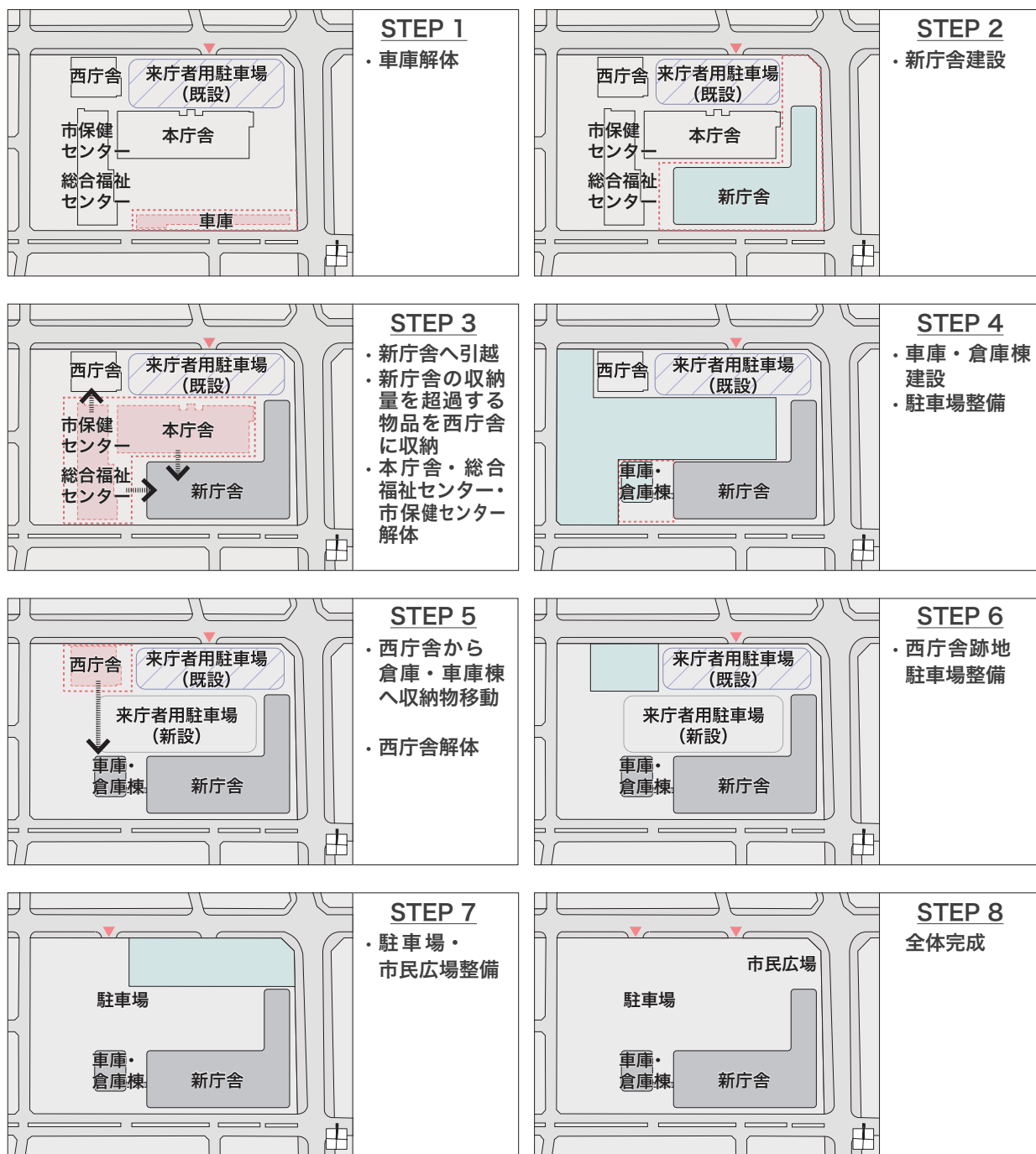


6. 事業計画

(1) 建替計画

事業費の抑制のため、仮設庁舎を使用しない建替計画とします。現地建替えて市役所業務を行いながらの工事となるため、市役所通りからの出入口及び来庁者用駐車場を確保しながら工事を進められる計画とします。

また、各工事工程において来庁者・職員の安全を確保する仮設計画を検討します。



⋯⋯⋯ : 仮囲い ▼ : 出入口 □ : 新設 ■ : 解体 ⇨ : 引越

(2) 事業手法

①想定される事業手法

基本構想において従来方式と PFI 方式の比較検討が行われ、1. 市の費用負担の優位性、2. 市庁舎という建物種別上、民間経営スペースが少なく民間参入の可能性が低い、3. 業者決定準備に相当期間必要、を理由として、従来方式の採用が決定していました。基本計画では DB 方式も対象とし、再度検討を行います。

事業手法		設計・施工分離発注方式 (従来方式)	設計・施工一括発注方式 (DB 方式)	設計・施工・維持管理 一括発注方式 (PFI 方式)
概要		<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設・維持管理を各段階に応じて個別に発注する方式。設計者は委託契約により、設計・工事監理を行う。完成した設計図書に基づき、一般競争入札を行い、施工者を選定する。 維持管理は完成後の別発注による委託契約。 	<ul style="list-style-type: none"> 発注時に建物性能(要求水準)を定め、設計・建設業務を一括で発注する方式。設計事務所と建設会社が JV を組む場合と、建設会社が一括で設計・施工を担う場合がある。 維持管理は完成後の別発注による委託契約。 	<ul style="list-style-type: none"> 発注時に建物性能(要求水準)を定め、設計・建設・維持管理を一括で民間事業者に発注する方式。
資金調達		市	市	民間 (割賦方式にて市から支払い)
業務 発注先	実施設計	設計事務所に個別発注	設計事務所・建設会社からなる事業体に発注 ※建設会社単体の場合もある	設計会社、建設会社、維持管理会社からなる事業体 (SPC：特別目的会社)に発注
	建設工事	建設会社に個別発注		
	維持管理	維持管理会社に個別発注		

②比較検討のポイント

a. 費用負担縮減の可能性

市の費用負担の大小を事業全体で判断。

b. 市や市民の意向反映・設計品質の確保

市や市民にとって最良の庁舎とするため、細かなレベルまで要望を反映することができるか、市が求める建物品質を確実に満たすことができるか。

c. 事業スケジュールの柔軟性

現庁舎は早急な整備が望ましいが最近の建設費上昇傾向から、事業の段階毎でスケジュールの見直しが考えられる。

③事業手法の比較検討

前記にならって3つの事業手法を比較検討した結果は以下のとおりです。

事業手法	設計・施工分離発注方式 (従来方式)	設計・施工一括発注方式 (DB方式)	設計・施工・維持管理 一括発注方式 (PFI方式)
市や市民の意向 反映・設計品質 の確保	<ul style="list-style-type: none"> ○段階毎に仕様を確認して発注するため、求める性能を確保しやすい。 ○設計段階で市民意見の反映など設計変更が比較的容易。 ○発注者の意向を反映した設計図書に基づき工事発注が行われるため、設計品質が確保されやすい。 ×早い段階で建設コストを確定して進めることができない。 	<ul style="list-style-type: none"> ○施設計画に対して、施工者のノウハウが発揮され、コスト削減やサービスの向上につながる可能性がある。 ○早い段階で建設コストを確定して進めることができる。 ×設計段階での市民意見の反映等による設計変更・コスト増は発注者負担となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○施設計画や維持管理計画に対して、設計・建設・維持管理を担う各業種のノウハウが発揮され、コスト削減やサービスの向上につながる可能性がある。 ○早い段階で建設・維持管理コストを確定して進めることができる。 ×設計段階での市民意見の反映等による設計変更・コスト増は発注者負担となる。
コストの縮減	<ul style="list-style-type: none"> ○設計を発注者側で行うためコスト管理が容易。 ×各段階が分離して発注されるため、一体的なコスト縮減効果への期待が低い。 	<ul style="list-style-type: none"> ○設計段階から建設会社の購買ノウハウを活用できるため、コスト縮減効果が見込まれる。 ×契約後の金額変更は、事業者提示価格をベースにした交渉となり、価格の透明性が確保しにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> ○民間のノウハウを活用した設計や安価な資材労務の調達が可能であるため、コスト縮減効果が見込まれる。 ×契約後の金額変更は、事業者提示価格をベースにした交渉となり、価格の透明性が確保しにくい。 ×SPC経費、調達金利等の負担が発生する。
事業スケジュール の柔軟性	<ul style="list-style-type: none"> ○各段階が分離発注のため、設計や建設工事発注段階におけるスケジュール見直しが容易。 ×入札不調の場合、工期が延びる可能性。 	<ul style="list-style-type: none"> ×設計施工一括発注のため、各段階におけるスケジュール見直しが困難。 ×一般的な設計及び工事期間に加え、発注支援業務や実施設計監修業務などが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ×設計施工、維持管理を含む一括発注のため、各段階におけるスケジュール見直しが困難。 ×プロジェクトに応じた事業の仕組の検討など、準備期間が長期になる。
評価	◎	○	△

以上の検討結果から、最も優位性の高い設計・施工分離発注方式（従来方式）を採用とします。

(3) 概算事業費

概算事業費は以下の金額を見込んでいます。

なお、今後の基本設計、実施設計で金額の精査を行っていきます。

項目		金額（税込）
建設工事	新庁舎	約 71.3 億円
	付属棟	約 1.2 億円
小計		約 72.5 億円
外構工事		約 2.8 億円
解体工事		約 3.6 億円
備品什器		約 4.8 億円
移転		約 0.3 億円
設計監理		約 4.3 億円
合計		約 88.3 億円

※概算事業費については現時点での試算であり、今後、諸条件の変更により増減が生じる場合があります。

※ボーリング調査、発掘調査は含まれておりません。また、ボーリング調査等の結果により、基礎杭や地盤改良の等の工事費が別途算定される場合があります。

(4) 財源計画

財源計画については、合併に伴う財政支援である合併特例債、庁舎等整備事業基金等を財源とします。

区分	金額	説明
合併特例債	約 54 億円	総社市が利用可能な合併特例債残高
上記以外	約 34.3 億円	○一般単独債 合併特例債に該当しない部分は、一般単独事業債を適用（充当率 75%、交付税措置なし） ○庁舎等整備事業基金 ○一般財源
合計	約 88.3 億円	合併特例債の活用による交付税措置額は約 37.8 億円を見込む 市の実質負担額は約 50.5 億円（起債償還利子は含まない）

(5) 事業スケジュール

今後は基本設計・実施設計を令和 3 年度中完了、令和 4 年度に建設工事に着手し、合併特例債適用期限である令和 6 年度の新庁舎完成を目指します。

