

## 和光市立第三小学校改築等に係るサウンディング型市場調査結果

和光市立第三小学校改築等にあたっては、多様化、複雑化する行政ニーズに対応するために、市単独での整備や民間活力を活用した整備など、様々な手法が考えられ、必要な情報を整理しながら、検討を進めています。

本調査では、これらの検討に向けて、民間事業者の意見を広く求め、今後の事業実施を円滑に進めることを目的として調査を実施しました。

本調査においては、公表内容以外にも様々なご意見をいただいておりますが、参加事業者の知的財産保護の観点から、参加事業者に承諾を得た内容のみを公表します。

### 1 実施期間

令和7年5月12日（月）～5月14日（水）

### 2 参加事業者数

3事業者

### 3 調査結果の概要

#### (1) 官民一体化複合化による建て替えの導入可能性について

- ・可能性は十分にある。今後費用対効果を高めるという意味では官民連携を取り入れたほうが、財政負担も軽減できると思う。
- ・可能性は十分にある。学校との親和性のある用途の複合化が望ましいと考える。立地関係でも十分集客性のある立地である。
- ・人口増加傾向にあることを考えると、このエリアで官民一体複合化の事業を行うことは魅力的だと考えられる。
- ・和光市が「民」の部分はどう考えていて、何を導入したいのかによって変わってくる。

#### (2) この土地を有効活用する方法

- ・北側道路付近は静かな環境のため、教室棟の配置に適している。
- ・民間施設は別棟を建てるより、校舎と一体的に北側に建物を計画し、高さを考えたほうが良い。
- ・南側に建物を建てる場合、民間施設は駐車場を含めて計画する必要がある、その分の敷地を使用することでグラウンドが狭くなるなど学校運営への影響が大きい。
- ・工事の際には、児童が仮設校舎で過ごすことになり、民間施設があると、グラウンドがさらに狭くなるので工事が進めづらいため、民間施設の配置は避けたほうが良い。

- ・ 第一には学校運営。民間企業としては、学校用地であることによる制約が足枷になる可能性がある。
- ・ 民間に貸与する、という手法も考えられるが、借地するには狭い。
- ・ 事業者に提案を求める場合は、市として財源確保のために活用したいのか、市民のために活用したいのか明確にする必要がある。
- ・ 道路側(南側)だけ分割し、必要面積を検討の上で民間収益施設に定期借地を行う案。ただ敷地面積があまり確保できないため、運営できる民間施設は限られてくる。
- ・ 事業用定期借地（20～30 年）が望ましい。
- ・ 複合化の場合は、分棟が望ましい。
- ・ この土地はポテンシャルが高いので色々なことができる可能性がある。
- ・ 民間施設を入れるのであれば南側の道路側がよい。ヨーカドー側、西側は難しい。商業的な観点から、ヨーカドー側の農協通りは目的がある方々が通行するため、活用することは難しいと考えられる。
- ・ 学校面積がどのくらい必要なのかによって活用方法も変わってくる。

### (3) 民間機能（民間施設）について

- ・ 民間施設ではなく、図書館のような公共施設の場合、学校の図書室スペースの効率化、市民との交流にも活用できる。土地活用の観点で言えば、移転した公共施設の跡地を民間活用するほうがよい。
- ・ 民間施設を入れるのであれば、夜間の時間帯に運営方式として、学習塾（年収が低い家庭の方も学ぶことができる施設）などに未使用教室を貸出するなどの形が、収益だけでなく教育向上という目的があり理解を得やすい。
- ・ 受験期になると、図書館の自習室が埋まっている状況があるため、使用していない期間開放し、稼働率を上げる。
- ・ 立川市の事件を考えると、民間施設との併設は児童の安全面を十分に勘案し、一般の方が入ることのできる範囲や施設間の行き来に係るセキュリティ対策などについて、十分な検討の確保が必要。
- ・ マンションという可能性は低い。
- ・ 商業施設は、競合する施設が周りにあるので難しい。
- ・ 北側に建物があるので、学校施設と民間施設を整備する順序によって、工事期間が異なる。
- ・ 民間施設と学校施設が同じ棟であることは、出来なくはないが、難しい。
- ・ 民間施設と複合化すると、補助金の申請が異なるので、綿密に計画する必要がある。
- ・ 学校と親和性のある施設だと、スポーツ施設、学習塾、児童の預かり関係、周辺地域住民のためのコミュニティ・サービス施設などが考えられる。
- ・ 例えば、プールを敷地内で民間が建設し、学校の授業で使う場合、学校内の施設の為、学校用途が優先になり、空いた時間で民間事業を行うことが可能ではないか。
- ・ 公共施設の複合化も検討したほうが良い。公共施設の複合化により交流密度が高ま

り、拠点になり賑わいが創出されることで民間投資しやすくなるというロジックである。

- ・他の自治体で行っている複合化のなかで学校と親和性のある施設だと、図書館、児童館、地域活動支援センターがある。しかし防犯性が課題となる。

#### (4) 事業費について

- ・PFI/PPPのVFM計算するとき、施設整備費を下げて計算する。  
(PPP(官民連携)とPFI(民間資金活用事業)におけるランニングコストは、PFI事業の契約内容や事業期間によって大きく異なるが、一般的にPFIでは、民間事業者が設計、建設、維持管理、運営を一貫して行うため、行政側の維持管理コストは削減される傾向にある。)
- ・PPP/PFIは維持管理に係るコストの占める割合が高くなることから、人件費削減として、清掃ロボットを活用している事例がある。
- ・分離発注のほうが施設のライフサイクルコストが抑えられる。
- ・昨今の建設費(特に設備関係)の価格が上がっているため、不調になっている事例が多い。従来の学校価格の1.5倍と考えていただいたほうがよろしい。
- ・ゼネコン・サブコンは人員が確保できない事例が増えている。
- ・大手ゼネコンと価格が異なるため、県内レベルで建設できる仕様にすることで、事業費を抑えることができる。
- ・空調機等设备について、施設としてメーカーを統一し、遠隔操作が可能になるなど一体的にマネジメントさせることで維持管理しやすくなる。
- ・BIMの導入(設計・施工・維持管理で全体的なコストを下げる)。
- ・PFI事業において近年、一回の入札で予算が収まらず、不調になるケースが生じている。
- ・学校だけでなく全体的に建設費用が上昇しており、予測ができない。
- ・性能発注は期間が長いと、物価上昇のリスクがあり、従来方式の分離発注のほうが進めやすい。
- ・昨今の建設費(特に設備関係)の価格が上がっているため、不調になっている事例が多い。
- ・人材不足が続いている中、企業も簡単に手が出せない。
- ・工事期間は、生産性を考慮すると、1年半から2年で完成する計画としていただくと、受託を検討する事業者としては、スケジュール調整がしやすい。
- ・設計変更が起こらないよう、条件付けをしておく。
- ・PFIについて、工期が長くなると物価上昇のリスクが高くなるので、物価スライドなど適切に対応していくことが必要。物価上昇の起算日は公告日でお願いしたい。
- ・調達にあたっての物価の基準日は、入札公告日で考えるべき。物価指標に対しては最近の物価の動向等から幅を持たせて考える必要がある。
- ・昨今の物価上昇により建設費用が上昇していることは理解してほしい。

- ・費用をどうするかに関しては民間企業と密に話し、意見聴取をしたほうがよい。
- ・1～3年前の事業単価にデフレーターを用いて算出することはしないでほしい。1年前と現在でデフレーターの伸びは5～6%だが、現在民間事業者の中では2～3割上がることは当たり前になっており、5、6年前の倍の価格になっている。
- ・物価上昇の指標に関して、国交省のデフレーターは参考にせず、民間企業が出している指数も含め参考にするように内閣府から通達が出ている。(令和7年3月31日)物価上昇に対する事業費に関しては、それも踏まえて総合的に検討してほしい。
- ・今はゼネコンが仕事を選ぶ時代になっている。選別受注をしている。

#### (5) 市街地再開発について

- ・他の自治体等では、市街地再開発が軒並み進まない状況であるため、建て替えと絡めることには懸念をもっている。
- ・一般的な市街地再開発事業は、タワーマンションを計画し、支出費用に補填しているため、今回の事業では馴染まないのではないか。
- ・条件の良いところでも、フリーズしている案件が全国的に多い。
- ・市街地再開発は、期間が長くなるので、学校の建替えと切り離して考えるべき。
- ・再開発と一体的に行った場合、再開発は時間をかけて行うので学校の更新が遅れることになる。事業スケジュールが合わなくなる問題点がある。

#### (6) 業務範囲や事業スキームについて

- ・自治体の費用負担を考えればPFI、可能であればDBOが望ましい。
- ・PFIはデメリットとして金利負担がある。金利が上がると負担が増える。
- ・補助金のもらいやすいようなZEBやZEHを検討。
- ・ハードだけではなく、維持管理で補助金を狙う。
- ・発注者支援業務も実施しているので、基本構想計画のお手伝いは可能。
- ・建設のフェーズがメイン。建設費を抑える。
- ・運営を主体とするコンセッション事業。プロダクトマネージャーをおいて、建設費用を抑える。
- ・補助金交付金+民間の資金調達を含めた、PFIによるBOT方式が良いと考えている。
- ・学校だけであれば建物の維持管理だけだが、複合化すると運営の仕事ができる。

#### (7) その他

- ・DBOで進めるためには、発注前に基本計画までは、市で準備しておく必要がある。
- ・コンサルを入れないと計画は進まない。
- ・昨今、PPP/PFIを推進しているが、分離発注のほうが進めやすく、費用が安くなる場合がある。
- ・事業として学校施設のLED化、太陽光化を行うことは可能か。  
→可能。

LED化するのであればリース方式で一度に整備したほうが良い。一度に行うとランニングコストが減るので、コストダウンを図ることができる。

#### (8) その他の質疑応答

- ・ 民間施設をいれなくて PFI を実施した場合、民間にメリットはあるのか。  
→ 学校の PFI は維持管理・施工を踏まえて設計するため、通常発注よりもライフサイクルコストが下がる。施設整備・維持管理に特化するとリスクが少ない。
- ・ PFI に合わせてほかの学校の LED を更新することは可能か。  
→ PFI と事業期間が違う為、一体化は難しい。
- ・ 第三小に公民館を入れた場合、中央公民館の居抜き状態としての可能性について。  
→ 居抜きの活用も検討可能。活用ができない場合は民間で解体から行い、解体を含めた定期借地とする方法がある。定期借地期間は 20～30 年必要。
- ・ 公民館の定借と学校 PFI を合体させることは可能か。  
→ 出来るが、事業期間が長くなることを考えると事業者側にリスクが多いので、分けたほうが良い。
- ・ 公募時と条件が変わった際に、変更契約をするべきか。  
→ 変更契約をしないこともあるが、基本的にはお互いに譲歩しながら増減なしを目指すようにしている。
- ・ PFI 事例の中で、地元企業とコンソーシアムを組んだ際はどのような企業だったか。  
→ 建設企業、維持管理企業、運営企業。
- ・ 市内事業者を何社か束ねて行うことは可能か。  
→ 可能。公募の際に参加資格要項の中に JV の条件を入れることもできる。