

P F I手法による新庁舎整備に関する調査報告について

大阪府では、行政棟の整備手法としてP F Iが有効であるかどうかを検証するため、昨年度に引き続き、民間アドバイザーの助言を得ながら、より詳細な検討を進めてきました。

主なものとしては、

大阪府行財政計画（案）を踏まえた収容予定人員の設定、既存別館の活用方法の検討、福利利便施設の民間事業者による建設・運営の検討等による行政棟の規模等の精査

行政棟整備に適した事業スキームや府と民間事業者との役割・リスク分担の検討

P F I手法により行政棟を整備した場合の府の財政負担額と、従来手法（公共が自ら実施する手法）の場合の財政負担額とのシミュレーション分析による比較

等を行い、このたび今年度の検討結果をとりまとめました。

なお、大阪府行財政計画（案）において、新庁舎（行政棟・議会棟）については、集中取組期間は着手を見合わせることにしました。

今後は、その期間を利用し、今回の調査結果を踏まえながら、より効率的・効果的な整備のための検討を深めていきます。

調査報告の概要

【行政棟整備の必要性】

老朽化・分散化への対応

大正15年に建設された現在の府庁本館は、本庁舎として求められる耐震性能を満たしておらず、また、本館に耐震改修を行うには、多額の費用を要する。

本庁機能が民間ビルを含め15か所に分散しているため、府民の利便性や効率的な事務執行の面で支障となっており、民間ビルの賃料等財政上の負担が生じている。

行政改革の推進

本庁舎の分散化に加え、各執務室が小さく仕切られている現状では、組織運営上、非効率な面が多い。分散化の解消と空間的にフレキシビリティの高い執務室の確保により、事務事業の一層の効率化を図ることができる。

情報化の推進

情報化の一層の進展に対応するため、高速・大容量のデータ通信等の高度な基盤整備が求められており、行政棟整備にあわせて行うことが効率的である。

【行政棟の規模・機能の設定】

行政棟として必要な規模・機能について、従来の計画（平成元年策定の基本計画に基づき、これまで進めてきた計画）以降の状況の変化を踏まえた抜本的な見直しを行うとともに、既存の別館を活用することにより、新しい行政棟の延床面積を約79,000㎡と設定した。

その概要、想定される建設費及び従来の計画からの主な見直し項目は次のとおり。

〔行政棟面積及び想定される建設費〕

区 分		行 政 棟 面 積	(参考)従来計画
延床面積		79,000㎡	159,000㎡
内 訳	事務室・会議室・倉庫等	47,000㎡	77,000㎡
	共用部分	26,000㎡	60,000㎡
	地下駐車場	6,000㎡	22,000㎡
想定建設費		(PFI) 約278億円	約1,100億円

〔従来計画からの主な見直し項目〕

- 大阪府行財政計画(案)を踏まえた収容予定人員の削減
- 電子府庁化等による面積の削減
- 諸施設等の取りやめ(展望室等)
- 共用スペースの効率的配置による建物面積の圧縮
- 庁舎管理、コスト削減の観点から地下駐車場の縮小
- 福利便利施設(食堂、売店等)のPFI事業者による建設・運営

【事業スキームの評価】

行政棟の整備にPFI手法を活用する場合に想定されるBTO方式とBOT方式の2つの方式について、比較検討を行ったところ、主として府の財政負担の面でBTO方式が有利であり、現時点ではBTO方式が適している。

【シミュレーションの結果】

PFI法に基づく基本方針に示されているようにPFI手法を活用するに当たっては、従来手法により事業を実施する場合に比べ、財政負担の縮減など効率的・効果的に実施できることを確認する必要がある。

このため、従来手法及びPFI手法のそれぞれについて、建設期間及び維持管理期間中における毎年の府の財政負担の見込額の総額(現在価値)を算出し、PFI手法の活用に伴い府からPFI事業者に移転されるリスクを調整した結果、PFI手法を活用した場合、従来手法に比べ78.3億円の府の財政負担の縮減効果(VFM)があることが確認された。

また、事業期間中の物価変動や金利の変動に伴うものを除いた府のPFI事業者への年間支払額は35.3億円と試算された。

従来手法における府の財政負担総額 (現在価値)	662.9億円	大規模修繕費を含む
リスク調整の額 (現在価値)	0.7億円	
PFI手法(BTO方式)における 府の財政負担総額 (現在価値)	585.3億円	大規模修繕費を含む
VFM	78.3億円	
PFI事業者への年間支払額	35.3億円	大規模修繕費を含まない 大規模修繕は府が実施する

上記は、行政棟の設計・建設、別館の改修及び両建物の30年間の維持管理にかかるもの。

【今後の対応】

今年度、府が公表した大阪府行財政計画（案）において、「新庁舎（行政棟・議会棟）については、現庁舎の耐震性や本庁機能の分散解消などの観点から整備が必要であるが、集中取組期間（平成 14～16 年度）は着手を見合わせ、その間、庁舎の規模、機能、整備手法などを検討する」こととしたところである。

今回の調査の結果、P F I 手法により行政棟を整備する場合、従来手法に比べ、府の財政負担の縮減及び平準化が可能であることが確認された。

今後、事業着手を見合わせる期間を利用し、庁舎・周辺整備区域全体として、より効率的・効果的な土地利用、建物計画等について検討するとともに、P F I 手法についても、先行事例を参考としながら、さらに検討を深めることとする。

（用語の説明）

- * P F I (Private Finance Initiative)・・・民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、効率的かつ効果的に社会資本の整備を行おうとする公共施設等の整備手法をいう。P F I 手法による行政棟整備の場合、P F I 事業者が資金調達、行政棟の設計、建設及び 30 年間の維持管理を行い、府はその対価を 30 年間にわたり支払うことを想定している。
- * V F M (Value For Money)・・・公共のサービスが同一の水準にある場合において事業期間全体を通じた公的財政負担の縮減を期待できること、または、公的財政負担が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上を期待できることをいう。
- * B T O (Build Transfer Operate) 方式・・・P F I 事業者が施設を建設し、完成後所有権を公共側に移転し、事業期間中の運営は P F I 事業者が行う P F I の事業スキームをいう。P F I 手法による行政棟整備の場合、府は事業期間中、建物の割賦料と維持管理委託料を P F I 事業者を支払うこととなる。
- * B O T (Build Operate Transfer) 方式・・・P F I 事業者が施設を建設して運営を行い、事業期間終了後所有権を公共側に移転する P F I の事業スキームをいう。P F I 手法による行政棟整備の場合、府は事業期間中、賃借料を P F I 事業者を支払うこととなる。
- * 現在価値・・・将来における金銭の価値を現在の価値に換算することを現在価値に換算するといふ。例えば、現時点での 1 億円と 10 年後の 1 億円とでは価値が異なるため、この 2 つの価値を比較する際、10 年後の 1 億円が現時点での何円に相当するかという換算が必要となる。P F I の基本方針やガイドラインにおいて、公的財政負担の見込額の算定は現在価値に換算して評価することとされている。
- * リスク調整・・・P F I 手法で公共施設等の整備を実施することにより、公共側から P F I 事業者に移転できると考えられるリスクを定量化し、V F M 算定の際に調整することをいう。今回の検討においては、建設段階における費用増加・工期延長等のリスクについて調整した。