

事業手法について

公共施設の建設に係る事業手法については、PFI 方式をはじめとした民間活力導入型の手法が取り入れられてきており、本事業においても最も有効な事業手法を選択する必要があります。

ここでは、様々な事業手法のうち、新庁舎の建設に適していると考えられる手法として、一般方式（従来方式）、DB 一括発注方式、DBO 方式/PFI 方式（BT0 方式）の 3 つの手法について、それぞれの特徴を整理するとともに、以下の視点から比較評価を行います。

【事業手法の比較・評価の視点】

- ① 透明性の確保
- ② 市民意見の反映
- ③ 行政ニーズの反映
- ④ 民間ノウハウの発揮
- ⑤ 事業資金調達
- ⑥ 手続きに必要な時間

① 透明性の確保

すべての公共事業において発注の透明性を確保することが求められます。これについては、事業者間の競争性を確保することと監視が重要です。それには以下の点に留意する必要があります。

- ・選定基準の明確化と事前提示
- ・選定プロセスの公開

② 市民意見の反映

一般方式（従来方式）のうちプロポーザル方式の場合は、「設計者」を選定することから、設計過程で市民の意見を入れながら進めることができます。一般方式（従来方式）のコンペ方式や DB、DBO、PFI 方式は、「設計案」を選定することから、設計条件を大きく変更する意見は反映しにくいということになります。特に、DB、DBO/PFI 方式においては、その後の建設工事（DBO/PFI 方式は管理運理も含む。）も含めて予め提案なされているため、設計案の変更への対応が難しいです。

③ 行政ニーズの反映

同様に庁舎を利用する行政側のニーズを設計に反映する機会について比較しました。これについては、直接の発注者であることから、設計協議の段階である程度の修正指示等は可能であると考えられます。

しかし、契約後の行政ニーズの反映については、市民意見と同様、一般方式のプロポーザル方式以外は、設計変更となり変更に対する費用負担が発生する可能性があります。

④ 民間ノウハウの発揮

事業者により、特定の工事（施工法）を得意としている、あるいは同様の経験をもっているために効率化できるといったような事情を設計に反映し、全体工事を効率的に進める余地があるかを比較しました。

設計と施工を同時に実施する方法である DB、DBO/PFI 方式は、こうしたノウハウの発揮余地が大きいと考えられます。

⑤ 事業資金調達

PFI 方式の特徴は、事業資金を民間が調達し、公共側が初期投資のための資金を準備する必要がないことにあります。

⑥ 手続きに必要な時間

DB、DBO/PFI 方式は、発注にあたって、業務の範囲が広がることから実施方針、募集要項、またこれらについての質疑応答を行わなくてはなりません。これらにより、設計条件やリスク分担について明確にすることが多く、そのため一般方式に対して 12～15 ヶ月の期間を追加で要します。その点で、DB、DBO/PFI の各方式は一般方式に対して劣ることとなります。

上記を総合的に判断した結果、府中市の新庁舎建設については、従来方式（一般方式）が最も適していると考えられます。

表 本事業における事業手法の比較・評価

| 評価軸 | 従来方式 | DB一括発注方式 | DBO方式/PFI方式 |
|------------|-----------|---------------|--------------------|
| 特徴 | | | |
| | 各業務を個別に契約 | 設計・建設を一括して契約 | 設計・建設を・管理運営を一括して契約 |
| ①透明性 | ○ | ○ | ○ |
| ②市民意見の反映 | △/○ | △ | △ |
| ③行政ニーズの反映 | △/○ | △ | △ |
| ④民間ノウハウの発揮 | △ | ○ | ○ |
| ⑤事業資金調達 | 公共 | 公共 | 公共/民間 |
| ⑥手続きに必要な時間 | 小 | 大 (+12～15 ヶ月) | 大 (+12～15 ヶ月) |
| 【参考】応募者の負担 | 小 | 大 | 大 |

