

事業概要

「新総合福祉・ボランティア・NPO会館(仮称)等整備事業」は、県民の皆様との協働による地域福祉を推進するとともに、ボランティア・NPOの活動を一層促進し、パートナーシップ社会を構築していくための総合拠点施設として、旧国立岡山病院跡地に存する建物をリニューアルし、新たに「総合福祉・ボランティア・NPO会館」を整備、維持管理・運営を行う事業です。また、県民の記録資料を保存利用する拠点施設として「岡山県立記録資料館」も一体的に整備されます。本施設は、地上7階、地下1階で延床面積約19,000㎡、平成16年8月に工事着手し、現在、平成17年9月の開館に向けて建設工事が進行中です。



Keyword

既存施設の改修事業、複合施設、RO方式、サービス購入型(+民間提案施設収入)、事業期間17年

1. 事業化までの検討経緯・庁内体制の流れ

PFI事業化検討開始以前の経緯

平成9年

岡山県行財政改革大綱の策定

平成12年

・おかやま21世紀戦略会議
・行政改革・PFI推進室の設置

PFI事業化検討の経緯

平成12年4月

国立病院跡地利用計画の検討

平成12年12月

凍結中の大規模建設事業の方針決定

平成13年5月

大規模施設建設事業評価要綱の改正

平成14年1月

建物の耐震耐久性診断結果

平成14年4月

整備推進班の設置

平成14年5月

整備基本計画の公表

平成14年6月

PFI導入可能性調査に係る
アドバイザー選定(外部委託)

平成14年9月

大規模事業調整会議にて、本事業へのPFIの導入を決定

庁内合意

平成14年10月~

【事業者選定段階】			
実施方針の公表:	平成14年10月	落札者の決定:	平成15年4月
特定事業の選定:	平成14年12月	事業契約締結:	平成15年7月
入札説明書等の公表:	平成15年1月		

平成17年9月

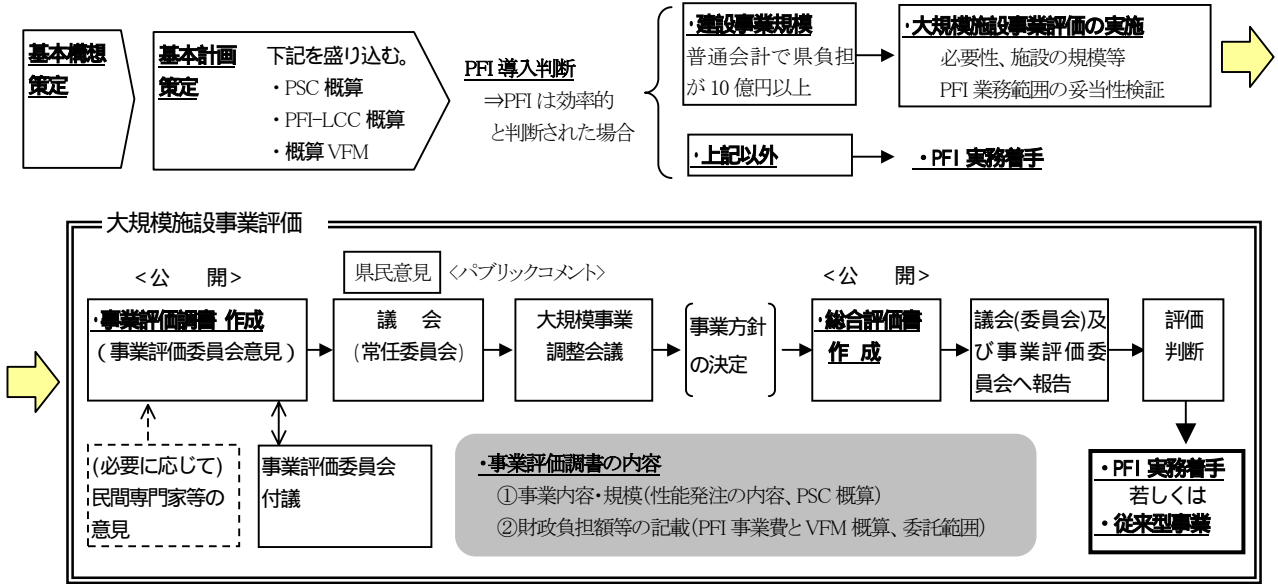
**施設供用
開始予定**

- 平成9年、岡山県行財政改革大綱の策定。県財政健全化へ向け、大規模事業を見直し、契約済事業以外の大規模建設事業を縮小、廃止、または凍結。
- 平成12年3月、おかやま21世紀戦略会議(県内有識者による)のテーマとしてPFIの推進が議論される。
- 平成12年4月、庁内に行政改革・PFI推進室(現行政改革推進室)を設置。
- 平成12年4月、国立病院跡地利用検討プロジェクトチームにて、病院建物の利用計画を議論。
- 平成12年12月、本事業の凍結を解除(下記)。
⇒施設の機能・内容を十分吟味し、費用対効果に留意しながら、事業計画の策定を推進し、事業化を図る。
- 平成13年5月、大規模施設建設事業評価要綱の改正。
⇒普通会計において県負担額が10億円以上となる、県が事業主体の大規模施設建設事業については、PFI手法等の最も効果的な事業手法について十分検討し、検討経緯を県民に公表する旨決定。
- 平成14年1月、耐震耐久診断調査の結果、建物全て再利用可能と判明。
- 平成14年4月、保健福祉課に本PFI事業専任4名(事務職3名、建築職1名)の整備推進班(事務局)を設置。(平成16年度から2名体制へ変更)
- 検討過程では、行政改革・PFI推進室が、整備推進班を支援。
- 同年5月、本会館整備に係る基本計画を公表。
- 同年6月、PFI導入に係るアドバイザーとして、(財)日本経済研究所のグループを選定。(外部委託)
- 平成14年9月、大規模事業調整会議(県庁幹部にて構成)において、本事業へのPFIの導入を決定。

2. 本事業における特色や課題とその解決策

岡山県ではPFI事業に係る行政内の事務の流れを正式に定めています

岡山県では、大規模施設建設事業評価要綱(平成13年5月改正)において、事業の検討フローを策定し事業実施の可否判断を行っています。PFI事業を担当する事業部局は、関係各部署と適宜連携を取りながら事業を推進し、各段階で必要なアドバイス等の支援を行政改革推進室(旧行政改革・PFI推進室)から受ける体制となっています。概要を下記のフロー図に示します。



前施工業者の優位性を排除し公平な競争を行うため既存施設について事業者への情報開示に努めました

本事業は既存建物の改修工事(耐震補強)の比重が高かったため、もともと既存建物を建設した建設業者(前施工業者)と今回新たに本事業に入札しようとする民間事業者の間の情報格差を是正することが、事業者選定における公平性の確保の点で非常に重要視されました。したがって、①旧国立岡山病院建物に関する資料、②耐震診断・耐震設計に関する資料、③建物解体工事に関する資料の3点について、下表の通り、閲覧の機会を設け、また、あわせて施設公開を実施し、全ての民間事業者ができる限り同レベルの情報の下で本事業の入札に臨むことが可能となるように配慮しました。

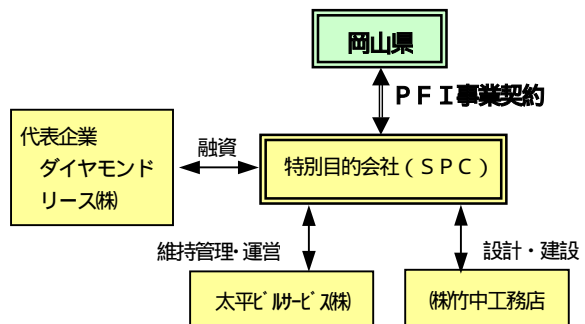
表: 既存施設の情報公開の方法 (公表資料等より作成)

資料の閲覧	実施方針の公表時	平成14年10月18日(金)～11月1日(金)まで (ただし、土日及び祝日を除く。) 閲覧時間: 午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで
	入札公告時	平成15年1月7日(火)～1月17日(金)まで (ただし、土日及び祝日を除く。) 平成15年2月12日(水)～3月10日(月)まで (") 閲覧時間: 午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで
施設の公開	実施方針の公表時	平成14年10月28日(月) 午後1時から午後3時まで 平成14年10月29日(火) 午前9時から午後3時まで 平成14年10月30日(水) "
	入札公告時	第1回: 平成15年1月17日(金) 第2回: 平成15年2月14日(金) 第3回: 平成15年3月10日(月) 各公開日とも午後1時から午後3時まで

事業スキーム図

落札企業グループ

代表企業	ダイヤモンドリース(株)
設計・建設	(株)竹中工務店
維持管理・運営	太平ビルサービス(株)
ファイナンス	ダイヤモンドリース(株)



3. 事業開始後の状況

(1) 設計・建設モニタリングについて

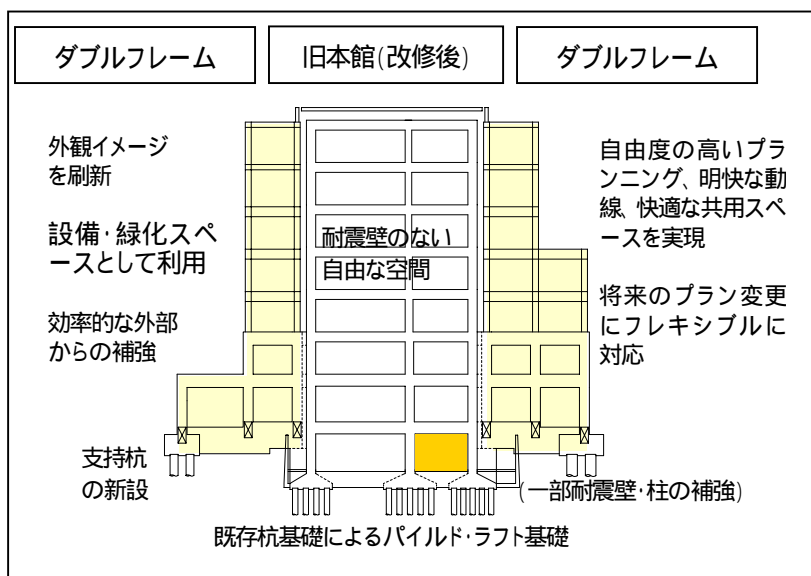
現在、設計・建設段階における民間事業者の業務状況監視（設計・建設モニタリング）を県により、行っています。モニタリングの体制については、県職員（建築職 1 名）と設計事務所（事業者選定過程での公共側テクニカルアドバイザーと同じ会社）への外部委託で対応しています。

本事業は既存施設の改修工事であるため、既存の施設図面と実際の現場状況の差異等について調整を要することが多々ありますが、基本的に民間事業者には誠意ある対応をいただいています。このような、建設段階で生じる想定外の不都合への対応については、従来型的手法より設計施工一括発注であるPFI事業の方が現場での対応の自由度は大きいと感じます。ただし、従来型の仕様発注の場合と比べ、設計・建設段階で協議・決定が必要な事項が多く、一事業としての行政の作業量は増加したと感じています。

(2) PFI導入のメリット

民間事業者の創意工夫・ノウハウにより、優れた施設整備を実現できました

PFIの特徴の一つである性能発注方式によって、民間事業者から施設整備に関して様々な創意工夫の提案を受けることができました。例えば、落札事業者からは、耐震補強工法として建物外部から耐震補強を施す独自工法が提案されました。これにより、建物内部の耐震補強（補強壁等）が不要となり、施設内部の平面計画において大幅に自由度を増すことができました。また、当工法の採用により、施設の延床面積が増加するメリットもありました。従来型の公共事業では実現困難な施設が、PFI導入により整備できたと感じています。



大幅な事業費の削減(VFM)を達成することができました

本事業は、4 つの民間事業者グループからの入札がありました。民間事業者が各々の創意工夫を盛り込んだ提案ができるような高い自由度をもつ要求水準書を作成した結果、耐震補強工法等の優れた提案があり、最終的に、県が直接事業を実施する場合の財政負担額に比べて、当初の想定を大きく上回る約 37% (約 23.5 億円) もの VFM が達成される結果となりました。

VFMという指標の導入により、行政内部のコスト意識が向上しました

PFI事業の導入を検討する過程では、VFMという指標を導入し、より低廉で優れた公共事業を実施するために厳密な定量的評価を実施することになります。こうした過程を経ることにより、結果として、行政内部におけるコスト意識の向上がもたらされたと考えます。

(3) PFI導入のデメリット

PFI導入によるデメリットについては、現在まで特に感じていませんが、本事業へPFIを導入したことに対する評価は、施設が実際に開館し運営が開始され、ある程度時間が経った後になされるべきであると考えます。

ただし、本事業を検討していた当時は、本事業に類似した施設耐震改修を行う先進PFI事例が少なく、他事例を参考とすることも困難であり、その点、苦労が多かったと思います。既存施設の改修事業の先事例としては東京都の区部ユース・プラザ、多摩地域ユース・プラザ等がありましたが、事業内容が若干異なったため、そのまま参考にはできませんでした。

4. PFI事業を振り返って

PFI導入を目指されている他団体へのアドバイス

既存施設の耐震改修によるPFI事業は十分実施可能です

実際に本事業を実施した感想として、既存施設の耐震補強・リニューアルを主とする事業をPFI方式により実施することは十分可能であると考えます。その際に、行政として注意が必要な点は、既存施設の状況を事前に行政がしっかりと把握することであると考えます。例えば、施設の劣化診断や周辺地盤のボーリング調査等を確実に実施することが必要です。

他の地方公共団体においても、既存施設の改修によるPFI事業について検討の余地は大いにあるのではないかと考えます。

PFI事業を統括管理する専門部署の設置により、組織内のノウハウ蓄積が可能となります

岡山県では、現在まで3件のPFI事業を実施していますが、県のPFI事業を統括管理する専門部署として行政改革推進室を設置しています。他の地方公共団体においても、個別のPFI事業の検討事務局は各事業担当課に設置されることになると考えますが、恒常的にPFI統括部署を設置し、事務局と共同で各PFI事業を実施する体制を構築することは、行政組織としてPFI事業に関するノウハウの蓄積と継承のために非常に有用であると考えます。

事業担当者：	岡山県	保健福祉部	保健福祉課	地域保健福祉班	総括参事	吉松 裕子氏	
					主幹	大平 謙二氏	
					主査	石井 照彦氏	
		〃	総務部	人事課	行政改革推進室	主幹	角田 直樹氏
	〒700-8570 岡山市内山下2-4-6						
	TEL : 086-224 - 2111						
	email : hohuku@pref.okayama.jp						

事業データ

事業名称	新総合福祉・ボランティア・NPO会館（仮称）等整備事業
発注者	岡山県
施設の種類	会館、記録資料館
PFI事業の範囲	旧国立岡山病院の建物を活用し、会館及び記録資料館をリニューアルで設計・建設及び運営・維持管理を行う

「岡山県新総合福祉・ボランティア・NPO会館（仮称）」及び「岡山県立文書館（仮称）」と称していましたが、平成17年3月18日公布の管理条例において、正式名称が「岡山県総合福祉・ボランティア・NPO会館」及び「岡山県立記録資料館」に決定しました。

PFI事業の概要

事業方式	RO方式
事業形態	サービス購入型（+民間提案施設収入）
事業期間	17年

PFIアドバイザー（公共側）

会社・団体名	(財)日本経済研究所、(株)伊藤喜三郎建築研究所、三井安田法律事務所
アドバイザー選定方式	プロポーザル方式

事業実施スケジュール

実施方針の公表	平成14年10月15日
特定事業の選定	平成14年12月16日
入札説明書等の配布	平成15年1月7日
落札者決定	平成15年4月28日
事業契約締結	平成15年7月3日
開館	平成17年9月（予定）

VFM(Value for Money)

特定事業の選定段階でのVFM	約2.4%（約1.5億円）
事業者の選定段階でのVFM	37.4%（約23.5億円） 参考：予定価格86.17億円、落札価格53.92億円

提案審査

民間事業者選定の方法	総合評価一般競争入札（WTO政府調達協定対象）（一段階提案）
価格と定性面の評価方式	加算方式
内、価格要素の割合	50%
審査委員会構成（合計人数）	9人
内、学識経験者等	6人（福山大学工学部教授、岡山大学文学部教授、 （社）岡山県建築士会女性部会副部長、 日本政策投資銀行中国支店企画調査課長、 （社）岡山県看護協会会長、 吉備国際大学社会福祉学部助教授）
管理者（公務員）	3人（岡山県総務部長、生活環境部長、保健福祉部長）
その他（地元等）	

選定・落札事業者

代表企業	ダイヤモンドリース(株)
構成企業	(株)竹中工務店、太平ビルサービス(株) (協力：(株)倉森建築設計事務所、(株)日建、(株)レイ)

リスク分担表（入札公告の段階）

事業名： 新総合福祉・ボランティア・NPO会館（仮称）等整備事業

段階	リスクの種類			リスクの内容	負担者	
					県	事業者
選定段階	入札説明書リスク		1	入札説明書の誤りに関するもの		
			2	入札説明書の内容の変更に関するもの		
	応募リスク		3	応募費用の負担に関するもの		
全段階共通	制度変更リスク	法制度リスク	4	本件事業に直接影響を及ぼす法令・制度等の変更		
		許認可リスク	5	県が取得すべき許認可の取得・遅延に関するもの		
			6	上記以外の許認可に関するもの		
	税制リスク	7	法人税等事業者の利益に係る税の変更に関するもの			
		8	消費税の変更に関するもの			
		9	その他新税に関するもの			
	政治リスク		10	政策の変更		
	第三者賠償リスク		11	事業者が管理上の注意義務を怠ったことによる損害の場合		
			12	調査・工事に伴い通常避けることができない騒音・振動・地盤沈下等による損害の場合		
	住民問題リスク		13	施設設置・運営に係る住民反対運動・訴訟に関するもの		
			14	事業者の不手際による住民反対運動・訴訟に関するもの		
	安全確保リスク		15	建設・維持管理・運営における安全の確保		
	環境保全リスク		16	建設・維持管理・運営における環境の保全		
	デフォルトリスク	事業者デフォルトリスク	17	事業者の事業破綻・事業放棄等		
公共デフォルトリスク		18	債務不履行等			
不可抗力リスク		19	天災、暴動等による設計変更・中止・延期			
設計段階	計画・設計リスク	設計リスク	20	県の提示条件、指示の不備・変更による設計変更		
		21	事業者の指示、判断の不備による設計変更			
	資金調達リスク	22	資本金、融資など必要な資金の確保に関するもの			
建設段階	工事リスク	工事遅延リスク	23	工事が契約より遅延し、又は完成しないリスク		
		工事費増大リスク	24	県の指示による工事費の増大・予算超過		
			25	上記以外の工事費の増大・予算超過		
		性能リスク	26	要求仕様不適合		
		施設瑕疵リスク	27	施設に瑕疵が見つかった場合		
	一般損害リスク	28	引渡し前に工事目的物・材料・他関連工事に関して生じた損害			
	経済リスク	物価リスク	29	インフレ・デフレに関するもの		
金利リスク		30	金利の変動に関するもの			
維持管理 運営段階	支払遅延・不能リスク		31	サービス対価の支払遅延・不能		
	管理運営リスク	計画変更リスク	32	県の責めによる事業内容・用途の変更によるもの		
		性能リスク	33	要求仕様不適合		
		施設瑕疵リスク	34	施設に瑕疵が見つかった場合		
		維持管理コストリスク	35	県の責めによる事業内容・用途変更等における維持管理費の増大		
			36	上記以外の維持管理費の増大		
	施設損傷リスク	37	事業者が管理上の注意義務を怠ったことによる事故・火災に伴う施設の損傷			
		38	上記以外の原因による事故・火災に伴う施設の損傷			
	陳腐化リスク		39	施設の機能的・社会的劣化		
	需要リスク		40	独自事業に関するもの		
経済リスク	物価リスク	41	インフレ・デフレに関するもの			
	金利リスク	42	金利の変動に関するもの			

（負担者） 〃：主担当、 〃：従担当