

事業方式と設計者・施工者の選定について

事業手法を検討するに当たっての本事業の特徴

- ・ 本事業は、本庁舎等の機能を工事期間中も継続させ、限られた敷地の条件下で、数工区に分割し長期にわたり安全を確保しつつ、円滑に工事を進めなければならない。このような観点から、設計段階から実践的な施工計画や工程計画を踏まえた技術力や経験を求める必要がある。
- ・ 設計者は、現庁舎や広場の持つ特徴的な空間や周辺とのみどりや風景などとの関連性を十分に理解し、区が要求する庁舎機能等を適切に設計に反映すると共に、それを実現するための技術力と総合的な調整能力を必要とする。
- ・ 施工者は、施工が長期化、かつ玉突き工事となる難易度の高い施工の中、来庁者、職員及び周辺住民への安全確保や影響の低減を確実に確保すると共に、環境配慮、経済性、効率性、工期短縮等を実現する高度な技術力が求められる。

業者選定では、設計者・施工者選定のプロセスや、それら業務の透明性・公開性を確保するため、適切な事業方式、業者選定方式を採用しなければならない。

事業方式とは

施設の整備を進めるためには設計、施工そして施設の運営といった事業の経緯を踏むことになる。この場合、設計、工事、運営をどのように業者に委託し、連携した事業にしていくかということが事業方式になる。

主な事業方式

設計と施工の分離発注（従来型公共事業方式）

設計と施工を分離発注し、運営は発注者が行なう方式で、公共事業で一般的に採用されてきた方式である。設計と施工の各段階ごとに検証・確認が可能であり、安定性や確実性がある方式とされる。

設計と施工の一括発注（デザインビルド(DB)方式）

設計と施工を一括して施工会社と契約する方式で、施工面の難易度が高い場合に設計段階から施工の技術的ノウハウを導入することができ、工期短縮の可能性などがあるものの、「丸投げ」的な面があり、コストや品質などに関する責任が不透明になりやすいことや、設計段階で区民意見の反映等に対する柔軟性に欠ける恐れがある。

設計に施工者が協力（ECI方式）

DB方式と同様に、施工面の難易度が高い場合に設計段階から施工の技術的ノウハウを導入するため、設計段階で施工者に技術協力を業務委託するもので、次の施工は、別途、施工者と契約することになる。この方式の適用事例は少なく、責任の明確化など適用に当たっては注意を要する。

民間活用（PFI事業方式）

民間の資金や各種ノウハウを活用とするもので、PFI法等にもとづき設計から施設

運営までを民間事業者が主体となり進める方式である。このため、公共側において財政的なメリットが得られると同時に、民間事業者にとって事業採算性があることが事業導入の可能性の要になる。

設計者・施工者選定について

業者の選定は、主に以下の手法により行ってきた。

設計者の主な選定手法

入札方式

発注者が業務内容を示し、金額により決定する方式である。この方式は単純業務に採用されるが、多様な要素が含まれる業務には適当でない。

プロポーザル方式

発注者が事業の目的を示し、そのための設計業務遂行上の条件や課題を明らかにし、これらに対する業者側からの提案等から、業者の考えや能力を評価し、最も適切である業者を選定する方式である。この方式は業者提案をそのまま採用するのではなく、区民等からの意見等を聞き入れながら、発注者と一緒に設計を進めていくことが可能な方式である。

設計競技(コンペ)方式

この方式は、設計者選定の一方式で、発注者が示す条件等から、具体的な案を求め、最も優れた案を提案した設計業者を選定する。この方式の特徴は案の独創性を優先するもので、建物の配置・形態がこの時点でほぼ決定されることになり、設計段階における区民意見の反映等の余地は小さくなる。

施工者の主な選定手法

入札方式

発注者が業務内容を示し、金額により決定する方式であり、区では多くはこの方式を採用している。

総合評価落札方式

この方式は、施工者選定の一方式で、入札方式の金額のみによる評価だけではなく、業務体制や技術提案などの総合的な要素の評価から決定する方式である。

本事業に当たっての基本的な考え方

事業方式については、これまで、世田谷区が発注する公共事業では、原則、設計と施工を分離発注する「従来型公共事業方式」採用してきた。これにより、設計者が作成した設計図書に基づき価格競争入札で施工者選定を行い、設計の妥当性の検証・品質確保・コスト管理を図ってきた。

一方、近年では、施工者の実践的な新技術などを活用することにより、コスト縮減や工期短縮などが図れることから、設計段階で施工者の持つ技術的ノウハウを取り入れる事業方式も注目されている。「デザインビルド(DB)方式」や「ECI方式」は、この事業方式の一つであるが、設計と施工が同時進行するため各段階でのチェック機能が働きにくく、また、設計段階での発注者要望や区民意見の反映等など柔軟な対応がしにくいなどの課題がある。

また、ECI方式及びデザインビルド(DB)方式を採用した新国立競技場では、契約の仕方にもよるが、プロセスの透明性が確保されず、事業費の責任所在が不明確となり、まだまだ、公共事業としての実績が少ない点も課題の一つとして挙げられる。

一方、公共事業に民間事業者を活用する一手法の「PFI事業方式」は、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用する方式であるが、所定の手続きやステップを踏む必要があり、事業期間が長期化する点が課題となる。

また、「官民共同事業(PPP)方式」を採用した渋谷区や豊島区の庁舎整備の事業敷地は、高度利用が図れる商業系の地域であり、余剰容積(床面積)を期待できる土地柄である。これに対し、住宅地域内の世田谷区役所の立地条件では、同様の事業採算性を期待することは難しく、民間活用の手法を取り入れる方式には無理がある。

さらに「PFI事業方式」等は、事業実施段階でほぼ全てを民間に委ねることとなるため、事業プロセスの公開性や柔軟性、区民意見の反映等にはつながりにくい傾向もあり、この観点からも本事業で主体的に民間事業者を活用する方式を採用することは低いと考える。

以上より、本事業での事業者の選定にあたっては、現庁舎や広場の持つ特徴を十分に理解し、設計段階から実践的な施工計画を踏まえた高度な技術力を求めると共に、透明性や公開性の確保すること、区民の意見等を十分に反映させることを条件として、従来から採用している設計・施工分離発注方式にて行うことを基本とする。

このため、設計者の発注では、これらの基本的な考えを踏まえることが可能な「プロポーザル方式」を採用する。

なお、本事業のプロポーザルでは、発注者側の意図に柔軟に対応することが可能で、区民の意見等を十分に反映させるための区民協働の考えを取り入れた対応の提案を重視するとともに、施工面の難易度が高いことも考慮して、施工計画や工程計画等の対応能力・方策も重点評価項目とし、透明性、公開性に配慮したプロポーザルの企画検討を行なうこととする。