

大東市新庁舎整備民間活力導入可能性調査

報 告 書

平成 30 年 3 月

株式会社ニュージエック

目 次

はじめに	1
第1章 基本条件の整理	2
1 関連計画等の整理	2
2 現施設の概要	3
3 新庁舎のコンセプト	3
4 新庁舎の導入機能及び規模	4
5 敷地条件等の整理	5
6 新庁舎の施設計画	9
7 民間施設との複合化整理	12
8 P F I等の概要	13
第2章 事業スキームの検討	16
1 民間活力導入手法の整理	16
2 P F Iにおける事業スキーム	20
3 民間収益施設との複合化についての検討	25
第3章 民間事業者の参画可能性の検討	30
1 調査検討の目的	30
2 調査対象・実施方法等	30
3 調査結果	31
第4章 V F Mの検証	34
1 V F Mの考え方及び手順	34
2 前提条件の整理	35
3 シミュレーション結果（単位：千円）	42
第5章 リスク分担の検討	44
1 基本的な考え方	44
2 主なリスク項目とリスク分担の考え方	44
3 リスク分担の検討	47
第6章 総合評価及び課題の整理	50
1 P F I事業スキームの整理	50
2 P F I導入の適性評価（総合評価）	51
3 事業課題	53

はじめに

現市庁舎については、昭和40年に本庁舎が建設されてから、50年余りが経過しており、現状、各種受付窓口や執務スペースの狭隘化、窓口機能・市民サービスの分散化といった問題を抱えている。

さらに、平成20年度に本庁舎の耐震診断を行ったところ、本庁舎の大部分において、震度6強の地震発生時には「大振動により倒壊し、又は倒壊する危険性がある、又は危険性が高い」との診断結果が出された。

庁舎のあり方については、本市では、昨今の厳しい財政状況を鑑み、「第4次大東市総合計画」において、社会資本の更新や維持・管理を行うにあたり、PFIをはじめとするPPP等の民間活力の一層の活用を掲げており、平成28年度には「大東市公民連携事業指針」を策定し、公民連携の取組を推進している。

これらを踏まえ、市庁舎建て替えの方針として、建替え候補地を消防跡地＋周辺地とするともに、新庁舎において、必要な機能や構造、整備の方向性等について、本市としての考え方を「大東市新庁舎整備基本計画（素案）」としてとりまとめたところである。

本業務は、民間活力の活用を前提として、民間事業者の創意やノウハウを取り入れ、効率的、効果的なサービスの提供をめざすため、PFI方式などの事業手法の導入可能性について検討を行うものである。

第1章 基本条件の整理

1 関連計画等の整理

計画・方針	概 要
第4次大東市総合計画	本市の最上位の計画として、長期的な市の将来像を定め、これからのまちづくりの最も基本的な指針を示したもの。 本計画に基づき、市民に開かれた、利便性の高い、豊かな市民生活を支える庁舎を目指します。
大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略	人口減少・超高齢化といった社会的課題に対し、若年層の就労支援、子育て支援などの観点から地方創生の取組指針を示したもの。 本戦略に基づき、新庁舎整備を契機とした、にぎわい創出、シビックプライド創出がなされるような、新たな価値を生み出す庁舎を目指します。
公民連携事業指針	今後の厳しい財政状況を克服し、将来にわたって暮らしやすく、魅力あるまちづくりを進めるため、公的負担の抑制、地域経済の循環、市民サービスの水準向上を目的として、市民や民間と共にまちづくりを進めていくための指針を定めたもの。 本指針に基づき、新庁舎整備にあたっては、民間資金を活用した事業手法や、民間施設との複合化について検討します。
大東市地域防災計画	市民の生命、身体および財産を災害から保護することを目的として、地域における防災予防、災害応急対策および災害復旧に関し、本市および各防災関係機関が行う業務の大綱を定めたもの。 本計画に基づき、安全を守る拠点としての庁舎を目指します。
大東市公共施設等総合管理計画	将来世代に渡る長期的な視点をもって、計画的に施設のあり方を検討することを目的として、公共施設等の適正な配置や効果的・効率的な運営の方向性を示したもの。 本計画に基づき、多様な利活用方法を想定した庁舎を目指します。
大東市市有財産（公有財産）利活用基本方針	公共福祉の増進を目的として、市有財産（公有財産）のうち不動産に係る取得、管理、処分に関する基本方針を定めたもの。 本方針に基づき、現庁舎跡地についての検討を行います。
大東市人権行政基本方針	人権を確立、維持、発展させることと、その人権を互いに尊重し合うことができるまちづくりを目指し、人権行政の推進について定めたもの。 本方針に基づき、様々な特性も持つ人に配慮した庁舎を目指します。
大東市都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）	都市計画法の規定に基づき市が定めるもので、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地域別の市街地像およびこれらを実現するための個別具体的な都市計画の方針を示したもの。 本方針に基づき、新庁舎整備にあたっては、周辺環境との調和や、景観に配慮したデザインにするなど、親しみやすい庁舎を目指します。
大東市立地適正化計画	居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランを示したもの。 本計画に基づき、適切な新庁舎の建設場所について検討します。
大東市バリアフリー基本構想	高齢者、障害者等が自立した日常生活および社会生活を営むことができる社会を目指し、市内のバリアフリー化の促進について定めたもの。 本構想に基づき、ユニバーサルデザインを採用した庁舎を目指します。
第2期大東市環境基本計画	自然環境や生活環境、また地球環境を対象として、目標とする将来像を設定し、環境保全や環境創造に関する取組方針を定めたもの。 本計画に基づき、持続可能な社会に貢献する庁舎を目指します。

2 現施設の概要

■全体概要

所在地	施設の構成	敷地面積
本庁（谷川一丁目地内）	本庁、西別館、議場棟、厚生棟、北倉庫	6,616.14 m ²
本庁（曙町）	南別館、東別館、会議棟	2,351.65 m ²
	合 計	8,967.79 m ²

■各棟概要

棟 名	主要構造	階 数	建設年	経過年数	延床面積
本庁舎	RC	3	昭和40年	約50年	3,366.79 m ²
西別館	RC	5	昭和56年	約34年	2,404.90 m ²
議場棟	RC	2	昭和40年	約50年	713.19 m ²
南別館	鉄骨	2	昭和50～57年	約33～40年	618.97 m ²
東別館	軽量鉄骨	2	平成7年	約20年	745.48 m ²
厚生棟	鉄骨	2	昭和40年	約50年	819.17 m ²
北倉庫	軽量鉄骨	2	平成10年	約17年	136.62 m ²
会議棟	軽量鉄骨	2	平成12年	約15年	324.92 m ²
			合 計		9,130.04 m ²

■駐車場概要

種 別	収容台数	概算面積	備 考
来庁者用	計100台	約2,430 m ²	
公用車	計63台	約1,540 m ²	内20台分は別敷地の市民会館にあり

3 新庁舎のコンセプト

～『あふれる笑顔 幸せのまち大東づくり』の推進に向けた市民のための拠点～

基本理念	説明
1. 安全を守る拠点としての庁舎	防災拠点として市民の生命や財産を守り、安心、安全な暮らしを支える拠点とします
2. 豊かな市民生活を支える庁舎	市民や民間と連携した地域づくりを推進し、暮らしや活動をサポートする拠点とします
3. 持続可能な社会に貢献する庁舎	省エネルギーや環境負荷の低減に努め、環境配慮をリードする施設とします
4. 次代に対応する庁舎	高度化・多様化する行政サービスや、将来変化に対応する庁舎とします
5. 親しみやすい庁舎	市庁舎としてふさわしいデザインとし、まちづくりの拠点となる庁舎とします
6. 新たな価値を生み出す庁舎	公民連携によりにぎわいを生み出す施設とします

4 新庁舎の導入機能及び規模

(1) 導入機能

基本理念	必要機能等
1. 安全を守る拠点としての庁舎	●危機管理・災害対策機能 ●セキュリティ・防犯対策 ●ユニバーサルデザイン
2. 豊かな市民生活を支える庁舎	●窓口等のワンストップサービス機能 ●市民連携・交流機能 ●情報提供機能
3. 持続可能な社会に貢献する庁舎	●自然エネルギーの活用 ●省エネ技術の導入 ●資源の有効活用等
4. 次代に対応する庁舎	●機能的な執務空間の形成 ●施設のフレキシビリティの確保 ●経済性への配慮
5. 親しみやすい庁舎	●庁舎にふさわしいデザインの導入 ●緑化など都市環境への貢献 ●良好なまちづくり・景観形成
6. 新たな価値を生み出す庁舎	●新しい魅力の創造

(2) 施設規模

■新庁舎の規模

分 類			設定面積
A 基準面積	総務省基準	約 15,500 m ²	→約 15,000 m ²
	国交省基準（参考）	約 14,900 m ²	
B 付加機能面積			約 1,700 m ²
C 保健センター機能用途面積			約 1,300 m ²
設定規模（A + B + C）			約 18,000 m ²

※その他、余剰容積を活用した民間施設の合築部分あり

■駐車場・駐輪場

項 目	規 模	備 考
駐車場	230 台	新庁舎整備対象：公用車 70 台 ※来庁者用 160 台は隣接商業施設にて確保
駐輪場	400 台	新庁舎にて整備

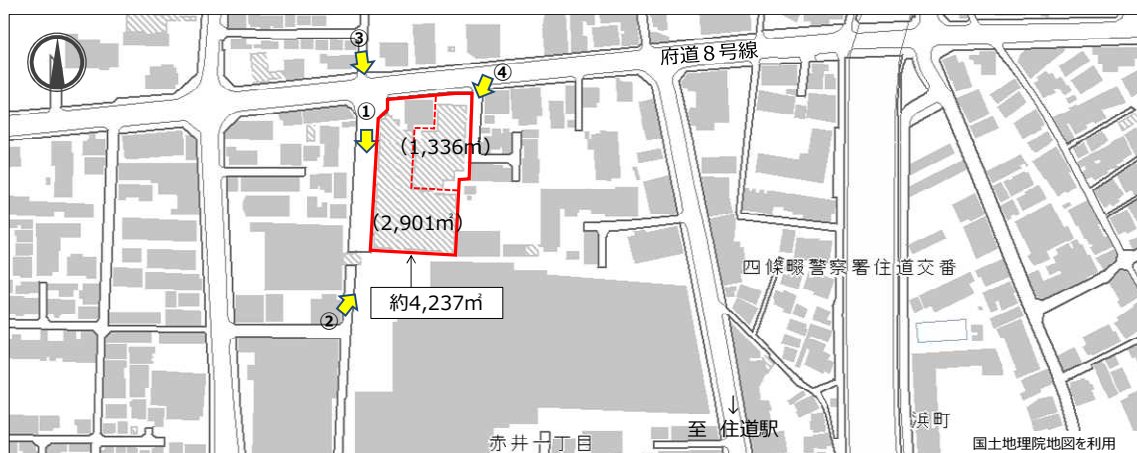
5 敷地条件等の整理

(1) 敷地条件

<敷地条件>

項 目	内 容
所在地	大東市赤井1丁目306番7
敷地面積	約4,237 m ² (消防跡地 1,336 + 周辺地 2,901)
用途地域等	近隣商業地域
指定容積率・建ぺい率	※現在、容積率の緩和に向けて作業中 (現状 300%→400%・80%)
高さ制限	特になし
その他区域	準防火地域
交通アクセス・道路	住道駅から徒歩7分。 北側前面道路：府道8号線
現在の状況	市有地は民間へ賃貸 (月極駐車場)、民地も立体駐車場及びオペラパーク専用自転車駐輪場となっている
周辺環境	商業ビルが集積する商業・業務中心エリアとなっている

<敷地現況>



(2) 容積率の検討

当該敷地を含む住道駅前エリアについては、現在、都市機能の集約化・高度化を図るべく、都市計画の変更作業が進められている。そのうえで、新庁舎建設においては建築基準法における容積率の緩和制度の活用を検討する。

① 総合設計制度

建築基準法第59条の2に記載の総合設計制度を活用することにより、容積率制限を緩和する。

<建築基準法>

(敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例)

第五十九条の二 その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、第五十二条第一項から第九項まで、第五十五条第一項、第五十六条又は第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとすることができる。

【総合設計制度】

500㎡以上の敷地で敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、計画を総合的に判断して、敷地内に歩行者が日常自由に通行又は利用できる空地（公開空地）を設けるなどにより、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により、容積率制限や斜線制限、絶対高さ制限を緩和できる。

ア 本事業での概略検討

有効公開空地率を下限値の0.333とした場合は、概算で凡そ20,800㎡まで容積が緩和され、18,000㎡の庁舎整備に加えて、余剰容積約2,800㎡が残る可能性がある。

<一般の場合の容積の割増し：大阪府総合設計許可取扱い要領より>

総合設計が許可される有効公開空地(下限値)を設定した場合の緩和容積

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times k_i \times k_A\}$$

$$= 4,237 \times 4 \times \{1 + (0.333 - 0.1) \times 0.542 \times 1.830\}$$

$$= 20,868.88$$

V：割増し後の延べ面積

k_i ：割増係数

v：基準容積率 4 (400%)

k_A ：割増係数

A：敷地面積 4,237㎡

S：有効公開空地面積の合計

※上記は、一定の想定に基づく概算であり実施においては、関係官庁との協議による必要があることに留意する。

イ 総合設計制度での課題

総合設計制度の活用するためには、大阪府との協議により、建築基準法第59条の2（総合設計制度）の認可を受けることが必要である。

② 連担建築物設計制度

建築基準法第86条第2項に記載の連担建築物設計制度を活用することにより、隣地で余剰となっている容積の移転を受ける。

<建築基準法>

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

第八六条

- 2 一定の一団の土地の区域（その内に第八項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項及び第六項において同じ。）内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によつて当該区域内に建築物が建築される場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁がその位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める当該区域内に存することとなる各建築物に対する特例対象規定の適用については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。

【連担建築物設計制度】

現に存する建築物の存在を前提とした合理的な設計により建築物を建築する場合において、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと特定行政庁が認定したものについて、それらの複数建築物を同一敷地内にあるものとみなして建築基準法の一定の規定を適用するもの。

ア 本事業での概略検討

隣地の移転可能容積が約 24,302 m²となり、計画庁舎面積の不足分 5,298 m²を使用しても、約 19,004 m²の余剰容積が見込める。

<隣地整備状況より余剰容積算定>

項 目	内 容
敷地面積	約 19,356 m ²
用途地域等	近隣商業地域
指定容積率・建ぺい率	※現在、容積率の緩和に向けて作業中(現状 300%→400%・80%)
高さ制限	特になし
その他区域	準防火地域
容積対象面積	53,122 m ²
現況容積率	274.4%

$$\text{※移転可能容積} \quad 19,356 \text{ m}^2 \times 400\% - 53,122 \text{ m}^2 = 24,302 \text{ m}^2$$

イ 連担建築物設計制度での課題

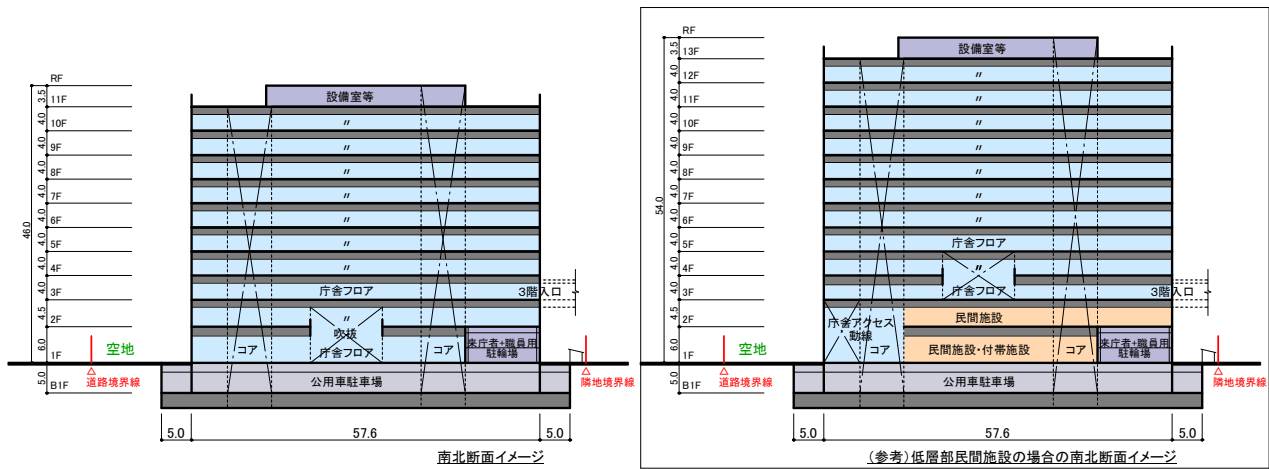
連担建築物設計制度の活用するためには、同じく大阪府との協議により、建築基準法第86条2項(連担建築物設計制度)の認可を受けることが必要となる。特に大阪府「一定の複数建築物の制限の特例に関する認定基準」では、認定基準の運用において、

- (1) 建築計画の内容、敷地の周囲の土地利用の状況、都市施設の状況等から、本認定基準によることが必ずしも適切でないと認められる場合は、法の趣旨等に従い、総合的な判断に基づき運用する。

との記載となっており、許可を受けるに当たっては、事前の十分な協議が不可欠となる。

加えて、将来的な大規模改修や通常の維持・管理においても、権利者の全員同意が必要となり、庁舎の施設機能の面からも、おおよそ現実的な事業手法とは考え難い。

■断面イメージ図



■面積表

階	床面積㎡	計
11F	320	18,210
10F	1,840	
9F	1,840	
8F	1,840	
7F	1,840	
6F	1,840	
5F	1,840	
4F	1,840	
3F	1,840	
2F	1,750	
1F	1,420	
B1F	2,060	2,060
合計		20,270

(参考) 部門の階層構成イメージ

階 層	ゾーン	配置施設等
高層部	市議会ゾーン	執務室、議場、議長・副議長室、委員会室、会派室、会議室、図書室、倉庫等
中高層部	執務室ゾーン	執務室、市長・副市長室、会議室、書庫、倉庫、サーバ室等
	災害対策ゾーン	執務室、災害対策会議室、通信統制室、倉庫等
	保健ゾーン	執務室、保健センター、会議室、相談室、倉庫等
	教育委員会ゾーン	執務室、会議室、倉庫等
	執務室ゾーン	執務室、会議室、相談室、倉庫等
低層部	執務室ゾーン 窓口ゾーン	執務室、会議室、相談室、倉庫等
	ワンストップサービス ゾーン	執務室、相談室等
	市民交流ゾーン	会議・展示・多目的スペース、市民情報コーナー等
地下	公用車駐車場	駐車場、倉庫等

(2) 構造計画

■耐震性能

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	I 類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られています。
	II 類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られています。
	III 類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生ずるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られています。
建築非構造部材	A 類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られています。
	B 類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動などが発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られています。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていると共に、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できます。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られています。

(3) 設備計画

■設備概要

分類	設備種別	概要
電気設備	受変電設備	6kV 高圧受電方式
	電灯設備	執務室・ホール: LED 照明+昼光利用制御 廊下・便所: LED 照明+人感センサー
	コンセント設備	0A フロアによるフリーアクセス方式
	情報・通信設備	電話設備、情報表示設備、構内情報通信網設備
	防災設備	自火報、誘導灯、非常用照明、無線、雷保護、自家発電設備等
	防犯設備	防犯カメラ、防犯・入退室管理
	弱電設備	駐車場管制設備、議場音響設備、誘導支援設備 等
給排水衛生設備	衛生設備	節水型衛生器具、バリアフリー対応多機能トイレ
	給排水設備	受水槽+ポンプ直送方式
	ガス設備	都市ガス設備
	消火設備	屋内消火栓、連結送水管
	雨水利用設備	屋上集水、沈砂槽・貯留槽(地下ピット)、ろ過装置
空調設備	空調設備	電気またはガス熱源による個別空調方式、放射空調
	換気設備	室用途に応じた換気方式
	排煙設備	原則として自然排煙方式

7 民間施設との複合化整理

(1) 民間施設との複合化基本方針

本市では、「第4次大東市総合計画」にて住道周辺地域を「中心商業・都市機能誘導ゾーン」にゾーニングし、「JR住道駅周辺について、広域のかつ拠点性の高い商業・都市機能、サービス、文化機能、住宅等の高度化・複合化を図ることにより、都心の高次機能を拡充する。」としている。

また、平成31年春には、おおさか東線の全線開業により、JR住道駅周辺の交通利便性はさらに高まる。今後は、都市機能の高度化、地域経済の発展、産業振興、まちのにぎわい創出など地域の活性化の拠点になる可能性を持つ、非常にポテンシャルの高いエリアとなることが想定される。

新庁舎建設にあたっては、新庁舎整備の視点として「複合化～公民連携と多機能型庁舎～」を掲げており、庁舎単体を建設するのではなく、民間事業者からの自由な発想やノウハウに関する提案を活用することにより、庁舎以外の施設を複合化し、多機能型庁舎とすることで、市民の利便性向上や、人が「その場」に滞留することにより生み出される、様々な相乗効果を活用し、地域活性化を図ることが求められている。

(2) 具体的な取組

上記の基本方針を踏まえ、民間事業者から提案していただく複合施設の具体的な取組の例は以下の通り。

① 民間複合施設の用途や機能

民間複合施設については、民間事業者からの提案を尊重するとともに、大東市の目指すまちづくりの方向性を十分に考慮し、下記アからカのいずれかの要素を含む施設とする。

- ア 市民の利便性向上に寄与するもの
- イ 人の交流および滞留による地域活性化に寄与するもの
- ウ 都市型産業の集積高度化に寄与するもの
- エ 商業・都市機能の高度化に寄与するもの
- オ 文化機能の高度化に寄与するもの
- カ その他、地域活性化に寄与するもの

② 複合施設の規模

民間複合施設の容積は、建築可能な建物容積の上限から、新庁舎に必要な容積を差し引いた、余剰容積を限度とする。

③ 民間複合施設の設置場所および利用動線

民間複合施設の設置場所および利用動線については、本施設が庁舎との複合施設であることから、下記のアからウに留意して設定する。

- ア 庁舎を訪れる市民の利便性を十分に考慮すること。
- イ 施設利用者の災害発生時等の避難に支障をきたさないこと。
- ウ 庁舎、周辺民間施設およびそれぞれの民間複合施設が生み出す相乗効果を最大化し、周辺地域が持続的に発展するよう考慮すること。

8 PFI等の概要

(1) PFI法

PFI法（「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）は、その促進を図ることを目的として、1999年に公布・施行された。その後、複数回の改正を経て今日に至る。

① 基本方針

PFI法の施行を受け、PFIの理念と実現のための方法を示す基本方針が策定されている。

基本方針では、前文において、先述したPFI導入による3つの成果（①国民に対する良好かつ低廉なサービスの提供、②公共サービスの提供における行政の関わり方の改革、③民間の事業機会の創出等による経済構造改革の推進）のほか、PFI事業の具体化に向けての留意事項などが定められている。

② PFIの対象施設

PFI法第2条において、PFIの対象となる施設が以下のように規定されている。

- 道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等の公共施設
- 庁舎、宿舍等の公用施設
- 賃貸住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等の公益的施設
- 情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く。）、観光施設及び研究施設
- 船舶、航空機等の輸送施設及び人工衛星（これらの施設の運行に必要な施設を含む。）

※2011年6月の法改正により、PFIの対象施設の拡大が図られ、従来の「公営住宅」が「賃貸住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅、高齢者向け賃貸住宅、地方住宅供給公社等が整備する賃貸住宅）」に改定され、「船舶（例、離島航路や工事用船舶）、航空機（例、防災ヘリコプター）等の輸送施設及び人工衛星（例、公的な通信衛星）（これらの施設の運行に必要な施設を含む。）」が追加された。

③ PFIにおける税制上の特例措置

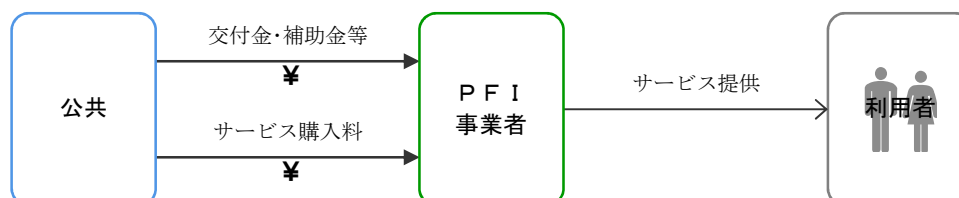
PFI法（第5条）では、公共施設等の管理者等は、実施方針において「法制上及び税制上の措置等に関する事項」を定めることができるとされている。

税 目	内 容
不動産取得税	PFI法に基づく選定事業者が、サービス購入型事業により整備する一定の家屋に係る不動産取得税について、当該家屋の価格の2分の1に相当する額を価格から控除する課税標準の特例措置。
固定資産税 都市計画税	PFI法に基づく選定事業者が、サービス購入型事業により整備する一定の家屋及び償却資産について固定資産税及び都市計画税の課税標準を価格の2分の1にする措置。

④ PFIの事業形態について

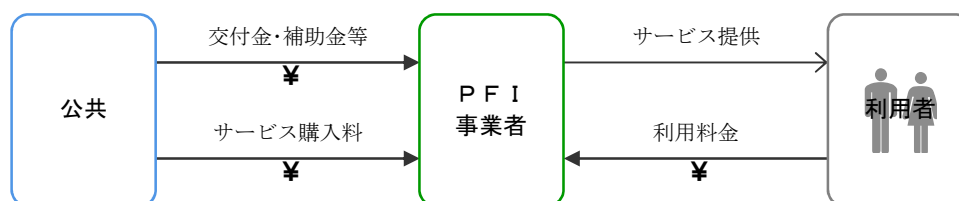
■サービス購入型

公共側が提示するサービスの内容や水準をもとに、民間事業者が事業計画から建設・資金調達・維持管理・運営までを行い、公共からの支払いによりコストを回収する。公共側は、民間事業者から提供されるサービスに対する対価を支払う。



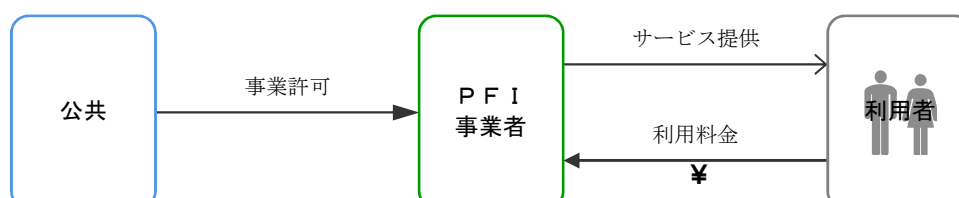
■混合型（ジョイント・ベンチャー）型

民間事業者は自ら資金調達を行うが、同時に補助金等の公的資金を活用し、官民双方の資金を用いて施設整備を実施する。事業の維持管理・運営に関しては、民間側が実施し、公共からの支援と利用者からの料金収入によってコストを回収する。



■独立採算型

民間側が当該施設を建設し、事業を運営する。コストは、利用者からの料金収入によって回収する。公共側の関与は、要求水準の設定や許認可に限定され、事業に係る資金提供やリスク負担は民間事業者が負担する。

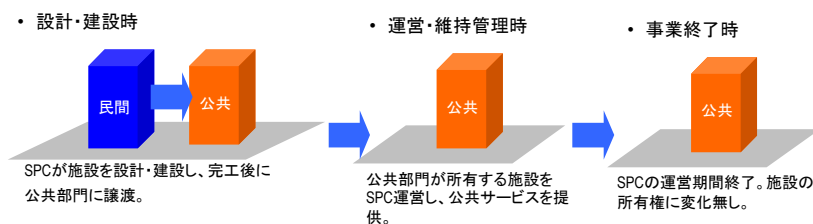


⑤ P F I の事業方式について

■ B T O (Build—Transfer—Operate) 方式

公共は、民間事業者に対して、施設整備から運営に至る一連の業務を一括して委ねる。

民間事業者は施設を建設した後、施設の所有権を公共に移管し、民間事業者が一定の事業期間施設の維持管理・運営を行う。民間事業者は設計・建設に要する費用を自ら調達し、公共は当該費用を分割して支払う。わが国の P F I 事業においては、最も多く採用されている方式である。公共が民間事業者に発注する業務内容は、「性能規定※」に基づく。



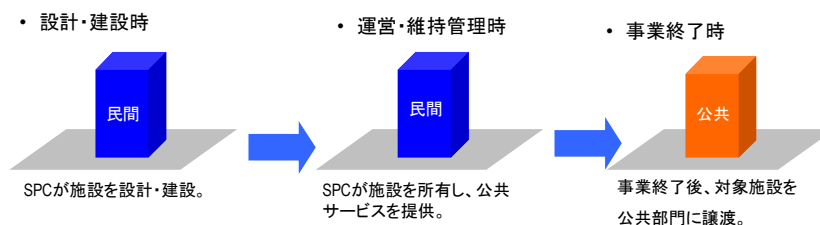
※内閣府「P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン（平成13年1月22日）」では、以下のよう

に説明されている。
「民間事業者の創意工夫の発揮のためには、提供されるべき公共サービスの水準を必要限度で示すことを基本とし、構造物、建築物の具体的な仕様の特定については必要最小限にとどめるという、いわゆる性能発注の考え方を採ることが必要である。…(略)…なお、発注する性能の具体的な要件については、できる限り明確に提示し、応募者が共通の理解を得るようにすることが重要である。」

■ B O T (Build—Operate—Transfer) 方式

公共は、民間事業者に対して、施設整備から運営に至る一連の業務を一括して委ねる。

民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設し、契約期間にわたり維持管理・運営を行い、事業期間終了後、公共に施設を譲渡、所有権を移管する方式である。公共が民間事業者に発注する業務内容は、「性能規定」に基づく。



第2章 事業スキームの検討

本章では、新庁舎の整備・運営事業に係る事業スキームについて、PFI方式を含め、多様な事業手法の整理を行ったうえで、事業方式、事業類型、事業期間等の検討を行うとともに、民間収益施設についての事業条件の検討、整理を行う。

1 民間活力導入手法の整理

(1) 想定される民間活力導入手法

以下では、新庁舎の整備・運営事業において、民間事業者の事業範囲（設計、建設、維持管理、運営、資金調達）による違いから、いわゆる「従来方式」を含め、「DB方式」、「DBO方式」、「リース方式」、「PFI方式」の概要を整理する。

① 従来方式

従来方式、設計、建設、維持管理、運営の各業務を市直営（業務委託を含む）にてそれぞれ実施し、これらの実施により生じる費用を市が直接に負担し、かつ、施設整備に係る資金も市が補助金等、起債、一般財源によって調達するものである。

② DB方式

新庁舎整備・運営事業のうち、設計・建設を同一の民間事業者（グループ）に発注し、施設完成後の維持管理及び運営は、市直営（業務委託を含む）にて実施するものである。この場合の資金調達も、市が実施することとなる。

③ DBO方式

新庁舎の設計、建設、維持管理・運営を民間事業者（グループ）に一括して委ねる手法である。新庁舎施設では、行政サービスの提供は市自ら行うものであり、運営業務は基本的にはなく、維持管理業務を一括して委ねることになる。なお、施設整備に係る資金調達は、市が実施する。

④ リース方式

新庁舎の設計、建設、維持管理及び施設整備に係る資金調達を一括して民間事業者（リース会社等）に委ねる手法である。民間事業者が施設を建設後、所有したまま市へ建物を賃貸借する仕組みで、事業期間中にわたって市がリース料（使用料）を支払い、民間は投下資金回収後（事業期間終了後）に所有権を市に移転する。

⑤ PFI方式

新庁舎の設計、建設、維持管理及び施設整備に係る資金調達を一括して民間事業者（グループ）に委ねる事業手法である。なお、民間事業者が資金調達を含めて実施するため、市は、施設整備にあたり起債する必要が無く、事業期間中に平準化して民間事業者に支払うこととなる。

(2) 民間活力導入手法の選定に係る視点

上記の民間活力導入手法のうち、どの手法が最適化を判断するにあたり、以下の6つの視点からそれぞれの事業手法を評価する。

① 財政負担の削減

新庁舎の整備・運営事業の実施にあたり、コスト削減を図るためには、民間事業者のノウハウを有効活用していくが必要になる。そのためには、「性能発注」によるコスト削減、「長期包括契約」によるコスト削減が得られることが重要となる。

ア 従来方式

従来方式では、各業務を分離・分割して、仕様発注にて実施するため、他の事業手法に比べ、コスト削減に係る特段の要素はない。

イ DB方式

DB方式は、設計と建設を包括的に発注することにより、コスト削減の可能性がある。また、性能発注の採用により、民間事業者のノウハウが活かされることになり、その面でもコスト削減の余地がある。施設整備費のコスト削減面での効果が期待できる。

ウ DBO方式

DBO方式は、施設整備及び維持管理の双方から、性能発注、包括契約、長期契約によるコスト削減効果が期待できる。また、維持管理を踏まえた施設設計となるため、ライフサイクルでのコスト削減も大きく期待できるものである。

エ リース方式

リース方式は、上記ウと同様の業務範囲となり、これと同等程度のコスト削減が期待できる。ただし、民間事業者による資金調達となり、起債金利よりも高い資金調達コストが必要になる。(民間の施設所有となるため公租公課も発生。)

オ PFI方式

PFI方式は、上記ウ、エのDBOと同様の業務範囲となるため、これと同等程度のコスト削減が期待できる。ただし、民間事業者による資金調達となり、起債金利よりも高い資金調達コストが必要になる。

② 財政負担の平準化

新庁舎の施設整備には、数十億円規模の財源が必要になる。従来方式及びDB、DBO方式においては、これを設計・建設期間中において、起債等の活用により調達する必要があり、その後において起債元利金の支払をしていく必要がある。

一方、リース方式やPFI方式の場合は、民間事業者が資金調達を行うため、市は、施設完成後において、毎年のリース料や、施設整備費相当額(割賦金利含む)を平準化して支払うことが可能である。

③ サービス水準の向上

サービス水準の向上については、維持管理業務を包括的かつ長期に契約し、施設整備の段階から維持管理の効率性や業務への配慮を踏まえた検討ができるDBO方式、リース方式及びPFI方式において優位であると考えられる。

④ 社会環境変化への対応

建設期間や維持管理期間の物価変動など、時間の経過とともに変化することが予想されるものがある。このような変化に機動的に対応するためには、単年度予算で実施していくことが望ましい場合が多く、その場合は、従来方式に優位性がある。

ただし、DBO方式、リース方式及びPFI方式においても、契約条件の設定の仕方によっては、柔軟な対応が図れる可能性もある。

⑤ 地元企業の参画可能性

市の事業として実施するにあたっては、地元企業の参画可能性についても配慮する必要がある。地元企業については、仕様発注には精通しているものの、性能発注による提案書作成等の経験が少なく、DB方式、DBO方式、リース方式及びPFI方式を採用した場合には、全国展開している企業の方が一般的に優位であることから、地元企業の参画が少なくなる可能性がある。

ただし、事業実施条件や事業者選定基準の工夫等により、DB方式、DBO方式、リース方式及びPFI方式の場合でも、地元企業の参画が得られる可能性がある。

⑥ 事業の公平性・透明性など

従来方式は業務それぞれの発注形態であり、DBやDBO方式は従来方式の延長上の事業として設計施工や維持管理までを包括的に発注する形態、PFI方式は法律に基づき発注等の手続きを行う明確な仕組みがあり、公平性や透明性が高いといえる。

一方、リース方式については、事業方式そのものの法的な位置づけや、民間事業者がリース会社等に限られる可能性、本庁舎用途への適応性の観点など、他の手法と比べて懸念事項や課題がある。

(3) 民間活力導入手法に関するまとめ

民間活力導入手法に関する(2)の評価をまとめると、下表のとおりとなる。

基本的には、事業の公正性や透明性なども踏まえるとDBO方式又はPFI方式が優れている。このうち、財政負担の平準化が図れるPFI方式の採用が望ましいと考えられる。以降は、PFI方式の採用を前提に検討するものとする。

■ 民生活力導入手法・評価一覧表

項 目		1.従来方式	2.DB方式	3.DBO方式	4.リース方式	5.PFI方式
民間の関与	設計	公共	民間	民間	民間	民間
	建設	公共	民間	民間	民間	民間
	維持	公共	公共	民間	民間	民間
	運営	公共	公共	民間	民間	民間
	資金調達	公共	公共	公共	民間	民間
発注形態		仕様	整備:性能 運営:仕様	性能	性能	性能
契約形態・期間		分離分割	整備:包括 運営:分割	長期包括	長期包括	長期包括
財政負担削減		△	○	◎/○	○	○
財政支出平準化		△	△	△	◎	◎
サービス水準向上		△	△	◎	◎	◎
社会環境変化への対応		◎	○	△/○	△/○	△/○
地元企業の参画可能性		○	△	△	△	△
事業の公平性・透明性など		◎	◎	◎	△	◎
総合評価		△	△	○	△	◎

2 PFIにおける事業スキーム

(1) PFIにおける事業方式の整理

① PFIにおける事業方式の整理

PFI方式では、事業期間中の施設の所有形態に着目した下表に示す形態(BTO方式、BOT方式、BOO方式)があり、それぞれ下表のとおりである。

■ PFI事業方式

		BTO	BOT	BOO
事業者の業務		Build（建設） Transfer（所有権移転） Operate（管理等）	Build（建設） Operate（管理・運営） Transfer（所有権移転）	Build（建設） Own（保有） Operate（管理・運営）
内 容		民間事業者が資金調達、施設建設、公共に施設を移管した後、一定期間の管理等を行って、施設割賦金とサービス対価等により資金回収	民間事業者が資金調達、施設建設、一定期間の管理・運営を行って、サービス対価等により資金回収をした後、公共に施設を移管	民間事業者が資金調達、施設建設、自らが施設を保有し、一定期間の管理・運営を行って、事業収入やサービス対価等により資金回収をした後、施設を解体撤去
施設所有	建設中	民間事業者	民間事業者	民間事業者
	供用後	公共	民間事業者	民間事業者
	事業終了後	公共	公共	—
リスク移転		△施設所有リスク（事業期間中の施設の瑕疵担保及び民間事業者の責による施設損傷等を除く）を公共が負担する。	○施設所有リスク（事業期間中の施設の瑕疵担保とともに施設劣化、施設損傷等を含む）を民間事業者が負担する。	○施設所有リスク（事業期間中の施設の瑕疵担保とともに施設劣化、施設損傷等を含む）を民間事業者が負担する。
財政負担		○資産取得・所有に係る税負担がない。 ○民間事業者の所有でないため、償却は不要となり、これに係る法人税負担はない。	×資産取得・所有に係る税負担がある。 ×民間事業者の所有のため、償却期間と事業期間の差による法人税負担が生じる。 ⇒これらの税負担がサービス対価に転嫁され、財政支出の増加につながる。	×資産取得・所有に係る税負担がある。 ×民間事業者の所有のため、償却期間と事業期間の差による法人税負担が生じる。 ⇒これらの税負担がサービス対価に転嫁され、財政支出の増加につながる。
施設改修等		○施設改修等は所有者である公共の管理範囲となるため、公共が行う改修・修繕に制約は少ない。	△施設改修等は所有者である民間事業者の管理範囲となるため、公共が行う改修・修繕に制約が多い。	△施設改修等は所有者である民間事業者の管理範囲となるため、公共が行う改修・修繕に制約が多い。
本事業への適合性		◎	×	×

② 先行の類似施設PFI事業における事業方式

主な行政庁舎及び類似施設におけるPFI事業は、以下の事例がある。
これらの事例すべてにおいて、BTO方式を採用している。

■類似施設のPFI先行事例における事業方式

	事業名	事業方式	公告時期
1	八木駅南市有地活用事業	BTO	2014.07
2	東大阪市新旭町庁舎整備事業	BTO	2016.11
3	大宮区役所新庁舎整備事業	BTO	2015.11
4	盛岡中央消防署新庁舎及び（仮称）山岸出張所庁舎整備等事業	BTO	2013.01
5	山梨県防災新館整備等事業	BTO	2009.10

③ 本事業における事業方式

上記のとおり、先行する類似PFI事業の事業方式はすべてがBTO方式であり、不動産取得・所有に係る税負担がないBTO方式を採用することが望ましい。

(2) PFIにおける事業類型

① 事業類型の整理

PFIの事業類型は、民間事業者の収入及び事業投資資金の回収方法に着目したものであり、下表に示す形態（サービス購入型、独立採算型、混合型）がある。

■PFI事業類型

	サービス購入型	独立採算型	混合型
概 要	民間事業者が公共施設を整備、維持管理、運営し、公共がサービスの対価として支払うサービス購入費により利益を含めた事業費を回収するもの	民間事業者が公共施設を整備、維持管理、運営し、施設利用者から徴収する利用料金収入によって、利益を含めた事業費を回収するもの	民間事業者が公共施設を整備、維持管理、運営し、施設利用者から徴収する利用料金収入及び公共の一定の財政負担により利益を含めた事業費を回収するもの
適 用 条 件	施設利用者に受益者負担を求められず、公共が民間事業者の提供するサービスの受益者となるもの また、民間事業者が主体的に運営業務を行わないもの	民間事業者が主体的に事業運営を行い、施設利用者が全面的に受益者（費用負担者）となり、かつ需要が見込め独立採算で事業運営を行えるもの	民間事業者が主体的に事業運営を行い、施設利用者が全面的に受益者（費用負担者）となるが、需要が見込めないもの又は利用料金に上限が設けられており、独立採算では収益確保が困難なもの
本 事 業 へ の 適 合 性	庁舎施設は施設として変動が少なく、市が主に使用するので適合性は高い。	庁舎施設においては、利用料金等の収入が基本的にないため、本事業において適用することは不可能である	庁舎施設においては、利用料金等の収入が基本的にない。市民交流施設等を有料で貸し出す場合などに適応を検討できる
	◎	×	△

② 先行の類似施設PFI事業における事業類型

先行する類似PFI事業においても基本的にサービス購入型となっている。混合型を採用している大宮区役所新庁舎事業は、交流機能（（仮称）ふれあいスペース）を事業範囲としており、市民が利用料金を支払って利用する施設を含むため混合型となっている。

■類似施設のPFI先行事例における事業類型

	事業名	事業類型	公告時期
1	八木駅南有地活用事業	サ購入型	2014.07
2	東大阪市新旭町庁舎整備事業	サ購入型	2016.11
3	大宮区役所新庁舎整備事業	混合型	2015.11
4	盛岡中央消防署新庁舎及び（仮称）山岸出張所庁舎整備等事業	サ購入型	2013.01
5	山梨県防災新館整備等事業	サ購入型	2009.10

※表中の「サ購入」は、「サービス購入型」を指す。

③ 本事業における事業類型

事業類型を検討するうえでのポイントは、「事業の収益性の有無」である。

本事業の場合、本施設の主要用途が庁舎であることから、特に利用料金収入などは想定されないため、市がPFI事業者から提供されるサービスに対する対価を支払うサービス購入型になる。

(3) 事業期間の検討

① 検討にあたってのポイント

PFIの事業期間の検討にあたってのポイントは、以下のとおりである。

※なお、ここでいう事業期間とは、PFI事業全体の期間から施設の設計・建設期間を除いた、運営・維持管理期間のことを指す。

ア 大規模修繕リスク

事業期間が15年を超えると、建物や設備などの大規模修繕の必要性が高まる。PFI事業者がこれらの費用を提案の時点で正確に予見して見積もることは難しく、提案金額の妥当性を見極め、審査することには困難がある。そのため、民間事業者にとって不確実な要素やリスクを回避するため、事業期間は15年以下とすることが、官民の適正なリスク分担の面から望ましい。

イ 金利変動リスク

PFI事業者は、施設整備に係る費用の財源として、金融機関から資金調達を行う。融資期間が15年を超えると、資金の借り換えが必要になる。借り換え時の金利がどの水準になるかを提案の時点で予見することが難しいため、大きなリスクとなる。このリスクをPFI事業者が負う（事業期間中に基準金利の見直しを行わない）場合は、そのリスクを見込んだ金利で提案してくることが想定され、結果として公的財政負担の増大につながる可能性がある。また、そのような条件下で金利を設定し、金額提案を行うことは、競争の公平性の観点からも望ましくない。一方、金利変動リスクを市の負担とし、見直しに伴って基準金利が上昇した場合には、それに合わせてPFI事業者への支払額を増加させる必要があるが、金利が著しく上昇した場合には、債務負担行為の設定金額を変更しなければならない可能性がある。

そのため、事業期間は15年以下とすることが、官民の適正なリスク分担の面から望ましい。

ウ 1年あたりの財政支出額

事業期間が長いほど、PFI事業者に支払う1年あたりの公的財政負担額が小さくなり、財政支出の平準化に寄与することとなる。

エ 施設ニーズとの関係

本施設は、行政サービスを市自ら提供する施設であるため、当該市民等のニーズは、社会動向とともにあまり大きな変化がないと予想される。PFIは一般に15年以上の長期にわたる契約となるが、長くなるほど需要等の変動リスクを受けやすくなるが、本施設では、それらのリスクが比較的に少ない事業となる。

② 先行類似事例の事業期間

5つの先行事例のうち、3事業が事業期間20年を採用している。その他2事例では15年となっている。

■類似施設のPFI先行事例における事業期間

	事業名	事業期間	公告時期
1	八木駅南市有地活用事業	約20年	2014.07
2	東大阪市新旭町庁舎整備事業	約15年	2016.11
3	大宮区役所新庁舎整備事業	約20年	2015.11
4	盛岡中央消防署新庁舎及び（仮称）山岸出張所庁舎整備等事業	約20年	2013.01
5	山梨県防災新館整備等事業	約15年	2009.10

③ 本事業での考え方

本事業では、大規模修繕リスク、金利変動リスク、ニーズ変更リスクを勘案しつつ、市の1年あたりの財政負担額も考慮し、事業期間を15年～20年程度とすることが望ましい。

(4) 事業範囲の検討

PFI事業における業務を設計、建設、維持管理、運営、資金調達、民間収益施設運営（独立採算事業）、の6つに分け、類似施設のPFI先行事例（5事業）の状況を示したものが下表である。

■類似施設のPFI先行事例における事業範囲

	自治体名	設計	建設	維持管理	運営	資金調達	収益施設
1	檀 原 市	●	●	●		●	●
2	東 大 阪 市	●	●	●		●	●
3	さいたま市	●	●	●	●	●	●
4	盛 岡 市	●	●	●		●	
5	山 梨 県	●	●	●		●	

① 設計及び建設

P F I 事業としてのコスト削減効果を求める上では、設計及び建設業務は事業範囲とすることが必須と言える。

② 維持管理

維持管理業務についても、すべての事業において事業範囲となっている。維持管理業務には、建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、清掃・環境衛生管理業務、外構・植栽管理業務、備品保守管理業務が一般的な業務であり、課題となるのが、修繕・更新業務の取扱である。事業期間を15年とした場合には、その期間において生じる建築物、建築設備、外構の修繕・更新業務を業務範囲とすることが望ましい。この業務を事業範囲に入れることで、15年間のライフサイクルでのコスト削減に資する施設整備の提案が導き出せるためである。

20年とした場合は、大規模に必要となる修繕・更新について方針を明確に示すなど配慮が必要となる。

③ 運営業務

先行の4事業において、運営業務は基本的に業務範囲としていない。庁舎施設においては、行政サービス自体は引続き公共で行うものであり、事業範囲に含まない。運営を含むさいたま市の事例は、交流機能（(仮称)ふれあいスペース）を事業範囲としており、その部分について、民間事業者が指定管理者として運営を行なうものである。

また、運営を主に市が行うため、光熱水費についても運営状況により左右されるため、事業範囲に含まないものとする。

④ 資金調達

先行事例の全てが、民間事業者が資金調達を行っている。本事業においても、財政負担の平準化の観点から、民間事業者が資金調達を行うことが望ましい。

⑤ 民間収益施設

先行事例では、樫原市、川崎市、さいたま市の3事業において民間収益施設の設置を企図している。うち、樫原市については宿泊施設の誘致を、さいたま市については、カフェ及びコンビニ、自動販売機運営を必須的な事業としているのに対し、東大阪市については、敷地を分割し事業用定期借地権設定契約による事業としており、具体的な用途については、民間事業者の提案をしている。

本事業においては、市の基本方針における地域の賑わいの構築の観点より、民間収益施設の実施を必須とする。ただし、立地条件や余剰容積等の制約要件より、実施できる事業内容を限定される。そのため採算性などを踏まえた実施条件の設定が必要となる。

3 民間収益施設との複合化についての検討

(1) 民間収益施設を含んだ場合の土地等の権利関係

本事業では、指定容積率の変更と総合設計制度若しくは連担設計制度を活用して庁舎整備を行うことで、余剰容積が見込めるため、民間収益施設の併設を求める。民間収益施設に係る所有関係や敷地の権利関係について整理する。

① 敷地についての整理

敷地全体については、市が民間所有地部分を購入する方法と、所有者から借地する方法が考えられ以下に整理できる。

<敷地権によるメリットデメリット>

市	購入	借地
メリット	・事業が安定する ・後年に費用がかからない。 ・固定資産税が不要。	・庁舎整備時には費用が発生しない若しくは低くできる。
デメリット	・庁舎整備時に購入費用が必ず発生する。	・後年に毎年借地料が発生する。 ・借地期間終了後のあり方が不明確。

<借地の種類>

種類	一般定期借地権	建物譲渡特約付借地権	事業用定期借地権
存続期間	50 年以上	30 年以上	10 年以上 50 年未満
契約更新	なし	なし	なし
建物の用途	限定しない	限定しない	住宅を除く事業用物件
契約満了後の建物の扱い	借地人は更地にして返還	借地人は建物付きで土地を返還	借地人から地主への建物買取請求はできない

② 民間収益施設についての整理

民間収益施設については、事業者が区分所有する方法と、市が所有し事業者に賃貸借する方法が考えられる。

<事業形態整理>

民間収益施設権利	土地権利	全て市所有	市所有+借地
事業者による区分所有		①事業者へ土地売却 ②事業者へ土地借地	③事業者へ土地売却 ④事業者へ土地借地
市が全て所有		⑤事業者へ建物借家	⑥事業者へ建物借家

<事業形態によるメリット・デメリット>

施設権利	区分所有		市所有（建物借家）
土地権利	事業者が所有	事業者が借地	市所有
番号	① ③	② ④	⑤ ⑥
メリット	・土地売却費が入る ・収益施設部分に整備コストが不要。	・収益施設部分の整備コストが不要。 ・借地料が入る	・事業者が参画しやすい。 ・事業契約の解除がしやすい。
デメリット	・民間事業者の初期負担が大きく参画が難しい。 ・共同管理となり、意思決定の手続きが必要となる。	・共同管理となり、意思決定の手続きが必要となる	・事業期間のみで事業撤退となった場合は建設費を回収できない可能性がある。

<イメージ図：市が土地を購入>

建物 土地	区分所有	
	事業者が所有 ①	事業者が借地 ②
	民間収益施設（事業者所有） 庁舎（市所有） 所有（市） 所有（事業者）	民間収益施設（事業者所有） 庁舎（市所有） 所有（市） 借地（事業者） 所有（市）
建物 土地	市所有（建物借家）	
	市が所有 ⑤	
	民間収益施設（市所有→賃貸） 庁舎（市所有） 所有（市）	

<イメージ図：市が土地を借地>

建物 土地	区分所有
事業者が所有 ③	民間収益施設（事業者所有） 庁舎（市所有） 所有 + 借地（市） 所有（市） 所有（民間所有者） 所有（事業者） ※隣地民間所有者が事業者に土地を売却する合意条件が必要
事業者が借地 ④	民間収益施設（事業者所有） 庁舎（市所有） 所有 + 借地（市） 所有（市） 所有（市） 借地（事業者：転貸） 借地（市） 所有（民間所有者） ※隣地民間所有者が事業者に土地を転貸する合意条件が必要
建物 土地	市所有（建物借家）
市が所有 ⑥	民間収益施設（市所有→賃貸） 庁舎（市所有） 所有 + 借地（市） 所有（市） 所有（市） 借地（市） 所有（民間所有者）

(2) 土地建物の等価交換による事業方式

本事業では、民間所有地部分の土地取得が必要となるが、民間収益施設と当該土地の等価交換方式による取得の可能性を整理する。

① 概略事業実施手順

実施手順の概略を整理し、メリットデメリットを整理する。

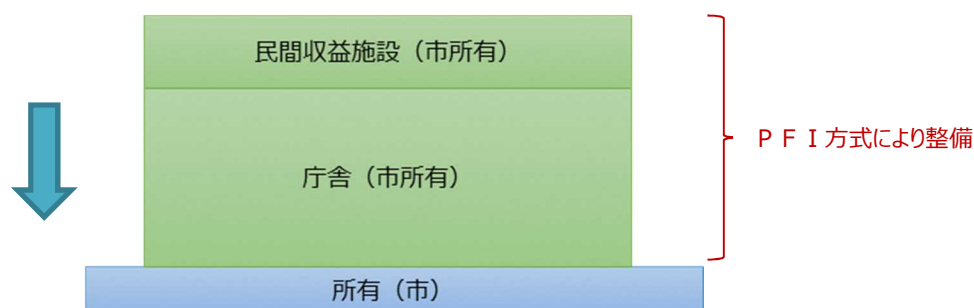
<現状>



①. 民間土地所有者より市が土地譲渡を受ける。（全部譲渡方式）



②. 市が庁舎及び民間収益施設を建設整備する。



③. 市が民間土地所有者に民間収益施設を土地付で譲り渡す。



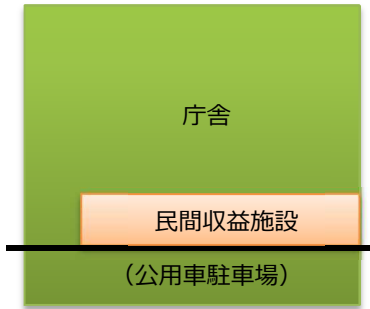
※土地は敷地利用権による共有

<等価交換によるメリットデメリット>

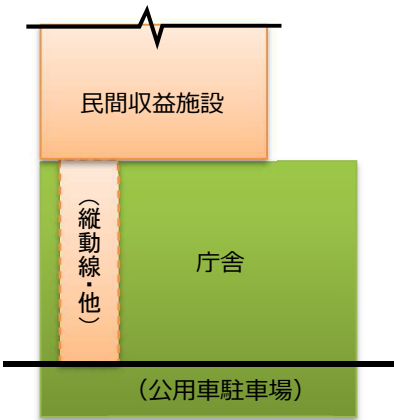
	市	民間所有者
メリット	・事業開始時に土地の取得費がかからない。 ・民間収益施設の保有リスクがない。 ・民間収益事業の実現性が高くなる。	・自己資金なしで建物が区分所有できる。
デメリット	・民間収益施設も含めた建設コストがかかる。 ・区分所有部分との共同の施設管理となる。 ・民間収益部分が空きとなる可能性がある。	・区分所有法による合意を要する。

(3) 民間収益施設の合築方法

本事業では、新庁舎の整備が主な目的であり、民間収益施設は付加機能として考えられる。そのため、庁舎機能を分断するような方法での合築は考えられない。結果、民間収益施設の合築方法は、庁舎の下、低層部に設置するか、庁舎の上、上層部への設置となる。

方法	断面構成イメージ
低層階の場合	 ・ 民間収益施設の規模：約 2 千～3 千㎡ （総合設計制度を活用）

- ・ 1 階～2 階の低層部に民間収益施設を合築する。
- ・ 民間収益施設を商業施設など、不特定多数の利用が必要となる施設とする場合は、低層階への設置が考えられる。
- ・ 市庁舎にとっても、低層階は市民が多く来庁する窓口部門を配置するなど重要な場所となる。窓口部門を上階に設置する場合は市民利用に支障が生じない様にエレベーター等の上階への十分な交通手段を確保することが必要となる。

方法	断面構成イメージ
上層階の場合	 ・ 民間収益施設の規模：約 2 千～2 万㎡ （総合設計制度活用若しくは、連担設計制度を活用）

- ・ 庁舎施設の最上部以上（10 階以上）に民間収益施設を合築する。
- ・ 民間収益施設を住宅やオフィスなど、特定多数のものに利用が限定される施設とする場合は、成立が可能となる。ただし、専用エレベーター等の縦動線は必要となる。
- ・ 市庁舎にとっては、各階平面に民間収益施設の縦動線スペースの確保必要となる。また、民間収益施設が分譲マンション等の大規模なものとなる場合は、庁舎部分の構造に割増が必要となりコストアップになる。

第3章 民間事業者の参画可能性の検討

1 調査検討の目的

事業スキームを検討する際には、民間事業者の課題認識等の意向を把握し、それを合理的な範囲で反映させることが重要である。そのため、P F I 方式を導入した場合に応募が期待される民間事業者等に対して意見聴取を行うことを目的とする。さらに本事業では、特に民間収益施設の成立の可能性について意見聴取を行なう。

2 調査対象・実施方法等

(1) 調査対象

分野	対象企業数	主な調査項目
建設会社	4 社	①～⑦
維持管理会社	1 社	①～⑦
住宅デベロッパー	1 社	①、⑥、⑦
オフィスデベロッパー	1 社	①、⑥、⑦
ホテル関連企業	1 社	①、⑥、⑦
ホール関連企業	2 社	①、⑥、⑦
リース会社	1 社	①、⑥、⑦
金融機関	1 社	①、②、⑦

(2) 実施方法

事業概要及び調査項目を提示し、対面による聞き取り調査により実施する。調査項目については、P F I 方式全般に意見聴取する企業と、主に民間収益施設の成立の可能性のみ意見聴取する企業とを分けて聞き取りを行なった。

(3) 調査項目

- ① 本事業への関心の有無、参画時の役割（代表企業/構成員/協力企業）
- ② P F I 事業者の業務範囲
- ③ 事業スキーム（事業類型、事業方式、事業期間）
- ④ リスク分担（不可抗力、施設整備費変動、維持管理費変動、光熱水費変動、大規模修繕、その他留意が必要なリスク）
- ⑤ コスト削減・創意工夫の可能性、設計・建設期間
- ⑥ 民間収益事業の可能性および具体的な内容
- ⑦ その他（地域経済への貢献策、本事業に対する要望等）

3 調査結果

ヒアリング調査の結果について、概要を以下に整理する。

(1) 本事業への関心の有無

項目	主な意見
関心の有無	・建設企業や維持管理企業、金融機関は、事業規模や庁舎用途より事業への関心が概ね高く、全体的に参加に前向きな意見が多いが、一部の建設企業やリース会社については、事業の条件次第で参画を検討するとの意見や、事業自体への懸念を示す意見もみられる。 ・民間収益施設を担う企業によって、関心度合いの違いがみられる。住宅系デベロッパーは、高層部分への分譲マンション等の合築について関心があるとの意見が多いが、オフィスやホテル系などについては、事業の可能性が低いとの意見で関心度合いとしては低い傾向がみられる。
応募時の役割	・建設企業については、代表企業や構成企業など、参画の立場に関する意見が分かれる結果となっている。 ・維持管理企業は構成員としての参画意向で、民間収益施設については、PFIを担う建設企業等のもと、当該民間施設部分を担うデベロッパーや協力企業として参画するとの意見がみられる。

(2) PFI事業者の業務範囲

項目	主な意見
施設整備	・調査設計や建設業務などの基本的な業務範囲については、特に問題ないとの意見が多い。 ・総合設計制度や連担制度については、どの制度を活用するのは市の方で決定し、条件としてもらいたいとの意見が多くみられる。 ・調査設計について、オフィス環境調査・レイアウト検討業務や引越支援も業務範囲として入れる方が取り組みやすい、との意見もみられる。
維持管理	・維持管理の業務範囲については、基本的に問題ないとの意見が多い。 ・光熱水費は庁舎用途のため事業範囲外（市の負担）とするべきとの意見が多くみられる。
資金調達	・財源構成など市の意向に沿った融資を検討できるとの金融機関の意見や、融資銀行を探すため、予算等の早期公表を要望する建設企業の意見がみられる。

(3) 事業スキーム

項目	主な意見
事業手法・方式	・PFI方式・BOT方式の導入については特に問題ないとの意見が多い。
事業類型	・サービス購入型で問題ないとの意見が多い。
事業期間	・20年でも対応は可能だが、修繕更新の発生等を考慮し15年の方が取り組みやすいとの意見が多い。 ・20年の場合は、10年目で金利見直しが発生するとの意見がみられる。

(4) リスク分担

項目	主な意見
制度面	・総合設計や連担など制度面のリスクについては、府との協議を含め市の方でコントロールすべきとの意見や、許認可に起因する工期の遅れ、計画の変更リスクは市で負担すべきとの意見がみられる。
建設費変動	・物価変動にともなう建設費のスライド条項適用を希望する意見あり。
光熱水費	・市庁舎のため光熱水費は民間でリスクを持ってないとの意見が多い。
修繕更新	・事業期間内に民間側で行うべき修繕対応の扱いを明確化すべきとの意見がみられる。 ・民間収益施設との合築では、SPCは建物全体の管理が困難であり、民間施設部分の修繕リスクは持たないとの意見がみられる。
その他	・民間施設との合築による区分所有や、将来的な建て替えに関するリスクを懸念する意見がみられる。 ・敷地が狭いため、建設リスク（工事の作業エリアが確保しづらい等）に関する意見もみられる。

(5) コスト削減・創意工夫の可能性、設計・建設期間

項目	主な意見
コスト削減 ・創意工夫	・業務の一括化や民間の創意工夫による削減は可能との意見が多い。 ・予定価格の設定次第ではあるが、5～10%程度の削減は可能との意見もみられる。 ・高層住宅と合築する場合、構造的にコスト高になる可能性もあるとの意見あり。
設計・建設期間	・設計建設で3年程度との意見が多いが、人手不足や働き方改革の影響により、3年半（工事期間2年以上）はかかるのでは、との意見もある。

(6) 民間収益施設の可能性

項目	主な意見
独立採算事業による実現性 ・ 土地や建物の所有等	□住宅 ・分譲住宅としての需要は一定あるとの意見。戸数は連担制度を活用する場合で最大200～100戸、土地及び建物は分譲住宅として区分所有の形態になるとの意見がみられる。 ・ただし連担制度の活用については、基本的に市がPFI事業として企画し、府の許認可の条件や手続き、それに伴うリスク及び隣地所有者との地役権の条件等は、市が責任をもって整理する条件で事業ができる。 ・庁舎との合築やタワーパーキングの整備などコスト的に割高になり、販売価格を踏まえると収支面では事業採算として厳しいとの意見。 □オフィス・商業・ホール・ホテル ・オフィスはこの立地では可能性が低いとの意見が多い。 ・商業は、隣に商業施設があるため、総合設計制度を活用した規模（2～3千㎡）での商業施設の誘致、事業展開は難しいとの意見が多い。 ・ホールは、立地や市場面からも、独立採算による運営は困難との意見。 ・ホテルは、このエリアでの事業展開は難しいとの意見。

項目	主な意見
	☐ その他 ・賃貸借による小規模テナント（コンビニやカフェなど）の事業であれば、検討は可能との意見もある。 ・民間収益施設の実施において、民間事業者は基本的に土地や建物を所有しない考えであるとの意向だった。
事業期間	・分譲住宅など区分所有による事業が成立する場合は、P F I の事業期間とは別になるとの意見。 ・一部テナントなど賃貸事業となる場合は、P F I の事業期間と同一とすべきとの意見がみられ、5年程度で事業の見直しを協議できる仕組みを要望する意見がある。

(7) その他

項目	主な意見
地域経済	・業務範囲や評価内容に応じて、地元企業の活用や雇用などの検討が可能との意見が多い。
事業に対する要望等	・公平性や競争性の観点より、地権者を事業参画から切り離すこと、土地については市の方で責任を持って条件整理をしてほしいとの意見が多くみられる。 ・P F I では透明性が求められるため、連担制度の活用はそぐわないのではないかとの意見や、民間収益施設の事業をどこまで条件づけるかによって、事業参画を検討するとの意見がある。

第4章 VFMの検証

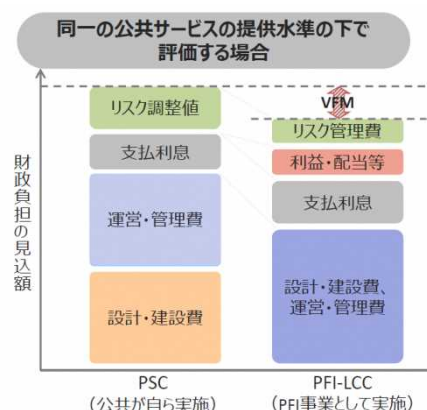
従来手法により本事業を実施した場合の事業期間にわたるコストとPFI事業により実施した場合の事業期間中にわたるコストを比較し、本事業をPFI事業で実施することによってVFM (Value For Money) が確保されるか否かについて検討する。

1 VFMの考え方及び手順

(1) VFMについて

VFM (Value For Money) は、対象事業を公共自らが実施する場合の事業期間全体を通じた公共財政負担の見込額の現在価値 (PSC : Public Sector Comparator) と、PFI事業により実施する場合の事業期間全体を通じた公共財政負担の見込額の現在価値 (PFI事業のLCC : Life Cycle Cost) を比較することにより行う。

- ① VFM とは「支払に対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方であり、PFI事業を導入して実施しようとする場合には、このVFMの有無が評価の対象となる。
- ② VFM が得られる場合には、対象事業をPFI事業によって実施することにより、効率的に事業が実施できると評価される。
- ③ VFM 分析の具体的な方法は、対象事業を公共自らが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 (PSC) と、PFI事業により実施する場合の事業期間全体を通じた公共の財政負担の見込額の現在価値 (PFI事業のLCC) を比較することにより、前者の方が後者よりも大きい場合に「VFM がある」とされ、前者の方が後者より小さい場合に「VFM がない」とされる。
- ④ なお、現在価値とは、将来発生する費用等を、発生が見込まれる期間に応じた割引率で割り引き、現時点の価値に換算したものを指す。(※1)



(※1) VFMの考え方については、「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」(内閣府)に以下の通り、公共財政負担額を現在価値で比較することが記載されている。

四 VFM評価における留意事項 3 現在価値への換算

- (1) 基本方針一3(2)において、PSCとPFI事業のLCCを比較する際は、現在価値に換算して比較することが定められている。例えば、インフレ率を0としても、現時点での1億円と10年後の1億円とは価値が異なる。このため、この2つの価値を比較する際、10年後の1億円が現時点での何円に相当するかという換算が必要となる。このように、将来の価値を現在の価値に換算することを現在価値に換算するという。この換算に当たって用いる換算率が割引率である。10年後の1億円を割引率 r （年率）で現在価値に換算する場合、 $1億円 \div (1+r)^{10}$ により計算される。
- (2) 割引率については、リスクフリーレートを用いることが適当である。例えば、長期国債利回りの過去の平均や長期的見通し等を用いる方法がある。なお、リスクフリーレートを用いる前提として、上記四1においてリスクの調整が適正に行われていることが必要である。
- (3) 割引前の各年度の公的財政負担額が名目値で算定されている場合は名目割引率を、実質値（名目値からインフレ分のみを除いたものをいう。）で算定されているときは実質割引率を用いなければならない。また、PSCの割引率とPFI事業のLCCの割引率については同一のものをを用いなければならない。

(出典：「VFM (Value For Money) に関するガイドライン <http://www8.cao.go.jp/PFI/hourei/guideline/guideline.html>)

(2) 本事業の VFM

大東市新庁舎の整備等を行う事業（以下「本事業」という。）の VFM は、大東市（以下「市」という。）の財政負担額の現在価値を比較して行う。

2 前提条件の整理

(1) 事業概要

項目	条件			
施設内容	■新庁舎の規模			
	分 類			設定面積
	A 基準面積	総務省基準	約 15,500 m ²	約 15,000 m ²
		国交省基準（参考）	約 14,900 m ²	
	B 付加機能面積			約 1,700 m ²
	C 保健センター機能用途面積			約 1,300 m ²
	設定規模（A＋B＋C）			約 18,000 m ²
	※その他、余剰容積を活用した民間施設の合築部分あり			
	■駐車場・駐輪場			
	項 目	規 模	備 考	
駐車場	230 台	新庁舎整備対象：公用車 70 台 ※来庁者用 160 台は隣接商業施設にて確保		
駐輪場	400 台	新庁舎にて整備		
事業方式	・ P F I 方式			
業務範囲	・施設整備（設計・建設）、維持管理について、一括して P F I 方式で民間が実施する。			
事業類型	・ サービス購入型			
延床面積	・ 約 18,000 m ²			
設計期間	・ 約 1 年間			
建設期間	・ 約 2 年間			
維持管理期間	・ 20 年間（事例等より 20 年間を基本とするが、民間収益施設等条件により 15 年間とする可能性もあるので、15 年間での算定も行う。）			

(2) 事業費等

① 設計・建設

ア 費用

(ア) 金額（税抜）

項目	従来方式	P F I 方式
各種調査費	●10,000 千円	●9,500 千円（削減率 5%）
		●9,000 千円（削減率 10%）

項目	従来方式	P F I 方式
設計・監理費	●208,000 千円	●197,600 千円（削減率 5%） ●187,200 千円（削減率 10%）
解体建設費	●8,678,000 千円	●8,244,100 千円（削減率 5%） ●7,810,200 千円（削減率 10%）
備品費	●450,000 千円	●427,500 千円（削減率 5%） ●405,000 千円（削減率 10%）
P F I 事業者の開業費	●－	●150,799 千円（削減率 5%） ・アドバイザー費用：10,000 千円（弁護士費用等） ・会社設立登記費用：350 千円（資本金の 0.7%（登録免許税）） ・建設期間中の短期借入金の金利：95,526 千円（金利 0.7%） ・アップフロントフィー ¹ ：44,924 千円（融資額の 0.5%） ●140,385 千円（削減率 10%） ・アドバイザー費用：10,000 千円（弁護士費用等） ・会社設立登記費用：350 千円（資本金の 0.7%（登録免許税）） ・建設期間中の短期借入金の金利：90,485 千円（金利 0.7%） ・アップフロントフィー：42,550 千円（融資額の 0.5%）

(i) 設定の考え方

従来方式	P F I 方式
●－	●削減率 10% （下記根拠等より 10%を基本とするが、民間収益施設等条件により、削減幅が縮小した場合の 5%についても算定する。）

○設計費、監理費、建設費の削減要因として考えられる主な事項

- ・設計費、監理費、建設費の削減要因として考えられる主な事項は以下のとおり。

¹ アップフロントフィー

アレンジャー業務の対価であるアレンジメントフィー等、融資契約締結時に必要となる手数料。アレンジャー業務とは、融資ストラクチャーの提案、金融機関の意向調査、契約条件のとりまとめ、契約書の作成、招聘金融機関との交渉（協調融資）、金融機関内のミーティング・調印式等のアレンジ等業務をいう。

【一括発注による効果】

従来方式では、原則、工事種別ごとに分離・分割発注を行うのに対して、PFI方式の場合には、設計・施工を一括して実施する（施工会社が設計段階から特定される）。そのため、施工効率を迫及した施設計画や最適な工法の選定、各種工事（建築/電気/空調機械/昇降機/外構等）の一括発注による共通経費等の削減等が可能となり、コスト削減が期待できる。

【性能発注による効果①】

従来方式では、仕様等の制約から、技術力・特許等の特定の事業者しか用いることのできない独自の工法等を採用することが困難であることに對し、PFI方式の場合には、それら独自の工法やノウハウを活用することができることから、コスト削減が期待できる。

【性能発注による効果②】

従来方式では、部材等を指定するなど詳細な仕様が示されるため、民間事業者の創意工夫の余地が少ないが、PFI方式の場合には、要求水準を満たすことを前提として資材選択の自由度を持たせているため、同程度の性能の安価な部材の活用や集中購買等を民間同士の取引で行うことにより、より低廉な価格で資材等を調達することが可能となるため、コスト削減が期待できる。

- ・対象事業をPFI方式で実施する場合に、従来方式で実施する場合に對して期待できるコスト削減率の考え方は以下のとおり。

【工事単価の官民差】

国土交通省の建築着工統計調査より、平成24年度から平成28年度の5年間における鉄筋コンクリート造の建築種別の工事単価を算出したものが下表である。

民間建築には比較的単価の低い居住専用住宅が多く含まれることに留意する必要があるものの、公共建築と民間建築の工事単価（過去5年間における年度毎の工事単価の平均値）を比較すると、公共建築が26.44万円/㎡であるのに対し、民間建築は21.14万円/㎡となっており、公共建築に比べ民間建築は20%低い単価であることが分かる。

	公共建築			民間建築			官民差	
	工事床面積 (㎡)	工事予定額 (万円)	工事単価 (万円/㎡)	工事床面積 (㎡)	工事予定額 (万円)	工事単価 (万円/㎡)		
平成 24 年度	4,611,093	103,398,280	22.42	16,808,156	294,199,093	17.50	-22%	
平成 25 年度	5,525,066	136,314,595	24.67	15,285,727	294,281,045	19.25	-22%	
平成 26 年度	4,559,815	120,117,309	26.34	14,309,497	302,369,202	21.13	-20%	
平成 27 年度	3,571,534	105,174,642	29.45	13,977,307	326,021,229	23.33	-21%	
平成 28 年度	3,654,325	107,209,122	29.34	15,284,628	374,418,478	24.50	-17%	
(各年度の工事単価の平均)			26.44	(各年度の工事単価の平均)			21.14	-20%

（出所：国土交通省「建築着工統計調査」より作成）

【過去のPFI事業におけるコスト削減率】

内閣府の「PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引（平成28年3月）」では、平成25、26年度内閣府支援事業の導入可能性調査における平均値として、整備費（設計費、建設費）の削減率を10%としている。

また、内閣府の「PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引（平成29年1月）」では、上記削減率の妥当性の確認を目的に、過去に実施されたPFI事業の調査結果を掲載しており、特定事業の選定時に設定された削減率について、設計費は13.4%、建設費は14.2%となっている。

イ 維持管理費 等

(ア) 金額（税抜）

項目	従来方式	PFI方式
維持管理費	●144,300 千円／年	●129,870 千円／年 (削減率 10%)

(イ) 設定の考え方

従来方式	PFI方式
●—	●削減率 10%で設定 【ご参考】 ・内閣府「優先的検討規程策定の手引」に記載の運営費の削減率は 10%

○維持管理費の削減要因として考えられる主な事項

- ・維持管理費の削減要因として考えられる主な事項は以下のとおり。

【長期契約による効果】

PFI方式の場合には、予防保全が可能となり、修繕を適切な時期に実施することが可能となるため、コスト削減が期待できる。

内閣府の「PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引（平成28年3月）」では、平成25、26年度内閣府支援事業の導入可能性調査における平均値として、運営費（運営・維持管理）の削減率を10%としている。

また、内閣府の「PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引（平成29年1月）」では、上記削減率の妥当性の確認を目的に、過去に実施されたPFI事業の調査結果を掲載しており、特定事業の選定時に設定された削減率について、運営費は12.9%、維持管理費は16.4%となっている。

ウ その他費用

(ア) 金額（税抜）

項目	従来方式	P F I 方式
市の事務費	●－	●40,000 千円 ・アドバイザー委託費
モニタリング費	●－	●3,000 千円 ・設計段階：1,000 千円 ・工事管理段階：1,000 千円 ・維持管理段階：1,000 千円／年
S P C 運営経費	●－	●1,500 千円／年 ・SPC 運営経費（監査業務委託費等）：500 千円／年 ・エージェンツフィー ² ：1,000 千円／年
その他費用	●－	●500 千円／年 ・第三者賠償保険

② 資金調達

ア 金額

項目	従来方式	P F I 方式
資金調達方法等	●起債 ・充当率 建設工事費の 75%（実施設計・建築費が対象） ・金利：0.5% ・償還期間：25 年（据え置きなし） ・償還方法：（半年賦元金均等）	●調達構成 ・出資金：約 0.6%、優先借入：約 99.4%（調達割合は、出資金：長期借入金の割合、資本金額は 50,000 千円を想定） ●借入金（優先） ・返済方法：元利均等返済 ・金利：0.900%（起債金利＋0.4%） ●建設期間中借入金 ・金利：0.700%（短期借入金の水準）

イ 設定の考え方

従来方式	P F I 方式
●従来方式で実施した場合の市の資金調達を想定	●民間事業者の資金調達を想定（金融機関へのヒアリングを参考に想定）

² エージェンツフィー：エージェンツ業務の対価。エージェンツ業務とは、貸付・元利金・手数料等の資金決済、借入人及び貸付人への通知、契約内容のモニタリング、貸付人の意思集結、債権又は地位の譲渡に関連する事務手続き等である。

◆従来方式での設計・建設費に対する市の資金調達

①初期費用	設計・建設費合計額		
②内訳	基本設計費	実施設計・建設費	
③市の調達	一般財源	75%起債	25%一般財源

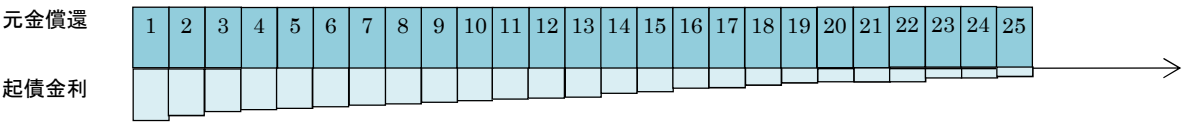
・設計・建設費のうち、基本設計費は起債対象外のため一般財源、実施設計・建設費のうち 75%を起債で調達し、残りの 25%を一般財源とする。（庁舎基金の約 20 億円は一般財源に充当する。）

◆P F I 方式での設計・建設費に対する民間事業者の資金調達

①初期費用	設計・建設費合計額		
②民間の調達	出資金	設計・建設期間中の借入金	
③施設完成時	出資金	長期借入金	

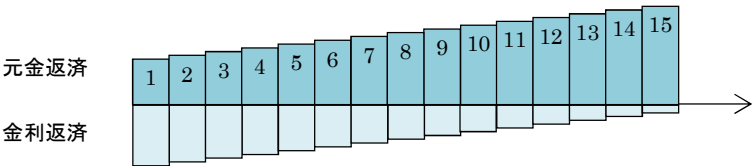
・設計・建設費は全て民間事業者が調達する。うち約 0.6%を出資金で調達し、残りの約 99.4%を借入金で調達する。（調達割合は出資金：長期借入金の割合、資本金額は 50,000 千円を想定）

◆従来方式での市の起債償還



・従来方式での市の起債償還は、25 年間で元金均等償還を想定する。

◆P F I 方式での民間事業者の借入金返済



・P F I 方式での民間事業者の借入金返済は、15 年間/20 年間の元利均等返済を想定する。

③ 税負担

項目	従来方式	P F I 方式
法人税	●－	●実効税率：33.80% ³ (内、市民税 12.10%は市に還元する)
消費税	●10.0%	

④ その他

項目	従来方式	P F I 方式
割引率	●1.03% ・長期国債（10年物）利回りの過去15年平均値（1.03%）を基に設定	
物価変動率	●0.19%/年 ・消費者物価指数対前年比の過去15年間の平均値（0.19%）を基に設定	
事業者収益率等	－	●EIRR ⁴ ：一般的な水準（6%程度）を想定（現状の低金利を反映）

³ 民間事業者の会社規模は、大東市内に資本金1億円以下・従業員数50人以下の株式会社、法人設立は平成31年度中と想定。

⁴ EIRR（内部収益率：Equity Internal Rate of Return）

投資家から見た内部収益率で、投資家が投資利回りを判断する際の指標として用いられる。初期投資額に対する配当金等の投資利回りを示す。投資額と事業期間中のキャッシュフローの現在価値合計が等しくなる割引率を指す。

3 シミュレーション結果（単位：千円）

- ・P F I 方式での VFM は、維持管理期間 20 年間、設計・建設費 10%削減では約 6.4% となった。（維持管理費は 10%削減）

◆コスト削減：設計・建設費 10%、維持管理費 10%、維持管理期間 20 年

	消費税込み	
	単純合計	現在価値
従来方式（PSC）	14,011,225	12,555,011
P F I 方式（P F I 方式の LCC）	13,474,560	11,755,478
P F I 方式-従来方式（VFM の額）	-536,665	-799,533
P F I 方式-従来方式（VFM の割合）	-3.83%	-6.37%

- ・民間収益施設等の条件により、前提条件を厳しく設定した場合での VFM としては、維持管理期間 15 年間、設計・建設費 10%削減、設計・建設費 5%削減では約 6.4%、約 2.2%となった。また、維持管理期間 20 年間、設計・建設費 5%削減では約 2.4% となった。（維持管理費は 10%削減）

前提条件を厳しく設定した場合でも一定の VFM は確認できた。

◆コスト削減：設計・建設費 10%、維持管理費 10%、維持管理期間 15 年

	消費税込み	
	単純合計	現在価値
従来方式（PSC）	13,185,296	11,888,951
P F I 方式（P F I 方式の LCC）	12,444,106	11,130,748
P F I 方式-従来方式（VFM の額）	-741,190	-758,203
P F I 方式-従来方式（VFM の割合）	-5.62%	-6.38%

◆コスト削減：設計・建設費 5%、維持管理費 10%、維持管理期間 15 年

	消費税込み	
	単純合計	現在価値
従来方式（PSC）	13,185,296	11,888,951
P F I 方式（P F I 方式の LCC）	13,001,185	11,628,858
P F I 方式-従来方式（VFM の額）	-184,111	-260,092
P F I 方式-従来方式（VFM の割合）	-1.40%	-2.19%

◆コスト削減：設計・建設費 5%、維持管理費 10%、維持管理期間 20 年

	消費税込み	
	単純合計	現在価値
従来方式（PSC）	14,011,225	12,555,011
P F I 方式（P F I 方式の LCC）	14,040,675	12,249,189
P F I 方式-従来方式（VFM の額）	29,450	-305,822
P F I 方式-従来方式（VFM の割合）	0.21%	-2.44%

【ご参考】事務庁舎のPFI事業のVFM

内閣府の庁舎では、事務庁舎のPFI事業20事業の平均VFMは、特定事業選定時では6%、事業者選定時では18%となっている。

■過去PFI事業におけるVFM算定結果(事務庁舎編)

事業No.	施設規模 (延床面積㎡)	管理者	施設※	実施方針 公表年度	事業期間	VFM		応募グループ数 (入札時点)
						特定事業選定時	事業者選定時	
1	5,840	市区町村	単体施設	平成14年度	20年	4%	約22.3%	4
2	5,853	市区町村	単体施設	平成14年度	20年	約5.30%	約28.0%	3
3	3,500	国	単体施設	平成15年度	14年3ヶ月	約2%	約26%	6
4	7,500	国	単体施設	平成16年度	12年1ヶ月	約3%	約30%	5
5	209,205	国	単体施設	平成16年度	14年1ヶ月	約4.15%	約29%	2
6	95,937	国	単体施設	平成16年度	14年1ヶ月	約4.02%	約24%	2
7	14,500	政令市	単体施設	平成17年度	16年6ヶ月	約7%	約7%	2
8	26,849	国	単体施設	平成17年度	12年3ヶ月	約8%	約10%	4
9	12,500	一部事務組合	単体施設	平成18年度	27年	約28%	30.1%	1
10	15,000	政令市	単体施設	平成18年度	18年3ヶ月	9.2%	9.1%	1
11	51,373	国	単体施設	平成19年度	14年	約3%	非公表	1
12	16,226	国	複合施設	平成19年度	13年	約2.5%	約2.7%	1
13	11,300	国	単体施設	平成19年度	13年1ヶ月	約1%	約9%	2
14	18,986	国	単体施設	平成19年度	13年1ヶ月	約2.8%	約2.9%	1
15	19,300	国	単体施設	平成19年度	13年	約2.6%	約15%	3
16	62,245	国	単体施設	平成20年度	15年2ヶ月	約6.3%	約32.4%	4
17	45,000	国・市区町村	複合施設	平成21年度	14年1ヶ月	約6.0%	約20%	3
18	52,000	国	単体施設	平成21年度	14年1ヶ月	5.55%	約24.3%	4
19	20,954	国	単体施設	平成21年度	13年	約4.6%	約4.9%	3
20	7,000	市区町村	単体施設	平成23年度	17年6ヶ月	約6%	約6%	1
平均VFM						約6%	約18%	-

※:整備対象が「事務庁舎」のみである場合は「単体施設」、整備対象が「事務庁舎+宿舎」等の複数施設である場合は「複合施設」と記載。

(出典:内閣府「地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続き簡易化マニュアル」)

<http://www8.cao.go.jp/PFI/hourei/kanika/kanika.html>

第5章 リスク分担の検討

1 基本的な考え方

P F I 事業におけるリスクとは、内閣府 P F I 推進室の「P F I 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」では、以下のとおり示されている。

協定等の締結の時点では、選定事業の事業期間中に発生する可能性のある事故、需要の変動、天災、物価の上昇等の経済状況の変化等一切の事由を正確には予測し得ず、これらの事由が顕在化した場合、事業に要する支出または事業から得られる収入が影響を受けることがある。選定事業の実施に当たり、協定等の締結の時点ではその影響を正確には想定できないこのような不確実性のある事由によって、損失が発生する可能性をリスクという。

（出典 内閣府 P F I 推進室「P F I 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」）

P F I 事業には様々なリスクが内包されており、リスクが顕在化した場合には、当初想定していた支出以外の追加的な支出が生じる場合もある。長期間にわたる事業を確実に実施するためには、事前に各種のリスクを想定し、事業契約等においてリスク顕在時の対応（官民間の分担内容）を具体的に規定しておくことが重要である。本事業における官民間のリスク分担は、「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」（P F I 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン）という考え方に基づいて設定する必要がある。

官民間のリスク分担は、行政と P F I 事業者との間の業務分担と密接に結びついているため、基本的には公共団体と民間事業者の業務分担に沿ってリスク分担を検討することになる。

2 主なリスク項目とリスク分担の考え方

本事業で想定されるリスクは様々であるが、特に留意が必要と想定されるものは以下のとおりである。

(1) 金利変動リスク

事業期間中の割賦支払に係る基準金利（原価的なもの）の変動リスクである。

P F I 事業者は、施設整備に係る費用の財源として、金融機関から資金調達を行う。

一般的に、民間事業者が固定金利で安定的に資金を調達できる期間は15年以内とされており、融資期間が15年を超えると、資金の借り換えが必要になる。借り換え時の金利がどの水準となっているかは、提案の時点では予見することが難しいため、大きなリスクとなる。このリスクをP F I 事業者が負う場合は、そのリスクを見込んだ金利で提案してくることが想定され、結果として公的財政負担の増大につながる可能性がある。

そのため、設計・建設の対価の支払い期間（通常は運営・維持管理期間と概ね同意）として15年を超えた期間を設定する場合には、P F I 事業者の資金調達の容易性の観点からも、公共団体がP F I 事業者に対して支払う施設整備の対価について、一定期間ごとに金融機関の原価に相当すると解される基準金利を見直すことが合理的である。15年を超えた事業期間を設定する場合には、5年ごとか10年ごとに基準金利を見直すことが考えられる。見直し時点に基準金利が当初の基準金利より上昇した場合には、P F I 事業者への支払対価（割賦金利）を基準金利の上昇分だけ増加させる必要があり、そうなると契約時よりも支払い金額が増加することに留意する必要がある。

(2) 税制度の変更リスク

事業期間中の税制度の変更・新設に伴い、P F I 事業者の費用や利益の増減に影響を及ぼすリスクである。

税制度の変更に関するもののうち、法人の利益に係る税制度の変更によるものについては、国内すべての企業に等しく影響を及ぼすものであることから、P F I 事業者が負担するのが一般的である。

一方、上記の他、消費税率の変更を含む、本事業に影響を及ぼす税制度の変更については、発注者が負担することが考えられる。

(3) 不可抗力リスク

不可抗力とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、落盤、火災、騒乱、暴動など、公共団体およびP F I 事業者の行為とは無関係に外部から生じる障害で、通常必要と認められる注意や予防方法を尽くしても防止し得ない自然的又は人為的な現象である。不可抗力リスクとは、これらの不可抗力の発生に伴って、P F I 事業者の経費の増加や事業契約の履行不能といった事態が生じるリスクである。

先行P F I 事業では、不可抗力による費用の追加が生じた場合に、サービス対価の100分の1以内の費用をP F I 事業者が負担し、それを超える額を公共が負担する、いわゆる「1%ルール」を採用している例が多い。

(4) 用地リスク

用地リスクとは、建設予定地から地中障害物や土壌汚染、埋蔵文化財が発見された場合の処理に係る追加費用の負担、事業スケジュールの遅延に係るリスクである。

P F I 事業者の募集にあたっては、公共団体から用地条件に関する資料（例、地質調査結果、地歴調査結果）を提示するが、事前に公表した資料に明示されているものについては、P F I 事業者があらかじめ予見できるものであるため、P F I 事業者の負担とし、予見できない地中障害物等が発見された場合は公共団体の負担とすることでよいと考えられる。

なお、用地リスクは、これまでのP F I 事業において顕在化したリスクの中で最も数の多いリスクであることから、民間事業者の募集にあたっては、あらかじめ地歴調査などを実施するなど、できる限り不確定要素を取り除いておくことが望ましい。

(5) 物価変動（施設整備費）リスク

P F I 事業契約の締結から施設の完工までにおける物価変動に係るリスクである。

従来方式の工事請負と異なり、P F I 事業の場合は、性能発注であるため、コスト管理も含め、民間事業者の創意工夫により物価変動による影響を緩和することが期待されている。そのため、基本的には、通常の範囲内での物価変動はP F I 事業者のリスクとなると考えられる。

一方で、建設関連資材が高騰するなど、提案時点で想定できなかった急激な物価変動が生じた場合については、上昇局面ではP F I 事業者の経営に大きな影響を及ぼすことが懸念され、下落局面では、P F I 事業契約の対価が高止まりし、公共団体にとってV F Mが損なわれる可能性が生じる。そのため、これらの事象が生じた場合には、官民双方でリスクを分担することが望ましいと考えられる。

施設整備費に係る物価変動への対応方法としては、「公共工事標準請負契約約款」に基づき、以下の3つの条項のうち、全部又は一部を採用する場合が多い。

条項	内容
スライド条項 (第 25 条第 1 項)	発注者又は受注者は、工期内で請負契約締結の日から十二月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により請負代金額が不相当となったと認めたときは、相手方に対して請負代金額の変更を請求することができる。
単品スライド条項 (第 25 条第 5 項)	特別な要因により工期内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、請負代金額が不相当となったときは、発注者又は受注者は、前各項の規定によるほか、請負代金額の変更を請求することができる。
インフレ条項 (第 25 条第 6 項)	予期することのできない特別の事情により、工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、請負代金額が著しく不相当となったときは、発注者又は受注者は、前各項の規定にかかわらず、請負代金額の変更を請求することができる。

(6) 物価変動（運営・維持管理費）リスク

運営・維持管理費に係る物価変動リスクについては、官民のリスク分担が図られている。物価変動による改定にあたっては、前回改定時から 1 %～3 %以上の変動が生じた場合に、価格の見直しを行うのが通例となっている。

3 リスク分担の検討

以上の検討を踏まえたリスク分担方法については、実施方針と合わせてリスク分担表として公表するのが通例である。以下にその案を示す。

(1) 共通事項

(凡例 「○」主たる負担者、「△」従たる負担者)

リスクの種類	リスクの内容		負担者	
			市	事業者
計画変更	市の指示による事業内容・用途の変更に関するもの		○	
施策変更	市の施策の変更（本事業に影響を及ぼすもの）によるもの		○	
公募書類	入札説明書等の誤りによるもの		○	
資金調達	市が必要な資金を調達できない場合		○	
	事業者が必要な資金を調達できない場合			○
法令変更	本事業に直接関係する法令の新設・変更（税制度を除く）によるもの		○	
税制度の変更	税制度の改正による、事業者の収支の影響	法人税の変更によるもの		○
		本事業に直接関係する法令に基づく税制度の変更による増減	○	
		サービス対価の支払に係る消費税法の変更によるもの	○	
		本施設の取得及び所有に関する税制度の変更による増減	○	
金利変動	基準金利確定前の金利変動に関するもの		○	
	基準金利確定後の金利変動に関するもの			○
許認可の遅延等	事業者の責めによらない許認可取得の遅延に関するもの		○	
	上記以外の事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの			○
住民対応	本事業を行政サービスとして実施すること及び市からの提示条件（自由提案施設を除く。）に関する住民運動等		○	
	上記以外の調査・工事等の事業者の業務に関する住民運動等			○
環境保全	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏えいや騒音・光・臭気に関するもの			○
契約締結	事業者の責めにより事業契約が締結できない場合			○
	上記以外により事業契約が締結できない場合		△	△
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、落盤、火災、騒乱、暴動その他の市又は事業者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象をいう。）に伴い、設計又は工期の変更、設備の修復等により、事業者の経費の増加及び事業契約の履行不能		△	△

※リスク負担者が市及び事業者の両方となっているリスクについては、それぞれの具体的な負担方法、負担割合を事業契約書(案)又は基本協定書（案）で示す。

(2) 設計・建設段階

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		市	事業者
測量調査	市が行った調査の不備、誤り等によるもの	○	
	事業者が行った調査の不備、誤り等によるもの		○
土壌汚染	市が事前に公表した資料に明示されているもの		○
	市が事前に公表した資料からは予見できない土壌汚染が発見された場合	○	
埋 蔵 文 化 財発見	市が事前に公表した資料に明示されているもの		○
	市が事前に公表した資料からは予見できない埋蔵文化財が発見された場合	○	
用地	市が事前に公表した資料に明示されているもの		○
	市が事前に公表した資料からは予見できない地中障害物等が発見された場合	○	
設計	設計の不備、誤り等によるもの		○
設計変更	市の責めに帰すべき事由（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による設計変更に伴うもの	○	
	上記以外の事由による設計変更に伴うもの		○
建 設 工 事 の遅延・未完工	市の責めに帰すべき事由（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による建設工事の遅延や未完工	○	
	不可抗力による建設工事の遅延や未完工	△	△
	上記以外の事由による工程変更に伴うもの		○
工事監理	事業者が実施する工事監理の不備により工事内容・工期等に不具合が発生したことによるもの		○
物価変動	設計・建設期間中のインフレ・デフレ	△	△
建 設 工 事 費	市の責めに帰すべき事由（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による建設工事費の増大	○	
	不可抗力による建設工事費の増大	△	△
	上記以外の要因による建設工事費の増大		○
第 三 者 賠 償	建設工事に伴う騒音、振動等により、近隣住民に損害を加えた際の賠償金支払義務の発生		○
地盤沈下	建設工事に伴う地盤の沈下による、建設工事費の増加		○
要求性能 未達	工事完了後、公共側の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		○

(3) 運営・維持管理段階

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		市	事業者
施設瑕疵	施設の引渡後 10 年以内に隠れた瑕疵が見つかった場合		○
	施設の引渡後 11 年以降に隠れた瑕疵が見つかった場合	○	
性能	市の要求する性能に達しないために必要となる改善、その他損害に関するもの		○
物価変動	運営・維持管理期間中のインフレ・デフレ	△	△
光熱水費変動	物価変動以外の要因による光熱水費の変動	○	
施設・備品の損傷・盗難等	不可抗力に起因する損傷等	△	△
	事業者が管理者の注意義務を怠ったことによる第三者の責めによる損傷等		○
	上記以外の要因による損傷等	○	
債務不履行	サービス水準の未達その他の事業者の債務不履行による事業契約の解除による損害		○
	支払債務の不履行その他の市の債務不履行による事業契約の解除による損害	○	
支払遅延・不能	市の事由による支払遅延・不能によるもの	○	
第三者賠償	事業者が管理者の注意義務を怠ったことによる騒音、振動、臭気等の発生による賠償		○
	上記以外に起因する事故等の発生による賠償	○	
施設明渡	施設移管手続きに伴う諸費用の発生、事業会社の清算手続きに伴う損益等		○
	事業期間終了時における要求水準の保持		○

(4) 民間収益施設

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		市	事業者
民間施設	民間収益施設において実施に係るすべてのリスク		○
事業実施条件	市の施策変更及び市の責めによる施設内容・用途・要求水準の変更等に起因する収入や業務費の変動	○	
	不可抗力に起因するもの		○
	上記以外によるもの		○
債務不履行	事業者の債務不履行による事業契約の解除による損害		○
	市の債務不履行による事業契約の解除による損害	○	

第6章 総合評価及び課題の整理

1 PFI事業スキームの整理

(1) 事業前提条件（市にて事前整理）

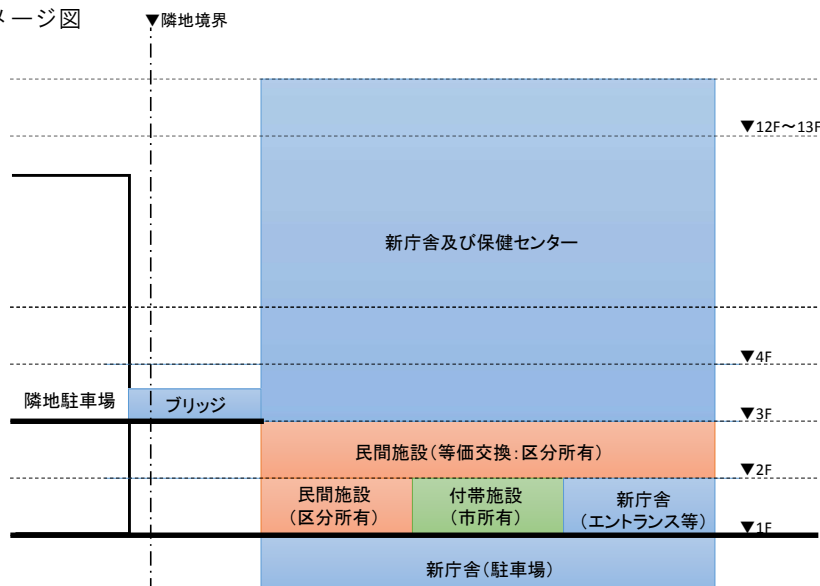
項目	内容
関係権利者協議	・事業敷地権利関係について整理 (土地建物等価交換方式により庁舎敷地を取得) ・区分建物の施設用途条件・管理条件について整理 ・駐車場利用及び施設改修条件について整理 (使用権の設定、使用料、施設接続条件)
関係機関協議	・総合設計制度について整理（大阪府との事前協議）
事前調査	・敷地測量 ・地質ボーリング調査 ・土壌汚染調査（地歴調査）



(2) PFI事業スキーム

項目	内容										
事業範囲	<table border="1"> <tr> <td>調査業務</td><td>・ 近隣家屋調査 ・ 電波障害 ・ 地質調査</td></tr> <tr> <td>設計業務</td><td> ・ 庁舎等設計 (新庁舎、保健センター、付帯施設、等価交換による民間施設) ・ 総合設計制度の許認可申請 ・ 建築確認申請等の必要申請 </td></tr> <tr> <td>建設業務</td><td> ・ 庁舎等建設 (新庁舎、保健センター、付帯施設、等価交換による民間施設) ・ 引渡し（市及び民間施設所有者へ） </td></tr> <tr> <td>維持管理業務</td><td> ・ 庁舎及び保健センター部分の維持管理 ・ 建物全体の共用部分（外部含む）の維持管理 </td></tr> <tr> <td>運営業務</td><td>・ 付帯施設の運営（コンビニ、カフェ等）※民間施設運営は別途</td></tr> </table>	調査業務	・ 近隣家屋調査 ・ 電波障害 ・ 地質調査	設計業務	・ 庁舎等設計 (新庁舎、保健センター、付帯施設、等価交換による民間施設) ・ 総合設計制度の許認可申請 ・ 建築確認申請等の必要申請	建設業務	・ 庁舎等建設 (新庁舎、保健センター、付帯施設、等価交換による民間施設) ・ 引渡し（市及び民間施設所有者へ）	維持管理業務	・ 庁舎及び保健センター部分の維持管理 ・ 建物全体の共用部分（外部含む）の維持管理	運営業務	・ 付帯施設の運営（コンビニ、カフェ等）※民間施設運営は別途
調査業務	・ 近隣家屋調査 ・ 電波障害 ・ 地質調査										
設計業務	・ 庁舎等設計 (新庁舎、保健センター、付帯施設、等価交換による民間施設) ・ 総合設計制度の許認可申請 ・ 建築確認申請等の必要申請										
建設業務	・ 庁舎等建設 (新庁舎、保健センター、付帯施設、等価交換による民間施設) ・ 引渡し（市及び民間施設所有者へ）										
維持管理業務	・ 庁舎及び保健センター部分の維持管理 ・ 建物全体の共用部分（外部含む）の維持管理										
運営業務	・ 付帯施設の運営（コンビニ、カフェ等）※民間施設運営は別途										
事業期間	・ 20 年間（15 年間）										
事業類型	・ サービス購入型（付帯施設部分は独立採算）										
事業方式	・ BOT 方式（民間施設部分については区分所有）										
資金調達	・ 基金 20 億円及び民間資金を活用										

事業イメージ図



※現段階での想定イメージであり民間施設範囲等の変更はある。

2 P F I 導入の適性評価（総合評価）

(1) 制度上の課題の有無

本施設の整備等に対して、すでに庁舎整備については、P F I 方式が導入された事例が複数あることから分かるとおり、制度上で特に課題となる点はない。

(2) 市の方針との整合性

大東市公共施設等総合管理計画（平成29年2月）のなかで、「今後公共施設の建替え等を行うに当たっては、P P P / P F I 方式の活用など、施設整備や運営、維持管理に民間資金・民間ノウハウを取り入れることを検討し、効果的・効率的なサービスの提供とライフサイクルコストの削減を図ります。」とされている。

このことから、本施設の整備・維持管理等に民間活力を導入することは、市の行政運営の方針とも整合している。

(3) サービス水準の向上と市の管理負担の軽減

市庁舎の整備・維持管理等に係る業務（施設等の設計・建設から維持管理に至る業務）は、民間事業者でも対応可能なものであり、すでにいくつかの先行P F I 事業も実施されていることから、本事業にP F I 方式を導入することによって、広く民間の技術的・経営ノウハウを活用することが期待できる。

また、P F I 方式の場合、性能発注の考え方に基づき、各業務が包括的に、複数年度にわたる長期契約の形態で発注されることから、民間事業者の複数業務の相互の関連性や長期の事業期間を視野に入れた創意工夫（例、維持管理のしやすい施設計画の実現、長期的な施設利用を見据えた建築資材の選定など）が期待され、それらによるサービス水準の向上が見込まれる。

さらに、市とP F I 事業者との間で締結する事業契約において、各種業務が長期包括的に規定されることにより、関係業務間の調整もP F I 事業者が実施することとなるため、市の管理負担が軽減される。

(4) 事業リスクの民間移転

従来方式では、事業の実施に伴うリスクは基本的に公共が負担してきたが、P F I 方式では、事業期間中に発生する可能性のあるリスクを、事業契約締結の時点で詳細に明確化した上で、リスクの一部を民間に移転することになる。公共と民間との間で適切にリスクを分担し、追加的な支出を未然に防ぐことで、結果的にV F Mの向上が図られる。

本事業においても、新庁舎の整備等に係る多くの業務を長期包括的にP F I 事業者委ねることにより、例えば、施設の修繕リスク（将来的な修繕費の増加リスク）をP F I 事業者に移転し、施設の劣化等による公共側の追加的な支出を抑制することなどにより、V F Mの向上が図られると考えられる。

(5) 民間事業者の意向

「第3章 民間事業者の参画可能性の検討」にもあるとおり、新庁舎の整備に関しては、調査対象のほとんどの企業が本事業への関心を示している。ただし、民間収益施設のあり方には慎重な意見が聞かれた。また、現敷地所有者との関係整理など事業参画に対する条件も示された。それらを踏まえた事業内容の十分な検討を行い明確な条件設定ができれば、募集時の市場環境、建設企業、運営企業をはじめとする今後のコンソーシアムの組成状況にもよ

るが、複数グループによる応募の可能性はあり、一定の競争環境は確保されと考えられる。したがって、本事業へのPFI方式の導入に際し、民間事業者の意向の面では、基本的には問題ないと考えられる。

(6) VFMの有無

PFI検証の結果、現在価値換算後ベースで約6.4%のVFM（財政支出の削減効果）が確認された。

したがって、本事業にPFI方式を導入することは、財政支出の削減の面で有効と考えられる。

(7) 総合評価

以上の6点から、本事業にPFI方式を導入することは有効である。

3 事業課題

(1) 事業推進上の課題と対応

① 事業スキームについて

付帯事業としての民間収益施設を、どのような枠組みとするかが課題となる。本事業は新庁舎の整備及び維持管理業務が主であるが、民間収益施設についても市が求める主要施設といえる。ただ、民間収益施設の成否は民間事業者の意向によるところが大きいため、その内容を十分に吟味し、新庁舎整備事業全体に対しての影響も考慮しながら、設置を求める施設や規模、条件など、具体的な事業内容を十分検討していく必要がある。

② 敷地条件等の設定について

本事業敷地の一部は、市以外の所有となっている。事業推進に当たっては、当該敷地所有者との権利関係を市にて整理し、PFI事業条件を明確にする必要がある。PFI事業開始後に権利関係の問題により、事業が遅延若しくは実施不能となった場合は、PFI事業者よりの損害請求等も考えられるので、PFI事業者選定までに敷地条件の明確化を済ませておく。

③ 建築基準法の許可について

本事業は、建築基準法第59条の2に基づく総合設計制度の活用を想定しているが、PFI事業の実施においては、許可を前提に提案書を受け付けることになる。そのため、PFI事業者の選定手続き開始までに、関係機関と協議を行ない、許可条件等を整理し許可の目途をつけておくことが必要となる。

また、許可手続き業務自体は民間事業者の分担となるが、許可自体に伴い工期遅延や事業費増加が生じた場合は、市のリスク分担となるので留意する。

④ 競争性の確保について

PFI事業によってその効果を得るには競争性の確保が重要となる。そのため、現敷地の所有者や駐車場として利用する隣地建物の関係者が、事業に関与することで公正な競争が阻害されることのないような環境を確保することが必要である。土地の取引や駐車場の使用条件については、市が自らPFI事業者選定前に条件整理し、どの参加者においても公平な競争が可能となっている状況をつくることが重要となる。

⑤ 提案評価の考え方について

提案評価の基準をどのように設定するかにより、民間事業者の提案も左右される。

公共事業であることから入札価格についての一定の評価は行うものの、市の行政サービスの拠点として、長期的にPFI事業者に維持管理等を任せる観点から、施設のクオリティや利便性とあわせ、維持管理内容の充実度なども勘案し、総合的に評価していく必要がある。

また、庁舎部分の評価に加えて民間収益施設の評価についても考慮する必要がある。市施策との整合性や事業の継続性や安定性など、庁舎部分の評価とのバランスも計りながら適切な設定が求められる。