

■ 新庁舎建設におけるスケジュールについて（参考資料）

1 これまでの主な検討内容

● 新庁舎建設基本構想（平成 27 年 3 月策定）

新庁舎建設に当たっては、平成 27 年 3 月に基本構想を策定し、平成 30 年度末の新庁舎竣工を目指し、これまで検討を進めてきました。

● 基本計画の策定に向けた検討（平成 27 年度以降の検討）

新庁舎の建設時期については、東京オリンピック以降に実施する方向で更に検討するものとなります。また、新庁舎建設に伴う用地の取得については、これまでと同様に、土地収用法に伴う事業認定を申請することを想定した検討を進めていくものとし、用地の取得に当たっては、建設計画地内に多くの民有地が含まれることから、地権者の方への丁寧な説明を行い、地権者の方の理解を得ながら進めていくものとなります。

なお、新庁舎建設については、東京オリンピックなどの影響により、建築費等の高騰が伝えられていること、また、合併特例債の発行可能期間も平成 36 年度まで延長されたことも踏まえ、東京オリンピック以降に延期することが適当であると判断し、一時検討を中断しておりましたが、平成 29 年度から検討を再開しました。

- 平成 30 年度 基本計画策定
- 平成 31 年度～32 年度 設計業務（基本設計・実施設計）
- 平成 33 年度～35 年度 建設工事

※ 平成 30 年 3 月 15 日 議員全員協議会で報告

■ 新庁舎建設における事業発注手法について（参考資料）

1 これまでの主な検討内容

● 新庁舎建設基本構想（平成 27 年 3 月策定）

（未検討）

● 基本計画の策定に向けた検討（平成 27 年度の検討）

新庁舎建設の事業手法には、主に設計と施工を分離して発注する従来方式、設計と施工を一括で発注するデザインビルド、民間事業者が調達する資金で設計、施工を行い、その後の維持管理、運営も併せて発注する P F I 方式などに加え、デザインビルドのひとつとされている E C I 方式やリース方式があります。

そのため、事業手法の選定に当たっては、次の内容を最大限に実現できる手法を選定することが望ましいと考えました。

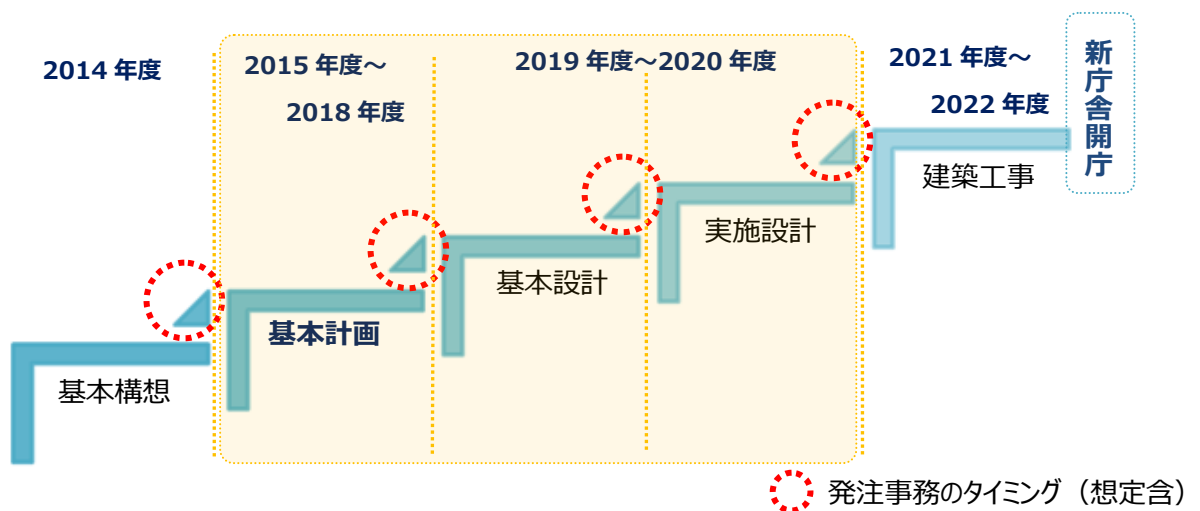
- ・ これまで積立てを行ってきた新庁舎整備基金や合併振興基金を有効に活用し、市の財政負担が縮減できること
- ・ 市の負担が大幅に軽減される合併特例債による資金調達を有効に活用できること
- ・ イニシャルコスト及びライフサイクルコストの縮減が図れること
- ・ 社会情勢の変化などにも柔軟に対応することが可能であること

これまでの検討経過を踏まえるとともに、先進事例や社会情勢の変化を十分に踏まえ、市にとって最善の事業手法を更に検討するものとなりました。

2 今年度の検討

● 概要

基本計画の段階では、基本設計から建築工事までの期間に発生する事業手法の検討をするものとなります。



● 業務の内容について

段階	主な役割	主な業務内容（想定）
基本設計	<ul style="list-style-type: none"> ○ 新庁舎建設基本計画を踏まえた基本的な事項を整理し、図面・仕様を作製する。 ○ 工事費の概算を明らかにし、実施設計の基にする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計コンセプト作成 ・ 基本設計図作成 ・ 設計説明書作成（意匠・構造・設備） ・ 機能・性能表作成 ・ 工事費概算書作成 ・ 基本設計書作成 ・ 外観パース作成
実施設計	<ul style="list-style-type: none"> ○ 基本設計に基づいて、工事の実施及び工事費の内訳明細書の作成ができる段階まで、設計図書を明細化する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実施設計図作成 ・ 工事費概算書作成 ・ 機能・性能表作成 ・ 外観パース作成
建築工事	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建物を安全に建築する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本体工事 ・ 外構工事

● 主な事業発注手法

発注手法・概要	基本設計	実施設計	建築工事	維持管理
<p>■ 設計・施工分離発注方式（従来方式）</p> <ul style="list-style-type: none"> 設計者、施工者を各々に選定し、発注する。 設計者は、業務委託契約に基づき、基本設計、実施設計を行い、完成した設計図書を納品する。 発注者は、完成した設計図書を仕様とし、施工者に発注する。 	<p>▲ 基本設計・実施設計契約</p> <p>▲ 基本設計契約</p>	<p>▲ 実施設計契約</p>	<p>▲ 工事監理契約</p> <p>▲ 工事契約</p> <p>▲ 工事監理契約</p> <p>▲ 工事契約</p>	<p>▲ 維持管理契約</p>
<p>■ E C I 方式</p> <ul style="list-style-type: none"> 設計者、施工者を各々に選定し発注する。 発注者は、基本設計後、施工者に施工技術提案を求め、施工者の選考をする。施工者の参画のもとで実施設計を行い、完成した実施設計を基に施工者に発注をする。 	<p>▲ 基本・実施設計契約</p>	<p>▲ 技術協力契約・基本協定・技術提案・VE 提案</p>	<p>▲ 工事監理契約</p> <p>▲ 工事契約</p>	<p>▲ 維持管理契約</p>
<p>■ デザインビルド方式（一般型）</p> <ul style="list-style-type: none"> 設計者、施工者を実施設計の段階で同時に選定し、発注する。 基本設計は設計者、実施設計は施工者が行い、完成した設計図書を仕様に、施工する。 	<p>▲ 基本設計契約</p> <p>▲ 基本設計契約</p>	<p>▲ 実施設計監修・工事監理監修</p> <p>▲ 実施設計・施工業務契約</p>	<p>▲ 実施設計・施工業務契約</p> <p>▲ (第三者監理)</p> <p>▲ 実施設計・施工業務契約</p>	<p>▲ 維持管理契約</p>
<p>■ デザインビルド方式（先行型）</p> <ul style="list-style-type: none"> 設計者、施工者を基本設計の段階で同時に選定し、発注する。 基本設計、実施設計は施工者が行い、完成した設計図書を仕様に、施工する。 	<p>▲ 基本設計・実施設計・施工業務契約</p>	<p>▲ (第三者監理)</p>	<p>▲ (第三者監理)</p>	<p>▲ 維持管理契約</p>
<p>■ P F I 方式</p> <ul style="list-style-type: none"> 設計者、施工者、維持管理業者を同時に選定し発注する。（設計者、施工者及び維持管理業者が設立した S P C（特別目的会社）に対し、一括で発注する。） 資金調達には民間が行うため、市は、事業期間に渡り、割賦方式で建設資金を S P C に返済する。 	<p>▲ 業務契約</p>			<p>▲ 維持管理契約</p>

→ 設計者
 → 施工者
 → SPC（特定目的会社）
 → 発注者

● 主な事業発注手法の比較

発注手法	効果・リスク
設計・施工分離発注方式	<ul style="list-style-type: none"> 設計、施工の各段階で発注者の意向を反映しやすいが、設計、施工の各段階を個別に発注するため、ライフサイクルコストの縮減を図ることが難しい部分もある。 発注から業者の選定までに要する期間があまりかからないことや受注に要する業者の負担が少ない。
E C I 方式	<ul style="list-style-type: none"> 設計、施工の各段階で発注者の意向が反映しやすく、施工者が実施設計の段階で早期参画することで、実施設計に施工技術を反映することができ、コストの縮減が図られる可能性がある。 施工者の選定に施工技術提案を求めるため、発注から業者の選定までに要する期間が長期化する可能性がある。
デザインビルド方式 (一般型)	<ul style="list-style-type: none"> 設計、施工の各段階で発注者の意向が反映しやすく、施工者が実施設計の段階で早期参画することで、実施設計に施工技術を反映することができ、コストの縮減が図られる可能性がある。 施工者の選定に施工技術提案を求めるため、発注から業者の選定までに要する期間が長期化する可能性がある。
デザインビルド方式 (先行型)	<ul style="list-style-type: none"> 工事施工監理の体制を予め検討する必要がある。 本市の場合、基本設計が完了した後、土地収用法に基づく建設用地の買収を想定しているため、実現することが困難である。
P F I 方式	<ul style="list-style-type: none"> 民間のノウハウが発揮され、建設コストを含めたライフサイクルコストの縮減が図られる可能性がある。 他市の事例が少ないうえ、P F I 法に基づく事業者の選定を行う必要があり、発注から業者の選定までに要する期間が長期化する。

発注手法・概要	全体工期	コスト縮減	市の意向	事務手続	実現性
設計・施工分離発注方式	○	○	◎	◎	◎
E C I 方式	○	◎	◎	○	◎
デザインビルド方式 (一般型)	◎	◎	○	○	△
デザインビルド方式 (先行型)	△	◎	○	○	×
P F I 方式	△	◎	△	△	×

- ・ 全体工期 … 2024 年度（平成 36 年度）末までの竣工の可能性 など
- ・ コスト縮減 … 発注の段階におけるトータルコスト縮減見込み など
- ・ 市の意向 … 発注者の要望の取入やすさ など
- ・ 事務手続 … 契約事務の本数、事務の煩雑性 など
- ・ 実現性 … 他市の事例、入札不調の可能性 など

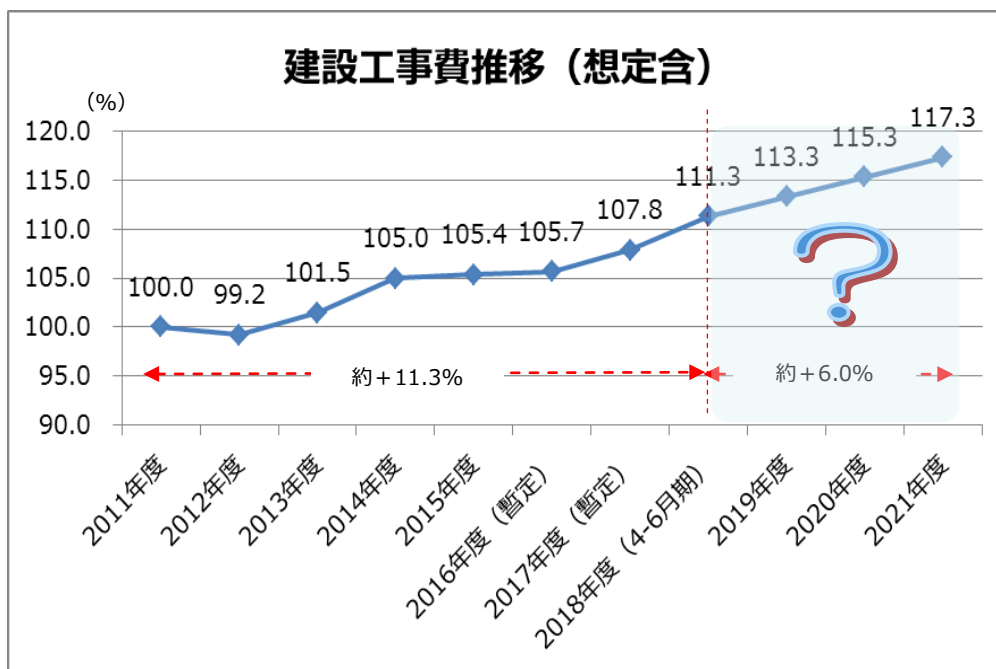
● 事業発注手法を選択する際の視点

- ① 合併特例債の発行期限である 2024 年度（平成 36 年度）までに、新庁舎建設事業が完了すること。
- ② イニシャルコストの縮減を図ること。（2020 東京オリンピック・パラリンピックや公共施設等適正管理推進事業債を活用した庁舎等の建設に伴う建設費の高騰を見据え事業発注手法を選択する。）

● 近年の建設工事費の推移（想定を含む）

国土交通省が公表している建設工事費デフレーターを基に独自に試算した結果、2011 年度（平成 23 年度）を基準として近年の建設工事費の推移をみると、前年度対比で割合が減少している年度もあるが、全体的に建設工事費は上昇傾向にあることが伺えます。

また、今後においては、東京オリンピック開催・庁舎建替えラッシュ等に伴う建設工事費の上昇、働き方改革に伴う建設工事費の上昇が見込まれ、今から約 3 年後までに 6 % 程度、建設工事費が上昇すると見込まれますが、減少する可能性もありますので、今後の動向を注視することが求められます。



※ 対 2011 年度比（2019 年度以降は、2018 年度対比 各年度 + 2 % 増加）

● 発注時期

建設工事の発注時期については、市場の動向を見据えながら、最も適切な時期を判断して発注することが求められます。

