

第9章 実現化方策の検討

1. 概算事業費

第5章において決定した整備候補地における概算事業費は、次のとおりです。

【 庁舎建設概算事業費 】

※（税込）

項目	数量	単価	金額	備考
新庁舎建設工事				
庁舎本体建設費	6,000 m ²	46 万円	2,760 百万円	※免震構造の場合、50万円以上/m ² 程度見込む必要あり。
付属棟建設費	700 m ²	30 万円	210 百万円	倉庫、車庫等 ※面積は現在の庁外倉庫などの実績値より想定。
外構整備費	7,300 m ²	3 万円	219 百万円	敷地面積10,000m ² —想定建築面積(本体2,000m ² +付属700m ²) 用地造成費などがある場合は、別途加算する必要がある。
(業務委託料)				
敷地測量・地質調査等			未算入	国交省告示第15号別添二建築物の類型4号(業務施設)第2類 をもとに算出。
設計監理費			138 百万円	
確認申請等			2 百万円	
計			3,329 百万円	
その他				
用地取得費	10,000 m ²	1.794 万円	179 百万円	※土地開発公社所有地取得(想定路線価: 17,940円/m ²)
備品購入費	264 人	70 万円	185 百万円	(職員数250人+議員14人)×(約70万円/人)
情報通信整備費			未算入	電算関連(サーバー、LAN、防災行政無線、行政システム等)
新庁舎移転費			未算入	
計			364 百万円	
合計			3,693 百万円	

※消費税率については、8%で算出しています。法律の改正がなされた時点で、法に基づき再算定を行います。

※上記の面積は、おおよその想定面積としています。現段階での想定概算のため、変動の可能性があります。

2. 新庁舎建設費の財源検討

新庁舎の建設に要する費用（用地費を除く）は、「市有施設整備基金」と「公共施設等適正管理推進事業債」を財源とします。

（1）基金の状況

平成23年度に設置された「市有施設整備基金」は、平成29年度末時点の積立額が約12億円ですが、後年への負担を増加させないためにも、可能な限り積立額を増やしていく予定です。

【 基金の状況 】

基金	残高	備考
市有施設整備基金	12億円	平成29年度末時点

（2）地方債の概要

地方債は、交付税措置のある「公共施設等適正管理推進事業債」を活用する予定です。ただし、この地方債は、熊本地震等を受けて創設されたもので、平成29年から平成32年までの限定措置となっていることから、この期間内に協議を行う必要があります。

【 地方債の概要 】

項目	公共施設等適正管理推進事業債	備考
対象事業	市町村役場機能緊急保全事業	
充当率	90 %	対象事業費のうち起債を充当できる比率。
償還期間	30 年	30 年（据え置き5年）
金利	金融機関の金利情勢による	
地方交付税算入率	75 % の 30 % (22.5 %)	元利償還額のうち国から地方交付税として後年に措置される比率。

(3) 起債の対象事業

活用を予定している「公共施設等適正管理推進事業債」の対象事業の範囲は、以下に示すとおりです。

【 起債の対象事業 】

事業		対象・対象外
基本設計		対象外
実施設計		対 象
施工監理業務		対 象
建設費等		対 象
ボーリング調査等		対 象 (例外あり)
用地取得費等		対象外 (一般単独事業債による対応)
外構工事ならびに駐車場		対 象 (駐車場は公用車用が対象、職員用および来庁者用を除く)
移転費用		対象外
備品購入費	一品当たり 20 万円以上 かつ耐用年数 5 年以上	対 象 (建設事業と一体として整備される備品で建設される施設等 と一体不可分のな機能を有するもの)
	上記以外	対象外

3. 事業手法

(1) 事業方式

公共施設の整備手法には、従来方式である「設計施工分離発注方式」や民間事業者のノウハウを最大限に活用できる「DB方式」、「PFI方式」などがあります。

今回、新庁舎の整備については、市民や職員といった利用者視点で整備する必要があることから、安定した品質管理が期待でき、公共事業では最も一般的な方式である「設計施工分離発注方式」を採用します。

【 事業方式の比較検討 】

	設計段階	施工段階	運用段階	概要
公設 公営 方式	● 従来方式（設計施工分離発注方式） <small>（基本設計と実施設計が別途業務の場合もある。）</small> 基本・実施設計 → 施工 → 維持管理			<ul style="list-style-type: none"> 設計、施工それぞれの段階で設計者と施工者を個別に発注、契約する方式。 公共事業では最も一般的な発注方式。
	● DB^{*13}方式（設計施工一括発注方式） <small>（基本設計と実施設計+施工が別途業務の場合もある。）</small> 基本・実施設計 + 施工 → 維持管理			<ul style="list-style-type: none"> 民間活力を導入し、設計と施工を一括で契約する方式。
	● ECI^{*14}方式（施工候補者技術協議方式） <small>（基本設計と実施設計が別途業務の場合もある。）</small> 基本・実施設計 → 施工 → 維持管理 <small>契約 ↑ ↓ 契約</small> 施工者の技術協力 <small>※基本設計が完成した段階で施工予定者を技術提案方式で選定する場合。</small>			<ul style="list-style-type: none"> 分離発注方式だが、設計段階から施工候補者を選定し、設計内容に施工候補者が参画し、コスト圧縮の技術提案や施工のノウハウを反映した設計を実施した後、交渉方式等で施工部分の請負契約を締結する方式。
公民 連携 方式	● リース方式（BLT^{*15}、BLO^{*16}など） 基本・実施設計 + 施工 → 維持管理 基本・実施設計 + 施工 + 維持管理			<ul style="list-style-type: none"> リースによる庁舎を建設し、賃貸借契約により庁舎を使用する方式。 民間事業者が施設所有する方式（BLT方式）が一般的だが、施設完成後、市に所有権移転する方式（BLO方式）もある。
	● PFI^{*17}方式（BTO^{*18}、BOT^{*19}など） 基本・実施設計 + 施工 + 維持管理			<ul style="list-style-type: none"> PFI法に基づき、民間資金・経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、設計・建設・改修・更新や維持管理・運営の全てを一括して長期契約する方式。

(2) 設計者選定方式

設計事業者の選定方法については、以下のような方式があります。新庁舎の整備にあたっては、全体事業費の縮減を図るなどのノウハウや技術力のある設計者の選定が求められます。また、設計段階においても、市民や議会の意見を聞きながら進めていく必要があります。そのため、新庁舎の整備においては、プロポーザル方式を採用します。

【 事業者選定方式の比較検討 】

選定方式	概要、選定対象	選定の流れ	契約方法	その他留意事項	コメント
設計競技(コンペ)方式	一定の条件をもとに具体的な図面やデザイン等を求め、最も優れた『設計案』を選定する方式	書類審査 ↓ 提案に対するプレゼン及びヒアリング	随意契約 契約金額： 概ね予定価格(交渉により決定)	<ul style="list-style-type: none"> 提案を図面等で確認して評価するため、技術力の評価には具体性がある。 選定時にほぼ確定した図面で提示されるため、提案された設計案の大幅な変更は難しい。 コスト増となりやすいことが懸念される。 	具体的な図面やデザイン等による評価が可能な反面、発注者側の条件変更や、市民参画による協働的な取組が反映されにくいことがある。
プロポーザル方式	テーマや課題に対する発想、解決手法等の提案や、当該業務の工程計画及び設計チームの構成等の資料を求め、『事業者』を選定する方式	書類審査 ↓ 提案に対するプレゼン及びヒアリング	随意契約 契約金額： 概ね予定価格(交渉により決定)	<ul style="list-style-type: none"> 技術提案を評価して、優良な事業者を選定可能。 図面以外の提案のため、優劣の評価に客観性が必要。 具体的な設計内容は、契約後、協議の上、進めていく。 	発注者との共同作業を進める『パートナー』として最も適した『事業者』を選定することができる。
総合評価方式	品質を高めるための新しい技術やノウハウといった価格以外の要素についての技術提案を求め、『事業者』を『価格』とあわせて総合的に考慮し選定する方式	書類審査 ↓ 入札	入札 契約金額： 入札額(最低額とは限らない)	<ul style="list-style-type: none"> 技術提案を評価して、優良な事業者を選定可能。 技術力と価格の総合的な評価となるため、技術点の低い事業者が価格面の優位性により選定される場合がある。 具体的な設計内容は、契約後、協議の上、進めていく。 	入札の結果、価格差によって技術力のあるものが採用されない可能性もある。
競争入札方式	発注者が設計仕様を提示し、複数の事業者の中から最も安い『価格』を提示した事業者を選定する方式	入札のみ	入札 契約金額： 入札による最低額	<ul style="list-style-type: none"> 価格のみの競争となり、技術力を評価する手順がない。 価格のみの競争のため選定基準は明瞭である。 具体的な設計内容は、契約後、協議の上進めていく。 	技術力の評価が困難である。

4. 事業スケジュール

事業スケジュールについては、市民サービスの向上と防災拠点の早急な整備が必要であることや、本市の財政状況からも交付税措置のある有利な地方債である「公共施設等適正管理推進事業債」の活用を考慮し、平成34年度の供用開始を目標とします。

【全体事業スケジュール】

