

事業手法の比較検討

事業主体	行政主体			民間主体		
事業手法	従来方式	設計建設一括方式(DB方式)	技術協力・交渉方式(ECI方式)	PFI方式	リース方式	
概要	公共施設の設計、建設を業務ごとに個別に発注する。	市が資金調達を行い、民間事業者に設計、建設を一括で発注する手法。市は取得した公共施設の維持管理、運営を個別に発注する。	概ね従来方式と同じだが、設計段階から建設企業が参画し、建設の実施を前提として設計に対する技術提案を行う手法。特殊な建設技術を活用する際にも適している。	PFI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方式。事業類型としてサービス購入型、独立採算型、混合型、事業方式としてBTO、BOT、BOOなどに分類される。*	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する。その際に、市と民間事業者がリース契約を締結し、リース料を事業期間にわたり支払う方式。PFI方式に比べて手続きが簡素となる。	
業務範囲						
資金調達主体	市	市	市	民間	民間	
建物の所有	市	市	市	基本的に事業期間内は民間	事業期間内は民間	
施設整備の発注形態	仕様発注・分離分割発注	性能発注・一括発注	仕様発注・分離分割発注	性能発注・一括発注	性能発注・一括発注	
今回の事業における評価	財政負担抑制	<ul style="list-style-type: none"> ・市の初期投資額が大きい ・民間企業が参加しやすく、競争圧力で工事費減の可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・市の初期投資額が大きい ・施工に適した設計による工事費減の可能性はある 	<ul style="list-style-type: none"> ・市の初期投資額が大きい ・施工に適した設計による工事費減の可能性はあるが、競争圧力は働かにくい 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間が資金調達を行うことで、財政支出の平準化が図られる ・民間のノウハウによるコスト減の可能性と、事業計画等の提案経費や資金調達コスト(金利等)等、固有のコストもあり事業の規模次第 	<ul style="list-style-type: none"> ・財政支援(公共施設等適正管理推進事業債)が受けられない ・民間が資金調達を行うことで、財政支出の平準化が図られる ・民間のノウハウによるコスト減の可能性と、事業計画等の提案経費や資金調達コスト(金利等)等、固有のコストもあり事業の規模次第
	スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・財政支援措置要件の着工期間に間に合う ・市が施設整備事業の発注を行う際の標準的な手法なので、スケジュールの見通しがたてやすい ・工事の入札で不慮となりスケジュールの遅延する可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者選定手続きの期間が必要となるため、着工が遅くなる恐れがある ・DB方式での庁舎整備事例が少なく、スケジュール等の見通しがたてにくい 	<ul style="list-style-type: none"> ・技術支援の契約に時間を要し、実施設計に技術提案できる期間が短くなる可能性がある ・事業者選定手続きの期間が必要となるため、着工が遅くなる恐れがある ・ECI方式での庁舎整備事例が少なく、スケジュール等の見通しがたてにくい 	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI導入可能性調査等取りまとめの期間が必要となるため、着工が遅くなる恐れがある ・PFI方式での庁舎整備事例が少なく、スケジュール等の見通しがたてにくい 	<ul style="list-style-type: none"> ・リース方式での庁舎整備事例が少なく、スケジュール等の見通しがたてにくい
	市民・行政の意向の反映	<ul style="list-style-type: none"> ・業務ごとに市の仕様書に基づき発注するため、各段階で市の意向を反映しやすく、品質・柔軟性が確保しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業公募前に要求水準書を取りまとめる必要がある ・事業契約で設計内容と価格を決めようため、設計変更への対応が難しい ・施工者に偏った設計になりやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・建設企業との技術協力の契約時に、設計内容と価格を決めようため、設計変更への対応が難しい 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業契約前にPFI導入可能性調査・要求水準書等の取りまとめが必要 ・事業契約で設計内容と価格を決めようため、設計変更への対応が難しい 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業契約前に要求水準書を取りまとめる必要がある ・事業契約で設計内容と価格を決めようため、設計変更への対応が難しい
	民間の創意工夫	<ul style="list-style-type: none"> ・設計・建設・管理運営が個別発注となるため、民間の創意工夫は限定的となる 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計建設の一括発注により、施設整備では民間の創意工夫が発揮されやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計段階からの建設企業の参画により、施設整備では民間の創意工夫が発揮されやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・業務の一括発注により、事業全体では民間の創意工夫が発揮されやすい ・庁舎は直営のため、運営面での民間事業者の創意工夫は限定的となる 	<ul style="list-style-type: none"> ・業務の一括発注により、事業全体では民間の創意工夫が発揮されやすい
	地元企業の参画	<ul style="list-style-type: none"> ・設計、建設、管理運営が個別発注となるので地元企業が参画しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計建設を一括で推進できる地元企業が限定的だが、JVでの参画は可能と想定される 	<ul style="list-style-type: none"> ・ECI方式の事業を推進できる地元企業が限定的だが、JVでの参画は可能と想定される 	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI方式の事業を推進できる地元企業が限定的であると想定される 	<ul style="list-style-type: none"> ・リース方式の事業を推進できる地元企業がない
	課題	<ul style="list-style-type: none"> ・工事の入札で不慮となりスケジュール遅延の懸念があるため、業務発注の各段階でのコスト低減策が必要となる 	<ul style="list-style-type: none"> ・財政負担の軽減効果が限定的となる懸念 ・着工期間に間に合わない懸念 ・要求水準書のとりまとめ負担が大きい ・基本設計後の設計変更対応が難しい ・参画できる地元企業が限定的となる懸念 ・先行事例が少なくスケジュールの見通しがたてにくい 	<ul style="list-style-type: none"> ・財政負担の軽減効果が限定的となる懸念 ・着工期間に間に合わない懸念 ・基本設計後の設計変更対応が難しい ・参画できる地元企業が限定的となる懸念 ・先行事例が少なくスケジュールの見通しがたてにくい 	<ul style="list-style-type: none"> ・財政負担の軽減効果が限定的となる懸念 ・要求水準書等とりまとめの負担が大きい ・基本設計後の設計変更対応が難しい ・参画できる地元企業が限定的となる懸念 ・民間のノウハウによるメリットが小さい ・民間金融機関借入のため、事業費が割高となる ・竣工後にモニタリングが必要となる 	<ul style="list-style-type: none"> ・財政支援が受けられない ・要求水準書等とりまとめの負担が大きい ・基本設計後の設計変更対応が難しい ・参画できる地元企業が限定的となる懸念 ・先行事例が少なくスケジュールの見通しがたてにくい ・民間金融機関借入のため金利が高く、リース料が上乗せされ、割高となる

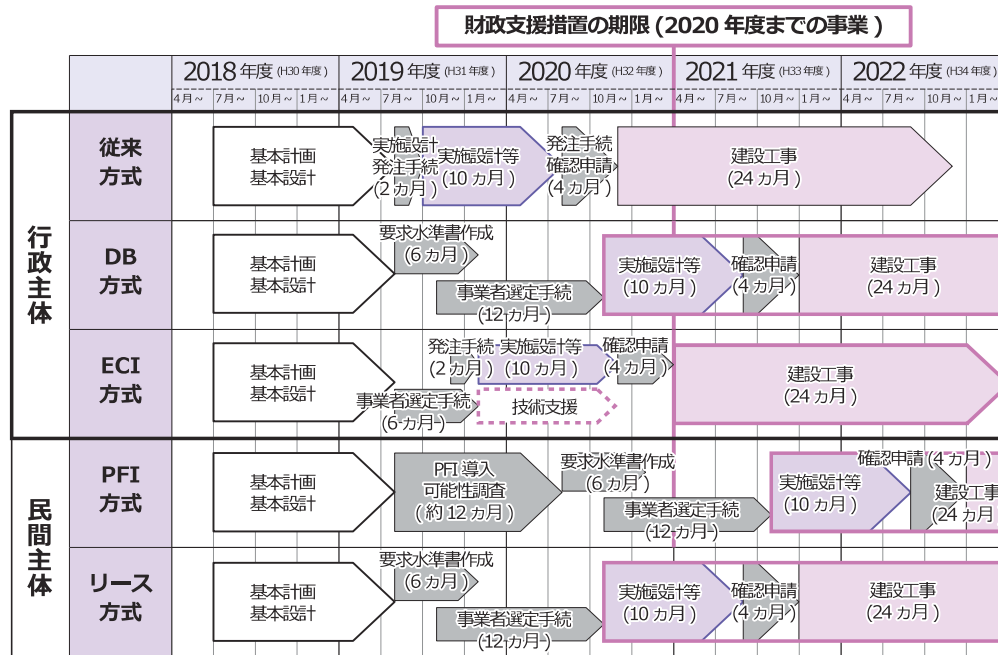
* 事業類型は施設の所有権を移転する時期の違いを示す。BTO：建設後に所有権を移転し事業期間内はPFI事業者が管理運営を行う。(今回PFI方式を取り入れるのであればBTOとなる想定される。)
 BOT：建設後PFI事業者が施設を所有し、事業期間終了後に所有権を移転する。BOO：建設後PFI事業者が施設を所有し、事業期間終了後に施設を取り壊す。

想定事業スケジュール

■前提条件

- ・2019年7月31日までに「基本計画・基本設計」終了予定、「基本計画・基本設計」終了後に各手続きを開始する想定
- ・庁舎建物は耐震構造とする想定
- ・財政支援措置は2020年度までの事業が対象となっている
(公共施設等適正管理推進事業債の期限は「2020年度までに行われる事業が対象」となっている)

■各事業手法のスケジュール比較(想定)



1 従来方式想定スケジュール

- ・基本計画・基本設計終了後に実施設計(12ヵ月)を行い着工する前提
- ・スケジュールは厳しいが着工期間に間に合うと想定される

2 DB方式の想定スケジュール

- 下記の検討・手続き等が必要となり、着工期間に間に合わせることが難しいと想定される
- 要求水準書作成・事業者選定手続

3 ECI方式の想定スケジュール

- 下記の検討・手続き等が必要となり、着工期間に間に合わせることが難しいと想定される
- 事業者選定手続

4 PFI方式の想定スケジュール

- 下記の検討・手続き等が必要となり、着工期間に間に合わせることが難しいと想定される
- 導入可能性調査・要求水準書作成・事業者選定手続

5 リース方式の想定スケジュール

- 下記の検討・手続き等が必要となる
- 要求水準書作成・事業者選定手続・実施設計

※各事業手法のスケジュール比較(想定)は耐震構造を前提としている。
免震構造とした場合、実施設計・確認申請それぞれ2ヵ月延長となる想定。

※スケジュールは想定であり、庁内での検討期間、関係機関協議により変更となる可能性があります。