

# 義務教育施設と地域施設の 複合化事業に対する民間活力 導入可能性調査について

平成25年7月19日  
教育総務課複合施設計画担当作成

# 調査の概要

- × 調査期間 平成24年11月～平成25年3月
- × 調査会社 (株)日本経済研究所
- × 委託金額 7,875,000円  
(うち1/3は先導的モデル事業として県が補助)
- × 調査内容
  - ① 前提条件の整理(市の現況、西地区の特性、法制度)
  - ② 事業構想案の検討(参考プラン作成、事業費試算)
  - ③ 事業手法、管理・運営手法の検討
  - ④ 事業効果
  - ⑤ 民間事業者の意向調査
  - ⑥ 今後の課題の整理

① 事業構想案の検討

調査結果

# 敷地の検討



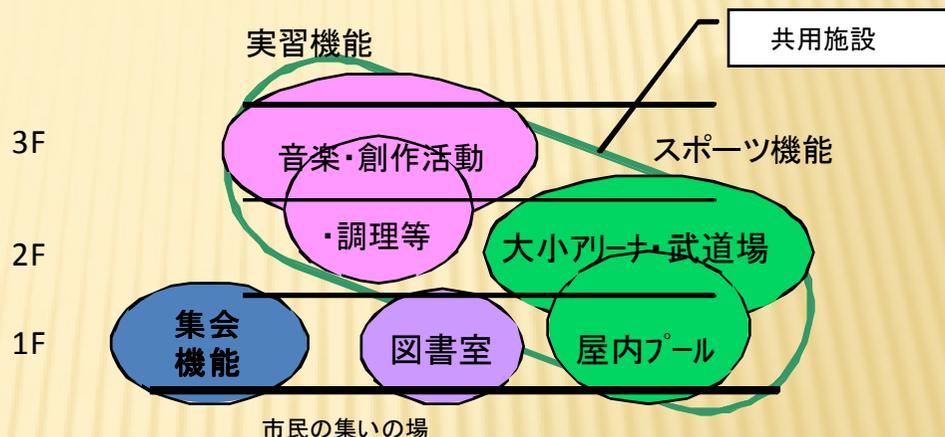
- × 一団の市有地(約30,000㎡)の中で、活用可能な敷地は、北(国道)側敷地(約5,100㎡)と南(現公民館)側敷地(約4,300㎡)を想定
- × 北側敷地は、国道からの視認性がよい。民間収益事業の併設(税負担の軽減策)に適している。
- × 北側敷地を利用することにより、南側敷地において、駐車場用地や賃貸等による財源確保を行える。
- × 北側敷地を利用する場合、西分署の併設による敷地の有効活用が可能。(併設しない場合は、将来の建替えに備えた敷地設定が必要)
- × 南側敷地は、民間収益事業の併設には適さない。税負担の軽減や財源確保のためには、北側敷地を活用する必要がある。

# 施設構成参考プラン（機能及びイメージの例）

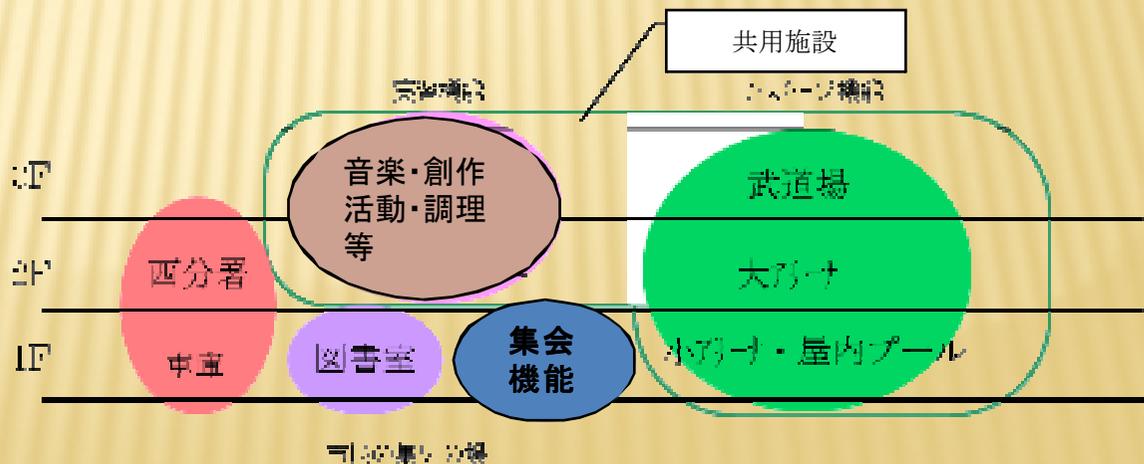
施設の中に備える機能を以下のとおり想定

- スポーツ機能  
アリーナ、プール、武道場等
- 集会機能
- 実習機能  
音楽、創作活動、調理等
- 図書室
- 【消防分署】

## 西分署を含まない場合



## 西分署を含む場合



# 施設面積の増減

- × 5ページの西分署を含まない案を基に施設面積の増減をチェック

項 目	面積増減	差し引き
完成後の複合施設	5,750㎡(A)	
解体する施設(公民館、体育館等)	4,166㎡(B)	1,584㎡(b=A-B)
文科省整備基準による体育館の増加分(不可避)	625㎡(C)	959㎡(c=b-C)
プールの屋内化による増加分	735㎡(D)	224㎡(d=c-D)
共用化による将来解体可能面積	633㎡(E)	△409㎡(d-E)

- × 完成後は、一時的に1,584㎡の面積が増加。
- × うち625㎡分については、文科省の施設整備基準に基づく体育館の床面積増加分(再配置計画でも増加分は織り込み済み)
- × それを差し引くと増加分は959㎡
- × プールを屋内化したことによる増加分735㎡についても、新たな機能を設けるために増加したのではなく、これを差し引けば、一時的に224㎡の増加
- × 特別教室等の共用による将来の減築可能面積を差し引けば、プールを屋内化しても、最終的には、409㎡の削減(西分署を含む案では、増加分670㎡に対し解体分491㎡となるため230㎡の減)

# 事業費の算出

		西分署を含まない案	西分署を含む案
イニシャルコスト(千円)	事前調査費	30,666	32,866
	設計・工事監理費	130,329	139,680
	工事費	1,533,277	1,643,290
	解体費	35,820	50,550
	開業前準備費	22,620	22,620
	<b>合計</b>	<b>1,752,711</b>	<b>1,889,005</b>
	補助金	△138,787	△142,901
	<b>一般財源+起債</b>	<b>1,613,924</b>	<b>1,746,104</b>
ランニングコスト(千円)	維持管理(年)	39,603	40,218
	運営費(年)	30,300	38,876
	光熱水費(年)	16,496	16,657
	大規模修繕費(年)	22,690	24,319
	起債利息(年)	4,652	4,901
	<b>合計(年)</b>	<b>113,742</b>	<b>124,971</b>
	利用料収入	△19,206	△18,112
	<b>一般財源</b>	<b>94,536</b>	<b>106,859</b>
注：西分署に係る特殊機器、設備等に要する経費は含まず。			

平成25年度第1回シンボル事業①WG配付資料

② 事業効果

調査結果

## 従来型手法とのPFI事業とのコストの比較（概要）

- × 民間活力導入手法として、最も実績の多いPFI事業（民間資金活用型）を想定して事業効果を算定
- × 民間事業者にとって、事業への参加意欲を持ちえる事業であると評価できる。

投資利回り [PIRR] 2%以上

キャッシュフロー対元利支払金 [DSCR] 1.0倍以上

- × ところが、事業規模、従来の公民館や学校施設における事業を踏襲した内容では、現在価値に置き換えた場合は、効果が認められるものの、秦野市の実質の負担は、公設公営方式よりも、PFI方式のほうがコストを要する結果となり、秦野市側にとってはメリットが強調しにくいものとなる。

# 従来型手法とPFI事業とのコストの比較

項 目		西分署を含まない案	西分署を含む案
民間事業者の事業の可能性			
	PIRR	2.14%	2.35%
	DSCR(最低)	1.03	1.07
公共負担額の削減			
現在価値			
	A:従来型のコスト(千円)	2,909,923	3,229,555
	B:PFIのコスト(千円)	2,841,321	3,085,124
	C:財政負担削減額(A-B)	68,603	144,431
	D:財政削減率(C/A×100)	2.36%	4.47%
実質値			
	A:従来型のコスト(千円)	4,449,991	4,951,874
	B:PFIのコスト(千円)	4,681,835	5,077,269
	C:財政負担削減額(A-B)	-231,844	-125,394
	D:財政削減率(C/A×100)	-5.21%	-2.53%
※ ランニングコストは、30年間で計算			

# 事業効果の評価

× PFI方式以外における定量的評価は、次のとおり。

① ストック削減効果

複合化、共用化により、機能を維持しながら床面積を削減し、将来の負担を軽減（西分署を含まない案の場合では、イニシャルコスト5億3,600万円、ランニングコスト3,500万円/年（30年間で計算）の負担軽減。なお、プールの屋内化により、近隣小学校のプールを廃止できれば、維持費や将来のプール更新費用も軽減可能）

② 性能発注の効果

性能発注（従来方式は仕様発注）を行うことにより、民間事業者の創意工夫や競争原理が働き、さらに効果額を見込める。

③ 民間による運営の効果

民間活力を長期契約で導入することにより、柔軟な施設活用による収益性の向上を見込むことができる。

④ 先進的PPP（公民連携）手法の効果

民間が建物を所有し、学校教育活動を含め、市が使用する時間を賃借する（使用料を支払う）ケースについての効果を試算したが、その結果、30年間でランニングコストを含め約8億円の効果を生むと試算。ただし、この方法は新たな発想であり、提案を引き出す新たな事業スキームを検討する余地がある。

③ 民間事業者の意向調査

調査結果

# アンケート調査(概要)

- × 調査期間 平成25年1月～3月
- × 対象企業 併設が想定される民間収益事業を体育館、プール等を活用した「スポーツジム(教室)」、諸室を活用した「保育・託児サービス」、「各種教室・学習塾」、容積率を活かした「高齢者向けサービス付き住宅」、施設や沿道利用者を対象にした「物販・飲食施設」、その他民間事業者のアイデア提案による業種も可能として調査実施

業 種		企業数	事業への関心		
			ある	ない	その他
事業 担当 企業	不動産系	3社	9社	2社	2社
	建設系	8社			
	電鉄系	1社			
	その他	1社			
運営 担当 企業	スポーツ・フィットネス系	5社	2社	0社	3社
	教育系	5社	2社	2社	1社
	高齢者福祉系	9社	0社	5社	4社
	その他(物販ほか)	2社	1社	1社	0社
合計		34社	14社	10社	10社

# アンケート調査(結果)

調査項目	導入可能性機能 (事業担当企業)	事業手法	
		所有形態 (事業担当企業)	事業方式 (事業担当企業)
可能性ありとした社数	物販 10社 医療・福祉 9社 飲食 8社 スポーツ 6社 教育・文化 5社 住居 5社 その他 3社	公設を民が賃借 9社 民間機能は区分所有 2社 民設を公が賃借 4社	DBO(性能発注) 7社 PFI(民間資金活用) 6社 業務委託 3社 指定管理 2社 コンセッション(運営権譲渡) 1社 PPP(公民連携) 1社
自由意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「募集要項確定前に、<u>民からの自由なアイデアを募るインセンティブ付き提案制度を広げてほしい</u>」</li> <li>・「応募要件で実績に厳しい条件をつけないでほしい」</li> <li>・「実績のある事業者へのヒアリングにより、<u>民間企業の実態に合った条件設定で募集してほしい</u>」</li> <li>・「事業性の判断ではなく、<u>予算や人事で事業が中止される。継続性を高める組織作りを。</u>また、民間企業の努力による利益を保証してほしい。」</li> </ul>		

# ヒアリング調査(結果)

- × アンケートにより「関心がある」旨の回答をした企業を中心にヒアリング調査を実施
- × 主な回答
  - ✓ 集客施設は、国道側に。事業期間は10～30年
  - ✓ 民設の場合、事業を失敗すると撤退のリスクあり
  - ✓ 公民合築は、非合理的。公共施設の仕様はコスト高
  - ✓ PFI方式は、提案の幅が狭くニーズの変化に対応できない。また、時間がかかりすぎる。
  - ✓ 学校等の公共利用以外の時間だけでは、民間事業として成立しない懸念がある。
  - ✓ 一方で、公共との連携は安定性がある。民間のインセンティブが働く仕組みを合わせれば、なお魅力が高まる。
  - ✓ 公共施設は健康増進、民間施設は技術力向上などの住み分けが必要

④ 今後の課題

調査結果

# 今後の課題

- **施設整備・権利形態の条件精査**  
民間事業者が所有権を持つことは、現時点で積極的に取り組みたいとする事業者は限られる。公と民のリスク負担等の諸条件を精査し、事業構想を検討する必要がある。
- **民間事業者へのインセンティブ**  
民間事業者は公との連携による安定性に魅力を感じている。民間事業者の提案の幅を広げるとともに、インセンティブを与えれば、より活用の可能性が高まる。
- **民間収益事業が成立し得る公民のバランス**  
公と民が施設を共用し稼働率を高めることに賛同する一方で、学校等の公共利用とのバランスが懸念される。施設構成、利用方法に配慮した検討を進める必要がある。
- **消防西分署の併設**  
施設に導入する機能や展開する民間事業の内容を踏まえて、判断する必要があるが、複合施設整備後の駐車場の配置などを考慮に入れれば、より利便性の高い施設とするためには、現在の西分署の敷地も一体で活用するほうがメリットが高い。

# 想定される事業手法の体系

