

**（仮称）八千代市立萱田小学校分離新設校
及び総合生涯学習施設整備・運営事業
P F I 事業 事後総括評価報告書**

令和5年3月

八 千 代 市

はじめに

八千代市（以下「本市」という）では、「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（PFI法）（平成11年7月30日法律第117号）」に基づき、公共施設等の設計から建設、改修、維持管理、運営等を一体的に行うPFI事業として「(仮称)八千代市立萱田小学校分離新設校及び総合生涯学習施設整備・運営事業」を平成17年9月に事業契約を締結の上、実施した。

本報告書は、令和4年3月31日をもって事業が終了したことに伴い、事業を総括し、効果や課題等を検証し、本市における今後の事業の実施に資することを目的とするものである。

令和5年3月30日

— 目 次 —

1	P F I 事業の概要	1
	(1)事業名称	1
	(2)事業目的	1
	(3)施設機能等の検討	1
	(4)事業経過	3
	(5)施設概要	4
	(6)事業スキーム	8
	(7)落札者の決定と事業契約の締結	9
2	事業実施状況	11
	(1)モニタリングの実施による事業達成状況	11
	(2)萱田南小学校関係者からの意見	12
	(3)総合生涯学習プラザの利用状況	13
	(4)総合生涯学習プラザ利用者の評価	15
	(5)施設の維持管理・保全状況	16
	(6)P F I 事業者の経営状況	16
	(7)P F I 事業者の自己評価	16
	(8)八千代市教育委員会所管施設指定管理者選考委員会の総括評価	17
3	事業効果	19
	(1)財政削減効果	19
	(2)民間事業者の創意工夫の発揮等による効果	21
	(3)複合施設による効果	21
4	課題・改善点	22
5	総括	23
6	次期事業	23
	(1)管理運営手法	23
	(2)指定管理期間	23
	(3)指定管理者選定のプロセス	23
	(4)事業者選定について	24

1 P F I 事業の概要

(1) 事業名称

(仮称) 八千代市立萱田小学校分離新設校及び総合生涯学習施設整備・運営事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業目的

東葉高速線沿線地区に位置する市立小学校では、宅地開発により児童数が増加傾向にあり、学校施設の整備（新・増築等）と通学区域の見直しによる学校規模の適正化が急務となっていた。

また、情報化・国際化の進展、少子・高齢化の進行、余暇時間の増大など急激な社会変動の中で、いつでも、どこでも、だれでもが気軽に学習できる機会を拡充し、その成果が社会において適切に評価され、地域社会などで生かすことができ、そのことにより生きがいを持てるような「生涯学習社会」を構築していくことが求められていた。

以上のような背景に基づき、次に掲げる 2 つの目標を達成することを目的として、本事業が計画された。

- 学校規模の適正化による教育環境の整備

- 生涯学習環境の充実

(仮称) 八千代市立萱田小学校分離新設校及び総合生涯学習施設を整備するにあたっては、施設の設計・建設、維持管理及び運営の一部を「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」（以下「P F I 法」という。）に基づく P F I 事業として実施し、市の財政負担の軽減と公共サービスの質的向上を図るものである。

(3) 施設機能等の検討

小学校機能と併せて地域ニーズに応じた多機能な公共サービスを供給し、「地域の市民が、楽しく学び合える開かれた地域の学校」「学習要求の多様化・高度化などに応える生涯学習の拠点」となる複合施設を、平成 19 年 4 月を開設目標として整備する。

① (仮称) 八千代市立萱田小学校分離新設校の施設整備の基本方針

- ア 高機能かつ多機能で変化に対応し得る弾力的な施設環境の整備

- イ 健康的かつ安全で豊かな施設環境の確保

- ウ 地域の生涯学習やまちづくりの核としての施設の整備

② 総合生涯学習施設の施設整備の基本方針

市民の学習ニーズの多様化・高度化に対応するとともに、市民がいつでも、どこでも、だれでもが気軽に利用できる施設とする。

また、スポーツやレクリエーション活動を通じ、余暇を健康的に過ごすことができる施設とする。事業コンセプトは次に示すものとする。

- 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（通称ハートビル法）を踏まえ、バリアフリーに配慮し、市民だれもが利用できる施設の整備
- 若者の集まれる場の整備
- 情報化に対応した施設の整備
- 文化のシンボルゾーンにふさわしい施設の整備
- 有料化に対応できる施設の整備
- 総合的な学習を推進する等、学校教育と融合して利用できる施設の整備
- 土地の高度利用

(4) 事業経過

年 月	事 項
平成 14 年 6 月	ゆりのき台 3 丁目 7 番 3 の土地約 13,000 m ² （本事業地）を東京女子医大附属（仮称）八千代総合医療センター建設用地として取得
平成 16 年 2 月	東京女子医大附属（仮称）八千代総合医療センター建設用地の取扱いについて議員全員説明会開催
平成 16 年 3 月	平成 16 年第 1 回定例会において教育施設用地への種目変更議案可決
平成 16 年 7 月	八千代市 P F I 事業推進会議設置
平成 16 年 8 月	P F I 導入妥当性ありとの推進会議の結果を市長決裁
平成 16 年 9 月	八千代市 P F I アドバイザリー業者選定委員会を設置。3 回の会議を経て、アドバイザーを選定
平成 16 年 10 月	アドバイザー業務委託契約締結
平成 17 年 1 月	実施方針策定・公表
平成 17 年 4 月	特定事業の選定・公表
平成 17 年 8 月	落札者の決定・公表
平成 17 年 10 月 ～平成 19 年 2 月	設計・建設
平成 19 年 2 月	竣工・引渡し
平成 19 年 4 月	供用開始
令和 4 年 3 月	P F I 事業終了

(5) 施設概要

① 施設名称

八千代市立萱田南小学校及び八千代市総合生涯学習プラザ（以下「本施設」という。）

② 敷地の立地条件と施設規模、概要

敷地の立地条件

項目		条件等
計画位置		八千代市ゆりのき台3丁目7番3
敷地面積		13,015.02 m ²
隣接道路		東側：八千代市道ゆりのき台130号線 幅員約8m 南側：八千代市道ゆりのき台2号線 幅員約15m
都市計画条件	用途地域	第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	その他	第2種高度地区

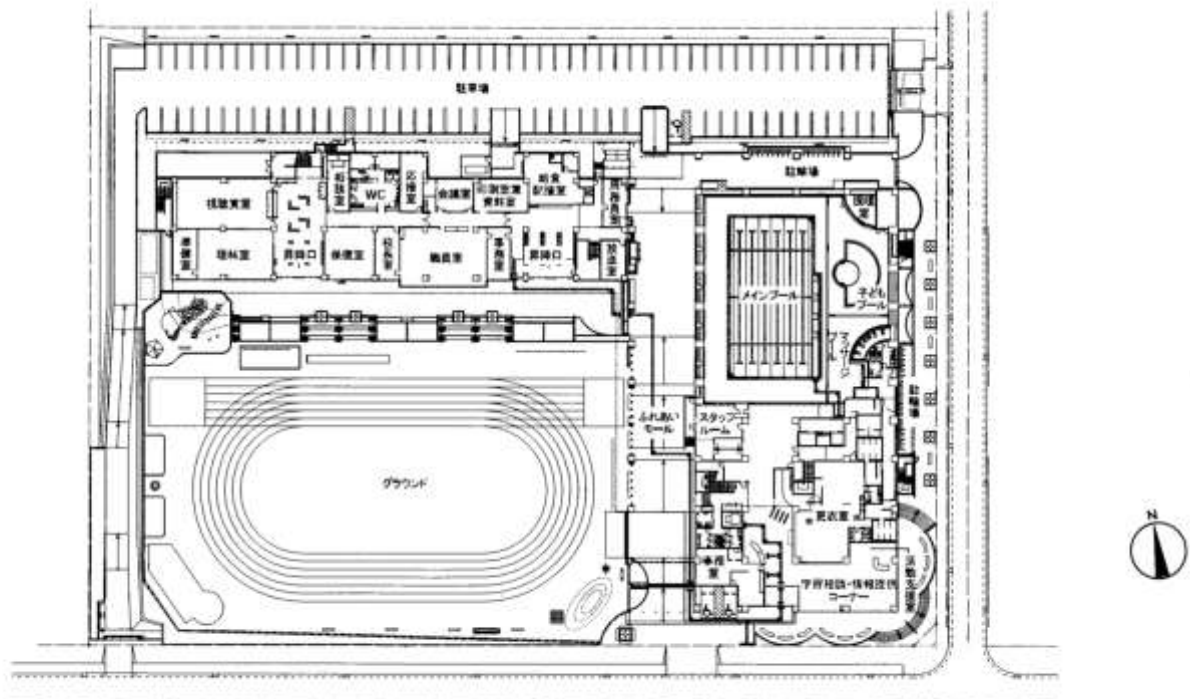


施設規模

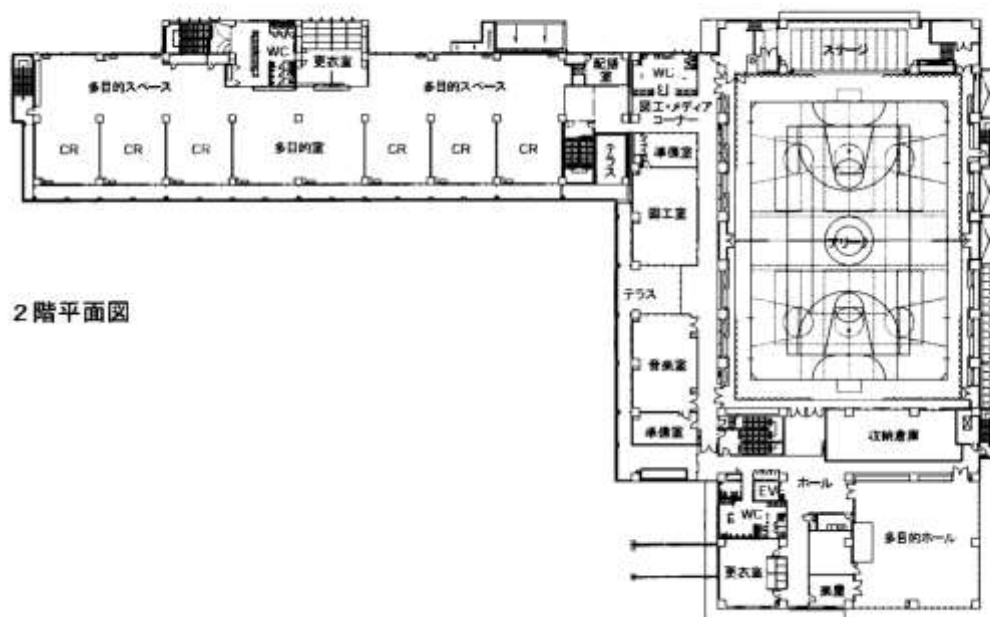
項目	面積等
敷地面積	13,015.02 m ²
建築面積	4,531.89 m ²
延床面積	12,651.29 m ²
階数	地上4階建て
構造	鉄筋コンクリート造

③ 施設等の概要

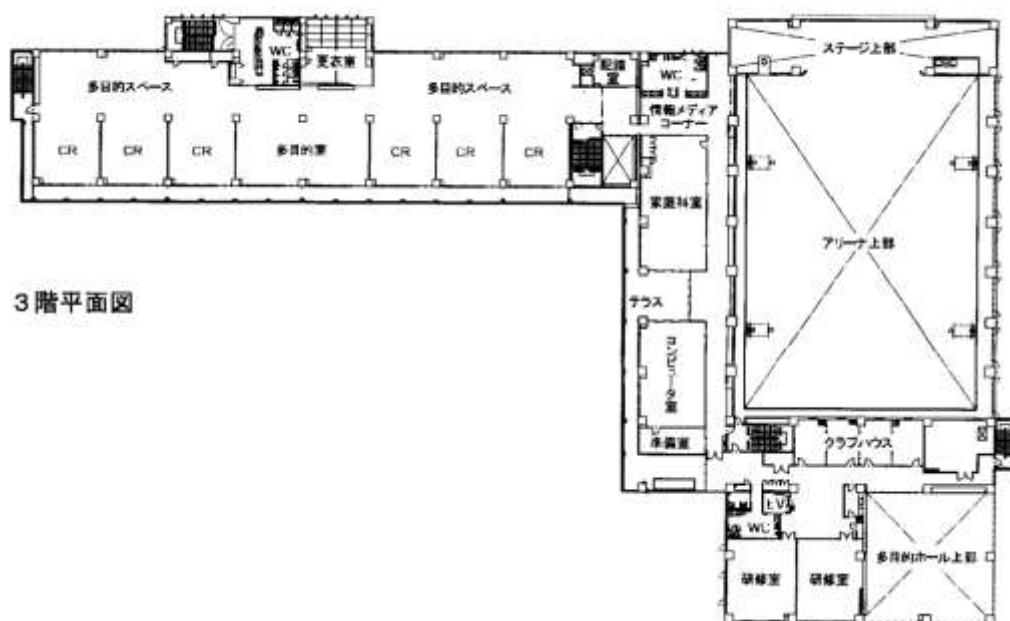
【施設平面図】



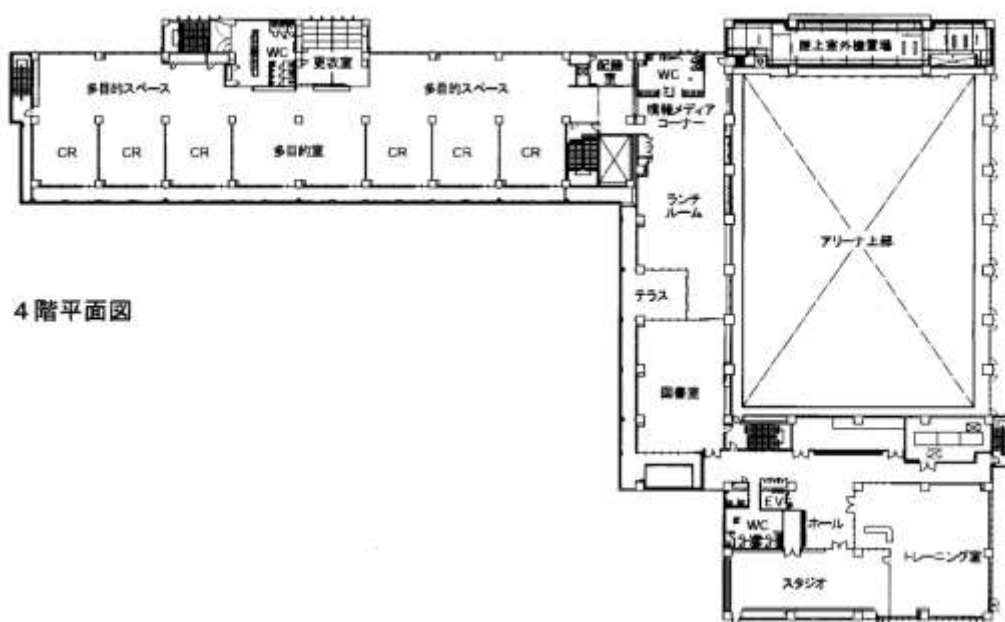
配置図兼 1 階平面図



2 階平面図



3階平面図



4階平面図

【館内施設】

施設区分	諸室名・施設名
小学校（萱田南小学校）	普通教室 18 クラス（開校後の児童数の増加に伴い、多目的特別室を普通教室に転用し、最大 24 クラス程度に増加することが可能）
	特別教室（視聴覚室、多目的特別室、理科室、図書室、音楽室、図工室、家庭科室、コンピュータールーム）
	管理諸室（保健室、職員室等）
	多様化に伴うスペース（ランチルーム、多目的スペース）
	給食関係室
	運動場
総合生涯学習施設 （総合生涯学習プラザ）	活動支援室
	学習相談・情報提供コーナー（144.51 m ² 活動支援室含む）
	多目的ホール（252.80 m ² 収容人数 200 人程度）
	研修室 2 室（163.18 m ² 収容人数各 50 人程度）
	事務室
	アリーナ（1305.67 m ² ）
	ステージ
	収納倉庫
	クラブハウス（87.25 m ² ）
	メインプール（水面積 325.00 m ² 温水）
	幼児用プール（水面積 43.38 m ² 温水）
	マッサージプール（水面積 12.11 m ² 温水）
	更衣室
	シャワー室
駐車場等	トレーニング室（233.71 m ² ）
	スタジオ（166.85 m ² ）
	駐車場 95 台（車いす使用者用 4 台含む）
	駐輪場 69 台

④ 総合生涯学習プラザの利用形態

開館時間

午前 9 時から午後 9 時まで

（プール、トレーニング室及びスタジオは、午後 8 時 45 分まで、更衣室等は午後 9 時まで使用できる。）

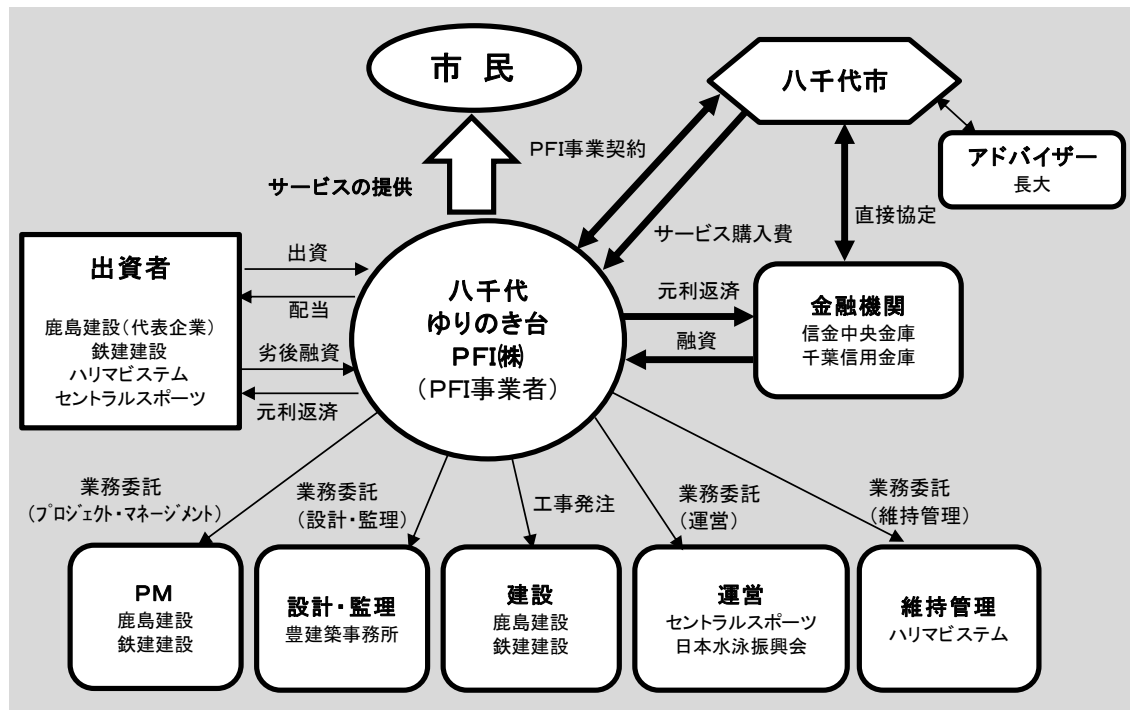
休館日

- ・火曜日（火曜日が国民の祝日に関する法律に規定する休日に当たるときは、その翌日以後の最初の休日でない日）
- ・12 月 29 日から翌年の 1 月 3 日までの日

(6) 事業スキーム

① 事業関係者

本事業の主な事業関係者と契約形態等は以下のとおりである。



② 事業方式

選定事業者が本施設を整備した後、市に所有権を移転し、事業期間中における維持管理業務及び一部の運営業務を実施する BTO (Build Transfer and Operate) 方式である。

③ 事業期間

本事業の事業期間は、平成 17 年 9 月の事業契約の締結日から、令和 4 年 3 月 31 日までの 16 年 6 ヶ月（施設整備期間：1 年 6 ヶ月、維持管理運営期間：15 年）である。

④ 事業範囲

事業者が P F I 事業として実施した業務は以下のとおりである。

施設整備業務

- ・ 設計業務
- ・ 建設・工事監理業務
- ・ 備品の調達設置業務
- ・ 生涯学習情報提供システムの整備業務

維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務

- ・ 外構施設保守管理業務
- ・ 備品の保守管理業務
- ・ 生涯学習情報提供システムの保守管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 植栽管理業務
- ・ 環境衛生管理業務

運營業務

- ・ 施設の一般開放業務
- ・ スポーツ・レクリエーション施設の運營業務
- ・ 分離新設校の用務員業務
- ・ 生涯学習情報提供システムの運營業務
- ・ 警備業務
- ・ 市が認める付帯事業と収益事業

⑤ 付帯事業・収益事業

事業者は、本事業で整備する総合生涯学習施設の一部を利用して、自らの企画・主催による付帯事業を実施することができることとしている。

なお、付帯事業としてスポーツ教室等、収益事業として物品の販売、マッサージ機、自動販売機等の設置を行った。

(7) 落札者の決定と事業契約の締結

① 落札者の決定方法

総合評価一般競争入札方式に基づき選定した。

入札価格を一定のルールにより点数化した「価格点」と、価格以外の要素を点数化した「性能点」の合計値が最も高い者を優秀提案者とするいわゆる「加算方式」を採用した。

性能点の満点は 70 点、価格点の満点は 30 点とした。

総合評点	=	性能点	+	価格点
100 点	=	70 点	+	30 点

② 総合評価の実施体制（選定委員会）

学識経験者等の外部委員及び市の職員から構成する（仮称）八千代市立萱田小学校分離新設校及び総合生涯学習施設整備・運營業務に係る事業者選定委員会が落札者決定基準に基づき入札参加者から提出された入札書類の審査を行い、優秀提案者を選定した。

③ 総合評価の結果（優秀提案者の選定結果）

第４回選定委員会において、性能点と価格点の合計（総合評点）が最も高い鹿島建設株式会社を代表企業とするグループを優秀提案者として選定した。

	鹿島 グループ	Aグループ	Bグループ	Cグループ
性能点	59.25 点	48.25 点	35.25 点	32.25 点
入札価格	4,962,809,182 円	4,625,182,064 円	5,166,658,000 円	4,744,974,000 円
価格点	27.96 点	30.00 点	26.86 点	29.24 点
総合評価 (性能点＋価格点)	87.21 点	78.25 点	62.11 点	61.49 点
順位	1 位	2 位	3 位	4 位

④ 落札者の決定

平成 17 年 8 月 2 日に市は、選定委員会による優秀提案者の選定結果の報告に基づき、鹿島建設株式会社を代表企業とするグループを落札者に決定した。

⑤ 事業契約の締結

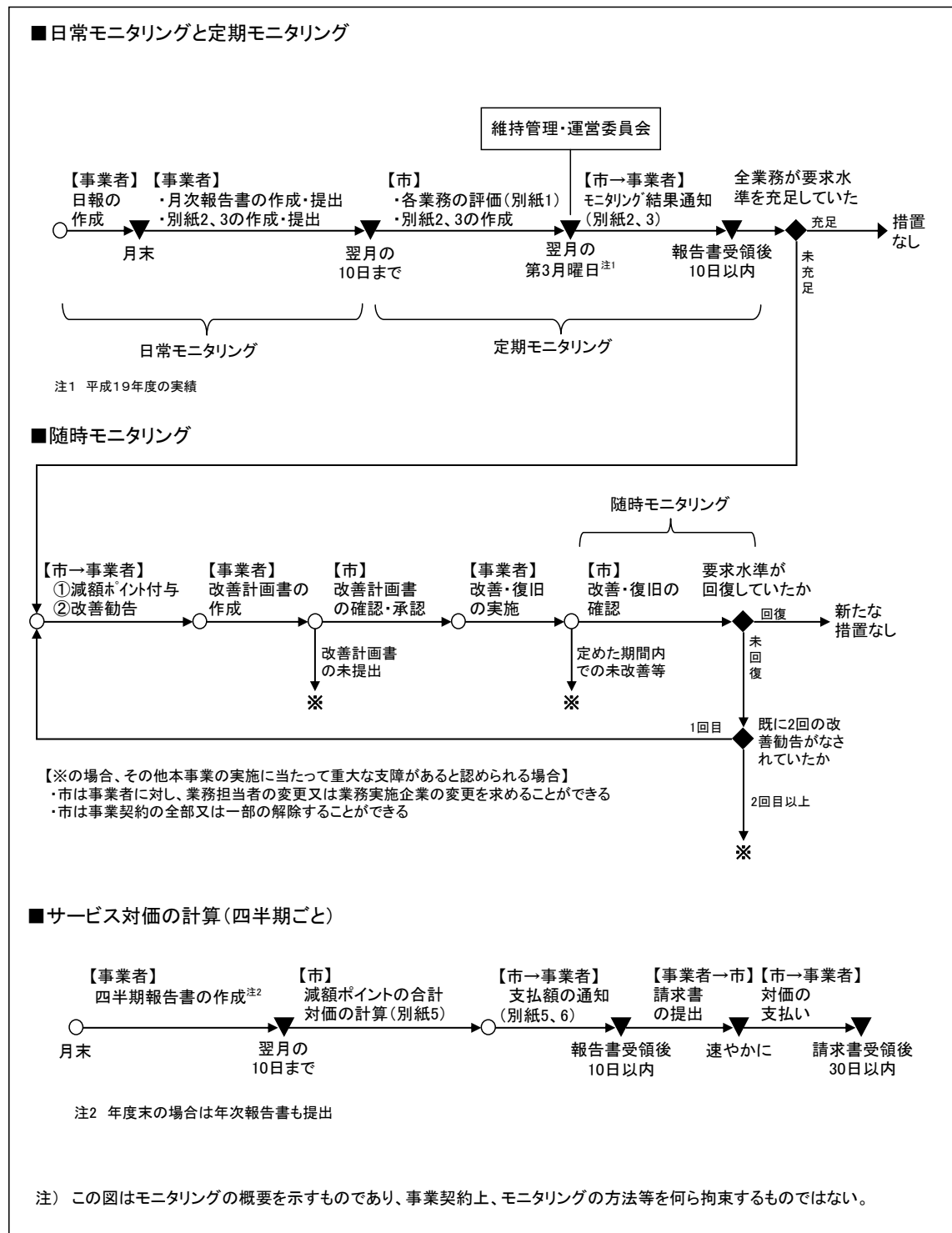
落札者の決定後、基本協定書の締結、仮事業契約の締結を行い、平成 17 年 9 月 27 日に八千代市議会の議決を得て事業契約を締結した。

2 事業実施状況

(1) モニタリングの実施による事業達成状況

P F I 事業の安定的継続を図る観点から、「モニタリング実施計画書」に基づき以下の方法にてモニタリングを実施し、事業者が提供する公共サービスが要求水準を達成しているか否かを確認した。

事業期間中に市が実施したモニタリング結果は、すべて要求水準を満たしており、問題は認められず、業務改善勧告やサービス対価の減額も無かった。



※モニタリング実施計画書より

(2) 萱田南小学校関係者からの意見

萱田南小学校の現職員、元職員及び教育委員会の学校施設管理担当部署（教育総務課）へ書面でのヒアリングを実施し、以下のような意見をいただいた。

【 建物の構造・機能面について 】

- ・ 学校ゾーンと生涯学習ゾーンが区分され、アリーナやプールを使用する際、施錠扉を使いスムーズな移動ができる。
- ・ 季節や天候に左右されず快適にアリーナ及びプールを使用できる。
- ・ 校舎の向きと天井の高さ、窓の大きさを考慮しているため、学校全体に光が多く入る造りとなっている。採光により、子どもたちの精神面も穏やかになりやすくなる。
- ・ 家庭科室や図工室については、他校と比較して器具用具が整っており、授業をする上でとても良かった。
- ・ オープンスペースの教室は、開放的な生活を送ることができ、児童用のロッカーが可動式になっているので、学年や発達段階、活動の実態に応じて子どもたちの動線を工夫することが可能になる。一方でオープンスペースは冷暖房の効率が悪い。

【 総合生涯学習プラザとの複合施設であることや維持管理について 】

- ・ 除草や建物の周辺の清掃の際には、P F I 事業者への依頼や日時の決定や作業など、一括して行える。
- ・ P F I 事業者が施設や設備の点検をしてくれるので、他の学校よりも恵まれており、教職員の負担が少ない。
- ・ 総合生涯学習プラザ休館日に合同で避難訓練を実施し、P F I 事業者と連携を深められた。
- ・ P F I 事業者のつながりでアスリートの水泳選手との交流機会が作られ、児童にとって良い経験ができた。
- ・ 月 1 回の定例会議のほか、日常的に学校職員（主に校長や教頭）と P F I 事業者で情報交換を行っていることから、臨機応変な対応や連携した対応が図られた。
- ・ 施設管理面（修理・修繕・危険箇所点検等）については、絶対的な安心感がある。P F I 事業者による日々の点検が有難かった。また、職員が見つけた不具合箇所についても相談に応じてくれて、すぐに対応してくれたことに感謝している。
- ・ 建物・設備ともに、メンテナンスが市内の小中義務教育学校で最も行き届いている学校と言える。
- ・ アリーナのエアコン、チャイム等、学校独自で操作できない物があり、その度に P F I 事業者へ依頼しなければならない。

【 安全・防犯面について 】

- ・ 児童の動線を想定し、目視できる範囲が広く設計され、また、目が行き届かない部分には監視カメラが設置されており、児童の生活安全管理上の死角がないと思われる。
- ・ P F I 事業者が駐車場等の学校周辺を巡回してくれているので防犯面でも助かっている。

(3) 総合生涯学習プラザの利用状況

① 利用者数

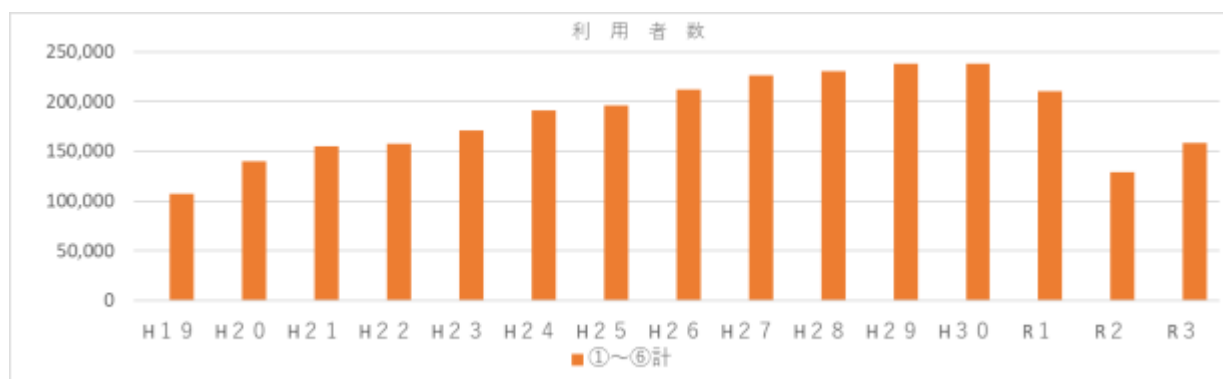
総合生涯学習プラザにおける全体の利用者数は、平成 19 年の開館から毎年増加し、平成 29 年度にピークを迎えた。令和元年度からは、新型コロナウイルス感染症の流行（以下、「コロナ禍」という）による臨時休館の実施や外出の自粛などにより、事業終了まで利用者数に大きな影響を与えた。

館内施設別に見るとコロナ禍前の推移は、プール・ジムの利用者は順調に増加を続けていたが、多目的ホール、第 1・第 2 研修室などの団体利用する施設が伸び悩む結果となった。

【施設利用者数の推移】

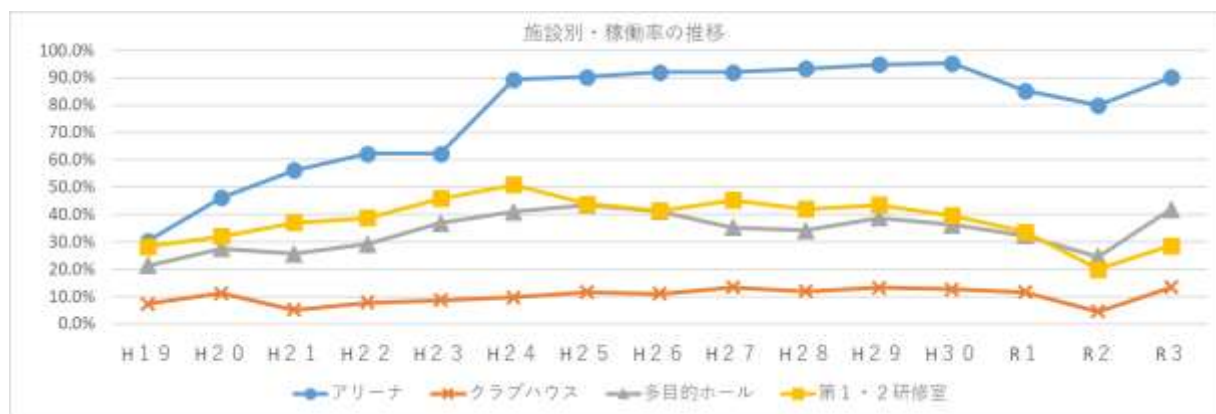
(人)

施設	年 度	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
①プール・ジム		75,627	93,030	99,594	98,367	103,781	120,444	124,203	138,816	154,926	159,994	165,231	171,457	151,668	97,223	116,039
②アリーナ		12,356	17,889	23,755	26,500	29,575	30,646	31,910	31,977	32,418	35,802	35,622	32,426	29,299	22,825	27,396
③クラブハウス		865	1,209	1,079	1,333	1,227	1,138	1,256	1,579	2,229	2,003	2,095	1,911	2,010	522	622
④多目的ホール		7,076	10,274	10,610	10,460	13,846	17,413	16,670	15,103	12,616	11,294	13,746	11,304	10,803	3,853	7,357
⑤第 1・2 研修室		8,197	11,402	11,254	12,465	15,135	12,886	12,746	13,998	15,309	13,844	14,613	13,090	9,514	4,235	6,289
①～⑤計		104,121	133,804	146,292	149,125	163,564	182,527	186,785	201,473	217,498	222,937	231,307	230,188	203,294	128,658	157,703
⑥情報提供コーナー		2,805	6,114	8,871	8,158	7,039	8,817	9,111	10,516	8,431	7,604	6,951	7,386	6,658	451	743
①～⑥計		106,926	139,918	155,163	157,283	170,603	191,344	195,896	211,989	225,929	230,541	238,258	237,574	209,952	129,109	158,446



② 稼働率

プール・ジムの除く団体利用する館内施設の稼働率は、アリーナが 90%を超え高く推移しているが、その他は 50%以下と低い水準であり、有効活用による稼働率向上が課題となっている。



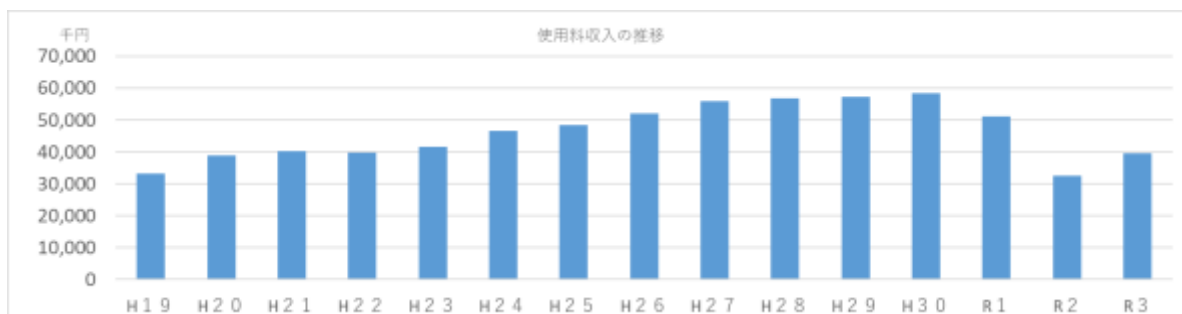
③ 使用料収入

平成 30 年度までは、プール・ジムの入場者に比例し、ほぼ毎年、前年を上回る収入となっており、安定的な施設運営が行われていた。しかしながら、令和元年度からのコロナ禍の影響により利用者の減少や臨時休館の実施などにより、大幅な減収となった。

【使用料収入の推移】

年度	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
金額(円)	33,083,264	38,770,549	40,253,516	39,728,614	41,522,926	46,648,426	48,404,614	52,036,080

年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
金額(円)	55,849,104	56,739,679	57,278,600	58,278,270	51,060,596	32,417,788	39,506,076

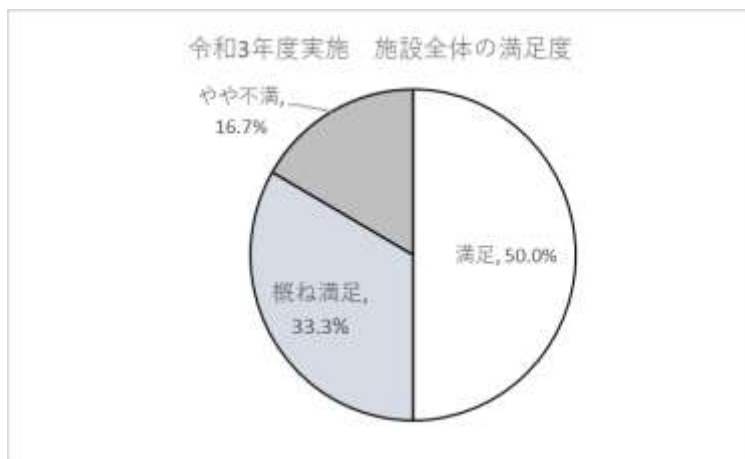
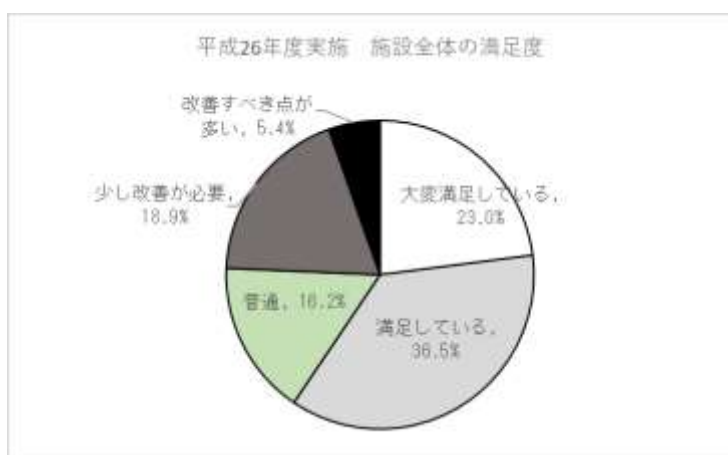


(4) 総合生涯学習プラザ利用者の評価

P F I 事業者が行った利用者の満足度調査によると、中間年度の平成 26 年度及び最終年度である令和 3 年度に実施したアンケートの結果に「概ね満足」以上と回答した割合は半数を超えている。

良かった理由については、主に立地条件や利用料金についての意見が多く、利用者増加の要因となったと分析する。

改善すべき事項の意見については、接客、設備、衛生面など様々ある一方、他の利用者のマナーに関する意見が多く、近年はコロナ禍の影響による衛生意識の高まりなどにより、さらに多くなっている。



(5) 施設の維持管理・保全状況

施設の維持管理については、毎年度、提出された事業計画書に基づき、計画的に点検・保守が行われてきた。また、予防保全の考えからPFI事業者が策定した中長期修繕計画に基づき設備等の計画的な修繕を実施する中で点検・調査などにより、劣化や不具合の状況を把握し、定期的に計画を見直すことで施設の状況に応じた修繕が実施された。さらに突発的な設備の損傷、不具合等についても速やかな修繕等の対応が図られた。

事業契約書には、「事業者は、事業期間終了に際しては、施設及び設備機器並びに什器・備品の改修又は更新の必要性を検討し、必要に応じて改修又は更新を行う。」となっていることから、事業終了の2年前に市及びPFI事業者が施設の点検・調査により修繕箇所を抽出し、令和3年4月に修繕計画書を作成の上、最終年度に修繕が完了したことを確認した。

事業期間を通して、要求水準書の「維持管理業務」に関する業務の目的にある、「施設等の初期の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態に保ち、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるような品質・水準等を保持すること」を満たしていることを確認した。

(6) PFI事業者の経営状況

毎年度、PFI事業者から財務書類及び監査報告書が提出され、財務書類等については、毎年度の損益収支が黒字となっており、特に問題は見当たらず、監査法人からも適正であるとの意見が記され、経営状況は良好であったと判断できる。

(7) PFI事業者の自己評価

令和4年8月にPFI事業者である八千代ゆりのき台PFI(株)へヒアリングを行った。

【 事業の達成状況 】

- ・当初の想定どおり、大きな問題もなく事業が達成できたと自己評価している。

【 民間事業者としてのノウハウを発揮できた点 】

- ・当時として画期的な機能を持った小学校の設計施工など入札金額の中で最大限に実施できた。
- ・維持管理については、15年という長い視点から計画的に実施し、他の公共施設と比較して良い状態で維持ができた。
- ・運営については、職員が様々な研修等により習得したスキルを活かし、状況に応じた接客を実施してきた。コロナ禍においては社内の情報共有やノウハウを活かし素早い対応をとることができた。
- ・プールについては、有資格者の配置や日々の訓練・研修などによる技術・知識の習得により、

15 年間大きな事故を起こすことなく運営することができた。

- ・情報発信として当時としては新しいホームページを構築し、市のイベント、PR と連動し活用してきた。カスタマイズについても市の要望に対し柔軟に対応してきた。

【 災害やコロナ禍への対応などについて 】

- ・東日本大震災では、速やかに施設の被害状況等を取りまとめ、地震の 3 日後に市へ報告した。大きな被害としては、プールの可動床が損傷し、復旧まで 1 か月プールが使用できなかった。
- ・コロナ禍の対応では、早い段階で消毒液を確保し、マスクの着用や 3 密対策など運営責任者として注意を行ってきた。

【 問題点や課題・要望について 】

- ・不可抗力による損害の修繕費として、サービス対価の 1% までの金額は事業者負担となっていたが、厳しい基準なので今後検討してほしい。
- ・コロナ禍の対応については、長引くほど費用が発生するので助成金などの検討をしてほしい。
- ・サービス対価の見直しについて日銀の物価指数を使用していたが、人件費などの変動には応じておらず、実態とかけ離れているので、指標について検討をしてほしい。
- ・令和 4 年 3 月で P F I が終了し、4 月からは、萱田南小学校と総合生涯学習プラザが別の契約・による管理となるため、これまで良い状態であった施設の状態にも差が出てくるのを危惧している。

(8) 八千代市教育委員会所管施設指定管理者選考委員会の総括評価

八千代市教育委員会の所管する施設について、指定管理者候補者を公平かつ適切に選定するとともに、指定管理者の管理運営業務を評価するため、八千代市教育委員会所管施設指定管理者選考委員会（委員：外部有識者 3 名・市職員 2 名）を設置している。

本 P F I 事業のうち総合生涯学習プラザの維持管理・運営については、P F I 事業者が指定管理者制度により行っており、令和 4 年 10 月に八千代市教育委員会所管施設指定管理者選考委員会を開催し、委員による総括評価を行い、以下の評価結果のとおりとなった。

また、P F I 事業の事後総括評価に係る本報告書の内容に対しても同委員会の委員から意見を聴取した。

【八千代市教育委員会所管施設指定管理者選考委員会の総括評価結果】

評価項目			総配点 (配点×5名)	評価得点	
大分類	小分類	配点		合計 (5名の合計点)	平均
1 業務計画の達成度 (配点21点)	①事業計画書に沿った管理運営が行われたか。	5	25	17.0	3.4
	②事業目的にあった成果が上がっているか。	7	35	29.4	5.9
	③付帯事業が計画的に行われ、施設の活性化が図られたか。	4	20	13.6	2.7
	④要求水準を優る事業が行われたか。	5	25	15.5	3.1
2 利用者の満足度 (配点15点)	①利用者の満足度が得られたか。	8	40	32.0	6.4
	②利用者の意見・要望等を適切に把握し、十分な対応が図られたか。	7	35	23.8	4.8
3 管理運営の効率性 (配点20点)	①創意工夫を活かした管理運営や経費の低減が行われたか。	8	40	24.8	5.0
	②収入増加への取組は行ったか。(広報・PRの取組等)	6	30	15.0	3.0
	③一部業務の再委託は、適切に行われているか。	3	15	7.5	1.5
	④施設全体のエネルギー使用量削減に取り組んだか。	3	15	8.4	1.7
4 適正な管理運営 (配点38点)	①職員配置及び管理体制は適正に行われたか。	3	15	9.3	1.9
	②研修実施等、職員の能力向上に取り組んだか。	3	15	9.9	2.0
	③使用許可に関する業務(案内業務、受付予約、利用料関連業務含む。)は適切に行われたか。	4	20	13.2	2.6
	④利用者の個人情報等は適正に管理されたか。	4	20	12.4	2.5
	⑤財務内容に不適切な点はないか。	4	20	13.2	2.6
	⑥設備等の法定点検及び保守は、適切に行われたか。	4	20	14.4	2.9
	⑦施設の機能及び性能が適切に発揮され、利用者が安全かつ快適に利用できる施設環境が保持されているか。	5	25	18.0	3.6
	⑧書類・備品等の管理は適切に行ったか。	4	20	12.4	2.5
	⑨法令等を遵守し、適正に管理されていたか。	3	15	9.9	2.0
	⑩緊急・非常時において施設利用者の安全確保など適切な措置がなされ、速やかに状況等が報告されたか。	4	20	13.6	2.7
5 地域貢献・他団体等との連携 (配点6点)	①地域、関係機関、団体等との協働・連携に向けた取組が行われていたか。	3	15	8.7	1.7
	②雇用、資材調達、再委託先等、地域貢献に努めているか。	3	15	8.4	1.7
合 計		100	500	330.4	66.1

判 定
B

総合評価		
判定	得点	評価
S	総得点9割以上	管理運営の基準を大きく上回っていた
A	総得点9割未満8割以上	管理運営の基準を上回っていた
B	総得点8割未満5割以上	管理運営の基準を満たしていた
C	総得点5割未満3割以上	管理運営の基準を一部満たしていない
D	総得点3割未満	管理運営の基準を全く満たしていない

3 事業効果

(1) 財政削減効果

① P F I 事業導入決定（特定事業選定時）における財政負担額の削減効果

P F I 事業の特定事業選定のために V F M※（Value For Money）を算定した。市が自ら実施する場合：従来方式（P S C）の財政負担額と P F I 方式により実施する場合の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算定し、現在価値換算額で比較した。この結果、本事業を市が自ら事業を実施する場合に比べ、P F I 方式により実施する場合は、約 7%程度削減されるものと見込まれた。

※V F M…支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方、従来の方式と比べて P F I の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。

② 事業者選定時における財政負担額の削減効果

優秀提案者の入札価格に基づき、P F I 事業として実施する場合の市の財政負担額を算定した。その結果、従来方式（P S C）と比較して、現在価値換算で約 29%削減されることとなった。

VFM の算定結果（現在価値額）

項目	算出結果	
	特定事業選定時	事業者選定時
①従来方式（P S C）	5,115 百万円	5,115 百万円
②P F I 事業実施の負担額	4,745 百万円	3,626 百万円
P F I 事業実施による削減額 ①－②	370 百万円	1,489 百万円
PFI 事業実施による削減割合 (V F M)	約 7%	約 29%

③ 事業終了時における財政負担額の削減効果

市が P F I 事業者を支払うサービス対価は、V F M算定後に割賦金利分の減少、及び事業期間内の物価変動に伴う金額の一部変更が生じたが、ほぼ当初の予定通りの結果となった。

このことにより、事業開始時の V F M算定の効果は期待どおりの効果を得られたと評価できる。

また、P F I 事業として実施する場合は、施設整備費の一部に民間資金を活用し、当該費用を公共サービスの対価の一部として約 15 年の管理運営期間にわたり事業者を支払うことにより、本施設の整備に係る市の財政支出の平準化を図ることができた。

サービス対価（契約額と実績の比較）

（税込，単位：円）

区分	契約額	実績	差し引き	サービス対価の内訳
サービス対価A	3,303,846,476	3,249,973,832	-53,872,644	設計・建設、備品調達、 割賦手数料等
サービス対価B	699,399,750	693,707,488	-5,692,262	施設の保守管理、清掃業務、植 栽管理業務
サービス対価C	87,515,400	91,180,972	3,665,572	備品の保守管理業務
サービス対価D	32,865,000	32,761,598	-103,402	生涯学習情報提供システム保守 管理
サービス対価E	1,075,292,400	1,122,394,376	47,101,976	施設の一般開放に係る業務、施 設運営業務、警備業務等
合計	5,198,919,026	5,190,018,266	-8,900,760	

(2) 民間事業者の創意工夫の発揮等による効果

① 施設整備

- ・萱田南小学校については、オープンスペースの学習空間やシックハウス対策，太陽光発電の設置，総合生涯学習プラザのアリーナなどの共有施設の使用など高機能，高効率で快適な教育施設を整備した。
- ・総合生涯学習プラザについては，メインプールに可動床を採用し，また，高天井で様々なスポーツに対応できる広さを持ったアリーナのほか，ガラス張りで開放的かつ防音設備を備え様々な活動に使用できる多目的ホールなど生涯学習施設として高機能かつ充実した施設を整備した。

② 維持管理・運営

- ・施設の特性を踏まえ，長期的な視点に立ち，計画的な維持管理を実施したことにより，常に性能を発揮できる快適な施設環境を維持することができた。
- ・省エネルギー活動におけるP D C Aサイクルの推進等により環境負荷及び維持管理費の低減に努めた。
- ・他の施設等の運営で培ったノウハウや様々な研修を受けた職員による利用者への多様なサービスの提供や要望・クレームへの対応，さらに付帯事業のプログラムの充実やイベント実施などにより，利用者の満足度の向上に努め，利用者数の増加が図られた。
- ・東日本大震災後の対応やコロナ禍の対策においても，迅速かつ効果的な対応が見られた。
- ・プール施設については，有資格者の配置や日々の研修・訓練を行うことで安全な運営が実施された。
- ・地域のイベントへの参加や自治会との連携，地元からの雇用などにより地域との連携を深めた。

(3) 複合施設による効果

- ・P F I 事業者が萱田南小学校と総合生涯学習プラザを一括で維持管理を行うことで，通常の学校よりも質の高い維持管理が実施され，教職員の負担が軽減された。
- ・萱田南小学校での体育授業等で総合生涯学習プラザのアリーナ，プールを使用することで快適な教育環境を確保できた。
- ・P F I 事業者の構成企業である㈱セントラルスポーツ所属の水泳選手を招くなど，通常では体験できない授業を実施することができた。
- ・複合施設ということで教育環境に支障をきたす面は見受けられず，小学校関係者からの意見のとおりのメリットが大きかった。
- ・市職員，学校職員，P F I 事業者による月1回の定例会議を始めとして，常日頃から密に連絡調整等を取り合うことでスムーズな維持管理・運営を行うことができた。

4 課題・改善点

【 団体利用施設の利用者数・稼働率 】

総合生涯学習プラザの館内施設のうち、個人利用が主であるプール・ジムについては、利用者数は増加傾向にあるが、主に団体が利用する施設（アリーナ・多目的ホール・研修室）の利用者数は横ばいであり、稼働率については、アリーナ以外は低い傾向にある。このため、これまで以上に広報・周知に努め、団体等への利用を促進していく必要がある。

【 個別業務のコスト内容の把握 】

P F I 事業者である S P C（特別目的会社）の構成企業が、各業務を遂行するために負担した費用については、市が S P C に支払った P F I 事業のサービス対価を、S P C から分配される費用で賄う。そのため市は、S P C に対する収支状況の確認は行えるものの、各業務に要した費用まで把握することは困難であったことから、各業務のコストを把握できる仕組みについて検討する必要がある。

【 モニタリングの実施体制・成果指標等の設定 】

本 P F I 事業のモニタリングは、1 年目を除き市が実施してきたが、公平・公正なチェック機能を担保するためには、市（行政）のみではなく、民間（第三者）によるモニタリングの実施についても検討していく余地がある。

また、本事業では、事業活動に関する具体的な数値の目標、指標を設定していなかった。事業の達成状況の確認や、改善を行っていくためには、利用者数、稼働率等のわかりやすい成果指標等を設定する必要がある。

【 事務の継承 】

P F I 事業は長期の契約となるため、期間中に市及び事業者側の担当者の交代が発生する。このため市職員と P F I 事業者共に事務の引継ぎや事業運営に関するノウハウ等が途切れてしまうおそれがあるため、確実に継承していく必要がある。

【 実情に即した契約内容・仕様の決定 】

P F I 事業の契約内容等については、他自治体の先進事例や内閣府や各省庁から示されている指針・ガイドライン等を参考にすることが多いが、契約の規定や仕様は、事業内容の多様化や経済社会環境の変化等により変遷していく可能性がある点に留意した上で検討する必要がある。そのため、先進事例等に加え、有識者や民間事業者等への意見聴取等も参考にするなどして作成するとともに、事業期間中においても、社会状況等を考慮した上で、適切な協議が実施されるよう定めるなど、柔軟に見直し等が行えるようにすることが望ましい。

5 総括

本事業の契約期間内においてP F I 事業者が提供するサービスは、市が行ったモニタリング等の実施により、要求水準を満たしたことを確認している。

萱田南小学校については、利用者である学校職員等へのヒアリングにより機能面や安全面について多くの良い意見を得ており、総合生涯学習プラザについても利用者からアンケート等により一定の満足度を得ることができたほか、利用者数についても概ね増加傾向を示す結果となった。

また、本事業をP F I 事業で行った結果、設計・整備から施設の維持管理及び施設運営までを一体で行うことにより、事業開始前に算定したV F Mと同等の効果を得ることができたことに加えて、効率的な事業運営や民間事業者の創意工夫を発揮することができた。

それらを総括すると、市の財政負担の軽減と公共サービスの質的向上を図ることができ、事業の目的を達成できたと評価する。

6 次期事業

(1) 管理運営手法

指定管理者制度（総合生涯学習プラザのみ）

(2) 指定管理期間

令和4年4月1日 ～ 令和9年3月31日（5年間）

(3) 指定管理者選定のプロセス

項 目	日 付（期 間）
募集要項配布期間	令和3年8月10日から9月28日まで
現地説明会	令和3年8月24日
質問受付期間	令和3年8月24日から9月3日まで
質問回答	令和3年9月13日
申請受付期間	令和3年9月16日から同月28日まで
指定管理者選考委員会開催	令和3年10月21日
選定結果の通知	令和3年10月25日
指定管理者の指定	令和3年12月22日
協定の締結	令和4年3月9日
管理運営開始	令和4年4月1日

(4) 事業者選定について

①応募団体数 2 団体

②選定された事業者

ゆりのき台生涯学習・スポーツパートナーズ

(代表者：セントラルスポーツ株式会社 構成員：株式会社ハリマビシステム,
株式会社日本水泳振興会, 株式会社東和エンジニアリング)