

事業手法等について

1. 事業手法について

本庁舎耐震化基本構想（平成27年3月）では、新庁舎建設の事業手法として、①従来方式、②DB方式、③DBO方式、④リース方式、⑤PFI方式について比較・検討を行い、リース方式、PFI方式については、金利分の将来への負担増加により、財政支出の平準化効果のメリットは少ないため、基本計画では、①従来方式、②DB方式、③DBO方式について検討することとしました。

事業手法の比較

	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	公共が資金調達し、設計、施工業務について、業務ごとに民間事業者等に請負・委託契約として発注する方式	公共が資金調達し、設計及び施工を民間事業者等に包括的に請け負わせる発注方式	公共が資金調達し、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等に包括的に委託する方式
フローイメージ			
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 設計段階でワークショップなどを行うことで、市民意見を反映させやすい。 行政は直接の発注者であるので、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（大型の橋梁等）や軟弱地盤における工事等特殊な施工を要する場合には、施工者の固有技術等により、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（大型の橋梁等）や軟弱地盤における工事等特殊な施工を要する場合、施工者のノウハウを活かすににくい。 	<ul style="list-style-type: none"> 施工者側に偏った設計となりやすく、市民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し、従来方式に加え、1年程度の期間を必要とする。 施工監理が困難である。 	
評価	◎	○	

※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「E C I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。

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。

(参考) P F I方式及びリース方式について

P F I方式(Private Finance Initiative)は、公共事業を実施するための手法の一つで、民間の資金と経営能力・技術力(ノウハウ)を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法です。当該施設の所有権の移転時期によってB T O方式やB O T方式に分類されますが、基本的には民間事業者が資金調達及び建設を行い、建設費用・維持管理・運営費用とそれらの金利を行政が分割して負担することが特徴です。

リース方式とは、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となり、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のが特徴です。

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・P F I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。

B T O方式 (Build Transfer Operate)	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。
B O T方式 (Build Operate Transfer)	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)

2. 設計者の選定手法について

設計者の選定手法には、①競争入札方式、②プロポーザル方式、③コンペ方式があります。

設計者の選定手法の比較

	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（仕様書）に対し、設計料の入札を行い、 一番安価な業者を選定する方式	課題に対する提案や業務実施方針、類似業務実績などを評価し、 最も優れた「設計者」を選定する方式	2人以上の競技者による設計案（設計図書）を評価し、 最も優れた「設計案」を選定する方式
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 多くの業務で採用されている。 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"> 十分な能力や経験のない設計者が安価で落札する場合も想定され、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"> 設計競技準備、競技者による設計案の作成、選定の各段階にそれぞれ時間を要する。 「設計案」を選定しているため、その後の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。