









# 第5章 事業手法

## 1. 施設の整備手法

本事業を実施するにあたり、想定される事業方式は、「従来方式」「DB方式」「DBO方式」「PFI-BTO方式」であり、これらを以下のような評価項目で比較検討を行った結果、PFI-BTO方式を採用することにします。

【図表50】各事業方式の評価

評価項目	従来方式	DB方式	DBO方式	PFI-BTO方式
業務の一体性	・分離分割発注のため、業務間相互の視点を踏まえた提案での民間ノウハウの発揮は困難	・設計・建設と管理運営が分割されるため、各業務において一貫した民間ノウハウ活用効果は限定的	・本事業における各業務を、一体的に捉えた視点による民間ノウハウの活用効果が発揮される	
円滑かつ効率的なサービスの享受	・各業務は分離分割発注となり先を見越した業務実施や、中長期的な計画やノウハウ蓄積に基づく円滑かつ効率的な業務実施は期待できない	・管理運営は分離分割発注で契約期間は短期となるため、中長期的な計画やノウハウ蓄積に基づく円滑かつ効率的な業務実施は期待できない	・一括契約及び長期契約により、中長期的な視点での計画に基づく円滑な事業実施や、長年のノウハウ蓄積による効率的なサービスが享受可能	
各業務における市の意向反映	・各業務において仕様やそれに基づく協議等を行うことで、市の意向を柔軟に反映させることが可能	・設計・建設は性能発注となるが、要求水準として市の意向を反映させることで一定の反映は可能	・各業務は性能発注となるが、要求水準として市の意向を反映させることで、一定の反映は可能 ・事業実施段階に、市と事業者が十分に協議できる仕組みとすることで、市の意向を一定反映させることが可能	
リスク分担の明確化	・分離分割発注のため施設や設備の不具合等が生じた場合、帰責性が曖昧で確認に時間や手間がかかる可能性あり	・設計・建設と管理運営が分離分割発注のため、帰責性が曖昧で確認に手間がかかる可能性あり	・施設整備段階と管理運営段階で契約が分かれるため、基本契約により市と事業者とのリスク分担の明確化の必要あり	・一本の事業契約により、市とSPCの間のリスク分担を明確化することが容易
事業継続性の確保	・各業務を担う事業者の経営状況等の事業継続性に委ねられる			・SPCにより倒産隔離が図れるため、個別事業者の倒産等の影響を受けず事業継続可能 ・金融機関によるモニタリングの効果あり
財政負担の平準化	・建設費については市債により一部財政負担の平準化が可能だが、一定金額の単費が必要			・設計・建設に係る対価を民間資金により調達し事業期間を通して割賦支払することが可能であるため、財政負担の平準化の効果が大きい
市の事務・管理負担の軽減	・各業務の発注・契約手続等の負担が発生する ・各業務の実施にあたり個別事業者と業務に係る調整の負担が発生する	・各業務の発注・契約手続等が発生し、各業務の実施にあっても個別事業者と業務に係る調整の負担が発生するが、設計・建設については一括発注であるため一定の負担軽減が可能	・一括発注であるため、発注手続の負担軽減が可能 ・契約は複数となり手続の負担は生じるが、調整については市との窓口の一本化を求めることで、負担軽減が期待できる	・一括発注であり、契約形態は一本の事業契約のため、発注手続・契約手続等の負担軽減が可能 ・SPCとの契約となるため、事業期間にわたって市との調整の窓口一本化が可能
総合評価				

## 2. 施設の管理運営方針

本事業は民間活力を活用した、PFI-BTO方式のサービス購入型で実施します。

【図表51】本事業の事業方式

事業方式	PFI-BTO方式	事業類型	サービス購入型
事業期間	解体撤去・設計・建設・開業準備:約4年間、管理運営:15年間 合計 約19年間		

複合施設の整備及び管理運営等の業務のうち、PFI事業に含める業務は以下のとおりとします。

複合施設の運営についてはPFI事業範囲に含めず、相談支援エリアは市が、図書館は別途指定する指定管理者が、また居場所・ふれあいエリア、つながりエリアは市又は市からの委託等により運営する方針です。

なお、施設の開館日や開館時間については、各機能のつながりや利用者の利便性などを踏まえて設定します。

【図表52】整備及び管理運営業務の主体

解体撤去		SPC
設計・工事監理		
建設		
維持管理		
運営	相談支援エリア	市
	居場所・ふれあい エリア	市(委託等含む)
	つながりエリア	
	図書館	別途指定管理者

【図表53】PFI事業の範囲

解体撤去	東部地域仮設庁舎の解体撤去	維持管理	複合施設全体の建物保守管理 設備保守管理、修繕 清掃、環境衛生管理、外構管理 植栽管理、警備、駐車場管理 等
設計・ 工事監理	複合施設の基本設計・実施設計・工事 監理		
建設	複合施設の建設	運営	—