

事業概要

老朽化、狭隘化した鶴崎支所の移転建設を行い、併せて地域福祉保健センターの設置や情報化への対応など 21 世紀に求められる高度な諸施設、機能の充実を図るとともに、コミュニティゾーンの設置など地域住民の交流・活動の拠点となるような複合的公共施設の整備を行う事業です。

事業方式はサービス購入型のBTO方式、事業期間は設計・建設 1 年 7 ヶ月、維持管理 18 年 5 ヶ月の 20 年間。施設の供用開始は平成 17 年 11 月を予定しています。

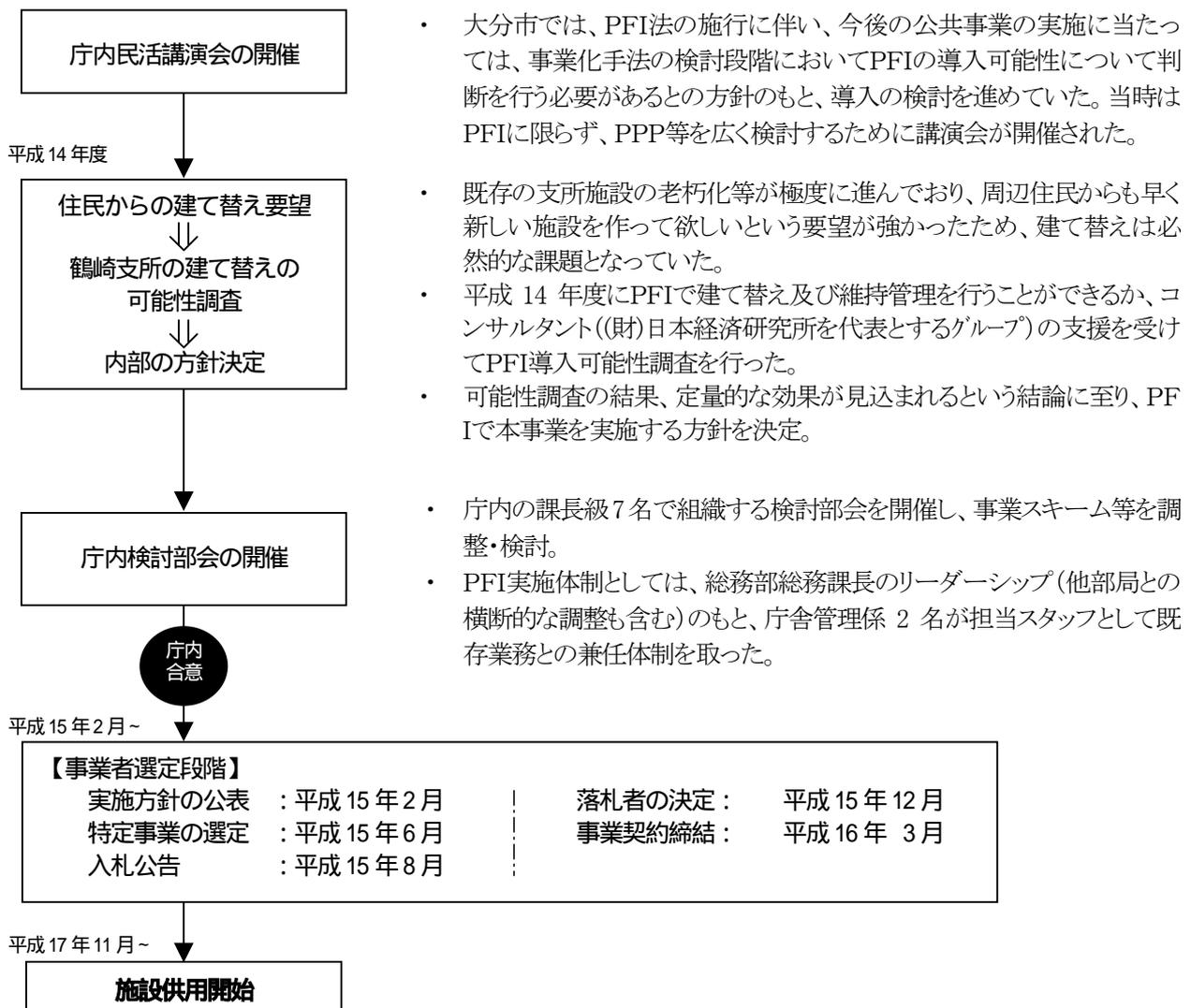


完成予想図

Keyword

支所庁舎、複合的公共施設、BTO方式、サービス購入型、事業期間 20 年

1. 事業化までの検討経緯・庁内体制の流れ



2. 本事業における課題とその解決策

早急な建て替え需要への対処

早く既存の支所を新しくして欲しいという住民や議会からの要望が多かったものですから、すぐに内部決定がされ、時間のかかるPFIを導入しつつも素早く事業の実施ができるようPFIを進めていきました。

多くの事業者に参加機会を与えるため、2つの支所建て替えを別事業として実施しました。

鶴崎総合市民行政センターと植田総合市民行政センターの整備を平行して実施(両事業の実施方針を同日に公表)することとなりましたが、各々を別のPFI事業として実施することで、より多くの事業者に事業参画の機会を作る工夫をしました。類似の事業ですから、一つの事業として実施するという点も検討しましたが、2つの事業は離れた場所にあるので、一事業とすることによるメリットがそれ程大きくないと判断したため2つのPFIとしました。また、別々の事業とすることで万が一のSPC倒産リスクも軽減することとしました。

PFI導入効果を明確にしました。

PFIでは、どのような導入効果を求めるかについて明確に決めることが重要だと考えます。本事業では除算方式を採用し、コストを抑える部分を意識しました。また、同時に要求水準書において性能発注を徹底することで、事業者がコストとのバランスをとりながら、独自のノウハウや提案を可能な限り発揮してもらうようにしたことで、価格と質のバランスの取れた提案を求めるという市の要求を事業者の皆さんに伝えることができたと考えています。

事業スキームをシンプルにしました。

地元事業者にも積極的に参加してもらいたいという判断から、事業スキームが複雑だと事業者が参加しづらくなるので、できるだけスキームをシンプルにし、また市と民間事業者のどちらがリスクを分担するかという点についても分かりやすくしました。これにより、事業者の参加が増え、安定的な事業の遂行が可能となると考えました。

市財政の負担軽減

庁舎の建て替えについては補助金や起債が見込めないため、一般財源からの拠出となります。今後、定年退職者が多く発生する時代となりつつありますが、単年度に大きな支出をすることは市財政にとって非常に負担となります。したがって、PFIの特徴である支払いの平準化を行うことで、単年度の負担が軽減され市財政にメリットをもたらすことが可能となったと考えています。

入札スケジュールに余裕を持たせました。

できる限りたくさんの事業者に参加してもらえよう、また、より深く検討してもらえように入札公告から入札までの期間を4ヶ月と長めに設定しました。これにより、入札説明書等に関する質問回答も2回実施することができ、結果として3グループの入札参加者がありました。

3. 事業開始後の状況

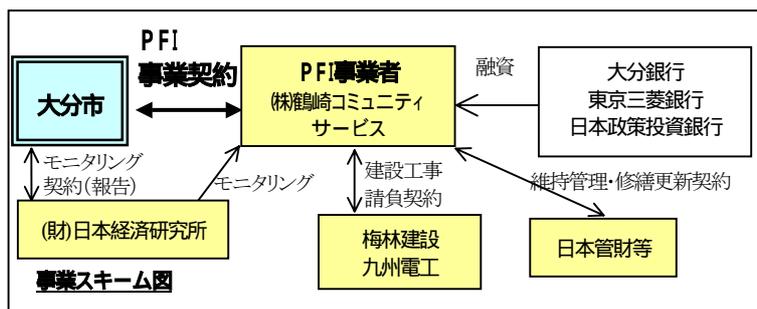
(1) 運営モニタリングの方法

現在は建設中の段階ですが、建設モニタリングは設計と建設の2つの部会を設け、事業者と市で定期的な検討を行っています。また、財務・法務の関係については公共だけでは難しい部分もあるので、コンサルタントに依頼する予定です。

(2) PFI導入のメリット

多くの民間の創意工夫やノウハウにより財政負担を軽減することができました

メリットは、当然のことですが費用の削減効果がとても大きいということ、建設工事期間の短縮などです。



財政支出の平準化が可能となりました

PFIでは建設費を延べ払いする効果があり、単年度の財政支出を抑えることが可能となりました。本市においても今後、財政状況が厳しくなることから、平準化した支払は非常に重要なメリットとなってくると思います。

(3) PFI導入のデメリット

PFIは時間がかかります

事業の検討段階から工事の着手までに、とにかく時間がかかることです。十分な時間が取れない事業や緊急性を要する事業であればPFI導入は困難ではないかと思えます。もっと簡単に導入できような仕組み、例えば事業の実施に必要な各書類の雛型などが、あらかじめ準備されるようになっていけばよいのではないのでしょうか。

仕様変更などは困難です

選定された事業者が提案した仕様が公共の希望しているものと異なる場合でも、途中で仕様を変更したりすることは困難といえます。(性能発注のため)どうしても譲れない部分についてはあらかじめ要求水準書等の中で明記しておかなければなりません。

4. PFI事業を振り返って

(1) PFI事業の成功のポイント

求めるものを明確に

民間事業者から提案を受けるに当たり、施設や維持管理のより良い内容を求めるのか、財政削減を求めるのか、公共の求めるものを明確にすることで、事業者のノウハウを最大限引き出すことが可能となるのだと思います。

スケジュール管理は重要です

事業をスケジュールどおりに進めることは大変難しく、きちんとしたスケジュールの設定・管理を心掛けることが必要です。そのためには、可能性調査段階からしっかりとスケジュールを設定することも、重要なことだと考えます。

(2) PFI導入を目指されている他団体へのアドバイス

可能性調査は慎重に

事前の可能性調査で、事業の方向性のかなりの部分が決まるため、可能性調査をしっかりと行うことが重要です。可能性調査がきちんと終了すれば、あとはレールに乗って実施していけばよいわけです。

スキームはシンプルに

スキームについては、庁舎などであればBTOが基本です。PFI導入における取組の人員体制は、簡単な事業スキームであれば、2名から3名の兼任体制でもなんとかなるのではないのでしょうか。



ご担当者の本幡さん

庁舎の建て替えはPFIが向いています

庁舎の建て替えを考えている地方公共団体の方は、起債や補助金が期待できないという特殊性から、庁舎整備には、資金調達手段としてのPFIの適用は効果的であると考えますので、PFI導入を積極的に検討することがよいと思います。

事業担当者： 大分市 総務部 総務課 庁舎管理係 阿部氏・藤澤氏
本幡氏（当時）

〒870-8504 大分市荷揚場町2-31

事業データ

事業名称	(仮称)大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業
発注者	大分市(大分県)
施設の種類・規模等	総合市民行政センター
PFI事業の範囲	行政センター(支所、試算税務事務所、福祉保健センター・コミュニティゾーン・図書室等含む)の設計・建設、維持管理・運営

PFI事業の概要

事業方式	BTO方式
事業形態	サービス購入型
事業期間	20年

PFIアドバイザー(公共側)

会社・団体名	(財)日本経済研究所、アンダーソン・毛利法律事務所、(株)久米設計
アドバイザー選定方式	公募プロポーザル

事業実施スケジュール

実施方針の公表	平成15年2月28日
特定事業の選定	平成15年6月6日
入札説明書等の配布	平成15年8月12日
落札者決定	平成15年12月26日
事業協定締結	平成16年3月26日
開業	平成17年11月(予定)

VFM(Value for Money)

特定事業の選定段階でのVFM	約5.3%
事業者の選定段階でのVFM	約28.0% 参考：落札価格 28.61億円(現在価値化前)

提案審査

民間事業者選定の方法	総合評価一般競争入札(一段階提案)
価格と定性面の評価方式	除算方式
内、価格要素の割合	-
審査委員会構成(合計人数)	9人
内、学識経験者等	3人(大分大学工学部教授、大分ワーキンググループ、公認会計士)
管理者(公務員)	4人(大分市助役、総務部長、企画部長、建築部長)
その他(地元等)	2人(久住町美術館長、シティ情報大分常務取締役)

選定・落札事業者

代表企業	(株)九電工大分支店
構成企業	梅林建設(株)、日本管財(株)、西日本技術開発(株)大分営業所、(株)三菱地所設計九州支店、ウメサン(株)、九州電力(株)

リスク分担表(入札公告の段階)

事業名: (仮称)大分市鶴崎総合市民行政センター整備事業

リスクの種類		概要	負担者			
			市	PFI事業者		
共通	入札説明書リスク	1	入札説明書の記載内容の誤り・変更など			
	契約リスク	2	市の事由により契約が結べない、または契約手続きに時間がかかる			
		3	事業者の事由により契約が結べない、または契約手続きに時間がかかる			
		4	いずれの事由にも該当しないような場合			
		5	市の政策変更による事業の変更・中断・中止など			
	制度関連リスク	政治・行政リスク	6	施設の所有に関する法制度・許認可の新設・変更		
		法制度リスク	7	建設業その他の事業者に関わる法制度の新設・変更		
		許認可リスク	8	市の事由による許認可等取得遅延		
	税制度リスク	許認可リスク	9	上記以外の事由による許認可等取得遅延		
			10	法人税その他類似の税制度(外形標準課税に関する規定を含む。)の新設・変更		
			11	消費税その他類似の税制度の新設・変更		
			12	土地・建物所有に係る新税		
			13	上記以外の税制度の新設・変更		
	社会リスク	第三者賠償リスク	14	事業者の事由(工事期間中における事故、維持管理業務に伴う事故、維持管理の不備に起因する事故等)による賠償		
			15	上記以外のもの		
		住民対応リスク	16	施設の設置・運営に対する住民反対運動・訴訟等		
			17	上記以外のもの(調査・工事及び維持管理に対する住民反対運動・訴訟等)		
			18	事業者が契約において、地盤沈下が起きた場合の補修及びその損害の補償について保証した区画・範囲における地盤沈下への対応		
			19	上記区画・範囲外での地盤沈下への対応		
		環境問題リスク	20	施設の建設に伴う粉塵・有害物質の排出・漏洩等		
			21	事業者の提案内容に起因して発生する環境問題		
		不可抗力リスク	22	戦争、地震、風水害等(施設の引渡し前)		
			23	戦争、地震、風水害等(施設の引渡し後)		
	デフォルトリスク	24	市の債務不履行、サービスの提供が不要になった場合など、市の事由による事業の中断等			
		25	事業者側の債務不履行			
計画・設計建設段階	測量・調査リスク	26	市が実施した測量・調査のミス			
		27	上記以外の測量・調査のミス			
	計画・設計・仕様変更リスク	28	市の事由による変更・遅延			
		29	上記以外の事由による変更・遅延			
	資金調達リスク	30	金融機関等からの資金調達の不足等			
	埋蔵物リスク	31	未知の埋蔵文化財、不発弾等の発掘による事業の中断			
	造成リスク	32	地質障害(土地固有の土壌汚染)・地中障害物等、造成に関するもの			
		33	市の事由による変更			
	設計・仕様変更リスク	34	上記以外の事由による変更			
		35	建設に要する仮設、資材置場等の確保			
	工事用地確保リスク	36	市の事由による完工遅延			
		37	上記以外の事由による完工遅延			
	工事遅延リスク	38	工事の監理に関するもの			
		39	市の事由による工事費増大			
	工事監理リスク	40	上記以外の事由による工事費増大			
		41	建物・設備機器等の要求仕様への未達			
	工事費増大リスク	42	工事の完成引渡し前に工事目的物、工事材料、その他関連工事に関して生じた破損			
		43	建設期間中におけるインフレ・デフレ			
	性能未達リスク	44	金利の変動			
	施設損傷リスク	45	金融機関からの資金調達の不足等			
	物価変動リスク	46	安全策の不備による事故等の発生			
	金利リスク					
資金調達リスク						
安全性確保リスク						

	リスクの種類		概要	負担者		
				市	PFI事業者	
維持管理・運営段階	支払不履行リスク	47	市の支払不履行（支払の遅延・不能）			
	建物 瑕疵	主要構造部及び雨水の侵入を防止する部分	48	施設に瑕疵が見つかった場合		
		その他の部分	49	建物の引渡しから2年間（故意重過失の場合は10年間）		
	施設損傷リスク		50	建物の引渡しから2年間経過した後		
			51	市の事由による事故・火災等による施設の損傷		
	修繕	修繕計画に基づく修繕リスク	52	上記以外の事由による事故・火災等による施設の損傷		
			53	市の事由による時期の変動、計画に定められていない大規模な修繕		
	経常的修繕リスク		54	上記以外の事由による時期の変動、計画に定められていない大規模な修繕		
			55	市の事由による修繕費の増大		
	サービス水準未達リスク		56	上記以外の事由による修繕費の増大		
			57	要求仕様への不適合によるもの		
	維持管理費リスク		58	市の事由による維持管理費の増大		
			59	上記以外の事由による維持管理費の増大		
	安全性確保リスク		60	市の事由による事故等		
			61	上記以外の事由による事故等		
	利用者対応リスク		62	市の事由による利用者からの苦情やトラブル等への対応		
			63	上記以外		
	物価変動リスク		64	物価の変動に関するもの		
	金利リスク（ 2）		65	金利の変動に関するもの		

負担者： 主分担、 従担当（ 1）

1 従担当とは、状況によってはPFI事業者側にも一定のリスク分担が考えられるものを示す。

2 維持管理・運営段階での金利リスクの負担については、期間中固定とせず、見直しを行うことを考えている。