

事業手法選択にかかる事業の進め方についての整理

I. 市庁舎建設の財源について

財源確保の検討の中での大きな変化

①余剰地の活用について

平成23年度の事業手法の検討時は、旧習志野高校跡地（市役所前グラウンド）は敷地面積が広く、庁舎建設を行っても、一定程度の余剰地が発生することが見込まれたことから、庁舎建設に併せて、余剰地を活用（賃貸、売却）することで、財政負担の軽減を図ろうというものでした。

しかしながら、東日本大震災以降、防災への関心の高まりもあり、災害時の避難場所や救援物資置き場など、防災拠点としてスペースを確保しておくことが重要との判断に至った。

②平成23年度から、庁舎建設に関する地方債発行基準が緩和された。

③仲よし幼稚園跡地売却など、市役所前グラウンドの活用以外での一定程度の財源確保が可能となる見通しとなった。

①の余剰地活用による財源確保の可能性はなくなったものの、②③の理由から、自己資金+起債での資金調達が可能となったため、民間資金に頼ることなく、自前にて資金調達することとする。

II. 施設計画の進め方について

「みんなでつくる市庁舎」をコンセプトに、市民委員会にて、庁舎機能や庁舎の役割を基本構想に取り入れるべく検討を行って頂いているが、より具体的に形として表れる基本設計段階においても、同コンセプトを踏襲する上で、当委員会と同様の基本設計検討委員会等を設けて、基本設計計画に反映させることが重要であると考えている。

また、市民サービスの提供や、施設の使い勝手等について、職員からも意見聴取を行いながら施設計画を進めることが、市民サービスの向上につながると考えている。

よって、基本設計は、設計会社を決定した上で、市民のみなさまの意見、勤務する職員の意見等を聞きながら進めて行くこととする。

Ⅲ. ライフサイクルコストの低減（財政負担の低減）の手段について

従来公共発注の場合、設計、建設、維持管理業務をそれぞれの年度で分割発注し、委託企業、請負企業はそれぞれの業務範囲での責任しか負わない。それぞれの業務は、入札による価格競争により低コストの企業が落札者となるが、ライフサイクル（建物を設計建設してから解体するまでの総コスト）の低減につながるかは定かではない。（例：水光熱費削減ノウハウのない設計企業が低価格で落札するなど、将来的に費用がかかってしまうというリスクがある。）

したがって、設計、建設、維持管理会社の各専門企業の知識、ノウハウを活用し、設計段階から庁舎維持管理を見据え、ライフサイクルコストの低減を前提とした提案を行っていただき、提案内容の優れた企業グループへ一括発注することで、長期的な財政負担の軽減を図ることとする。

前述3点の理由から、事業手法としては

基本設計先行型のDBM方式（Design Build Maintenance）を前提に検討する。
 実施設計 建設 維持管理

- ⊕ 事業実施に伴う財源は、自己資金＋起債にて調達する。
- ⊕ 設計会社を選定し、基本設計を基本設計検討委員会、庁内委員会で検討しながら行う。
- ⊕ 民間企業（設計、建設、維持管理会社）に、上記基本設計プランに基づき、改善提案、価格提案等を求め、最優秀提案を行った企業グループへ一括発注する。

最近の動向として、同方式（基本設計先行型、DBM方式）は、京都市左京区総合庁舎整備、京都市上京区総合庁舎整備にて、用いられている。

※なお、基本設計先行型DBM方式を選択した場合の財政負担の軽減額については、庁舎の仕様等を決定する基本設計段階（平成25年度）において、改めて算出することとする。

