

サウンディング型市場調査(第2弾)の結果について

【調査概要】

調査項目：現地（旭町）若しくは二又スポーツ広場における庁舎建設について
 〔概算事業費や建設費用の圧縮案、新庁舎に求める機能や維持管理、移転後の施設の利活用など〕
 調査期間：令和6年4月25日(木)～5月15日(水)
 調査方式：民間事業者との対話（＝サウンディング）方式
 事業者数：計9者

【調査結果】

調査結果				
	①概算事業費や建設費用の圧縮案について	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	③維持管理について	④共通項目
a	<p>○構造体について、鉄筋コンクリート造と鉄骨造とでは、現在ほぼ同費用である。</p> <p>○庁舎内のリーススペース化、多目的スペース化については、費用面では面積削減、機能面では市民利用の拡大につながるため、積極的に検討しなければならない事項である。</p>	<p>○壱番館は場所がいいので、市民が立ち寄れる、くつろげるスペースでの活用や情報発信（塩竈の歴史紹介など）の空間を整備するのが良いと考える。</p>	<p>○ZEBは考慮すべき要素であるが、建設費用の増加につながるため、どの程度取り入れるかは検討する必要がある（近隣自治体庁舎ではZEBレディ認証で約90万円/㎡）。</p>	<p>○現地再建の場合、高低差もあり、面積の関係から、仮庁舎が必要であると考え。一部解体と並行して建設することで、仮庁舎は必要なくなるが、工期も長くなる。</p> <p>○二又スポーツ広場の場合、期間・費用面から、3～5mの嵩上げは現実的ではない。</p> <p>○候補地は、どちらも一長一短あるが、敷地面積の確保という面では、二又スポーツ広場の方が良いように感じる。</p> <p>○設計期間は、基本設計で1年、実施設計で1年～1年半を要する。</p> <p>○設計施工一括方式や設計施工運営一括方式については、入札手続き等の期間を短縮できるため、メリットがあると考え。</p>
b	<p>○設計と施工を一体で行うことで、デザイン上の無駄を省くことができる。</p> <p>○CM方式を導入し、ターゲット価格を設定、それをめがけ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、CM業務契約について別途費用が生じるため、総事業費の比較検討が必要である。</p> <p>○CM方式の導入により期間及び費用で多くのメリットがあったケースもある。一方で、その必要性を庁内で理解してもらうには、丁寧な説明を要する。</p>	<p>○壱番館は市の中心地にあるため、ニーズ調査等を行えば、使い道が出てくると考える。</p>	<p>○二又スポーツ広場は冠水リスクが高く、メンテナンスをはじめとした維持管理費用や管理上のリスクから、建設地としてお勧めできない。</p>	<p>○物価の高騰状況について、全体的に生じているが、特に設備については著しい。</p> <p>○「建築費指数」と「実勢価格」にも乖離が生じているため、「建築費指数」を参考に積算しても、入札不調となるケースが増えている。特に公共工事については、1回の入札で決まることの方が珍しい状況になっている。</p>
c	<p>○建設コストを圧縮するための一番の要素は「面積」の削減である。</p> <p>○面積の削減は省スペース化策（フリーアドレス、書類の電子化など）と一体であり、管財分野や行政改革分野、DX分野と足並みをそろえた対応が必要である。</p> <p>○設計施工方式であると、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、コストの圧縮が可能となる（設計事業者のみであるとコスト意識が動きにくい）。</p>	<p>○昨今の建設費用の高騰を鑑みると、無理に本庁舎に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と考える。</p> <p>○急な行政需要が生じた際、スペースが必要となった場合に壱番館を活用する方法もある。</p> <p>○空き区画になるスペースについては、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ことができると考える。</p>	<p>○庁舎機能を集約することで、会議スペースの不足など、マイナス面が生じる可能性もあるため、維持管理については、業務ごと（窓口、清掃、警備など）の個別発注ではなく、全体での指定管理+提案型を推奨する。</p> <p>○ZEB化について、建物のできる部分は2重サッシや断熱材の追加などであるが、一番大きいものは空調設備である。空調関係はリース会社が環境配慮への取り組みを進めている。</p>	<p>○設計施工方式の場合、設計施工者側からの提案となるため、不調防止に資する効果も期待できる。</p> <p>○現地建替の場合、駐車場スペースについて、現庁舎解体時に来庁者の駐車スペースを確保できないので、課題となる。なお、工事車両は現地で対応可能とみている。</p>
d	<p>○面積削減が一番効果的であり、リモートワーク、ペーパーレス化などの働き方改革などで日常業務のやり方を決め、市民サービスと両立させていくことを庁内で決めていく。</p> <p>○議場の稼働率が低いので、会議室として活用している自治体が最近多い。</p>	<p>○図書館など人が集まる拠点の運用を考え、市民が集う場所、学びの拠点としての活用。</p> <p>○壱番館1階はアクセス性が良く価値が高い、図書館機能を拡大し、貸し出し、返却のみの窓口など。</p>	<p>○ZEBは必須であるが、どのレベルとするか環境負荷削減との折り合いを庁内で決める必要がある。</p>	<p>○基本計画のポイントは、規模と構造であり、基本設計につながっていく。また、免震構造も金額に影響するので庁内で決めること。</p> <p>○建設単価が下がる要素はなく、タイミングが悪い時期である。</p> <p>○最近では、行政の積算から入札までのタイムラグによる乖離があり、入札不調となっている。</p>
e	<p>○面積の削減は、DX化と働き方改革とセットで進めなければならない。</p> <p>○DXで情報をデジタル化し、1階に窓口を集約することで、通常の窓口的な配置は1階だけにし、2階以上は民間オフィスのようなフラットな構成とすることも考えられる。</p>	<p>○教育委員会等は壱番館に残すなど、別機能を集約することも考えられる。</p> <p>○無理に集約しなくとも、他自治体のように2拠点化し、片方に何かあった場合のサブ庁舎とすることも考えられる。</p>	<p>○ZEBへの配慮は、インシヤルが高額化することにはなるが、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、冬季でも熱が逃げていかないことで、作業効率の維持につながる面もある。</p> <p>○耐震はインシヤルは安価となるが、地震が来たときは修繕が前提となる。一回当たりの修繕には10億円程度はかかるため、長い目で見たコスト比較の場合、免震の方が優れている。</p>	<p>○物価高騰・入札不調について、機械設備事業者が、現場代理人や職人の不足で、費用が高騰し、入札不調が相次いでいる。</p> <p>○仮庁舎なしの現地建替で基本計画を作成する場合には、配置計画において、設計の知見がないと、建設・解体順序や建物階数の設定などについて、困難のように感じる。</p> <p>○二又スポーツ広場と現地をうまく活用して、進められれば良いと考えられる（二又を資材置き場ないしは仮庁舎建設）。</p>
f	<p>○議会機能として議会の委員会室や控室などが必要となるが、議会閉会中は行政が利用する程度で、それ以外の活用はほとんどされていない。</p>	<p>○新庁舎や壱番館に求められる機能として「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」を提案する。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。</p>	<p>○耐震でも施設としては耐えられると思うが、場所と機能を考えると免震を考慮した方が良い。</p> <p>○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ので、1階と2階の間免震が良いと考える。</p>	<p>○物価高騰が著しく、物価本(15%増)が実勢価格(50%増)に追い付いていない状況である。</p> <p>○サブコン(特に空調設備)については、人材不足で、受けてもらえないケースが増えており、そこから建設費用がボトムアップしている。</p>
g	<p>○現地敷地内へ仮設庁舎設置、本庁舎解体後に現地再建する案が提案された。工期約2年、面積単価約65万円/㎡。</p> <p>○強度型耐震構造と床免震工法、公用車庫庫別棟化により15%程度の工事費圧縮可能。</p>	<p>○新庁舎は、現地の高低差を生かして地下一階部分に交流スペース等設置。</p> <p>○壱番館は、外国人観光客を対象とした観光拠点の提案。情報発信。</p> <p>○図書館など人が集まる拠点の運用を考え、子どもの遊び場、学びの拠点としての活用。</p>	<p>○重要な設備(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。</p> <p>○事業者独自のシステムでデータ入力することにより、予防保全が可能となり、施設の長寿命化を図っていく。</p> <p>○ZEBレディが最低限であり、ニアリイまでは目指すべきである。</p>	<p>○スケジュールが厳しい。</p>
h				<p>○現在の事業スケジュールであると、設計施工方式が有用である。</p> <p>○現地再建の場合、解体工事も行わなければならないため、事業期間が長期となる恐れがある。</p>
i		<p>※災害対策についての課題に対し、緊急対策ソリューションに係る設備・システムの紹介があった。</p>		