

## 第 5 章 整備手法

5-1.	整備手法の考え方	62
5-2.	概算事業費	67
5-3.	建設スケジュール	68

# 第5章 整備手法

## 5-1. 整備手法の考え方

施設の建設に係る整備手法には、大きく分けて、本市が直接発注をする方法と、民間の資金、経営能力と技術的能力を活用するPFI（Private Finance Initiative：民間資金等活用事業）<sup>注23)</sup>が挙げられます。それぞれの効果や課題を検討した上で、公共施設の適切な整備と運用を念頭に置いた手法を決定します。

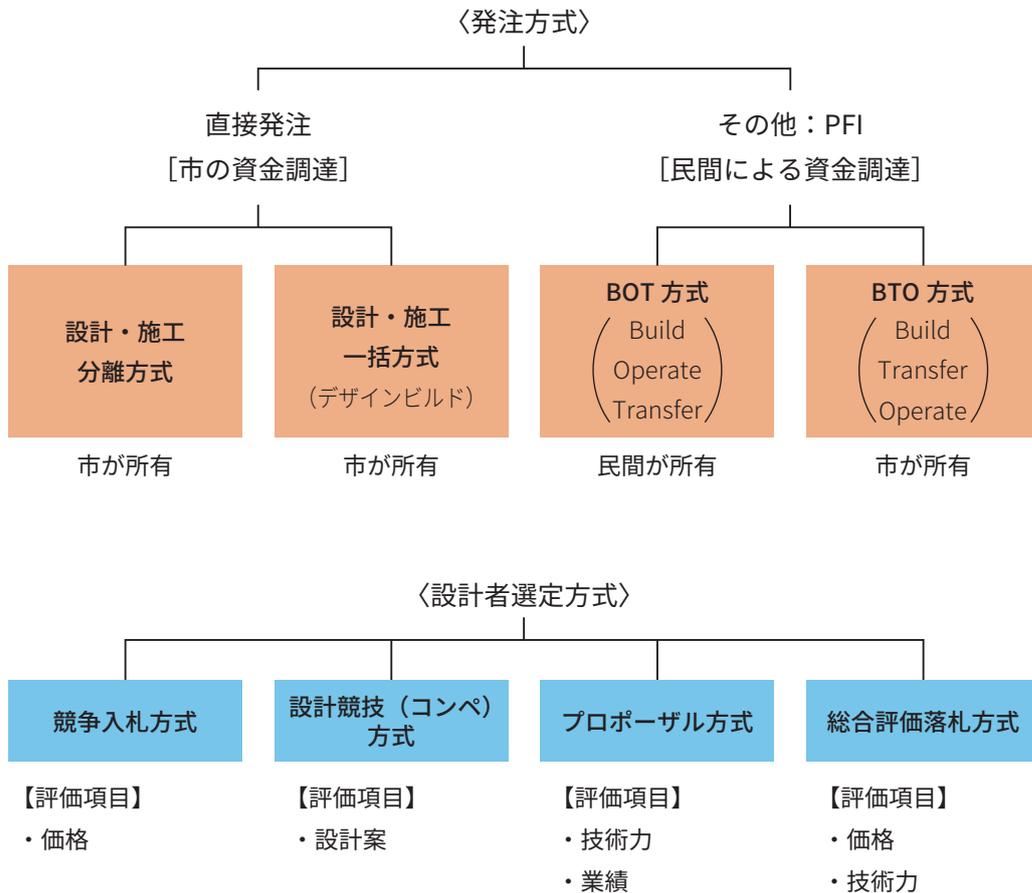


図 5-1 整備手法の体系

注 23) プライベート・ファイナンス・イニシアティブの略で、日本語では民間資金等活用事業と訳される。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営・技術的能力を活用して行う事業手法。(英語：private finance initiative)

## 【発注方式】

### (1) 直接発注

本市が直接発注する場合は、従来方式である設計・施工分離方式に加え、近年、公共事業にも導入が進みつつある、設計・施工一括方式である DB（デザインビルド）方式についても検討します。

#### A. 設計・施工分離方式

公共事業では、従来、事業の公正性、透明性確保の観点から「設計・施工分離の原則（昭和34年事務次官通達による）」が採用されてきました。設計者と施工者が互いに協力し、適正なチェック機能が果たされるためには、それぞれの利害関係をなくすことが必要です。特に公共事業では、設計者と施工者を厳正に選定し、それぞれと別個独立の契約を結びます。設計と施工が分離されることで、設計者にとっては意図的な過剰設計により施工費用を増加させるメリットがないため、不要なコストの増加を抑制できます。また、設計のみ、施工のみに対応できる企業や工事者の数が多いため、設計・工事事業者の競争を通じて、費用の削減を図ることができます。一方で、ダンピング（著しい低価格受注）を防止するため事業者選定方式に配慮することや、設計・施工の連携した技術の採用について検討を要します。

#### B. 設計・施工一括方式（DB: デザインビルド方式）

発注者が、設計と施工を一括して担う事業者（単一又は共同企業体）を選定することによって、民間企業が有する高い技術力を有効活用し、コストの削減や性能・機能の向上、工期短縮などの施工の効率化が図れることとなり、公共事業の効率的な執行につながることを期待される方式です。

平成17年に「公共工事の品質確保の促進に関する法律」が施行され、その基本的な方針として「発注者の求める工事内容を実現するための施工上の提案や構造物の品質の向上を図るための高度な技術提案を求める場合には、例えば、設計・施工一括発注方式（デザインビルド方式）等により、工事目的物自体についての提案を認めるなど提案範囲の拡大に努めるものとする。」とされており、全国的にも事例が増加しつつあります。ただし、発注者の求める性能や仕様を確保するために受注者との関係を構築することや、設計・施工のチェック機能を確保することが求められます。また、受注事業者には高度な技術力が要求されるため、市内企業が参入できる仕組みの検討を要します。

## 【設計者選定方式】

設計者の選定方式として主なものは、①競争入札方式、②設計競技（コンペ）方式、③プロポーザル方式、④総合評価落札方式が挙げられます。

### ① 競争入札方式

価格のみで設計者を選定します。業者による差が少なく、一定の品質や技術力が確保されるものであれば問題ありませんが、建設のような各社の技術力や経験の差が反映される発注の場合には、設計の質を保証するため、より総合的な評価の検討を要します。

### ② 設計競技（コンペ）方式

「設計案」を評価し、最も優れた「設計案（完成形）」を選定するもので、基本的には設計者の過去の経験や実績は問わないため、応募の機会が広く開かれます。しかし、発注者側、参加者（設計者）側共に準備作業、手続、費用、時間、労力などが多大になります。また、「完成形の設計案」を選定しているため、変更の手続が煩雑となり、発注者の意見が反映されにくいという点が課題となります。

### ③ プロポーザル方式

設計者や設計組織のもつ創造力や技術力、これまでの経験に基づくノウハウなどを総合的に評価し、優れた「設計者」を選定する方式です。発注者側は、基本計画や募集要項により設計の方針を示し、参加者（設計者）側は、技術力、経験、体制を含む、計画や条件に対するプロポーザル（提案書）を提出します。選定された設計者と発注者は密接なコミュニケーションをとりながら協働して設計を進めるため、設計の質の保証、柔軟な対応が可能となります。

### ④ 総合評価落札方式

価格に加えて、提案内容、技術力、業績などを評価に入れて、対話と交渉を組み合わせる方式です。品質の向上、技術開発の促進、入札談合の抑制等効果が期待されるもので、特に、設計・施工一括による発注で採用される選定方式です。

## (2) その他の発注方法（PFI）

本市による直接発注の他に、PFI導入の検討を行います。PFIとは、施設の設計、建設、維持管理、運営、資金調達まで一連の業務を民間企業のノウハウを活用し包括的に実施する手法です。長期間に渡る事業の安定性が求められることから、公共側、民間事業者側、さらに金融機関の視点においての検討を要します。PFIは本来、公共施設の所有・管理・運営主体である自治体が抱える事業関連リスク（施設の不具合や大規模投資変動、サービス品質低下など）を削減することが期待されるものです。

また、具体的な事業方式として、BOT（Build Operate Transfer）方式とBTO（Build Transfer Operate）方式が挙げられます。

### A BOT方式

民間企業が施設を建設し、一定期間、維持管理と運営を行い、事業終了後に公共へ所有権を移転する方式です。建設費は民間事業者の運営期間中に分割で支払います。低金利であれば費用を抑えることにつながりますが、金利の変動によってはリスクを負います。運営面では、民間事業者の自由度が高く、事業性確保のためのインセンティブ<sup>注24)</sup>となりやすく、創意工夫につながりやすいことが期待されます。しかし、民間事業者に対する固定資産税の賦課や、事業期間が15～20年と長期に渡るため、事業者が慎重になる傾向があり、複数事業者による確実な応募が見込めるとはいえない状況です。実際に、日本でのPFI実施事例のうち13.7%と少ない割合となっています。

### B BTO方式

民間事業者が施設を建設後、施設の所有権を公共側へ移転し、民間事業者が維持管理と運営を行う方式です。建設費は所有権の移管時、もしくは運営期間中に分割で支払います。民間事業者にとっては、施設所有にかかる公租公課が発生しない点、施設所有リスクは公共が負担するという点で参入しやすい方式になります。公共側にとっては、民間事業者の事業破綻時の事業継続に対応しやすいことがメリットとして挙げられますが、本来のPFI導入のメリットである民間事業者による創意工夫がBOT方式と比較して見込めない点で課題があります。

PFIによるホール建設について検討を行う自治体もみられますが、実際には計画の見直しや公募のやり直しなどが発生しています。また、PFIに地元企業がどのように参入するか、落選した際のり

注24) やる気を起こさせるような刺激や動機付け。（英語：incentive）

スクへの配慮も課題であることから、PFI 事業の導入については民間活力の導入可能性調査等により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が期待できる PFI 方式などの民間活力の活用について検討を行った上で整備手法を判断することが必要です。

直接発注と PFI の導入には、いずれも検討すべき課題がありますが、本市としては、これまで基本構想から基本計画策定に至り、長期間に渡って丁寧に積み重ねてきた議論や検討内容を着実に反映させることと財政負担軽減の両立を念頭に整備手法を採用することが望ましいと考えます。

表 5-1 整備手法の特徴と課題

事業手法	直接発注		その他の発注(PFI)	
	設計・施工分離方式	設計・施工一括方式	BOT	BTO
資金調達	公共	公共	民間 (建設費は民間が調達 サービス提供の対価 として割賦支払 <sup>注)</sup> )	民間 (建設費は民間が調達 サービス提供の対価 として割賦支払 <sup>注)</sup> )
施設所有	公共	公共	民間	公共
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業の公正性、透明性の確保</li> <li>設計、工事事業者の確保と競争によるコスト削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高い技術力の採用</li> <li>設計～施工一括による工期短縮とコスト削減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理、運営まで一貫して民間が担う</li> <li>各年度の財政負担の平準化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者が参入しやすい</li> <li>BOTに比べると民間活力を発揮しにくい</li> </ul>
検討すべき課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>ダンピング(著しい低価格受注)への配慮が必要</li> <li>設計、施工の連携した技術採用の検討が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、施工のチェック機能の確保が必要</li> <li>市内事業者が参入できる仕組みの検討が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間の長期化に伴うリスク管理</li> <li>市内事業者が参入できる仕組みの検討が必要</li> <li>事業者選定期間が延びることによる開館までのスケジュール調整が必要</li> </ul>	

注) 一括払いの場合も有

## 5-2. 概算事業費

施設整備にかかる経費として、近年整備された類似の公立文化施設の事例を調査したところ、1㎡あたりの建設単価は50万円から90万円程度まで幅があります。特に平成25年9月に2020年オリンピック誘致が決定してから単価が高騰しており、1㎡あたり70～80万円を想定する必要があります。

施設の規模については、第4章で算出したとおり、これまでの各施設の利用状況や新たな利用を踏まえ、延床面積に換算して11,000㎡～12,000㎡が必要とされることから、概算事業費は次のとおり想定されます。

なお、建設財源については、従来の起債や交付金・補助金のほか、民間資金などの総合的な検討を行い、将来的な財政負担を考慮して検討を進めます。

延床面積：11,000～12,000㎡
単価：70～80万円/㎡
概算事業費：77～96億円（外構費等を除く）

**表 5-2** 近年整備された同規模類似施設の概要

入札時期	施設名（竣工年）	人口	延床面積	建設費	平米単価
H25. 2	豊中市立文化芸術センター（H28年）	396,171	13,425	7,436	55.4
H25. 5	東広島芸術文化ホール（H27年）	185,147	13,338	5,853	43.7
H25.12	白河文化交流館（H28年）	61,578	9,783	7,887	80.6
H26. 8	新太田市民会館（H29年）	223,786	8,485	6,089	71.8
H27. 7	小田原市芸術文化創造センター（H29年）	192,856	9,706	9,388	96.7

※ 人口はH29.3現在

[人]      [㎡]      [百万円]      [万円]

（市民ホール建設準備室調べ）

\*建設費（入札予定価格）であるため、実際の事業費は記載金額よりも上昇することが見込まれます。

### 5-3. 建設スケジュール

これまで、平成 27 年度に基本構想、平成 28・29 年度にわたり基本計画を策定しました。今後は、民間活力の導入可能性調査等を行った上で整備手法を検討し、事業推進に向けた手続を行い、平成 36 年度（2024 年度）の供用開始を予定します。

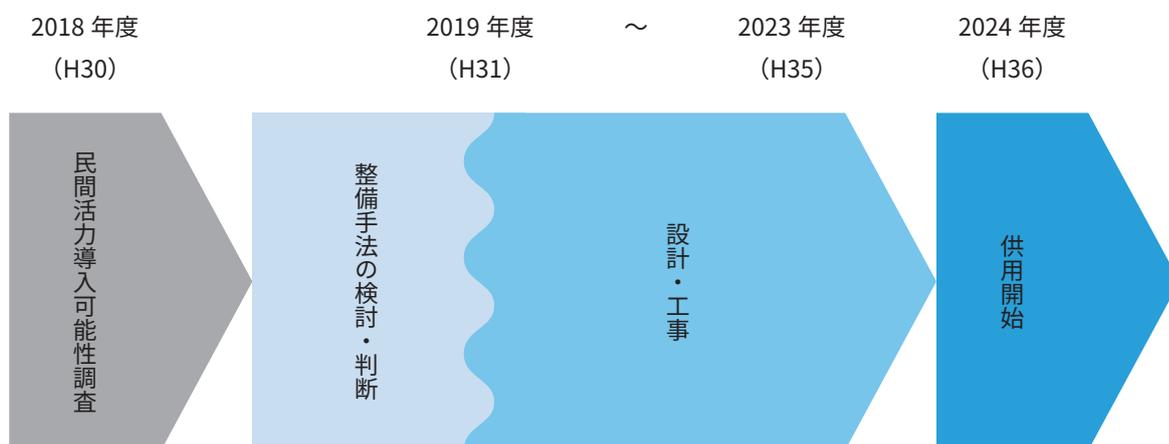


図 5-2 建設スケジュール

