

# 宮崎市新庁舎建設基本計画 検討資料

## マーケットサウンディングの結果

---

## 目次

---

<b>ヒアリング実施概要</b>	2
<b>ヒアリング結果の分析</b>	
事業全体	5
庁舎棟関係	10
立体駐車場棟＋公園関係	16
その他	20
<b>ヒアリング結果から得られた示唆</b>	23
参考：事業概要書	27

---

## ヒアリング実施概要

---

# マーケットサウンディング（ヒアリング調査）の計画

- ・ ヒアリングのアポイント状況等については以下のとおり。

## 目的

- ・ 事業条件を民間事業者を示したうえで、PPP/PFI手法を導入することによる効果を把握する。
- ・ また、庁舎棟の事業手法に合わせて、立体駐車場棟の事業手法に対する所感も把握する。

## 方法

- ・ 事業概要書を事前に事業者へ送付の上、日程調整を行い、WEB面談の上でヒアリング調査を実施

## 実施日

時期	イベント
7月31日～	アポイント
8月8日～21日	ヒアリング調査の実施
8月21日～23日	ヒアリング調査結果まとめ
8月4週	事業手法の一定の方向性案の提示

## 調査対象企業

PPP/PFI手法を導入することによる効果を把握する必要があることから、PFI事業の実績を確認できる企業を調査対象とした。

サウンディング型市場調査に協力のあった建設企業、維持管理企業に加え、PFI事業の実績が豊富な維持管理企業を対象とした。

### 調査対象企業

業種	ヒアリング企業
建設企業	A社
	B社
	C社
	D社
	E社
維持管理企業	F社
	G社
	H社
	I社

# 質問事項

以下事項を質問した。

## 1. 事業条件について

- (1) 庁舎棟整備パターンに対するご意見をお聞かせください。
- (2) 事業区分に対するご意見をお聞かせください。

## 2-1. 望ましい事業手法（庁舎）について

- (1) 庁舎に関して、事業概要書13ページに記載の手法ごとの貴社の参加意欲についてお聞かせください。
- (2) 事業概要書13ページの事業手法のうち、「基本設計先行型手法」を採用することの是非について、ご意見をお聞かせください。

## 2-2. 手法ごとのコスト削減割合について（庁舎）

- (1) 建設工事について、PPP/PFI手法を導入することによる概括的なコスト削減の割合について、事業手法ごとにお聞かせください。
- (2) 維持管理・運営費について、PPP/PFI手法を導入することによる概括的なコスト削減の割合について、事業手法ごとにお聞かせください。

## 3-1. 望ましい事業手法（立駐+公園）について

- (1) 立駐+公園に関して、事業概要書14ページに記載の手法ごとの貴社の参加意欲についてお聞かせください。

## 3-2. 想定される事業内容について法（立駐+公園）

- (1) 立駐+公園に関して、想定される民間施設の種別について、ご意見をお聞かせください。
- (2) 立駐棟と公園P-PFIを同一事業とすることにより見込まれる効果についてお聞かせください。

## 4. その他、ご意見・ご要望について

- (1) その他、意見・要望等があれば、お聞かせください。

---

## ヒアリング結果の分析事業全体

---

# 望ましい庁舎棟の整備パターン

- 工期、施工性の面からA案が望ましいとの意見が多かった。

## 主な意見

- ✓ 庁舎棟整備パターンについて、仮設庁舎の設置が必要ではあるものの、**A案（一体案）が工期、施工性の面からみても一番望ましい。**（建設企業）
- ✓ 職員及び利用者の使いやすさの観点から一棟案が望ましいと考えておりA案、C案が望ましいと考える。**A案に関して**は仮庁舎の整備が必要とはなるものの、全庁舎の運用開始までの期間がC案と比較し短期であること、**施工のし易さ、計画の自由度といった観点から望ましい**と考える。（建設企業）
- ✓ 効率的な庁舎建設の観点からは、**A案が望ましい。**（建設企業）
- ✓ A案が開業が一番早く、市のイメージに近い形だと思うが、仮庁舎建設費など事業費が嵩む課題がある。**B案が一番、現実的なパターン**だろう。C案は仮使用手続きや建築技術的な構造の一体化などがあり、手間と工事費の上振れの懸念がある。（建設企業）

# パターンごとのコストの大小

- 施設整備費については、C案が高くなる可能性があり、A案との比較において、仮設庁舎整備費を超過する可能性があるとの指摘を受けた。また、A案とB案の比較においても、A案の方が安価であるとの指摘を受けた。
- 維持管理・運営費については、B案が最も高くなる可能性があることが明らかとなった。

## 主な意見

- ✓ **C案は、工期の問題もあり、コストがかさむ可能性もある。A案と同程度のコストになる可能性もある。**本体の規模感を考えると、A案の仮設庁舎の整備費はさほどでもないと捉えている。仮設庁舎の費用は、額としては大きいものの、新庁舎建設費の10%未満であることに留意すべき。（建設企業）
- ✓ **C案に関し、費用は高くなるだろう。**また、増築側との関係で、設備設計の思想をどうするのか、懸念事項となる。Ⅰ期工事のみでクローリングできるような設備システムとし、Ⅱ期工事も単体でクローリング可能なシステムとするなど工夫が必要である。接続の際に、Ⅰ期工事側の設備システムが停止する可能性がある。（建設企業）
- ✓ A案とB案について、基本構想では同額評価となっているが、建設期間やB案では壁面積が増えることを考慮すると**建設費はA案が最も安くなる。**（建設企業）
- ✓ **2棟に分離した場合、保守費用や資格者の設置人数にも影響し、管理コストがかかる点が懸念される。**その意味では、A案、B案、C案ではなく、1棟か2棟かという点で考えるのがよい。（維持管理企業）
- ✓ C案も熱源が1棟側にあり2期棟にも供給できるならA案と維持管理費はあまりかわらない。またコスト的にはB案が最も劣る。（維持管理企業）



## C案の施工難易度

---

- C案は高度な施工技術が必要となるため、実績を有する建設企業が限られる可能性がある。

### 主な意見

- ✓ 類似実績はあるが、全体工事が完了してからの供用開始であったため、本件とは事情が異なる。（建設企業）
- ✓ 技術的には可能だと思うが、同様の工事の実績があるわけではない。（建設企業）
- ✓ C案の整備パターンについて、民間事例になるが社として実績を有している。（建設企業）

# 事業区分

- 庁舎棟と立駐＋公園を別事業として事業化する方向性に対し、概ね好意的な意見であった。
- パターン1を好感する意見はなく、パターン2を望む意見のみであった。
- 別事業として事業化した場合、駐車場の運営方法について留意が必要との意見が得られた。

## 主な意見

- ✓ 立体駐車場＋橘公園の民間事業は庁舎整備完了後となるため、民間事業者のニーズや周辺の不動産市場の動向が見通せず、その成立性について庁舎整備と同時期での検討は困難であるため、**切り離していただいた方が取り組みやすい。**（建設企業）
- ✓ 用途や不動産市況に左右される施設との一体整備はリスクが内在すると考えている。公共棟と民間棟（立駐、Park-PFI、民間収益）を**分離した事業化が妥当**と考えている。（建設企業）
- ✓ **立体駐車場及び橘公園と、庁舎棟とは分けて事業化**することは、各々の分野を得意とするプレイヤーは自ずと異なり、それぞれ最も有効な業務展開が期待できるという観点から望ましい。（建設企業）
- ✓ 事業区分に関し、本来は可能であれば、庁舎棟＋立駐棟＋橘公園、の**すべてを含めてという形が望ましい。**（建設企業）
- ✓ 新庁舎と駐車場は接続可能になると見受けられることから、**運営面での連携が必要**となる。（維持管理企業）
- ✓ **パターン2**が望ましい。（建設企業4社、維持管理企業1社からの回答）

---

## ヒアリング結果の分析 庁舎棟関係

---

## 手法ごとの参画意欲

- 各社の得手・不得手により、望む手法が様々であったが、建設企業が参加を拒む手法は存在しないことを確認できた。
- 維持管理企業は、直営管理については、参加想定がなく、BTOにおいて参加する想定が基本であることを確認した。
- なお、PFI（BTO）については、多数のコンソーシアム組成が見込みにくいことが明らかとなった。

### 主な意見

建設企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 基本設計先行 DB + 直営管理が最も参加しやすい。</li> <li>✓ 一方、庁内調整について官側が請け負えば、基本設計も含めた受注でも問題ない。</li> </ul>	維持管理企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ BTO（割賦型）は◎、基本設計先行BTO（割賦型）は○、DB + 直営管理は△と評価している。</li> </ul>
建設企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ いずれの手法であっても参加意欲を持っている。</li> </ul>	維持管理企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ DBは維持管理の部分がないため、参画が難しい。</li> <li>✓ BTOであれば検討は可能だが、宮崎県内においては当社の実績がなく、当社の実力が発揮できない可能性があり、現段階では参画は難しい。</li> </ul>
建設企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 直営、DB（基本設計先行型含む）の場合は、参加意欲は大いにあり。</li> <li>✓ BTO の場合、コンソーシアム組成に非常に苦慮することが予想される。コンソーシアム組成の成否によっては応札を断念する可能性が有る。</li> </ul>	維持管理企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 施設が良好にメンテナンスされるため、BTOが望ましいと考える。</li> <li>✓ 直営管理とした場合、参加想定はない。</li> </ul>
建設企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ どのパターンにおいても参加意欲は高いが、建設会社という立場からすると、DBがシンプルで取り組み易い。</li> </ul>	維持管理企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 建設業務と維持管理運営業務を分離するのであれば、維持管理運営業務に関し、参加意欲がある。</li> </ul>
建設企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 基本設計先行BTO（割賦型）、BTO（割賦型）、基本設計先行DB + 直営管理、DB + 直営管理、直営、の順で参加意欲がある。</li> </ul>		

# 基本設計先行型手法の是非

- 市の意向を反映しやすく、市側の調整に関与不要であることが、基本設計先行型のメリットとして挙げられた一方で、コスト削減の余地は限定的とのデメリットも挙げられた。
- 設計事務所と建設企業のJVを前提とすれば、市の意向反映は可能との意見もあった。

## 主な意見

- ✓ 基本設計先行型については、**市の意向を反映しやすく**、庁舎においてはよく見られる手法と認識している。一方で、構造や敷地条件が決まっている実施設計段階からの参画となる場合には、**事業費の削減の余地は小さくなってしまう**。（建設企業）
- ✓ 当社の知見を最大限に活かす、という意味でも、**基本設計の段階から参画する方が顧客メリットに貢献できる**。一方で、市としては、**ゼネコンの思い通りに進められてしまうリスク**を感じるのかと史料するが、設計事務所とのJVの場合、設計事務所とゼネコンで、別人格でそれぞれの業務範囲を守るため、どちらかのわがままを通すことはない。（建設企業）
- ✓ 基本設計にて発注者の意向を定めた上で、実施設計からD B方式にて選定した方が、**発注者が望むものが提案される**と思われ、発注者、事業者双方に無駄な作業が無くなると考える。基本設計から民間主導となると、市とのすり合わせ、庁内意見の取りまとめが必要となるが、これは避けたい。（建設企業）
- ✓ 実施設計は**他社の設計事務所とのJVで実施**することになる。中堅ゼネコンにおいては、庁舎の設計実績が乏しい。（建設企業）
- ✓ 設計事務所とのJVを想定しているが**基本設計者と実施設計者は同一であるべき**と考える。また、基本設計者が実施設計入札に参加できない場合は、事業参加意欲の低減につながる。（建設企業）

## PPP/PFI手法を導入することによるコスト削減（建設工事）

- コスト削減率の提示があったのは1社のみであり、BTOの場合、10%～15%程度であるとの意見であった。
- 基本設計先行型とした場合におけるDB又はBTOのコスト削減の度合い限定的である一方、基本設計を含めたDB又はBTOにおいては確実にコスト削減が見込めることが明らかとなった。

### 主な意見

- ✓ 当社実績でお話すると、DB方式を採用すると、1～2%程度となる。**BTO方式では10～15%程度**である。（建設企業）
- ✓ DB＋直営管理の場合は、設計・施工を一括で発注するため、**設計段階から施工会社の技術や知見を反映させることができ、品質の向上やコストの削減が期待できる**。BTO（割賦型）の場合は、DB＋直営管理型の効果に加え、設計段階から維持管理・運営企業の知見を反映させることができ、より使い勝手の良い施設計画と同時にLCCの抑制が期待される。基本設計先行DB＋直営管理、基本設計先行BTO（割賦型）の場合は、基本設計を切り離すことにより、民間企業の知見を活かすことによるコスト削減の効果は限定的になる。（建設企業）
- ✓ 基本設計を含めた場合、**10程度の縮減ができると考えた場合、基本設計先行型の場合、1～3程度の縮減に留まると想定する**。（建設企業）
- ✓ コスト削減の%については断言できないが、基本設計先行型であれば、コスト削減の余地が少なくなることは明確である。コスト削減の観点からは、基本設計先行型は望ましくない。コスト削減については、応募者側で努力するが、**基本設計が含まれないと、コスト削減が限定的となる**。（建設企業）
- ✓ 基本設計先行型の場合、DB・BTOのいずれの場合においても、実施設計からのゼネコン参画となるため、コスト削減効果は限定的となるだろう。**コスト削減を期待するのであればDB・BTOの方が望ましい**だろう。（建設企業）
- ✓ 基本設計を分離しない場合、施工者のノウハウを設計に反映することができるため、設計施工分離（直営）と比較してコスト削減につながる。削減率は案件の用途、規模により異なる。（建設企業）

## PPP/PFI手法を導入することによるコスト削減（維持管理運営）

- BTOの場合、3%から5% + αのコスト削減が実現可能との意見が寄せられた。
- BTOの方が、基本設計先行型BTOよりコスト削減が見込めるとの意見が得られた。

### 主な意見

- ✓ PFIの場合、夜間帯の設備員と警備員の**兼務化などにより、5%程度の削減は可能**と考える。また、維持管理企業が設計に対してメンテナンス性の観点から要望を出すので、さらにコストを下げられる。（維持管理企業）
- ✓ 建設と維持管理が一体となってコスト削減を考えていくため、より機能性とコストの両立が図ることができる。提案書作成時には、コスト削減、環境配備なども相当検討するため、直営よりも、より良い提案が可能である。また、**基本設計先行型よりも一体型とした方が削減率が高い**。（維持管理企業）
- ✓ 直営で分離発注されている場合と比較すると、BTO方式の場合は、当社は高い水準のサービスを提供しながら**3～5%程度のコストを抑えられる**。（維持管理企業）
- ✓ 維持管理・運営費について、PPP/PFI手法を導入することによる概括的なコスト削減の度合いについて、建設段階から**維持管理・運営コスト低減を意識したプラン立案や材料選定が可能となる**為、DBと比較し、一定のコスト削減効果は期待できる。（建設企業）
- ✓ BTO（割賦型）の場合、**設計段階から維持管理・運営企業の意向を反映させることで、効率的な維持管理・運営が可能**な施設計画とすることが期待でき、特に基本設計含めた一括方式での発注の場合、コスト削減の効果は大きいと考えられる。（建設企業）

## 市が要求する業務水準とコストの関係

- 維持管理に関するコスト削減は、一般的に想定されるサービス水準を前提としており、低水準のサービスを前提とした場合は実現しないとの意見が得られた。
- 建設工事においては、仕様が厳格に定められていれば、採用する手法に関わらず、大きなコスト削減が見込めないと意見があった。

### 主な意見

- ✓ 直営発注されている維持管理業務の対価は、一般的に非常に安くなっているため、それを基準とすると、コスト削減を実現することは難しい。**低水準のサービスが低価格で提供されている。その価格よりもさらに低い価格で高水準のサービスを提供することは難しい。**（維持管理企業）
- ✓ 建設工事において、**発注者が厳格に建築仕様を設定し、それが不変であれば、PPP/PFI手法を導入してもコストが大きく低減できることはない。**（建設企業）



---

## ヒアリング結果の分析 立体駐車場棟＋公園関係

---

## 手法ごとの参加意欲

---

- 2社からは、2つの手法それぞれについて、代表企業目線で関心が得られた。
- 維持管理企業は、施設の維持管理については関心を有していることを確認できた。

### 主な意見

- ✓ 参画想定はない。（建設企業2社、維持管理企業1社からの回答）
- ✓ 事業として成立し得るのかの判断がつかねる。（建設企業）
- ✓ いずれも関心はある。（建設企業）
- ✓ いずれの場合も当社は参画意欲がある。（建設企業）
- ✓ 施設（ハコ）の維持管理については関心がある。（維持管理企業3社からの回答）

## 想定される民間施設の種別

- 代表企業目線で関心が得られた2社からは、「ホテル、コンベンション、飲食の組み合わせ」と「子育て施設」が考えられるとの意見であった。

### 主な意見

- ✓ 理想形としては、**ホテル、コンベンション、飲食機能の組み合わせ**が望ましい。**ホテル事業者にはある程度打診したりしている。細かな事業条件が確認できているわけではないが、関心を持っている事業者も何社かはいた。**コンベンション機能は独立採算で実施できるような想定はなく、市からの一定の補助や、税金などの減免措置が必要になるだろう。ビジネスとしてそれほど儲かる用途ではない。（建設企業）
- ✓ **立駐の一部を子育て施設として整備**することが考えられる。宮崎県の日南市に有名な木材があり、それらを活用して子供の遊び場を整備するようなイメージはある。公園部分は、キッチンカーを入れて、市民の憩いの場とするようなイメージがある。（建設企業）
- ✓ 景観を活かしての様々な活用法が考えられる。市民が楽しめる場所とできればよい。商業施設がメインと考える。（維持管理企業）

# 立駐棟と公園P-PFIを同一事業とすることにより見込まれる効果

- 代表企業目線で関心が得られた2社からは、前向きな意見が得られた。
- 他の企業は、現在の橘公園の景観維持を意識してか、P-PFIのイメージが描けていないようである。

## 主な意見

- ✓ 都市公園の景観を失わないような形で、芝生公園のような形に再整備することも考えられる。現状の公園のような形だと収益性を生むことは難しいが、**再整備できれば、立駐棟との同一事業として捉え、収益を生む可能性がある。**動線の整理いかんによっては、収益面での相乗効果が生まれる余地はある。(建設企業)
- ✓ 立駐と公園P-PFIを同一事業として、一体的な運営・管理をすることによって、**敷地全体のエリアマネジメント**を行うことができれば、にぎわい創出に寄与するものと考えている。(建設企業)
- ✓ 民間施設を含む立駐施設が生み出す収益の一部を糧に、宮崎の市街地にあつて**最も南国らしい自然景観を成す橘公園の持続可能な維持管理**が担保されることが最大の効果と考える。(建設企業)
- ✓ 庁舎棟に関して建設業務と維持管理運営業務を分離すれば、こちらの事業の維持管理運営業務と一体的な賑わいづくりが可能となる。(維持管理企業)

---

## ヒアリング結果の分析 その他

---

# 建設物価高騰

- この1年間で、10%から20%程度、建設物価が高騰している可能性があることが明らかとなった。

## 主な意見

- ✓ この一年で**19%程度**は上昇している。（建設企業）
- ✓ 建設物価は建設費と設備費に大きく分かれるが、**建築費については約10～15%**上昇している。**設備費については、材料費の高騰等により約30%**上昇している。今後も建設費は微増傾向が予想され、設備費については想定が難しい。オフィス等については約3割が設備費である。（建設企業）
- ✓ 感覚的には、**建設費は10%程度の上昇**となる。昨年度においては、設備費はそれほどでもなかったが、今年の4月以降で上昇し始めている。（建設企業）
- ✓ 昨年度から**1.12倍建設費が高騰した**という、社内の検討結果もある。（建設企業）

# 民間事業者への情報開示

- 次年度基本設計等に着手する可能性があることを念頭に、比較的早い時期に情報提供を求める意見が複数寄せられた。

## 主な意見

- ✓ 検討されて**更新した情報を適時開示いただきたい。特に事業スケジュール**（案）でも結構なので、開示いただけると計画ができるため、参加調整しやすくなる。（建設企業）
- ✓ 来年度中に公募開始されるような場合、**人員確保や座組の検討期間がかなりタイトになってしまう**ように感じている。（建設企業）
- ✓ 関心を有しているので**引き続き情報交換**させていただきたい。（建設企業）
- ✓ 本案件については**採用される手法の如何に関わらず、引き続き注力する**予定である。（建設企業）

---

## ヒアリング結果から得られた示唆

---



# 事業全体

- ・ヒアリング結果と、ヒアリング結果から得られた示唆は以下のとおり。

論点	ヒアリング結果	ヒアリング結果から得られた示唆
望ましい庁舎棟の整備パターン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工期、施工性の面からA案が望ましいとの意見が多かった。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建設企業の目線からはA案が望ましいとされているものの、B案及びC案の実現が不可との意見がなかったため、市にとって最もメリットのある案を採用する方針でよい。</li> <li>● 現時点では、各案の比較において、施設整備費、維持管理・運営費ともに、コストの差異を反映できていない。そのため、ヒアリング結果を適切に反映させ、比較検討する必要がある。</li> </ul>
パターンごとのコストの大小	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設整備費については、C案が高くなる可能性があり、A案との比較において、仮設庁舎整備費を超過する可能性があるとの指摘を受けた。また、A案とB案の比較においても、A案の方が安価であるとの指摘を受けた。</li> <li>・ 維持管理・運営費については、B案が最も高くなる可能性があることが明らかとなった。</li> </ul>	
C案の施工難易度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ C案は高度な施工技術が必要となるため、実績を有する建設企業が限られる可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● C案を採用した場合、対応できる建設企業が限定される可能性があることに留意するべき。</li> </ul>
事業区分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 庁舎棟と立駐＋公園を別事業として事業化する方向性に対し、概ね好意的な意見であった。</li> <li>・ パターン1を好感する意見はなく、パターン2の望む意見のみであった。</li> <li>・ 別事業として事業化した場合、駐車場の運営方法について留意が必要との意見が得られた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業概要書にて整理した内容に問題はなく、整理のとおり検討を進めることに支障はない。</li> </ul>

# 庁舎棟関係

- ・ヒアリング結果と、ヒアリング結果から得られた示唆は以下のとおり。

論点	ヒアリング結果	ヒアリング結果から得られた示唆
手法ごとの参画意欲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各社の得手・不得手により、望む手法が様々であったが、建設企業が参加を拒む手法は存在しないことを確認できた。</li> <li>・ 維持管理企業は、直営管理については、参加想定がなく、BTOにおいて参加する想定であることを確認した。</li> <li>・ なお、PFI（BTO）については、多数のコンソーシアム組成が見込みにくことが明らかとなった。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建設企業は、どの手法であっても参画を見込むことができる。</li> <li>● 維持管理企業は、一部を除き、PFIのみ参画を見込むことができる。</li> <li>● 競争環境構築の観点からは、PFIが他の手法より劣る可能性があることに留意が必要である。</li> </ul>
基本設計先行型手法の是非	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市の意向を反映しやすく、市側の調整に関与不要であることが、基本設計施工型メリットとして挙げられた一方で、コスト削減の余地は限定的とのデメリットも挙げられた。</li> <li>・ 設計事務所と建設企業のJVを前提とすれば、市の意向反映は可能との意見もあった。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 基本設計先行型を採用する場合は、直営と比較したコスト削減が限定的になる。</li> <li>● 設計事務所と建設企業のJVを参加要件とすれば、基本設計先行型を採用せずとも市の意向反映は、一定程度は可能と考えられる。</li> </ul>
PPP/PFI手法を導入することによるコスト削減（建設工事）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コスト削減率の提示があったのは1社のみであり、BTOの場合、10%～15%程度のものであるとの意見であった。</li> <li>・ 基本設計先行型とした場合におけるDB又はBTOのコスト削減の度合い限定的である一方、基本設計を含めたDB又はBTOにおいては確実にコスト削減が見込めることが明らかとなった。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 直営対比で、DB+直営管理及びBTOは、10%程度、基本設計先行型DB+直営管理及び基本設計先行型は、数%程度のコスト削減が見込まれる。</li> </ul>
PPP/PFI手法を導入することによるコスト削減（維持管理運営）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ BTOの場合、3%から5%+αのコスト削減が実現可能との意見が寄せられた。</li> <li>・ BTOの方が、基本設計先行型BTOよりコスト削減が見込めるとの意見が得られた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 直営対比で、DB+直営管理及びBTOは、5%程度、基本設計先行型DB+直営管理及び基本設計先行型は、数%程度のコスト削減が見込まれる。</li> </ul>
市が要求する業務水準とコストの関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理に関するコスト削減は、一般的に想定されるサービス水準を前提としており、低水準のサービスを前提とした場合は実現しないとの意見が得られた。</li> <li>・ 建設工事においては、仕様が厳格に定められていれば、採用する手法に関わらず、大きなコスト削減が見込めないとの意見があった。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 庁舎の管理水準を現庁舎と同等とする場合、維持管理費について、直営とPPP/PFI手法で、差異は発生しない可能性がある。</li> <li>● 仕様規定を厳格適用した要求水準とした場合、PPP/PFI手法導入によるコスト削減は限定される一方、市の意向に沿った施設の実現が容易となる。</li> </ul>

# 立体駐車場棟 + 公園関係及びその他

- ・ヒアリング結果と、ヒアリング結果から得られた示唆は以下のとおり。

論点	ヒアリング結果	ヒアリング結果から得られた示唆
立体駐車場棟 + 公園関係		
手法ごとの参加意欲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2社からは、2つの手法それぞれについて、代表企業目線で関心が得られた。</li> <li>・ 維持管理企業は、施設の維持管理については関心を有していることを確認できた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 意欲がある事業者が限定され、事業の実現が見通せていない可能性がある。</li> <li>● そのため、適切な時期において、代表企業（施設所有者）ポジションでの参加が見込まれる業種・企業に対し、再度サウンディングすることが望ましい。</li> </ul>
想定される民間施設の種別	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 代表企業目線で関心が得られた2社からは、「ホテル、コンベンション、飲食の組み合わせ」と「子育て施設」が考えられるとの意見であった。</li> </ul>	
立駐棟と公園P-PFIを同一事業とすることにより見込まれる効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 代表企業目線で関心が得られた2社からは、前向きな意見が得られた。</li> <li>・ 他の企業は、現在の橋公園の景観維持を意識してか、公園P-PFIのイメージが描けていないようである。</li> </ul>	
その他		
建設物価高騰	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ この1年間で、10%から20%程度、建設物価が高騰している可能性があることが明らかとなった。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 基本構想段階のコストに、建設物価高騰の影響を適切に加味したうえで、基本計画を策定すべき。</li> </ul>
民間事業者への情報開示	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次年度基本設計等に着手する可能性があることを念頭に、比較的早い時期に情報提供を求める意見が複数寄せられた。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建設企業等に対しては、事業手法の方向性が導出されたのちに、再度サウンディングすることが望ましい。</li> </ul>

---

**参考：事業概要書**

---

# 事業概要書

---

- 民間事業者へのヒアリングに際し、事業概要書を作成し配付した。その事業概要書を次頁に示す。

---

# 宮崎市新庁舎建設基本計画策定業務 事業概要書

2023.7月

---

## 1. 事業の背景・これまでの検討経緯

---

## 事業の背景・これまでの検討経緯

- 事業のこれまでの検討経緯について、以下のとおり。

時期	検討内容	
2017年	庁舎のあり方検討開始	「宮崎市庁舎問題検討委員会」において、庁舎問題検討ワーキングチームを立ち上げ、庁舎の分散化や耐震性、耐用年数等の現状の課題整理を行った
2018年	宮崎市庁舎のあり方検討支援業務委託	今後の市庁舎のあり方について議論を重ね、市民懇話会から、本庁舎は「更なる長寿命化」ではなく、「庁舎の建替え」が望ましいとの提言あり
2019年	宮崎市庁舎あり方検討基礎調査業務委託	新庁舎を建設する望ましいエリアとして、現庁舎の場所を含む4つの候補エリアの比較検討を進めた
2020年	建て替えに決定	令和2年度までに「長寿命化」か「建替え」かの本庁舎整備について大きな方向性を公表するとしていたが、「長寿命化」ではなく「建替え」ることに決定
2021年	建て替えエリア公表（市長表明）	市が一旦、本庁舎の建て替えエリアを市の「JR宮崎駅周辺」と公表
	「現在地」も追加	宮崎市議会の新庁舎あり方検討特別委員会から、令和3年7月に「宮崎市新庁舎建設構想に関する提言」が提出され、「現在地」も基本構想に加える方針を決定
2022年	基本構想策定	新庁舎の建設場所を「現庁舎敷地」に決定



---

## 2. 基本構想の概要（基本理念など）

---

# 基本構想の概要（基本理念など）

- 新庁舎の検討・整備を進めるための基本的な考え方として、新庁舎の基本理念及び基本方針を以下とおり定めている。

## 基本理念

### 持続可能なまちづくりを支える機能的な庁舎

## 基本方針

#### 市民に快適なサービスを提供する庁舎

- ◆ 行政手続きのオンライン化をはじめとするDXの推進により、市民等が庁舎を訪れなくても快適にサービスを受けられる便利な庁舎
- ◆ ワンストップサービスの導入やICTを活用したサービスの提供により、市民が素早く快適にサービスを受けられる便利な庁舎
- ◆ 子ども、妊婦、子育て世代、高齢者、障がい者、外国人など、誰もが快適に利用できる多様なニーズに対応したユニバーサルな庁舎

#### 市民の安全・安心を守り続ける庁舎

- ◆ 南海トラフ巨大地震や大規模な豪雨等による災害発生時にも、災害対応拠点として、市民の暮らしを支え続ける庁舎
- ◆ 感染症等のリスクが発生しても、業務を継続し、サービスを提供し続けられる庁舎
- ◆ 高度な情報管理や用途に応じたゾーン等により、セキュリティを確保した庁舎

#### 職員の生産性の高い働き方を実現する庁舎

- ◆ 働きやすい執務空間やデジタル技術の活用等により、職員の多様で柔軟な働き方を実現し、生産性と創造性を向上させる庁舎
- ◆ 時代のニーズに応じて、執務空間を柔軟に変更でき、業務を効率的に実施できる庁舎

#### カーボンニュートラルの実現を牽引する庁舎

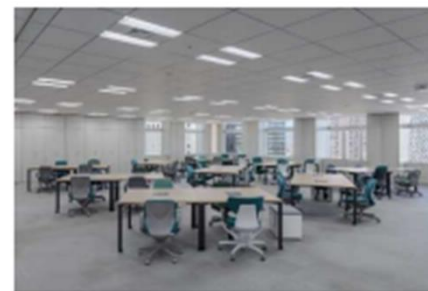
- ◆ 太陽と豊かな自然を活かして、環境負荷を低減しカーボンニュートラルの実現を牽引する庁舎

#### 適正なコストにより整備・維持管理できる庁舎

- ◆ 適切なコストで整備するとともに、ライフサイクルコストの観点から長期にわたって効率的に維持管理できる庁舎
- ◆ 公民連携などの視点を取り入れ、付加価値を創出する庁舎



▲ワンストップ窓口のイメージ（市川市）  
出典：市川市ウェブサイト



▲執務環境のイメージ（東京都）  
出典：東京都ウェブサイト

---

### 3. 新庁舎等の施設概要

---

## 新庁舎等の施設概要

- 庁舎規模について、基本構想段階で約 41,000 m<sup>2</sup>を想定しており、別棟で立体駐車場（約280台）を配置する予定としている。

項目	内容
所在地	宮崎県宮崎市橋通西一丁目1番1号（橋通1丁目バス停から徒歩4分）
敷地面積	約16,200 m <sup>2</sup> （松橋駐車場を除く）
土地の制約	商業地域、準防火地域（敷地の一部）、建ぺい率80%・容積率400% 航空法、電波法による制限があり
所有者	【土地】宮崎市 【既存建物】宮崎市（解体を予定）
周辺施設等	宮崎市民プラザ、橋公園に近接している。宮崎市のメインストリートである橋通りに面している。
対象地周辺の一般的なイメージ	大淀川に接しており、自然豊かな環境。敷地東側の大淀川沿いには、マンションやホテルが立地。県庁は、徒歩10分程度で至近に。
整備対象施設	庁舎及び立体駐車場 事業性がある場合は、立体駐車場上部に民間施設及び橋公園にPark-PFIを導入
庁舎面積	約41,000m <sup>2</sup>
立体駐車場	約13,200m <sup>2</sup> （280台）/民間施設は最大20,000m <sup>2</sup> 程度を想定

---

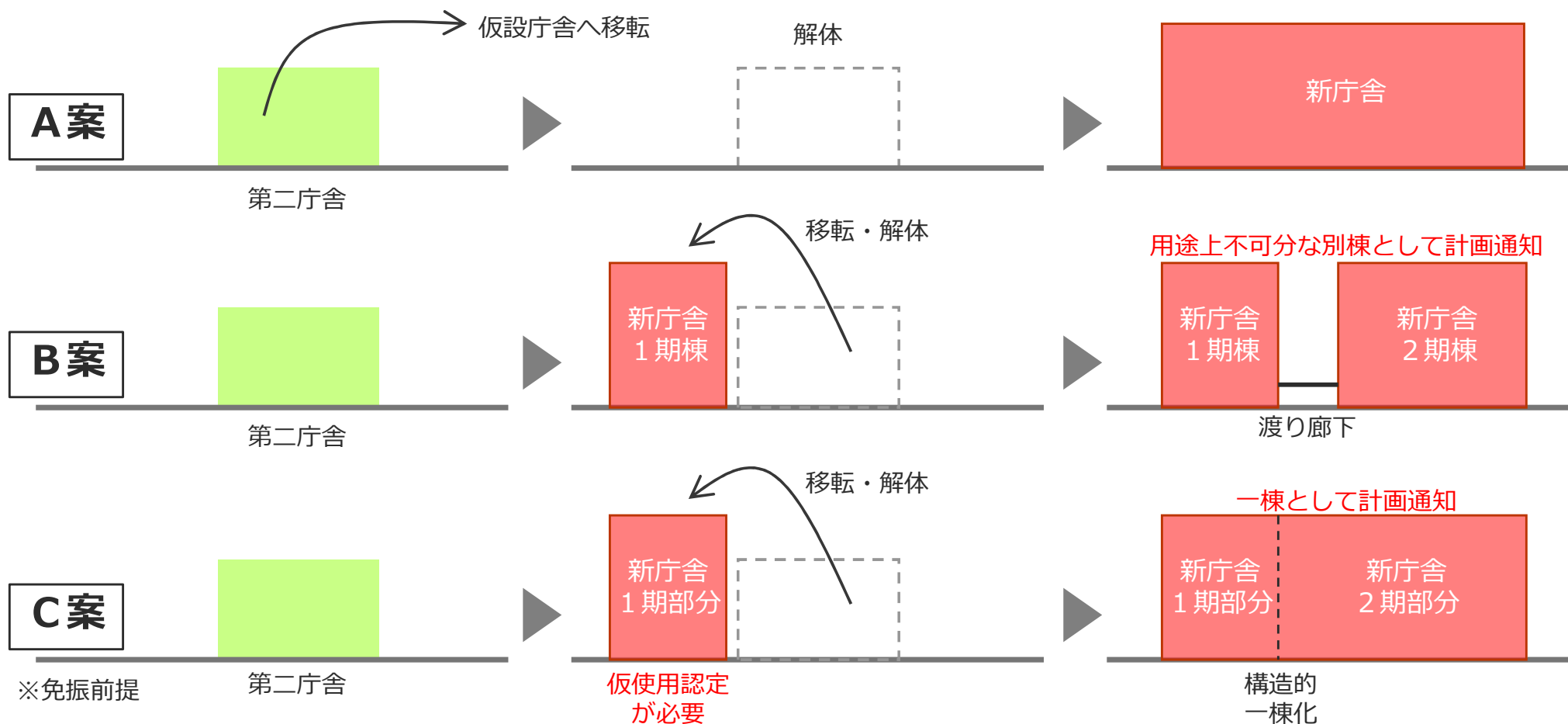
## 4. 庁舎棟の整備パターン

---

# 庁舎棟の整備パターン

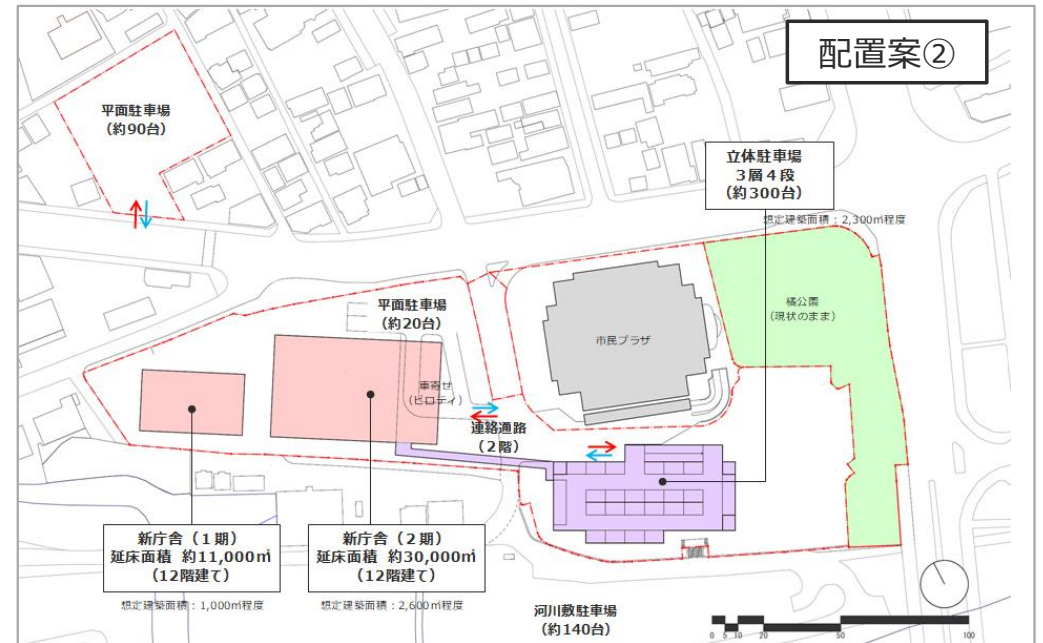
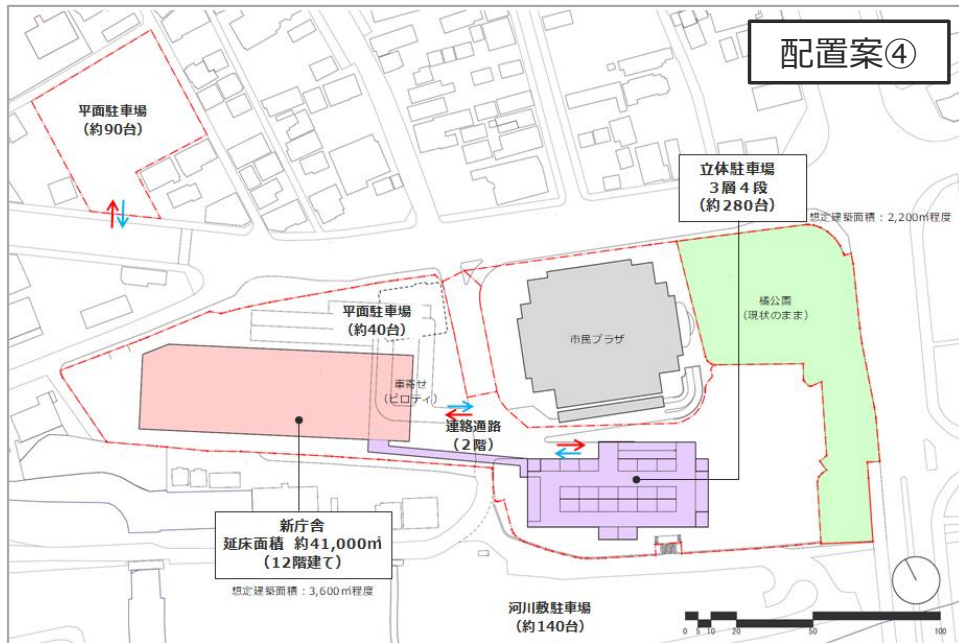
・ 現在、3つの案を比較・検討中。

- A案：仮設庁舎を利用した新庁舎の一棟建設（基本構想案④）
- B案：二棟の新庁舎をつなぐ渡り廊下を設置（基本構想案②）
- C案：工区分けと仮使用認定による新庁舎の一棟建設（「新たな一棟案」）



## 参考：基本構想段階の整理

- 新庁舎の配置案については、以下の2パターンを想定している。



- 配置案④は、1棟集約が可能。但し、橋公園に仮設庁舎を建設する必要がある。全庁運用開始が約5.0年で最短。
- 配置案②は、2棟に分棟となるが、仮設庁舎が不要。全庁運用開始は約5.5年。

---

## 5. 事業区分・事業手法・事業条件について

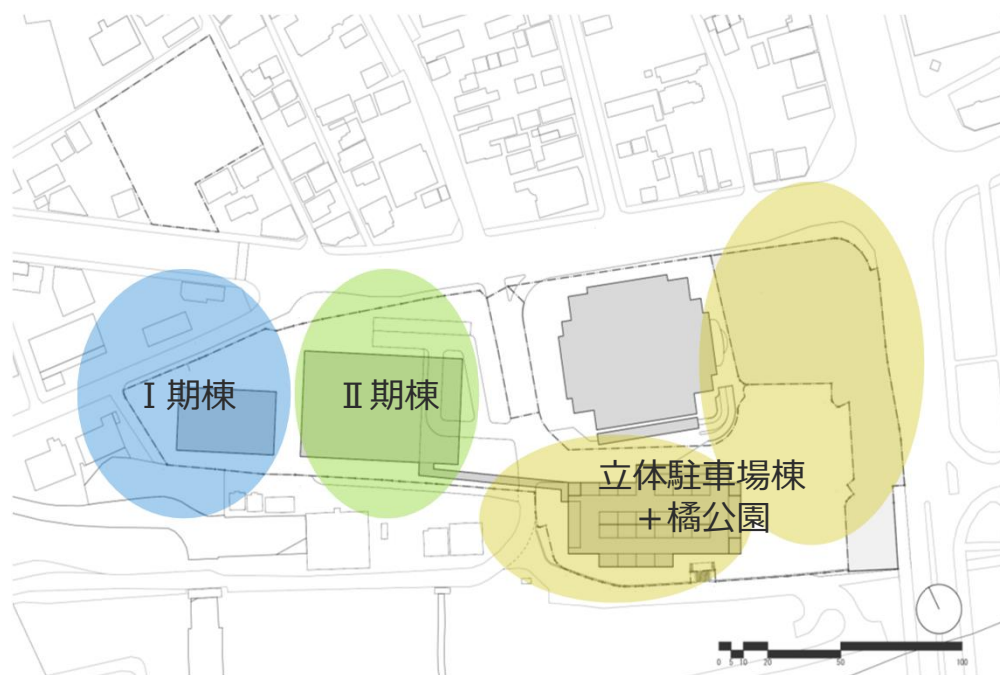
---



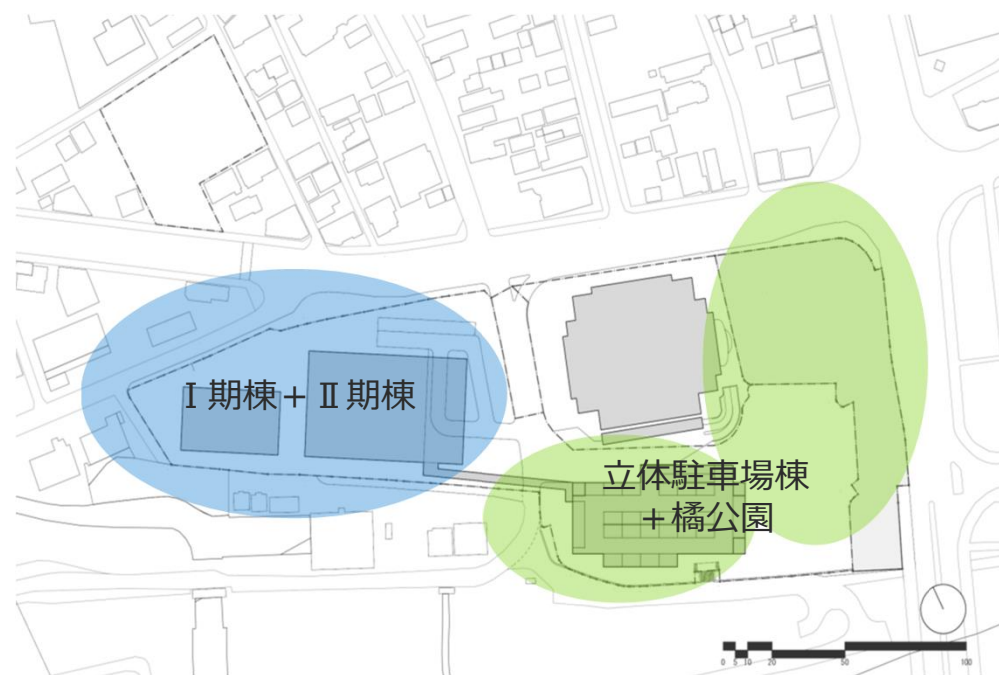
# 事業区分

- 庁舎に関連し整備する施設には、基本構想案②を想定すると、最大で、① I 期棟、② II 期棟、③立体駐車場棟、④橋公園 の4施設となる。
- 事業の成立可能性が、不動産市場の影響を受ける立駐棟及び橋公園と、庁舎棟（I 期及びII 期）は、分けて事業化する。また、橋公園のPark-PFIは、立駐棟における民間施設との連携が期待されるため、同時に事業化されることを想定する。
- 以上を踏まえると、事業区分としては、以下の2パターンを想定している。

パターン1



パターン2



# 庁舎棟の事業手法

- 直営手法を始め、DB + 直営管理及びBTOに加え、DB + 直営管理及びBTOの基本設計先行型手法を検討している。

庁舎棟の事業手法

手法	新庁舎における官民の役割分担					
	基本設計	実施設計	建設	維持管理	運営	資金調達
直営	官	官	官	官	官	官
DB + 直営管理	民			官	官	官
BTO（割賦型）	民					
基本設計先行DB + 直営管理	官	民		官	官	官
基本設計先行BTO（割賦型）	官	民				

# 立体駐車場の事業手法

- 立体駐車場の事業手法としては、BTO + BOT的手法と定期借地手法の2つを想定している。
- これらいずれかと、橋公園Park-PFIを併せ、1つの事業として、事業化する想定である。

## 立体駐車場棟の事業手法

		BTO + BOT的手法	定期借地手法
概要		PFI法の適用を受けることにより、市が事業主体となりつつ、官民合築施設（立体駐車用及び民間施設）を整備等するもの。	民間に対し敷地を定期借地により貸し付け、民間開発により立体駐車場及び民間施設を整備等し、市は立体駐車場を買上げ又は借り上げるもの。
施設	立体駐車場	BTO手法	民間が開発したものを買上げ 又は借上げ
	民間施設	BOT的手法	民間開発
土地の権原		市の所有権	民間の定期借地権

## その他の事業条件（業務範囲、事業期間、スケジュール）

- 現時点では以下を想定してる。

事業範囲	設計、建設、維持管理・運営
事業期間	PFI事業の場合、整備7～7.5年、維持管理・運営15年を想定
今後のスケジュール	<p>※DB方式及びPFI方式などの事業手法によっては、スケジュールが変更する可能性があります。 注) 立駐：立体駐車場</p>