

令和5年度第3回 富士見市庁舎整備検討審議会

令和5年12月21日（木）

<本日の審議事項>

- 1 新庁舎整備の事業手法について
- 2 新庁舎整備の概算事業費について
- 3 新庁舎整備の事業スケジュールについて

1-1 事業手法の前提条件

1. 「富士見市庁舎整備に関する基本方針」における事業手法に関する記述

「国や県の補助金等に関する情報収集を行い、こうした財源の積極的な活用を図ることで、市の財政負担の軽減に努めるとともに、官民連携による事業手法の検討と併せて、民間資金の活用も検討します。」

としている。

1-2 基本計画における事業手法について

1. 想定される事業手法

「分離発注手法」（設計施工分離発注方式）

【概要】

設計（基本設計・実施設計）と施工、運営（維持管理）を民間事業者に分離発注する方式

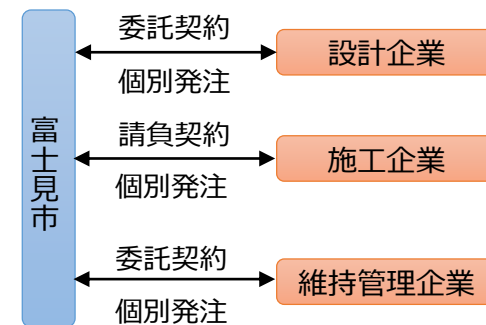
【事例】

志木市、蕨市、草加市、川崎市、府中市、品川区※ 等 多数

※：現在、整備事業を進めている自治体

【次工程業務】

設計の発注に向けて準備を行い、基本設計業務に着手する。



【概要図】

【特徴】 ○：メリット △：デメリット

○：【意向の反映しやすさ】設計・施工・維持管理の各業務段階で市民や行政の意向の反映がしやすい。

○：【地元への受注機会】設計・施工・維持管理における業務段階ごとの分離発注となるため、地元企業の専門分野に応じた受注機会の提供が可能である。

△：【発注の事務負担】従来と通りの手続き方式で業務発注等が可能であるが、発注手続き回数は多くなり事務負担は一括発注手法と比べ多い。

基本設計：建物の基本内容を決定し、設計図書を作成するもの

施工：設計図書に基づき、新庁舎の建設工事をするもの

実施設計：建設工事を実施するための設計図書を作成するもの

維持管理：電話交換や清掃、巡回警備、設備等の維持管理を行うもの

«一括発注手法»

- ・DB方式（設計施工一括発注方式）
- ・DBO方式（設計施工運営一括発注方式）

【概要】

DB方式 … 設計と施工を一括して民間事業者が発注する方式

DBO方式 … 設計と施工及び運営（維持管理）を一括して民間事業者が発注する方式

※DB方式：デザイン・ビルド（Design Build）方式の略

※DBO方式：デザイン・ビルド・オペレート（Design, Build and Operate）方式の略

【事例】

DB方式 横浜市 千葉市 国分寺市 等

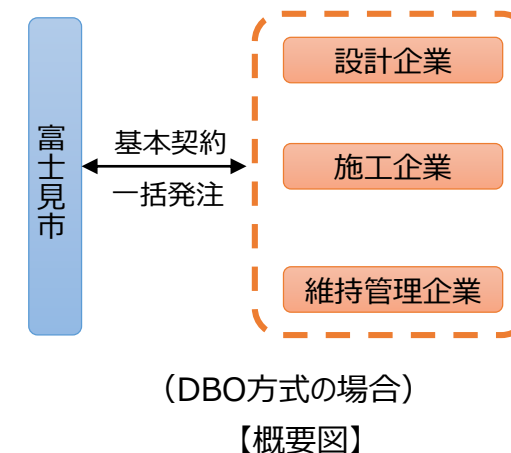
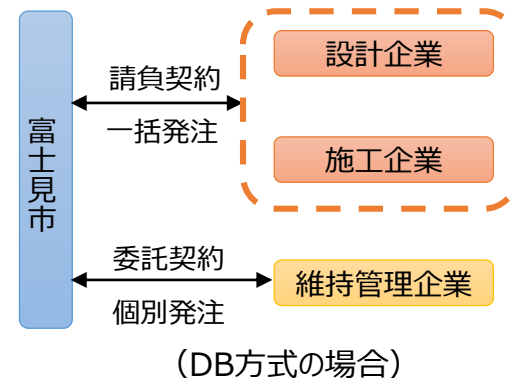
DBO方式 入間市※

※：現在、整備事業を進めている自治体

【次工程業務】

一括発注を行うために、事業手法における効果や事業への関心度などをヒアリングする市場調査の実施や施設に求める機能等を示した要求水準書等の公募書類作成業務を行う。（アドバイザー業務）

※基本設計を先行して実施する場合は、上記業務と並行して基本設計業務を発注する。



【特徴】 ○：メリット △：デメリット

- ：【事業費】設計・施工等の一括発注(性能発注)となり、民間事業者のノウハウを活用した効率的な業務実施が可能であるため、コスト縮減による行政の財政負担軽減が期待できる。
- ：【事業期間】各業務の一括発注により民間ノウハウを活用した工期短縮が可能である。
- △：【意向の反映しやすさ】市民や行政の意向反映機会は要求水準書に限定されることから、業務発注段階までに要求事項を整理する必要がある。
- △：【地元への受注機会】一括発注となるため、地元企業単独での受注が難しく、JVや下請けでの参画となる。また、業務範囲が増えるほど連携が必要な企業数も増えるため、JVを結成する難易度もあがることから、地元企業の受注難易度は高くなる。
- △：【事業期間】一括発注を実施するにあたり公募資料の作成期間などの確保が追加で必要となる。

JV (joint venture)：複数の建設企業が、一つの建設工事を受注、施工することを目的として形成する事業組織体のこと

「PFI手法」

BTO方式やBOT方式 等

【概要】

PFI法に基づき、設計・施工から運営（維持管理）までを包括的に民間事業者が発注する方式
民間事業者が資金調達を行い、市が事業実施期間にわたって割賦方式で支払う

※PFI：プライベート・ファイナンス・イニシアティブ（Private Finance Initiative）の略

※BTO（Build Transfer and Operate）方式：

施設の完成後に公共へ所有権を移転し、その後に民間事業者が運営等を継続的に行う方式

※BOT（Build Operate and Transfer）方式：

民間事業者が施設の建設後、運営（維持管理）し、事業終了後に公共に施設所有権を移転する方式

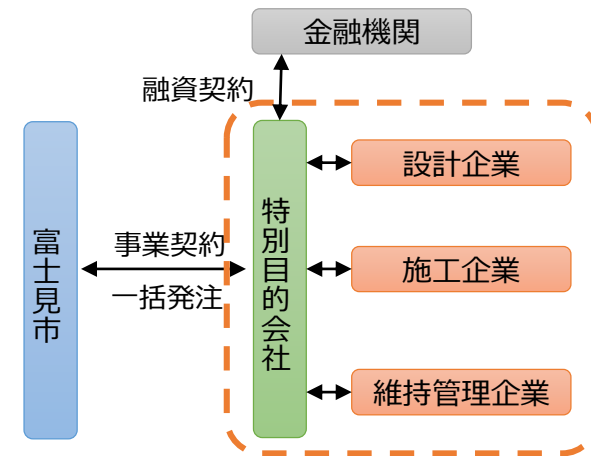
【事例】

さいたま市大宮区役所庁舎（図書館などの複合施設） 等

【次工程業務】

PFI発注を行うために、事業手法における効果や事業への関心度などをヒアリングする市場調査の実施や施設に求める機能等を示した要求水準書等の公募書類作成業務を行う。（アドバイザー業務）

※基本設計を先行して実施する場合は、上記業務と並行して基本設計業務を発注する。



【概要図】

【特徴】 ○：メリット △：デメリット

- ：【事業費】設計・施工及び運営までの一括発注(性能発注)となり、民間事業者のノウハウを活用した効率的な業務実施が可能であるため、コスト縮減による行政の財政負担軽減が期待できる。
- ：【事業期間】各業務の一括発注により民間ノウハウを活用した工期短縮が可能である。
- ：【その他】民間事業者が資金調達を行い、行政が事業実施期間にわたって割賦方式で支払うため、建設費支払の平準化ができる。
- △：【意向の反映しやすさ】市民や行政の意向反映機会は要求水準書に限定されることから、業務発注段階までに要求事項を整理する必要がある。
- △：【地元への受注機会】一括発注となるため、地元企業単独での受注が難しく、JVや下請けでの参画となる。また、業務範囲が増えるほど連携が必要な企業数も増えるため、JVを結成する難易度があがることから、地元企業の受注難易度は高くなる。
- △：【事業期間】一括発注を実施するにあたり公募資料の作成期間などの確保が追加で必要となる。

特別目的会社：事業内容が特定され、その特定の事業のために設立された会社のこと

2. 検討するうえでの配慮事項（外的要因等）

〔富士見市の庁舎建設における特性〕

- 事業対象施設が庁舎単体であることから、建設後の運営業務は庁舎の維持管理業務のみ

〔社会情勢〕

- 急激な労務単価上昇や物価上昇による、市場価格と設計額との乖離
- 建設に係る物価・労務単価の先行きの不透明さ
- 建設業界における慢性的な人材不足、2024年問題（働き方改革関連法の猶予期間の終了）への対応

〔他自治体の状況〕

- 直近（2020年以降）の他市新庁舎における事業手法状況（基本設計工程の発注時期を基準に調査対象を判断）

※検索サイトや入札・プロポーザル情報サイトによる検索

事業手法	件数	【備考】 詳細方式	件数
分離発注手法	26		
一括発注手法	8	DB方式	6
		DBO方式	1
		その他（検討中）	1
その他(検討中等)	2		
合計	36		

※DB方式の内、2件については事業者辞退により中断中。その内、1件については事業方式を分離発注手法に変更する。

3. 事業手法別の庁舎供用開始時期および想定スケジュール（参考）

基本方針では現本庁舎の耐用年数の目安が令和12年度までであること等を踏まえ、「可能な限り早期に新庁舎の供用開始を目指す」としていることから、契約準備期間等を踏まえた、各事業手法における事業期間を比較する。なお、PFI手法においては、一括発注手法（DB・DBO方式）と同期間と仮定する。

		R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度		
分離発注手法	基本設計	(16か月)		実施設計	(24か月)		引越	解体	外構		
	契約準備 (6か月)			(12か月)	契約準備 (6か月)						
一括発注手法 ・DB方式 ・DBO方式	アドバイザー業務			コンストラクション・マネジメント業務					引越	解体	外構
	契約準備 (3か月)	市場調査 (削減率)・要求水準書作成・事業者選定支援 (22か月)		基本設計～竣工まで間							
		契約準備 (12か月)	基本設計 (12か月)	実施設計 (9か月)	建設工事 (21か月)						
		基本設計・実施設計・建設工事									

4. 事業手法の選定における基本的な考え方

事業の特性にあった手法とすることが重要であることから、各手法の特徴を踏まえ、本新庁舎整備にあたっては特に以下の点を重視した事業手法とする。

【市民や行政の意向の反映】

市民が訪れ、本市職員が働く場であることから、具体的な施設計画、設計、施工、維持管理に対して施設利用者の意向を反映していくことが重要

【コストの縮減及び管理】

行政の財政負担を軽減するため、行政側が主体となって効率的にコストを管理できることが重要

【新庁舎の早期供用開始】

災害時における防災機能の確保や市民サービス向上などのため、新庁舎の早期供用開始が重要

5. 評価

	分離発注手法	一括発注手法	PFI手法
評価	<p>最も市民や行政の意向の反映がしやすい手法のため、柔軟な対応が可能である。また、事業期間全体でみると最も早期に新庁舎の供用開始が可能であり、設計段階での入札不調の恐れが低く、確実な事業推進が可能である。</p> <p>なお、基本設計と実施設計について、一括発注を行うことで、発注にかかる事務負担の軽減は可能である。</p>	<p>民間ノウハウの活用によるサービス向上（設計・施工）の可能性はあるが、現在の社会情勢を踏まえると財政負担の軽減は期待されにくく、事業者からの提案内容にも影響を与える（提案の幅が狭くなる）可能性がある。また、維持管理業務は定型的なものとなり、民間ノウハウを発揮する余地が少ない。</p> <p>現在の社会情勢を踏まえると、事業者の積極的な事業参画が見込めない恐れがある。</p>	<p>事業対象施設が庁舎であることから、一括発注手法におけるDBO方式との差が、事業費の支払い方法のみとなることが見込まれ、資金調達の違い（民間事業者による資金調達のため金利が高い）から一括発注手法（DBO方式）と比較し、事業費が大きくなる可能性があり優位性が見込めない。</p>
	○	△	×

上記の評価を踏まえ、運営主体が行政であり、窓口や執務空間の運用と合わせてレイアウトや仕様を検討することが望ましい本新庁舎整備における事業手法は、最も市民や行政の意向の反映がやすく、供用開始も最も早期である**分離発注手法**とする。

なお、設計業務については、効率的な業務実施と業務期間の確保の観点から、基本設計と実施設計を一括で発注します。

2 概算事業費について

1. 基本方針時における事業費の記載

他自治体における直近の新庁舎整備の事例を参考に㎡単価（54.6万円/㎡）を算出し、事業費全体の中で最も大きな金額となる**建設工事費**について、概算金額を算出。

$$\underline{\underline{\text{約 } 13,000\text{m}^2 \times 54.6\text{万円} / \text{m}^2 \approx \text{約 } 70\text{億円}}}$$

上記の数値は、建物の構造や仕様、仮庁舎の要否などの諸条件や新庁舎の規模の変更によっても大きく変動し、公共工事の単価等の外的変動要因もあことから、今後の詳細な検討を進める中で精査していく必要があるとしている。

2. 基本計画における概算事業費

分離発注手法の採用を前提に新庁舎の建設に係る概算事業費については、以下の金額を想定する。

なお、概算事業費については、あくまで現段階での想定金額であり、今後の設計以降の各段階におけるコスト抑制の観点で踏まえた仕様の決定などを通じて財政負担の軽減に努めるものの、建設に係る物価上昇や労務単価の上昇などにより変動する。

項目	概算費用 (税込)	備考
調査・設計・監理費	約5.1億円	各種調査（地質調査・家屋調査）、各種設計（本体、掘（水路）、外構等）、工事監理 等
建築工事費	約91.1億円	建築、電気設備、機械設備工事 等
外構等その他工事費	約14.0億円	駐車場整備、植栽工事、掘移設工事、公園復旧工事、分館改修 等 ※ネットワーク整備費等は含まない
解体費	約8.1億円	アスベスト除去含む
什器・備品費、移転費	約7.6億円	移転計画・移転管理含む
合計	約125.9億円	

【建築工事費の基本方針時からの増額要因】
物価高騰などによる工事費単価（㎡単価）の増額と環境配慮機能を考慮したことによる増額

→ 新庁舎の建設に係る概算事業費は、約126億円を想定する。

3. 財源計画

新庁舎の建設に係る概算事業費に対する財源については、右表の内容を想定する。

なお、現段階での概算事業費に対する、想定 of 財源計画であるため、今後においても活用可能な有利な起債や補助金等について、引き続き模索し、積極的な財政負担の軽減に努めるものの、詳細設計の実施並びに建設に係る物価上昇等により事業費が変動した場合は、財源計画についても変更する。

財源区分	想定額
積立金（新庁舎整備基金）	28億円
地方債（起債）	85億円
一般財源等	13億円
合計	126億円

3 事業スケジュール

分離発注手法の採用を前提に新庁舎の建設に係る事業スケジュールについては、右図の内容を想定する。

本計画策定後は、基本設計・実施設計の発注に向けて準備を進め、令和6年度には基本設計に着手することとします。

