

塩竈市役所新庁舎建設におけるサウンディング型市場調査(第2弾)について(まとめ)

1. 概要

- (1) 調査項目 新庁舎の建設整備にあたり、次の項目について意見、提案を求めた
- ・概算事業費や建設費用の圧縮案
 - ・新庁舎に求める機能や移転後の施設の利活用
 - ・維持管理に係る施策 など
- (2) 期 間 令和6年4月25日(木)～5月15日(水)
- (3) 調査方式 民間事業者との対話(サウンディング)方式
- (4) 事業者数 9者

2. 調査結果

①概算事業費や建設費用の圧縮案について
○面積の削減 ・建設費用を圧縮する一番の要素は「面積」の削減である。そのため、フリーアドレス、書類の電子化などの省スペース化策と、管財、行政改革やDXの各分野で足並みをそろえた対応が必要である。 ・議場の会議室利用は、参加事業者により活用しているものとレアケースとで意見が分かれた。 ○仮庁舎建設と工期の考え方 ・仮庁舎を建設せず、工期を長くする(4年程度)のか、建設して工期を短くする(2年程度)のかなど、仮庁舎費用と工期による費用(駐車場等の付随費用など)とを総合的に比較することも必要である。 ○発注方法など ・設計施工方式は、設計段階から施工者のコスト意識・意見が反映できるため、経費の圧縮が可能となる。 ・CM方式※を導入し、ターゲット価格を設定して、設計施工を行うことで、費用を抑えることができる。ただし、CM業務契約について別途費用が生じるため、コスト比較や契約に係る意識醸成が必要となる。
②新庁舎に求める機能や移転後の施設の利活用について
○新庁舎に求める機能 ・「市民交流」「担い手育成」「多文化共生」「産業観光振興」「非常時業務支援」の機能。なお、単に形だけ整えるのではなく、空間・設備・運用をセットで整備していく必要がある。 ・現地の高低差を生かして地下一階部分をオープンコリドーとし、交流・貸店舗スペースとして活用する。 ○移転後の施設(壱番館)の利活用 ・市民が立ち寄れる、くつろげるスペースでの活用や外国人観光客を対象とした観光・情報発信拠点、子どもの遊び場、学びの拠点として活用する。 ・チャレンジショップやコワーキングスペースなどに活用することで、地域経済の活性化につなげる。 ・無理に本庁舎へ機能を集約するのではなく、切り分け可能な業務は壱番館庁舎に残すという選択肢もあり得る。
③維持管理について
○ZEBについて ・公共建築物へのZEB導入は必須の状況だが、建設費用の増となるため、どの程度取り入れるかは検討を要する。 ⇒各事業者の意見は、ZEB Ready(50%削減)が最小限で、Nearby ZEB(75%削減)が望ましいとのこと。 ・導入した場合、災害時にエネルギー使用を軽減するほか、断熱性能向上により、冬季でも熱が逃げにくいことで、作業効率の維持につながる面もある。 ○耐震・免震 ・耐震は比較すれば、安価となるが、地震被害の際は修繕が前提となる。その修繕は10億円程度はかかるため、長い目で見たコスト比較では免震の方が優れている。 ・津波浸水想定のため、1階下に免震ピットは入れられない。1階と2階の中間免震が良いと考える。 ・重要設備(サーバー室等)の部屋のみ床免震とし、他は耐震とする方法もある。 ○庁舎管理業務 ・案内、清掃や警備など業務毎の個別発注ではなく、包括的に発注することにより、費用の抑制が可能である。
④共通項目
○物価高騰 ・工事費の高騰は下がる要素がなく、全体的に生じており、特に設備については著しい。 ・「建築費指数」と「実勢価格」に乖離が生じており、「建築費指数」を参考に積算しても、入札不調が増えている。特に公共工事は、1回の入札で決まることの方が珍しい状況である。 ○その他 ・来庁者及び工事車両駐車場の確保は現地再建における共通の課題とされた。

※CM方式：発注者の補助者・代行者であるコンストラクションマネージャー(CMR)が、技術的な中立性を保ちつつ、発注者の側に立ち、設計・発注・施工の各段階において設計の検討や工事発注方式の検討、工程管理、品質管理、法令遵守などの各種マネジメント業務の全部又は一部を行う方式。