

■ 基本構想（検討案）の骨子・検討の流れ

- 1 事業手法について
 - (1) 事業環境・社会情勢
 - (2) 主な事業手法一覧
- 2 事業費・財源の考え方
- 3 事業スケジュールについて
 - (1) 適切な整備期間の確保
 - (2) 事業手法に沿ったスケジュール
- 4 今後の検討について
 - (1) 基本計画の検討（新庁舎+複合施設の施設計画）
 - (2) 事業手法の検討（PPP/PFI手法導入可能性調査）

第5章 今後の進め方

1 事業手法について

(1) 事業環境・社会情勢

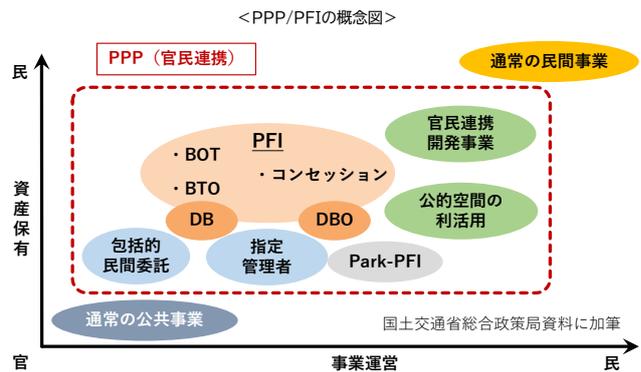
新庁舎及び複合施設の整備は、本市の公共事業として近年にない大規模な建設プロジェクトであり、市の財政運営に大きな影響を与えることから、可能な限り効率的かつ確実な事業推進を図っていく必要があります。

社会情勢として、昨今の物価高騰が引き続き顕著であり、建設物価の水準は10年前に比べて4～5割程度上昇し、実勢レベルではさらに設備費の高騰などが課題に挙げられています。

これらの状況より、近年の公共事業で導入が増えているPPP手法について、包括・性能発注による民間ノウハウの活用、PFIにおける施設整備費支出の平準化などが、効率的な公共事業に照らしてさらに脚光を浴びています。

本市においても、財政に配慮した事業手法、及び民間ノウハウの積極的な活用を踏まえ、PPP/PFI手法の導入を視野に入れた検討を引き続き進めていくこととします。

PFI等の民活手法を取り入れている庁舎整備事例は複数あり、次に一例を示します。



<主なPPP/PFIの手法>

手法	概要	
① 指定管理者制度	・ 地方公共団体が、公の施設の維持管理・運営等を、管理者として指定した民間事業者に包括的に実施させる手法	
② 包括的民間委託	・ 民間事業者の創意工夫やノウハウ活用による効率的・効果的な運営のため、複数の施設管理等を包括的に委託する方式	
③ DB方式(設計-建設)	・ 民間事業者へ公共施設等の設計・建設を一括発注する方式	
④ DBO方式(設計-建設-運営等)	・ 民間事業者へ公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を一括発注する方式	
PFI	⑤ 公共施設等運営権制度(コンセッション)	・ 料金収入がある公共施設等について、公共が施設所有権を有したまま、民間事業者が運営権を取得し、施設の維持管理、運営等を行う方式
	⑥ BTO方式(建設-移転-運営等)	・ 民間事業者へ公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を一括発注する方式(BTO・BOTは施設の所有、移転のタイミングの違い)
	⑦ BOT方式(建設-運営等-移転)	・ 管理運営等の事業期間と連動した施設整備費の分割支払い(支出の平準化)が可能
	⑧ BT方式(建設-移転)	・ 民間事業者へ公共施設等の設計・建設を一括発注する方式(DB方式と同様だがPFIに位置づけられ、公営住宅に多い)
	⑨ RO方式(改修-運営等)	・ 既存の公共施設等の所有権を公共が有したまま、民間事業者が施設を改修し、改修後に維持管理・運営等を行う方式

< 近隣の庁舎整備民活手法事例 >

- 貝塚市(PFI)
 - 現在地での建替として、PFI (BTO 方式) により設計、建設、維持管理等を包括的に発注し、25年間の長期維持管理を含む事業契約に基づき整備された新庁舎。付帯事業として定期借地権による民間独立採算事業 (※確認中) を一体的に実施。
- 八幡市(DB)
 - 浸水の恐れのある現在地での建替として、基本設計先行型のデザインビルド方式 (実施設計と建設工事を一括発注) により1万1千㎡強の新庁舎を建設したもの。1階を一部ピロティとし、庁舎のメイン機能は2階以上に設けた免震構造の庁舎。

< 県内の庁舎整備民活手法事例 >

- かつらぎ町(PPP)
 - 現在地で嵩上げ等の浸水対策を講じた新庁舎を建設予定で、まちづくりの観点より PPP 手法によるにぎわい創出として、敷地内に民間商業施設の誘致を検討中(今年度サウンディングを実施)。
- 御坊市(DB)
 - 基本設計先行型のデザインビルド方式 (実施設計と建設工事を一括発注) により延床面積8千㎡弱の新庁舎を建設したもので、2023年11月に開庁。主要な庁舎機能を2階以上とし、中間免震構造の採用により災害に強い庁舎を実現。

(2) 主な事業手法一覧

庁舎整備で想定される事業手法は下表のとおりです。

< 事業手法一覧表 >

項目	手法	PPP/PFI手法			
		①従来手法	②DB方式	③DBO方式	④PFI方式
設計/D	個別発注	一括発注	一括発注	一括発注	
建設/B	個別発注				
維持管理/O	個別発注				
資金調達	公共	公共	公共	民間	
施設の所有	公共	公共	公共	公共(BTO)	
発注形態	仕様発注 分割発注	性能発注 設計・施工一括発注	性能発注 一括発注	性能発注 一括発注	
契約形態	業務ごとの 個別契約	包括による 事業契約	長期包括による 事業契約	長期包括による 事業契約	
一般的な スキーム図					
		<p>①従来手法: 市民等利用者が納税し、市が資金調達して設計・建設・維持管理を個別発注する。</p>			
		<p>②DB手法: 市民等利用者が納税し、市が資金調達して設計・建設・維持管理を一括発注する。DB方式は設計・施工を一括発注する。</p>			
		<p>③DBO手法: 市民等利用者が納税し、市が資金調達して設計・建設・維持管理を一括発注する。DBO方式は設計・施工を一括発注する。</p>			
<p>④PFI手法: 市民等利用者が納税し、市が資金調達して設計・建設・維持管理を一括発注する。PFI方式は設計・施工を一括発注する。SPC/特別目的会社は設計・建設・維持管理を一括発注する。金融機関(プロジェクトファイナンス)は融資と返済を行う。</p>					

2 事業費・財源の考え方

前記で触れたとおり、物価高騰を見据えた事業費の確保が重要です。従来型の事業、PPP/PFI手法に限らず、予定されるスケジュールに沿った事業推進においても、適正な整備費等の予算設定が必須であり、重要なポイントとなります。

現時点では具体的な施設計画（機能、規模等）が定まっていないため、概算事業費については次年度の基本計画で検討を行いますが、必要な費用とともに、どのような財源計画とするかについても本市財政運営に大きく影響するため、活用できる国等の交付金や財政措置についても併せて検討を行うこととします。

なお、現時点で活用が考えられる交付金（財政措置）は、複合施設を対象として以下のものがあり、立地適正化計画等の関連計画の別途策定を前提に調整しながら、基本計画段階で適用可能性を見極めていくこととします。

< 主な交付金等の概要（複合施設が対象） >

■【財政措置】公共施設等適正管理推進事業債（集約化・複合化事業など）

- 対象事業費について充当率 90%、交付税措置率 50%の財政措置。
- 公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画への位置づけ、延床面積減少が条件となる。

■【交付金】都市再生整備計画事業、都市構造再編集集中事業（社会資本整備総合交付金）

- 立地適正化計画、都市再生整備計画が必要で、立地適正化計画の策定がない場合は交通距離条件がある。

■【交付金】第2世代交付金（新しい地方経済・生活環境創生交付金）

- 地方創生に資する地域の独自の取組を支援するもので、「ソフト事業」「拠点整備事業」「インフラ整備事業」がある。

3 事業スケジュールについて

新庁舎建設の候補地を現在地エリアとして検討を進めること、及び複合施設を同エリアで一体的に整備していく方針を踏まえ、事業スケジュールの基本的な考え方を整理します。

(1) 適切な整備期間の確保

新庁舎等の設計期間、建設工事期間など、施設用途や工事規模に応じた適切な期間設定とともに、昨今の働き方改革を踏まえた十分な工期を確保することが重要です。また、現在地エリアでは既存庁舎等を使いながらの建替えローリング工事となり、新庁舎建設後に複合施設を建設する1期、2期工事などの工程も想定されるため、安全かつ確実な工事計画も考慮する必要があります。

以上より、整備に係るスケジュールは、具体的な施設計画の検討を踏まえる必要があることから、次年度の基本計画で事業手法の詳細検討と併せて（民間事業者の意見も聞きつつ）整備期間を設定することとします。

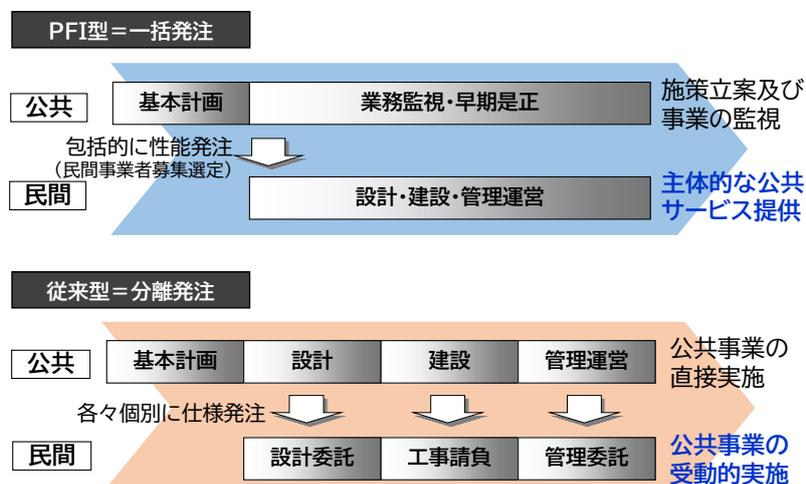
(2) 事業手法に沿ったスケジュール

事業スケジュールは、採用する事業手法によってもステップが異なります。

PPP/PFI手法の場合、基本計画の策定後に包括的な性能発注による「民間事業者の募集選定手続き」を経て事業契約を締結します。その後、設計、建設を民間事業者が一体的に行い、施設完成後に新庁舎等の供用開始となります。（その間先行して解体撤去工事を実施します。）

従来手法の場合は、民間事業者の募集選定手続きがなく、設計業務、建設工事をそれぞれ単独で発注するかたちとなります。

<手続きの概念図>



上記何れの事業手法も一定の手続き及び整備期間がかかると見込まれますが、現時点では具体的な施設計画が定まっていない段階のため、次年度の基本計画（事業手法の詳細検討）を踏まえ、前記の整備期間を考慮した事業スケジュールを検討するものとしします。

4 今後の検討について

次年度の基本計画で検討する主な内容は以下のとおりです。

(1) 基本計画の検討（新庁舎+複合施設の施設計画）

基本構想で示した基本要件（考え方）を整理した上で、新庁舎及び複合施設の「導入機能」、「必要規模」、「施設計画」を具体的に検討します。

導入機能は、基本理念・基本方針を実現するための必要な機能及び方策について、それぞれの分野、項目ごとにイメージを交えて分かりやすく検討します。必要規模は、基本構想で一旦示した概略規模から、導入機能や諸室スペースの具体化により面積等の精査を行い、できるだけコンパクト化を図れるよう検討を進めます。

なお、これと並行して配置、平面ゾーニング、階層計画などを既存施設の活用方針も含めて概略プランによる検討を進め、必要規模の適正性を確認します。併せて、構造や設備計画として主要な性能、基本的な要件を検討します。なお、基本計画でも市民ワークショップ等を開催し、利用する市民等のニーズを反映した施設計画となるよう進めます。

上記の施設計画を踏まえ、想定される概算事業費や財源について検討を行い、並行して進める下記(2)の検討結果を踏まえた事業手法を設定します。

(2) 事業手法の検討（PPP/PFI 手法導入可能性調査）

基本計画と並行して、PPP/PFI 手法の導入可能性調査を検討します。

まず、事業の前提条件の整理として、(1)の基本計画（施設計画）に基づく施設概要を整理し、対象とする事業手法（事業スキーム）の検討を行います。その上で、民間意向調査として想定する事業への参画意向や事業スキーム等への意見をヒアリング等により徴収し、並行して概算事業費をもとにVFMの算定を行います。これらは相互に適宜フィードバックを行いながら検討を進め、公共と民間の適正なリスク分担の検討を経て民活手法の導入に係る総合評価を行います。

検討結果については、(1)基本計画における「新庁舎の事業計画」に主要事項を反映させ、決定した事業スケジュール等を示します。

