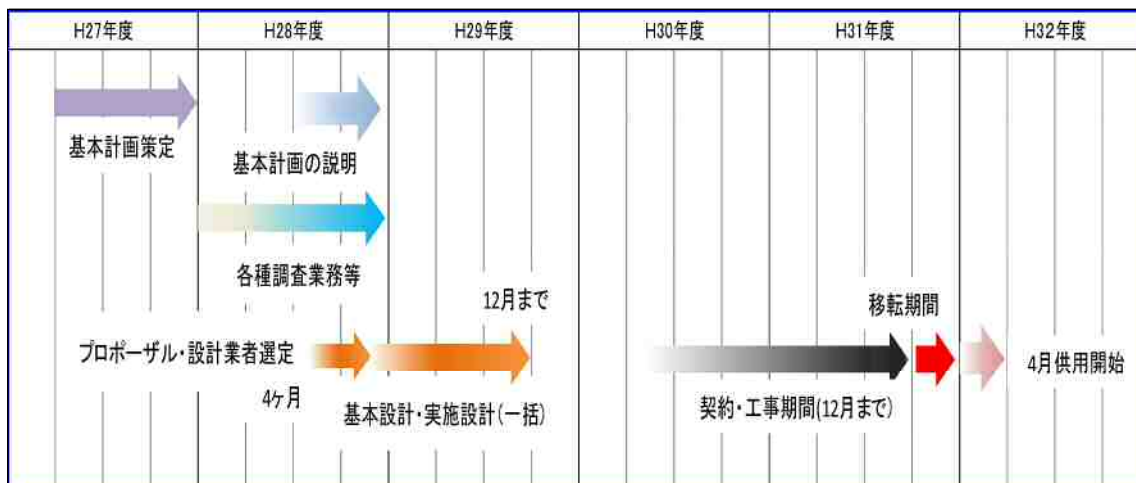


第7 事業スケジュールおよび事業手法の検討

1 事業スケジュールの検討

本事業における基本計画策定から供用開始までのおおよそのスケジュールは、下記の予定としています。



※各種調査業務等：敷地測量調査、地盤調査等が含まれています。

2 事業手法の概略検討

(1) 事業手法の検討

施設整備に関しては、現実的に採り得る手法として、市が直接発注する設計施工分離発注方式（従来方式）と民間資金活用手法（PFI方式）等が考えられます。

また、近年ではこの2つの方式以外に、設計と施工を一括して発注する設計・施工一括発注方式（DB方式）も一部の自治体で採用されていますが、ここでは従来方式とPFI方式の2つについて検討を行います。

表に各方式の概要、メリット、デメリット等をまとめました。

項目	従来型発注方式	PFI方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設等について、それぞれ個別に発注者が仕様書等に基づき民間事業者が発注し、当該仕様書等に基づき業務が進められていく方式 	<ul style="list-style-type: none"> 民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法 施設所有者は、発注者若しくは事業者となる 資金調達については、民間資金を活用する場合と建物引き取り時に発注者側が一般財源等で一括で払う方式がある

		<p>[事業形式]</p> <table border="1"> <tr> <td>BTO方式*1</td> <td>BOT方式*1</td> <td>BOO方式*2</td> </tr> <tr> <td>B:Build(建設) T:Transfer (移転) O:Operate (管理・運営)</td> <td>B:Build(建設) O:Operate (管理・運営) T:Transfer (移転)</td> <td>B:Build(建設) O:Own(所有) O:Operate (管理・運営)</td> </tr> </table> <p>[事業類型]</p> <table border="1"> <tr> <td>サービス型</td> <td>独立採算型</td> </tr> <tr> <td>地方公共団体が民間事業者へお金を支払う形態</td> <td>利用者が料金を支払う形態</td> </tr> </table>	BTO方式*1	BOT方式*1	BOO方式*2	B:Build(建設) T:Transfer (移転) O:Operate (管理・運営)	B:Build(建設) O:Operate (管理・運営) T:Transfer (移転)	B:Build(建設) O:Own(所有) O:Operate (管理・運営)	サービス型	独立採算型	地方公共団体が民間事業者へお金を支払う形態	利用者が料金を支払う形態
BTO方式*1	BOT方式*1	BOO方式*2										
B:Build(建設) T:Transfer (移転) O:Operate (管理・運営)	B:Build(建設) O:Operate (管理・運営) T:Transfer (移転)	B:Build(建設) O:Own(所有) O:Operate (管理・運営)										
サービス型	独立採算型											
地方公共団体が民間事業者へお金を支払う形態	利用者が料金を支払う形態											
資金調達	・公的資金	・民間(プロジェクトファイナンス等)										
役割とリスク	・行政が整備・運営とともに実施するため、事業の破綻等のリスクは極めて小さい	・民間が長期的に運営を担うため、安定的・継続的にサービスが提供できるようにリスク管理をする必要がある										
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・発注者の意向が確実に反映された建設が可能 ・施工者同士の競争を通して、工事費削減の可能性を引き出せる ・設計および施工とも、県内若しくは市内業者が参画しやすくなる 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間資金の活用が可能となるほか、建設から運営まで民間ノウハウを活かせる ・行政として本来求められる業務に集中・特化して取り組むことができる 										
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・設計、建設、維持管理、運営の契約が分離されているため、一貫した設計・工事とはならない ・企業を持つ技術的ノウハウ等を活かしにくい ・設計および施工とも発注までの手続きにある程度の期間を要する 	<ul style="list-style-type: none"> ・コスト重視の運営が優先され、公共施設という視点が置き去りにされる可能性もある ・資材等が高騰している中では、コスト削減が可能かは不透明 ・受・発注者の責任分担等に関する検討および手続き等に要する業務量および時間の増加 										

PFI事業導入の大きなメリットとして挙げられるのは、質の良い公共サービスが安価で提供されることです。民間事業者に対し、設計・建設はもとより、長期間にわたって管理・運営を委ねることで効率化を図り、インシヤルコストやランニングコストを抑制することです。しかしながら、公共の施設であることから住民サービスの低下を招くことを避けるため、当初の段階より監視という意味合いも含めて管理・指導するための市の体制も必要であることと、昨今の資材や労務費の高騰によりPFIの導入によるコスト削減のメリットは不透明な状況にあること、手続き開始までの準備から業者選定までに要する期間などを考慮し、現時点では市による『従来型発注方式』を基本に検討していくものとします。

「従来型発注方式」においては、「設計」と「工事」は分離して発注されることとなります。設計業務の調達にあたっては、(2)設計者選定方式の検討で述べるものとします。


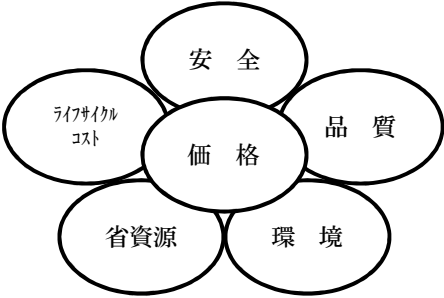
一方の工事調達については、ある種の条件にあてはまる場合には、「指名競争入札」や「随意契約」といった調達方法の採用もありますが、競争参加者の設定方法は競争性、透明性、経済性等から「一般競争入札」を原則とします。

一般競争入札の特徴や効果としては、

- ・機会均等の原則に則り、透明性、競争性、公正性及び経済性を最も確保することができる
- ・発注者の裁量の余地が少ないため、高い客観性を確保できる。
- ・第三者による監視が容易であるため、高い透明性を確保できる
- ・入札に参加する可能性のある潜在的な競争参加者の数が多く、高い競争性を確保できる

といったことが挙げられます。

次に、落札者の選定方式については、「価格競争方式」や「総合評価落札方式」があります。まずは、両方式の特徴と効果および留意点について、下表に示します。

選定方式	価格競争方式	総合評価落札方式
<p>特 徴</p>	<p>・発注者が示す仕様に対し、価格提案のみを求め、落札者を決定</p> <div style="text-align: center;">  </div>	<p>・施工者の能力により工事品質に大きな影響が生ずる工事において、品質確保のために、工事価格と性能等を総合的に評価</p> <div style="text-align: center;">  </div>
<p>効 果</p>	<p>・最低価格を提示した者を落札者とするため、他の落札者の選定方法に比して入札手続に係わる事務上の負担の軽減や手続期間の短縮が期待できる</p> <p>・落札者を選定する手続に関して、公平性・公正性・透明性が高く、発注者の恣意性が働く余地がない</p>	<p>・総合的なコストの縮減に関する技術提案、工事目的物の性能・機能の向上に関する技術提案、社会的要請への対応に関する技術提案等が審査・評価の対象となり、これらの技術提案に対する評価が低い場合、落札しにくくなるため、工事の品質の向上が期待できる</p> <p>・企業の施工実績や配置予定技術者の能力も評価することが可能であることから、施工能力の乏しい者が落札することによる、公共工事の品質の低下や工期の遅れ等の防止が期待できる</p> <p>・入札の段階で、施工計画が現場条件(地形、地質、環境、地域特性等)を反映しているか等の審査を行うため、想定される問題を事前に把握することができる</p> <p>・騒音の低減、周辺の環境や街並みと景観との調和などを評価対象にすることができるため、周辺住民や利用者の不便や不満の減少が期待できる</p> <p>・技術的能力や技術提案を審査するため、建設業者の適切な施工や技術力の向上に対</p>

		する意欲を高め、結果として、建設業者の育成・技術力の向上につながることを期待できる
留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・落札者を選定する段階では、受注者の施工能力は考慮できない方式であることから、施工者の能力によって工事品質に影響を与える可能性がある ・評価等がないため、委員会の設置は不要 	<ul style="list-style-type: none"> ・技術提案に関して、審査・評価を行う体制が必要 ・価格競争方式に比して手続期間が長期にわたることを考慮した計画的な発注が必要 ・競争参加者に高度な技術等を含む技術提案を求める場合、最も優れた提案に対応した予定価格とすること ・技術提案を求める場合には、競争参加者の技術提案に係る事務負担に配慮するとともに、工事の性格、地域の実情等を踏まえた適切な評価内容を設定する必要がある(過度なコスト負担を要する(いわゆるオーバースペック)と判断される技術提案を、優位に評価しないよう留意) ・評価の方法や内容を公表する必要がある ・技術提案を求める場合は、その履行を確保するための措置や履行できなかった場合の措置について予め契約上の取り決めを行う必要がある ・評価等を行うため、学識経験者等を含めた委員会を設置する必要がある

建設資金を税金とする公共調達においては、より良いものをより安くという点は重要な部分ではありません。

「総合評価落札方式」では、工事価格以外にも敷地に関する施工条件、品質向上のための方策等に対する施工業者の有する技術力・提案力を評価し、コストと技術力を合わせた総合力で施工業者を選定することとなるため、企業の有するノウハウの活用により、コスト縮減や品質の向上などが期待できます。しかしながら、事務手続きの準備から業者の選定までの手続き期間が長く掛かってしまう点や提案書作成等による受注者の負担増という点は考慮する必要があります。

一方、価格だけで工事業業者を選定する「価格競争方式」では、より安くという点では望ましい結果を得られる可能性は高いですが、技術力、品質等といった施工業者の能力の確認が困難なまま決定に至る可能性があることから、より良いものをという点を配慮し、参加者を募る段階で、これまでの施工実績、工事成績や地域要件なども加味した条件とするなど、不良・不適格業者の参加を抑制するような仕組みを考慮する必要があります。

各方式ともそれぞれの特徴を有しておりますが、業者決定までの期間、発注者・受注者双方の事務手続きの軽減などを考慮した方式を今後も検討していきます。

(2) 設計者選定方式の検討

設計者選定方式には、代表的なものとして「設計入札方式」、「設計競技方式(コンペ方式)」および「プロポーザル方式」があります。まずは、「設計入札方式」、「設計競技方式」および「プロポーザル方式」について、比較してみます。

項目	設計入札方式	設計競技方式	プロポーザル方式	備考
技術力	△	○	○	組織の経験、技術者の資格、経験等
協議	○	△	○	発・受注者による設計中の協議
手続期間	○	△	△	公告から契約締結までの期間
委員会	—	○	○	審査のための委員会 (外部識者含めた)
設計料	○	△	△	

次に、技術力を評価する場合に適していると考えられる「設計競技方式」と「プロポーザル方式」の比較・検討をします。また、各方式には発注者が絞り込む指名型と一定の要件を掛けるが広く参加を募る公募型があります。

各方式における提出物に記載される特徴は、下表のとおりです。なお、プロポーザル方式については、提出物へ求めるレベルによりさらに分けて整理しています。

方式	提出物のレベル	メリット	デメリット
設計競技	設計内容を表現した図面類までを提出	<ul style="list-style-type: none"> ・広く案を募ることができる ・実績の少ない若手の設計者にも当選のチャンスがある ・具体的な設計案の良否によって設計者を特定する場合に有効 	<ul style="list-style-type: none"> ・発注者側において、明確な設計委託条件を整える必要がある ・主催する発注者、設計者ともに負担がかかる ・相当の参加報酬が必要となる ・図面作成等のための十分な期間が必要
	設計内容を表現した図面類までを提出	<ul style="list-style-type: none"> ・発注者から見れば、広く案を募ることができる 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計競技方式と同様になり、設計者に大きな負担がかかる ・参加報酬の準備も考慮する必要がある
プロポーザル	スケッチ程度の図までを提出※	<ul style="list-style-type: none"> ・実績や計画への考え方といった文章に加え、計画のイメージが表現されるため、審査が行いやすい ・要件の設定レベルにもよるが、実績が少ない設計者にもチャンスがある 	<ul style="list-style-type: none"> ・スケッチは、本来考え方を補足するためのものだが、現実的には表現された案によって選ぶ方向になりがち ・スケッチも設計作業を行った後、簡易なスケッチに表現を替える応募者が多いため、実態としては負担が大きい ・表現のレベルに関する規定が、明確でないと応募者によって表現がまちまちになり不公平を招く ・参加報酬の準備も考慮する必要がある
	※ 一般的に採用されているレベル		

	実績や計画への考え方など文章のみを提出	<ul style="list-style-type: none"> ・発注者および設計者とも負担が少ない ・案ではなく人を選ぶプロポーザル本来の方法 	<ul style="list-style-type: none"> ・過去実績の評価に重点をおくと、若手や小規模の設計事務所が不利になる ・文章だけでは差がつきにくくなり、審査がしづらい面がある
--	---------------------	---	--

最後に上記に挙げた3方式について整理します。

「設計入札方式」では、業務仕様に対しての設計費を比較し、最も低い設計費を示した設計者を選定することになります。そのため、発注者および設計者との協働により設計を進めることはできますが、担当する技術者個別の能力など設計者としての資質等を加味しない状態で設計者を選定することとなることから、技術力・設計の質等については担当する技術者の力量となってしまう点を留意しなくてはなりません。なお、提案等の作成を求めず、設計費のみで決まることから審査のための委員会等も不要となり、選定までの期間は短く済むことが考えられます。

次に、「設計競技方式」では発注者より提示した設計条件を踏まえ、設計者側において対象施設の具体的な設計案を作成し、その設計案自体を審査・評価することから、特定後に発注者と共同で設計を行う作業が困難になることが想定されます。また、設計案そのものを求めることからそれらを作成するための期間、審査のための期間、審査のための委員会の開催といった手続きを経るため、相当の期間を要します。

最後に、「プロポーザル方式」ですが、この方式は具体的な設計案は求めず、発注者より提示した課題への提案、設計を進めるにあたっての考え方、体制等を書類およびヒアリングにおいて審査・評価します。従いまして、技術提案に示された設計者の考え方等を基本的には踏襲しつつ、設計開始時より利用者等、発注者および設計者と相互理解を深めながら設計を進めることが可能となります。また、公告から選定までの期間は、「設計競技方式」よりは短期間で実施可能となります。

天草市においては複合施設の建築実績が無いこと、また市庁舎の大型施設建設設計において、プロポーザル方式を採用したこと、さらには利用者である市民等の意見を反映させていくことが必要であることから、上記のように設計開始時より利用者等、発注者及び設計者と相互理解を深めながら設計を進めて行く必要があります。

以上のことから、選定方式を比較検討した結果、今回の複合施設の設計者選定方式は、基本設計、実施設計一括発注によるプロポーザル方式を採用することとします。