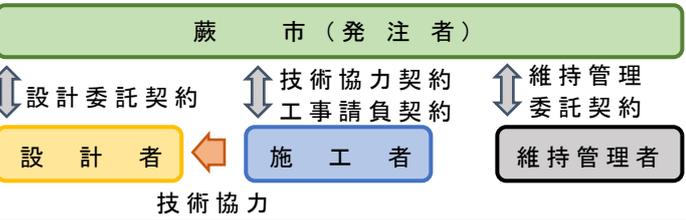
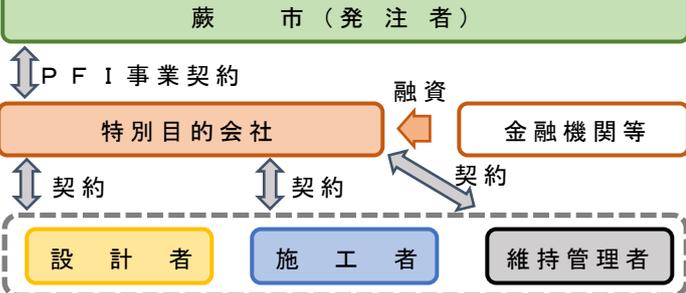


## 新庁舎の事業計画

## 1 事業方式

新庁舎建設にあたっては、蕨市の新庁舎建設事業の特性を踏まえ、最も有効な事業方式を採用していきます。主な事業方式は「設計・施工分離発注方式(従来方式)」、「設計段階から施工者が関与する方式(E C I方式)」、「設計・施工一括発注方式(D B方式)」、「P F I方式」の4方式で概要と特徴は次のとおりです。

## (1) 事業方式の概要

①	事業方式	概 要
	設計・施工分離発注方式 (従来方式)	<p>市が資金を調達し、設計、施工、維持管理等の業務について、それぞれ発注、契約する方式</p> 
	設計段階から施工者が関与する方式 (E C I方式)	<p>市が資金を調達し、設計段階から施工者が技術協力を行うよう発注、契約する方式</p> 
	設計・施工一括発注方式 (D B方式)	<p>市が資金を調達し、設計と施工を一括的に発注、契約する方式</p> 
	P F I方式	<p>民間事業者が資金を調達し、設計、施工、維持管理、運営等を一括して発注、契約する方式</p> 

## (2) 事業方式の特徴

### ①設計・施工分離発注方式（従来方式）

市が資金を調達し、各業務を完全に分離して発注、契約する方式です。公共建築工事で従来から最も多く採用されています。

#### 【メリット】

- ・設計段階で市と受注者が綿密な協議を行うことが可能であり、市（市民）の意見を反映しやすい
- ・設計、施工等の各段階で社会的変動要因等に対応しやすい

#### 【デメリット】

- ・昨今の建設費高騰により、建設工事の入札不調による事業遅延の可能性がある

### ②設計段階から施工者が関与する方式（E C I方式）

E C Iは「アーリー・コントラクター・インボルブメント」の略で、市が資金を調達し、設計段階から施工者が技術協力を行う方式です。

#### 【メリット】

- ・施工者の早期参画により、施工者の技術やノウハウが設計に反映され、施工者の持つ技術等の発揮の余地が大きい
- ・設計段階から施工者を選定するため、建設工事の入札不調による事業遅延リスクを回避できる

#### 【デメリット】

- ・市（市民）の意見への柔軟な対応が難しい可能性がある
- ・事業者募集、選定、契約に一定の期間を要する
- ・設計者と施工者の意見が合わず、事業期間が延びる可能性がある
- ・施工者は基本設計条件により工事費を積算するため、詳細な実設計による積算と乖離するリスクを伴う

### ③設計・施工一括発注方式（D B方式）

D Bは「デザイン・ビルド」の略で、市が資金を調達し、設計と施工を一括発注する方式です。

#### 【メリット】

- ・設計段階から施工者が参画することで、施工者の技術・ノウハウが設計に反映され、施工者の持つ技術等の発揮の余地が大きい
- ・設計段階から施工者が参画することで、建設工事の入札不調による事業遅延リスクを回避できる

#### 【デメリット】

- ・発注後の要求条件の変更や市（市民）の意見への柔軟な対応が難しい可能性がある
- ・事業者募集、選定、契約に一定の期間を要する
- ・施工者側の意向に偏った設計になりやすく、市のチェック機能が働きにくい可能性がある
- ・発注段階で設計や施工等に関する要求条件を明確にする必要がある

### ④P F I方式

P F Iは「プライベート・ファイナンス・イニシアティブ」の略で、民間事業者が資金を調達し、設計、施工、維持管理及び運営を一体で行う方式です。

#### 【メリット】

- ・設計段階から民間事業者が持つ独自技術で、ライフサイクルコストの縮減が図られる可能性がある
- ・維持管理と運営に民間の経営能力、技術的能力を活用できる

#### 【デメリット】

- ・P F I法に基づく事業者選定に時間がかかる
- ・市庁舎であることから、民間のノウハウを発揮できる収益部分が少なく、実施事例も少ない
- ・受注者（民間事業者）が主体となるため、事業や運営のコントロールが難しい可能性がある

### (3) 事業方式の考え方

蕨市の新庁舎建設における事業方式において、設計段階で市（市民）の意見を反映しやすいことや事業期間中の社会的変動要因等に対応しやすい点で「設計・施工分離発注方式（従来方式）」が「E C I方式」、「D B方式」に比べて優位性があります。また、市庁舎の維持管理及び運営については、社会情勢の変化等に合わせ、市が自らの責任で行うことが望ましく、民間の経営能力、技術的能力の活用効果が限定されるため、「P F I方式」による優位性は低いと考えられます。

したがって、新庁舎建設に適用する事業方式は、「設計・施工分離発注方式（従来方式）」として進めていくものとします。

## 2 設計者の選定

設計者の選定にあたっては、主な方式として「一般競争入札方式」、「技術提案方式（プロポーザル）」、「設計競技方式（コンペ）」が考えられます。

選定手法	一般競争入札方式	技術提案方式 (プロポーザル)	設計競技方式 (コンペ)
概要	設計料を提案し、市が定めた予定価格の制限の範囲内で最低の価格を申し込みした者を落札者とする方式	設計者の実績や体制、実施方針、新庁舎建設に対する考え方などについて「技術提案」を求め、市にとって最も有利な提案をもって申し込みした設計者を落札者とする方式	設計者から具体的な設計案の提案を求め、市にとって最も有利なものをもって申し込みした者を落札者とする方式
選定基準	価格	技術提案	設計提案
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・手続きが簡便であり、公平性や透明性を保つことができる</li> <li>・他の方式と比較し、選定期間が短く、早期発注が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・客観的な評価基準をもとに、公正な審査が行われ、選定プロセスの透明性も確保することができる</li> <li>・市（市民）の意見の反映が比較的容易で、十分な検討を重ねることができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過去の経験や実績に関わらず、良い提案が選ばれるため、公平性や透明性を保つことができる</li> <li>・具体的な設計案により、優れたものを選定することができる</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計者の技術力やノウハウ等を評価できない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・審査期間が必要なため、一般競争入札方式に比べて契約までに時間を要する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計段階での要望を入れにくい</li> <li>・提案内容の変更が難しい</li> <li>・契約までの費用や労力等の負担が大きい</li> </ul>

新庁舎建設には機能性、利便性、経済性、快適性など、求められる事項が多岐にわたり、経験や技術などに基づいた様々な視点における検討が必要となります。蕨市新庁舎建設設計業務の発注にあたっては、設計料の多寡だけで選定するのではなく、設計に市（市民）の考えを柔軟に反映させ、新庁舎に対する技術提案や実績、デザイン力の内容により設計者を選択することができる「技術提案方式(プロポーザル)」として進めていくものとします。

### 3 施工者の選定

施工者の選定にあたって考えられる主な方式として「一般競争入札方式」、「技術提案型総合評価方式（総合評価方式）」が考えられます。

選定手法	一般競争入札方式	技術提案型総合評価方式 (総合評価方式)
概要	工事費を提案し、市が定めた予定価格の制限の範囲内で最低の価格を申し込みした者を落札者とする方式	価格以外にも技術力や経験、工事の取組みに対する考え方などを提案し、市にとって最も有利なものをもって申し込みした者を落札者とする方式
選定基準	価格	技術提案 価格
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・手続きが簡便であり、公平性や透明性を保つことができる</li> <li>・他の方式と比較し、選定期間が短く、早期発注が可能</li> <li>・競争原理が働くことで、建設費を削減できる可能性が高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・客観的な評価基準をもとに、公正な審査が行われ、選定プロセスの透明性も確保することができる</li> <li>・必要な技術能力を有する事業者が競争に参加することにより、ダンピングの防止、工事品質の確保や向上が可能</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者の技術力やノウハウ等を評価できない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・審査期間が必要なため、一般競争入札方式に比べて契約までに時間を要する</li> <li>・契約までの費用・労力等の負担が生じる</li> </ul>

新庁舎建設に向けた基本構想・基本計画の策定段階であり、工事の工法や設計がまとまっていないことから、施工者の選定方法については、引き続き検討を進めていくものとします。