

事業手法について

中学校改築及び3小学校の長寿命化改修等によりこれまで以上に支出が増える状況となることから、事業手法の検討を行う。

(1) 事業手法

○本事業の事業手法としては、従来方式（公設公営）のほか、民間活力を活用した事業手法（以下「民活手法」という。）としては、下表の事業手法が考えられる。

○従来方式は、効率的な施設整備や設計・建設期間の短縮を図ることが難しい。また、一度に多額の支出が発生する。

○DB方式は、一度に多額の支出が発生するものの、民間事業者からの建設技術、建築デザイン、環境配慮等の提案を求めることが可能である。

○PFI方式は、効率的な施設整備や維持管理、毎年の支出を抑えることが可能であるが、長期契約のため、学習環境や社会ニーズの変化に対応するためのリニューアル改修が困難である。

○リース方式は、学校施設の配置や間取り、デザインの自由度が低く、補助金が活用できない。学校利用や運営上において施設を破損した場合の負担を明確にする必要がある。

【事業手法比較表】

事業手法	概要	実施主体			特質・評価			導入事例			
		資金調達 設計建設	維持管理 運営	施設所有	効率的な施設整備	設計・建設費の支出	設計・建設期間				
従来方式	<ul style="list-style-type: none"> 設計事務所による設計業務完了後、建設会社に建設業務を仕様発注し、建設会社が建設業務を実施する（設計・建設業務の分離発注）。 町が基金・一般財源・起債等によって、設計・建設費を調達して、設計事務所、建設会社に支払う。 施設の完成後、維持管理会社等に維持管理業務（修繕、設備保守、清掃、警備等）を業務ごとに委託する（維持管理業務の分離発注）。 	町	町	町	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設・維持管理業務を分離して仕様発注するため、民間の技術的能力を活用した効率的な施設整備が難しい。 	△	<ul style="list-style-type: none"> 設計時や建設時に一度に多額の支出が発生する（起債を活用することで、財政負担を平準化することも可能）。 	△	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設を分離発注するため、工法を見据えた設計や一貫した工程管理ができないものの、全体工期の見通しが立てやすい。 	○	現豊山中学校
DB方式	<ul style="list-style-type: none"> 建設会社等に設計・建設業務を一括して性能発注し、建設会社等が設計・建設業務を実施する。 町が基金・一般財源・起債等によって、設計・建設費を調達して、建設会社等に支払う。 施設の完成後、維持管理会社等に維持管理業務（修繕、設備保守、清掃、警備等）を業務ごとに委託する（維持管理業務の分離発注）。 	町	町	町	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設業務を一括して性能発注するため、設計・建設を通じて民間の技術的能力を活用することで効率的な施設整備が可能となる。 	○	<ul style="list-style-type: none"> 設計時や建設時に一度に多額の支出が発生する（起債を活用することで、財政負担を平準化することも可能）。 	△	<ul style="list-style-type: none"> 要求水準書等の作成期間が必要である。 設計・建設を一括発注するため、一貫した工程管理が可能である。 	△	宗像市立城山中学校 (福岡県) 事業中:多度地区小中一貫校 (三重県)
PFI方式	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者（事業を実施する特別目的会社）に資金調達・設計・建設・維持管理業務を一括して性能発注し、民間事業者が各業務を実施する。 設計・建設費の調達は、全額を民間資金で調達する場合、基金等と民間資金で調達する場合がある。 施設を町が所有する場合（BTO方式）と民間事業者が所有する場合（BOT方式）がある。 	民間	民間	町 又は 民間	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設・維持管理業務を一括して性能発注するため、民間の技術的能力を活用することで効率的な施設整備や維持管理が可能となる。 	○	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が設計・建設費を立て替え、町は複数年（15～30年）に渡って分割払いすることで毎年の支出を抑えることが可能となる。 民間事業者の長期間の立て替えは困難である。 	△	<ul style="list-style-type: none"> 要求水準書等の作成期間が必要である。 設計・建設を一括発注するため、一貫した工程管理が可能である。 	△	東郷町立兵庫小学校
リース方式	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者（リース会社）に資金調達・設計・建設・維持管理業務を一括して性能発注し、民間事業者が各業務を実施し、施設を所有し、町にリース（建物賃貸借）する。 リース期間終了後、施設の所有権を町へ移転する場合と施設を解体撤去する場合がある（町へ移転する場合が多い）。 	民間	民間	民間	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設・維持管理業務を一括して性能発注するため、民間の技術的能力を活用することで効率的な施設整備や維持管理が可能となる。 学校施設の間取り、デザインの自由度が低い。 	△	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が設計・建設費を立て替え、町は複数年（5～10年）に渡って分割払いすることで毎年の支出を抑えることが可能となる。ただし、補助金の活用はできない。 	○	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設を一括発注するため、一貫した工程管理のもとで設計・建設期間の短縮が可能となるが、民間事業者の選定に時間を要する。 	△	名古屋市立菊住小学校

・DB方式：Design Build（デザイン・ビルド）方式の略。設計・施工一括発注方式ともいう。

・PFI方式：Private Finance Initiative（プライベート・ファイナンス・イニシアチブ）方式の略。

・仕様発注：発注者が示す仕様（寸法、面積、材料、工法等）どおりに受注者が建築物等を建設する発注方式。受注者は仕様どおりに建設することになるため、受注者の技術的能力を活用することが難しい。

・性能発注：発注者が求める性能を規定し、受注者はその性能を満足することを要件として建築物等を建設する発注方式。受注者の提案によって、受注者の技術的能力を活用し、効率的な施設整備が可能となる。

(2) 事業スキーム

各事業手法の契約方法等、事業スキームは次のとおりである。

【事業スキーム】

	従来方式	DB方式	PFI・BTO方式	リース方式	
概要	<ul style="list-style-type: none"> 設計、建設、維持管理を分離分割発注し、業務ごとに契約を締結する。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計と建設を一括発注し、設計会社・建設会社との間で設計・施工一括契約を締結する。 維持管理会社との間で維持管理委託契約を締結する。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計、建設、維持管理を一括発注し、PFI事業者(SPC)との間で事業契約を締結する。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計、建設、維持管理を一括発注し、リース会社等(既存会社)との間で建物賃貸借契約を締結する。 	
スキーム図					
契約	設計	<ul style="list-style-type: none"> 設計委託契約 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・施工一括契約 	<ul style="list-style-type: none"> 事業契約(PFI法による手続き) 	<ul style="list-style-type: none"> 建物賃貸借契約(長期継続契約)
	建設	<ul style="list-style-type: none"> 工事請負契約(建築、電気設備、機械設備等、工種別に契約を締結) 			
	管理運営	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理委託契約、運営委託契約(業務ごとに単年度契約) 	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理委託契約、運営委託契約(業務ごとに単年度契約) 		
契約期間	<ul style="list-style-type: none"> 原則単年度契約であるが、工事請負契約は複数年となることが見込まれる 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・施工一括契約は複数年となることが見込まれる 維持管理契約は単年度契約となる 	<ul style="list-style-type: none"> 最長 30 年 	<ul style="list-style-type: none"> (地方自治法上の定めなし) 	
債務負担行為	<ul style="list-style-type: none"> 必要(工事請負契約が複数年契約となる) 	<ul style="list-style-type: none"> 必要(設計・施工一括契約が複数年契約となる) 	<ul style="list-style-type: none"> 必要(事業契約が複数年契約なる) 	<ul style="list-style-type: none"> 必要(建物賃貸借契約が複数年契約なる) 	
議会の議決	<ul style="list-style-type: none"> 必要(5,000万円以上となることが見込まれる) 	<ul style="list-style-type: none"> 必要(5,000万円以上となることが見込まれる) 	<ul style="list-style-type: none"> 必要(事業契約に係る議決) 	<ul style="list-style-type: none"> 必要(建物賃貸借契約に係る議決) 	
リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> 建設は、万が一事業者が倒産した場合、履行保証保険によって履行される。 維持管理は、原則単年度契約であり、倒産リスクが顕在化する可能性は低い。 	<ul style="list-style-type: none"> 建設は、万が一事業者が倒産した場合、履行保証保険によって履行される。なお、民間資金を活用していないため、金融機関による介入はない。 維持管理は、原則単年度契約であり、倒産リスクが顕在化する可能性は低い。 	<ul style="list-style-type: none"> SPC を設立するため、既存会社と倒産隔離されている。万が一既存会社が倒産等した場合、直接協定によって金融機関が介入し、第三者に業務を承継させ、業務が継続される。 	<ul style="list-style-type: none"> 万が一リース会社が倒産等した場合、事業を継続する措置が講じられていない。PFI・BTO方式のように、リース会社に資金供与する金融機関との間で直接協定を締結し、直接協定によって金融機関が介入し、第三者に業務を承継させ、業務を継続する方法が考えられる。 	

(3) スケジュール

事業手法ごとに想定されるスケジュールを以下に示す。

○初年度に事業手法に関する調査(PPP/PFI 導入可能性調査)を実施し、事業手法を選定した上で、設計業務の事業化に着手することを想定する。

○従来方式は、設計・建設工事を57ヶ月(4年9ヶ月)を実施し、5年度末に建設工事が完了する。

○DB方式は、初年度に要求水準書等の作成に12ヶ月程度、2年度に事業者の公募・選定に12ヶ月程度を要する。その後の設計業務及び建設工事の発注期間が不要となり、設計・建設工事を47ヶ月(3年11ヶ月)実施し、6年度末に建設工事が完了する。

○PFI方式はDB方式と同様に、初年度に要求水準書等の作成に12ヶ月程度、2年度に事業者の公募・選定に12ヶ月程度を要する。その後の設計業務及び建設工事の発注期間が不要となり、設計・建設工事を47ヶ月(3年11ヶ月)実施し、6年度末に建設工事が完了する。

○なお、現中学校から新中学校へ机や椅子等の什器備品を移転(引っ越し)する場合は、かかる移転は長期休暇に実施することが現実的であり、開校(供用開始)は建設工事の完了から一定期間経過した長期休暇後となることを見込まれる。

【事業スケジュール】

	初年度			2年度			3年度			4年度			5年度			6年度																			
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
従来方式	●設計プロポーザル公告 ●設計契約の締結			●設計発注			●基本設計 7ヶ月			●実施設計 12ヶ月			●建設工事発注			●建設工事 29ヶ月																			
DB方式	●要求水準書等の作成			●事業者の公募・選定 12ヶ月			●基本設計 9ヶ月			●実施設計 9ヶ月			●建設工事 29ヶ月																						
PFI方式	●要求水準書等の作成			●事業者の公募・選定 12ヶ月			●基本設計 9ヶ月			●実施設計 9ヶ月			●建設工事 29ヶ月																						