

庁舎建設に関する事前調査

報告書



平成 18 年 9 月

国分寺市

庁舎建設に関する事前調査

報告書

平成 18 年 9 月

国分寺市

目 次

1 現庁舎の施設規模・土地建物履歴などの現状把握および調査に必要な市の計画の把握	1
1-1 現庁舎の施設規模	1
1-2 土地建物履歴	11
1-3 市の計画	13
1-4 現庁舎の課題	16
2 現庁舎用地での庁舎建設整備に関する検討	19
2-1 建設可能範囲及び敷地形状	19
2-2 都市計画図	22
2-3 法的条件・周辺環境等の条件整理	23
2-4 現庁舎用地における整備のメリット、デメリット	24
3 想定市内用地での庁舎建設整備に関する検討	25
3-1 用地の立地条件	25
3-2 用地面積及び用途地域等の想定	25
3-3 想定市内用地における整備のメリット、デメリット	26
3-4 現庁舎用地の利用計画	26
4 庁舎建設計画資料の作成	28
4-1 適正規模	28
4-2 庁舎機能の検討	29
4-3 ゾーニング（概略プラン）の検討	40
4-4 概算建設費	60
4-5 建設手法の検討	63
4-6 概算事業費・資金計画の検討	79
4-7 課題と対応策の検討	88
5 建設終了までの全体スケジュールの検討	89
6 ライフサイクルコスト縮減に関する検討	92
7 参考資料	95
7-1 用語の解説	95
7-2 土地履歴に関する資料	97
7-3 VFM の試算	100
VFM 算定シート【現庁舎用地】	101
VFM 算定シート【想定市内用地】	119

1 現庁舎の施設規模・土地建物履歴などの現状把握および調査に必要な市の計画の把握

1-1 現庁舎の施設規模

本調査業務において対象となる庁舎等について、施設規模等を整理する。庁舎等各施設の配置状況は図 1-1の通りである。

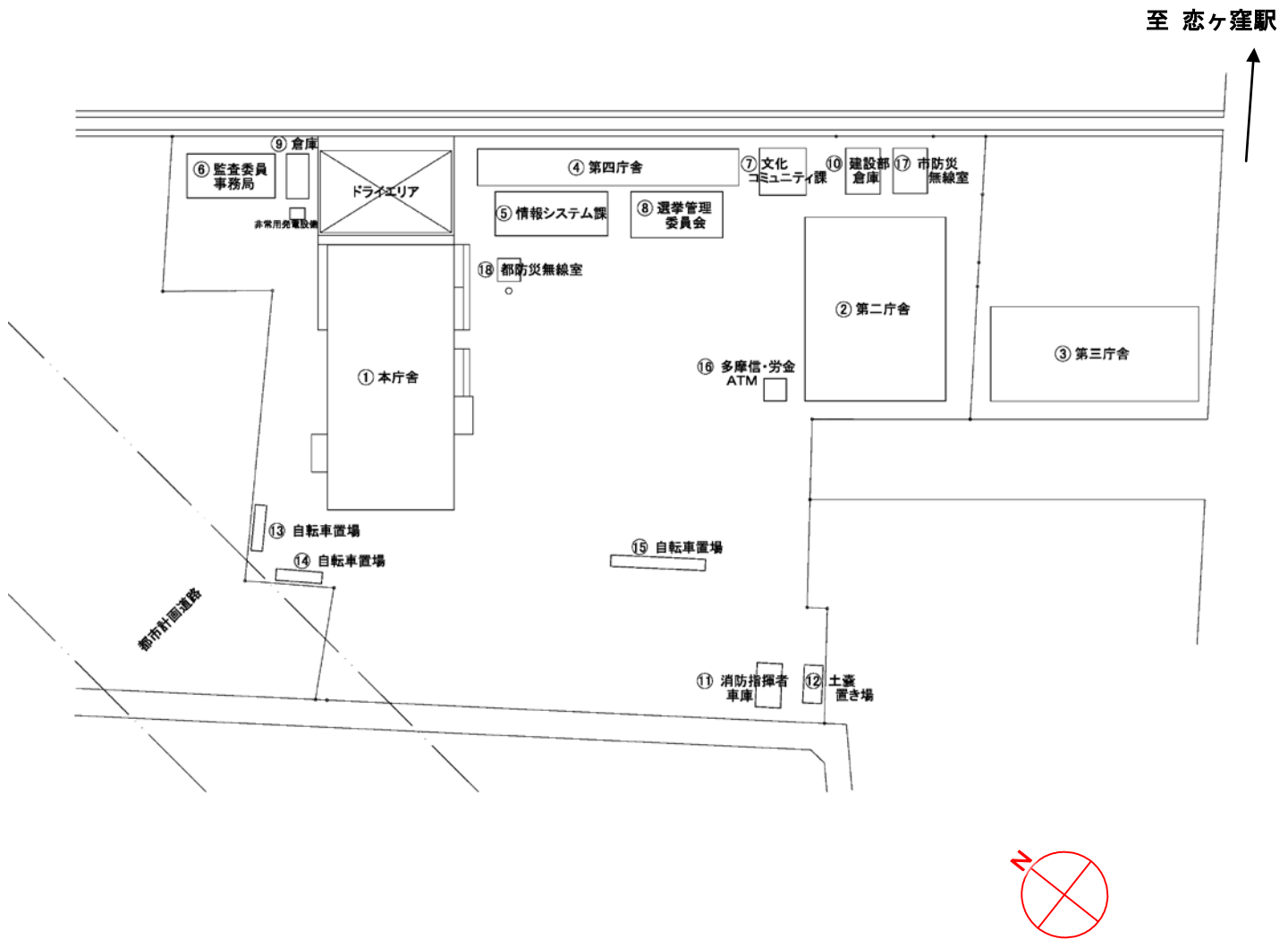



図 1-1 調査対象となる庁舎等の現状配置図


1-1-1 既存施設の概要

現庁舎用地内の既存庁舎等各施設（図 1-1に示した①～⑱の施設等）について、以下に整理する。なお、職員数については正職員及び嘱託職員を合わせた人数としている。


①本庁舎		
竣工	昭和 38 年（1963 年）	
構造・規模	RC 造（耐火建築物） 地下 1 階、 地上 3 階、 塔屋 3 階	
耐震診断・補強	未実施	
職員数	206 名	
塔屋 3 階床面積	27.00 m ²	物見台（建設時は庁内に消防団本部あり）
塔屋 2 階床面積	27.00 m ²	高置水槽 等
塔屋 1 階面積	76.23 m ²	機械室 等
3 階床面積	813.03 m ²	議場、傍聴席、議員控室（会派室）×7、 第 1 委員会室、第 2 委員会室、第 3 委員会室、 正副議長室、図書室・応接室、 議会事務局、電話交換室 等
2 階床面積	813.03 m ²	市長室、応接室、助役室、秘書広報課、 政策経営課、財政課、総務課、職員課、 相談室、課税課、納税課、医務室、会議室 等
1 階床面積	815.22 m ²	市民ホール、市民課、保険課、経済課、 会計課、秘書広報課（住民相談室）、 収入役室、金庫、当直室、多摩信用金庫 等
地下 1 階床面積	817.32 m ²	食堂、売店、書庫、倉庫、機械室、変電室、 更衣室、印刷室、廃棄文書一時保管室、 組合室 等
延床面積	3,388.83 m ²	
建築面積	1,027.66 m ²	


②第二庁舎		
竣工	昭和 62 年（1987 年）	
構造・規模	S 造（簡易耐火） 地上 2 階	
耐震診断・補強	不要	
職員数	204 名	
2 階床面積	650.83 m ²	都市建設部（建築指導準備担当課、建設課、 道路管理課、用地課、緑と水と公園課、都市計画課）、 環境部（下水道課、環境計画課、清掃施設整備等担当） 等
1 階床面積	650.83 m ²	福祉保険部（生活福祉課、保育課、子育て支援課、 福祉計画課、高齢者相談室窓口、介護保険課、 障害者相談室）、更衣室 等
延床面積	1,301.66 m ²	
建築面積	657.63 m ²	

③第三庁舎


竣工	昭和 52 年 (1977 年)	
構造・規模	RC 造 地上 5 階	
耐震診断・補強	未実施	
職員数	70 名	
5 階床面積	285.14 m ²	501・502 書庫 (総務課)、503 書庫 (生活福祉課)、505 書庫 (水道課)、506 書庫 (市民課、保険課) 等
4 階床面積	285.14 m ²	401 会議室 (保育課)、402・403・405・406 会議室 等
3 階床面積	285.14 m ²	301 水道課及び収容室、302 会議室 (道路管理課)、303 会議室 (保険課高齢者医療係)、305 会議室 (保険課国民健康保険係閲覧利用)、306 会議室 (総務課) 等
2 階床面積	465.05 m ²	環境部 (水道課)、教育委員会事務局 (庶務課、学務課、ふるさと文化財課、生涯学習推進課) 等
1 階床面積	436.51 m ²	オープナー (情報公開コーナー)、第一会議室、第二会議室、国際協会、更衣室、倉庫、国分寺市まちづくりセンター (予定) 等
延床面積	1756.98 m ²	1 階増築部を含む
建築面積	503.57 m ²	

④第四庁舎


竣工	平成 15 年 (2003 年)	
構造・規模	軽量 S 造 地上 2 階	
耐震診断・補強	不要	
職員数	9 名	
2 階床面積	239.51 m ²	くらしの安全課、市民活動センター、健康相談室、会議室第二 等
1 階床面積	239.51 m ²	サーバー室、作業室、オンブズパーソン相談室、市民相談室、消費生活相談室 等
延床面積	479.02 m ²	
建築面積	239.51 m ²	


⑤情報システム課棟		
竣工	昭和 38 年 (1963 年)	
構造・規模	R C 造 地上 1 階	
耐震診断・補強	未実施	
職員数	4 名	
1 階床面積	124.95 m ²	情報システム課、道路管理課詰所、清掃委託業者詰所、倉庫、更衣室 等
延床面積	124.95 m ²	
建築面積	124.95 m ²	


⑥監査委員事務局棟		
竣工	昭和 62 年 (1987 年)	
構造・規模	S 造 地上 2 階	
耐震診断・補強	不要	
職員数	互助会 4 名+監査事務事務局 3 名	
2 階床面積	98.00 m ²	監査委員事務局、勤労者互助会事務局 等
1 階床面積	98.00 m ²	車庫 等
延床面積	196.00 m ²	
建築面積	107.80 m ²	


⑦文化コミュニティ課棟		
竣工	平成 2 年 (1990 年)	
構造・規模	軽量 S 造 地上 2 階	
耐震診断・補強	不要	
職員数	9 名	
2 階床面積	55.28 m ²	プレハブ会議室第四 (介護保険課) 等
1 階床面積	55.28 m ²	文化コミュニティ課
延床面積	110.56 m ²	
建築面積	57.76 m ²	

⑧選挙管理委員会棟		
竣工	昭和 62 年 (1987 年)	
構造・規模	プレハブ造 地上 1 階	
耐震診断・補強	不要	
職員数	6 名	
1 階床面積	105.99 m ²	選挙管理委員会、プレハブ会議室第一
延床面積	105.99 m ²	
建築面積	119.28 m ²	

⑨倉庫（旧都防災無線室）		
竣工	平成 2 年（1990 年）	
構造・規模	プレハブ造 地上 1 階	
耐震診断・補強	不要	
職員数	—	
1 階床面積	27.97 m ²	倉庫
延床面積	27.97 m ²	
建築面積	27.97 m ²	

⑩建設部倉庫		
竣工	昭和 53 年（1978 年）	
構造・規模	プレハブ造 地上 1 階	
耐震診断・補強	—	
職員数	—	
1 階床面積	39.75 m ²	倉庫
延床面積	39.75 m ²	
建築面積	39.75 m ²	


⑪消防指揮者車庫		
竣工	昭和 61 年（1986 年）	
構造・規模	S 造 地上 1 階	
耐震診断・補強	—	
職員数	—	
1 階床面積	28.00 m ²	車庫
延床面積	28.00 m ²	
建築面積	28.00 m ²	


⑫土嚢置き場		
竣工	昭和 61 年（1986 年）	
構造・規模	S 造 地上 1 階	
耐震診断・補強	—	
職員数	—	
1 階床面積	17.40 m ²	土嚢置き場
延床面積	17.40 m ²	
建築面積	17.40 m ²	


⑬自転車置場		
竣工	昭和 63 年 (1988 年)	
構造・規模	軽量 S 造 地上 1 階	
耐震診断・補強	—	
職員数	—	
1 階床面積	18.59 m ²	自転車置場
延床面積	18.59 m ²	
建築面積	18.59 m ²	

⑭自転車置場		
竣工	昭和 63 年 (1988 年)	
構造・規模	軽量 S 造 地上 1 階	
耐震診断・補強	—	
職員数	—	
1 階床面積	24.39 m ²	自転車置場
延床面積	24.39 m ²	
建築面積	24.39 m ²	

⑮自転車置場		
竣工	昭和 63 年 (1988 年)	
構造・規模	軽量 S 造 地上 1 階	
耐震診断・補強	—	
職員数	—	
1 階床面積	31.00 m ²	自転車置場
延床面積	31.00 m ²	
建築面積	31.00 m ²	

⑯多摩信・労金 A T M		
竣工	平成 9 年 (1997 年)	
構造・規模	S 造 地上 1 階	
耐震診断・補強	—	
職員数	—	
1 階床面積	15.21 m ²	A T M
延床面積	15.21 m ²	
建築面積	15.21 m ²	

⑰市防災無線室		
竣工	昭和 57 年 (1982 年)	
構造・規模	プレハブ造 地上 1 階	
耐震診断・補強	—	
職員数	—	
1 階床面積	38.88 m ²	市防災無線室
延床面積	38.88 m ²	
建築面積	38.88 m ²	

⑱都防災無線室		
竣工		
構造・規模		
耐震診断・補強	—	
職員数	—	
1 階床面積	12.98 m ²	都防災無線室 (鉄塔あり)。⑨倉庫 (旧都防災無線室) の西側に専用の非常用発電設備あり)
延床面積	12.98 m ²	
建築面積	12.98 m ²	

その他の施設

駐車場						
場 所	来庁者用	庁用車	その他	車庫付き	合計	
本庁舎前 (南側)	27 台				27 台	
本庁舎西側	46 台				46 台	
本庁舎北側			15 台		15 台	
第三庁舎東側		40 台			40 台	
消防指揮者車庫				1 台	1 台	
監査委員会事務局				2 台	2 台	
合 計	73 台	40 台	15 台	3 台	131 台	

1-1-2 既存施設の部門別面積内訳

1-1-1において整理した既存施設について、部門別面積内訳を表 1-1に整理する。

表 1-1 既存施設の部門別面積内訳

		執務スペース										議会部門			委員会等		管理部門				会議室			厚生部門		倉庫・書庫等		NPO等		車庫・駐輪等		その他(共用部)		合計								
		窓口部門			一般事務			執行部門				議場	職員控室	傍聴席	会派室	図書室・応接室	正副議長室	第1委員会室	第2委員会室	第3委員会室	議会事務局	機械室等		現業		会議室	医務室	相談室	倉庫	書庫	NPO等	車庫・駐輪等	ホール		その他(共用部)							
①本庁舎	塔屋3階																																				27.00	27.00				
	塔屋2階																					高置水槽等	14.40	14.40													12.60	27.00				
	塔屋1階																					機械室	27.00	27.00												49.23	76.23					
	3階																																									
	2階	納税課	258.00																																							
		課税課																																								
		相談室	16.80																																							
	1階	市民課	202.80																																							
		秘書広報課(住民相談室)	31.20																																							
		保険課	224.40																																							
		経済課																																								
	地下1階	会計課	56.00																																							
収入役室		10.80																																								
金庫		6.00																																								
多摩信		11.20																																								
地下1階																																										

	窓	口	執務スペース			議会部門	委員会等	管理部門		会議室	厚生部門	倉庫・書庫等	NPO等	車庫・駐輪等	ホール	その他(共用部)	合計						
			一般事務	執行部門	機械室等			現業															
②第二庁舎	2階		下水道課	178.79	515.13																		
			清掃施設整備等担当部																				
			環境計画課																				
			緑と水と公園課																				
			建設課			336.34																	
			道路管理課																				
			都市計画課																				
		建築指導等準備担当課																					
		用地課																					
		(ミーティングスペース含む)																					
		1階	介護保険課	358.10																			
	高齢者相談室	105.00									男子更衣室	37.50											
	生活福祉課	231.80									女子更衣室												
	福祉計画課										男子休憩室	47.36											
	保育課										女子休憩室												
	子育て支援課											84.86											
	障害者相談室																						
	就労支援員																						
	相談室	21.30																					
	電算室																						
③第三庁舎	5階												501書庫(総務課)	33.88									
												502書庫(総務課)	33.88										
												503書庫(生活福祉課、教育庶務課)	33.88	169.40			115.74	285.14					
												505書庫(水道課)	33.88										
												506書庫(市民課、保険課)	33.88										
	4階																						
3階			305会議室(保険課国民健康保険係)	33.88	33.88																		
2階			水道課	162.96	348.35			機械室	17.08														
			生涯学習推進課	157.14																			
			ふるさと文化財課																				
			学務課																				
			庶務課																				
		教育長室	15.25																				
			コピー室	13.00																			
1階		情報公開コーナー	45.24	国際協会	45.36	70.11		機械室	10.80	10.80													
				まちづくりセンター(予定)	24.75			ポンプ室															
												第一会議室	40.50	74.10	男子更衣室	42.00	42.00	倉庫	20.00	31.40		162.86	436.51
												第二会議室	33.60		女子更衣室			倉庫	11.40				

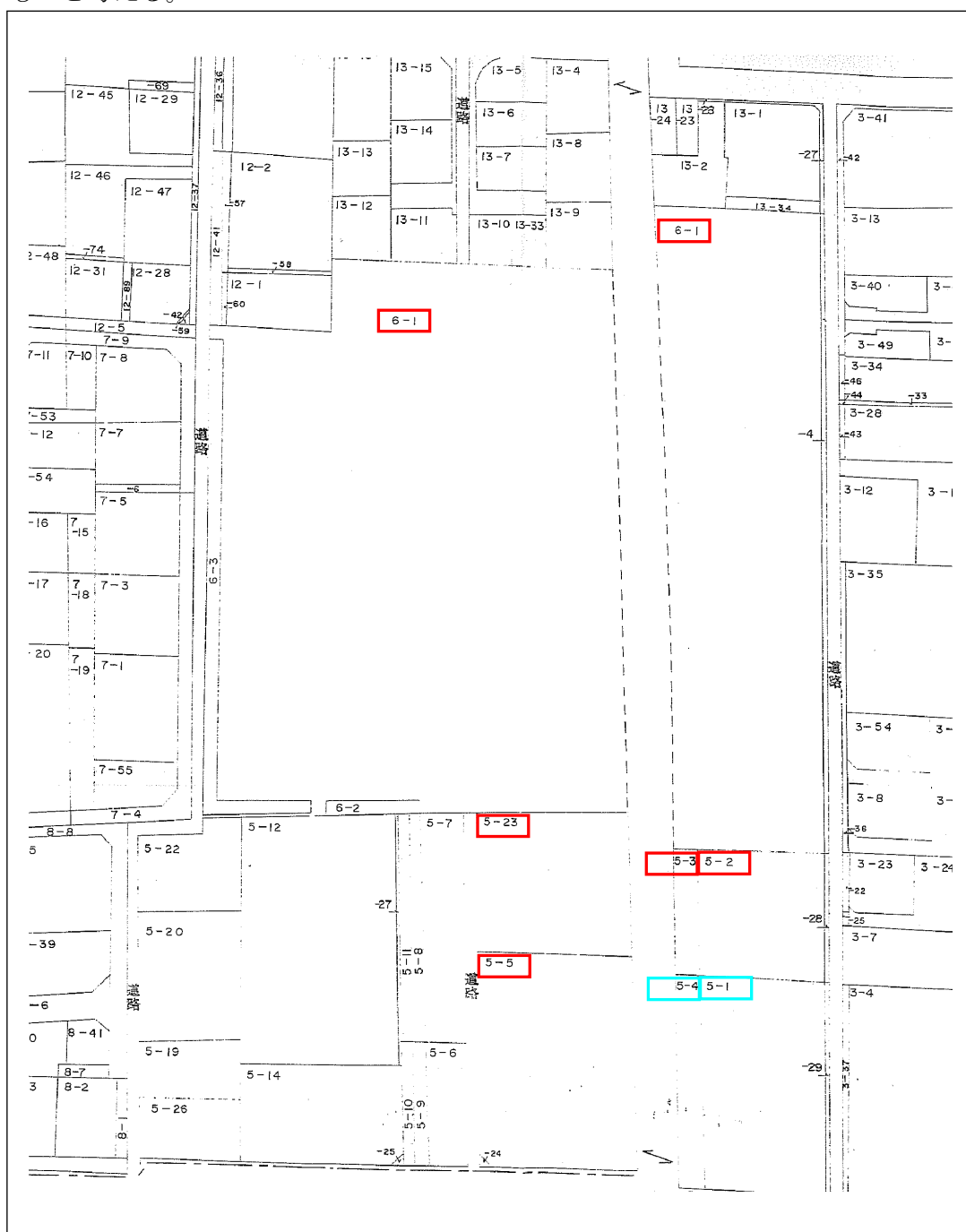
		執務スペース				議会部門	委員会等	管理部門				会議室	厚生部門	倉庫・書庫等	NPO等		車庫・駐輪等	ホール	その他(共用部)	合計						
		窓口部門	一般事務	執行部門				機械室等	現業																	
④第四庁舎	2階		くらしの安全課	66.67	66.67							会議室第二	50.47	50.47						74.05	239.51					
	1階	オンフアソン相談室 市民相談室 消費者生活相談室	47.92	47.92	サーバー室 作業室	86.84	29.16	116.00												75.59	239.51					
⑤情報システム課棟	1階		情報システム課	30.80	30.80					清掃業者 詰所 道路管理 課詰所	43.90	43.90		男子更衣室 女子更衣室	7.70	7.70	倉庫	14.35	14.35	28.20	124.95					
⑥監査委員事務局棟	2階							監査委員会事務局	73.50	73.50				勤労者互助会事務局	17.50	17.50				7.00	98.00					
	1階																		98.00	0.00	98.00					
⑦文化コミュニティ課棟	2階		プレハブ会議室第四(介護保険課)	55.28	55.28															0.00	55.28					
	1階		文化コミュニティ課	55.28	55.28																0.00	55.28				
⑧選挙管理委員会棟	1階							プレハブ会議室第一	86.12	86.12							倉庫	19.87	19.87	0.00	105.99					
⑨倉庫	1階																倉庫	27.97	27.97	0.00	27.97					
⑩建設部倉庫	1階																倉庫	39.75	39.75	0.00	39.75					
⑪消防指揮者車庫	1階																		28.00	0.00	28.00					
⑫土葬置き場	1階																土葬置き場	17.40	17.40	0.00	17.40					
⑬自転車置場	1階																		18.59	0.00	18.59					
⑭自転車置場	1階																		24.39	0.00	24.39					
⑮自転車置場	1階																		31.00	0.00	31.00					
⑯多摩信・労金 ATM	1階	ATM	15.21	15.21																0.00	15.21					
⑰市防災無線室	1階									無線室	38.88	38.88								0.00	38.88					
⑱都防災無線室	1階									無線室	12.98	12.98								0.00	12.98					
合計			1,283.67		1,578.90	100.80		630.90		159.62		311.94		60.70		429.21		571.22		472.24		48.32	199.98	128.40	1,742.26	7,718.16
		執務スペース				議会部門	委員会等	管理部門				会議室	厚生部門	倉庫・書庫等	NPO等	車庫・駐輪等	ホール	その他(共用部)	合計							
		窓口部門	一般事務	執行部門	機械室等			現業																		

1-2 土地建物履歴

1-2-1 土地履歴

現庁舎用地は、国分寺市が所有する 5 筆（戸倉一丁目 6-1、5-2、5-3、5-23、5-5）から成っている。現在公用車駐車場として利用している戸倉一丁目 5-1 及び 5-4 は借地である（下図参照。登記書類の写しは「7-2土地履歴に関する資料」参照）。

なお、現庁舎用地の市庁舎建設以前の用途は畑等であり、土壌汚染等の恐れは少ないものとする。



1-2-2 建物履歴

本庁舎及び現在の情報システム課棟は、国分寺町が市制施行によって国分寺市となる昭和 39 年（1964）の前年に建設され、改修工事等を経て 43 年が経過している。

その後、現在の建設部倉庫（旧予防接種消毒室）、市防災無線室、第二庁舎、選挙管理委員会棟、文化コミュニティ課棟、第四庁舎等、多数の別棟の建設を繰り返し、現在に至っている（各施設の建設年等は1-1-1参照）。

途中、建設時は店舗、事務所及びマンションの複合用途であった現在の第三庁舎を取得し、自転車置場や駐車場を合わせて敷地内に 18 棟の建物を有しており、主な庁舎棟だけでも本庁舎～第四庁舎の 4 棟に分かれている（P1 図 1-1参照）。

本庁舎、情報システム課棟、第三庁舎等は、昭和 56 年（1981）の改正建築基準法、いわゆる新耐震基準以前の建物であるが、耐震診断や耐震補強工事は、いずれも行っていない。

また、昭和 61 年の増築時には本庁舎が日影規制上の既存不適格建築物であることが判明しており、それ以降は、既存不適格に対する許可の申請において東京都の一括許可基準に則り、増築等を行っている。

1-3 市の計画

1-3-1 上位計画との関係

(1) 長期総合計画、長期総合計画後期基本計画

1) 庁舎の整備

国分寺市長期総合計画では、「基本計画 II 分野別計画 第 1 緑とうるおいのある健康なまち 第 1 章 安全で快適なまちづくりのために 第 1 節 安全性の向上 1 災害に強いまちづくり」において、体系的な防災対策の促進を図ることを定めており、また、「基本計画 III 基本計画実現のために 第 2 章 行政運営の改革 5 庁舎の整備」においても、特に、災害対策本部としての整備充実や情報化への対応についても配慮した庁舎づくりをめざすことを示している。

庁舎建設においては、「安全で親しみやすく、環境と調和し、障害者や高齢者等が利用しやすい、機能性・快適性を基本とした」庁舎とすることともに、「災害対策本部」として、「体系的な防災対策」の核となる庁舎を整備することが必要であり、これを実現するため、耐震性能が高く、それ自身が災害に強い庁舎であることも重要である。

基本計画 III 基本計画実現のために 第 2 章 行政運営の改革 5 庁舎の整備

庁舎は、狭あい化、分散化により、市民の利用に不便となり、また執務環境の悪化が生じています。安全で親しみやすく、環境と調和し、障害者や高齢者が利用しやすい、機能性・快適性を基本とした総合庁舎建設について検討を進めます。特に、災害対策本部としての整備充実や情報化への対応についても配慮した庁舎づくりをめざします。

2) 財政運営の適正化

国分寺市長期総合計画では、「基本構想 第 7 章 基本構想実現のために 3 財政運営の健全化」において、民間の専門能力の活用を生かし、効率的な事業の展開を図ることを示しており、また、国分寺市長期総合計画後期基本計画では、「II 分野別計画 第 5 基本計画実現のために 第 3 章 財政運営の健全化 1 財政運営の適正化」において、民間の経営感覚も取り入れ、より効果的・効率的な行政運営を実施することを示している。

このことから庁舎建設においては、PFI 方式等の民間活力の導入について検討し、財政支出の平準化等、財政運営の適正化に資する事業方式についての検討が必要となる。

(2) 地域防災計画

国分寺市地域防災計画では、「震災編 第3部 災害応急対策計画 第1編 災害応急対策の活動体制 第2章 市の活動体制 第3節 市本部の組織及び運営」（風水害等編にて準用）において、市の地域に災害が発生し、又は災害が発生するおそれがある場合において、非常配備態勢を発令する必要があると認めたときは、市本部（国分寺市災害対策本部）を設置することとしており、市本部の設置場所は、市庁舎又は市庁舎が被災した場合は他の建物となる。

一方で、「震災編 第2部 災害予防計画 第7編 防災体制の確立 第4章 情報連絡態勢に関する計画」により、防災行政無線の基地局は市役所無線室となっており、また、「震災編 第3部 災害応急対策計画 第1編 災害応急対策の活動体制 第2章 市の活動体制 第4節 職員の動員配備態勢について」において、震度5以上の地震が発生した場合には、全市職員は直ちに市災害対策本部（国分寺市役所）に参集することとなっている。

災害時の混乱を鑑みると、災害対策本部、防災行政無線の基地局、全市職員の参集場所は、同一の場所（市庁舎）であることが望ましいと考えられ、このことから、災害に強い庁舎の整備を行うことが肝要である。

1-3-2 市の人口及び職員数

(1) 人口推計

平成16年10月1日付けの住民基本台帳・外国人登録を基にコーホート要因法などを利用し、次期長期総合計画（H19～28年度）及び次々期長期総合計画（H29～38年度）の人口推計を行っている。

平成16年度は113,270人であったが、人口推計によると総人口は、平成18年度を境に増加率は鈍化するものの平成29年度まで増加を続け、平成29年度には121,277人になるとしている。なお、平成36年度（122,952人）を境に国分寺市の人口は減少に向かうと推測されている。

平成18年6月1日現在、市内総人口は115,702人である。

(2) 職員数

行政改革実施計画（平成16年度）「No27.職員配置の適正化」において、以下のように示している。

「市が適切な職員定数を管理し、かつ全体として最も効率的になるよう各部門に職員を配置する必要がある。職員の年齢構成や新たな行政需要の変化に対応し、中・長期的視野で「定員適正化計画」を見直し、最小の経費で最大の効果をあげる定員管理を目指す。

類似団体との比較や業務量の測定により、職員数の現状分析をし、簡素化・効率化に向けた定員適正化目標を設定する。これを推進するため、事務事業の統廃合や組織・機構の簡素効率化、業務の民間委託化、職員の非常勤職員化やIT化等を推進し、

適切な職員総数を管理するとともに、職員の配置の適正化を図る。また正規職員の定員管理に合わせ、嘱託職員の定員適正化計画を策定する。

平成 16 年度から平成 20 年度の 5 箇年で職員 100 人の削減を着実に進めるため、新たな職員定員適正化計画及び職員採用計画を策定する。」

前述の人口推計に示すように平成 29 年度まではゆるやかな人口の増加が予測されるものの、庁舎の供用期間中の職員数は最大でも現状の職員数であると考え、本調査における庁舎の適正規模の検討においては、平成 18 年度の職員数をベースに検討するものとする。

1-3-3 これまでの経緯

本庁舎は、昭和 38 年に国分寺町庁舎として完成して以来、いわゆる新耐震基準が定められた建築基準法改正の時期（昭和 56 年）を経てなお、耐震診断や耐震補強を行うことなく現在に至っており、耐震強度の不足が危惧される。

また、昭和 61 年の増築に伴い、本庁舎が日影規制上の既存不適格建築物であることが判明しており、それ以降、既存不適格に対する許可の申請において東京都の一括許可基準に則り、増築等を重ねている。

このような状況を鑑み、平成 6 年には、市域の人口増加や行政事務の地方移管等に伴う職員数の増加、経年変化に伴う建物老朽化等を調査検討したものであり、庁舎整備の基礎資料（平成 6 年国分寺市庁舎計画基礎調査報告書）が提示されている。

上記のような経緯から、庁舎整備の必要性は認識されていたものの、財政上困難な状況であったこともあり、今日まで実現には至っていない。

しかしながら、庁舎の老朽化、陳腐化、耐震性及び防災対策等を鑑みると、庁舎の整備は早急に行われるべき課題であり、また、耐震補強ではユニバーサルデザイン等の耐震強度以外の性能を向上させることはできないことから、改修ではなく、新庁舎建設による改築が望ましいと考えられる。

また、財政上困難な状況は抜本的に解決したとはいえないものの、平成 11 年 7 月 30 日には「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（法律第百十七号）」も施行されたことから、民間資金等の活用も視野に入れ、庁舎整備の実現に向けて、本調査を行うこととなったものである。

1-4 現庁舎の課題

1-4-1 現状の課題

(1) 耐震性能の不足

庁舎等施設の最大の問題点は、新耐震基準以前の建物であることから耐震性が不足が推測されることである。耐震性の不足が抱える問題として、震災時に本庁舎が被災した場合は災害対策の拠点（災害対策本部）として機能しない、来庁者や職員の安全を確保できない、情報システム等のセキュリティーを確保できない等が考えらる。また、災害復旧、復興に必要な災害対策本部としての機能も確保できないことが想定され、早急に解決すべき課題である。

(2) 庁舎分散による市民サービスの低下

庁舎の複数配置により、市民サービス部門（窓口）が分散しており、来庁者に対して不便を強いることとなっている。また、庁舎の分散は、執務効率の低下をも招いている。近年の庁舎の傾向を鑑みると、総合窓口方式とすることが望まれる。

(3) 市民共有スペースの狭隘

現状の市民サービス窓口は、待合スペースが不足している。また、廊下や便所等の共用部も狭く、その他のパブリックスペースも皆無に近い。共有スペースは待合だけでなく市民への情報提供、市民同士の交流スペースとしての機能も必要とされており、待合スペース、廊下や便所、他のパブリックスペースのそれぞれについて、十分にゆとりある計画が望まれる。

(4) 歩車分離の不足による安全性の欠如

庁舎の分散配置により、車路を横断する歩行者動線が避けられず、横断歩道は整備されているものの、歩車分離の妨げになっていることから、安全上の問題も生じている。

(5) ユニバーサルデザインの欠如

庁舎の分散配置はまた、安全性の観点からのみならず、ユニバーサルデザインの観点からも望ましくない。庁舎内部についても、エレベーターの欠如、多目的便所の不足等、ユニバーサルデザイン化に向けた対応はほぼ手付かずである。現状の狭隘な状況からは、改修工事によるユニバーサルデザイン化も困難である。

(6) 狭隘な執務環境

現状の庁舎等の合計延床面積は7,718.16 m²である（P8の表 1-1参照）が、国分寺市の職員の人数から算出した庁舎標準面積13,575.12 m²（P28の表 4-1参照）に対して面積不足が著しい。

各庁舎に共通して、狭隘な執務環境、収納スペースの不足等が目立っている。収納

については、スペースの不足に加えて、倉庫棟や第三庁舎等の複数の棟に分散しており、行政機能・執務効率、部門間の連携及び市民サービスの低下の要因となっている。

特に本庁舎については、通路、階段及び便所等の共用部や、市民サービスの窓口と待合スペースの狭隘が著しい。第三庁舎については、収納スペースの不足から、通路部分へ物があふれており、避難上も問題がある。

(7) 設備の老朽化・陳腐化

リニューアル、OA化、空調等に係る設備改修はほぼ手付かずの状態にある。階高が低く執務空間も狭いため、冷暖房設備等の整備や、急速に進んでいるIT化への対応は困難であり、かつ電子情報等を管理する上での安全上の不安がある。

1-4-2 課題の対策と新庁舎の必要性

上記1-4-1で整理した現状の課題のうち、耐震性能の不足については耐震補強工事の実施により解決は可能である。ただし、耐震補強工事の実施については下記の課題が残る。

① 耐震補強後の課題

耐震補強工事により耐震性を向上させることは可能であるが、耐震性の不足度に応じて工事費が必要となる。耐震補強工事を行う場合、鉄骨ブレースやRC耐震壁が設置されることとなるため、竣工後はさらに狭隘な環境となるとともに、フレキシビリティの低下を招くこととなり、外壁側フレームへの鉄骨ブレースの設置により採光量の低下をも導くこととなる。

また、耐震補強は建物全体の耐用年数を延ばす効果は無く、築43年を経た庁舎が、漏水や設備の不具合等により十分な機能を果たさなくなる可能性が高い。設備の補修やOA化への改修を繰り返しても、抜本的な改善は困難であり、維持管理費がかさむなどの課題が残ると思われる。

② 工事期間中の課題

耐震補強の工事期間中は一部建物の使用が困難となるが、これに変わる代替のスペースも無い場合、工事期間中はさらに狭隘な環境になると考えられ、加えて、工事箇所が移動するたびに庁舎内での引越しを繰り返すこととなり、職員の業務効率の低下を招くとともに、市民にも混乱を与えることとなる。

これを避けるためには、別途仮設の庁舎を建設することとなり、整備費の増加を伴うこととなる。また、工事期間中は本庁舎・第二庁舎・第三庁舎・第四庁舎等の庁舎に加え、新たな仮設庁舎が加わることになり、職員の業務効率や、市民サービスという点で、一層の機能低下を招くものと考えられる。

上記のように、耐震補強工事や改修工事により解決される課題は限られており、以下に挙げる事項については解決が困難である。

- ・庁舎分散による市民サービスの低下
- ・市民共有スペースの狭隘
- ・歩車分離の不足による安全性の欠如
- ・ユニバーサルデザインの欠如
- ・狭隘な執務環境
- ・設備の老朽化・陳腐化

なお、増築の場合についても、現庁舎用地の敷地内に余剰スペースが少ない、既存庁舎の日影不適合等による制限等により制約が多いと考えられる。さらに、現状以上に庁舎棟の数が増加することにより、現状の課題となっている事項（市民サービスの低下、安全性の欠如、ユニバーサルデザイン等）に拍車をかける結果となってしまう。

よって本調査においては、現国分寺市役所用地（以下、「現庁舎用地」という。）内での建替え、又は、現国分寺市役所以外の想定市内用地（以下、「想定市内用地」という。）への新築について検討を行う。

2 現庁舎用地での庁舎建設整備に関する検討

2-1 建設可能範囲及び敷地形状

(1) 敷地内の建設可能範囲

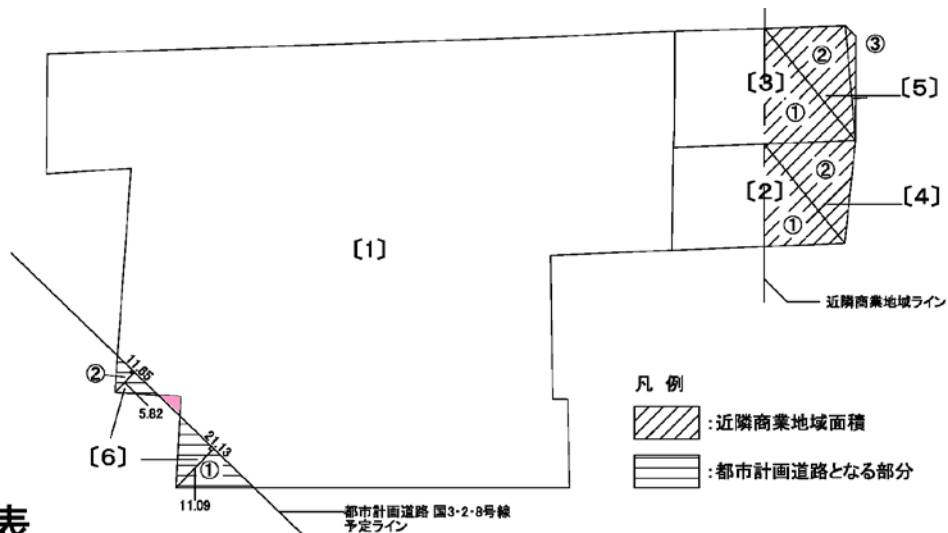
現庁舎用地における建設可能範囲は、基本的に現在敷地内にある既存施設を除いた部分となる。また、現在公用車駐車場として利用している第三庁舎東側部分については、取得が可能であれば建設可能範囲となるが、借地のまま建物を建設するためには、地主との協議が必要である。よって本調査では、この敷地については建物を建設せずに、駐車場等としての利用を考えるものとする。

なお、現庁舎用地の西側には、都市計画道路（国 3・2・8 号線、幅員 36m（予定））が計画されており、一部敷地内を通過する。よってこの部分については、建設可能範囲からはずすものとする。

(2) 敷地形状

既往の設計図書等を参考に上記の事項を反映し、本調査における現庁舎用地の想定敷地形状及び求積表を次ページ以降に示す。

求積表上部の図に示している ▲ 部分は、現庁舎用地と都市計画道路に挟まれた部分が残されてしまいデッドスペースとなるため、庁舎用地として使用することが望ましいと考えられるが、求積表における敷地面積には算入していない。



求積表

[1]				[2]		[3]	
①	1295.11	⑫	30.26	①	375.04	①	417.53
②	186.19	⑬	715.81	②	393.20	②	63.71
③	1954.48	⑭	18.00			③	402.49
④	2014.76	⑮	83.03				
⑤	571.71	⑯	34.03				
⑥	141.05	⑰	82.50				
⑦	12.84	⑱	421.75				
⑧	17.06	⑲	45.32				
⑨	17.06	⑳	263.93				
⑩	688.49	㉑	72.77				
⑪	637.02	㉒	72.77				
		計	9375.94	計	768.24	計	883.73
[1]+[2]+[3]=11,027.91㎡(都市計画道路含む)							

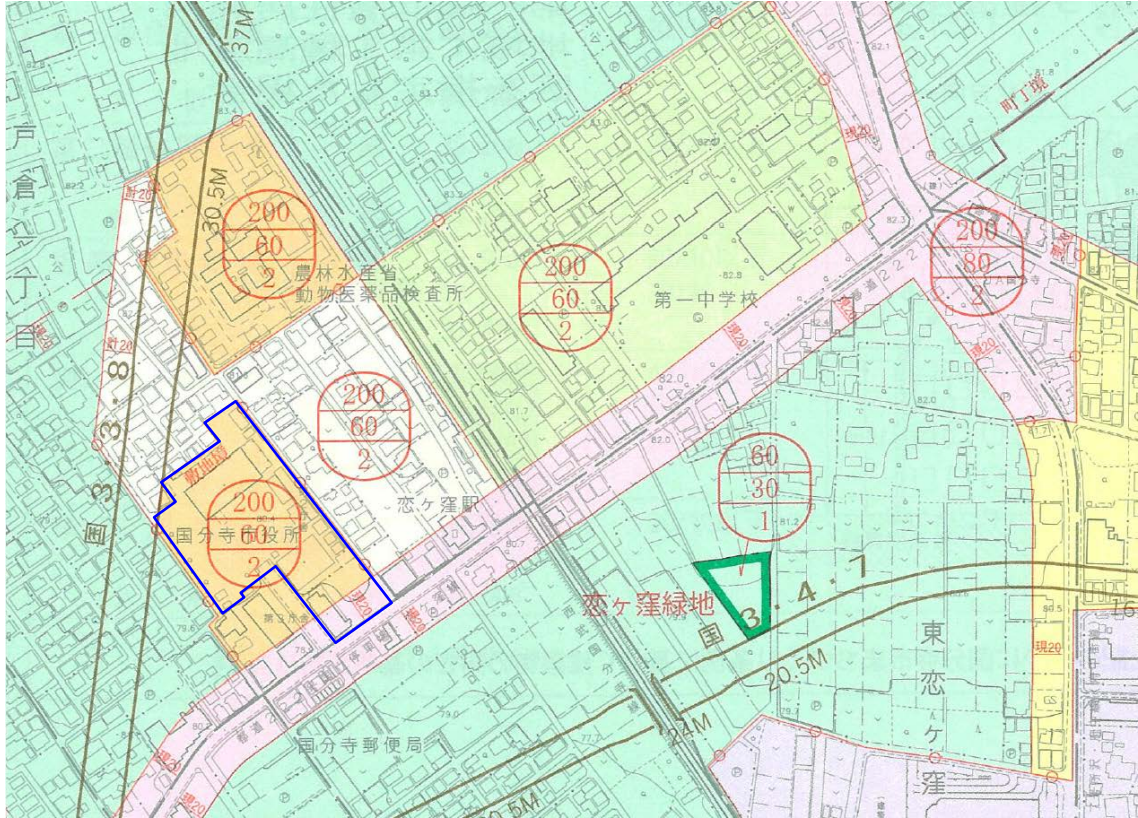
[4]近隣商業地域部分		[5]近隣商業地域部分		[6]都市計画道路部分	
①	187.72	①	237.51	①	117.17
②	210.00	②	211.02	②	33.90
		③	23.20		
計	397.72	計	471.73	計	151.07

[4]+[5]=869.45㎡(近隣商業地域部分面積)	[1]+[2]+[3]-[6]=10,876.84㎡(敷地面積)
-----------------------------	----------------------------------

([1]+[2]+[3]-[6])-([4]+[5])=10,007.39㎡(第二種住居地域部分面積)

2-2 都市計画図

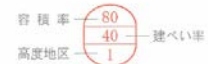
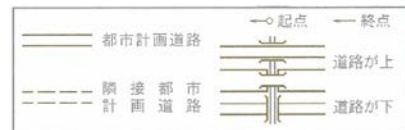
以下に、現庁舎用地及び周辺の都市計画図（国分寺市都市計画図より抜粋）を示す。



1:5,000



用途地域		容積率		高度地区	防火地域	日影規制				
表示	新用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)			日影が規制される建築物	規制値種別	規制される日影時間	測定水平面 (平均地盤面からの高さ)	
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	30	60	1種	指定なし	軒の高さが7mを超える建築物又は地盤を全く掘削が3層以上の建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	1.5m
		40	80							
		50	80							
		50	100							
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	60	200	1種	準防火		(一)	3 "	2 "	4m
		60	200							
第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	60	200	1種	準防火		(一)	3 "	2 "	4m
		60	200							
第一種住居地域	第一種住居地域	60	200	2種	準防火(注)	高さ10mを超える建築物	(一)	4 "	2.5 "	4m
		60	200							
第二種住居地域	第二種住居地域	60	200	2種	準防火(注)		(一)	4 "	2.5 "	4m
		60	200							
近隣商業地域	近隣商業地域	80	200	2種	準防火		(二)	5 "	3 "	4m
		80	300							
		80	400							
商業地域	商業地域	80	400	指定なし	防火		規制対象外			
		80	500							
		80	600							
準工業地域	準工業地域	60	200	2種	準防火	高さ10mを超える建築物	(一)	4 "	2.5 "	4m



※河川の詳細は、東京都北多摩北部建設事務所へ問い合わせ下さい。



2-3 法的条件・周辺環境等の条件整理

建設計画地	国分寺市戸倉 1-6-1
敷地面積	10,876.84 m ² (第二種住居地域 10,007.39 m ² 、近隣商業地域 869.45 m ²)
地目	宅地
用途地域	第二種住居地域 近隣商業地域 (都道 222 号線から 20m)
建ぺい率	第二種住居地域：60% (角地適用の場合は+10%、準防火なので耐火加算なし) 近隣商業地域：80% (角地適用の場合は+10%、準防火なので耐火加算なし) 敷地全体の建蔽率 = $(10,007.39 \times 0.6 + 869.45 \times 0.8) \div 10,876.84$ = $6,699.994 \div 10,876.84 \approx 0.61598 \dots$ (約 62%) ただし既存本庁舎を残す場合は、許可条件 (東京都統一基準) あり
容積率	第二種住居地域：200% (前面道路幅員×0.4 は適用外) 近隣商業地域：200% (前面道路幅員×0.6 は適用外) 敷地全体の建蔽率 = 200% ただし既存本庁舎を残す場合は、許可条件 (東京都統一基準) あり
防火地域	第二種住居地域：準防火地域 近隣商業地域：準防火地域
高度地区	第 2 種高度地区：5m+1:1.25 (~15m) +1:0.6 (15m~)
日影規制	規制の種別：(一) 規制対象：高さ 10m を超える建築物 測定面：4m 日影時間：4h、2.5h (敷地東側 (第二種中高層住居専用地域)、西側 (第一種低層住居専用地域) は用途地域が異なるので日影制限が異なる)
絶対高さ	なし
道路斜線	第二種住居地域：勾配 1.25 L=20m 近隣商業地域：勾配 1.5 L=20m
隣地斜線	立上り：20m 勾配：1.25
北側斜線	なし
緑化	国分寺市まちづくり条例 別表第 5：開発行為とみなされる場合、緑化・空地率 19%以上、緑化率 12%以上
道路条件	・アプローチ道路：市道 北 59 号線、幅員 12.73~13.24m ・南東側道路：都道 第 222 号線、幅員 9.0m ・南西側道路：市道 北 61 号線、幅員 4.0m ・東側道路：市道 北 58 号線、幅員 4.0m ・西側都市計画道路：国 3・2・8 号線、幅員 36m (予定)
地盤	第三庁舎設計図に土質柱状図あり (第三庁舎の杭長は 8m)。
その他	敷地西側に都市計画道路 (国 3・2・8 号線、幅員 36m (予定)) が計画されている。

2-4 現庁舎用地における整備のメリット、デメリット

ここでは、現庁舎用地における具体的なゾーニング（概略プラン）の検討に入る前に新庁舎を建設する用地としての一般的なメリット、デメリットを挙げることにする。

より具体的な事項については、ゾーニングの検討を行った後に、想定市内用地でのゾーニングの検討との比較を行うことにより明らかにする。

2-4-1 メリット

現庁舎用地における整備のメリットとして挙げられるのは、既存の庁舎と同じ場所に新しい庁舎が出来ることにより、国分寺町から引き続く慣れ親しんだ土地に新庁舎が出来ることは歴史を継承することであるとともに、同じ場所に位置することで来庁者の混乱を招かないなどのメリットがある。

周辺住民にとっては、市役所に近接することによる訪庁時の利便性が維持できることとなり、近隣の商店にとっても来庁者が利用客となる機会を引き続き享受できることとなる。

また、新たな土地の取得が不要であるため財政上の問題が無く、土地取得に必要な交渉、取得手続きが不要となる事が挙げられる。

2-4-2 デメリット

デメリットとして挙げられるのは、新庁舎の建設可能な位置及び規模が限定されてしまうことである。国分寺市庁舎としての適正な施設規模が確保されない場合は、庁舎の建替えの目的の多くを達成できないこととなる。

また、十分な床面積が確保できない場合、近年の事例や高度化する市民サービスに対応した新しい機能への対応が困難となる。

新庁舎の一部を建設し、その後既存本庁舎を解体して、2期工事として新庁舎を増築することは可能であるものの、度重なる引越しにより、職員の業務効率の低下や市民サービスの混乱をもたらすことに加え、仮設庁舎の建設が必要になる等、コスト面でも不利であるため現実的ではない。

また、工事期間中のデメリットとしては、工事車両の出入りが頻繁であるため警備員等を増員する、仮囲い・仮設出入口等の設置においても十分な安全性を確保する等、来庁舎及び近隣住民の安全確保の為の対策が増加することである。

3 想定市内用地での庁舎建設整備に関する検討

3-1 用地の立地条件

現段階においては、具体的な現庁舎用地以外の想定市内用地は確保できていない。今後の検討を進めるに当たっては具体的な用地の選定が重要な課題となるため、以下に用地選定の条件となるべき視点を挙げる。

① 市民の利便性

主要駅からの歩行距離、バス等交通機関、幹線道路・周辺道路からのアプローチ等を考慮し、市民の利便性が現状よりも向上する立地であること（地方自治法第4条第2項：事務所の位置を定め又は変更するに当たっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない。）。

② 周辺行政との連携

公共交通機関の結節点からのアクセスが容易な場所であるとともに周辺行政の施設と近接した用地を選定し、都・周辺他市等との連携に資する立地であること。

③ 周辺施設等との連携

災害対策の核として他施設や周辺公共空間（公園等）との連携が可能な立地であること。

④ 地域の発展への寄与

市庁舎が建設されることにより、地域の発展に寄与できる立地であること。

3-2 用地面積及び用途地域等の想定

本調査においては、「4-1 適正規模」において後述する庁舎の適正な施設規模を確保できる計画を行うことが可能な敷地面積を想定することとする。敷地形状については、整形な一体の土地を想定する。

建物形状は、高層化による執務スペースの面積効率の低下、上下階間の移動による業務効率の低下、フレキシビリティの低下を避けるため、低層化によりフロアあたりの面積を確保する。また、まちづくり条例による高さ制限を遵守するとともに、日影や圧迫感等による近隣への影響を避けるため、建物の高さは4～5階建て程度となるように計画を行う。

駐車場の規模については、既存の台数を確保できることを前提とする。駐車場出入口による周辺交通への影響や、災害対策の拠点としての利便性等も考慮し、2方向が道路に面する敷地であることを想定する。

なお、用途地域等の敷地の条件については、現庁舎用地と同類の用途地域であることを想定する。

3-3 想定市内用地における整備のメリット、デメリット

ここでは、想定市内用地における具体的なゾーニング（概略プラン）の検討に入る前に、新庁舎を建設する用地としての一般的なメリット、デメリットを挙げることにする。

より具体的な事項についてはゾーニングの検討を行った後に、現庁舎用地でのゾーニングの検討との比較を行うことにより明らかにする。

3-3-1 メリット

市民の利便性が向上する立地であることに加えて、自然環境や都市景観を阻害しない立地であることや市のシンボルとなる庁舎建設により、新しいまちづくり地域の発展に寄与できる。

また、現庁舎用地のように既存庁舎による制約が無いことも大きなメリットである。想定条件に近い（少なくとも適正な規模の庁舎面積が確保できる敷地の面積や形状を満足する）用地が確保できた場合を前提としているため、現庁舎用地が内包するような不確定要素がないこともメリットとなる。

3-3-2 デメリット

現庁舎用地と立地が変わることにより、慣れ親しんだ土地での歴史を継承することができないというデメリットがある。

また、新たに用地の取得が必要であるため、財政的な負担が必要となることが想定されるため、現庁舎用地の利用計画の検討に加え、売却や土地賃貸等の財政負担軽減策による対応を十分に検討することが必要と考えられる。

3-4 現庁舎用地の利用計画

想定市内用地に新庁舎を建設する場合、現庁舎用地の利用計画の検討が必要となる。現庁舎用地の利用方法としては民間への建物の賃貸、民間への土地賃貸、土地売却、公共施設の用地としての利用等が考えられる。

検討に当たっては、民間事業者へのヒアリング等を行い、可能性を検証する必要があるため、現段階では利用計画の方向性のみを示すこととする。

(1) 民間への建物の賃貸

位置的に商業施設等としての立地が可能と考えられるため、賃貸契約により民間事業者へ貸し出し、賃料を得ることが考えられる。この場合、現況施設は庁舎窓口機能、事務所機能となっており、民間事業者の利用に適さない可能性があるため、内装撤去の上、スケルトン賃貸を行う方法が考えられる。

ただし、既存施設の設備も古く撤去する必要があること、建設年から構造体の耐震性不足が想定され、耐震診断及び耐震補強の上貸し出すことが必要であり、民間事業

者側にもコンバージョンの費用が必要となることから、市にとっての有効性は低いと考えられる。

(2) 民間への土地賃貸

既存建物を撤去の上、民間に土地賃貸（定期借地権等）を行うことが考えられる。

建物賃貸に比較し、民間の自由度が高いこと、耐震補強費用に比較し、解体費の方が安価である可能性が高く、民間意向調査等による検討をする必要はあるものの、財源としての有効性はあると考えられる。

(3) 土地売却

既存建物解体後に土地のみを売却することが考えられる。現況建物利用、公共としての空地利用が見込めない場合、公的資金の充足が必要な場合などの対応として検討する必要がある。

土地の取得や新庁舎建設費の財源として活用でき、有効と考えられる。

(4) 公共施設用地としての利用

現庁舎用地の利用方法として、高齢者福祉施設、医療施設、児童福祉・子育て支援関連施設、文化施設、生涯学習施設等が考えられる。周辺の施設の充足度に関する調査や、住民アンケートによる公共公益施設や環境に対する満足度調査等を行い、拡充すべき施設についての参考とすることも必要である。

ただし、公共施設用地として利用する場合は、土地の取得や新庁舎建設費の財源としての活用はできないこととなり、市の財政面を含めて検討することも必要である。

4 庁舎建設計画資料の作成

4-1 適正規模

庁舎の施設規模を想定する方法として、以下の3つの算出方法が考えられる。

- ①先行事例について人口や職員数に対する床面積の平均値を算出する方法
- ②新営一般庁舎面積算定基準（「官庁営繕関係基準類等の統一化に関する関係省庁連絡会議」の決定を受けた基準）による方法
- ③総務省の課長通知「平成18年度地方債取扱い上の留意事項について」別紙における庁舎の標準面積による方法

上記の方法の内、①の方法については、自治体によって数値のばらつきが大きいため、平均値の母数となる事例の選定により、結果が大きく異なってしまう可能性がある。

また、②の方法については、統一的な基準ではあるものの、主に国が所有する庁舎を想定している。地方自治体の庁舎に準用する場合は議会に関する諸室や来庁者の待合スペース等が必要であるため、これらについて補正を行う必要がある。

③の方法についても、文献によっては実態よりも小さい面積となる場合があるとの見方もあるが、大きな補正を行わずに、統一的な算定が可能である。

よって、本調査においては、③の「平成18年度地方債取扱い上の留意事項について」別紙における庁舎の標準面積による方法にて、庁舎の施設規模を想定することとする。表4-1に、標準面積による庁舎規模の算定を示す。

表 4-1 標準面積による庁舎規模の算定

項目	内訳等	人	単位面積 (㎡)	換算率	仮面積	補正率	補正後面積	備考	採用面積
(ア)事務室	特別職(三役)	4	4.5	20	360.00	1	360.00	三役:市長、助役、収入役・教育長	
	部長・次長級	11	4.5	9	445.50	1	445.50		
	課長級	40	4.5	5	900.00	1	900.00		
	係長・課長補佐級	103	4.5	2	927.00	1	927.00		
	一般職員	361	4.5	1	1,624.50	1	1,624.50		
	合計	519	4.5	—	4,257.00	—	4,257.00		
(イ)付属面積	倉庫						553.41	事務室面積の13%	553.41 ㎡
	会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室		7				3,633.00	7㎡×全職員数	3,633.00 ㎡
(ウ)玄関、広間、廊下、階段等の交通部分					3,377.36		4,221.71	(ア)から(イ)までの各室面積合計の40%+10%	4,221.71 ㎡
(エ)車庫									0.00 ㎡
(オ)議事堂		26	35				910.00	議員定数×35㎡。議場のほか、委員会室、議員控室を含む	910.00 ㎡
合計									13,575.12 ㎡

本調査におけるゾーニング（概略プラン）の検討においては、表4-1において算出した約13,600㎡以上の延床面積を確保することとする。

4-2 庁舎機能の検討

4-2-1 同規模の先行事例

国分寺市は平成 18 年度 6 月 1 日現在、人口約 11 万人を有する都市として発展を続けている。

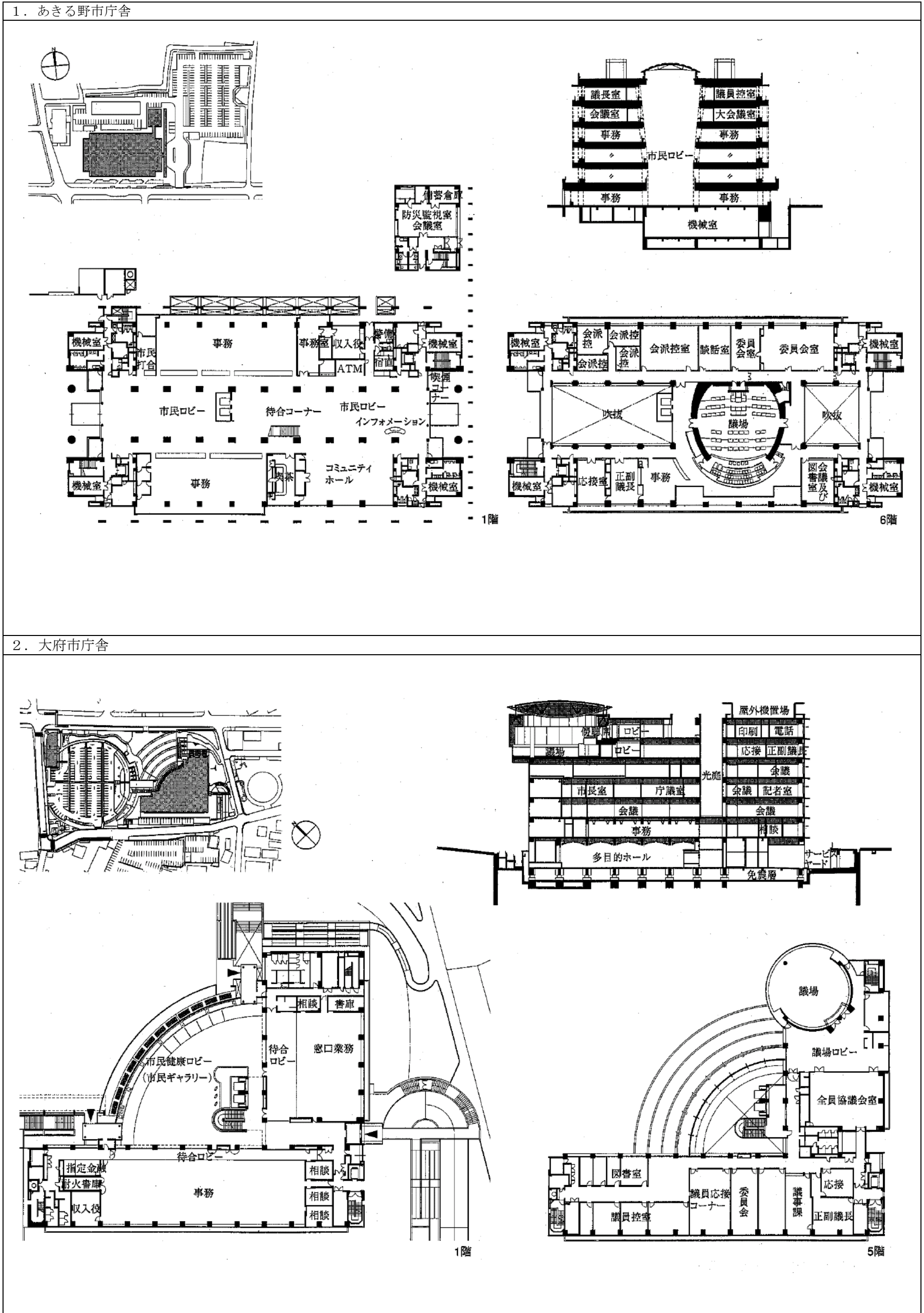
本検討における先行事例の選定においては、国分寺市の現在の人口に近い、人口約 5 万人から約 10 万人規模の市区庁舎の中から比較的建設年の新しいものを選定した。

表 4-2 に先行事例の概要一覧を示す。表 4-2 に挙げる各事例の概要図（平面図等）を次ページ以降表 4-3 に示す。

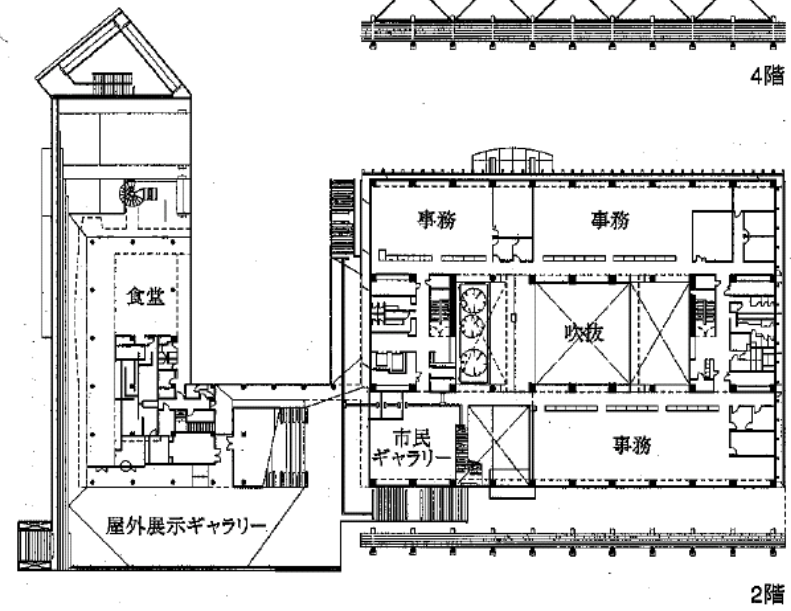
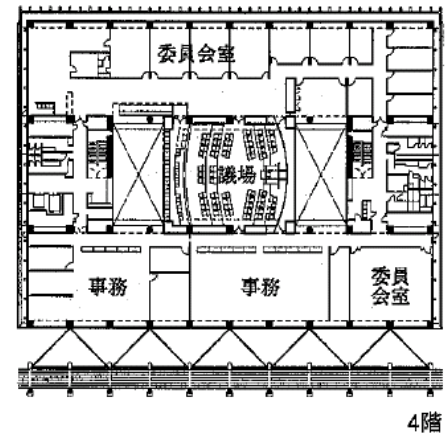
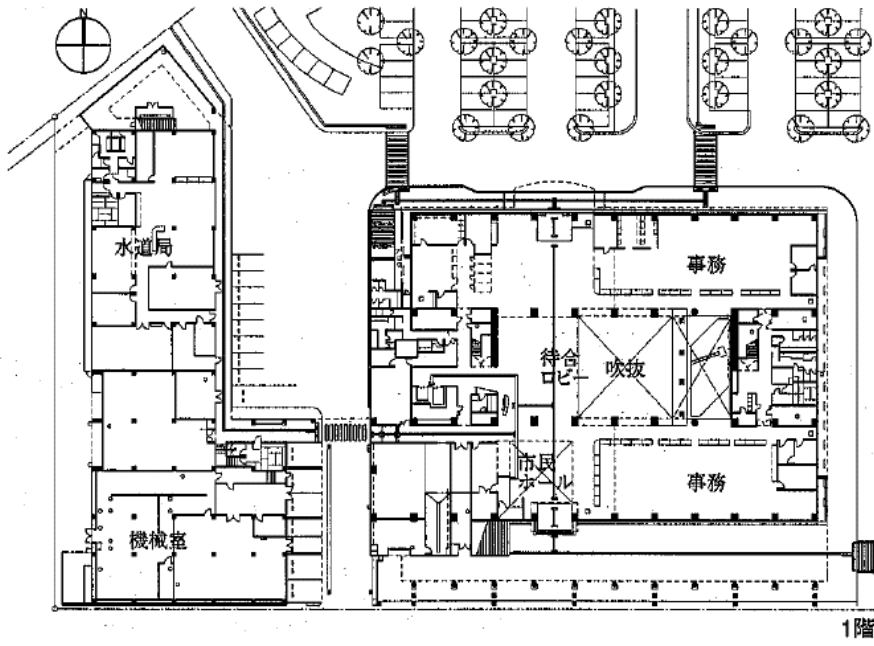
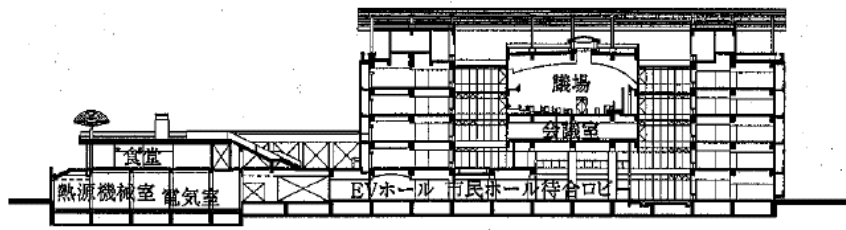
表 4-2 先行事例の概要一覧

No	名称	建設年	構造	階数	延床面積	人口
1	あきる野市庁舎 (東京都)	2001 年	SRC造 RC造	地下1階 地上7階 塔屋1階	14,090 m ²	79,618 人 (2002 年 7 月)
2	大府市庁舎 (愛知県)	2001 年	SRC造 S造 RC造	地下1階 地上6階 塔屋1階	15,409 m ²	77,064 人 (2002 年 6 月)
3	糸満市庁舎 (沖縄県)	2002 年	RC造 一部PC造	地上5階 塔屋1階	15,435 m ²	56,541 人 (2002 年 8 月)
4	浦添市庁舎 (沖縄県)	1999 年	SRC造 RC造	地下1階 地上9階 塔屋1階	24,677 m ²	105,077 人 (2002 年 8 月)
5	春日市庁舎 (福岡県)	1992 年	RC造 一部PRC S造	地下1階 地上6階 塔屋1階	14,917 m ²	107,672 人 (2002 年 7 月)
6	古河市庁舎 (茨城県)	1987 年	SRC造 RC造	地下1階 地上4階	12,596 m ²	59,504 人 (2002 年 6 月)
7	名護市庁舎 (沖縄県)	1981 年	SRC造	地上3階	6,149 m ²	56,301 人 (2002 年 4 月)
8	佐久市庁舎 (長野県)	1975 年	SRC造 一部RC造	地上8階 議会棟2階	10,933 m ²	67,760 人 (2002 年 7 月)

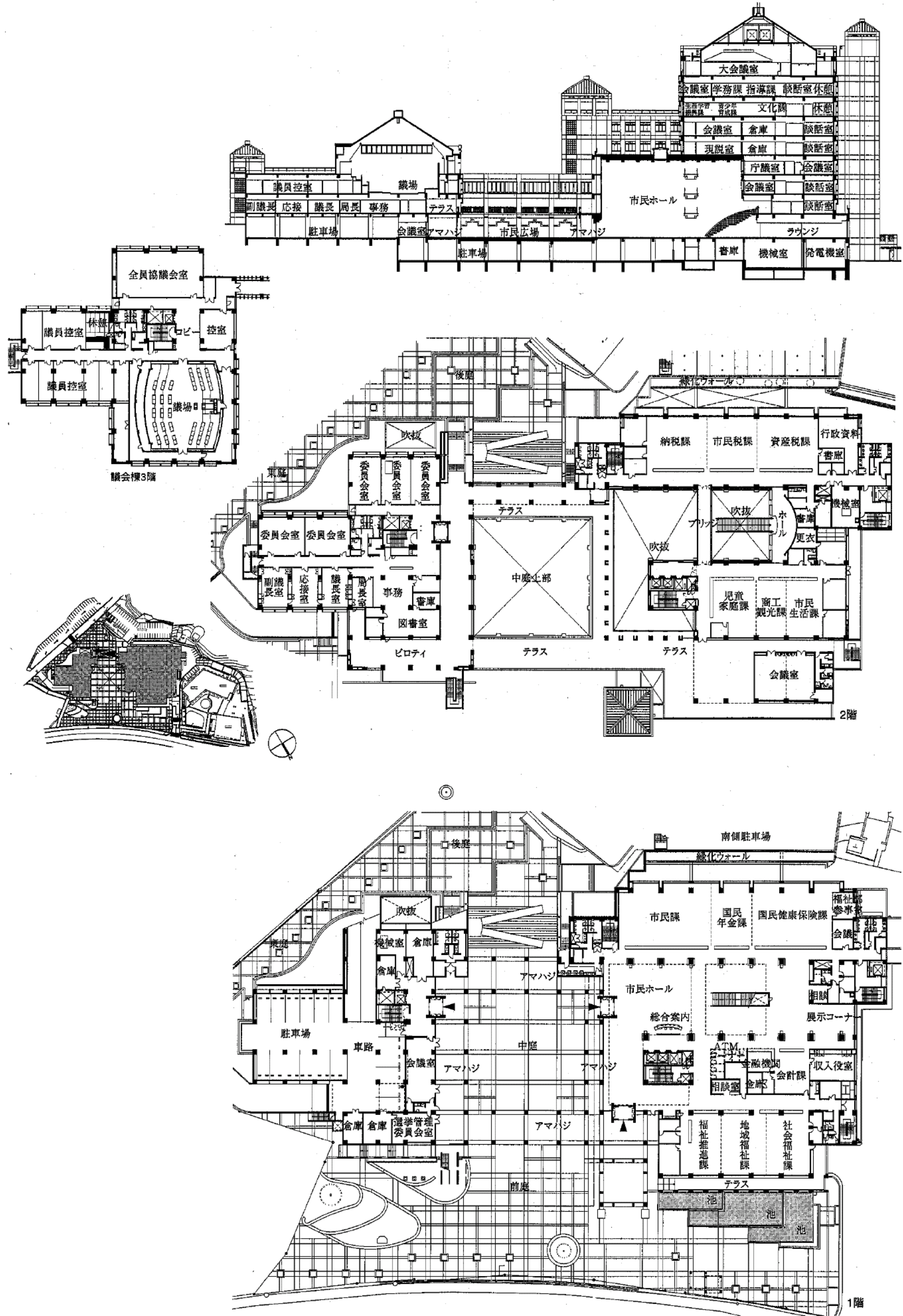
表 4-3 先行事例の概要図



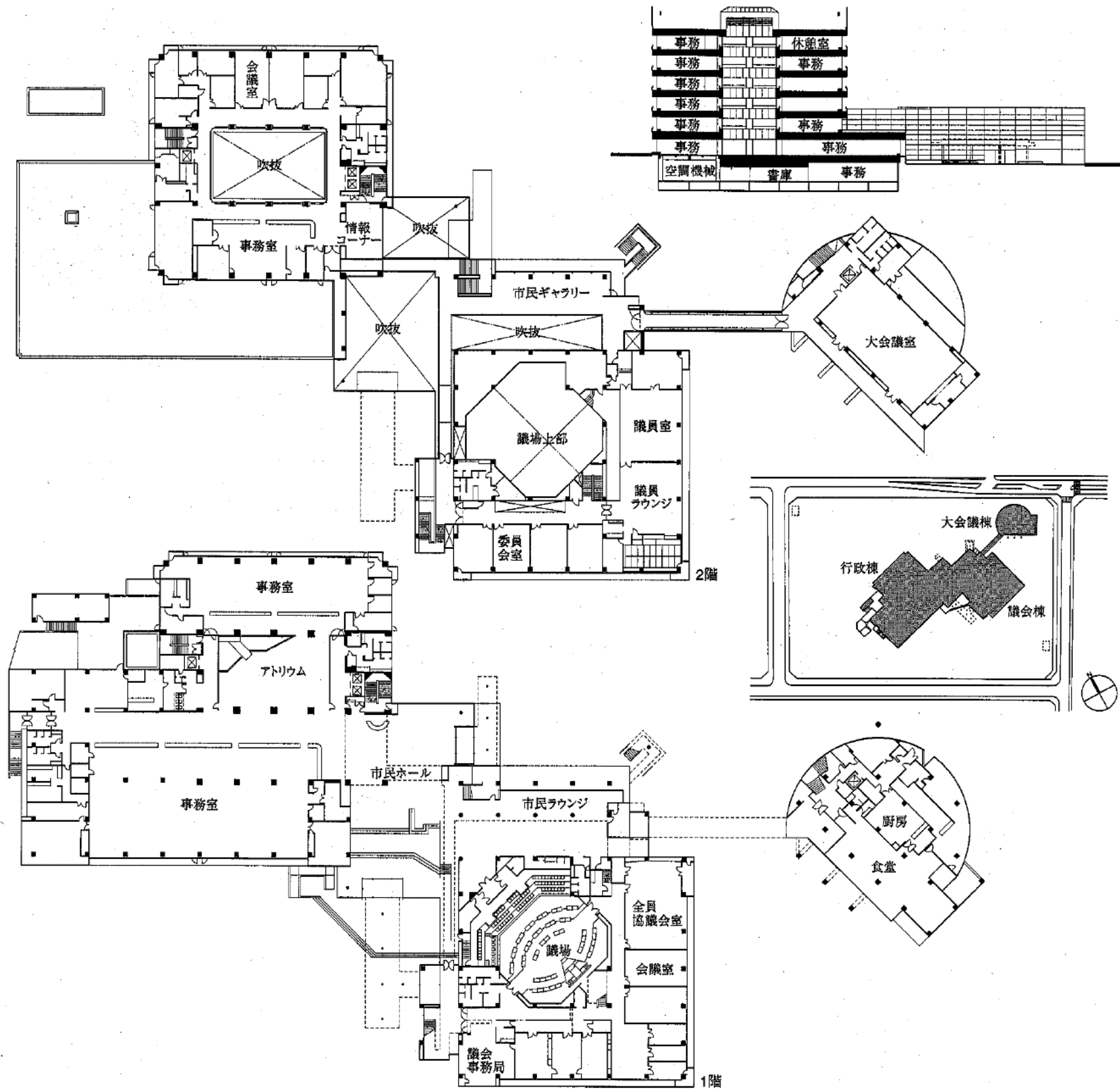
3. 糸満市庁舎



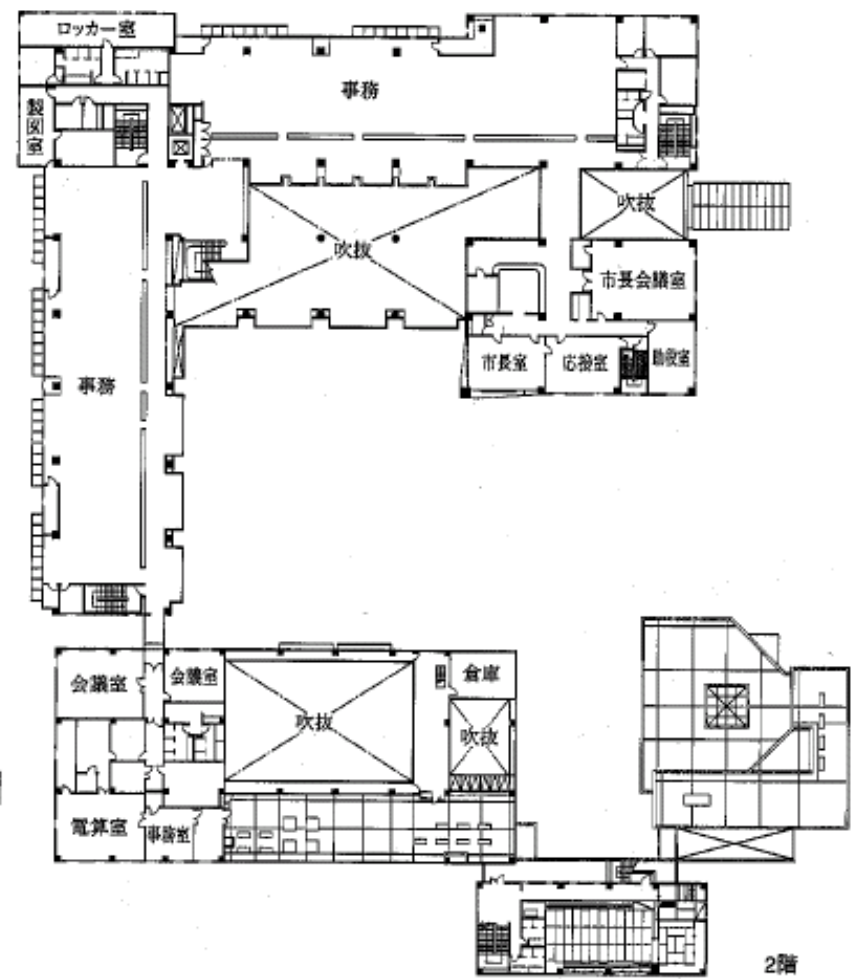
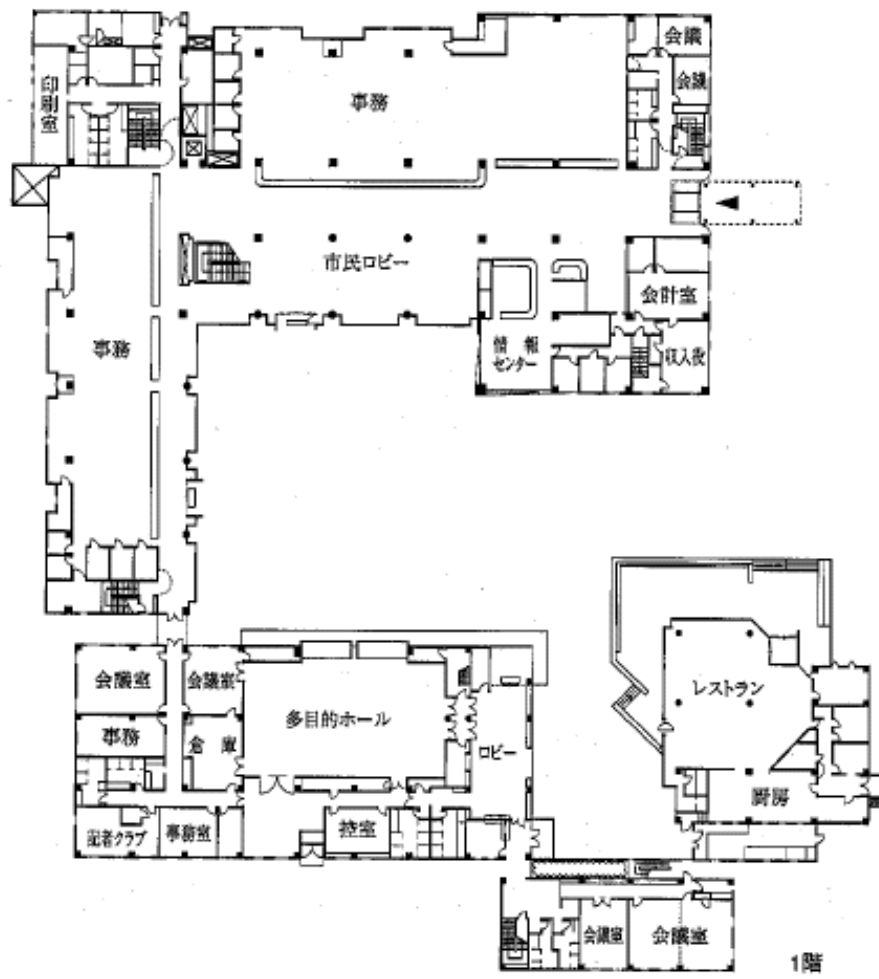
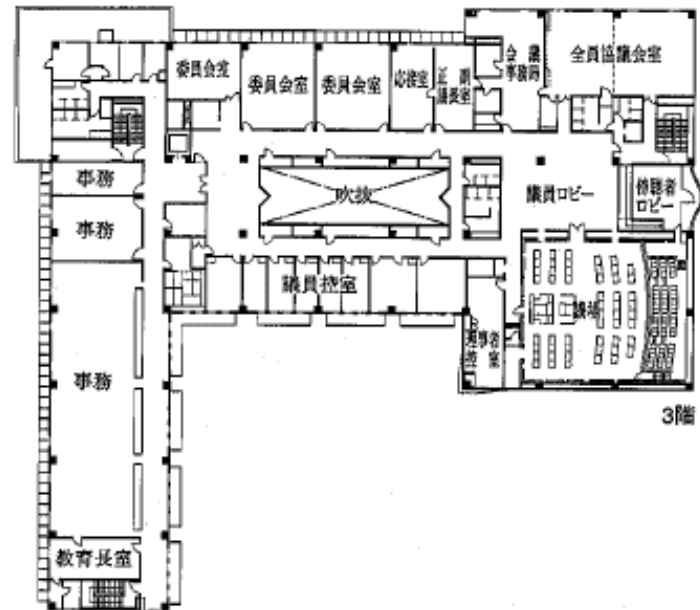
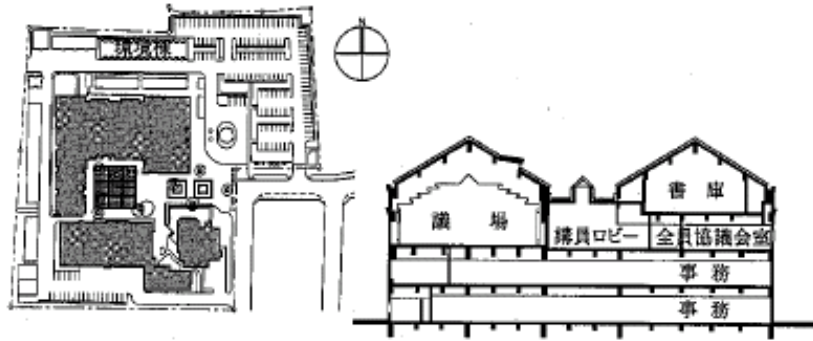
4. 浦添市庁舎



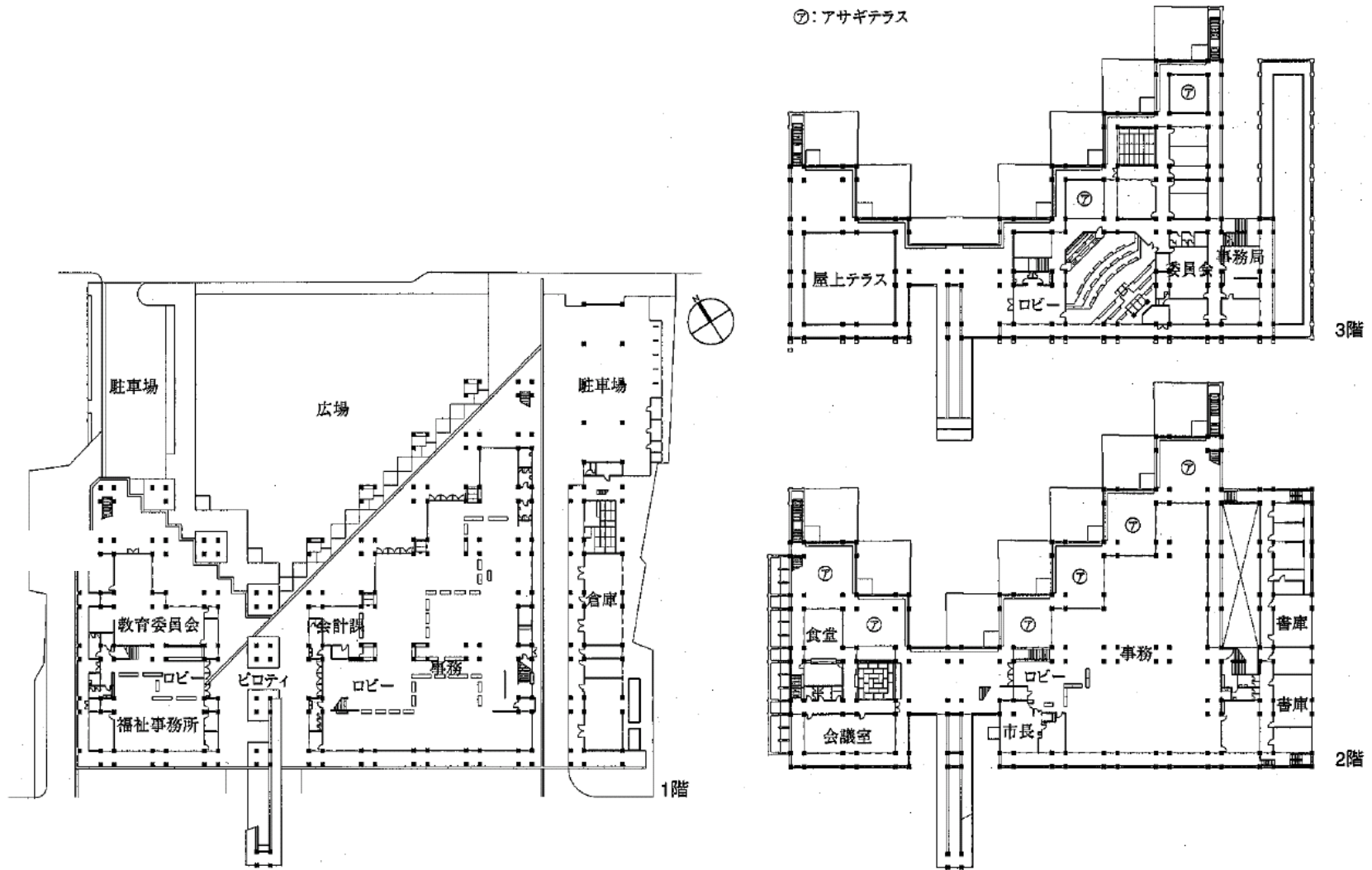
5. 春日市庁舎



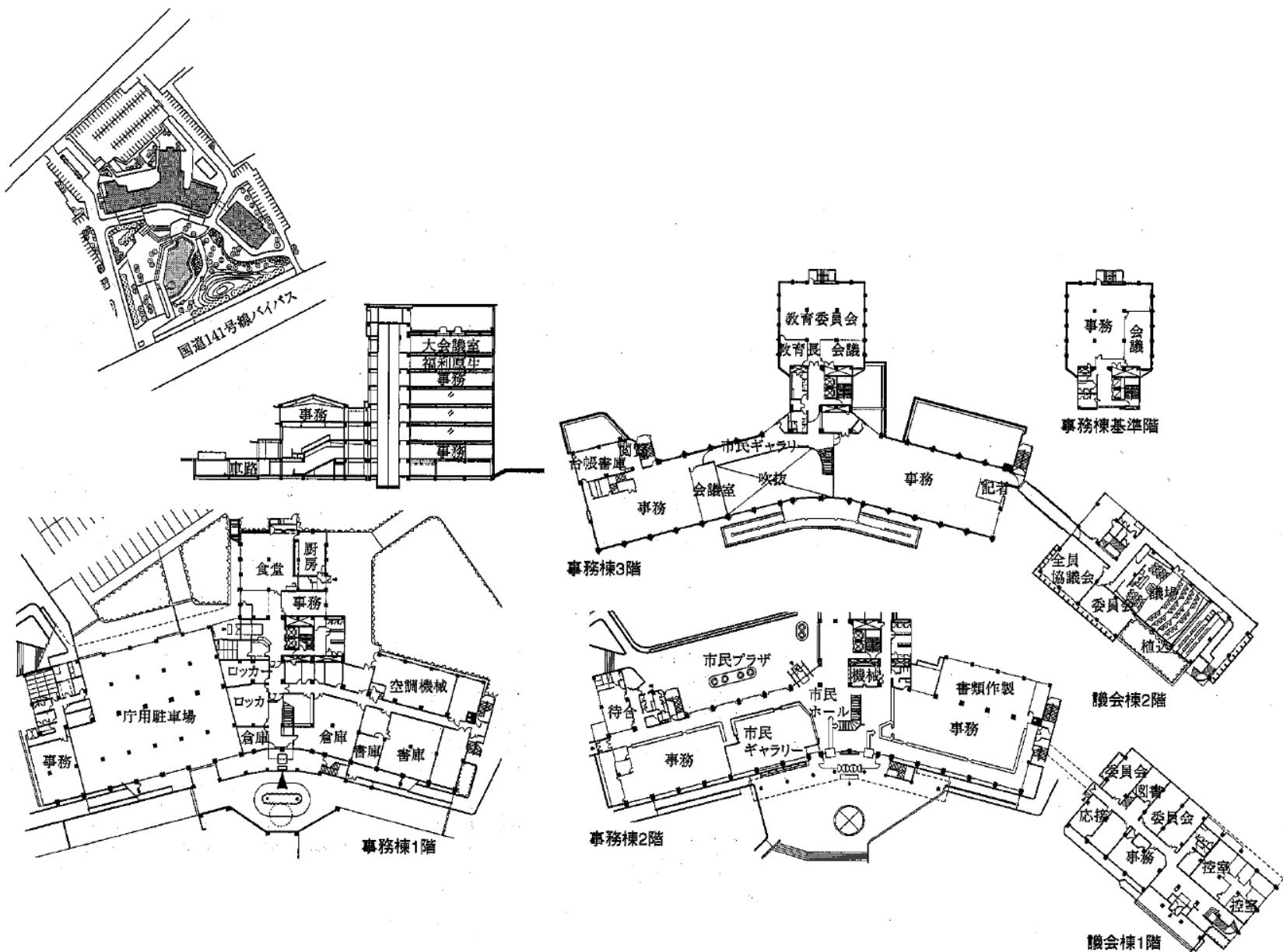
6. 古河市庁舎



7. 名護市庁舎



8. 佐久市庁舎



本調査においては、整備後の庁舎の駐車場台数は現状の台数を維持することとして配置計画を行うが、下表に他市の先行事例における駐車場台数を示す。

[参考] 先行事例における駐車場台数

	延床面積	駐車場台数			参考	
		公用	来庁者	計	人口(1994年)	車両保有台数
名護市庁舎 (沖縄県)	6,149 m ²	—	—	40	52,589	15,271
一関市庁舎 (岩手県)	11,037 m ²	—	—	348	62,097	16,690
名張市庁舎 (三重県)	11,633 m ²	271	150	421	78,083	20,032
古河市庁舎 (茨城県)	12,596 m ²	163	132	295	59,038	19,359
春日市庁舎 (福島県)	14,917 m ²	—	—	393	96,336	28,313
岡谷市庁舎 (長野県)	21,982 m ²	—	350	350	58,632	20,953
河内長野市庁舎 (大阪府)	16,748 m ²	112	117	229	115,824	30,074

4-2-2 市民サービス（窓口部門）

一般に、近年の庁舎においては市民サービス（窓口部門）は一つの建物の1階、又は、1階及び2階に全てがまとまって配置されているものがほとんどであり、別棟（駅前施設等を除く）に分かれているケースは少ない。これは、来庁する住民の7～8割とも言われる人々が訪れるのは窓口部門であり、これらの来庁者を歩かせないために、最も頻繁な動線を最も短くした結果であると思われる。

また、窓口部門の構成を事務空間、客溜り、パブリックスペースに分けて分類すると、主に以下に示す6タイプに分けられる。

- ①片廊下又は中廊下の長い廊下に沿って配されたカウンターをはさんで事務空間と客溜りがあるタイプ
- ②中央の中庭の周りを客溜りと事務空間が囲むタイプ
- ③中央を吹き抜けとして周りを客溜りと事務空間が囲むタイプ
- ④客溜りを中心としてその周りを事務空間が取り囲むタイプ
- ⑤事務空間の周りを客溜りが計画されるタイプ
- ⑥事務空間、客溜りに連続してパブリックスペースが配されるタイプ

①、③、⑤、⑥のタイプは比較的古いものが多い。最近の事例の窓口部門の構成は、②、④のようなタイプが多く、パブリックスペースをアトリウム状の空間にしている事例もある。

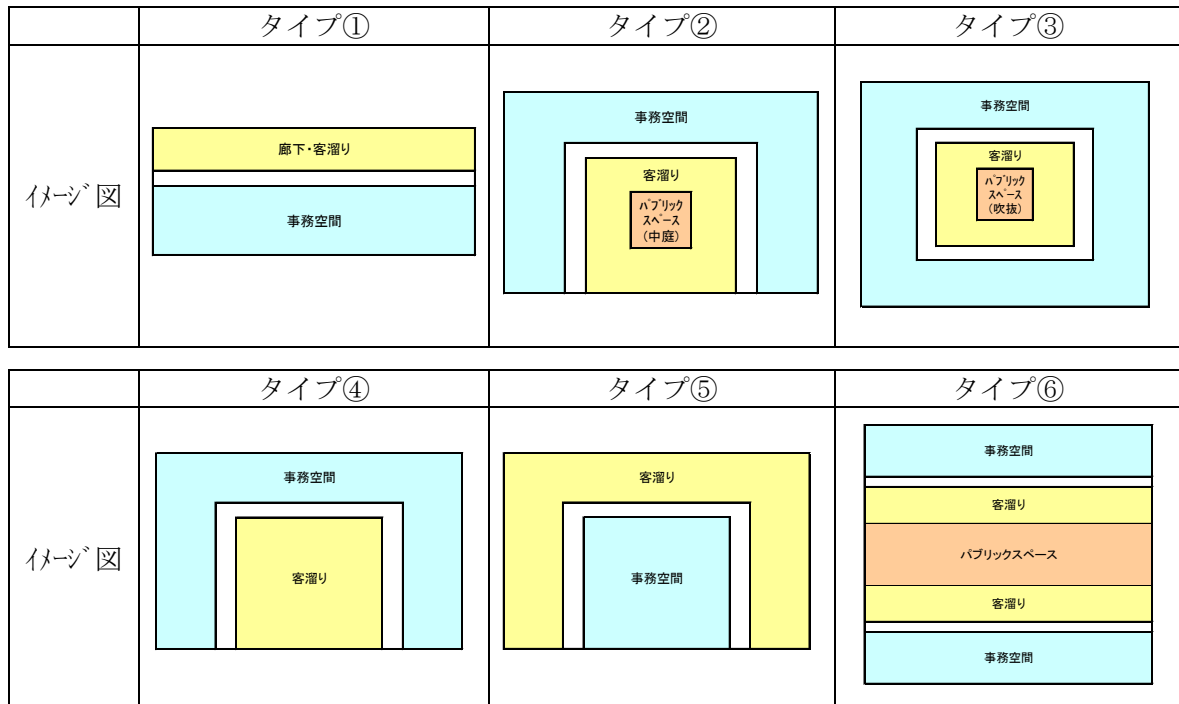


図 4-1 窓口部門の構成

4-2-3 議会部門

市庁舎の機能上の構成は、行政（執行）部門と議会部門の2つに大きく分けられる。

行政（執行）部門と議会部門の機能の組み合わせに着目してプランタイプを整理すると、主なプランタイプとして、統合型と分離型がある。統合型は、行政（執行）部門と議会部門が一棟にまとまっており、分離型は、行政（執行）部門と議会部門が別の棟で、議会部門が独立している。

さらに統合型は、複合型と積層型とに分けることができる。複合型は低層棟と高層棟の組み合わせで低層棟の一部に議会部門を設けるものであり、積層型は最上階に議会部門を設けるものである。

表 4-2 先行事例の概要一覧に挙げた事例においては、積層型として上部に議会部門が配置されたものが多い。

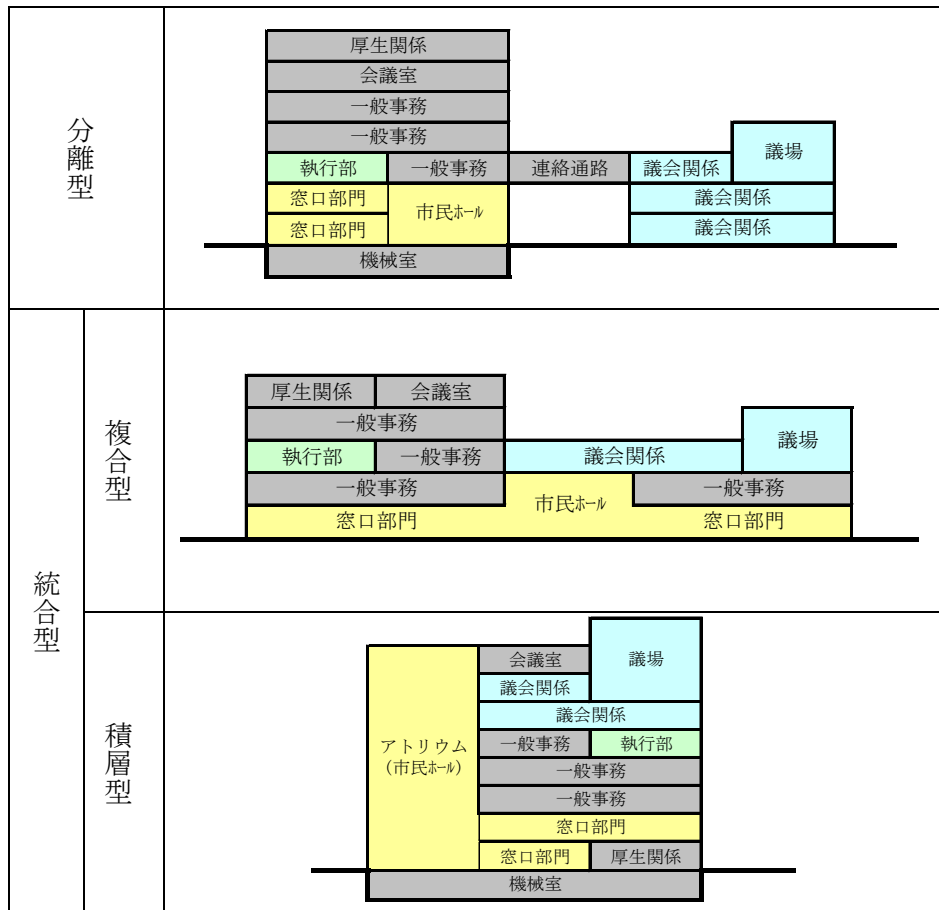


図 4-2 庁舎の機能上の断面構成

4-2-4 構成と動線

一般的な庁舎の機能構成と動線を図 4-3に図示する。分散配置されている市民サービスを集約する等、現庁舎においての課題を改善するために、新庁舎の計画においては基本的には図 4-3を参考とし、機能構成と動線についての再検討を行うことが望ましいと考える。

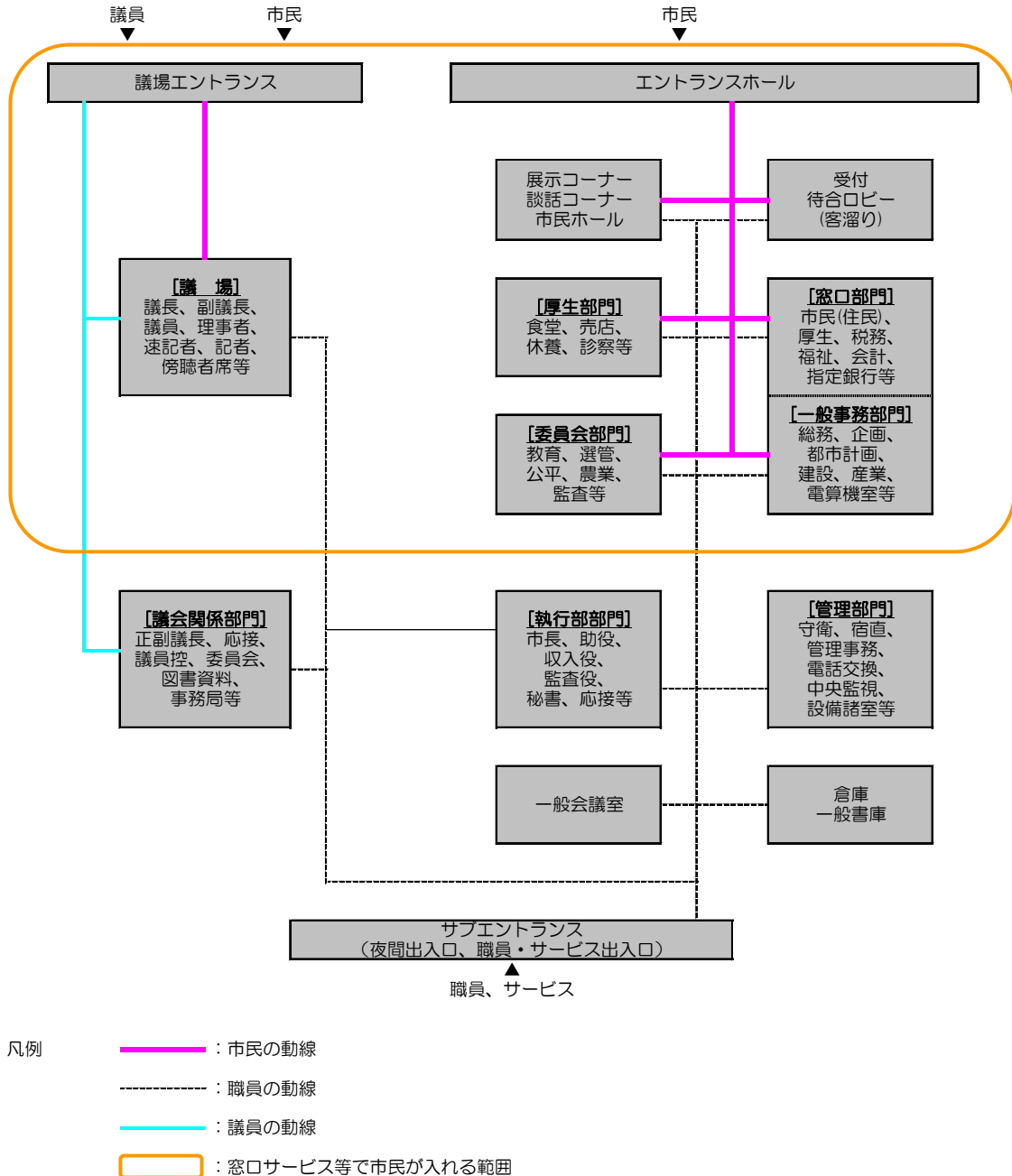


図 4-3 庁舎の機能構成と動線

4-3 ゾーニング（概略プラン）の検討

ここでは、「1-3 市の計画」、「1-4 現庁舎の課題」、「4-1 適正規模」及び「4-2 庁舎機能の検討」において整理した事項を共通の留意事項とし、現庁舎用地及び想定市内用地における具体的なゾーニング（概略プラン）の検討を行う。

4-3-1 現庁舎用地

上記の共通の留意事項のほか、「2 現庁舎用地での庁舎建設整備に関する検討」において整理した事項を考慮し、現庁舎用地における具体的なゾーニング（概略プラン）の検討を行う。P 41～P 49 に現庁舎用地での計画案を示す。

現庁舎用地ゾーニング 各階面積表（㎡）

階	面積	部門別面積							
		窓口部門	一般事務I/A	会議室I/A	議会部門	執行部門	その他 (委員会等)	その他 (管理部門等)	共用部 (廊下・食堂等)
5	1,276				430			180	666
4	2,186			120	805	380			881
3	2,674		920	320			194		1,240
2	2,540		1,240				363		937
1	2,994	1,430							1,564
B1	2,799							2,035	764
計	14,469	1,430	2,160	440	1,235	380	557	2,215	6,052
現状面積		1,284	1,579	429	631	101	208	1,616	1,870

4-3-2 想定市内用地

上記の共通の留意事項のほか、「3 想定市内用地での庁舎建設整備に関する検討」において整理した事項を考慮し、想定市内用地における具体的なゾーニング（概略プラン）の検討を行う。P 50～P 58 に想定市内用地での計画案を示す。

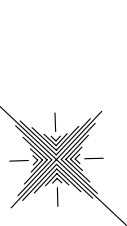
想定市内用地ゾーニング 各階面積表（㎡）

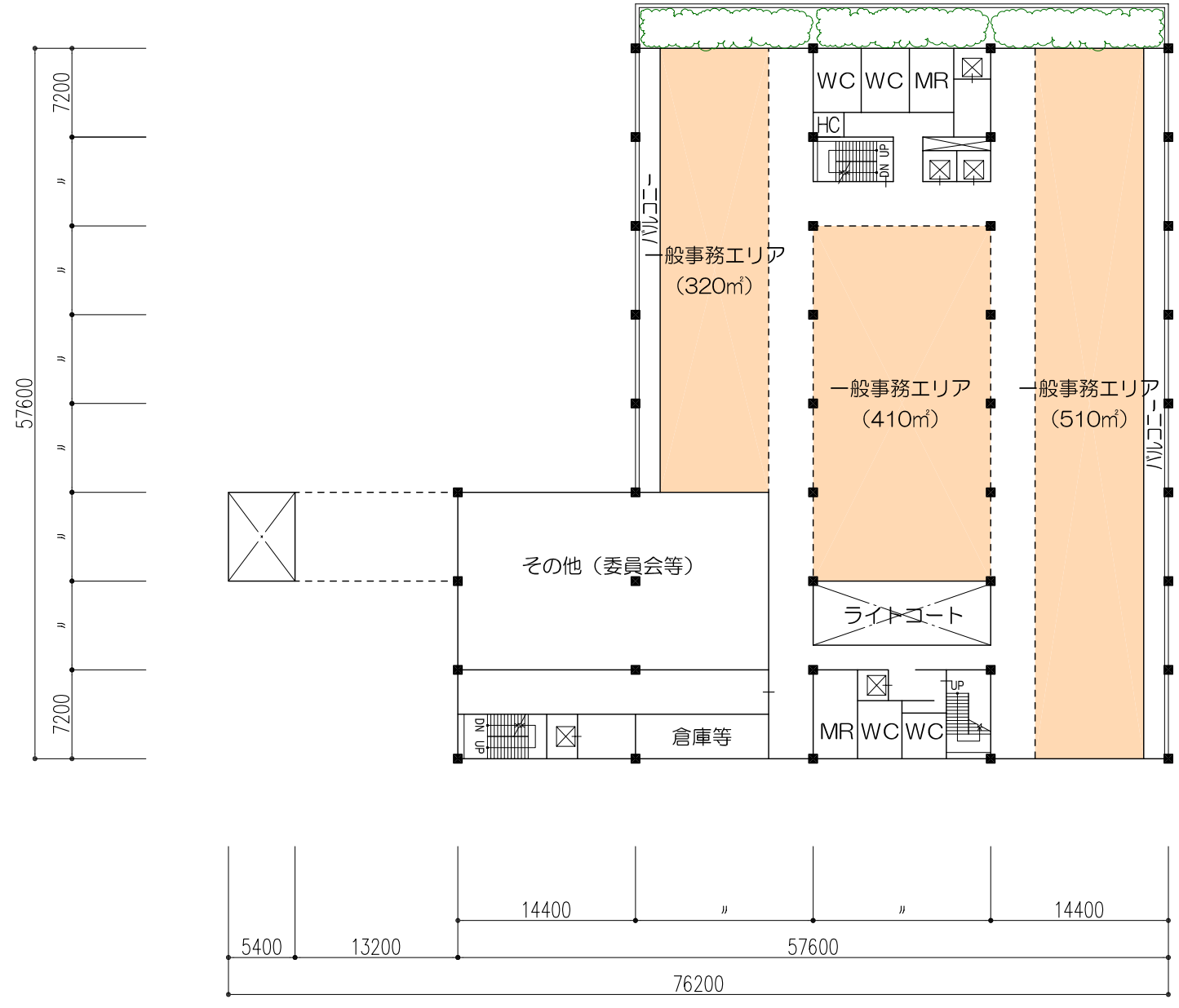
階	面積	部門別面積							
		窓口部門	一般事務I/A	会議室I/A	議会部門	執行部門	その他 (委員会等)	その他 (管理部門等)	共用部 (廊下・食堂等)
5	582				70			154	358
4	2,466				1,156	340			970
3	2,514		482	626			476		930
2	2,514		1,584						930
1	3,639	1,500							2,139
B1	2,732							2,236	496
計	14,447	1,500	2,066	626	1,226	340	476	2,390	5,823
現状面積		1,284	1,579	429	631	101	208	1,616	1,870



- 凡例
- 窓口部門
 - 一般事務エリア
 - 会議室エリア
 - 議会部門
 - 執行部門

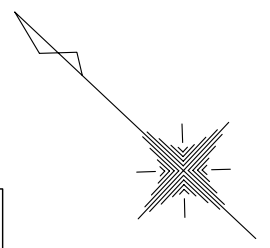
配置図兼1階平面図 S=1:500

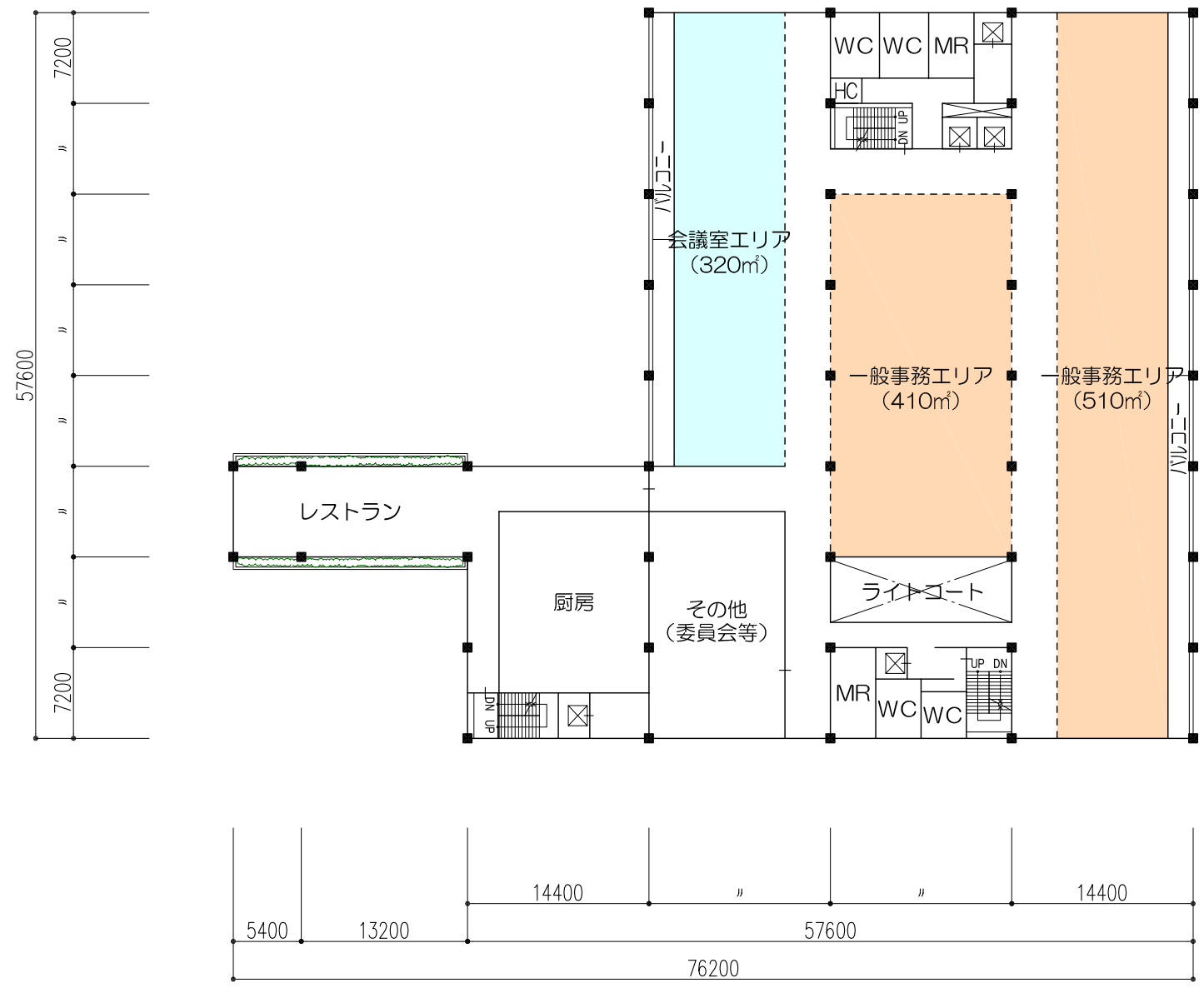




- 凡例
- 窓口部門
 - 一般事務エリア
 - 会議室エリア
 - 議会部門
 - 執行部門

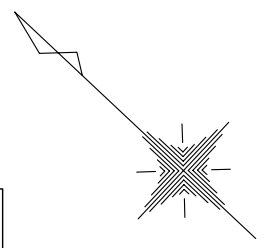
2階平面図 S=1:500

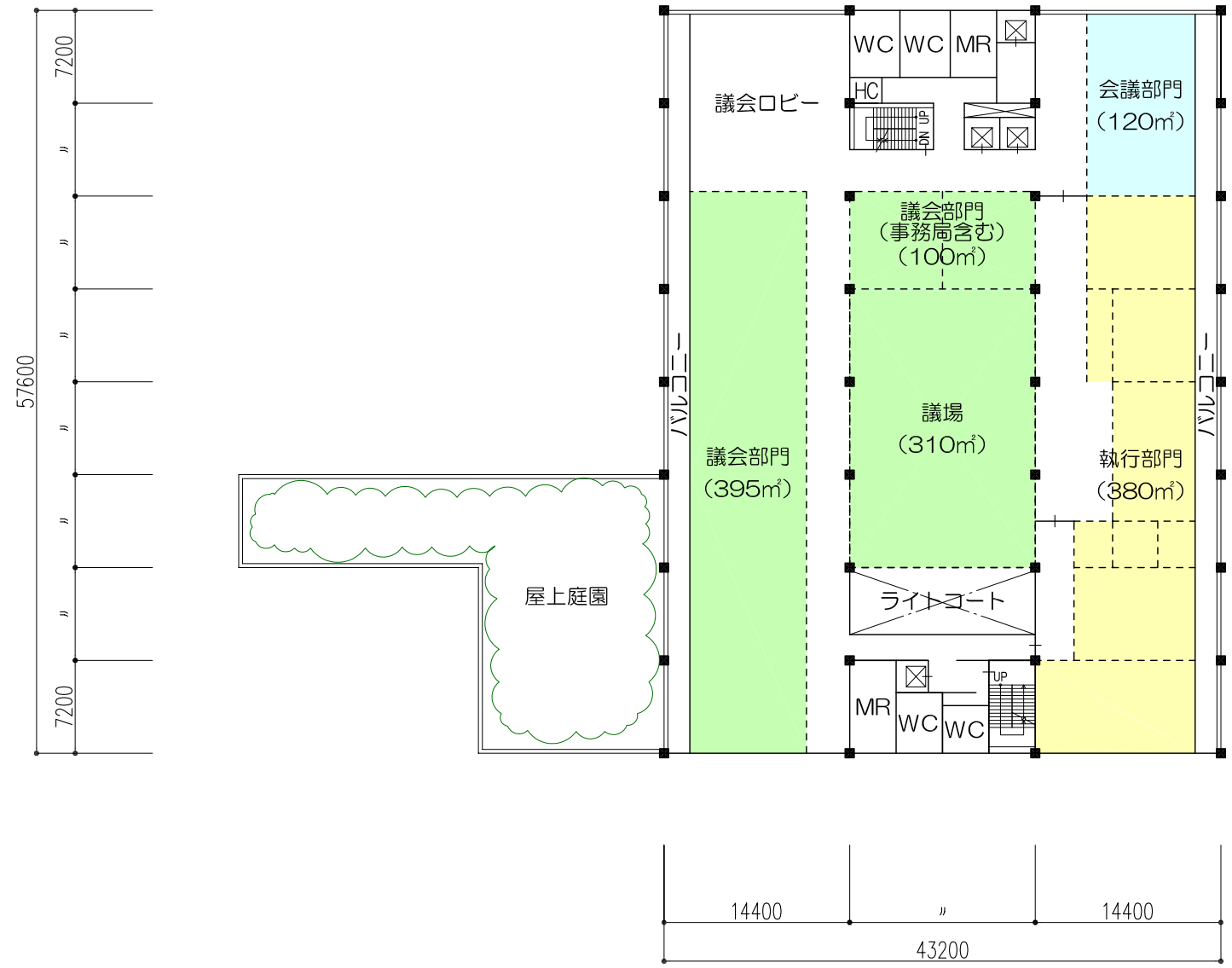




- 凡例
- 窓口部門
 - 一般事務エリア
 - 会議室エリア
 - 議会部門
 - 執行部門

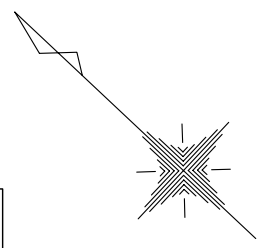
3階平面図 S=1:500

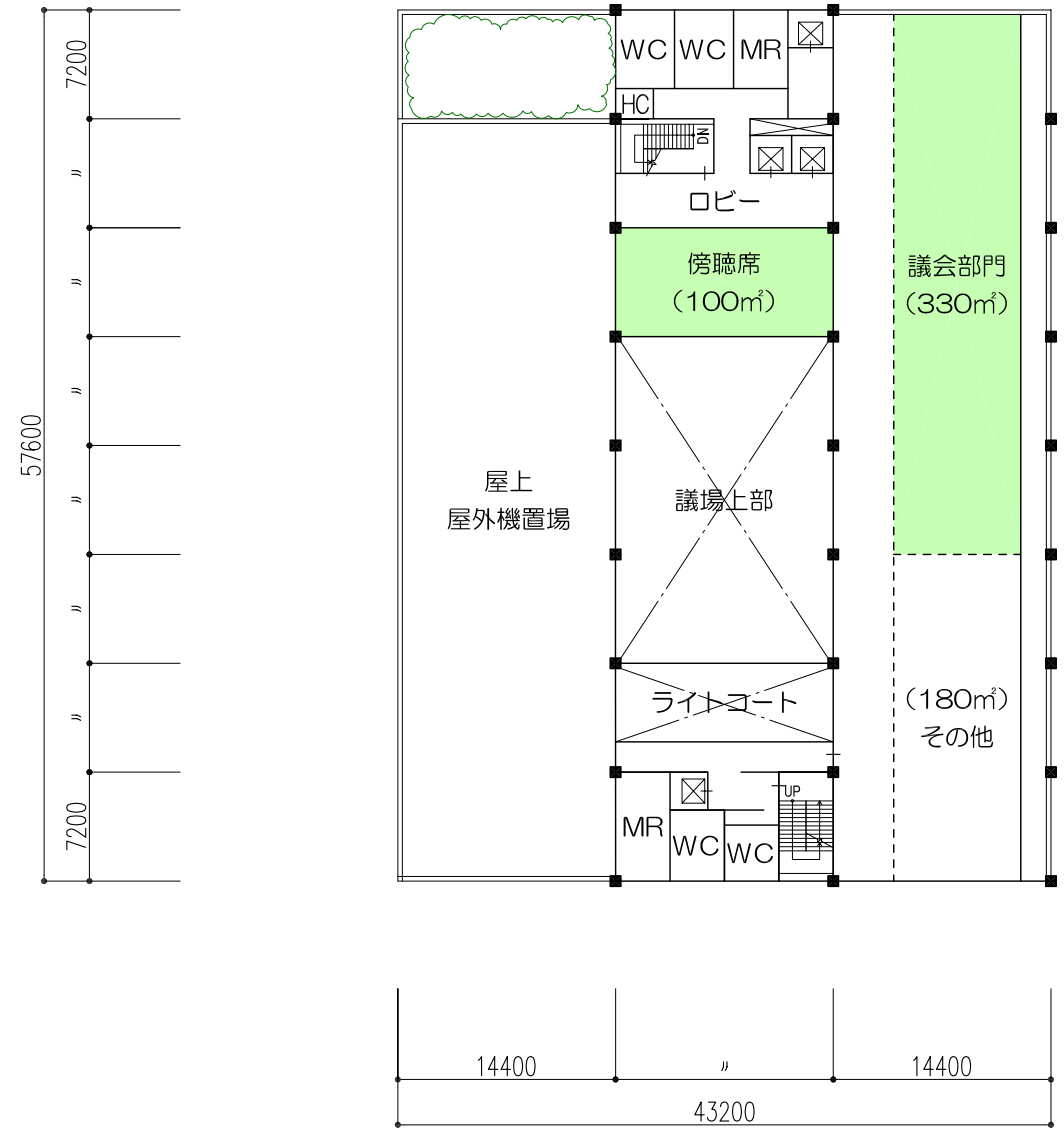




- 凡例
- 窓口部門
 - 一般事務エリア
 - 会議室エリア
 - 議会部門
 - 執行部門

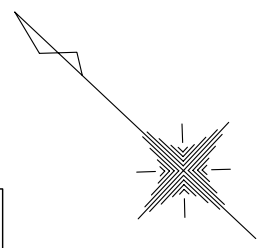
4階平面図 S=1:500

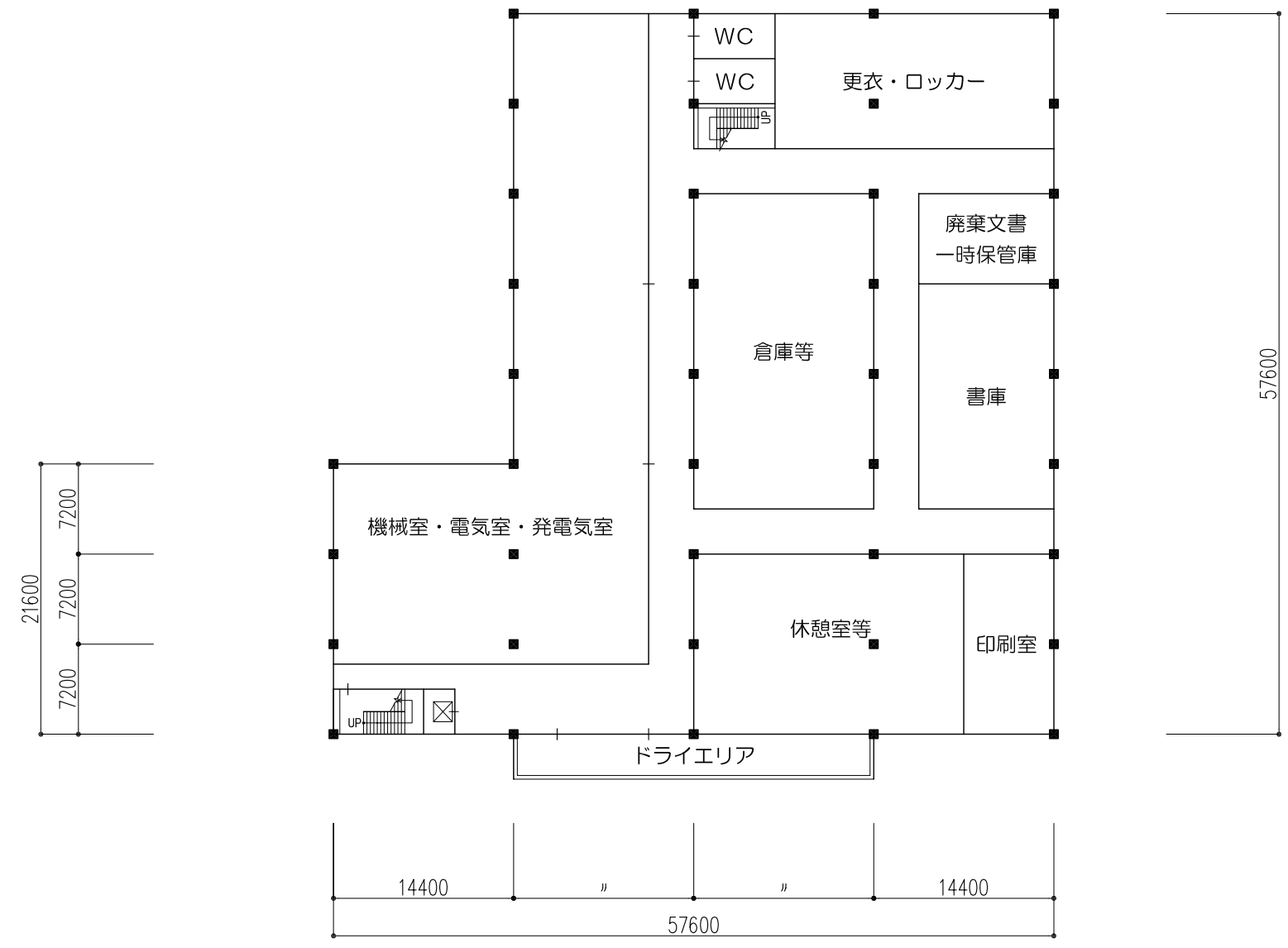




- 凡例
- 窓口部門
 - 一般事務エリア
 - 会議室エリア
 - 議会部門
 - 執行部門

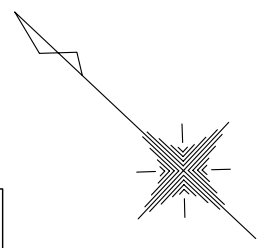
5階平面図 S=1:500

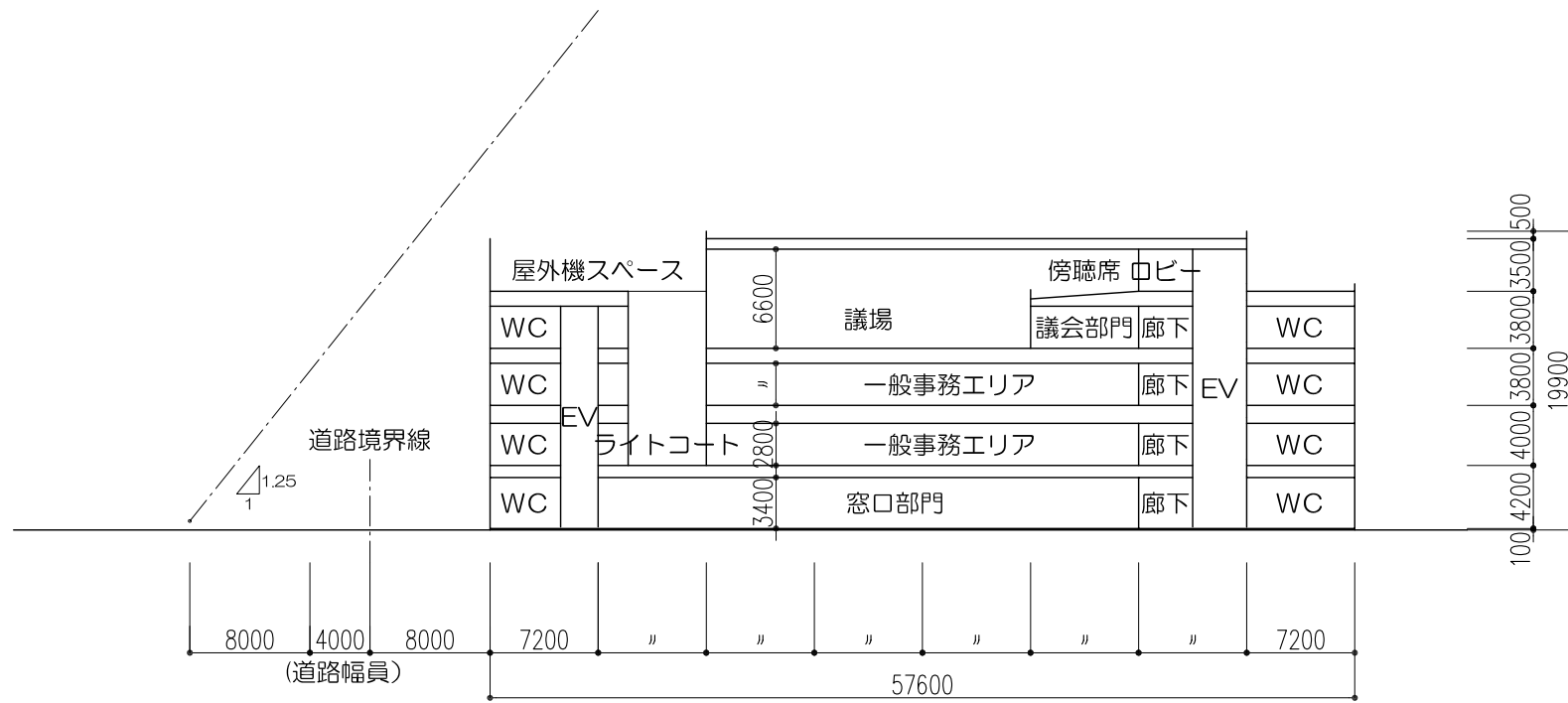




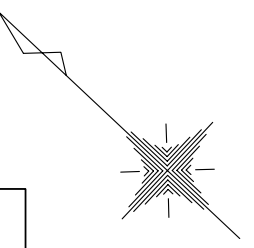
- 凡例
- 窓口部門
 - 一般事務エリア
 - 会議室エリア
 - 議会部門
 - 執行部門

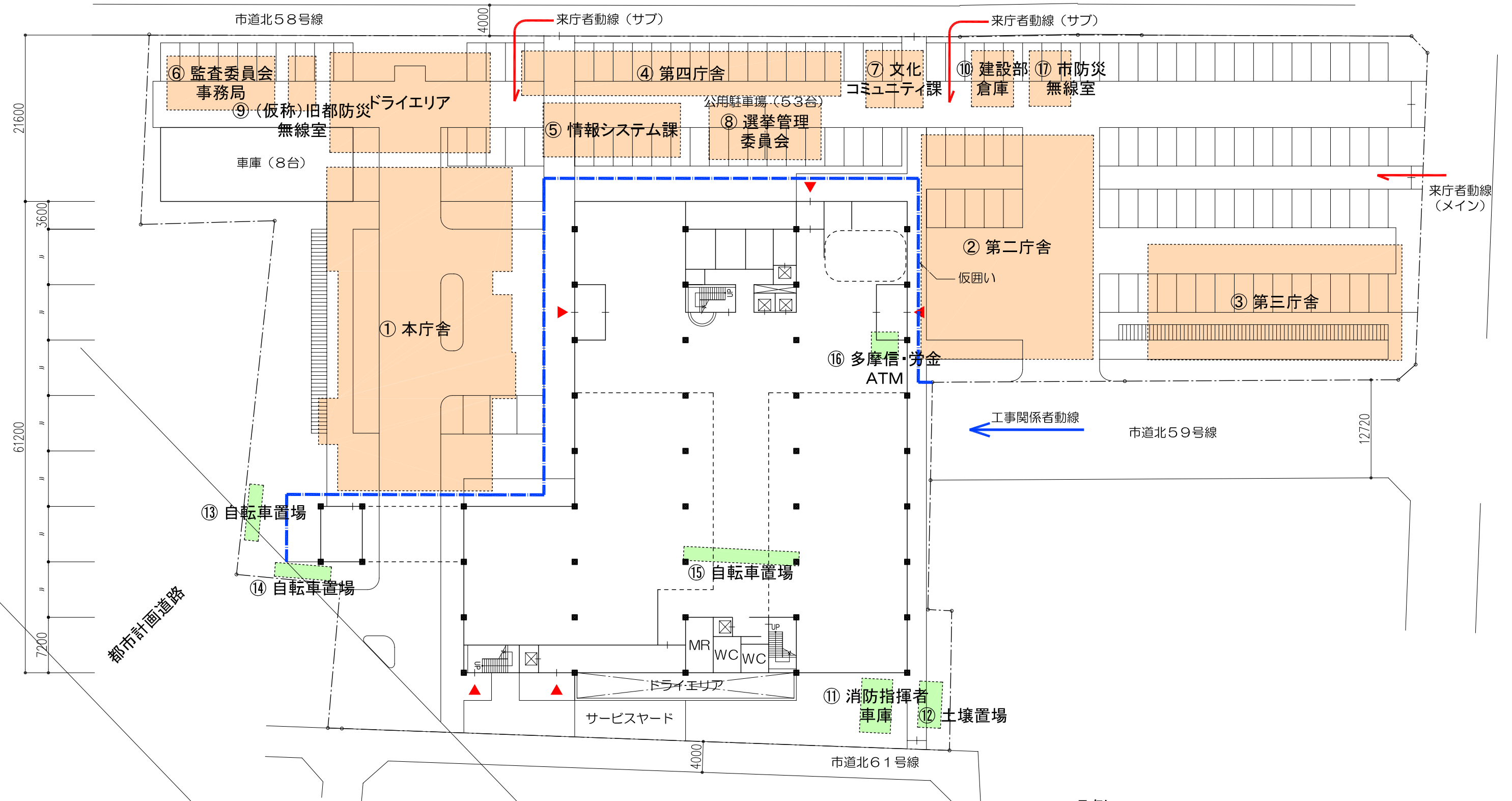
B1階平面図 S=1:500





長手方向断面図 S=1:500

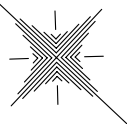


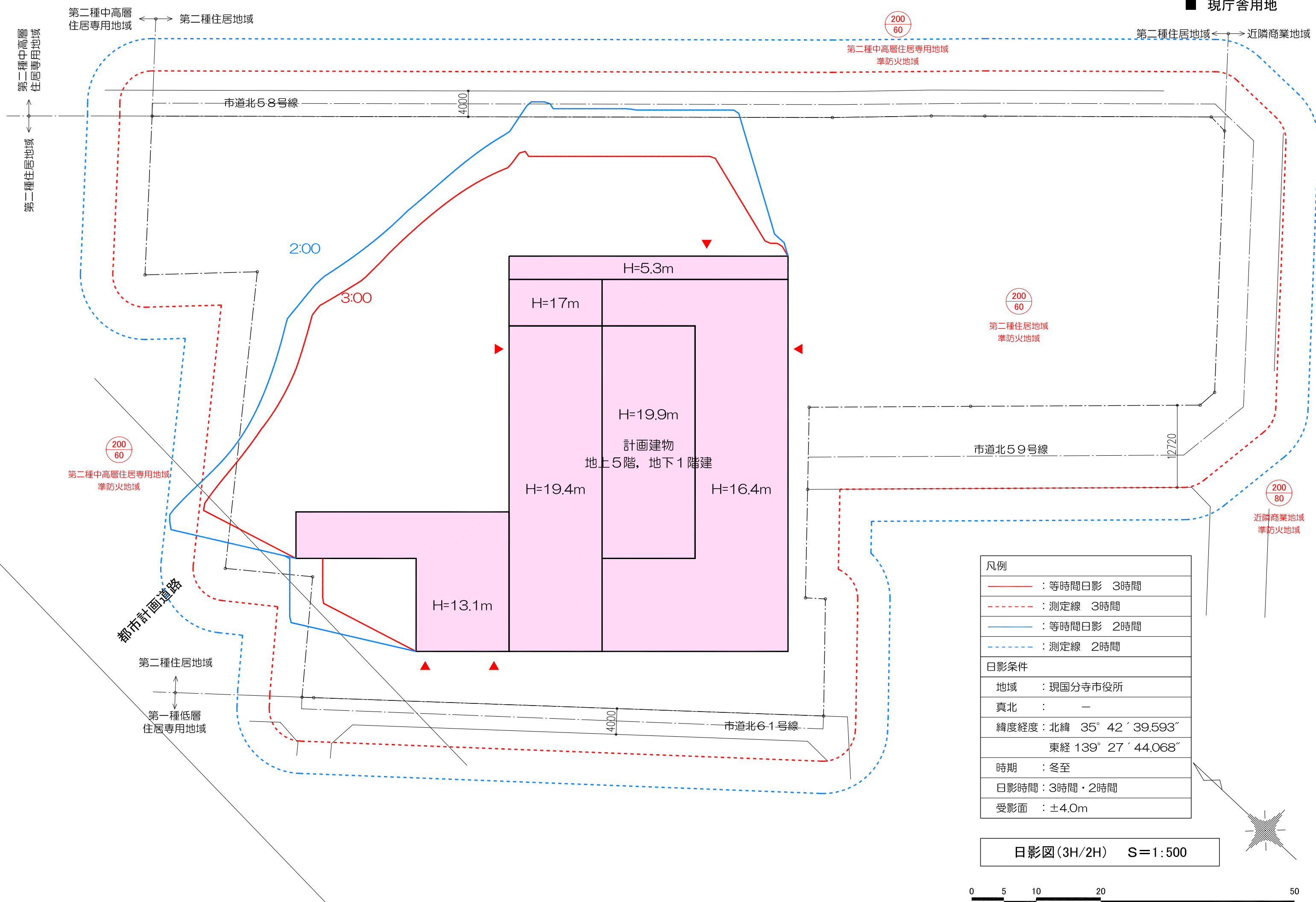


凡例

- 既存建物:
- 建設工事に伴い撤去する既存建物:

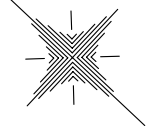
仮設計画図 S=1:500

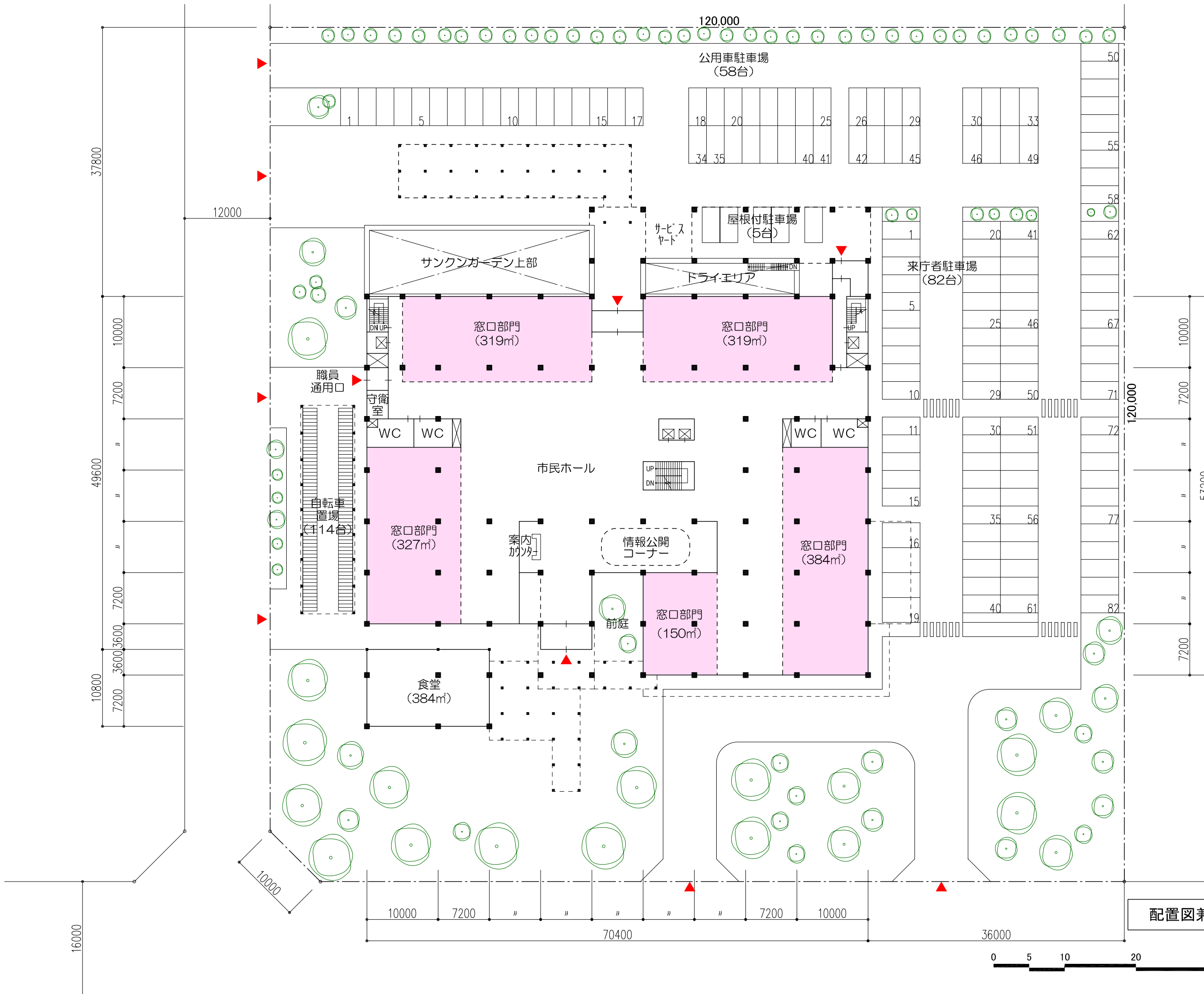




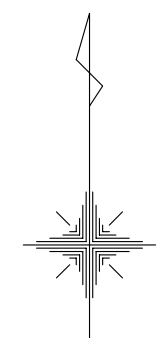
凡例	
—	: 等時間日影 3時間
- - -	: 測定線 3時間
—	: 等時間日影 2時間
- - -	: 測定線 2時間
日影条件	
地域	: 現国分寺市役所
真北	: —
緯度経度	: 北緯 35° 42' 39.593"
	: 東経 139° 27' 44.068"
時期	: 冬至
日影時間	: 3時間・2時間
受影面	: ±4.0m

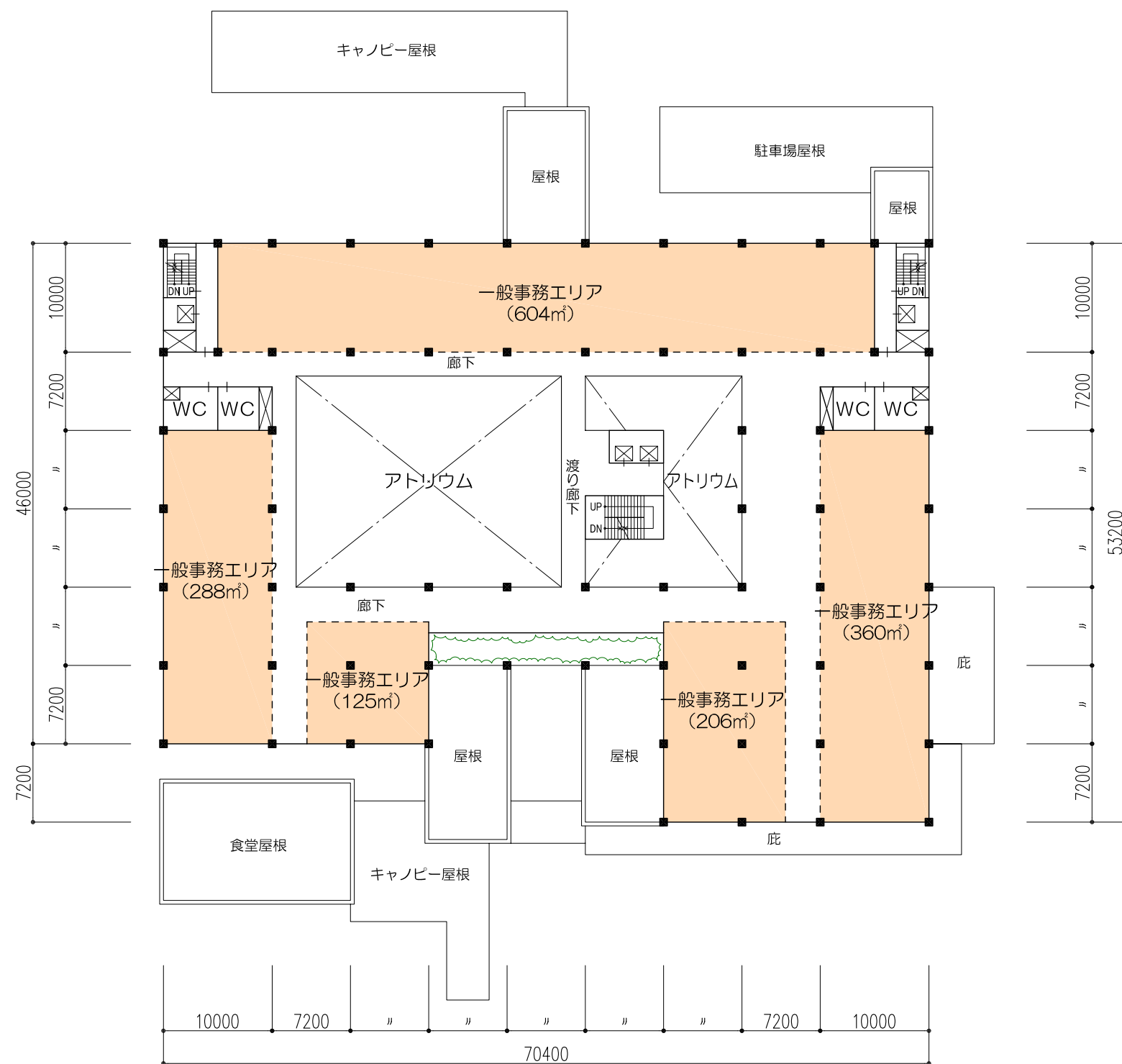
日影図(3H/2H) S=1:500



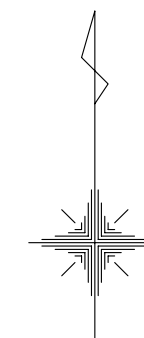


配置図兼1階平面図 S=1:500

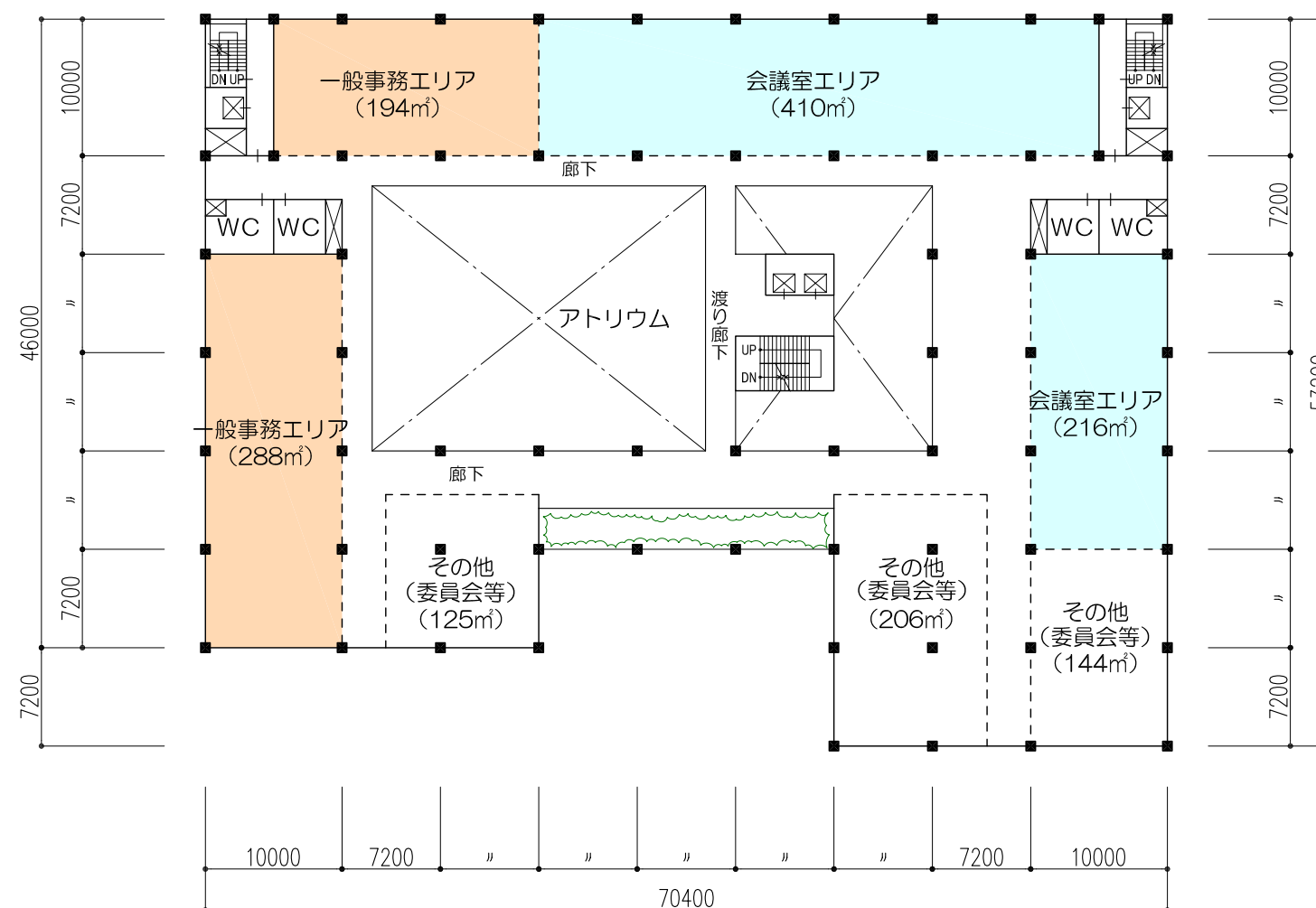




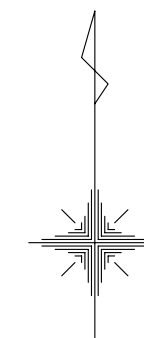
- 凡例
- 窓口部門
 - 一般事務エリア
 - 会議室エリア
 - 議会部門
 - 執行部門



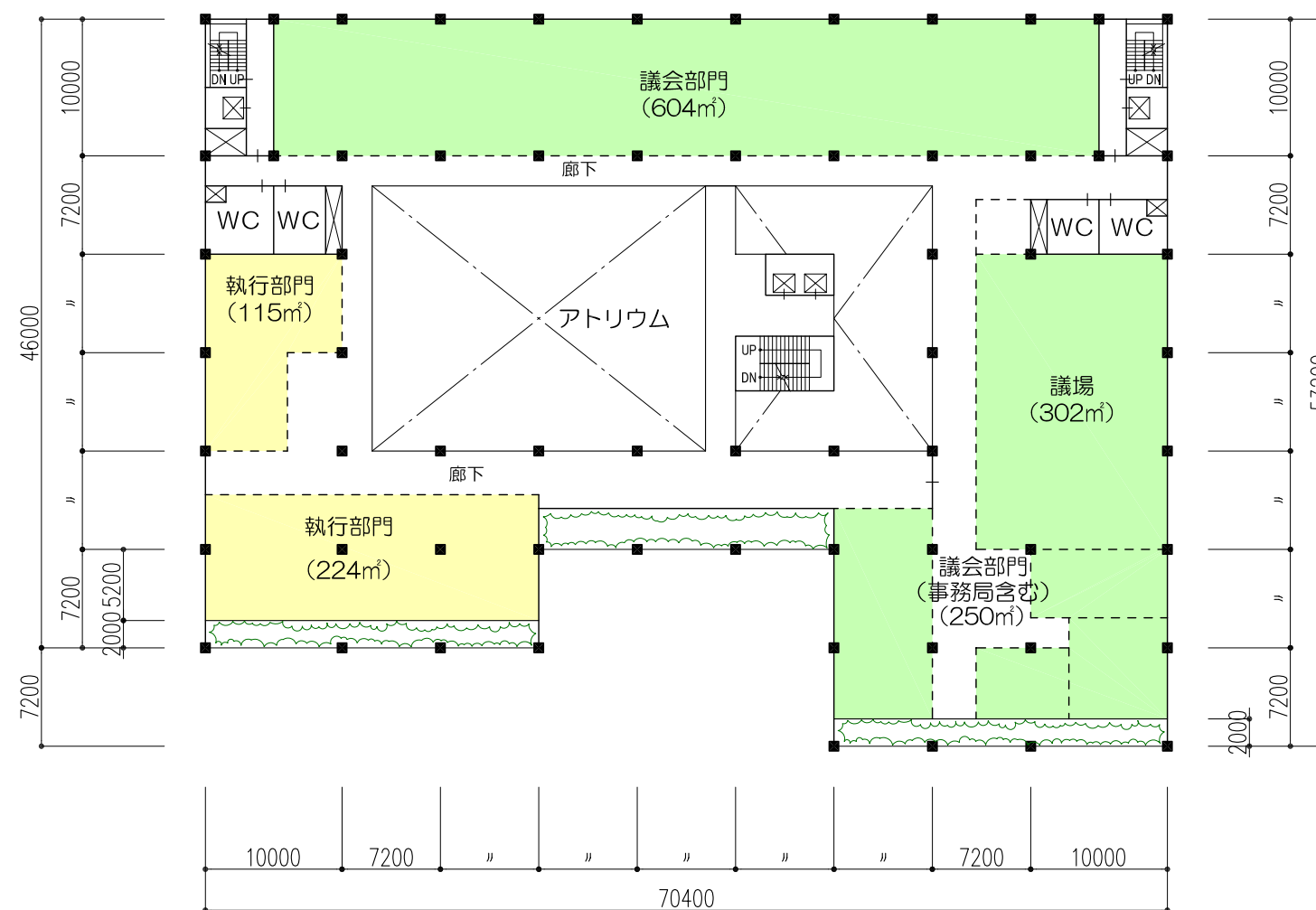
2階平面図 S=1:500



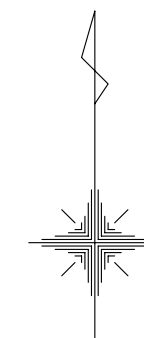
- 凡例
- 窓口部門
 - 一般事務エリア
 - 会議室エリア
 - 議会部門
 - 執行部門



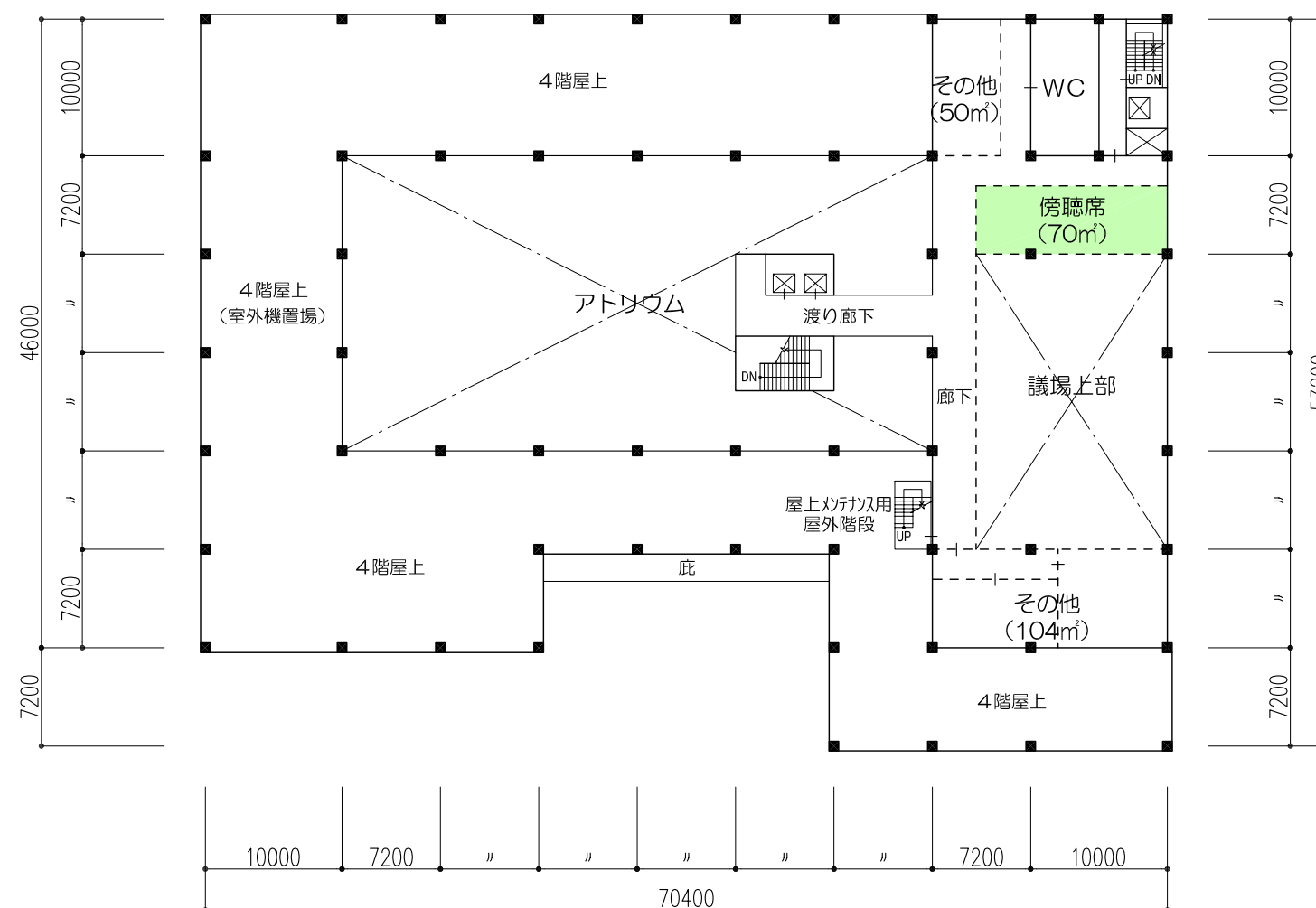
3階平面図 S=1:500



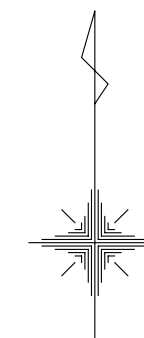
- 凡例
- 窓口部門
 - 一般事務エリア
 - 会議室エリア
 - 議会部門
 - 執行部門



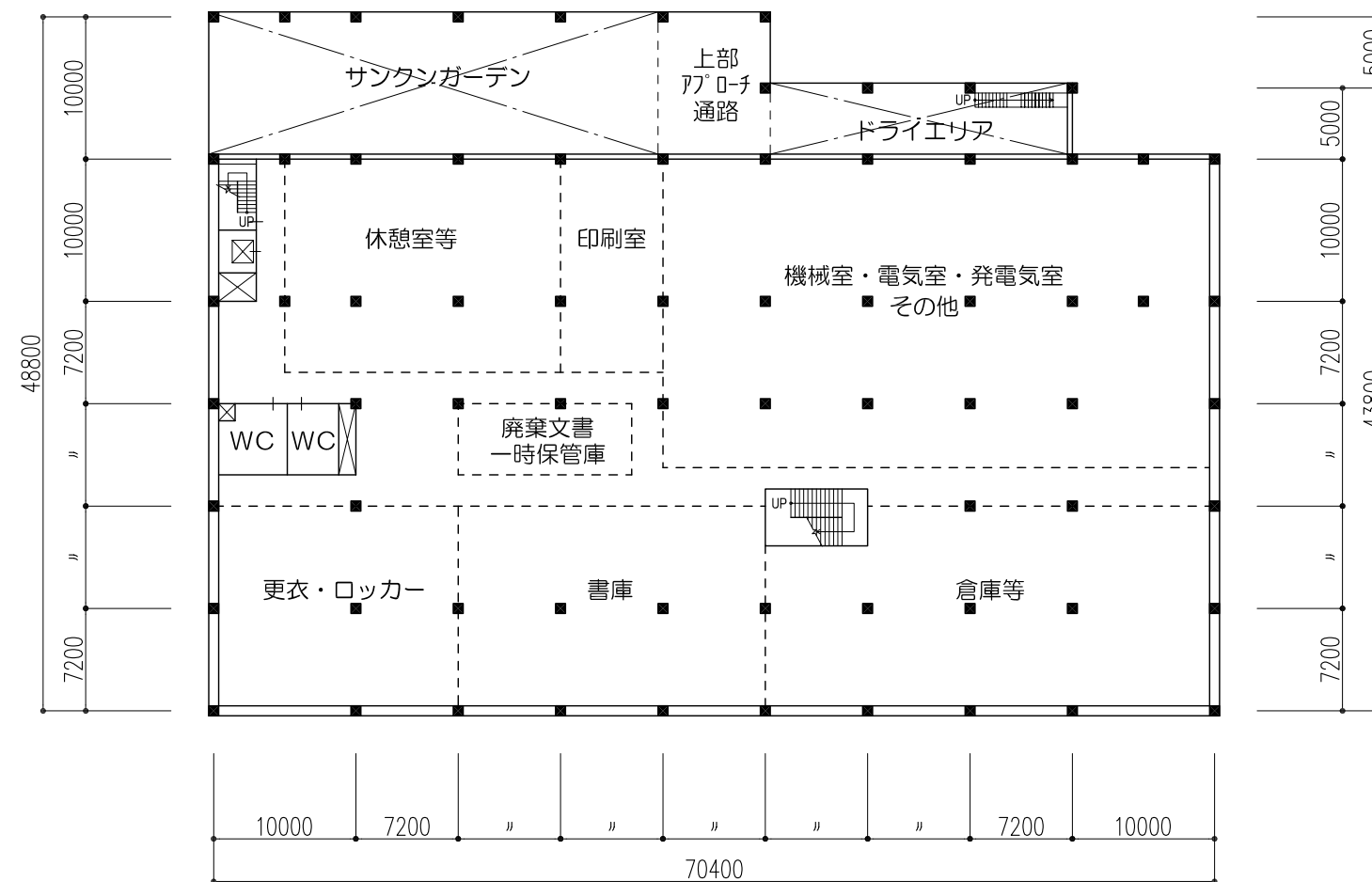
4階平面図 S=1:500



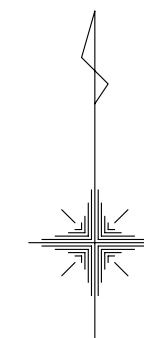
- 凡例
- 窓口部門
 - 一般事務エリア
 - 会議室エリア
 - 議会部門
 - 執行部門



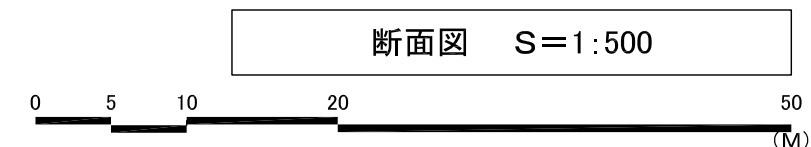
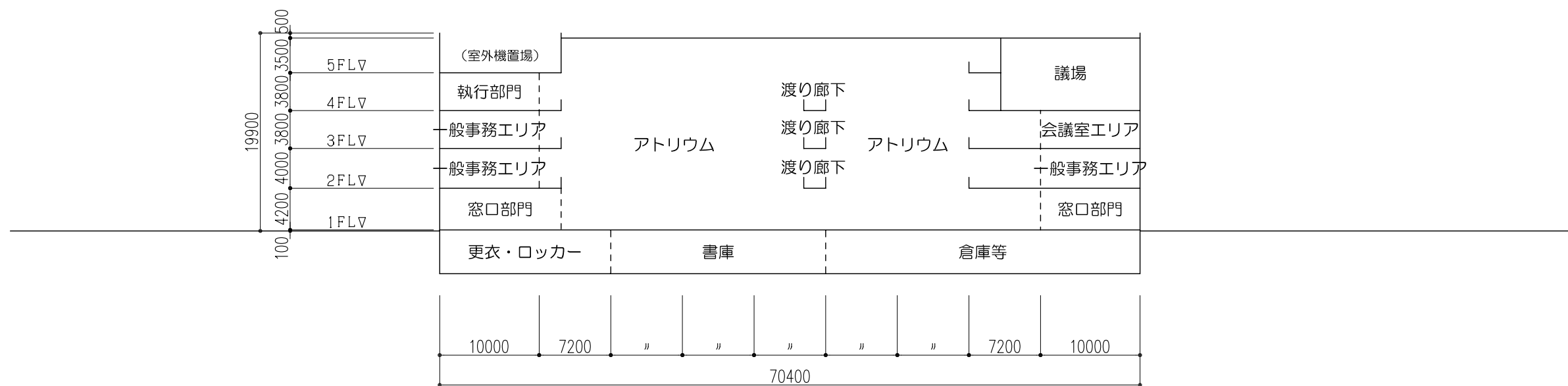
5階平面図 S=1:500

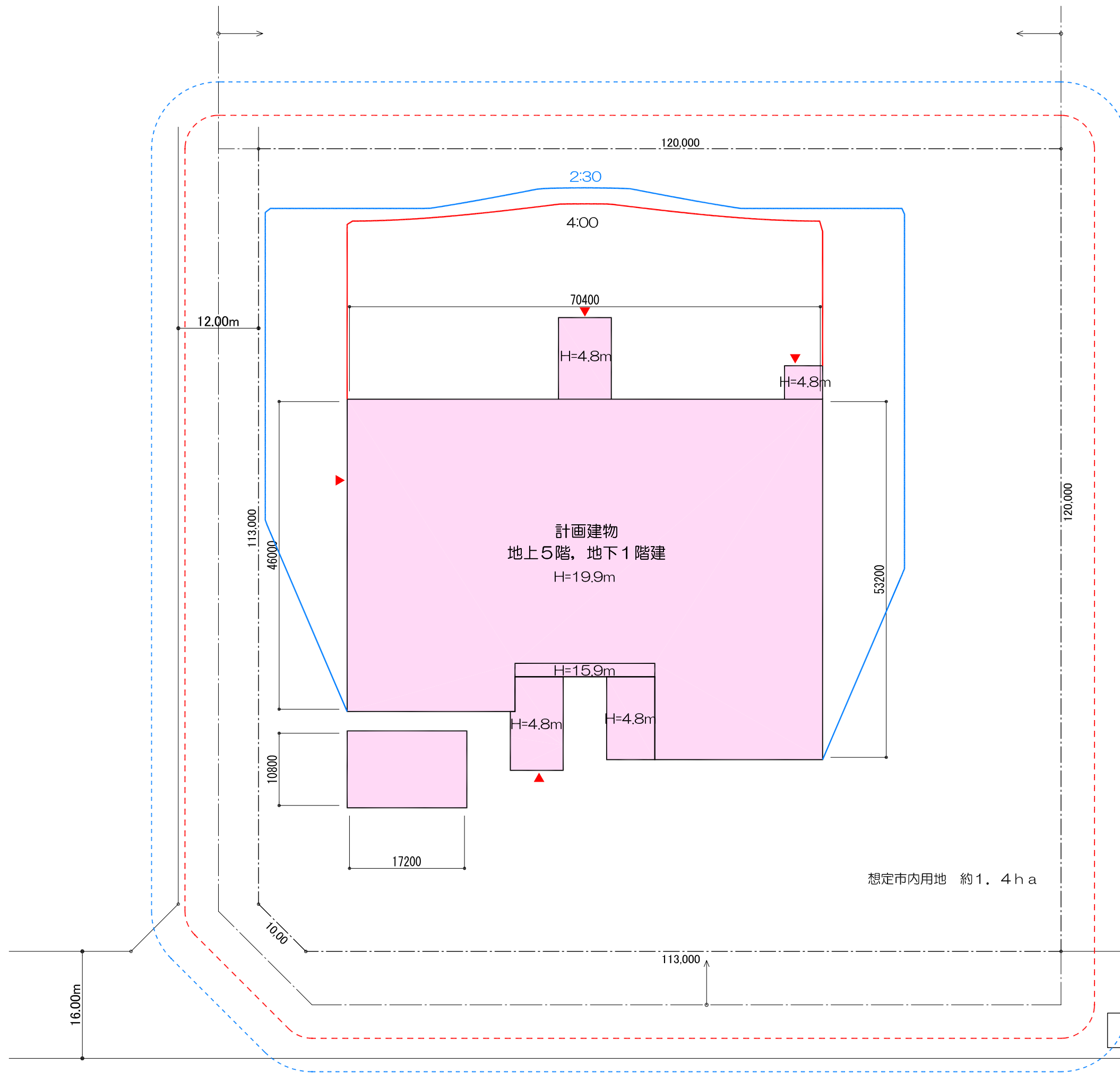


- 凡例
- 窓口部門
 - 一般事務エリア
 - 会議室エリア
 - 議会部門
 - 執行部門



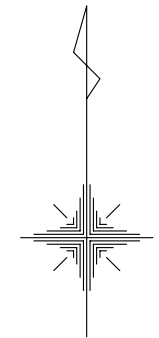
地下1階平面図 S=1:500

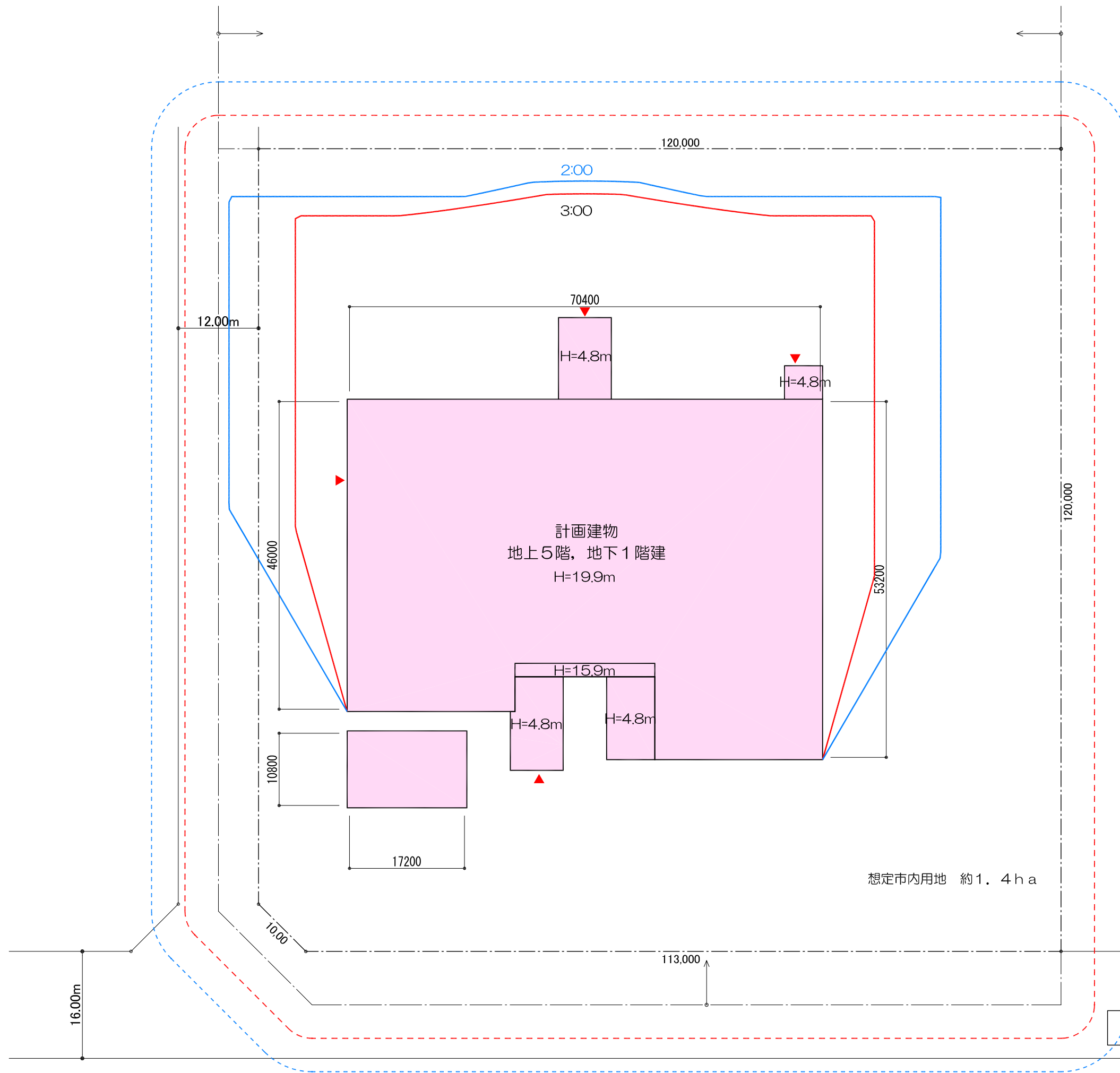




凡例	
— (Red solid line)	: 等時間日影 4時間
- - - (Red dashed line)	: 測定線 4時間
— (Blue solid line)	: 等時間日影 2.5時間
- - - (Blue dashed line)	: 測定線 2.5時間
日影条件 (第二種住居地域を想定)	
地域	: 現国分寺市役所にて計算
真北	: -
緯度経度	: 北緯 35° 42' 39.593"
	: 東経 139° 27' 44.068"
時期	: 冬至
日影時間	: 4時間・2.5時間
受影面	: ±4.0m

日影図(4H/2.5H) S=1:600



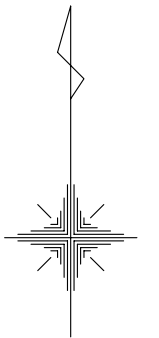


計画建物
地上5階，地下1階建
H=19.9m

想定市内用地 約1.4ha

凡例	
— (Red solid line)	: 等時間日影 3時間
- - - (Red dashed line)	: 測定線 3時間
— (Blue solid line)	: 等時間日影 2時間
- - - (Blue dashed line)	: 測定線 2時間
日影条件 (第一種住居地域を想定)	
地域	: 現国分寺市役所にて計算
真北	: -
緯度経度	: 北緯 35° 42' 39.593"
	: 東経 139° 27' 44.068"
時期	: 冬至
日影時間	: 3時間・2時間
受影面	: ±4.0m

日影図(3H/2H) S=1:600



4-3-3 ゾーニング（概略プラン）の比較

現庁舎用地及び想定市内用地のそれぞれにおける計画案について、下表にて比較を行う。

表 4-4 ゾーニング（概略プラン）の比較

項目	現庁舎用地		想定市内用地	
慣れ親しんだ土地への定着	○	歴史の継承、来庁者の分かりやすさの観点ではメリットとなる	△	歴史の継承、来庁者の分かりやすさの観点ではデメリットとなる
用地確保	○	現借地を更新又は購入する	△	候補地を選定し、借用又は取得する必要有り（ただし条件の整った土地を確保できれば良い計画が可能）
建設可能範囲	△	位置及び規模が限定されてしまう	○	位置及び規模が限定されない用地を選択できる
工期	△	工事用敷地の制約が大きく、工期が長期になる	○	工事用敷地の制約が少なく、工期への影響が無い
供用開始時期	△	既存本庁舎の解体が終了するまでは本格運用ができない（駐車場等）	○	新庁舎が竣工した時点で本運用が可能
工事期間中の来庁者の安全性	△	工事重機・車輛や建設・解体時の落下物等からの安全性確保に注意を要する	○	来庁者への影響は無い
工事期間中の使い勝手	△	駐車場を外部にて確保する必要がある、市民のアプローチが狭隘となる	○	工事期間中も従前と同様に利用できる
窓口部門・一般事務・議会等の部門の階構成	○	市庁舎としてのオーソドックスな階構成が可能	○	市庁舎としてのオーソドックスな階構成が可能
市民サービス（窓口部門）	△	1フロアにまとめることは可能だがカウンターが長さが不足する	○	1フロアにまとめることが可能でカウンターの長さも確保できる
市民サービス（パブリックスペース）	△	市民ホールや外部の緑地等が十分に取れない	○	市民ホールや外部の緑地等が確保できる
執務スペース（窓口部門）	△	面積としては確保できるが、部屋の奥行きが深すぎて使いづらい	○	市民サービスの提供に十分な面積、室形状が確保できる
執務スペース（一般事務）、会議室	△	外壁に面さない部分ができ、執務環境として望ましくないとともに、換気・排煙の方法などに課題が残る	○	効率性、フレキシビリティが確保でき、十分な執務環境が確保できる
駐車場・駐輪場	○	現借地を更新又は購入し、現状の駐車台数を確保できる	○	現状の駐車台数を確保できる
規模	○	敷地面積：10,876.84 m ² 延床面積：14,469 m ²	○	敷地面積：14,350 m ² (想定) 延床面積：14,447 m ²

凡例 △：計画上の制約がある ○：計画上の制約がない

4-4 概算建設費

新庁舎の施設整備費については、前述の概略プランの施設規模を用い、現庁舎用地及び想定市内用地のそれぞれの場合について、新営予算単価^{*1}（平成18年5月国土交通省）により算出した（算定の詳細は「7-3VFMの試算の■参考B 概算工事費」参照）。なお、工事費の中には建築・電気設備・機械設備・昇降機設備を含むが、備品・可動家具・コンピュータシステム及び引越費用等は含まれていない。

*1：新営予算単価の解説は「7-1 用語の解説」を参照

4-4-1 現庁舎用地

項目	金額	備考
① 新庁舎改築工事	4,276,277,455 円	
② 外構工事	182,488,705 円	
③ 庁舎等解体工事	119,760,070 円	
④ 工事費小計(税別)	4,578,526,229 円	①～③
⑤ 設計・工事監理委託	257,480,577 円	建設省告示、事務所協会指針
⑥ 委託費小計(税別)	257,480,577 円	⑤
⑦ 施設整備費合計(税別)	4,836,006,806 円	④+⑥
⑧ 施設整備費合計(税別・改計)	4,836,007,000 円	端数調整
⑨ 施設整備費合計(税込)	5,077,807,350 円	⑧×1.05

4-4-2 想定市内用地

項目	金額	備考
① 新庁舎新築工事	4,287,314,535 円	
② 外構工事	236,352,752 円	
③ 庁舎等解体工事	119,760,070 円	
④ 工事費小計(税別)	4,643,427,357 円	①～③
⑤ 設計・工事監理委託	260,292,467 円	建設省告示、事務所協会指針
⑥ 委託費小計(税別)	260,292,467 円	⑤
⑦ 施設整備費合計(税別)	4,903,719,824 円	④+⑥
⑧ 施設整備費合計(税別・改計)	4,903,720,000 円	端数調整
⑨ 施設整備費合計(税込)	5,148,906,000 円	⑧×1.05

4-4-3 概算工事費の検証

前述の概算工事費は、新営予算単価により算出した概算であるが、先行事例の工事費と比較を行い、庁舎建築の工事費の実体との乖離について確認する。

表 4-5に庁舎整備の先行事例及び本事業の工事費等一覧を示す。

表 4-5 庁舎先行事例の工事費等一覧

	自治体名	着工	竣工	構造	延床面積	建築工事費 (発注時)	地域補正 (指数)	経年補正 (指数)	建設費 (補正後)	平米単価	坪単価
A	茂原市	H5年11月 (1993年)	H8年5月 (1996年)	RC造 地上10階 地下1階	16,095㎡ (4,869坪)	7,040,000,000 (70.4億円)	1.000	0.772	5,433,600,000 (54.3億円)	337,596 (33.8万円)	1,116,018 (111.6万円)
B	佐原市	H7年1月 (1995年)	H8年11月 (1996年)	RC造 地上7階	11,785㎡ (3,565坪)	4,640,000,000 (46.4億円)	1.000	0.849	3,939,360,000 (39.4億円)	334,269 (33.4万円)	1,105,021 (110.5万円)
C	岐阜県 高山市	H6年6月 (1994年)	H8年8月 (1996年)	RC造 地上6階 地下1階	14,458㎡ (4,374坪)	6,260,000,000 (62.6億円)	1.000	0.816	5,110,326,923 (51.1億円)	353,460 (35.3万円)	1,168,463 (116.8万円)
D	東京都 東久留米市	H6年 (1994年)	H8年 (1996年)	RC造 地上7階 地下1階	20,129㎡ (6,089坪)	10,880,000,000 (108.8億円)	1.000	0.816	8,881,846,154 (88.8億円)	441,236 (44.1万円)	1,458,632 (145.9万円)
E	静岡県 掛川市	H6年6月 (1994年)	H8年3月 (1996年)	RC造 地上6階 地下1階	16,136㎡ (4,881坪)	6,140,000,000 (61.4億円)	1.000	0.816	5,012,365,385 (50.1億円)	310,641 (31.1万円)	1,026,911 (102.7万円)
F	東京都 あきるの市	H11年7月 (1999年)	H13年3月 (2001年)	RC造 地上7階 地下1階	14,070㎡ (4,256坪)	6,710,000,000 (67.1億円)	1.000	0.919	6,165,357,143 (61.7億円)	438,192 (43.8万円)	1,448,568 (144.9万円)
G	茨城県北相馬郡守 谷町	H1年7月 (1989年)	H2年11月 (1990年)	SRC造 地上4階 地下1階	10,713㎡ (3,241坪)	3,416,900,000 (34.2億円)	1.000	0.866	2,960,151,122 (29.6億円)	276,314 (27.6万円)	913,434 (91.3万円)
H	神奈川県 海老名市	S62年10月 (1987年)	H1年3月 (1989年)	SRC造 地上7階 地下1階	15,837㎡ (4,791坪)	4,070,250,000 (40.7億円)	1.000	0.955	3,887,111,642 (38.9億円)	245,445 (24.5万円)	811,388 (81.1万円)
I	新潟県 新潟市	S62年8月 (1987年)	H1年8月 (1989年)	SRC造 地上7階 地下2階	23,553㎡ (7,125坪)	8,650,000,000 (86.5億円)	1.000	0.955	8,260,798,650 (82.6億円)	350,732 (35.1万円)	1,159,446 (115.9万円)
J	国分寺市 (現庁舎用地)	-	-	SRC造 地上5階 地下1階	14,469㎡ (4,377坪)	4,458,766,000 (44.6億円)	1.000	1.000	4,458,766,000 (44.6億円)	308,160 (30.8万円)	1,018,711 (101.9万円)
K	国分寺市 (市内想定用地)	-	-	RC造・S造 地上5階 地下1階	14,447㎡ (4,370坪)	4,523,667,000 (45.2億円)	1.000	1.000	4,523,667,000 (45.2億円)	313,122 (31.3万円)	1,035,113 (103.5万円)

※経年補正の指数は、「建設物価指数月報（財団法人建設物価調査会）」の標準指数（事務所・SRC・7,000㎡・着工年の年平均）を用いて算出している。

表 4-5において、A～Iは他の地方自治体の先行事例であり、J及びKについては、本報告書における概略プラン（現庁舎用地及び想定市内用地）における庁舎の概算工事費である。

先行事例の工事費は、建設地域および建設年によって補正が必要であるので、表中にて補正を加えている。

次ページの図 4-4に、表 4-5の平米単価を散布図であらわし、比較を行う。

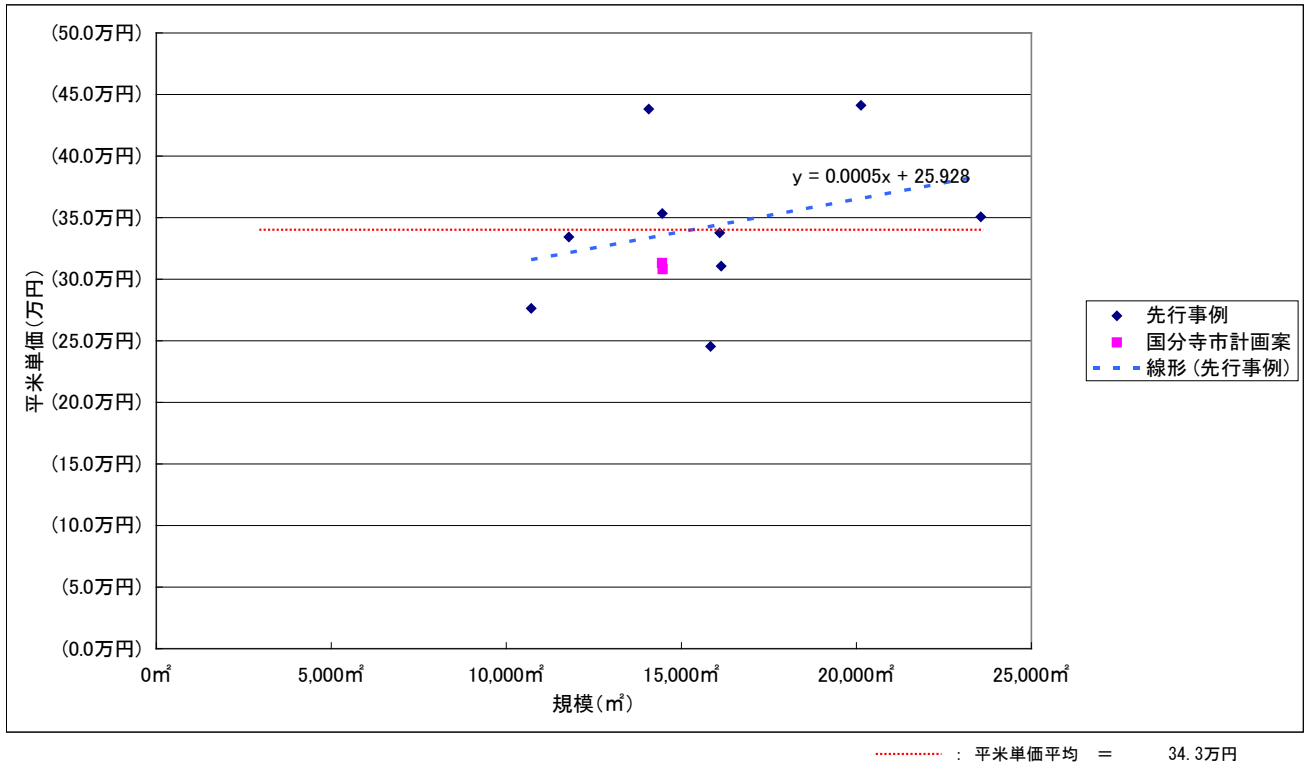


図 4-4 庁舎先行事例との平米単価比較

図 4-4に示した通り、概略プラン（現庁舎用地及び想定市内用地）の新営予算単価による概算工事費（ピンクの四角いポイント）は、先行事例の平米単価の線形近似回帰式による値（青い点線）及び先行事例の平米単価の単純平均（赤い点線）と比較しても若干下回っている程度であり、概略プランの新営予算単価による概算工事費は、先行事例と比較しても適正な範囲であると言える。

4-5 建設手法の検討

4-5-1 従来方式（直営方式）

（1）発注方式

発注者（市）が、設計、施工、維持管理及び運営を分離して別々に発注する方式である。設計、施工、維持管理、運営ごとに最低価格で入札した企業と契約をする。

設計、建設、維持管理、運営がいくつもの契約に分かれるため、事業一体としてのメリットを活かすことが困難である。

- ・ 設 計：建設コンサル、建築設計事務所
- ・ 施 工：建築、電気、機械等の施工会社
- ・ 維持管理：ビルメンテナンス会社等
- ・ 運 営：対象となる業務の運営が可能の会社

（2）施設整備

施設整備は、実施（詳細）設計までを発注者で行うため、創造性が生かされないが、一方で、土木、建築、電気、機械のそれぞれに対し発注者の思うとおりの計画で発注できる。

施設整備については、詳細設計を行い、設計数量を確定してから積算した設計額から算定する。発注時の設計数量に変更が生じた場合は、工事費等の変更を行う。

土木、建築、電気、機械のそれぞれに分ける従来の発注方法ではメリットがないが、一括した建設工事の発注とすれば、ある程度のスケールメリットが期待される。

施設整備費は、着手時に一時金支払い、残金を引渡し時に一括支払い。一括の支払いによる財政負担が大きい。

（3）維持管理、運営

維持管理、運営の仕様設定を発注者で行うため、創造性が生かされないが、一方で、それぞれに対し発注者の思うとおりの仕様で発注できる。

維持管理、運営業務委託費については、業務毎、年度毎に設定する仕様に基づき積算した額から算定し、各事業年度毎に契約が必要となる。維持管理、運営費は、事業年度毎の支払いとなる。

4-5-2 P F I（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）とは

わが国では、1999年に「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）」が施行された。PFIは、PPP（パブリック プライベート パートナーシップ、官民連携）の理念に基づく代表的な官民連携型の事業方式の1つである。

(1) PFIの基本的考え方

- ① PFIとは、「公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい事業方式」である。
- ② 民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、PFI方式で実施する。
- ③ PFIの導入により、国や地方公共団体の事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供を目指す。
- ④ PFIの基本理念は、「VFMの最大化」、「民間からの公共サービスの調達」、「官民の適切なリスク分担」の3つである。

(2) PFIの事業方式：施設の建設・所有形態による分類

PFIの事業方式としては、所有権の移転時期、資金調達方法などによりBTO、BOT、BOO、BLO、BLT及びDBOの6種類の方式^{*2}がある。これらの方式の中では、BTO、BOT、BOO方式が代表的である。わが国の事例では、BTO方式を採用したケースが5割強、BOT方式が3割強、BOO方式が1割程度である。

*2：6種類の方式の解説は「7-1 用語の解説」を参照

4-5-3 リース契約に基づく公共施設の建設について

(1) 債務負担行為による施設建設費の支出の制限

地方財政法第5条第5号に、公共施設の建設事業費に起債を財源とすることができることとされている。また、同法第5条の3第1項において、地方公共団体は、地方債の発行並びに起債の方法、利率及び償還の方法の変更について、総務省と協議しなければならないとされており、特に、実質公債費比率が18%を超える自治体においては、総務大臣の許可を受けずに起こした地方債は違法である。

一方、債務負担行為の運用については、昭和47年9月30日自治導第139号各都道府県知事宛自治省財政局長通達において次のとおり通知されている。

局長通達①：

債務負担行為の設定にあたっては、債務負担行為に基づく支出額と公債費との合算額が地方債許可方針により起債制限をうける公債費相当額をこえないこと。また、その期間はできるだけ短期とすること。

局長通達②：

物件の購入または建設工事にかかるものについては、債務負担行為の原因となる事実が数年度にわたって継続する場合に設定することが本来の趣旨である。公共施設等の建設にあたり財源調達的手段として債務負担行為を設定し、当該施設の建設完了後その建設に要した経費を長期にわたり支出することは適当と認められない。

このため、公共施設を整備・賃借し、建設費を長期間にわたり支出するリース方式は、財源を起債とすべきところを債務負担行為により手当てしていることから適切でないと判断される。

これに対し、PFI事業については、平成12年3月29日自治画第67号自治事務次官通達等により、維持管理運営部分が民間事業者に委託され、PFI法の手続きに従ったものであれば違法とは判断しておらず、債務負担行為を設定した上で、施設の建設に要した費用を長期に渡り支出することが可能となっている。

(2) 行政財産として位置付けるべき施設建設用地

地方自治法第238条第3項により、地方公共団体が所有する土地（公有財産）は、行政財産と普通財産とに分類され、同法第238条第4項により、行政財産は、地方公共団体において公用又は公共用に供し又は供することと決定した財産をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいうと定義されている。このため、公共施設を建設するために地方公共団体が所有している土地は必然的に行政財産と位置付けられ、この用途を廃止しない限り、普通財産と位置付けることはできない。これは、昭55.6.23 広島高裁の「公有財産が行政財産と普通財産のいずれに分類されるかは専らその用途によって決せられ、普通地方公共団体が内部処理として如何なる分類をしているかは関係ない。」との判例より明確である。

一方、地方自治法第 238 条の 4 第 1 項により、「行政財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。」とされており、行政財産と位置付けられる公共施設建設用地を、リース会社等の民間事業者に貸し付けることはできないものと判断される。

これに対し、PFI 事業については、PFI 法第 11 条の 2 第 4 項において、「地方公共団体は、必要があると認めるときは、選定事業の用に供するため、行政財産を選定事業者に貸し付けることができる。」とされており、さらに、同法第 12 条において、「地方公共団体は、必要があると認めるときは、選定事業の用に供する間、公有財産を無償又は時価より低い対価で選定事業者を使用させることができる。」としており、PFI 法に則った事業であれば、PFI 事業者である民間事業者に、行政財産と位置付けられる公共施設建設用地を無償もしくは低廉な価格で貸し付け、BOT で事業を行わせることができる。

(3) 設計・施工分離の原則

昭和 34 年に「公共工事における設計・施工分離の原則」に関する建設事務次官通達があり、それ以来、我が国の場合においては、試行的に行うものを除き、設計と施工を同一の者には発注しないことが大原則となっている。これは、設計・施工の一括発注とすれば、工事費を安くするために設計の質を落とすという性悪論によるものである。このため、リース事業者に対し、地方公共団体が設計と施工の両方を発注すると見なされる事業形態を取る場合には、この原則に反することになる。

これに対し、PFI 事業の場合には、設計・施工に加え、維持管理までを一体の事業と見なし、事業のライフサイクルでコスト削減やサービスの向上を目指すものであり、「公共工事における設計・施工分離の原則」には反しないものと解されている。

また、建物リース契約の場合などのように単純な設計・施工の一括発注とすれば、施設の供用段階でのランニングコストが見落とされることになる。すなわち、設計・施工のコストは削減されても、維持管理費がそれ以上に上昇する設計となる可能性がある。これに対し PFI 事業の場合には、維持管理運営費用までを含めてコスト競争となるため、発注者側として、事業のライフサイクルでのコスト削減を目指すことが可能となる。

さらに、予定価格は、当該事業に対する仕様書・設計書等によって適正に定めなければならないとされているが、設計・施工の一括発注となれば設計書がない（あるいはあったとしても積算ができない低いレベル）ので、設計金額が算定できない（建築工事積算基準、予決令 79 条に自治体も準拠）ということになる。

4-5-4 新たな公共施設整備手法の試行等

P F I 方式は公共施設の整備を行うための手法の一つであるが、最近の公共事業では従来型の入札方式に加えて新たな方式の試行などが行なわれてきている。ここでその整備手法を整理し、P F I 手法との比較検討を行う。

(1) 国土交通省による新たな公共施設整備手法

国土交通省では、民間の技術を活用することなどにより、公共工事の目的物の機能と品質の確保の両立を図りつつ、コスト縮減を可能とするため、総合評価落札方式等の入札契約方式の活用を進めており、その方式については表 4-6に概要を示す。

表 4-6 国土交通省による多様な入札契約方式の概要

入札契約方式		概 要	導入状況
VE方式	設計VE	<p>企画・計画、設計の段階で現設計案にとらわれることなくアイデアを得ることで、要求仕様に対する機能・品質及び維持管理費も含めたコストとのバランスを考慮した設計の最適化を図ることが容易となる。</p> <p>VE方式*3のうちもっとも早い段階で行われるため、コストの縮減率は入札時VE、契約後VEに比較して効果が高くなる。着手時期は大別して、基本設計着時、基本設計着手後、詳細設計着手時、詳細設計着手後であるが、早い段階ほどそのコスト縮減効果が高い。</p>	平成9年度より試行
	入札時VE	<p>民間において施工方法等に関して固有の技術を有する工事等で、コスト縮減が可能となる技術提案が期待できるものを対象として、工事の入札段階で、設計図書による施工方法等の限定を少なくし、限定していない部分の施工方法等について技術提案を受け付け審査した上で、競争参加者を決定し、各競争参加者が提案に基づいて入札し、価格競争により落札者を決定する方式。</p>	平成9年度より試行、平成11年度より目的物の変更も認める設計・施工提案型を試行
	契約後VE	<p>主として施工段階における現場に即したコスト縮減が可能となる技術提案が期待できる工事を対象として、契約後、受注者が施工方法等について技術提案を行い、採用された場合、当該提案に従って設計図書を変更するとともに、提案のインセンティブを与えるため、契約額の縮減額の一部に相当する金額を受注者に支払うことを前提として、契約額の減額変更を行う方式。</p>	平成9年度より試行
設計・施工一括発注方式 (Design Build)	<p>設計技術が施工技術と一体で開発されることなどにより、個々の業者等が有する特別な設計・施工技術を一括して活用することが適当な工事を対象として、設計・施工分離の原則の例外として、概略の仕様等に基づき設計案を受け付け、価格のみの競争又は総合評価により決定された落札者に、設計・施工を一括して発注する方式。</p>	平成9年度より試行	
性能規定発注方式	<p>構造物に必要な性能を規定した上で、その性能を満足することを要件にして発注を行う方式。低騒音舗装（路面騒音値等を規定）において試行を行っている。</p>	平成10年度より試行	
総合評価落札方式	<p>施工期間の制約が強いもの、特別な安全対策を必要とするものなど価格以外の要素を重視しなければならない工事を対象として、競争参加者が技術提案と価格提案とを一括して行い、工期、安全性などの価格以外の要素と価格とを総合的に評価して落札者を決定する方式。</p>	平成11年度より試行	
マネジメント技術活用方式	<p>公共工事の執行にあたって発注者が抱える問題の解決に資するため、いわゆるCM、PMを含め、これまで発注者・受注者の双方が行ってきた様々なマネジメント業務（発注計画、契約管理、施工監理、品質管理等）の一部を別の主体に行わせる契約方式。</p>	平成12年度より試行	

*3：VE方式の解説は「7-1 用語の解説」を参照

(2) 設計施工一括発注方式と PFI

これまでの公共事業における施設の設計は、一般的に発注者が自ら行うか、または技術力のある外部の設計者に委託して行われており、設計と施工を分離して発注するのが基本原則であった。

これは、外部の設計者による設計は、発注者の利益に合致するような設計となるインセンティブが働くが、建設業者による設計は、自社の利益が最大になるような設計となるインセンティブが働くため、発注者自らの利益を確保するためには設計と施工を分離すべきという考えによるものである。

このため、建設省が 1959 年に「土木事業に係る設計業務等を委託する場合の契約方式について」の事務次官通達の中で、「設計業務の受託者には原則として、当該設計に係る工事の入札に参加させたり、また当該工事を請け負わせてはならない。」としており、設計・施工分離の原則を明記している。また、1994 年に政府閣議了解として定められた「公共事業の入札・契約手続きの改善に関する行動計画」において、「発注者は、設計・コンサルティング業務の受注者及び当該受託者と資本、人事面等において関連があると認められる建設業者については、当該設計・コンサルティング業務に係る工事の入札に参加させ、または当該工事を請け負わせてはならないものとする。」と規定している。

一方で、国土交通省においては、民間の技術を活用することなどにより、公共工事の目的物の機能と品質の確保の両立を図りつつ、コスト縮減を可能とするため、総合評価落札方式等の入札契約方式の活用を進めている。そのひとつとして、設計施工一括方式が含まれており、検討が進められているが、現段階においては試行として行われている。

これらに対し、PFI 事業では、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」において、「建設（設計を含む。）、維持管理及び運営の全部又は一部が一体的に扱われること等により、事業期間全体を通じての事業コストの削減、ひいては全事業期間における財政負担の縮減が期待できる。」としており、現段階で、正式に設計と施工を一括で発注できる方式となっている。

(3) VE 方式と PFI

VE 方式はその導入時期により設計 VE、入札時 VE、入札後 VE に大きく分けることができる。(1) 国土交通省による新たな公共施設整備手法で整理したとおり、設計に関する VE は工事の入札前、設計段階 VE として行われ、入札時 VE は主に施工方法について検討される方式となっている。

PFI 事業では設計、施工、維持管理、運営を一括で発注することで事業期間全体でのコスト縮減を図ることが可能となり、一般的には設計に関する公共側の関与は、要求水準書での性能発注及び民間事業者による基本設計、実施設計後の確認のみとなる。

一方、一部の PFI 事業では、入札時に設計図を公共側から示し、それに対する VE 提案を受けることで民間事業者のアイディア、ノウハウを設計に反映させる方式とし

ている事業がある。

国土交通省で試行している入札時 VE と異なり、VE 提案の範囲は施工方法に限らず施設の設計に関する内容についても受けることで、設計に対する民間事業者のアイデア、ノウハウも取り入れる手法としている。VE 提案の範囲は一定の基準を示し、提案された VE 提案の採否を公共側で判断し、それによる入札の実施により民間事業者を選定する方法としている。

この場合、公共側の設計に関する関与がより大きいため、公共側の意図した施設が実現される反面、コスト削減の範囲が限定されるため、設計を民間事業者の業務範囲とする事業に比較し、VFM は低くなる可能性があると考えられる。

4-5-5 公民連携の事業方式の比較検討

PFI 事業の特徴の一つに設計・施工の施設整備業務の他、維持管理・運営までを民間事業者が発注する一括発注方式であることが挙げられる。

公共施設の事業手法に関しては、民間活力活用の視点から新たな事業方式が登場しつつあり、これらの諸方式を、建設と維持管理・運営の各段階の担い手の公民の分類やその事業手法のねらいに関する視点から分類整理すると、以下の2つの表のようにまとめることができる。

表 4-7 公民連携事業方式の比較

事業方式		施設整備	維持管理・運営	概要	
従来方式（市直営）		公共	公共	公共が施設を建設し、維持管理・運営する（清掃、警備など業務の一部を民間に委託）	
PPP （公民連携）	民間委託	アウトソーシング	民間	公共サービスの一部を民間に委託	
		公設民営	公共	民間	公共が施設を建設し、維持管理・運営を民間に委託する
	PFI		民間	民間	民間が資金調達して施設を建設し、維持管理・運営も行う（施設の所有権は公共に移す）
	民営化		民間	民間	公共事業の一部を民間に移管し、民間が施設建設と維持管理・運営を行う

表 4-8 事業方式のねらい

事業方式		導入のねらい	
従来方式（市直営）		・既存の実務方式・実務経験を生かして効率的に事業推進	
PPP （公民連携）	民間委託	アウトソーシング	・民間のノウハウを活用して行政サービスの質を向上 ・行政サービスのコストを削減
		公設民営	・民間のノウハウを活用して公共サービスの質を向上 ・維持管理・運営のコストを削減
	PFI		・民間のノウハウを活用して公共サービスの質を向上 ・設計・建設および維持管理・運営のコストを削減し、負担を平準化
	民営化		・民間にできる事業とサービスは民間に任せる ・行政のスリム化

以上の従来方式、入札時 VE、設計施工一括方式、PFI 方式（設計）、PFI 方式（入札時 VE）の事業の特徴を表 4-9にまとめる。

表 4-9 事業方式の比較

	従来方式	入札時VE	設計・施工一括発注方式	PFI方式	PFI方式（入札時VE）
方式	設計と施工及び維持管理、運営を分離して別々に発注する方式。	発注者側で行った設計に、入札参加を希望する者から入札前にVE案の提案を受け、審査によって妥当と認められたVE案の提出者を対象に当該提案を基にした入札を実施して、請負者を選定するもの。 発注者側で実施する設計を詳細設計までとするか、基本設計程度とするかで条件が異なるが、ここでは、詳細設計までを発注者側で実施する場合を検討する。	設計と施工を一括して発注する入札方式であり、入札参加を希望する者から入札前に設計及び施工に関する提案を受け、審査によって妥当と認められた設計・施工提案の提出者を対象に当該提案を基にした入札を実施して、請負者を選定するもの。	設計と施工及び維持管理、運営を一括して発注する方式であり、事業への参加を希望する者から設計、施工、維持管理、運営に関する提案及び価格の提案を受け、総合評価により事業者を選定するもの。	設計を発注者側で実施し、それに対するVEの提案と施工及び維持管理、運営を一括して発注する方式であり、事業への参加を希望する者からVE提案、施工、維持管理、運営に関する提案及び価格の提案を受け、総合評価により事業者を選定するもの。
事業（企業）形態	設計：建設コンサル、建築設計事務所 施工：建築、電気、機械等の施工会社 維持管理：ビルメンテナンス会社等 運営：対象となる業務の運営が可能な会社	設計部門を有する施工会社、又は建設コンサル、建築設計事務所と各施工会社との連合体（コンソーシアム*4等） 維持管理、運營業務は従来方式と同じか別途委託。	設計部門を有する施工会社、又は建設コンサル、建築設計事務所と各施工会社との連合体（コンソーシアム等） 維持管理、運營業務は従来方式と同じか別途委託。	設計部門を有する施工会社、又は建設コンサル、建築設計事務所と各施工会社、維持管理会社、運営会社との連合体（コンソーシアム等）	設計部門を有する施工会社、又は建設コンサル、建築設計事務所と各施工会社、維持管理会社、運営会社との連合体（コンソーシアム等）
事業規模	設計、建設、維持管理、運営がいくつかの契約に分かれるため、事業一体としてのメリットを活かすことが困難。 △	設計、建設、維持管理、運営がいくつかの契約に分かれ、従来方式と同じ。 △	複数の業務が1つの契約になるため、スケールメリットを生かした提案が期待できる。 維持管理、運營業務は従来方式と同じか別途委託。 ○	維持管理、運営まで含め複数の業務が1つの契約になるため、スケールメリットを生かした提案が期待できる。 ◎	同左 ◎
事業提案の自由度	施設整備は、実施（詳細）設計までを発注者で行うため、創造性が生かされない。 維持管理、運営の仕様設定を発注者で行うため、創造性が生かされない。 △	設計施工一括発注に対して、民間の自由で創造的な提案は制限される。 維持管理、運営の仕様設定を発注者で行うため、民間の創造性が十分に活かされない。 △	施設整備は、民間で開発されている新しい施工技術を設計段階から導入する合理的な工法選択が可能で、設計・建設に対する自由で創造的な提案がある程度期待できる。 維持管理、運営の仕様設定を発注者で行うため、民間の創造性が十分に活かされない。 ○	施設整備は、民間で開発されている新しい施工技術を設計段階から導入する合理的な工法選択が可能で、設計・建設に対する自由で創造的な提案が期待できる。また、維持管理、運営に関するノウハウを取り入れた設計が可能となり、維持管理、運営面での効果が期待できる。 ◎	施設整備は、設計業務を含むPFI事業に比較して、民間の自由で創造的な提案は制限される。 維持管理、運営に関するノウハウを取り入れた設計が一部VE提案により可能となり、維持管理、運営面での効果が期待できる。 ○

* 4 : コンソーシアムの解説は「7-1 用語の解説」を参照

	従来方式	入札時VE	設計・施工一括発注方式	PFI方式	PFI方式（入札時VE）
発注者側の設計意図の反映	施設整備は、実施（詳細）設計までを発注者で行うため、土木、建築、電気、機械のそれぞれに対し発注者の思うとおりの計画で発注できる。維持管理、運営の仕様設定を発注者で行うため、それぞれに対し発注者の思うとおりの仕様で発注できる。	◎ 施設整備は、設計までを発注者で行い、土木、建築、電気、機械のそれぞれに対し発注者の思うとおりの計画を実施したのに対して、一部に民間で開発されている新しい施工技術を取り入れることが可能となる。維持管理、運営の仕様設定を発注者で行うため、発注者の思うとおりの仕様で発注できる。	◎ 性能発注となるため、要求水準を十分に検討し、民間事業者へ伝達することが必要となる。維持管理、運営の仕様設定を発注者で行うため、発注者の思うとおりの仕様で発注できる。	○ 施設整備、維持管理・運営共に性能発注となるため、発注者側の意図が十分に伝わる要求水準を作成する必要がある。	◎ 施設整備は、設計までを発注者で行い、土木、建築、電気、機械のそれぞれに対し発注者の思うとおりの計画を実施したのに対して、一部に民間のアイデア、ノウハウを取り入れることが可能となる。維持管理・運営は性能発注となるため、発注者側の意図が十分に伝わる要求水準を作成する必要がある。
責任・リスク負担	殆ど全ての責任及びリスクは発注者が負担することが原則である。	△ 民間から取り入れられたVE案に対しては、受注者側が負担しなければならないが、その他の責任及びリスクは発注者がわが負担するため、リスク分担を明確にする必要がある。維持管理、運営業務は従来方式と同じか別途委託により一部民間へ移転される。	△ 設計、施工に関するリスクは、原則として受注者が負担しなければならないが、リスク管理は一元化され、調整可能である。維持管理、運営業務は従来方式と同じか別途委託により一部民間へ移転される。	○ あらかじめ、リスクの分担を定め、リスクの管理がもっとも効果的に実施でき、リスク発生時に、負担が小さくできるものが負担する。設計、施工一括方式に関するリスク等、一部のリスクについては、受注者が負担することとなる。	◎ 民間から取り入れられたVE案に対しては、受注者側が負担しなければならないが、その他の設計に関する責任及びリスクは発注者側が負担するため、リスク分担を明確にする必要がある。維持管理運営については、一部民間事業者側へリスクが移転される。
企業の選定	設計、施工、維持管理、運営ごとに最低価格で入札した企業と契約をする。	◎ 施設整備については、価格とVE提案の最適者と契約する「技術提案総合評価方式」及び最低価格者と契約する「技術提案価格競争方式」等により選定するが、決定までに時間を要する。維持管理、運営業務は従来方式と同じか別途委託。	○ 施設整備については、価格と技術提案の最適者と契約する「技術提案総合評価方式」及び最低価格者と契約する「技術提案価格競争方式」等により選定するが、決定までに時間を要する。維持管理、運営業務は従来方式と同じか別途委託。	○ 施設整備、維持管理、運営について、価格と技術提案の総合評価方式で「公募型プロポーザル方式」または、「総合評価型一般競争入札」により選定するものだが、決定までに時間を要する。	△ 施設整備、維持管理、運営について、価格と技術提案の総合評価方式で「公募型プロポーザル方式」または、「総合評価型一般競争入札」により選定するものだが、決定までに時間を要する。VE提案評価後に採否を決定し、その後再度提案を行うため、設計を含むPFI事業に比較し、発注者側の設計、VE提案審査、決定後の設計調整で時間を要する。

	従来方式	入札時VE	設計・施工一括発注方式	PFI方式	PFI方式（入札時VE）					
予定価格の算定	施設整備については、詳細設計を行い、設計数量を確定してから積算した設計額から算定。維持管理、運営については、設定する仕様に基づき、積算した額から算定。	○	施設整備については、発注者側で行う設計の精度により異なる。詳細設計までを発注者側で実施する場合は、従来方式と同様の方法となる。維持管理、運営については、設定する仕様に基づき、積算した額から算定。	○	概算数量に基づく積算、又は過去の類似工事実績、見積り等を活用して算定。維持管理、運営業務は従来方式と同じか別途委託。	○	概算数量に基づく積算、又は過去の類似工事実績、見積り等を活用して算定。	○	施設整備については、発注者側で行う設計の精度により異なる。詳細設計までを発注者側で実施する場合は、従来方式と同様の方法となる。維持管理に関してはPFI方式に同じ。	○
設計変更	発注時の設計数量に変更が生じた場合は、工事費等の変更を行う。	△	発注時の設計数量に変更が生じた場合は、工事費等の変更を行う。	△	発注者から特別の変更要請がない場合は、設計変更は行わない。	○	発注者から特別の変更要請がない場合は設計変更は行わない。	○	発注時の設計数量に変更が生じた場合は、工事費等の変更を行う。	△
契約期間	施設整備については、工事期間中。維持管理、運営については、各事業年度毎に契約が必要となる。	△	施設整備については、工事期間中。維持管理、運営については、各事業年度毎に契約が必要となる。	△	施設整備については、工事期間中。維持管理、運営については、各事業年度毎に契約が必要となる。	△	適正に定められた事業期間全体で一括契約。維持管理、運営の毎年の契約は不要。	○	適正に定められた事業期間全体で一括契約。維持管理、運営の毎年の契約は不要。	○
支払い方式	施設整備費は、着手時に一時金支払い、残金を引渡し時に一括支払い。維持管理、運営費は、各事業年度で支払い。	△	施設整備費は、着手時に一時金支払い、残金を引渡し時に一括支払い。維持管理、運営費は、各事業年度で支払い。	△	施設整備費は、着手時に一時金支払い、残金を引渡し時に一括支払い。維持管理、運営費は、各事業年度で支払い。	△	施設整備費、維持管理、運営費を引渡し時から、事業期間中に割賦支払い。補助金等がある場合は、引渡し時に一時支払金として、支払い。割賦支払い分については、金利が発生する。	○	施設整備費、維持管理、運営費を引渡し時から、事業期間中に割賦支払い。補助金等がある場合は、引渡し時に一時支払金として、支払い。割賦支払い分については、金利が発生する。	○
補助金の活用	補助制度が存続した場合、適用が可能。	○	補助制度が存続した場合、適用が可能。	○	補助制度が存続した場合、適用が可能。	○	補助制度が存続した場合、適用が可能。	○	補助制度が存続した場合、適用が可能。	○
維持管理業務	従来の発注方式により、業務毎、年度毎に仕様を決め、発注、契約。	△	従来の発注方式により、業務毎、年度毎に仕様を決め、発注、契約。	△	指定管理者等の手法により、民間事業者の活用の幅が広がるが、施設整備が伴わないため、効果はPFIより低い。	○	維持管理の民間事業者のノウハウを施設整備へ反映させることが可能であり、サービスの向上に期待できる。	◎	維持管理の民間事業者のノウハウを施設整備へ反映させることが一部VE提案等により可能であり、サービスの向上に期待できる。	○
運営業務	従来の発注方式により、業務毎、年度毎に仕様を決め、発注、契約。	△	従来の発注方式により、業務毎、年度毎に仕様を決め、発注、契約。	△	指定管理者等の手法により、民間事業者の活用の幅が広がるが、施設整備が伴わないため、効果はPFIより低い。	○	運営の民間事業者のノウハウを施設整備へ反映させることが可能であり、サービスの向上に期待できる。	◎	運営の民間事業者のノウハウを施設整備へ反映させることが一部VE提案等により可能であり、サービスの向上に期待できる。	○

		従来方式	入札時VE	設計・施工一括発注方式	PFI方式	PFI方式（入札時VE）
総合評価	公共側財政負担	一括の支払いによる財政負担が大きい。 △	一括の支払いによる財政負担が大きい △	一括の支払いによる財政負担が大きい。 △	割賦支払いにより単年度の財政負担が軽減され、延払いによるメリットが大きい。 ○	割賦支払いにより単年度の財政負担が軽減され、延払いによるメリットが大きい。 ○
	経済性	土木、建築、電気、機械のそれぞれに分ける従来の発注方法ではメリットがないが、一括した建設工事の発注とすれば、ある程度のスケールメリットが期待される。 △	従来方式に比較し、民間側の提案によりコスト削減が期待される。ただし、設計・施工一括発注方式に比較し、提案の幅が制限されるため、効果は下がる。維持管理、運営による効果については、従来方式と同じ。 △	事業規模によるスケールメリット、設計段階から合理的で創造的な提案がなされ、コスト削減が期待される。 ○	事業規模によるスケールメリット、設計段階から合理的で創造的な提案がなされ、コスト削減が期待される。また、維持管理、運営についても、ノウハウの活用や長期契約による効果、維持管理、運営しやすい設計の実施等によるコスト削減効果が期待される。 ◎	事業規模によるスケールメリット、VE提案による一部、設計に反映させる提案がなされ、コスト削減が期待されるが、設計業務を含むPFI事業に比較し、縮減率は低下する。維持管理、運営については、ノウハウの活用や長期契約による効果、維持管理、運営しやすい設計の実施等によるコスト削減効果が期待される。 ○
	サービスの向上	—	設計に発注者側の意思を反映させやすい。VE提案による民間事業者のノウハウの提供による効果が期待される。 △	設計、施工一括による民間事業者のノウハウの提供による効果が期待される。特に高度な技術を必要とする事業等に効果的と考えられる。 ○	設計、施工、維持管理、運営に関する民間事業者のノウハウの提供による効果が期待される。 ◎	設計に発注者側の意思を反映させやすい。VE提案による民間事業者のノウハウの提供による効果が期待される。維持管理、運営に関する民間事業者のノウハウの提供による効果が期待される。 ○
	リスク負担	—	VE提案部分についてのリスクの移転は可能であるが、基本的には、従来方式と同じ。 △	受注者側に設計にかかるリスクをある程度は移転でき、また発注者側の調整統合業務も軽減できる。 ○	受注者側に設計にかかるリスクを移転でき、また発注者側の調整統合業務も軽減できる。維持管理については一部リスクを民間に移転できる。 ○	施設整備に関してはVE提案部分についてのリスクの移転は可能であるが、基本的には、従来方式と同じ。維持管理については一部リスクを民間に移転できる。 ○
	その他	—			発注者側で実施してきた業務に対して、民間事業者に開放されることで、新たな事業機会が発生する。 ○	発注者側で実施してきた業務に対して、民間事業者に開放されることで、新たな事業機会が発生する。 ○
			△	△	○	◎

4-5-6 PFI 方式による庁舎等の先行事例

	(仮称) 大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業	九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業	京都市伏見区総合庁舎整備等事業	(仮称) プラザノース整備事業
事業主体	大分市	国土交通省、千代田区	京都市	さいたま市
対象施設	鶴崎総合市民行政センター (植田総合市民行政センターも同時に PFI 事業化されている)	九段第三合同庁舎(総務省関東総合通信局など 6 機関)、区役所新庁舎、区立千代田図書館、男女共同参画センター、障害者福祉施設	伏見区総合庁舎(区役所、青少年活動センター)	コミュニティ、ホール、芸術創造・ユーモア、図書館、北区役所等
施設規模 (延床面積)	5,853 m ²	九段第三合同庁舎：35,600 m ² 千代田区役所：24,400 m ²	区役所：約 9,000 m ² 青少年活動センター：約 1,000 m ² 供用部：約 4,500 m ²	延床面積：19,650 m ²
委託業務の範囲	①施設の設計・建設・維持管理 ②運営：図書館運営、警備業務、コミュニティゾーン管理業務、老人いこいの家管理業務、宿・日直業務	①施設の設計・建設・維持管理 ②運営：警備及び来庁舎の受付・案内、売店・自動販売機、食堂・喫茶室の運営(独立採算事業)	施設の設計・建設・維持管理	施設の設計・建設・維持管理・運営
事業方式	BTO	BTO	BTO	BTO
事業期間	事業契約から 20 年	契約締結から 18 年	事業契約の締結から 17 年 3 ヶ月	設計・建設：30 ヶ月 運営：15 年
事業スケジュール	平成 15 年 2 月：実施方針の公表 平成 17 年 10 月：施設の引渡し	平成 15 年 4 月：実施方針の公表 平成 18 年度内：施設の引渡し	平成 17 年 12 月：実施方針の公表 平成 21 年 1 月：所有権移転	平成 16 年 6 月：実施方針の公表 平成 20 年 3 月：所有権移転
VFM	5.3%+リスク移転分	合同庁舎：10.7 億円削減 区庁舎：8.3 億円削減 合計：19 億円削減	7%	17.6%
補助金	記載なし	記載なし	記載なし	記載なし
現在価値割引率	4% (インフレ率 1%)	4% (インフレ率 0%)	3% (インフレ率 0%)	4%
選定方式	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札

4-5-7 新庁舎における PFI 方式導入検討の留意事項

表 4-10 公共直営方式（従来方式）と PFI 方式の手法面から見た一般的な比較

		公共直営方式	PFI 方式
方式の概要 (代表的なケース)		公共が資金調達し、仕様を定めた上で、設計、施工、維持管理の段階毎に発注	公共が施設の性能を定め、選定された PFI 事業者が資金調達して設計、施工、維持管理・運営を一括受託
業者選定	設計者選定	設計競技、プロポーザル方式等	総合評価方式により PFI 事業者を選定
	施工者選定	入札、総合評価方式等	
	維持管理・運営業者選定	入札、総合評価方式等	
費用	建設費用	官庁単価に基づく落札価格	民間単価に基づく落札価格 (ライフサイクルコスト)
	維持管理・運営費用	官庁単価に基づく落札価格	
資金	建設資金調達	積立金、地方債、一般財源、補助金	PFI 事業者が市場から調達(行政が民間サービス対価を毎年一般財源から支払)+地方債、一般財源
	維持管理・運営資金調達	一般財源	
想定可能な民間委託の範囲	機械設備の運転・保守	◎	◎
	建物の維持管理(保全)	◎	◎
	清掃・警備	◎	◎
	駐車場の管理運営	◎	◎
	食堂・売店の運営	◎	◎
	銀行・郵便局	◎	◎
	通信ネットワーク等管理	○	◎
	市民利用施設の運営	○	◎
	行政情報センターの運営	○	◎
	窓口事務サービス	○	○
	防災センター管理	○	○
受付案内業務	◎	◎	

表中の◎印は、民間委託の範囲として適している。○印は、民間委託が可能である。

総合評価一般競争入札とは、地方公共団体が、競争入札により契約を締結する場合、予定価格の制限の範囲内において、価格だけでなくその他の条件（サービスの水準、環境への影響、安全性、耐用度等）も併せて、地方公共団体にとって最も有利な企画をもって入札に参加したものを落札者とする方式。価格以外の要素も評価して落札者を決定する「総合評価方式」の一つである。PFI 事業においては、入札参加事業者がその技術力、ノウハウを駆使して、建物の設計、建設、運営及び維持管理について包括的に提案を行うため、その選定にあたっては、総合評価方式により落札者を決定することが望まれる。

(1) 庁舎にPFIを導入する適格性

基本的にすべての種類の施設が PFI 方式の対象となるため、庁舎もその対象となる。先の事例でも見たように、現状では少数だが PFI 方式を導入した事例がある。

庁舎は PFI 事業者が担える収益事業の要素が少ない（施設維持管理、食堂、売店など）ことに配慮する必要がある。

従って、清掃、警備、駐車場管理、他の公共施設との複合整備など、収益事業の範囲をどこまで拡大し得るのかについて、検討の前提条件として設定する必要がある。

従来方式は「仕様発注」であるのに対し、PFI 方式は「性能発注」に特徴がある。すなわち、発注側の仕様通りに実現するのではなく、設計者・施工者・維持管理業務の受託者のノウハウと創意工夫によって実現することに特徴がある。性能発注は仕様発注よりも期待以上の優れた設計案が出る場合もあるし、そうならないリスクもあることに留意が必要である。

(2) 財政への影響

PFI 方式の特徴の 1 つは、長期にわたる市の財政負担の総額が減る可能性があり、しかも負担が平準化されることである。

将来の市財政の見通しを踏まえた場合、負担総額の縮減あるいは毎年の市負担額の水準等を勘案した場合、従来方式と PFI 方式のどちらが優位性を持つかという視点から判断されるべきである。

(3) 従来方式の応用で民間活用する可能性

従来方式の場合でも、VE など民間活用の工夫を講じることによって、PFI 方式の市負担額に近づけられるような発注方式を採用した場合、どちらの方式に優位性があるかについて判断する必要がある。

(4) 市民への説明、地域への配慮

市を象徴する公共施設である市庁舎の建設においては、施設のあり方をはじめ事業手法や発注手法について市民への説明を行うことも検討する必要がある。また、市庁舎の建設による地域社会経済への影響も大きいことから、地元事業者への発注機会の提供など、地域への配慮を行うことが望まれる。

4-6 概算事業費・資金計画の検討

以下に、従来方式、PFI方式のそれぞれの場合について、現庁舎用地での建替え及び想定市内用地での建替えの概算事業費を検討する。

新庁舎の施設整備費等については、前述の計画案に基づく施設規模を用いて、新営予算単価（平成18年5月国土交通省）により算出する。

維持管理費については、前述の計画案に基づく施設規模を用いて、維持管理費の概算検討を行う。維持管理費の概算にあたっては、平成17年度・平成18年度の維持管理費決算額及び新営予算単価により算出する。

なお、本報告書における概算事業費・資金計画の検討においては、適用される国庫補助が無い場合を想定して試算を行っている。

また、建設にかかる費用をはじめ資金の調達方法、将来的財政予測等については、今後さらに詳細な検討を行い必要に応じて見直す必要がある。

4-6-1 従来方式の場合（PSC の算定）

従来方式にて市側が直接行った場合のコスト（PSC*⁵）の算定を行う。ここでは、施設整備費及び維持管理費を算定する。

* 5 : PSC の解説は「7-1 用語の解説」を参照

(1) 現庁舎用地

① 施設整備費

建設工事費は約 45 億 8 千万円（税別）となる。委託費（設計・工事監理費等）約 2 億 6 千万円と合わせると、新庁舎建設等の施設整備費（初期投資額）は、合計約 48 億 4 千万円（税別）程度を要することとなる。

② 財源の検討

新庁舎建設等の初期投資額をまかなう財源は、地方債約 16 億 5 千万円、一般財源約 31 億 9 千万円を想定する（表 4-11参照）。

表 4-11 事業費とその財源（現庁舎用地）

施設整備費（初期投資額）		庁舎建設費用の財源	
費目	費用	財源	調達額
工事費	4,578,526 千円		
委託費	257,481 千円		
		地方債	1,695,750 千円
		一般財源	3,140,257 千円 (うち庁舎建設基金分 1,500,000 千円)
合計	4,836,007 千円	合計	4,836,007 千円

※全て消費税抜きの額

③ 維持管理費

新庁舎等の維持管理費の概算は、合計約 7 千 2 百万円／年（税別）程度を要すると見込まれる（維持管理費算定の詳細は「7-3VFM の試算の 4.維持管理費」参照）。

(2) 想定市内用地

① 施設整備費

建設工事費は約 46 億 4 千万円（税別）となる。委託費（設計・工事監理費等）約 2 億 6 千万円（税別）と合わせると、新庁舎建設等の施設整備費（初期投資額）は、合計約 49 億円（税別）程度を要することとなる。

② 財源の検討

前述の検討により、新庁舎建設等の施設整備費（初期投資額）は、合計約 49 億円（税別）程度を要すると見込まれる。

新庁舎建設等の初期投資額をまかなう財源は、地方債約 16 億 5 千万円、一般財源約 32 億 6 千万円を想定する（表 4-12参照）。

なお、建設にかかる費用をはじめ資金の調達方法、将来的財政予測等については、今後さらに詳細な検討を行い必要に応じて見直す必要がある。

表 4-12 事業費とその財源（想定市内用地）

施設整備費（初期投資額）		庁舎建設費用の財源	
費目	費用	財源	調達額
工事費	4,643,427 千円		
委託費	260,292 千円		
		地方債	1,695,750 千円
		一般財源	3,207,970 千円 (うち庁舎建設基金分 1,500,000 千円)
合計	4,903,720 千円	合計	4,903,720 千円

※全て消費税抜きの額

③ 維持管理費

新庁舎等の維持管理費の概算は、合計約 7 千 2 百万円／年（税別）程度を要すると見込まれる（維持管理費算定の詳細は「7-3VFM の試算の 4.維持管理費」参照）。

4-6-2 PFI 方式の場合（PFI/LCC の算定）

民間側が実施する工事費等の初期投資額に関しては、設計から工事まで一貫して委託することによるトータルコストの削減、性能発注による合理的な施設の計画・設計による工事費の削減、機械化・合理化による工事費の削減などの効果により、PFI 事業による場合は、従来方式に比べ一定の削減額が見込まれる。

これら PFI 事業による建設費等の削減率は、一般に、10～20%程度見込む場合が多いが、これをあまり過大に見込むと、非現実的な結果となりやすい。

PFI 事業の導入検討を行う場合は、PFI 事業導入可能性調査により民間事業者の参入意欲調査を行い、コストの削減効果、事業参画への意欲の高さ、事業参画意向を示す事業者の数等から、コストの削減率を適正に設定する必要がある。

ここでは、VFM の試算段階であるため、建設費、維持管理費に関する与条件やそれを基に算定した積算金額（PSC）に対し、一般的に PFI 事業で想定される建設費削減率 15%、維持管理費削減率 5%として検討する。

また、従来方式では必要のない金融機関手数料などの民間側当初経費を見込むものとし、算定を行っている。

民間事業者の資金調達は、地方債約 16 億 9 千 6 百万円、庁舎建設基金 15 億円と想定し、試算を行う。

(1) 現庁舎用地

初期投資額は削減率を15%とした場合約41億8千3百万円となり、年間維持管理費は削減率を5%とした場合約6千8百万円となる。

① 初期投資費

表 4-13 PFI LCC 算定前提条件例（初期投資額：標準積算値の85%（期待値））

項目	内容	金額（千円）
施設整備費		4,110,606
・工事費	※ 標準積算値の85%	3,891,747
・設計・監理費	※ 標準積算値の85%	218,858
SPC 設立経費		2,000
金融機関手数料		30,250
開業前経費		20,000
応募経費等	※ 建設費等割賦元金に含まない(PFI 事業者のリスク)	20,000
初期投資額合計		4,182,856

表 4-14 PFI LCC 算定前提条件例（PFI 事業者側資金調達：標準積算値の85%（期待値））

項目	内容	金額（千円）
借入金	※ 償還方式：元利均等償還、償還期間：20年（10年固定+10年固定）、借入金利：3.3% 償還2回/年	967,106
地方債	※ 引き渡し完了後に国分寺市から事業者に支給：設計費含む ※ 償還方式：元利均等償還、償還期間：25年（据置3年）、政府資金金利：2.3%	1,695,750
一般財源	※ 引き渡し完了後に国分寺市から事業者に支給（一括払い）：設計費含む	1,500,000
PFI 事業者側資金調達		4,162,856

② 維持管理費

表 4-15 PFI LCC 算定前提条件（維持管理・運営費：標準積算値の95%（期待値））

項目	内容	金額 （千円/年）
1. 維持管理・運営費	※ 標準積算値の95%	68,409
合計		68,409

(2) 想定市内用地

初期投資額は削減率を15%とした場合約42億4千万円となり、年間維持管理費は削減率を5%とした場合約6千9百万円となる。

① 初期投資費

表 4-16 PFI LCC 算定前提条件例（初期投資額：標準積算値の85%（期待値））

項目	内容	金額（千円）
施設整備費		4,168,162
・工事費	※ 標準積算値の85%	3,946,913
・設計・監理費	※ 標準積算値の85%	221,249
SPC 設立経費		2,000
金融機関手数料		30,250
開業前経費		20,000
応募経費等	※ 建設費等割賦元金に含まない(PFI 事業者のリスク)	20,000
初期投資額合計		4,240,412

表 4-17 PFI LCC 算定前提条件例（PFI 事業者側資金調達：標準積算値の85%（期待値））

項目	内容	金額（千円）
借入金	※ 償還方式：元利均等償還、償還期間：20年（10年固定+10年固定）、借入金利：3.3% 償還2回/年	1,024,662
地方債	※ 引き渡し完了後に国分寺市から事業者に支給：設計費含む ※ 償還方式：元利均等償還、償還期間：25年（据置3年）、政府資金金利：2.3%	1,695,750
一般財源	※ 引き渡し完了後に国分寺市から事業者に支給（一括払い）：設計費含む	1,500,000
PFI 事業者側資金調達		4,220,412

② 維持管理費

表 4-18 PFI LCC 算定前提条件（維持管理・運営費：標準積算値の95%（期待値））

項目	内容	金額 （千円/年）
1. 維持管理・運営費	※ 標準積算値の95%	68,516
合計		68,516

4-6-3 事業方式の違いによる事業費の比較（簡易 VFM の試算）

ここでは本事業を PFI 方式で実施した場合を想定し、コストの削減効果を VFM の試算により算定する。

なお、PFI の事業範囲、事業方式、事業期間等の詳細の検討を行っていない為、PFI 事業としてもっとも一般的な施設の設計、建設と維持管理業務での算定を行うこととする。

また、現在金利は上昇傾向にあることを加味して、地方債の金利は政府調達金利を想定し 2.3%、償還期間 25 年、据え置き 3 年、償還年 2 回として算定する。

金融機関から民間企業への長期の貸出金利について事業のリスクプレミアム^{*6}を乗せるものとし、民間事業者の調達金利はリスク分を +100bp^{*7} 見込み 3.3%として算定する。

*6：リスクプレミアムの解説は「7-1 用語の解説」を参照

*7：bp の解説は「7-1 用語の解説」を参照

表 4-19 国土交通省所轄事業を対象とした VFM 簡易シミュレーションのリスク設定

番号	事業種別	事業スキーム	事業期間 (建設終了後)	リスク プレミアム
1	地方合同庁舎整備事業	BT0	20 年	100bp
2	海浜公園整備事業	BT0	20 年	100bp
3	改良土プラント整備・運営事業	BT0	20 年	100bp
4	自転車駐車場整備・運営事業	BT0	15 年	100bp
5	市民文化会館整備事業	BT0	20 年	100bp
6	公営住宅整備事業	BT0	20 年	100bp
7	浄化事業	BT0	20 年	150bp
8	簡易パーキングエリア整備事業	BT0	20 年	100bp
9	小型モーターボート係留施設等整備事業	BT0	20 年	100bp
10	第三種空港における立体駐車場整備事業	BT0	20 年	100bp
11	ごみ焼却場併設型融雪槽整備事業	BT0	20 年	100bp
12	気象レーダー観測施設整備事業	BT0	15 年	150bp
13	航路標識整備事業	BT0	20 年	100bp

なお、サービス購入費の算定においては、初期投資にかかった費用のうち、民間事業者が金融機関から資金調達した長期融資分について「建設等に係るサービス購入費」として 20 年の割賦払いで市から受け取ることとする。

また、施設の供用開始後に関しては、民間事業者が維持管理コスト及び SPC の運営費をかけながら維持管理事業を行い、さらに、SPC としての適正な利潤を含め「維持管理に係るサービス購入費」として毎年市から対価を受け取ることとする。運営業務及び修繕業務の業務範囲の決定には PFI 導入可能性調査での検討が必要であることから、ここでは運営業務及び修繕業務は含めないことを想定して検討を行う。

(1) 現庁舎用地

以下に、サービス購入費の算定結果及び VFM の算定結果を示す（算定の詳細は「7-3VFM の試算」参照）。

① サービス購入費の算定

表 4-20 サービス購入費の設定金額例 (PFI 手法) (建設費＝標準積算値の 85% (期待値))

項目	内容	金額
建設等に係るサービス購入費	民間金融機関：割賦元本 1,016,606 千円 割賦年数 20 年、金利 3.3%	66,439 千円×20 年
維持管理運営に係るサービス購入費	維持管理運営コスト 68,409 千円/年 (SPC 運営費 3,000 千円/年含む。)	74,659 千円×20 年
合計		141,098 千円×20 年

② VFM の算定結果

以上の条件をもとに事業期間中、民間事業者が SPC の事業採算性を確保できることを確認した VFM の結果は、市財政負担総額 (NPV) で VFM11.4%、削減額 628,242 千円となった。また、市財政負担総額 (FV) は VFM2.7%、削減額 185,851 千円となった。

定量的評価
前提条件 削減率：建設費削減率 15%、維持管理費削減率 5% 事業方式：BTO 方式 事業期間：設計・建設+20 年
算定結果 VFM：11.4% 削減額：約 6 億 2 千 8 百万円 (現在価値)

ただし、上記の定量的評価については、PFI 導入可能性調査の実施段階で、民間事業者の意向調査等により確認が必要である。

(2) 想定市内用地

以下に、サービス購入費の算定結果及び VFM の算定結果を示す（算定の詳細は「7-3VFM の試算」参照）。

① サービス購入費の算定

表 4-21 サービス購入費の設定金額例 (PFI 手法) (建設費＝標準積算値の 85% (期待値))

項目	内容	金額
建設等に係るサービス購入費	民間金融機関：割賦元本 1,074,162 千円 割賦年数 20 年、金利 3.3%	70,393 千円×20 年
維持管理運営に係るサービス購入費	維持管理運営コスト 68,516 千円/年 (SPC 運営費 3,000 千円/年含む。)	74,766 千円×20 年
合計		145,160 千円×20 年

② VFM の算定結果

以上の条件をもとに事業期間中、民間事業者が SPC の事業採算性を確保できることを確認した VFM の結果は、市財政負担総額 (NPV) で VFM11.5%、削減額 642,295 千円となった。また、市財政負担総額 (FV) は VFM2.5%、削減額 174,597 千円となった。

定量的評価
前提条件 削減率：建設費削減率 15%、維持管理費削減率 5% 事業方式：BTO 方式 事業期間：設計・建設+20 年
算定結果 VFM：11.5% 削減額：約 6 億 4 千 2 百万円 (現在価値)

ただし、上記の定量的評価については、PFI 導入可能性調査の実施段階で、民間事業者の意向調査等により確認が必要である。

4-7 課題と対応策の検討

4-7-1 現庁舎用地の課題

現庁舎用地における建替えの場合の最大の課題は、新庁舎の建設可能な位置及び規模が限定されてしまうことにより、市庁舎としての適正機能が満たされず、庁舎の建替えの目的の多くを達成できないことである。

具体的には「市民サービス窓口のカウンターの長さが不足する」、「市民ホールや外部の緑地等が十分に取れない」、「市民サービス部門の執務面積としては確保できるが部屋の奥行きが深すぎて使いづらい」、「外壁に面さない室ができ、執務環境として望ましくないとともに、換気・排煙の方法などに課題が残る」等が挙げられる(4-3-3の表 4-4参照)。

4-7-2 想定市内用地の課題

想定市内用地における建替えの場合、歴史の継承等の観点ではデメリットはあるものの、適正な用地を取得することにより、庁舎の建替えの目的の多くを達成できる(4-3-3の表 4-4参照)。

そのためには、「庁舎の建設が可能な用途地域である」、「必要な面積を確保できる」、「2以上の道路に面している」、「庁舎建設による近隣への影響が少ない」等の基本的な条件を満たす庁舎建設に相応しい用地を選定し、借用又は取得する必要がある、財政的な負担が発生する。

また、災害対策の核としてのさらなる充実を目指し、市民ホール等の活用方法の一つとして外構や近接地との連携について検討するとともに、立地について望まれる事項についての検討も必要となる。

なお、上記のような適正な用地を取得し、当該用地に新庁舎を建設する場合は、現庁舎用地の利用計画について検討する必要がある。

4-7-3 対応策

現在の庁舎が抱えている課題の解決策は、適正な想定市内用地への庁舎移転・新築が最もふさわしいと考えられる。その場合、財政的な負担軽減の手法として、PFI方式による施設整備費、維持管理費の縮減や、延払いによる財政支出の平準化が有効と考えられる。

また、想定市内用地への移転に伴い、現市役所用地の利活用により、財政負担の軽減策を講じることが有効と考えられる。この場合、庁舎建設に合わせて現市役所用地の利活用をPFI事業として同時に行うことにより、民間事業者からの利活用についての多様な提案も期待され、相乗効果が生まれると考えられる。さらに、PFI方式の場合の事業範囲については、駐車場管理業務や庁舎移転先への引越し業務についても考えられるが、これらについても検討が必要である。

PFI 方式については、今後、PFI 導入可能性調査の実施により、事業範囲、コスト削減効果、民間事業者への参画可能性の確認、事業手法、公民のリスク分担についての詳細な検討を行う必要がある。

また、新たな庁舎建設は市にとって地域社会経済の活性化に対する影響が大きい事が想定され、特に地元企業の参画により波及効果が広がることが期待される。

そのため、PFI 導入可能性調査には、地元企業の参画に資する方策の検討を行うことが必要と考えられる。

5 建設終了までの全体スケジュールの検討

(1) 建設場所による工程の差異

想定市内用地へ移転する場合は、工事上の制約がほとんど無く、スムーズに建設が進むと考えられる。

これに対し、現庁舎用地での建替えの場合は既存施設を使用しながらの工事となるため、来庁者の安全確保、搬入ルートや資材置き場の制限、既存施設の撤去後の工事が残る等の制約があり、想定市内用地での建設に対し建設工期が長くなる。

(2) 事業方式による工程の差異

従来方式の場合は建替えや移転場所等の事業方針が決定すれば、設計委託～工事発注に入ることができる。ただし、想定市内用地の確保のため、用地交渉は設計委託以前に完了していることが望ましい。

これに対し、PFI 方式の場合は事業方針の決定後、事業者の決定までの間に PFI 導入可能性調査、事業者の提案作成期間及び事業者選定期間があり、従来方式に対し建設開始までの期間が長くなるため、PFI 導入可能性調査と平行して用地交渉を進めるなど、事業工程短縮の方策について検討の必要がある。

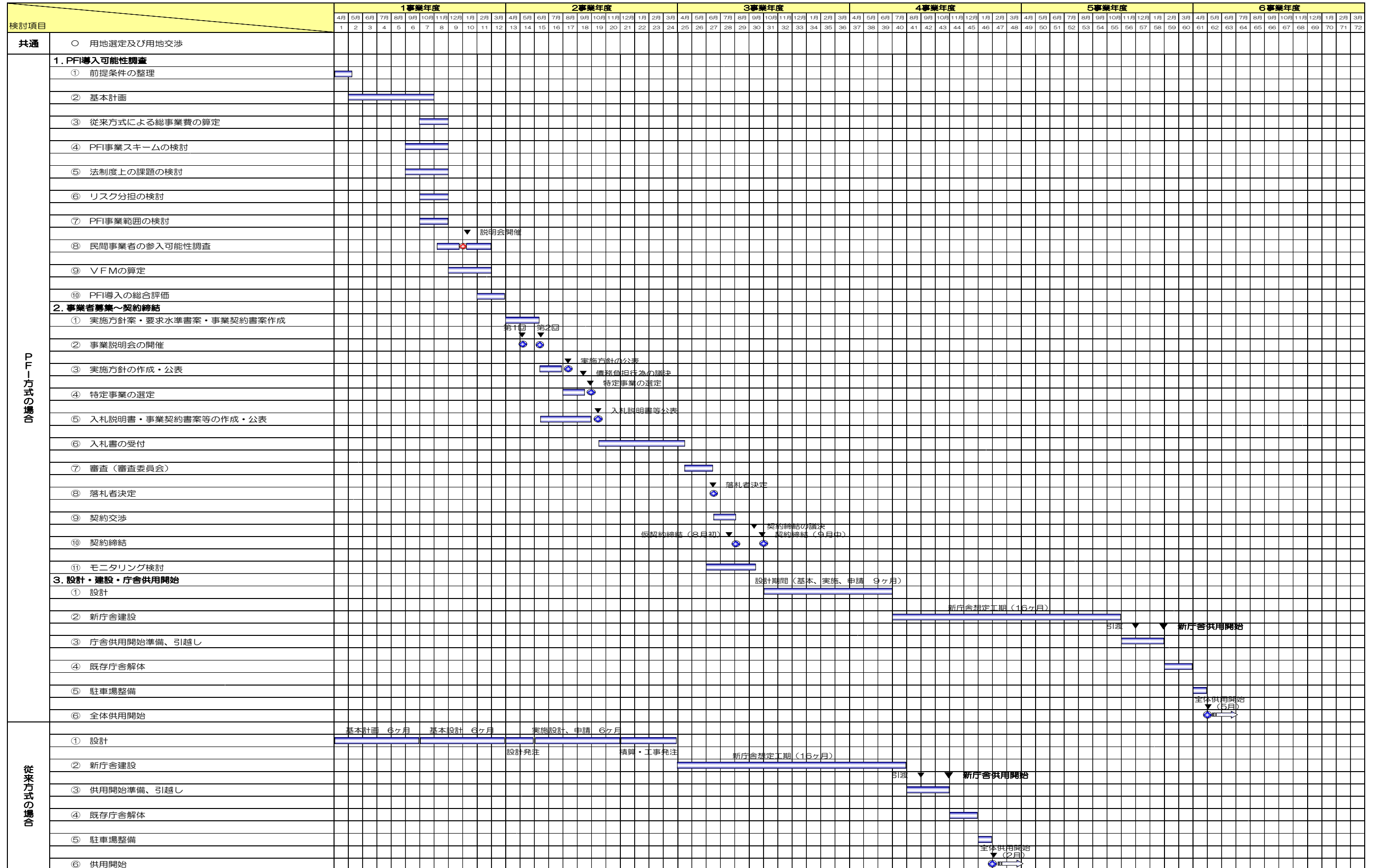
(3) 供用開始時期

上記(1)及び(2)の工程の差異から、新庁舎の供用開始時期は、建設場所や事業方式により差異があり、供用開始時期は次のように異なる。

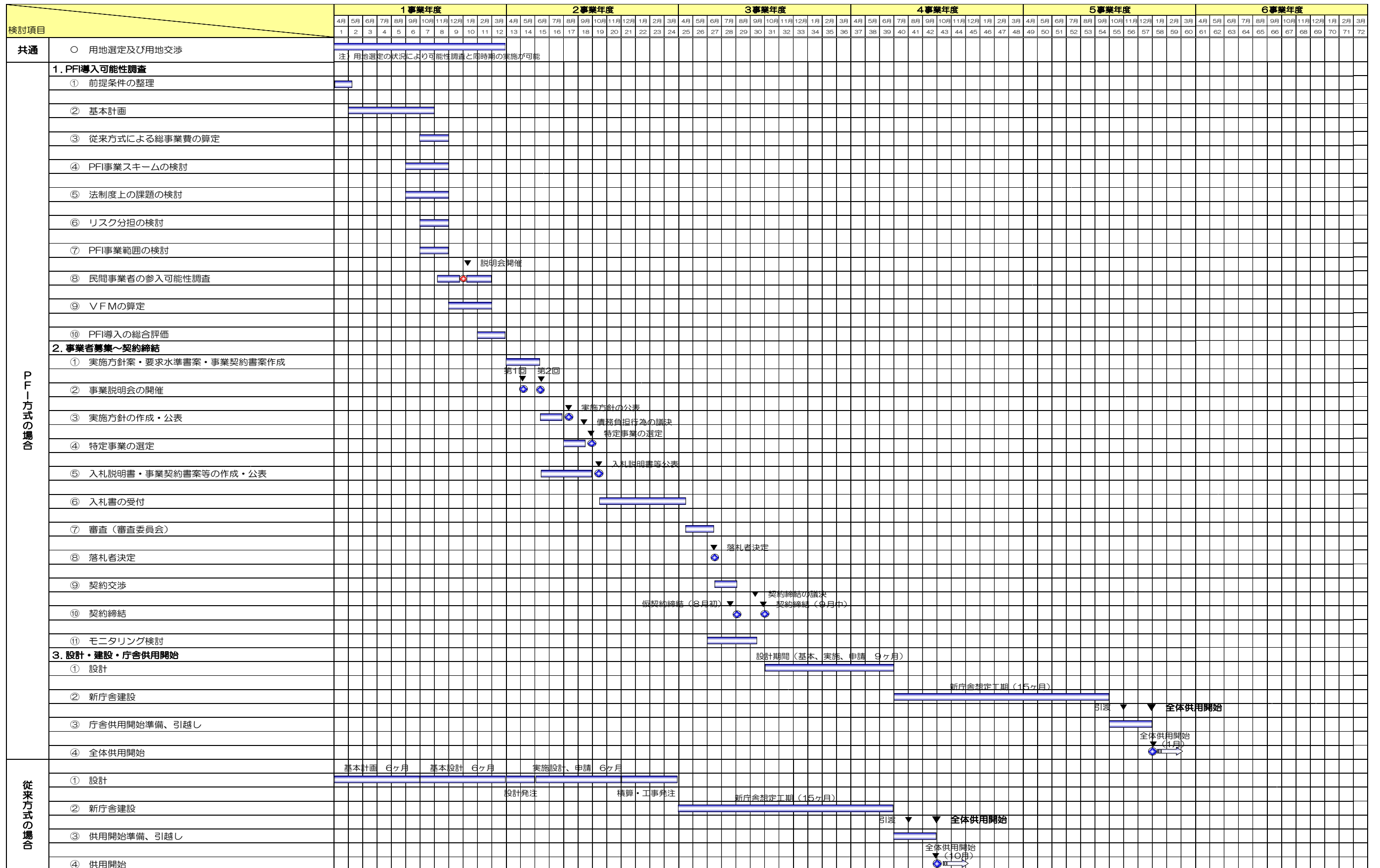
建設場所	事業方式	供用開始時期
現庁舎用地	PFI 方式	6 事業年度 5 月
	従来方式	4 事業年度 2 月
想定市内敷地	PFI 方式	5 事業年度 1 月
	従来方式	4 事業年度 10 月

現庁舎用地での建替え及び想定市内用地での建替えの双方のケースについて、建設終了までの全体スケジュールを次ページ以降に示す。

■建設終了までの全体スケジュール（現庁舎用地での建替え）



■建設終了までの全体スケジュール（想定市内用地での建替え）



6 ライフサイクルコスト縮減に関する検討

(1) 建築物のライフサイクルコスト

ライフサイクルコスト（LCC：life cycle cost）を直訳すると生涯費用であり、建築物の場合、ライフサイクル（企画～設計～建設～使用～改修～解体・廃棄・再利用）を通じたトータルコスト（イニシャルコスト、ランニングコストを含めたコスト全体の総額）を指す。なお、PFI 事業における事業期間全体の生涯費用は、PFI/LCC と表記する。

建築物の LCC の試算には、官庁施設では（財）建築保全センターの 65 年モデル、民間の事務所建築では BELCA の 100 年モデルがある。

（財）建築保全センター発行「建築物のライフサイクルコスト（平成 17 年版）」によると、RC 造地上 4 階延床面積約 3,444 m²の官庁建築物の 65 年モデルの場合では、ライフサイクルコストに対する運用管理コスト（使用～改修段階のコスト）の占有率は 71.1%であり、建設費等初期投資分と解体費等のコストは 28.9%にすぎないとしている。

（社）建築・設備維持保全推進協会（BELCA）「用途別・規模別標準 LCC データの作成 報告書」によると、RC 造地上 9 階地下 1 階延床面積約 5,700 m²の民間事務所建築の 100 年モデルの場合では、ライフサイクルコストに対する運用管理コストの占有率は 83.7%となっており、65 年モデルよりさらに割合が多い。

どちらのモデルの場合も、「企画～設計～建設」段階や、「解体・廃棄・再利用」段階に対し、建物竣工後の運用管理（＝「使用～改修」段階）のコストが極めて大きく、重要であることがわかる。

(2) 維持保全の必要性

一般的な他の製品と比較して、建築物には以下のような特性がある。

- ①土地に定着しており、容積が大きい
- ②長期間存続する
- ③多数の人が利用する
- ④要求される機能や性能が高度である
- ⑤高額であり、社会資産である
- ⑥多量の資源やエネルギーを使用する

上記のような特性のため、建築物による周辺（自然環境、周辺環境、人及び社会等）への影響や、劣化による経済的な影響は、一般的な他の製品と比較して大きく、維持保全の重要度が高い。

周辺への影響、経済的な影響ともに極力削減するためには、サステナブル（sustainable：持続可能）な建築物にする必要がある。一般に建築に関しては、環境と経済を両立させることが出来るよう、天然資源、材料、エネルギー、水、土地な

らびに既存建築物を長期にわたって適切に用いていく（持続していく）ことの意で、サステナブルと言われているようである。建築におけるサステナビリティは、省エネ・省資源とライフサイクルコスト削減の双方を満たすことにより実現される。

(3) ランニングコスト縮減

上記(1)に示したように、ライフサイクルコストのうち建物竣工後の運用管理のコストの割合が大きいため、ここでのライフサイクルコスト縮減に関する検討においては、主にランニングコスト縮減に関する技術上・制度上の工夫について述べることとする。

なお、現段階では、躯体や設備の仕様・性能を具体化しておらず、具体的な縮減方策が提示できないため、一般的にランニングコスト縮減の定量的効果がある事項を中心に、表 6-1に整理する。

ここでは、サステナビリティの考え方の重要性を鑑み、必ずしもランニングコストの定量的効果が多大では無いものについても示すこととした。

表 6-1 ライフサイクルコスト縮減に資する技術等（省エネ技術等を含む）

	技術・制度等	効果	備考
1	高効率照明、高効率変圧器	省エネルギー	一般的な照明器具及び変圧器よりも高効率な器具を採用する。
2	氷蓄熱ヒートポンプパッケージの採用、蓄熱暖房機と電化空調システム契約	契約による割引制度	安価な深夜電力により蓄熱し、利用時間に放熱して利用する。
3	カービット、ウォームピット	自然エネルギーの利用	空調用の外気を、地熱を利用した地下のピットから取り入れ、夏は予冷、冬は予暖を行う。
4	自動水栓、節水器具	省資源	余分な水の消費を防ぐ。
5	放熱器用変圧器切り離し	省エネルギー	暖房期以外の時期は遮断機を切り離し、変圧器の無負荷損を無くす。
6	昼光センサー制御	省エネルギー	明るくなると照明器具の照度を抑えて点灯する。
7	初期照度補正制御	省エネルギー	新しいランプに交換した時の余分な照度を制御する。
8	人感センサー	省エネルギー	人が居ないときは照明器具を消灯する。
9	集中管理パネルによる一斉消灯	省エネルギー	一斉消灯により消し忘れ防止、状態把握の省力化。
10	燃料電池、コージェネレーション	環境負荷低減	エネルギーの有効利用。業務用電化空調システム契約、ガスコージェネレーション料金の適用。
11	光触媒	維持管理費削減	壁面、ガラス、衛生陶器等の汚染防止により、維持管理の頻度を低減する。
12	ダイレクトゲイン	自然エネルギーの利用	開口部からの太陽熱を建物内部に導き積極的に床や壁に蓄熱する。
13	風量調整ダクト、エコシャフト	自然エネルギーの利用	執務スペース等に積極的に自然通風を入れて、空調負荷を低減する。

	技術・制度等	効果	備考
14	採光窓、庇、ルーバー	自然エネルギーの利用	執務スペース等に積極的に自然採光を入れて、照明負荷を低減する。
15	遮熱塗料	省エネルギー	屋根等に塗布することにより、太陽光による建物への蓄熱量を減らし、空調負荷を低減する。
16	BEMS(ビルエネルギーマネジメントシステム)、BMS	省力化、予防保全	運用状況や点検結果等により予防保全による修繕計画や、エネルギーコストの最適化を行う。
以下は、省エネルギーや省資源が主目的			
17	Low-E ガラス、複層ガラス	省エネルギー	熱エネルギーの吸収・再放射率が低い (Low-emissivity) 膜や、中空層により遮熱性・断熱性を高め、空調負荷を低減する。
18	井水コイル	自然エネルギーの利用	吸気ダクト等に井水熱源利用による冷却コイルを設置する。(ガスタービン、ヒートポンプ等)
19	屋根散水	自然エネルギーの利用	屋根に井水や雨水を散水し気化熱により屋根を冷却する。
20	井水・雨水利用	省資源	便所の洗浄水や散水等に井水・雨水を利用する。
21	太陽光発電	自然エネルギーの利用	自然エネルギーの利用。
22	風力発電	自然エネルギーの利用	自然エネルギーの利用。
23	緑化	省エネルギー	屋上や壁面への緑化により、建物の蓄熱量を減らし、空調負荷を低減する。
以下は、設計上の工夫			
24	100年建築	建物の長寿命化	コンクリートの中性化の進行を遅らせて躯体そのものの寿命を引き伸ばす等。
25	階高、パイプスペース	フレキシビリティの向上	階高やパイプスペースにゆとりを持たせることで設備の更新・追加に対応可能とする。
26	スケルトンインフィル、モジュール	フレキシビリティの向上	間仕切りを躯体にせず、モジュールに則った設備配置を行い、将来のレイアウト変更に対応できる。
27	仕上材や設備の選定	大規模修繕の頻度を低減	適切なメンテナンスを行えば長寿命が期待できる仕上材や設備・機器を選定する。

7 参考資料

7-1 用語の解説

*1 新営予算単価 / P60

平成 14 年 4 月 18 日、営繕事務の一層の合理化・効率化のために、副大臣会議に「官庁営繕に関するプロジェクトチーム」が設置され、7 月 4 日に「基準類の統一化等の方向について」が決定された。具体的作業のために、各府省庁の部長、審議官等から構成される関係省庁連絡会議が設置され、平成 15 年 3 月 20 日の同連絡会議において、17 の技術基準類及び工事書式類が「統一基準」として決定された。新営予算単価もその一つであり、予算要求の根拠となる。

*2 6 種類の方式（PFI の事業方式） / P64

①BOT（Build Operate Transfer）

PFI 事業者が資金調達を行い、施設を建設（Build）し、契約期間のあいだ運営（Operate）・維持管理を行い、契約期間後に所有権を移管（Transfer）する方式。PFI 事業として最も典型的かつ最も適切な方式だと言われている。

なお、契約期間中民間会社が建物を所有・管理するため、固定資産税・都市計画税などが課税されることとなる。

②BOO（Build Own Operate）

PFI 事業者が施設を建設（Build）し、保有（Own）し、事業を運営（Operate）する方式。施設の譲渡は行わず、契約期間終了後に PFI 事業者が保有し続けるか、若しくは撤去する。

③BTO（Build Transfer Operate）

PFI 事業者が施設を建設（Build）した後、施設の所有権を行政に移管（Transfer）したうえで、PFI 事業者が行政からの委託によりその施設の運営（Operate）を行う方式。

④BLO（Build Lease Operate）

PFI 事業者が建設（Build）した施設を、行政が買い取り、PFI 事業者にその施設をリース（Lease）し、PFI 事業者が行政からの委託によりその施設の運営（Operate）を行う方式。

⑤BLT（Build Lease Transfer）

PFI 事業者が建設（Build）した施設を、行政に一定期間リース（Lease）し、あらかじめ定められたリース料で事業コストを回収した後、行政に施設の所有権を移管（Transfer）する方式。

⑥DBO（Design Build Operate）

PFI 事業者に設計（Design）、建設（Build）、運営（Operate）を一括してゆだね、施設の所有、資金の調達については行政が行う方式。

***3 VE (Value Engineering) / P68**

一つの目的を達成するための手段がいくつかある中で、機能を低下させずにコストを低減できる手段を積極的に採用することを狙いとし、さらに同等のコストで機能を向上させる手段の考案をも含む手法。

***4 コンソーシアム (consortium) / P72**

大規模事業の推進や大量な資金需要に対応するため、銀行や企業が参加して形成する借款団や融資団等の意味で用いられる。PFI 事業においては、民間事業者の公募に当たり組成される法人格の無い共同企業体のこと。

***5 P S C / P80**

Public Sector Comparator の頭文字をとり PSC と称される。PSC とは PFI の対象となる事業を公共側が直接行った場合のコストのことで、従来型の手法により事業を実施した際のコストである。VFM 評価のためには、この PSC の算出が不可欠となる。

PSC は、PFI によるコストとの比較対象となる基準になる。

***6 リスクプレミアム / P85**

リスクを持つことの代償として得られるリターン(リスクに見合った報酬)のこと。

***7 b p / P85**

1bp=1%の100分の1、つまり0.01%のこと。

7-2 土地履歴に関する資料

【表題部】 (土地の表示)		調製 平成14年5月9日	地図番号	【余白】
【不動産番号】	0124000443439			
【所在】	国分寺市戸倉一丁目 【余白】			
【①地番】	【②地目】	【③地積】 m ²	【原因及びその日付】	【登記の日付】
6番1	宅地	7898.58	【余白】	【余白】
【余白】	【余白】	7781.93	③6番1、6番4に分筆	昭和63年3月1日
【余白】	【余白】	【余白】	【余白】	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年5月9日

【権利部 (甲区)】 (所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	合併による所有権登記	昭和42年3月10日 第10212号	【余白】	所有者 東京都国分寺市 順位1番の登記を移記
	【余白】	【余白】	【余白】	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年5月9日

【表題部】 (土地の表示)		調製 平成14年5月9日	地図番号	【余白】
【不動産番号】	0124000443417			
【所在】	国分寺市戸倉一丁目 【余白】			
【①地番】	【②地目】	【③地積】 m ²	【原因及びその日付】	【登記の日付】
5番2	畑	502	【余白】	【余白】
【余白】	宅地	502.00	②③昭和49年11月8日地目変更	昭和49年11月19日
【余白】	【余白】	477.38	①5番2、5番28に分筆	昭和63年3月1日
【余白】	【余白】	【余白】	【余白】	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年5月9日

【権利部 (甲区)】 (所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権移転	昭和52年7月28日 第33565号	昭和49年10月21日売買	所有者 東京都国分寺市 順位5番の登記を移記
	【余白】	【余白】	【余白】	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年5月9日

【公用】 東京都国分寺市戸倉1丁目5-3

全部事項証明書 (土地)

【表題部】 (土地の表示)			調製 平成14年5月9日	地図番号	【空白】
【不動産番号】	0124000443418				
【所在】	国分寺市戸倉一丁目				【空白】
【①地番】	【②地目】	【③地積】	㎡	【原因及びその日付】	【登記の日付】
5番3	畑	52		【空白】	【空白】
【空白】	宅地	52	00	②③昭和49年11月8日地目変更	昭和49年11月19日
【空白】	【空白】	【空白】		【空白】	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年5月9日

【権利部 (甲区)】 (所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権移転	昭和52年7月28日 第33565号	昭和49年10月21日売買	所有者 東京都国分寺市 順位5番の登記を移記
	【空白】	【空白】	【空白】	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年5月9日

【公用】 東京都国分寺市戸倉1丁目5-23

全部事項証明書 (土地)

【表題部】 (土地の表示)			調製 平成14年5月9日	地図番号	【空白】
【不動産番号】	0124000443432				
【所在】	国分寺市戸倉一丁目				【空白】
【①地番】	【②地目】	【③地積】	㎡	【原因及びその日付】	【登記の日付】
5番23	畑	533		5番5から分筆	昭和47年8月10日
【空白】	宅地	533	00	②③昭和49年11月8日地目変更	昭和49年11月19日
【空白】	【空白】	【空白】		【空白】	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年5月9日

【権利部 (甲区)】 (所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権移転	昭和52年7月28日 第33565号	昭和49年10月21日売買	所有者 東京都国分寺市 順位5番の登記を移記
	【空白】	【空白】	【空白】	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年5月9日

【表題部】 (土地の表示)			調製 平成14年5月9日	地図番号	余白
【不動産番号】	0124000443420				
【所在】	国分寺市戸倉一丁目				余白
【①地番】	【②地目】	【③地積】	㎡	【原因及びその日付】	【登記の日付】
291番1	畑	1242		余白	余白
5番5	余白	余白		①変更	昭和42年2月1日
余白	余白	709		③291番5、同番23に分筆	昭和47年8月10日
余白	余白	707		③5番5、同番24に分筆	昭和49年1月12日
余白	宅地	707	54	②③昭和52年12月12日地目変更	昭和59年12月21日
余白	余白	余白		余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年5月9日

【権利部 (甲区)】 (所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権移転	平成11年1月26日 第2502号	平成11年1月26日売買	所有者 東京都国分寺市 順位17番の登記を移記
	余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

7-3 VFM の試算

現庁舎用地及び想定市内用地のそれぞれにおける計画案について、PFI 方式で事業を実施する場合のコストの削減率及び削減額を VFM の試算により算定する。

現庁舎用地の場合の算定シートを P101～P118 に、想定市内用地の場合の算定シートを P119～P136 に示す。

VFM算定シート【現庁舎用地】

まとめ

■ 前提条件

① 事業予定地	東京都国分寺市戸倉1-6-1	
② 敷地面積	10,876.84 (m ²)	
③ 地域地区等	第二種住居地域: 10,007.39m ² 建蔽率: 60%、容積率: 200%、防火地域: 準防火地域、 第2種高度地区: 5m+1:1.25(～15m)+1:0.6(15m～)、 日影規制: 測定面: 4m・日影時間: 4h、2.5h	
	近隣商業地域: 869.45m ² (都道222号線から20m) 建蔽率: 80%、容積率: 200%、防火地域: 準防火地域、 第2種高度地区: 5m+1:1.25(～15m)+1:0.6(15m～)、 日影規制: 測定面: 4m・日影時間: 4h、2.5h	
	敷地全体の建蔽率: 61.6% 敷地全体の容積率: 200%	
④ 施設概要	建築面積	3,089.0 (m ²)
	延べ床面積	14,469.0 (m ²)
	(庁舎、自転車置場、車庫、外構等)	
⑤ 事業期間	・ 設計・建設期間+20年	
⑥ 事業方式	BTO方式、サービス購入型	
⑦ PFI実施によるコスト削減率	・ 建設費	15.0% (平均)
	・ 維持管理・運営費	5.0% (平均)
⑧ 割引率の設定	4.00%	
⑨ 物価上昇率の設定	考慮しない	
⑩ 起債金利の設定	政府資金金利: 2.30% 元利均等償還、償還期間 25 年(据置 3 年)、年 2 回払い	
⑪ SPC資金調達出資・融資率の設定	事業収支計算上、全額借入金として計算	
⑫ SPC資金調達金利の設定	借入金利: 3.30% (2.3%+100bps)、元利均等償還、	
	償還期間: 20年(10年+10年固定)の繰り上げ返済(事業期間終了まで)、年 2 回払い	
⑬ 公租公課等の設定	・ 不動産取得税: 4.0%(BTO方式により無税) ・ 固定資産税: 1.4%(BTO方式により無税)	
	・ 登録免許税: 0.6%(BTO方式により無税) ・ 都市計画税: 0.3%(BTO方式により無税)	
	・ 法人税等: 約 33.5% (実効税率)	
⑭ 市側のコンサルタント等費用	75,000 千円	
内 維持管理・運営モニタリング費用	3,000 千円/年 (※ 供用開始後5年間のみ)	
⑯ SPC運営費用	3,000 千円/年	

■ 建設費等および維持管理・運営費等

(千円)

		PSC	PFILCC	削減額	削減率
① 建設費等	工事費	4,578,526	3,891,747	686,779	15.0%
	設計・監理費	257,481	218,858	38,622	15.0%
	什器・備品費等	0	0	0	
	小計	4,836,007	4,110,606	725,401	15.0%
② 維持管理費(年額) ※ 修繕・更新費を除く		72,010	68,409	3,600	5.0%
③ SPC設立経費			2,000	(2,000)	
④ 金融機関手数料			30,250	(30,250)	
⑤ 開業前経費			20,000	(20,000)	
⑥ 応募経費等(建設費等割賦元金に含まない)			20,000	(20,000)	

VFM算定シート【現庁舎用地】

■ SPC事業採算性分析

① PIRR(20年間)	9.6% (投資額を応募経費20,000千円とする)
② EIRR(20年間)	20.8% (資本金を10,000千円とする)
③ DSCR(Bottom)	1.0 ≥ 1.0
④ LLCR(20年間)	1.8 ≥ 1.0

■ VFMの算定(市財政負担総額比較)

(千円)

		PSC	PFILCC	削減額	削減率
① 建設費割賦分負担総額	交付金	0	0		
	起債(元本)	1,695,750	1,695,750		
	起債(利息)	591,587	591,587		
	一般財源	3,140,257	1,500,000		
	SPC借入(元本)		967,106		
	SPC借入(利息)		361,675		
	小計	5,427,594	5,116,118	311,476	5.7%
② 維持管理費分負担総額(SPCの利潤含む)		1,440,192	1,493,183	(52,990)	-3.7%
③ その他経費(コンサルタントフィー)			75,000	(75,000)	
④ 市税収入(SPC法人市民税より)			(2,366)	2,366	
市財政負担総額(FV)		6,867,786	6,681,935	185,851	2.7%
" (NPV)		5,494,499	4,866,257	628,242	11.4%

※ すべて消費税抜きの金額

■ VFM算定結果

VFM (現在価値)	628,242	(NPV : 千円)
	11.4	(%)

VFM	185,851	(FV : 千円)
	2.7	(%)

1. 面積表

	(m2)	(坪)
敷地面積	10,876.84	3,290.24
建築面積	3,089.04	934.43
延べ床面積	14,469.00	4,376.87
外構面積	7,787.80	2,355.81
屋外施設面積	324.00	98.01

28.4% (建蔽率)

133.0% (容積率)

■ 延べ床面積 内訳

	(m2)	(坪)
庁舎(SRC造・地上5階地下1階建て)	14,469.00	4,376.87
市民サービス執務エリア	1,430.00	432.58
一般事務(電算エリア・災害対策エリアを除く)	1,963.00	593.81
執行部門	380.00	114.95
委員会・NPO等	557.28	168.58
電算エリア・災害対策エリア等	197.00	59.59
議会エリア	1,235.00	373.59
会議諸室	440.00	133.10
防災無線など	180.00	54.45
書庫、ロッカー、倉庫、休憩室等	1,283.04	388.12
機械室等	751.68	227.38
エントランスホール	725.76	219.54
その他の共用部分	5,326.24	1,611.19

■ 屋外施設面積 内訳

	(m2)	(坪)
車庫(外部)	200.00	60.50
自転車置場	124.00	37.51

2. 建設費等

	(千円)	(千円/m ²)	(千円/坪)
新庁舎建設費(設計・監理・工事)	4,836,007	334.2	1,104.9
委託関係	257,481		
設計・工事監理業務委託	257,481		
電波障害調査			
※ 地盤調査・測量は別途			
工事関係	4,578,526	316.4	1,046.1
庁舎	4,276,277	295.5	977.0
屋外施設・外構	182,489		
既存庁舎等解体	119,760		

※ 新営予算単価による概算
 ※ すべて消費税抜きの額

3. 資金調達

■ 一般単独事業債による資金調達の場合

種 別	全体面積(m ²)	標準面積(m ²)	標準単価(円)	工事費(円)	事務費(円)	補助対象経費(円)	起債充当率	交付税算入率	交付税(円)	地方債(円)	一般財源(補助対象)(円)
庁舎	14,469	12,731	177,600	2,261,000,000		2,261,000,000	75%			1,695,750,000	565,250,000
設計委託料											
備品購入費(消耗品は含まない)											
合 計				2,261,000,000	0	2,261,000,000			0	1,695,750,000	565,250,000

4. 維持管理費(標準積算・PFI期待値)

■ 維持管理・運営費(新庁舎)

(千円/年)	
維持管理費(修繕・更新費を除く)	72,010
合計	72,010

※ すべて消費税抜きの額

■ 維持管理費 算定根拠

項 目	既存庁舎合計	備 考
敷地面積	10,877	
延べ床面積(m ²)	7,702	

(千円/年)

■ 維持管理・運営費(PFI期待値)

※ 標準積算値の
95.0%を想定

(千円/年)
68,409
68,409

72,010

新庁舎	備 考
10,877	100.0%
14,469	187.9%

(千円/年)

維持管理業務		
庁舎清掃委託料及び建築物環境衛生管理委託料	11,187.6	※ 平成18年度実績値
冷暖房運転業務委託料	2,880.0	※ 平成18年度実績値
電話交換業務委託料	12,960.0	※ 平成17年度実績値
電話設備保守点検委託料	849.6	※ 平成18年度実績値
消防設備保守点検委託料	166.9	※ 平成18年度実績値
汚水槽等清掃委託料	817.0	※ 平成17年度実績値
構内植木の管理委託料	3,044.0	※ 平成17年度実績値
自家用電気工作物保安業務委託料	400.0	※ 平成18年度実績値
冷暖房設備保守点検委託料 (本庁舎)	860.0	※ 平成18年度実績値
冷暖房設備保守点検委託料 (第二庁舎)	1,220.0	※ 平成18年度実績値
冷暖房設備保守点検委託料 (第三庁舎)	248.6	※ 平成18年度実績値
庁舎宿日直警備業務委託料	3,200.0	※ 平成18年度実績値
自動ドア保守点検委託料 (本庁舎・第三庁舎)	123.7	※ 平成17年度実績値
自動ドア保守点検委託料 (第二庁舎)	130.4	※ 平成18年度実績値
地下タンク漏洩点検清掃委託料	210.5	※ 平成18年度実績値
市役所駐車場設備機器等管理委託料	2,961.9	※ 平成18年度実績値
空気清浄機保守点検委託料	0.0	※ 平成18年度まで
庁舎機械警備委託料	2,400.0	※ 平成18年度実績値
汚泥処理委託委託料	676.0	※ 平成18年度実績値
エレベーター維持管理委託	0.0	※ 現状はEV無し
合 計	44,336.2	

21,018.3	※ 延べ床面積比により算定
5,410.7	※ 延べ床面積比により算定
12,960.0	※ 現状と同額
849.6	※ 現状と同額
313.6	※ 延べ床面積比により算定
1,534.9	※ 延べ床面積比により算定
3,044.0	※ 敷地面積比により算定
2,112.5	※ 延べ床面積比により算定
7,466.0	※ 延べ床面積比により算定
0.0	※ 一棟に統合
0.0	※ 一棟に統合
3,200.0	※ 現状と同人数
0.0	※ 一棟に統合
260.8	※ 台数比により算定
395.4	※ 延べ床面積比により算定
2,961.9	※ 現状と同数
0.0	※ 平成18年度まで
4,508.9	※ 延べ床面積比により算定
1,270.0	※ 延べ床面積比により算定
4,703.0	※ 新営予算単価により算定
72,009.6	

5. PSC 算定前提条件

■ PSC算定前提条件

(千円)

初期投資額	4,836,007	
建設費	4,836,007	
工事費	4,578,526	
設計・監理費等	257,481	

(千円)

地方債(建設費)割賦払い元利金等割	98,651	(年額)
地方債 { 1,695,750 ⇒	98,651	←元利均等計算
支払い金利合計	591,587	

(千円)

資金調達	4,836,007	
交付税		
地方債	1,695,750	
{ うち	1,695,750	※ 償還方式:元利均等償還、償還期間 25 年(据置 3 年)、 政府資金金利: 2.3%、年 2 回払い
(また、地方債のうち	1,695,750	※ 引き渡し完了後に市から事業者に支給:設計費含む)
一般財源	3,140,257	※ 引き渡し完了後に市から事業者に支給
{ うち	1,500,000	※ 庁舎建設基金分(起債充当分 565,250千円 を含む)

(千円/年)

維持管理費	72,010	
維持管理費	72,010	
※ 修繕・更新費を除く		

※ すべて消費税抜きの額

6. PFI その他経費

(千円)

SPC設立経費 (PFI方式)	2,000	
譲渡手続司法書士費用	715	
SPC設立登録免許税	150	
SPC設立諸経費	232	
SPC設立司法書士費用	183	
印紙税	720	

(千円)

金融機関手数料(PFI方式)	30,250	
アップフロントフィー	8,000	(融資額×約 0.75%)
コミットメントフィー(2年)	5,500	(融資額×約 0.50%)
金融機関弁護士費用	250	(融資額×約 0.20%)
アレンジメントフィー	11,000	(融資額×約 1.00%)
ファイナンシャルアドバイザーフィー	5,500	(融資額×約 0.50%)

(千円/年)

SPC運営経費	3,000	※ 年額
----------------	--------------	------

(千円)

その他(PFI方式)		
民間側	40,000	
開業前経費	20,000	(一式) ※ 運営(従業員の教育・訓練、準備等)が伴う場合必要
応募経費等	20,000	(一式) ※ 建設費等割賦元金に含まない
公共側	75,000	
PFI導入コンサルタント委託費	30,000	(一式)
設計・建設モニタリング委託費	30,000	(一式)
維持管理モニタリング委託費	15,000	(当初5年間分)

※ すべて消費税抜きの金額

7. PFI 収支前提条件

■ PFI LCC算定前提条件(期待値) **85.0%** (建設費、什器・備品費に係る標準積算値からの期待値)

(千円)

初期投資額	4,182,856	
建設費	4,110,606	※ 標準積算値の 85.0% を想定
工事費	3,891,747	※ 標準積算値の 85.0% を想定
設計・監理費等	218,858	※ 標準積算値の 85.0% を想定
什器・備品購入費	0	※ 標準積算値の 85.0% を想定
SPC設立経費	2,000	
金融機関手数料	30,250	
開業前経費	20,000	
応募経費等	20,000	※ 建設費等割賦元金に含まない→PFI事業者のリスク

(千円)

サービス購入費(建設費割賦分)	66,439	(年額)
・ 借入金分 967,106 ⇒	66,439	←元利均等計算
支払い金利合計	361,675	

(千円)

起債割賦払い分	98,651	(年額)
地方債 1,695,750 ⇒	98,651	←元利均等計算
支払い金利合計	591,587	

(千円)

PFI事業者側資金調達	4,162,856	
借入金	967,106	※ 償還方式:元利均等償還、償還期間: 20年(10年固定+10年固定) 借入金利: 3.3%、年 2 回払い
交付税	0	
地方債	1,695,750	※ 引き渡し完了後に市から事業者へ支給(設計費含む)
{ うち	1,695,750	※ 償還方式:元利均等償還、償還期間 25年(据置 3年)、 政府資金金利: 2.3%、年 2 回払い
(また、地方債のうち	1,695,750	※ 引き渡し完了後に市から事業者へ支給(設計費含む)
一般財源	1,500,000	※ 引き渡し完了後に市から事業者へ支給(一括払い):設計費含む ※ 庁舎建設基金分(起債充当分 565,250千円を含む)

(千円/年)

サービス購入費(維持管理費分)	74,659	※ SPCコスト維持管理費コスト+SPC利潤分
維持管理費(修繕・更新費を除く)	74,659	

8. PFI収支計画

■ 資本金 (%)

設立資本金	算入率	算入資本金
10,000		

■ 借入資金 (開業時・千円) (年) (年)

	名称	金利	借入金	据置年数	償却年数
優先ローン(応募経費)		3.30%	20,000	0	5
劣後ローン					

■ 損益計算書 (千円)

平成(年度)		-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
売上高		0	0	0	0	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098
	サービス購入費(施設割賦分)					66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439
	サービス購入費(維持管理費分)					74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659
売上原価		0	0	0	0	141,848	141,848	141,848	141,848	141,848	137,848	137,848	137,848	137,848	137,848	137,848	137,848	137,848	137,848	137,848	137,848	137,848	137,848	137,848	137,848
	施設割賦原価(元利均等払い)					66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439
	・ 割賦元本					34,809	35,968	37,164	38,401	39,679	40,999	42,363	43,772	45,229	46,734	48,289	49,895	51,555	53,271	55,043	56,875	58,767	60,722	62,743	64,830
	・ 割賦金利					31,630	30,471	29,275	28,038	26,761	25,440	24,076	22,667	21,210	19,705	18,151	16,544	14,884	13,168	11,396	9,565	7,672	5,717	3,697	1,609
	維持管理費					68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409
	SPC運営経費					3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
	減価償却費(応募経費等)					4,000	4,000	4,000	4,000	4,000															
	公租公課					0																			
	不動産取得税					0																			
	登録免許税					0																			
営業利益		0	0	0	0	(750)	(750)	(750)	(750)	(750)	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250
営業外収入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業外支出		0	0	0	0	660	577	491	402	311	216	118	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借入金支払い金利					660	577	491	402	311	216	118	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	優先ローン(応募経費)					660	577	491	402	311	216	118	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	劣後ローン																								
税引前利益		0	0	0	0	(1,410)	(1,327)	(1,241)	(1,152)	(1,061)	3,034	3,132	3,233	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250
法人税等		0	0	0	0	70	70	70	70	70	70	70	1,083	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088
	法人税(国:22.0%)												711	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715
	法人県民税(法人税割5.0%、均等割20千円)					20	20	20	20	20	20	20	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
	法人事業税(県:400万円以下5.0%、400超800万円以下7.3%、800万円超9.6%)												162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162
	法人市民税(法人税割14.7%、均等割50千円)					50	50	50	50	50	50	50	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155
純利益		0	0	0	0	(1,480)	(1,397)	(1,311)	(1,222)	(1,131)	2,964	3,062	2,150	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162
累計		0	0	0	0	(1,480)	(2,877)	(4,188)	(5,410)	(6,541)	(3,576)	(514)	1,636	3,797	5,959	8,121	10,282	12,444	14,605	16,767	18,929	21,090	23,252	25,414	27,575

■ 資金計算書 (千円)

平成(年度)		-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
資本金			10,000																						
保証金			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入資金借入額			20,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	優先ローン(応募経費)		20,000																						
	劣後ローン																								
償却前税引前利益			0	0	0	2,590	2,673	2,759	2,848	2,939	3,034	3,132	3,233	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250
法人税等			0	0	0	70	70	70	70	70	70	70	1,083	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088
前期繰越剰余金			0	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	11,636	13,798	15,959	18,121	20,283	22,444	24,606	26,767	28,929	31,091	33,252	35,414
資金計			30,000	10,000	10,000	12,520	12,603	12,689	12,778	12,869	12,964	13,062	12,150	13,798	15,959	18,121	20,283	22,444	24,606	26,767	28,929	31,091	33,252	35,414	37,576
投資額			20,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入資金返済額			0	0	0	2,520	2,603	2,689	2,778	2,869	2,964	3,062	514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	優先ローン(応募経費)					2,520	2,603	2,689	2,778	2,869	2,964	3,062	514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	劣後ローン																								
資金使途計			20,000	0	0	2,520	2,603	2,689	2,778	2,869	2,964	3,062	514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
当期剰余金			10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	11,636	13,798	15,959	18,121	20,283	22,444	24,606	26,767	28,929	31,091	33,252	35,414	37,576

8. PFI収支計画

■ 負債計算書 (千円)

平成(年度)	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
資本金																								
保証金残高																								
借入資金残高		20,000	20,000	20,000	17,480	14,877	12,188	9,410	6,541	3,576	514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
優先ローン(応募経費)		20,000	20,000	20,000	17,480	14,877	12,188	9,410	6,541	3,576	514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
劣後ローン																								
負債合計		20,000	20,000	20,000	17,480	14,877	12,188	9,410	6,541	3,576	514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

■ PIRRキャッシュフロー (千円)

FCF (償却前税前利益-法人税等+借入金支払い金利-運転資本増分-投資増分)	(20,000)	0	0	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	2,167	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162
PV(割引率 4%)	(21,632)	0	0	3,058	2,940	2,827	2,718	2,614	2,513	2,417	1,583	1,519	1,460	1,404	1,350	1,298	1,248	1,200	1,154	1,110	1,067	1,026	987	
累計PV	(21,632)	(21,632)	(21,632)	(18,574)	(15,634)	(12,807)	(10,089)	(7,475)	(4,962)	(2,545)	(962)	557	2,017	3,421	4,771	6,070	7,318	8,518	9,672	10,782	11,849	12,875	13,862	

NPV(割引率 4%)	13,862
IRR	9.6%

■ EIRRキャッシュフロー (千円)

元利返済前CF (FCF+残存価値:資本金)	(10,000)	0	0	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	2,167	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	12,162	2,162	2,162	2,162	2,162
PV(割引率 4%)	(10,816)	0	0	3,058	2,940	2,827	2,718	2,614	2,513	2,417	1,583	1,519	1,460	1,404	1,350	1,298	1,248	6,753	1,154	1,110	1,067	1,026	5,550	
累計PV	(10,816)	(10,816)	(10,816)	(7,758)	(4,818)	(1,991)	727	3,341	5,854	8,271	9,854	11,373	12,833	14,237	15,587	16,886	18,134	24,887	26,041	27,151	28,218	29,244	34,794	

NPV(割引率 4%)	34,794
EIRR	20.8%

■ DSCRキャッシュフロー (千円)

CF (1) (元利返済前CF)				3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	2,167	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162
CF (2) (元利返済金)				3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	531	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DSCR (CF(1)/CF(2))				1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	4.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

■ LLCRキャッシュフロー (千円)

元利返済前CF (FCF)				3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	2,167	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162
PV(割引率 4%)				3,058	2,940	2,827	2,718	2,614	2,513	2,417	1,583	1,519	1,460	1,404	1,350	1,298	1,248	1,200	1,154	1,110	1,067	1,026	987	
累計PV				3,058	5,998	8,825	11,543	14,157	16,670	19,087	20,670	22,189	23,649	25,053	26,403	27,702	28,950	30,150	31,304	32,414	33,481	34,507	35,494	

NPV(割引率 4%)	35,494
LLCR (NPV/借入額)>1.0	1.8

8. PFI収支計画(2)

■ 資本金 (%)

設立資本金	算入率	算入資本金
10,000		

■ 借入金 (%) (開業時・千円) (年) (年)

	金利	借入金	据置年数	償却年数
優先ローン(施設整備費)	3.30%	967,106	0	20
優先ローン(応募経費)	3.30%	20,000	0	20
劣後ローン				

■ 損益計算書 (千円)

平成(年度)		-3 21	-2 22	-1 23	0 24	1 25	2 26	3 27	4 28	5 29	6 30	7 31	8 32	9 33	10 34	11 35	12 36	13 37	14 38	15 39	16 40	17 41	18 42	19 43	20 44
売上高		0	0	0	3,195,750	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098	141,098
	サービス購入費(施設割賦分)					66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439
	一括払い金				3,195,750																				
	サービス購入費(維持管理・運営費分)					74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659
売上原価		0	2,000	0	3,193,750	110,219	111,377	112,573	113,810	115,088	112,408	113,772	115,181	116,638	118,143	119,698	121,304	122,964	124,680	126,452	128,284	130,176	132,131	134,152	136,239
	施設割賦原価(元利均等払い・割賦元本)					34,809	35,968	37,164	38,401	39,679	40,999	42,363	43,772	45,229	46,734	48,289	49,895	51,555	53,271	55,043	56,875	58,767	60,722	62,743	64,830
	施設整備費				3,193,750																				
	維持管理費					68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409	68,409
	SPC運営経費		2,000			3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
	減価償却費(応募経費等)					4,000	4,000	4,000	4,000	4,000															
	公租公課				0																				
	不動産取得税				0																				
	登録免許税				0																				
営業利益		0	(2,000)	0	2,000	30,880	29,721	28,525	27,288	26,011	28,690	27,326	25,917	24,460	22,955	21,401	19,794	18,134	16,418	14,646	12,815	10,922	8,967	6,947	4,859
営業外収入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業外支出		0	0	0	0	32,290	31,048	29,766	28,440	27,071	25,656	24,194	22,684	21,210	19,705	18,151	16,544	14,884	13,168	11,396	9,565	7,672	5,717	3,697	1,609
	借入金支払い金利				0	32,290	31,048	29,766	28,440	27,071	25,656	24,194	22,684	21,210	19,705	18,151	16,544	14,884	13,168	11,396	9,565	7,672	5,717	3,697	1,609
	優先ローン(施設整備費)					31,630	30,471	29,275	28,038	26,761	25,440	24,076	22,667	21,210	19,705	18,151	16,544	14,884	13,168	11,396	9,565	7,672	5,717	3,697	1,609
	優先ローン(応募経費)					660	577	491	402	311	216	118	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	劣後ローン																								
税引前利益		0	(2,000)	0	2,000	(1,410)	(1,327)	(1,241)	(1,152)	(1,061)	3,034	3,132	3,233	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250
法人税等		0	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	1,083	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088
	法人税(国:22.0%)												711	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715
	法人県民税(法人税割5.0%、均等割20千円)		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
	法人事業税(県:400万円以下5.0%、400超800万円以下7.3%、800万円超9.6%)												162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162
	法人市民税(法人税割14.7%、均等割50千円)		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155
純利益		0	(2,070)	(70)	1,930	(1,480)	(1,397)	(1,311)	(1,222)	(1,131)	2,964	3,062	2,150	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162
累計		0	(2,070)	(2,140)	(210)	(1,690)	(3,087)	(4,398)	(5,620)	(6,751)	(3,786)	(724)	1,426	3,587	5,749	7,911	10,072	12,234	14,395	16,557	18,719	20,880	23,042	25,204	27,365

■ 資金計算書 (千円)

平成(年度)		-3 21	-2 22	-1 23	0 24	1 25	2 26	3 27	4 28	5 29	6 30	7 31	8 32	9 33	10 34	11 35	12 36	13 37	14 38	15 39	16 40	17 41	18 42	19 43	20 44
資本金			10,000																						
保証金			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金借入額			22,000	0	965,106	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	優先ローン(施設整備費)		2,000	0	965,106	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	優先ローン(応募経費)		20,000	0	0																				
	劣後ローン																								
償却前税前利益			(2,000)	0	2,000	2,590	2,673	2,759	2,848	2,939	3,034	3,132	3,233	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250
施設割賦元金回収分						34,809	35,968	37,164	38,401	39,679	40,999	42,363	43,772	45,229	46,734	48,289	49,895	51,555	53,271	55,043	56,875	58,767	60,722	62,743	64,830
法人税等			70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	1,083	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088
前期繰越剰余金			0	7,930	7,860	640,379	640,379	640,379	640,379	640,379	640,379	640,379	640,379	642,015	644,176	646,338	648,500	650,661	652,823	654,985	657,146	659,308	661,470	663,631	665,793
資金計			29,930	7,860	974,896	677,708	678,950	680,232	681,557	682,927	684,342	685,804	686,301	689,405	693,072	696,788	700,557	704,378	708,255	712,189	716,182	720,236	724,353	728,535	732,785
投資額			22,000	0	334,517																				
借入金返済額			0	0	0	37,329	38,571	39,853	41,179	42,548	43,963	45,425	44,286	45,229	46,734	48,289	49,895	51,555	53,271	55,043	56,875	58,767	60,722	62,743	64,830
	優先ローン(施設整備費)					34,809	35,968	37,164	38,401	39,679	40,999	42,363	43,772	45,229	46,734	48,289	49,895	51,555	53,271	55,043	56,875	58,767	60,722	62,743	64,830
	優先ローン(応募経費)					2,520	2,603	2,689	2,778	2,869	2,964	3,062	514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	劣後ローン																								
資金使途計			22,000	0	334,517	37,329	38,571	39,853	41,179	42,548	43,963	45,425	44,286	45,229	46,734	48,289	49,895	51,555	53,271	55,043	56,875	58,767	60,722	62,743	64,830
当期剰余金			7,930	7,860	640,379	640,379	640,379	640,379	640,379	640,379	640,379	640,379	642,015	644,176	646,338	648,500	650,661	652,823	654,985	657,146	659,308	661,470	663,631	665,793	667,954

8. PFI収支計画(2)

■ 負債計算書 (千円)

平成(年度)	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
資本金																								
保証金残高																								
借入金残高																								
優先ローン(施設整備費)																								
優先ローン(応募経費)																								
劣後ローン																								
負債合計																								

■ FCF-2

FCF (税引前利益-法人税等+減価償却費+借入金支払い金利-運転資本増分-投資増分)																								
FCF累計																								
PV(割引率 4%)																								
累計PV																								

■ PIRR-2(建設関連費用=投下資本)キャッシュフロー (千円)

回収資本																								
交付金																								
地方債																								
一般財源																								
施設割賦元金																								
計																								
投下資本																								
設計監理費																								
建設費																								
什器・備品購入費																								
SPC設立経費																								
金融機関手数料																								
開業前経費																								
減価償却費(応募経費)																								
計																								
収支バランス																								
元利返済前CF-投資額 (収支バランス+FCF)																								
元利返済前CF累計																								
PV(割引率 4%)																								
累計PV																								

NPV(割引率 4%) (50,861)
IRR 3.4% > 借入金金利 3.3%

■ EIRR-2キャッシュフロー (千円)

元利返済後CF (FCF-借入金支払い金利(施設整備費)+残存価値:資本金)																								
PV(割引率 4%)																								
累計PV																								

NPV(割引率 4%) 29,241
EIRR 20.1%

■ DSCR-2キャッシュフロー (千円)

CF(1) (元利返済前CF)																								
CF(2) (元利返済金)																								
DSCR ≥1.0(すべての年度) (CF(1)/CF(2))																								

■ LLCR-2キャッシュフロー (千円)

元利返済前CF																								
PV(割引率 4%)																								
累計PV																								

NPV(割引率 4%) 938,422
LLCR (NPV/借入額) > 1.0 1.0

9. VFM算定結果

■ 公共の総支払額比較(交付金含む)

(千円)

	平成(年度)	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	累計	
		23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49		
PSC	地方債割賦金(建設費)	(FV)			39,002	39,002	39,002	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	2,287,337	
	・ 割賦元金	(FV)			0	0	0	59,992	61,380	62,800	64,252	65,739	67,259	68,815	70,407	72,036	73,702	75,407	77,151	78,936	80,762	82,630	84,542	86,497	88,498	90,545	92,640	94,783	96,975	1,695,750
	・ 割賦金利	(FV)			39,002	39,002	39,002	38,659	37,272	35,852	34,399	32,913	31,392	29,836	28,244	26,616	24,949	23,244	21,500	19,715	17,889	16,021	14,110	12,154	10,153	8,106	6,012	3,869	1,676	591,587
	交付金	(FV)		0																										0
	一般財源一括払い金	(FV)		3,140,257																										3,140,257
	維持管理費	(FV)			72,010	72,010	72,010	72,010	72,010	72,010	72,010	72,010	72,010	72,010	72,010	72,010	72,010	72,010	72,010	72,010	72,010	72,010	72,010	72,010						1,440,192
	合計	(FV)	0	3,140,257	111,012	111,012	111,012	170,661	170,661	170,661	170,661	170,661	170,661	170,661	170,661	170,661	170,661	170,661	170,661	170,661	170,661	170,661	170,661	170,661	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	6,867,786
	PV(割引率: 4%)		0	3,140,257	106,742	102,637	98,689	145,882	140,271	134,876	129,688	124,700	119,904	115,292	110,858	106,594	102,495	98,552	94,762	91,117	87,613	84,243	81,003	77,887	43,292	41,626	40,025	38,486	37,006	5,494,499
	PV累計		0	3,140,257	3,246,999	3,349,636	3,448,325	3,594,207	3,734,477	3,869,353	3,999,042	4,123,742	4,243,646	4,358,939	4,469,797	4,576,391	4,678,886	4,777,438	4,872,200	4,963,317	5,050,930	5,135,173	5,216,176	5,294,064	5,337,355	5,378,982	5,419,007	5,457,493	5,494,499	
		NPV	5,494,499																											
PFI LCC	サービス購入費(建設費割賦分)	(FV)			66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439	66,439						1,328,781
	地方債割賦金	(FV)			39,002	39,002	39,002	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	2,287,337
	・ 割賦元金	(FV)			0	0	0	59,992	61,380	62,800	64,252	65,739	67,259	68,815	70,407	72,036	73,702	75,407	77,151	78,936	80,762	82,630	84,542	86,497	88,498	90,545	92,640	94,783	96,975	1,695,750
	・ 割賦金利	(FV)			39,002	39,002	39,002	38,659	37,272	35,852	34,399	32,913	31,392	29,836	28,244	26,616	24,949	23,244	21,500	19,715	17,889	16,021	14,110	12,154	10,153	8,106	6,012	3,869	1,676	591,587
	交付金	(FV)		0																										0
	一般財源一括払い金	(FV)		1,500,000																										1,500,000
	サービス購入費(維持管理費分)	(FV)			74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659	74,659						1,493,183
	その他経費	(FV)	30,000	30,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000																					75,000
	市税収入(SPC法人市民税より)	(FV)			(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)						(2,366)
	合計	(FV)	30,000	1,530,000	183,050	183,050	183,050	242,700	242,700	239,700	239,700	239,595	239,594	239,594	239,594	239,594	239,594	239,594	239,594	239,594	239,594	239,594	239,594	239,594	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	6,681,935
PV(割引率: 4%)		31,200	1,530,000	176,010	169,240	162,731	207,461	199,481	189,438	182,152	175,070	168,336	161,861	155,636	149,650	143,894	138,360	133,038	127,921	123,001	118,271	113,722	109,348	43,292	41,626	40,025	38,486	37,006	4,866,257	
PV累計		31,200	1,561,200	1,737,210	1,906,450	2,069,182	2,276,642	2,476,124	2,665,562	2,847,714	3,022,783	3,191,119	3,352,981	3,508,617	3,658,267	3,802,161	3,940,521	4,073,559	4,201,480	4,324,482	4,442,752	4,556,474	4,665,822	4,709,113	4,750,740	4,790,765	4,829,251	4,866,257		
	NPV	4,866,257																												

※ すべて消費税抜き金額

VFM	628,242	(NPV: 千円)
	11.4	(%)

VFM	185,851	(FV: 千円)
	2.7	(%)

■参考 A 概算工事費(全体)

i) 施設整備費全体(現庁舎用地)

項目	金額	備考
① 新庁舎改築工事	4,276,277,455 円	
② 外構工事	182,488,705 円	
③ 庁舎等解体工事	119,760,070 円	
④ 工事費小計(税別)	4,578,526,229 円	①～③
⑤ 設計・工事監理委託	257,480,577 円	建設省告示、事務所協会指針
⑥ 委託費小計(税別)	257,480,577 円	⑤
⑦ 施設整備費合計(税別)	4,836,006,806 円	④+⑥
⑧ 施設整備費合計(税別・改計)	4,836,007,000 円	端数調整
⑨ 施設整備費合計(税込)	5,077,807,350 円	⑧×1.05

参考1: 設計・監理費算定用

項目	金額	備考
① 新庁舎改築工事	4,276,277,455 円	
② 外構工事	182,488,705 円	
③ 工事費小計	4,458,766,159 円	①～②
④ 工事費小計(改計)	4,458,766,000 円	端数調整

参考2: 先行事例との庁舎建設費比較用

項目	金額	備考
① 新庁舎改築工事	4,276,277,455 円	
② 外構工事	182,488,705 円	
③ 庁舎等解体工事	0 円	
④ 工事費小計	4,458,766,159 円	①～③
⑤ 工事費小計(改計)	4,458,766,000 円	端数調整
⑥ 工事費合計(税込み)	4,681,704,300 円	⑤×1.05

■参考 B 概算工事費(新庁舎)

ii)新営予算単価による概算事業費算出(現庁舎用地)

第1 地域別工事費指数

一般地域工事費指数	地域別	0	東京都	国分寺市
	構造別		一般建物鉄骨造以外	
積雪地域における割増	垂直最深積雪量(cm)	30	東京都	国分寺市
	割増指数	0	SRC造:一般建物(鉄骨造以外)	
沿岸地域における割増	海岸線からの距離	-	国分寺市役所	国分寺市戸倉1-6-1
	割増指数	0	SRC造:一般建物(鉄骨造以外)	

第2 標準予算単価条件

	計画建物	新営予算単価モデル	備考
建物別	市役所新庁舎	庁舎-モデル(7)	I類、A類、甲類
敷地面積	11,028㎡	-	整備時は都計道部を含む
構造、階数	SRC造地下1階地上5階	SRC-8-1	-
概略延床面積	14,469㎡	15,000㎡	-

第3 標準予算単価算出

項目		予算単価(㎡)	標準単価(㎡)	加算単価(㎡)	別途計上(式)
建築物	0 共通事項	肢体不自由者用便所(1+10)	0	-	12,030,000
		自動扉	0	-	8,000,000
		構造体(防災)IA甲	4,920	-	4,920
	1 地業	くい基礎	9,556	-	9,556
	2 躯体		77,620	77,620	-
	3 仕上	内部仕上	33,260	33,260	-
		議会部分内装	0	-	-
		ホール部分内装	0	-	-
		外壁仕上(タイル)	4,620	4,620	-
		外部サッシ	13,980	-	13,980
		書架・物品棚	0	-	-
		議場家具等	0	-	-
		コンピュータ室	0	-	-
		フリーアクセスフロア	0	-	-
		150,095,176			
	4 その他	外構	0	-	-
		自転車置場	0	-	-
		車庫	0	-	-
		植栽	0	-	-
		舗装	0	-	-
垂直養生(枠付き金網張り)		0	-	-	
交通誘導員(増員分)		0	-	-	
解体(RC)		0	-	-	
解体(S)		0	-	-	
解体(軽量S)		0	-	-	
2,215,200					
小計		143,956	115,500	28,456	690,723,091
電気設備工事	0 共通事項	肢体不自由者用便所(1+10)	0	-	3,380,000
		受変電(耐震加算)	0	-	19,165,300
		自家発電(耐震加算)	0	-	13,832,020
		照明制御(環境負荷低減)	0	-	17,614,475
	1 電力設備	電灯・コンセント	13,090	13,090	-
		非常用照明設備	2,560	-	2,560
		誘導灯設備	0	-	-
	2 受変電自家発電設備	動力設備	4,410	-	4,410
		受変電設備	0	-	-
		自家発電設備	0	-	-
	3 通信設備	中央監視設備	4,390	-	4,390
		電話設備	3,130	3,130	-
		火災報知等設備	4,510	-	4,510
		防犯設備	260	-	260
		テレビ共同受信設備	400	-	400
		衛星放送受信設備	0	-	-
		拡声設備	0	-	-
	4 電話交換設備	登退庁表示設備	550	-	550
		インターホン設備	270	-	270
		(現状は31回線+予備)	0	-	-
5 その他	避雷設備	0	-	0	
	外灯	0	-	-	
	構内配線	0	-	-	
	構内通信	0	-	-	
	OA配線	0	-	-	
	コンピュータ室	0	-	-	
小計		33,570	16,220	17,350	359,133,523
機械設備工事	0 共通事項	肢体不自由者用便所(1+10)	0	-	3,900,000
		受水槽(耐震加算)	650	-	650
	1 空気調和等設備	配管	0	20,690	-
		機器	0	-	-
		自動・中央監視制御	5,060	-	5,060
		個別空調	0	-	-
		OA負荷	0	-	-
		排煙設備	240	-	240
	2 給排水衛生設備	非常用EVロビーの排煙設備	0	-	-
		給排水衛生設備	6,980	6,980	-
		屋内給水設備	0	-	-
	3 消化設備	飲用給湯設備	1,480	-	1,480
		屋内消火栓設備	610	-	610
		連結送水管	280	-	280
	4 エレベーター設備等	スプリンクラー	0	-	-
		連結散水設備	0	-	-
		乗用EV	0	-	-
	5 その他	EV運動制御設備(群乗合全自動方式)	0	-	-
		屋外給水	0	-	-
		屋外排水	0	-	-
屋外ガス配管		0	-	-	
小計		15,300	27,670	68,250	738,670,221
計		192,826	159,390	114,056	-
計画延床面積(㎡)		14,469	-	-	-
合計		2,789,999,394	-	-	1,788,526,835
総計					4,578,526,229
一般地域工事費指数	0.00				
積雪地域における割増	0.00				
沿岸地域における割増	0.00				
離島工事費指数	0.00				
実情に応じた補正係数	0.00				
補正係数合計	0.00				4,578,526,229
改計					4,578,526,000
消費税	0.05				228,926,300
予算単価合計					4,807,452,300

※「平成19年度 新営予算単価(H18.5 国土交通省大臣官房営繕部)」に基づき算出

■参考 C 委託費

iii)概算委託費の算出(現庁舎用地)

■設計・工事監理委託費

設計・監理対象工事費 (新庁舎、外構)	設計・監理委託費 (税別)
4,458,766,000	257,480,577

建設省告示1206号 第2類(庁舎)の日本建築士事務所協会連合会による補正

①設計人日	2,661	($Y=0.0214X^{0.7662}$)	(X=工事費)
②監理人日	1,051	($Y=0.0186X^{0.7147}$)	(X=工事費)
③人日数計	3,712	(①+②)	
④日額人件費	34,680	(事務所協会指針)	
⑤直接人件費	128,740,288	(③×④)	
⑥略算経費率	2.00	(max2.50)	
⑦業務報酬(経費込)	257,480,577	(特別・直接・間接経費込)	(⑤×⑥)

■参考 D 起債対象面積算定(玄関等割増なし)

一般単独事業費起債対象面積算定(庁舎標準面積)

項目	内訳等	人	単位 面積 (㎡)	換算率	仮面積	補正率	補正後面積	備考	採用面積
(ア)事務室	特別職(三役)	4	4.5	20	360.00	1	360.00	三役:市長、助役、収入役・教育長	
	部長・次長級	11	4.5	9	445.50	1	445.50		
	課長級	40	4.5	5	900.00	1	900.00		
	係長・課長補佐級	103	4.5	2	927.00	1	927.00		
	一般職員	361	4.5	1	1,624.50	1	1,624.50		
	合計	519	4.5	—	4,257.00	—	4,257.00		
(イ)付属面積	倉庫						553.41	事務室面積の13%	553.41 ㎡
	会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室		7				3,633.00	7㎡×全職員数	3,633.00 ㎡
(ウ)玄関、広間、廊下、階段等の交通部分					3,377.36		3,377.36	(ア)から(イ)までの各室面積合計の40%	3,377.36 ㎡
(エ)車庫									0.00 ㎡
(オ)議事堂		26	35				910.00	議員定数×35㎡。議場のほか、委員会室、議員控室を含む	910.00 ㎡
合 計									12,730.77 ㎡

※車庫面積は別棟として取り扱い別算出とする。

VFM算定シート【想定市内用地】

まとめ

■ 前提条件

① 事業予定地	東京都国分寺市(未定)		
② 敷地面積	14,350.00 (m ²)		
③ 地域地区等 (現庁舎用地と類似と想定)	第二種住居地域:10,007.39m ² 建蔽率:60%、容積率:200%、防火地域:準防火地域、 第2種高度地区:5m+1:1.25(~15m)+1:0.6(15m~)、 日影規制:測定面:4m・日影時間:4h、2.5h		
④ 施設概要	建築面積	3,639.0 (m ²)	
	延べ床面積	14,447.0 (m ²)	
	(庁舎、自転車置場、車庫、外構等)		
⑤ 事業期間	・ 設計・建設期間+20年		
⑥ 事業方式	BTO方式、サービス購入型		
⑦ PFI実施によるコスト削減率	・ 建設費	15.0%	(平均)
	・ 維持管理・運営費	5.0%	(平均)
⑧ 割引率の設定	4.00%		
⑨ 物価上昇率の設定	考慮しない		
⑩ 起債金利の設定	政府資金金利:	2.30%	元利均等償還、償還期間 25 年(据置 3 年)、年 2 回払い
⑪ SPC資金調達出資・融資率の設定	事業収支計算上、全額借入金として計算		
⑫ SPC資金調達金利の設定	借入金利:	3.30%	(2.3%+100bps)、元利均等償還、
	償還期間:20年(10年+10年固定)の繰り上げ返済(事業期間終了まで)、年 2 回払い		
⑬ 公租公課等の設定	・ 不動産取得税:4.0%(BTO方式により無税)		・ 固定資産税:1.4%(BTO方式により無税)
	・ 登録免許税:0.6%(BTO方式により無税)		・ 都市計画税:0.3%(BTO方式により無税)
	・ 法人税等:約 33.5% (実効税率)		
⑭ 市側のコンサルタント等費用	75,000 千円		
内 維持管理・運営モニタリング費用	3,000 千円/年 (※ 供用開始後5年間のみ)		
⑯ SPC運営費用	3,000 千円/年		

■ 建設費等および維持管理・運営費等

(千円)

		PSC	PFILCC	削減額	削減率
① 建設費等	工事費	4,643,427	3,946,913	696,514	15.0%
	設計・監理費	260,292	221,249	39,044	15.0%
	什器・備品費等	0	0	0	
	小 計	4,903,720	4,168,162	735,558	15.0%
② 維持管理費(年額) ※ 修繕・更新費を除く		72,123	68,516	3,606	5.0%
③ SPC設立経費			2,000	(2,000)	
④ 金融機関手数料			30,250	(30,250)	
⑤ 開業前経費			20,000	(20,000)	
⑥ 応募経費等(建設費等割賦元金に含まない)			20,000	(20,000)	

VFM算定シート【想定市内用地】

■ SPC事業採算性分析

① PIRR(20年間)	9.6% (投資額を応募経費20,000千円とする)
② EIRR(20年間)	20.8% (資本金を10,000千円とする)
③ DSCR(Bottom)	1.0 \geq 1.0
④ LLCR(20年間)	1.8 \geq 1.0

■ VFMの算定(市財政負担総額比較)

(千円)

		PSC	PFILCC	削減額	削減率
① 建設費割賦分負担総額	交付金	0	0		
	起債(元本)	1,695,750	1,695,750		
	起債(利息)	591,587	591,587		
	一般財源	3,207,970	1,500,000		
	SPC借入(元本)		1,024,662		
	SPC借入(利息)		383,200		
	小 計	5,495,307	5,195,199	300,108	5.5%
② 維持管理費分負担総額(SPCの利潤含む)		1,442,452	1,495,330	(52,877)	-3.7%
③ その他経費(コンサルタントフィー)			75,000	(75,000)	
④ 市税収入(SPC法人市民税より)			(2,366)	2,366	
市財政負担総額(FV)		6,937,760	6,763,163	174,597	2.5%
" (NPV)		5,563,748	4,921,453	642,295	11.5%

※ すべて消費税抜きの金額

■ VFM算定結果

VFM (現在価値)	642,295	(NPV : 千円)
	11.5	(%)

VFM	174,597	(FV : 千円)
	2.5	(%)

1. 面積表

	(m2)	(坪)	
敷地面積	14,350.00	4,340.88	
建築面積	3,639.00	1,100.80	25.4% (建蔽率)
延べ床面積	14,447.00	4,370.22	100.7% (容積率)
外構面積	10,711.00	3,240.08	
屋外施設面積	402.56	121.77	

■ 延べ床面積 内訳

	(m2)	(坪)
庁舎(SRC造・地上5階地下1階建て)	14,447.00	4,370.22
市民サービス執務エリア	1,500.00	453.75
一般事務(電算エリア・災害対策エリアを除く)	1,869.00	565.37
執行部門	340.00	102.85
委員会・NPO等	475.52	143.84
電算エリア・災害対策エリア等	197.00	59.59
議会エリア	1,226.00	370.87
会議諸室	626.00	189.37
防災無線など	154.00	46.59
書庫、ロッカー、倉庫、休憩室等	1,419.12	429.28
機械室等	817.40	247.26
エントランスホール	1,149.12	347.61
その他の共用部分	4,673.84	1,413.84

■ 屋外施設面積 内訳

	(m2)	(坪)
車庫(外部)	195.20	59.05
自転車置場	207.36	62.73

2. 建設費等

	(千円)	(千円/m ²)	(千円/坪)
新庁舎建設費(設計・監理・工事)	4,903,720	339.4	1,122.1
委託関係	260,292		
設計・工事監理業務委託	260,292		
電波障害調査			
※ 地盤調査・測量は別途			
工事関係	4,643,427	321.4	1,062.5
庁舎	4,287,315	296.8	981.0
屋外施設・外構	236,353		
既存庁舎等解体	119,760		

※ 新営予算単価による概算
 ※ すべて消費税抜きの額

3. 資金調達

■ 一般単独事業債による資金調達の場合

種 別	全体面積(m ²)	標準面積(m ²)	標準単価(円)	工事費(円)	事務費(円)	補助対象経費(円)	起債充当率	交付税算入率	交付税(円)	地方債(円)	一般財源(補助対象)(円)
庁舎	14,447	12,731	177,600	2,261,000,000		2,261,000,000	75%			1,695,750,000	565,250,000
設計委託料											
備品購入費(消耗品は含まない)											
合 計				2,261,000,000	0	2,261,000,000			0	1,695,750,000	565,250,000

4. 維持管理費(標準積算・PFI期待値)

■ 維持管理・運営費(新庁舎)

(千円/年)	
維持管理費(修繕・更新費を除く)	72,123
合計	72,123

※ すべて消費税抜きの額

■ 維持管理費 算定根拠

項 目	既存庁舎合計	備 考
敷地面積	10,877	
延べ床面積(m ²)	7,702	

(千円/年)

■ 維持管理・運営費(PFI期待値)

※ 標準積算値の

95.0% を想定

(千円/年)
68,516
68,516

72,123

新庁舎	備 考
14,350	131.9%
14,447	187.6%

(千円/年)

維持管理業務		
庁舎清掃委託料及び建築物環境衛生管理委託料	11,187.6	※ 平成18年度実績値
冷暖房運転業務委託料	2,880.0	※ 平成18年度実績値
電話交換業務委託料	12,960.0	※ 平成17年度実績値
電話設備保守点検委託料	849.6	※ 平成18年度実績値
消防設備保守点検委託料	166.9	※ 平成18年度実績値
汚水槽等清掃委託料	817.0	※ 平成17年度実績値
構内植木の管理委託料	3,044.0	※ 平成17年度実績値
自家用電気工作物保安業務委託料	400.0	※ 平成18年度実績値
冷暖房設備保守点検委託料 (本庁舎)	860.0	※ 平成18年度実績値
冷暖房設備保守点検委託料 (第二庁舎)	1,220.0	※ 平成18年度実績値
冷暖房設備保守点検委託料 (第三庁舎)	248.6	※ 平成18年度実績値
庁舎宿日直警備業務委託料	3,200.0	※ 平成18年度実績値
自動ドア保守点検委託料 (本庁舎・第三庁舎)	123.7	※ 平成17年度実績値
自動ドア保守点検委託料 (第二庁舎)	130.4	※ 平成18年度実績値
地下タンク漏洩点検清掃委託料	210.5	※ 平成18年度実績値
市役所駐車場設備機器等管理委託料	2,961.9	※ 平成18年度実績値
空気清浄機保守点検委託料	0.0	※ 平成18年度まで
庁舎機械警備委託料	2,400.0	※ 平成18年度実績値
汚泥処理委託委託料	676.0	※ 平成18年度実績値
エレベーター維持管理委託	0.0	※ 現状はEV無し
合 計	44,336.2	

20,986.4	※ 延べ床面積比により算定
5,402.5	※ 延べ床面積比により算定
12,960.0	※ 現状と同額
849.6	※ 現状と同額
313.1	※ 延べ床面積比により算定
1,532.6	※ 延べ床面積比により算定
3,961.0	※ 敷地面積比により算定
2,109.3	※ 延べ床面積比により算定
7,454.7	※ 延べ床面積比により算定
0.0	※ 一棟に統合
0.0	※ 一棟に統合
3,200.0	※ 現状と同人数
0.0	※ 一棟に統合
260.8	※ 台数比により算定
394.8	※ 延べ床面積比により算定
2,961.9	※ 現状と同数
0.0	※ 平成18年度まで
4,502.1	※ 延べ床面積比により算定
1,268.1	※ 延べ床面積比により算定
3,966.0	※ 新営予算単価により算定
72,122.6	

5. PSC 算定前提条件

■ PSC算定前提条件

(千円)

初期投資額	4,903,720	
建設費	4,903,720	
工事費	4,643,427	
設計・監理費等	260,292	

(千円)

地方債(建設費)割賦払い元利金等割	98,651	(年額)
地方債	1,695,750 ⇒	←元利均等計算
支払い金利合計	591,587	

(千円)

資金調達	4,903,720	
交付税		
地方債	1,695,750	
うち	1,695,750	※ 償還方式:元利均等償還、償還期間 25 年(据置 3 年)、 政府資金金利: 2.3%、年 2 回払い
(また、地方債のうち	1,695,750	※ 引き渡し完了後に市から事業者に支給:設計費含む)
一般財源	3,207,970	※ 引き渡し完了後に市から事業者に支給
うち	1,500,000	※ 庁舎建設基金分(起債充当分 565,250千円 を含む)

(千円/年)

維持管理費	72,123	
維持管理費	72,123	
※ 修繕・更新費を除く		

※ すべて消費税抜きの額

6. PFI その他経費

(千円)

SPC設立経費 (PFI方式)	2,000	
譲渡手続司法書士費用	715	
SPC設立登録免許税	150	
SPC設立諸経費	232	
SPC設立司法書士費用	183	
印紙税	720	

(千円)

金融機関手数料(PFI方式)	30,250	
アップフロントフィー	8,000	(融資額×約 0.75%)
コミットメントフィー(2年)	5,500	(融資額×約 0.50%)
金融機関弁護士費用	250	(融資額×約 0.20%)
アレンジメントフィー	11,000	(融資額×約 1.00%)
ファイナンシャルアドバイザーフィー	5,500	(融資額×約 0.50%)

(千円/年)

SPC運営経費	3,000	※ 年額
----------------	--------------	------

(千円)

その他(PFI方式)		
民間側	40,000	
開業前経費	20,000	(一式) ※ 運営(従業員の教育・訓練、準備等)が伴う場合必要
応募経費等	20,000	(一式) ※ 建設費等割賦元金に含まない
公共側	75,000	
PFI導入コンサルタント委託費	30,000	(一式)
設計・建設モニタリング委託費	30,000	(一式)
維持管理モニタリング委託費	15,000	(当初5年間分)

※ すべて消費税抜きの金額

7. PFI 収支前提条件

■ PFI LCC算定前提条件(期待値) **85.0%** (建設費、什器・備品費に係る標準積算値からの期待値)

(千円)

初期投資額	4,240,412	
建設費	4,168,162	※ 標準積算値の 85.0% を想定
工事費	3,946,913	※ 標準積算値の 85.0% を想定
設計・監理費等	221,249	※ 標準積算値の 85.0% を想定
什器・備品購入費	0	※ 標準積算値の 85.0% を想定
SPC設立経費	2,000	
金融機関手数料	30,250	
開業前経費	20,000	
応募経費等	20,000	※ 建設費等割賦元金に含まない→PFI事業者のリスク

(千円)

サービス購入費(建設費割賦分)	70,393	(年額)
・ 借入金分 1,024,662 ⇒	70,393	←元利均等計算
支払い金利合計	383,200	

(千円)

起債割賦払い分	98,651	(年額)
地方債 1,695,750 ⇒	98,651	←元利均等計算
支払い金利合計	591,587	

(千円)

PFI事業者側資金調達	4,220,412	
借入金	1,024,662	※ 償還方式:元利均等償還、償還期間: 20年(10年固定+10年固定) 借入金利: 3.3%、年 2 回払い
交付税	0	
地方債	1,695,750	※ 引き渡し完了後に市から事業者に支給:設計費含む)
{ うち	1,695,750	※ 償還方式:元利均等償還、償還期間 25年(据置 3年)、 政府資金金利: 2.3%、年 2 回払い
(また、地方債のうち	1,695,750	※ 引き渡し完了後に市から事業者に支給:設計費含む)
一般財源	1,500,000	※ 引き渡し完了後に市から事業者に支給(一括払い):設計費含む ※ 庁舎建設基金分(起債充当分 565,250千円を含む)

(千円/年)

サービス購入費(維持管理費分)	74,766	※ SPCコスト維持管理費コスト+SPC利潤分
維持管理費(修繕・更新費を除く)	74,766	

8. PFI収支計画

■ 資本金 (％)

設立資本金	算入率	算入資本金
10,000		

■ 借入資金 (開業時・千円) (年) (年)

名称	金利	借入金	据置年数	償却年数
優先ローン(応募経費)	3.30%	20,000	0	5
劣後ローン				

■ 損益計算書 (千円)

平成(年度)		-3 21	-2 22	-1 23	0 24	1 25	2 26	3 27	4 28	5 29	6 30	7 31	8 32	9 33	10 34	11 35	12 36	13 37	14 38	15 39	16 40	17 41	18 42	19 43	20 44
売上高		0	0	0	0	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160
	サービス購入費(施設割賦分)					70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393
	サービス購入費(維持管理費分)					74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766
売上原価		0	0	0	0	145,910	145,910	145,910	145,910	145,910	141,910	141,910	141,910	141,910	141,910	141,910	141,910	141,910	141,910	141,910	141,910	141,910	141,910	141,910	141,910
	施設割賦原価(元利均等払い)					70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393
	・ 割賦元本					36,881	38,108	39,376	40,686	42,040	43,439	44,884	46,377	47,920	49,515	51,162	52,865	54,624	56,441	58,319	60,259	62,264	64,336	66,477	68,688
	・ 割賦金利					33,512	32,285	31,017	29,707	28,353	26,954	25,509	24,016	22,473	20,878	19,231	17,528	15,770	13,952	12,074	10,134	8,129	6,057	3,917	1,705
	維持管理費					68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516
	SPC運営経費					3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
	減価償却費(応募経費等)					4,000	4,000	4,000	4,000	4,000															
	公租公課					0																			
	不動産取得税					0																			
	登録免許税					0																			
営業利益		0	0	0	0	(750)	(750)	(750)	(750)	(750)	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250
営業外収入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業外支出		0	0	0	0	660	577	491	402	311	216	118	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借入金支払い金利					660	577	491	402	311	216	118	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	優先ローン(応募経費)					660	577	491	402	311	216	118	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	劣後ローン																								
税引前利益		0	0	0	0	(1,410)	(1,327)	(1,241)	(1,152)	(1,061)	3,034	3,132	3,233	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250
法人税等		0	0	0	0	70	70	70	70	70	70	70	1,083	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088
	法人税(国:22.0%)												711	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715
	法人県民税(法人税割5.0%、均等割20千円)					20	20	20	20	20	20	20	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
	法人事業税(県:400万円以下5.0%、400超800万円以下7.3%、800万円超9.6%)												162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162
	法人市民税(法人税割14.7%、均等割50千円)					50	50	50	50	50	50	50	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155
純利益		0	0	0	0	(1,480)	(1,397)	(1,311)	(1,222)	(1,131)	2,964	3,062	2,150	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162
累計		0	0	0	0	(1,480)	(2,877)	(4,188)	(5,410)	(6,541)	(3,576)	(514)	1,636	3,797	5,959	8,121	10,282	12,444	14,605	16,767	18,929	21,090	23,252	25,414	27,575

■ 資金計算書 (千円)

平成(年度)		-3 21	-2 22	-1 23	0 24	1 25	2 26	3 27	4 28	5 29	6 30	7 31	8 32	9 33	10 34	11 35	12 36	13 37	14 38	15 39	16 40	17 41	18 42	19 43	20 44
資本金			10,000																						
保証金			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入資金借入額			20,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	優先ローン(応募経費)		20,000																						
	劣後ローン																								
償却前税引前利益			0	0	0	2,590	2,673	2,759	2,848	2,939	3,034	3,132	3,233	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250
法人税等			0	0	0	70	70	70	70	70	70	70	1,083	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088
前期繰越剰余金			0	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	11,636	13,798	15,959	18,121	20,283	22,444	24,606	26,767	28,929	31,091	33,252	35,414
資金計			30,000	10,000	10,000	12,520	12,603	12,689	12,778	12,869	12,964	13,062	12,150	13,798	15,959	18,121	20,283	22,444	24,606	26,767	28,929	31,091	33,252	35,414	37,576
投資額			20,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入資金返済額			0	0	0	2,520	2,603	2,689	2,778	2,869	2,964	3,062	514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	優先ローン(応募経費)					2,520	2,603	2,689	2,778	2,869	2,964	3,062	514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	劣後ローン																								
資金使途計			20,000	0	0	2,520	2,603	2,689	2,778	2,869	2,964	3,062	514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
当期剰余金			10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	11,636	13,798	15,959	18,121	20,283	22,444	24,606	26,767	28,929	31,091	33,252	35,414	37,576

8. PFI収支計画

■ 負債計算書 (千円)

平成(年度)	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
資本金																								
保証金残高																								
借入資金残高																								
優先ローン(応募経費)		20,000	20,000	20,000	17,480	14,877	12,188	9,410	6,541	3,576	514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
劣後ローン		20,000	20,000	20,000	17,480	14,877	12,188	9,410	6,541	3,576	514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債合計		20,000	20,000	20,000	17,480	14,877	12,188	9,410	6,541	3,576	514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

■ PIRRキャッシュフロー (千円)

FCF (償却前税前利益-法人税等+借入金支払い金利-運転資本増分-投資増分)	(20,000)	0	0	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	2,167	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162
PV(割引率 4%)	(21,632)	0	0	3,058	2,940	2,827	2,718	2,614	2,513	2,417	1,583	1,519	1,460	1,404	1,350	1,298	1,248	1,200	1,154	1,110	1,067	1,026	987	
累計PV	(21,632)	(21,632)	(21,632)	(18,574)	(15,634)	(12,807)	(10,089)	(7,475)	(4,962)	(2,545)	(962)	557	2,017	3,421	4,771	6,070	7,318	8,518	9,672	10,782	11,849	12,875	13,862	

NPV(割引率 4%)	13,862
IRR	9.6%

■ EIRRキャッシュフロー (千円)

元利返済前CF (FCF+残存価値:資本金)	(10,000)	0	0	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	2,167	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	12,162	2,162	2,162	2,162	2,162
PV(割引率 4%)	(10,816)	0	0	3,058	2,940	2,827	2,718	2,614	2,513	2,417	1,583	1,519	1,460	1,404	1,350	1,298	1,248	6,753	1,154	1,110	1,067	1,026	5,550	
累計PV	(10,816)	(10,816)	(10,816)	(7,758)	(4,818)	(1,991)	727	3,341	5,854	8,271	9,854	11,373	12,833	14,237	15,587	16,886	18,134	24,887	26,041	27,151	28,218	29,244	34,794	

NPV(割引率 4%)	34,794
EIRR	20.8%

■ DSCRキャッシュフロー (千円)

CF (1) (元利返済前CF)				3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	2,167	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162
CF (2) (元利返済金)				3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	531	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DSCR (CF(1)/CF(2))				1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	4.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

■ LLCRキャッシュフロー (千円)

元利返済前CF (FCF)				3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	2,167	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162
PV(割引率 4%)				3,058	2,940	2,827	2,718	2,614	2,513	2,417	1,583	1,519	1,460	1,404	1,350	1,298	1,248	1,200	1,154	1,110	1,067	1,026	987	
累計PV				3,058	5,998	8,825	11,543	14,157	16,670	19,087	20,670	22,189	23,649	25,053	26,403	27,702	28,950	30,150	31,304	32,414	33,481	34,507	35,494	

NPV(割引率 4%)	35,494
LLCR (NPV/借入額)>1.0	1.8

8. PFI收支計画(2)

■ 資本金 (%)		
設立資本金	算入率	算入資本金
10,000		

■ 借入資金 (%) (開業時・千円) (年) (年)					
	金利	借入金	据置年数	償却年数	
優先ローン(施設整備費)	3.30%	1,024,662	0	20	
優先ローン(応募経費)	3.30%	20,000	0	20	
劣後ローン					

■ 損益計算書 (千円)																									
平成(年度)		-3 21	-2 22	-1 23	0 24	1 25	2 26	3 27	4 28	5 29	6 30	7 31	8 32	9 33	10 34	11 35	12 36	13 37	14 38	15 39	16 40	17 41	18 42	19 43	20 44
売上高		0	0	0	3,195,750	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160	145,160
	サービス購入費(施設割賦分)					70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393
	一括払い金				3,195,750																				
	サービス購入費(維持管理・運営費分)					74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766
売上原価		0	2,000	0	3,193,750	112,398	113,625	114,893	116,203	117,556	114,955	116,400	117,894	119,437	121,031	122,679	124,381	126,140	127,958	129,835	131,776	133,781	135,852	137,993	140,205
	施設割賦原価(元利均等払い:割賦元本)					36,881	38,108	39,376	40,686	42,040	43,439	44,884	46,377	47,920	49,515	51,162	52,865	54,624	56,441	58,319	60,259	62,264	64,336	66,477	68,688
	施設整備費				3,193,750																				
	維持管理費					68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516	68,516
	SPC運営経費		2,000			3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
	減価償却費(応募経費等)					4,000	4,000	4,000	4,000	4,000															
	公租公課				0																				
	不動産取得税				0																				
	登録免許税				0																				
営業利益		0	(2,000)	0	2,000	32,762	31,535	30,267	28,957	27,603	30,204	28,759	27,266	25,723	24,128	22,481	20,778	19,020	17,202	15,324	13,384	11,379	9,307	7,167	4,955
営業外収入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
営業外支出		0	0	0	0	34,172	32,862	31,508	30,109	28,664	27,170	25,627	24,033	22,473	20,878	19,231	17,528	15,770	13,952	12,074	10,134	8,129	6,057	3,917	1,705
	借入金支払い金利				0	34,172	32,862	31,508	30,109	28,664	27,170	25,627	24,033	22,473	20,878	19,231	17,528	15,770	13,952	12,074	10,134	8,129	6,057	3,917	1,705
	優先ローン(施設整備費)					33,512	32,285	31,017	29,707	28,353	26,954	25,509	24,016	22,473	20,878	19,231	17,528	15,770	13,952	12,074	10,134	8,129	6,057	3,917	1,705
	優先ローン(応募経費)					660	577	491	402	311	216	118	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	劣後ローン																								
税引前利益		0	(2,000)	0	2,000	(1,410)	(1,327)	(1,241)	(1,152)	(1,061)	3,034	3,132	3,233	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250
法人税等		0	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	1,083	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088
	法人税(国:22.0%)												711	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715
	法人県民税(法人税割5.0%、均等割20千円)		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
	法人事業税(県:400万円以下5.0%、400超800万円以下7.3%、800万円超9.6%)												162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162
	法人市民税(法人税割14.7%、均等割50千円)		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155
純利益		0	(2,070)	(70)	1,930	(1,480)	(1,397)	(1,311)	(1,222)	(1,131)	2,964	3,062	2,150	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162
累計		0	(2,070)	(2,140)	(210)	(1,690)	(3,087)	(4,398)	(5,620)	(6,751)	(3,786)	(724)	1,426	3,587	5,749	7,911	10,072	12,234	14,395	16,557	18,719	20,880	23,042	25,204	27,365

■ 資金計算書 (千円)																									
平成(年度)		-3 21	-2 22	-1 23	0 24	1 25	2 26	3 27	4 28	5 29	6 30	7 31	8 32	9 33	10 34	11 35	12 36	13 37	14 38	15 39	16 40	17 41	18 42	19 43	20 44
資本金			10,000																						
保証金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入資金借入額		22,000	0	1,022,662	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	優先ローン(施設整備費)		2,000	0	1,022,662	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	優先ローン(応募経費)		20,000	0	0																				
	劣後ローン																								
償却前税前利益			(2,000)	0	2,000	2,590	2,673	2,759	2,848	2,939	3,034	3,132	3,233	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250	3,250
施設割賦元金回収分						36,881	38,108	39,376	40,686	42,040	43,439	44,884	46,377	47,920	49,515	51,162	52,865	54,624	56,441	58,319	60,259	62,264	64,336	66,477	68,688
法人税等			70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	1,083	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088
前期繰越剰余金			0	7,930	7,860	697,935	697,935	697,935	697,935	697,935	697,935	697,935	697,935	699,571	701,732	703,894	706,056	708,217	710,379	712,541	714,702	716,864	719,026	721,187	723,349
資金計		29,930	7,860	1,032,452	737,336	738,646	740,000	741,399	742,844	744,338	745,881	746,462	749,653	753,409	757,218	761,082	765,003	768,982	773,021	777,123	781,290	785,523	789,825	794,199	
投資額		22,000	0	334,517																					
借入資金返済額			0	0	0	39,401	40,711	42,065	43,464	44,909	46,403	47,946	46,891	47,920	49,515	51,162	52,865	54,624	56,441	58,319	60,259	62,264	64,336	66,477	68,688
	優先ローン(施設整備費)					36,881	38,108	39,376	40,686	42,040	43,439	44,884	46,377	47,920	49,515	51,162	52,865	54,624	56,441	58,319	60,259	62,264	64,336	66,477	68,688
	優先ローン(応募経費)					2,520	2,603	2,689	2,778	2,869	2,964	3,062	514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	劣後ローン																								
資金使途計			22,000	0	334,517	39,401	40,711	42,065	43,464	44,909	46,403	47,946	46,891	47,920	49,515	51,162	52,865	54,624	56,441	58,319	60,259	62,264	64,336	66,477	68,688
当期剰余金			7,930	7,860	697,935	697,935	697,935	697,935	697,935	697,935	697,935	697,935	699,571	701,732	703,894	706,056	708,217	710,379	712,541	714,702	716,864	719,026	721,187	723,349	725,510

8. PFI収支計画(2)

■ 負債計算書 (千円)

平成(年度)	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
資本金																								
保証金残高																								
借入金残高		22,000	22,000	1,044,662	1,005,261	964,550	922,484	879,020	834,111	787,708	739,762	692,871	644,950	595,435	544,273	491,408	436,785	380,344	322,025	261,766	199,501	135,165	68,689	0
優先ローン(施設整備費)		2,000	2,000	1,024,662	987,781	949,673	910,297	869,610	827,571	784,132	739,248	692,870	644,950	595,435	544,273	491,408	436,785	380,344	322,025	261,765	199,501	135,165	68,688	0
優先ローン(応募経費)		20,000	20,000	20,000	17,480	14,877	12,188	9,410	6,541	3,576	514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
劣後ローン																								
負債合計		22,000	22,000	1,044,662	1,005,261	964,550	922,484	879,020	834,111	787,708	739,762	692,871	644,950	595,435	544,273	491,408	436,785	380,344	322,025	261,766	199,501	135,165	68,689	0

■ FCF-2

FCF (税引前利益-法人税等+減価償却費+借入金支払い金利-運転資本増分-投資増分)		(2,070)	(70)	1,930	36,692	35,465	34,197	32,887	31,533	30,134	28,689	26,183	24,634	23,040	21,392	19,690	17,931	16,114	14,236	12,295	10,290	8,219	6,078	3,866
FCF累計		(2,070)	(2,140)	(210)	36,482	71,947	106,144	139,031	170,564	200,698	229,388	255,570	280,204	303,244	324,637	344,327	362,258	378,372	392,607	404,903	415,193	423,412	429,490	433,356
PV(割引率 4%)		(2,239)	(73)	1,930	35,281	32,789	30,401	28,112	25,918	23,816	21,801	19,131	17,308	15,565	13,896	12,298	10,769	9,305	7,905	6,565	5,283	4,057	2,885	1,765
累計PV		(2,239)	(2,312)	(382)	34,899	67,688	98,089	126,201	152,119	175,935	197,736	216,868	234,175	249,740	263,636	275,935	286,704	296,009	303,914	310,478	315,761	319,818	322,703	324,468

■ PIRR-2(建設関連費用=投下資本)キャッシュフロー (千円)

回収資本	交付金			0																				0	
	地方債			1,695,750																				1,695,750	
	一般財源			1,500,000																				1,500,000	
	施設割賦元金				36,881	38,108	39,376	40,686	42,040	43,439	44,884	46,377	47,920	49,515	51,162	52,865	54,624	56,441	58,319	60,259	62,264	64,336	66,477	68,688	
	計		0	0	3,195,750	36,881	38,108	39,376	40,686	42,040	43,439	44,884	46,377	47,920	49,515	51,162	52,865	54,624	56,441	58,319	60,259	62,264	64,336	66,477	68,688
投下資本	設計監理費			221,249																				221,249	
	建設費			3,946,913																				3,946,913	
	什器・備品購入費			0																				0	
	SPC設立経費		2,000																					2,000	
	金融機関手数料			30,250																				30,250	
	開業前経費			20,000																				20,000	
	減価償却費(応募経費)		20,000																					20,000	
	計		22,000	0	4,218,412	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,240,412	
収支バランス			(22,000)	0	(1,022,662)	36,881	38,108	39,376	40,686	42,040	43,439	44,884	46,377	47,920	49,515	51,162	52,865	54,624	56,441	58,319	60,259	62,264	64,336	66,477	68,688
元利返済前CF-投資額 (収支バランス+FCF)			(24,070)	(70)	(1,020,732)	73,573	73,573	73,573	73,573	73,573	73,573	72,560	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555
元利返済前CF累計			(24,070)	(24,140)	(1,044,872)	(971,299)	(897,726)	(824,153)	(750,580)	(677,006)	(603,433)	(529,860)	(457,300)	(384,746)	(312,191)	(239,636)	(167,081)	(94,527)	(21,972)	50,583	123,138	195,692	268,247	340,802	413,356
PV(割引率 4%)			(26,034)	(73)	(1,020,732)	70,743	68,022	65,406	62,891	60,472	58,146	55,909	53,019	50,976	49,015	47,130	45,317	43,574	41,899	40,287	38,738	37,248	35,815	34,438	33,113
累計PV			(26,034)	(26,107)	(1,046,839)	(976,095)	(908,073)	(842,667)	(779,776)	(719,304)	(661,159)	(605,249)	(552,230)	(501,254)	(452,239)	(405,109)	(359,791)	(316,217)	(274,318)	(234,031)	(195,294)	(158,046)	(122,231)	(87,793)	(54,680)

NPV(割引率 4%) (54,680)
IRR 3.4% > 借入金利 3.3%

■ EIRR-2キャッシュフロー (千円)

元利返済後CF (FCF-借入金支払い金利(施設整備費)+残存価値:資本金)		(10,000)	0	0	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	3,180	2,167	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	2,162	12,162
PV(割引率 4%)		(10,816)	0	0	3,058	2,940	2,827	2,718	2,614	2,513	2,417	1,583	1,519	1,460	1,404	1,350	1,298	1,248	1,200	1,154	1,110	1,067	1,026	5,550
累計PV		(10,816)	(10,816)	(10,816)	(7,758)	(4,818)	(1,991)	727	3,341	5,854	8,271	9,854	11,373	12,833	14,237	15,587	16,886	18,134	19,334	20,488	21,598	22,665	23,691	29,241

NPV(割引率 4%) 29,241
EIRR 20.1%

■ DSCR-2キャッシュフロー (千円)

CF(1) (元利返済前CF)					73,573	73,573	73,573	73,573	73,573	73,573	73,573	72,560	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555
CF(2) (元利返済金)					73,573	73,573	73,573	73,573	73,573	73,573	73,573	70,924	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393
DSCR ≥1.0(すべての年度) (CF(1)/CF(2))					1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03

■ LLCR-2キャッシュフロー (千円)

元利返済前CF					73,573	73,573	73,573	73,573	73,573	73,573	73,573	72,560	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555	72,555
PV(割引率 4%)					70,743	68,022	65,406	62,891	60,472	58,146	55,909	53,019	50,976	49,015	47,130	45,317	43,574	41,899	40,287	38,738	37,248	35,815	34,438	33,113
累計PV					70,743	138,766	204,172	267,063	327,534	385,680	441,590	494,609	545,585	594,600	641,730	687,048	730,622	772,521	812,808	851,545	888,793	924,608	959,045	992,158

NPV(割引率 4%) 992,158
LLCR (NPV/借入額) > 1.0 1.0

9. VFM算定結果

■ 公共の総支払額比較(交付金含む)

(千円)

		-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	累計	
平成(年度)		23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49		
PSC	地方債割賦金(建設費)	(FV)			39,002	39,002	39,002	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	2,287,337	
	・ 割賦元金	(FV)			0	0	0	59,992	61,380	62,800	64,252	65,739	67,259	68,815	70,407	72,036	73,702	75,407	77,151	78,936	80,762	82,630	84,542	86,497	88,498	90,545	92,640	94,783	96,975	1,695,750
	・ 割賦金利	(FV)			39,002	39,002	39,002	38,659	37,272	35,852	34,399	32,913	31,392	29,836	28,244	26,616	24,949	23,244	21,500	19,715	17,889	16,021	14,110	12,154	10,153	8,106	6,012	3,869	1,676	591,587
	交付金	(FV)		0																										0
	一般財源一括払い金	(FV)		3,207,970																										3,207,970
	維持管理費	(FV)			72,123	72,123	72,123	72,123	72,123	72,123	72,123	72,123	72,123	72,123	72,123	72,123	72,123	72,123	72,123	72,123	72,123	72,123	72,123	72,123						1,442,452
	合計	(FV)	0	3,207,970	111,125	111,125	111,125	170,774	170,774	170,774	170,774	170,774	170,774	170,774	170,774	170,774	170,774	170,774	170,774	170,774	170,774	170,774	170,774	170,774	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	6,937,760
	PV(割引率: 4%)		0	3,207,970	106,851	102,741	98,790	145,978	140,364	134,965	129,774	124,783	119,984	115,369	110,932	106,665	102,562	98,618	94,825	91,178	87,671	84,299	81,057	77,939	43,292	41,626	40,025	38,486	37,006	5,563,748
	PV累計		0	3,207,970	3,314,821	3,417,562	3,516,351	3,662,330	3,802,694	3,937,659	4,067,433	4,192,216	4,312,199	4,427,568	4,538,500	4,645,165	4,747,727	4,846,345	4,941,170	5,032,347	5,120,018	5,204,317	5,285,374	5,363,313	5,406,604	5,448,231	5,488,256	5,526,742	5,563,748	
		NPV	5,563,748																											
PFI LCC	サービス購入費(建設費割賦分)	(FV)			70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393	70,393						1,407,862	
	地方債割賦金	(FV)			39,002	39,002	39,002	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	2,287,337	
	・ 割賦元金	(FV)			0	0	0	59,992	61,380	62,800	64,252	65,739	67,259	68,815	70,407	72,036	73,702	75,407	77,151	78,936	80,762	82,630	84,542	86,497	88,498	90,545	92,640	94,783	96,975	1,695,750
	・ 割賦金利	(FV)			39,002	39,002	39,002	38,659	37,272	35,852	34,399	32,913	31,392	29,836	28,244	26,616	24,949	23,244	21,500	19,715	17,889	16,021	14,110	12,154	10,153	8,106	6,012	3,869	1,676	591,587
	交付金	(FV)		0																										0
	一般財源一括払い金	(FV)		1,500,000																										1,500,000
	サービス購入費(維持管理費分)	(FV)			74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766	74,766						1,495,330
	その他経費	(FV)	30,000	30,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000																					75,000
	市税収入(SPC法人市民税より)	(FV)			(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)						(2,366)	
	合計	(FV)	30,000	1,530,000	187,112	187,112	187,112	246,761	246,761	243,761	243,761	243,656	243,656	243,656	243,656	243,656	243,656	243,656	243,656	243,656	243,656	243,656	243,656	243,656	98,651	98,651	98,651	98,651	98,651	6,763,163
PV(割引率: 4%)		31,200	1,530,000	179,915	172,995	166,342	210,932	202,820	192,648	185,238	178,037	171,189	164,605	158,274	152,187	146,333	140,705	135,293	130,090	125,086	120,275	115,649	111,201	43,292	41,626	40,025	38,486	37,006	4,921,453	
PV累計		31,200	1,561,200	1,741,115	1,914,111	2,080,452	2,291,385	2,494,204	2,686,852	2,872,090	3,050,128	3,221,317	3,385,922	3,544,196	3,696,383	3,842,716	3,983,422	4,118,715	4,248,805	4,373,891	4,494,167	4,609,816	4,721,017	4,764,309	4,805,935	4,845,961	4,884,447	4,921,453		
	NPV	4,921,453																												

※ すべて消費税抜きの金額

VFM	642,295	(NPV: 千円)
	11.5	(%)

VFM	174,597	(FV: 千円)
	2.5	(%)

■参考 A 概算工事費(全体)

i) 施設整備費全体(想定市内用地)

項目	金額	備考
① 新庁舎新築工事	4,287,314,535 円	
② 外構工事	236,352,752 円	
③ 庁舎等解体工事	119,760,070 円	
④ 工事費小計(税別)	4,643,427,357 円	①～③
⑤ 設計・工事監理委託	260,292,467 円	建設省告示、事務所協会指針
⑥ 委託費小計(税別)	260,292,467 円	⑤
⑦ 施設整備費合計(税別)	4,903,719,824 円	④+⑥
⑧ 施設整備費合計(税別・改計)	4,903,720,000 円	端数調整
⑨ 施設整備費合計(税込)	5,148,906,000 円	⑧×1.05

参考1: 設計・監理費算定用

項目	金額	備考
① 新庁舎新築工事	4,287,314,535 円	
② 外構工事	236,352,752 円	
③ 工事費小計	4,523,667,287 円	①～②
④ 工事費小計(改計)	4,523,667,000 円	端数調整

参考2: 先行事例との庁舎建設費比較用

項目	金額	備考
① 新庁舎新築工事	4,287,314,535 円	
② 外構工事	236,352,752 円	
③ 庁舎等解体工事	0 円	
④ 工事費小計	4,523,667,287 円	①～③
⑤ 工事費小計(改計)	4,523,667,000 円	端数調整
⑥ 工事費合計(税込)	4,749,850,350 円	⑤×1.05

■参考 B 概算工事費(新庁舎)

ii) 新営予算単価による概算事業費算出(想定市内用地)

第1 地域別工事費指数

一般地域工事費指数	地域別	0	東京都	国分寺市
	構造別		一般建物鉄骨造以外	
積雪地域における割増	垂直最深積雪量(cm)	30	東京都	国分寺市
	割増指数	0	SRC造:一般建物(鉄骨造以外)	
沿岸地域における割増	海岸線からの距離	-	国分寺市役所	国分寺市戸倉1-6-1
	割増指数	0	SRC造:一般建物(鉄骨造以外)	

第2 標準予算単価条件

	計画建物	新営予算単価モデル	備考
建物別	市役所新庁舎	庁舎-モデル(7)	I類、A類、甲類
敷地面積	14,350㎡	-	想定面積
構造、階数	RC造地下1階地上5階	SRC-8-1	-
概略延床面積	14,447㎡	15,000㎡	-

第3 標準予算単価算出

項目		予算単価(㎡)	標準単価(㎡)	加算単価(㎡)	別途計上(式)
建築物	0 共通事項	肢体不自由者用便所(1+9)	0	-	10,827,000
		自動扉	0	-	8,000,000
		構造体(防災)IA甲	4,920	-	4,920
	1 地業	くい基礎	9,556	-	9,556
	2 躯体		77,620	77,620	-
	3 仕上	内部仕上	33,260	33,260	-
		議会部分内装	0	-	-
		ホール部分内装	0	-	-
		外壁仕上(タイル)	4,620	4,620	-
		外部サッシ	13,980	-	13,980
		書架・物品棚	0	-	-
		議場家具等	0	-	-
		コンピュータ室	0	-	-
		フリーアクセスフロア	0	-	-
		フリーアクセスフロア	0	-	-
	4 その他	外構	0	-	-
		自転車置場	0	-	-
		車庫	0	-	-
		植栽	0	-	-
		舗装	0	-	-
垂直養生(追加なし)		0	-	-	
交通誘導員(増員無し)		0	-	-	
解体(RC)		0	-	-	
解体(S)		0	-	-	
解体(軽量S)		0	-	-	
配管・配線溝	0	-	-		
小計		143,956	115,500	28,456	772,550,195
電気設備工事	0 共通事項	肢体不自由者用便所(1+9)	0	-	3,042,000
		受変電(耐震加算)	0	-	19,351,500
		自家発電(耐震加算)	0	-	13,793,810
		照明制御(環境負荷低減)	0	-	18,140,557
	1 電力設備	電灯・コンセント	13,090	13,090	-
		非常用照明設備	2,560	-	2,560
		誘導灯設備	0	-	-
	2 受変電自家発電設備	動力設備	4,410	-	4,410
		受変電設備	0	-	-
		自家発電設備	0	-	-
	3 通信設備	中央監視設備	4,390	-	4,390
		電話設備	3,130	3,130	-
		火災報知等設備	4,510	-	4,510
		防犯設備	260	-	260
		テレビ共同受信設備	400	-	400
		衛星放送受信設備	0	-	-
		拡声設備	0	-	-
		登退庁表示設備	550	-	550
	4 電話交換設備	インターホン設備	270	-	270
		(現状は31回線+予備)	0	-	-
5 その他	避雷設備	0	-	0	
	外灯	0	-	-	
	構内配線	0	-	-	
	構内通信	0	-	-	
	OA配線	0	-	-	
	コンピュータ室	0	-	-	
小計		33,570	16,220	17,350	365,326,829
機械設備工事	0 共通事項	肢体不自由者用便所(1+9)	0	-	3,510,000
		受水槽(耐震加算)	650	-	650
	1 空気調和等設備	配管	0	20,690	-
		機器	0	-	8,000
		自動・中央監視制御	5,060	-	5,060
		個別空調	0	-	51,930
		OA負荷	0	-	-
		排煙設備	240	-	240
		非常用EVロビーの排煙設備	0	-	-
	2 給排水衛生設備	給排水衛生設備	6,980	6,980	-
		屋内給水設備	0	-	-
	3 消化設備	飲用給湯設備	1,480	-	1,480
		屋内消火栓設備	610	-	610
		連結送水管	280	-	280
		スプリンクラー	0	-	-
	4 エレベーター設備等	連結散水設備	0	-	-
		乗用EV	0	-	-
		EV運動制御設備(群乗合全自動方式)	0	-	-
		屋外給水	0	-	-
	5 その他	屋外排水	0	-	-
屋外ガス配管		0	-	-	
コンピュータ室		0	-	-	
小計			15,300	27,670	68,250
計		192,826	159,390	114,056	-
計画延床面積(㎡)		14,447	-	-	-
合計		2,785,757,222	-	-	1,857,670,135
総計					4,643,427,357
一般地域工事費指数	0.00				
積雪地域における割増	0.00				
沿岸地域における割増	0.00				
離島工事費指数	0.00				
実情に応じた補正係数	0.00				
補正係数合計	0.00				4,643,427,357
改計					4,643,427,000
消費税	0.05				232,171,350
予算単価合計					4,875,598,350

※「平成19年度 新営予算単価(H18.5 国土交通省大臣官房営繕部)」に基づき算出

■参考 C 委託費

iii)概算委託費の算出(想定市内用地)

■設計・工事監理委託費

設計・監理対象工事費 (新庁舎、外構)	設計・監理委託費 (税別)
4,523,667,000	260,292,467

建設省告示1206号 第2類(庁舎)の日本建築士事務所協会連合会による補正

①設計人日	2,691	($Y=0.0214X^{0.7662}$)	(X=工事費)
②監理人日	1,062	($Y=0.0186X^{0.7147}$)	(X=工事費)
③人日数計	3,753	(①+②)	
④日額人件費	34,680	(事務所協会指針)	
⑤直接人件費	130,146,233	(③×④)	
⑥略算経費率	2.00	(max2.50)	
⑦業務報酬(経費込)	260,292,467	(特別・直接・間接経費込)	(⑤×⑥)

■参考 D 起債対象面積算定(玄関等割増なし)

一般単独事業費起債対象面積算定(庁舎標準面積)

項目	内訳等	人	単位面積(m ²)	換算率	仮面積	補正率	補正後面積	備考	採用面積
(ア)事務室	特別職(三役)	4	4.5	20	360.00	1	360.00	三役:市長、助役、収入役・教育長	
	部長・次長級	11	4.5	9	445.50	1	445.50		
	課長級	40	4.5	5	900.00	1	900.00		
	係長・課長補佐級	103	4.5	2	927.00	1	927.00		
	一般職員	361	4.5	1	1,624.50	1	1,624.50		
	合計	519	4.5	—	4,257.00	—	4,257.00		
(イ)付属面積	倉庫						553.41	事務室面積の13%	553.41 m ²
	会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室		7				3,633.00	7m ² ×全職員数	3,633.00 m ²
(ウ)玄関、広間、廊下、階段等の交通部分					3,377.36		3,377.36	(ア)から(イ)までの各室面積合計の40%	3,377.36 m ²
(エ)車庫									0.00 m ²
(オ)議事堂		26	35				910.00	議員定数×35m ² 。議場のほか、委員会室、議員控室を含む	910.00 m ²
合 計									12,730.77 m ²

※車庫面積は別棟として取り扱い別算出とする。

庁舎建設に関する事前調査
報告書

平成 18 年 9 月

国分寺市政策部政策経営課
株式会社 建設技術研究所

印刷部数 100 冊

2006. 9. 29. 0000132

本報告書は古紙 100%の再生紙を使用しています