

6 . 事業計画

6 - 1 . 概算事業費

(1) 概算事業費試算の条件

概算工事費の試算については、新庁舎の規模及び他市の建設工事費を参考に工事費単価を 35 万/m²と設定し試算する。また、現本館の解体や外構工事など、その他の項目について下記のとおりを設定する。

表 6-1 概算事業費の基本条件

項目	面積・規模等	備考
新庁舎延床面積	15,000 m ²	RC 造、耐震性能を備えた構造
解体工事	3,998.4 m ²	本館の解体、RC 造
外構工事	8,400 m ²	舗装、植栽程度
改修工事	2,127.3 m ²	新館の改修
備品購入	570 人分	
引越し費用	570 人分	

建設工事中の来庁者用駐車場の確保や完成後の公用車用駐車場の不足に対応する必要がある場合に庁舎周辺の用地取得を検討する。

(2) 概算事業費の試算

上記の基本条件より概算事業費の試算を行ったものを下表に整理する。

表 6-2 概算事業費の試算

項目	金額	備考
新庁舎建設工事費	5,500,000 千円	
解体工事費	104,000 千円	本館の解体
外構工事費	132,000 千円	
改修工事費	237,000 千円	新館の改修工事費
備品購入費、引越し費	337,000 千円	
設計費、監理費	227,000 千円	
合計	6,537,000 千円	

* 金額については、他市の事例等により算定

* 消費税は、平成 26 年 3 月までは 5%、平成 26 年 4 月から 8%、平成 27 年 10 月から 10% で試算（時期については事業スケジュール参照）

* 用地取得費が必要となった場合は、別途算定する。

< 参考 >

表 6-3 庁舎建設単価の他事例

項 目	金額 (千円 / m ²)	備 考
A 市	330.9	地上 6 階
B 市	325.5	地上 7 階 (7 階は塔屋階)
C 市	281.4	地上 4 階 地下 1 階
D 市	327.7	地上 7 階 地下 1 階
E 市	316.7	地上 7 階
F 市	360.9	地上 12 階地下 1 階
G 市	403.9	地上 7 階 地下 1 階
H 市	441.1	地上 4 階
I 市	254.1	地上 6 階地下 1 階
J 市	332.6	地上 7 階地下 1 階
K 市	307.6	地上 7 階地下 1 階
L 市	328.0	地上 6 階
M 市	435.7	地上 7 階
平 均	342.0 350.0	

* 消費税率は 5%

6 - 2 . 財源内訳

表 6-4 財源内訳

財 源	金 額	備 考
合併特例債	6,210,000 千円	左記金額のうち、70%が地方 交付税に算入される。
うち 交付税算入額	4,347,000 千円	
うち 市負担額	1,863,000 千円	
一般財源等	327,000 千円	
合 計	6,537,000 千円	

6-3 . 事業スケジュール (予定)

本基本計画策定後の基本設計から新庁舎完成までのスケジュールは、次のとおりである。

- ・平成 25 年度～26 年度に、基本構想、基本計画をベースに基本設計・実施設計を行う。
- ・建設工事は、平成 27 年度中の着工を目標とし、平成 29 年度中の完了を目指す。
- ・平成 30 年度に、現本館の解体工事、外構工事及び新館改修工事を予定する。

表 6-5 事業スケジュール表 (予定)

	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
建設検討委員会	➤							
基本計画(案) 策定	➤							
基本計画成案化 ・パブリックコメント		➤						
基本設計・ 実施設計			➤	➤				
建設工事					➤	➤	➤	
解体工事・ 外構工事・ 新館改修工事								➤

6 - 4 . 新庁舎の事業手法

新庁舎建設については、最も有効な事業手法を選択する必要がある。

近年、公共施設の建設に係る事業手法として、一般方式（従来方式）のほか、民間の資金と経営能力・技術力を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行うPFI方式の導入が取り入れられてきている。

PFI方式については、民間のノウハウを活用し、新しい発想により、事業の可能性を広げるとともに、経費縮減面でも一定の効果が期待できる。

しかしながら、庁舎は維持管理、運営面等での経営ノウハウの活用による大きなコストダウンが期待できない建物でもある。

さらに、PFI方式で事業を実施するためには、複雑な手続きや契約の作業が必要であり、建設着手まで長期間が必要となり、新庁舎建設スケジュールにも影響が生じてくる。

新庁舎建設の財源を合併特例債の活用を計画している本市においては、建設期間に限りのあることや資金調達面の面等でのメリットがないことから、PFI方式は馴染まないと考えられる。

また、設計等の段階において、一般方式（従来方式）の方が、市民意見を取り入れる機会も多くなることから、市民に親しまれる庁舎建設にも繋がると考える。

これらのことから、本市の新庁舎建設については、一般方式（従来方式）が適していると考えられる。

6 - 5 . 設計者の選定方法

(1) 設計者選定に係る基本的な考え方

設計者の選定に関しては、最適な設計者を選定するため、以下の 3 項目を基本方針として選定方法を検討する必要がある。

公平性の確保：条件を満たせば誰でも参加可能

透明性の確保：選定プロセスの公開

客観性の確保：中立的な選考委員会の設置

公平性の確保：条件を満たせば誰でも参加可能

新庁舎の設計は、その規模の大きさや新市のシンボルとなる建物であることから、設計者が恣意的に選定されることがなく、誰でも条件を満たせば参加でき、またその選定過程において応募者が公平に扱われるようにすることが重要である。

透明性の確保：選定プロセスの公開

設計者の選定過程は、誰の目にも明確で、恣意的な要素が入っていないことを保証するためにも、そのプロセスが公開されることが望ましい。具体的には、募集要項の事前告知、公募による設計者の募集、審査結果の公表などが考えられる。

客観性の確保：中立的な選考委員会の設置

上記の条件を満たすために設計者の選定に際しては、客観的な判断が担保されなくてはならない。具体的には、中立的な選考委員会の設置と評価基準の事前公表、選定結果の事後公表などがあげられる。

(2) 設計者選定手法の比較

本事業を一般方式（従来方式）で実施する場合は、大きく分けて 3 つの選定手法が考えられる。

競争入札

- ・提示する条件（仕様書）に対し、設計料の入札を行い、その中から一番安価な業者を選定する手法である。これは、設計内容の詳細を文書で表現し、事業者が変わっても業務の質に大きな差がないことを前提としている。
- ・金額に対する評価であり判定基準は明確であるが、設計料だけで決定されるため、技術力やデザイン力の評価ではないことが大きなデメリットとなる。

プロポーザル方式

- ・「提出された設計対象に対する発想・解決方法等の提案を審査し、設計者を選定する」手法である。したがって、具体的な設計案ではなく、設計者の考え方を評価し、「人」を選ぶことを目的としている。
- ・「設計案」を選ぶものではないので、市民参加等で設計を進めることが可能である反面、必ずしもデザインの的に独創的な設計となるとは限らず、また、設計者の判定基準の設定（明確性）が難しい。

コンペ方式

- ・「提出された具体的な設計案を審査し、設計者を選定する」手法である。したがって、設計条件を明確に示す必要があり、それに基づいて具体的な設計案を作成され、その良否により「案」を選ぶことを目的としている。
- ・判定基準が明確であり、デザインの的に優れたものが選ばれる反面、発注者側の設計条件の変更については対応が難しく、設計変更の費用が発生する可能性もある。したがって、市民参加等で設計を進めにくいというデメリットがある。

表 6-6 設計者選定方法

方法	説明	メリット	デメリット
競争入札	価格の一番安い業者を選定	判定基準明確	技術力やデザイン力の評価が難しい
プロポーザル方式	最も技術力のある業者を選定	設計段階でも要望を取り入れられる	判定基準の設定が難しい
コンペ方式	最も優秀な提案を選定	判定基準明確	設計段階で要望を取り入れにくい

【設計者選定方法の決定】

設計者選定については、競争入札、プロポーザル方式、コンペ方式の3つの手法から検討した。

競争入札では、設計料だけで決定されるため、技術力やデザイン力の評価ができず、業者に納得のできる設計を担保させることが難しいこと、コンペ方式では具体的な設計案まで決まってしまうために、後に、発注者側からの意見や要望などを反映させることが難しくなることから、新庁舎建設のような大事業には不向きであると考えた。

したがって、新庁舎建設に関しては設計の段階において、発注者側の意見を十分に反映でき、意見交換や協議が行えるプロポーザル方式が適している。

次に、プロポーザル方式を採用した場合、天草市に登録された有資格業者より実績や信頼のある者を選定する指名型と、公募に応じた業者の中から実績や信頼のある者を選定する公募型が考えられる。

設計者を決定するうえにおいては、公平性・透明性の確保もさることながら、設計者の能力面も重要視されるべき視点であることから、より多くの提案が集まりやすく、公平性も確保できる公募型が適している。

以上の理由から、設計者の選定については「公募型プロポーザル方式」により選定することが適している。