

## 施工者選定手法等検討におけるポイント

本事業は計画敷地内での部分建て替えを行い、一つの建物を段階的に完成させてゆく特殊な計画内容となっている。施工者の選定にあたっては通常の新築建物の建設には存在しない以下の点が大きな課題となり、これらを解決可能な発注及び選定の手法を検討し、決定する必要がある。

### ( 1 ) 発注手法に関する課題

検討の要素 工期：1期、2期、3期

工区：東敷地、西敷地

工種：建築、電気、給排水衛生、空気調和

#### ポイント 1 施工品質と建物性能の確保

- ・ 今回の工事は、構造計画上 1 棟の免震構造建物を 3 工期にわたり分割して建設してゆくため、最終的に建物全体の品質と性能を確保するためには、全工事期間を通じて高い品質・性能の確保を期待できる発注手法とすることが求められる。(工期分け)
- ・ CASBEE S ランクや ZEB Ready といった環境性能や災害対策本部としての機能は、建築、構造、設備の各工種の技術が組み合わさって実現するものであり、各工種間の連携の重要性を考慮して、発注手法を検討する必要がある。(工種分け)
- ・ 工事の分割発注は一括発注に比べて責任の分界点が発生するため、施工品質及び建物性能を担保できる発注手法を慎重に検討する必要がある。(工区・工期・工種分け)
- ・ 一方、一括発注は今回の工事において、建築工事のみならず、専門性の高い設備工事の施工品質も担保できる発注方法を検討する必要がある。(工期・工種分け)

#### ポイント 2 工事期間中の庁舎機能維持

- ・ 工事期間中の庁舎機能維持と区民及び区職員の安全確保のため、今回の工事は既存庁舎に対する入念な調査・検討・協議を行い、万全の計画と体制を持って工事に臨む必要がある。これを全工事期間通じて遂行できる発注手法を検討する必要がある。(工区・工期分け)
- ・ 庁舎機能維持のためには、複雑なインフラの切替工事を実施することになる。各工種の施工課題を網羅的に把握し、情報格差による施工ミスを防止する事や、緊急時の早期対応が可能な各工種間の連携が重要であることを踏まえ、発注手法を検討する必要がある。(工区・工種分け)

### ポイント3 短期間での庁舎機能移転（ローリング）の実現

- ・ 1期工事及び2期工事の完了後に、庁舎内の各課は閉庁時間のみを使って機能移転を実施する必要がある。また、移転完了後速やかに既存庁舎の解体工事に着手することも求められており、移転期間を挟む各工程を入念な検討に基づき遅滞なく消化してゆく事が求められる。これを考慮した発注手法の検討が必要である。（工期分け）
- ・ 機能移転にあたっては、建設工事以外の別途工事や引っ越し作業などの多種多様な工事、作業が発生する。各々の作業内容やスケジュールの管理を行うためには、各工種の連携の重要性を踏まえた発注手法の検討が必要である。（工種分け）

#### （2）施工者選定手法に関する課題

（1）に記載のポイントに対する対応能力を有した施工者を選定する手法については、価格競争に加え技術・施工能力を評価する手法を検討する必要があると考える。（次頁参照）

施工者選定手法等のポイント（主な施工者選定手法の比較）

| 契約<br>(方式)       | 価格競争方式  | 総合評価方式（S型）   | 総合評価方式（A型）  | 技術提案・交渉方式   |
|------------------|---|--|---|---|
|                  | 入札  | 入札   | 入札  | 随意契約  |
| 方式の特徴            | 価格入札による選定方式   | 価格入札と技術・施工能力評価を組み合わせた選定方式  | 技術・施工能力評価と技術提案の審査を組み合わせた選定方式  | 高度な技術など事業者提案による選定方式   |
| 一般的な流れ<br>(イメージ) | <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">参加資格決定</div> <br/> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">公告</div> <br/> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">入札</div> <br/> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">落札者の選定</div> <br/> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">契約</div> </div> | <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">参加資格・<br/>落札者選定基準 決定</div> <br/> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">公告</div> <br/> <hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 30%;">入札</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 30%; text-align: center;">                     施工能力<br/>技術力等<br/>評価                 </div> </div> <br/> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">落札者の選定</div> <br/> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">契約</div> </div> | <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">参加資格・<br/>落札者選定基準 決定</div> <br/> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">公告</div> <br/> <hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 30%;">                     施工能力<br/>技術力等<br/>評価                 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 30%; text-align: center;">                     技術提案<br/>の審査                 </div> </div> <br/> <div style="border: 1px dashed black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">設計変更</div> <br/> <div style="border: 1px dashed black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">予定価格の変更</div> <br/> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">入札</div> <br/> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">契約</div> </div> | <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">参加資格・評価項目<br/>決定</div> <br/> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">公告</div> <br/> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">技術審査</div> <br/> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">優先交渉権者の決定</div> <br/> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">価格交渉</div> <br/> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">施工者選定</div> <br/> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;">契約</div> </div> |

「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」を参考に世田谷区にて作成