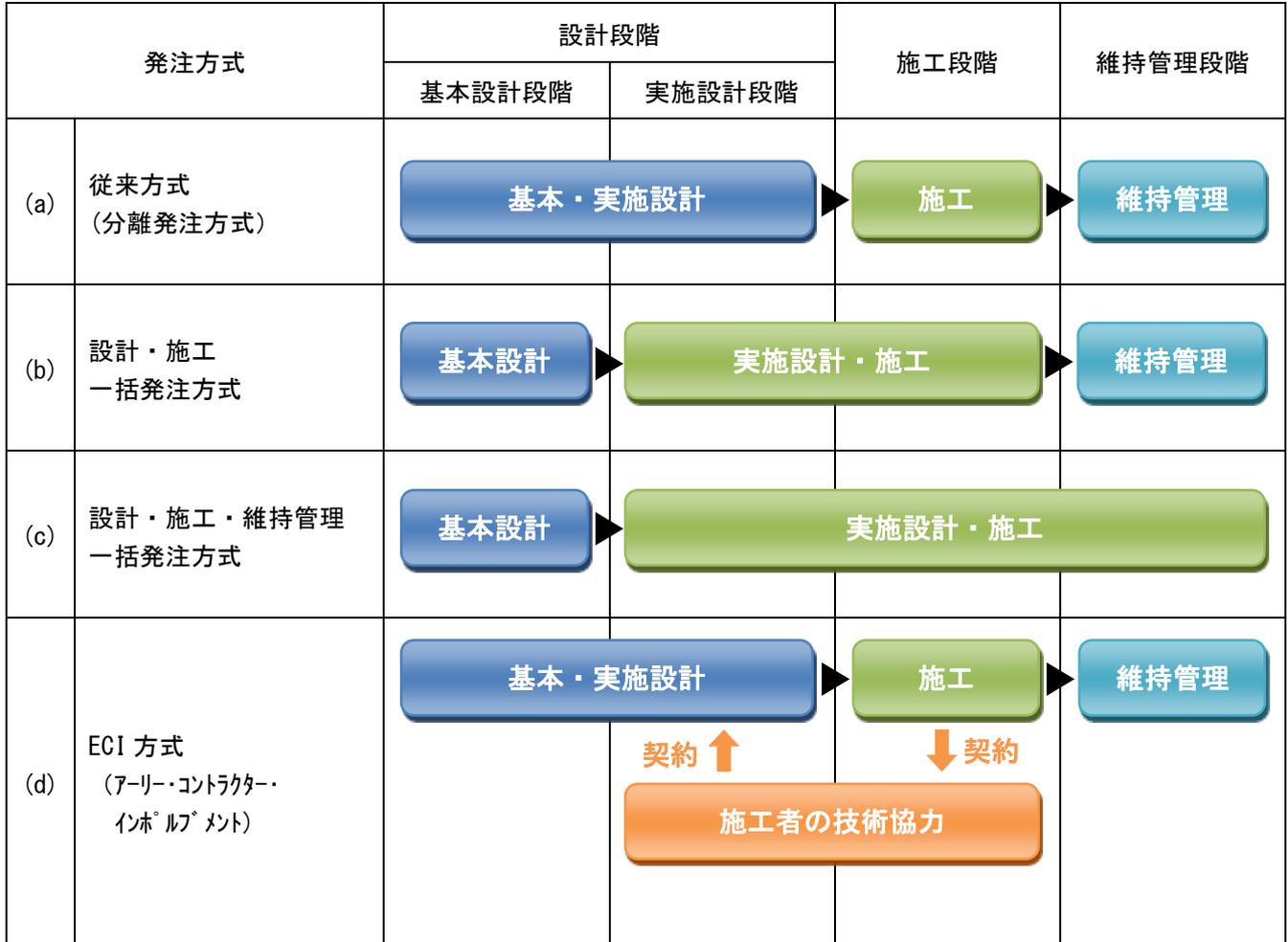


## 1. 事業計画

## (1) 事業手法

## ①想定される選択肢



## (a) 従来方式

- ・設計後に設計成果に基づいて施工の発注を行う方式
- ・公共施設建設事業の一般的な発注方式

## (b) 設計・施工一括発注方式 ～DB 方式

- ・民間活力を導入し、設計と施工と一緒に発注する方式
- ・PFI 方式 (BT など)

PFI 方式※

## (c) 設計・施工・維持管理一括発注方式 ～DBM 方式

- ・(b)に加えて、維持管理業務を一括で発注する方式
- ・PFI 方式 (BT0、BOT など)

PFI 方式※  
LEASE 方式※

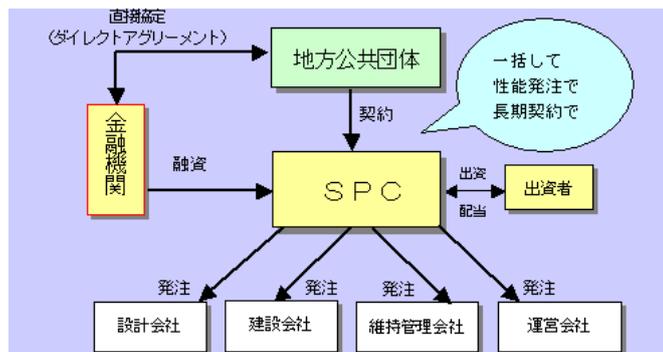
## (d) ECI 方式 (アリー・コントラクター・インボルブメント)

- ・設計の早期段階(基本設計終了時を想定)から施工者等が参画し、施工のノウハウを反映した設計を実施した後、交渉方式等で施工部分の請負契約を締結する方式。
- ・国土交通省多様な入札契約方式モデル事業の一つ(平成26年)
- ・基本設計が完成した段階で施工予定者を技術提案方式で選定。

※ P F I 方式について～プライベート・ファイナンス・インシアアツ方式

- ・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。特別目的会社（SPC）により事業が進められます。
- ・事業方式として4タイプ、事業類型として3タイプあります。

事業方式	BT0 (Build Transfer and Operate) 方式 民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理及び運営を行う方式。
	BOT (Build Operate and Transfer) 方式 民間事業者が施設を建設し、維持管理及び運営し、事業終了後に公共に施設所有権を移転する方式。
	B00 (Build Operate and Own) 方式 民間事業者が施設を建設し、維持管理及び運営をするが、公共への所有権移転は行わない方式。
	R0 (Rehabilitate Operate) 方式 民間事業者が自ら資金を調達し、既存の施設を改修・補修し、管理・運営を行う方式。
事業類型	独立採算型 民間事業者が資金調達、施設の建設・運営を行い、利用者からの料金徴収により、資金を回収する。 公的部門は事業許可権を与えるのみで、建設・運営のリスクは民間が負担する。 (例：有料橋、有料道路、博物館)
	サービス提供型 民間事業者が資金調達、施設の建設・運営を行い、公的部門はそのサービス購入主体となる。 事業リスクは原則として民間事業者が負うが、コストは公的部門からの支払によって回収することとなる。(例：庁舎、図書館、福祉施設、廃棄物処理施設、リサイクル施設等)
	官民協調型（公共とのJVタイプ） 官民双方の資金を用いて施設の建設・運営を行うが、あくまでも民間事業者が事業を主導し、コストの直接回収が困難であっても、入札前の確約によって官民の役割分担を明確にし、民間へリスク移転を行う。(例：都市再開発、鉄道事業、駐輪場、駐車場など)



- 庁舎整備にあたっては補助金や起債が見込めず一般財源からの拠出となる場合に、単年度に大きな支出をすることがなく財政負担が軽減され、支払いの平準化が行えるメリットがあります。
- 事業実施には、可能性調査から契約までの事務手続きに多くの時間と労力がかかります。

※ L E A S E 方式について

- ・PFI 方式と同様に民間の資金と技術力の活用を図り、設計・建設、維持管理等を行うが、SPC を介さずに直接にリース会社と賃貸契約を結ぶことで事業のシンプル化がなされます。

②選択肢の比較検討

方式	視点	設計段階での市の意向反映	財政負担の軽減	事業スケジュールとの整合
(a) 従来方式 (分離発注方式)		<ul style="list-style-type: none"> <li>設計－施工－維持管理の各過程において、市と受注者が綿密な協議を行うことが可能であり、市の意向は反映されやすい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務の細分化と仕様発注方式により、受注者の技術力を活かしたコスト抑制が行いにくい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>通常の発注手続きに必要な期間を要する。</li> <li>昨今の建設費高騰により、施工入札不調による事業遅延リスクがある。</li> </ul>
(b) 設計・施工一括発注方式 (DB方式)		<ul style="list-style-type: none"> <li>市の意図を反映した基本設計・要求水準書に基づき受注者が実施設計・施工等を行うが、受注者選定後は、軽微な変更に限られる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>性能発注方式により、包括的な業務内容と長期的な業務期間が確保されるため、受注者の技術力を活かしたコスト抑制が行いやすい。</li> <li>昨今の建設費高騰により、コスト抑制の効果は不透明。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・施工を一括発注するため、設計段階で事前に労務確保や生産・調達計画などが可能であることで、施工段階での事業遅延リスクが少ない。</li> <li>受注者の選定にあたり、詳細な要求水準書作成や、受注者との事業契約締結などに時間を要する。</li> <li>実施設計が完了していない状況での見積りと技術提案によるため増額リスクが生じる。</li> </ul>
(c) 設計・施工・維持管理業務一括発注方式 (DBM方式)				
(d) ECI方式		<ul style="list-style-type: none"> <li>特殊な施工技術が必要な場合有効な方式。</li> <li>市が実施設計を行うため、市の意向は反映されやすい。</li> <li>設計が先行するため、発注者側が技術協力者との調整をする能力が求められる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施工予定者の技術協力を得ながら実施設計を行うため、受注者の技術力を生かしたコスト抑制が行いやすい。</li> <li>昨今の建設費高騰により、コスト抑制の効果は不透明。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施工予定者を選定するため、施工入札不調による事業遅延リスクが少ない。</li> <li>施工予定者の選定にあたり、市の意図をより詳細に伝えるための基本設計等の作成に時間を要する。</li> </ul>

(2) 採用方針

新庁舎の建設は、市の意向が反映されやすく、受注者選定に多くの時間を必要としない「①従来方式（分離発注方式）」による事業手法が適当と考えます。

しかしながら、この方式には、昨今の建設費高騰より、施工入札不調による事業遅延リスクがあり、入札不調を複数回繰り返した場合は、予定期間内に事業完了することは困難となります。そのため、各地の建設工事の発注状況について引き続き情報収集に努めるとともに、基本計画段階において、他の方式の導入の可能性を含めて検討します。