

# 大洲市民文化会館

## 大洲市民文化会館整備に係る整備手法の検討

大洲市

株式会社シアターワークショップ

## ■検討事項

- (1) 整備手法のメリット・デメリット
- (2) 比較評価について

## (1) 整備手法のメリット・デメリットについて

## ■導入が想定される事業方式

手 法	概 要	実施主体				
		資金調達	設計	施工	維持管理	運営
従来手法	設計、施工、運営を個別に発注する。	市	委託業者	委託業者	市(直営) or 指定管理	
DB (Design-Build)	施設の設計、施工を一括して性能発注する手法。設計・施工一括の請負契約であり、契約期間は通常単年度である。	市	民間事業者 (JV)		市(直営) or 指定管理	
DBM (Design-Build-Maintenance)	施設の設計、施工、維持管理を一括して性能発注する手法。設計・施工一括の請負契約、及び維持管理業務委託契約により構成され、契約期間も長期となる。	市	民間事業者 (SPC、JV等)			直営 or 指定管理
DBO (Design-Build-Operate)	施設の設計、施工、維持管理、運営を一括して性能発注する手法。設計・施工一括の請負契約、維持管理業務委託契約及び運営業務委託契約により構成され、契約期間も長期となる。	市	民間事業者 (SPC、JV等) ※民間事業者が指定管理者となる			
PFI (BTM) (Build-Transfer-Maintenance)	施設の設計、施工、維持管理を一括して性能発注する手法。民間が資金調達を行って施工後に所有権を市に移転したのち、維持管理を行う。	民間事業者 (SPC)			直営 or 指定管理	
PFI (BTO) (Build-Transfer-Operate)	施設の設計、施工、維持管理、運営までを一括して性能発注する手法。民間が資金調達を行って施工後に所有権を市に移転したのち、運営・維持管理を行う。	民間事業者 (SPC) ※民間事業者が指定管理者となる				

※PFI手法については、補助金、起債などの資金調達手段を検討しているため導入しない。

## (1) 整備手法のメリット・デメリットについて

## ■メリット・デメリット (課題)

手法	メリット	デメリット (課題)
従来手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>各プロセスにおいて、市の意向を働かせやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>入札の<b>不落リスク</b>により、開館が遅れる可能性がある</li> <li>職員の異動等により体制が不安定になる恐れがある</li> </ul>
DB (Design-Build)	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事の<b>不落リスクがない</b>ため、スケジュールを確実に遂行できる可能性が高い</li> <li>工事費や工期を抑える工法を考えて設計するなど、<b>設計・施工の連携</b>、一体性が図られやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>契約締結後の柔軟な変更がしづらい</li> <li>要求水準の<b>理解のずれから設計変更、スペック変更が生じ、契約額からの増額交渉につながりやすい</b></li> <li>施工性、コスト面が優先され、意匠の独創性のさまたげとなる恐れがある</li> </ul>
DBM (Design-Build-Maintenance)	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事の<b>不落リスクがない</b>ため、当初想定した事業スケジュールを遂行しやすい</li> <li>工事・維持管理費や工期を抑える工法、設備機器等を考えて設計するなど、<b>設計・施工・維持管理の連携</b>、一体性が図られやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>契約締結後の柔軟な変更がしづらい</li> <li>要求水準の理解のずれから設計変更、スペック変更が生じ、契約額からの増額交渉につながりやすい</li> <li>施工性、コストが優先され、意匠の独創性を妨げる恐れがある</li> <li>PFIに準拠した手法であり、近年は実績、ノウハウのある事業者が圧倒的に優位となっているため、<b>地元企業が代表企業、構成企業で参入することは難しい</b>。</li> <li>代表企業になりやすい施工会社の意見が通りやすい傾向にあり、<b>コスト増につながる維持管理会社の主張は実質的には通りにくい</b></li> </ul>
DBO (Design-Build-Operate)	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事、運営者選定の<b>不落リスクがない</b>ため、当初想定した事業スケジュールを遂行しやすい</li> <li>施工、運営、維持管理の意見を取り入れて設計するなど、<b>連携</b>、一体性が図られやすい</li> <li>一体発注であるため、<b>コストを抑えられる、もしくは費用対効果を高められる可能性</b>がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計から運営まで一体での評価となるため、設計が優秀な応募者の運営の評価が低い、運営は優秀だが設計の評価が低いといった事象が生じ、<b>全体として満足な事業者が選定できない恐れがある</b>。</li> <li>長期契約により、財政、サービスの硬直化が懸念され、本市の意向に沿った柔軟な契約内容の変更が行いにくい。</li> <li>市民参加による運営収支の変動リスクを契約時に予見できないことから、<b>市民参加を採り入れづらい</b></li> <li>要求水準の理解のずれから設計変更、スペック変更が生じ、契約額からの増額交渉につながりやすい</li> <li>施工性、コストが優先され、意匠の独創性を妨げる恐れがある</li> <li>PFIに準拠した手法であり、近年は実績、ノウハウのある事業者が圧倒的に優位となっているため、<b>地元企業が代表企業、構成企業で参入することは難しい</b>。</li> <li>代表企業になりやすい施工会社の意見が通りやすく、<b>コスト増につながる運営・維持管理会社の主張は実質的には通りにくい</b></li> </ul>

## (3) 比較評価

## ■大洲市民文化会館における比較評価

【凡例】 ○ &gt; △ &gt; ▲ &gt; ×

手法	項目					評価
	コスト縮減	工期短縮	施主意向の反映	地元業者の参画	運営等への市民参加	
従来手法	△	△	○	○	○	コスト縮減、工期短縮の有利性は働きにくい、施主意向を施工、運営いずれも反映しやすく、管理運営計画などへの市民参加も採り入れやすい。
DB (Design-Build)	○	○	△	△	△	コスト縮減、工期短縮を優先する場合には有効。要求水準という性能発注でどこまで施主意向を反映できるか。設計過程での市民意見は採り入れにくい。
DBM (Design-Build-Maintenance)	○	○	△	▲	△	コスト、工期を抑え、開館から15年間程度の修繕費までの予算を確保する場合は有効。維持管理者と運営者が別になるので、機器や備品の故障時等のリスク分担に苦慮する恐れがある。設計過程での市民意見は採り入れにくい。
DBO (Design-Build-Operate)	○	○	▲	▲	▲	開館から15年先ぐらまでの運営を任せることになり、財政、サービスの硬直化が懸念され、本市の意向に沿った柔軟な契約内容の変更が行いにくい。文化、生涯学習事業にも市の意向が働かせにくい。設計・運営とも市民参加は採り入れにくい。

「市民みんなで考えること」をコンセプトに市民の意見を取り入れながら施設整備を進めており、基本設計においても市及び市民の意見を適切に反映し、大洲市に相応しい施設を作り上げていくとともに、施工や維持管理等に地元業者ができるだけ主体的に参入できる機会が提供できること、また、管理運営への市民意向が反映しやすい「従来手法」が**適当である**と考える。（庁内検討委員会においても、「従来手法」が適当であるとの意見であった。）