

## 新美東・秋芳総合支所庁舎等整備基本計画

### 第4章 事業計画（抜粋）

#### 1 事業手法および事業スケジュール

##### （1）事業手法の種類

本施設整備の事業手法としては、行政が主体となって進める「設計・施工分離発注方式（従来方式）」、「設計・施工一括発注方式（DB方式）」、「技術協力・交渉方式（ECI方式）」と、民間が主体となる「PFI方式」、「リース方式」が想定される。ここでは各方式の特徴を整理し、望ましい事業手法について検討する。

##### ①行政主体

###### （a）設計・施工分離発注方式（従来方式）

- ・公共施設の設計、建設工事を業務ごとに個別に発注する方式。従来、一般的に採用されてきた公設公営方式。

###### （b）設計・施工一括発注方式（DB方式）

- ・民間事業者が設計、建設工事を一括で発注する方式。市は、取得した公共施設の維持管理、運営を個別に発注する。

###### （c）技術協力・交渉方式（ECI方式）

- ・概ね従来方式と同じだが、設計段階から建設企業が参画し、建設の実施を前提として設計に対する技術提案を行う手法。

##### ②民間主体

###### （a）PFI方式

- ・PFI法に基づき、民間事業者が資金調達、設計、施工、維持管理、運営を一括で発注する方式。事業類型として、サービス購入型、独立採算型、混合型があり、事業方式としては、BTO、BOT、BOO等に分類される。

###### i. BTO方式（Build-Transfer-Operate）

民間事業者が自ら資金調達を行い、施設の設計・建設・運営を行う  
所有権については、施設完成後に公共に移転する

###### ii. BOT方式（Build-Operate-Transfer）

民間事業者が自ら資金調達を行い、施設の設計・建設・運営を行う  
所有権については、委託期間終了後に公共に移転する

###### iii. BOO方式（Build-Own-Operate）

民間事業者が自ら資金調達を行い、施設の設計・建設・運営を行う  
所有権については、委託期間終了後も公共に移転を行わない

## (b) リース方式

- ・民間事業者の資金で設計、建設し、民間事業者が建物を所有する。その際に、市と民間事業者がリース契約を締結し、リース料を事業機関に渡し支払う方式。PFI方式に比べて手続きが簡素になる。

## (2) 事業手法の評価項目

事業手法の比較検討に当たっては、以下の項目に重点をおき評価を行った。(表-00)

### ①財政負担の軽減

財政負担の抑制という観点から、市の初期投資額や事業費抑制の可能性、財政支援の有無等について比較。

### ②市や市民の意向反映、設計の質の確保

市民や行政の意向の反映という観点から、設計及び建設工事段階における意見反映のしやすさについて比較。また、市民や行政の意向を柔軟に反映するための設計の質を確保出来るプログラムかどうかについても評価。

### ③事業スケジュール

支所庁舎建設を早期に遅延なく進めるという観点から、スケジュールの見通しの立てやすさを比較。また、財政措置期間(補助金適用期間)との関係性を比較。

### ④民間能力の活用

事業の効率化や効果的な施設整備、維持管理・運営の実現という観点から、民間の資金、能力等の活用のしやすさを比較。

### ⑤地元企業の参画

地元経済への波及という観点から、地元企業の参画のしやすさを比較。

## (3) 事業手法の比較検討

事業手法の評価項目に従って、各手法の比較検討を行った。検討内容は下記の表にまとめている。

- (a) 行政主体の事業手法の比較検討 (表-00)
- (b) 民間主体の事業手法の比較検討 (表-00)
- (c) 全体スケジュールの比較検討 (表-00)

(a) 行政主体の事業手法の比較検討

事業主体	行政主体					
	従来方式		DB方式		ECI方式	
概要	設計、建設、維持管理を各段階に応じて個別に発注する方式。		設計、建設業務を一括で民間業者に発注する方式。		設計段階から、建設業者が参画し、設計に対する技術提案を行いながら計画を進める方式。	
資金調達主体	公共		公共		公共	
施設の所有	公共		公共		公共	
発注形態	仕様発注・分離分割発注		性能発注・一括発注		仕様発注・分離分割発注	
財政負担の軽減	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金調達は市が担うため初期負担額が大きい</li> <li>民間企業が参加しやすく公平性、競争性が確保できるため、工事費の削減の可能性はある</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金調達は市が担うため初期負担額が大きい</li> <li>施工に適した設計によるコスト削減が期待できる</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金調達は市が担うため初期負担額が大きい</li> <li>施工に適した設計によるコスト削減が期待できるが競争性が、確保できにくい</li> </ul>	△
事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>市が施設整備事業の発注を行う際の標準的な手法であるため、スケジュールの見通しがたてやすい</li> <li>合併推進債の期限内に施設を完成することが出来る</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>発注性能の作成や事業者選定に時間を要し、合併推進債の期限内に事業が終わらない可能性が高い</li> <li>DB方式での庁舎等の整備事例が少なく、全体のスケジュールの見通しがたてにくい</li> </ul>	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>技術支援の契約や事業者選定に時間を要し、実施設計時に技術提案ができる期間が十分に確保できない可能性がある</li> <li>事業者選定の手続の期間が必要となり、着工が遅れる恐れがある</li> <li>ECI方式での庁舎等の整備事例が少なく、全体のスケジュールの見通しがたてにくい</li> </ul>	△
市や市民の意向の反映設計の質の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>各段階で発注を行うため市民、行政の意見を柔軟に計画に反映しやすく、品質や柔軟性が確保されやすい</li> </ul>	◎	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業公募前に要求水準書を作成する必要がある</li> <li>契約時点で設計内容と価格を決めてしまうため、設計変更の対応が難しい</li> <li>施工者に偏った設計になる可能性がある</li> </ul>	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設企業との技術協力の契約時に、設計内容と価格を決めてしまうので、設計変更への対応が難しい</li> </ul>	△
民間能力の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、建設、管理運営が個別発注となるため民間の創意工夫は限定的となる</li> </ul>	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、建設が一括発注されるため、施設整備では民間の創意工夫が発揮できる</li> </ul>	◎	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計段階から建設企業が参画するため、施設整備では民間の創意工夫が発揮されやすい</li> </ul>	◎
地元企業の参画	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、建設、維持管理が個別発注となるため地元企業が参画しやすい</li> </ul>	◎	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計建設を一括で事業を推進できる地元企業が限定的だがJVでの参画の可能性はある</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>ECI方式で事業を推進できる地元企業が限定的だがJVでの参画の可能性はある</li> </ul>	○
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設工事の入札の時点で、不慮となりスケジュール遅延の恐れがあるため、各段階においてコスト削減の工夫が必要</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>要求水準書をまとめる労力が大きい</li> <li>基本設計後の変更が困難</li> <li>参画できる地元企業が限定的</li> <li>合併推進債の期限内に施設を完成することが出来ない可能性が高い</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>要求水準書をまとめる労力が大きい</li> <li>基本設計後の変更が困難</li> <li>参画できる地元企業が限定的</li> <li>先行事例が少なく、スケジュールの見通しがたてにくい</li> <li>合併推進債の期限内に施設を完成することが出来ない可能性が高い</li> </ul>	

◎：とても優れている ○：優れている  
 △：課題がある ×：適さない可能性がある

(表-○) 行政主体の事業手法の比較検討

(b) 民間主体の事業手法の比較検討

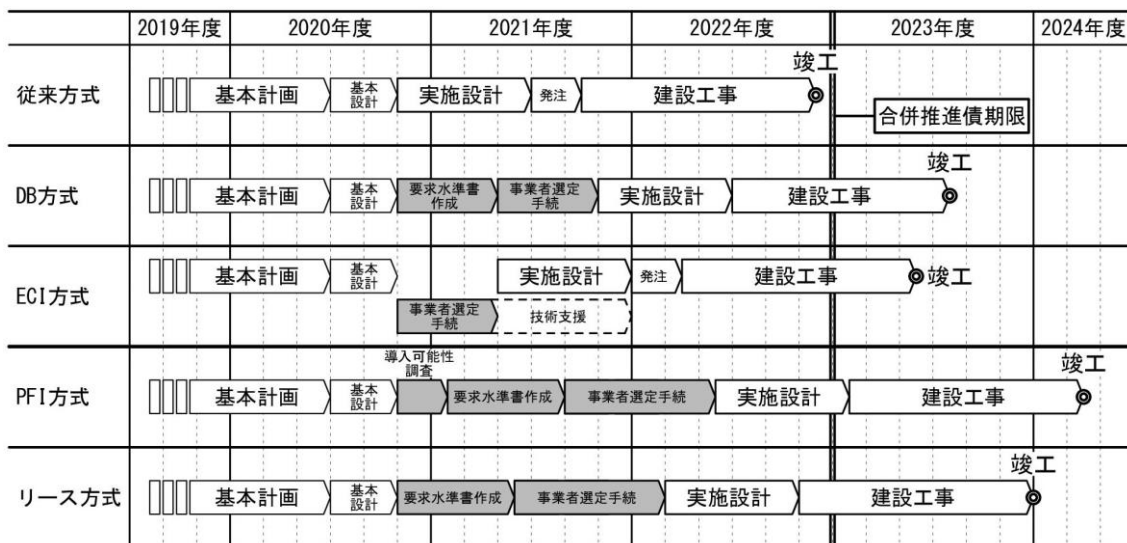
事業主体	民間主体			
事業手法	PFI 方式		リース方式	
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達から設計、建設業務、維持管理、運営を一括で民間事業者が発注する方式</li> <li>・BTO 方式、BOT 方式、BOO 方式等に分類される</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が資金調達から設計建設維持管理を行い、建物を所有する。</li> <li>・市と民間事業者がリース契約する方式。</li> </ul>	
資金調達主体	民間事業者		民間事業者	
施設の所有	基本的に事業期間内は民間事業者		事業期間内は民間事業者	
発注形態	性能発注・一括発注		性能発注・一括発注	
財政負担の軽減	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間が資金調達を行うことで、財政支出の平準化が図られる</li> <li>・民間能力の活用によるコスト削減が期待出来る</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間が資金調達を行うことで、財政支出の平準化が図られる</li> <li>・民間能力の活用によるコスト削減が期待出来る</li> </ul>	○
事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI 導入可能性調査等、とりまとめの期間が必要となるため着工が遅れる可能性がある</li> <li>・PFI 方式での庁舎等の整備事例が少なく全体のスケジュールの見通しがたてにくい</li> </ul>	×	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リース方式での庁舎等の整備事例が少なく、全体のスケジュールの見通しがたてにくい</li> </ul>	△
市や市民の意向の反映設計の質の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業契約前に PFI 導入可能調査、要求水準書の取りまとめが必要となる</li> <li>・事業契約時点で計画内容と事業費を決めてしまうため、設計変更の対応が困難</li> </ul>	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業契約前に導入可能調査、要求水準書の取りまとめが必要となる</li> <li>・事業契約時点で設計内容と事業費を決めてしまうため設計変更の対応が困難</li> </ul>	△
民間能力の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務の一括発注により、事業全体では民間の創意工夫が発揮されやすい</li> <li>・庁舎は直営のため、運営面での民間事業者の創意工夫は限定的となる</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務の一括発注により、事業全体では民間の創意工夫が発揮されやすい</li> </ul>	◎
地元企業の参画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI 方式で事業を推進できる地元企業が限定的となる</li> </ul>	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リース方式で事業を推進できる地元企業がない可能性が高い</li> </ul>	×
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・財政支援を受けられない</li> <li>・要求水準書をまとめる労力が大きい</li> <li>・基本設計後の設計の変更が困難</li> <li>・参画できる地元企業が限定的</li> <li>・民間能力を発揮するメリットが小さい</li> <li>・民間金融機関借入のため、事業費が割高になる可能性がある</li> <li>・PFI 方式での先行事例が少なく、スケジュールがたてにくい</li> <li>・竣工後にモニタリングが必要となる</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・財政支援を受けられない</li> <li>・要求水準書をまとめる労力が大きい</li> <li>・基本設計後の設計の変更が困難</li> <li>・参画できる地元企業が限定的</li> <li>・民間金融機関借入のため、金利が高く、リース代を上乗せするため、事業費が割高になる可能性がある</li> <li>・リース方式での先行事例が少なく、スケジュールがたてにくい</li> </ul>	

◎：とても優れている ○：優れている

△：課題がある ×：適さない可能性がある

(表-○) 民間主体の事業手法の比較検討

### (c) 全体スケジュールの比較検討



(表-〇) 事業手法ごとのスケジュールの比較検討

### (4) 事業手法の選定

事業手法の選定に当たり、まず、本事業において、PFI手法が成立するかについて判断する。

PFI手法は、通常、概ね10億円以上の事業が対象とされており、本事業はその規模に満たない。また、本施設の主要用途が、行政施設、生涯学習関連施設であることから、民間事業者にとって能力を発揮する余地が限られている。そして、具体的に事業が動きだすまでに、導入可能調査、要求水準書作成のためのアドバイザー業務、発注仕様の作成等、膨大な業務があり、そのために従来方式の業務に必要な時間と労力を余分に要してしまう。更に、一度確定させた業務内容の変更は難しく、市民や行政意向の柔軟な反映と対応が求められる本事業において、事業方式そのものが足枷となることも考えられる。これら本事業の特徴を基に判断すると、PFI手法の採用は難しいと判断される。

その上で、以下に項目ごとの検討内容をまとめる。

#### ① 財政負担の軽減

DB方式、PFI方式では、一括発注によるコスト削減の可能性はあるものの、従来方式には無い特有のコストが必要となることから、総事業費では実質的に増額となることも考えられる。従来方式でも競争性を確保することで、一定のコスト削減が期待出来ることから、必ずしもDB方式、PFI方式に優位性があるともいえない。

## ②市や市民の意向反映、設計の質の確保

本施設の整備に関しては、計画や設計、施工の各段階で、出来るだけ市や市民の意向を確認しながら「みんなで作る」ことが求められている。DB方式、PFI方式では、建設コスト、性能（要求水準）を発注時に確定させることが必要であるため、設計段階における協議に基づいた変更が行いにくい面がある。これらのことから、各段階で柔軟に対応出来る従来方式の方に利点があると考えられる。

## ③事業スケジュールの柔軟性

事業手法ごとのスケジュールは、概ね（表-00）に示す流れとなる。PFI方式では、事前の庁内調整や導入可能性調査、アドバイザー業務の調整、発注仕様の作成などに十分な時間と労力を要し、従来方式に比べて事業の進捗に時間がかかってしまう。

従来方式では、業務毎に建設物価等の動向をふまえて各段階で柔軟にスケジュールを見直すことが出来るが、DB方式、PFI方式では、設計や工事等複数の業務を一括して発注することから、契約後に工期等を見直す等の対応は困難である。

## ④民間能力の活用

DB方式が、設計、建設が一体となるため最も民間の能力が発揮出来るが、参画出来る企業が限られてくると考えられる。

## ⑤地元企業の参画

従来方式が、設計、建設、管理運営が個別の発注となるため、地元企業が最も参画しやすいといえる。

以上を総合的に判断すると、本事業においては、工事の入札で不落となり、スケジュールが遅延するリスクを低減するため設計段階でのコストに関する十分な検証作業を行うことを前提に、従来方式が相応しいと考えられる。