

第5節

事業手法・建設経費・スケジュール

1 事業方式のしくみ

ここでは、事業方式（設計、工事、維持管理の実施方法）について記述しています。

(1) 従来型公共事業方式について

- 市が自ら事業全体を実施し、設計・建設・運営などの一部を民間業者に発注する従来型の事業方式です。財源としては、地方債・庁舎建設基金などの財源が充てられます。
- 他の事業方式(PFI方式)と比較した場合、財源に関し、地方債による低利の資金調達が可能であること、公租公課などによる経費がかからないことなどが特徴です。
- 留意すべき点としては、起債で認められる額には限りがあるので、その他に一般財源が必要となります。PFI方式に比べ、費用の平準化が図れずイニシャルコスト（初期投資費用）が大きくなり、財政を圧迫することもあります。
- さらに、民間ノウハウの活かし方が課題であること、事業に対する責任は、市の負担となることも留意点としてあげられます。



※各発注方式、業者選定方式は、各事業の特質により様々な選択肢があります。

■図 1-1 従来型公共事業方式の仕組み

(2) PFI事業方式（Private Finance Initiative）について

- ・ 民間の資金やノウハウを活用した公共事業の整備・運営を行い、市にとっての財政支出価値の向上を図ることを目的とした事業方式です。
- ・ 市は、事業の基本的な性能の決定や事業評価などを実施し、PFI事業者が設計から建設・資金調達・維持管理までを一括して行います。そして、PFI事業者から提供されるサービスに対し、その対価を毎年支払う方式です。
- ・ この方式の場合、PFI法による支援措置があり、行政財産である土地のPFI事業者への貸付けも可能です。また、事業初期の資金負担が少なく、市の財政負担が平準化すること、民間の経営・技術ノウハウを活用することで、コストの削減が期待できることも特徴です。
- ・ 留意すべき点としては、導入可能性調査・事業者選定・契約手続きが複雑であり、時間と一定の費用がかかること、長期債務の負担により将来的に財政に影響を与える可能性があること、割高な資金調達コスト・公租公課などの発生・民間側への過度な業務分担はコストの増加要因となることがあげられます。
- ・ 以下、PFI事業の代表的な方式（BTO方式とBOT方式）について、整理を行います。

	BTO方式 (Build - Transfer - Operate)	BOT方式 (Build - Operate - Transfer)
施設の 所有権	○施設建設後、市に所有権が移転される	○事業期間中は、PFI事業者が所有権を保有 市は、施設を賃借することになる
区の負担	○毎年、一定の建設費及び維持管理に対するサービス対価を割賦払いで支払う（公有財産購入費、委託費）	○毎年、一定の賃料及び維持管理に対するサービス対価を支払う（使用料・賃借料、委託費）
その他 特徴	○施設は市が所有のため、公租公課（固定資産税・都市計画税・不動産取得税）などによる経費がかからない	○施設はPFI事業者が所有のため、特例措置はあるものの公租公課（固定資産税・都市計画税・不動産取得税）が発生し、市が支払う対価に上乗せとなる

■図 1-2 BTO方式とBOT方式の違い

2

事業方式の比較

ここでは、前述の2つの事業方式の比較を行っています。

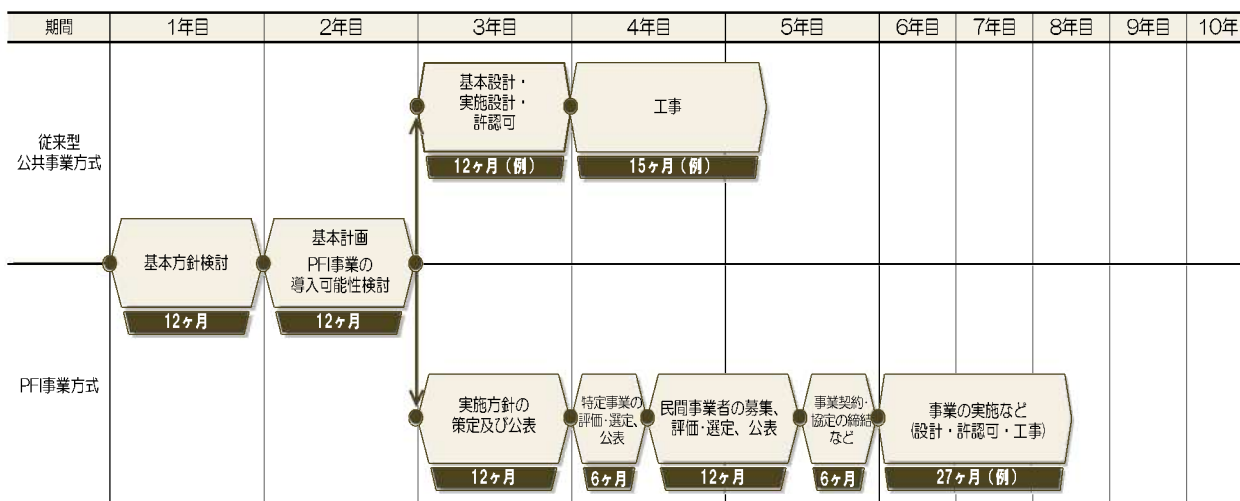
(1)

一般的な相違点のまとめ

		従来型公共事業方式	PFI事業方式
予算	予算措置	事業に必要な費用は、基本的に 単年度ごとに予算化	事業に必要な費用は、 事業契約締結前に長期の債務負担行為を設定 して確保
	公共の支払	建設時に大きな費用が発生 する。供用開始後は管理運営に係る費用が発生する	事業期間を通じて、 固定化・平準化 される
	資金調達	一般財源、起債、補助金 などにより資金調達する	民間事業者がプロジェクトファイナンス などにより資金調達する
選定	選定方式	一般競争入札・指名競争入札 プロポーザル方式 など	総合評価一般競争入札方式 公募型プロポーザル方式 など
契約方式	契約形態	個別契約 設計・建設・維持管理・運営の各業務を、 専門会社と 個別に契約	PFI事業契約 設計・建設・維持管理・運営を全て含んだ 一つの「PFI事業契約」 にて契約
	発注形態	仕様発注 施工方法や資材などを詳細に規定した 設計書及び仕様書などを民間事業者 に示す発注方法	性能発注 民間事業者の創意工夫を十分に活かすた め、サービスの内容・水準を示すことによ る発注方法
その他	特徴など	事業リスクは全て市の負担 となる 公租公課などによる経費がかからない	民間への 過度なリスク移転、割高な資金調達 コスト、公租公課などの発生は、コスト増の 要因となる 民間の経営・技術・ノウハウの活用でき、 コ スト削減効果が高い 市民参加や市民意向の反映を実施できるよ うな発注の工夫が必要

(2)

2つの方式の一般的なスケジュールの違い



■ 図 2-1 従来型公共事業方式と PFI 事業方式の一般的なスケジュール

3 事業費の試算と建設スケジュール

ここでは、事業費の試算と建設スケジュールについて検討します。

(1) 事業費の試算と財源の検討

- ・事業費を試算するため、条件設定（今まで述べてきた規模、構造、建設位置を再掲）を行いました。

※新庁舎の規模	約 9,000 m ² RC 造 5 階程度 耐震構造（用途指標Ⅰ類）
※敷地	中央体育館及び保健センター跡地
※駐車場整備	新庁舎周辺区域内 別途工事
※外構	別途

※単価については、新営予算単価平成 22 年度（公共建築協会）に基づき算出します。

- ◆ RC5 階地下 1 階の単価を参照、耐震関連工事は想定
- ◆ 地業はラップルコン 2m を想定（地盤状況により検討）
- ◆ 解体撤去、盛土・残土処分、仮庁舎、LAN 工事は含まない
- ◆ 外構、駐車場整備費、家具は含まない

※その結果、新庁舎の建築（建物のみ）に要する経費は、次のとおりとなりました。

建築工事	155,000 円/m ²
電気設備工事	63,000 円/m ²
機械設備工事	73,000 円/m ²
その他経費	14,800 円/m ²
合計	305,800 円/m ² （単価）
工事費	2,752,200 千円（9,000 m²×305,800 円）

上記金額に、外構工事に要する経費 306,000 千円（関連施設の解体撤去を含む。）と本基本計画及び基本・実施設計に要する経費 155,500 千円を加えた 3,213,700 千円を庁舎建設経費と想定します。

なお、今後の基本・実施設計において必要面積の絞り込みと新庁舎に必要な機能の精査を行い、経費の縮減に努めます。

- ・次に、今回試算した新庁舎建設経費が将来の加東市の財政にどのような影響を及ぼすかについて、財政シミュレーションを行いました。
- ・新庁舎の建設経費には、その財源の一部として、合併特例債を活用することとします。
- ・この合併特例債は、起債対象経費の95%の借り入れが可能となります。
- ・合併特例債の借入可能額は、庁舎建設事業費の標準的な事業費について国が示している1㎡当たりの標準単価(165,700 円/㎡)に標準面積を乗じて得た額の95%となります。
- ・また、合併特例債の償還に要する経費の70%に相当する額を国から財政支援(地方交付税措置)として受けることができます。
- ・今回の9,000 ㎡の新築工事(建物のみ)に対して、 $7,755 \text{ ㎡} \times 165,700 \text{ 円/㎡} \times 0.95 \div 1,220,000$ 千円が合併特例債の借入可能額となります。
- ・外構工事の一部と計画設計に要する経費にも合併特例債を適用することとし、その借入金額は、327,100 千円と試算しました。
- ・以上のように、庁舎整備において活用する合併特例債の額は、1,547,100 千円となりました。
- ・残りの経費(約17 億円)については、一般財源(基金の取り崩しを含む。)で対応することとします。
- ・上記の条件で、将来の加東市の財政状況がどのようになるのかについてシミュレーション(H21 年度決算からH31 年度決算見込みまで)を行いました。
- ・その結果、庁舎を新築することに関しては、将来の市の財政に大きな影響を及ぼすことはないとの結論に至りました。

		H21 年度決算	H31 年度決算見込み
基金(貯金)の 残高	A:庁舎を建築しない	6,929,000 千円	18,146,000 千円
	B:新庁舎を建築	6,929,000 千円	16,369,000 千円
	(差 額 B-A)		-1,777,000 千円
※1 地方債(借金) の残高	A:庁舎を建築しない	16,979,000 千円	22,842,000 千円
	B:新庁舎を建築	16,979,000 千円	24,336,000 千円
	(差 額 B-A)		+1,494,000 千円
※2 実質公債費比率	A:庁舎を建築しない	19.8%	1.7%
	B:新庁舎を建築	19.8%	2.3%
	(差 B-A)		+0.6%

(上記の数値は現時点での試算であり、今後の社会経済情勢の変化によって変動します。)

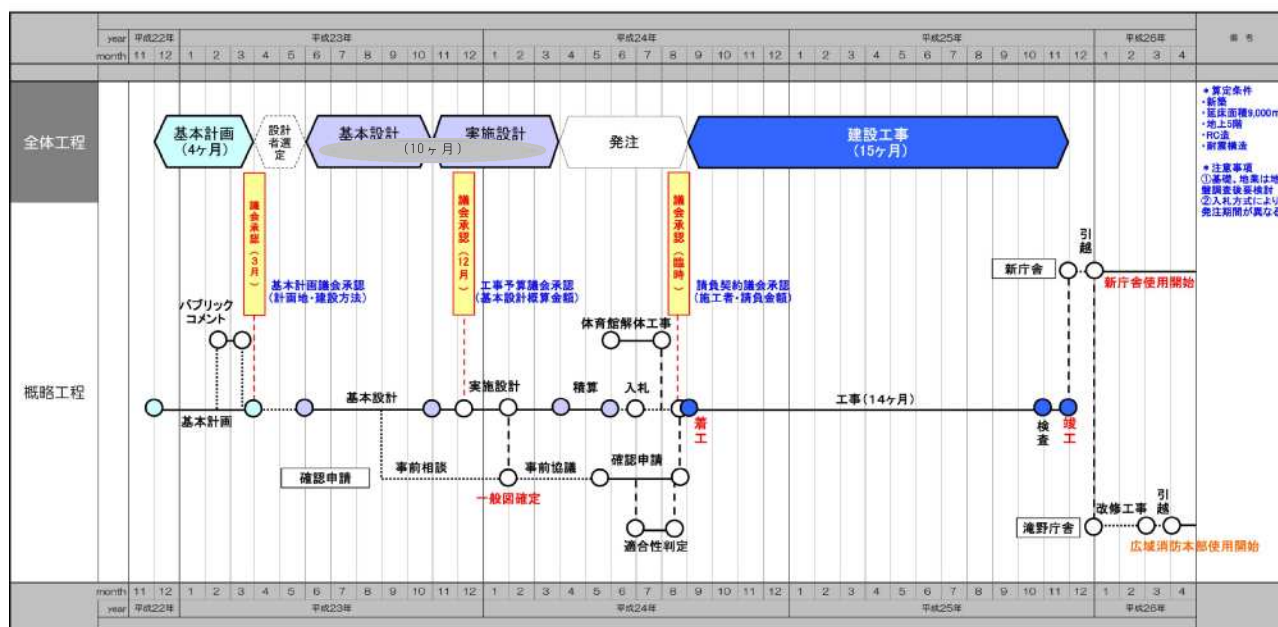
※1：地方債の残高が平成31年度で増加しています。これは、毎年度「臨時財政対策債」の借入を見込んでいるためです。(13 億円～10 億円/年)

臨時財政対策債：国の交付税財源が不足した場合に、その穴埋めとして該当団体に地方債を発行させる制度(償還に要する費用は交付税で措置)

※2：実質公債費比率：市の財政規模に応じて、一定の条件を定め、過度の借入を抑制するための指標。(18%を超えると許可制となる。)

(2) 新庁舎建設のスケジュール

- ・新庁舎を建設する場合のスケジュールについて検討しました。
- ・合併特例債を利用する場合、原則として借入期限の平成 27 年度内に新庁舎が完成していなければなりません。
- ・さらに、滝野庁舎が北播磨 3 市 1 町の広域消防本部として、平成 26 年 4 月から供用開始することが決定しており、平成 25 年 12 月末には滝野庁舎を退去しなければなりません。
- ・そのためには、新庁舎は平成 25 年 12 月末までに竣工している必要があります。
- ・この竣工時期を遵守するためには、PFI 事業方式の採用は期間的に難しく、従来型公共事業方式を採用せざるを得ません。
- ・また、設計期間の短縮のため、基本・実施設計を一本の業務委託として設計者選定を行うことが望ましいと考えます。
- ・以上のことを踏まえ、また防災拠点施設としての位置付けを考慮し、耐震構造（耐震安全性Ⅰ類）の採用を前提に設計及び許認可申請、工事期間を設定しました。



■図 3-1 新庁舎建設整備のスケジュール（H25.12 竣工予定）

- ・ただし、新庁舎の建設工事の前に、中央体育館（現保健センターを含む。）、福祉センターホール及び現社庁舎東棟の解体撤去工事が必要となります。
- ・そのため、それらの廃止について、利用状況と照らし合わせ、廃止時期の決定と周知を早い段階で行う必要があります。
- ・また、保健センター機能の一時移転について、移転場所、移転時期を早い段階で決定し、示す必要があります。
- ・現社庁舎についても、新庁舎の基本設計と並行して利用方法を検討し、新庁舎の工事スケジュールに合わせて、解体撤去又は改修などの工事を行う必要があります。