

8. 事業手法等

(1) 事業手法

新庁舎建設の事業手法として、①従来方式、②DB方式、③DBO方式、④PFI方式、⑤リース方式について、①と④の定量的比較及び①②③④⑤の定性的比較を行いました。

定量的な比較としては、簡易な定量評価(※1)を実施した結果、現在価値化によるVFMの値(※2)は、一体型の場合-13.7%、分棟型の場合-13.3%、一体型防災拠点施設案の場合-23.9%となり、PFI方式を採用する場合に削減効果が期待できるとは言えない結果となりました。

▼簡易VFMの結果(一体型)

一体型の場合	A:従来方式 (千円)	B:PFI方式 (千円)	AとBの差額 (千円)	現在価値のVFM (%)
現在価値化後の 数値	2,060,166	2,342,324	-282,158	-13.7%

▼簡易VFMの結果(分棟型)

分棟型の場合	A:従来方式 (千円)	B:PFI方式 (千円)	AとBの差額 (千円)	現在価値のVFM (%)
現在価値化後の 数値	2,094,266	2,373,585	-279,319	-13.3%

▼簡易VFMの結果(一体型防災拠点施設案)

一体型防災拠点 施設案の場合	A:従来方式 (千円)	B:PFI方式 (千円)	AとBの差額 (千円)	現在価値のVFM (%)
現在価値化後の 数値	1,854,544	2,298,246	-443,702	-23.9%

定性的な評価として、それぞれの事業手法において比較を行いました。

上記や次ページ以降の比較・検討を踏まえ、②DB方式については、導入実績がなくノウハウを持っていないため、要求水準書等の作成業務等のためのアドバイザー業務等を別途契約する必要がある、事業者選定までの期間が従来方式に比べ長くなる可能性があり、設計施工による工期短縮を考慮しても新庁舎の完成が延びる可能性があること、③DBO方式については、導入可能性調査や要求水準等の作成業務のためのアドバイザー業務等を別途契約する必要がある、事業所選定までの期間が従来方式に比べDB方式よりもさらに延びる可能性があること、④PFI方式については、起債金利と比較して高額となる金利分の負担増加や国からの交付税措置が受けられないことよりPFI方式を採用する場合に削減効果が期待できるとは言えないこと、⑤リース方式については、リース期間を想定した仕様等になる可能性があり、長期のリースが難しく年度の費用負担が高額で国からの交付税措置が受けられないことから、整備方針を次のとおりとします。

各事業手法の比較検討の結果、『従来方式』を採用します。

①従来方式については、これまで蓄積してきたノウハウが十分であることや仕様発注となり町の意向を十分に反映できるメリットがあります。また、庁舎建設の整備期間を最も短くすることが可能であるため、最も適切な事業手法と考えられます。

※1 「簡易な定量評価」とは

「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」が民間資金等活用事業推進会議において決定されたことを踏まえ、平成28年度末までに当該指針に基づく優先的検討規程を策定すること等を各省各庁、地方公共団体に対して要請されました。

優先的検討規程の策定要件は以下の通りです。

①人口20万人以上の地方公共団体においては、当該指針を踏まえ、平成28年度末までに優先的検討規程を定めること。

②その他の地方公共団体においては、当該指針を踏まえ、必要に応じて、同様の取組を行うよう求める。

※「地方公共団体に対する内閣府・総務省通知（平成27年12月17日付府政経シ第886号総行地第154号）」より

②に該当する本町においても、通知の趣旨に則ることとし、本計画における定量的評価は、上記の指針に関連して公表されている「PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引（平成28年3月）」における、簡易な定量評価を行うための計算表を活用して実施しました。

【参照】内閣府 民間資金等活用事業推進室ホームページ

http://www8.cao.go.jp/pfi/yuusenkentou/shishin_index.html

※2 「現在価値化によるVFMの値」とは

PFI手法における、VFM (Value For Money) とは、公共が自ら実施する場合（従来方式）の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値とPFI事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値を比較したものです。

国がPFI事業を実施する上での実務上の指針の一つとして公表している「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」（内閣府民間資金等活用事業推進室）」において、VFMは、現在価値で比較することが定められています。現在価値は、割引率という変数を使用して、決められた計算式を用い、将来の価値を現在の価値に換算することをいいます。

▼事業手法の比較表

	①従来方式	②DB方式 (Design Build)	③DBO方式 (Design Build Operate)
概要	<ul style="list-style-type: none"> 通常の公共事業の実施手法。 設計、建設について、公共が、それぞれの仕様書等に基づき、個別に発注する手法。 維持管理に関しては、別途業務ごとの契約（通常、単年度契約）が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・施工一括発注手法。 民間事業者に設計・建設を一体的に委ね、施設の所有・資金調達は公共が行う手法。 維持管理に関しては、別途業務ごとの契約（通常、単年度契約）が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者に設計・建設・維持管理を一体的に委ね、施設の所有・資金調達は公共が行う手法。 PFI的手法として位置づけられている。
契約形態	①設計契約 ②建設工事請負契約 ③維持管理・運営委託契約 (分割・単年)	① 建設工事請負契約（設計施工） <維持管理運営は別途発注>	①建設工事請負契約（設計施工） ②維持管理運営包括委託契約（長期）
発注形態	仕様発注	性能発注	性能発注
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 設計、建設、維持管理の全てに公共に主導権があるため、公共の意向を十分に反映しやすい。 公共自体に推進ノウハウが蓄積されている。 公共調達で低金利での資金調達が可能。 交付税措置を受けられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・施工を一括発注するため民間ノウハウの発揮の余地が大きいことから、品質向上やコスト削減等が期待できる。 設計と施工の事業者が同一であり、問題が生じた時の責任の所在が明確。 公共調達で低金利での資金調達が可能。 交付税措置を受けられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・施工を一括発注するため民間ノウハウの発揮の余地が大きいことから、品質向上やコスト削減等が期待できる。 設計、施工、維持管理の事業者が同一であり、責任の所在が明確。 長期一括発注により契約事務量が低減。 公共が低金利での資金調達が可能。 交付税措置を受けられる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 設計、建設、維持管理が全て分離発注のため維持管理を考慮した施設整備が難しい。 仕様発注かつ分離発注となるため、民間ノウハウの発揮の余地が限定的となりがち。 リスクの多くを公共が負担。 維持管理に関しては、別途業務ごとに契約が必要となり、事務が煩雑となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設と維持管理が分離発注のため維持管理や運営を考慮した施設整備が難しい。 リスクの多くを公共が負担。 維持管理に関しては、別途業務ごとに契約が必要となり、事務が煩雑となる。 DB方式の実績がない場合、要求水準書作成業務等のためのアドバイザー業務等を別途契約する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 契約手続き等にノウハウが必要。 民間事業者募集選定に一定の期間を見込む必要がある。 事業手法としての明確な法律がない。 導入可能性調査や要求水準書作成業務等のためのアドバイザー業務等を別途契約する必要がある。
本事業における評価	○	△	×

▼事業手法の比較表

	④PFI方式 (Private Finance Initiative 方式)	⑤リース方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> 新規の施設整備を伴う事業が対象。 PFI 法に基づいて、民間事業者に資金調達・設計・建設・維持管理を一体的に委ねる手法。 施設の完成時に所有権を移転し、施設の所有は公共となる。 <p>※類型として、契約終了時に所有権を移転するBOT型もあるが、収益性のない施設である庁舎にはなじまない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 民間が設計・建設・維持管理する施設を、公共が借り受けて使用する手法。 施設の所有権は民間事業者が有し、公共は事業者にリース料金を支払う。 契約期間満了後の施設の取り扱い(公共への譲渡、取り壊し等)については、公共と民間事業者の契約による。
契約形態	①PFI 事業契約	①リース契約 <維持管理運営は別途発注。ただし、建物管理は施設所有者が実施する。>
発注形態	性能発注	性能発注
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 設計・施工を一括発注するため民間ノウハウの発揮の余地が大きいことから、品質向上やコスト削減等が期待できる。 長期一括発注により公共の事務量が低減。 財政支出の平準化が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備が民間事業として実施されるため、民間ノウハウの発揮の余地が大きい。 財政支出の平準化が可能(賃貸借契約による支払い)。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ある程度の事業規模が必要。 民間調達のため資金調達の金利が高い。 PFI 法に基づく手続きや契約手続き等にノウハウが必要。 PFI 法に基づく手続きに一定の期間が必要。 交付税措置が受けられない可能性がある。 導入可能性調査や要求水準書作成業務等のためのアドバイザー業務等を別途契約する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者が限定的であるため競争環境の確保が課題。 公共の支出総額は必ずしも軽減されない。 事業手法としての明確な法律がない。 施設の所有権が民間事業者にある。 基本的に、契約上のリース期間程度を供用期間と想定した仕様や維持管理となる。 交付税措置が受けられない。
本事業における評価	×	×

(2) 設計者の選定手法

設計者の選定手法には、一般的に①競争入札方式、②プロポーザル方式、③コンペ方式があり、各手法の概要やメリット・デメリットについて比較しました。

▼設計者の選定手法の比較

	①競争入札方式	②プロポーザル方式	③コンペ方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> 提示する条件（仕様書）に対し、設計料の入札を行い、一番安価な業者を選定する方式 	<ul style="list-style-type: none"> 課題に対する提案や業務実施方針、類似業務実績などを評価し、最も優れた「設計者」を選定する方式 	<ul style="list-style-type: none"> 2人以上の競技者による設計案（設計図書）を評価し、最も優れた「設計案」を選定する方式
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 多くの公共工事において一般的に採用されている。 手続きが容易で、公平性、透明性、機会均等性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 「設計者」を選定しているため、町や町民の意見を踏まえて設計を進めることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計者選定時には概ね設計を固めることができる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 十分な能力や経験のない設計者が安価で落札する場合も想定され、必ずしも発注者の要求する性能・品質の建築物に結びつかないおそれがある。 	<ul style="list-style-type: none"> 評価方法や評価基準を明確にする必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計競技準備、競技者による設計案の作成、選定の各段階にそれぞれ時間を要する。 「設計案」を選定しているため、その後の設計案の大幅な変更は困難である。
本事業における評価	△	○	×

①競争入札方式については、多くの公共工事において採用されており、手続きが容易で公平性、透明性、機会均等性があるが、十分な能力や経験のない設計者が安価で落札する場合も想定され、必ずしも発注者の要求する性能・品質の建築物に結びつかないおそれがあること、③コンペ方式については、設計選定時に設計案を選定するため設計競技準備や競技者による設計案の作成等設計者の負担が増えるため、参加を躊躇する可能性があることや選定後の大幅な設計の変更が困難であることから、設計者の選定手法は次のとおりとします。

各設計者の選定手法の比較検討の結果、『**プロポーザル方式**』を採用します。

今回の事業は庁舎と防災拠点施設等との複合施設の整備を行うため、それらの連携に対する課題などのテーマを工夫することで、設計者のノウハウ、アイデアが反映できるとともに、設計対象に対する発想や解決方法等の技術提案を評価し、最も優れた設計者に発注することが可能となります。発注者である町との連携も柔軟に対応でき、町や町民の意見を踏まえ設計を進めることが可能となることから最も適切な選定方法と考えられます。