

7. 庁舎建設の事業手法について

1. 事業手法の検討

公共施設の整備については、従来型である設計・施工分離方式のほか、近年、設計・施工一括方式（DB方式）や設計から建設、運営・維持管理までの業務を一連で民間の資金やノウハウを活用する事例もあります。それぞれの事業手法を比較・検討し、今回の整備計画にとって最適な手法を検討します。

1) 代表的な事業手法

代表的な事業手法としては、以下の方式が考えられます。

事業手法	概要
従来方式 (設計・施工分離方式)	設計者、施工者をそれぞれ選定・発注する方式。公共事業では最も一般的な方式。 設計者が作成した設計図書を仕様として、施工者へ発注する。
DB*1方式 (設計・施工一括方式)	設計者及び施工者を同時に選定・発注する方式。 設計者及び施工者の選定にあたっては、設計図書ではなく要求水準により発注する。そのため、事前に要求水準を作成する必要がある。
PFI*2方式	設計・施工・維持管理の全ての業務を一括発注する方式。発注先は、民間事業者が設立する「SPC（特別目的会社）*3」となる。 SPCが資金の調達を行い、町が事業費を割賦方式により支払う。 事業者選定前にPFI発注用の要求水準を作成する必要がある。

2) 発注方式・業務範囲

それぞれの事業方式による発注方法と業務範囲は以下のように考えられます。

事業手法	発注方法・業務範囲			資金調達
	設計	施工	運営・維持管理	
従来方式	単独	単独	単独	開成町
DB方式	一括		単独	開成町
PFI方式	一括			民間

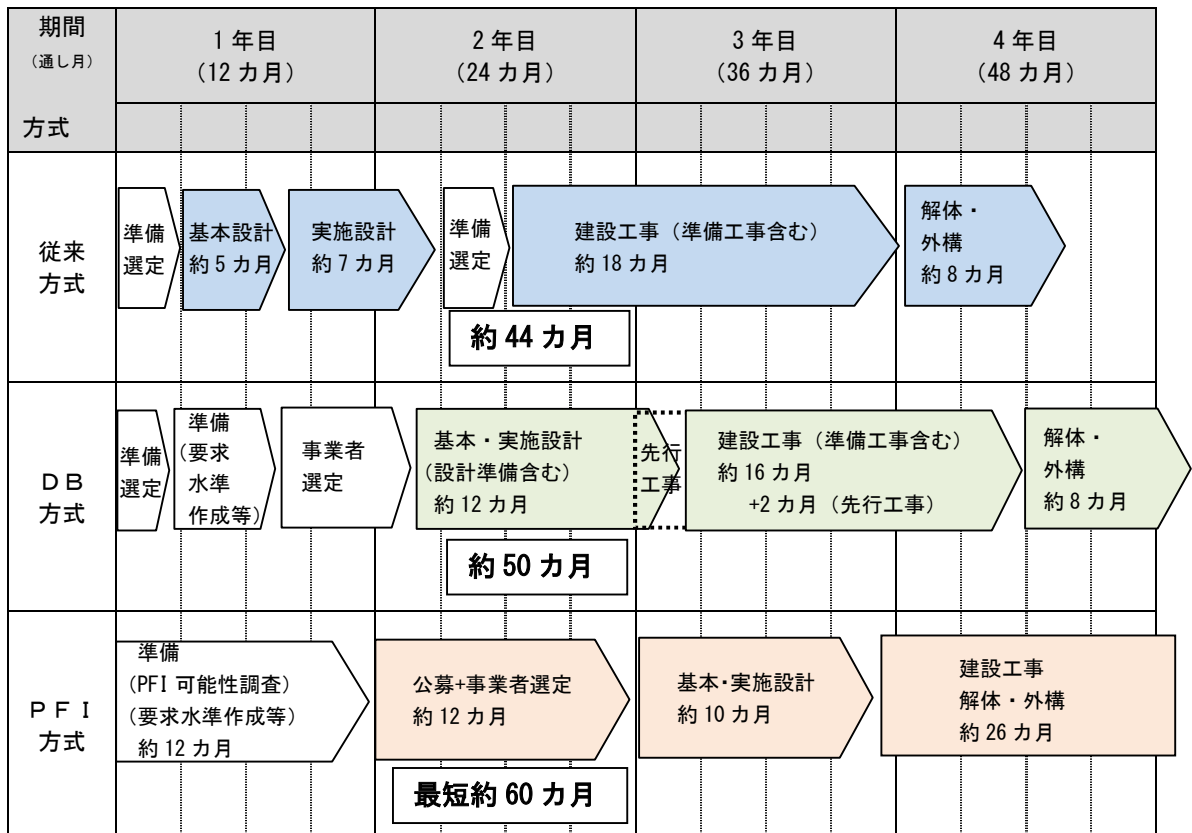
*1 DB：Design-Build方式の略。

*2 PFI：Private Finance Initiativeの略 民間の資金及び経営能力・技術力（ノウハウ）を活用して公共施設等の社会資本を整備し、公共サービスを提供する手法。

*3 SPC：Special Purpose Companyの略 特定の事業を行うことのみを目的として設立する会社。

3) 事業スケジュールの比較

それぞれの事業方式による事業スケジュールは以下のように想定されます。



上記スケジュールについては、現時点での想定であり、今後も引き続き検討を行います。

4) 事業手法の比較検討

それぞれの事業方式のメリット・デメリットを比較すると以下のように考えられます。

事業手法	メリット	デメリット
従来方式	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間が最も短くすることが可能。 計画内容に発注者の意向を反映させやすい。 設計、施工を個別に発注するため、段階に応じて柔軟な業務の発注、実施、対応が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・施工を個別に発注する為、事業費の縮減が限定的となる可能性がある。
DB方式	<ul style="list-style-type: none"> 設計・施工に係る業務を一括で発注する為、事業費を早期に把握することが可能。 民間のノウハウの活用により、事業費を縮減できる可能性がある。 着工までの必要な手続きを終了させれば、設計期間終了前に建設工事を始めることも可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者選定の為の準備期間が必要となるため、事業が長期化する。 設計変更柔軟に対応できない懸念があり、発注後の意向反映が難しい。 設計品質・建物品質の確認の為、別にCM企業との契約が必要とされる。
PFI方式	<ul style="list-style-type: none"> 設計・施工に係る業務を一括で発注する為、事業費を早期に把握することが可能。 民間のノウハウの活用により、事業費を縮減や財政負担の平準化が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> PFIによる業者選定期間や準備期間が必要となり、事業が長期化する。 設計変更柔軟に対応できない懸念があり、発注後の意向反映が難しい。

2. 事業手法についてのまとめ

今までの検討により、事業手法を比較・検討した結果、以下のように考えられます。

- 従来型の事業手法は、発注者の意見を反映させやすく、基本構想で示した、基本的な考え方の実現において優位性があります。
- 従来型の事業手法は、庁舎整備に必要な期間を最も早くすることが可能です。
- 庁舎内に食堂や売店以外の商業的な施設を整備する計画がないことから、民間のノウハウの活用が限定的となり、PFI、DB方式の利点である事業費縮減効果は低くなる可能性があります。
- DB方式やPFI方式はノウハウを持った大手企業が主導する可能性が高くなるため、地元企業の参画という点においては、従来型の事業手法に優位性があります。

以上の結果から、基本構想・基本計画の実現、庁舎整備の早期実現及び社会環境の変化等への対応を総合的に判断すると、「従来型的设计・施工分離方式」が最も有用性の高い事業手法と考えられます。