

# 新庁舎の整備手法、費用・財源、スケジュールについて(案)

## 1 整備手法の考え方

新庁舎を含めた複合施設の整備手法は、「従来型手法（個別発注方式）」、「DB手法（設計・施工一括発注方式）」、「PFI手法」などが想定されます。

整備手法の決定に当たっては、①適正かつ効果的にライフサイクルコストを縮減できること、②できるだけ早期に整備できること、③事業者選定の透明性や客観性が確保できること、以上の考え方を基本として、総合的に最も効果が高い手法を選定することとします。

なお、本市においては、「厚木市PPP/PFI手法導入の優先的検討に関する要綱（平成29年4月1日制定）」に基づき、PFI手法による整備手法を優先的に検討することとしています。

### (1) 整備手法の比較検討

出典：「平成28年度地域における公共施設最適化調査業務委託報告書」を一部修正

		従来型手法	DB手法	PFI手法
概要		基本設計、実施設計、施工、維持管理をそれぞれ個別に発注する手法。	設計と施工を一括して発注する手法。基本設計を包括するか選択可能。	民間事業者（SPC）が調達する資金で設計、施工を行い、その後の維持管理、運営も併せて発注する手法。
財政負担の平準化		一般財源負担分が特定の期間に集中する。 起債部分（75%）は、30年程度にわたり平準化が可能となる。	一般財源負担分が特定の期間に集中する。 起債部分（75%）は、30年程度にわたり平準化が可能となる。	<u>一般財源負担分が発生しない。</u> 過去の事例から <u>10～20年程度にわたり平準化が可能となる。</u>
従来型手法とのコスト比較	建設	—	施工者のノウハウを反映した設計ができるため、コスト縮減効果の期待が高い。	施工者のノウハウを反映した設計ができるため、コスト縮減効果の期待が高い。
	施設の維持管理	—	従来型手法と同様	<u>維持管理の想定を反映した設計ができるため、コスト縮減効果の期待が高い。</u>
	運営	—	従来型手法と同様	<u>長期の包括的運営が可能のためコスト縮減効果の期待が高い。</u>

	従来型手法	DB手法	PFI手法
計画から 工事完了 までの期間	① 基本計画 ② 基本設計 ③ 実施設計 ④ 工事	① 基本計画 ② 基本設計 ③ 実施設計 ④ 工事 ※従来型手法と比較 して、事業者の決定 期間が長くなる場 合がある。	① 基本計画 ② 事業者選定業務 (14~18カ月程 度) ③ 基本設計 ④ 実施設計 ⑤ 工事 ※従来型手法比較し て、事業者の決定期 間が長くなる。
メリット	段階ごとに仕様を 定め発注するため、 <u>求 める性能を確保しや すい。</u> 維持管理、運営が別 途発注となるため、環 境変化に対する長期 リスクに対応しやす い。	設計・施工を同時に 発注するため、事業者 決定後は、 <u>比較的早期 の施設整備が可能と なる。</u> 維持管理、運営が別 途発注となるため、環 境変化に対する長期 リスクに対応しやす い。	<u>施設整備後の複合 施設全体の維持管理 や運営まで、民間事業 者のノウハウ・創意工 夫をいかすことが期 待できる。</u>
デメリット	段階ごとに仕様を 定め発注するため、 <u>一 体的なコスト縮減効 果への期待が低い。</u> 維持管理までを想 定した設計をするた めの工夫が必要とな る。	事業者の決定期間 が長くなる場合があ る。 施設の仕様が全て 事業者 <sub>に</sub> 委ねられる ため、 <u>求める性能を確 保するための工夫が 必要となる。</u> 維持管理までを想 定した設計をするた めの工夫が必要とな る。	PFI導入可能性 調査が義務付けられ るため、事業者の決定期間が長くなる。 施設の仕様が全て 事業者 <sub>に</sub> 委ねられる ため、 <u>求める性能を確 保するための工夫が 必要となる。</u> 長期契約のため、 <u>予 測できない環境変化 への対応が困難とな る。</u> 起債よりも金利が 高い民間資金を活用 するため、 <u>トータルコ ストの縮減効果が低 くなる可能性がある。</u>

## 2 整備費用と財源

### (1) 整備費用

現段階では、従来型手法として整備費用を試算します。近隣又は類似自治体の実績を参考に、新庁舎の延べ床面積を 21,000 m<sup>2</sup>、1 m<sup>2</sup>当たりの建設費用を 45 万円程度と仮定し、設計費用や本体建築工事費用については、次のとおりと設定します。

また、本体建築工事費用以外に見込まれるその他の費用については、今後、基本計画策定段階において検討します。

ア 設計費用	約 3.0 億円
イ 本体建築工事費用	約 100.0 億円
ウ 外構工事、周辺整備費用	今後、詳細を検討します。
エ 解体工事費用	今後、詳細を検討します。
オ 什器費用、移転費用	今後、詳細を検討します。
計	今後、詳細を検討します。

### (2) 財源

#### ア 庁舎建設等基金の活用

庁舎の建設又は改修に必要な経費に充てるため、平成 5 年度に庁舎建設等基金を設置しています。将来世代にわたる財政負担の平準化を図るため、当該基金の積極的な活用を図ります。

また、①一般財源の負担をできるだけ抑えること、②建設コストの変動が考えられること、③建設費用以外の設計、外構工事、周辺整備等にも必要な費用が生じること、④他市の基金状況においては総事業費の 20～60%に基金を充当していること、以上のことを考慮すると、現段階では、25～30 億円程度の基金の積立てが必要になると考えられます。このことから、今後も、財政状況を考慮しながら、基金の積極的な積立てに努めます。

(ア) 平成 27 年度末	基金残高	約 2.79 億円
(イ) 平成 28 年度	繰入金（運用益）	約 100 万円
(ウ) 平成 28 年度末	基金残高	約 2.80 億円
(エ) 平成 29 年度	繰入金（運用益）	約 95 万円
(オ) 平成 30 年 3 月	新規積立金（予定）	20 億円
(カ) 平成 29 年度末	基金残高（見込み）	約 22.81 億円

#### イ 地方債の活用

基金同様、将来世代にわたる財政負担の平準化を図るため、地方債を活用します。現段階においては、事業費に対して地方債を充当できる割合は 75%となっておりますが、地方債の活用にあたっては、防災対策事業や公共施設等適正管理推進事業など、財政上最も有利な地方債の活用を検討します。

#### ウ 補助金等の活用

本市の新庁舎整備にあたっては、現行の国県等の助成制度の利用は見込めませんが、引き続き、活用できる助成制度の有無について、研究します。

### 3 整備スケジュール

現段階の目標スケジュールは、2024～25年度の竣工を目指します。

なお、今後の設計状況、整備手法、工事の進ちよく状況等により、変更になる可能性があります。

2018年度	基本構想の策定 整備手法の決定 基本計画の策定 国県施設との意見調整
2019年度	各種設計準備（事務室レイアウト構想、各種都市計画手続 など） 各種権利者との意見調整 国県施設との合築の合意締結
2020年度	基本設計（約1.0年）
2021年度	実施設計（約1.0年）
2022年度	新庁舎本体工事、着工（約2.5年）
2024～25年度	新庁舎本体工事、竣工 移転作業 現庁舎解体設計、解体工事 など