

宮崎市新庁舎建設基本計画 検討資料

事業手法の選定

庁舎棟と立体駐車場・橘公園

- ・ 民間サウンディング型市場調査を実施した結果、下記の示唆が得られた。

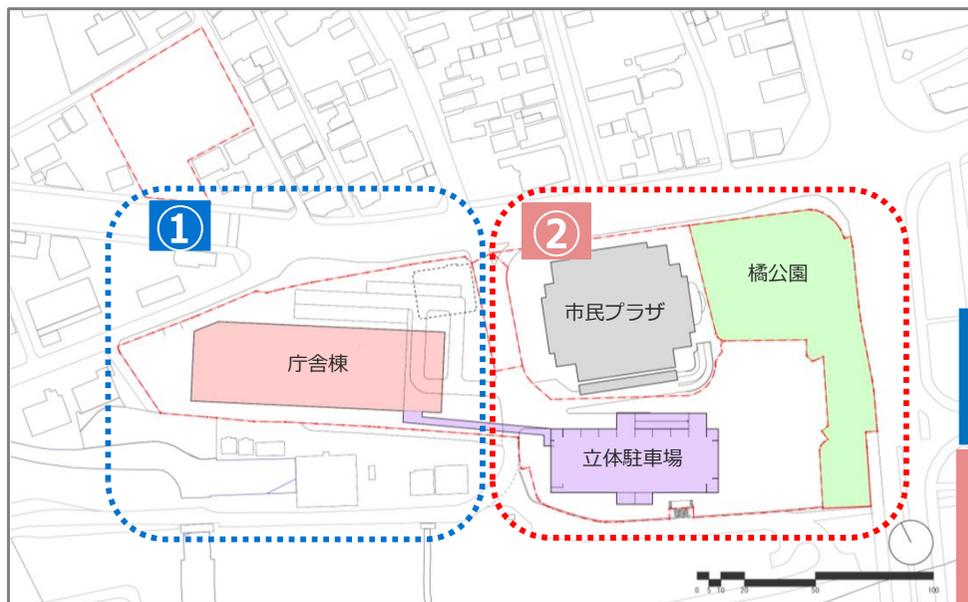
庁舎棟について

- ・ 庁舎内で収益性を確保するには、コンビニ等の生活利便機能が基本になる。

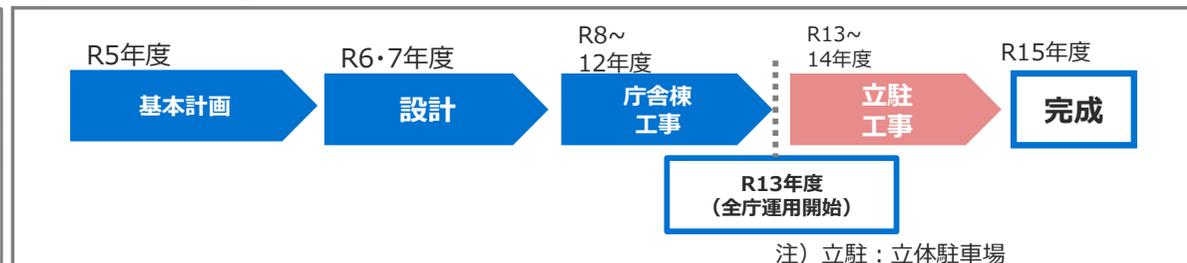
立体駐車場・橘公園について

- ・ ホテルや商業施設などの民間施設の成立可能性がある。
⇒ ポテンシャルを最大限に引き出す配置・動線計画などの検討が必要。
- ・ 事業開始まで期間があり、民間事業者も確たる見通しが見つからない。
⇒ 今後もサウンディング調査などで市場動向等を把握しながら、検討を進めることが必要。

【配置】



【スケジュール】



① 庁舎棟の事業手法

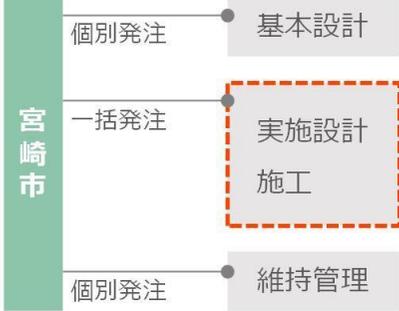
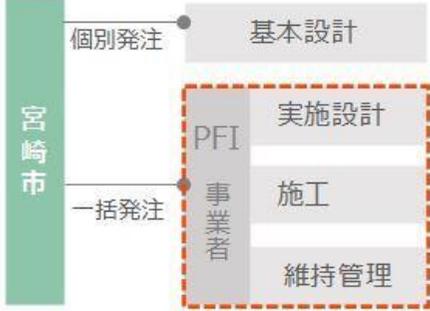
早期整備が望ましい。本計画で検討する。

② 立体駐車場・橘公園の事業手法

工事開始まで期間もあり、民間投資を活用しながら、コスト縮減やプラスアルファを呼び込む仕組みづくりを行いたい。

庁舎棟の事業手法選定の方向性

- 基本構想を踏まえ、「従来方式」、「DB方式」、「PFI方式」による庁舎建設について検討を行い、下記の理由から基本設計を先行することとした。
 - 庁舎はオフィスビルとは違い、窓口や会議室など来庁者の利便性やそれぞれの部署ごとの働き方など特有の検討事項があり、市民や職員の意見を聞きながら、基本設計に適切に反映していきたい。
 - 基本計画で検討を行っている窓口や働き方、庁内で進めているデジタル化について、基本設計に丁寧に落とし込みたい。
- 上記より、「従来方式」、「DB方式（基本設計先行）」、「PFI方式（基本設計先行）」の3つの事業手法について比較・検討を行うこととした。

従来方式	基本設計先行DB方式	基本設計先行PFI方式
公共が資金調達を行い、設計、建設、維持管理を民間事業者へ委託・請負契約として個別に分離して発注する従来型の事業手法	公共が資金調達し、基本設計を先行して実施したうえで、民間事業者へ実施設計・施工を発注する事業手法	基本設計を先行して実施したうえで、実施設計・施工から維持管理・運営にいたる業務に民間の資金・経営能力・技術的能力を活用する事業手法
		

庁舎棟の事業手法の評価 — ① 定性評価

- 7つの項目を設定し、事業手法ごとに定性評価を行った。結果は以下のとおり。

	従来方式	基本設計先行DB方式	基本設計先行PFI方式
財政の平準化	起債により一部の財政負担を平準化することは可能だが、残りの一部は出来高または竣工払いとする必要がある。	起債により一部の財政負担を平準化することは可能だが、残りの一部は出来高または竣工払いとする必要がある。	施設整備費の財政負担を平準化することが可能。
民間施設の導入可能性	民間施設の導入は、サウンディング結果を踏まえると限定的なものになると考えられる。	民間施設の導入は、サウンディング結果を踏まえると限定的なものになると考えられる。	民間施設の導入は、サウンディング結果を踏まえると限定的なものになると考えられる。
市の意向の反映	分割発注であることから、事業の各段階において、市の意向を反映しやすい。	基本設計先行型となるため、市の意向を反映しやすい。	基本設計先行型となるため、施設整備については市の意向を反映しやすいが、維持管理については反映しづらい。
地元企業の参画	施設整備、維持管理運営業務の双方について現状どおり。	施設整備については、従来方式よりは劣ると考えられる。維持管理運営業務については現状どおり。	施設整備、維持管理運営双方について、現状よりは劣ると考えられる。
競争環境の確保	業務ごとに個別に発注を行うため、競争環境を確保することが可能と考えられる。	サウンディング結果を踏まえると、施設整備については、従来方式より相対的に劣る可能性がある。維持管理運営業務については、従来方式と同等。	サウンディング結果を踏まえると、従来方式、DBと比べると、相対的に劣る可能性がある。
発注事務、事業管理の負担	分割発注であることから事務負担が大きい。また各業務、各工種の管理の負担も大きい。	施設整備のうち、設計業務については現状通りの負担、それ以外については、事務・事業管理とともに、負担が軽減される。維持管理運営については負担が大きい。	施設整備のうち、設計業務については現状どおりの負担、それ以外については、維持管理運営含めて、事務・事業管理とともに、負担が軽減される。
維持管理運営業務の効果性・品質	現状どおり、単年度かつ個別発注となることから、高い効果・品質は期待できない。	現状どおり、単年度かつ個別発注となることから、高い効果・品質は期待できない。	建設企業と維持管理企業等のチームを組成し長期的に維持管理運営業務を実施するため、省エネ対策やメンテナンス性の確保など、効果的で品質の高い業務の実施が期待される。

庁舎棟の事業手法の評価 ー ②定量評価

- ・ 事業手法ごとの財政負担を比較するため、定量評価を行った。
- ・ 算定対象の費用の内訳は以下のとおり。施設整備費から橋公園・立体駐車場等の関連費用を除いたものとした。

費目		施設整備費 金額（円）	橋公園・立体駐車場の関連費用を除く	算定対象の費用	
				従来方式 金額（円）	
建設費	庁舎建設費	22,435,740,000	橋公園・立体駐車場の関連費用を除く	22,435,740,000	
	立体駐車場建設費	1,784,910,000		0	
	接続通路建設費	382,340,000		0	
	敷地嵩上費	89,800,000		89,800,000	
	液状化対策費	110,880,000		110,880,000	
	外構整備費	113,300,000		113,300,000	
	既存解体費	838,920,000		732,830,000	
	仮設庁舎整備費	472,758,000		0	
	設備盛替費	50,000,000		50,000,000	
	合計（税抜）	26,278,648,000		23,532,550,000	
	合計（税込）	28,906,512,800	25,885,805,000		
その他経費（税込）		3,090,600,000	1,386,000,000		
総計		31,997,112,800	27,271,805,000		

コスト削減率2%

※その他経費については、従来方式と同額

算定対象の費用	
基本設計先行DB方式	
基本設計先行PFI方式	
26,754,088,900	

庁舎棟の事業手法の評価 – ②定量評価

- ・ 定量評価の前提条件は以下のとおり。

	従来方式	基本設計先行DB方式	基本設計先行PFI方式
共通条件	割引率：1.40% 実効税率：34.09%（法人税率、県民税率、市民税率、法人事業税） 事業期間：施設整備（7年）＋一般的な維持管理運営（15年）		
資金調達方法	一般財源：25% 起債：75%		一般財源：25% 起債：75% （割賦払い：100%）
地方債利率	0.8%（15年間）		
コスト縮減率	（従来方式を基準とする）	建設工事費：2% 維持管理運営費：0%	建設工事費：2% 維持管理運営費：3%
アドバイザー費用	-	-	66,000千円
維持管理運営費	437,828千円/年	437,828千円/年	424,693千円/年 （BTO方式によるコスト削減を反映）
その他費用	110,000千円（CM※費用）	110,000千円（CM費用）	198,000千円（SPC※経費）

※ CM（コンストラクション・マネジメント）方式とは、建設プロジェクトにおいて建築や設備のプロであるコンストラクション・マネジャーが、技術的な中立性を保ちつつ発注者側に立ち、基本構想や基本計画の検討、工事発注方式の検討、品質管理、工程管理、コスト管理などの各種マネジメント業務を行う手法。

※ SPC（Special Purpose Company、特別目的会社）とは、ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。PFIでは、公募提案する共同企業体（コンソーシアム）が、新会社を設立して、建設・運営・管理にあたることが多い。SPC開業費等は、開業における定款作成・登記申請等の費用や運営における事務委託等の経費を内訳とする。

庁舎棟の事業手法の評価 ー ②定量評価

- ・ 定量評価結果は以下のとおり。

事業期間合計 単位：千円（税込）

	従来方式	基本設計先行DB方式	基本設計先行PFI方式
①歳入	20,453,854	20,065,567	0
地方債	20,453,854	20,065,567	0
②歳出	56,164,537	55,225,095	37,073,836
公債費	22,215,312	21,793,586	0
施設整備費	27,271,805	26,754,089	30,439,439
アドバイザー費用	0	0	66,000
維持管理運営費	6,567,420	6,567,420	6,370,397
その他費用（CM費用、SPC経費）	110,000	110,000	198,000
③公共負担額（②-①）	35,710,683	35,159,528	37,073,836
④現在価値（LCC）	30,494,856	30,023,372	31,107,163
VFM※	-	1.55%	-2.01%

※ VFM（Value for Money）とは、支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方であり、従来方式に比べて総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。VFM＝（従来方式のLCC－PFI方式などのLCC）×100÷従来方式のLCC

※ LCC（ライフサイクルコスト）とは、建築物の企画・設計から解体までの間に発生する費用の合計。

事業手法の方針

庁舎棟の事業手法の選定

- 当市の庁舎棟の事業手法は、市の意向を仕様に反映しやすく、民間事業者の創意工夫の実施によるコスト縮減も期待できる**基本設計先行DB方式を選定することとする。**

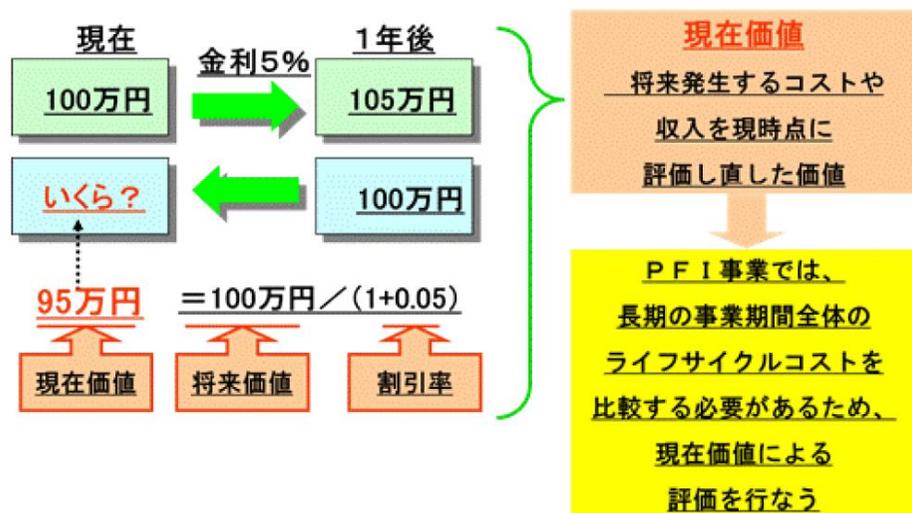
事業手法の今後の方針

- **庁舎棟と立体駐車場・橋公園で、2分割で事務を進めながら、一体性を損なわないよう検討を進めたい。**
庁舎棟 …………… 基本設計先行DB方式を選定し、早期の工事完了を目指す。
立体駐車場・橋公園 … P F I 方式の可能性を探りながら、7年後の工事開始までに検討する。
- **早期整備を目指し、工期の短縮を図るとともに財政負担の軽減に寄与することができる方式としたい。**
- **地元企業の参画しやすい環境を整えたい。**

(参考) 現在価値、割引率とは

- 現在価値とは、「将来発生するコストや収入を現時点の価値に評価しなおした額」のこと。この現在価値に換算する際のレートを割引率という。

現在価値の考え方



- 例えば、現在手元にある100万円を年5%の利回りで運用すれば1年後には105万円、2年後には110.25万円となる。これは、年利回り5%の環境下で、1年後の105万円や2年後の110.25万円を現在価値に換算すると、100万円になることを意味する。
- このように、現在価値は、時間の経過とともに変動する金銭の価値を同一の物差しで計測するために用いられる。PFI事業においても、長期の事業期間にわたる総費用を現在価値に割り引いて算出することにより、各年度の総費用の単純合計に比べてより適切に公共の正味の財政負担を把握し、比較することが可能となる。