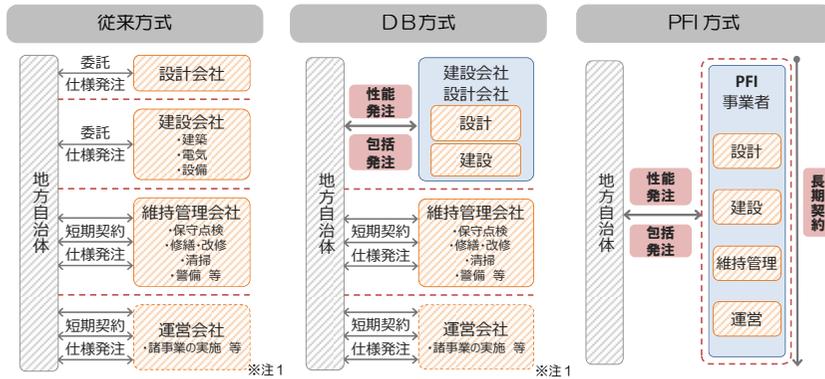


## 事業手法の検討

市庁舎の整備手法としては、「従来方式」、「DB方式（設計・施工一括発注方式）」、「PFI方式」が想定されます。それぞれの仕組み及び特徴については次のとおりです。



・市が、設計、施工、維持管理をそれぞれ別々に、仕様を確定させてから発注する方式  
 ・設計、施工、維持管理を段階的に発注するため、各段階で市の意向を反映させやすく、社会状況の変化に対しても柔軟に対応できる。

・市が、設計・施工を一括で性能発注する方式  
 ・施工会社独自の施工技術を活用した設計が行えるため、スタジアム等の特殊な建築物や、施工方法に工夫を要するような難しい敷地条件の場合などに有効  
 ・設計前の段階から建設事業者を確保できるため、早期着工・早期完成が求められる工事の場合などに有効

・市が設計・施工・維持管理・運営を一括で性能発注し、PFI事業者が民間資金を活用しながら長期契約によりこれらを一括で行う方式  
 ・維持管理・運営に事業者のノウハウや創意工夫が期待できるため、市民サービス施設や収益施設との複合施設などに有効

※注1：市民サービスを行う施設等の場合は、指定管理者制度等により運営業務を民間に委託することが多いが、本庁舎については、職員が直接利用する施設であるので、運営を民間委託する余地は少ない。

本事業は市民サービス等を行う施設ではなく、維持管理・運営について民間の創意工夫の余地が少ないことから、「PFI方式」本来のメリットを発揮しにくく、また、スタジアム等の特殊な建物ではなく、ゼネコンの独自工法の活用等の余地が少ないことから、「DB方式」のメリットも発揮しにくくなります。

さらに、「PFI方式」及び「DB方式」は、「従来方式」よりも早い段階で着工時期を判断することになるため、建築市場の動向等が不確定な中で判断しなければならないといったデメリットもあります。

一方、「従来方式」の場合は、設計・施工・維持管理を段階的に発注するため、建設市場の変動に対して、弾力的にその時点での建設物価を反映させやすく、また、維持管理期間中の環境変化に対しても柔軟に対応でき、さらに、維持管理業務の分割発注等により地元企業の参画機会を増やすことができるなどのメリットがあることから、本事業においては、「従来方式」を採用することとします。

【表一 整備手法の比較】

	従来方式	DB方式	PFI方式
民間ノウハウの活用・コスト削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・建設について、プロポーザル方式の採用やVE等により、一定の民間ノウハウの活用、コスト削減効果が見込まれる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・施工を一括で性能発注することにより、ゼネコン独自の施工技術を活用した設計が行えるため、スタジアム等の特殊な建築物や、施工方法に工夫を要するような難しい敷地条件の場合などに有効であるが、新本庁舎は、特殊な建築物・敷地条件ではないので、これらのメリットは出にくい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・建設・管理を一体的に発注することにより、一定の民間ノウハウの活用、コスト削減効果が見込まれるが、新本庁舎は管理運営を行うPFI事業者が、直接的に市民サービスを行ったり、市民から利用料を収入したりする施設ではないので、運営面での裁量や創意工夫の余地が少なく、また、民間の資金調達コストは市債より高くなる可能性が高いこと等から、従来方式やDB方式との差が出にくい。</li> </ul>
財政支出平準化	<ul style="list-style-type: none"> <li>起債部分（75%）について、30年程度の長期にわたり財政支出を平準化できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>起債部分（75%）について、30年程度の長期にわたり財政支出を平準化できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>財政支出を10年～20年程度の中期にわたり平準化できる。 ※注2</li> </ul>
市の意向の反映、環境変化への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計と工事を分離して段階的に発注するので、設計段階を通じて、市の意向を具体的かつ詳細に検証しながら、それを反映させた仕様で工事発注することができる。また、物価変動や法改正などの社会環境変化の影響を受けた場合でも、それを反映させた価格で工事発注することができる。このため、契約後の工事金額の変更リスクが小さい。また、仕様を特定して競争入札によって契約するので、価格の透明性を維持しやすい。</li> <li>維持管理は短期契約なので、市の意向を反映させやすく、また、想定外の事態や、長期的な環境変化にも柔軟な対応がしやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計と工事を一括で契約するため、設計期間中に物価変動や法改正などの社会環境の変化の影響を受けた場合や、設計を固めていく中で顕在化した市民や議会等からの要望を仕様に変更させる場合、さらには、要求水準書の解釈の幅の中で、事業者の提示した設計と発注者の意向とが一致せず、修正する必要が生じた場合などは、その影響が既に契約された工事金額に及びることとなる。このため、契約後の工事金額変更リスクが大きい。</li> <li>契約後の工事金額の変更にあたりは、事業者提示価格をベースにした交渉になり、競争入札ができないので、事業者の提示価格の透明性が確保しにくく、価格の妥当性について事業者との協議が難しくしやすい。</li> <li>維持管理は短期契約なので、市の意向を反映させやすく、また、想定外の事態や、長期的な環境変化にも柔軟な対応がしやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・建設を一括で要求水準により性能発注するため、DB方式と同様の問題が起きやすい。</li> <li>市が自ら利用するにあたり、市の管理上の自由が当初に締結する長期契約の範囲内に制限されるため、市の意向により臨機応変に管理方法を変えることなど、環境変化に柔軟に対応することが難しい。</li> </ul>
事業に要する期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業に要する期間は、PFI事業と比較して短い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業に要する期間は、PFI事業と比較して短い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PFI法に基づく手続等の期間を要するため、従来方式と比較すると建物完成するまでに時間を要する。</li> </ul>
庁舎管理の専門組織の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>庁舎管理に係る専門組織が必要になる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>庁舎管理に係る専門組織が必要になる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>庁舎管理に係る専門組織について少数で対応できる可能性がある。</li> </ul>
地元経済の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理業務の分割発注等により、地元企業の参画機会を増やすことができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理業務の分割発注等により、地元企業の参画機会を増やすことができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理業務も含め、地元企業の参画可能性の面で従来方式、DB方式に比較して課題が多い。</li> </ul>
着工時期の判断の柔軟性	<ul style="list-style-type: none"> <li>実施設計が終了し、事業費の詳細が明らかになった時点で、最新の建築市場の動向等を見ながら、着工時期を判断することができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本設計を行う前の時点での予測により着工時期を判断することになるため、事業費の詳細や建築市場の動向等が不確定な中で判断となる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本設計を行う前の時点での予測により着工時期を判断することになるため、事業費の詳細や建築市場の動向等が不確定な中で判断となる。</li> </ul>

※注2：「地方公共団体向けサービス購入型PFI手続簡易化マニュアル」（内閣府民間資金等活用事業推進委員会）に掲載されている、過去の事務庁舎に関するPFI事業の実績においては、全体の95%が事業期間10～20年、うち全体の65%が15年以下