

第7章 事業手法・概算事業費

1. 事業手法の概要

本事業で想定される事業手法は、「従来型手法」のほか、官民連携（PPP：Public Private Partnership）手法である、「DB方式^{※5}」、「DBO方式^{※6}」及び「PFI^{※7}（BTO^{※8}）方式」に整理されます。

各手法の概要は、次のとおりです。

- ※5 Design-Buildの略。設計（Design）、建設（Build）を一括して民間事業者に委ねる方式
- ※6 Design-Build-Operateの略。設計（Design）、建設（Build）、運営（Operate）を一括して民間事業者に委ねる方式
- ※7 Private-Finance-Initiativeの略。「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」いわゆるPFI法に基づいて実施される事業であり、施設の設計、建設、維持管理・運営を包括・長期契約にて、民間事業者に委ねる方式
- ※8 Build-Transfer-Operateの略。民間事業者が施設を建設（Build）して、施設完成直後に施設の所有権を公共に移転（Transfer）し、民間事業者が維持管理・運営（Operate）を行う方式

表 7-1 想定される事業手法

		従来型手法	DB方式	DBO方式	PFI（BTO）方式
概要		土地・施設の所有、資金調達、設計・建設、維持管理・運営を全て公共が行う。	設計・施工を一括で発注する。維持管理・運営については、従来型手法と同様。	設計・建設と維持管理・運営を、民間に一体的に委ね、施設の所有・資金調達は公共が行う。	民間が設計・建設・維持管理・運営を一体的に行い、建設完了後に施設の所有権を公共に移転する。
役割分担	資金調達	公共（地方債等）	公共（地方債等）	公共（地方債等）	民間（金融機関）
	施設整備	公共	公共	公共	民間
	施設所有	公共	公共	公共	公共（施設整備後に所有権を移転）
	管理運営	公共または民間（指定管理者となる場合）	公共または民間（指定管理者となる場合）	民間	民間
発注形態		設計・建設工事・管理運営をそれぞれ個別発注	設計+建設工事を一括発注、管理運営を別途発注	設計+建設工事+管理運営を一括発注	設計+建設工事+管理運営を一括発注

2. 事業手法の評価

本事業の特徴を踏まえ、各事業手法のメリット及びデメリットや、概算事業費、想定される整備に充当可能な補助金等から、事業手法を評価しました。

(1) 定性的評価

DB方式、DBO方式及びPFI(BTO)方式の導入にあたっては、今後、導入可能性調査や事業者選定等に時間を要することから、従来型手法に対して、概ね1、2年整備が遅れることが想定されます。

また、DB方式、DBO方式及びPFI(BTO)方式では、一括発注・性能発注による一定の民間事業者のノウハウの発揮は期待できますが、合理性が追求されることにより、設計や運営にあたって、市民の意見が十分に反映されないなどの懸念があります。

よって、DB方式、DBO方式及びPFI(BTO)方式については、民間事業者のノウハウ発揮の可能性はあるものの、整備スケジュールや市民参画の面で課題があると言えます。

(2) 定量的評価

本事業の事業費からVFM^{※9}の算定^{※10}を行ったところ、DB方式、DBO方式は従来型手法に対して僅かながら有利となる一方、PFI(BTO)方式は従来型手法に比べ不利になるという結果が出ました。理由として、本事業の場合、市が資金調達を行った方が有利な条件で調達できること等があげられます。

※9 Value For Money の略。支払い (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給するという考え方のこと。従来型方式と比較して、DB方式、DBO方式及びPFI(BTO)方式の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合

※10 内閣府「PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引」(平成28年3月)に示される「簡易な定量評価」で算定

(3) 総合評価

以上から、DB方式、DBO方式及びPFI(BTO)方式については、定性的評価において整備スケジュールに影響が及ぶこと、市民意見の反映が十分に行えない懸念があるなどのデメリットがあり、定量的評価における財政負担の縮減効果も、これらのデメリットを上回るだけの効果が期待できないことから、本事業には適さないと考えられます。したがって、**従来型手法により整備**を行います。

(4) 設計者の選定について

設計者を選定する手法は、入札方式とプロポーザル方式に大別されます。それぞれの特徴は次のとおりです。

表 7-2 設計者の選定方式

方式	入札方式		プロポーザル方式	コンペ方式
	価格競争	総合評価		
概要	設計仕様を示し、価格による入札を行い、最も低い金額を示した設計者と契約する。	設計者の実績、体制等を得点化し、価格競争結果とあわせて最も優れた設計者と契約する。	設計の考え方や進め方等、設計業務全般に関わる提案を受け、最も優れた設計者と契約する。	具体的な設計条件を示し、これに応じた設計やデザインの提案を受け、最も優れた設計者と契約する。
利点	設計にかかるコストを最小化することができる。	価格のみでは測れない設計者の技術力や実績も評価できる。	設計者について、総合的な視点で評価することができる。	設計者の独創的な提案を期待することができる。
適する施設	画一的で、設計者の違いにより差がつきにくい施設	画一的な一方、設計に際して高度な技術が求められる施設	運営側との調整等、総合的な設計管理能力が求められる施設	デザインが最重視される施設

本事業の設計には、以下の事項が求められます。

- ・ 運営内容を十分に理解し、関係課と調整を図りながら市民サービスの向上を実現すること
- ・ 複合化によるライフサイクルコストの低減を図ること
- ・ 公園との一体性を踏まえ、建築設計と造園設計を一体的に行うこと
- ・ 市民参画により、設計の一部に市民の声を反映すること

本事業における設計者の選定については、設計の進め方や関係者調整等、総合的な設計管理能力が求められるとともに、設計者が持つノウハウや実績を基とした更なる提案も重要になることから、**プロポーザル方式により行うことが望ましい**と考えられます。

3. 概算事業費・財源計画

(1) 概算事業費

本事業の概算事業費は次のとおりです。

表 7-3 概算事業費

項目		概算事業費
複合施設	設計費（設計・工事監理）	1.1 億円
	工事費（書架購入費含む）	8.5 億円
公園再整備	設計費（設計・工事監理）	0.3 億円
	工事費	2.6 億円
中央図書館解体工事費		0.7 億円
中央図書館引越し費用		0.1 億円
合計（税込み）		13.3 億円

※今後の設計段階における検討や物価変動等により変更となる可能性があります。

※表中の項目のほか、共用部や児童館における各備品の購入費用が別途発生

※雨水貯留浸透施設整備費用、周辺歩道整備費用が別途発生

(2) 財源計画

本事業の財源計画は、国や都の補助金等のほか、地方債や公共施設整備基金を活用するなど、財政負担に十分配慮します。