

世田谷区本庁舎等整備における発注区分検討に対する区の方

本庁舎等整備工事においては、

- 「免震構造である 1 建物を 3 期分割施工中での品質・性能確保」
- 「築約 60 年の既存庁舎を部分的に解体、改修しながら庁舎機能を常に維持」
- 「各工期竣工後、短期間の庁舎機能移転を遂行」

の 3 つの主要な要求を実現可能な、精度の高い施工管理が必要と考える。

また、2020 年秋に施行予定の改正建設業法に定められる働き方改革への対応など、将来想定される様々なリスクを最小化できる発注手法が求められると考える。

1. 工期に関する発注区分について

建築基準法上、建物構造上、一建物となる免震構造の構造物を分割して施工することに対して、建物品質と性能が確保されるためには、全工期一括で施工責任が果たされる必要がある。

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分割施工し仮使用開始後に工期をまたがって接続する必要がある。接続時における仮使用部分の不具合や事故が発生した場合の対処、責任の所在を明らかにする必要があり、工期で分割する発注は望ましくないと考ええる。

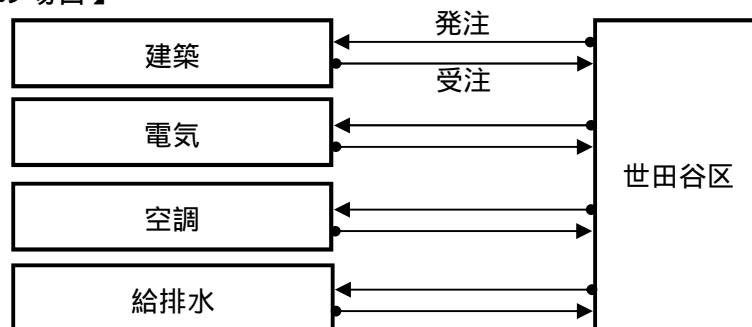
2. 工区に関する発注区分について

東西敷地それぞれを異なる施工者が施工すると、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が困難になると考えられ、工区で分割する発注は望ましくないと考ええる。

3. 工種に関する発注区分について

工種に関する発注区分については、区がこれまで実施してきた工種毎に分けて発注する分割発注と、全工種を 1 つの事業者が発注する一括発注とがあり、双方にはメリット・デメリットがある。

【分離発注の場合】



区は、建築、電気、空調、給排水と、それぞれ契約関係にある。

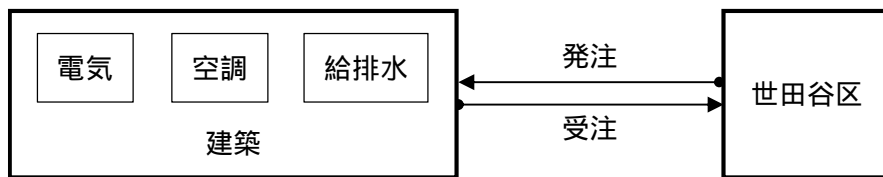
(メリット)

- ・これまでの区の施工者選定と同様に、建築、電気、空調、給排水、全ての業種において競争環境を創出でき、受注機会の拡大につながる。

(デメリット)

- ・契約相手が増えることにより、発注者と各工種間での調整が複雑となる。
- ・事故、即時の対応を要する事象等の発生時に、各工種間の調整等が必要となり、解決までに時間を要する可能性がある。
- ・働き方改革に対する各工種（事業者）の対応に違いがある場合の調整に課題がある。

【一括発注の場合】



区は元請（建築）と契約関係にある。

(メリット)

- ・発注者、各工種間の指示系統が一元化できるため、事故、即時の対応を要する事象等の発生時に、速やかな対応が期待できる。
- ・施工中や施工後における責任の所在が明確になる。

(デメリット)

- ・応札者の中で、落札者の価格の内訳が、建築、電気、空調、給排水、全工種において最も安価とは限らない。
- ・受注機会の拡大につながらない。

本事業においては、双方の特性を理解したうえで、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発注区分を選択する必要があると考える。

- ・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