

第7章 事業計画

7.1. 発注方式

7.1.1. 導入の可能性のある事業手法

新施設の整備において、導入の可能性のある事業手法を整理します。

事業手法は、従来と同様の手法である「設計・施工分離発注方式」のほか、民間のノウハウや知見、経営能力等を活用する「官民連携方式」などがあります。

表 想定される事業手法

区分	事業手法	概要
従来方式	設計・施工分離発注方式	施設の設計と建設を個別で発注し、設計及び建設を行う方式。維持管理・運営については、町直営及び民間委託により実施する。
官民連携方式	D B ^{*12}	施設の設計・施工を一括で発注する。維持管理・運営については、従来方式と同様に、町直営及び民間委託により実施する。
	D B O ^{*13}	施設の設計・施工・維持管理・運営を一括して発注する。
	P F I ^{*14}	施設の設計・施工・維持管理・運営を一括発注し、その費用を民間事業者が調達する。
リース ^{*15}		事業者が施設の設計及び建設を行い、事業者が所有する施設を町が賃借し、維持管理・運営を別途民間委託等により行う。

また、各事業手法についての官民の役割分担は、次のとおりです。

表 官民の役割分担

区分	事業手法	資金調達	設計	建設	維持管理	運営	施設所有
従来方式	設計・施工分離発注方式	町	町	町	町	町	町
官民連携方式	D B ^{*12}	町	民間	民間	町	町	町
	D B O ^{*13}	町	民間	民間	民間	民間	町
	P F I ^{*14}	民間	民間	民間	民間	民間	民間
リース ^{*15}		民間	民間	民間	民間	町	民間

^{*12} D B (Design-Build)：施設の設計・施工を一括で発注し、維持管理・運営を指定管理者等に別途発注する方式

^{*13} D B O (Design Build Operate)：施設の設計・施工・維持管理・運営を一括して発注する方式

^{*14} P F I (Private Finance Initiative)：施設の設計・施工・維持管理・運営を一括発注し、その費用を民間事業者が調達する。

^{*15} リース：リース事業者が施設の設計・建設を行い、事業者が所有する施設を町が賃借し、維持管理・運営を別途民間委託等により行う。

7.1.2. 事業手法の評価

新施設建設事業に想定される事業手法のメリット・デメリットは、次のとおりです。

表 各事業手法のメリット・デメリット

区分	事業手法	メリット	デメリット
従来方式	設計・施工分離発注方式	<ul style="list-style-type: none"> 設計段階で町の意向反映等の設計変更が比較的容易である。 	<ul style="list-style-type: none"> 各業務を個別発注、仕様発注するため、民間の創意工夫の範囲が限定され、コスト削減余地が相対的に少ない。 年度ごとに委託先の選定・契約手続き、委託内容の管理が必要となる。
官民連携方式	DB ^{*12}	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設を一括して性能発注するため、その部分の民間の創意工夫の発揮、コスト削減が期待できる。 設計・建設業務を一括して委託することができ、契約手続き等を効率化できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計段階において、町の意向を反映するための設計変更に追加のコストを要する可能性がある。
	DBO ^{*13}	<ul style="list-style-type: none"> すべての業務を一括して性能発注するため、ライフサイクルでの民間の創意工夫の発揮、コスト削減が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計段階において、町の意向を反映するための設計変更に追加のコストを要する可能性がある。 すべての業務を長期にわたり委託できるが、契約関係は複雑になる。
	PFI ^{*14}	<ul style="list-style-type: none"> すべての業務を一括して性能発注するため、ライフサイクルでの民間の創意工夫の発揮、コスト削減が期待できる。 すべての業務を長期にわたり委託できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計段階において、町の意向を反映するための設計変更に追加のコストを要する可能性がある。
リース ^{*15}		<ul style="list-style-type: none"> 多額の初期投資を長期間に分散できるため、単年度の財政負担を軽減できる。 リース期間終了後、施設の継続利用、返却、買取り等の選択肢がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 直接建設する場合と比較して総コストが増加する。 施設の所有権が民間にあるため、施設の改修や用途変更に制約が生じる。

7.2. 新施設の概算事業費

新施設建設にあたっては、施設の基本的機能等の機能性や効率性を確保することを念頭に、全体事業費を縮減するため、建設工事費の抑制やコスト管理を徹底し、財政負担の軽減に努めます。

7.2.1. 概算事業費

既存施設の面積を基に概算事業費（令和6（2024）年5月時点想定）を試算した結果、新築コスト 1,586,567,000 円、解体コスト 188,810,000 円の合計で 1,775,377,000 円となりました。

表 概算工事費（新築、RC造）

（税抜き、千円）

施設名称	新築コスト			合計（千円）
	設計	建築	監理	
中央公民館	86,492	718,325	20,524	825,341
福社会館	79,773	662,524	18,929	761,226
新施設 （2施設の合計）	166,265	1,380,849	39,453	1,586,567

※什器、引っ越し費用は含んでいません。

表 概算工事費（解体）

（税抜き、千円）

施設名称	解体コスト		合計（千円）
	設計	解体処分	
中央公民館	10,262	87,958	98,220
福社会館	9,465	81,125	90,590
合計	19,727	169,083	188,810

7.2.2. 事業費増加の可能性

平成27（2015）年以降、人手不足、資材価格上昇、国内外の社会情勢等、複合的な要因により、建設費が高騰しています。特に近年は、新型コロナウイルス感染症からの回復期における需要増加、ウクライナ情勢による資源価格高騰、円安の進行等が重なり、建設コストは上昇傾向が続いています。

生産性向上や新技術導入等の取組が進められていますが、今後も建設費は高騰が続くことが想定されます。

平成27（2015）年度から現在の建設費を比較すると、30%ほど高くなっており、特に、コロナ禍をきっかけとした社会情勢の変化による物価上昇は著しく、令和2（2020）年度から令和6（2024）年度の間で、20%を超える上昇となっている状況です。

表 建設工事費デフレーター^{*16}

年度	建設総合																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	建設総合	建築総合										非住宅総合																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
		建築総合	住宅総合																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
			住宅総合		木造住宅W		非木造住宅		鉄骨鉄筋SRC									鉄筋RC		鉄骨S		コンクリートブロックその他CB																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																

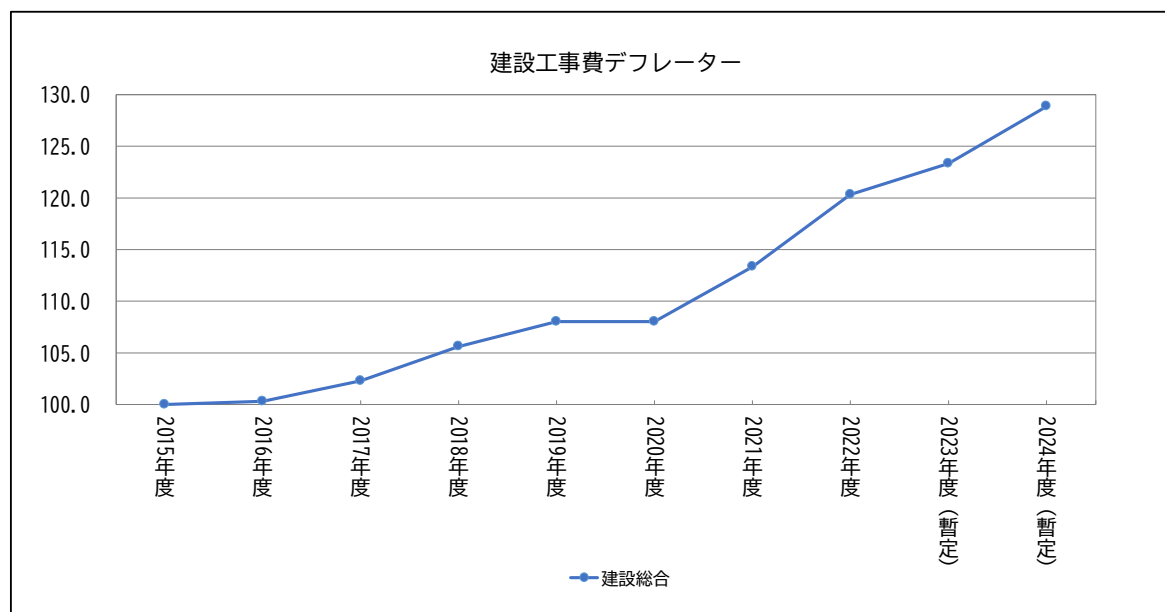


図 建設事業費の推移

^{*16} 建設工事費デフレーター:建設工事に係る「名目工事費額」を基準年度の「実質額」に変換する指標

7.2.3. 事業費抑制等の考え方

新施設建設では、資材価格高騰や労務単価引上げ等の外的要因による事業費増加は避けがたいものの、事業内容の精査や整備財源の確保、事業手法の検討等を通じて、整備事業費に維持管理費用を含めた建物のライフサイクルコスト^{*11}が縮減できるよう、今後の設計業務に取り組んでいきます。

7.3. 整備財源等の検討

新施設建設にあたっては、今後の町の財政計画の見通しを踏まえ、将来に大きな負担を残さないよう配慮し、利用可能な起債及び補助金等を活用するなど、より効果的な手法を検討していきます。

表 利用可能な起債・補助金

項目	事業概要	充当率 ^{*17}	交付税措置率 ^{*18}	事業要件
緊急防災・減災事業債 (総務省)	地方公共団体が実施する防災・減災対策を促進するための財源となる地方債で、消防・防災力の強化、老朽化したインフラの改修、避難施設の整備等が対象	100%	70%	地方公共団体が実施する防災・減災対策を促進するための財源となる地方債で、消防・防災力の強化、老朽化したインフラの改修、避難施設の整備等が対象
公共施設等適正管理推進事業債 (総務省) →集約化・複合化	延床面積の減少を伴う施設の集約化・複合化事業	90%	50%	個別施設計画に位置づけられた事業が対象
公共施設等適正管理推進事業債 (総務省) →立地適正化	コンパクトシティの形成に向けた長期的な街づくりの視点に基づく事業	90%	(財政力に 応じて) 30～50%	立地適正化計画に基づく事業が対象
公共施設等適正管理推進事業債 (総務省) →除却	—	90%	—	
項目	事業概要	補助率		事業要件
新しい地方経済・生活環境創生交付金	地方創生の充実・強化に向けて効果の発現を期待できる、建築基準法の建築物及び建築物以外の施設に該当するものが対象	50%		事業計画期間 原則3か年度以内（最長5か年度） 1自治体当たりの国費10億円

^{*17} 充当率:対象事業に対して、地方公共団体が地方債を充当することのできる割合

^{*18} 交付税措置率:地方債の元利償還金について、国が地方交付税として地方公共団体に交付する割合

7.4. スケジュール

7.4.1. 事業スケジュール

基本計画策定後、整備に向けたスケジュールは、次のとおりです。

事業手法や発注方法、財源の確保状況によって事業スケジュールは変わりますが、ここでは従来方式を想定した場合の事業スケジュールを参考として示します。

施設の配置場所や規模、工事方法等により、既存施設の代替施設の準備やそれに伴う移転（引越し）の可否や順番が前後することが考えられるため、事業の進捗に合わせて調整が必要となります。

表 事業スケジュール（従来方式を想定）

	1年目 (R4年度)	2年目 (R5年度)	3年目 (R6年度)	4年目 (R7年度)	5年目 (R8年度)	6年目 (R9年度)	7年目 (R10年度)	8年目 (R11年度)	9年目 (R12年度)	10年目 (R13年度)	備考
基本構想	基本構想										決定方針
基本計画		基本計画									施設機能、規模の検討
基本設計				施設基本設計							新施設の基本設計
実施設計					施設実施設計						新施設の実施設計
調査・造成設計				測量 地盤調査	造成設計						測量・造成設計 地盤調査
建設工事							新施設建設工事				施設建設工事
造成・外構工事							造成工事			外構工事	造成・外構工事
庁内調整 仮施設準備				庁内機能移転検討	既存施設 機能移転				引越		既存施設機能の移転 引越、供用開始
解体設計				解体設計 アスベスト調査							既存施設の解体設計
既存解体工事						既存 解体工事				既存施設 解体工事	既存施設の解体工事

事業	内容
基本構想	経緯と背景・基本理念、基本方針、建設位置、建設規模等をまとめます。 ※設計・工事を進めるうえでの根幹となる設計と条件を検討します。
基本計画	基本構想で提示された設計と条件を整理し、整備方針やゾーニング、施設機能、規模等の検討を行います。 ※基本方針をより具体化し実現するための計画を策定します。
基本設計	備えるべき機能や性能、内外のデザイン等を図書としてまとめ、完成時の姿を明確にします。 ※基本的事項を決定し、図面、仕様を整理します。
実施設計	基本設計図書に基づいてデザインと技術面の両面にわたって詳細な設計を進めます。 ※基本設計に基づき工事実施のための設計図書を作成します。
調査・設計	計画敷地の測量や、インフラ(電気、上下水道等)の調査、地盤調査、設計にあたって必要となる手続き等について調査を行います。
建設工事	実施設計図書に基づき、工事施工会社が工事請負契約に基づき新施設を建設します。
造成・外構工事	既存解体後の敷地の造成、新施設建設後の外構工事等を行います。
仮施設準備	既存施設解体後、新施設建設・供用開始までの期間、既存施設の機能を一時的に移設します。 ※仮施設の準備と、移転引越し作業が必要です。引越しは仮設事務所への移転と、新施設への移転の2回が必要です。
解体設計	既存施設を解体するための調査、解体設計図書を作成します。
既存解体工事	新施設建設に先立って、既存施設を解体します。 外壁塗装材、その他について、アスベスト含有調査が必要です。

7.4.2. 今後の進め方

本事業を進めるにあたり、今後は事業手法の検討・決定、財源確保、基本設計等を順次進めていく必要があります。

基本構想、基本計画を踏まえた具体的な内容を固め、実現に向けた準備を進めていく必要があります。

基本計画の策定	基本計画の策定後、庁内調整（部局間の調整）、推進体制の組成
事業手法の検討	従来方式、DB ^{*12} 、DBO ^{*13} 、PFI ^{*14} 等、事業手法の検討とVFM ^{*19} の検証 発注方式、事業手法の選定と決定 必要に応じて、発注支援アドバイザーの選定
財源の確保	中長期財政計画への事業費計上、基金等の積立、起債計画、国庫補助申請準備、財源の確定
基本設計	設計者選定方式の検討(プロポーザル、設計協議)、要求水準、仕様書作成
実施設計	実施設計の実施、確認申請準備、工事入札準備

^{*19} VFM(Value For Money)：支払いに対して最も価値の高いサービスを提供するという考え方