

第8章 事業手法等の検討

8-1 事業手法の考え方

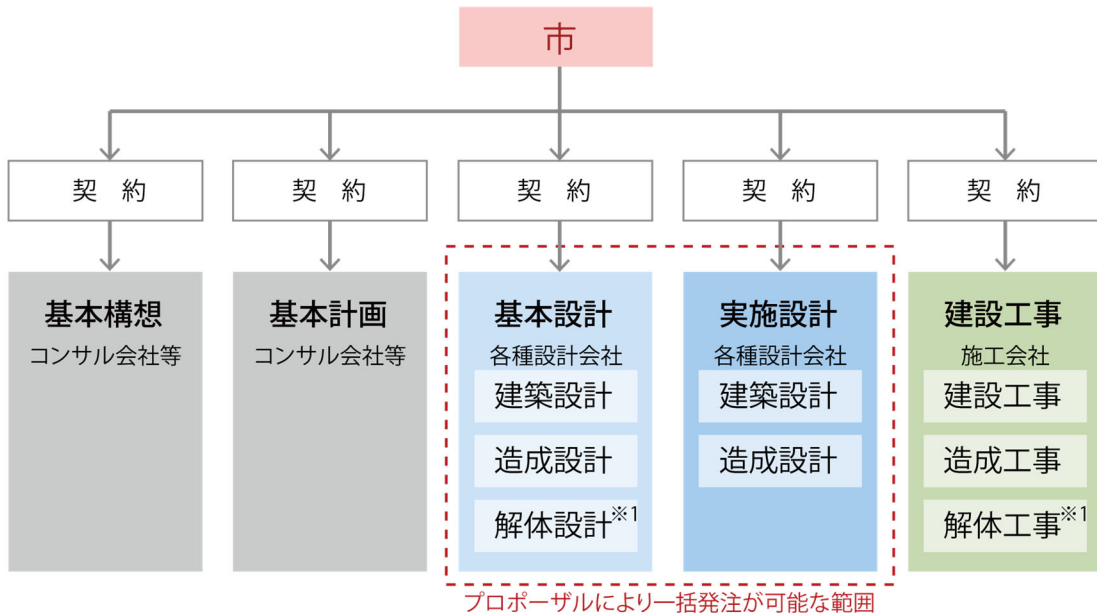
8-1-1 事業手法の選定

本事業推進において求められる視点は以下のとおり考えられます。

公共施設の事業手法については、「設計・施工分離発注方式」、「設計段階から施工者が関与する方式（ECI方式）」、「設計・施工一括発注方式（DB方式）」などが採用されています。

本計画敷地は、周辺道路や隣接地との高低差が大きいことから、敷地造成計画と建築計画を一体的に検討することが合理的であると考えられ、既存擁壁の解体に際しては、敷地造成工事との連携に十分配慮する必要があります。したがって本事業の特性上、各設計工程については、解体設計～造成設計～建築設計を含めた段階的な長期スパンでの検討が必要となります。

本事業においては、上記の視点および解体・造成を含めた長期間にわたる事業であることを踏まえた場合、DB方式のメリットである発注業務軽減による事業スケジュールの短縮は見込めないこと、長期にわたる事業の中での市のニーズの変化に柔軟に対応していく必要があること、地元企業の参画機会創出の観点から、「設計・施工分離発注方式」を採用します。



※1 擁壁関連個所の解体設計のみ

※ 擁壁関連箇所以外の旧病院の解体設計および解体工事は、別途発注を想定

[発注イメージ図「設計・施工分離発注方式」]

一般的な公共施設の事業手法の概要を以下に示します。

評価軸	設計・施工 分離発注方式	ECI方式	DB方式	
			基本・実施 設計	実施設計
概要	設計者，施工者を別々に発注	設計段階から施工者を事業参画させる方式	設計（基本+実施）と建設を一括しては発注	基本設計は分離発注とし，実施設計と建設を一括して発注
本事業で メリット となる可能性 のある要素	<ul style="list-style-type: none"> ●各設計段階で，市民意見や市の意向を反映させ進められる ●発注者がコストコントロールができるため，仕様や品質の確保がしやすい ●入札時の競争原理による建設費の縮減が期待できる ●分割発注されるため，地元企業の参画の機会が増える 	<ul style="list-style-type: none"> ●施工者が設計段階で早期参画することで設計に施工技術を反映することができ，設計品質の向上が期待できる ●施工者の技術力・ノウハウなどを設計段階で活用でき，工事費縮減が期待できる ●発注者がコストコントロールができるため，仕様や品質の確保がしやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ●施工者の技術力・ノウハウなどを設計段階で活用でき，工事費縮減が期待できる ●仮設計画や工法の合理化，資材の調達等の工夫による工事期間の短縮が期待できる ●早期に工事費・工期を確定できる 	<ul style="list-style-type: none"> ●施工者の技術力・ノウハウなどを設計段階で活用でき，工事費縮減が期待できる ●仮設計画や工法の合理化，資材の調達等の工夫による工事期間の短縮が期待できる ●早期に工事費・工期を確定できる
本事業で デメリット となる可能性 のある要素	<ul style="list-style-type: none"> ▲全て分離発注で行われるため，一体的なコスト縮減効果が少ない ▲施工者の技術力・ノウハウなどを設計段階で活用できない ▲入札不調・不落の可能性はある 	<ul style="list-style-type: none"> ▲優先交渉権者の選定時に，設計内容と価格を決めてしまうため，実施設計以降での計画の変更に柔軟に対応できない ▲発注者が，設計者と優先交渉者（施工者）の調整をする必要があり，負担が大きい ▲実際の施工における最終応札・受注の義務付けはない 	<ul style="list-style-type: none"> ▲発注後に市の意向や市民の意見の反映が難しく，設計変更に対応できない可能性がある ▲発注者側でのコストコントロールが困難 ▲一括発注により，地元企業の参画の機会が少なくなる ▲事業者選定の手続きに技術的専門性と時間を要する 	<ul style="list-style-type: none"> ▲発注後に市の意向や市民の意見の反映が難しく，設計変更に対応できない可能性がある ▲発注者側でのコストコントロールが困難 ▲一括発注により，地元企業の参画の機会が少なくなる ▲事業者選定の手続きに技術的専門性と時間を要する
本事業の特性 上メリット または デメリットと ならない要素	※1 委託先等の選定・発注手続き等が各段階で必要となり，期間を要する		※2 設計・施工の包括発注となるため，発注手続きに要する期間が短くなる	※2 設計・施工の包括発注となるため，発注手続きに要する期間が短くなる

※1 本事業は，解体・造成工事を含めた長期間にわたる事業の特性上，発注業務による全体事業スケジュール期間への影響はあまりない

※2 本事業は，解体・造成工事を含めた長期間にわたる事業の特性上，DB方式のメリットである発注業務軽減による全体事業スケジュールの短縮は見込めない

8-1-2 設計者選定の方法

基本計画策定後は、基本設計及び実施設計における設計者を選定します。設計者の主な選定方法には、「プロポーザル方式」、「コンペ方式」、「入札方式」の3つの方式があります。

本事業においては、設計段階における十分な協議が可能であり、かつ、発注者の要望を反映させた質の高い建築設計が可能である「プロポーザル方式」を採用します。

なお、プロポーザル方式により設計者の選定を行うにあたっては、外部有識者等から構成される審査委員会の設置や、評価方法・評価基準等の公表など、選定プロセスの透明性や公正性の確保に努めます。

評価軸	プロポーザル方式	コンペ方式	入札方式
概要	最も適切な想像力、技術力、経験などをもつ設計者を選ぶ方式	最も優れた設計案を選ぶ方式	提示する条件（委託仕様書等）に対し、設計料の入札を行い、最も安価な設計者を選定する方式
評価対象	設計者	設計案	設計料
メリッ的な要素	<ul style="list-style-type: none"> ●プロポーザル案を見ることで、庁舎経験のある設計事務所の選定を確実にできる。 ●設計案ではなく、設計者を選定しているため、設計段階での市民や市の意向を踏まえた設計条件の変更がしやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ●具体的な設計案をもとに審査を行うことができる。 ●選定の透明性、公平性を高く保つことができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●設計段階での、市民や市の意向を踏まえた設計条件の変更がしやすい。 ●最も安価な設計者が選定でき、最短で手続きに入ることができる。 ●判断基準が明確。
デメリット的な要素	<ul style="list-style-type: none"> ▲設計者選定の透明性、公平性（選定委員、評価方法、評価基準）について、説明責任を果たす必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ▲設計案を選定しているため、契約後大幅な設計変更は困難。 ▲設計案の提案に必要な要求水準や設計条件をあらかじめ応募者に提示する必要があり、発注者の負担が大きい。 ▲応募者が具体的な設計案をまとめるために十分な時間と費用を確保する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ▲提案技術力やデザイン力等の比較評価ができない。

8-1-3 地域経済への関わりについて

本事業は、気仙沼市において大規模なプロジェクトであり、地域経済へ与える影響を考慮する必要があります。設計者や施工者の選定に際して、地元企業の参画、地元人材の雇用、地元資機材の活用等に関する提案を求めるなど、地元経済への貢献方法について検討します。

8-2 概算事業費及び財源

8-2-1 概算事業費

新庁舎の建設に係る概算事業費については、以下の金額を想定します。

概算事業費については、あくまで基本計画策定時点での想定金額であり、今後の設計段階や社会情勢等により変動する可能性があります。

なお、全体事業費を抑制するため設計段階における庁舎面積の精査、コスト削減につながる構造や設備の採用等による建設工事費の縮減等を行い、可能な限り事業費の削減に努めます。

【概算事業費】

1 新庁舎整備費

(1) 新庁舎新築

No	項目	想定単価	面積	金額
①	新庁舎建設工事費	55.0万円/m ²	約9,000m ²	約49.50億円
②	新庁舎調査・設計費			約3.88億円
③	合計(①+②)			約53.38億円

(2) 旧市立病院施設解体

No	項目	金額
④	旧病院解体工事費	約12.60億円
⑤	解体調査・設計費	約0.67億円
⑥	合計(④+⑤)	約13.27億円

2 敷地造成費

(1) 外構費

No	項目	金額
⑦	外構工事費	約3.81億円
⑧	外構調査・設計費	約0.34億円
⑨	合計(⑦+⑧)	約4.15億円

(2) 造成費

No	項目	金額
⑩	造成工事費	約5.87億円
⑪	造成調査・設計費	約0.87億円
⑫	合計(⑩+⑪)	約6.74億円

3 その他関連費

No	項目	金額
⑬	その他関連費	約6.29億円

【基本構想との事業費比較】

	基本構想	基本計画			
庁舎面積	11,000㎡	9,000㎡			
建設地に係る費用	約91.6億円	約83.83億円			
新庁舎整備費	約83.0億円	約66.65億円			
		庁舎新築	新庁舎建設工事費	約49.50億円	
			調査・設計費	約3.88億円	
			合計	約53.38億円	
		旧病院解体	旧病院解体工事費	約12.60億円	
			解体調査・設計費	約0.67億円	
			合計	約13.27億円	
		うち、外構関連費	約2.3億円	約10.89億円	
		外構	外構工事費	約3.81億円	
			外構調査・設計費	約0.34億円	
合計	約4.15億円				
敷地造成費	約7.5億円	造成工事費	約5.87億円		
		造成調査・設計費	約0.87億円		
		合計	約6.74億円		
その他関連費	約1.1億円	約6.29億円			
		オフィス調査費・備品購入費 移転費・各種申請費・ セキュリティ検討業務費等		約6.29億円	

※基本構想からの主な増減内訳

項目			増減額	
新庁舎整備費	新築	新庁舎建設工事費	規模の見直し	-11.00億円
		調査・設計費	規模の見直し	-2.44億円
		旧病院解体調査・設計費	設計・調査業務の精査	-0.61億円
敷地造成費	外構工事費	外構工事内容の精査		-0.68億円
		自動車車庫・屋外倉庫等の新規計上		0.40億円
	外構調査・設計費	外構工事内容の精査		0.11億円
		造成工事費	【新庁舎区域】	土工事内容の精査
			防火水槽の新規計上	0.18億円
	【その他事業範囲】		造成整備工事の精査	0.26億円
		【道路整備】	道路整備工事の精査	0.24億円
	造成調査・設計費	造成設計および工事内容の精査	0.18億円	
その他関連費			5.29億円	

※以下費用は別途とする

解体工事費 : アスベスト、土壌汚染対策費等

建設費 : 構内情報通信網設備(庁内LAN設備)、機械警備設備、防災機器工事等

造成費 : 地盤改良費等

8-2-2 財源

新庁舎の整備財源については、合併特例債及び合併推進債の活用を基本とし、起債対象外となる部分等については庁舎建設基金を充てていきます。

持続可能な財政基盤の確保を図りつつ、国・県支出金など他の特定財源の活用も検討していきます。

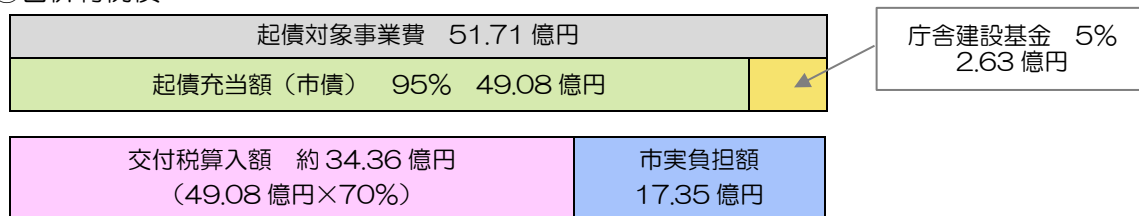
現時点での新庁舎建設に係る財源は以下のとおりです。

なお、市全体の財政負担を軽減する手法について継続して検討していきます。

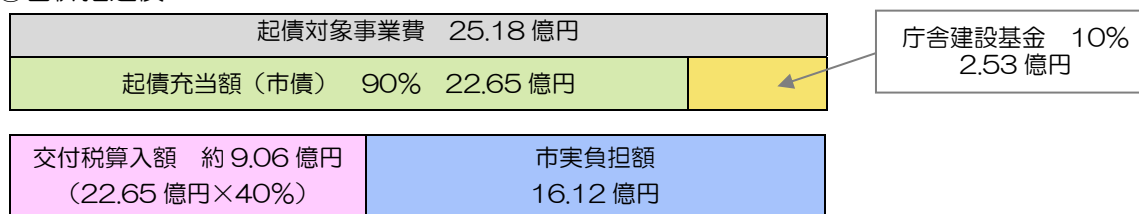
項目		対象事業費	起債充当額		備考
			起債充当額	基金活用額	
起債 対象	①合併特例債	51.71 億円	49.08 億円	2.63 億円	充当率 95% 後年度の元利償還金に対し 70%交付税算入
	②合併推進債	25.18 億円	22.65 億円	2.53 億円	充当率 90% 後年度の元利償還金に対し 40%交付税算入
起債 対象外	③庁舎建設基金	6.94 億円	—	6.94 億円	令和 2 年度末残高 約 7.5 億円 令和 7 年度まで毎年 1 億円の積立を行う予定
合 計		83.83 億円	71.73 億円	12.10 億円	

【上記財源を活用した場合の費用シミュレーション】

①合併特例債



②合併推進債



※上記図はあくまでイメージです。また、実際の起債償還では返済利子が生じることから、市の実負担額は多くなります。

③庁舎建設基金 12.10 億円

起債対象外の事業費及び起債に係る市負担分に充当

起債に係る基金活用分 5.16 億円 (2.63 億円+2.53 億円)

起債対象外事業費 6.94 億円

なお、本基本計画の概算事業費については、資材価格や社会情勢等により変動します。現段階では、不確定な要素が多く、今後も、厳しい財政状況が予想されることなどから、あくまでも、現時点での目安とするものです。

具体的な概算事業費については、今後、基本設計・実施設計の段階でさらに精度の高い事業費を積算します。

8-3 事業スケジュール

設計・施工分離発注方式での事業スケジュールは、下記のように想定します。

今後は、基本計画の考え方を建設着手にむけて、基本設計・実施設計に反映させ、早期の供用開始を目指して、さらに具体的に検討を進めます。

	2020年度 (R2年度)	2021年度 (R3年度)	2022年度 (R4年度)	2023年度 (R5年度)	2024年度 (R6年度)	2025年度 (R7年度)	2026年度 (R8年度)	2027年度 (R9年度)	2028年度 (R10年度)
基本計画	基本計画策定								
調査・設計	調査・設計者選定・基本設計・実施設計								
建設工事			解体工事・造成工事・建設工事						
共用開始							移転・共用開始（目標）		