

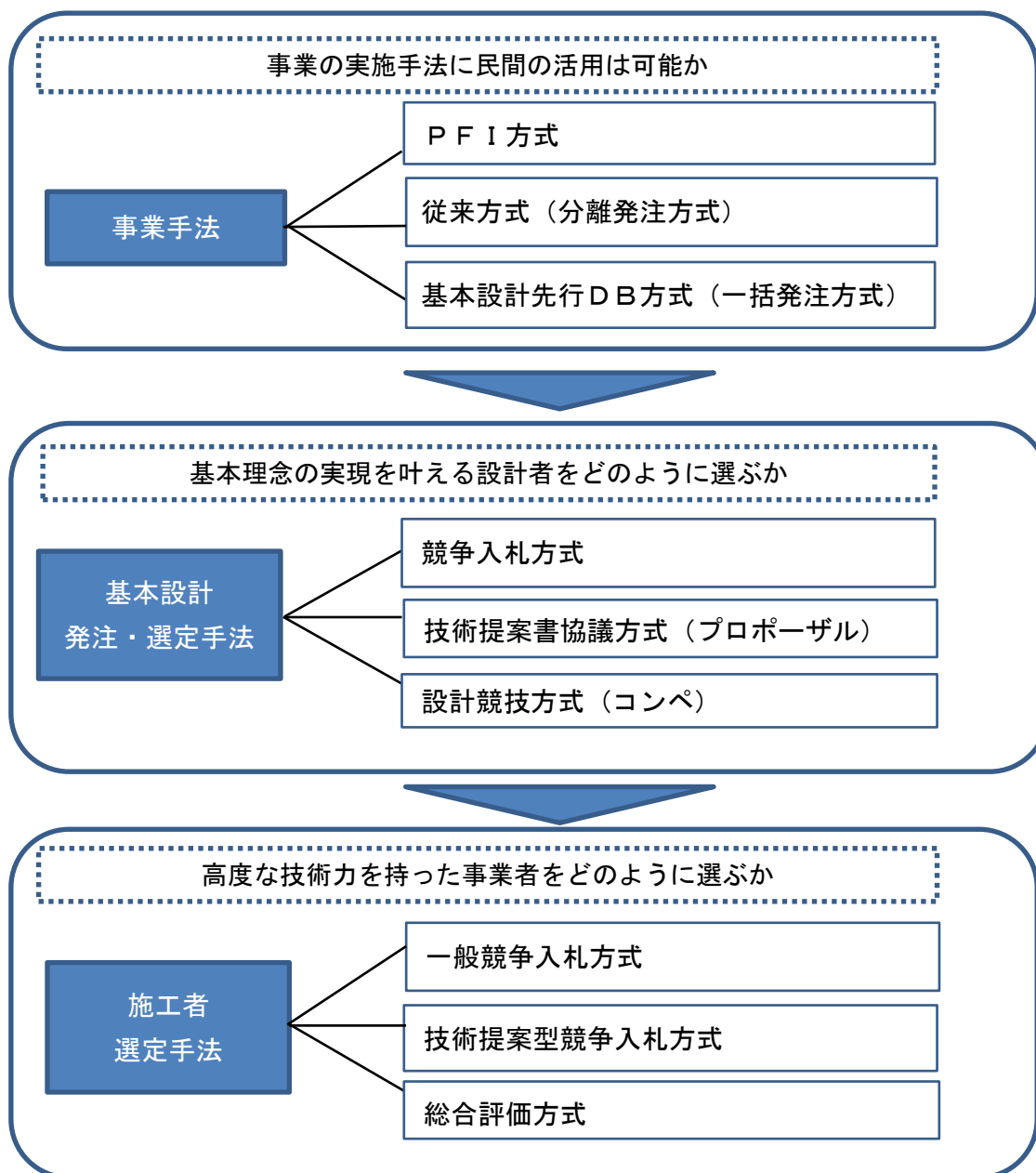
## VI. 事業方式の計画

### 1 事業方式の検討の考え方

新庁舎整備事業の実現にあたっては、広大な敷地での再配置計画となり、敷地条件やスケジュール等様々な制限の中で事業を進める必要があるため、高度な技術力や経験を備えた民間事業者を最大限活用し、より良い庁舎を建設するとともに、経費の縮減に努めていくことが必要になります。また、大地震の発生に備え、着実に整備を進め、早期の完成を目指さなければならない状況です。

このような視点に立ち事業方式として民間活力も視野に入れた事業手法及び、高度な技術力を持った事業者を選ぶための業者選定手法について以下の考え方を基本として計画するものです。

#### 《事業方式の検討と流れ》



## 2 事業手法

新庁舎の整備については従来型の公共直接方式のほか、設計から建設、そして維持管理・運営までの一連の業務に民間の資金や技術力を活用する事例もあります。

本市では、新庁舎建設において財政負担の軽減や施工計画等を総合的に考慮し、**基本設計先行DB(デザインビルド)方式**により事業を進めていきます。

### 1) PFI方式導入検討

新庁舎整備については、大きなVFM<sup>16</sup>効果が期待できない中、

- ・実質的な財政負担の増大が見込まれ、かつ、より大きな財政負担を先送りすることになること。
  - ・早急な整備が期待される中、手続きなどによる事業計画の遅延が見込まれること。
  - ・発注後における設計・仕様変更等の意向反映が難しいなど、柔軟な対応が困難になること。
- など、PFI事業の実施に伴うデメリットがあり、導入にあたっては、市民の理解を得ることも難しくなると考えられます。

このため、新庁舎整備の事業手法としては、PFIよりも**公共直接方式**に優位性があると考えられます。

### 2) 公共直接方式比較検討

公共直接方式の比較として、設計者と施工者を別に発注する従来方式と、設計者と施工者を一括で発注するDB(デザインビルド)方式の比較を行いました。

表 20 【 事業手法の比較 】

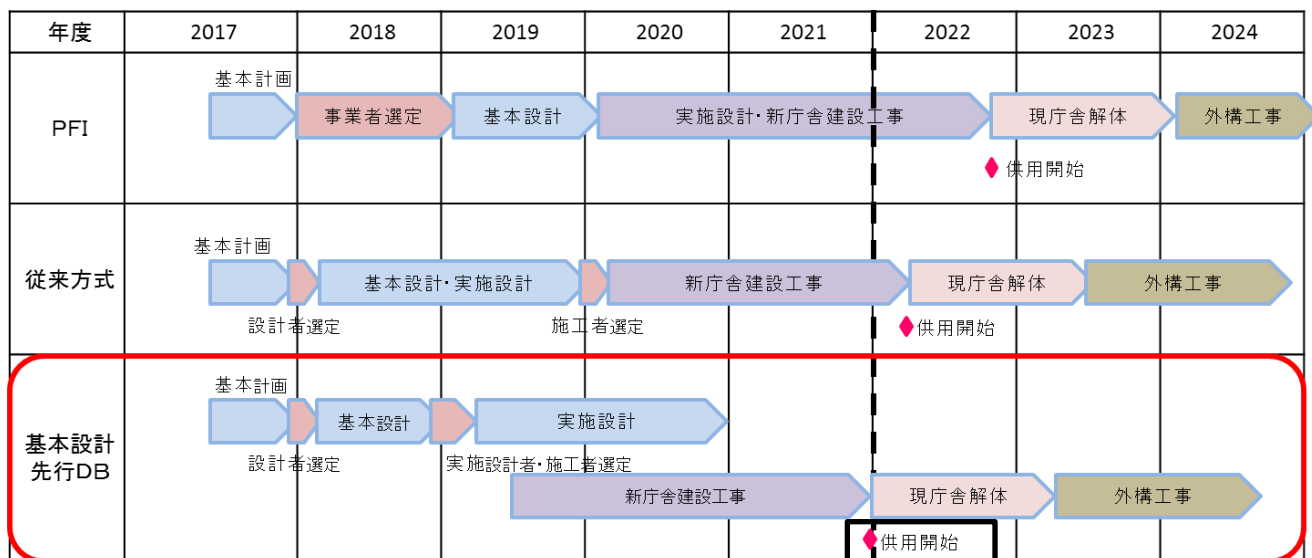
事業方式	民間活力方式	公共直接方式	
	PFI (BTO <sup>17</sup> )	従来方式 (分離発注方式)	基本設計先行DB方式 (一括発注方式)
概要	PFI法に定める手続きに従い、設計、施工及び維持管理業務を包括的に実施する事業者を選定し、これらの企業が設立した特別目的会社(SPC)に一括発注する方式。	設計者、施工者、維持管理業者をそれぞれ選定し分離発注する。 業務を実施していく事業の最も一般的な方式。	施設整備資金を市が調達し、基本設計を先行発注する。実施設計者・施工者を同時に選定し一括発注する。 実施設計者及び施工者の選定にあたっては、建設工事を含めた技術提案を求める。

<sup>16</sup> Value For Money の略。支払いに対して、最も価値の高いサービスを供給するという考え方。PFI LCC (Private Finance Initiative - Life Cycle Cost の略。PFI事業で実施した場合の財政負担総額を現在価値に換算したもの。)がPSC (Public Sector Comparator の略。公共主体(市が自ら実施)の場合の財政負担額を現在価値に換算したもの。)を下回れば、VFMがあると判断。

<sup>17</sup> Build - Transfer - Operate の略。PFIのうち民間事業者が自らの資金で建設し、その後市に所有権を移転し、民間事業者が維持管理する方法。建物の所有権は建設後に市に移転されるため、事業者に不動産取得税や固定資産税、都市計画税等は課税されない。管理・運営に関する責任分担を明確にすることができる。

事業方式	民間活力方式	公共直接方式	
	PFI (BTO)	従来方式 (分離発注方式)	基本設計先行DB方式 (一括発注方式)
新庁舎整備の基本概念の実現	性能発注となるため、発注後の意向反映が難しい。	設計、施工、維持管理に発注者の意向を反映させやすい。	基本設計を先行して実施することにより、市の意向（スペックや仕様、複数施設整備間の調整など）が反映された施設整備が可能であり、設計・施工を一括で発注することにより、一定の民間ノウハウの発揮が可能となる。
財政負担の軽減	民間資金の活用により施設整備段階（設計・建設段階）の費用を維持管理運営業務期間中に平準化して支払うことができるが、金利が生じる。	公共施設等適正管理推進事業債の活用による財源確保が可能である。	公共施設等適正管理推進事業債の活用による財源確保が可能である。
発注工程	PFI法に基づく事業者選定手続きとして、1年程度必要となり、発注期間が長期化する。	次年度から設計着手が可能で、事業を早期に進めることができる。	事業者選定期間が必要となり、従来型に比べ発注期間が長期化する可能性がある。
庁舎整備の早期実現	発注期間が長期化するため、庁舎整備の早期実現は見込めない。	分離発注となるため、設計意図伝達や、施工計画の検討に時間を要する可能性がある。	実施設計期間中に並行して施工計画の検討を行うことができ、着工後の円滑な工事が期待できる。
その他	民活の範囲が限定的であり、参加事業者の意欲が少ないため、競争が働かず発注価格が高止まりする可能性がある。災害等の緊急時に柔軟な対応が民間事業者にはできるか懸念がある。	業務発注ごとに予算化措置・募集選定が必要となる。	設計・施工を一括で発注することにより、民間ノウハウの発揮（工期短縮、整備コストの縮減など）が期待できる。

図 12 【 事業スケジュールの比較 】



### 3 発注・選定手法

#### 1) 基本設計者の発注・選定手法

基本設計者を選定する手法としては、競争入札方式、技術提案書協議方式（プロポーザル）、設計協議方式（コンペ）があります。

設計者の選定は、より機能的な庁舎とするために、設計段階より発注者である本市（市民）の意向を反映させていくため、設計者から提示される案をもとに、本市と設計者の連携を十分に図ることが可能である技術提案書協議方式（プロポーザル）によることとし、事業を進めていきます。

表 21 【 基本設計者の発注・選定手法 】

発注方式	競争入札	随意契約	
選定手法	競争入札方式	技術提案書競技方式 （プロポーザル）	設計競技方式 （コンペ）
概要	価格競争により設計者を選定する方式。公共事業において一般的な選定手法	技術力や経験、設計に対する理念や考え方を提案する方式であり、「設計者を選ぶ」手法	一定の条件のもとに設計図面を中心に提案を募集する方式で、具体的な配置や平面計画、デザイン計画など、選定された提案図面に沿って設計が進められる「設計案を選ぶ」手法
選定基準	入札価格	技術力、経験、取組方策等を審査	設計案の審査
特徴	事業費を削減できる可能性が高い。	設計段階において発注者の意向を柔軟に反映させることができる。	デザイン性豊かで、良質な設計案を選定できる可能性が高い。

## 2) 施工者の選定手法

施工品質の確保をはじめ、建設費用の縮減、さらに施工者の技術力を活用できる手法について検討します。

施工者を選定する手法としては、競争入札方式、技術提案型競争入札方式、総合評価方式があります。

新庁舎の建設にあたっては、現在の施設を利用しながらの工事となるため、来庁者の安全確保や執務環境への配慮などを考慮しながら工事を進めていく必要があります。併せて、施工期間の制約が強いため、価格だけでなく品質確保が大きな要素として求められます。

また、外構整備工事や、解体工事等を新庁舎建設工事と分割して発注することで、多くの地元業者が元請けや協力業者として参画でき、地元経済への波及効果の可能性を検討する必要があります。

今後、以上の観点に加えて、基本設計を進めていく中で要求される品質や性能を十分に考慮し、施工者の選定方法を検討していくこととします。

表 22 【 施工者の選定方法 】

選定手法	一般競争入札	技術提案型競争入札方式	総合評価方式
概要	価格競争により施工者を選定する方式	入札段階で、設計図書に示された施工方法について技術提案を受け、これを審査したうえで競争参加者を決定し、各競争参加者が提案に基づき入札し、価格競争により施工者を決定する方式	安全対策や地域貢献策など技術的な工夫の余地が大きい工事を対象として、競争参加者が技術提案と価格提案を一括して行い、評価項目と価格とを総合的に評価して施工者を決定する方式
選定基準	入札価格	入札価格（技術提案）	提案＋入札価格
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業費を削減できる可能性が高い。</li> <li>・入札参加条件を設定することで一定の品質確保が可能となるが、品質より価格が優先される懸念がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・技術提案による一定の品質確保が可能。</li> <li>・一般的に特殊な技術を要する工事等において、コストの縮減が期待できるものを対象とする。</li> <li>・一般的な施設の建築工事の場合、不確定要素が少ないため、建設費の削減が見込まれる工種が少ない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工物品質の確保や向上が可能</li> <li>・施工期間の制約が強いものや地域貢献策など価格以外にも重視しなければならない工事を対象とする。</li> <li>・価格以外の多様な要素が考慮された競争が行われるため、公平性・透明性が確保される。</li> </ul>

#### 4 概算事業費と財源

##### 1) 概算事業費

事業費については、新庁舎の本体建築工事費、外構などの屋外整備工事費、現庁舎の撤去工事費、設計工事監理及び新たな備品の購入費など現時点で想定される新庁舎建設に係る費用を含みます。

事業費の算定にあたっては、近年のほかの自治体における新庁舎建設の事例を参考にしながら、以下の内訳を想定しています。

なお、全体事業費を抑制するため、設計段階における床面積の精査、コスト縮減につながる構造や設備の採用などの検討をします。

表 23 【 概算事業費内訳 】

項目	金額	備考
建設工事費	105.3 億円	
屋外整備工事費	8.6 億円	植栽等の撤去 外構整備等
撤去工事費	7.3 億円	
その他経費	13.8 億円	設計費 備品購入費等
合計	135 億円	

##### 2) 財源

新庁舎建設事業の財源は、主に地方債と従前より積み立てを行ってきた基金を充当します。

このうち地方債は、公共施設等適正管理推進事業債や緊急防災・減災事業債など、後年度に元利償還金の一部が地方交付税として措置される有利な地方債の活用を想定しています。

また、新庁舎建設事業の財源対策のため毎年度 1.5 億円を積み立てている基金は、平成 29 年度（2017 年度）末には 16 億円、新庁舎整備の最終年度となる 2021 年度（平成 33 年度）末には 22 億円となる見込みで、これを活用することにより地方債の発行を抑制し将来の負担を軽減させます。

その他にも、活用できる補助制度の調査・検討を行い、財政負担の軽減に努めます。

表 24 【 活用が想定される地方債 】

地方債区分	対象事業	充当率	地方交付税措置 <sup>18</sup>	制度期限
公共施設等適正管理推進事業債（市町村役場機能緊急保全事業）	市役所庁舎	90% （うち交付税対象） 75%	30%	2020 年度（平成 32 年度）まで

<sup>18</sup> 後年度に元利償還金の一部が基準財政需要額に算入され、地方交付税として措置されます。

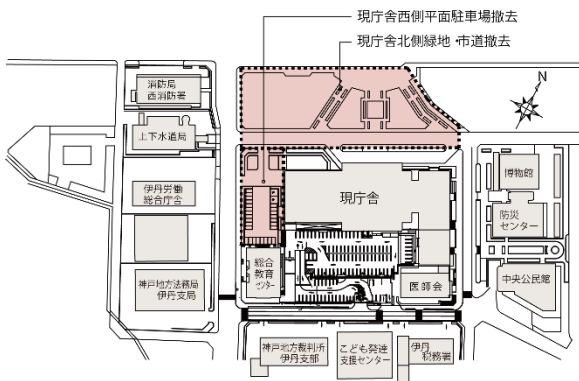
## 5 建設スケジュール

本基本計画に基づいて基本設計、実施設計を行い、施工段階を経て新庁舎での業務開始にいたるまでの年次スケジュールについては、現段階において、以下のとおり想定します。

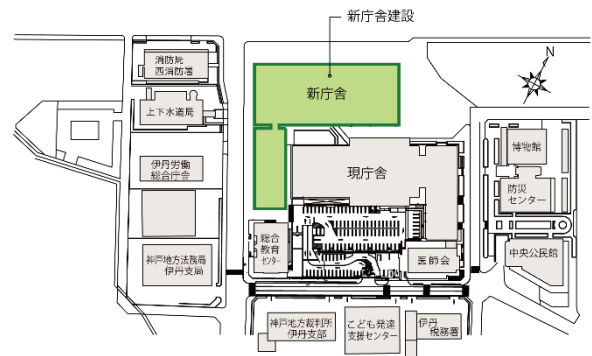
表 25 【 建設スケジュール】

年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
工程	基本計画 設計者選定	基本設計 実施設計者・施工者選定	実施設計	新庁舎建設工事	新庁舎解体	現庁舎解体 供用開始	外構工事	

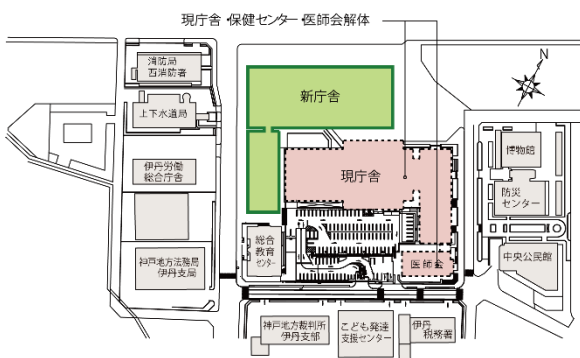
### 1期工事(2019年度(H31年度))



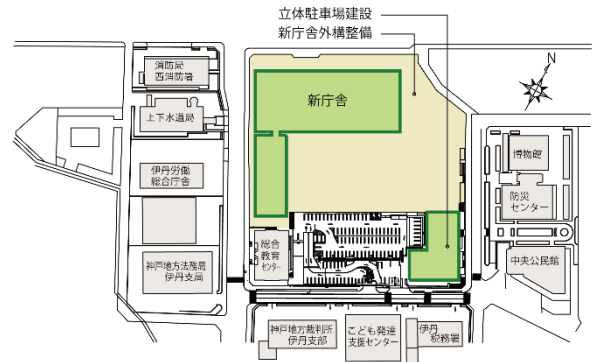
### 2期工事(2020-21年度(H32-33年度))



### 3期工事(2022年度(H34年度))



### 4期工事(2023-24年度(H35-36年度))



## 6 事業実施にあたっての各種法的手続き及び必要事項

事業実施にあたって、主に必要となる手続き及び関係法令は以下のとおりとなります。  
計画の進捗に合わせ、必要な手続きを行います。

- ・都市計画法（開発許可申請等）
  - ・建築基準法（計画通知等）
  - ・消防法
  - ・エネルギーの使用の合理化に関する法律
  - ・兵庫県福祉のまちづくり条例
  - ・兵庫県環境の保全と創造に関する条例（緑化等）
  - ・景観法
  - ・伊丹市都市景観条例
  - ・駐車場法
  - ・航空法
  - ・北側緑地内雨水幹線の移設
  - ・現庁舎北側市道（千僧 4148 号線）の区域変更
  - ・兵庫県屋外広告物条例（公共広告物通知）
  - ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
  - ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
  - ・伊丹市宅地開発指導要綱
- その他、関連する法令、条例、規則、要綱等



## Ⅶ. 今後の検討にあたって

本基本計画を受けて、今後、新庁舎整備を進めるうえでの検討項目は次のとおりです。

### 1 新庁舎の規模・配置計画

本基本計画で提示した新庁舎の規模・配置計画は、現時点における面積の試算やそれに基づくシミュレーションとして示したものです。

規模については、庁舎の必要機能や職員数を検証し、精査します。

また、配置計画については、これまで以上にメリット・デメリットを整理し、敷地の有効活用を考慮したうえで、新庁舎の配置場所を検討するとともに、基本設計に向けた設計方針を検討します。

### 2 新庁舎周辺エリアの利活用とまちづくり

現在の庁舎周辺エリアは、本市の総合交通ネットワーク上の主要交通拠点と位置付けており、移動の利便性向上を目指しています。本市が進めようとしているサイクルアンドバスライドの拠点や今後検討を進めるシェアサイクルの拠点とする可能性について検討します。

### 3 市民が利用できる多目的スペースについて

現庁舎跡地は市民が利用できる広場としての利用を検討します。

また、来庁者が快適に過ごすことを可能とするため、レストランやカフェ、コンビニエンスストア等の施設の導入を検討します。

### 4 北側緑地の樹木の再利用・有効活用について

現庁舎を生かしながら新庁舎を建設するために、北側緑地を活用した計画としています。そのため、現在あるクスノキや記念樹などの樹木は、伐採が必要となりますが、今後、専門家のご意見をお伺いしながら、移植の可能性や、将来にわたり市民に親しまれるような再利用方法など、研究します。また、新庁舎建設後には、同規模の緑地を再整備する計画としています。

また、これまで市民に親しまれてきた新庁舎建設敷地にあるモニュメントについては、現在の形を維持させた状態での移設とし、その設置場所については今後、検討します。

### 5 整備費用等（事業費及び維持管理費）

本基本計画で提示した事業費は、現時点における試算の結果として示したものです。

事業費については、建設物価等の社会経済情勢の変化に留意するとともに、ライフサイクルコスト低減の観点も踏まえ、設計段階等において維持管理費を含めて精査していきます。

### 6 庁舎東館（防災センター）を含む東側建物

庁舎東館（防災センター）を含む東側建物は、現庁舎から電源や熱源が供給されています。そのため、新庁舎の整備に伴い、東側建物の機能移転を含めたあり方を検討します。

## おわりに

「伊丹市新庁舎整備基本計画」は、「市民の安全・安心な暮らしを支え 夢と魅力があふれる庁舎」の実現に向けて、施設として備えるべき各種機能について定めたほか、新庁舎として必要となる規模や、敷地の特性を踏まえた配置計画、想定される事業費、事業手法について整理しました。

今後は、本基本計画の方向性に沿ってさらに詳細な検討を行いながら、新庁舎整備事業の推進を図ります。