

第3章 整備手法の検討

3-1. 整備手法の比較

新庁舎の建て替えに当たり、発注整備手法について概要や特徴を整理し比較します。ただし、新庁舎の整備手法については、今後の計画を進める中で更に検討して決定するものとしてします。

3-1-1. 事業手法の特徴

新庁舎の事業手法については、主なものとして「設計・施工分離発注方式（従来方式）」、「PFI方式」、「設計・施工一括発注方式（DB方式）」が考えられます（表3-1-1）。

表3-1-1. 事業手法の比較

項目	従来方式	PFI方式	DB方式
概要	自治体が基金や起債等により資金調達を行い、設計、建設、維持管理、運営の各業務について民間事業者へ委託・請負契約として発注する。	民間事業者が資金調達を行い、設計、建設、維持管理、運営を行う。契約方法は、PFI法に基づき全業務を一括で長期契約。	詳細な基本設計までを公共が行い、その後の実施設計・工事施工を一括的に施工業者に発注する。
コスト削減	各業務が分割して発注されるため、一体的な削減効果は低い。	民間主体により事業全般で削減効果が期待できる。	施工業者のノウハウを設計の段階から活かすことで、削減効果が期待できる。
財政負担の平準化	事業費を竣工時に支払うため短期間に高額な支払いが生じる。（支払利息：小）	年度ごとで予算の低減、平準化が可能。（支払利息：大）	事業費を竣工時に支払うため短期間に高額な支払いが生じる。（支払利息：小）
安定性	熟度の高い手法であり、各業務が分離発注されるため責任の所在が明確である。	特定目的会社（SPC）の経営状況等が悪化した場合の懸念がある。	明確な条件を要求しないと事業後期での変更は困難であり、高価になる懸念がある。

従来方式である設計・施工分離発注方式は熟度の高い手法のため事業スピードが予測しやすく、権利関係が安定しているという利点がありますが、コスト削減効果には劣ります。

PFI方式は、財政負担の平準化や性能発注などによるコスト削減効果は有利と考えられますが、市庁舎のみの施設とした場合、事業性の目途が立ちにくく、また、特定目的会社（SPC）の経営状況が悪化した場合、権利関係が不安定になるという懸念があります。また、庁舎整備においてPFI手法を用いられたケースは少なく、その理由としては、庁舎という性質上、民間事業者のノウハウを取り入れる要素が少なく、また、民間金融機関からの資金調達が起債金利に比べ高くなることが考えられます。

DB方式は、施工業者のノウハウを設計の段階から活かすことによるコスト削減効果が期待できますが、明確な条件を要求しないと事業後期での変更が困難であり、変更ができた場合も高価になる可能性があることと、設計者と施工者が同一であるため内容や工程についてのチェックやバランス機能が働きにくいという懸念があります。

3-1-2. 設計段階

設計者の選定方式としては、「競争入札方式」、「コンペ方式（随意契約）」、「プロポーザル方式（随意契約）」が考えられます（表3-1-2）。

表3-1-2. 設計者選定方式の比較

項目	競争入札方式	コンペ方式	プロポーザル方式
評価対象	設計料（価格）	設計案（デザイン）	設計者（能力）
概要	最低価格入札者を選定。	設計案を評価し、最高得点案を選定。	設計主旨、設計実績、組織体制、技術提案などを評価し、最高得点者を選定。
設計品質の担保	可能 ※入札参加条件を設定することで一定の品質確保が可能。	可能 ※設計案で確認可能。	可能 ※提案書で確認可能。
住民の意向を踏まえた設計条件の変更など	容易 ※設計案ではなく、設計料（価格）で選定しているため、住民の意向を踏まえた設計条件の変更は容易。	困難 ※設計案を選定しているため、大幅な変更は困難。	容易 ※設計案ではなく、設計者（能力）で選定しているため、住民の意向を踏まえた設計条件の変更は容易。

3-1-3. 施工段階

施工者の選定方式としては、「競争入札方式」、「技術提案型競争入札方式」、「技術提案型総合評価方式（総合評価方式）」が考えられます（表3-1-3）。

表3-1-3. 施工者選定方式の比較

項目	競争入札方式	技術提案型競争入札方式	技術提案型総合評価方式（総合評価方式）
評価対象	入札価格	入札価格（技術提案）	技術提案＋入札価格
概要	価格競争により落札者を決定する方式。	工事の入札段階で設計図書に示された範囲内の施工方法等について技術提案を受け付けて、それを審査した上で競争参加者を決定、各競争参加者が提案に基づいて入札し、価格競争により落札者を決定する方式。	施工期間の制約が強いもの、特別な安全対策を必要とするものの他、地域貢献策など価格以外の要素を特別に重視しなければならない工事を対象として、競争参加者が技術提案と価格提案を一括して行い、価格以外の要素と価格とを総合的に評価して落札者を決定する方式。
設計品質の担保	可能 ※入札参加条件を設定することで一定の品質確保が可能。	可能 ※技術提案による一定の品質確保が可能。	可能 ※総合的な品質確保が可能。