

# 世田谷区本庁舎等整備 施工者選定手法等検討委員会 報告書（抜粋）

## 4. 世田谷区本庁舎等整備施工者選定手法等について（提言）

委員会では、本事業の特徴と区の建設工事における業者選定の現状等を把握し、「選定方式」「発注方式」について、3回の委員会にわたり議論を行った結果、次のとおり提言する。

### （1）選定方式

- ・制限付一般競争入札とする。
- ・総合評価方式の技術提案評価型（S型）を導入する。

本事業は大規模な公共工事発注であることから、透明性、公平性、競争性の高い一般競争入札となるが、高度な技術を保有した施工者を選定する必要があり、入札参加者に一定の資格、施工実績等の条件を付けた制限付一般競争入札とするべきである。

参加事業者が上記の条件を満たしていることを確認・評価するためには、価格だけでなく、実績や施工技術等を総合的に評価し落札者を決定する総合評価方式を採用することが必要である。

総合評価方式にも様々な型式が存在するが、本事業においては以下の点に考慮し、「国土交通省直轄工事における総合評価落札方式の運用ガイドライン」に定義される、施工上の特定の課題等に関して、施工上の工夫等に係る提案を求めて総合的なコストの縮減や品質の向上を図る技術提案評価型S型がふさわしいとの結論に至った。

- ・本事業は設計・施工を分離発注する方針であり、要求事項は設計図書に反映されることから、設計の変更を伴うような提案を求める必要はないこと。
- ・複雑な工事手順を踏むことに対し、施工上の工夫に対する提案を求める必要があること。

提案の例（想定）：既存建物解体を含めた地下工事の施工方法、中央区道下の地下通路の解体と新築の施工方法など

なお、世田谷区では初めての導入となるため、本事業への技術提案評価型総合評価方式の適用に関する制度構築について、区において検討を行う必要がある。また、総合評価方式における具体的な評価項目については、本事業特有の要求事項を踏まえた検討が必要である。

## (2) 発注方式

- ・工期、工区、工種に関する分割は行わず、全て一括での発注とする。
- ・区内事業者の受注機会の確保及び地域経済振興の施策については、先行的に行う解体・改修工事を分離発注することや、総合評価の具体的な評価基準に配慮することを検討する。

### (工期・工区について)

規模及び単位面積当たりの重量の異なる各工期の免震構造の建物を一体化する本工事においては、各工期の建物の沈下量を継続的に計測しつつ、かつ、供用開始後の沈下量変化も予測しながら一体化するなどの慎重な施工が必要と考えられる。加えて、建物一体化時に当初予測値との誤差が認められた場合には、その適切な吸収方法を検討しておく必要がある。

これらは、いずれも理論的には解決可能ではあるが、施工時には信頼性ある方法で確実に実施される必要がある。したがって、全工期を通じての責任体制や連携体制の構築が重視され、本工事は全工期を通じて一括発注されることが必要との結論に至った。

更に、本工事は免震工法と耐震補強工法が混在する建物であり、挙動の異なる建物間で地震時の干渉、衝突等による不具合が生じないように施工することが重要である。

また、設備についても、最終的に一つのシステムとして機能する各種設備工事を段階的に施工し仮使用開始後に接続する必要がある。

これらの技術的課題は前述の工期だけでなく、工区の分割についても重要な論点となるとの認識に至った。

東西に分かれた本計画において、東西敷地をそれぞれ異なる施工者が施工する場合、接続時における不具合や事故が起きた場合の迅速な対応に課題が生じると考えられる。また、分割された狭小な敷地内での施工ヤードの確保、東西の庁舎をつなぐインフラの維持、敷地中央道路下での既存地下通路の解体及び新設地下通路の構築等、施工作业自体が困難になると考えられる。以上を踏まえると、責任体制や連携体制の構築の観点から、工区についても一括で発注することが必要との結論に至った。

### (工種について)

工種毎の発注区分については、3章で示したとおり、世田谷区はこれまで工種毎に分けて発注する「分割発注」を実施してきたが、本事業においては「分割発注」と全工種を1つの事業者が発注する「一括発注」の双方の特性を改めて確認したうえで、以下に示す「他の事業にはない特有の要求事項」に対し、工種間の連携強化と工事責任の明確化により、リスクの最小化を達成するため一括発注とすることが必要との結論に至った。

- ・緊急時の早期対応が可能な各工種間の連携による6年間の全工事期間中の絶え間ない庁舎機能維持と区民及び区職員の安全確保
- ・3つの工期とその間に行う移転・引越等を、多数の関係者が輻輳する中で、区民に周知した日程どおりに遂行させるスケジュール管理
- ・本体建物工事に関連して発生する敷地内外の電気、ガス、水道、情報等の既存インフラを一時も寸断させることなく切り替えるために必要な本体建物施工者と各インフラ事業者との密接な事前調整と抜け漏れのない情報管理

また、一括発注とすることにより、各工種の施工情報を一括して管理することが可能となるため、工事中の建築、設備との取り合いなどの各工種間での施工の調整、進捗状況の確認等が可能となり、更に、竣工時期が異なる建物の竣工後の修繕・維持管理といったファシリティマネジメント<sup>※1</sup>に活用できるBIM<sup>※2</sup>データの構築も可能となるとの意見もあった。

世田谷区の建設工事における業者選定の現状や、区において近年進められている比較的大型の拠点整備工事の現状と比較しても、今回の本庁舎等整備は100年に一度の大規模かつ難易度の高い工事である。よって、「他の事業にはない特有の要求事項」の実現に合致した、全てを一括発注とする方式が必要との結論に至った。

## 5. 今後の検討について

昨今の社会情勢や建設市況を踏まえ、施工者選定を適正かつ公正に行うために、以下の事項について、さらなる検討を進め、決定する必要がある。

### (1) 入札参加者の形態

高い施工技術力を持った施工者を選定する必要性を前提としながらも、共同企業体での参加も可とするか等、事業者参画の機会のあり方を検討していくことが求められる。

### (2) 地域経済振興の方策

本事業では既存庁舎解体工事、本体建物新築工事及び外構工事に付随して、様々な関連整備工事が同時進行する。本事業特有の要求事項の達成を優先しながらも、本工事の安全性や建物性能の確保に影響のない範囲で、先行的に行う解体・改修などの分離発注を検討し、区内事業者の受注機会確保に努めていくことが求められる。

また、本事業は世田谷区が発注する事業の中でも非常に大きな金額規模であり、区内への経済振興に与える効果とその期待は大きいと考えられる。総合評価方式の評価項目

※1 施設のストック全体としての質が最適となるように、既存の施設を有効活用しつつ、複数の施設を群として捉えた施設計画等により、総合的に企画・管理し、整備・活用する手法。

※2 Building Information Modeling (ビルディング インフォメーション モデリング) の略で、コンピューター上に作成した3次元の建物の立体モデルに、コストや仕上げ、管理情報などの属性データを追加した建物情報モデルを構築することをいい、設計、施工から維持管理までのあらゆる段階で情報を活用することができる。

に区内調達発注金額の提案を設定するなどの地域経済振興に資する方策を検討していくことが求められる。

### (3) 工期の適正化

サウンディング型市場調査の結果から伺えるように2018年7月改正の「働き方改革を推進するための関連法律の整備に関する法律」施行により、建設業界においても4週8閉所への変革が進められている。また、昨今課題となっている建設資材の納期についても、現時点では工期への影響を無視できない。

2020年施行の改正建設業法に示される工期適正化に向けた方針に加え、入札不調リスクを回避するべく、市場の状況を踏まえた現実性のある工期設定が欠かせない。

サウンディング型市場調査の結果を参考に、国の動向も注視しながら、今後の実施設計の中で検証を重ね、実態を踏まえた適正な工期とすることが求められる。

### (4) 総合評価方式の評価項目

工事期間中の区民及び職員の安全性・利便性を確保し、工事が円滑に遂行されるよう、本施工者選定の総合評価方式では、以下に示す視点を参考に、入札参加事業者に求める具体的な評価項目を検討していくことが求められる。

#### 【評価の視点の例】

- ・事業者の業務実施体制
- ・安全に配慮した施工計画
- ・建物品質確保のための施工上の配慮
- ・事業スケジュールに即した円滑な工事の遂行方法
- ・区内の経済振興と事業者育成の方策
- ・将来のファシリティマネジメントを有効に機能させるための方策

### (5) 検討組織の必要性

上記(1)～(4)及び本委員会で提言した発注方式、選定方式に基づき施工者に求める条件、提案内容、また、提案に対する評価等を行うため、別途、専門的知見を有する委員会等を組織し、検討を進めることが求められる。