

第5回

各務原市新庁舎建設基本計画策定委員会

平成28年2月15日

事業手法について

新庁舎建設の事業手法として、①従来方式、②DB方式、③DBO方式について検討します。

	従来方式	DB方式	DBO方式
	設計施工分離発注	設計施工一括発注	
概要	設計、施工業務ごとに民間事業者へ請負・委託契約として発注	設計及び施工を民間事業者へ包括的に請け負わせる発注方式	公共が所有権を有したまま、設計、施工、維持管理を民間事業者へ包括的に委託する方式
フローイメージ	<p>市民 → 意見 → 市 市 → 選定契約 → 事業者 事業者 → 設計者 (設計) / 施工者 (建設工事) 設計者/施工者 → 意見 → 市 → 反映 → 事業者</p>	<p>市民 → 意見 → 市 市 → 選定契約 + 要求水準書 → 事業者 事業者 → 設計 / 建設工事 市 → モニタリング / 市・アドバイザー</p>	<p>市民 → 意見 → 市 市 → 選定契約 + 要求水準書 → 事業者 事業者 → 設計 / 建設工事 / 維持管理・運営 市 → モニタリング / 市・アドバイザー</p>

事業手法について

	従来方式	DB方式	DBO方式
	設計施工分離発注	設計施工一括発注	
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ワークショップなどの実施により、市民の意見を反映させやすい。 設計者や施工者に意見や修正指示を出すことが可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> 施工者のノウハウを活かした設計、施工（DBO方式の場合は、維持管理、運営まで）を行うことが期待できる。 高度な技術を要する工事や特殊な施工を要する場合、コスト縮減や工期短縮を図ることができる可能性がある。 	
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 高度な技術を要する工事や特殊な施工を要する場合（大型の橋梁等）、施工者のノウハウを活かしにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> 市民の意見の反映など設計内容を変更することは難しい。 発注条件の作成や事業者選定に時間を要する。 施工監理が困難である。 	
評価	◎	○	

新庁舎建設においては、事業の緊急性や事業過程における市民参加を重視するため、「従来方式（設計施工分離発注）」による事業手法が適当であると考えられます。

事業手法について

【参考】

○「ECI方式」について

設計段階から施工者が関与し技術協力することで、発注時に詳細仕様の確定が困難な事業に対応する「ECI方式」がありますが、新たな方法として適用事例がまだ少なく、標準的な庁舎の建設工事において採用する効果が検証できないため、施工者の選定において参考とします。

○「PFI方式」及び「リース方式」について

本庁舎耐震化基本構想では、「本市の財政状況を勘案した場合、建設時の一時的な財政支出が許容できると考えられるため、リース・PFI方式による財政支出の平準化効果は、高い金利分による将来への負担増加に比べメリットが少ない」とし、採用しないことを決定しました。

PFI方式 (BTO方式)	民間事業者が資金調達・建設を行い、建設した直後に建物の所有権を自治体等に移転し、その後、契約に基づき民間事業者が維持管理・運営を行う方式。
PFI方式 (BOT方式)	民間事業者が資金調達・建設・維持管理・運営を行い、契約期間終了後に建物の所有権を自治体等に移転する方式。
リース方式	民間事業者が資金調達したうえで設計、建設を行い、公共が施設を長期リースする方式。施設の所有は民間事業者であるが、建物全体を公共がリースすることから、建物の賃貸借契約となる。維持管理及び運営は、民間事業者への委託契約となるが、この契約については別途の契約とする場合と一体の契約とする場合とがある。また、リース期間終了後は、施設の所有権を公共に移転する方式が多く採用されている（リースバック方式という場合もある）。

設計者の選定手法について

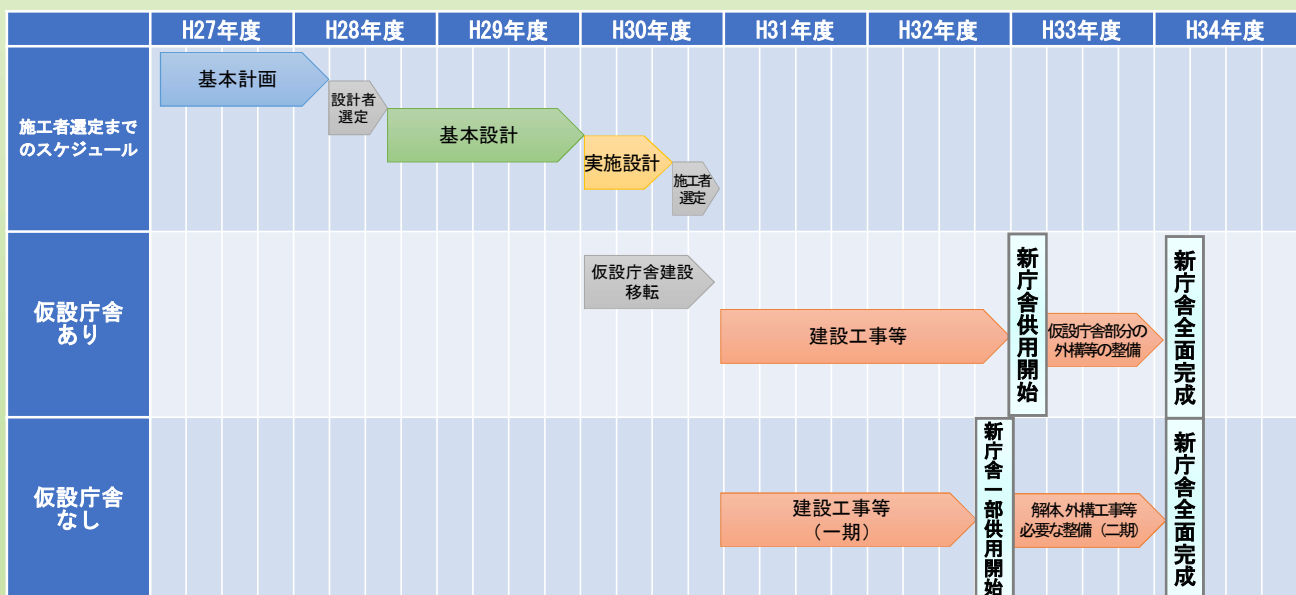
設計者の選定手法には、以下の3方式があります。

	競争入札方式	プロポーザル方式	コンペ方式
概要	提示する条件に対し、設計料の入札を行い、一番安価な業者を選定	課題に対する提案などを評価し、最も優れた「設計者」を選定	2人以上の競技者による設計案を評価し、最も優れた「設計案」を選定
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 多くの業務で採用。 手続きが容易で、公平性、透明性、機会均等性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 「設計者」を選定しているため、市や市民の意見を踏まえて設計を進めることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計者選定時には概ね設計を固めることができる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 必ずしも発注者の要求する性能・品質の建築物に結びつかないおそれがある。 	<ul style="list-style-type: none"> 評価方法や評価基準を明確にする必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計案の作成、選定の各段階にそれぞれ時間を要する。 設計案の大幅な変更は困難である。
評価	△	◎	○

新庁舎建設においては、事業過程における市民参加を重視するため、市民の意見を新庁舎の設計に反映させやすい「プロポーザル方式」による設計者選定が適当であると考えられます。

整備スケジュールについて

- 基本計画の策定後、設計者の選定を進め、平成28年度中の設計着手を目指します。
- 新庁舎建設は、平成32年度中の完成を目指します。



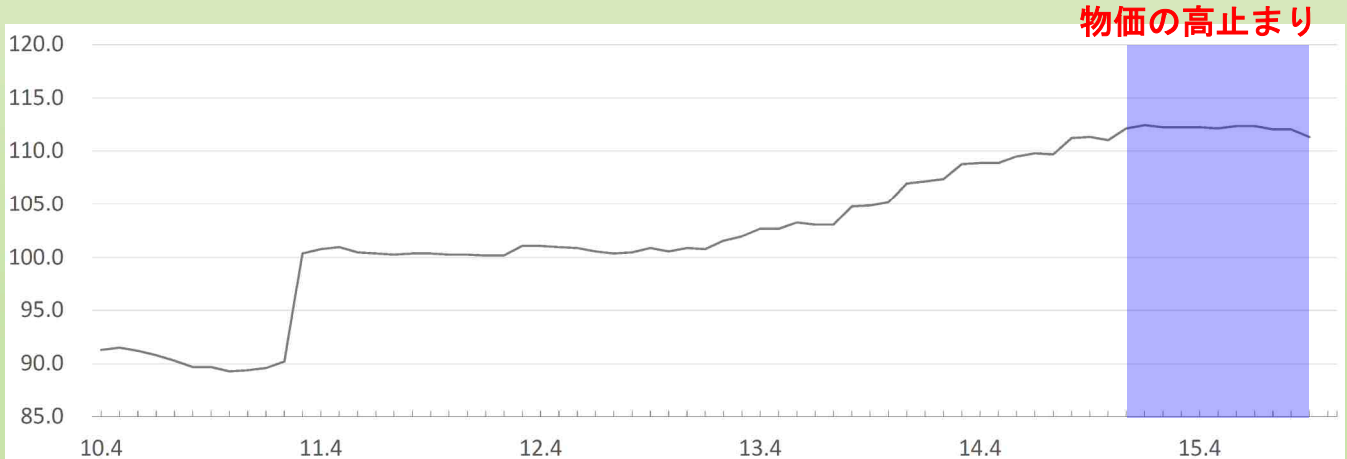
※ 今後、設計を進める中で平成29年度以降の予定が具体化することになります。また、仮設庁舎を必要としない手法など、設計者からの提案などにより、スケジュールに変更が生じる可能性があります。

整備スケジュールについて

昨今の建設工事費の高騰は、建設業の従業員不足による労務単価の上昇や大型建設工事数の増加に伴う資材不足による資材購入価格の上昇が主な要因として考えられます。新庁舎整備費の抑制を図るためにも工事時期の検討が必要になります。

○建設コストについて

建設物価は、2011年4月以降続いた上昇傾向が、2014年12月頃に落ち着き、以降、高止まりの水準で推移しています。



R C造事務所の建設物価動向（都市別指数 名古屋エリア 平成17年平均を100とした場合）
出典：建築物価指数月報（一般社団法人建築物価調査会）

整備スケジュールについて

○中部エリアにおける大型建設工事等の工事時期について

現時点では、平成30年度は想定工事が少ない時期であり、本市の新庁舎建設工事の発注時期として想定することは経済的な視点から望ましいと考えます。

中部圏における大型建設工事等の工事時期

プロジェクト	年度	H27	H28	H29	H30	H31	H32	備考
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	
各務原市新庁舎建設		基本計画		設計		工事		
岐阜市新庁舎建設								基本計画
大垣市新庁舎建設								基本構想
土岐市新庁舎建設								設計業務委託特記仕様書
岐阜県新庁舎建設								基本構想（案）
名古屋駅周辺再開発事業								リニア開通まで継続
シンフォニー豊田ビル								2016年6月予定
J Rゲートタワー								2017年2月予定
愛知大学名古屋校舎第2期								2017年4月予定
グローバルゲート WESTタワー								2017年頃予定
(仮称)栄一丁目御園座共同ビル計画								2017年度末予定
高島屋南地区再開発								2017年度以降着工見込
岐阜駅東地区再開発								2017年度以降着工
名鉄再開発								

■：工事期間 □：工事の着手時期が未確定だが、暫定で示されている時期

以上より、現在把握できる状況においては、新庁舎建設発注時期を平成30年度とする現計画は適正と考えます。

新庁舎の財政計画

庁舎本体建設工事費については、最近の他市における1㎡あたりの建設工事費に対し、一般社団法人建設物価調査会が公表している「建築指数」による時点修正を考慮した数値を掛け合わせ、平均値を算出した結果、1㎡あたりの平均建設工事単価は44.46万円であり、**想定建設工事単価を45万円**に設定しました。

【庁舎本体建設工事費】 14,000㎡程度×45万円＝約63億円

※ 第4回策定委員会にて、新庁舎の規模は、「既存施設を活用し14,000㎡程度で計画する」と設定

新庁舎の財政計画

○概算事業費

※ 基本計画の検討段階の想定による試算であり、今後、周辺整備の必要性や仮設庁舎を必要としない手法など設計者からの提案などにより変動が生じることがあります。

項目	仮設庁舎あり	仮設庁舎なし
庁舎本体建設工事費	約63億円	約63億円
仮設庁舎工事費	約7.3億円	—
その他工事費 (解体、外構、駐車場)	約9.7億円	約9.7億円
その他経費 (移転費、備品購入費、設計監理費)	約8億円	約7.5億円
合計	約88億円	約80.2億円

○財源

新庁舎建設に係る財源としては、基本構想で示した従来の方針どおり、「**庁舎等整備基金**」【平成27年度末現在高 **35億円**】を基本とします。

また、補助金については、航空自衛隊岐阜基地が近接するため、防衛省補助金を要望し、将来に大きな負担を残さないよう、一般財源の抑制に努めます。