

調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備PFI事業
特定事業の選定について

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。以下「PFI法」という。）第5条第3項の規定により、調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備PFI事業に関する実施方針を令和5年9月28日に公表した。

この度、PFI法第7条の規定により、調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定により、特定事業選定に当たっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和5年12月15日

調布市長 長友 貴樹

第1 事業の概要

1 事業名称

調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備PFI事業（以下「本事業」という。）

2 公共施設等の管理者

調布市長 長友 貴樹

3 事業内容

本事業においては、実施方針の公表にて示したとおり、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）が以下の業務を実施するものとする。

- ① 調布市立若葉小学校，調布市立第四中学校及び調布市立図書館若葉分館（以下，これらを総称して「本施設」という。）の施設整備（設計及び建設・工事監理等）に関する業務
- ② 現調布市立若葉小学校及び現第四中学校の校舎等の解体・撤去に関する業務
- ③ 本施設の維持管理に関する業務

4 事業方式

PFI法第14条第1項に基づき，本施設の管理者である市が事業者と締結する本事業に係る契約に従い，事業者が，本施設の設計及び建設・工事監理業務を行い，市に所有権を移転した後，事業契約に定める事業期間が終了するまでの間，維持管理業務を行う方式（BTO:Build Transfer Operate）により実施する。

5 事業期間

本事業の事業期間は，事業契約締結日から令和24年3月31日までとする。

6 本施設の立地条件及び規模

- ① 現小学校敷地
 - ・事業予定地：調布市若葉町3丁目17番地5
 - ・敷地面積：10,278.96㎡
- ② 現中学校敷地
 - ・事業予定地：調布市若葉町3丁目15番地1
 - ・敷地面積：20,753.94㎡

第2 事業の評価

本事業に関する市の財政負担見込額に係る定量的評価及びP F I 事業として実施することの定性的評価を行い、総合的な評価を行った。

1 市の財政負担見込額に係る定量的評価

(1) 市の財政負担見込額算定の前提条件

本事業を市が自ら実施する場合及びP F I 事業として実施する場合の財政負担見込額の算定に当たり、設定した主な前提条件は次の表のとおりである。

なお、これらの前提条件は市が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

表 財政負担見込額算定の前提条件

	市が自ら実施する場合	P F I 事業として実施する場合
財政負担の 主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ① 施設整備費用（調査・設計費，建設工事費，什器・備品の調達・設置費，工事監理費，解体・撤去工事費等） ② 維持管理費用 ③ 地方債の償還に要する費用 	<ul style="list-style-type: none"> ① サービスの対価（調査・設計費，建設工事費，什器・備品の調達・設置費，工事監理費，解体・撤去工事費，維持管理費，割賦手数料，開業前経費，融資組成手数料等） ② アドバイザー費用 ③ モニタリング費用 ④ 地方債の償還に要する費用 ⑤ 事業者からの税収（市税）を反映
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ① 事業期間：約17年6か月 <ul style="list-style-type: none"> ・ 設計及び第1期建設工事期間：約3年1か月 第2期建設工事期間：約12か月 ・ 維持管理期間：約14年5か月 ② 割引率：2.5% ③ インフレ率：考慮しない 	
資金調達に 関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ① 国庫補助金（公立学校施設整備費負担金，学校施設環境改善交付金） ② 地方債 <ul style="list-style-type: none"> ＜学校教育施設等整備事業債，一般単独事業債＞ ・ 償還期間20年（元本据置3年） ・ 元利均等償還（年2回） ・ 調達金利は，近年の借入実績をもとに近年の金利動向を勘案して設定 ③ 一般財源 	<ul style="list-style-type: none"> ① 国庫補助金（公立学校施設整備費負担金，学校施設環境改善交付金） ② 地方債 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市が自ら実施する場合と同一条件 ③ 一般財源 ④ 事業者の自己資金 ⑤ 民間金融機関借入金 <ul style="list-style-type: none"> ・ 償還期間約15年 ・ 元利均等償還（年4回） ・ 調達金利は，近年の金利動向を参考に，融資が可能となる水準に設定

	市が自ら実施する場合	P F I 事業として実施する場合
設計、建設及び工事監理に関する費用	概略の施設計画に基づき、同用途の他事例の実績等を勘案して設定	市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が可能となるものとして設定
維持管理に関する費用	市の同用途の施設及び他事例の実績等を勘案して設定	市が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が可能となるものとして設定

(2) 財政負担見込額の比較

上記前提条件に基づき、市が自ら実施する場合及びP F I 事業として実施する場合の市の財政負担見込額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額により比較すると次の表のとおりとなり、P F I 事業として実施することにより、6億600万円（5.3%）の財政負担額の削減が見込まれる。

	市が自ら実施する場合	P F I 事業として実施する場合
財政負担見込額 (現在価値) (税抜)	114億3300万円	108億2700万円
指数	100.0	94.7

2 P F I 事業として実施することの定性的評価

(1) 財政支出の平準化

市が自ら実施する場合は、施設整備段階で一時に多額の財政負担が発生するが、これに対して、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、維持管理期間を通じて事業者在一定額ずつ支払うこととなるため、本施設の整備等に係る市の財政支出の平準化が期待できる。

(2) 効率的な設計、建設、維持管理の実施

本施設の設計、建設及び維持管理の各業務について、事業者が一貫して実施することにより、事業者独自の創意工夫やアイデア、ノウハウ、技術力、資金調達能力等が最大限に発揮される。

具体的には、供用開始後の維持管理方針に即した施設整備、敷地を有効に活用した最適な配置計画や施工計画等により、教育環境や利便性の向上、効率的な維持管理の実施等が期待できる。

(3) リスク分担の明確化による安定した事業実施

P F I 事業として実施する場合，施設整備のための設計，建設，解体等におけるリスク，事業の資金調達におけるリスク，維持管理におけるリスク等，想定可能なリスクについて，事業者と分担することが可能である。

市と事業者との間で，設計，建設，工事監理及び維持管理に係る役割分担の設定や管理体制の整備を適切に行うことにより，リスク発生の抑制を図るとともに，リスク発生時において適切かつ迅速に対応することが可能となり，安定的かつ効率的な事業実施が期待できる。

3 総合評価

本事業を P F I 事業として実施することにより，市が自ら実施する場合に比べ，事業期間全体を通じた市の財政負担額について，約 5.3% の削減（リスク調整額を除く。）が見込まれ，さらに，公共サービスの水準の向上及び事業の安定化も期待できる。

以上により，本事業を P F I 事業として実施することが適当であると認められることから，P F I 法第 7 条の規定より特定事業として選定する。