

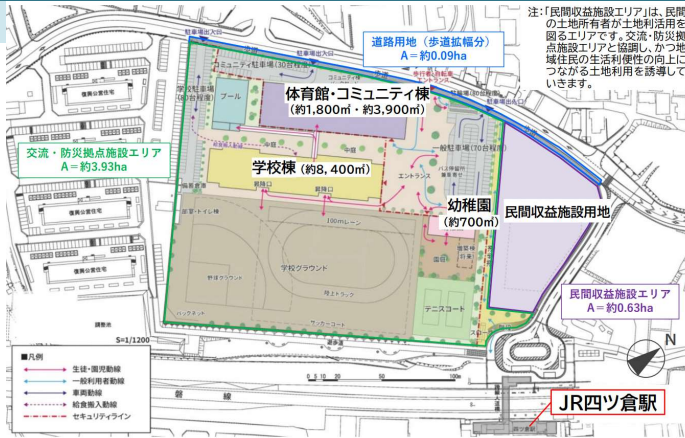
第1章 業務の概要

- 市は、令和3年5月に四倉地区市街地再生整備基本方針を、令和6年4月に四倉地区市街地再生整備基本計画を策定し、災害リスクのある区域に立地し老朽化の進む教育・文化施設を、災害リスクの低い四ツ倉駅西側の工場跡地に集約・複合化する「四倉地区交流・防災拠点施設」の整備を検討している。
- 本業務は、「四倉地区交流・防災拠点施設」の整備に向け、施設の概略を検討するとともに、整備・管理運営に係るPPP/PFI導入可能性を調査し、最適な整備手法について検討することを目的とする。
- 業務の実施期間は、令和6年12月17日から令和7年10月31日までである。

第2章 前提条件の整理

1. 敷地の概要

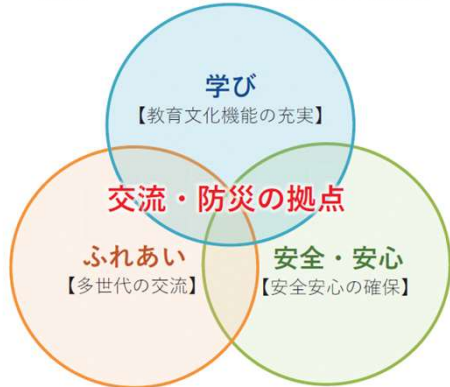
- 検討対象地は、JR四ツ倉駅前の約39,300㎡(右図中の緑線内)である。
- 敷地は、現在市の所有地であり、**災害リスクは低い。**



2. 施設整備のメインテーマ及びコンセプト

施設整備のメインテーマは、『**みんなの「学び」と「ふれあい」の場づくり～つなげよう未来へ～**』であり、将来にわたって安全・安心で利便性の高い生活に寄与する「交流・防災の拠点」の形成を目指すしている。

〔整備のコンセプト（施設の基本的な機能）〕



3. 既存施設の現状

- 集約対象とする11の既存施設は、津波又は河川洪水による**浸水想定区域内に立地**している。
- 6つの既存施設は建設から40年以上が経過し、**老朽化が進行**している。

機能	延床面積(既存)	築年数
四倉中学校	約7,351㎡	51
四倉小学校	約5,103㎡	61
大浦小学校	約4,330㎡	36
四倉公民館・図書館	約1,234㎡	54
かえで児童クラブ	(校舎内65㎡)	61
あおば児童クラブ	73㎡	8
どんぐり児童クラブ	※100㎡	5
すずめ児童クラブ	※100㎡	5
四倉第一幼稚園	(校舎内約456㎡)	61
四倉第二幼稚園	約338㎡	26
四倉老人福祉センター	198㎡	43
合計	約18,000㎡	—

※どんぐり児童クラブとすずめ児童クラブは同一棟

第3章 施設の概略検討

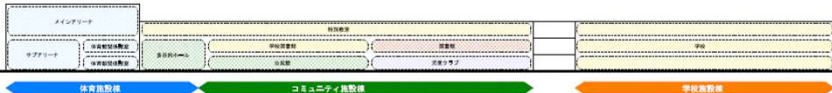
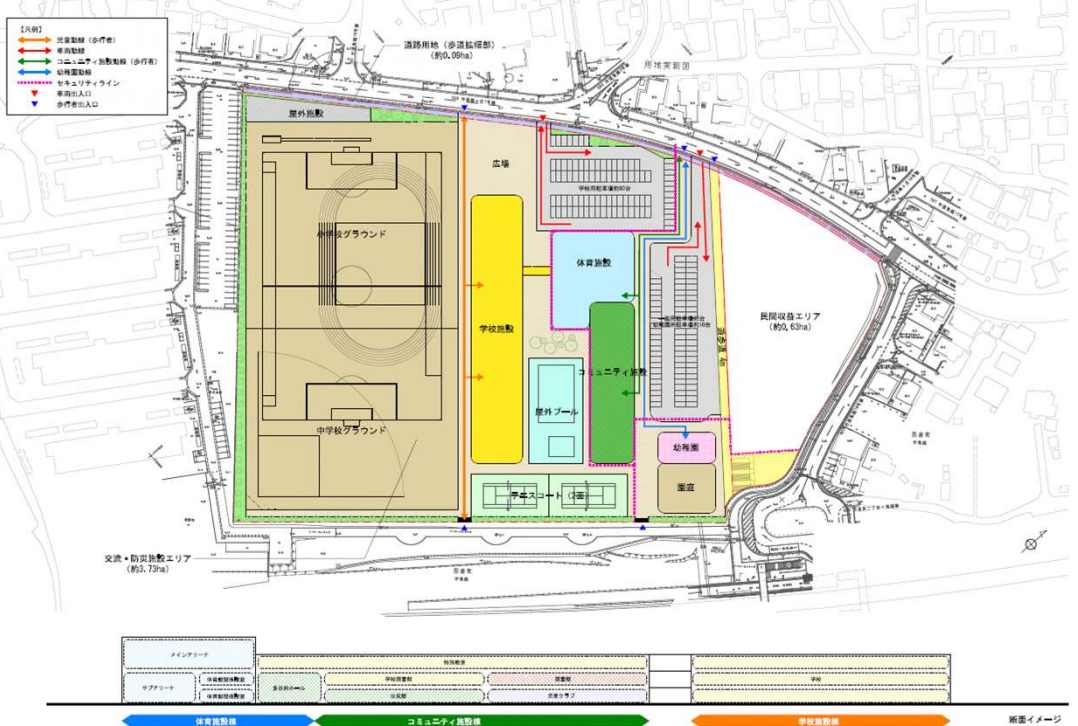
1. 導入機能の整理

導入する機能の概要を下図に示す。

機能		諸室等	規模
小中学校	小中学校は、 義務教育学校とすることを軸に検討中	教室、多目的室、特別教室等	8,000㎡
コミュニティ施設	特別教室(※)及び体育館は、学校の授業がある平日の日中も、 地域に開放することを検討中	特別教室、公民館、図書館、児童クラブ	4,250㎡
体育館	※学校図書室、家庭科室、美術室、図工室、音楽室	メインアリーナ・サブアリーナ	2,930㎡
幼稚園	保育所又は保育所機能を併せ持つ認定子ども園への転用が可能となる計画とする	諸室、遊戯室、倉庫等	720㎡
屋外施設	非常時の食料、飲料水、毛布等を備蓄することを想定	災害備蓄倉庫、倉庫、部室等	500㎡
上記の合計			16,400㎡
外部施設	駐車場・駐輪場、グラウンド、テニスコート、屋外プール、園庭等		23,480㎡

3. 配置の検討

- 本業務で作成した複数のモデルプラン(整備イメージ)のうち、一例を下図に示す。
- なお、モデルプランは、建築計画として成立することを検証することを目的に作成したものであり、具体的な建築計画を示したものではない。今後の事業者選定段階においても、引き続き検討を重ね、民間事業者からの提案を柔軟に受け入れることを想定する。



第4章 事業スキームの検討

- ・本業務における調査結果を基に、現時点で想定される事業スキームを次のように整理した。
- ・小中学校の教職員の負担軽減を図るために、学校の管理運営業務の一部を、PFIの事業範囲に含めることを想定する。

事業方式	✓ 本事業の特徴3つを踏まえ、DBO又はPFI方式（※）を基本に検討した。 ➢ 延床面積が約16,000㎡という大規模な施設の建設にあたっては、建設業務の競争性を確保し、財政負担の軽減を図ることが求められる ➢ 特別教室等の地域開放にあたっては、管理運営を見据えて設計することが重要であることから、設計と管理運営を一体的に検討できる体制が望ましい ➢ 施設全体で学び・ふれあいを提供するためには、運営に民間のノウハウを活用することが有効であり、民間のノウハウを最大限発揮できる事業期間を設定することが望ましい	PFI方式の場合のスキームのイメージ図 いわき市 事業契約 特別目的会社（SPC） 各業務の契約 設計企業 建設企業 維持管理企業 運営企業 市は、SPCと事業契約を締結する
業務範囲	✓ PFI事業の範囲には、施設の設計・建設・工事監理・維持管理・運営を含めることを想定する ✓ 小中学校の教職員の負担軽減を図るために、学校の管理運営業務の一部を、PFIの事業範囲に含めることを想定する（例：清掃、生徒に対する清掃指導、施設管理、施設の地域開放のための受付・管理等）	
事業期間	✓ 設計・建設期間（約4年間）＋管理・運営期間（約15年） ✓ 管理運営期間は、大規模修繕が必要となる時期を含まないよう、15年間を想定する	
資金調達	✓ 施設の整備にあたっては、財政負担抑制の観点から、国庫補助や地方債等を活用することを想定する（例：公立学校施設整備費負担金、公共施設等適正管理推進事業債、都市構造再編集集中支援事業） ✓ PFI方式は、市が資金調達する一括払型と民間が資金調達する割賦払型の2パターンに大別できる	
事業者選定方式	✓ WTO案件の対象となるため、総合評価一般競争入札方式を採用することを想定する	

※PFI方式については、BOT方式やBOO方式もあるが、学校の所有権は市であることから、BTO方式を検討対象とした

第5章 民間事業者へのヒアリングの実施

- ・ヒアリングを2回に分けて行い、延べ43者に対して実施した。
- ・**複数の事業者から本事業に対する関心が表明されたことから、市場性を有することが確認できた。**
- ・PFI-BTO方式により事業を実施することや、民間のノウハウを活用することで教職員の負担を軽減する方策等についても、各者から前向きな意見が得られた。

目的		・ 本事業について事業者に広く情報提供・周知し関心を得ること ・ 事業者の関心度合を把握すること ・ 特に重要な論点(特にPPP/PFIの導入可能性)について、事業者の意見を把握すること	
実施時期		第1回目:令和7年4月～6月	第2回目:令和7年7月～9月
対象企業		延べ43者（対象業種は、設計・建設・運営・教育サービス、維持管理）	
意見概要	機能	・ 複合化により多様なメリットが創出されうることが確認できた ・ ただし、それらの効果を発揮する上では、物理的な施設の集約のみならず、様々な機能連携や運営上の工夫が必要であることが指摘された	
	事業方式	・ DBO方式、PFI-BTO方式（割賦・一括型）はいずれも半数以上の事業者が検討可能と回答するなど、PPP/PFI方式の実現可能性はあることが確認できた ・ 多数の事業者が、PFI-BTO方式の場合の参画に前向きな姿勢を示した	
	事業期間	・ 事業期間（供用開始後の管理運営期間）は15年程度が望ましい	
	業務範囲	・ 幅広い業務範囲について、民間活力の導入可能性があることが示された ・ 特に、コミュニティ施設の管理運営については、事業者に裁量を持たせることが望ましいと考えられる	
	教員の負担減	・ 教職員の負担の軽減に資するよう、学校の管理運営業務の一部を事業者が担いうことが確認できた	
	参画意向	・ 多数の事業者が、PFI-BTO方式の場合の参画に前向きな姿勢を示した	

第6章 総合評価

- ・定性評価：DBO方式・PFI方式ともに、従来方式よりも優れており、かつ競争性を確保できる。多岐にわたる機能を集約・複合化し、機能間の連携により学びやふれあいの創出を図る本事業では、民間ノウハウを活用して、質の高いプロジェクトマネジメント（※）を実現することは、特に重要であると考えられる。この点については、DBO方式よりも、PFI方式に優位性がある。
- ・定量評価：DBO方式では、6.9％、PFI方式（一括払型）では、5.3％のVFMが発現すると考えられ、いずれも財政的メリットが得られる。
- ・**定性的なメリットが最多で、かつVFMが発現するPFI方式（一括払型）とすることが最適である。**

観点	従来方式	DBO方式	PFI方式（一括払型）	PFI方式（割賦払型）
定性評価（一部）	✓ 運営事業者のノウハウを設計に反映させることは困難 ✓ 指定期間は、一般的に5年程度にとどまる ✓ 各業務の発注者としてプロジェクトをマネジメントする責任は、市にある ✓ 事業期間中に指定管理者の倒産等が生じた場合、新たな指定が必要となるなど、事業安定性に懸念	✓ 運営事業者のノウハウを設計に反映させることが可能 ✓ 事業期間（一般的には15年程度）を通じた指定管理者の指定が可能 ✓ 各業務の発注者としてプロジェクトをマネジメントする責任は、市にある ✓ 基本的に特別目的会社（SPC）を設立しないため、従来方式と同様に、事業の長期安定性に懸念	✓ 各業務の発注者としてプロジェクトをマネジメントする責任が民間側にあり、民間ノウハウの活用が期待される ✓ 特別目的会社による倒産隔離が可能となり、事業の長期安定性がある	
定量評価（VFM）	—	6.9%	5.3%	4.4%
総合評価	—	△	◎	○

※各業務を実施する各企業に適切に指示し、品質、コスト、スケジュール等を管理すること

第7章 課題の整理

- ・本事業の実施に向けた課題を、PFI事業の提案募集に向けた検討課題と、その他事業推進に係る検討課題という2つの視点で整理した。
- ・特に、小中学校を整備するにあたり、目指すべき児童・生徒像を設定し、その実現のためにどのような教育をしていくかという教育方針を具体的に定める必要がある。

PFI事業の提案募集に向けた主な検討課題	その他事業推進に係る主な検討課題
✓ 諸室の配置や面積、セキュリティの考え方等の建物要件、人員配置や施設の開放時間等の管理運営要件について、整理する必要がある ✓ PFI事業の業務範囲に含める学校の管理運営業務を具体的に決定する必要がある	✓ 小中学校を整備するにあたり、目指すべき児童・生徒像を設定し、その実現のためにどのような教育をしていくかという教育方針を具体的に定める必要がある ✓ 小中学校を義務教育学校とするかも決定する必要がある

第8章 今後のスケジュール

- ・**令和14年度に全面的に供用開始することが見込まれる。**
- ・PFI方式における事業者選定業務のスケジュールとして、令和9年度中に入札を公告し、契約を締結するスケジュールを想定した。

令和8年（2026年）	令和9年（2027年）	令和10年（2028年）	令和11年（2029年）	令和12年（2030年）	令和13年（2031年）	令和14年（2032年）
実施方針の策定	入札公告、契約締結	設計	設計・工事	工事	工事・開業準備、一部供用開始	全面的に供用開始