

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。このうち、「PFI方式」については、本事業が市庁舎単体の整備であり、民間の創意工夫の余地が少ないことから、本来のメリットを発揮しにくく、また、「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があります。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、本事業においては、「従来方式」の方がメリットが多いものと考えられます。

	従来方式	DB方式	PFI方式
概念図	<p>地方自治体 委託 仕様発注 設計会社 委託 仕様発注 建設会社 (建築・電気・設備) 短期発注 仕様発注 維持管理会社 (保守点検・修繕・改修・清掃・置備等) 短期発注 仕様発注 運営会社 (予約受付・相談・諸事業の実施等)</p>	<p>地方自治体 性能発注 包括発注 建設会社 (設計・建設) 短期発注 仕様発注 維持管理会社 (保守点検・修繕・改修・清掃・置備等) 短期発注 仕様発注 運営会社 (予約受付・相談・諸事業の実施等)</p>	<p>地方自治体 性能発注 包括発注 PFI事業者 (設計・建設・維持管理・運営) 長期契約</p>
コスト削減	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設について、民間ノウハウの活用により一定のコスト削減効果が見込まれる。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設・管理・運営の全般について、民間ノウハウの活用により一定のコスト削減効果が見込まれるが、本事業は通常の庁舎の整備であるため、運営面での裁量の幅が狭く民間の創意工夫の余地が少ないことや、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方式に比較して、コスト削減効果の差が出にくい。
財政支出平準化	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 財政支出を10年～20年程度の中期にわたり平準化できる（「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）。
市の意向の反映、環境変化への対応	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備業務を段階的に発注するので、各段階において、市の意向を反映しやすい。 維持管理は短期契約なので、想定外の事態や、長期的な環境変化に柔軟な対応がしやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設を一括で発注するため、発注前までに設計や仕様に対する市の意向を定める必要があり、発注時に建設も含めた契約が行われてしまうので、その後は、追加的な市の意向による仕様の変更をしにくい。 維持管理は短期契約なので、想定外の事態や、長期的な環境変化に柔軟な対応がしやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎は、職員が利用する施設であり、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、運営面での裁量の幅が狭く民間の創意工夫の余地が少ないことに加え、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。 このため、事業者に管理上の自由を与えるメリットより、市が管理上の自由を失うデメリットの方が大きい。
事業化までの期間	<ul style="list-style-type: none"> 事業化までに要する期間は最も短い。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業化までに要する期間は「従来方式」に次いで短い。 	<ul style="list-style-type: none"> 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が完成するまでに時間を要する。
庁舎管理の専門組織の必要性	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎管理に係る専門組織が必要になる。 	<ul style="list-style-type: none"> 庁舎管理に係る専門組織が必要になる。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。
地元経済の活性化	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。
着工時期の判断の柔軟性	<ul style="list-style-type: none"> 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上、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ることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 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の判断となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 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の判断となる。