

事業手法の検討

- ✓ 今後、**設計業務に進むにあたり、事業手法を決定する必要がある。**
- ✓ 各手法の主な特徴については以下のとおり。

方式	特徴
従来方式 〈設計施工分離方式〉	✓ 設計と施工をそれぞれ個別に発注する方式 ✓ 建物の仕様を全て確定させた後に工事を発注する
DB方式 （デザインビルド） 〈設計施工一括方式〉	✓ 基本設計を先行して発注し、実施設計と施工を一括して発注する方式 ✓ 要求水準書等で行政が求める建物性能を示したうえでの性能発注
その他 ・DBO方式 ・リース方式 ・PFI方式 など	✓ 上記の設計・施工と合わせて、一定の期間の管理も含めての発注手法や、建物所有権や資金調達の部分で違いがある事業手法などがある

- 庁舎整備事業の**事業規模**や新築工事（増築棟）と改修工事（耐震改修棟）が**複合する特徴**などを勘案したうえで、**特に以下の4項目について重視をし、事業手法を検討**する。
- なお、比較をする事業手法については、本市の導入状況や他市の動向等を勘案し**従来方式〈設計施工分離方式〉とDB（デザインビルド）方式〈設計施工一括方式〉を比較検討**する。



早期実現性

- ・いつ大地震が発生するのかわからない状況であり、**耐震性が不足する庁舎の整備を早急に行う必要がある。**
- ・そのため、事業全体のスケジュールの短縮に与える影響を考慮し、事業手法の検討を行う。



事業費のコントロール

- ・近年の資材費・人件費の高騰の影響から**建設事業費が全国的に増加傾向**の状況にある。
- ・その中で、どの様に事業費をコントロールしていくのか、**建設コスト管理の優位性**や事業費抑制につながるかどうか等を考慮。



人員体制への影響

- ・現状の市職員の人員体制の中、その事業手法で**無理なく事業を進めることができるのか**を確認。
- ・技術職員が不足する状況の中、CM（コンストラクションマネジメント）の活用についても検討。



事業者決定時への影響

- ・懸案事項のひとつとして、**事業者が決定しない入札不調・不落への対応**が挙げられる。
- ・特に設計が完了し工事発注段階における入札不調・不落の対応の柔軟性について留意する必要があると考える。

従来方式とDB方式の比較

	従来方式〈設計施工分離方式〉	DB方式〈設計施工一括方式〉
概 要		
早期実現性	一般的な設計・施工期間が必要 ▲ 設計者、施工者それぞれの選定プロセスが必要になるなど、実施設計後に積算・予算化を行い、施工者選定となるため、工期短縮の余地が少ない。 × 近年の資材・設備機器の納期の長期化により、これまでと比べ施工期間が長期に渡る可能性がある。	従来方式と比べ工期の短縮が可能 ○ 実施設計と工事施工者が同一のため、設計段階からの労務・資機材の確保や早期施工計画の検討が可能となるなど、設計から施工への移行がスムーズになり工期短縮が期待できる。 ○ DB事業者の選定時において工期短縮の提案についても可能性がある。
事業費のコントロール	事業費コントロールの難易度が高い ▲ 建物の仕様を全て確定させ、実施設計を完了させた後でなければ、最終工事費が確定しない。 ▲ 設計時点での様々な要求項目を反映させていった場合、結果として工事費が肥大してしまう場合が多い。	事業上限額の設定が可能 ○ 基本設計完了後のDB事業者の選定時において、事業上限額を設定する予定のため、価格上限のキャップをはめやすい。 ▲ 性能発注のため、行政の要求事項を要求水準書などで提示をする必要がある。
人員体制への影響	職員負荷への懸念 ▲ 総事業費が100億円を超える事業の発注図面、設計書のとりまとめ等が必要であり、大規模建物に対する建築、設備（電気・機械）の知識を有する職員のマンパワー不足を懸念。	職員負担の軽減、責任の明確化 ○ 実施設計と施工を一括で発注するため、一定程度、職員の負担が軽減されるとともに、一括発注により責任の所在が明確化する。
事業者決定時への影響	不調・不落時の対応が硬直的 ▲ 工事施工者の選定時において、物価高騰などの影響から不調・不落となった場合には、以下の対応が考えられる。 ①：予算を増額し再入札 ②：建物の仕様を変更し、設計変更後に再度の入札 ただし、現実的には設計委託は完了しており、また建築確認申請の変更等も必要となることから②の対応には、かなりの時間と費用を要することとなる。	不調・不落時の対応に柔軟性 ○ DB事業者の選定時において、不調・不落となった場合の取扱いについては、基本的には左記の①、②と同様であるが、DB方式の場合には、不調・不落時点では実施設計に着手していないことから、従来方式の場合と比べて②での対応がとりやすい。 （不調・不落のダメージが、設計施工分離に比べて小さく、選択肢の幅が広い。）

一方、DB（デザインビルド）方式のデメリットとしては、性能発注となるため、価格の妥当性や行政が要求する建物水準が満たすことができるのかなどの留意点が挙げられる。この点については、発注者（行政）の立場から建設プロジェクトを支援し、第三者の技術的・専門的知見を活かしたCM業務（コンストラクションマネジメント）を活用する予定である。

以上より、庁舎整備事業の事業手法については、**基本設計先行型のDB方式〈設計施工一括方式〉**を進める予定