

# 公共建築の発注者が企画段階で行う 業務・検討内容について（試案） —適切なコスト設定のために—

一般財団法人建築コスト管理システム研究所 審議役 山口 浩史  
専務理事 川元 茂

公共建築プロジェクトのコスト管理を適切に行うための前提条件となるのは、当該プロジェクトの企画を適切に立案することである。その参考となるように、発注者が企画段階（予算成立の前段階）で行う業務・検討内容について、試案として取りまとめた。なお、公共建築プロジェクトの企画に関する具体的な事例については、様々な地方公共団体のホームページに掲載されているので、それらも参考にされたい。

## 1 はじめに

### (1) 問題意識

近年、公共建築プロジェクトの実施に関して、それを取り巻く環境が大きく変化している。

#### 1) 公共建築に求められるものの変化

急激な高齢化や低い出生率、人口減少の進展、厳しい財政状況などに伴い、我が国では、コンパクトシティ化などの様々なダウンサイジングの手法が用いられるようになってきた。

公共建築についても同様な状況にある。即ち、古い施設を取り壊し、新たな建物を次々に作るという手法だけではなく、「公共施設等総合管理計画」に見られるように、既存の建物を長寿命化し、あるいは統廃合するという手法も積極的に取り入れられるようになってきている。併せて、事務庁舎、図書館等のように単機能の建物を独立して建ててそれぞれの機能を充実させるという考え方だけではなく、様々な機能を複合化した建物、あるいは様々な用途に転用できるような多目的な建物も指向されるようになってきた。更にバリアフ

リーや環境負荷低減などの様々な社会的要請を公共建築物に先導的に取り組むことも求められている。

社会資本整備審議会答申<sup>注)</sup>では「発注者の業務内容については、新たな政策の反映、ストックの有効活用のための改修や用途変更工事の増加、他の発注者との合築整備、複合化や多様な事業手法の検討の要請等、社会情勢の変化に応じて様々に変化している。さらに、先導的な役割を果たすことが期待されていることにも配慮する必要がある」とされている。

注：国土交通省社会資本整備審議会答申「官公庁施設整備における発注者のあり方について—公共建築工場の発注者の役割—」（平成29年1月20日）からの引用。

#### 2) 発注者の置かれた状況の変化

それらの変化に対応するために、発注者が公共建築プロジェクトを企画する際に必要な検討事項についても複雑化、多様化している。一方で、それぞれの発注者の体制も多様な状況にある。

同答申では「公共建築工場の発注者の体制、職員の配置状況や業務経験等は、多様な状況にあ

る」ことから、「一部の発注者においては、発注者の役割を適切に果たすことが困難となっている状況も見受けられる。その要因としては、これまで、公共建築工事の発注者が果たすべき役割について十分に整理されておらず、発注者が自らの役割について適切に理解することが困難であること、発注者支援を受けないことで設計者、施工者等との技術的な事項に関する対話が十分に行われていないことなどが考えられる。」とされている。

### 3) 設計者、施工者を取り巻く環境の変化

設計者、施工者においては、民間建築工事を中心とする市場価格の変動の影響を常に受ける。また、建設分野における担い手不足にも直面している。更に、政府全体として推進されている働き方改革への対応も求められている。それらへの対応を図るため、建築プロジェクトの早い段階からプロジェクトの精度を高め、生産性の向上を図る必要がある。ICTの導入、フロントローディングの導入などに取り組んでいる。

#### (2) 本稿の目的

公共建築は、税金を用いて建てられるものであるため、納税者、施設利用者からの求めに応じた、過不足のない公共建築としての適切な品質を確保することが求められる。また、その調達にあたっては、より透明で公平であり、かつ客観性が高い取組みや手続きが求められる。

そのため発注者は、まず企画段階で「公共建築プロジェクトの背景や事業実施の条件等の把握・整理をした上で、どのような機能をもつ建物を、どの敷地に、どの程度の規模と予算で、いつまでに建てるのか」などの基本的な事項について、納税者（住民）にも十分に納得してもらえるように、合理性が高い計画を作成する必要がある。その際、建物に必要な機能を満たすことはもちろんのこと、納税者から見て過不足のないバランスのとれた仕様（グレード）とする必要がある。

そして発注者は、企画段階でそれらの計画を、住民の代表である議員で構成される議会等で承認を得る必要がある。それが認められて、初めて同計画に基づいた公共建築プロジェクトの実施に着手することができる。

企画段階で発注者が行う業務は、公共建築プロジェクトの基本的な骨格を規定する極めて重要なものである。しかし、どのような業務を行い、何を検討する必要があるかということについて網羅的に整理されたものは少なく、それぞれの発注者は過去の経験を参考にしつつ試行錯誤で業務を進めているのが実態だと思われる。

そこで、企画段階で行う必要があると思われる業務について、建築の専門家の視点から検討内容の概要を、試案として取りまとめることとした。これらについて発注者が認識、実践することで、設計に着手する前の条件整理（いわゆる「発注条件の整理」）が適切に行われ、公共建築の質の確保、円滑な設計・施工の実施に繋がることを期待するものである。

なお、執筆にあたっては、前記の社会資本整備審議会答申等を参考にした。

また、業務内容の記述にあたっては、公共建築プロジェクトの最も基本的な形態であると考えられる「新しい建物を造る」場合を想定した。既存施設の改修などその他の様々な場合については、別途検討を加えていきたい。

#### (3) 発注者の体制について

公共建築工事の発注者には、大きく二つの役割がある（図1参照）。第一は、建築物を所管するとともに、当該建築物の新築や改修の必要性の有無を発議する事業部局としての役割である。第二は、発注業務を担当する発注部局としての役割である。本稿では、事業部局の立場から、企画段階で検討されるべき事項について、取りまとめている。

一般的に、大規模な発注者においては、それぞ

れの事業部局から独立して単独で発注部局が設置されている場合が多い。一方で小規模な発注者においては、単独の発注部局が設置されていない場合（それぞれの事業部局が公共建築プロジェクトの発注・管理を行っている）や単独で設置されていても専門の技術力を持つ職員が十分に配置されていない場合が多い。

なお、予算成立以降、発注部局が行う公共建築プロジェクトの発注・管理については、本稿では取り扱わない。

## 2 発注者が企画段階で行うべき業務の概要

### (1) 業務の概要

公共建築プロジェクトの企画は、それぞれの政策分野を担当する事業部局において、「ある政策を実施するために、その活動を行う空間（場）となる新たな建物が必要ではないか」と発意することが出発点となる。

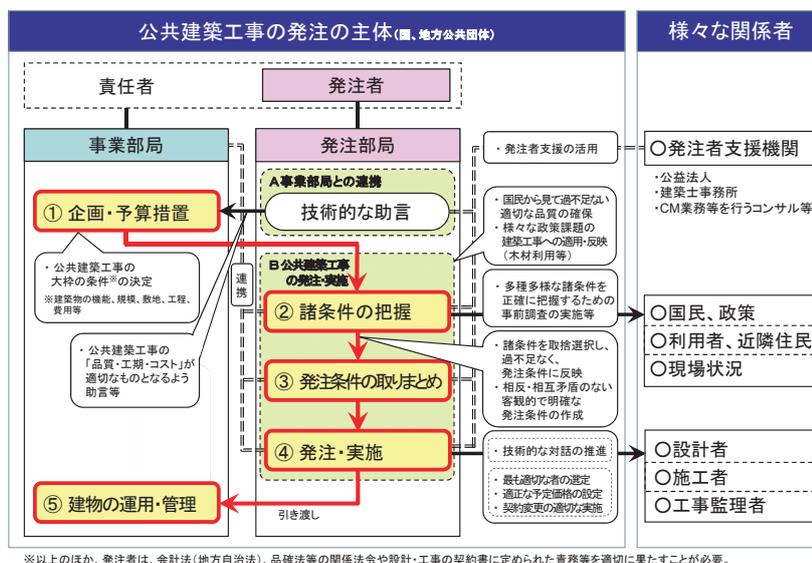
その発意のきっかけは、例えば、既存の建物が老朽化し、あるいは狭くなり、業務の遂行に支障が出て当該政策を実施する空間（場）としては適切ではないと判断される場合、あるいは、当該施

策を実施するための空間（場）が存在しない場合など、様々である。

この企画段階で行う必要のある業務は、端的に言えば、第一に、ある政策を実施するための適切な公共建築プロジェクトの計画案を検討し作成することであり、第二に、その計画案の検討を深め、議会等で承認を得るための建築計画の基本的な条件（建築物の機能、構造、敷地、工程、費用等）をとりまとめることである。

その際に「新たな建物が必要かどうか」を検討した結果、新築によらず、既存の建物を改修するなどして有効活用すればよいという結論となる場合もある。企画段階では、新築案及びそれに対する代替案の中からどの計画案が最も合理的かという判断ができるような検討を行うことが求められる。

公共建築物は、工期、コスト、品質のバランスが取れたものとするのが重要である。企画段階では、そのバランスのあり方について、発注者として行政組織内部、納税者、議会等で十分な合意形成をしておくことが重要である。更に、計画案について、技術的な検証を行い、物理的な裏付けを得られるようにする必要がある。また、税金が



出典：国土交通省大臣官房官庁営繕部【概要】「官公庁施設整備における発注者のあり方について」答申より引用

図1 公共建築工場の発注者の役割

用いられる公共建築プロジェクトは、適正なプロセス管理、予算管理、プロジェクト管理が強く求められる。企画段階でも同様である。

## (2) 業務の工程

企画段階の業務について、その内容を踏まえ、以下の三つの工程に分けて取りまとめた。

### 企画段階の三つの工程

#### I 「基本構想（前期）」:

公共建築プロジェクトに関する発意を受け、当該プロジェクトの背景や事業実施の条件等の把握・整理をした上で、当該プロジェクトに求められる大まかな機能・規模、管理・運営の方法等を検討し、その実施の必要性が検証されるように取りまとめること。

#### II 「基本構想（後期）」:

当該プロジェクトの必要性が認められた後、その具体化の可能性を検討し、当該プロジェクトを実施する合理性と効果が期待される案（代替案を含む）を取りまとめること。

#### III 「基本計画」:

当該プロジェクトの計画案が決定された後、その計画案の実施のための予算措置のために、当該プロジェクトの基本的な条件（建築物の機能、構造、敷地、工程、費用等）を取りまとめること。

- ③建物の機能・規模の想定
- ④敷地の想定
- ⑤まちづくり等の上位計画との整合性の確保

### <「基本構想（後期）」で検討する項目>

- ①施設整備の必要性の取りまとめ
- ②建物の機能・規模（面積）の想定
- ③敷地の物理的条件・法令条件等の調査、周辺状況の把握
- ④敷地の想定
- ⑤事業手法（発注方式）の想定
- ⑥事業工程の想定
- ⑦事業費とその財源の想定
- ⑧(必要な場合) 経営収支等の想定
- ⑨(必要な場合) 発注者支援業務の導入の可否の検討
- ⑩(必要な場合) 既存建物と敷地の活用方法等の検討
- ⑪(必要な場合) 補足の調査・検討

### <「基本計画」で検討する項目>

- ①施設整備の必要性等の取りまとめ
- ②機能別の整備方針の検討
- ③必要諸室等の機能（整備水準）・規模の検討
- ④敷地の決定とそれに基づく配置計画・平面計画・動線計画の検討
- ⑤構造計画・設備計画の検討
- ⑥維持管理・運営計画の検討
- ⑦事業費・工程・事業手法等の検討
- ⑧今後の検討課題
- ⑨(必要な場合) 補足の調査・検討

## (3) 工程別の検討項目

企画段階での工程別の検討項目を以下に列記する。

### <「基本構想（前期）」で検討する項目>

- ①現状と課題の把握
- ②基本的な考え方の取りまとめ

工程別の検討項目の詳細な説明については、**3、4、5**（P57～P62）に後述する。

（４）主な検討項目の検討時期と検討内容の目安（表）

主な検討項目	基本構想（前期）	基本構想（後期）	基本計画	（参考）設計段階※
現状と課題の把握	現地調査や類似施設の情報収集を行う			
施設整備の必要性	新たな建物の建築が必要であることを検討する	発注者の関係部局内の検討の結果を取りまとめる	施設整備の合理性や効果についても評価し、検討経緯も含めて必要性をまとめる	
建物の機能	必要機能を抽出する		機能別の整備方針と諸室単位の機能（整備水準）をまとめる	発注条件として活用
建物の規模	建物の執務人数・外来人数などを想定する	延べ床面積、主要機能別の面積を想定する	必要諸室と建物全体の必要面積を検討する	発注条件として活用
配置計画・平面計画・動線計画			敷地への出入口、建物の大まかな配置、平面構成、階層構成、動線計画を検討する	発注条件として活用
敷地の想定	候補となる敷地を検討する（複数でも可）	物理的条件・法令条件等の調査、周辺状況を把握する	敷地を決定する	発注条件として活用
事業費		類似事例を参考に概略の事業費を想定し、財源の検討を行う	設計費、工事監理費、工事費、発注者支援業務費、各種調査費など必要なものを算出し、財源について関係部局等と調整する	発注条件として活用
工程		類似事例を参考に概略の事業工程を想定する	基本計画段階から建物の運用開始までの期間の工程を算出する	発注条件として活用
事業手法（発注方式）		複数案の比較検討の結果を取りまとめる	業務、工事、調査に応じて、もっとも適した選定方式を検討する	

※ 予算化の段階で基本計画の内容が更に精査されることがある

（５）参考：官庁営繕事業の事業評価（新規採択時評価）の考え方

「官庁営繕事業に係る新規事業採択時評価手法」（平成13年8月17日国営計第101号）においては、事業（公共建築プロジェクト）計画の必要性、合理性、効果の三つの評価指標を用いて評価している。

①事業計画の必要性

既存施設の老朽・狭隘・政策要因等、施設の現況から事業計画を早期に行う必要性を評価する指標

②事業計画の合理性

採択案と同等の性能を確保できる代替案の設定可能性の検討、代替案との経済比較等から新規事業として行うことの合理性を評価する指標（合理性の有無により、100点か0点のいずれかを評点とする）

③事業計画の効果

「業務を行うための基本機能」と「施策に基づく付加機能」の二つの機能について評価する指標

なお、採択の要件は、事業計画の必要性100点以上、事業計画の合理性100点、事業計画の効果100点以上をすべて満たすこと。

3 「基本構想（前期）」で検討する内容

公共建築プロジェクトに関する発意を受け、当該プロジェクトの背景や事業実施の条件の把握・整理をした上で、当該プロジェクトに求められる大まかな機能・規模、管理・運営の方法等を検討し、その実施の必要性が検証されるように取りまとめること。

- 既存の建物の老朽化に伴う建替えの場合など、公共建築プロジェクトの基本的な機能・規模が明らかであり、プロジェクト実施の必要性も認められる場合などには、省略されることがある。
- 基本構想（前期）については、主に発注者内の関係部局で検討が行われ、取りまとめられることを想定している。その検討を踏まえ、基本構想（後期）の検討が（必要な場合には外部の専門家等への委託によって）行われること。また、対外的な説明については、基本構想の前期と後期の検討内容を取りまとめた上で行われることを想定している。

## <検討項目の具体的な内容>

### ①現状と課題の把握

- 既存の建物の老朽化、狭隘化、機能低下などによって、その建物の目的とする機能の発揮が困難になった場合、あるいは、行政施策の変化などによって新たな機能を持つ建物が必要になった場合などが、基本構想の検討着手のきっかけとなることが多い。
- まず、既存の建物の現地調査、施設利用者への課題把握のための調査（内部職員、外来者、委託業者等に対するアンケートやヒアリングの実施等）によって、現状の課題を丹念に把握する。
- また、計画建物の類似施設の情報収集（机上調査、現地調査等による）を行う。必要に応じて、新築、建替え、増築、用途転用、改修などの整備形態、機能、構造、規模、施設整備費等を収集する。それは、関係者間でのイメージの醸成や価値観の共有化を図る上でも効果的である。

### ②基本的な考え方の取りまとめ

- 現状の課題を把握し、新たな建物の建築の必要性について検討する。その検討結果を「基本的な考え方」として取りまとめる。具体的には、基本理念、基本方針（整備目標）などを記載する。建築の専門家以外の第三者が容易に理解できるように、簡潔で分かりやすい内容とする。

### ③建物の機能・規模（水準）の想定

- 計画建物に必要な機能と規模を想定する。この段階では、必要機能の抽出と規模の想定に必要な諸元（庁舎の執務人数・外来人数、劇場の収容人数、収蔵する書籍の数量等）を取りまとめる。
- 必要な場合には、計画建物の規模の検討のために、想定される敷地周辺の人や車の交通量調

査（域外からの流入量を含む）、既存施設や類似施設の利用頻度（年齢層・性別、曜日・時間を含む）の計測、集計等を行う。

- 事務庁舎と図書館など用途の異なる建物の合築や、計画建物に複数の機能を併せ持たせる複合化の場合には、対象とする機能や計画建物の整備主体の組み合わせの妥当性について検討する。

### ④敷地の想定

- 現地建替えではなく、新たな敷地が必要となる場合には、候補となる敷地を検討する。この段階では、必ずしも一カ所に絞り込む必要はなく、計画建物を建築するのにふさわしく、可能性のある敷地をリストアップする。

### ⑤まちづくり等の上位計画との整合性の確保

- 上位計画として、行政組織や地域毎に政策目標や地域目標が作成されている場合がある。例えばまちづくり等の上位計画がある場合には、計画建物はその上位計画と整合したものとなるように、基本構想を作成する。両者の整合性を明確にするために、基本構想において、上位計画への対応を整備目標の一つとして位置付けることが考えられる。

## 4 「基本構想（後期）」で検討する内容

当該プロジェクトの必要性が認められた後、その具体化の可能性を検討し、当該プロジェクトを実施する合理性と効果が期待される案（代替案を含む）を取りまとめること。

- 品質（建物の機能・水準、敷地）、コスト（事業費）、工期（事業期間）に関する検討を行い、それらの評価が総合的に行われるようにする。その際、制約となる条件（総事業費、完成時期等）を明らかにし、それを踏まえたものとする。過去の

類似事例の調査・分析等を参考にして検討を行う。

- 基本構想の段階では、施設の規模や機能の詳細は定まっていないことが多く、維持管理に関する検討を行うための精度の高い情報等を収集することは困難である。そのため、維持管理に関する具体的な検討は、基本計画の段階で行うことが多い。ただし、維持管理費を合理的な範囲に収めることは公共建築プロジェクトにおいて特に重要である。常にそのことを意識して検討を進める必要がある。

## ＜検討項目の具体的な内容＞

### ①施設整備の必要性の取りまとめ

- 基本構想（前期）の取りまとめを踏まえ、その後の発注者の関係部局での検討の結果、施設整備の必要性が認められた場合、それらの検討経緯・内容等を、冒頭で「施設整備の必要性」としてまとめる。

### ②建物の機能・規模（面積）の想定

- 計画建物の概略の規模（延べ床面積、主要機能別の面積）を想定する。
- 制約条件（総事業費、完成時期、周辺環境、地下構造物等）がある場合には、それを踏まえたものとする。

### ③敷地の物理的条件・法令条件等の調査、周辺状況の把握

- 候補となる敷地について、当該建物の敷地として適切なものかどうかを確認する。
- 物理的条件としては、気象条件、自然災害の履歴、形状（境界の確認が必要）、地形・地歴（土壌汚染、地中埋設物、埋蔵文化財等の有無、地盤性状等を含む）、インフラの状況（引き込み口、容量）等を、文献、現地調査、行政へのヒアリングで把握する。必要に応じて、ボーリング調査などで詳細な状況を把握する。なお、詳細な調査については、基本計画段階、事業実

施段階に行ってもよい場合が多い。

- 法令条件としては、候補となる敷地に適用される法令、条例、指導要綱、ガイドライン等を調査し、把握する。建築条件の緩和を図ろうとする場合には、当該法令等を所掌する関係機関への協議により、その条件を把握しておく。
- 周辺状況としては、交通施設（道路、鉄道、バス）の状況、交通量（人、自動車、通学路等）、景観等を把握する。敷地の利便性の検討のためであるとともに、建物の建設による周辺環境への影響を予測するために行う必要がある。悪影響が生じるおそれがある場合には、敷地周辺への対策を検討するために、関係部局との調整が必要となる。
- また、敷地周辺について、将来の都市開発の動向等を調査・把握することによって、当該プロジェクトがそれらの都市開発と調和したものとなるか、また都市開発に貢献できるか等についても、検討を行うことが可能となる。

### ④敷地の想定

- 候補となる敷地の状況把握によって、建築の技術面、コスト面で悪影響を及ぼす可能性があるものを明らかにできる。必要に応じて、より詳細な調査を行い、不適当な候補敷地については、この段階で検討対象から外しておく。

### ⑤事業手法（発注方式）の想定

- 事業手法として標準となるのは、設計・施工分離発注方式である。一方で近年、多様な発注方式が考案され、様々な発注機関で取り入れられている。具体的には、設計・施工一括発注方式、設計段階から施工者が関与する方式、PFI方式などがある。この段階で、それぞれの特徴を踏まえ、当該プロジェクトに適すると思われる事業手法（発注方式）を取りまとめる。この段階では一案に絞り込むための検討条件が整っていない場合もあり、その際には複数案の比較

検討結果を取りまとめておく。

#### ⑥事業工程の想定

- 整備内容、事業手法を踏まえ、類似事例も参考にして、概略の事業工程を想定し、取りまとめる。具体的には、設計の開始と終了時期、工事の開始と終了時期、供用開始の時期等である。

#### ⑦事業費とその財源の想定

- 整備内容、事業手法を踏まえ、類似事例も参考にして、概略の事業費を想定し、取りまとめる。具体的には、設計費、工事費、発注者支援等の委託費等である。
- その際、情報収集した類似事例と当該計画との整備時期、整備水準の違いに留意する必要がある。具体的には、必要に応じて、物価変動、地域の差異等を加味すること。
- 事業費については、一般会計のほか、特別会計、交付金、基金、起債など、建物の用途や発注機関により、様々な種類があるため、関係部局と事前の調整を行い、財源の検討を行っておく。

#### ⑧（必要な場合）経営収支等の想定

- 受益者から施設の利用料等の料金を徴収する施設の場合には、事業の継続性が確保されるような収益のシミュレーションを行う必要がある。具体的には、将来の需要予測を行い、大概の利用料金と稼働率等を想定する必要がある。

#### ⑨（必要な場合）発注者支援業務の導入の可否の検討

- 建築関係の技術者がいないなど、発注者の体制が不十分な場合には、事業の実施に伴って発注者支援業務を発注する必要があるかどうかを検討する。発注しようとする場合には、その支援業務の内容についても検討しておく必要がある。

#### ⑩（必要な場合）既存建物と敷地の活用方法等の検討

- 敷地内の既存建物を継続して使用する場合には、その建物の歴史的価値、構造強度、建築・設備の耐久性、アスベスト使用の有無・量、建物の位置等について確認する。その結果によっては、当該建物の継続使用が困難であることが判明する場合がある。その際には、当該建物の取り壊しも検討する必要がある。

#### ⑪（必要な場合）補足の調査・検討

- 現地建替えをする事業の場合、既存建物で実施していた行政サービス等を、当該事業の実施中の機能維持の方法について、検討しておく必要がある。
- 具体的には、現地調査で既存建物の継続利用の実現性を判断し、必要な場合には、既存建物に関する改修内容、工事手順、工事コストを算出し、仮設建物の整備による機能やコスト等との比較検討を行う。そして、代替機能の確保の方法を決定する。
- 施設内に民営施設（飲食、物販店等）を導入する場合には、委託業者の導入可能性を検討する必要がある。近隣や過去の公共施設における実績等から業種を絞り、複数の委託業者にヒアリング等を実施し、参入条件（営業種別、規模、運営時間、サービス提供価格、賃料、資格など）や参入の可能性について検討する。
- 施設整備に関し専門的知識を必要とする建物や住民の行政参加意欲が高い場合には、必要に応じて、基本構想・基本計画をまとめる過程において検討委員会やワークショップ等を活用し、関係者間の意見交換を図る。
- また、「基本構想」、「基本計画」の内容を広く理解してもらうためには、末尾に用語解説があると便利である。

## 5 「基本計画」で検討する内容

当該プロジェクトの計画案が決定された後、その計画案を実施する予算措置のために、当該プロジェクトの大枠となる基本的な条件（建築物の機能、構造、敷地、工程、費用等）を取りまとめること。

- 基本構想（前期・後期）で検討、取りまとめられた内容を基にして、構想の実現のために、より具体的で詳細な検討を行い、その結果を取りまとめるものである。

### <検討項目の具体的な内容>

#### ①施設整備の必要性等の取りまとめ

- 基本構想の取りまとめを踏まえ、その後の発注者の関係部局による検討の結果、施設整備の必要性、合理性と効果について認められた場合には、それらの検討経緯・内容等を、冒頭で「施設整備の必要性等」として取りまとめる。
- 当該事業が既存建物の建替えの場合には、検討の経緯において、既存の建物の来歴（竣工時期、主要な出来事、改修履歴等）についても取りまとめることで、必要性がより理解されやすくなる。
- 併せて、具体的な整備に向けた基本計画の目的・意図について取りまとめる。その内容については、住民や議会に十分に理解されるものとなるように、分かりやすく記載する。なぜ別の手法を用いることではダメなのかについても説明することで、必要性がより理解されやすくなる。

#### ②機能別の整備方針の検討

- 計画建物の機能別の整備方針としては、具体的な整備内容を検討し、取りまとめる。
- その際、公共建築に求められる政策的な要請についても検討し、整備方針に反映する。

- 具体的には、例えば、窓口機能、市民交流機能、情報発信機能、防災機能、バリアフリー機能、環境負荷低減機能などの機能毎に、基本的な整備方針と具現化するための方策等について取りまとめる。

#### ③必要諸室等の機能（整備水準）・規模の検討

- 必要諸室の機能（整備水準）を検討する。具体的には、類似事例や法令・基準等を参考にして、基本的性能として設定を行う。また諸室については、必要性、付帯設備、仕上げについても取りまとめる。
- 必要諸室と建物全体の必要面積を検討する。その際、諸室の利用人数に一定の係数を乗じて必要面積を求める方法と諸室に什器等のレイアウトを行って必要面積を求める方法がある。

その算定手法の参考として、「新営一般庁舎面積算定基準」（国土交通省制定）、「平成22年度地方債同意等基準運用要領」（総務省制定）がある。後者については、平成23年度に廃止されているが、現在でも参考に用いられている例がある。

#### ④敷地の決定とそれに基づく配置計画・平面計画・動線計画の検討

- 基本構想等を参考に、決定された予定敷地において、敷地への出入り口と建物の大まかな配置を検討する。
- 建物の大まかな平面構成や階層構成の概略検討をする。
- 外来者・職員・要人、物販・資料、車両別の動線計画の概略検討をする。基本的な流れと錯綜等を検討・確認する。

#### ⑤構造計画・設備計画の検討

- 概略の構造計画を検討する。その際、利便性、経済性、耐震性、保全性等を考慮する。
- 概略の設備計画を検討する。その際、機能性、経済性、耐用性、保全性等を考慮する。導入設

備、容量、規模、設備システムを含むものとする。

#### ⑥維持管理・運営計画の検討

- 施設完成後の維持管理・運営について、基本的な考え方を取りまとめる。その上で、光熱水費、維持管理費（建物点検保守・修繕、建物設備運転・監視、植栽管理、清掃等の業務費）、運営費（警備、駐車場管理、受付・案内等の業務費）の概算を算出する。設計段階で詳細が確定したのちに、より詳細に算出する。

#### ⑦事業費・工程・事業手法等の検討

- 事業費としては、本体工事の設計費、工事監理費、工事費、発注者支援業務費、各種調査費など、必要なものを算出する。なお、既存施設を再利用する場合には、そのための改修設計・工事の費用等を算出する。また、本体工事費に含まれない基盤整備費、家具・情報通信機器費、インテリア設計・工事費、引っ越し費用等についても、必要な場合には算出する。
- 設計料の算定にあたっては「官庁施設の設計業務等積算基準・同要領」、工事費の算定にあたっては、「新営予算単価」が参考になる（いずれも国土交通省大臣官房官庁営繕部制定）。必要な場合には、見積りを取るなどして、参考にする。
- 事業費の算出を踏まえ、それぞれの財源について内訳を算出し、関係部局等と調整を行う必要がある。
- 工程については、基本計画段階から建物の運用開始段階までの期間の工程を算出する。その際、各種手続きや関係者との調整に要する期間についても考慮する必要がある。また、事業費については、その全体工程計画に合致するように、年度毎に費用を分割する。
- 設計者や施工者等を選定する方式については、様々なものがある。それぞれの業務、工事、調査に応じて、最も適した選定方式を検討する。

#### ⑧今後の検討課題

- この時点までに解決できていない（検討が十分でない）課題について整理し、今後の検討予定として記録に残しておく。

#### ⑨（必要な場合）補足の調査・検討

- 既存敷地や既存建物がある場合には、その歴史性等を勘案し、新しい建物への移転後の活用方法（用途廃止、売却、新たな利活用）、その対応時期等を検討する。
- 特に、移転、改築の場合には、事業の進捗に応じて段階的に状況が変化していく。その状況を工程表だけではなく、イラストなどで可視化することにより、敷地周辺の住民を含む関係者の理解を深めることが可能となるとともに、工程表のみでは気付かない課題が明らかとなる。
- また、当該計画の理解を、地域住民や議会関係者に深めてもらうためには、主要個所についての完成予想図が有効である。ただし、事業実施段階で、様々な変更が行われ、完成予想図と実際の建物については、色彩や形状が変わる可能性があることについて注意喚起しておくことが重要である。
- 検討委員会やワークショップの活用、用語解説については、基本構想と同様である。

## 6 おわりに

以上、公共建築プロジェクトの発注者が企画段階で行う業務・検討内容を、建築の専門家の視点から試案として取りまとめた。本稿はまだまだ十分な内容ではなく、今後とも様々な視点から精査・充実を図る必要がある。関係者からの忌憚のないご批判、ご提言等をいただければ幸いである。