

横浜市市庁舎移転新築工事  
入札結果報告書

横浜市

平成28年1月

# ＝ 目 次 ＝

はじめに.....	1
1 事業の概要.....	2
(1) 計画概要.....	2
(2) 事業手法と発注方式.....	3
2 市庁舎移転新築工事の入札.....	5
(1) 高度技術提案（設計・施工一括）型総合評価落札方式の採用.....	5
(2) 横浜市市庁舎移転新築工事技術提案等評価委員会の設置.....	5
(3) 第1回評価委員会.....	6
(4) 入札公告.....	11
(5) 入札参加資格の確認、質問受付と回答.....	12
(6) 入札書及び技術提案資料等の提出.....	12
(7) 第2回評価委員会に向けた準備.....	12
(8) 第2回評価委員会.....	12
(9) 開札と落札者の決定.....	36
【参考資料】.....	37

## はじめに

横浜市では、施設・設備の老朽化や執務室の分散化など現市庁舎が抱える課題を解決するため、新市庁舎の早期整備が必要であると判断し、新市庁舎整備基本構想（平成24年度）、新市庁舎整備基本計画（平成25年度）を策定するなど具体的な検討を進めてきました。基本計画において、新市庁舎整備は直営（公共発注）手法で整備し、設計と施工を一括して発注する方式（デザインビルド方式）を採用することとしました。

入札にあたっては、高度技術提案（設計・施工一括）型総合評価落札方式を採用することとし、事業者からの高度な技術又は優れた工夫を含む技術提案について審査及び評価を行うため、市長の附属機関として「横浜州市庁舎移転新築工事技術提案等評価委員会」を設置しました。

「横浜州市庁舎移転新築工事」は、平成27年6月に入札公告し、10月に入札及び技術提案を受け付け、評価委員会による審査・評価等を経て、12月に落札者を決定しました。

この報告書は、工事の入札に関する取組の経緯や入札参加者からの技術提案の内容、評価委員会による評価などについてとりまとめたものです。

報告書では、「1. 事業の概要」で、新市庁舎整備の計画概要や事業手法・発注方式について整理したうえで「2. 市庁舎移転新築工事の入札」で、評価委員会の設置から、落札者の決定までを、関連資料を織り込み、時系列的に記載しました。

巻末には、参考資料として、評価委員会会議録と入札参加者からの技術提案資料を掲載しました。新しい市庁舎に求める高い要求水準を満たしたうえで、各者独自の技術やノウハウを反映させた技術提案は、評価委員会から技術力や提案の質について高い評価をうけました。知的創作物である同資料について、今回は、特に入札参加各者のご協力を得て、最低限保護すべき記載内容をマスキングしたうえで、掲載しています。

横浜州市庁舎移転新築工事の事業者選定にご協力をいただきました評価委員の皆様、短い期間に精力的に提案に取り組んでいただいた入札参加者の皆様にあらためてお礼申し上げます。

横浜市総務局

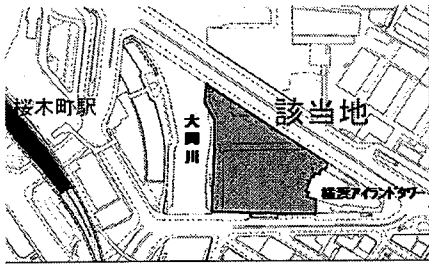
# 1 事業の概要

## (1) 計画概要

### ア 主な経緯

昭和 34 年	9月	現在の本庁舎しゅん工
平成 3 年	6月	「横浜市市庁舎整備審議会」設置
平成 7 年	1月	「横浜市市庁舎整備審議会」答申 建設候補地として次の3地区を選定 「港町（現庁舎）地区」、「北仲通地区」、「みなとみらい21 高島地区」
平成 19 年	12月	「新市庁舎整備構想素案」公表 整備候補地を次の2地区に絞り込み 「港町（現庁舎）地区」、「北仲通南地区」
平成 20 年	3月	「新市庁舎整備構想素案」の考え方にに基づき北仲通南地区の土地を取得
平成 24 年	5月	市会に「新市庁舎に関する調査特別委員会」設置
平成 25 年	3月	「新市庁舎整備基本構想」策定 整備予定地を「北仲通南地区」とする
平成 26 年	2月	議長から市長あて「新市庁舎整備に向けた議会棟のあり方」について報告
	3月	「新市庁舎整備基本計画」策定
	9月	「市の事務所の位置に関する条例」一部改正議案可決 「横浜市市庁舎移転新築工事技術提案等評価委員会条例」制定議案可決
	12月	「新市庁舎整備計画概要」公表
平成 27 年	5月	市会第2回定例会において市庁舎移転新築工事費を含む補正予算議案可決

### イ 整備場所

地区	北仲通南地区	敷地面積	約 13,500 m <sup>2</sup>
位置	中区本町6丁目 50 番地の 10	現況	更地
		主な都市 計画 制限等	用途地域：商業地域 容積率の最高限度： 1,080% 高さの最高限度：190m 北仲通南地区第二種 市街地再開発事業 北仲通南地区再開発 地区計画
周辺 環境	馬車道駅(みなとみらい線)から徒歩 1 分 桜木町駅(JR、市営地下鉄)から徒歩 5 分	ガイド ライン	北仲通地区まちづくり ガイドライン 関内地区都市景観形成 ガイドライン

ウ 建物の概要（予算議案可決時点の想定）

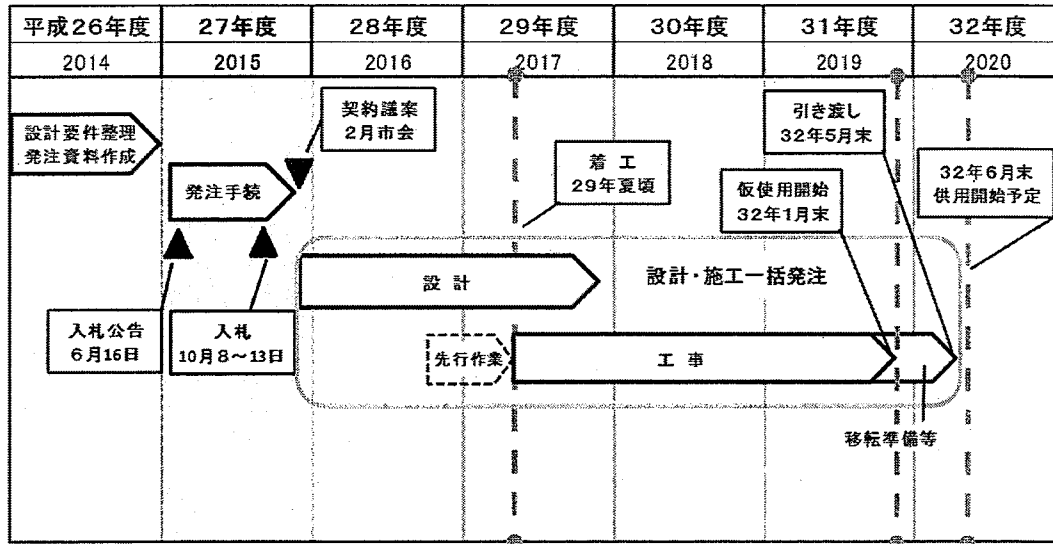
- ・構造：鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造
- ・階数：概ね地上32階、地下2階
- ・高さ：約160m
- ・延床面積：約140,500㎡ (㎡)

		市庁舎の現状 (平成25年10月) ※民間ビル含む	基本計画時点 (平成26年3月)	予算議案可決時点 (平成27年5月)
専用部	行政部門	約59,300	62,600	59,500
	市会部門	約3,750	9,000	9,000
	商業機能	-	4,000	4,000
共用部		-	53,300	52,000
駐車場		-	17,900	16,000
合計		-	146,800	140,500

エ 設計・建設費

付帯設備等を除く設計・建設費は749億円(建設費724億円、設計費25億円：消費税8%含む)と見込みましたが、このうち、別途工事として発注する低層部の内装等工事費(30億円)を除く約719億円を、横浜市市庁舎移転新築工事の上限額と設定しました。

オ スケジュール



(2) 事業手法と発注方式

新市庁舎は、横浜市が自ら使用して、管理・運営するものであり、一部導入を検討している商業機能の面積は、全体の1割にも満たず、大部分は庁舎であることから、事業手法については、本市が建物の発注者となる直営（公共発注）手法で整備することとしました。

発注方式については、

- 設計と施工を分割して発注する方式（従来方式）
- 設計と施工を一括して発注する方式（デザインビルド方式）

が考えられますが、

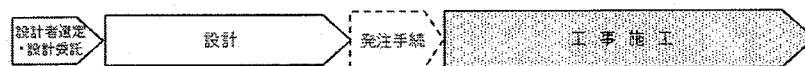
- ・危機管理の中心的役割を果たす市庁舎として、大地震等が発生しても業務継続が可能な構造体や設備の耐震性の確保を図る。
- ・環境に最大限配慮した市庁舎として、先進的な環境設備・機能等の導入を図る。
- ・執務室の分散化、年間 20 億円を超える賃借料負担、災害時の危機管理機能の強化など喫緊の課題を早期解決するために、工事期間の短縮を図る。
- ・様々な工夫により、建設コストやライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・市内企業の参入機会に配慮するなど地域経済の活性化を図る。

といった視点を重視して比較検討を行った結果、

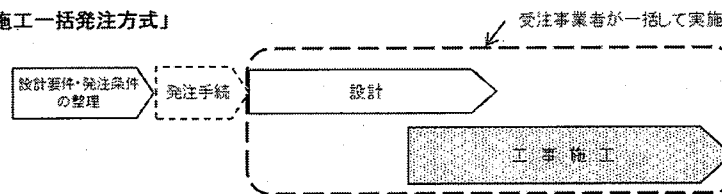
- 設計段階から施工業者の持つ独自の技術や工法等を反映することが可能となり、耐震性能や環境配慮等の面で、最新の高度技術や工法を採用することができる。
- 施工業者の独自の技術力やノウハウを設計段階から活用することが可能であり、併せて、設計作業と並行して施工準備（資材発注等）ができるため工期短縮の可能性が高い。
- 設計仕様や施工方法等に施工業者の持つ独自の技術を採用することによりコスト縮減効果が期待できる。また、早期（設計段階から）に事業者とのコミットメント（発注確約）ができることから、コスト圧縮効果があり、繁忙期で工場生産が間に合わないというスケジュールリスクも軽減できる。

といったメリットのある「設計・施工一括発注方式（デザインビルド方式）」を採用することとしました。

(A)「設計・施工分離発注方式」



(B)「設計・施工一括発注方式」



なお、設計・施工一括発注方式の課題として、性能発注となり具体的な仕様を受注者に委ねることになるため、市が求める性能や仕様を確保する工夫が必要となります。その解決策として、発注者（市）の意向を踏まえた専門家（CMr：コンストラクション・マネージャー）による支援を導入することとしました。

平成 26 年度には、CM（コンストラクション・マネジメント）事業者を選定し、「新市庁舎整備に伴う事業準備支援業務」を委託しました。

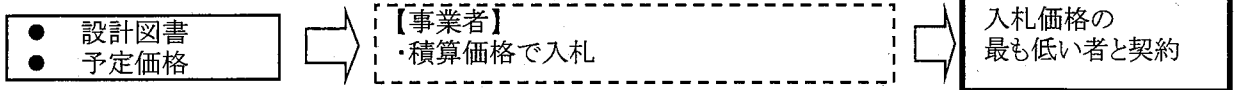
## 2 市庁舎移転新築工事の入札

### (1) 高度技術提案（設計・施工一括）型総合評価落札方式の採用

市庁舎移転新築工事の入札は、発注金額の規模からWTO政府調達協定の対象となるため一般競争入札となります。新市庁舎整備にあたっては、基本設計段階からの設計・施工一括発注方式を採用することにより、事業者の独自技術やノウハウを最大限生かすこととしました。

このため落札決定方式は、設計図書に基づき予定価格の範囲内で最低の価格を提示した者を落札者とする「最低価格落札方式」ではなく、設計図書に代わるものとして発注仕様書を示し、専門的技術やノウハウなどの提案を受け、技術力等と価格の双方を総合的に評価する「総合評価落札方式」としました。具体的には、国が運用している総合評価落札方式（技術提案評価型）を参考にして「高度技術提案（設計・施工一括）型総合評価落札方式」を採用しました。

#### 【最低価格落札方式】



#### 【総合評価落札方式】



$$\text{評価値} = \frac{\text{技術評価点（標準点 + 加算点）}}{\text{入札価格}}$$

### (2) 横浜市市庁舎移転新築工事技術提案等評価委員会の設置

総合評価落札方式の採用に伴い、高度な技術提案の審査及び評価を行うため、市長の附属機関として「横浜市市庁舎移転新築工事技術提案等評価委員会」を設置しました。設置にあたっては、横浜市市庁舎移転新築工事技術提案等評価委員会条例を制定（平成 26 年 9 月 25 日公布）し、平成 27 年 4 月 1 日付で 5 名の委員に委嘱しました。

（敬称略）

役職	委員名	現職名（主な専門分野）
委員長	嘉納 成男	早稲田大学創造理工学部教授（建築生産）
委員	岩野 多恵	国土交通省関東地方整備局横浜営繕事務所所長（官庁営繕）
委員	北村 春幸	東京理科大学理工学部学部長（耐震技術、超高層建築物）
委員	国吉 直行	横浜市立大学国際総合科学部特別契約教授（意匠・都市計画）
委員	田中 稲子	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院准教授（建築環境・設備）

（委員長は、平成 27 年 4 月 20 日の第 1 回評価委員会で選出）

### (3) 第1回評価委員会

日 時	平成 27 年 4 月 20 日(月) 15 時 30 分から 17 時 50 分
開催場所	横浜新聞内ビル 11 階会議室
出席者	嘉納委員長、岩野委員、北村委員、国吉委員、田中委員 (欠席者：なし)
会議形態	一部非公開 (傍聴者 6 名)
議 題	(1) 委員長の選出 (2) 運営要綱(案)の確認 (3) 技術提案等の評価項目及び評価基準の審議

※会議録は巻末参考資料を参照



第1回評価委員会の様子

第1回評価委員会では、委員長選出、運営要綱の承認などの事務手続きの後、技術提案等の評価項目及び評価基準の審議を行いました。

まず、新市庁舎整備基本構想や新市庁舎整備基本計画を踏まえ、新市庁舎が求める性能のうち重要かつ高度な技術が必要な項目を抽出し、技術提案の評価項目を設定しました。

具体的には、

- I 安全性の高い耐震性能の確保についての提案
- II 効果的で先進的な環境技術についての提案
- III 低層部分(1階から3階)における建築・構造・設備の高度技術と建築デザインに関する総合的な提案
- IV 高層部分における建築・構造・設備の要素と外観デザインの総合的な技術に関する提案
- V 設計・施工のプロセス、体制と地域経済・文化への貢献等についての提案

の5つの項目に整理しました。