

上田市庁舎改築 コンストラクション・マネジメント業務



プロジェクト基本情報			
プロジェクト名称	上田市庁舎改築 コンストラクション・ マネジメント業務	所在地	長野県上田市
		種別1	増築
		種別2	市庁舎
CM業務委託に関する情報		CMRの参画時期	■基本設計段階、■実施設計段階、 ■工事発注段階、■工事段階
委託者名	上田市長	CMRの選定方法	プロポーザル
所在地	長野県上田市大手1-11-16	種別	設計と施工の 実施設計技術協力・ 施工一括発注方式
応募に関する情報		発注形式	プロポーザル
応募者名	株式会社三菱地所設計	設計者の選定	総合評価
所在地	東京都千代田区2-5-1	工事施工者の選定	総合評価
種別	設計事務所系	基本設計完了時	

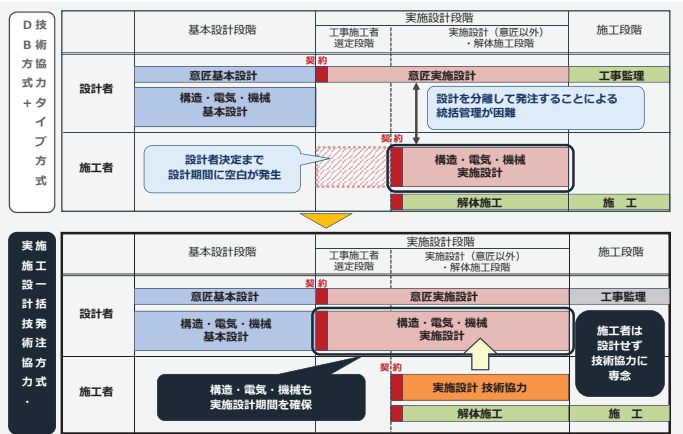
プロジェクト概要
既存市庁舎の老朽化に伴い、耐震性能と役所機能の向上を目的に計画された市庁舎改築プロジェクト。球面すべり支保による免震構造や、将来のNearly ZEBに対応した高い環境性能と、防災拠点・災害復旧復興拠点として高い防災性能を備えている。

プロジェクトのポイント

- ◆ プロジェクトの背景・特徴を踏まえた入札契約方式「**実施設計技術協力・施工一括発注方式**」の提案
- ◆ 工事施工者選定において、技術提案とともに**VE提案を求め、入札価格に反映する仕組み**を構築
→その結果、予定価格を約**1.4億円**下回る価格で工事請負契約を締結
- ◆ 本入札契約方式では、基本設計図書に基づき工事請負契約を締結
→基本設計図書の不確かさによる実施設計中のコストアップのリスクに配慮した**マネジメント**を実施

プロジェクト背景

- ・【背景1】 本プロジェクトは、現本庁舎にて業務を継続しながら、本庁舎等の一部解体、新本庁舎の建設を行う**難易度の高い計画（ローリング計画）**のため、実施設計に工事施工者の高度な施工技術を取り入れる必要がある。
- ・【背景2】 新本庁舎建設にあり、公共施設等適正管理推進事業債の活用を前提としており、新本庁舎は**2021年3月末迄の工事完成が必須**となっている。
- ・【背景3】 上田市は、平成29年度多様な入札契約方式モデル事業（以下、モデル事業）による支援を受け、意匠の実施設計を基本設計者が担当し、意匠以外の実施設計を工事施工者が担当する「**設計（意匠以外）・施工一括発注方式**」を当初は想定していた。

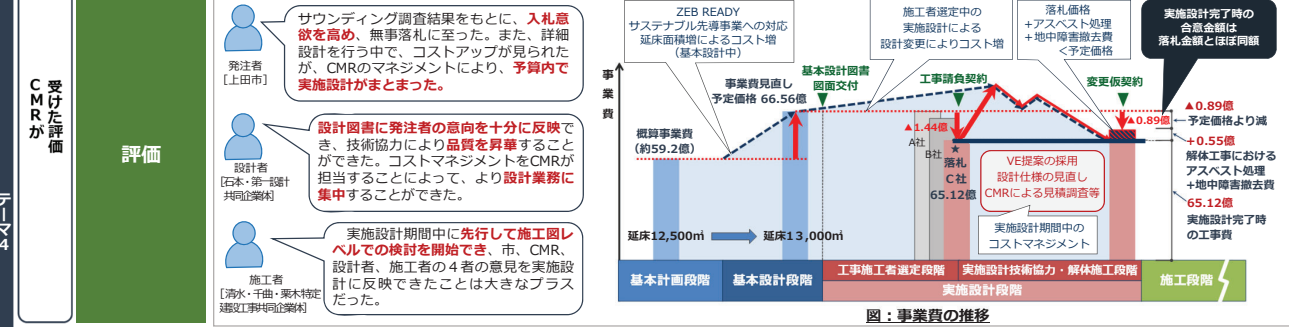


CMRへ求められたこと

- ◆ **CM方式採用の理由**
従来型の入札契約方式では工事完成期限等の達成が難しいため、**多様な入札契約方式の導入が求められた**が、市では多様な入札契約方式の経験がなく、目標達成の実現性の高い発注方式の選定・実施において大きな不安があった。そこで、**モデル事業に応募し、発注者支援事業者から本プロジェクトへのCM方式の導入が推奨され、新たな入札方式への取組として有効であるものと議会や市の理事者から理解を得ることができたため、CM方式が採用された。**
- ◆ **CMRが提案したこと**
本プロジェクトに各入札契約方式を導入した場合を想定し、プロジェクト全体スケジュールを比較した。プロジェクトの特性を踏まえた入札契約方式「**実施設計技術協力・施工一括発注方式**」とプロジェクト体制を提案した。

	発注	工程	コスト	品質
CMRが目指したこと	<ul style="list-style-type: none"> プロジェクト目標 不調・不落の防止 発注に伴う地域経済活性化促進 	<ul style="list-style-type: none"> 消費増税前の経過措置適用期限までの工事請負契約締結 事業債活用期限内の工事完成 	<ul style="list-style-type: none"> 事業予算の適正管理 	<ul style="list-style-type: none"> 高い防災性能と環境性能を備えた市庁舎の実現
CMRがとった手法	<ul style="list-style-type: none"> CM業務目標/スコープ 入札意欲を高める入札契約方式の提案、検証 地域経済活性化を促進する総合評価項目の設定 	<ul style="list-style-type: none"> 実現可能なスケジュール、マイルストーン（設計期間）の設定 設計期間の確保 	<ul style="list-style-type: none"> 適正な事業予算設定 設計概算の精査 補充資料の提供 落札金額での合意に向けた三者協定の締結 工事費管理 	<ul style="list-style-type: none"> 設計品質の確保 先端技術に配慮した設計レビューの実施
課題解決に向けた提案	<ul style="list-style-type: none"> プロジェクト課題 当初想定発注方式における入札参加意欲の低さ 大規模プロジェクトによる地元企業への参入しづらさ 設計者、施工者が各業務に専念できる体制の構築 JV組成を評価 市内業者への発注金額の割合を評価 	<ul style="list-style-type: none"> 当初想定発注方式における、設計期間の不足 入札契約方式の見直し提案 基本設計完了後、工事受注者待たずに実施設計に着手 	<ul style="list-style-type: none"> 上田市想定の実業費と基本設計内容の乖離 選定時に技術提案とVE提案を求め、入札価格に反映する仕組みを構築 基本設計図書での工事請負契約締結による増額リスク 実施設計中のVE提案採用や設計仕様の見直し、変更見積の妥当性検証 	<ul style="list-style-type: none"> 先端技術の採用による不具合発生リスク フェーズ別マネジメントチーム（意匠/構造/電気/機械/工務担当技術者）による設計レビューや対面での設計内容確認の実施

達成度
<ul style="list-style-type: none"> 不調・不落無し 市内業者へ工事請負金額の30%以上を発注予定 竣工に向けたマイルストーン達成 2019年1月工事請負契約締結 1回の入札で落札（予定価格▲1.4億円） 落札金額以内での実施設計完了 発注者の要望を反映させた実施設計図書の完成 サステナブル先導事業に採択



今後、本入札契約方式を採用するにあたっての有効性と留意点	工程	コスト	品質
<ul style="list-style-type: none"> ①本入札契約方式の採用は、早期の工事金額確定、早期の全体工期確定が求められ、かつ工事難易度が高い場合、特に有効である。 ②基本設計図書に基づき、工事請負契約を締結するため、基本設計図書の不確かさによるコストアップ等のリスクがあるが、CMRのマネジメントにより、工程・コストのリスクは回避可能となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 基本設計完了後の工事施工者の提案で全体工期が確定 実施設計中に資機材の先行調達が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 基本設計完了後の工事施工者の見積で工事金額が確定 早期に事業予算を把握可能 実施設計中のコストアップのリスク 	<ul style="list-style-type: none"> 実施設計段階に工事施工者が技術協力を実施 実施設計段階から工事施工者の視点を取り入れた検討が可能

表：本入札契約方式の特徴