

資料 No. 3

令和5年11月6日

議員協議会資料

# 大手通坂之上町地区市街地再開発事業について

長岡市

中心市街地整備室

ミライエ長岡企画推進室

## 1. 当初設計と発注の考え方

- ・ 東館は、全国初のリノベーションによる再開発を実施
- ・ 商工会議所ほかから、市内業者の受注機会確保の要望
- ・ 要望を踏まえ、耐震工等で在来工法を選定し受注機会を確保
- ・ 市内本社企業のアンケート調査で、応札意向等を確認
- ・ 積算では、極力見積先に長岡市内企業を含めるよう対応
- ・ 公共積算基準にそって、刊行物と見積徴取により積算

## 2. 入札等の経緯

時期	事項	内容
平成27年9月30日	長岡商工会議所から要望を受理	地元企業の参画を要望
令和元年9月30日	UR都市機構とB街区の特定建築者の契約を締結	
令和4年6月6日、 令和4年9月8日	長岡商工会議所、関連業界団体から要望を受理	①地元企業の参画を再要望 ②分離発注(4本)を要望
令和4年12月5日～ 令和5年1月16日	地元企業を対象にアンケート調査実施	(調査項目) ①工事実績、②工期、③参加意欲
令和5年4月20日～ 5月22日(公告期間)	建築工事 第1回入札	再入札開札 取り止め
令和5年5月26日～ 6月20日(公告期間)	建築工事 第2回入札	<b>再入札参加者なし</b> 取り止め
令和5年7月7日～ 8月9日(公告期間)	建築工事 第3回入札	再入札開札 取り止め
令和5年7月7日～ 7月28日(公告期間)	電気設備工事 第1回入札	落札者決定(随意契約協議)
	空調設備工事 第1回入札	再入札開札 取り止め
	給排水衛生設備工事 第1回入札	<b>申請者なし</b> 中止
令和5年8月中旬～ 9月下旬	実態調査	入札不調の原因解明

## 3. 入札不落が発生した背景と調査の結果

- ・ 建設資材の物価動向 昨今、各物価指数が急激に上昇  
※公共積算価格と実勢価格の間に大きな乖離  
※将来リスクを含んだ入札額を算定
- ・ 建築需要の高止まり 全国的に建設投資が増加、今後も微増
- ・ 建設労働力の不足 高齢化、新規入職者の減少
- ・ 労働環境改善の動き 完全週休二日への対応
- ・ 施工計画の相違 施工効率より人員確保優先の施工計画  
※施工内容から相違の影響が大きかった
- ・ 国でも建設契約のあり方を検討している

### □中央建設建設業・社会資本整備審査会の基本問題小委員会の提示

※中央建設建設業・社会資本整備審査会の基本問題小委員会の提示 中間とりまとめ 出典：国土交通省

#### 建設産業の諸課題に対して当面講ずべき措置

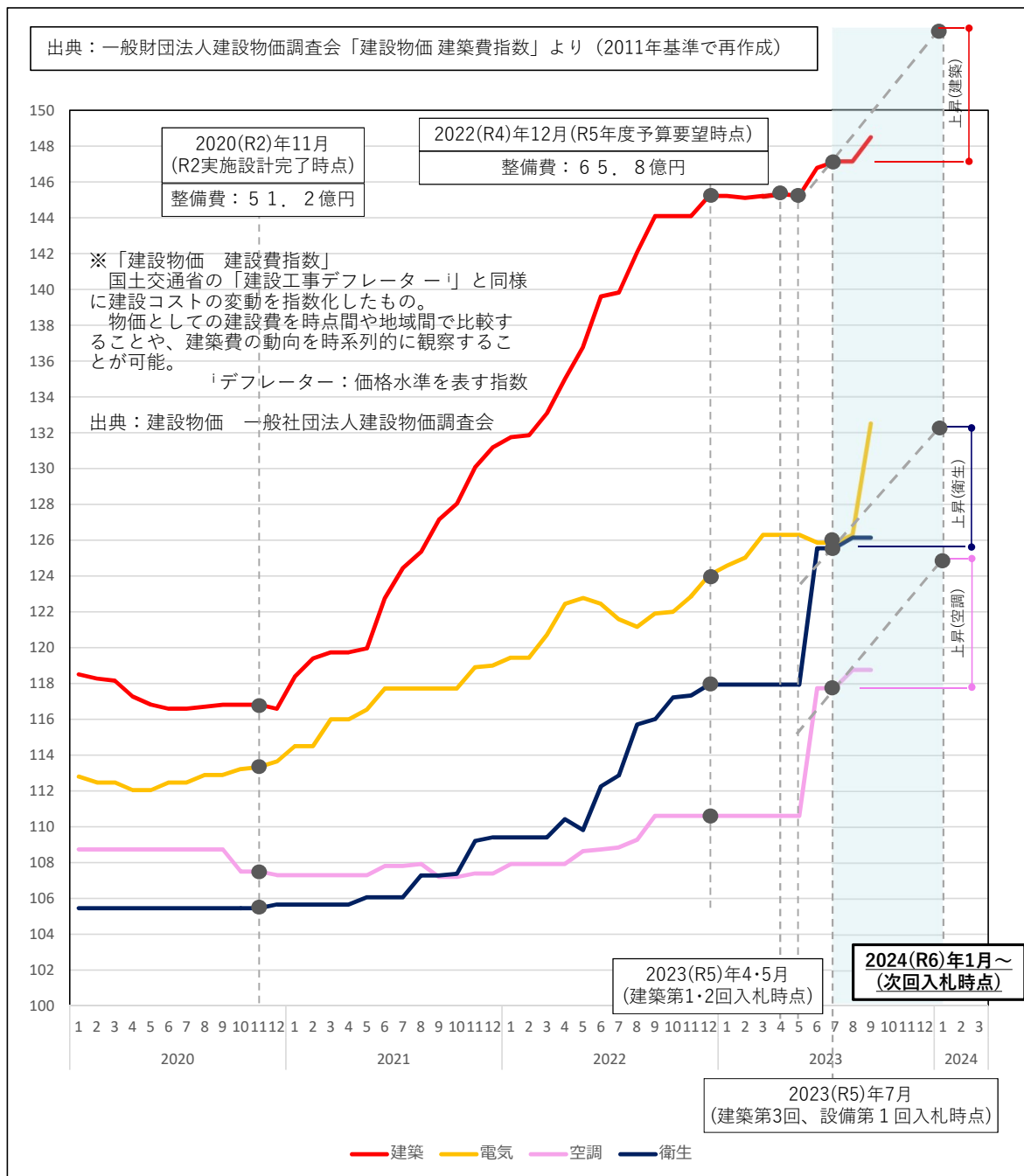
1. 請負契約の透明化による適切なリスク分担
  - (1) 契約における情報の非対称性の解消
  - (2) 価格変動等への対応の明確化
  - (3) 当事者間のコミュニケーション
  - (4) 契約形態や契約主体に応じた対応
2. 適切な労務費等の確保や賃金行き渡りの担保
  - (1) 標準労務費の勧告
  - (2) 受注者における不当に低い請負代金の禁止
  - (3) 適切な水準の賃金等の支払いの確保のための措置
3. 魅力ある就労環境を実現する働き方改革と生産性向上
  - (1) 適切な工期の確保
  - (2) 生産性の向上

### □全国的にも建築工事の入札不調・不落が発生

発注者	施設	不調/ 不落	入札 回数	予算			報道時期
				変更前	変更後	増額	
神奈川県川崎市	川崎市民館・労働会館	不調	1	49億円	79億円	30億円	R5.8.26
静岡県伊東市	伊東新図書館	不調	1	37億円	50億円	13億円	R5.8.22
福岡県添田町	町立小中併設校	不落→落札	2	48億円	56億円	8億円	R5.8.11
国土交通省近畿地方 整備局	大阪・関西万博 日本 館	不落→落札	2	68億円	77億円	9億円	R5.7.21
石川県加賀市	加賀温泉駅高架下施設	不調→落札	3	10億円	12億円	2億円	R5.3.6
奈良県奈良市	庁舎北棟	不調→落札	5	4億円	6億円	2億円	R5.8.24

※不調:入札参加者がいないこと。不落:全員予定価格を上回って落札者がいないこと。

## 4. 調査結果を踏まえた今後の対応



入札不調・不落の原因		再発注に向けた主な取組
①	建築コストの高騰	<ul style="list-style-type: none"> <li>より最新の実勢価格に配慮した設計価格へ更新</li> </ul>
②	工事内容の捉え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>輻輳する作業手順を見直して、職種ごとにまとめた人員が確保できる工程へ変更</li> <li>市街地の狭小敷地での作業をさらに考慮した仮設計画の見直し</li> <li>より施工実態を考慮した設計内容へ変更</li> </ul>
③	その他 (コスト縮減等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震工法の一部見直し</li> <li>内外装仕上材料の一部変更</li> </ul>
④	入札競争性の低下	<ul style="list-style-type: none"> <li>より地元業者が参加しやすい入札要件と見積期間を見直し</li> <li>空調設備と給排水衛生設備を一括発注に変更し、経費縮減と不調リスクの低減を図る</li> </ul>

### □整備費増額に対する財源の対応

- 市の財政負担を軽減するため、国からの支援を拡大
  - ①防災・省エネまちづくり緊急促進事業交付金（増額）
  - ②市街地再開発事業交付金（対象拡大）
- 新たな補助金に対し優良起債を追加充当
- 一般財源には、都市整備基金を活用

## 5. 東館補正予算要求額（継続費 R5～R8）

(単位：億円)

R5当初	R5補正後	増加額	内 訳		
			①建築コストの高騰	②工事内容の捉え方	③その他(コスト縮減等)
65.8	92.8	27.0	27.3	0.5	▲0.8

※R5当初予算は減額、継続費を改めて要求し増額したい

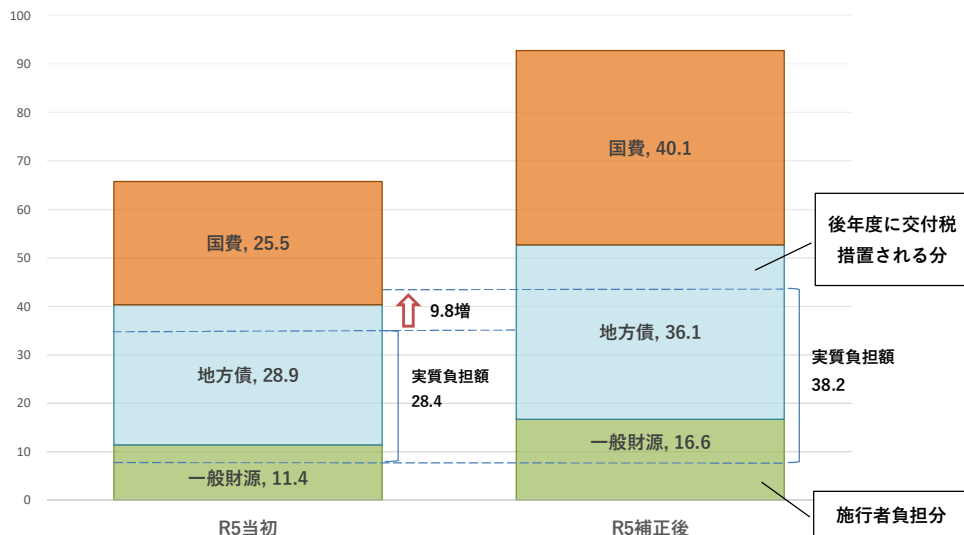
## 6. 東館事業費の財源構成

■長岡市（特定建築者）の予算額（R5～R8）

(単位：億円)

	歳出予算	国費	地方債	一般財源
R5当初	65.8	25.5	28.9	11.4
R5補正後	92.8	40.1	36.1	16.6
増加額	27.0	14.6	7.2	5.2

東館の財源構成



## 7. 再開発に対する長岡市の総支出額

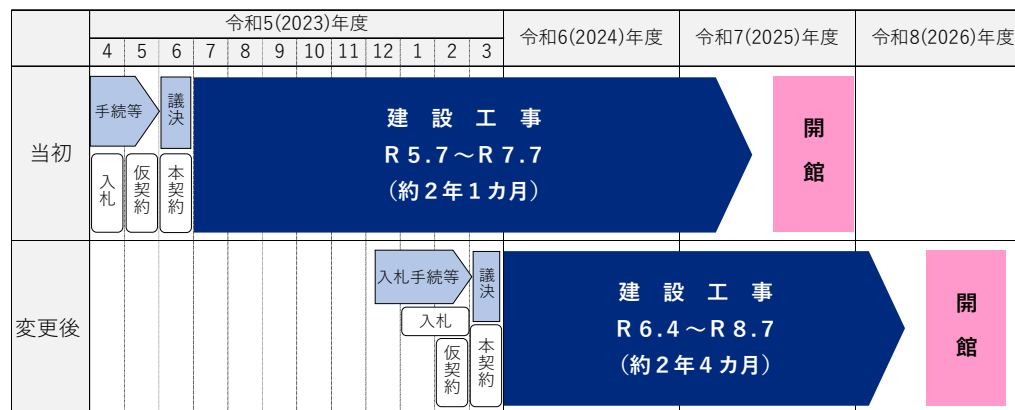
■再開発事業に対する長岡市の総支出額

(単位：億円)

区分	当初計画時点	令和5年4月時点	令和5年12月時点
	H30～R7	H30～R7	H30～R8
長岡市補助金	80	108	117
長岡市床取得	70	96	121
C街区出資金	9	9	9
計	159	213(+54)	247(+34)

市負担額	77	93(+16)	103(+10)
国支援額	82	114(+32)	131(+17)
施行者負担額	0	6(+6)	13(+7)
計	159	213(+54)	247(+34)

## 8. 事業スケジュール



●工事発注の遅れと工期延長により、東館開館は令和8年度半ばとなる見通し

### I. 建築計画整備概要について

整備場所	(地番) 長岡市坂之上町二丁目、東坂之上町二丁目地内				
建物概要		既存棟	パッサージュ棟	連絡棟	B-Cブリッジ棟
	構造	RC造・SRC造 (一部S造)	S造	RC造	S造
		耐震改修	増築	増築	増築
	階数	地上7階PH1階 (地下1階)	地上5階	地上3階	1階
	高さ	31.42m	22.31m	16.18m	-
	延べ床面積	11,685.16㎡	1,900.73㎡	414.76㎡	33.63㎡
	合計	14,000.72㎡			

### II. 工事概要について

#### 【解体計画】

- ①外壁撤去：南・西面の外壁2面を撤去
- ②減築：西面の低層部を躯体まですべて撤去
- ③減築：ペントハウス2階を躯体まですべて撤去
- ④減築：北東側S45年増築部を躯体まですべて撤去
- ⑤内装撤去：建物内の内装は基本的にすべて撤去
- ⑥設備撤去：建物内の設備機器は基本的にすべて撤去

#### 【改修計画】

- ⑦外壁新設：南・西面の外壁（耐震補強壁）2面を新設
- ⑧耐震補強：新設間柱、新設袖壁、新設耐震壁、既存耐震壁増打
- ⑨増築：パッサージュ棟と連絡棟を増築
- ⑩内装新設：建物内の内装は基本的にすべて新設
- ⑪設備新設：建物内の設備機器は用途や使い勝手に合わせ新設

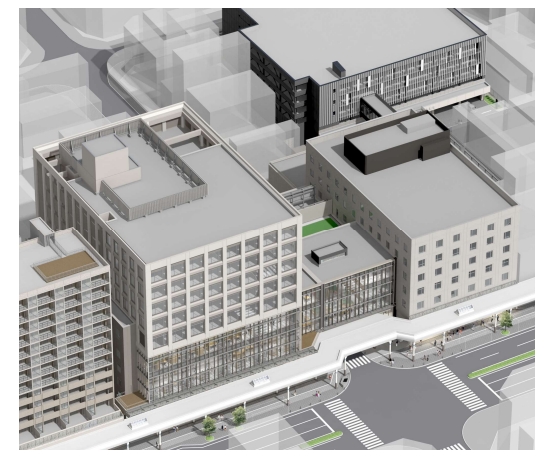
#### 【整備の特徴】

- ・既存建物（旧北越銀行本店）のデザインを活かした改修。リノベーションの手法を用いることで、工期の短縮・事業費の縮減を図る。
- ・既存棟の耐震補強は特殊な工法による特定業者しか施工できないものとはせず、RC補強壁増設等の在来工法を選定。
- ・建築物省エネ基準への適合化を図り、ランニングコストを抑えた設計で、ZEB Oriented取得。

### III. 着手前・完成イメージ

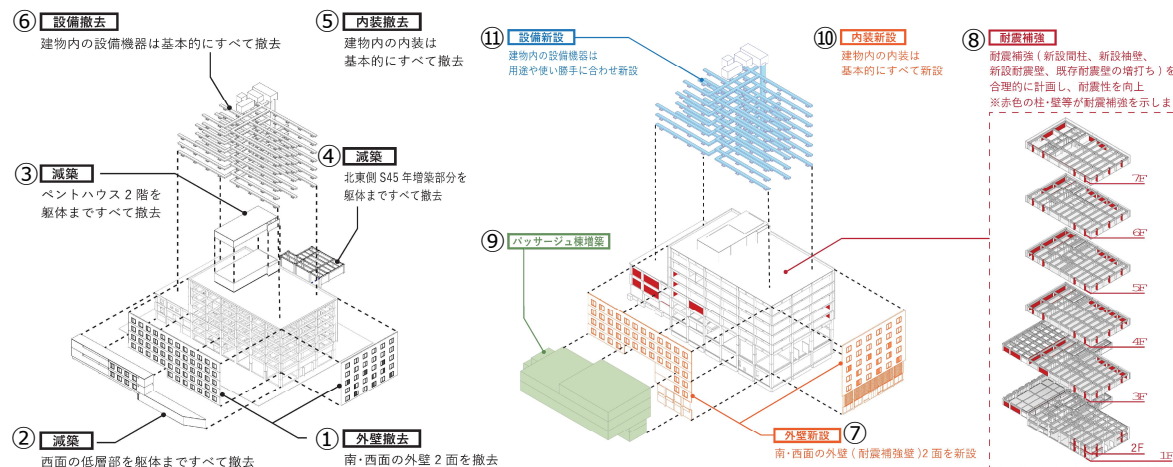


着手前



完成

### IV. 解体・改修イメージ



解体イメージ

改修イメージ

画像等提供：UR都市機構より