

番号	分野別	資料の概要
17	事業手法	事業期間短縮検討にあたっての調査・検討・ヒアリング結果

平成 25 年 7 月から 9 月にかけて、ゼネコン、デベロッパー、不動産関係等の各事業者へ、昨年度策定した「新市庁舎整備基本構想」における、北仲通南地区整備案に関してアンケート及びヒアリング調査を行いました。

また、2020 年オリンピック・パラリンピック東京大会の開催決定の影響に伴い、9 月から 10 月にかけて再度調査を行いました。

回答結果のうち、事業費手法、スケジュールに関するものは、次のとおりです。

【回答内容】

A 社

- 基本設計と実施設計・建設を分ける場合、基本設計である程度の仕様が固まると、実施設計から行える VE の効果が限定的になる。コストダウン、工期短縮への効果も同様である。
- 過去の同等規模の施工実績から考え得る標準的な工期は 36 か月程度となるが、今後の社会情勢や作業員や資材の不足を始めとした建設業界全体の動向に大きく左右される可能性がある。
- 設計施工一括発注の場合、各種経費の重複を回避し、仕様決定を含む設計を行いながら、国内外の市況を鑑みて調達手続きを同時並行で進めることにより、コスト、工期に関する効率性が見込める。
基本計画（許認可含む）8 か月程度、基本設計（許認可含む）8 か月程度、実施設計（許認可含む）8 か月程度。反映していないが、施工方法も考慮した設計（構造含む）を行うことにより、コストダウン・工期短縮の可能性がさらに高くなる。

B 社

- 設計施工一括発注であれば、初期段階から設備企業を入れて、工程の簡易化等、コスト低減について検討が可能。
- 設計施工一括発注を前提とした場合、基本設計・実施設計・許認可までで 18 か月、工期 40 か月、合計 5 年あれば可能。

C 社

○施設規模から見ると設計、施工期間は妥当であるが、トータル8年は長い。長くても5年程度ではないか。

○各手法の事業期間

(あくまでも類似事例による想定。本施設についての要望が「基本計画」段階ですべて整理され、基本設計で新たな計画調整事項が発生しないとした前提。また、今後の労務状況等による将来の作業体制については判断できない現時点での条件となる。)

○設計施工分離発注の場合

設計期間：22～25 か月程度【基本設計として6～7か月＋予算設定、実施設計選定入札（3～4か月）＋実施設計（構造評定・大臣認定対応を含む）10か月＋施工者選定入札・確認申請（3～4か月）として想定】

建設期間：36 か月程度

合計：58 か月～61 か月程度（4年10か月～5年1か月程度）

○設計施工一括発注の場合

基本設計～実施設計、実施設計～施工に移行する際の選定準備、入札スケジュールがなくなるため、期間の短縮が期待できる。また、設計から施工まで一括した推進により「コストを意識した計画の立案・工法の計画」や「指揮命令系統の一本化」なども合わせて期待できる。

設計期間：20～22 か月程度【基本設計として6～7か月＋予算・設計承認（1～2か月）＋実施設計（構造評定・大臣認定対応を含む）10か月＋予算・設計承認・確認申請（3か月）として想定】

施工期間：36 か月程度

合計：56 か月～58 か月程度（4年8か月～4年10か月程度）

○五輪施設についての建設時期は、2016～2019年頃に集中し、五輪道連れ工事（ホテル建設・東京湾へのマンション投資・事務所建設など）も同時期と予想される。本計画を、弊社が提案したスケジュールを進めると、工事開始が2016年度末頃と予測され、上記繁忙期に開発を迎えることになると思われる。

D 社

- 基本設計、実施設計を分離する場合は、基本設計の検討経緯や意図を引き継ぐことに時間がかかり、設計期間が長くなることが懸念される。
- 設計施工一括発注の場合、配置計画、全体ボリュームを一定の幅を設けて規定した計画図、必要諸室のスペック（面積、天井高さ、用途、内部仕上、使い勝手等）や設備、構造の考え方、環境性能の考え方などを検討、確定しておくことが望ましい。

E 社

- 設計施工一括方式では、建物の品質、価格、工期からの作りこみが可能となる。
- 建物規模や用途から推定される標準工期（建設期間）としては36か月程度で、実際には、ここから工法等の工期短縮方法を検討する。
- 設計施工分離発注の場合は、確認申請が下りた図面によって入札となり、施工者（落札者）決定後に工事計画をスタートさせる為、計画の変更も難しく施設計画により工法が限定されるため、大幅な工期短縮は難しくなる。
公共事業の分離分割発注の場合には、施工者選定期間、選定から着工までの諸調整（場合によっては議会承認等）の期間等が、竣工時期遅延のリスク要因となる可能性がある。
- 設計施工分離発注の場合には、基本設計と実施設計（許認可含む）が共に12か月程度、建設期間36か月程度の合計60か月程度を要するものと想定する。
- 設計・施工一括発注により基本設計からゼネコンが参画することで最大6～9か月程度は期間を短縮できる可能性があり、本件の場合には基本設計、実施設計、許認可、建設で51～54か月程度。
- 基本計画完了時点で設計施工を一括して事業者を選定することで、早期に工事費をはじめとした事業実施のコミットメントをとれるため、特に東京オリンピック工事による影響を考えた場合、設計・施工一括発注のメリットは大きいものと考ええる。
- オリンピック関連施設の工事（着工）ピーク、すなわち工事費高騰等のリスクが最も大きくなるのは2016年と予想しており、本方式ならばデザイン・ビルド事業者の募集、すなわち事業実施のコミットメント（納期・工事費等を含む）を2015年までに行い、納期遅延とコスト高騰に関する横浜市のリスクを大幅に低減することも可能になると思われる。

【参考】ヒアリングの前提条件（基本構想での想定条件）

■建物の概要：高さ約 140m 地上 31 階／地下 2 階

想定面積合計	164,000 m ²	行政部門	市会部門	余剰床
専用・共用部分合計	145,000 m ²	100,000 m ²	12,000 m ²	33,000 m ²
専用部分	87,000 m ²	60,000 m ²	7,000 m ²	20,000 m ²
共用部分	58,000 m ²	40,000 m ²	5,000 m ²	13,000 m ²
駐 車 場	19,000 m ²			19,000 m ²

【入居開始までのスケジュール】



■建設費等：約 603 億円（建設費 約 574 億円、設計費等 約 29 億円）

■建設費、設計費等の調達方法

市債：約 457 億円 一般財源：約 146 億円