

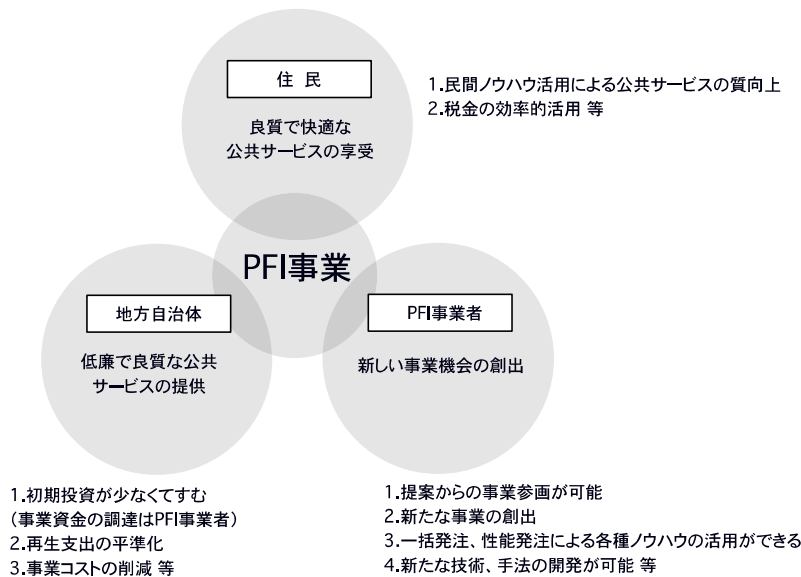
## ①建設用地及び、施設形態の検討

建設用地については既存の市所有地を活用する場合と、新たに用地を取得する場合が考えられます。また、美術施設の建設は一棟で建設する単体施設の場合と、複合施設の一部となる場合に別れます。類似施設を検討すると近年、複合施設内部に立地する美術館が増えていることがわかります。

建設費を比較した場合、美術施設を単体で建設すると、躯体工事や外構工事などの工事項目が複合施設に比べると工事費が割高になります。しかし、建物や外構のイメージを統一のデザインでまとめることができるなどの利点があります。それぞれのメリット・デメリットを考慮し、用地と施設形態の検討を行い、建設費を削減手法を進めていきます。

## ②事業方式の検討

民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、市が直接実施するよりも効率的かつ効果的な事業計画(PFI等)についても検討します。事業リスクが軽減できるとともに、財政支出の削減効果が期待できます。民間事業者にとっても新たな投資機会を獲得することができ、長期的に安定した収入が見込め、企業としての信頼性が高まる等の効果も生まれます。



PFIのメリット (全国地域PFI協会HPより作成)

## PFIとは

- 「PFI(Private Finance Initiative: プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)」とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法です。
- 民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、PFI手法で実施します。
- PFIの導入により、国や地方公共団体の事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供を目指します。
- 我が国では、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(PFI法)が平成11年7月に制定され、平成12年3月にPFIの理念とその実現のための方法を示す「基本方針」が、民間資金等活用事業推進委員会(PFI推進委員会)の議を経て、内閣総理大臣によって策定され、PFI事業の枠組みが設けられました。
- 英国など海外では、既にPFI方式による公共サービスの提供が実施されており、有料橋、鉄道、病院、学校などの公共施設等の整備等、再開発などの分野で成果を収めています。

## PFIの事業方式

### BTO(Build Transfer Operate)

民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。

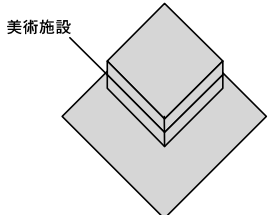
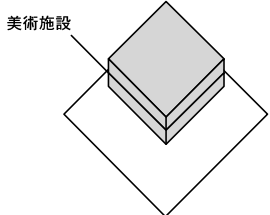
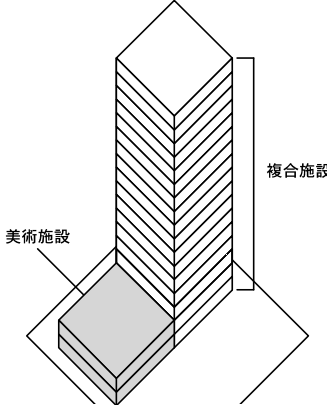
### BOT(Build Operate Transfer)

民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式。

### BOO(Build Own Operate)

民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式

参考資料:PFIとは (内閣府HPより作成)

建設案	<p>①</p>  <p>美術施設</p>	<p>②</p>  <p>美術施設</p>	<p>③</p>  <p>美術施設 複合施設</p>																																																																				
用地	新たに用地を取得	市所有の用地を活用	市所有の用地を含む再開発事業																																																																				
建物	独立した建物として建設	独立した建物として建設	再開発事業として建物を建設 その一部に美術施設を建設																																																																				
用地取得費用	<p>市街地 ①土地価格:基準地価×1250=1,500,000,000 の場合 ②土地取得費用(買収・補償):土地価格×0.5 ①+②合計=2,250,000,000</p> <p>建築面積1000㎡ 4階建・建蔽率80%・容積率400% 敷地面積約1250㎡ 基準地価1,200,000/㎡と想定</p> <p>郊外の ①土地価格:基準地価×4000=600,000,000 場合 ②土地取得費用(買収・補償):土地価格×0.5 ①+②合計=900,000,000</p> <p>建築面積1000㎡ 4階建・建蔽率50%・容積率100% 敷地面積約4000㎡ 基準地価150,000/㎡と想定</p>																																																																						
建設費概算	<table border="1"> <thead> <tr> <th>工事項目</th> <th>割合</th> <th>概算金額</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)仮設工事</td> <td>2.30%</td> <td>59,800,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(2)躯体工事</td> <td>20.94%</td> <td>544,440,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(3)仕上げ工事</td> <td>48.00%</td> <td>1,248,000,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(4)電気・衛生・空調工事</td> <td>27.00%</td> <td>702,000,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(5)外構工事</td> <td>1.76%</td> <td>45,760,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>100%</td> <td>2,600,000,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>650,000/㎡</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(想定参考価格)</p>		工事項目	割合	概算金額	備考	(1)仮設工事	2.30%	59,800,000		(2)躯体工事	20.94%	544,440,000		(3)仕上げ工事	48.00%	1,248,000,000		(4)電気・衛生・空調工事	27.00%	702,000,000		(5)外構工事	1.76%	45,760,000		合計	100%	2,600,000,000				650,000/㎡		<table border="1"> <thead> <tr> <th>工事項目</th> <th>割合</th> <th>概算金額</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)仮設工事</td> <td>1.77%</td> <td>35,000,000</td> <td>仮設工事の大半は建物本体工事に含む</td> </tr> <tr> <td>(2)躯体工事</td> <td>2.53%</td> <td>50,000,000</td> <td>美術館用免震装置計上</td> </tr> <tr> <td>(3)仕上げ工事</td> <td>62.75%</td> <td>1,238,000,000</td> <td>屋上防水工事は建物本体工事に含む</td> </tr> <tr> <td>(4)電気・衛生・空調工事</td> <td>31.42%</td> <td>620,000,000</td> <td>受変電設備・空調熱源・給排水主配管等は建物本体工事に含む</td> </tr> <tr> <td>(5)外構工事</td> <td>0.76%</td> <td>15,000,000</td> <td>外構工事施工対象面積減</td> </tr> <tr> <td>(6)共益費</td> <td>0.76%</td> <td>15,000,000</td> <td>別途美術展示関連工事(概算3億円)の共益費5%計上</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>100%</td> <td>1,973,000,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>493,250/㎡</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(想定参考価格)</p>	工事項目	割合	概算金額	備考	(1)仮設工事	1.77%	35,000,000	仮設工事の大半は建物本体工事に含む	(2)躯体工事	2.53%	50,000,000	美術館用免震装置計上	(3)仕上げ工事	62.75%	1,238,000,000	屋上防水工事は建物本体工事に含む	(4)電気・衛生・空調工事	31.42%	620,000,000	受変電設備・空調熱源・給排水主配管等は建物本体工事に含む	(5)外構工事	0.76%	15,000,000	外構工事施工対象面積減	(6)共益費	0.76%	15,000,000	別途美術展示関連工事(概算3億円)の共益費5%計上	合計	100%	1,973,000,000				493,250/㎡	
工事項目	割合	概算金額	備考																																																																				
(1)仮設工事	2.30%	59,800,000																																																																					
(2)躯体工事	20.94%	544,440,000																																																																					
(3)仕上げ工事	48.00%	1,248,000,000																																																																					
(4)電気・衛生・空調工事	27.00%	702,000,000																																																																					
(5)外構工事	1.76%	45,760,000																																																																					
合計	100%	2,600,000,000																																																																					
		650,000/㎡																																																																					
工事項目	割合	概算金額	備考																																																																				
(1)仮設工事	1.77%	35,000,000	仮設工事の大半は建物本体工事に含む																																																																				
(2)躯体工事	2.53%	50,000,000	美術館用免震装置計上																																																																				
(3)仕上げ工事	62.75%	1,238,000,000	屋上防水工事は建物本体工事に含む																																																																				
(4)電気・衛生・空調工事	31.42%	620,000,000	受変電設備・空調熱源・給排水主配管等は建物本体工事に含む																																																																				
(5)外構工事	0.76%	15,000,000	外構工事施工対象面積減																																																																				
(6)共益費	0.76%	15,000,000	別途美術展示関連工事(概算3億円)の共益費5%計上																																																																				
合計	100%	1,973,000,000																																																																					
		493,250/㎡																																																																					
総事業費概算	約35億円~48.5億円	約26億円	約19.73億円																																																																				
長所	建物全体としてのデザイン統一性が得られる	建物全体としてのデザイン統一性が得られる	総事業費・維持管理費が比較的安価・多くの来館者が見込める																																																																				
短所	総事業費が高額・維持管理費が高額	立地に適切な市所有地が市内に少ない・維持管理費が高額	用地の権利関係手続きが必要																																																																				
備考	※PFI等の導入等、民間の資金や経営能力、技術能力を活用し、効率的かつ効果的な事業計画を検討																																																																						

美術施設想定規模:延床面積4000㎡(約1200坪)

※建設費は建物の立地、規模、仕様(省エネルギー性能等)、によって変動するため、あくまで各建設案の比較の目安のための概算です  
※展示什器・家具・サイン工事等の美術展示関連工事は別途とします