

子育て文教常任委員会提出資料
令和8年 1 月 21 日学校教育部



旭川市立高台小学校 P F I 整備事業 事後評価報告書

令和7年（2025年）12月

旭川市教育委員会
学校教育部学校施設課

はじめに

旭川市（以下「本市」という。）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」（平成 11 年法律第 117 号）に基づき、旭川市立高台小学校 P F I 整備事業（以下「本事業」という。）を平成 20 年（2008 年）12 月 19 日から開始し、約 16 年 3 か月の事業期間を経て、令和 7 年（2025 年）3 月 31 日をもって終了した。

本書は、本事業の実施経過及び結果をまとめ、今後の学校整備及び管理運営並びに本市の P F I 事業の検討及び実施に資することを目的とするものである。

なお、本報告書の作成に当たっては、次の 2 名の有識者から御意見をいただき作成したものである。

- ・ 宇野 二郎 氏（北海道大学公共政策大学院 教授）
- ・ 寺沢 弘樹 氏（合同会社まちみらい 代表社員）

（五十音順）

令和 7 年（2025 年）12 月

目次

1	事業概要	- 1 -
(1)	事業名	- 1 -
(2)	事業目的・方針	- 1 -
(3)	事業概要	- 1 -
(4)	施設概要	- 2 -
(5)	事業経過	- 3 -
(6)	事業実施及びP F I方式を選択するまでの経緯	- 4 -
(7)	特定事業選定時の評価結果	- 4 -
(8)	入札条件等の検討	- 5 -
(9)	予定価格等	- 5 -
(10)	事業者選定方法	- 6 -
(11)	審査結果	- 6 -
(12)	選定事業者	- 7 -
(13)	事業者選定時の評価結果	- 8 -
(14)	選定事業者のプランの特徴	- 8 -
(15)	事業実施体制	- 10 -
(16)	モニタリングの実施	- 10 -
(17)	事業期間終了後の維持管理	- 11 -
2	P F I事業の事後評価	- 12 -
(1)	事後評価の考え方	- 12 -
(2)	事後評価項目	- 12 -
3	定量的評価による評価検証	- 13 -
(1)	契約事項の達成状況及び契約内容の履行状況	- 13 -
(2)	サービス対価の支払額	- 13 -
(3)	財政負担の軽減額	- 14 -
(4)	P F I事業者の財務状況	- 15 -
4	定性的評価による評価検証	- 16 -
(1)	学校職員へのアンケート	- 16 -
(2)	P F I事業者へのアンケート	- 18 -
(3)	設計・建設業務及び維持管理業務の評価	- 19 -
(4)	一括性能発注による効果	- 19 -
(5)	リスク分担の適切性	- 19 -
5	総括	- 20 -
(1)	P F I事業の評価	- 20 -
(2)	今後の課題	- 20 -

資料 1	高台小学校学校教職員へのアンケート調査結果 詳細 -----	22 -
1	調査対象者 -----	22 -
2	調査期間 -----	22 -
3	調査内容 -----	22 -
資料 2	高台小学校 P F I 整備事業に関するアンケート調査結果 詳細 -----	28 -
1	調査対象者 -----	28 -
2	調査期間 -----	28 -
3	調査内容 -----	28 -
資料 3	高台小学校の完成写真 -----	31 -

1 事業概要

(1) 事業名

旭川市立高台小学校 P F I 整備事業

(2) 事業目的・方針

老朽化の著しい旭川市立高台小学校（以下「高台小学校」という。）について、民間事業者の資金や経営能力の活用、一括性能発注を特徴とする P F I 方式を導入することにより、良質な公共サービスの提供、財政負担の平準化、事業費の削減などを図り、次の点を基本に移転・整備を行う。

- ・個別学習、グループ学習、ティームティーチング、学年授業など多様な学習形態に対応するためのオープンスクール化
- ・自然エネルギーの活用、省資源、長寿命化など環境への負荷の低減を図るためのエコスクール化
- ・情報ネットワークシステムの構築やコンピュータ・リテラシーの充実を図るなどのインテリジェントスクール化
- ・地域コミュニティ活動や児童と地域の交流の場としての地域に開かれた学校づくり
- ・セキュリティや災害時の避難場所としての機能を確保するなどの安心、安全な学校づくり

(3) 事業概要

ア 事業方式

落札した民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設して市に所有権を移転させた上で、民間事業者が施設の維持管理を行う方式（B T O方式）を採用した。

イ 事業類型

工事を経て施設を引き渡すこと及び施設の維持管理の対価を本市が民間事業者に支払うことで整備費用を回収する事業類型（サービス購入型）を採用した。

ウ 事業者の収入

学校施設の整備及び維持管理業務に係る費用

エ 事業期間

平成 20 年（2008 年）12 月 19 日から令和 7 年（2025 年）3 月 31 日まで

（整備（設計・建設）：1 年 7 か月 維持管理：14 年 8 か月）
旧学校施設解体撤去：6 か月

オ 事業者の業務範囲

（ア）設計・建設業務 （イ）維持管理業務 （ウ）旧学校施設解体撤去業務

(4) 施設概要

ア 施設名称

旭川市立高台小学校

イ 所在地

旭川市春光台 4 条 4 丁目

ウ 対象施設

学校施設（校舎、屋内運動場、屋外運動場、附帯する関連施設）

※ 校舎には、給食室、食堂、放課後児童クラブ、地域連携施設を含む。

エ 施設概要

建物延床面積：9,306 m²（鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 3 階）

校舎部分：7,977 m² 屋内運動場：1,329 m²

普通教室、特別支援学級教室、特別教室、多目的スペース、
給食室、食堂、放課後児童クラブ、地域連携施設、アリーナ、
ステージ、器具室、更衣室、管理諸室

校地面積：18,198 m²（校舎敷地：8,093 m² グラウンド敷地：10,105 m²）

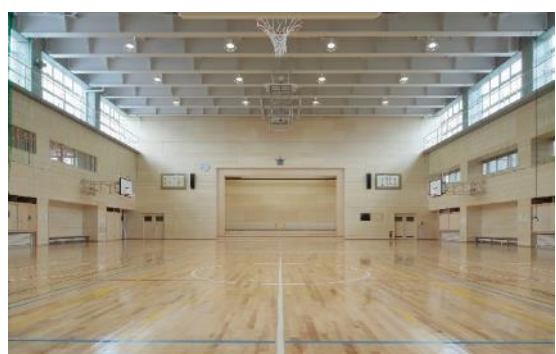
オ 完成写真（その他の完成写真は資料 3 参照）



校舎全景



1 階吹抜



屋内運動場



多目的スペース及び廊下

(5) 事業経過

年度	内容
平成 15 年 (2003 年) 度 ～平成 16 年 (2004 年) 度	<ul style="list-style-type: none"> ・耐力度調査
平成 17 年 (2005 年) 度	<ul style="list-style-type: none"> ・旭川市 P F I 活用指針の策定
平成 18 年 (2006 年) 度	<ul style="list-style-type: none"> ・高台小学校 P F I 導入可能性調査 ・高台小学校移転に係る協議、移転先の決定 ・高台小学校 P F I 導入可能性調査業務報告
平成 19 年 (2007 年) 度	<p>【 P F I 事業契約締結に向けての取組開始】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ P F I アドバイザリー業務契約 (～平成 20 年 (2008 年) 度) ・ P F I 事業者選定審査委員会の設置、開催 (～平成 20 年 (2008 年) 度) ・実施方針の策定・公表及び質問・意見の受付、公表 ・要求水準書の策定・公表及び質問・意見の受付、公表 ・特定事業の選定及び公表 (V F M 等) ・ P F I 事業に係る債務負担行為の設定 (平成 20 年 (2008 年) 度予算)
平成 20 年 (2008 年) 度	<ul style="list-style-type: none"> ・入札公告 (入札説明書等の公表) ・入札説明書等に関する質問回答の受付、公表 ・参加表明、資格審査申請及び第一次提案書の受付 ・資格審査及び第一次審査結果の通知 ・第二次提案書の受付 ・落札者の選定 ・基本協定締結、仮契約締結 ・本契約締結 (第 4 回定例市議会での議決) <p>【 P F I 事業施設整備の取組開始】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設計協議開始 (基本設計) ・学校、P T A、住民への説明会
平成 21 年 (2009 年) 度	<ul style="list-style-type: none"> ・設計協議 (実施設計) ・学校敷地に隣接するさくら公園の都市計画の変更 ・学校敷地等に係る廃道処理工事 ・さくら公園の解体撤去工事 ・敷地造成工事 ・建物建設工事着工 ・ P F I 推進支援業務契約
平成 22 年 (2010 年) 度	<ul style="list-style-type: none"> ・外構、グラウンド整備工事 ・学校敷地に隣接する道路の整備工事 <p>【 P F I 事業施設の供用開始】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学校施設の竣工及び供用開始 ・学校施設の維持管理業務開始 ・旧学校施設解体撤去
平成 23 年 (2011 年) 度	<ul style="list-style-type: none"> ・高台小学校 P F I 事業総括報告書の作成
令和 6 年 (2024 年) 度	<p>【 P F I 事業の終了】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・次年度以降の学校施設の維持管理に向けた業務引継 ・学校施設の維持管理業務終了 (～令和 7 年 (2025 年) 3 月 31 日)

(6) 事業実施及びPFI方式を選択するまでの経緯

高台小学校は、昭和24年(1949年)に東鷹栖村立近文第1小学校高台分校として創立し、昭和26年(1951年)に本市編入に伴い北鎮小学校高台分校と校名変更を経て、昭和40年(1965年)に高台小学校として2学級28名で独立開校した。

その後、増築工事に着手し、増築工事3期・屋内運動場が落成した昭和46年(1971年)12月には13学級415名の規模となった。その後も、児童数の増加は続くとともに増築を繰り返し、昭和60年(1985年)には26学級1,029名の児童数を抱える市内でも有数のマンモス校となった。繰り返し行われた増改築の結果、校舎・屋体の配置は使用効率が悪く、授業にも支障を来し、校舎等も建設後36～41年を経過して老朽化も進み、保護者や地域から校舎改築要望が提出される状況となった。

平成15年(2003年)から平成16年(2004年)に耐力度調査を行い、文部科学省の補助基準に示す構造上危険な状態にある建物として補助対象に位置付けられたことから改築の気運が高まったが、本市の財政状況悪化に伴い見送られ、その後、平成18年(2006年)3月に策定された「旭川市PFI活用指針」に基づき、「高台小学校PFI導入可能性調査」が行われた。

その結果、本事業は民間に委ねても法制度上の問題もなく、さらにVFMの達成が見込まれ、国庫補助等が従来方式に比較して不利にならないなどの導入条件を満たしていること、本市の財政負担の縮減や、民間事業者のノウハウの活用によって施設やサービスの質の向上が見込まれるとされたことから、本事業を旭川市PFI活用指針における特定事業¹として選定し、本市として初めてのPFI事業として取り組むこととなった。

(7) 特定事業選定時の評価結果

ア 定量的評価(財政負担額の比較)

従来方式(PSC) ² (現在価値 ³)	PFI-LCC ⁴ (現在価値)	VFM (金額)	VFM ⁵ (%)
2,208 百万円	1,942 百万円	266 百万円	12.1%

※ 割引率⁶ 4%

¹ 特定事業…PFI事業として行われる事業のこと。

² 従来方式(PSC)…市が自ら事業を実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額のこと。

³ 現在価値…複数年にわたる事業の経済的価値を図るために将来価値を一定の割引率で置き換えたもの。

⁴ PFI-LCC…PFI事業で実施した場合の事業期間全体を通じた公的財産負担の見込額のこと。

⁵ VFM…PFI事業における最も重要な概念の一つで、支払いに対して最も価値の高いサービスを提供するという考え方のこと。

従来方式と比べてPFI方式の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。

⁶ 割引率…現在価値ベースで評価を行う際の、事業運営者の資金コスト認識を金利(数値)であらわしたもの。

将来価値から現在価値を算出する際に用いる利率。

イ 定性的評価（公共サービスの水準の評価）

- (ア) 本市が施設整備から維持管理までを選定事業者へ一括性能発注することにより、選定事業者の経営能力・技術能力が発揮され、また、本事業が効率的かつ効果的に実施され、教育環境の向上に寄与することが期待できる。
- (イ) 本市と選定事業者が適切にリスクを分担することにより、本事業に係るリスクへの対応力を高めることができる。
- (ウ) 本市が直接事業を実施する場合は、施設整備段階で多額の財政負担が発生するが、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事業期間を通じて選定事業者に一定額を支払うこととなるため、学校施設の整備に係る本市の財政支出の平準化が期待できる。

(8) 入札条件等の検討

ア 事業者等への意見聴取

P F I は、公共施設などの整備等に関する事業を、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方式であるため、民間事業者が期待する施設の整備条件及び事業参入の可能性、P F I への取組に対する考え方などの視点を反映する必要があった。そのため、P F I の実績がある大手建設会社やメンテナンス関連企業、地元建設会社、維持管理会社、地元金融機関等にアンケート調査を行い、その結果を踏まえて実施方針及び要求水準書を取りまとめた。

また、要求水準書の取りまとめに当たっては、地域住民や学校要望も取り入れながら、バリアフリーや洋式トイレなど児童に配慮した内容が付加された。

イ 事業者選定方法

本事業では、P F I 事業者に行わせる業務範囲、期間、内容等を示す実施方針及び要求水準書とともに、事業者審査方法、落札者決定基準、配点等を含め、財務・金融、建築、教育の分野からそれぞれ 2 名ずつの計 6 名の外部有識者で構成される「旭川市立高台小学校 P F I 整備事業事業者選定審査委員会」に諮り、あらかじめ公表し、P F I 事業者を募集した。

選定に当たっては、競争性の担保及び透明性の確保に配慮するため、審査委員会があらかじめ定めた落札者決定基準に沿って採点し、その結果により P F I 事業者を選定した。

(9) 予定価格等

- ・ 2,960,328,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）
- ・ 2,819,360,000 円（ ” 除く。）

(10) 事業者選定方法

入札は、総合評価一般競争入札とした。応募事業者からの業務計画・事業計画及び総合評価等の提案とヒアリングにより審査委員会が審査を行い、総合得点（定性的審査（70点）：業務計画・事業計画・総合評価、定量的審査（30点）：入札金額による評価の合計得点）により最優秀提案を決定した。

(11) 審査結果

応募が2者あり、定性的審査では提案グループ2が、定量的審査では提案グループ1が優っていたが、定性的審査の得点と定量的審査の得点の合計得点が最も高かった提案グループ2が選定された。定量的審査は提案価格により評価され、定性的審査は各審査項目において評価が行われた。各審査項目における評価は次のとおりであった。

ア 定性的審査のうち業務計画に関する事項

(ア) オープンスクール化

提案グループ1の施設計画は高く評価されたが、屋内運動場から屋外運動場までの距離が長く、器具・備品の出し入れなどの使いやすさに課題があった。

提案グループ2については、児童の特性（特別支援学級と普通学級）への配慮が必要との指摘もあったが、児童のふれあい等に配慮され、現場での柔軟な対応が可能な提案として高く評価された。

(イ) エコスクール化

提案グループ1は、断熱性能を高め、快適な室内空間を実現する計画であった。また、自然採光や自然通風を取り入れ、環境教育実践として風力太陽光発電や給食塵芥のエコポスト化が提案されていたが、ハイブリッド発電機の環境教育への意義が低い点などが指摘された。

提案グループ2については、熱損失を抑える計画や環境教育を実践するため、エコボイドやソーラーパネル、ソーラーウォール、壁面緑化などを導入する計画であり、総合的に見て機能性の高い提案として評価された。

(ウ) インテリジェントスクール化

提案グループ1、提案グループ2ともに、無線LANシステムを導入し、図書室とコンピュータ教室を連携させるなど、フレキシブルな対応が可能な設備としていた。

(エ) 地域に開かれた学校づくり

提案グループ1はセキュリティの明確さや、開放施設と開放予定施設の区分をしつつも相互間の動線の確保が高く評価された。

提案グループ2については、開放施設と非開放施設が隣接していることや、開放玄関からの距離が長いことが指摘されたが、複合的な利用方法への配慮や地域住民の利用しやすさに配慮されている点がより高く評価された。

(オ) 安心・安全な学校づくり

提案グループ 1 は、職員室から児童や屋外運動場を直接視認可能な配置にする
とともに、死角のできる駐車場等は監視カメラが設置され、シックススクール対策の
提案もされていたことから、安全性の高い内容として高く評価された。

提案グループ 2 は、職員室から来訪者が目視できるように児童玄関を中心に見
通しの良い配置とするとともに、屋外運動場への監視が可能なコミュニティラウ
ンジの設置も提案され、シックススクール対策の提案もされていたが、職員室から屋
外運動場を直接視認できないこと（監視カメラの設置指摘）が指摘された。

イ 定性的審査のうち事業計画に関する事項

(ア) 事業の安定性

両グループとも、健全性を維持するための外部専門家等によるセルフモニタリ
ングを行うなど、資金調達の確実性や安定的な運営が可能な計画であると評価さ
れた。

(イ) リスクへの対応策

両グループとも、リスク内容の抽出、分担及び対応体制などがそれぞれに明確化
された計画であると評価された。

ウ 定性的審査の総合評価

業務計画に関する事項としては、「安心・安全な学校づくり」に関する事項を除く
4 項目において高い評価を受けた提案グループ 2 の提案に対する評価が高い結果と
なった。事業計画に関する事項としては、両グループとも高い評価を受け、評価には
差がみられなかった。

項目	提案グループ 1	提案グループ 2
定性的審査	44.7 点	49.8 点
定量的審査	30.0 点	29.9 点
提 案 価 格	2,807,648,000 円（税抜）	2,818,910,000 円（税抜）
合 計	74.7 点	79.7 点
総 合 順 位	2	1

(12) 選定事業者

・ 荒井建設グループ

代表企業：荒井建設株式会社

構成企業：株式会社高組、株式会社廣野組

協力企業：株式会社山下設計北海道支社、株式会社創明建築設計事務所、
株式会社東洋実業

・ 契約金額：2,959,855,500 円（税込）

(13) 事業者選定時の評価結果

財政負担額の比較

従来方式(PSC) (現在価値)	PFI-LCC (現在価値)	VFM (金額)	VFM (%)
2,220 百万円	1,985 百万円	236 百万円	10.6%

※ 割引率 4%

(14) 選定事業者のプランの特徴

ア 主な特徴

・パッサージュ

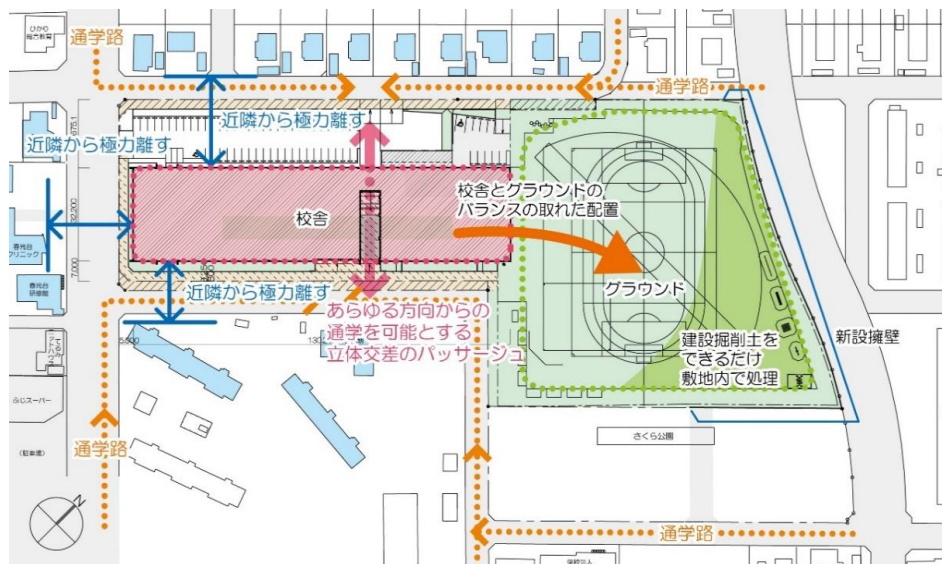
あらゆる方向からのアプローチが容易な貫通通路として立体交差のパッサージュ(小路)を設けている。

・エコボイド

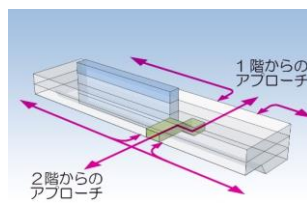
自然エネルギーの積極的な活用による空調負荷の低減を考えて、夏場は外から取り入れた空気を地下のクールピットで冷やし、エコボイドからトップライトへ風を送り、暖気を排気することで室温の上昇を抑える。冬期は、暖かい空気をエコボイドを通して上部ファンルームで吸い込み、送風機で下部へ吹き下ろして全体を暖める。

イ 配置・平面計画

事業提案時の資料抜粋(双方協議により平面プランは一部変更している。)



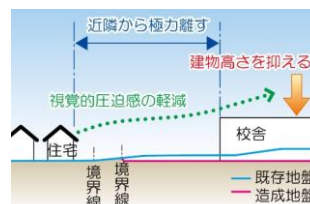
全体エリア計画図



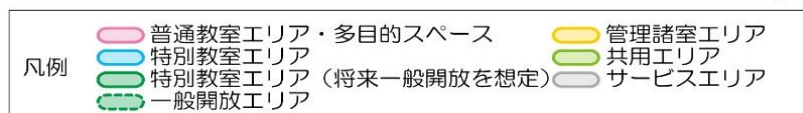
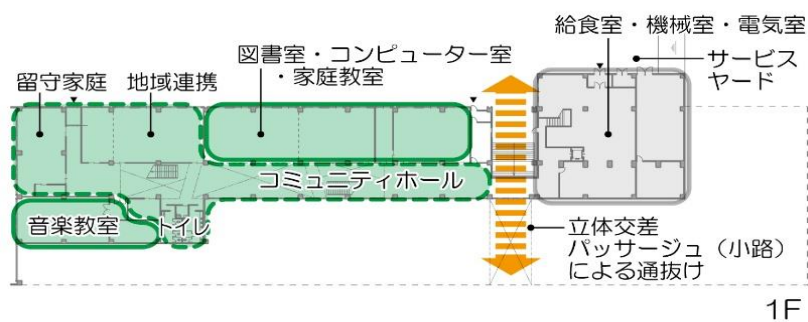
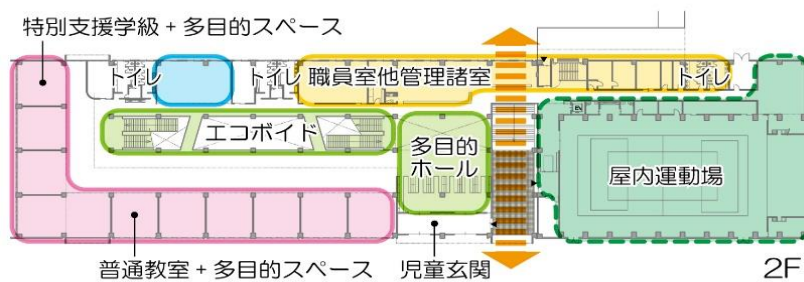
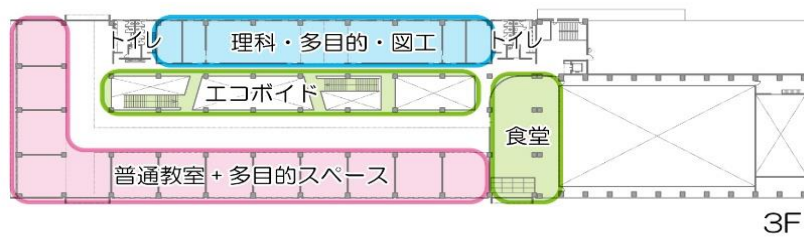
立体交差のパッサージュ



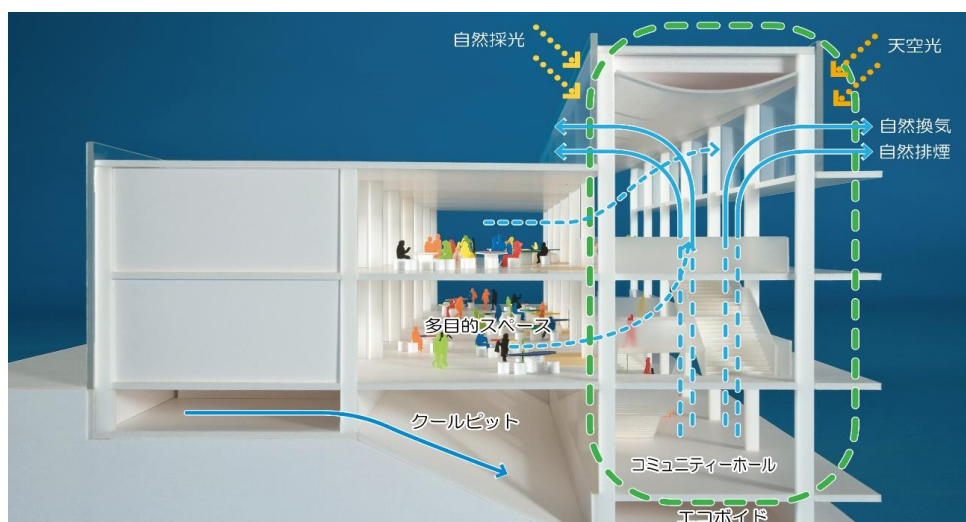
パッサージュイメージ



圧迫感の軽減



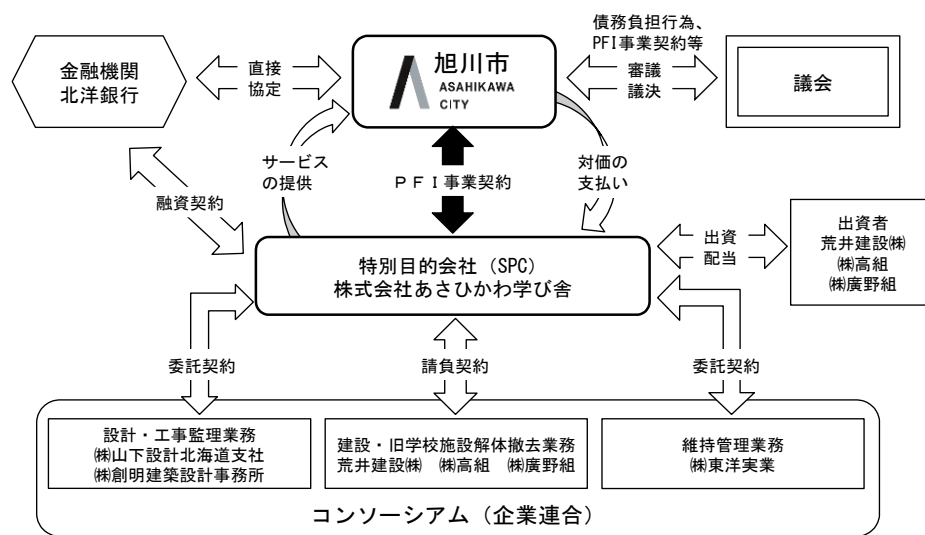
平面プラン



エコボイド模型

(15) 事業実施体制

　P F I 事業者は、特別目的会社（S P C）⁷を設立し、次に示す事業体制により P F I 事業を実施した。



本事業の関係図

(16) モニタリング⁸の実施

ア モニタリングの目的

本市が本事業の実施状況についてモニタリングを実施し、PFI事業者が事業契約で定めた業務を確実に遂行し、かつ、要求水準書に従い実施しているかを確認した。

イ モニタリングの実施段階

次の各段階において、モニタリングを実施した。

- (7) 工事完成時（完成確認）
(1) 維持管理期間

ウ モニタリングの方法

- (7) 工事完成時(完成確認)

専門的知識を有する民間事業者（株式会社建築確認検査機構あさひかわ）に委託して出来形等の検査を実施し、設計書類等のおり適正に行われ、完成していることを確認した。

- (1) 維持管理期間

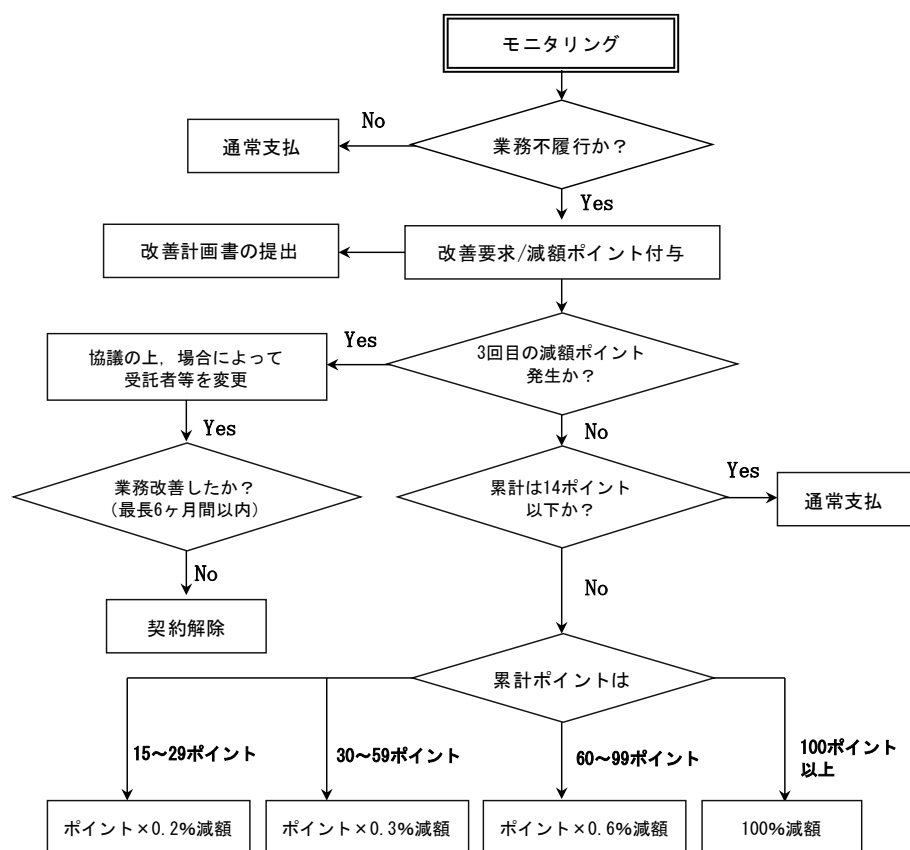
維持管理期間においては、月 1 回の定期モニタリングを実施した。定期モニタリングは、PFI 事業者から提出された業務日報及び業務月報の内容を確認し、

⁷ 特別目的会社（SPC）…PFI 事業を実施する目的で設立された事業会社のこと。

⁸ モニタリング…事業期間にわたり、選定事業者が提供する公共サービスの水準を地方公共団体が監視(測定・評価)する行為のこと。

P F I 事業者の業務実施状況をチェックすることにより行った。

モニタリング項目は、①施設設備保守管理業務、②外構等保守管理業務、③環境衛生管理業務、④警備業務、⑤小規模修繕業務の 5 つであり、維持管理業務が要求水準を満たしていないと確認された場合には、P F I 事業者に改善要求を行うと同時に減額ポイントを加算し、減額ポイントが一定値に達した場合には、対象業務に対応するサービス購入費の減額を行うこととなっていたが、本事業においては減額ポイントの加算の実績はなく、事業終了を迎えた。



モニタリング及びサービス購入費の減額の流れ

(17) 事業期間終了後の維持管理

建設後 15 年が経過した高台小学校は、事業期間終了後も引き続き学校施設として使用することから、施設や設備の維持管理や修繕等を適宜実施する必要がある。

仮に P F I 事業を継続した場合、施設的良好な状態を保つためには、P F I 事業者が建物の改修や設備の更新に必要な費用を計上する必要があり、維持管理費の総額に対する当該費用の割合が大きくなるため、想定以上の事業費となる可能性がある。

こうしたことから、今後は本市の直接管理に戻すことにより、他の学校施設の劣化状況や財源の確保等を踏まえた総合的な判断に基づき、優先順位を付けて環境整備や清掃等の維持管理、修繕等を行うものとする。

2 P F I 事業の事後評価

(1) 事後評価の考え方

P F I 事業の事後評価に当たっては、「P F I 事業の事後評価等に関する基本的な考え方（令和 2 年 2 月内閣府）」及び「P F I 事業における事後評価等マニュアル（令和 3 年 4 月内閣府）」の評価項目を参考とし、定量的評価と定性的評価の両面から検証を行う。

P F I 事業の事後評価等に関する基本的な考え方（令和 2 年 2 月内閣府）（抜粋）

4. 評価項目

(1) 事後評価等における基本的な評価項目としては、一般的には、以下の項目が考えられる。

- ① 事業目的の達成状況及び契約内容の履行状況（V F M、要求水準や事業者提案の達成状況、管理者等の担当者へのヒアリングなど）
- ② S P C の経営状況（S P C の決算報告書の確認など）
- ③ 施設の利用状況（利用者数、施設稼働率など）
- ④ 利用者の評価等（利用者の満足度調査結果、苦情件数など）
- ⑤ その他の効果（コミュニティ活動の促進、地元企業の成長支援など）

(2) 事後評価項目

事後評価は、次の項目を用いて行うものとする。

ア 定量的評価

- ・ 契約事項の達成状況及び契約内容の履行状況
- ・ サービス対価の支払額
- ・ 財政負担の軽減額
- ・ P F I 事業者（S P C）の財務状況

イ 定性的評価

- ・ 施設利用者、P F I 事業者の評価
- ・ 設計・建設業務及び維持管理業務の評価
- ・ 一括性能発注による効果
- ・ リスク分担の適切性

3 定量的評価による評価検証

(1) 契約事項の達成状況及び契約内容の履行状況

ア 設計・建設業務

工事完成時の検査により、適正に施工されたことを確認した。また、事業契約で定めた基本設計書類及び実施設計書類の提出期限や、建設工事及び解体撤去工事の完了日にも遅延がなく、履行状況は良好であった。

建設期間中においては、工事監理状況について毎月状況報告書を提出させて確認しており、必要に応じて随時報告や現場立会を実施し、工事監理が適正に行われていることを確認した。

イ 維持管理業務

モニタリングの結果により、各業務の業績等が要求水準書及び維持管理業務仕様書に定める要求水準を達成していることが確認できたことから、維持管理業務については適正に実施されたと判断できる。また、本事業のモニタリングは書面により実施したが、定期的に現地での視察等を行うことにより、維持管理の質をより一層高めることができたものとする。

ウ 事業終了前

事業期間終了の 6 か月前の時点で、終了時において要求水準が満たされているかを判断する終了前検査を実施した。現地による維持管理状況の確認のほかに、実施した修繕内容等について確認を行い、本施設の性能が要求水準を達成していることを確認した。

(2) サービス対価の支払額

サービス対価の支払額について検証するため、従来方式と P F I 方式における施設整備費や維持管理費等の費用比較を行った。

(税込・単位：千円)

項目	①従来方式 (PSC)	PFI 方式		差額 ②－①
		本市の積算金額 (参考)	②最終 支払金額	
施設整備費	2,950,588	2,613,130	2,448,150	-502,438
割賦利息	—	216,088	122,690	122,690
維持管理費	55,383	47,076	283,058	227,675
SPC 経費相当額	—	84,034	87,668	87,668
合計	3,005,971	2,960,328	2,941,566	-64,405

施設整備費の最終支払金額は、従来方式と比較して約 5 億円低くなり、維持管理費は従来方式と比較して高くなっている。これは、入札時に本市から事業費の上限となる積算金額の合計のみを提示し、施設整備費や維持管理費の内訳は事業者の自由な提

案に委ねた結果によるものである。施設整備費が低くなった理由としては、一括性能発注により効率的な施工が可能となったためと考えられる。これに対し、維持管理費が高くなった理由としては、15年間の維持管理期間に発生する小規模修繕について、本市が想定した修繕内容に加え、予防的修繕としてPFI事業者が想定した内容も含まれていたものと考察されるが、これにより学校施設が15年間を通して良好な状態を保つことができたことは評価できる。

最終的には、従来方式の支払額と比較し、施設整備費と維持管理費等の合計で約6千4百万円の削減となったところである。

(3) 財政負担の軽減額

財政負担の軽減額の評価は、上記1(13)「事業者選定時の評価結果」に示したVFMについて再検証を実施することになるが、「PFI事業の事後評価等に関する基本的な考え方」においては、事業開始当初にVFMを算定した際の条件を確認し、大幅な変更がない場合、改めて算定する必要はないとの考え方が示されている。

PFI事業の事後評価等に関する基本的な考え方（令和2年2月内閣府）（抜粋）

4. 評価項目

- (3) VFMに関しては、民間事業者選定時のVFMが期待通りに実現したかどうか等について確認することが重要である。ただし、事業開始当初にVFMを算定した際の条件（利用者の増減による公共側の収入、契約額等に関する変更など）を確認し、大幅な変更がない場合、改めて算定する必要はない。

契約期間中に支払金額の変更があったことから、検証のため、本事業における当初契約金額と最終支払金額についての比較を行った。

（税込・単位：円）

区分	①当初契約金額	②最終支払金額	差額②－①
設計・建設業務費用等	2,486,363,250	2,469,975,987 (2,363,180,389[利息除く])	-16,387,263
・改定内容	割賦利息の改定		
旧学校施設解体撤去業務費用等	102,774,000	100,863,879	-1,910,121
・改定内容	割賦利息の改定		
維持管理業務費用相当額	370,718,250	370,726,008	7,758
・改定内容	物価変動等に基づく改定、消費税率の変更に伴う改定		
合計	2,959,855,500	2,941,565,874	-18,289,626

本事業では、設計・建設業務及び維持管理業務における契約変更はなく、サービス購

入単価の変更についても事業契約で定めた割賦金利分の減少、消費税率の変更及び物価変動による改定のみであった。その結果、P F I 事業者への支払総額は、当初の契約金額 2,959,855,500 円に対し 2,941,565,874 円となり、18,289,626 円減少したところである。したがって、大幅な支払金額の変更はなかったことから、事業者選定時の財政負担の縮減効果（10.6%のVFM）は得られていると評価する。

また、利息分を除く施設整備費約 23 億 6 千万円のうち、国庫補助対象分の約 18 億 1 千万円は整備完了時に一括払いで P F I 事業者支払い、残りの約 5 億 5 千万円は事業期間内に分割で支払ったことにより、一定の財政負担平準化効果を確認することができた。

(4) P F I 事業者の財務状況

P F I 事業者から、事業契約締結日以降、契約期間の終了に至るまで、事業年度ごとに P F I 事業者との利害関係のない独立した監査法人が監査した財務書類により監査報告を受けた。監査報告においては健全な財務状況であることが確認できたことから、本事業期間中における P F I 事業者の経営状況は適切であったといえる。

4 定性的評価による評価検証

本事業を評価するに当たり、学校職員及びP F I事業者に対し、次のとおりアンケート調査を実施した。

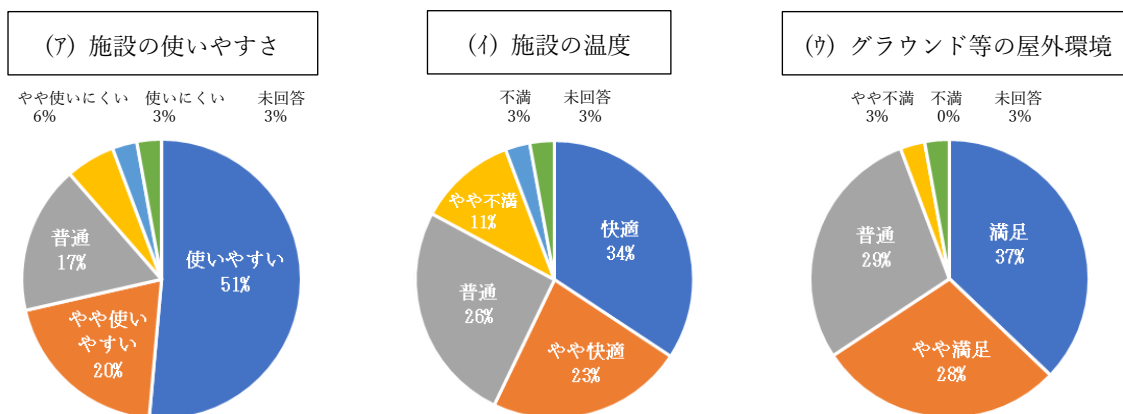
(1) 学校職員へのアンケート

本施設の使用者である高台小学校の校長、教頭、教諭、事務職員、学校用務員等の学校職員にアンケート調査を行い、次のとおり回答があった。

アンケート調査の詳細は、資料1のとおりである。

ア 本事業により整備した施設について

次の3つの項目（使いやすさ、温度及び屋外環境）について調査を実施した。どの質問も8割以上が肯定的意見の回答だった。



(ア) 校舎や体育館の使いやすさについて

校舎の北側、南側の両方からアクセスできること、教室の使い方に応じて壁を移動することができること、不具合等の発生により修繕等が速やかに行われたことなど、使い勝手が良く、安心・安全な学校であるとの回答があった。

一方、校舎が吹き抜け構造で開放感があり、廊下の距離も長いことから児童が走りたくなり、歩行について安全性に問題を感じることも、職員室からグラウンドにいる児童の様子が見えないこと、校舎の床や壁等に木材を多く使用していることで維持管理におけるP F I事業期間終了後の教職員の負担の増加についても気になった点として示された。

(イ) 年間を通しての校舎や屋内体育館の温度について

1階の床暖房がとても暖かかったこと、温風暖房ではないので乾燥を感じにくく暖かかったことなど、冬期の校舎や屋内体育館の温度が快適であるとの回答があった。一方、オープンスペースのため、暖房、冷房とも快適な温度になるまでに時間がかかることが気になった点として示された。

(ウ) グラウンド、駐車場、芝生などの屋外環境について

駐車場が広く舗装され、グラウンドも広く水はけが良く使いやすいことなど、グ

ラウンドや駐車場の屋外環境について満足しているとの回答があった。

しかし、グラウンドの雑草が伸びるため、屋外での体育の授業や外遊びでつまずく子が多かったこと、給食室への搬入スペースが狭く、校舎と駐車場、グラウンドとの動線や安全面について気になった点が示された。

(エ) 高台小学校の施設面について

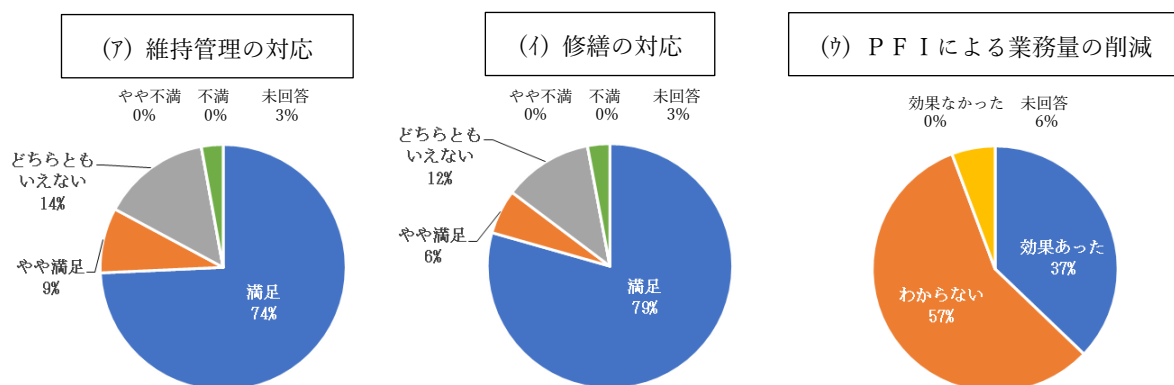
校舎の左右両方から登下校できること、多目的トイレやエレベーター、スロープがありバリアフリーに配慮されているなど、良かった点として回答があった。

一方、校舎内の吹き抜けや普通教室のオープンスペースについては、開放感があって良いものの騒がしい声や音が気になること、職員室と各教室が遠く、教員の目が届きにくい場所が多いこと、水回りにおいて排水口から臭いが上がってくるなど、一部で使い勝手や安全性、快適性について気になった点が示された。

イ P F I 事業者による維持管理について

次の3つの項目（維持管理・修繕の対応、業務量の削減）について調査を実施した。

業務量の削減を除く2つの質問では、70%以上が満足しているとの回答だった。



(ア) 施設等の維持管理や故障が発生したときのP F I 事業者の対応

施設や設備が故障したときには、P F I 事業者が速やかに対応するため安心して教育活動ができたこと、定期的な維持管理により施設等を良好な状態で維持できたことなど、満足しているとの回答があった。

(イ) P F I 事業者の維持管理と通常の学校との比較による教職員の業務量削減効果

床のワックス掛け作業などの維持管理については、P F I 事業者が細かく日程調整し、実施してきたことで、教職員の負担低減や業務量削減につながったなどの回答が示された。

ウ P F I 事業が終了して困ることについて

これまでP F I 事業者が実施していた床のワックス掛け作業が、本事業の終了に伴い教職員の負担になること、維持管理の作業が通常の学校と同様になることで、施設等の良好な状態の維持に影響が出ないか心配であるなどが、気になった点として示された。

(2) P F I 事業者へのアンケート

P F I 事業者にアンケート調査を行い、次のとおり回答があった。

アンケート調査の詳細は、資料 2 のとおりである。

ア P F I 事業の参画に当たってのメリットについて

参画に当たってのメリットは、P F I 事業で培ったノウハウや経験により民間の設計施工方式での提案ができるようになり、事業機会の拡大につながったとの回答があった。

イ 提案段階や運営段階における課題等について

提案段階については、公告から入札までの期間が短かったことが課題であった。

P F I 事業に対して未経験であり企業の組成に試行錯誤したが、協力企業として金融機関や大手設計事務所、維持管理業務に実績のある地元企業と連携することで参画が可能となったとの回答があった。

運営段階では、学校用務員の業務と P F I 事業者の業務の区分けが明確ではなかったことが課題だったが、細部にわたり調整を行ったことで円滑な維持管理を行うことができたとの回答があった。

ウ 建設期間、維持管理期間で民間事業者のノウハウが発揮された点について

設計建設一括性能発注は、設計・入札・契約業務の簡素化ができ、複数年工事となる従来方式に比べて工期短縮につながり、効果的だったとの回答があった。

維持管理業務については、定期的な設備等の点検が結果的に修繕費用の圧縮や予防的修繕につながったとの回答があった。

エ 想定外の事象の有無と対応について

オープンスクール化やエコボイドの効果により空調負荷の低減を期待したが、学校の使用方で可動間仕切り壁が固定されているところがあり、十分活用されていなかったとの回答があった。

オ 今後想定される中長期的な課題について（※ 維持管理業務のみ対象）

床材の木製フローリングの定期的なメンテナンスや、屋上防水の改修の必要性について回答があった。

カ 今後の P F I 事業の改善点について

入札公告から提案書作成までの時間や、設計変更協議にかけられる時間が実情と合っていないことが挙げられた。

キ 学校用途における P F I 事業について

メリットとして、運営業務が含まれていないため、収益に対するリスクが少ないことや利用者が限定的であったため、管理しやすかったなどの回答があった。

デメリットとして、児童の予期せぬ行動によるリスクについて回答があった。

苦慮した点として、高低差がある敷地であったことにより、グラウンドの計画や正面玄関への動線確保について回答があった。

(3) 設計・建設業務及び維持管理業務の評価

ア 設計・建設業務について

学校職員へのアンケート結果から、パッセージを設置したことで北側、南側の両方からアクセスがしやすく、吹き抜けやオープンスペースにより開放感があり、バリアフリーに配慮された学校づくりにより高い評価を得ていることが分かった。

一方、吹き抜けやオープンスペースは騒がしい声や音が気になるとの意見があった。暖房、冷房とも快適な温度になるまでに時間がかかることも挙げられたが、これは可動間仕切り壁が一部固定されていることによってエコボイドの効果が最大限発揮できていない結果であることが、P F I 事業者へのアンケートから分かった。また、職員室からグラウンドにいる児童の様子が見えないなど、配置等についても課題が指摘されたが、これは事業者選定の際にも挙げられたものであり、防犯カメラを設置し、解決が図られている。

イ 維持管理業務について

学校職員へのアンケート結果から、不具合などの発生による修繕等を速やかに行い、定期的な維持管理がなされたことにより、教職員の負担低減や業務量削減も図られたことが分かった。また、修繕も長期的な計画や日常点検により実施されたほか、事業終了の3年前から、施設の劣化状況等について双方協議の上、照明設備の更新や外壁塗装の塗替えなどの予防的修繕が実施されたため、通常の学校と比べて質の高い維持管理が行われたものとする。

(4) 一括性能発注による効果

本事業は導入可能性調査から供用開始まで3年8か月を要したが、従来方式では、基本・実施設計、建設工事及び解体工事がそれぞれ別発注となることから、全体で5年以上を要することが想定されるため、事業期間の圧縮の面で効果が得られた。

施設整備から維持管理まで、構造・設備等を熟知するP F I 事業者が業務を一括して行うことで、施設や設備が故障したときにも速やかで的確な対応や関係者への説明が行われるなど、一括性能発注による効果が発揮された。

(5) リスク分担の適切性

あらかじめ、本事業の実施に係るリスクに対する負担割合を規定しており、物価変動や二度にわたる消費税率の変更などについても適切に対応が図られ、P F I 事業者に過度な負担が生じることはなかった。また、維持管理や修繕についても負担の増加などによる追加協議は発生しなかったことから、全体として適切なリスク分担であったと考える。

5 総括

(1) P F I 事業の評価

「定量的評価」「定性的評価」の結果を整理すると、高台小学校では民間事業者のノウハウと自由な発想を活用し、施設の設計から維持管理までの事業期間全体を一体的に捉えることにより、総事業費が削減され、当初見込まれた財政縮減効果である 10.6% の V F M は確保できた。さらに施設整備に係る事業期間が短縮されたほか、施設を良好な状態に保つよう、15 年間にわたり適切な維持管理が行われたところである。

維持管理については、施設や設備を熟知する P F I 事業者により、予防的修繕の実施など質の高い維持管理が行われてきた結果、設備更新の遅れや不測の修繕を未然に防ぐことで施設の老朽化が抑制され、一定の長寿命化が図られたところである。

総括すると、本事業においては、良質な公共サービスの提供による教育環境の向上をはじめとして、総事業費の削減や財政の平準化といった当初の事業目的は達成されたものと評価できる。

今後は、学校施設の長寿命化という点から、これまでの P F I 事業による維持管理の結果について、学校施設の維持管理における手法の一つとして、より良い教育環境の整備に取り組んでいくものとする。

(2) 今後の課題

ア 競争性の確保

本事業は、業務範囲に運営業務が含まれないこと、また、学校は収益を求める施設ではないことから、事業者としてはリスクの少ない参入しやすい事業であった。一方で、民間に運営権がないので、事業者側にインセンティブが働きにくい部分もあり、結果として応募が少なかったことから、事業者との対話などを通じて参画意欲を高める工夫が必要である。

イ 要求水準書の作成

学校や地域住民の要望も取り入れ、利用者に配慮した要求水準書を作成したが、性能発注により包括的な表現となった部分もあったことから、事業者が発注者としての意図を明確に伝えるため、要求水準書の作成に当たり、関係事業者と本市、学校関係者を交えて対話を重ね、学校の要望や施設の性能に対する共通認識を醸成していくことが必要であると考ええる。

ウ 事業費における維持管理費の考え方

本市の特徴として学校施設の数が多く、エレベーターや消防設備の法定点検などの委託業務についてはスケールメリットを活かした一括発注を実施している。

今回、P F I 事業者が実施した維持管理業務の中には本市の一括発注で実施した方が維持管理費の節減につながるものもあると考えるが、委託業者と P F I 事業者双方が関わることで責任の所在が不明瞭になるなどの課題もある。

エ 維持管理期間中の対話の機会の創出

本事業の維持管理期間中に P F I 事業者、教職員、本市の 3 者が一堂に会し、P F I 事業者から設備等の説明を受けて、施設の有効活用に向けた対話の機会を定期的に設けることにより、P F I 事業者が整備したエコボイド等の設備の性能を最大限に発揮し、維持管理の質をより一層向上させることができたと考える。

資料 1 高台小学校学校教職員へのアンケート調査結果 詳細

本事業の終了に伴い、高台小学校の学校教職員を対象にアンケート調査を行った。

1 調査対象者

校長、教頭、主幹教諭、教諭、養護教諭、栄養教諭、事務職員、学校用務員等の 35 名

2 調査期間

令和 7 年（2025 年）2 月 27 日（木）から令和 7 年（2025 年）3 月 12 日（水）まで

3 調査内容

(1) 本事業により整備した施設について

ア 校舎や屋内体育館の使いやすさについて

内容	使いやすい	やや 使いやすい	普通	やや 使いにくい	使いにくい	未回答
回答数	18 名	7 名	6 名	2 名	1 名	1 名
回答割合	51%	20%	17%	6%	3%	3%

校舎や屋内体育館の使いやすさについて、71%の学校教職員から「使いやすい」、「やや使いやすい」との回答があった。具体的な理由や気になった点については、次に示すとおりである。

【具体的な理由や気になった点】

〈良かった点〉

- ・校舎の北側、南側の両方からアクセスできること。
- ・屋外に雨風がしのげるパッサージュがあること。
- ・教室の壁が移動することができ、場面によって環境を変えることが可能なこと。
- ・修繕などが素早く行われ、安全に使用することができた。
- ・教室や体育館が教育活動を行うための十分な広さを持っている。

〈気になった点〉

- ・トイレのベンチ、パッサージュのベンチ、階段横のスロープなど、学校生活で必要がないと思われる設備がある。
- ・廊下が吹き抜けになっており、距離も長いことから児童が走りたくなり、死角が多いので、歩行について安全性に問題を感じる。
- ・休み時間や体育の授業の様子が職員室からグラウンドが見えない。
- ・経年劣化により体育館の床にすきまが広がり、ささくれが出てきたりすることで、少年団活動でケガにつながったこともあった。
- ・校舎の床や壁などに木材を多く使用しているため、管理するのに手間とお金がかかる。

イ 年間を通しての校舎や屋内体育館の温度について

内容	快適	やや快適	普通	やや不満	不満	未回答
回答数	12 名	8 名	9 名	4 名	1 名	1 名
回答割合	34%	23%	26%	11%	3%	3%

年間を通しての校舎や屋内体育館の温度について、57%の学校教職員から「快適」、「やや快適」との回答があった。具体的な理由や気になった点については、次に示すとおりである。

【具体的な理由や気になった点】

〈良かった点〉

- ・吹き抜けを利用して夏期は暑い空気を下層部から上層部へ排出し、冬期は上層部に溜まった暖かい空気を下層部へ吹き下ろすエコボイドが、空調負荷の低減になること。
- ・1階の床暖房がとても暖かく、冬場でも快適なところ。
- ・温風が直接出るタイプの暖房ではないので、乾燥を感じづらく暖かかった。
- ・24時間換気システムもあり、空気の入替えも楽だった。
- ・冬でも暖かく、どこも同じ室温であった。

〈気になった点〉

- ・オープンスペースのため、暖房、冷房とも効きが悪いことがある。
- ・各学級に簡易クーラーが付いているが、オープン教室のため、特に3階教室の空気がなかなか冷えてこない。冬は暖かく過ごすことができている。
- ・冬の朝方の体育館が寒い。
- ・校舎全体が夏は暑く、冬は寒い。オープンスペースの教室であるため、暖めるのも冷やすのも効率が悪い。

ウ グラウンド、駐車場、芝生などの屋外環境について

内容	満足	やや満足	普通	やや不満	不満	未回答
回答数	13 名	10 名	10 名	1 名	0 名	1 名
回答割合	37%	29%	28%	3%	0%	3%

※ 回答割合の合計を100%にするため、一部の項目で端数調整を行っている。

グラウンド、駐車場、芝生などの屋外環境について、65%の学校教職員から「満足」、「やや満足」との回答があった。具体的な理由や気になった点については、次に示すとおりである。

【具体的な理由や気になった点】

〈良かった点〉

- ・広く舗装された駐車場が素晴らしい。
- ・グラウンドが広く、水はけも良く使いやすい。

〈気になった点〉

- ・グラウンドに築山がない。
- ・グラウンドの雑草が伸びるため、2 学期の屋外での体育の授業や外遊びでつまずく子が多かった。
- ・給食室側の駐車場は狭く、冬の除雪に大変不便している。

エ 高台小学校の施設面について

高台小学校の建築や設備、修繕などの施設面について、次のとおり回答があった。

【施設面で良かった点】

- ・天窗があり、吹き抜けになっており開放感がある。
- ・トイレがたくさんあり、多目的トイレも充実している。
- ・自動により蛇口（給水栓）が開閉し、トイレの照明が点灯すること。
- ・24 時間換気システム、体の不自由な人のトイレ、エレベーター、スロープなどのユニバーサルデザイン、オープンスペースなどがあること。
- ・各教室にドアが付いていないため、他の学級の様子を見学しやすい。
- ・環境にあわせて移動壁を変えることができること。
- ・教室の暖房について、温度管理がしやすい。
- ・1～2 階は涼しくて生活しやすい。
- ・移動する経路が入り組んでいない。
- ・体育館の中の様子を 3 階から見るができること。
- ・校舎の右と左のどちら側からでも登下校ができる。
- ・明るい色を使ったイラストの壁面があること。
- ・柱の角がカーブになっており、安全に配慮されていると思う。
- ・収納が多く、物の置き場所に困らない。
- ・施設等の故障箇所が少ない。
- ・施設等をこまめに維持管理、修繕を行ったことにより、経年による劣化が少ない。

【施設面で気になった点】

- ・教室がオープンスペースだと、児童が教室を出て行っても気づかないことがある。
- ・オープン教室なので、騒がしい声や音が気になる。
- ・オープンスペースと吹き抜けのため、簡易クーラーでは室温が下がらない。
- ・移動壁の下部が不安定で、安全上の不安を感じた。
- ・吹き抜けは素敵だが、他の教室や廊下からの声や音がうるさい。
- ・教員の目が届きにくい場所が多い。階段が多く、音楽室や図書館などのよく使う教室が遠く、ユニバーサルデザインの面で疑問がある。
- ・職員室と各教室が遠く、死角が多い。
- ・職員室からグラウンドや児童の登下校が見えない構造になっている。
- ・普通教室以外の収納スペースが少ない。

- ・窓のすき間が広がってきている。
- ・床が木製なので、劣化が早い。
- ・水回りにおいて排水口から臭いが上がってくる。
- ・体育館は、音が反響し過ぎて、マイクを使用すると聞き取りにくくなる。

(2) P F I 事業者による維持管理について

ア 施設等の維持管理に関する P F I 事業者の対応

内容	満足	やや満足	どちらとも いえない	やや不満	不満	未回答
回答数	26 名	3 名	5 名	0 名	0 名	1 名
回答割合	74%	9%	14%	0%	0%	3%

施設等の維持管理に関する P F I 事業者の対応について、83%の学校教職員から「満足」、「やや満足」との回答があった。具体的な理由については、次に示すとおりである。

【具体的な理由】

- ・困ったことがあったときに、すぐに対応していただける点が良い。
- ・毎月こまめに維持管理していただき、良好な状態を維持している点が良い。
- ・管理が行き届いていた。
- ・親身になって対応してくれた。
- ・連絡をすると、いつも具体的な解決策を提示していただけたので、大変助かった。

イ 施設や設備が故障したときの P F I 事業者の対応

内容	満足	やや満足	どちらとも いえない	やや不満	不満	未回答
回答数	27 名	2 名	5 名	0 名	0 名	1 名
回答割合	77%	6%	14%	0%	0%	3%

施設や設備が故障したときの P F I 事業者の対応について、83%の学校教職員から「満足」、「やや満足」との回答があった。具体的な理由については、次に示すとおりである。

【具体的な理由】

- ・すぐに対応していただいたので、安心できた。
- ・施設や機械に不具合があったときの対応が早かった。
- ・火災報知器が鳴りやまない、教室の床板がめくれたなどのトラブルに対し、迅速に対応していただいた。
- ・不具合や対策についても説明していただき、分かりやすかった。
- ・管理が行き届いていた。
- ・連絡をすると、いつも具体的な解決策を提示していただけたので、大変助かった。

ウ PFI事業者の維持管理と通常の学校との比較による教職員の業務量削減効果

内容	効果あった	分からない	効果なかった	未回答
回答数	13名	20名	0名	2名
回答割合	37%	57%	0%	6%

PFI事業者による維持管理と通常の学校との比較による学校教職員の業務量削減について、回答の割合は「効果あった」が37%、「分からない」が57%、「効果なかった」が0%となった。

学校施設の維持管理に関わることが多い教頭、担当教諭、養護教諭、学校用務員等の教職員からは「効果あった」との回答が多くあったものの、それ以外の教諭、事務職員等の教職員については、高台小学校や通常の学校において維持管理に関わるものが少ないことから、「分からない」との回答が多くなったと見られる。「効果あった」と回答した具体的な内容については、次に示すとおりである。

【「効果あった」と回答した具体的な内容】

- ・PFI事業者が修繕業者との日程調整をしてくれるので、細かな連絡調整を行わなくても良い。
- ・床のワックス掛けなどの作業をしていただき、教職員の負担が少ない。
- ・PFI事業者の知識をもって対応してくれたので、スピーディーかつ時間短縮につながったこと。
- ・施設等の不具合について伝えたら、すぐ動いてもらえるので。

(3) PFI事業が終了して困ることについて

内容	困ることがある	分からない	困ることがない	未回答
回答数	14名	19名	1名	1名
回答割合	40%	54%	3%	3%

本事業が終了し、通常の学校と同じく維持管理が本市の対応に移行することに伴い困ることはないかの質問について、回答の割合は「困ることがある」が40%、「分からない」が54%、「困ることがない」が3%となった。

上記イ、ウの回答と同様、学校施設の維持管理に関わる人が多い教頭、担当教諭、養護教諭、栄養教諭、事務職員等の教職員からは「困ることがある」との回答が多くあったものの、それ以外の教諭、学校用務員等の教職員については、高台小学校や通常の学校において維持管理に関わるものが少ないことから、「分からない」との回答が多くなったと見られる。「困ることがある」と回答した具体的な内容については、次に示すとおりである。

【「困ることがある」と回答した具体的な内容】

- ・これまでPFI事業者が実施していた床のワックス掛け作業などが教職員の負担になること。

- ・教室や床材の破損は、児童の安全に関わるので、今までのようにすぐに修繕してもらえなくなることに不安を感じる。
- ・点検やグリストラップなど設備の清掃の回数が変わり、不具合が出ないか心配である。
- ・施設の故障や不具合があったときに、修繕や点検に時間がかかる。
- ・機械の操作など、専門的な面で分からないことが多いので、特に故障した場合は大変対応に困ると思う。
- ・教職員が維持管理に関する業務に時間を費やすことになれば、その分子どもたちと向き合う時間が減ることにもつながると思う。
- ・学校の修繕費用に関して、今の旭川市が配当する予算では現状維持すらもままならない状態である。高台小が校舎移転から 15 年を経過してもきれいに維持をし続けることができたのは、人の手とお金をかけてきたからであるのはまちがいない。次年度以降、通常の学校と同じようになった際に今の校舎を維持するのは難しいだろう。

(4) P F I 事業全体を通して気づいた点について

上記アからウの質問のほかに、本事業全体を通して気づいた点について、自由記載により次のとおり回答があった。

【自由記載による回答】

- ・施設の維持管理を専門の業者さんが実施することで、教職員の負担が減るとともに、安全安心な学校の環境が維持できると感じた。
- ・施設の維持管理業務は減っているのではと感じるが、その反面、火災報知器が作動した場合など、何かあったときの対応は現場の教員ではすぐに動けず、困る場面もあるのではと思った。
- ・P F I 事業者は、校舎の設備管理に詳しいので、トラブルが発生してもすぐに対処することができていた。また、P F I 整備事業が始まってから事務職員が二度変わっているが、大きな問題なく維持管理ができていた。

資料２ 高台小学校ＰＦＩ整備事業に関するアンケート調査結果 詳細

本事業の終了に伴い、高台小学校のＰＦＩ事業者にアンケート調査を行った。

１ 調査対象者

株式会社あさひかわ学び舎

２ 調査期間

令和 7 年（2025 年）1 月 8 日（水）から令和 7 年（2025 年）2 月 20 日（木）まで

３ 調査内容

（１）ＰＦＩ事業の参画に当たってのメリットについて

- ・旭川市初となるＰＦＩ事業への参画であったが、設計施工方式などの事業も当時は少なく、弊社として取り組むには従来方式の発注による工事の入札に頼っていたが、ＰＦＩ参画後は類似案件においても設計施工方式での検討・提案ができるようになり、本ＰＦＩ事業の履行の細やかな経験がノウハウの蓄積となり、建設業者として入札での受注から顧客に要望を応える企画提案など、対応の幅が広がり事業機会の拡大につながった。
- ・ＰＦＩ事業としての安定した運営も経験することができ、維持管理業務としての一定程度の採算を得ることができた。

（２）提案段階や運営段階における課題等について

ア 提案段階

- ・新規事業への参画ということで提案・設計・維持管理・財務などが未経験だったが、弊社が代表企業で協力企業として金融機関や大手設計事務所、維持管理業務の実績のある地元企業が連携することで受注することができた。
- ・提案段階での概算見積や維持管理経費の積算などは、これまでの実績が乏しく算出までに時間を要した。
- ・公告から入札までの期間が短かったことから、共同事業体を組むことや提案書作成に苦労した。今後は、働き方改革による残業時間の縮減で作業スケジュールは更に厳しいと想像できる。
- ・提案内容と要求水準や実施方針など、発注者との見解の相違による設計調整の変更により時間とコスト、労力が想定以上にかかった。そのため、要求水準内容の具体化や提案事項について一定程度の許容を検討していただきたい。

イ 運営段階

- ・維持管理終了までの期間が 15 年と長く、当時は工事費や人件費などの物価変動リ

スクが脅威であった。現在は工事の物価スライドなどがあり工事費についての救済処置はあるが、当時は特にそのような措置はなかった。維持管理業務費用については、最低賃金の変動による人件費のリスクが高い状況である。

- ・学校用務員さんの業務とPFI事業者の業務の区分けが明確ではなかったため、調整が細部にわたり必要だと感じた。
- ・人為的な理由で破損した修繕費用について、PFI事業者が負担するのかどうかの対応等が非常に困難だった。

(3) 民間事業者のノウハウが発揮された点について

- ・設計建設一括性能発注は、設計・入札・契約業務の簡素化ができ、複数年工事となる分割発注方式に比べて工期短縮につながり効果的だった。
- ・維持管理修繕業務については、定期的な点検等が結果的に修繕費用の圧縮につながった。
- ・小規模修繕業務については、定期的な点検業務があることで、フィルター清掃や機器の使い方指導などがこまめにできたので、修繕回数の抑制や予防ができた。

(4) 想定外の事象の有無と対応について

- ・提案後の設計段階での床材や居室の面積の増加など変更の要求があり、時間・コストはかかったが双方の協力により解決された。
- ・要求事項にあったオープンスクール化を先駆けて実施したが、可動間仕切り壁が学校の都合で固定され、提案内容が十分活用されていないのは残念であった。可動間仕切りを開放することで、夏季の熱気がトップライトの上部に抜けることから、居室温度上昇の予防を期待していたが、間仕切りにより効果が十分に発揮できなかった。冬季についても建物全体の空気を回すことで廊下など建物全体が暖まる計画だったが、間仕切りにより遮断されたことで廊下等が少し寒く感じられる結果となった。
- ・屋外運動場の表土欠損は想定外だったが、全面的な不陸整正及び土の補充を実施した。
- ・屋内体育館で行われる開放事業では、施設の破損が当初非常に多かったが、利用方法の周知や貸出対象が変わったことにより少なくなった。

(5) 今後想定される中長期的な課題について（※ 維持管理業務のみ対象）

- ・床材のフローリング材について、2～3年程度で定期的なメンテナンスが必要である。
- ・各種経年劣化による設備機器類の更新。
- ・校舎屋上アスファルト防水の補修・改修。屋体屋上シート防水の補修・改修。

(6) 今後のPFI事業の改善点について

- ・建設費・維持管理費の物価変動リスクの対応。
- ・提案内容からの設計変更協議の時間とコストの対応。
- ・公募のスケジュールについて、公告から提案書提出までの期間が実情に合っていない。提案書作成、積算見積、資料作成、社内検討、グループ調整など期間がある程度必要なので、検討時間があれば精度の高い提案書等を作成することができる。
- ・公募時における小規模修繕費用算出の基準等が明確であれば、維持管理費用の適正化を図ることができる。

(7) 学校用途におけるPFI事業について

ア メリット

- ・学校・給食運営がないため、収益などに対するリスクが少ない。
- ・対象者が限定的（教師・児童等）で不特定多数ではないため管理が容易である。
- ・施設完成時に所有権を渡すので、固定資産税がかからない。
- ・長期の事業期間により、割賦期間を延ばせることで安定した維持管理収入を見込むことができる。

イ デメリット

- ・民間による運営権がないので収益が見込めない。
- ・小学校ならではの児童による破損や不用意な行動によるリスクなどがあつた。
- ・長期の事業期間により、修繕費や物価・人件費の高騰する変動リスクが大きい。

ウ 苦慮した点

- ・設計段階においては、敷地の高低差が非常に大きく、グラウンド側に大きな擁壁が必要となった。
- ・学区が広く正面玄関へのアクセスが地域によって不便となることから、パッサージュと呼ばれる通路を計画し、動線を確保した。

(8) その他の本事業について感想・意見等

- ・PFI事業として民間手法を活用するなら、ある程度の自由度のある提案を受け入れていただく寛容性が必要と感じる。提案書がお互い守られるべき事項で、その内容からの変更はある程度必要だとは思うが、過度な要求は時間とコストに影響し事業全体に影響を与えるリスクが伴う。

資料3 高台小学校の完成写真



外観（南東面）



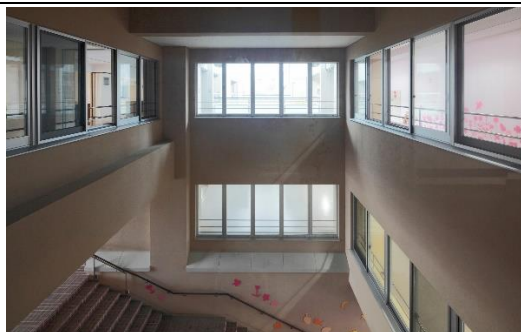
外観（西面）



外観（北西面）



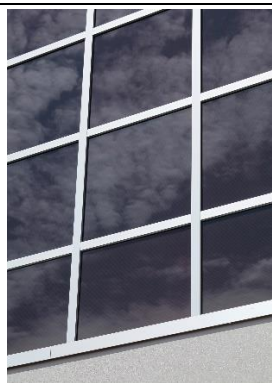
パッセージ 1



パッセージ 2



パッセージ 3



ソーラーウォール（児童玄関上）



ソーラーウォール（アトリウム南東面）



1 階エコボイド（展示ホール）



2 階エコボイド（南東側階段）



3 階エコボイド（北西面）



3 階廊下



2 階多目的スペース



3 階普通教室・多目的スペース



児童協力による壁画



児童協力によるサイン

旭川市立高台小学校 P F I 整備事業
事後評価報告書

令和 7 年（2025 年）12 月
旭川市教育委員会
学校教育部学校施設課

