

吉川小学校跡地の公共施設等運営事業実施方針

令和3年1月28日

福岡県宮若市（産業観光課）

## 第1 はじめに

宮若市は、吉川小学校跡地の公共施設等運営事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、民間と行政のパートナーシップのもとで、本事業を効率的・効果的に推進するため、「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法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づく公共施設等運営事業として実施することを計画している。

本事業に関し、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者の選定を行うに当たり、同法第5条第1項の規定並びに吉川小学校跡地施設の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例（令和2年宮若市条例第18号。以下「実施方針条例」という。）の定めるところにより実施方針を定めたので、同法第5条第3項の規定に基づき、次のとおり公表する。

## 第2 特定事業の選定に関する事項

---

### 2-1 事業内容に関する事項

---

#### (1) 事業名称

吉川小学校跡地の公共施設等運営事業

#### (2) 公共施設等の管理者の名称

宮若市長 有 吉 哲 信

#### (3) 事業の目的

宮若市は一貫して人口減少が継続しており、また、市内学校等も同様に児童生徒、幼児数が減少を辿るなど小規模化している状況にあった。

宮若市では、このような状況を鑑み、本市学校教育等の充実を図るため、望ましい学校規模やあり方についての方針を示した「宮若市学校等整備方針」を定め、これに基づいて市内学校等の再編を行ってきたが、再編により生じた学校等跡地については、その地域の特性などを考慮するとともに全市的な視野と幅広い観点により、時代のニーズに合った有効活用を図ることとして、各跡地の利活用を進めてきたところである。

一方で、トヨタ自動車九州㈱が宮若市へ進出して以降、関連企業が市内に多数立地し、製造業のまちへと転換を遂げ、北部九州自動車産業の中核を担うまでに成長したが、今後も将来にわたって、活力ある宮若市を維持し、発展させていくためには、自動車産業のみに頼らず、多様な産業創出を図る事が必要であるため、「第2期宮若市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、施策の一つとしてAIやIoTを始めとする先端技術の取組の支援を位置付けている。

これに基づき、現在、地方創生事業として、跡地となっている旧吉川小学校の校舎棟を「AI研究開発施設」として整備を進めているが、完成後の施設について、効率的かつ適切な管理運営を行うため、民間事業者の経営ノウハウと創意工夫を最大限活用できるコンセッション（公共施設等運営権）方式による管理運営を行うことを目的とする。

コンセッション（公共施設等運営権）方式の導入により、AI研究開発施設を核とした、宮若市の新たな産業創出への期待、廃校のリニューアルによるイメージアップ、同施設の運営権対価徴収による歳入増加など様々な付加価値を得ることが出来る。

更には、今後、同敷地内には「(仮称) 農業観光振興センター【現ドリームホープ若宮】」、「農家レストラン」を整備予定であり、完成後は各施設を有機的に連携させ、多くの方々が訪れる魅力あるゾーン形成に努めていく。

#### (4) 事業内容

##### ① 事業対象

本事業では、旧吉川小学校校舎棟について、地方創生拠点整備交付金等を活用し、A I 研究開発施設（以下「本施設」という。）として整備を進めており、整備後の本施設について、民間事業者運営権の設定を行う。

運営権設定対象施設の範囲は、「第5 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項」に示す。

#### ② 事業の方式

・宮若市がP F I 法に基づく公共施設等運営権方式により、民間事業者へ本施設の公共施設等運営権（以下「運営権」という。）を設定する。

・宮若市は、議会の議決を経た上で民間事業者運営権を設定し、宮若市と民間事業者は、実施契約を締結し、民間事業者は、公共施設等運営権者（以下「運営権者」という。）として、実施契約に従い、本事業を実施する。

#### ③ 期間等

・本事業の契約期間は、宮若市と民間事業者が実施契約を締結した日から令和3 3 年3 月3 1 日までとする。

・運営事業期間及び運営権の存続期間は、運営権設定日から令和3 3 年3 月3 1 日までとし、事業者からの申出により、期間の延長及び付帯条件については市と協議できるものとする。

・運営権者は、契約期間中、実施契約に定める業務を行うことができるものとする。なお、運営権設定日は、令和3 年4 月1 日を予定とする。

#### ④ 業務範囲

##### ア 運営業務

- a A I 等先端技術研究開発事業
- b コワーキングスペース運営事業
- c シェアオフィス運営事業

##### イ 維持管理・保全業務

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務
- c 敷地及び外構保守管理業務
- d 清掃業務
- e 環境衛生管理業務
- f 備品保守管理業務
- g 警備業務
- h 修繕業務（建築物及び備品）

#### (5) 運営権者の収入等

運営権者は、実施方針条例第5 条の規定に基づき、A I 研究開発施設の利用料金の額を定めるものとする。運営権者は、利用料金を収受し、自らの収入とすることができる。

#### (6) 運営権者が支払う運営権対価

運営権者が宮若市に支払う運営権対価は、P F I 法第 20 条に規定する公共施設等の整備等に要した費用や運営権者が将来得られるであろうと見込む利益、各事業のリスクや優位性等を勘案して定めるものとする。

#### (7) 運営権設定対象施設の賃貸借

運営権者は、宮若市と公有財産貸付契約を締結した上で、運営権設定対象施設の一部をテナント等第三者に転貸することができる。

#### (8) 本施設の利用規則の策定

運営権者は、本施設の利用に係る、休館日、開館時間、利用料金（金額、徴収方法等）、利用方法（申込手続、申込受付開始日、予約の変更・取消手続等）、利用に係る制限等に関する利用規則（以下「利用規則」という。）を策定するものとする。また、利用規則に定めるもののうち、運営権者が市長と協議して定めるとされているものについては、あらかじめ宮若市の同意を得ることとする。

#### (9) 運営事業期間終了時の取扱い

運営事業期間の経過に伴い、本事業が終了する場合の運営権等の主な取扱いは次のとおりとする。

##### ① 運営権

本事業の終了日に、運営権者に設定されている運営権は消滅する。

##### ② 運営権設定対象施設

運営権者は、運営事業期間終了時に、宮若市又は宮若市の指定する第三者に、運営権設定対象施設を引き渡さなければならない。

##### ③ 運営権者の保有資産等

宮若市又は宮若市の指定する第三者は、本事業の実施のために運営権者の所有する資産のうち必要と認めたものを時価にて買い取ることができる。なお、宮若市の指定する第三者を公募により選定する場合は、当該第三者をして、当該保有資産等の一部又は全部を時価にて運営権者から買い取らせることを公募の条件とする。

本事業の実施のために運営権者が保有する資産等については、すべて運営権者の責任により処分し、その費用を負担することとする。

##### ④ 業務の引継ぎ

宮若市又は宮若市の指定する第三者に対する業務の引継ぎは、原則として運営事業期間中に行うこととし、運営権者は自らの責任により適切な引継ぎを行い、その費用を負担する。

なお、運営事業期間中に申し込みのあった、運営事業期間終了後の施設の利用に係る予約については、宮若市又は宮若市の指定する第三者が手続きを行うものとする。

宮若市は、運営事業期間終了後の本施設の運営方針を検討したうえで、宮若市以外の者に本施設の運営を行わせる場合には、運営事業期間終了の 1 年前には新たな民間事業者を選定する予定としている。

## (10) 更新投資等の取扱い

### ① 運営権設定対象施設

運営権者は、運営権設定対象施設について、宮若市の事前の承認を得た上で、自らの責任及び費用負担により、更新投資を行うことができる。

運営権者による更新投資の結果、更新投資の対象部分は、投資対象の施設完成後に市の所有物となり、運営権設定対象施設に含まれるものとして運営権の効果が及ぶものとする。

### ② 運営権者の保有資産等

運営権者は、本事業の実施のために運営権者が保有する資産等について、原則として自らの判断で新規投資、改修、更新投資を行うことができる。

## (11) 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュール（予定）は、以下とする。

内 容	日 程
民間事業者の選定手続	令和3年2月 月上旬
運営権設定にかかる議会議決	令和3年3月 下旬
運営権の設定	令和3年4月 月上旬
実施契約の締結	令和3年4月 月上旬
事業終了	令和33年3月31日

## (12) 事業に必要とされる根拠法令等

運営権者は、本事業の実施に当たっては、関連する関係法令、条例、規則、要綱等を自らの責任で調査検証し、遵守すること。また、適用法令及び適用基準は、各業務の開始時点における最新のものを採用すること。

## 2-2 特定事業の選定に関する事項

### (1) 特定事業の選定基準

宮若市は、本事業をPFI法に基づく公共施設等運営事業として実施することで、公共サービスの水準の向上が期待できる場合は、本事業を特定事業に選定する。

### (2) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せ、民間事業者の選定等への影響に配慮しつつ、ホームページ等を用いて速やかに公表する。

なお、本事業の実施可能性についての評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合についても、同様に公表する。

### 第3 本事業に係る民間事業者の選定に関する事項

---

#### 3-1 民間事業者の選定に関する基本的事項

---

##### (1) 基本的な考え方

旧吉川小学校は、市内学校再編により廃校となって以降、「宮若市学校施設等跡地利活用方針」に基づき、跡地利活用の検討を進め、文部科学省所管事業で全国の廃校情報をホームページで紹介する「みんなの廃校プロジェクト」に情報掲載するなど、広く跡地利活用事業者を募る取組を進めてきた。

その結果、昨年2月に「株式会社トライアルホールディングス」より旧吉川小学校の跡地利活用を行いたい旨、正式に申し出がなされ、協議を重ねた結果、他学校跡地を含めた複数の市有地の整備等を宮若市と共同で実施することで合意に達し、昨年9月に「リモートワークタウンムスブ宮若」プロジェクトとして同社と連携協定を締結したところである。また、同社からPFI法第6条に基づく実施方針策定の提案がなされ、その提案内容について、評価を行ったところ、提案内容が十分合理的かつ、本市の地域活性化に大きく寄与するものと判断したことから、先般、実施方針条例を制定したところである。

これらを踏まえ、本事業の運営権を設定する民間事業者の選定に当たっては、「株式会社トライアルホールディングス（グループ会社含む）」を選定し、随意契約により実施契約を締結することが最適と考える。

なお、宮若市は、「株式会社トライアルホールディングス（グループ企業含む）」に本事業の事業計画及び収支計画等の提出を求め、評価を行った上で運営権の設定を行う予定である。

##### (2) 選定の方式

基本的な考え方に示した方針に基づき、民間事業者の選定については、「株式会社トライアルホールディングス（グループ企業含む）」を指名し、本事業の事業計画及び収支計画等の評価を行い、随意契約により行う。

##### (3) 審査の方法

宮若市は、「株式会社トライアルホールディングス（グループ企業含む）」から本事業の事業計画及び収支計画等の資料提出を受け、これらの内容を総合的に評価した上で決定する。

##### (4) 民間事業者を選定しない場合

民間事業者の選定の過程において、本事業をPFI法に基づく公共施設等運営事業として実施することが適当でない判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

### 3-2 民間事業者の選定の手順に関する事項

---

#### (1) 民間事業者の選定のスケジュール（予定）

民間事業者の選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

内 容	日 程
実施方針の公表	令和3年 1月 下旬
実施方針等に関する対話	令和3年 1月 下旬
特定事業の選定	令和3年 2月 上旬
事業計画、収支計画等の提出	令和3年 2月 上旬
事業の評価	令和3年 2月 上旬
運営権設定にかかる議会議決	令和3年 3月 下旬
運営権の設定	令和3年 4月 上旬
民間事業者との実施契約の締結	令和3年 4月 上旬

### 3-3 民間事業者との契約手続等

---

#### (1) 契約手続

宮若市は、民間事業者と協議を行い、実施契約を締結する。

#### (2) 参加資格を欠くに至った場合の取り扱い

民間事業者の決定日の翌日から実施契約の締結日までの間、民間事業者が運営資格を欠くに至った場合、宮若市は民間事業者と実施契約を締結しない場合がある。

## 第4 事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

---

---

### 4-1 基本的な考え方

---

本事業における業務遂行上の責任は原則として民間事業者が負うものとする。ただし、宮若市が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、宮若市が責任を負うものとする。

### 4-2 予想されるリスクと責任分担

---



予想されるリスク及び宮若市と民間事業者の責任分担は、その概略を以下リスク分担表として示すが、最終的に実施契約で規定する。

(1) 共通

リスクの種類	リスク内容	市	民
構想・計画リスク	市の政策変更による事業の変更・中断・中止など	○	
許認可リスク	市の責めによる許認可等取得遅延	○	
	上記以外の事由による許認可等取得遅延		○
法令変更リスク	全て		○
税制変更リスク	全て		○
住民対応リスク	民間事業者が行う業務（維持管理・運営等）に関する地元合意形成		○
環境リスク	民間事業者が行う維持管理・運営等の業務における環境の悪化		○
	市が行う業務に起因する環境の悪化	○	
第三者賠償リスク	市の提示条件、指図、行為を直接の原因とする事故によるもの	○	
	上記以外によるもの		○
安全確保リスク	維持管理・運営等における安全性の確保		○
保険リスク	維持管理・運営のリスクをカバーする保険		○
物価変動リスク	全て		○
資金調達リスク	全て		○
不可抗力リスク	双方に生じた損害は双方が負担する	○	○

(2) 事前5段階

リスクの種類	リスク内容	市	民
資料作成リスク	運営権の判断に必要な資料作成費用		○
契約リスク	実施契約の未締結 ※双方に生じた損害は双方が負担する	○	○
議会議決リスク	議会の不承認 ※双方に生じた損害は双方が負担する	○	○

(3) 維持管理段階

リスクの種類	リスク内容	市	民
維持管理・運営内容変更リスク	市の責めによる事業内容の変更（用途変更など）	○	
	上記以外の要因によるもの（不可抗力を除く）維持管理費の変動		○
維持管理費の変動リスク	市の責めによる事業内容等の変更等に起因する維持管理費の変動	○	
	上記以外の要因によるもの		○
光熱水費リスク	全て		○
需要リスク	本事業の需要に関するもの		○
施設損傷リスク	市の責めによる事故・火災等による施設の損傷に関するもの	○	
	上記以外の要因によるもの		○
備品管理リスク	全て		○
修繕リスク	全て		○

(4) 終了段階

リスクの種類	リスク内容	市	民
事業終了時の移管手続	施設の移管手続に伴う諸費用等		○
施設の状態	本事業が継続可能な状態の未達		○

4-3 モニタリング等

宮若市は、運営権者の実施する業務内容の確認及び運営権者の財務状況の把握等を目的に、モニタリングを行う。

(1) モニタリングの内容

宮若市は、運営権者の実施する業務について定期的に確認を行うとともに、運営権者の財務状況についても確認を行う。

運営権者の実施する業務の水準が宮若市の求める水準を下回ることが判明した場合には、業務内容の速やかな改善を求める。運営権者は、宮若市の改善要求に対し、自らの責任により改善措

置を講じ、その費用を負担するものとする。

#### (2) モニタリングの費用の負担

モニタリングにかかる費用のうち、宮若市が実施するモニタリングにかかる費用は、宮若市が負担する。ただし、宮若市が要求する運営権者が当然に所有する資料の提出に要する費用については運営権者が負担する。

運営権者自らが実施するモニタリング、いわゆるセルフモニタリングにかかる費用は、運営権者が負担する。

#### 4-4 運営権の処分制限

---

運営権者は、宮若市の書面による事前の承諾を得ることなく、運営権、実施契約上の地位及び本事業について宮若市との間で締結した一切の契約上の地位並びにこれらの契約に基づく権利及び義務について、譲渡、担保提供その他の方法による処分は行えない。ただし、運営権者は、PFI法第26条第2項に基づく宮若市の許可をあらかじめ得た場合には、運営権を譲渡することができるものとする。なお、宮若市は、当該許可を行おうとするときは、PFI法第26条第4項に基づき、あらかじめ、議会の議決を経た上でこれを行うこととする。

#### 第5 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

---

##### 5-1 本事業の対象施設等

---

運営権設定対象施設は以下のとおりとする。

なお、別紙図面に記載される範囲を除く、敷地内に存在する全てのものが運営権設定対象となる。

##### ・土地概要

敷地内	
住 所	福岡県宮若市脇田393番地2
土地面積	2429.07㎡
地 目	宅地

・建物概要

小学校校舎	
住 所	福岡県宮若市脇田393番地2
構 造	鉄筋コンクリート（RC）造3階建
建築面積	776.05㎡ ※

※別紙 1階平面図斜線箇所を除く。

第6 公共施設等運営権実施契約に関する事項

---

6-1 公共施設等運営権実施契約に定めようとする事項

---

宮若市と運営権者が締結する実施契約に定める主な事項は次のとおりとする。

- ①総則
- ②公共施設等運営権の設定
- ③維持管理・保全業務
- ④運營業務
- ⑤利用料金の設定及び收受等
- ⑥公共施設等運営権の処分
- ⑦契約期間及び契約満了に伴う措置
- ⑧契約の解除又は終了に伴う措置
- ⑨法令変更
- ⑩不可抗力

6-2 疑義が生じた場合の措置

---

実施契約及び実施契約に付帯する民間事業者の事業計画等の解釈について疑義が生じた場合、宮若市と民間事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、実施契約に規定する具体的措置に従うものとする。

第7 本事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

---

7-1 本事業の継続が困難となった場合の措置

---

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、以下のとおり、実施契約を解除又は終了す

るものとする。この場合、運営権者は、実施契約の定めるところにより、宮若市又は宮若市の指定する第三者に対する業務の引継ぎが完了するまでの間、自らの責任と費用負担で本事業を継続するものとし、運営権設定施設及び本事業の実施のために運営権者が保有する資産については、第2の1(9)②及び③の規定に従うものとする。

#### (1) 運営権者の事由による実施契約の解除

##### ① 解除事由

ア 宮若市は、運営権者の責めに帰すべき事由により実施契約の履行が不能になったとき等実施契約に定める一定の事由が生じたとき、催告を経ることなく実施契約を解除することができる。

イ 宮若市は、運営権者がその責めに帰すべき事由により実施契約上の義務を履行しないとき等実施契約に定める一定の事由が生じたとき、運営権者に対して是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めたうえで、運営権者が当該期間内に是正することができなかつたときは、解除事由を記載した書面を送付することにより、直ちに実施契約を解除することができる。詳細は、実施契約に規定する。

##### ② 解除の効果

ア 宮若市は、実施契約の解除に伴い、運営権を取り消す。

イ 運営権者は、宮若市に対し、実施契約に定めるとおり、宮若市に生じた損害を賠償しなければならない。

ウ 運営権者は、実施契約が解除された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払わなければならない。詳細は、実施契約に規定する。

#### (2) 宮若市の事由による実施契約の解除又は終了

##### ① 解除又は終了の事由

ア 宮若市は、実施契約を継続する必要がなくなった場合又はその他宮若市が必要と認める場合には、運営権者に対し6か月以上前に通知することにより実施契約を解除することができる。

イ 運営権者は宮若市の責めに帰すべき事由により、一定期間宮若市が実施契約上の義務を履行しない場合又は民間事業者による実施契約の履行が不能となった場合は実施契約を解除することができる。

ウ 宮若市が、本施設の所有権を有しなくなったときは、実施契約は終了する。

##### ② 解除又は終了の効果

ア 宮若市は、実施契約を解除する場合、運営権を取り消す。また、宮若市が本施設の所有権を有しなくなったことによる実施契約の終了の場合、運営権は当然に消滅する。

イ 宮若市は、運営権者に対し、運営権者に生じた損害を賠償する。ただし、運営権者の責めに帰すべき事由により生じた損害がある場合は、宮若市の支払額からこれを控除する。

ウ 運営権者は、実施契約が解除又は終了した場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払わなければならない。詳細は、実施契約に規定する。

#### (3) 不可抗力による実施契約の解除又は終了

① 解除又は終了の事由

ア 不可抗力を原因として宮若市及び運営権者の協議において、本事業の復旧スケジュールを決定することができない場合、又は、復旧スケジュールに基づく本事業の再開が不可能若しくは著しく困難であることが判明した場合、宮若市は実施契約を解除する。

イ 不可抗力を原因として本施設が滅失したときは、実施契約は当然に終了する。

② 解除又は終了の効果

ア 不可抗力を原因として実施契約を解除する場合、運営権者は、宮若市の選択に従い、運営権の放棄又は宮若市の指定する第三者に対する無償譲渡を行うこととし、当該不可抗力により宮若市及び運営権者に生じた損害は各自が負担し、相互に損害賠償は行わないこととする。

イ 運営権者は、実施契約が解除又は終了された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととする。詳細は、実施契約に規定する。

ウ 不可抗力を原因として本施設が滅失したときは、運営権は当然に消滅する。

7-2 その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

---

実施契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従う。

第8 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

---

---

8-1 法制上及び税制上の措置に関する事項

---

運営権者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

8-2 財政上及び金融上の支援に関する事項

---

運営権者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、宮若市はこれらの支援を民間事業者が受けることができるよう努めるものとする。

8-3 その他の支援に関する事項

---

宮若市は、運営権者が本事業の実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

## 第9 その他特定事業の実施に関し必要な事項

---

---

### 9-1 議会の議決

---

運営権の設定に関しては、令和3年3月議会（定例会）に提案する予定とする。

### 9-2 本事業の実施に関して使用する言語等

---

本事業の民間事業者の選定・契約に係る手続は全て日本語で行い、通貨は円に限る。

### 9-3 資料作成等に伴う費用負担

---

本事業の事業計画及び収支計画等の資料作成に伴う費用は、全て民間事業者の負担とする。

### 9-4 問い合わせ先

---

担 当：宮若市役所産業観光課商工振興係

電 話：0949-32-0519

F A X：0949-32-9430

MAIL：syoukou@city.miyawaka.lg.jp