

【資料】庁舎整備時に想定される事業手法一覧

※下記の内容は、個別の事業条件によって変わる可能性があります。

	公共直営方式	DBO方式 (Design Build Operate)	PFI (Private Finance Initiative) (BTO方式の場合: Build, Transfer and Operate)
事業スキーム概要	市が設計、建設を分離仕様発注し、維持管理運営については、市職員による直営や委託、指定管理者制度を用いる。	PFIに類似した事業方式の一つで、市が資金調達を行い、民間事業者へ設計・建設、維持管理・運営を一括・性能発注する (SPCを設立する場合もあり)。	PFI法に基づき、市が民間事業者へ、資金調達、設計・建設、維持管理・運営を一括・性能発注する。民間事業者は、当事業のためだけの特別目的会社 (SPC) を設立。
事業スキーム図			
事業期間	設計・建設+委託または指定管理期間	設計・建設+委託期間	国は30年まで、地方自治法は上限なし。他事例では、15~20年が多い。
土地の所有	市	市	市
建物の所有	市	市	市
資金調達	市	市	民間事業者
市の建設費負担	あり	あり	あり (ただし延払い可能)
事業スケジュール	事業者募集の手続きがPFI等の手法に比べると簡素なため、短期間で事業開始が可能。工期はPFI等の手法に比べると分割発注であることから長期化する可能性がある。	事業者募集の手続きがPFIに比べると簡素であるため、PFIよりも短期間で事業開始が可能。設計・建設を一体で発注するため、従来の公共工事に比べて工期短縮の可能性がある。	事業者募集の手続きが煩雑で、事業スケジュールが長期に及ぶ。設計・建設を一体で発注するため、工期短縮の可能性がある。
補助金利用	可	可	可
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 事業スキームがシンプル 補助金の活用可 	<ul style="list-style-type: none"> 従来方式より低価格となる可能性あり 補助金の活用可 民間事業者の創意工夫が得られやすい (設計・建設については、一括発注、性能発注) 	<ul style="list-style-type: none"> 従来方式より低価格となる 建設費の延払いが可能となる 民間事業者の創意工夫が得られやすい (一括発注、性能発注) 補助金の活用可
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 建設費を市が負担 民間事業者の創意工夫が得られにくい (分割発注、仕様発注) 	<ul style="list-style-type: none"> 建設費を市が負担 	<ul style="list-style-type: none"> 建設費を市が負担 事業スキームが複雑 事業スケジュールが長期化しやすい
事例	燕市庁舎、延岡市庁舎、アオーレ長岡、平塚市庁舎、町田市等多数	京都市左京区総合庁舎 等	木更津市庁舎、紫波町庁舎 等

【資料】庁舎整備時に想定される事業手法一覧

※下記の内容は、個別の事業条件によって変わる可能性があります。

	リース方式	等価交換方式	信託方式
事業スキーム概要	民間事業者の資金で建設し、民間事業者が建物を所有する。市は民間事業者とリース契約を締結し、リース料を事業期間にわたり支払う。維持管理運営は民間事業者が実施する。	民間事業者の資金で建設する。民間事業者は、余剰床を所有・活用する代わりに、市庁舎の床建設分を負担する。維持管理運営については、当該民間事業者やその他事業者に委託したり、指定管理者制度を用いたりする。	市は、信託銀行等に土地を信託する。信託銀行等により土地の一部を売却し、当該売却益により市庁舎の建設費を賄う。市庁舎は、信託銀行と工事請負契約を締結した民間事業者が建設する。維持管理運営については、市職員による直営や委託、委託や指定管理者制度を用いる。
事業スキーム図			
事業期間	上限なし。他事例では、15~20年が多い。	設計・建設+委託または指定管理期間	信託契約+土地売却+設計・建設+委託または指定管理期間
土地の所有	市	市と民間事業者で区分所有	市(一部は民間事業者に売却)
建物の所有	民間事業者	市庁舎部分は市、民間施設部分は民間事業者	市
資金調達	民間事業者	民間事業者	信託銀行等
市の建設費負担	あり (当初は民間事業者が負担。最終的には、リース料として市が負担)	なし (ただし余剰床を提供)	なし (ただし土地の一部を売却)
事業スケジュール	事業者募集の手続きがPFIに比べると簡素であるため、PFIよりも短期間で事業開始が可能。設計・建設を一体で発注するため、従来の公共工事に比べて工期短縮の可能性がある。	事業者募集の手続きがPFIに比べると簡素であるため、PFIよりも短期間で事業開始が可能。設計・建設を一体で発注するため、従来の公共工事に比べて工期短縮の可能性がある一方で、民間事業者の所有床の建設に時間がかかる場合は、工期が長期化する。	信託銀行等との信託契約締結、土地売却等の手続きがあることから、事業スケジュールは長期化する可能性がある。設計・建設を一体で発注するため、従来の公共工事に比べて工期短縮の可能性がある。
補助金利用	不可	不可	可
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 従来方式より低価格となる可能性あり 建設費の延払いが可能となる 民間事業者の創意工夫が得られやすい(一括発注、性能発注) 	<ul style="list-style-type: none"> 建設費の負担なし 民間事業者の創意工夫が得られやすい(一括発注、性能発注) 	<ul style="list-style-type: none"> 建設費の負担なし 補助金の活用可
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 建設費を市が負担 補助金の活用不可 	<ul style="list-style-type: none"> 事業性の低い土地では、事業不成立または建設費が賄いきれない 補助金の活用不可 	<ul style="list-style-type: none"> 事業スキームがやや複雑 事業スケジュールが長期化しやすい 事業性の低い土地である場合や、売却する土地の規模が小さい場合は、事業不成立または建設費が賄いきれない
事例	高浜市庁舎 等	豊島区庁舎 等	宮城県東京職員宿舎 等