

(仮称) ちよだエコセンターの整備手法・運営手法

1 整備・運営の基本的な考え方

○区民参加

- ・(仮称) ちよだエコセンターの整備にあたっては、施設の利用や運営について、区民や立地する地域の意向・参画を踏まえて進めることが必要である。
- ・今後、施設内容を選定・精査する際には、区民や地域の意見を把握する。

○民間連携

- ・(仮称) ちよだエコセンターの具体化にあたっては、施設的设计・施工及び運営の各段階において民間事業者のノウハウを活用することが考えられる。
- ・特に、ZEB 化の促進については、民間事業者の技術・情報や ZEB 化された既存の中小ビルとの連携が必要と考えられる。
- ・また、民間複合型の施設の場合は、民間事業と一体となった(仮称) ちよだエコセンターの整備や運営も考えられる。

○多様な可能性の追求

- ・施設整備イメージでは、千代田区の特徴を踏まえた複合機能との連携の可能性を示しており、施設の具体化にあたっては、様々なタイミングに合わせた整備手法や運営手法を適切に選択していくことが求められる。
- ・また、早期に展開が可能なソフト事業としては、ZEB 化支援窓口、SDGs 取組推進活動、リユース品のアプリ販売、千代田区版 ZEB 認定制度などが考えられ、既存の施設や組織等を活用して、先行的に実施していくことが考えられる。

2 整備・運営手法選択の留意点

○敷地を選択して進める場合

- ・(仮称) ちよだエコセンターの立地する区有地が決定した場合は、その立地特性やポテンシャル等を活かした基本機能や複合機能を精査し、整備・運営手法を選択することが考えられる。

○複合化する他の事業のタイミングに合わせる場合

- ・(仮称) ちよだエコセンターの複合可能な公共施設の事業や立地可能な床面積のある再開発事業などのタイミングが合えば、その事業手法に合わせて、整備・運営手法を選択することが考えられる。

○既存施設を活用しながら本格的な施設整備に移行する場合

- ・当面は、既存施設を活用しながら、環境に関わるソフト事業等を先行的に展開し、その後、本格的な施設を整備することが考えられる。
- ・その場合の本格的な施設の整備については、先行的に実施する施策や活動の実施状況等を検証して施設内容を精査し、上記2つのタイプによる具体化が考えられる。

3 整備手法・運営手法のメニュー

(1) 整備・運営手法の区分

公共施設としての整備手法と運営手法は、基本的に以下のように区分される。

整備手法		運営手法
設計	施工	
設計施工分離方式	設計施工分離方式	業務委託制度
DB方式		
ECI方式		指定管理者制度
		PFI方式
		DBO方式
		民間事業（民間が整備後、公共施設を取得・借用等）

(2) 整備・運営手法のメニュー

手法		概要	資金調達	設計建設	管理運営
設計施工	設計・施工分離方式	設計・施工を別々に発注	公共	民間	—
	DB方式 Design Build	公募により設計・施工を一括して同一事業者に発注	公共	民間	—
	ECI方式 Early Contractor Involvement	公募により設計、建設を設計者と参画予定の施工者等に一括して発注	公共	民間	—
運営	業務委託制度 (既存施設の場合を含む)	他の整備手法により設計・施工後、公募による民間と複数年契約、性能発注等	—	—	民間
	指定管理者制度 (既存施設の場合を含む)	他の整備手法により設計・施工後、公募による民間と複数年契約、性能発注に加え施設の使用許可や利用料金設定等が可能	—	—	民間
設計施工運営	PFI方式 Private Finance Initiative	PFI法に基づき公募により事業者に施設整備・サービス等を委ねる形で発注	民間	民間	民間
	DBO方式 Design Build Operate	公募により設計、建設、運営を一括して同一事業者に発注	公共	民間	民間
民間事業	施設取得 (区分所有)	民間が整備した施設の一部を区が取得（再開発を含む）	民間	民間	公共・委託
	施設借用 (テナント)	民間が整備した施設を区が借用（区有地の定期借地等による民間一括事業を含む）	民間	民間	公共・委託
		民間の既存施設を区が借用	—	—	公共・委託
	民間事業	民間が整備・運営（区有地の定期借地等を含む）	民間	民間	民間

*運営の欄の委託は、「管理運営委託」、「指定管理者」を示す

(3) 整備・運営手法の得失

	法規制	メリット	デメリット
設計施工	設計・施工分離発注方式	契約 <ul style="list-style-type: none"> 設計または施工のみを対応する事業者が増えることによりコスト軽減等の競争原理が働く 施工の分離発注が可能となり中小企業の参加がしやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 分離発注のため設計と連動した技術の採用やコスト削減は難しい 施工者独自の技術を設計・施工に活かすにくい
	DB方式 Design Build	契約 <ul style="list-style-type: none"> 設計への施工者技術の発揮による設計・建設の段階でのコスト削減や工期短縮 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・施工が同一企業のため、チェック機能が働きにくい 選定時に工事価格を決定して契約を結ぶことから適正価格が必要 管理運営手法は別途必要
	E C I方式 Early Contractor Involvement	契約 <ul style="list-style-type: none"> 参画予定の施工者の技術協力によりそのノウハウを設計に反映したコスト削減や工期短縮 設計完了後に施工者と価格交渉するため適正価格が反映される 	<ul style="list-style-type: none"> 仕様やコスト等の条件、リスク分担等の明確化、施工者との適正な調整が必要（CM：コンストラクション・マネジメント参画が必要） 管理運営手法は別途必要
運営	業務委託制度 (既存施設の場合を含む)	契約 <ul style="list-style-type: none"> 運営面は民間ノウハウを活用した、サービスの質の向上とコスト軽減の可能性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> 契約年数が短いと将来を見据えた取組や安定的経営が図りにくい 管理者変更の場合、蓄積された運営ノウハウや情報等が継続しにくい
	指定管理者制度 (既存施設の場合を含む)	条例・ガイドラインに基づく契約 <ul style="list-style-type: none"> 運営面は民間ノウハウを活用した、サービスの質の向上とコスト軽減の可能性が高い 施設の使用許可や利用料金設定等による運営の充実が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 契約年数が短いと将来を見据えた取組や安定的経営が図りにくい 管理者変更の場合、蓄積された運営ノウハウや情報等が継続しにくい
設計施工運営	P F I方式 Private Finance Initiative	P F I法に基づく契約 <ul style="list-style-type: none"> 建設資金の調達なし 区に加えて金融機関のモニタリングによる運営 施設保有の仕方等が選択できる（BT0、BOT、BOO等） 	<ul style="list-style-type: none"> 長期契約により区の意向による柔軟な契約内容の変更がしにくい 長期契約による財政負担の増加、契約変更の煩雑性、サービスの硬直化の懸念 BOT、BOOは地価が高く民間負担増
	DBO方式 Design Build Operate	契約 <ul style="list-style-type: none"> 民間ノウハウによる管理運営を考慮した設計・建設、コスト削減、工期短縮 運営までの長期契約による手続きの負担の軽減 	<ul style="list-style-type: none"> 長期計画の複雑化への対応 長期契約による財政・サービスの硬直化の懸念 長期契約により区の意向による柔軟な契約内容の変更がしにくい
民間事業	施設取得 (区分所有)	契約 <ul style="list-style-type: none"> 建設資金の調達なし 無償または安価で取得の可能性 再開発の場合は設計・施工に区の意向を反映できる 	<ul style="list-style-type: none"> 管理運営手法は別途必要
	施設借用 (テナント)	契約 <ul style="list-style-type: none"> 建設資金の調達なし 区は施設を保有しないため建物管理負担がない 必要に応じて移転がしやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 建設時に区の意向を反映できない 管理運営手法は別途必要
	民間事業	— (契約)	<ul style="list-style-type: none"> 区有地借地の場合は借用条件に基づき全て民間で対応できる 容積率分の他の民間事業が可能

* 法規制：「公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律」は前提