

総務委員会資料

所管事務の調査（報告）

新本庁舎超高層棟新築工事の入札不調等及び
今後の方針について

資料 新本庁舎超高層棟新築工事の入札不調等及び
今後の方針について

令和元年5月30日

総務企画局

新本庁舎超高層棟新築工事の 入札不調等及び今後の方針について

令和元(2019)年5月30日

総務企画局

新本庁舎の建物概要（実施設計ベース）



構造種別 鉄骨造
 鉄骨鉄筋コンクリート造等
 ※免震構造

延床面積 約62,800㎡

階数 地下2階 地上25階+免震層

高さ 約116m

駐車場、駐輪場
 駐車 162台／駐輪 80台

事業種別	金額
新築工事費	約410億円
解体・土地整備・調査費等	約 20億円
移転費	約 10億円
合計	約440億円

※消費税8%

入札不調の原因

1 建設コストの高騰

国土交通省の指標によると、平成30年11月の設計時点から、応札者が見積もりを行った平成31年1月までに、事務所建築の建設コストは2～3.2%程度の幅で上昇。見積もり協力業者によると、今回の工事はこれを上回る高騰。

【高騰の背景】

- ・オリンピック関連工事やこれにより発注待ちとなっていた再開発等の大型物件も多く、特に、本物件を請け負う能力のある規模のゼネコンは手持ち工事を多く抱えており、コストの高止まりを招いている。
- ・協力業者もまた、旺盛な需要を背景に建設コストの上昇基調が続いているうえ、特に、大規模物件に必要な大型建設機械や技術力がある鉄骨製作工場等が繁忙で、見積もり価格が高止まりしている。
- ・工事費のうち、見積もりを根拠とした金額が75%を占めるため、見積もり額の高騰が大きく影響。

2 本物件の特殊性

建築的難易度の高さ、既存地下躯体の解体と併せた工事という特殊性等が、コスト的なりスク要因として見積もりに反映されたと考えられる。具体的に建築的難易度の高さとは、中間階免震による鉄骨部材の複雑さや、躯体や内外装などにおけるBCP性能と意匠性を両立した納まりの難しさ等。

今後の方針

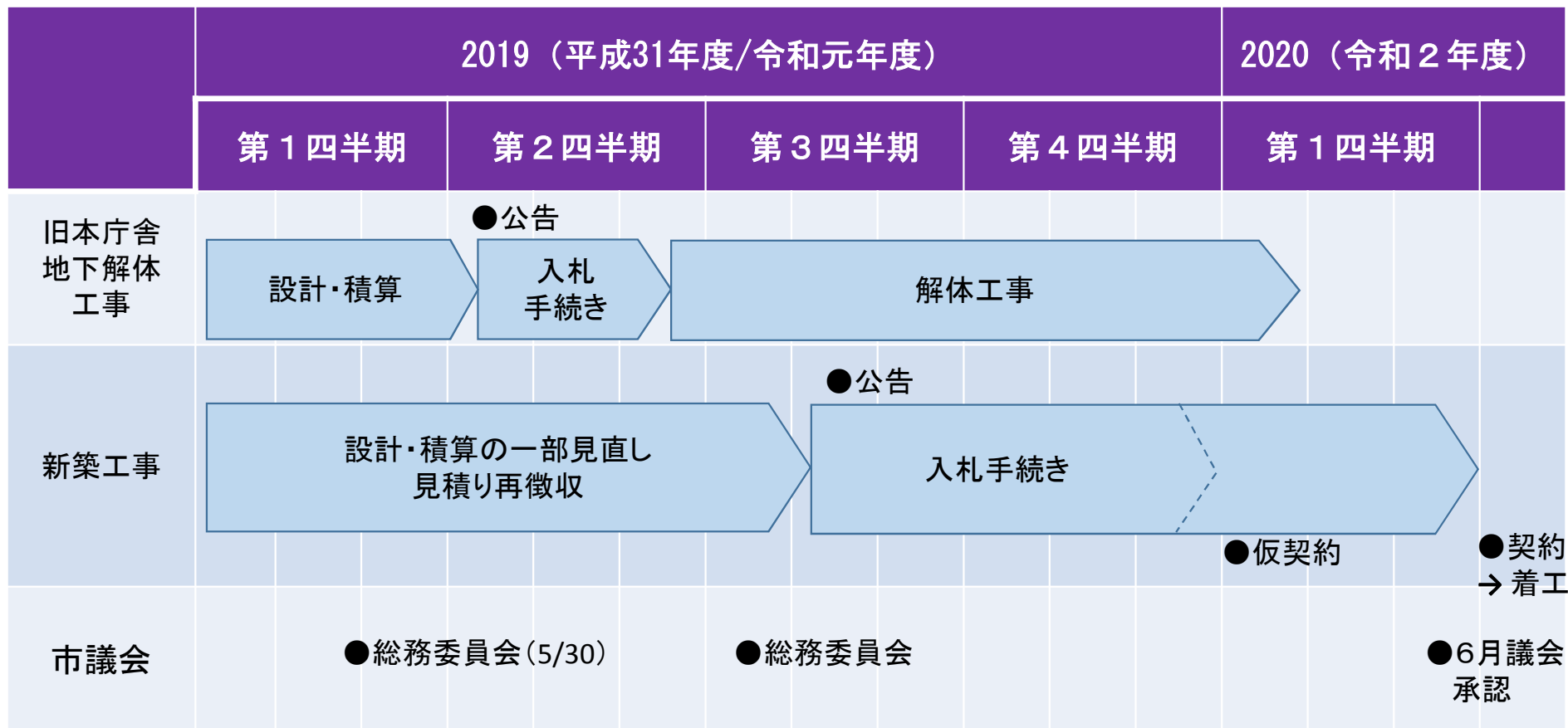
1 再入札に向けた対策

- さらなる建設市場の動向の把握。
- 建築的難易度の高い納まりの簡易化や地下解体工事を先行して完成させておくことにより、コスト的リスク要因を減少させる。
- 応札者からのヒアリングを踏まえ、応札者の見積もり期間（通常3週間のところ、2か月間）の延長、質問回数増加（通常1回のところ2回に増加）などに配慮することで、図面の把握及び見積もり精査の期間を十分に確保し、建築的難易度の高さによるリスク要因を減少させる。
- 設計内容のさらなる合理化によりコストダウンを図る。

2 旧本庁舎地下解体工事の市内中小企業への先行発注

- 新築工事と併せて施工する予定であった地下解体工事を、今年度、市内中小企業に先行発注。
- 新築工事着手までに完了させておくことで、コスト的リスク要因を減少させると同時に、全体工期を短縮。

着工までのスケジュール



新本庁舎等整備スケジュール

