

第 4 回本庁舎等整備の在り方に関する有識者会議資料〔資料 3〕

民間活力の活用等によるコスト縮減

民間活力の活用等によるコスト縮減

○ 本市の公共施設における民間活力の活用についての考え方

民間企業等のノウハウや資金を積極的に活用することも検討し、PPP/PFI手法など、民間活力の導入に積極的に取り組む。 （熊本市公共施設等総合管理計画 令和4年（2022年）3月改定より引用）

○ 民間活力の活用等によるコスト縮減についての考え方

- 行政サービスの質を維持しつつ最大限のコスト縮減を図る。
- コスト縮減を図るため、PPP/PFI等による民間活力の活用のほか、定期借地や余剰床の活用等により収入を増加させる手法についても検討していく。
- 適正な時期に民間企業へのサウンディングを実施し、具体的なコスト縮減の手法を検討していく。
- 上記のほか、コスト縮減のため、庁舎規模の適正化についても検討を行う。

○ コスト縮減を目的とした民間活力の活用等事例

施設名 (都市名等)	事業手法	事業概要及び効果
渋谷区役所 (渋谷区)	定期借地方式	旧庁舎等敷地一部に70年の定期借地権を設定し、対価（権利金211億円）を、新庁舎・公会堂の整備に充てることで、区の実質負担ゼロを実現。
合同庁舎・千代田区役所 (国土交通省・千代田区)	PFI (BTO)	PFI事業として設計・監理・建設・維持管理・運営を一体で行い、民間の技術力や創意工夫の発揮により、財政負担を縮減。事業費約222億円（縮減額 約19億円）
左京区総合庁舎 (京都市)	PFI (DBM)	PFI事業として設計・建設・維持管理を一体で行い、業務の効率化を図るとともに、財政負担を軽減。事業費約52億円（特定事業選定時VFM※1 約6%）

※1 VFM (Value for Money) : 従来方式と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ縮減できるかを示す割合。

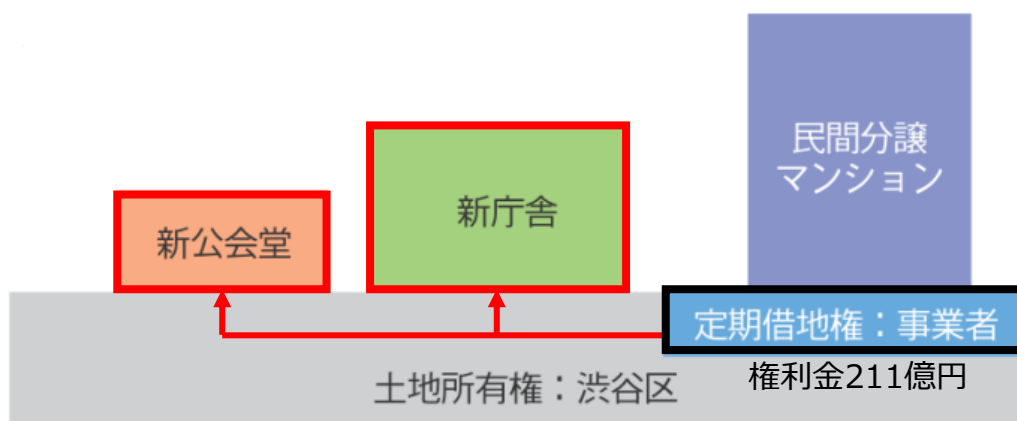
【建物概要】

敷地面積：約7,853㎡
建物用途：庁舎・公会堂
構造：庁舎地上15階地下2階 鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋
コンクリート造（庁舎）
：地上6階地下2階 鉄骨鉄筋コンクリート造（一部 鉄骨造・鉄筋
コンクリート造）（公会堂）
階数：地下2階／地上15階（庁舎）
：地下2階／地上6階（公会堂）
延床面積：約31,930㎡（庁舎）
：約9,713㎡（公会堂）

【建物外観（写真）】



【事業スキーム】



○事業の特徴（定期借地方式）
定期借地権の権利金を、新庁舎・公会堂の建設費に充当。区の実質負担ゼロを実現。

【建物概要】

敷地面積：約4,300㎡

建物用途：庁舎

構造：鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）

階数：地上23階/地下3階

延床面積：九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎 約60,000㎡

【建物外観（写真）】



【事業スキーム】

BTO（Build Transfer and Operate）方式

- ・民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う方式。

○事業の特徴（PFI（BTO））
設計・監理・建設・維持管理・運営を一体として行うことで、民間の技術力や創意工夫の発揮により、財政負担を縮減。

【建物概要】

敷地面積：約7,000㎡

建物用途：庁舎

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造/鉄筋コンクリート造

階数：地上3階/地下1階

延床面積：約13,000㎡

【建物外観（写真）】



【事業スキーム】

DBM (Design Build Maintenance) 方式

- ・民間事業者が施設を設計・建設し、契約期間にわたり維持管理を一連で行う方式。施設の運営は公共が行う。

○事業の特徴（PFI（DBM））

庁舎の基本設計は京都市が行い、事業者が、事業者のノウハウで庁舎の実施設計・建設し引渡し、以後15年にわたって施設を維持管理を実施。

事業者の長期修繕計画や予防保全に関する具体的な提案により、ライフサイクルコストを縮減。