

《机上配布用：事業手法・想定する財源》

江別市本庁舎建設基本計画（案）



令和6年〇月

江別市

# 目 次 (案)

## 第1章 基本計画策定の趣旨

- 1-1 背景と目的
- 1-2 基本計画策定の趣旨・位置付け
- 1-3 本庁舎等の課題

## 第2章 新庁舎建設に向けた考え方

- 2-1 基本理念
- 2-2 基本方針

## 第3章 新庁舎の機能

- 3-1 【方針1】 利用しやすく親しまれる庁舎
- 3-2 【方針2】 安全・安心な庁舎
- 3-3 【方針3】 環境に配慮した庁舎
- 3-4 【方針4】 江別らしさをPRできる庁舎
- 3-5 【方針5】 働きやすく効率的な庁舎

## 第4章 新庁舎の建築計画

- 4-1 新庁舎の規模
- 4-2 新庁舎の計画地
- 4-3 新庁舎の配置計画・フロア構成
- 4-4 構造計画
- 4-5 設備計画

## 第5章 事業計画

- 5-1 事業手法
- 5-2 事業スケジュール
- 5-3 概算事業費
- 5-4 想定する財源

…今回の資料

※目次構成は、今後の検討により変更となる場合があります。

※本資料には、著作権法に定める検討の過程における利用等として、著作権者等の許諾を得ていない著作物等が一部に含まれている場合があります。そのため、この資料は検討資料としての使用のみに留めることを予定していますのでご了承ください。計画書のとりまとめにおいて、写真等の差し替えを行う場合がございます。

## 第5章 事業計画

### 5-1 事業手法

#### (1) 想定される事業手法

事業手法は、市が設計・建設・運営等を行う従来の方法(行政主体)と、民間資金を活用した方法(民間主体)が想定されます。

行政主体の方法では、新庁舎建設にあたっては、各種交付金や起債制度を活用して財源を確保し、設計・建設を行います。これまで多数の実績があり、豊富な経験を活かすことが可能です。

PFI方式やリース方式などの民間主体の方法では、民間の創意工夫や業務の一括発注により建設コストの低減の可能性や財政支出の平準化といったメリットがあります。

#### 〈主な事業手法〉

| 主体   | 方式    | 概要   |
|------|-------|--|
| 行政主体 | 従来方式  | 従来から行われてきた発注方式で、市が資金調達し、設計、施工、維持管理を業務ごとに個別に発注。   |
|      | DB方式  | 市が資金調達し、民間事業者に設計、施工を一括発注(Design-Build【設計施工一括】)。  |
|      | ECI方式 | 設計段階から建設企業が参画。建設の実施を前提として建設企業の技術力を設計内容に反映させることで「コスト縮減」や「工期短縮」を目的とした方式(Early- Contractor-Involvement【技術協力・交渉】)。 |
| 民間主体 | PFI方式 | 法に基づき、民間事業者に資金調達、設計、維持管理、運営を一括で発注する事業方式。BTO*1、BOT*2、BOO*3などに分類される。   |
|      | リース方式 | 民間事業者の資金で設計、建設し、民間事業者が建物を所有。<br>市が事業者とリース契約を締結し、事業期間中、リース料を支払う。  |

\*1: BTO…Build-Transfer-Operate の略称。民間が建設(Build)した後、市に所有権移転(Transfer)した上で、民間が管理運営(Operate)を行う。

\*2: BOT…Build-Operate-Transfer の略称。民間が建設(Build)し、運営管理(Operate)を行い、事業期間後、市に所有権移転(Transfer)を行う。

\*3: BOO…Build-Own-Operate の略称。民間が建設(Build)した後、民間が所有(Own)したまま運営管理(Operate)を行う。事業期間終了後には解体撤去をするため、市は所有しない。

※算定条件及び結果は、今後の精査により若干の変更が生じる可能性があります。

## (2)事業手法の比較検討

事業手法の選択において、PFI方式の導入にあたっては、建設費や維持管理運営費が従来方式と比較して、どの程度コスト面でのメリット(VFM\*)があるか確認することが必要となります。

そこで先進事例を参考に本事業について以下の条件を設定して算定を行ったところ、従来方式に優位性がある結果となりました。

### <算定条件>

|           |  |
|-----------|--|
| 事業期間      | 維持管理・運営期間:15年<br>※過去5年間に実施方針が公表された庁舎のPFI事業(BTO方式)における、維持管理・運営期間の平均から設定           |
| 建設費・維持管理費 | PFI方式は、従来方式に対して削減率8.2%<br>※過去5年間に実施方針が公表された庁舎のPFI事業(BTO方式)における、特定事業選定時VFMの平均から設定 |
| 資金調達      | 従来方式:起債、一般財源<br>PFI方式:民間資金(金融機関からの借入)  |

### <算定結果>

| 項目                    | 従来方式         | PFI方式        |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 事業期間費用合計              | 14,839,125千円 | 15,334,700千円 |
| 現在価値化後の財政負担額          | 13,509,115千円 | 13,787,965千円 |
| 現在価値化後の差額<br>(従来-PFI) |              | △278,850千円   |
| VFM                   |              | △2.1%        |



\*4:VFM…Value-For-Moneyの略称。一般に、支払に対して最も価値の高いサービスを提供するという考え方。同一の目的を有する2つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを提供する方を他に対しVFMがあるといい、残りの一方をVFMがないと言う。(VFMに関するガイドラインより抜粋)

#### 【性能発注に伴うリスク】

性能発注によるP F I方式の場合、受注者となる事業者が設計・施工・維持管理を一括で受注するため、設計段階で市の考えや市民等の意見を取り入れることが困難となる可能性があります。

#### 【民間の創意工夫余地】

P F Iの導入を想定した場合、本庁舎の整備においては民間事業者の創意工夫が発揮されやすい運営面でのサービス提供範囲は限定的であると想定されます。

#### 【他自治体の庁舎整備方式】

地方公共団体における単独の庁舎整備ではP F I方式の事例は少なく、従来方式による整備事例が多くなっています。

#### 【事業スケジュール】

P F I方式の導入を想定した場合、P F I事業の導入・実施に係る手続や、要求水準書等のとりまとめなどに一定の費用・期間・労力を要することになり、従来方式よりも事業スケジュールが長期化することが想定されます。

#### 【地域経済への波及効果】

市内ではP F I事業を推進できる地元企業が限定的であることが想定され、地域経済への波及効果が期待できない可能性があります。

従来方式では、設計と施工を分けて発注することにより、地元企業が参画できる可能性が高くなります。

#### 【リース方式の適性】

民間主体の事業手法のうち、リース方式については、市は安定的な公共サービスの提供を行うとともに、災害時における防災拠点としてあり続ける必要があるため、リース期間終了時の施設の取り扱いやリース事業者の倒産リスク、リース方式はP F I法等の根拠法がないことなどを踏まえると、本庁舎整備においては不適と考えられます。

#### 【業務内容の役割分担の明確性】

従来方式の場合は設計と施工を分けて発注することになるので、それぞれの受注者の役割が明確でわかりやすいものとなります。

また、実施設計が完了した後に、詳細な工事費を算出した上で施工発注することが可能です。

以上を踏まえ、本庁舎整備にあつては民間主体の事業手法を採用せず、行政主体の事業方式とすることとします。

### (3)本庁舎整備における事業手法

行政主体の事業手法としては、従来方式(設計施工分離発注方式)、DB方式(設計施工一括発注方式)、ECI方式(技術協力・交渉方式)があります。

本庁舎整備においては、豊富な発注実績のある従来方式(設計施工分離発注方式)を基本に検討することとし、昨今の建設費高騰や工事量増加の傾向、地元経済への影響等を考慮しながら、慎重に検討を進めていきます。

#### 〈各事業手法の特徴〉

|     | 従来方式<br>(設計施工分離発注方式)   | DB方式<br>(設計施工一括発注方式)  | ECI方式<br>(技術協力・交渉方式)  |
|-----|--|---|---|
| 特徴  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計者と施工者の役割分担が明確で、相互に設計内容の確認が可能</li> <li>・実施設計等に基づいて工事の様相を確定させるため、詳細な工事費の算出が可能</li> <li>・建築、設備等の工種ごとに分けた発注により入札参加機会が増加し、地元企業の参画もしやすい</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計段階から施工準備が可能となるため、事業スケジュールの短縮が可能</li> <li>・建設工事の入札不調による事業遅延リスクの回避が期待される</li> <li>・設計と施工の一括発注により、施工者のノウハウや固有技術を活用した設計が可能で、建設コストの縮減に向けた検討が可能</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計段階から施工準備が可能となるため、事業スケジュールの短縮が可能</li> <li>・建設工事の入札不調による事業遅延リスクの回避が期待される</li> <li>・設計に対し施工者が施工等の観点から技術協力を行うことで、品質を維持して材料・工法を変更するなど、建設コストの縮減に向けた検討が可能</li> </ul>   |
| 留意点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・社会経済状況等の変化により積算が実勢価格と乖離した場合、工事の入札で不落となりスケジュールが遅延する可能性がある</li> <li>・それぞれの段階・工事内容ごとに入札が必要になるため、発注の手間が多い</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者選定手続や契約に要する時間・労力が必要となる</li> <li>・事業公募前に要求水準書を取りまとめる必要がある</li> <li>・契約時に受発注者間で具体的な設計施工条件の共有及び明確な責任分担が必要</li> <li>・施工者側の意見に偏った設計になりやすい</li> <li>・地元企業による事業の推進が難しく、参画が限定的になりやすい</li> <li>・今後の建設単価の変動や国の起債制度の動向などが不透明であり、一括発注によるリスクが懸念される</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者選定手続や契約に要する時間・労力が必要となる</li> <li>・施工者の技術提案を取り入れながら設計者が設計を行うことから、施工者と設計者の責任分担の明確化が必要</li> <li>・設計者と施工者の調整が必要</li> <li>・地元企業による事業の推進が難しく、参画が限定的になりやすい</li> <li>・今後の建設単価の変動や国の起債制度の動向などが不透明であり、一括発注によるリスクが懸念される</li> </ul> |

## 5-2 事業スケジュール

今後の事業スケジュールについては、基本計画策定後の令和6年度に基本設計、令和7年度に実施設計に着手し、令和7年度末までに設計業務の完了を想定しています。建設工事は令和8年度に着手し、令和10年度の新庁舎完成及び供用開始を目指します。

現庁舎の解体や駐車場整備などの外構工事は、供用開始後に完成させる想定としています。

〈事業スケジュール〉

|                | R5年度<br>(2023) | R6年度<br>(2024) | R7年度<br>(2025) | R8年度<br>(2026) | R9年度<br>(2027) | R10年度<br>(2028) | R11年度<br>(2029) |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 基本計画           | ■              |                |                |                |                |                 |                 |
| 基本設計           |                | ■              |                |                |                |                 |                 |
| 実施設計           |                |                | ■              |                |                |                 |                 |
| 建設工事           |                |                |                | ■              |                |                 |                 |
| システム工事<br>移転作業 |                |                |                |                |                | ■               |                 |
| 外構整備           |                |                |                |                |                | ■               |                 |
|                |                |                |                |                |                | 供用開始            |                 |
| 解体工事           |                |                |                |                |                |                 | ■               |

## 5-3 概算事業費

概算事業費を算定する上で、今後の人件費や資材費、物価上昇の影響を考慮する必要があるため、国土交通省が公表している建設工事費デフレーターで建設工事費の動向を確認しました。

基本構想において建設単価は1㎡あたり70万円と想定していましたが、工事着工時期の3年後まで同様の伸び率で推移することと仮定し、1㎡あたり80万円と想定しました。

〈建設工事費デフレーターの推移による建設単価算出〉

|                       |            |   |                   |
|-----------------------|------------|---|-------------------|
|                       | 非木造<br>非住宅 | ➡ | 3年後まで同様の伸び率で推移想定  |
| A: 令和4年度平均            | 120.0      |   |                   |
| B: 令和5年8月             | 123.9      |   |                   |
| 伸び率(B/A)              | 103.3      |   |                   |
| ※平成27年を基準(100.0)として算出 |            |   | 基本計画建設単価 80.0万円/㎡ |

建設工事費のほか、本庁舎建設事業に係る費用は、外構整備費や旧庁舎解体工事費、移転費、什器備品購入費等がかかることを想定し、全体の概算事業費を算出します。

なお、建設単価の上昇などにより、全体事業費等に大幅な変動が見込まれる場合には、設計段階において、集約対象施設の調整等による建設規模の縮小も含め検討します。

<概算事業費>

| 項目    | 金額    | 備考  |
|-------|-------|---|
| 建設工事費 | 128億円 | 16,000 m <sup>2</sup> ×80.0 万円/m <sup>2</sup> |
| 外構整備費 | 〇億円   | 駐車場及び緑地整備費                                    |
| 解体工事費 | 〇億円   | 既存施設の解体費                                      |
| その他経費 | 〇億円   | 移転費用及び什器備品購入費                                 |
| 合計    | 〇億円   |   |

※調査・設計費は含みません。

## 5-4 想定する財源

現時点で想定する新庁舎建設の財源は「緊急防災・減災事業債」や「脱炭素化推進事業債」など交付税措置のある起債と基金の活用により一般財源の確保を前提としています。いずれの起債も事業期間は令和7年度までとなっており、引き続き国に対して事業期間の延長に向けた要請活動を継続していく必要があります。

今後も財政面で有利となる国の各種補助金等の活用についても引き続き検討していきます。

<財源内訳>

| 項目         | 金額  | 備考                                      |
|------------|-----|---|
| 地方債        | 〇億円 | 緊急防災・減災事業債<br>脱炭素化推進事業債<br>一般単独事業債などを想定 |
| 基金<br>一般財源 | 〇億円 |   |
| 合計         | 〇億円 |   |