

＜研究発表会・報告＞

# 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

### 1. はじめに

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、2019年11月7日コスト研の研究発表会にて報告した。

発表は、本誌107号に同タイトルで掲載した記事をベースに、具体的な取りまとめ例として、地方公共団体の基本構想・基本計画などを紹介しながら行った。

### 2. 発注者の体制と企画段階の三つの工程

公共建築工事の発注者には、発注業務を担当する発注部局のほか、建物を所管するとともに、当該建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がある。今回は、事業部局の立場から、新築する場合を想定して取りまとめた。

企画段階の業務について、以下の三つの工程に分けて取りまとめた。

- I 基本構想（前期）
- II 基本構想（後期）
- III 基本計画

基本構想を前・後期に分けた主旨は、前期は行政組織内部で検討しており、施設の課題抽出や施設整備に関するスタディをしている段階である。後期では、前期のスタディを踏まえ具体化の可能性を確認し、複数の候補敷地・プランを絞り込む段階として、敢えて前・後期に分離した。

以下に、各段階における検討内容・事例を紹介するが、紙面の都合上、本誌107号記事と説明が重複する検討項目は省略し、補足として説明した留意事項を重点的に記述する。また、理解を深めるために引用（参照）した、ホームページに掲載された地方公共団体の具体的事例は、＜地方公共団体名・施設名、基本構想または基本計画、記載頁＞と記述する。

### 3. 基本構想（前期）

#### ①現状と課題の把握

既存施設の課題を把握し分析するために、課題を棟別に整理し、利用者アンケート、類似施設の視察を行うこと等により、客観的に課題の把握が可能である。＜鳥栖市・庁舎、計画、5＞＜常滑市・庁舎、構想、8・14＞＜多賀城市・庁舎、計画、8・9＞

#### ③建物の機能・規模（水準）の想定

前期では、面積算定のための条件整理を行う。例えば、職員数や機能を特定するために、年度による利用人員の推移や入居対象職員を把握する。＜七戸町・体育館、計画、5＞＜小山市・庁舎、構想、12＞＜宇土市・庁舎、構想、12＞

#### ④敷地の想定

前期では、複数の候補敷地を抽出し、現況を把握する。内部検討段階であるため、自らの所有でない敷地も候補となり得る。＜常滑市・庁舎、構想、34＞

### 4. 基本構想（後期）

#### ②建物の機能・規模（面積）の想定

庁舎であれば、総務省制定「地方債同意等基準

運用要綱について」や国土交通省制定「新営一般庁舎面積算定基準」等により全体規模を算出する。基本計画段階で検討を深め、機能が付加されることも織り込んでおく。〈小山市・庁舎、構想、13〉

### ③敷地の物理的条件・法令条件等の調査、周辺状況の把握

敷地の物理的条件・法令条件の調査は、建築の専門家による検証が必要であり、行政組織内の営繕部局または外部委託による検証を行う。

### ④敷地の想定

前述③の検証等により、敷地を絞り込む。〈常滑市・庁舎、構想、37〉

### ⑤事業手法（発注方式）の想定

基本計画段階で事業手法を決定するために、基本構想後期では、様々な事業手法のスタディを行う。〈小山市・庁舎、構想、18〉

### ⑥事業工程の想定

公共建築の施設整備は、様々な関係者の理解が必要であり、その関係者に各工程のどのタイミングでどのような内容の調整をどのような手法で行うかを想定しながら、全体工程を作成することが重要である。〈小山市・庁舎、構想、22〉

### ⑧（必要な場合）経営収支等の想定

建物用途によっては必要な検討項目であり、プロモーター（コンサル等の専門家）へのヒアリングや類似施設の調査など、前提条件をしっかりと押さえた上で、経営収支等の算出を行う。〈愛知県・体育館、計画、25〉〈山形県立新庄病院、計画、76〉

### ⑩（必要な場合）補足の調査・検討

現地建替え等を行う場合の行政サービスの機能維持は重要であり、施設・機能・時期毎に整理が必要である。〈和泉市・庁舎、計画、40〉

## 5. 基本計画

### ③必要諸室等の機能（整備水準）・規模の検討

各室の面積算出にあたっては、基準に記載された係数による算出のほか、各施設に固有で必要となる部屋については、家具・動線等を検討した上で必要規模を個々に算出し計上する。〈明日香村・庁舎、構想、29・30〉

また、付帯設備、特殊備品が必要となる部屋に

については、部屋毎に整理しておく。〈富山県・防災・危機管理センター、計画、25・26〉

### ⑥維持管理・運営計画の検討

ライフサイクルコストで見た場合、維持管理・運営費は、建設費の2倍近くかかるため、維持管理費の節減を踏まえた施設整備計画は重要である。〈小山市・庁舎、計画、26・27〉

### ⑧今後の検討課題

これまでの検討等により、結論の出なかった課題や設計・工事段階で判断すべき事項については、今後の課題として整理し、事業部局内で情報共有するとともに、発注部局への申し送りとして活用する。〈大阪市・南港市場、計画、67〉

なお、各検討項目は、同じ検討項目であっても検討時期により、検討内容や深度が異なることに、注意が必要である。

以上の発表を行った後、聴講者から以下のような質疑・意見があった。

- 参照した基本構想や基本計画は、外部委託による支援を受けていると思われるが、その委託先に関する質問
- 基本構想、基本計画を外部委託する場合の委託仕様書の検討も必要
- 発注者支援の進め方について、標準的なマニュアルが必要
- 設計者選定のためのプロポーザルで、提案者から基本計画段階の取りまとめと異なった提案があった場合の対応
- 現実的に発注部局の者が企画段階で行う業務・検討内容に参画することは困難なことが多い
- 最近の公共建築は、中小規模の改修工事が主体で、基本計画まで作成する必要のある整備がほとんどない
- 企画段階の検討で終わらせることなく、施設完成後のFMも含めた検討への期待

## 6. おわりに

今後とも様々な視点から本取りまとめの精査・充実を図るとともに、本発表での質疑・意見等を参考に、活用に向けた検討を行って参りたい。