

第7章 庁舎建設の進め方

1 事業手法

(1) 事業手法の整理

公共施設の事業手法として、従来の分離発注方式や、近年では民間活力を導入した様々な手法があり、内閣府・総務省の通知では、効率的かつ効果的な公共施設の整備と、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起による経済成長の実現のために、公共施設整備に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用していく、PPP¹⁴/PFI 手法の導入を必要に応じて検討することが求められています。代表的な事業手法を整理すると、以下のとおりとなります。

■ 分離発注方式
・ 設計と施工を分けて発注する方式 ・ 基本設計、実施設計を設計事務所などに委託し、作成した設計図書、工事予算に基づき、建設工事を建設会社に発注する
■ DB 方式 (Design-Build)
・ 設計・施工（詳細設計から施工、生産設計までを含む）を一括して発注する方式 ・ 設計から完工まで一貫した管理に基づくことで事業の効率化が期待される
■ DBO 方式 (Design-Build-Operate)
・ 設計・施工に加え施設の維持管理を一括して発注する方式 ・ より包括的な管理と運営の合理化が図られる ・ 本方式の場合、当該事業の資金調達は発注者である事業者等が行うこととなる
■ PFI 方式 (Private-Finance-Initiative)
・ 民間資金を活用した設計・施工・維持管理業務などの一括発注手法 ・ 設計・施工・維持管理に関与する企業が SPC（特別目的会社）を設立して発注者との間で事業契約を締結し、設計、施工、一定期間維持管理業務を一括して担う ・ PFI 方式には、施設所有の違いによる事業方式（BTO¹⁵、BOT¹⁶他）と、民間側の事業費の回収形態による事業類型（サービス購入型¹⁷、独立採算型¹⁸、両社の混合型）の違いがある ・ 本方式の場合、民間金融機関から当該 SPC に対し出資されることから、発注者は自ら一時的に多額の財政支出を負う必要がない点が特色として挙げられる

¹⁴ Public Private Partnership：公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの

¹⁵ Build Transfer Operate：民間事業者が施設等を建設し、施設完成後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う事業方式

¹⁶ Build Operate Transfer：民間事業者が施設等を建設し、維持管理・運営を行い、事業終了後に公共施設等の管理者に施設所有権を移転する事業方式

¹⁷ 対価の支払い方法で、地方公共団体が民間事業者へ対価を支払う形態のこと

¹⁸ 対価の支払い方法で、地方公共団体が民間事業者へ対価を支払わず、利用者が支払う形態のこと

(2) 事業手法の検討

多様な手法が考えられますが、本事業においては、スムーズかつ確実な推進が見込める分離発注方式を採用します。

表 18：主要な事業手法の比較

項 目		分離発注方式	DB方式	DBO方式	PFI方式 (BTO方式)
概要	設計	町 (委託・請負契約)	民間 (JV)	民間 (代表企業)	民間 (PFI事業者)
	工事		町 (委託・請負契約)		
	維持管理 運営				
	資金調達	町	町	町	
	建物所有権				
発注方式		仕様発注	性能発注		
町の意向の反映		◎	○	△	
		細分化して発注されるため、それぞれの段階で町の意向を反映させやすい	設計・工事が一括発注のため、意向・要求に漏れや変更が生じないよう、発注前に要求水準を入念に検討する必要がある	・設計・工事・維持管理に至るまで一括発注の長期契約となるため、初期段階で維持管理を含めた要求水準を入念に検討する必要がある ・発注後の条件変更は困難であり、予期せぬ変化に対応しにくい	
受注・受託企業		○	○	△	△
		各業種ごとに細分化された多数の企業へ発注・委託を行う	・設計・施工会社がJVを組み、受注することが一般的 ・事業規模が大きくなり、代表構成員は大手ゼネコンとなる	資金調達、経営ノウハウ、専門技術等の総合力を要するため、代表企業は大手企業に限られる	DBO方式と同様の特徴のほか、倒産リスク回避のため、大手企業主導のグループ構成にてSPCを設立し受注する
地元企業の参入		◎	○	○	○
		業種や発注額の大小に応じて、地元を含む、広く多様な企業の参入が可能	JV 構成員として地元企業の参入を条件とするなどの対応が可能	代表企業の下請けとして、地元企業の参入を受注条件としたり、総合評価の際、地元企業の積極的利用に加点評価をすることが可能	DBO方式と同様の特徴のほか、SPC構成員として地元企業を含む条件指定なども可能
町側の作業負担		○	△		
		事業の円滑な遂行のため、細分化された発注・委託の手続きや監督など、他方式よりも作業量が多いが、実績のある作業内容となる	・要求水準書の作成までに注力が必要とする ・幅広い知見と専門的な知識を要する作業も多いため、外部のアドバイザー・委託契約等によるノウハウの導入が一般的である ・発注後の作業は比較的省力化される		

項 目	分離発注方式	DB 方式	DBO 方式	PFI方式 (BTO 方式)
コスト	○	○	○	
	・ 同一内容の事業であれば、コストは安価となりやすい ・ 民間の創意工夫によるトータルコストダウンの余地はなし	施工技術面において民間の創意工夫を反映でき、分離発注方式よりもトータルコストダウンにつながる可能性があるが、品質低下の懸念がある	・ 民間金利による事業となるため、起債を使用する分離発注方式と比べて、同一内容では事業コストも高くなるが、自主事業の展開など、民間の創意工夫により、トータルコストは分離発注方式よりも下がる可能性もある ・ 長期契約のため、DB方式よりも民間の創意工夫の余地が大きい ・ 参入企業が少なく、割高になる可能性がある	
支出の平準化	△	△	○	
	庁舎建設段階において多額の財政支出が発生するが、起債利用によりある程度の平準化が可能	庁舎建設段階において多額の財政支出が発生するが、起債利用によりある程度の平準化が可能	契約年数に応じた分割払いが標準的であり、本事業に並行して、他の事業予算が立てやすい	
スケジュール	◎	○		△
	従来より多数採用実績のある方式で、最も安定的かつ早いスケジュールで事業を実施可能	・ 要求水準書の作成に時間を要し、開庁までの時間は分離発注方式よりも長くなるのが想定される ・ 分離発注方式の設計・工事等段階における発注準備にかかる時間を削減することができ、発注後のスケジュールは安定して進みやすい		DB・DBO方式と同様の特徴のほか、SPC設立に要する時間などを考慮すると、開庁までに最も時間のかかる方式と想定される (一般的には、分離発注方式の1.5～2年程度の遅れ)
総 評	◎	○	○	△
	従来より多数採用実績のある方式であり、安定的で、開庁までのスケジュールもたてやすい	要求水準書の作成のため、開庁までのスケジュールが長くなる	・ 要求水準書の作成のため、開庁までのスケジュールが長くなる ・ 参入を検討する代表企業の有無に関する調査も必要となる	・ 開庁までのスケジュールが最も長くなる ・ 詳細な検討はPFI導入可能性調査を行う必要があるが、民間活力の発揮しやすい施設用途、立地条件、事業規模とは考えにくく、実現は難しいと考えられる

2 概算事業費・財源計画

(1) 新庁舎の概算事業費

社会経済情勢による物価高騰などを踏まえ、現時点での概算事業費を次のとおりとします。なお、新庁舎整備事業費を抑制するため、建設工事費の縮減につながる構造や設備方式の検討など、コスト管理に努めます。

表 19：概算事業費

区 分	事業費	備 考
I. 調査・設計費	2.7 億円	
II. 建設工事費	63.1 億円	
① 本体工事	51.5 億円	環境配慮対応費、防災対応費を含む
② 外構工事	8.7 億円	外構、駐車場等
③ 解体工事	2.9 億円	
III. 付帯工事	4.2 億円	什器費用等
合 計	70.0 億円	

※ 令和4年6月現在の物価情勢における概算事業費となります

※ 本体工事のうち環境配慮対応費では、環境負荷の低減に配慮した庁舎として、「ネット・ゼロ・エネルギービル（ZEB）」¹⁹認証の取得を検討します

※ 現庁舎の解体は、杭引抜やアスベスト含有建材の除去等は別途とします

(2) 財源計画

新庁舎整備事業の財源として、公共施設等整備基金と地方債などを想定しています。このほか、今後の設計内容に応じて活用可能な補助金を検討するなど、財政負担の軽減に努めます。

表 20：財源計画

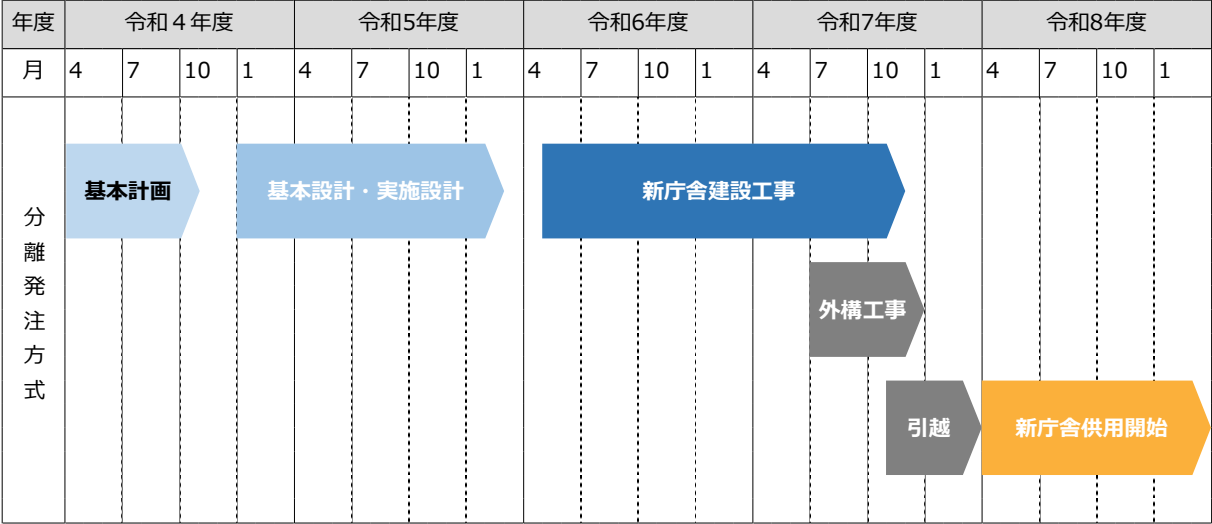
区 分	金 額	備 考
公共施設等整備基金	10.0 億円	
地方債	40.0 億円	本体工事費、解体工事費等
一般財源	20.0 億円	
合 計	70.0 億円	

¹⁹ 建物内で消費するエネルギーを外皮の高断熱化や省エネルギー設備などを備えることで削減し、概ねゼロに近づける建物

3 事業スケジュール

分離発注方式を採用し、以下のようなスケジュールとします。

表 21：事業スケジュール



※ 工事工期は 4 週 8 休想定とします

※ RC 造 3 階又は 4 階建、7,200 m²、杭基礎、耐震構造とした場合のスケジュールになります