

事業手法について

1. 事業手法

(1) 事業手法

事業手法とは、庁舎の設計や施工、庁舎完成後の維持管理及び運営など、事業の進め方のことです。

大月市が発注する公共事業では、一部を除き設計と施工を分離発注する「従来方式」を採用してきました。大月市または大月市に委託された設計者が作成した設計図書に基づき価格競争入札で施工者を選定する方式です。

近年では、コスト縮減や工期短縮などを図れる場合があることから、設計段階から施工者の持つ技術的ノウハウを取り入れるなど、官民連携（PPP）の事業手法を採用する自治体の事例も増えてきています。

(2) 事業手法の選定にあたって考慮すべき事項

新庁舎整備の事業手法については、整備内容の特性、市民サービスの向上、地域経済、財政状況及びコスト縮減が図れるよう、選定にあたって考慮すべき事項を踏まえ、従来の分離発注と官民連携手法を総合的に比較検討します。

事業手法の選定にあたって考慮すべき主な事項は、次のとおりとします。

1) 早期の事業着手・事業期間

現庁舎の老朽化や求められている庁舎機能の整備に速やかに対応するために、早期に事業着手できる手法であること。

2) 市民や市の意向反映

設計・施工の各段階で十分なチェック機能が働き、市民や市の意向を反映させやすい手法であること。

3) 事業費

コストの縮減や将来にわたる市の財政支出の平準化を行いやすい手法であること。

4) 市内経済の活性化

市内の企業が事業に参加しやすく、市民の雇用を創出できるなど、市内経済の活性化に資する手法であること。

(3) 事業手法の比較検討

基本構想では、庁舎整備において採用実績のある官民連携手法の「ECI方式」、「DB方式」、「DBO方式」、「PFI(BT0, BOT)方式」、「リース方式」について、次のとおり例示しました。

事業手法		(従来手法)	ECI	DB	DBO	PFI		リース
						BT0	BOT	
業務別発注方式	設計	個別発注(委託)	個別発注(委託)	一括発注 [性能発注]	一括発注 [性能発注]	一括発注 [性能発注]		一括発注 [リース契約等]
	建設	個別発注(請負)	個別発注(請負)及び技術協力業務契約					
	維持管理	直管 または 個別発注(委託)	直管 または 個別発注(委託)					
事業期間中の施設所有		市	市	市	市	市	民間	民間
施設整備に係る資金調達		市	市	市	市	民間	民間	民間
事業手法の特徴		従来からの発注方式であり、市/民間事業者ともに受発注携帯に慣れている。	特殊な施工方法(ホールとの合築など)が必要な際に採用されることが多い。	設計/施工業者が連携することで、品質向上、工期期間短縮が図れるほか、市の設計リスク転移、施工時の調整事務が低減される。	DB方式に加え、維持管理業者が設計段階から関与することで、維持管理が容易でコスト低減ができる施設となる。	事業に関わる民間事業者全体が連携することで、事業費削減、工期短縮、イニシャルコスト支払の平準化が図れる。		市が施設を保有せず、民間資金とノウハウを有効活用でき、イニシャルコスト支払の平準化が図れる。

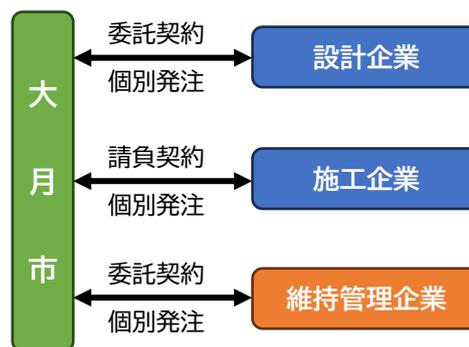
このうち、「ECI方式」は今回の新庁舎建設時においては、特殊技術・工法の必要性がないと想定されること、また「リース方式」は補助金や地方債の活用が見込めないことや新庁舎が大月市の所有財産とならないため、比較検討の対象から除外します。

したがって、事業手法の選定にあたっては、基本構想で例示された中から前項の考慮すべき事項を踏まえ、①『従来方式』、②『DB方式』、③『DBO方式』、④『PFI(BT0)方式』について比較検討を行います。

1) 各事業手法の概要と主な特徴

①従来方式

- ・市が自ら資金を調達し、設計と施工、維持管理を事業者に分離発注する方式。
- ・設計段階での市民ニーズの反映や計画的な事業の推進・見直しなどが可能である一方で、その他の手法と比較するとコスト縮減は期待しにくくなる。
- ・維持管理は単年度・個別発注が基本になる。



◆『従来方式』の概要と主な特徴◆

早期の事業着手・事業期間	・従来の手続きであるため、発注回数が多いが比較的早期に事業を進めることができる。
市民や市の意向反映	・設計及び施行を段階的に仕様発注 ^{※1} するため、その都度チェックが可能であり、市民や市の意向を具体的に設計・施工に反映できる。
事業費	資金調達 ・市が自らの財源によって調達する。 ・市による調達は民間調達よりも金利が低いため、借入返済のトータル額は抑えられる。
	コスト縮減 ・設計・施工段階でのVE ^{※2} や総合評価方式の活用によって、一定のコスト縮減が期待できる。
	支出の平準化 ・基金と起債を活用することにより、市の支出を平準化できる。 ・一般財源分の部分では平準化されず、設計・施工期間中に出来高に応じて支払う必要がある。
市内経済の活性化	・設計・施工・維持管理の段階ごとに発注方法を検討できるため、市内企業も比較的事業に参加しやすい。
事例	多数

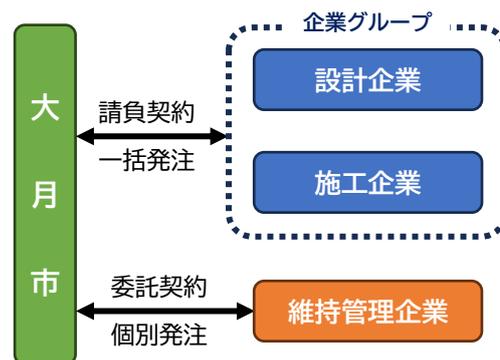
※1 庁舎の配置・構造・建築材料など、業務に関わる詳細な要件などの仕様書を市が作成し、民間に提示して発注すること。

※2 性能や価値を下げずにコストを抑えること。(value engineering)

②DB方式 (Design Build)

- ・設計と施工を一括して設計・施工企業に発注する方式。
- ・設計段階から施工企業が関与することで、施工に配慮した設計が可能となり、コスト縮減に期待できる。
- ・維持管理は従来方式と同様に単年度・個別発注が基本になる。

※基本設計を従来方式とし、実施設計と施工を一括発注する“基本設計先行型DB方式”の事例もある。



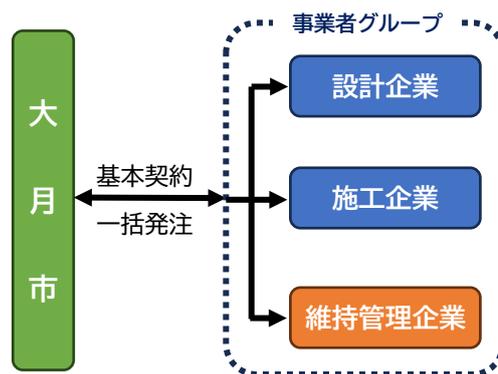
◆『DB方式』の概要と主な特徴◆

早期の事業着手・事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者選定には従来方式よりもやや時間を要するが、発注回数が少ないことや設計段階から施工企業が関与することにより、事業期間の短縮は期待できる。 	
市民や市の意向反映	<ul style="list-style-type: none"> ・設計及び施工及び工事を一括して性能発注※するため、チェック機能が働きにくく、市民や市の意向を設計・施工内容に反映しにくい。市や市民の意向を発注前に十分整理しておく必要がある。 	
事業費	資金調達	<ul style="list-style-type: none"> ・市が自らの財源によって調達する。 ・市による調達は民間調達よりも金利が低いため、借入返済のトータル額は抑えられる。
	コスト縮減	<ul style="list-style-type: none"> ・設計段階から施工企業が関与することで、施工に配慮した設計が可能となり、コスト縮減に期待できる。
	支出の平準化	<ul style="list-style-type: none"> ・基金と起債を活用することにより、市の支出を平準化できる。 ・一般財源分の部分では平準化されず、設計・施工期間中に出来高に応じて支払う必要がある。
市内経済の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・業務内容が複合化するため、従来方式と比較すると市内企業は事業に参加しにくくなる可能性がある。 	
事例	<ul style="list-style-type: none"> ・福島県大熊町 ・滋賀県守山市 ・徳島県鳴門市 	

※ 必要な施設の性能要件や業務水準のみを公共が提示して、民間の裁量の下で要求水準を満たす施設を整備させること。

③DBO方式 (Design Build operate)

- ・設計・施工から維持管理までを包括的に民間事業者グループに発注する方式。
- ・設計段階から施工企業及び維持管理企業が関与することで、施工と維持管理に配慮した設計が可能となり、コスト縮減に期待できる。
- ・維持管理まで包括・長期発注することで、維持管理期間にわたるコスト縮減が期待できる。



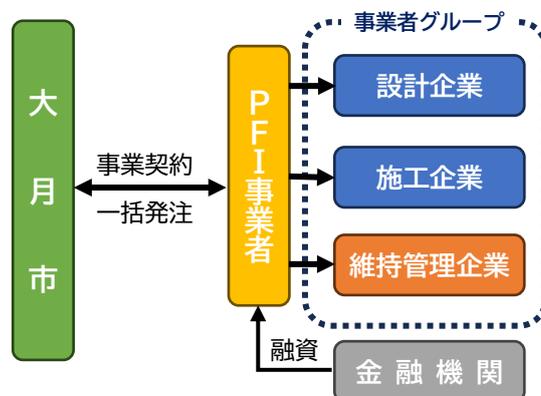
◆『DBO方式』の概要と主な特徴◆

早期の事業着手・事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者選定には従来方式よりも時間を要するが、発注が1回になることや設計段階から施工企業が関与することにより、事業期間の短縮は期待できる。 	
市民や市の意向反映	<ul style="list-style-type: none"> ・設計及び施工及び工事を一括して性能発注するため、チェック機能が働きにくく、市民や市の意向を設計・施工内容に反映しにくい。市や市民の意向を発注前に十分整理しておく必要がある。 	
事業費	資金調達	<ul style="list-style-type: none"> ・市が自らの財源によって調達する。 ・市による調達は民間調達よりも金利が低いため、借入返済のトータル額は抑えられる。
	コスト縮減	<ul style="list-style-type: none"> ・設計段階から施工企業が関与することで、施工に配慮した設計が可能となり、コスト縮減に期待できる。
	支出の平準化	<ul style="list-style-type: none"> ・基金と起債を活用することにより、市の支出を平準化できる。 ・一般財源分の部分では平準化されず、設計・施工期間中に出来高に応じて支払う必要がある。
市内経済の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・業務内容が複合化するため、従来方式と比較すると市内企業は事業に参加しにくくなる可能性がある。 	
事例	<ul style="list-style-type: none"> ・京都市左京区 	

④P F I (BT0)方式 (Private Finance Initiative)

民間の資金とノウハウ（経営能力・技術力など）を活用し、公共施設などの設計・施工・改修・更新や維持管理（運営）を行う事業方式のこと

- ・ P F I 法に基づき、設計・施工から維持管理までを包括的に民間事業者グループに発注する方式。
- ・ 設計段階から施工企業及び維持管理企業が関与することで、施工と維持管理に配慮した設計が可能となり、コスト縮減に期待できる。
- ・ 維持管理まで包括・長期発注することで、維持管理期間にわたるコスト縮減が期待できる。



◆『P F I (BT0)方式』の概要と主な特徴◆

早期の事業着手・事業期間	・法に基づく手続きなどにより、従来方式と比較すると事業着手までに時間を要する可能性が高い。
市民や市の意向反映	・設計及び工事を一括して性能発注するため、チェック機能が働きにくく、市民や市の意向を設計・施工内容に反映しにくい。市や市民の意向を発注前に十分整理しておく必要がある。
事業費	資金調達 ・民間事業者が調達し、市が民間事業者に対して支払う。 ・民間調達は市による調達よりも金利が高くなるため、公共調達に対して市の支払い額が増える。
	コスト縮減 ・設計段階から施工企業が関与することで、施工に配慮した設計が可能となり、コスト縮減が期待できる。
	支出の平準化 ・民間調達分を割賦・均等払いすることにより、市の財政負担を平準化できる。
市内経済の活性化	・業務内容が複合化するため、従来方式と比較すると市内企業は事業に参加しにくくなる可能性がある。
事例	・岩手県紫波町 ・大阪府東大阪市 ・大阪府貝塚市

2) 各事業手法の想定スケジュール

各事業手法の概ねの事業スケジュールは次のとおりです。

年 項目		令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度
		(2023年度)	(2024年度)	(2025年度)	(2026年度)	(2027年度)	(2028年度)	(2029年度)	(2030年度)	(2031年度)
① 従来手法		基本計画			▼個別契約 発注 基本設計 ▼個別契約 測量調査等 発注	▼個別契約 発注 実施設計	▼個別契約 発注 建設工事 (新築・修繕)	▼個別契約 発注 解体設計 工事	▼個別契約 発注 維持管理	
官民連携手法	② DB	基本計画			事業者 公募・選定	▲一括契約 基本・ 実施設計	設計・施工 建設工事 (新築・修繕・解体)	▲個別契約 委託発注	▲個別契約 維持管理	
	基本設計 先行型 DB	基本計画			▼個別契約 発注 基本設計 ▼個別契約 測量調査等 公募	▲一括契約 実施設計	設計・施工 建設工事 (新築・修繕・解体)	▲個別契約 委託発注	▲個別契約 維持管理	
	③ DBO	基本計画			事業者 公募・選定	▲一括(基本)契約 基本・ 実施設計	設計・施工 建設工事 (新築・修繕・解体)	▲個別契約 委託発注	▲個別契約 維持管理 (長期可)	
	④ PFI	基本計画	PFI等 導入 可能性 調査		事業者公募 ・選定	▲事業契約(一括発注) 基本・ 実施設計	設計・施工 建設工事 (新築・修繕・解体)	▲個別契約 委託発注	▲個別契約 維持管理 (長期)	
周辺敷地 用地買収		用地交渉・補償契約		移転・ その他						

<維持管理手法について>

D B方式：維持管理委託については、基本的に従来手法と同様に単年度発注になる。

指定管理者制度を採用する場合は、3～5年毎に協定・契約が必要となる。

DBO方式：設計・施工との包括・一括発注となり、長期契約も可能となる。

PFI方式：設計・施工との包括・一括発注となり、約15年～20年の長期契約になる。

3) 事業手法の比較

ここまでの整理内容を踏まえ、4つの事業手法を比較すると下表のとおりになります。

		①従来手法	官民連携手法 (PPP)		
			②DB方式	③DBO方式	④PFI (BT0)方式
早期の事業着手・事業期間	早期に事業着手できる	着手にやや時間を要するが、工期短縮には期待できる	着手に時間を要するが、工期短縮には期待できる	着手に相当の時間を要するが、工期短縮には期待できる	
	◎	○	△	△	
市民や市の意向反映	段階毎にチェック・反映できる	一括発注のため、チェック機能が働きにくい	一括発注のため、チェック機能が働きにくい	一括発注のため、チェック機能が働きにくい	
	○	△	△	△	
事業費	資金調達	全部を市で調達する必要がある	全部を市で調達する必要がある	全部を市で調達する必要がある	全部また一部を民間資金とすることができる
		○	○	○	◎
	コスト削減	分離発注となるため、効果は期待できない	設計・施工については、一括発注により期待できる	設計・施工・維持管理を一括で発注することにより期待できる	設計・施工・維持管理を一括で発注することにより期待できる
		△	○	◎	◎
	支出の平準化	起債部分で平準化は可能となる	起債部分で平準化は可能となる	起債部分で平準化は可能となる	起債部分に併せて民間資金の部分も平準化が可能となる
		△	△	△	○
市内経済の活性化	市内企業も比較的事业に参加しやすい	市内企業は参加しにくくなる可能性がある	市内企業は参加しにくくなる可能性がある	市内企業は参加しにくくなる可能性がある	
	○	△	△	△	

4) 採用する事業手法について

事業手法の比較では、事業の早期着手、市民や市の意向反映などを考慮すると従来手法を採用することが望ましいと考えられる一方で、イニシャルコストなど財政負担にかかわる面を重視すると官民連携手法の採用も考えられます。

近年では、基本設計までを市民や市の意向を反映しやすい従来方式とし、実施設計と施工を一括発注する“基本設計先行型DB方式”の事例も多く見られます。

これらのことから、本事業では基本設計は従来方式を採用することとし、それ以降の実施設計と工事施工で採用する事業手法は、官民連携手法を含め引き続き検討することとします。なお、官民連携手法の導入を検討する際には、今後にPFI等導入可能性調査を実施する必要があります。

2. 整備スケジュール（案）

基本設計先行型DB方式で事業を進めていく場合の整備スケジュールは次のとおりです。

- ・令和5（2023）年度に検討審議会、パブリックコメントを経て基本計画を策定。
- ・令和5（2023）年度後期から令和7（2025）年度までに周辺敷地の用地買収にかかわる一切の手続（用地交渉、補償調査、補償契約等）を完了する。
- ・令和6（2024）年度中にPFI等導入可能性調査を実施する場合がある。
- ・令和8（2026）年度に用地買収地の移転・除却等を行い、測量試験調査を行う。
- ・令和8（2026）年度に新庁舎の基本設計を行う。
- ・令和8（2026）年度中に新庁舎の実施設計及び工事施工の一括発注（DB方式）に向けた公募による事業者選定を行う。
- ・令和9（2027）年度から令和11（2029）年度にかけて、DB方式による新庁舎の実施設計及び建設工事等を実施する。完工までの設計・施工期間は約32ヶ月と想定するが、発注段階において精査する。
- ・新庁舎への引越し移転終了後、本庁舎旧本館本体の解体・撤去工事及び外構整備を行い完工とする。
- ・本庁舎別館及び花咲庁舎の修繕については、新庁舎の工事進捗や供用開始時期に合わせて実施する想定だが、庁舎の機能配置や改修内容によっては、本庁舎別館及び花咲庁舎の修繕の基本設計・実施設計及び工事施工の時期が前後する可能性がある。

◆整備スケジュール（想定）◆

年 項目	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
	(2023年度)	(2024年度)	(2025年度)	(2026年度)	(2027年度)	(2028年度)	(2029年度)	(2030年度)
新庁舎建設	基本計画	PFI等導入可能性調査		発注 基本設計 発注 測量調査等 公募選定	設計・施工（一括） 実施設計 建設工事		●本館→新庁舎へ移転 ●供用開始	●全面供用開始
別館及び花咲庁舎修繕					発注 基本設計・実施設計	発注 修繕工事	●供用開始	
周辺敷地用地買収		用地交渉・補償契約		移転・その他				

なお、本庁舎別館及び花咲庁舎の修繕については、今後の検討によりDB方式に組み込むことも可能である。