発注を採り入れることとし、民間事業者が創意工夫を発揮できるよう留意することが重要です。一方で、発注する性能の具体的要件については、できる限り明確化することが重要です。

¹⁰ 発注者が施工方法、資材などを詳細に規定した設計書及び仕様書等を事業者に示す発注方法

ウ) 落札者決定基準（審査基準）

落札者決定基準は、民間事業者の提案を評価するための客観的な基準として作成するものです。具体的には事業への参加資格や要求するサービス水準、事業費、事業の安定性などの評価項目や各項目の配点を示します。

総合評価一般競争入札方式の場合は、落札者決定基準の作成に当たっては、学識経験者等の意見を聴取することが求められています¹¹。また、公募型プロポーザル方式の場合にもこれに準ずることが望ましいと考えられます。

エ) 契約書（案）

契約書の内容は、P F I 事業における事業期間を通じた公共と民間事業者の債権債務関係を明確にしたものであり、民間事業者が提案を行うかを判断するための基礎的な資料となるものです。

②入札公告に関する質問の受付・回答

実施方針の公表時と同様に、民間事業者の検討時間を確保したうえで、質問を受け付け、回答を公表します。

この質問に対する回答は公募条件の明確化となるため、民間事業者との認識に齟齬が生じないように、明確な回答が求められます。また、民間事業者の提案検討に要する期間を勘案して、回答から提案書の受け付けまでに十分な時間を確保することが必要となります。

複合化公立学校施設 P F I 事業の留意事項

○施設計画における配慮について

複合化施設の場合、児童生徒の安全確保、利用者の利便性向上、併設施設による学校教育への支障の回避などのために、出入口や動線の分離、施設の配置など施設計画における配慮が重要です。したがって、要求水準書に設計に対する基本的な考え方を明確にするとともに、具体的な条件を提示することが必要となります。

○コンソーシアムの組成について

併設施設の運営の取り扱いにより、P F I 事業の主なパターンは次のものが考えられます。

- ・ 公共が運営する
- ・ P F I 事業者が運営する

¹¹ 地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2

- ・ 公共が選定した P F I 事業者以外の者が運営する（P F I 事業範囲外）

コンソーシアムの組成は事業の内容によって異なるため、構成員となる団体の出資の有無や他のコンソーシアムの構成員となることが可能かなどについて詳細な設定が必要となります。

○管理区分・責任体制の明確化

複合化施設の場合、施設全体の管理区分や責任体制が複雑化します。責任体制を明確化するとともに、具体的な管理区分を明確に規定することも必要となります。その際はエリアでの区分、時間帯での区分、サービス内容での区分など、施設や事業の特性に合わせて設定します。

○第三者による運営について

併設施設の運営を P F I 事業者が行う場合は、その運営方法に基づいて設計・建設、維持管理の計画を提案することになりますが、例えば P F I 事業の対象を併設施設の建設のみとし、その管理運営を第三者に委託する場合には、リスク分担について明確にしておくことが必要であると考えられます。

○共用部分の取り扱いについて

複合化施設の場合、共用部分の管理責任の所在や水道光熱費の支払区分を明確に定めておく必要があります。特に P F I 事業者以外の事業者が併設施設の運営に関わるような場合にはより明確にすることが必要です。契約書(案)や募集要項、その後の質問に対する回答を通じた意思疎通を十分に行い、公共と民間事業者で齟齬がないように努めることが必要となります。

また、共用部分については、将来の修繕の取り扱いについても、事前に明らかにしておくことが重要です。

○落札者決定基準について

複合化施設の場合、複合化の目的を踏まえた落札者決定基準の策定が必要となります。一般的には、学校施設における教育環境の整備、維持を重視した基準になると考えられます。

6) 民間事業者の選定・公表

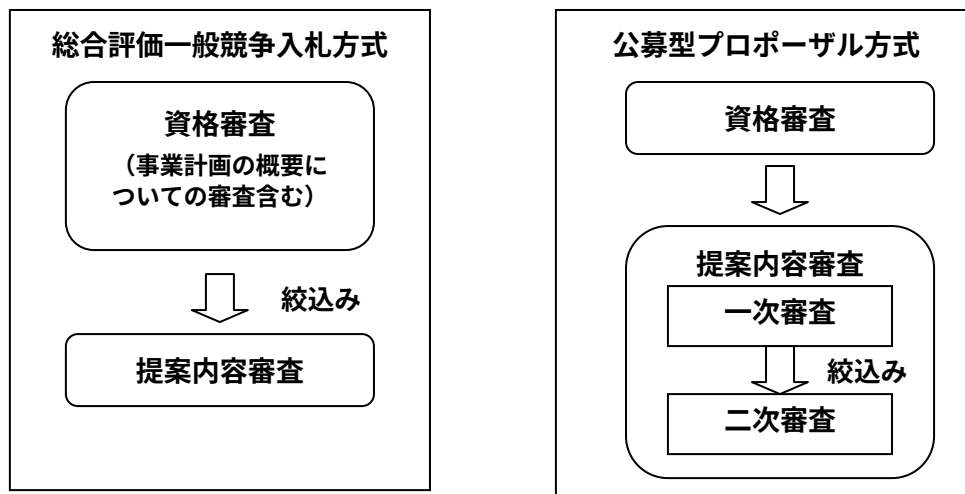
① 民間事業者の選定

民間事業者の選定においては、先に公表している落札者決定基準（審査基準）に基づき審査を行います。その際には競争性の担保や手続の透明性の確保について十分留意することが必要です。

民間事業者の選定方式は、総合評価一般競争入札方式が原則となりますが、公募型プロポーザル方式を採用することも可能です。

民間事業者の募集に当たっては、可能な限り民間事業者の負担を軽減するため、二段階審査を行うなどの工夫を行うことも考えられます。公募型プロポーザル方式による選定の場合においては、これまでも二段階審査は行われてきましたが、総合評価一般競争入札方式においても、競争入札の資格の審査において、以下のような事項を含む事業計画の概要について審査を行い、事業者の絞り込みを行うことが可能であることが示されています¹²。

- ・ 事業についての基本的な考え方
- ・ 施設の設計、建設、維持管理、運営についての考え方
- ・ 資金調達及びリスク分担についての考え方 等



なお、提案書を受け付けた後、その提案内容について、民間事業者に対し、ヒアリングやプレゼンテーションを実施する場合があります。その際には民間事業者間の取り扱いに有利・不利が生じないように配慮する必要があります。また、審査における公平性や客観性、透明性が十分に確保されるよう配慮することも必要です。

¹² 「PFI 事業に係る民間事業者の選定及び協定締結手続について」（平成 15 年 3 月 31 日総行第 43 号 総行地第 44 号）

②民間事業者の選定の公表

民間事業者の選定を行ったときは、その結果を評価の結果、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と併せて速やかに公表します¹³。

¹³ 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針 二-1-(7)

7) 事業契約の締結

①仮契約締結までの手続

民間事業者を選定した後は、既に公表している契約書（案）にもとづき、民間事業者と事業内容の明確化・具体化について調整を行います。この調整を行うに当たっては、「基本協定書¹⁴」を締結する例が見られます。

P F I 事業においては、いわゆる性能発注の考え方をとることが一般的となるため、事業者の事業提案内容が、あらかじめ契約書（案）を作成する段階で想定し得る範囲内のものであるとは限りません。例えば事業者の個別提案に応じて、関連するリスク分担の取り決めやモニタリングの方法など別途に決めることが必要な事項が生じることがあります。また、契約の内容に含めるべき個別事項について入札前の契約書案の中で具体的・確定的に定めることが困難であるケースも想定されます。

したがって、必要に応じて落札者が決定された後、契約締結までにおいて、公共と事業者との間で以下の事項について明確化を図ることは、事業の円滑な実施に資するものと考えられます¹⁵。

- ・ 公共と民間事業者各々の債務の内容とその履行方法
- ・ 公共のサービス水準の監視方法（モニタリング）
- ・ リスク分担及び対応策等の規定
- ・ 事業継続困難時の措置
- ・ 事業終了時の取り扱い
- ・ 事業途中における契約解除等の措置

②契約締結の議決

P F I 事業の契約を締結する際には、予定価格の金額（公共施設等の買入れ又は借入れ）が、政令市の場合は3億円以上、市の場合は1億5千万円以上、町村の場合は5千万円以上となるときは議会の議決が必要となります¹⁶。なお、この場合の金額には、維持管理、運営等に要する金額を除いて判断するとされていることに留意が必要です。

¹⁴ 基本協定書とは、民間事業者が選定されたことを確認し、事業契約の締結に向けて、公共及び選定された民間事業者の双方の協力について必要な事項を定めたものをいう。

¹⁵ 「P F I 事業に係る民間事業者の選定及び協定締結手続について」（平成15年3月31日総行第43号総行地第44号）

¹⁶ P F I 法第9条、P F I 法施行令

8) 事業の実施・監視等（モニタリング）

事業契約が締結された後、民間事業者は契約書に基づき P F I 事業の実施を行い、公共は民間事業者が提供するサービス水準の確認（モニタリング）を行います。

モニタリングに当たっては、①民間事業者が提供する業務日誌等の実施状況報告の確認、②必要に応じて公共が自ら実施する事業の実施状況の確認、③民間事業者が提出する財務状況に関する報告書の確認等を通じ、要求水準に基づく評価を行います。

施設整備におけるサービス水準の確認については、一般的には従来方式と比べて、建設期間中の公共の関与が少なくなると考えられることから、建設期間中のモニタリングの実施を予定し、水準の確保を図る必要があります。

複合化公立学校施設 P F I 事業の留意事項

○モニタリングにおける配慮

複合化施設の場合、特に施設の規模が大きくなるため計画に基づき建設が進んでいるか、併設施設の運営が学校教育に支障の生じないものとなっているかなどについても確認することが必要となると考えられます。

9) その他

複合化公立学校施設 P F I 事業の留意事項

○検討体制の整備

複合化施設については、各施設ごとに地方公共団体における所管部局が異なるため、P F I 事業の検討に当たっては、関係部局間の連携を図るための体制を整備し、P F I 導入可能性調査から実務段階に至るまで、一貫した検討が必要となります。

○学校関係者、地域住民に対する情報提供

複合化施設の整備に当たり P F I を導入する際には、実施方針の公表時、要求水準書等の作成時、事業者選定・契約時など適切な時期に児童生徒の保護者や教職員、地域住民に対し、事業の進捗状況を報告することが望まれます。

また、学校施設の整備に当たっては、学校関係者や地域住民の意見も十分に踏まえ、その内容を要求水準書に反映していくことが重要です。

ただし、事業者の公募段階では、結果として民間事業者の提案の幅を限定したり、公平な競争を阻害するおそれがあると考えられるときは、図面などを示して、住民等に説明し、十分な意見の反映を行うことが難しい場合があります。

(5) 公立学校施設に係る法制度上の留意事項

1) 公立学校施設の管理運営について

公立学校の管理運営については、「学校教育法」、「地方教育行政の組織及び運営に関する法律」の規定などにより、地方公共団体の教育委員会が行うこととされています。

○学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）

第 2 条 学校は、国、地方公共団体及びに私立学校法第 3 条に規定する学校法人（以下学校法人と称する。）のみが、これを設置することができる。

2 この法律で、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。

3 （略）

第 5 条 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。

第 29 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。

第 40 条 第 18 条の 2、第 21 条、第 25 条、第 26 条、第 28 条から第 32 条まで及び第 34 条の規定は、中学校に、これを準用する。

○地方教育行政の組織及び運営に関する法律（昭和 31 年法律第 162 号）

（教育委員会の職務権限）

第 23 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。

一 教育委員会の所管に属する第 30 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。

二 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。

三～六 （略）

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。

八～十九 （略）

（教育機関の設置）

第 30 条 地方公共団体は、法律で定めるところにより、学校、図書館、博物館、公民館その他の教育機関を設置するほか、条例で、教育に関する専門的、技術的事項の研究又は教育関係職員の研修、保健若しくは福利厚生に関する施設その他の必要な教育機関を設置することができる。

(教育機関の所管)

第 32 条 学校その他の教育機関のうち、大学は地方公共団体の長が、その他のものは教育委員会が所管する。

学校施設の維持補修等のメンテナンス、清掃、警備等の事実上の業務については、従来より民間事業者に対して委託することは可能です。公立学校施設を含めた公の施設の整備等に当たり P F I 方式を導入する場合であっても、事実上の業務等を P F I 事業として民間事業に対して委託することが可能であることが、「地方公共団体における P F I 事業について」(平成 12 年 3 月 29 日付け自治事務次官通知)において明確化されています。

○「地方公共団体における P F I 事業について」

(平成 12 年 3 月 29 日付け自治事務次官通知)

第 6 公の施設関係

4 地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に規定する公の施設の管理受託者の要件を満たさない民間事業者に対しても、例えば下記の業務を P F I 事業として行わせることは可能であり、かつ一の民間事業者に対してこれらの業務を包括的に P F I 事業として行わせることも可能であること。

①下記のような事実上の業務

- | | |
|-------------------|-------------|
| • 施設の維持補修等のメンテナンス | • 展示物の維持補修 |
| • 警備 | • エレベーターの運転 |
| • 施設の清掃 | • 植栽の管理 |

2) 併設施設の管理運営について

平成 15 年 9 月の地方自治法の改正により、公の施設の管理について、いわゆる指定管理者制度が導入されました。これは条例の定めるところにより指定を受けた団体に、公の施設の管理を行わせるものであり、複合化施設の場合には、併設施設についてこの制度の導入を検討することも考えられます。

○地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）

（公の施設の設置、管理及び廃止）

第 244 条の 2 （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 244 条の 4 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。
- 4 前項の条例には、指定管理者の指定の手続き、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。
- 7 指定管理者は、毎年度終了後、その管理する公の施設の管理の業務に関し事業報告書を作成し、当該公の施設を設置する普通地方公共団体に提出しなければならない。
- 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収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。
- 10 普通地方公共団体の長又は委員会は、指定管理者の管理する公の施設の管理の適正を期するため、指定管理者に対して、当該管理の業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができる。
- 11 普通地方公共団体は、指定管理者が前項の指示に従わないときその他当該指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

3) 公立学校施設整備に係る国庫補助について

公立学校施設の整備に当たっては、義務教育諸学校施設費国庫負担法等に基づき、国庫補助が行われており、P F I 事業方式を導入する場合であっても公立学校施設の建築に要する経費（P F I 事業者が施設を整備した後、地方公共団体が当該施設の所有権を取得するために要する買収費）は国庫補助の対象となることが、「公立学校施設整備費国庫負担法等に関する関係法令等の運用細目」において明記されました（平成 14 年 4 月）。

○義務教育諸学校施設費国庫負担法（昭和 33 年法律第 81 号）

（定義）

第 1 条 この法律において「義務教育諸学校」とは、学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）に規定する小学校、中学校、中等教育学校の前期課程並びに盲学校及び聾学校の小学部及び中学部をいう。

2 この法律において「建物」とは、校舎、屋内運動場及び寄宿舎をいう。

3 （略）

（国の負担）

第 3 条 国は、政令で定める限度において、次の各号に掲げる経費について、その一部を負担する。この場合において、その負担割合は、それぞれ当該各号に掲げる割合によるものとする。

一 公立の小学校及び中学校（第 2 号の 2 に該当する中学校を除く。同号を除き、以下同じ。）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（買収その他これに準ずる方法による取得を含む。以下同じ。）に要する経費 二分の一

二 公立の小学校及び中学校の屋内運動場の新築又は増築に要する経費二分の一
二の 2 公立の中学校で学校教育法第 50 条の 10 の規定により高等学校における教育と一貫した教育を施すもの及び公立の中等教育学校の前期課程（以下「中等教育学校等」という。）の建物の新築又は増築に要する経費 二分の一

三 公立の盲学校及び聾学校の小学部及び中学部の建物の新築又は増築に要する経費二分の一

四 公立の小学校及び中学校を適正な規模にするため統合しようとするに伴って必要となり、又は統合したことに伴って必要となつた校舎又は屋内運動場の新築又は増築に要する経費二分の一

五 公立の義務教育諸学校の建物で構造上危険な状態にあるものの改築（買収その他これに準ずる方法による取得を含む。以下同じ。）に要する経費三分の一

2 （略）

(経費の種目)

第4条 前条第1項各号に掲げる経費の種目は、本工事費及び附帯工事費（買収その他これに準ずる方法による取得の場合にあつては、買収費とし、以下「工事費」と総称する。）並びに事務費とする。

○公立学校施設整備費国庫負担法等に関する関係法令等の運用細目

第1 用語の意義

16 買収費（義務法4条、災害法4条、危険法4条、へき地法令1条1項、2項、用語法2条2項、3項）

買収費とは、買収その他これに準ずる方法による取得等に要する経費をいう。この場合、「買収」とは購入により新築、増築、改築に代える方法をいい、「その他これに準ずる方法」とは、買収して移築する方法、買収して改造する方法等をいう。なお、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（平成11年法律第117号）第7条第1項の規定に基づいて選定された民間事業者が施設を整備した後、地方公共団体が当該施設の所有権を取得する方法に係るものを含む。

以上のとおり、公立学校施設の整備に当たりPFI方式を導入する場合においても、従来方式と同様に、国庫補助の対象としています。この場合において、BTO方式のみならずBOT方式による施設整備であっても、その建築に要する経費について国庫補助の対象としています。なお、公立学校施設の整備に係る国庫補助については、施設の建築に要する経費に限定されている一方で、PFI事業においては、施設の建築に要する経費と管理運営に要する経費等を含めたものが事業費とされることから、国庫補助の申請に当たっては、PFI事業費のうち施設の建築に要する経費とそれ以外の経費を区分することが必要となります。

(6) 民間事業者の創意工夫が発揮できる範囲

1) 公立学校施設の整備等における P F I 事業の対象範囲について

公立学校施設は、地方自治法第 238 条第 4 項に規定する行政財産として、地方公共団体において学校教育の用に供されるものであり、公立学校における教育事業の実施については、学校教育法第 5 条の規定等により、その設置者である地方公共団体が行うこととなります。

このため、公立学校施設の整備等に当たり P F I 方式を導入する場合、その P F I 事業の対象範囲は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（いわゆる P F I 法）第 2 条第 2 項に規定する特定事業のうち学校教育に係る事業を除いたものとなります。

ただし、前述したとおり、公立学校施設は、地方自治法に規定する行政財産であるため、その使用に当たっては、地方自治法第 238 条の 4 及び学校教育法第 85 条の規定等に基づき、その用途又は目的を妨げない限度においてなされる必要があります。

よって、公立学校施設の運営については、地方公共団体が行う学校教育に支障の無い限りにおいて P F I 事業の対象となると考えられます。

なお、公立学校施設の運営に係る P F I 事業の具体的な内容については、地方公共団体と P F I 事業者における協議等を踏まえ、P F I 事業契約により決定されることとなりますが、考えられる主な事業例は、次のとおりです。

- ・ 多目的スペース、特別教室等を活用した社会教育事業（カルチャースクール、図書館等）や文化事業（美術展、コンサート等）
- ・ 体育館、プール等を活用した社会体育事業（スポーツクラブ、水泳教室等）

○地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）

（公有財産の範囲及び分類）

第 238 条 （略）

- 4 行政財産とは、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう。

（行政財産の管理及び処分）

第 238 条の 4 （略）

- 4 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。

○**学校教育法**（昭和 22 年法律第 26 号）

第 5 条 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。

○**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**

（平成 11 年法律第 117 号）

（定義）

第 2 条 （略）

2 この法律において「特定事業」とは、公共施設等の整備等（公共施設等の建設、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、国民に対するサービスの提供を含む。以下同じ。）に関する事業（市街地再開発事業、土地区画整理事業その他の市街地開発事業を含む。）であって、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施されるものをいう。

2) 民間収益施設の合築について

公共施設等の整備等について P F I 方式を導入する場合、P F I 事業として実施する公共施設等と P F I 事業以外の他の事業として実施する民間収益施設を合築することが可能とされています（次頁参照）。よって、公立学校施設の整備等に当たって P F I 方式を導入する場合であっても、P F I 事業者において民間収益施設を合築することが可能です。ただし、この場合における P F I 事業は公立学校施設の整備等を主とするものであることから、合築が可能となる民間収益施設は、あくまでも地方公共団体が実施する学校教育に支障の無いものに限られると考えられます。そして、民間収益施設の具体的な内容は、地方公共団体と P F I 事業者における協議等を踏まえつつ検討していくことが重要です。

なお、「小学校施設整備指針」及び「中学校施設整備指針」（平成 15 年 8 月）においては、学校の周辺環境についての記述があり、収益施設の合築の際には、これらに沿ったものとすることも重要です。

（参考）

「小学校施設整備指針」

第 2 章 施設計画

第 1 節 校地計画

第 2 周辺環境

1 安全な環境

(1) 頻繁な車の出入りを伴う施設が立地していないことが重要である。

(2) 騒音、臭気等を発生する工場その他の施設が立地していないことが重要である。

2 教育上ふさわしい環境

(1)～(2) 略

(3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業の営業所が立地していないことが重要である。

(4) 興行場法（昭和 23 年法律第 137 号）第 1 条に規定する興行場のうち、業として経営される教育上ふさわしくない施設が立地していないことが重要である。

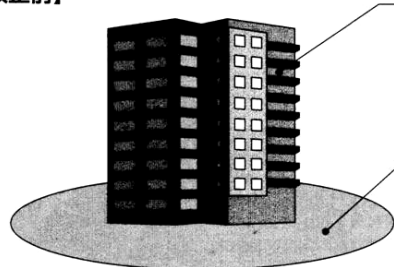
(5) 射幸心を刺激する娯楽を目的として不特定多数のものが出入りする施設が立地していないことが重要である。

(6) その他教育上ふさわしくない施設が立地していないことが重要である。

※「中学校施設整備指針」においても同じ内容の記述があります。

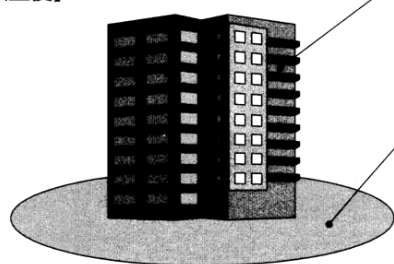
行政財産の貸付けができます（第11条の2関係）

- PFI事業の安定的かつ円滑な実施のため必要とされる場合、PFI事業者に対し、国有財産法又は地方自治法により私権の設定等が一般的に制限されている行政財産の貸付けを行うことができるようになりました。
- たとえば、広大な一団の行政財産たる土地の一部でPFI事業をBOT方式により行う場合、PFI事業として利用する一部の土地のみを普通財産として貸付けことが適当でない場合があります。また、PFI事業者の安定的な事業の継続を図るなどの視点から、公法上の行政処分である行政財産の一時的な使用の許可よりも貸付けによることが適当な場合もあります。
- この特例により、PFI事業者がPFI事業の実施のため土地、建物等を利用するに当たり、私法上の賃貸借契約による貸付けを行うことが可能となるため、土地、建物等の利用に関し、PFI事業者の法的な地位の安定化や長期間にわたる安定的な事業の継続に資することとなります。
- 貸付期間は、PFI事業が実施されている期間であり、具体的にはPFI法第10条第1項に規定されている協定等により定められることとなります。また、必要があると認められる場合においては、PFI法第12条の規定により、無償または時価より低い対価で貸付けることもできます。

イメージ例（行政財産たる土地の上にPFI（BOT方式）により、公共施設等を整備する場合）**【改正前】**

＜公共施設等＞
・ PFI事業者が所有

＜土地の取扱い＞
・ 行政財産の使用許可（国有財産法第18条第3項又は地方自治法第238条の4第4項）
・ 普通財産へ用途変更した上で貸付け

**【改正後】**

＜公共施設等＞
・ PFI事業者が所有

＜土地の取扱い＞
・ 行政財産としてPFI事業者へ貸付け

＝

PFI事業者の法的な地位の安定
事業の長期間にわたる安定的な継続

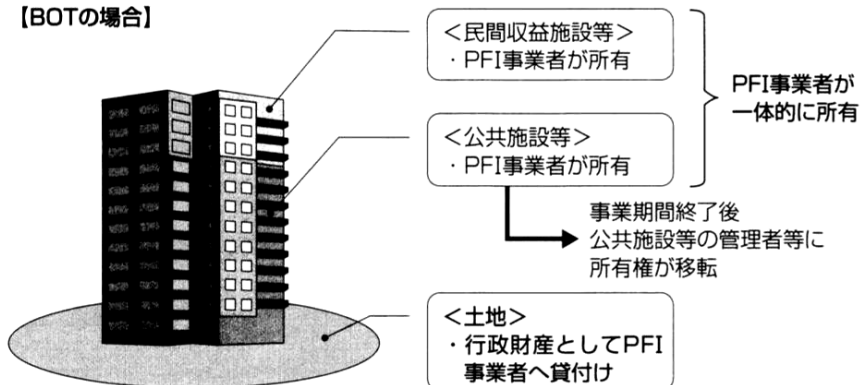
民間収益施設等との合築が可能です

(第11条の2関係)

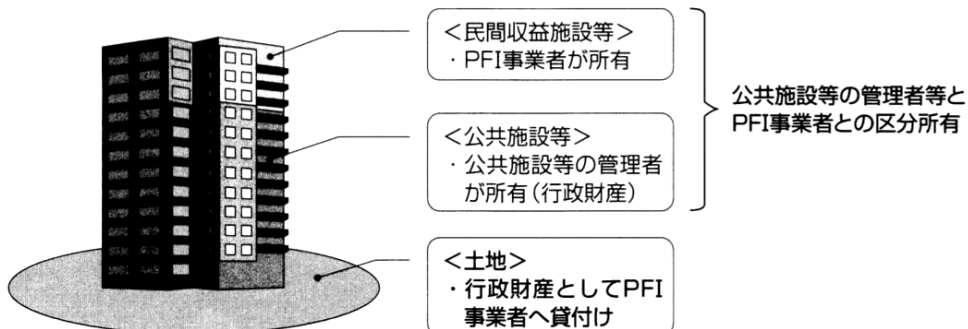
- PFI事業として実施する公共施設等とPFI事業以外の他の事業として実施する民間収益施設等の整備等を複合施設として行う（合築）場合、一定の条件の下、PFI事業者に対し、行政財産である土地を貸付けることができるようになりました。これにより、PFIの活用による官民の施設の合築による整備等が可能となります。
- ①PFI事業者がPFI事業である公共施設等及びPFI事業以外の民間収益施設等を一体的に所有するケース（BOT）、②PFI事業である公共施設等を公共施設等の管理者等が、PFI事業以外の民間収益施設等をPFI事業者がそれぞれ区分所有するケース（BTO）などが想定されます。
- これにより、土地の高度利用や民間事業者の事業機会の拡大などを通じた経済の活性化が図られるとともに、利便性の向上などPFI事業の効用の拡大等にも資することとなるものと考えられます。
- なお、このような貸付けを認めるとしても、行政財産である土地の本来の用途に支障を生じさせたり、土地を供用することによって達成しようとする行政目的に反するおそれがあると認められる場合は、土地を貸付けることはできないこととなります。複合施設として事業を実施することにより生ずる効果や影響等を総合的に考慮したうえで、各公共施設等の管理者等において必要性の判断がなされることとなります。
- また、複合施設としてPFI事業を実施した場合、PFI事業終了後もPFI事業者であった者が引き続きPFI事業以外の民間収益施設等を所有しようとする場合、必要があると認められるときは、行政財産である土地を、引き続き貸付けることもできます。

当該スキームを活用した事業イメージ(例)

【BOTの場合】



【BTOの場合】



2. ケーススタディ

ー社会教育施設（図書館）、老人福祉施設（老人デイサービスセンター）

との複合化公立学校施設を例にー

ここでは、複合化施設における、併設施設として社会教育施設（図書館）及び老人福祉施設（老人デイサービスセンター）について、PFIを導入する際の手続や留意事項について整理します。

（1）先行事例の概要

1）社会教育施設（図書館）

【調布市立調和小学校整備並びに維持管理及び運営事業】

進捗状況	平成14年8月供用開始
施設の内容	小学校、市立図書館分館
施設の規模	◆ 小学校 ・ 延床面積 約 11,000 m²（校舎・体育館棟） ・ 児童数等 12 クラス 398 人（平成 15 年 5 月 1 日現在） ◆ 市立図書館調布分館 ・ 延床面積 約 385 m²（上記の内数） ・ 蔵書数 30,000 冊
事業の範囲	施設の建設（VE提案）、維持管理、運営（プール一般開放部分、市立図書館は公共の直営）

出典：入札説明書、業務要求水準書、「調布市立調和小学校整備並びに維持管理及び運営事業（PFI）の概要」（調布市平成 14 年 11 月 8 日版）、調布市立調和小学校ホームページ

2) 老人デイサービスセンターの例

【市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備 P F I 事業、市川市ケアハウス整備等 P F I 事業】

進 捗 状 況	建設段階
施設の内容	中学校、保育所、公会堂、新型ケアハウス、デイサービスセンター
施設の規模	◆中学校校舎 A 棟 ・仕様（普通教室 8、特殊学級 2、資料室 2、家庭科室 3、美術室 1、ランチルーム、学習情報センターなど） ◆デイサービスセンター ◆ケアハウス ・利用人員 25 名 ・居室 50 ◆延床面積 約 14,941 m²（新築部分全施設計） （既存施設含む総延床面積 約 23,706 m²）
事業の範囲	施設の設計・建設、維持管理・運営（施設を公共から賃貸借）

※中学校との複合化施設であるが、同市はそれぞれの P F I 事業者と契約を締結している（コンソーシアムとしては一体として提案することが条件となっている）。

出典：募集要項、要求水準書、「市川市立第七中学校校舎建設等事業－『市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備 P F I 事業』及び『市川市ケアハウス整備等 P F I 事業』の契約調印を終えて」（市川市企画部企画政策課 P F I 推進担当室 H15.10.27 第 3 版）

【京都御池中学校・複合施設整備事業】

進 捗 状 況	事業者選定段階
施設の内容	中学校、乳幼児保育所、老人デイサービスセンター、在宅介護支援センター、オフィススペース（将来、教室に転用可能）、拠点備蓄倉庫、賑わい施設及びこれに付帯する関連施設
施設の規模	◆ 中学校延床面積 約 10,000 m² ◆ 老人デイサービスセンター、在宅介護支援センター 延床面積 約 600 m² 定員 約 35 名 ◆ 延床面積約 20,000 m²（施設全体合計）
事業の範囲	施設の設計・建設、維持管理、運営（賑わい施設・付帯施設のみ）

出典：入札説明書、要求水準書

(2) 複合化公立学校施設 P F I 事業における留意事項

複合化施設に P F I を導入する場合の留意事項を、検討の中心になると考えられる検討の時期（手続）に応じて示しています。検討の時期はあくまでも目安ですが、可能な限り早めに検討を行い、事業の内容や条件を公表することが望ましいと考えられます。

検討の時期	留意事項
基本構想・基本計画の策定 	施設整備の基本的な考え方の整理 ・ 図書館を活用した調べ学習や高齢者との異世代交流の推進など、複合化施設を整備する目的や期待する教育上の効果などを明確化することが必要です。
P F I 導入の検討	併設施設の運営について ・ 併設施設の運営については、地域におけるサービス需要の把握や民間事業者が提供可能なサービス内容等を勘案して、民間事業者に委託することによりサービス水準の向上や効率的なサービスの提供が可能となるかどうかとの観点から検討します。 ・ 図書館や老人福祉施設では、従来より地域住民やボランティアがサービスの一部を担ってきている例もあり、そのような場合には、これらの関係者との役割や責任の分担について、明らかにしていくことが望ましいと考えられます。 ・ また、図書館における共通検索システムのように他の施設と共通のシステムの構築や管理が必要となる場合、そのような業務を P F I 事業の対象とするかどうかについては慎重に検討することが必要と考えられます。 ・ P F I の契約期間内に更新時期を迎える耐用年数が短い施設や設備（福祉機器等）については、更新をどのように行うかによりリスク分担が異なるため、予め具体的な対応（更新業務の主体、時期等）を検討しておいた方が望ましいと考えられます。

実施方針の策定及び公表	民間事業者の検討期間の確保 ・ 複合化施設の場合、民間事業者においてコンソーシアムの組成や提案の検討などに、時間を要することから、実施方針に加え、要求水準書（案）や契約書（案）などの資料を早めに公表していくことが望ましいと考えられます。
特定事業の評価・選定、公表	併設施設に係る補助制度の確認 ・ 公立学校施設の建築に要する経費についてはP F I方式に導入する場合であっても従来方式と同様に国庫補助の対象とされていますが、併設施設に係る補助金交付の取り扱いについて、関係行政機関に確認することとなります。
民間事業者の募集	詳細な支払方法の検討 ・ 併設施設の利用者数に応じて公共が支払うサービス対価を増減させるなど、民間事業者が創意工夫を発揮してサービス水準の向上に努めることができるよう、インセンティブとなる工夫を行うことも有効と考えられます。 コンソーシアムの組成について ・ コンソーシアムの構成団体は事業の内容により異なるため、その構成員の条件や出資の有無、他のコンソーシアムの構成員となることが可能かなど詳細な条件の設定が必要となります。図書館の運営など専門的なノウハウを要する業務をP F I 事業者に委託する場合や社会福祉施設のうち特別養護老人ホームなど施設の設置主体が法定されている場合にはこの点も考慮してコンソーシアムの条件を検討することが必要と考えられます。 施設計画における配慮 ・ 複合化することによる施設面での必要な配慮については、入札公告に際し公表する要求水準書にその条件を明示する必要があります。

	- 各施設の円滑な利用の妨げにならないよう、例えば、各利用者の動線、騒音の防止、共有スペースの利用方法について配慮することが必要となります。特に老人デイサービスセンターなど施設の利用に当たり、車が使用される場合は、児童、生徒の安全確保について十分留意することが必要であると考えられます。 各施設の連携を図る観点からは、各利用者の安全な移動経路について配慮する必要がある、特に高齢者が利用者として見込まれる場合には、適切なバリアフリー対策にも配慮する必要があると考えられます。 - 学校施設を地域に開放することを予定する場合には、地域住民の利用の便宜を考慮して開放部分の配置を検討する必要があると考えられます。
民間事業者の評価・選定、公表 事業契約の締結	学校関係者・地域住民に対する情報提供 学校関係者に対して、PFI事業者やその事業内容について情報提供を行い、理解を得られるよう努めることが必要であると考えられます。
事業の実施・監視等	モニタリングにおける配慮 - 複合化施設の場合、整備することとなる施設の規模が大きくなるため、計画どおりに建設が進んでいるかどうか確認することが必要であると考えられます。 - 各施設におけるサービス水準の状況について把握するとともに、学校施設を併設施設のそれぞれが円滑に利用されているかどうか確認することが必要です。