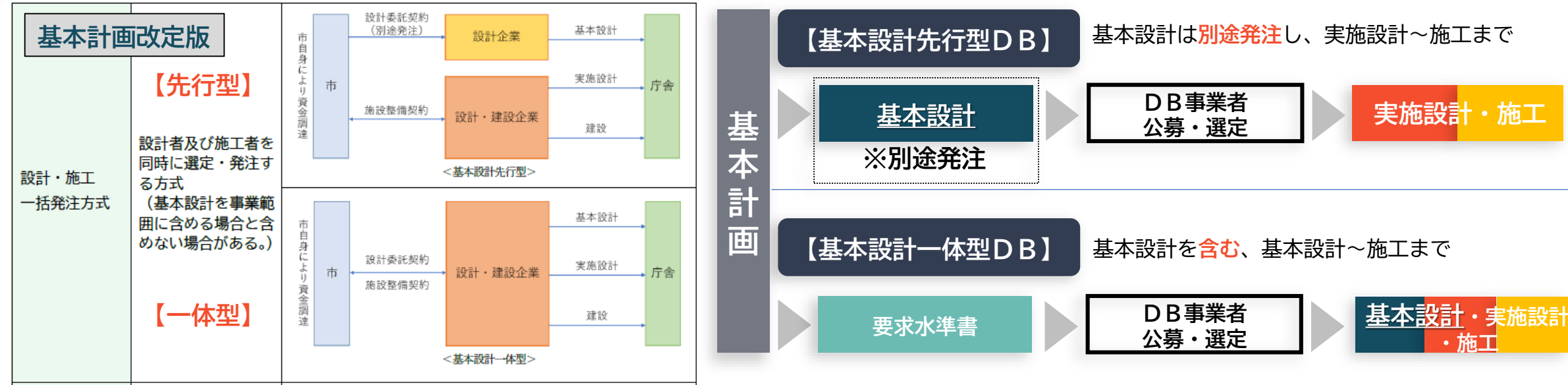


新庁舎建設事業における事業方式について

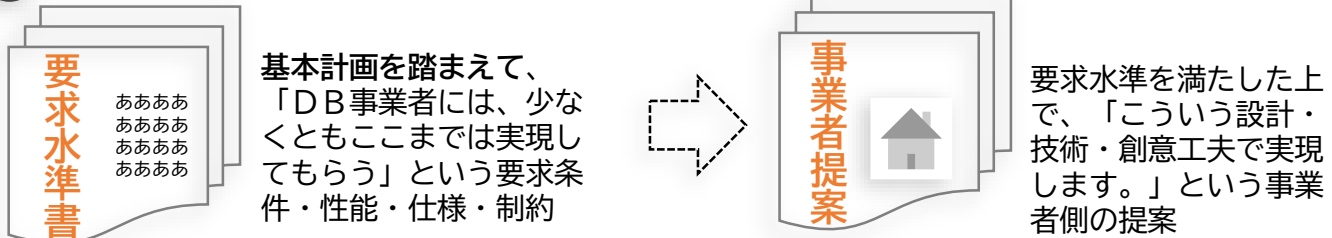
1 設計のプロセスについて



2 設計・施工一括発注方式における基本設計の扱い



3 要求水準書とは



要求水準書は「基本設計の代わり」ではなく、基本計画で市の考え方や整備方針を示した上で、要求水準書において事業者が満たすべき条件・性能を示し、その条件を踏まえた基本設計のベースとなる具体的な提案を事業者に求めるもの

4 事業方式の比較（一般的特徴による比較）

	基本設計先行型	基本設計一体型
概要	市が具体的な内容を設計に反映した上で発注する方式 「意見を設計図として固定してから発注」	基本計画や庁内意見をもとに要求水準書に必要な機能・条件として反映し、それを踏まえた具体的な設計・施工の工夫（技術提案）を事業者から提案してもらう方式 「基本計画の前提となる市民・庁内意見を要求水準として確保した上で、具体的な設計は事業者提案の中で最適化」
設計自由度・提案余地	△ 事業者が実施設計後からの関与となり、 施設計画の骨格が決まっているため、民間ノウハウ発揮の余地が限られる。	○ 設計当初から一貫して施工者を含む同一主体が関与するため、民間ノウハウ発揮の余地が大きい。
市民・庁内意見の反映	○ 行政要求・市民意見・景観協議などを基本設計段階で整理・確定してから実施設計・施工段階に移行するため、 発注者側の要望を反映しやすく、設計品質の確保につながりやすい。 △ 基本設計の内容が、契約内容の基準 となるため、庁内の組織体制の変更等、設計変更が生じた場合、変更契約の対象となる。	○ 基本設計から実施設計・施工まで同一体制（設計者・施工者）が一貫して関わるため、 庁内意見や市民説明会での要望・デザイン意図を齟齬なく確実にまとめ、施工段階まで反映させることが可能 △ 要求水準の内容が、契約内容の基準 となるため、庁内の組織体制の変更等、設計変更が生じた場合、変更契約の対象となる。
リスク分担	△ DB事業者が実施設計後からの関与となり、 基本設計に起因した設計変更リスクは公共側の負担 となる。最終的なコストが確定するのが実施設計後となる。	○ 当初からの関与で 設計変更リスクを抑え早期にコストを確定 でき、インフレスライドを除外した上限額内で要求水準を満たす創意工夫を促せる。
コスト縮減効果	△ 縮減効果の視点では、 実施設計後からの関与となるため、設計変更による大幅なコスト削減は難しい が、仕様が固まっている分、追加費用が発生しにくく、予算内でのコスト管理が容易	○ 事業者が基本設計から 一貫して関与 することで、 施工性の高い意見 を計画に反映し、予算内での確実な コストコントロール（縮減効果）を発揮しやすい。
施工性・工期短縮	△ 実施設計後からの関与では計画の骨格が決まっているため、 建設企業の意見を反映しにくく工期短縮効果が限定的 になる。また、基本設計とDB事業で個別の発注手続が必要なため時間を要する。	○ 基本設計からの関与により、 施工性の反映や資材の先行発注による工期短縮が期待 できる。また、基本・実施設計を同一企業が担うことで引継ぎがスムーズになり、手戻りを防げる。
公共側の負担	○ 基本設計発注時における仕様書での条件の設定が比較的容易 △ 基本設計・実施設計段階で、設計者が変わるため、 DB事業者への設計意図の伝達等の庁内担当者の負担が大きい （建築に関する専門的な知見が必要）。	△ 要求水準書の作成段階で条件整理が必要 ○ 基本設計・実施設計段階で、 設計者が同一のため、設計意図の伝達等の庁内担当者の負担が小さい。
✓ 設計品質の安定と発注者要望の確実な反映 ✓ コスト超過と段階的契約に伴うスケジュール延長等の潜在的リスク ✓ 民間ノウハウ（コスト縮減・工期短縮）の発揮制限		✓ 早期のコスト確定と予算内での確実なコントロール ✓ 工期短縮とコスト縮減の最大化（民間ノウハウのフル活用） ✓ 発注者に求められる要求水準書の精度【庁内作業チーム、支援業務】

- ・ 物価高・人手不足、現地建替（Ⅰ・Ⅱ期）、解体等による工程上の制約
- ・ 施工者のノウハウを設計に反映し、工期短縮・コスト抑制・全体最適化を実現

市としては、左記の事情から本事業において
基本設計一体型を基本として整理

5 事業者アンケート結果 概要（市場性や実現性等の確認）

	民間事業者からの回答内容（回答合計数：17社）	結果の概要
提案の自由度、 創意工夫の余地	・ 一体型が望ましい ： 10社（設計3社、建設7社） （理由：提案の自由度が増す/基本設計段階から建設コストを縮減する計画を立てやすく、入札不調を回避しやすい。） ・ 先行型が望ましい ： 3社（設計2社、建設1社） （理由：市や市民の要望・デザインについてまとめられる 等） ・ どちらでもよい ： 4社（設計1社、建設3社）	・ 基本設計一体型（多数） 競争性を高めることで民間のノウハウ発揮による、更なるコスト縮減効果を期待 ・ 基本設計先行型（一定数） 市や市民の意見・要望を、より確実に反映させることを重視
コスト、スケジュールに対する 優位性等	・ 一体型が望ましい ： 11社（設計2社、建設9社） （理由：スケジュールの短縮が図れる/見通しを持ちやすい 等） ・ 先行型が望ましい ： 4社（設計4社、建設0社） （理由：コストのコントロールが行いやすい 等） ・ どちらでも良い ： 2社（設計0社、建設2社）	・ 基本設計一体型（多数） 工期を短縮でき、施工時のスケジュールやコストの見通しを早期に立てやすい。 ・ 基本設計先行型（一定数） 追加要望によるコスト増のリスクが少なく、発注者側でコスト管理しやすい。
設計意図の引継ぎ・責任分担の 明確性	・ 一体型が望ましい ： 14社（設計5社、建設9社） （理由：単一の企業で意図伝達を行うことなく進められる/情報の齟齬がない 等） ・ 先行型が望ましい ： 2社（設計1社、建設1社） （理由：行政要求・市民意見・景観協議を整理してから施工に移るため、設計品質を確保しやすい 等） ・ どちらでも良い ： 1社（建設1社）	・ 基本設計一体型（多数） 設計意図を伝達しやすく、関係者間での情報の齟齬（ミスコミュニケーション）を回避できる。 ・ 基本設計先行型（一定数） 設計条件を整理してから施工・積算へ進むため、着実に品質を確保できる。
基本設計一体型とした場合の参 画意向や地元参画について	<基本設計一体型とした場合の参画意向> ・ 参画可能 ： 10社（設計4社、建設6社） ・ 参画にあたり懸念がある： 6社（設計2社、建設4社） （理由：地元ゼネコンとのJV組成への懸念/設計・施工に係る責任範囲の明確化が必要 等） ・ 参画は難しい ： 1社（建設1社） <地元企業の参画について> ・ 積極的な参画を検討可能 ： 5社（設計1社、建設4社） ・ 条件を整えば参画を検討している： 8社（設計3社、建設5社） ・ 現時点では未定 ： 2社（設計1社、建設1社） ・ 未回答 ： 2社	【事業者サウンディング結果（参画意向・地元連携）】 ・ 参画へのハードル 「基本設計一体型」でも「参画可能」との回答が多数 ・ 意見 「地元企業連携」や「責任区分」に関する懸念が一部あったが、<u>発注手法自体への懸念ではない</u>。地元企業の参画の観点からは前向きな回答が多く、JV（共同企業体）等による積極的な参画を期待できる。

・ **基本設計一体型（事業者支持多数）**
設計意図の伝達が明確で、施工者の技術的知見を早期に反映でき、コスト・スケジュールの見通しも立てやすく、提案の自由度も高い。

・ **基本設計先行型**
発注者の要求条件やデザイン・コンセプトを整理・確定できるため設計品質は確保しやすいものの、その後の提案の自由度が制限されコスト・スケジュールの管理は一体型より難しい。

基本設計一体型でのポイント

- ✓ 基本計画段階からの市民懇談会の意見を要求水準書に反映し、上限額の中で民間事業者の優れた提案を引き出した。【大和高田市】
- ✓ 設計の各ステップ（基本設計・実施設計）において、市民説明会や庁内調整会議の開催、およびそれに基づく協議プロセスを盛り込んだ。【国分寺市】

6 まとめ

事業者アンケートも踏まえ、施工まで見据えた事業者のノウハウや創意工夫を期待でき、コスト確定時期を最も前倒しし、工期短縮効果が最大となる『基本設計一体型』が最適であると判断

7 基本設計までのフレームワーク

済

基本計画改定版（R 7. 1 1）

1

「市として実現したい庁舎整備の方向性・必要条件」を決めるもの

市が示す「目的・条件」

基本計画を踏まえ要求水準書において市が守るべき最低限の条件を明確に担保し、その枠組みの中で、より質の高い庁舎機能を実現するため事業者の柔軟な提案や専門的ノウハウを効果的に引き出す。

未

基本設計

3

基本計画で決めた「どんな庁舎にするのか」を、「実際に建築できるレベルの基本的な設計条件・仕様」へ事業者の提案・技術力を活用して具体化する。

基本計画を実現する
「建物の基本的な答え」

事業者の提案・技術力を
踏まえ、基本設計に反映

事業者提案



要求水準書（案）【現在作成中】

2

要求水準書

あああああ
あああああ
あああああ



市が事業者に対して、最低限これを実現してほしいと示す「設計・施工のものさし」



「答えを全部書いてしまわない」ことが重要 【競争環境を整え、柔軟な提案や専門的ノウハウを効果的に引き出す。】

※ 事業者に提案を求める場合の具体的な記載例について「展望スペース」を例に説明

展望スペースの要求水準について

目的：展望スペースをつくる

手法：最適な実現方法は、DBのメリット（全体最適）を活かして事業者から引き出す

①松本城周辺という立地

松本城の見え方、周辺景観、建物全体のデザイン、利用者の動線などを総合的に考えて、事業者から最適な案を引き出す。

「どこに設ければ一番松本城や北アルプスを魅力的に眺められるか」

「庁舎そのものが松本城周辺の景観の中でどう見えるか」

②事業者の技術提案を比較・評価

市があらかじめ指定してしまうと、各事業者の提案内容に大きな差が出にくく、位置が最適なのか検討する前に設計条件を固定してしまう可能性有

松本城等への眺望

動線、セキュリティ

維持管理

景観との調和

利用者の安全性・利便性

建設コスト

構造・設備との整合

高さ制限（高度地区）

③要求水準書への記載（検討中）

発注者が細かく決めてから事業者に渡すのではなく、初期段階から事業者の技術力・ノウハウを活用することがポイント

【記載内容】

展望スペースを設置することとし、事業者の創意工夫による提案を求める。

提案に当たっては、単なる展望スペースにとどまらず、以下の事項に配慮すること。

- ・松本城をはじめとする周辺の歴史的・文化的景観との調和
- ・松本城等への眺望を効果的に活かした配置、階層、開口部等の計画
- ・市民や来庁者が利用しやすく、親しみやすい空間となること。
- ・維持管理や安全性、庁舎としてのセキュリティ、バリアフリー等に配慮した計画
- ・施設整備及び維持管理に係るコストとのバランス

なお、展望スペースの具体的な位置、規模、形態、機能及び活用方法については、上記の趣旨を踏まえ、事業者の技術力、ノウハウ及び創意工夫を活かした提案を求める。

【評価項目】

市民や来庁者が本市の歴史・文化・景観を身近に感じることができるとともに、市庁舎への来庁を契機として本市の魅力を体感できるような作りとなっているか。

要求水準書において「展望スペースを〇㎡設置する」と決め切るのではなく、全体のバランスを考慮したうえで事業者の提案を引き出す記載を検討