

用途廃止施設における解体工事の発注のあり方について

柏崎市 財務部 契約検査課

1. はじめに

柏崎市では、まちづくりの指針となる「柏崎市第五次総合計画」の下に「力強く 心地よいまち」を将来都市像に掲げて前期基本計画（平成 29～令和 3（2017～2021）年度まで）で重点的にまちづくりに取り組んできました。

令和 4～7（2022～2025）年度までの 4 年間の後期基本計画を策定するに当たり、老朽化や集約化により用途廃止となる施設が多くあり、その維持管理費や処分費が課題となりました。

用途廃止施設は、他の行政目的に用途変更を行うほか、民間事業者への有償による売払い、解除条件付きでの減額譲渡も視野に入れ検討を重ねていますが、最終的には解体処分となる建築物等が多くありました。

除却予定の施設は、後期基本計画以降も引き続き、令和 11（2029）年度までに 31 施設（延床面積 43,069.91 m²）となっています（表-1）。

そこで、国土交通省の入札契約改善推進事業による支援を受けて、課題に対する検討を行いました。

表-1 令和 4～11（2022～2029）年度に除却（更新）予定の施設

	施設名	延床面積 (m ²)
1	市役所旧庁舎	8,863.65
2	鶉川コミュニティセンター	1,183.77
3	中央地区コミュニティセンター	1,693.79
4	柏崎墓園（納骨堂）	102.22
5	し尿処理場	3,198.73
6	資源物リサイクルセンター	339.78
7	月湯女保養センター	996.01
8	高柳町総合センター本館	1,908.05
9	高柳町総合センター体育館	1,421.01
10	高柳地域共同作業施設	404.19
11	西山町地内バス待合所(1)	13.58
12	西山町地内バス待合所(2)	11.80
13	西山町地内バス待合所(3)	19.70
14	西山町地内バス待合所(4)	14.52
15	西山町地内バス待合所(5)	18.87
16	西山町産業会館	745.50
17	認知症高齢者グループホームかたくり	655.74
18	田尻保育園	830.19
19	中鯖石保育園	549.91
20	野田保育園	302.24
21	柏崎駅観光案内所	8.37
22	柏崎情報開発センタービル	6,587.35
23	番神漁村センター	487.20
24	こどもの時代館	750.61
25	米山環境保全付属建物	1,624.58
26	石地小学校体育館	874.28
27	野田小学校	3,337.67
28	門出小学校教員住宅	180.38
29	教育センター	2,575.04
30	柏崎ふるさと人物館	1,716.92
31	遺跡考古館	1,654.26
	計	43,069.91

2. 柏崎市における解体工事の取組と現状について

解体工事は、新たに建設または改築するための工事とは異なり、基本的には施設を解体撤去し更地に戻すためだけの工事であるため、積極的な財政投資が望めない状況にあり、解体工事費の縮減が求められています。そのため、後年に先送りとなる事例があることは、本市に限らず他の自治体でも多々あるものと思われます。

用途廃止施設の解体工事に速やかに着手できないことは、存置している土地の更地化による維持管理費の軽減や新たな利用計画の構築、民間事業者への土地の売払いを阻害する要因となります。

本市が発注する建設工事に関し、入札および契約手続の透明性ならびに公正な競争を確保するために設置された入札監視委員会において、解体工事費については、本市の発注金額が、民間の発注金額と比較して高いのではないかとの意見があり、高額である理由について説明を求められました。

しかしながら、解体工事の現場では危険を伴う作業があることから、従事する工事関係者の適切な安全管理のほか、施工中や工事完了後の周辺住民への環境整備にも配慮する必要があります。また、解体工事で発生する廃棄物が適切に処分されなければならないことから、適正な解体工事費の算出が求められています。

加えて、本市においては冬の降雪期に解体工事を行うことが困難な地域であることから、解体工事を単年度で施工するためには、年度の早い時期に工事を発注し、おおむね11月下旬までには現場での施工を完了させる必要があります。工期が制限されて足かせとなることも雪国の本市の工事ならではの特徴です。

このことから、本市では解体工事の前年度に解体工事の設計を完了し、春先（4～6月まで）に解体工事資格登録事業者に対して指名競争入札を執行し、現場での施工は11月末までに完了する

工程で解体工事を発注することとしています。

本市では一定規模以上の解体工事は設計委託を行っています。それ以外の建築物は建築技術職員自らが設計を行っています。

解体工事を発注する上で、建築技術職員を配置する必要がありますが、他の営繕業務も兼ねていることから、不足しているのが現状です。解体工事の業務が増えることは、限られた人員である建築技術職員に対して、さらに負担が増えることも懸念されていました（図－1）。

- 解体工事には積極的な財政投資がされず、先送り傾向にある。
- 民間と比較して解体工事費が高額ではないかとの意見がある。
- 解体工事には安全な施工管理および適正な廃棄物処分が求められている。
- 解体工事は降雪期の施工を避けるため工期が限られている。
- 限られた人員である建築技術職員への負担増加が懸念される。

図－1 解体工事における課題

これらのことから、解体工事全体の事業費および設計から完了までの期間等の見直し、経費や人的資源の削減となる工事発注のあり方について検討しました。

3. 解体工事の検証について

(1) 民間との契約発注方式の比較（表－2）

- ① 本市では次の事由から、設計と施工や解体工事と新築工事を分離して発注していました。
 - ・設計委託と工事実施を同一年度で完了させることが困難
 - ・設計委託は建築設計事務所、工事は解体工事登録事業者に対する発注機会の確保
 - ・新築工事は国等からの補助金等対象工事の場合が多く、解体工事は単独事業のため設計書を分離

表-2 民間との契約発注方式の比較

項目	柏崎市（従来）	民間（一般例）
契約方式	・設計と施工を分離して発注 ・解体工事のみの単独で発注	・設計から施工までを一括して発注 ・新築工事と併せての発注が多い
仮設計画	・解体事業者の見積書を徴収し、内訳に反映	・施工者（解体事業者）からの提案
工法	・特殊な解体工法以外、内訳に反映しない	・施工者（解体事業者）からの提案
産廃処分地の指定	・3者以上の解体事業者からの見積書により決定	・施工者（解体事業者）が調査、提案
選定方法	・入札参加資格要件を満たす指名競争入札で最低価格により決定	・価格のみの競争により決定

② 改善できる項目について、解体工事登録事業者に対してアンケートを実施し、洗い出しを行いました。

民間との比較、事業者からのアンケート結果から、今後、次の契約方法を導入することが可能かどうかを検討することとしました。

- ・参加できる地域を限定した現行の指名競争入札から地域を広域化した一般競争入札
- ・技術提案を受ける総合評価落札方式による一般競争入札
- ・特殊な解体工法が必要な場合は、「技術提案・交渉方式」や「設計・施工一括発注方式」
- ・一定規模以下の複数の小規模な解体工事をまとめて発注する方式

(2) 解体工事費の妥当性、標準化

① 検証、構築する内容（図-2）

- ・本市の解体工事費は、民間と比較して高額なのか、また、今後の解体工事費を抑制できる要素はないのかを検討しました。
- ・各種建設工事の標準的な工事費は、今までのノウハウで構築されているものの、解体工事

○民間の解体工事と比較して高額となっていないか、工事費の妥当性の検証
○今後の財政支出の基準となる解体工事費の標準化モデルの構築

図-2 検討した課題

の標準的な工事費がなく、今後の財政計画の指標となる標準モデルを構築することとしました。

② 検証する条件

- ・構造別、床面積の規模に応じて選定
- ・直接工事費の内訳で、民間でも使用する刊行物の単価で比較できるものを選定

③ 検証した結果

- ・本市と民間の解体工事費を比較した結果、大きな差がないことが確認できました。
- ・解体工事の標準的なモデルを構築するために、「概略予算・工期算出プログラム」を活用することとしました。

「概略予算・工期算出プログラム」は、本市の過去の工事実績等がベースとなっており、今後、利用機会を増やし、データを蓄積していくことで、より精度・練度を高めていきたいと考えています。

4. おわりに

解体工事費の妥当性、事務処理や経費の削減、効率化、合理化を目指して検討してきましたが、高齢化に伴う建設事業の技術者の減少、若年の担い手不足に加えて、新型コロナウイルス感染症の影響から始まった資材の不足、製品の納期遅延や原材料、人件費の上昇などにより、解体工事費の削減という目的には逆風の環境が続いています。

しかしながら、市民が期待する適正な公共施設の維持管理のため、より安い経費による解体工事、また、1日でも早い解体工事は、継続されている維持管理費の削減につながります。「概略予算・工期算出プログラム」を活用して予算と工期の早期把握を行い、適切な契約方法を検討することで、効率的・計画的な解体工事の発注に努めていきたいと考えています。