

新市庁舎の事業手法・スケジュールについて

発注方式については、

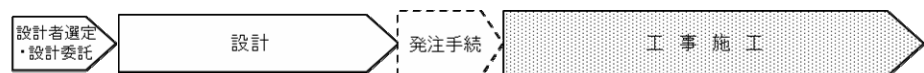
- (A) 設計と施工を分離して発注する方式（従来方式）
- (B) 設計と施工を一括して発注する方式（デザインビルド方式）

が考えられます。

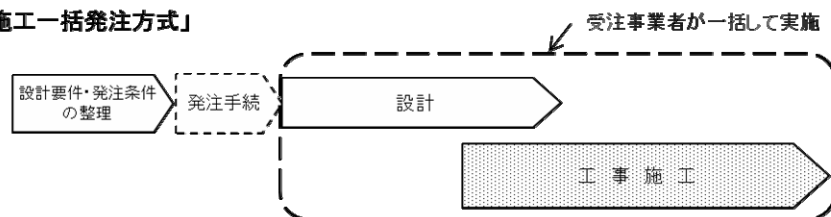
「設計・施工分離発注方式」は、従来から本市が採用している方式で、まず設計業務として、設計委託業者を選定したうえで、本市担当者と設計業務受託者が、標準的な材料や工法を基本に設計図書等を作成します。次に、工事発注では、原則として登録工種別（建築、電気、空調、衛生など）に分離し、一般競争入札方式により施工業者を決定します。

「設計・施工一括発注方式」は、本市が設計要件や発注条件を整理したうえで、設計と施工に関する技術提案と価格を総合的に評価する入札方式により、設計と施工を一括して実施する事業者を決定します。

(A)「設計・施工分離発注方式」



(B)「設計・施工一括発注方式」



この2つの発注方式について、12月24日委員会でお示した、次の5つの視点を重視して比較検討を行いました。


5つの視点

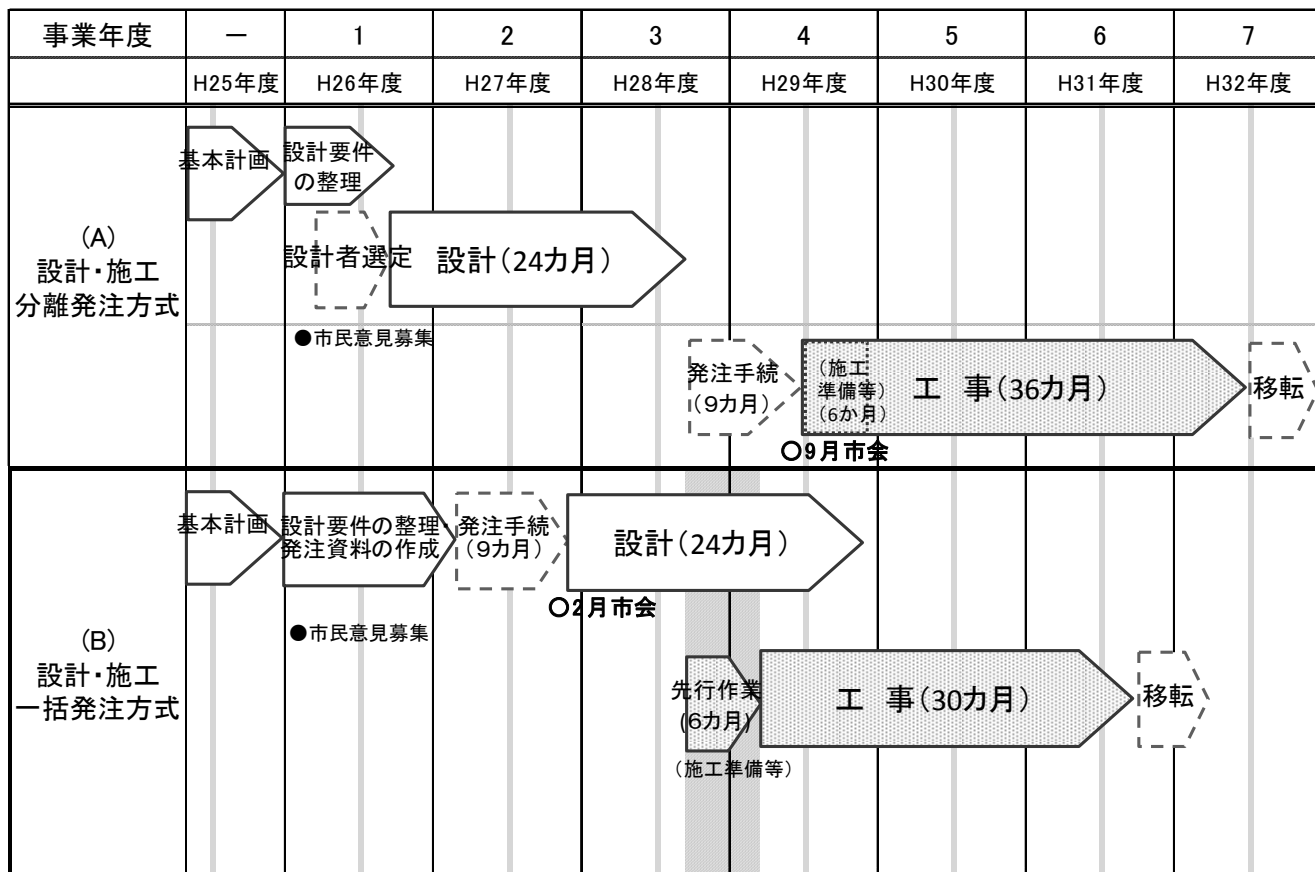
- ① 危機管理の中心的役割を果たす市庁舎として、大地震等が発生しても業務継続が可能な構造体や設備の耐震性の確保を図る。
- ② 環境に最大限配慮した市庁舎として、先進的な環境設備・機能等の導入を図る。
- ③ 執務室の分散化、年間20億円を超える賃借料負担、災害時の危機管理機能の強化など喫緊の課題を早期解決するために、工事期間の短縮を図る。
- ④ 様々な工夫により、建設コストやライフサイクルコストの縮減を図る。
- ⑤ 市内企業の参入機会に配慮するなど地域経済の活性化を図る。

■新市庁舎整備事業における工事発注方式の比較検討

	(A) 設計・施工分離発注（従来）方式	(B) 設計・施工一括発注（デザインビルド）方式
視点①、② 高度な技術力・ノウハウ等の採用	標準的で汎用性のある設計内容での工事発注にならざるを得ないため、施工業者が有する <u>独自の技術や特許工法等を採用しにくい。</u>	設計段階から施工業者の持つ <u>独自の技術や工法等を反映することが可能</u> となり、最新の高度技術や工法を採用することができる。 （先進的な技術等に関する提案を求めて、提案された内容と入札価格を総合的に評価したうえで受注事業者を決定する。）
視点③ 工期短縮の可能性	設計段階及び施工段階での工期短縮の可能性を検討するが、施工業者の独自の技術力やノウハウを設計段階から活用することが困難なため、 <u>工期短縮の可能性は限定的になる。</u>	施工業者の独自の技術力やノウハウを設計段階から活用することが可能であり、併せて、設計作業と並行して施工準備（資材発注等）ができるため <u>工期短縮の可能性が高い。</u>
視点④ コスト縮減等	設計段階及び施工段階でのコスト短縮の可能性を検討するが、施工業者の独自の技術等を採用することが困難なため、 <u>コスト縮減の効果は限定的になる。</u>	設計仕様や施工方法等に施工業者の持つ独自の技術を採用することにより <u>コスト縮減効果が期待できる。</u> また、早期（設計段階から）に事業者とのコミットメント（発注確約）ができることから、コスト圧縮効果があり、繁忙期で工場生産が間に合わないというスケジュールリスクも軽減できる。
視点⑤ 地域経済の活性化	①超高層一棟建築のため、工事の工区を分けた分割発注は困難である。 ②建築工事や各種設備工事を各々分離して発注する場合でも、各々の工事が、WTO政府調達協定対象工事となるため、 <u>市内企業に限定した発注条件を設定できない。</u> （対応） そのため、共同企業体（JV）での構成企業として市内企業も参加できるような発注条件を設定するなど、工夫や配慮が必要。	①同左 ②WTO政府調達協定対象工事となることに加え、受注事業者（先進的な技術・工法等を有する大手企業）が設計と施工（建築工事、設備工事など全て）を総合的かつ一体的に実施するため、 <u>市内企業に限定した発注条件を設定できない。</u> （対応） そのため、受注事業者を建築、設備を含めた共同企業体（JV）とすることを受注要件としたうえで、その共同企業体の構成企業として市内企業も参加できるような発注条件を設定するなど、工夫や配慮が必要。

■発注方式によるスケジュール比較

「設計・施工一括発注方式」では、施工準備のための先行作業（施工計画検討、資材発注など）を設計作業と並行して進めることが可能（下図の  部分）であり、加えて設計内容を熟知した事業者が施工を行うことなどにより、「設計・施工分離発注方式」に比べて全体工期の短縮が可能になります。



■発注方式のまとめ と 目標スケジュール

- ・ 工事発注方式の比較検討の結果、今回の新市庁舎整備については、視点①から④について評価の高い、設計・施工一括発注方式を採用することとして検討を進めます。
- ・ 地域経済活性化（視点⑤）については、工事規模が大きいためWTO政府調達協定対象工事となりますので、いずれの発注方式をとっても、市内企業について限定または優先した工事発注はできません。このため、受注事業者を複数の業種毎の企業を構成員とする共同企業体（JV）とすることを入札参加条件とすること等により、市内企業が共同企業体（JV）の構成員として参加することが可能となる仕組みを検討してまいります。
- ・ 目標スケジュールとしましては、31年中に工事を完了させ、32年度当初に移転、供用開始を目指してまいります。

規模・事業費・収支シミュレーション(見直し)

1 収支シミュレーションの条件の見直し

今回お示した事業スケジュールの検討結果と、平成25年12月24日に開催された特別委員会での市会部門の面積についての議論を踏まえ、11月27日の特別委員会でお示した収支シミュレーションの条件を見直し、再度、収支シミュレーションを行いました。

(1) 事業期間の見直し

今回、お示した事業スケジュールの検討結果を踏まえ、事業期間を8年から6年として試算しました。

(2) 新市庁舎の規模（市会部門の規模）の見直し

『新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方について（答申）』で想定した面積の最大値（9,000㎡）として、今後さらに精査する」という意見が多数だったことに伴い、市会部門の規模を前回の8,500㎡から9,000㎡に変更して試算しました。

市会部門の規模の見直しによる新市庁舎の全体の規模は下表のとおりとなります。

新市庁舎全体の規模

(㎡)

専用部	行政部門	62,600	専用部合計	(容積率対象) 延床面積	延床面積 146,800	
	市会部門	9,000				75,600
	商業機能	4,000				128,900
共用部	53,300					
駐車場	17,900					

※市会部門(専用部) : 11月27日資料 8,500㎡ → 9,000㎡

共用部 : " 53,000㎡ → 53,300㎡

駐車場 : " 17,900㎡(約410台) → 変更なし

(※規模の増加に伴う附置義務駐車台数の増加は2台程度であり、面積には影響しないものとします。)

※都市計画規定への適合性の確認

	横浜アイランドタワー	新市庁舎	合計	都市計画規定	適合
敷地面積	—	—	17,326㎡		—
総延床面積	約44,100㎡	約146,800㎡	約190,900㎡		—
(容積率対象)延床面積	約40,200㎡	約128,900㎡	約169,100㎡		—
容積率	—	—	約976%	< 1,080%	○
				> 300%	○
建築面積	約2,300㎡	約7,400㎡	約9,700㎡	> 200㎡	○
建ぺい率	—	—	約56%	< 80%	○

2 事業費

新市庁舎の全体の規模の見直しに伴い、事業費についても見直しを行いました。

(1) 新市庁舎が完成し移転するまでに必要となる費用

ア 設計・建設費等

約 616 億円 (※基本構想：603 億円 (建設費：約 574 億円 (35 万円/㎡×164,000 ㎡)、設計費等：約 29 億円))

【内訳】

・建設費：約 587 億円 (40 万円/㎡※×146,800 ㎡)※民間事業者へのヒアリング調査結果等による

・設計費等：約 29 億円 (建設費の5%)※調査、基本設計、実施設計、工事監理費

《設計・建設費等 (約 616 億円) の調達方法》

・市債：約 487 億円

・一般財源：約 129 億円 (商業施設スペース、企業局部分は起債対象外)

イ 移転費

約 7.52 億円 (10.5 千円/㎡※×71,600 ㎡) ※本市移転時の実績/什器の購入費は見込んでいない

ウ 退去修繕費

約 5.96 億円 (12.6 千円/㎡※×47,300 ㎡) ※本市移転時の実績/什器の購入費は見込んでいない

(2) 新市庁舎完成後に毎年必要となる費用

ア 維持管理費

約 6.83 億円/年 (5.3 千円/㎡・年※×128,900 ㎡)

※民間事業者へのヒアリング調査結果等による/経常的修繕費を含み、警備費を除く/駐車場を除く

イ 計画修繕費

約 190.8 億円/50 年 (130 千円/㎡※×146,800 ㎡) ※民間事業者へのヒアリング調査結果等による

3 収支シミュレーション

「1 収支シミュレーションの条件の見直し」に基づき、平成 25 年 11 月 27 日に開催された特別委員会でお示した収支シミュレーションについて、

①事業期間のみの見直し

②事業期間及び新市庁舎の規模 (市会部門の規模) の見直し
を行いました。

《収支シミュレーション結果の比較》

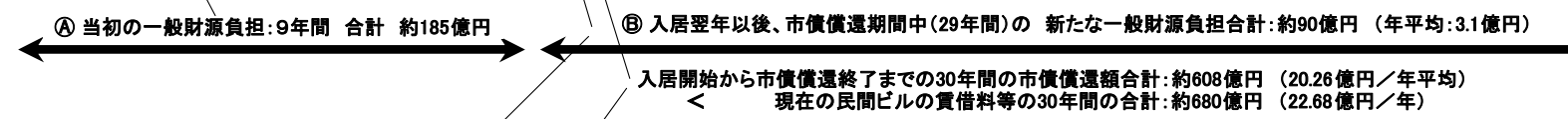
		第4回特別委員会での 収支シミュレーション結果 (H25.11.27)	今回				
			①事業期間のみ見直し		②事業期間見直し + 市会部門の規模見直し		
条件の見直し	事業期間	8年	6年		6年		
	新市庁舎の規模	146,000 m ²		146,800 m ²			
	専用・共用部合計	128,100 m ²		128,900 m ²			
	専用部	75,100 m ²		75,600 m ²			
	行政部門	62,600 m ²		62,600 m ²			
	市会部門	8,500 m ²		9,000 m ²			
	賃貸床	4,000 m ²		4,000 m ²			
	共用部	53,000 m ²		53,300 m ²			
駐車場	17,900 m ²		17,900 m ²				
設計・建設費等	新市庁舎建設費	約613億円	約584億円	約613億円	約584億円	約616億円	約587億円
	新市庁舎設計費等 (建設費の5%)		約29億円		約29億円		約29億円
財源	市債	総額	約484億円	約484億円	約484億円	約487億円	
	単年度 (ピーク時)	約119億円 (事業年度5~8年目)	約167億円 (事業年度4年目)	約168億円 (事業年度4年目)	約168億円 (事業年度4年目)		
	一般財源	約129億円	約129億円	約129億円			
①入居開始までの一般財源負担	総額	約185億円 (事業年度9年目まで)	約176億円 (事業年度7年目まで)	約176億円 (事業年度7年目まで)			
	単年度 (ピーク時)	約48億円 (事業年度8年目)	約51億円 (事業年度6年目)	約51億円 (事業年度6年目)			
②入居翌年~市債償還終了までの29年間で発生する新たな一般財源負担		断続的に発生 約90億円 (年平均約3.1億円)	断続的に発生 約99億円 (年平均約3.4億円)	断続的に発生 約104億円 (年平均約3.6億円)			
③当初からの一般財源負担相当額の回収終了年度	事業年度	55年目	53年目	54年目			
	開業年度	47年目	47年目	48年目			
入居開始から市債償還終了までの30年間の市債償還額と民間ビル賃借料・共益費等との比較	市債償還額	約608億円	約617億円	約621億円			
	民間ビル賃借料・共益費等	約680億円 (22.68億円/年×30年)	約680億円 (22.68億円/年×30年)	約680億円 (22.68億円/年×30年)			
財政健全化(実質公債費比率)に与える影響		平均0.3ポイント	平均0.3ポイント	平均0.3ポイント			

《収支シミュレーションの結果》

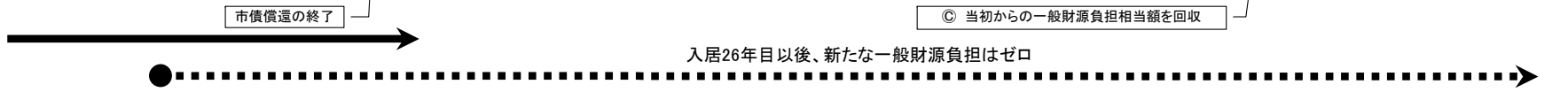
- 入居開始までの間（7年間）の一般財源負担額は、約 176 億円となります。
- 入居翌年以降、市債償還期間中の新たな一般財源負担は、29 年間で約 104 億円（約 3.6 億円／年）となります。
- 入居開始から市債償還終了までの 30 年間の市債償還額の合計は、約 621 億円となります。この金額は、仮に市庁舎を整備しない場合に恒常的に支出し続けなければならない費用のうち、民間ビル賃借料・共益費等（22.68 億円）の 30 年間分（ $22.68 \times 30 = 680$ 億円）より低くなります。
- 当初の一般財源負担額も含めた支出総額（新市庁舎の建設費、利息、維持管理費、計画修繕費など）と、仮に市庁舎を整備しない場合に恒常的に支出し続けなければならない費用（民間ビル賃借料・共益費等と現庁舎維持管理費等の合計 約 25.26 億円／年）の総額との関係は、開業 48 年目で逆転します。
- 財政健全化の指標となる実質公債費比率への影響は、平均 0.3 ポイントとなります。

整備案の収支シミュレーション【事業期間8年・市会部門の規模8,500㎡】(新庁舎単独:港町地区収支除く※) ※港町地区の土地・建物賃貸収入:約9億円/年、現庁舎の改修・解体費:約37.4億円など (単位:億円)

スケジュール		調査・調整等	基本設計	実施設計	実施設計・各種申請等	着工	工事	工事	竣工	入居・賃貸																					計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕	計画修繕
事業年度	開業年度	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30				
① 支出	新庁舎の設計・建設費	5.84	4.82	5.62	5.62	147.83	147.83	147.83	147.83																										
	新庁舎の維持管理・計画修繕費									6.79	6.79	6.79	6.79	8.88	6.79	6.79	6.79	6.79	17.22	6.79	6.79	6.79	6.79	27.65	6.79	6.79	6.79	6.79	27.65	6.79	6.79				
	移転費・退去修繕費									13.43																									
	市債償還			0.02	0.24	0.87	6.75	12.64	18.52	23.97	23.97	23.97	23.97	24.03	24.01	25.39	24.73	24.06	23.39	21.26	21.26	21.26	21.26	21.26	21.24	21.35	20.70	20.05	19.41	18.62	18.62				
支出計	5.84	4.82	5.64	5.86	148.70	154.58	160.46	166.34	44.19	30.76	30.76	30.76	32.91	30.79	32.18	31.52	30.85	40.61	28.05	28.05	28.05	28.05	48.91	28.03	28.14	27.49	26.84	47.05	25.41	25.41					
② 収入	民間ビル賃借料等									22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68					
	現庁舎維持管理費等									2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58					
	市債発行による収入			4.52	4.52	118.82	118.82	118.82	118.82																										
	民間への賃貸収入(商業系・駐車場)									2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02					
収入計	0.00	0.00	4.52	4.52	118.82	118.82	118.82	118.82	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28					
③ 収支小計	-5.84	-4.82	-1.12	-1.34	-29.88	-35.76	-41.64	-47.52	-16.91	-3.48	-3.48	-3.48	-3.48	-5.63	-3.51	-4.90	-4.24	-3.57	-13.33	-0.77	-0.77	-0.77	-0.77	-21.63	-0.75	-0.86	-0.21	0.44	-19.77	1.87	1.87				
④ 新たな一般財源負担	5.84	4.82	1.12	1.34	29.88	35.76	41.64	47.52	16.91	3.48	3.48	3.48	3.48	5.63	3.51	4.90	4.24	3.57	13.33	0.77	0.77	0.77	0.77	21.63	0.75	0.86	0.21		19.77						
⑤ 一般財源負担相当分の積立																													0.44	1.87	1.87				
⑥ 一般財源負担累計	5.84	10.66	11.78	13.12	43.00	78.76	120.40	167.92	184.83	188.31	191.79	195.27	200.90	204.41	209.31	213.55	217.12	230.45	231.22	231.99	232.76	233.53	255.16	255.91	256.77	256.98	256.54	276.31	274.44	272.57					
⑦ 収支計																																			
⑧ 事業収支累計																																			



スケジュール		31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	
事業年度	開業年度	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	
① 支出	新庁舎の設計・建設費																															
	新庁舎の維持管理・計画修繕費	6.79	6.79	27.65	6.79	6.79	6.79	6.79	31.82	6.79	6.79	6.79	6.79	27.65	6.79	6.79	6.79	6.79	33.90	6.79	6.79	6.79	6.79	31.82	6.79	6.79	6.79	6.79	23.47	6.79	6.79	
	移転費・退去修繕費																															
	市債償還	18.62	18.62	18.62	18.45	18.27	13.70	9.14	4.57																							
支出計	25.41	25.41	46.27	25.24	25.06	20.49	15.93	10.59	6.79	6.79	6.79	6.79	27.65	6.79	6.79	6.79	6.79	6.79	33.90	6.79	6.79	6.79	6.79	31.82	6.79	6.79	6.79	6.79	23.47	6.79	6.79	
② 収入	民間ビル賃借料等	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	22.68	
	現庁舎維持管理費等	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	
	市債発行による収入																															
	民間への賃貸収入(商業系・駐車場)	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	
収入計	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	27.28	
③ 収支小計	1.87	1.87	-18.99	2.04	2.22	6.79	11.35	-9.11	20.49	20.49	20.49	20.49	20.49	-0.37	20.49	20.49	20.49	20.49	20.49	-6.62	20.49	20.49	20.49	20.49	-4.54	20.49	20.49	20.49	3.81	20.49	20.49	
④ 新たな一般財源負担			18.99																													
⑤ 一般財源負担相当分の積立	1.87	1.87		2.04	2.22	6.79	2.24		20.49	20.49	20.49	20.12		20.49	20.49	20.49	13.87		20.49	20.49	20.49	15.95		20.49	19.69	19.69	19.69	19.69	19.69	19.69		
⑥ 一般財源負担累計	270.70	268.83	287.82	285.78	283.56	276.77	274.53	274.53	254.04	233.55	213.06	192.94	192.94	172.45	151.96	131.47	117.60	117.60	97.11	76.62	56.13	40.18	40.18	19.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
⑦ 収支計								9.11	-9.11				0.37	-0.37				6.62	-6.62			4.54	-4.54		0.80	20.49	20.49	20.49	3.81	20.49	20.49	
⑧ 事業収支累計								9.11	0.00				0.37	0.00				6.62	0.00			4.54	0.00		0.80	21.29	41.78	45.59	66.08	86.57		



整備案の収支シミュレーション【事業期間(8年⇒6年)・市会部門の規模8,500㎡】(新庁舎単独:港町地区収支除く)

(単位:億円)

Table with 30 columns (years) and 15 rows (financial categories). Includes 'スケジュール' (schedule) and '事業期間:6年間(72か月)' (6-year project period). Rows include '新庁舎の設計・建設費', '新庁舎の維持管理・計画修繕費', '民間ビル賃借料等', and '収支小計'.

① 当初の一般財源負担:7年間 合計 約176億円

② 入居翌年以後、市債償還期間中(29年間)の 新たな一般財源負担合計:約99億円 (年平均:3.4億円)

入居開始から市債償還終了までの30年間の市債償還額合計:約617億円 (20.6億円/年平均)
現在の民間ビルの賃借料等の30年間の合計:約680億円 (22.68億円/年)

Table with 30 columns (years) and 15 rows (financial categories). Continuation of the simulation. Rows include '新庁舎の設計・建設費', '新庁舎の維持管理・計画修繕費', '民間ビル賃借料等', and '収支小計'.

市債償還の終了

③ 当初からの一般財源負担相当額を回収

入居26年目以後、新たな一般財源負担はゼロ

整備案の収支シミュレーション【事業期間(8年⇒6年)・市会部門の規模(8,500㎡⇒9,000㎡)】(新庁舎単独:港町地区収支除く)

(単位:億円)

Table with 30 columns (years) and multiple rows (categories like ①支出, ②収入, ③収支小計, etc.). Includes a 'スケジュール' row at the top and a '事業期間: 6年間(72か月)' arrow indicating the project duration from year 1 to year 6.

Ⓐ 当初の一般財源負担: 7年間 合計 約176億円

Ⓑ 入居翌年以後、市債償還期間中(29年間)の 新たな一般財源負担合計: 約104億円 (年平均: 3.6億円)

入居開始から市債償還終了までの30年間の市債償還額合計: 約621億円 (20.70億円/年平均)
現在の民間ビルの賃借料等の30年間の合計: 約680億円 (22.68億円/年)

Table with 30 columns (years) and multiple rows (categories like ①支出, ②収入, ③収支小計, etc.). Includes a 'スケジュール' row at the top and a '市債償還の終了' arrow pointing to year 26.

Ⓒ 当初からの一般財源負担相当額を回収

入居26年目以後、新たな一般財源負担はゼロ