

# 宇部市新庁舎建設工事発注方式検討委員会

## 報告書



平成31年2月

目次 . . . . . 1

1. はじめに . . . . . 2

2. 検討にあたっての基本的な視点 . . . . . 3

3. 宇部市新庁舎建設工事発注方式について提言 . . . . . 4

提言事項

① 工事発注方式

② 地域要件

③ 共同企業体の結成方式

④ 施工者選定方式

4. 宇部市新庁舎建設工事発注方式検討委員会について . . . . . 8



## 1. はじめに

現在の宇部市本庁舎は、老朽化の進行、耐震性能の不足、今日求められている市民への基本的なサービスの維持が困難な状況の中で、建て替えが発意され、市民と協働して新しい市庁舎のあり方の検討が進められてきた。26年に市民による検討をまとめた提言書を提案し、議会からの提言、庁内での検討内容等と合わせて、27年に基本構想をまとめた。それを基に、28年に宇部市新庁舎基本計画を、29年には基本計画に基づき設計者選定プロポーザルを行い、基本設計を策定し、現在、実施設計の取りまとめ作業が進められている。

新庁舎計画の重要な特徴は、隣接する宇部市役所と宇部税務署の敷地を合わせ、それぞれ仮庁舎は設けず、業務を継続しながら限られた用地の中に、段階的に工事を進め、合築により一体的な庁舎をつくることにある。まず立体駐車場をつくり、その後、1期工事に入り、現庁舎の執務機能が移転した後、解体工事を行い、その後、2期庁舎を施工し、最後に外構工事を行い全体が完成するという息の長いプロジェクトである。そのため、工事期間中の、利用者や、近隣住民への安全対策は、きわめて重要な課題である。同時に、災害時の防災拠点となること、災害が発生しても基本的な業務が継続される為に必要な設備の導入等が組み込まれた建築となっていることも重要である。

また、環境の時代にふさわしい新しい市役所建築の姿を実現することも重要な課題である。スマートエネルギービル庁舎を目指すための再生可能エネルギーの活用やBEMSを含めた設備システムの実現も大きなテーマとなっている。

このように、市民が力を合わせて進めてきた宇部市の新しい市民自治の拠点としての庁舎を実現するためには、優れた技術力と、建築に対する熱意や誠意を持った施工者の力を借りる必要がある。

本委員会は、そのような特徴のある市庁舎の建築工事を担う優れた施工者を選定するための工事発注方式を検討し、提言としてまとめることが主要な役割であった。各専門分野の知見を持った委員、地元関係団体推薦の委員からなる委員会では、多方面からの自由で活発な議論を交わすことができ、基本的な合意を形成することができた。本報告書は、その内容の骨子についてまとめたものである。

本報告書が、発注方法や入札方式を決定するにあたり参考となることを願っている。

平成31年2月

宇部市新庁舎建設工事発注方式検討委員会

委員長 内田文雄

## 2. 検討にあたっての基本的な視点

工事発注方式の検討にあたり、重視した視点は以下の通りである

### (1) 公平性・透明性・競争性の確保

宇部市にとってこれまでにない大規模な事業であるため、工事発注に際しては、通常以上に公平性や透明性を確保することが必要である。また、多くの事業者が参画出来るよう、十分な競争原理を確保することも求められる。

### (2) 工事品質の確保

免震構造などの特殊な工事が含まれることや、スマートエネルギービル庁舎を目指すために再生可能エネルギーの活用やBEMSを含めた設備システム、BCP計画を考慮した発電設備の導入など、高度で複雑な工事を含むことから、豊富な経験と高い技術力を持つ施工者を選定する必要がある。

### (3) コストの縮減

可能な限り建設費の抑制に努めるとともに、運用に要するエネルギー費、保全、改修、更新等の維持管理費を含んだ、総合的なコストの縮減が求められている。

### (4) 地域経済の活性化への貢献

市内業者が新庁舎建設工事に参入するための手法、また、工事を機に期待できる地域経済の活性化方策が求められている。



### 3. 宇部市新庁舎建設工事発注方式について提言

宇部市新庁舎の工事の特徴は、仮庁舎を設けず、限られた敷地に、業務を継続しながら、建替えることである。現状の駐車場や空地に立体駐車場、及び1期庁舎を建て、完成後移転した後、現庁舎を取り壊し、その跡地に2期庁舎を建てるというプログラムで、段階的に進めて行くことにある。1期庁舎、2期庁舎のそれぞれの特徴は以下の通りである。

- ・ 1期庁舎：6階建て、RC造免震構造であり、執務機能が入る。
- ・ 2期庁舎：3階建て、S造耐震構造であり、市民利用機能等が入る。

2期庁舎は、1期庁舎が竣工した後、本体機能が移転してから、既存部を取り壊した後、工事に取りかかるという計画で、工事着手予定は、2022年である。かなり時間が空いてしまうこともあり、本報告書では、主に、1期庁舎についての内容についてまとめ、2期庁舎については基本的な方針を確認することに留めておくこととする。

#### ○1期庁舎と2期庁舎の概要

	1期庁舎	2期庁舎
庁舎階数	地上6階(6階:電気室・機械室)	地上3階(3階:食堂・屋上花壇)
構造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造
面積	約15,800㎡	約2,300㎡
耐震形式	免震構造	耐震構造
その他の特徴	主要な熱源や設備機器類を配置	1期庁舎と同システムで稼働するため、1期庁舎側にある中央熱源システム等を理解した上での施工が必要となる。
	狭隘な工事敷地のため、難易度の高い仮設計画が要求される。	免震構造(1期庁舎)との接続有
	隣接する既存庁舎を利用しながらの施工となるため、より高い安全の確保が要求される。	

## 提言事項

### ①工事発注方式

#### ○第1期庁舎

##### 「分離発注方式とする」

- ・ 一般的には一括発注方式の方がコストを抑えられるが、より多くの市内業者の受注機会を確保する視点から分離発注方式とする。
- ・ 品質の確保、施工管理の確実性においては一括発注方式に利点もあるが、技術的に高度な工事については、工事監理者を中心に連携して取り組むことで対応できる。
- ・ 建築本体工事、電気設備工事、機械設備工事に分離する。

#### ○第2期庁舎

##### 「分離発注方式とする」

- ・ 市内業者の受注機会を確保する視点から分離発注方式とする。

### ②地域要件

#### ○第1期庁舎

##### 「市内業者＋市外業者の組み合わせによるJVとする」

- ・ 規模が大きく、免震構造やZEB化など市内業者には経験のない工事のため、経営事項審査の点数の条件を付けた上で、全国レベルの業者を親として、JV構成員として市内業者が参加するという構成が良い。

#### ○第2期庁舎

##### 「発注時の市内業者の手持ち工事の状況等を考慮しながら、市内業者のみのへの発注を基本とする」

- ・ 2期庁舎は、1期庁舎に比べ規模が小さく、一般的な構造を採用していること等から、発注時の市内業者の手持ち業務の状況等を踏まえながら、可能な限り市内業者のみのJVとする。

### ③共同企業体の結成方式

#### 1) . 結成方式

##### ○第1期庁舎

###### 「入札後結成方式とする」

- ・ JV 結成までの期間を長く確保でき、関心を有する市内業者にチャンスが広がることを重視して、入札後結成とする。  
(親となる市外大手業者が事前に情報を持っていなくても、やる気や技術力がある市内業者の情報を得ることができ、その中から新しい関係が生まれ、可能性が広がる  
ことが期待できる。)
- ・ 入札価格に市内業者が関与できないデメリットを極力軽減するため、技術提案受付前に構成員候補者名簿を公表することや、「甲型 JV」を前提とし、出資比率下限を条件指定する方法を採用する。

##### ○第2期庁舎

###### 「市内業者への発注を前提とした上で、市内業者が参加しやすい方法を検討する」

- ・ 1期庁舎の検討結果や、実際の入札結果を参考にしつつ、市内業者のみの JV であること等、1期庁舎との違いにも配慮し検討する。

#### 2) . 構成員数

##### ○第1期庁舎・第2期庁舎

###### 「宇部市特定建設工事共同企業体取扱要領 に準じた構成員数を基本とする」

- ・ 共同企業体の構成員数が増えれば増えるほど、市内業者の参加機会は増えるが、その分1者当たりの金額は減少するため、技術者の拘束期間が長くなる本工事の場合、金額によっては、手が上がらない可能性がある。
- ・ 他の先進自治体の事例もふまえ、宇部市の取り扱い要領を基本として構成員数を決定する。

## ④施工者選定方式

### ○第1期庁舎

#### 「総合評価方式を採用する」

- ・ 価格以外にも、工事の品質確保の方針、地域経済の活性化への取り組み姿勢、等を総合的に評価できる総合評価方式を採用する。
- ・ 宇部市として重視する事項を明確にして評価項目を絞り、各評価項目の重み付けを行う。

#### 総合評価方式 提案項目

1. 安全性の確保
  - ・ 限られた敷地内で、既存施設内での業務を継続しながら建替えを行うに当たり、工事期間中の安全対策、周辺環境への配慮に係る提案
2. 工物品質の確保
  - ・ ZEB Ready 庁舎を実現するための工夫に係る提案
3. 地域貢献
  - ・ 市内業者（建設関係事業者）の活用に係る提案
  - ・ 市内業者（建設関係事業者以外の事業者）の活用に係る提案
4. 市民への情報発信
  - ・ 市民に工事の状況について関心を持ってもらうための工夫に係る提案

評価項目	内容	建築	電気	機械
安全性の確保	・工事期間中の安全対策、周辺環境への配慮に係る提案	○	○	○
工物品質の確保	・ZEB Ready 庁舎を実現するための工夫に係る提案	○	○	○
地域貢献	・市内業者(建設関係業者)の活用に係る提案	○	○	○
	・市内業者(建設関係業者以外を対象)の活用に係る提案	○	○	○
市民への情報発信	・工事状況に関する情報発信に係る提案	○	—	—

### ○第2期庁舎

#### 「市内業者への発注を前提とした上で、市内業者が参加しやすい方法を検討する」

- ・ 1期庁舎の検討結果や、実際の入札結果を参考にしつつ、市内業者のみのJVであること等、1期庁舎との違いにも配慮し検討する。



## 4. 宇部市新庁舎建設工事発注方式検討委員会について

### (1) 検討事項

委員会は、次に掲げる事項について検討し、その結果を市長に報告するものとし、全体で、2回開催された。

- ① 発注方式に関する事項
- ② 施工者の選定方式に関する事項
- ③ その他新庁舎建設工事発注に向けて必要と求められる事項

### (2) 委員名簿

所属等	役職等	委員	備考
山口大学 工学部	名誉教授	内田 文雄	委員長
山口大学 工学部	教授	小金井 真	
宇部商工会議所	専務理事	渡邊 祐二	副委員長
宇部市 商店街連合会	会長	熊谷 満之	
国土交通省 中国地方整備局 営繕部	営繕品質管理官	中田 修	
山口県 土木建設部 建築指導課	企画監	市原 正彦	

### (3) 検討経過

- 第1回委員会 平成30年11月22日開催
  - ・設計概要の説明
  - ・検討項目についての説明
  - ・個別検討事項についての協議
  
- 第2回委員会 平成30年12月21日開催
  - ・第1回委員会の振り返り
  - ・総合評価方式の評価項目についての検討
  - ・報告書のとりまとめについて