

# 美濃加茂市新庁舎整備基本計画（案）

## <事業手法>



## 7. 事業手法

新庁舎の整備にあたって、より効率的に事業を推進し、より効果的にサービスを提供することを目指し、最適な新庁舎整備の事業手法を検討します。新庁舎整備にあたっては、にぎわい機能の一部を担う民間収益施設の併設を目指し、敷地全体の整備を一体的な事業と捉えて検討することとします。

美濃加茂市は、公共施設等総合管理計画で民間の資金やノウハウを積極的に活用していく「民間活用」を公共施設等の最適化を図るための方針の1つとしています。

平成29年10月には、「美濃加茂市PPP/PFI手法導入優先的検討規程」を策定しています。これは、PPP/PFI手法を導入するための優先的検討を行うにあたっての必要な手続を定めており、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図り、効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、良質なサービスの提供を確保し、地域の健全な発展に寄与することを目的としています。なお、この規定により、本事業では従来方式に優先して官民連携事業方式（PFI等）の検討が求められます。

また、平成30年2月には「美濃加茂市PPP/PFI導入ガイドライン」を策定し、積極的なPPP/PFIの導入を推進しています。

そこで、ここでは、PFIなど官民連携事業方式について従来方式と比較し、想定される最適な事業スキーム及び見込まれる効果と予想されるリスクの検討を行います。

## 7-2. 事業方式の比較

本事業には、大別して従来事業方式、官民連携事業方式（PFI等）の2つの事業方式が想定できます。

想定される事業方式を以下に示します。

### 【各事業方式】

#### ①従来方式

設計、施工、維持管理の各業務を公共が直営（業務委託を含む）にてそれぞれ実施し、これらの実施に要する費用を地方公共団体等が一般財源、起債等によって調達する。

#### ②DB方式

設計業務、施工業務を一括して民間事業者に性能発注するが、これらの実施に要する費用は地方公共団体等が一般財源、起債等によって調達する。維持管理業務は別途発注する。

#### ③DBO方式

設計業務、施工業務、維持管理業務の各業務を一括して民間事業者に性能発注する。ただし、契約は設計業務及び施工業務と維持管理業務で別となり、民間事業者と「設計及び工事請負契約」及び「維持管理業務委託契約」を締結する。

資金調達は公共が行い、整備・更新費については竣工までに民間事業者へ支払うのが一般的である。

#### ④PFI（BT0）方式

設計業務、施工業務、維持管理業務を一括して民間事業者に性能発注する。資金調達は民間事業者が行い、整備費については公共から民間事業者へ事業期間中に分割して支払われる方法が一般的である。

#### ⑤リース方式

民間事業者が設計、施工し、設備を所有したまま維持管理を行う。資金調達は民間事業者が行い、地方公共団体等は、事業期間にわたってリース料を分割で支払う。

### 【市と民間事業者の役割分担】

	設計 (D)	建設 (B)	維持管理 運営 (O)	資金調達	所有
従来方式	市	市	市	市	市
DB方式	民間	民間	市	市	市
DBO方式	民間	民間	民間	市	市
PFI（BT0）方式	民間	民間	民間	民間	市
リース方式	民間	民間	民間	民間	民間

## 7-3. 民間事業者の参画可能性の検討

### 7-3-1. 調査の目的・方法

事業手法の検討において、民間事業者の参加意欲の把握が必要不可欠です。本事業の特性、想定される事業スキームを鑑み、下記の業種を対象に民間意向調査を実施しました。

業種・業態	アンケート対象	アンケート回答
民間収益企業（飲食、物販、サービス）	40社	12社
建設企業（大手企業、地元企業）	20社	16社
維持管理企業	5社	3社
金融機関（地元金融企業）	3社	3社

### 7-3-2. 調査結果

主要なアンケート結果は次のとおりです。

#### 【建設企業・維持管理企業】

##### 1. PFI手法を活用した場合の参加意欲

・ぜひ取り組みたい：6社	・取り組みたい：4社	・取り組まない：0社	・未定：9社
--------------	------------	------------	--------

##### 2-1. 最適な事業手法について（施設の所有形態）

・PFI手法：13社			
<input type="checkbox"/> BOT：0社	<input type="checkbox"/> BT0：12社	<input type="checkbox"/> BT：1社	<input type="checkbox"/> その他：0社
・DB手法：5社	・DBO手法：4社	・リース：0社	・その他：1社

##### 2-2. 官民連携手法を取り組んだ場合の最適な事業手法について（事業費の回収方法）

・サービス購入型：14社	・独立採算型：0社	・混合型：6社	・その他：1社
--------------	-----------	---------	---------

##### 3. 設計・建設に係る費用の削減可能性

・コスト削減は可能と考える：12社		・コスト削減の余地は低いと考える：4社	
【コスト削減は可能と考える場合の概算のコスト削減率】			
・5%未満：7社	・5%～10%：3社	・10%～15%：1社	
・15%～20%：0社	・20%以上：0社		

##### 4. 維持管理費に係る費用の削減可能性

・コスト削減は可能と考える：12社		・コスト削減の余地は低いと考える：5社	
【コスト削減は可能と考える場合、概算のコスト削減率】			
・5%未満：4社	・5%～10%：5社	・10%～15%：0社	
・15%～20%：0社	・20%以上：0社		

## 【民間収益施設】

### 1. 関心の有無

・ 関心あり：5社	・ 現時点では特に関心なし：4社	・ どちらともいえない：2社
-----------	------------------	----------------

### 2. 新施設入居の意向

#### 2-1. コンベンション機能のある新施設との併設の可能性

・ 可能：7社	・ 不可能：0社	・ どちらともいえない：4社
---------	----------	----------------

#### 2-2. 立地条件

・ 集客が大いに期待でき、望ましい：6社	・ 店舗のコンセプトに相応しくない：1社	・ その他：4社
----------------------	----------------------	----------

## 【金融機関】

### 1. 参加意欲

・ ぜひ取り組みたい：2社	・ 取り組みたい：1社	・ 取り組まない：0社	・ 未定：0社
---------------	-------------	-------------	---------

### 7-3-3. 傾向と分析

アンケート調査で頂いた意見を以下にまとめます。

#### <参加意欲>

- ・ SPCの代表企業となりえる建設企業においては、参加意欲が高く見込まれる。
- ・ 民間収益施設は、駅前という立地に対する集客性が不明瞭であることから、参加意欲の意見は分かれる。
- ・ 金融機関は、参加意欲が高く見込まれる。

#### <事業手法>

- ・ PFI事業手法としてはBTO方式の希望が多い。
- ・ DBO方式の希望も見受けられる。
- ・ PFI事業手法としては事業費の回収方法において、サービス購入型が望ましい。

#### <PFI手法における削減効果>

- ・ PFI事業手法による費用削減効果は、設計・工事では5%未満、維持管理では5～10%と見込まれる。

## 7-4. 民間活用を行う目的と効果

従来、まちづくりは行政が中心となって担ってきましたが、近年、民間主体によるまちづくりの取り組みが活発になってきています。人口減少に伴う税収の減少や高齢化に伴う社会保障費の増大により行政の財政状況は厳しくなる中、民間のまちづくりへの参入は、にぎわい創出や公的施設の整備・管理の負担軽減が期待されるため、今後さらに重要となってきます。

行政と民間企業が互いに協力する「官民連携」によって、それぞれの強みを活かした質の高いサービスの提供を行うだけでなく、民間の参入により、歳入歳出のバランスを最適化され、民間の創意工夫がより事業価値の向上につながることができます。

### 【民間活用による効果】

#### ①サービス水準の向上

民間のノウハウを活用してこれまで以上の質の高いサービスを提供できます。

#### ②財政負担の削減

本事業を遂行するに際して必要となる膨大な事業費をできる限り削減するために、民間事業者の技術や管理能力を有効的に活用し、長期包括契約によるコスト削減が重要です。

#### ③地元企業の参画可能性

地元企業の参画を促すことで、地域に根差したにぎわいづくりの一端を担うことができます。

### <官民連携手法活用事例>

#### ■ 檜原市役所分庁舎（ミグランス）

（規模…地上 10 階 地下 1 階、延床面積：約 15,720 ㎡）

機能…1～4 階：庁舎機能、1 階：レストラン、4 階：コンベンションルーム）

檜原市が PFI 事業で整備を行っている庁舎機能、コンベンション機能、レストラン、ホテルの複合施設。

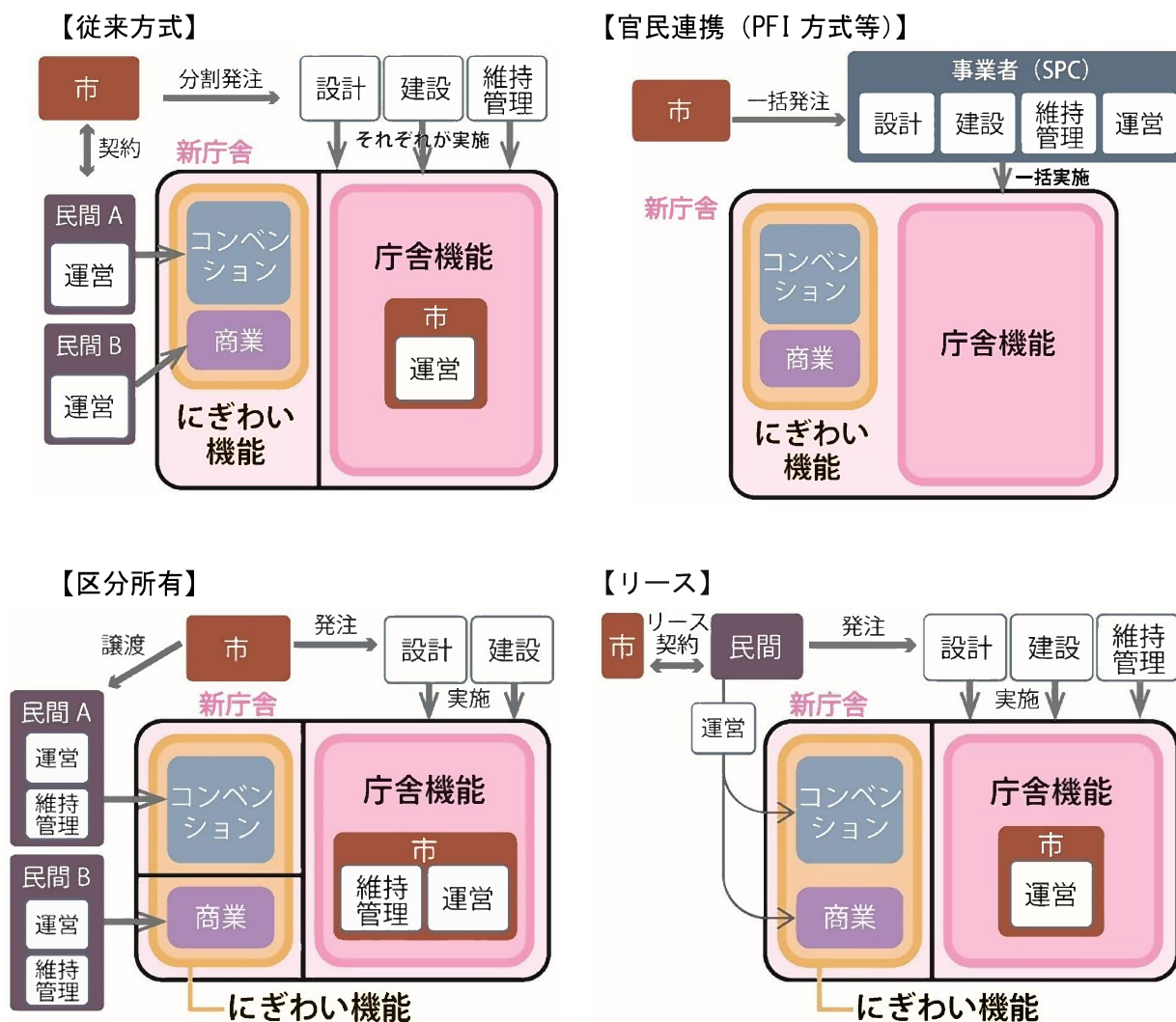


ミグランス 檜原市役所分庁舎 HP より引用

## 7-5. 新庁舎整備における官民連携の事業スキーム

本事業では、庁舎機能のみではなく、新庁舎とにぎわい機能の併設に効果的な事業スキームを計画する必要があります。これは、庁舎機能を最も基本とする機能として整えたいうえに、にぎわい機能として商業的施設やコンベンション施設を併設し、バランスよく施設全体を維持管理運営するスキームです。

そこで、一般的な事業スキームを以下に示します。



※土地の権利に関して定期借地型などの借地権設定等の手法もあります。

### □ 庁舎機能…

・自治体による行政サービスを提供する庁舎としての機能です。よって、市が安定して管理・運営できることが求められます。

### □ にぎわい機能…

・コンベンション機能：会議・研修・イベント等、市民が交流する多目的スペースを運営する機能です。よって、民間の創意工夫を活かしながら、市民等が広く便利に利用できることが求められます。  
 ・商業的機能：人が集い、まちに賑わいを創出する商業的施設の運営機能です。民間の創意工夫によって魅力的な店舗などの運営が求められます。

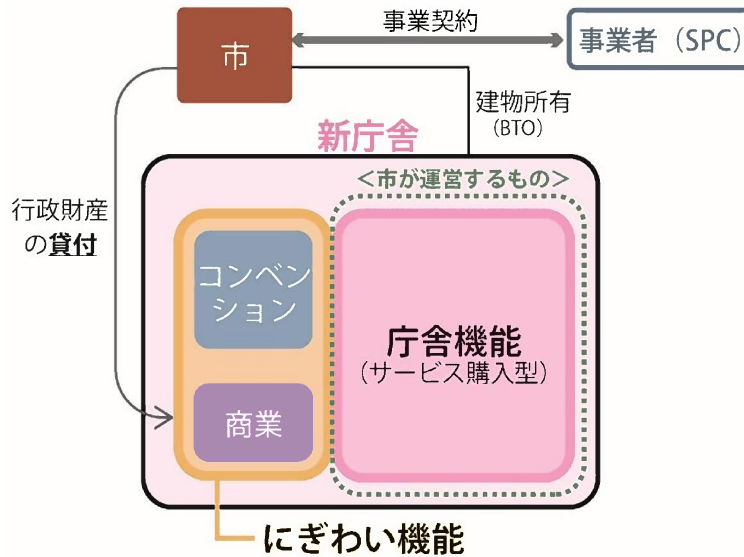


## 7-6. PFI 手法で想定される事業スキーム

ここでは、PFI 事業について民間事業者の意向調査等を踏まえ、庁舎機能に加えてコンベンション機能と商業的機能の運営について2つのケースを示します。

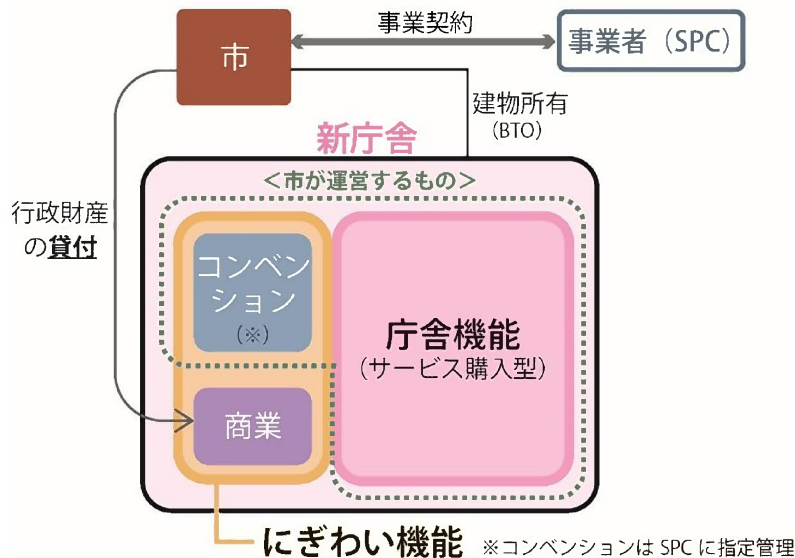
### ①市が庁舎機能のみ運営する場合

市が建物を所有し、庁舎機能のみ運営を行います。



### ②市が庁舎機能とコンベンション機能を運営する場合

市が建物を所有し、庁舎機能とコンベンション機能の運営を行います。

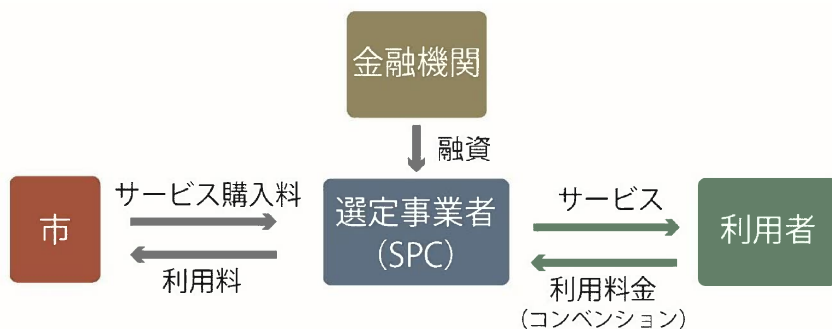


※庁舎機能は、公用施設として管理し、BTO・サービス購入型として運営

※コンベンション機能は、公共施設（公の施設）として管理し、SPC の指定管理による運営を想定

※商業的機能は、SPC に PFI 法に基づく行政財産の貸付を行い、SPC による民間事業者等の調整を見込む

## 【事業スキーム】



2つの事業スキームの特徴を整理します。

	メリット	デメリット
①市が庁舎機能のみ運営する場合	最大限ににぎわい機能に民間活力・ノウハウを反映できる	民間はにぎわい機能の収益性を確実に確保できる保証がない
②市が庁舎機能とコンベンション機能を運営する場合	民間にとってコンベンション運営リスクがないため、事業に参加しやすい	市に運営費の負担が生まれる

これまでの検討及び民間事業者の意向をふまえて、PFI手法による事業スキームの基本的な方針を本体事業（庁舎機能：BTO方式・サービス購入型、コンベンション機能：BTO方式・混合型）とし、付帯事業としての商業機能を含めて市場調査等を実施し、事業手法の検討を重ねていきます。

## 7-7. 事業手法の検討課題

---

前述の PFI 事業手法において新庁舎整備を進めるにあたっては、以下に留意しながら事業を進めることが求められます。

### 【多様な方法による建設資金の調達】

本事業において市が負担する費用を抑え市民に新庁舎やまちづくりに愛着を持って頂くために、官民連携によるコスト縮減効果に加えて、クラウドファンディングや、ネーミングライツ、ふるさと納税等を活用した資金調達を検討します。

また、本事業において市が支出する予算を計画的に新庁舎建設基金として積み立てることによって、初期の費用負担を軽減します。

### 【マーケティングによる市場調査】

事業スキームを検討する際、必ず民間事業者の意見を反映させ、参加意欲を高めていかなければなりません。アンケート調査の意見を踏まえ、さらなるヒアリング等を経て、民間事業者の意向を明確にし、反映させることで、市と民間との考えをすり合わせ、より最適な新庁舎整備の事業手法を構築します。

### 【概算事業費の積算と VFM の比較検討】

公共施設の整備等に PFI 方式を導入する場合には、VFM (Value For Money) の有無が評価の対象となります。VFM とは、「市民等が支払う対価 (Money) に対して、最も価値 (Value) の高いサービスを提供する」という考え方で、VFM が得られる場合には、従来方式より PFI 方式を実施することにより、効果的かつ効率的に事業が実施されると評価されます。

本事業を従来方式及び PFI 方式によって実施する場合の概算事業費及び VFM を比較検証し、最適な事業手法の選択に努めます。

### 【物価変動リスクへの対応】

事業実施期間において、建設需要や建設物価の変動が懸念されるため、PFI 方式により設計と施工を一括で発注する場合は、従来方式より設計期間の分だけ、工事着手までに期間が長いため、影響を受けやすくなります。PFI 方式を検討しているため、事業者と物価変動を加味したサービス対価の見直しについて適切な条件を設定する必要があります。

### 【周辺環境の整備】

美濃太田駅前に新庁舎を整備するという立地条件やにぎわい機能の併設から、多くの人々が地域に集まることが予想されます。その人たちが快適に滞在できる周辺環境として、駐車場や道路の整備を進めることも大切です。

<都市再生推進法人をきっかけとしたまちづくり> (参考)

まちづくりの観点から、庁舎を地域に開かれた施設とするとともに、公共空間も活用しながら、まちぐるみでにぎわいを創出し、市民に愛される施設になるために、「都市再生推進法人」の活躍も期待されます。「都市再生推進法人」とは、都市再生特別措置法に基づき、市町村がまちづくりの新たな担い手として行政の補完的機能を担うる団体を指定するものです。「都市再生推進法人」は、まちづくりの新たな担い手として行政の補完的機能を担うる団体を指定するものです。

地域のまちづくりに関わる団体が「都市再生推進法人」として、新庁舎のにぎわい機能（コンベンション施設・商業的施設）と連携して、エリアの魅力を高めるまちづくりを進めることが期待されます。新庁舎整備をきっかけに、周辺が「現代版 太田宿」として、にぎわいを創出するために、地域が連携し、市民の力や意見が活かされることで、信頼ある協力関係の構築が期待できます。

