

新庁舎整備の事業手法

令和6年11月25日(月)
魚津市新庁舎整備検討委員会

新庁舎整備 事業手法の検討

(1) 設計・施工に係る事業手法の検討

新庁舎整備の事業手法については、基本構想において整理した内容※1を踏まえ、「設計・施工分離発注方式（従来方式）」、「基本設計先行型DB方式※2」、「DB方式」、「PFI方式」の4つの事業手法について、定性評価項目として6項目を設定し、それぞれの事業手法ごとに評価を行う。

①各事業手法の概要

手法	設計・施工分離発注方式 (従来方式)	基本設計先行型 DB方式	DB方式	PFI方式(BTO)
概要	市が資金調達し、設計、施工、維持管理を民間事業者へ委託・請負契約として個別に分離して発注する従来型の事業手法。維持管理は市が行う。	市が資金調達し、基本設計を先行して実施したうえで、民間事業者へ実施設計、施工を一括して発注する事業手法。維持管理は市が行う。	市が資金調達し、民間事業者へ基本設計・実施設計、施工を一括して発注する事業手法。維持管理は市が行う。	民間の資金と経営能力・技術力(ノウハウ)を活用し、基本設計・実施設計、施工及び維持管理の各業務を一括で民間事業者が行い、整備完了後に所有権を市へ移転したうえで、施設の運営を行う。

※1 魚津市新庁舎整備基本構想 P.31

※2 DB(デザインビルド)方式:Design(設計)、Build(施工)の頭文字をとった言葉で、設計と施工を一括発注する方式

※3 SPC(Special Purpose Company):特別目的会社(特定された事業のために設立された法人)

令和6年度新庁舎整備 事業手法の検討

②事業手法の比較・定性評価結果一覧

方式 項目		設計・施工分離発注方式 (従来方式)	基本設計先行型DB方式	DB方式	PFI方式
定性評価軸	事業スケジュール (早期の事業着手・事業期間)	◎ 各設計、施工の発注は多くなるが、それぞれの仕様の整理・事業者公募・選定に係る手続きの期間は他の手法より短縮できる。 設計・施工の確実かつスムーズな工程管理が必要である。	○ 実施設計・施工の一括発注による仕様の整理から公募・選定までに期間を要する。 民間の工夫による実施設計・施工期間の短縮が期待できる。	○ 全設計・施工の一括発注による仕様の整理から事業者公募・選定までに多く期間を要する。 民間の工夫による全設計・施工期間の短縮が最も期待できる。	△ PFI法に基づく事業者選定期間を要し、施設整備前に導入可能性調査が必要。また、実施方針の策定・公表、事業者選定等が必要となり、民間の工夫による設計・施工期間の短縮を考慮しても、期間が長期となる。
		R 7：基本設計 R 8：実施設計 R 9：建設着手～ R11：完成 R12：供用開始	R 7：基本設計・要求水準書 R 8：DB事業者公募・選定 R 9：実施設計～建設着手～ R12：完成 R13：供用開始	R 7：基本計画図・要求水準書 R 8：DB事業者公募・選定 R 8：基本設計～実施設計～建設着手～ R12：完成 R13：供用開始	R 7：要求水準書, 導入可能性調査 R 8：PFI事業者公募・選定 R 9：PFI事業契約・基本設計 実施設計～建設着手～ R13：完成 R14：供用開始
	市のコスト縮減	△ 事業者による大きなコスト縮減効果は期待しづらい。	○ 実施設計段階から建設コストを見据えた提案が可能であることから、一定のコスト縮減は期待できる。	○ 基本設計段階から建設コストを見据えた提案が可能であることから、一定のコスト縮減は期待できる。	○ 基本設計段階から建設・維持管理コストを見据えた提案が可能であり、コスト縮減効果が期待できるが、割賦払いによる利息を支払う等の追加コストが必要となる。
	発注事務等の負担	○ 発注事務負担も多く、契約後の各事業者との打合せ等の負担も大きい。	○ 基本設計に加えて、DB事業者の公募・選定もあり事務負担が大きい。	○ DB事業者の公募・選定の事務負担が大きい。	△ 従来方式と異なり、導入可能性調査や特定事業者選定等の事務負担が最も大きい。
	民間技術（ノウハウ）活用	△ 分離発注のため、民間技術（特許工法等の独自技術）の活用がしづらい。	○ 先行する基本設計以降、一括発注による契約となるため、民間技術の活用が期待できる。	◎ 一括発注による契約となるため、民間技術の幅広い活用が期待できる。	◎ 効率的・効果的な維持管理が可能で設計・建設等、民間技術を幅広く活用することで、質の高いサービスの向上が期待できる。
	市(市民)の意向反映 ※状況の変化に応じた柔軟な対応の可否	◎ 設計・施工を個別に分離して発注するため、各発注段階等において市民ニーズや状況の変化に応じて柔軟に対応できる。	○ 基本設計までは市の意向を反映しやすいが、実施設計・建設を一括発注した後は市民ニーズや状況の変化に応じて柔軟に対応することは難しい。	△ 基本設計から建設までを一括発注した後は、市民ニーズや状況の変化に応じて柔軟に対応することは難しい。	△ 全ての業務を一括発注した後は、市民ニーズや状況の変化に応じて柔軟に対応することは難しい。
	地元企業の参画	◎ 事業規模に応じた地元企業への受注機会の創出に繋がりがやすく、維持管理業務も参画しやすい。	○ 実施設計・建設は主体企業の意向によるところが大きいですが、基本設計・維持管理業務は参画しやすい。	○ 設計・建設は主体企業の意向によるところが大きいですが、維持管理業務は参画しやすい。	△ 一括発注のため、主体企業の意向によるところが大きい。
総合評価		コストの縮減は期待しづらいが、早期整備の実現や市民ニーズや状況の変化に応じて柔軟に対応できる。	地元企業の参画機会の確保に課題はあるが、民間技術や一定のコスト縮減が期待できる。	地元企業の参画機会の確保や市の意向反映に課題はあるが、民間技術や一定のコスト縮減が期待できる。	発注業務の負担が最も大きく、地元企業の参画機会の確保や市の意向反映に課題はあるが、民間技術や一定のコスト縮減が期待できる。
		○	○	○	△

③ 事業手法の選定（市場調査）・結果（まとめ）

● 市場調査の目的

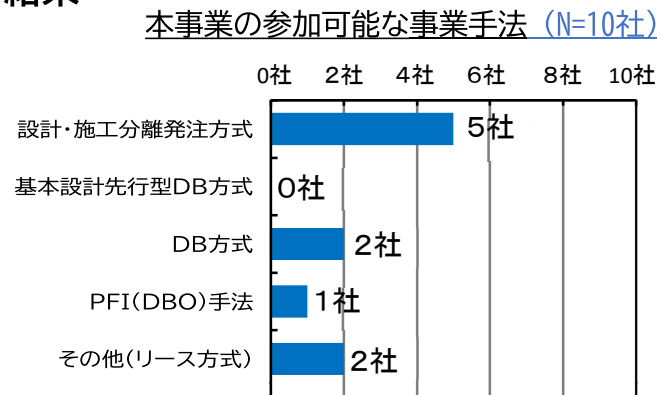
定性評価の総合評価において、PFI方式以外の事業手法が適していると評価したが、新庁舎整備の確実な実施に向けて、物価高騰やサブコン（電気設備業者）の繁忙状況など、市況の実態の把握や建設企業が参加可能な手法を把握する。

● 市場調査の対象

類似実績・知見が豊富な建設企業を対象としてアンケート。具体的な回答があった企業にはヒアリングを実施

- ◆建設企業：11社へアンケート → 10社から回答・ヒアリング
- ◆設問内容：参加可能な事業手法

● 市場調査の結果



<アンケート調査結果の概要>

↓ 5社が「設計・施工分離発注方式」と回答

<ヒアリング調査結果の概要>

- ・DBは、社の設計部門が忙しく、今後3～5年に対応が難しい
- ・DBは、サブコンの確保が難しい
- ・関係する設計事務所が繁忙でありDBよりも分離発注が取組み易い
- ・手法に関わらず、事業契約における物価変動による契約変更条項が必須である
- ・設計・施工分離は、施工に集中でき取組み易い

● 市場調査結果

サブコンの確保が難しい状況や各社の設計部門の繁忙状況、建設費の高騰などを理由に「DB方式」による参加は難しく、一方で、「設計・施工分離発注方式」であれば、条件（スケジュール、社内の繁忙度等）が整えば事業に参加する可能性はあるとの回答であった。

● 事業手法の選定（まとめ）

P.2の定性評価では、「設計・施工分離発注方式」「基本設計先行型DB方式」「DB方式」が採用案として有利であると整理したが、市場調査において、建設資材等の物価変動に伴う契約変更条項が全ての方式において必須であると回答があったことを踏まえると、「DB方式」による市のコスト縮減効果は、あまり期待できないと考えられることから、本事業の手法として「設計・施工分離発注方式」を採用することとしたい。