

対象者	主な意見及び提案等
設計監理を実施する役割を担う法人又は法人グループ	(ア) 複合施設等整備に活用できる実績の概要(施設概要、設計期間、設計監理費用、複合施設等と類似する特徴、活用できる知見等)
	庁舎と図書館の複合施設整備のPFI事業
	庁舎と消防施設の複合施設整備事業
	商業施設と図書館の複合施設整備事業
	(イ) 個別開示資料における発注方式等において、参加者の能力を最大限いかしやすくする観点からの意見及び提案等(発注時期、選定参加要件、主な業務内容等)
	本事業に係る基本設計先行型DB+O方式の想定について
	※1 基本設計先行型DB(デザインビルド): 基本設計と実施設計・施工を分離して発注する方式のこと
	※2 一括型DB(デザインビルド): 基本設計・実施設計・施工を同時期に一括発注する方式のこと
	※3 VE(バリューエンジニアリング): 性能、機能を維持又は向上させつつ、コストダウンを図る方法のこと
	基本設計から、一気通貫としDBを導入することで設計者のコンサルティング能力と施工者の技術力を生かすことができると考える。実施設計段階から新たな設計者が参加する場合、基本設計の内容を踏襲するのは難しいが、市が発注後の工事費の変動を懸念することから、整備要件の整理を含めて基本設計先行型DBとすることは理解する。
	発注方式の希望順位としては、一括型DB、テクニカルDB(基本設計者が実施設計の構造及び設備以外を担当)、基本設計先行型DBの順となる。基本設計者が実施設計及び工事監理も一気通貫で行うことが適切と考えるが、一括型DBでは発注後のコスト増を危惧することを考えると、基本設計で調整しながら進めるのも理解できる。
	基本設計から実施設計まで通して対応することが、設計品質の確保及び効率性の観点から、望ましいと考える。しかしながら、本事業特有の事情から基本設計先行型DBとする経緯についても理解できるため、以下の方式を提案する。
	①基本設計先行型DBで基本設計者が実施設計も担う方式②基本設計者が実施設計の一部(意匠)及び総合監修を担う方式③一括型DBで技術提案・交渉方式 ②については、施工者からは、構造や設備に係るVE提案がコスト縮減の多くを占めるため、構造や設備の実施設計は施工者に任せることも考えられる。
	発注方式に関わらず、総合設計事務所としての能力を最大限に生かすには設計から工事監理を継続して受託することが有効であるが、基本設計をまとめた上で要求水準の要件整理を行い、発注するほうが工事費の精度が上がるという考えは理解する。 しかし、基本設計者と実施設計者が異なり、基本設計段階における協議調整等の要素が多いほど、実施設計者への基本設計の内容の経緯を踏まえた意図伝達は難しくなる。
基本設計・実施設計・工事監理を一貫して実施していくことが適切と考えるが、基本設計先行型DBであっても参画したい。	
一括型DBが最適と考えている。基本設計先行型DBでは、実施設計段階で効果の大きいVE提案をしても基本設計で決定した事項の再調整等の手戻りが大きいことを理由に採用が見送られる傾向がある。	
基本設計先行型DB(VE対話型)が望ましい。 さらに、基本設計者が実施設計も関与すれば基本設計の見直し期間は短縮できるため、その役割及び責任の明確化が必要となる。	
<b>基本設計の選定参加要件について</b>	
一般的な基本設計者の選定期間は、提出物の内容と量により異なるが、二段階選定の場合、一次審査が決まってから二次審査の提案書の作成に1ヶ月程度欲しい。	
基本設計者の選定期間は、複合施設で提案のバリエーションも多いため、二次審査の提案書提出までに2～2.5ヶ月程度は欲しい。	
基本設計者が設計監修及び工事監理を行うことが前提であり、基本設計のみの分離発注であれば応募しない。	
基本設計者の公募段階で実施設計への関与について明確になっていないと参加の検討ができない。実施設計からDBIには参加しない。	
基本設計者と実施設計者が異なる基本設計先行型DBの場合、設計者のノウハウがいかせるのは基本設計だが、報酬額が多いのは実施設計であることから、いずれに参加するか判断は難しい。	

### 基本設計の業務内容について

基本設計で内容を固めすぎてしまうと、以降の実施設計・施工者のノウハウや技術力の活用が制限されてしまう恐れがある。また、実施設計段階から新たな設計者が参加する場合、基本設計の内容を踏襲するのは難しい。

基本設計において設計内容を固めすぎると、以降の実施設計・施工業務のメリットが制限される。基本設計者の期間内業務内容としては基本設計業務、要求水準作成業務等となり、実施設計者が基本設計者と異なる場合には、基本設計者が実施設計監修業務を行うことが必要となる。

### 実施設計・施工の選定参加要件について

応募要件として民間事業の実績証明において発注者との守秘義務誓約に配慮してほしい。

### 実施設計・施工の業務内容について

実施設計業務が、意匠、構造、設備の設計一式を含むものであれば応募したい。

(ウ) 個別開示資料における整備条件において、参加者の能力を最大限いかしやすくする観点からの意見及び提案等(基本設計及び実施設計の期間の想定、国土交通省告示第98号における標準外業務への対応等)

### 設計期間について

基本設計時の条件整理や市民説明会は、進め方の工夫が必要であり、基本設計期間としては1年間を要する。

基本設計に反映する意見の取り入れや協議調整プロセスを考慮すると市が提示する基本設計期間11ヶ月では短い。

実施設計期間12ヶ月では、許可や大臣認定取得の期間を考えると厳しい。

基本設計14ヶ月(開発許可を除く)、実施設計18ヶ月(評定を含む)(ワークショップ等の市民対応等を含まない)を想定する。

要求水準の作成は、基本設計図面の作成と並行して進めることは難しいことから、基本設計10ヶ月に加えて、要求水準書の作成3ヶ月が必要。また、実施設計は大臣認定取得や計画通知の提出を考慮すると16ヶ月程度必要となる。

基本設計からの変更項目が多く生じる場合は、実施設計期間の12ヶ月とは別に基本設計の見直し及び市民参加等への対応の期間が必要となる。

(エ) その他、複合施設等整備の効率的かつ効果的な実施に関する意見及び提案等

複合する機能に関する管理又は運用区分等が設計前に整理されている必要がある。

手戻りやコストの効率化を考えると、設計時の早い段階から施工や維持管理の考えを反映できるDB+0方式は有効である。

実施設計は基本設計において設定した設計内容に沿って業務を進めるため、業務の手戻りを極力避けるためには、維持管理及び運営に関する意見等は基本設計段階で反映するほうが良い。

対象者	主な意見及び提案等
建設工事を実施する役割を担う法人又は法人グループ	(ア) 複合施設等整備に活用できる実績の概要(施設概要、建設工事期間、建設工事費、複合施設等と類似する特徴、活用できる知見等)
	<p>商業施設と住宅の複合施設の再開発事業</p> <p>国の合同庁舎のPFI事業</p> <p>庁舎と図書館の複合施設整備のPFI事業</p> <p>本厚木駅周辺の施工実績</p> <p>商業施設と公共施設の複合施設整備事業</p> <p>庁舎と図書館の複合施設整備のPFI事業</p>
	(イ) 個別開示資料における発注方式等において、参加者の能力を最大限いかしやすくする観点からの意見及び提案等(発注時期、選定参加要件、主な業務内容等)
	<p>本事業に係る基本設計先行型DB+O方式の想定について</p> <p>※1 基本設計先行型DB(デザインビルド):基本設計と実施設計・施工を分離して発注する方式のこと</p> <p>※2 一括型DB(デザインビルド):基本設計・実施設計・施工を同時期に一括発注する方式のこと</p> <p>※3 VE(バリューエンジニアリング):性能、機能を維持又は向上させつつ、コストダウンを図る方法のこと</p>
	<p>早期に整備する観点からは、予め整備条件等が整理されていることを前提として一括型DBが最も効果的であるが、DB発注用の要求水準の整理が基本設計に置き換わるということは理解できる。</p>
	<p>PFI事業と同様に設計、施工、維持管理を一括として発注することが最も効果的である。基本設計先行型DBとし、実施設計・施工の段階でVE提案を求める方法も可能だとは思いますが、施工者の能力活用が限定的になる懸念がある。</p>
	<p>一括型DBとし、維持管理を分離で発注することを希望するが、今回の案件は、単体の建物整備ではなく面的な整備であり、まちづくり的な観点からの整備事業であり、基本設計をまとめることは重要と認識している。</p>
	<p>一括型DBにおいては発注前に要求水準等が十分に検討されていることが必要である。</p>
	<p>早期に整備する観点からは基本設計先行型DBにおいて、基本設計の完了前に実施設計及び施工を発注することも考えられる。</p>
	<p><b>実施設計・施工の選定参加要件について</b></p>
	<p>受注機会の公平性を保つ為、基本設計者の実施設計・施工業務への参加を不可とすることを要望する。</p>
	<p>参加要件として複合施設と同等の規模及び複合度合いの双方を実績要件として求められると、参加は難しいと考える。</p>
	<p>技術者要件は、官庁工事というよりも大規模複合施設工事経験者として欲しい。</p>
	<p>地域経済貢献として市内企業とのJV組成が要件となる場合、市内企業も実績要件等を満たすのは難しいと考える。</p>
	<p>地域経済貢献として市内企業とのJV組成を求められると厳しく、単独での参加を認めて欲しい。地域経済貢献は下請け発注でも考えられる。</p>
	<p>設計会社と乙型JVによる設計施工一括契約を希望する。</p>
	<p>地域経済貢献として関連工事の部分等、乙型JVでの発注とすることなども考慮して欲しい。</p>
	<p>地域経済貢献として市内企業とのJV組成を求められると厳しく、下請としての活用を認めて欲しい。</p>
	<p>市内企業とのJV組成を要件として、JVの出資比率については現実的な範囲での条件設定が行われていると参加しやすい。</p>
	<p>地域経済貢献として市内企業とのJV組成が要件になると、競争性や公平性の面に懸念がある。地域経済貢献についての提案ができるとう良い。</p>
<p>市内企業とのJV組成を要件とする場合はJVの出資比率の下限等を定めなくて市内企業との協議とさせて欲しい。</p>	
<p>施工提案においては、公告から提案書提出まで3ヶ月程度の期間は必要と考える。</p>	
<p>選定の総合評価値の算定方法は除算式ではなく加算式を希望する。</p>	
<p>選定において担当技術者の実績を評価対象としないで欲しい。(実績要件を満たす人材の配置転換等が困難な場合もあるため。)</p>	

(ウ) 個別開示資料における整備条件において、参加者の能力を最大限いかしやすくする観点からの意見及び提案等(施工期間の想定、工事費変動リスクへの対応等)

工事期間について

4週8閉所を考慮した工期設定をお願いしたい。

4週8閉所で、工期30ヶ月は厳しい。

4週8閉所への対応、相模川の水位(地下水の湧水)等をふまえると工期30ヶ月は厳しい。

4週8閉所への対応を図る場合、工期は32ヶ月(類似する庁舎案件の工期)+ $\alpha$ と想定される。

工期30ヶ月に対応するためには、その前に解体工事や準備工事を行う必要がある。

地下や残土処分等の懸念事項も多く、工期30ヶ月は厳しい印象である。

日建連標準工程にて算出した場合、基礎免震として工期は、37.5ヶ月と想定される。

事業費について

概算工事費(224億円)は少し不足している印象を持つ。

工事費の変動要因として地下に設ける駐車場が大きく影響する。

工事請負契約期間中の物価変動や事前に想定が困難な地中障害物等のリスクは発注者で負担していただきたい。

(エ) その他、複合施設等整備の効率的かつ効果的な実施に関する意見及び提案等

複合施設を1つの建築物として整備するための総括的な担当部署を設けることが肝要である。

維持管理業務における省人化対応を図るためには、基本設計当初から維持管理業務の実施を担う者が参画している方がよい。

対象者	主な意見及び提案等
維持管理を実施する役割を担う法人又は法人グループ	(ア) 複合施設等全体の維持管理に活用できる実績の概要(施設概要、維持管理業務範囲(内容)、複合施設等と類似する特徴、ライフサイクルコストの縮減等に活用できる知見等)
	<p>商業施設の施設管理業務</p> <p>庁舎の包括管理業務</p> <p>事務所及び商業施設の維持管理業務</p> <p>図書館等を含む複合施設の指定管理業務</p> <p>プラネタリウムの運営</p>
	(イ) 個別開示資料における発注方式等において、参加者の能力を最大限いかしやすくする観点からの意見及び提案等(発注時期、選定参加要件、主な業務内容等)
	維持管理業務の発注時期について
	設計段階から参画することによりライフサイクルコストの削減に寄与することができる。
	基本設計段階からライフサイクルコスト削減に関与することを希望する。
	ランニングコストへの影響が大きいのは人件費であり、諸室配置によっては無駄な人工の配置による人件費を計上しなければならないため、設計段階から維持管理事業者が関わり諸室配置について協議を行うことは有効である。
	設計段階において、維持管理業務に関する動線、スペース、諸室等への配慮が必要となる。内外装や設備等については、ランニングコストの低減を図る提案ができる。
	複合施設の場合、供用開始6ヶ月前から準備業務に着手することを希望する。
	維持管理業務の選定参加要件について
	※1 VE(バリューエンジニアリング):性能、機能を維持又は向上させつつ、コストダウンを図る方法のこと
	維持管理の複雑さや施設規模が大きいことから、維持管理事業者の選定において地域要件(市内に本店・支店がある等)を設定しない方が望ましい。
	地域経済貢献として市内の人材及び企業等を活用することは可能である。
	地域経済貢献として地元専門企業への再委託や市民雇用の促進・活用は可能である。
	設計時に、維持管理に関するコスト縮減提案を求め、その採用実績に応じ、事業者選定時にインセンティブを付与する方法も考えられる。
	設計・建設・維持管理一括プロポーザル入札方式で発注されれば、実施設計の段階から、施設の長寿命化、ランニングコスト削減を見据えた効率的な提案が実施設計に反映され、効率的に維持管理が行える。
	維持管理事業者のVE提案を取り入れる場合は、業務期間は5年程度が良い。
	修繕等を含む業務期間として、15年程度を希望する。設計・建設・維持管理一括プロポーザル入札方式の想定で、総合的にメリットが出せる期間である。
	DBO方式の場合の業務期間は15年が一般的であるが、人件費及び物価変動による事業者側のリスクが想定されるため、必要に応じて委託費の見直しが必要である。
	維持管理業務の主な業務内容について
	施設全体の維持管理及び運営を包括的に対応することを希望する。
	業務範囲を広く包括的に発注することが効果的である。
	複合施設のみならず保健福祉センターも業務範囲に含める方が効果的である。
人件費や技術進歩の動向が変化するため、包括管理の業務期間は5年程度で見直しを図るのが合理的である。	
業務期間は長期であるほどよいが、最低5年以上を希望する。また、10年以上の場合は長期修繕等を見据えた対応となる。	
業務期間が15年程度となる場合は、賃金指数を基準とした委託費改定方法を希望する。	
竣工から供用開始までを暫定管理、供用開始後から本管理と供用開始前後で業務仕様を分ける方が合理的。	
ESP(エネルギーサービスプロバイダー)業務を別発注として施設の維持管理業務の範囲外とすることも可能である。	
基本設計段階の途中から参画するESP業務を希望する。複合施設のみでなく保健福祉センターを含めた対応も可能である。	

(ウ) その他、複合施設等全体の維持管理の効率的かつ効果的な実施に関する意見及び提案等

複合施設の場合、設計段階において複合する個々の機能に応じたセキュリティ区画や動線等を十分に整理する必要がある。

コスト縮減には省人化が重要であり、機械化(ロボット等の活用等)、効率化、標準化の推進が必要である。

設計・施工段階におけるVE又はコストダウンの提案は、イニシャルコストの低減に偏りがちであり、ランニングコストの増加を招く可能性があるため、維持管理の観点からの検討を加えるのは有効である。

設計段階においてイニシャルコストの低減を重視するとランニングコストの増加を招くことに留意が必要である。

隣接する保健福祉センターの改修と連動した計画を検討すれば、周辺施設のBCPの強化や環境性向上につながる可能性がある。

災害時への維持管理業務については、事前のマニュアル作成及び人員への研修等により対応可能である。

売店(コンビニエンスストア)や食堂(カフェ)のほか、商業施設等の民間収益施設の導入が計画されているのかどうかに関心があり、それらの機能の誘致等への対応が可能である。