

上尾市立小中学校校舎等更新事業
における PFI 導入可能性の検討結果

令和8年5月

上尾市教育委員会

教育総務部教育総務課新しい学校づくり推進室

1. はじめに

上尾市では、公共施設等の整備等に多様な PPP/PFI 手法を導入するため「上尾市 PPP/PFI 手法導入優先的検討ガイドライン」を策定しており、事業費の総額が 10 億円以上の公共施設整備事業については、PFI 手法を導入するための優先的検討を行うものと掲げています。

本調査は、学校施設更新事業を実施するにあたり、学校用途が主となる^{*}校舎等更新事業を行う場合の PFI 方式の導入可能性を検討したものです。なお、検討は、校舎一括建替えも想定している上尾小学校をモデルケースとし、算出した VFM やヒアリングにより行いました。

なお、本検討結果は、令和 7 年度中に行った内容の報告をするものです。

※施設管理・運用において、指定管理者制度の導入を検討できる施設と学校施設が複合化する場合は、別途 PFI 導入の検討を行うものとする。

2. モデル施設（上尾小学校）の概要と事業内容

PFI 方式等の導入可能性を検討するモデル校（上尾小学校）の基本情報と検討対象となる事業は以下のとおりです。

名称	上尾市立上尾小学校					
所在地	上尾市仲町一丁目11番46号					
建物名	建物用途	構造 [*]	階数	延床面積(m ²)	建築年度	
					西暦	和暦
北校舎 1	校舎	RC	3	1,632	1969	S44
体育館 14	体育館	RC+S	1	788	1971	S46
南校舎 15-1,2	校舎	RC	3	2,186	1971	S46
給食室 16	校舎	RC	1	244	1974	S49
管理・特別教室 24	校舎	RC	1	746	1978	S53
プールポンプ室	その他	軽鉄	1	13	1987	S62
プール棟(付属屋)	その他	軽鉄	1	55	1986	S61

※ RC:鉄筋コンクリート造、RC+S:鉄筋コンクリート一部鉄骨造、軽鉄:軽量鉄骨

【図表 1 上尾小学校 基本情報】

設計・工事監理	基本設計、実施設計、工事監理
施工	校舎及び体育館、給食関連施設、体育舎等倉庫、駐輪場等建替え
維持保全・運営	建物・設備保守管理、清掃、修繕、環境衛生管理、外構管理、警備等

【図表 2 検討対象となる事業（業務）】

3. モデル施設整備（上尾小学校）の前提条件の整理

本事業は、「上尾市学校施設更新計画基本計画」（令和 5 年 3 月改定）及び「上尾市学校施設更新計画実施計画」（令和 6 年 3 月策定）において、上尾市立学校の老朽化対策と効率的・効果的な建物更新を行うこととしています。上尾小学校においては、建替えシミュレーションにより、変形敷地であることから体育館の耐用年数を機に全ての棟の更新を行う想定としています。検討対象と

なる PFI 手法は、^{*}BTO 方式 となります。

* PFI: Private Finance Initiative の略。民間の資金と経営能力・技術力を活用し、設計・建設・維持管理・運営等を一括して民間事業者が行う公共事業手法の一つ。民間の効率性、高品質なサービス提供や、公共のリスク軽減に繋がることなどが期待される。

* BTO 方式: Build-Transfer-Operate の略。PFI 手法のひとつ。民間企業が公共施設やインフラを建設し、それを公的機関に移管（譲渡）した後、一定期間にわたり民間企業がその施設の運営・管理を行うもの。

4. モデル施設整備（上尾小学校）における PFI 導入検討内容

PFI の導入は、本事業の性質を踏まえ、VFM^{*}・事業期間・市場性の 3 つの視点から検討します。

(1) VFM

PFI 事業の検討にあたり、VFM の数値が高ければ財政面を含め、高い導入効果が見込めます。

PFI (BTO 方式) は自治体の実績としては、多数の実績がある事業ですが、内閣府で公表されている全国の導入事例などの内、学校整備（単独）に係る事業は少なく、VFM は概ね 7% 以上となっています。

* VFM: Value for Money の略。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 PFI の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合を指す。

公立小中学校における PFI による集約化（統廃合）や複合化に伴う事例は、数多く見受けられるますが、単独改築による PFI 事業は、全国的にも事例が少ない状況です。単独改築及び県内の事例も含め、上尾市立上尾小学校校舎等更新事業において、試算した VFM では、3% 程度であり、一般的な導入目安である、5% を下回り効果は低いものと考えられます。

NO	事業名	実施主体/人口			
		手法	公募時期	VFM	事業費
1	横浜市立十日市場小学校整備事業	横浜市/約377.2万人			
	校舎の老朽化、新しい教育への対応、十日市場住宅事業により、移転を要するため、単独移転新築を行うBTO方式のPFI事業	BTO	H17.9	29.6	28.7億
2	旭川市立高台小学校PFI整備事業	旭川市/約31.3万人			
	老朽化の著しい校舎について、教育環境の向上を図る施設整備を伴う単独改築を行うBTO方式のPFI事業	BTO	H19.12	12.1	19.9億
3	山形市立南沼原小学校校舎等改築事業	山形市/約23.8万人			
	校舎の老朽化、繰り返しの増築による施設利用の不便さを解消するため単独改築を行うBTO方式のPFI事業	BTO	H30.12	3.1	45億
4	南部地区小学校等設計・建設・維持管理事業	滑川町/約1.97万人			
	新駅周辺の急速な人口増加に対応するため、新たな学校を整備するBTO方式のPFI事業	BTO	H19.5	6	25.1億
5	野々市小学校施設整備事業	野々市町/約5.35万人			
	校舎の老朽化、耐震不足を解消する良好な教育環境を整備するBTO方式のPFI事業	BTO	H19.9	7.8	28.3億
6	(仮称) 古川南中学校設計、建設、維持管理及び運営事業	大崎市/約12万人			
	土地区画整理事業による新たな人口増への対応として、分離新設校として整備するBTO方式のPFI事業	BTO	H15.8	4	33.1億
7	越谷市立小中一貫校整備PFI事業（蒲生学園、川柳学園）	越谷市/約34.3万人			
	小中一貫教育を推進する蒲生学園、川柳学園において、小中一貫教育校にふさわしい施設を整備・創出するBTO方式のPFI事業	BTO	R3.9	7.2	141.3億

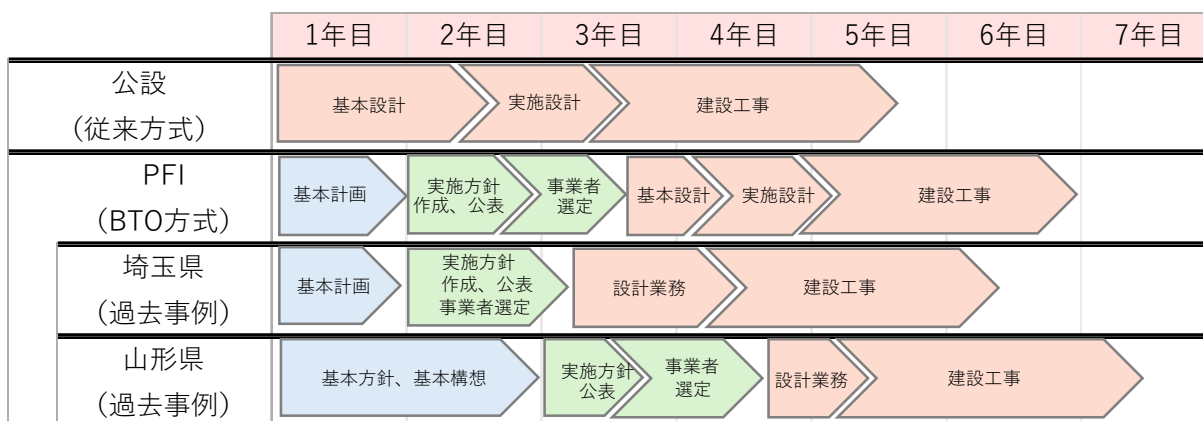
(参考：内閣府民間資金等活用事例推進室 PFI 事業情報 HP、埼玉県内自治体ヒアリング)

【図表 3 全国の小中学校施設の単独整備における PFI(BTO 方式)の導入事例】

(2) 事業期間

上尾市立上尾小学校は、変形敷地での建替えを考慮し、耐用年数を迎える体育館と合わせて、他校舎も含めた建て替えの想定があるため、学校全体の更新を検討するものです。

仮にPFI（BTO方式）事業を採択した場合、供用開始までの事業期間は概ね6年程度と見込まれます。従来方式と比較して事業期間が長くなるため、十分な計画期間を設けて事業を進める必要があります。また、計画検討の開始から建設までの期間が従来方式よりも長いため、予想以上の工事費の上昇など、外部要因の影響を受けやすくなる可能性もあります。



【図表4 PFI導入した場合の事業期間(想定)】

(3) 市場性

PFI事業の実施には、民間の参入が見込めることが事業成立のための前提となるため、PFIにおける本事業の市場性についてPFIの実績のある地域金融機関に対し、ヒアリングを実施しました。

項目	事業者ヒアリング結果
事業手法について	<ul style="list-style-type: none"> ・学校建設においては、BTO方式を対象とするのは妥当である。 ・小学校単体用途の更新における事例が少ない
上尾市のPPP/PFIの導入可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・事業規模が、40億程度であれば中堅の建設会社等が手を上げる可能性はある。 ・学校の場合は、収益性がないため、詳細検討によりVFMは、1%程度になる可能性もある。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・物価高騰の他、建設における入札不調が県内でも相次いでいるため、PFIにより建設会社と早期に調整をできるのはメリット。 ・物価上昇が短期で起きているため、物価スライドの起点を事業者は注視している。

【図表5 市場調査の結果】

ヒアリング結果より、建設会社が主体となりうる事業規模には該当するものの、小学校単体用途での事例が少ないため、市場性については、昨今の建設業界の事情を踏まえつつ、サウンディング調査を実施するなど、具体的に調査を進める必要があることが明らかになりました。また、事業として収益性が低いため、期待されるVFMが多く見込めないこともヒアリングにより確認でき、本検討で試算した結果と同様に事業効果を得にくいことが改めて確認できました。

5. モデル施設による検討の結論

モデル施設の校舎等更新事業の実施にあたり、VFM (Value for Money)、事業期間、市場性について検討を行った結果、市場性がある可能性は確認されました。しかし、VFM や事業期間においては、十分な合理性がないことが判明しました。

6. 学校用途が主となる校舎等更新事業を行う場合の PFI の導入検討の結論

学校用途が主となる校舎等更新事業は、モデル施設での検討結果を踏まえ、PFI を導入せず、従来方式で実施することとします。

なお、施設管理・運用において、指定管理者制度の導入を検討できる施設と学校施設が複合化する場合については、別途で PFI 導入の検討を行うものとします。