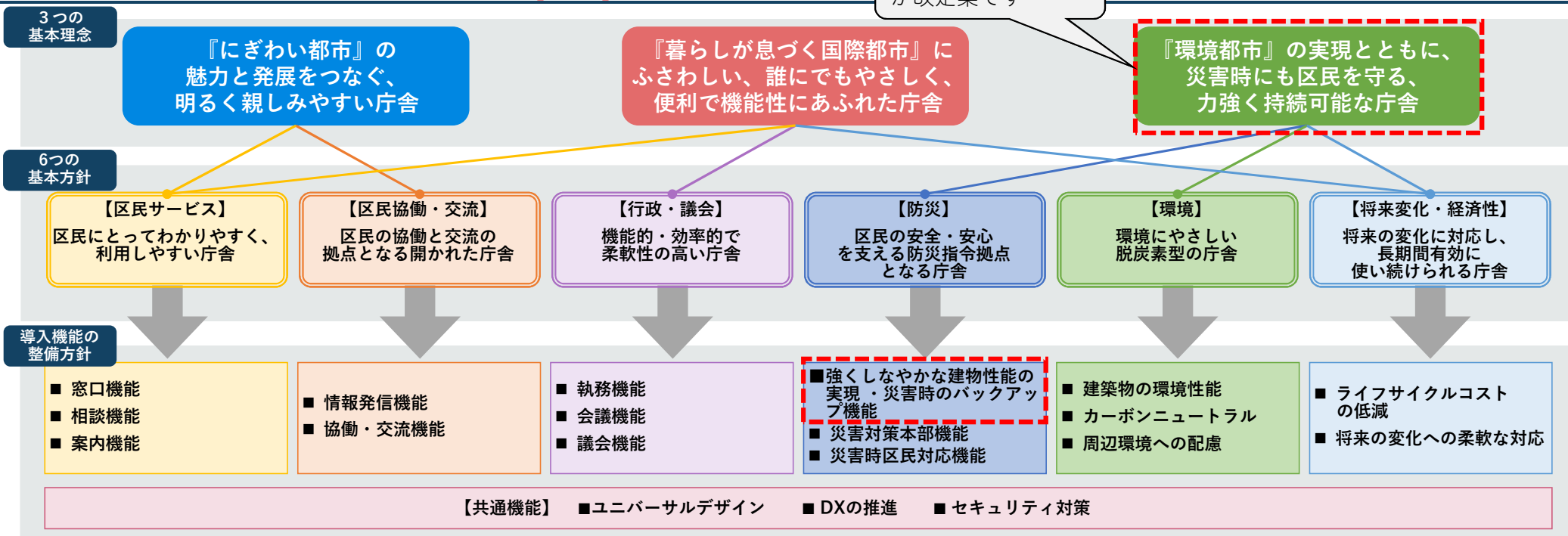


## 1. 基本理念・基本方針・導入機能の考え方（前回の継続）

### ■基本構想における基本理念・基本方針・導入機能の考え方【改定案】



## 2. 事業手法

### ■事業手法とは

- 施設の設計や施工、完成後の維持管理および運営など、事業の進め方のことです。
- 品川区が発注する公共事業では、原則として、設計と施工を分離発注する「従来方式」を採用してきました。設計者が作成した設計図書に基づき価格競争入札で施工者を選定する方式です。
- 近年では、コスト縮減や工期短縮などを図れる場合もあることから、設計段階で施工者の持つ技術的ノウハウを取り入れた事業手法を採用する他自治体事例も増えてきています。

### ■事業手法の検討に当たって考慮すべき事項

- コスト
  - コストの縮減や将来にわたる財政負担の平準化を行いやすく、責任の所在が明確な手法であること。
- 区民や区の意向反映
  - 設計・施工の各段階で十分なチェック機能が働き、区民や区の意向を反映させやすい手法であること。
- 事業期間
  - 現庁舎の老朽化や求められている庁舎機能の整備に速やかに対応するために、早期の事業着手を見込むことができる手法であること。

### <新庁舎整備事業の流れ>



## 2. 事業手法

### ■事業手法の比較

	従来方式	設計・施工一括発注方式 (DB方式)	PFI方式	
概要	<p>・設計と施工を個別に発注する方式。</p>	<p>・設計・施工を一括して設計・施工企業に発注する方式。</p>	<p>・設計・施工・維持管理・運営を包括的に民間事業者グループに発注する方式。</p>	
コスト	資金調達	<ul style="list-style-type: none"> <li>区が自らの財源によって調達する。</li> <li>公共調達は民間調達よりも<b>金利が低い</b>ため、利息の差額部分について初期投資費が抑えられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区が自らの財源によって調達する。</li> <li>公共調達は民間調達よりも<b>金利が低い</b>ため、利息の差額部分について初期投資費が抑えられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者が調達し、区が民間事業者に対して支払う。</li> <li>民間調達は公共調達よりも<b>金利が高くなる</b>ため、利息の差額部分について初期投資費(=区の支払い額)が増える。</li> </ul>
	平準化 財政負担	<ul style="list-style-type: none"> <li>基金と起債で賄うことにより、区の財政負担を平準化できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基金と起債で賄うことにより、区の財政負担を平準化できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間調達分を割賦・均等払いすることにより、区の財政負担を平準化できる。</li> </ul>
	コスト縮減	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・施工段階でのVEや総合評価方式の活用などによって、一定のコスト縮減が期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計段階から施工企業が関与することで、施工に配慮した設計が可能となり、<b>コスト縮減が期待</b>できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計段階から施工企業が関与することで、施工に配慮した設計が可能となり、<b>コスト縮減が期待</b>できる。</li> </ul>
意向反映	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計および工事を段階的に<b>仕様発注</b>するため、その都度チェックが可能であり、<b>区民や区の意向を具体的に設計・施工に反映</b>できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計および工事を一括して<b>性能発注</b>するため、チェック機能が働きにくく、<b>区民や区の意向を設計・施工内容に反映しにくい</b>。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計および工事を一括して<b>性能発注</b>するため、チェック機能が働きにくく、<b>区民や区の意向を設計・施工内容に反映しにくい</b>。</li> </ul>	
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>従来の手続きであるため、発注回数は多いが<b>比較的早期に事業を進める</b>ことができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者選定には従来方式よりも時間を要するが、発注回数が少ないことや設計段階から施工企業者が関わることにより、<b>事業期間の短縮は期待</b>できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PFI法に基づく手続きなどにより、従来方式と比較すると<b>事業着手までに時間を要する可能性が高い</b>。</li> </ul>	
維持管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理業務は単年度・個別発注が基本となるため、<b>想定外の事態や区民ニーズの変化などに柔軟に対応</b>しやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理業務は単年度・個別発注が基本となるため、<b>想定外の事態や区民ニーズの変化などに柔軟に対応</b>しやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>庁舎においては、維持管理業務・運営業務に<b>民間ノウハウを活用できる余地が少なく、長期一括発注に大きな効果は期待しにくい</b>。</li> </ul>	
事例	<ul style="list-style-type: none"> <li>世田谷区庁舎</li> <li>川崎市本庁舎</li> <li>町田市庁舎など 他多数</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中野区庁舎</li> <li>横浜市庁舎</li> <li>米沢市庁舎</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>九段第3合同庁舎・千代田区庁舎</li> <li>京都市伏見区総合庁舎</li> <li>大宮区役所庁舎</li> </ul>	

基本計画においてさらに検討を深め、採用する事業手法を決定します。

## 3. 事業スケジュール

### ■現段階での想定スケジュール



- ・令和3年度に、基本構想を策定します。
- ・令和4年度に、基本計画を策定します。
- ・令和5年度から6年度にかけて基本設計・実施設計を行います。
- ・令和7年度から建設工事を開始し、令和9年度竣工・供用開始を目指します。

## 4. 概算事業費

### ■現段階での想定概算事業費

#### ▶ 本庁舎整備事例の事業費

自治体名	建設期間	事業費 (税込)	延床面積	備考
A区	着工：2021/7 完成：2024/5	約262億円	約4.7万㎡	免震、予定価格より ※実施設計および建設工事
B区	着工：2021/7 完成：2027/10	約420億円	約6.4万㎡	免震、予定価格より ※建設工事および解体工事
C区	着工：2025 完成：2028	約303億円	約5.5万㎡	免震予定、基本計画より ※建設工事のみ

#### ▶ 本庁舎の概算事業費

概算事業費 (税込)		
調査・設計費	約20億円	施工監理費含む
建設工事費	約360億円	60万円/㎡×60,000㎡ ※単価は他区事例より想定
外構工事費	約20億円	歩行者デッキなど
合計	<b>約400億円</b>	

※国および都（調整中）の機関の整備費を含みます。  
 ※備品更新費、移転費、現庁舎の解体工事費は含んでいません。  
 ※財源については、起債・基金を活用するほか、別途、区分所有者（国および都で調整中）からの分担金で確保することを予定しています。