

京都市立学校空調設備整備事業

特定事業の選定

令和8年3月

京都市

「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）
第 7 条の規定に基づき、京都市立学校空調設備整備事業を特定事業として選定したので、同法第
11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定に係る評価結果を公表する。

令和 8 年 3 月 9 日

京都市長 松井 孝治

目 次

I	事業概要	1
1.	事業名称	1
2.	公共施設の管理者	1
3.	対象となる事業の概要	1
4.	事業目的	1
5.	事業方式	1
6.	事業期間	1
7.	事業スケジュール（予定）	1
8.	事業範囲	2
9.	事業者の収入	4
II	本市自ら事業を実施する場合と PFI 方式により実施する場合の評価	5
1.	評価の方法	5
2.	定量的評価	5
3.	定性的評価（サービス水準等の評価）	6
4.	総合評価	7

I 事業概要

1. 事業名称

京都市立学校空調設備整備事業

2. 公共施設の管理者

京都市長 松井 孝治

3. 対象となる事業の概要

本市が本事業の対象として指定する市立小学校、市立中学校、市立義務教育学校において、更新が必要な普通教室及び特別教室等を対象に、空調設備の整備を実施する。また、事業期間を通して整備対象設備の維持管理を行うとともに整備後 13 年間は性能保証を実施する。

4. 事業目的

本市では、京都市立小・中学校の空調設備について、平成 16～平成 17 年度に中学校、平成 18 年度に小学校の全普通教室への設置を完了し、全国に先駆けた積極的な整備を進めてきた。また、特別教室についても、平成 25 年度に音楽室・図書室・コンピューター教室への設置を完了した。設置から約 20 年が経過する中で、膨大な数の空調の老朽化が一斉に進んでいる。今後、教育活動に深刻な影響を与える重大な不具合が広範囲の学校で生じる前に、児童生徒等の健康被害を防止し、教育環境を保障するため、既存空調設備の大規模な更新を行う。

本事業は、PFI 手法の導入により民間事業者の技術的知見・能力を最大限活用し、京都市立学校の教室等における空調設備等の効率的・効果的な更新等並びに維持管理等を行い、夏季及び冬季の室温を適切に保つことによる児童生徒への望ましい学習環境の提供とともに、総事業費の縮減への寄与を目的とするものである。

5. 事業方式

本事業の事業方式は、選定事業者が自らの提案に基づき、空調設備等の設計、施工、工事監理を行った後、本市に所有権を移転し、事業契約書等に示される維持管理業務を行う方式（いわゆる BTO (Build-Transfer-Operate) 方式）とする。

6. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 26 (2044) 年 3 月末までとする。

なお、空調設備等の性能保証期間は、更新後から 13 年間とする。

7. 事業スケジュール(予定)

(1) 設計・施工期間

事業契約締結日～令和 13 (2031) 年 3 月

概ね対象校ごとに本市が示す施工年度に従って、設計・施工を行うものとする。ただし、一部の対象校においては、施工年度が複数年度にわたることを予定している。詳細は、入札説明書等において提示する。

施工は、夏季休業や冬季休業などの長期休業期間に加えて、それ以外の期間においても学校運営に支障のない範囲において、実施可能とする。

(2) 性能保証期間

新設設備のみ実施する。所有権移転日から 13 年間

(3) 維持管理期間

令和 9 (2027) 年 4 月～令和 26 (2044) 年 3 月

更新対象設備の維持管理期間は、令和 9 (2027) 年 4 月から更新のため当該設備等を撤去する日まで

8. 事業範囲

選定事業者が実施する業務の範囲は、次のとおりである。

(1) 空調設備等の設計業務

(ア) 設計のための事前調査業務

(イ) 設計のための対象校の一般図（配置図、各階平面図）作成業務

(ウ) 施工に係る設計業務（各対象校の設計図書の作成等）

(エ) その他付随する業務（業務水準チェックリストの作成及び提出、調整、報告、申請並びに検査、本市が行うモニタリングへの協力等。なお、調整業務には、対象校等との調整も含む（以下、各業務において同様。）。）

(2) 空調設備等の施工業務

(ア) 施工のための事前調査業務

(イ) 新設設備の新たな設置に係る施工業務（新設設備の導入に伴う一切の工事（エネルギー関連の設備の設置、植栽その他既存施設等の移設・復元、更新対象設備の撤去・処分、既存冷媒の回収・引渡し等）を含む。）

(ウ) 一部の新設設備の移設に係る施工業務（新設設備のうち、本市が指定する空調設備等を取り外し、別の対象室に設置することに伴う一切の工事。）

(エ) その他付随する業務（本市が行うモニタリングへの協力等）

(3) 空調設備等の工事監理業務

- (ア) 施工に係る工事監理業務
- (イ) その他、付随する業務（本市が行うモニタリングへの協力等）

(4) 空調設備等の所有権移転業務

- (ア) 施工完了後の本市への所有権の移転業務

(5) 空調設備等の性能保証業務

- (ア) 新設設備の性能保証のための事前調査業務
- (イ) 新設設備を性能保証期間内に利用できる状態に保つために必要な点検、保守、修繕、消耗品交換、その他一切の設備保守管理業務等
- (ウ) 新設設備に係る緊急時対応業務（緊急修繕等）
- (エ) 新設設備の運用に係るデータ計測・記録業務
- (オ) 新設設備の運用に係るアドバイス業務（運転マニュアルの作成、省エネ運用に関する助言等）
- (カ) その他、付随する業務（本市が行うモニタリングへの協力等）

(6) 空調設備等の維持管理業務

- (ア) 空調設備等の維持管理のための事前調査業務
- (イ) 空調設備等の維持管理業務（定期点検、フィルター清掃等）
- (ウ) 空調設備等の法定点検業務（フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（平成13年法律第64号）に係る点検業務等）
- (エ) 空調設備等の空調機の運転に付随する消耗品の補充（GHPのエンジンオイルや冷却水（不凍液補充を含む）等）
- (オ) 空調設備等に係る緊急時対応業務（問合せ対応、緊急出動等）
- (カ) その他付随する業務（本市が行うモニタリングへの協力等）

(7) 空調設備等の早期更新業務

- (ア) 設計のための事前調査業務
- (イ) 設計のための対象校の一般図（配置図、各階平面図）作成業務
- (ウ) 施工に係る設計業務（各対象校の設計図書の作成等）
- (エ) 施工のための事前調査業務
- (オ) 新設設備の新たな設置に係る施工業務（新設設備の導入に伴う一切の工事（エネルギー関連の設備の設置、植栽その他既存施設等の移設・復元、更新対象設備の撤去・処分、既存冷媒の回収・引渡し等）を含む。）
- (カ) 一部の新設設備の移設に係る施工業務（新設設備のうち、本市が指定する空調設備等を取り外し、別の対象室に設置することに伴う一切の工事。）

(キ) その他付随する業務（本市が行うモニタリングへの協力等）

(8) 空調設備等の移設等業務

(ア) 対象校の学級増、統廃合、校舎もしくは教室等改修・改築工事、設備工事等により移設等が必要となった場合の、新設設備に係る移設等業務

(イ) 新設設備の移設等業務にかかる費用は、別途に締結する契約に基づき、本市の負担とする。

9. 事業者の収入

本市は選定事業者との間で締結する事業契約に従い、選定事業者からサービスを購入する対価として、空調設備等の設計業務、施工業務、工事監理業務、所有権移転業務に係る対価（以下「設計・施工等のサービス対価」という。）及び空調設備等の性能保証業務、維持管理業務に係る対価（以下「維持管理等のサービス対価」という。）を支払う。

(1) 設計・施工等のサービス対価

空調設備等の設計・施工等のサービス対価については、令和9年度施工分、令和10年度施工分、令和11年度施工分、令和12年度施工分を、各施工年度における新設設備の所有権移転後に当該会計年度の終了日までに支払う。なお、一部に国庫交付金の充当を予定している。サービス対価の支払方法の詳細については、入札公告時に提示する。

また、整備の対象となる空調設備等は、事業期間中に変更となる可能性がある。変更に伴うサービス対価の見直し方法については、入札公告時に提示する。

(2) 維持管理等のサービス対価

ア 新設設備

令和9年度施工分、令和10年度施工分、令和11年度施工分、令和12年度施工分の新設設備の維持管理等のサービス対価は、各施工年度の当該会計年度の終了日までに当該年度分を支払い、各施工年度の翌年度以降は事業期間の終了まで年2回ずつ支払う。

イ 更新対象機器

本事業において更新を行うまでにおいて、年2回ずつ支払う。

ウ 更新対象外設備

事業期間の終了まで年2回ずつ支払う。

なお、維持管理の対象となる空調設備等は、事業期間中に変更となる可能性がある。変更に伴うサービス対価の見直し方法については、入札公告時に提示する。

II 本市自ら事業を実施する場合とPFI方式により実施する場合の評価

1. 評価の方法

(1) 選定の基準

本市は、本事業にPFI方式を導入することによって、事業期間を通じた財政負担額の軽減を期待できること、又は本市の財政負担額が同一の水準にある場合において、サービスの水準の向上が期待できることを選定の条件とした。

(2) 定量的な評価

本市の財政負担額の算定にあたっては、将来見込まれる財政負担の各年度額（想定される本市の支出から収入を差し引いたもの）を算出のうえ、これを現在価値に換算して累計することで評価を行った。

(3) 定性的な評価

上記の財政負担額の算定に加えて、本事業をPFI事業として実施する場合の定性的な評価を行った。

2. 定量的評価

(1) 算出にあたっての前提条件

本事業において、本市が自ら実施する場合の本市の財政負担見込額と、PFI方式により実施する場合の本市の財政負担見込額との比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、本市が独自に設定したものであり、実際の応募事業者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものではない。

項目	本市が自ら実施する場合		PFI 方式により実施する場合
算定対象とする経費の主な内訳	設備整備費 (設計費、施工費、工事管理費) 維持管理費		設計・施工時のサービス対価 維持管理等のサービス対価 アドバイザー費用 SPC 設立費用 モニタリング費用
共通の条件	事業期間 事業規模 割引率	事業契約締結日から令和 26 年 3 月末 (約 17 年間) 205 校 (7,045 室) における整備等及び維持管理 2.2%	
施設整備及び維持管理に関する費用	類似事業における経費実績等並びに近年の物価水準等に基づき設定		類似事業における経費実績等を勘案しつつ、近年の物価水準等に基づき民間事業者の創意工夫が発揮されることを想定して設定
資金調達の内訳	学校施設環境改善交付金 地方債 一般財源		学校施設環境改善交付金 地方債 一般財源

(2) 算出方法及び評価の結果

先の前提条件を基に、本市が自ら実施した場合の本市の財政負担見込額と PFI 方式により実施する場合の本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、現在価値換算額で比較した。この結果、本事業を本市が自ら実施する場合に比べ、PFI 方式により実施する場合は、事業期間中の本市の財政負担額が約 3.8%程度削減されるものと見込まれる。

3. 定性的評価(サービス水準等の評価)

本事業を PFI 方式により実施した場合、定量的な効果である本市の財政負担額の軽減に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 空調設備等の早期整備の実施

既存空調設備等が更新時期を迎えている中、従来 of 公共事業で実施した場合には、設計、施工業務等を分離分割発注するため、発注手続きに時間を要するとともに、施工業務の発注に必要な設計業務を本市で完了させる必要があることから、短期間での更新が困難となり、快適な教育環境を保ち続けることができなくなる。

PFI 方式を採用することにより、短期間での設計、施工業務の実施など空調設備等の一斉更新を実現することが可能となる。

(2) 良好かつ効率的・効果的なサービスの提供

設計・施工・性能保証・維持管理をPFI方式にて一括発注することにより、設計・施工・性能保証・維持管理の各段階における効率性を見据えた事業計画の提案が受けられることが期待できる。また、性能保証や維持管理から得られるデータを同じ水準で一元的に管理することで、本事業終了後に本市が行う空調設備の更新計画へ活用することも期待できる。

(3) 性能発注による創意工夫

従来方式の仕様発注と異なり、性能発注で行うPFI方式では民間の様々な創意工夫を引き出すことが可能である。これにより、事業者によって本事業において求める質の高いサービスの効率的かつ効果的な提供がなされることが期待できる。

(4) リスク分担の明確化による効率的・効果的な事業遂行

PFI方式で実施する場合、本事業の計画段階で、本事業の遂行において予想されるリスクをあらかじめ想定し、その責任分担を本市と事業者との間で明確化することによって、リスクの発生時に、リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクに適切かつ迅速な対応することを可能とし、事業期間にわたって、効率的かつ効果的に事業が遂行されるようになることが期待できる。

(5) 財務負担の平準化

多くの対象校・対象室の空調設備を一斉に更新するため、多額の整備費用が必要となる。本市が自ら実施する場合、設計・施工年度に全て支払いを完了させる必要があるため、当該年度の財政負担が大きくなるが、PFI方式の採用により割賦払いとすることで、本市の財政負担を平準化することが可能となる。

4. 総合評価

本事業をPFI方式で実施することにより、本市が自ら実施する場合と比較して、定量的評価において約3.8%程度の本市の財政負担額の軽減が見込まれる。また、PFI方式で実施することにより、短期間に空調設備の更新整備が可能となり、加えて民間事業者の経験やノウハウの活用や、各種の創意工夫による質の高いサービスの効率的かつ効果的な提供が期待できる。

以上により、本事業をPFI事業として実施することが適当であると認め、ここにPFI法第7条に基づく特定事業として選定する。