

令和6年8月28日(水)
都市経営戦略会議

中央区役所周辺の公共施設再編事業について

都市局 まちづくり推進部 まちづくり総務課

審議事項

中央区役所周辺の公共施設再編事業を推進する上で
必要となる経費について

資料構成

1 事業概要

- (1) 事業概要
- (2) これまでの経緯
- (3) 今後のスケジュールについて

2 仮算定結果及び事業手法検討時の算定との比較

1 事業概要

(1) 事業概要

■ 背景と目的

- 中央区役所周辺には、多くの公共施設が集積しているが、**老朽化が懸念**されているため、これらを**集約化・複合化**し、**施設の安全性**や**公共サービスの質の向上**を図るもの

■ エリアビジョン

- 与野らしさや交流を育む市民に親しまれる**サードプレイス**の創出

■ 再編対象施設とエリア区分の設定

- 再編対象施設は、エリア内に位置する**中央区役所**と**与野図書館**、**老人福祉センター**、**下落合プール**、**西谷公園**の他、エリアの近隣に位置する**下落合公民館**、**産業文化センター**、**向原児童センター**である。
- エリア区分については、公共エリアと民間エリアを設定し、公共エリアについてはPFI（BTO）方式、民間エリアについては、定期借地権方式で進めることとしている



1 事業概要

(2) これまでの経緯

- **平成27年11月 与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープラン**
 - ・リーディングプロジェクトとして「中央区役所周辺の公共施設再編と空間のリニューアル」を設定
- **令和4年3月 中央区役所周辺の公共施設再編方針**
 - ・再編対象となる公共施設などを整理
- **令和4年12月 都市経営戦略会議**
 - ・「中央区役所周辺の公共施設再編基本計画（案）について」審議
 - ・「整備手法を「PFI(BTO)方式＋ 定期借地方式」を基本としてよいかの審議
- **令和5年4月 中央区役所周辺の公共施設再編基本計画**
 - ・全体コンセプト、整備方針、事業スキームなどを整理
- **令和6年2月 実施方針・要求水準書（案）公表**
 - ・PFI等事業調整会議、PFI等審査委員会、議会報告を経て公表
- **令和6年4月、6月 実施方針・要求水準書（案）に対する民間事業者からの質問に対し回答を公表及び官民対話の結果を公表**

1 事業概要

(3) 今後のスケジュールについて

事業者からの質問や個別対話等の結果を受け、入札説明書や事業費の精査に時間を要しているため今後のスケジュールを以下のとおりとする。

- **令和6年8月28日** **都市経営戦略会議（本日）**

＜今後の予定＞

- **令和6年9～11月** **PFI等事業調整会議**
・特定事業の選定（案）及び入札説明書等（案）の審議
- **令和6年9～11月** **PFI等審査委員会**
・特定事業の選定（案）の諮問・答申及び入札説明書等（案）の審議
- **令和6年11～12月** **12月定例会**
【任意報告】特定事業の選定(案)・入札説明書等(案)
【議案】補正予算（債務負担行為の設定）
- **令和7年1月** **特定事業の選定・公表**
入札公告（入札説明書等の公表）

2 仮算定結果及び事業手法検討時の算定との比較

■ P F I 手法による算定比較

項目	①事業手法選定 【R 4 . 1 1】	②今回算定 【R 6 . 7】	②－① 増減
想定事業費（税込み）	約 2 6 8 億円	約 3 1 4 億円	約 4 6 億円

※留意事項

- ・「中央区役所周辺の公共施設再編基本計画」（令和5年4月策定）では、従来方式で約180億円、PFI制度で約169億円と算出。これらは、事業手法の定量評価を目的に算出した市の財政負担額の割引現在価値換算後の税抜金額である。
- ・表中①で示す約268億円は、割引現在価値換算前の金額のうちPFI手法で本事業を実施した場合に市が事業者を支払う金額に消費税を入れた金額を示したものである。
- ・表中②で示す約314億円は、今回、特定事業の選定の検討に際し行った仮算定上の金額であり、①同様に市の財政負担額の割引現在価値換算前の金額のうちPFI手法で本事業を実施した場合に市が事業者を支払う想定金額（税込）である。

■ 事業費増加の主な要因

＜金額が精査されたことによる必要経費の計上＞

- ・基本計画時未計上項目（基本計画に記載済み）による増額（杭撤去、アスベスト撤去、什器備品）

＜基本計画時から物価高騰や金利上昇等に伴う増＞

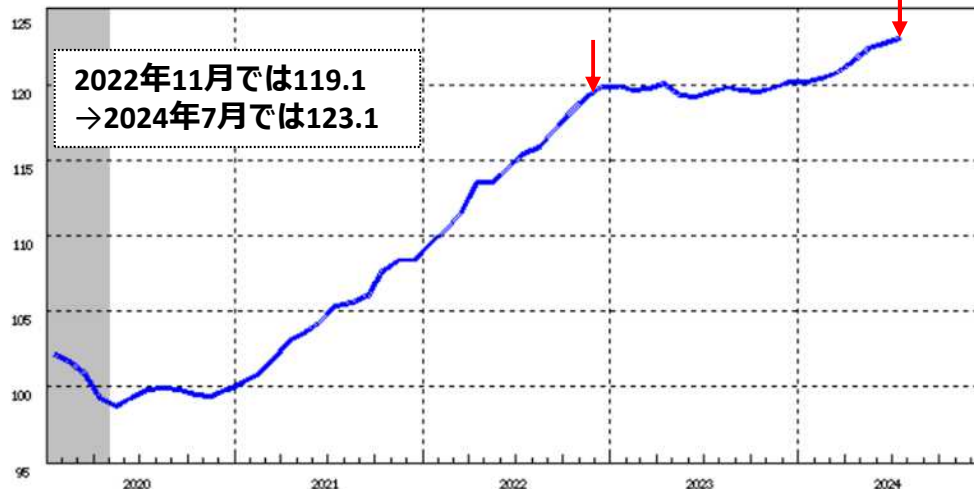
- ・複合化に伴う維持管理運営費（総合業務）の増
- ・施設整備費における物価高騰の増
- ・金利の上昇に伴う増

参考 仮算定に当たっての状況変化

■ 物価等の高騰

〔国内企業物価指数〕 総平均 2020年基準

企業物価指数の公表データ一覧:
日本銀行 Bank of Japan (boj.or.jp)



〔建築費指数〕 工事原価 事務所RC（標準指数(東京)）
2015年基準

一般財団法人 建設物価調査会



※「国内企業物価指数総平均」のグラフからは、一般物価の上昇をみることができ、
「建築費指数（工事原価）事務所RC」のグラフからは、人件費と建設材料費等の上昇をみることができる。

■ 民間事業者からの意見等（個別対話、質問から主にコスト面についての意見を抜粋）

質問・意見（抜粋）

- ・ 昨今の物価、人件費、エネルギー費などの高騰を鑑みた予算化をお願いしたい。
- ・ 建築業界における2024年問題に伴う労働時間の制限に伴う工期と事業費設定が最低限の参加条件である。
- ・ 設備などについては、統計データ以上に市中は下請けの確保が困難なことにより高騰している。
- ・ 建設工事費の高騰が深刻な状況にある。
- ・ 契約締結後の物価高騰や金利上昇への柔軟な対応が入札参加において必須である。