

本庁舎の事業方式の検討

●従来方式と民間活力活用方式の事業手法の比較検討

1 建設方式の整理

本項目では、新庁舎建設の方法について整理します。

公共施設の建設に係る建設方式は、近年、PFI方式をはじめとした民間活力導入型の手法が取り入れられています。

様々な建設方式のうち新庁舎建設に適していると考えられる手法として、一般方式（従来方式）、DB一括発注方式、DBO方式、PFI方式の4つの手法があげられます。建設方式の選定では、以下の5つの視点から評価し手法を選定することが考えられます。

※DB一括発注方式：民間が設計・建設を一括して行い、施設の所有・運営・資金調達については公共が行う方式。

※DBO方式：民間が設計・建設・運営・維持管理を一括して行い、施設の所有・資金調達については公共が行う方式。

※PFI方式：民間が自ら資金調達を行い、施設整備を行って運営する。所有権移転の時期についてはいくつかの方式がある。

2 建設方式の比較・評価の視点

- | | |
|------------|----------|
| ①透明性の確保 | ②市民意見の反映 |
| ③施工期間 | ④事業資金の調達 |
| ⑤手続きに必要な時間 | |

①透明性の確保

発注の透明性を確保するため、事業者間の競争性を確保することと監視が重要です。

○選定基準の明確化と事前提示、○選定プロセスの公開などに留意する必要があります。

②市民意見の反映

庁舎の利用者であり、間接的な発注者でもある市民の意見の反映が重要です。

一般方式（従来方式）でのプロポーザル方式の場合は、「設計者」を選定することから、設計過程で市民の意見を入れながら進めることができます。

一般方式（従来方式）のコンペ方式やDB一括発注方式、DBO方式、PFI方式は、「設計案」を選定することから、設計条件を大きく変更する意見が反映しにくくなります。

③施工期間

施工期間については、事業者によっては特定の工事（施工法）を得意としている、あるいは同様の経験を持っていることで、工事全体を効率的に進めることが可能であることから、設計と施工を同時に実施する方法であるDB一括発注方式、DBO方式、PFI方式は、こうしたノウハウの発揮余地が大きいと考えられます。

④事業資金の調達

PFI方式の特徴は、事業資金を民間が調達し、公共側が初期投資のための資金を準備する必要がないことにあります。性能発注や設計・維持管理・運営等を一括して発注することにより、民間の創意工夫が生かされ、建設費や管理運営費が低減されるなどのコスト削減が期待できます。

⑤手続きに必要な時間

DB一括発注方式、DBO方式、PFI方式は、発注にあたって、業務の範囲が広がることから実施方針、募集要項、またこれらについての質疑応答を行わなくてはなりません。これらにより、設計条件やリスク分担について明確にすることが多く、そのため一般方式（従来方式）に対して12～15か月の期間を追加で要します。その点では、DB一括発注方式、DBO方式、PFI方式の各方式は一般方式（従来方式）に対して劣ることとなります。

■ 本事業における事業手法の比較・評価

評価軸	一般方式（従来方式）	DB一括発注方式	DBO方式 / PFI方式
特徴	<p>市 契約 基本設計 契約 実施設計 契約 建設工事</p>	<p>市 契約 基本設計 実施設計 建設工事</p>	<p>市 契約 設計 建設工事 管理運営</p>
	各業務を個別に契約	設計・建設を一括して契約	設計・建設・管理運営を一括して契約
①透明性の確保	○	○	○
②市民意見の反映	△/○	△	△
③施工期間	△	○	○
④事業資金の調達	公共△	公共△	公共/民間○
⑤手続きに必要な時間	○ ① 基本計画 ② 基本設計 ③ 実施設計 ④ 工事	△（+12～15か月） ① 基本計画 ② 事業者選定業務 （可能性調査）5か月 （7トバザリ業務）12か月 ③ 基本設計 ④ 実施設計 ⑤ 工事	△（+12～15か月） ① 基本計画 ② 事業者選定業務 （可能性調査）5ヶ月 （7トバザリ業務）12ヶ月 ③ 基本設計 ④ 実施設計 ⑤ 工事
事例	立川市、町田市 他多数	（習志野市：検討中）	千代田区、さいたま市 北区、京都市左京区 横浜市瀬谷区