

## V. 事業手法の検討

### 1. 建設手法の整理

公共施設の建設に係る事業手法は、近年、P F I 方式をはじめとした民間活力導入型の手法が取り入れられており、本事業においても最も有効な事業手法を選択する必要があります。

様々な事業手法のうち新庁舎建設に適していると考えられる手法として、一般方式（従来方式）、D B（Design Build）方式、D B O（Design Build Operate）方式、リース方式、P F I（B T O方式-Build Transfer and Operate 及びB O T方式-Build Operate and Transfer）の6つの手法があげられます。

区分	概要
従来方式	公共が起債や補助金等により自ら資金調達し、設計、建設、維持管理及び運営等の業務について、業務ごとに民間事業者に請負・委託契約として発注する方式。
D B方式 (Design Build)	公共が資金調達し、公共が所有権を有したまま、施設の設計・建設を民間事業者に包括的に請け負わせ、維持管理及び運営等は別途業務毎に民間事業者に包括契約として発注方式。
D B O方式 (Design Build Operate)	公共が資金調達し、公共が所有権を有したまま、施設の設計・建設、維持管理を民間事業者に包括的に委託する方式。 なお、設計・建設、維持管理、運営を対象とする事業をD B M (Design Build Maintenance) 方式と呼称している事業があるが、本質的には同義である（維持管理・運営の業務範囲が異なるのみ）。
リース方式	民間事業者が資金調達したうえで設計、建設を行い、公共が施設を長期リースする方式。施設の所有は民間事業者であるが、建物全体を公共がリースすることから、建物の賃貸借契約となる。維持管理及び運営は、民間事業者への委託契約となるが、この契約については別途の契約とする場合と一体の契約とする場合とがある。また、リース期間終了後は、施設の所有権を公共に移転する方式が多く採用されている（リースバック方式という場合もある）
P F I方式 (Private Finance Initiative)	公共事業を実施するための手法の一つ。民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。
B T O方式 (Build Transfer Operate)	民間事業者が資金調達・建設を行い、建設した直後に建物の所有権を自治体等に移転し、その後、契約に基づき民間事業者が維持管理・運営を行う方式。
B O T方式 (Build Operate Transfer)	民間事業者が資金調達・建設・維持管理・運営を行い、契約期間終了後に建物の所有権を自治体等に移転する方式。

## 2. 事業手法の比較・評価の視点

---

### (1) ライフサイクルコストの縮減

新庁舎の建設にあたっては、財政負担を可能な限り縮減できる事業手法の採用を検討します。また、単純に庁舎建設費用を縮減するのみではなく、維持管理や運営の方法によるランニングコストの縮減など、市にとって有利となる事業手法について検討します。

### (2) 事業実施に要する期間

新庁舎の建設による耐震性の確保は、南海トラフの巨大地震がいつ発生してもおかしくない状況の中、対応すべき喫緊の課題であることを踏まえ、事業の実施に要する期間について考慮します。

### (3) 将来負担の縮減

庁舎整備に係る財政負担については、一般的に突出した財政負担を避け、支出を平準化することが望ましいですが、各務原市の財政状況を踏まえた場合、建設投資については借入などによらず、一括して調達することで、将来の市民負担を最小化することが望ましいと考えられます。

### (4) 民間のノウハウの発揮

華美な仕様や、無駄な機能などの排除、効率的な執務環境の創出、省エネルギーへの配慮など、事務庁舎として合理性の高い施設であるとともに、庁舎としての安全性、市民サービス提供に係る機能性は犠牲にしない庁舎が求められます。その実現には、民間オフィスで採用されている新技術や考え方などの民間のノウハウを発揮できる事業手法について検討します。

### (5) 市民意見の反映

庁舎の利用者である市民の意見を計画・設計段階において反映できることが重要です。

一般方式（従来方式）でのプロポーザル方式の場合は、「設計者」を選定することから、設計過程で市民の意見を入れながら進めることができます。

一般方式（従来方式）のコンペ方式やDB方式、DBO方式、PFI方式は、「設計案」を選定することから、設計条件を大きく変更する意見の反映が限定的となります。

表V-2. 1 各事業手法の比較

	従来方式	DB方式	DBO方式	リース方式	PFI方式	
					BTO方式	BOT方式
事業実施に要する期間	◎ 短期間	△ 厳格にする場合 1年程度	× 1～2年程度	△ 厳格にする場合 1年程度	× 1～2年程度	× 1～2年程度
他市庁舎における先事例	◎ 一般的で多数	○ 比較的多い	△ 少数	△ 少数	○ 比較的多い	× ごく少数
将来負担の縮減	○ 維持管理期間に突出した財政負担の可能性有	○ 維持管理期間に突出した財政負担の可能性有	○ 予防保全のため毎年支出があるが突出した財政負担を防げる	× 民間資金調達による事業であるため、後年度負担が大きい	× 民間資金調達による事業であるため、後年度負担が大きい	× 民間資金調達による事業であるため、後年度負担が大きい
民間のノウハウの発揮	× 個別発注であるため、期待できない	△ 維持管理が別途発注のため、効果が限定的	○ 維持管理を含んだ提案が期待できる	○ 維持管理を含んだ提案が期待できる	○ 維持管理を含んだ提案が期待できる	○ 維持管理を含んだ提案が期待できる
市民意見の反映	○ 市民意見を取り入れながら設計を進められる	△ 設計への市民の関与は限定的	△ 設計への市民の関与は限定的	× 設計への市民関与を実現し難い	× 設計への市民関与を実現し難い	× 設計への市民関与を実現し難い

### 3. 事業手法の検討について

各務原市の財政状況を勘案した場合、建設時の一時的な財政支出が許容できると考えられるため、リース・PFI方式による財政支出の平準化効果は、高い金利分による将来への負担増加に比べメリットが少ないと思われます。

したがって、民活事業については、民間ノウハウの発揮等によるコストダウン、LCCの最適化等のメリットの享受にあると考え、DB方式又はDBO方式について検討を行います。

従来方式又はDB方式等の民活事業とするかは、基本計画で検討した上で決定します。