

# 6

## 事業方式の検討

## 6. 事業方式の検討

### 6-1 事業方式の検討

#### ①事業方式比較検討の考え方

公共施設の建設に係る事業方式としては、一般的な公共直営で設計・施工を分割発注し行う従来方式、公共が従来方式により整備したのち、運営・維持管理を民間が複数年で実施する公設民営（指定管理者制度<sup>※1</sup>）、設計・施工に加え、運営・維持管理までを一括で発注するDBO<sup>※2</sup>方式、公共建築物にて設計・施工から運営・維持管理に至る一連の業務に民間の資金、ノウハウ、独自の技術などを活用するPFI<sup>※3</sup>方式があります。

本基本構想・計画では、事業方式別の特性を整理し、今後の（仮称）科学技術学習児童館の整備における事業方式決定の基礎資料とします。

#### ■事業方式の比較検討

事業方式		公設公営 (従来方式)	公設民営 (指定管理者制度)	DBO方式	PFI方式 (BTO方式 <sup>※4</sup> )
民活導入の程度		低	中	高	
役割 分担	資金調達	公共	公共	公共	民間
	設計施工	公共 (民間委託)	公共 (民間委託)	民間	民間
	施設所有	公共	公共	公共	民間→公共 (建設後に移管)
	運営・維持管理	公共 (一部民間委託or直営)	民間	民間	民間
財政負担		初期整備段階の財政負担が大きい。 補助金活用が可能。	初期整備段階の財政負担が大きい。 補助金活用が可能。	初期整備段階の財政負担が大きい。 補助金活用が可能。	民間資金の調達。 事業期間に渡り財政支出の平準化が可能。 補助金活用が可能。
事業特性		設計、建設、運営・維持管理などは仕様発注により行われる。施設整備段階での運営事業者の知見反映が難しい。発注後の市や市民の意向の反映が可能。	運営・維持管理を民間委託する方式で、発注方法等は従来方式と同じ。施設整備段階での運営管理事業者の知見反映が難しい。	DBO、PFI方式は設計、施工、運営・維持管理などを一括発注するため、施工や運営・維持管理の効率化、質の向上を見据えた設計が可能。また、同一企業等に性能保証を求めることが可能。 事業者選定の手続きなど時間を要する場合もあり竣工までの期間が長期化する可能性がある。	

※1 指定管理者制度：公の施設について、NPO団体などを含む民間事業者に対して管理運営を委任できる制度。

※2 DBO：Design Build Operate の略。

※3 PFI：Private Finance Initiative の略。

※4 BTO：Build Transfer Operate の略。

## ①事業方式比較検討の考え方

## ア) 公設公営（従来方式）

市が資金調達を行い、設計、施工、運営、維持管理を行う民間事業者をそれぞれ選定・発注する手法です。

工期短縮の可能性	個別の発注期間が生じるものの、従来同様の業者選定であることから、あまり時間はかからない。
コスト縮減	設計、施工、運営、維持管理の個別段階でライフサイクルコスト <sup>※1</sup> を考慮し、コスト縮減努力が必要。
社会情勢の変化への対応	個別に発注することから、それぞれ発注時点での対応がしやすい。

## イ) 公設民営（指定管理者制度）

市が従来方式により整備したのち、運営・維持管理を民間が複数年で実施する手法です。

工期短縮の可能性	個別の発注期間が生じるものの、従来同様の業者選定であることから、あまり時間はかからない。
コスト縮減	設計、施工、運営・維持管理の個別段階でライフサイクルコストを考慮し、コスト縮減努力が必要。
社会情勢の変化への対応	個別に発注することから、それぞれ発注時点での対応がしやすい。

## ウ) D B O方式

市が資金調達を行い、設計、施工、運営・維持管理を一体的に発注する方式です。

工期短縮の可能性	設計と施工の一括発注により建設工期は短縮される可能性はあるものの、設計内容と施工方法に関する技術提案を求める必要があることから、選定期間が長期化する可能性がある。
コスト縮減	独自の施工技術を生かした設計や運営・維持管理までライフサイクルコストを考慮した設計など、民間ノウハウの発揮余地があり、コスト縮減の可能性はある。 設計と施工が一括発注のため、独立した専門的知識を有するコンストラクションマネージャー <sup>※2</sup> の設置に経費が加算される。
社会情勢の変化への対応	実施設計期間中にコストが高騰した際、変更契約が必要。事業契約書により社会情勢の変化に対応するが、大幅な変化には追加対応が必要。

※1 ライフサイクルコスト：計画・設計・施工から、その建物の運営・維持管理から解体に要する費用の総額

※2 コンストラクションマネージャー：発注者の補助者・代行者として、技術的な中立性を保ちつつ発注者の側に立ち、設計の検討や工事発注方式の検討、工程管理、コスト管理などの各種マネジメント業務を行う

## 6. 事業方式の検討

---

### ①事業方式比較検討の考え方

#### 工) PFI方式 (BTO方式)

公共施設等の設計、施工、運営・維持管理を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法です。民間事業者が設計・施工し、所有権を公共に移転した後、民間事業者が運営・維持管理を行います。

工期短縮の可能性	業務を任せる企業を選ぶ際には、PFI法に基づき価格だけではなく企業の持つ実績・事業計画の内容についても評価しなければならないため、事前の手続き業務が増え、従来方式と比べ1～2年の工期延伸が想定される。
コスト縮減	独自の施工技術を生かした設計や運営・維持管理までライフサイクルコストを考慮した設計など、民間ノウハウの発揮余地があり、コスト縮減の可能性はある。
社会情勢の変化への対応	長期契約のため、環境変化に対するリスク検討が必要となる。

## 6-2 国内類似施設調査

## ①国内類似施設

事例施設	厚木市複合施設等（図書館、（仮称）未来館、市庁舎等からなる施設）
所在地	神奈川県厚木市中町一丁目
開館予定年度	令和7（2025）年度
設置主体	厚木市
事業方式	DB+O方式を採用（設計・施工と維持管理・運営を別発注とする方式）
運営者	指定管理者制度や業務委託などの民間活力の導入を検討
延床面積	（仮称）未来館部分 約2,700㎡
施設概要	想像力を育て、創造力を身に付ける楽しい学びの場 「子どもたちの未来へのチカラをみんなで育て、伸ばしていく、コミュニティプレイスの創造」を実現するため、活動づくり（子どもたちの自発的な学びと好奇心を育む体験メニューの提供）、魅力づくり（厚木市の自然、市内企業・大学との連携による、厚木市ならではの展示など）、環境づくり（さまざまな人々が日常利用できる施設整備）を整備の視点として位置づけ。

出典：<https://www.city.atsugi.kanagawa.jp/machiit/toshi/nakatyou2-2/kihonkeikaku2/kihonkeikaku/d047173.html> 厚木市複合施設等整備基本計画より

事例施設	ギャラクシティ（こども未来創造館と西新井文化ホールからなる施設）
所在地	東京都足立区栗原一丁目3番1号
開館年月日	平成25（2013）年4月1日 リニューアル開館
設置主体	足立区
事業方式	指定管理者制度
運営者	みらい創造堂（指定管理）
延床面積	15,219.84㎡
施設概要	子ども向け総合体験型施設のこども未来創造館と、さまざまな催しが行われる西新井文化ホールの複合型施設 (1) 子どもたちが継続的に参加して楽しめる、特色ある豊かな遊び・体験プログラムを提供。 (2) 区内大学や区民のみなさまと連携して、いろいろなテーマのプログラムを開発し、来場するみなさまが楽しめるプログラムを提供。 (3) 子どもから中高生、大人に至るまで多くの区民のみなさまが事業の企画運営に関わることができて、区民が主役となる施設。
年間利用者数	1,518,626人（平成30年度）

出典：<https://www.city.adachi.tokyo.jp/> 足立区公式ホームページより  
<https://www.galaxcity.jp/> ギャラクシティ公式ホームページより