

7章 事業計画

7 章 事業計画

1. 事業手法の検討

1) 公共施設の事業手法

本複合庁舎の整備方法として考えられる事業方式の概要は、以下のとおり。

【事業方式とその概要】

事業方式	概 要	
従来方式 (直営方式)	公共が建築主として資金調達を行い、完成した施設の維持管理運営等の業務を自らが直接実施する、又は維持管理運営の各業務を個別に単年度の期間で民間に委託する事業方式	
PFI 方式	民間が建築主として資金調達を行い、完成した施設の維持管理運営等については、長期複数年にわたり包括して民間が受託する事業方式	
	BTO 方式	民間が建築主として資金調達を行い、施設建設後に当該施設の所有権を公共に移転した上で、民間が維持管理運営等を契約期間に渡り包括して実施する事業方式
	BOT 方式	民間が建築主として資金調達を行い、施設を建設し、契約期間に渡り施設を所有した上で維持管理運営等を包括して実施した後、施設の所有権を公共に移転する事業方式

2) PFI方式の検討

PFI方式のメリットと課題などを整理するとともに、事業方式としての導入可能性について検討を行う。

(1) PFI 事業の特徴及びメリットと課題

PFI(Private Finance Initiative)とは、公共施設等の建設・維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う事業手法であり、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、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)に基づき実施される。なお、PFI事業では、施設的设计、施工、監理から運営、維持管理までを一括して同一事業者へ委託する。

【PFI 方式の代表的なメリットと課題】

メリット	課題
<p>○コスト削減や質の高い公共サービスの提供</p> <p>設計・建設・維持管理・運営を一体的に扱うことによる事業コストの削減や、民間事業者の経営上のノウハウや技術的能力の活用によるコストの削減、質の高い公共サービスの提供が期待される。</p> <p>○財政負担の平準化</p> <p>サービスの対価として毎年一定額を支払うことから財政負担を平準化することが可能。</p>	<p>△事業化に要する期間、手続き</p> <p>PFI 事業の導入検討から契約までに一定の時間と費用がかかり、また、PFI 法に基づく手続きを要するなど、公共・民間事業者ともに相当な労力が必要。</p> <p>△要求水準を事前に明確化</p> <p>入札段階で公共サービスの要求水準の詳細を明確にすることから、契約締結以降の柔軟な変更が一般的に困難。</p> <p>△庁内取組体制</p> <p>庁内体制として、PFI 導入可能性調査の段階から所要の人員配置が必要。</p>

(2)PFI 事業を導入する条件

事業手法として PFI を導入するためには、少なくとも以下の条件に当てはまる必要があると考えられる。

- PFI 事業とすることによるコスト面でのメリット(VFM)が確保されること
- 民間事業者の経営上のノウハウや技術的能力が活用され、質の高い公共サービスの提供につながる
- 事業スケジュールが適切であること
- 民間事業者が確実に参入してくる事業であること

(3)白石区複合庁舎の整備に関するVFM(※)の試算

本事業について一定の条件を想定し、簡易試算を行った。

※VFM(バリュー・フォー・マネー)とは

「VFM」(Value For Money)とは、一般に、「支払に対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方である。同一の目的を有する2つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを供給する方を他に対し「VFMがある」といい、残りの一方を「VFMがない」という。(『VFMに関するガイドライン』より)

▼簡易試算における主な想定

項目	想定条件
施設の運営期間	10年、20年、30年
建設費、維持管理費等	PFI方式は、従来方式に対し削減率10%
資金調達	○従来方式：市債発行による調達 ○PFI方式：金融機関からの借入による調達
借入利率、返済方法	○従来方式：起債実績に基づく利率設定 減債基金への積立により返済 ○PFI方式：市中金利に基づく利率設定 元金均等返済

▼簡易試算の結果

(百万円、%)

	施設運営期間		
	10年のケース	20年のケース	30年のケース
従来方式(現在価値ベース)	5,207	5,774	6,261
PFI方式(現在価値ベース)	5,173	6,126	6,868
VFM(金額)	34	-352	-607
VFM(割合%)	0.6	-6.1	-9.7

(VFMのプラス値はPFI方式の優位性を意味し、マイナス値は従来方式の優位性を意味する。)

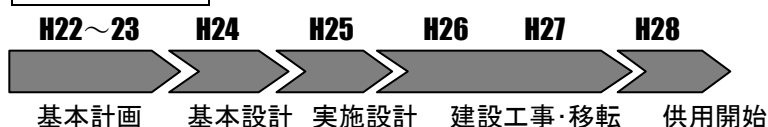
期間20年、30年のケースでは、いずれもPFI方式にVFMがないことが判明した。

期間10年のケースでは、PFI方式にVFMがあることが判明した。ただし、VFMの金額・割合とも本市の先行事例に比べ小さいことに加え、1年あたりの財政支出が大きくなり、長期使用する施設として財政負担の世代間公平の観点からも問題があると考えられる。

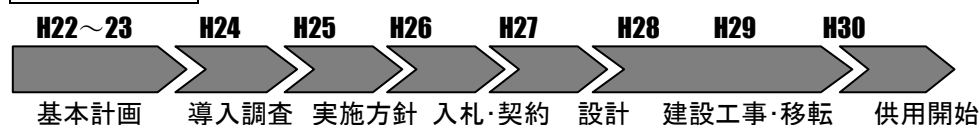
従って、VFMの試算結果からは、PFI方式に明確な優位性があるとは認められない。

(4) 想定される事業スケジュール

従来方式の場合



PFI方式の場合



従来方式の場合、24年度より設計に入り、基本設計・実施設計に各1年、建設工事に2年程度を要し、28年度中の供用開始を見込む。

PFI方式の場合、民間事業者による設計期間は1年程度へ短縮されるが、導入可能性調査及び実施方針の策定に各1年程度を要し、また、PFI法に基づく方針公表から入札、議決、契約締結までのプロセスに1年程度を要することから、建設工事期間を同じとした場合、30年度中の供用開始が見込まれ、事業期間が2年程度長くなることで次のような課題が生じる。

<事業期間の長期化による課題>

○耐震化対応の長期化

旧耐震基準で建設された区役所等については、順次、耐震化を実施しており、目標Is値を下回っている現白石区役所等についても、庁舎の建て替えにより耐震性能を確保することとしていることから、早期の新庁舎整備が必要である。

○現庁舎(白石区役所、区民センター、保健センター、ちあふるの4施設)の修繕費用

現庁舎の修繕費については、施設を建替える前提から必要かつ緊急的なものに限り行うこととしているが、新庁舎整備が後年次になるに従い、現庁舎の修繕費がかさむことが見込まれ、効率的な資産管理の観点から早期の新庁舎整備が望まれる。

○施設整備にかかる人員配置

PFI方式とした場合、人員配置を要する期間が長期化する可能性が高い。

(5)庁舎整備のPFIとしての適性

○性能発注に伴うリスク

性能発注によるPFI方式の場合、設計段階で住民等の意見を取り入れることが一般的に困難となる。

○民間の創意工夫余地が小さい

民間の創意工夫が最も発揮されると考えられる運営面でのサービス提供範囲が小さいことから、PFIのメリットが十分に発揮されず、民間参入意欲が期待できない可能性がある。

○他団体の庁舎整備では従来方式が多い

地方公共団体における庁舎整備では、従来方式により整備している事例が多い。

3)事業方式の選定

以上の検討結果より、白石区複合庁舎の整備にあたっては、従来方式（直営方式）による事業推進を図ることが適当である。

2. 概算事業費

1)対象施設

- ・複合庁舎（区役所、保健センター、区保育・子育て支援センター、区民センター、（仮称）絵本図書館）
- ・駐輪場
- ・地下鉄接続部分

※施設外に配置される一部倉庫等を除く

2)概算工事費

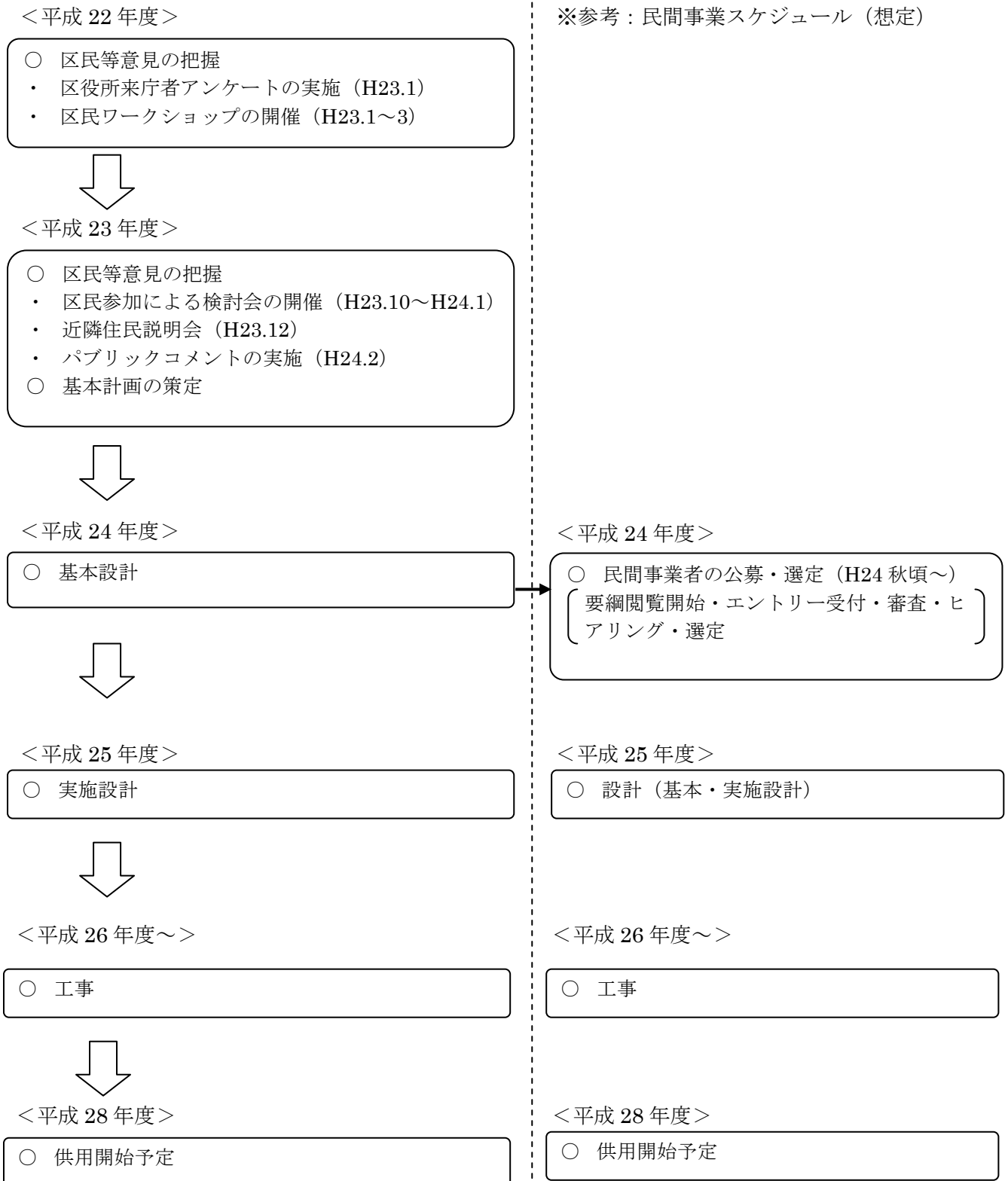
施設整備にかかる概算工事費を**約53億円**と想定する。

なお、概算工事費には、設計費、工事監理費、外構工事、初度調弁、移転費用等のほか、環境・防災対策として追加導入する設備等の費用は含まれない。

3. 事業スケジュール

1) 施設整備に向けた今後の取組み予定など

これまでの検討経緯や今後のスケジュールについて下記に示す。



2)施設の利活用に関わる今後の取組み予定

4章の基本的考え方や区民ワークショップ、白石区複合庁舎整備に関する検討会を受け、新庁舎がまちづくり・地域活動の中核として今後の白石の拠点性向上に資する施設となるよう、今後は施設整備にあわせ、施設の利活用に関わる取組みについて、札幌市と区民が協議しながら検討を進める必要がある。

利活用に関わる主な対象は、エントランス空間、屋外空間、区民センター等を想定し、その利用形態、ソフト事業（展示や発表などのイベント、講座の主催など）の展開について検討する。

具体的な検討は、基本設計、実施設計と並行して行うこととし、以下にスケジュール案を示す。

<平成 24 年度>

○基本設計段階

他事例の調査研究等利活用に関する基本的な検討を行い、施設配置や空間イメージを基本設計と共有し調整を行う。



<平成 25 年度>

○実施設計段階

基本設計段階で行った検討を踏まえて、施設の具体的な利活用計画の検討及び事業等の運営組織のあり方について検討を行う。



<平成 26 年度～>

○工事段階～

施設の利活用に向け、運営体制の構築やソフト事業計画等について検討を行う。