

令和 7 年 9 月 5 日 (金)

都 市 経 営 戦 略 会 議

中央区役所周辺の公共施設再編事業について

都市局 まちづくり推進部 まちづくり総務課

中央区役所周辺の公共施設再編事業の今後の方向性について

資料構成

1 事業概要

- (1) 事業概要
- (2) これまでの経緯

2 入札手続き中止の原因及び分析について

- (1) 民間事業者ヒアリングの結果について
- (2) 入札手続き中止の分析について

3 今後の方向性について

- (1) 想定事業費について
- (2) 今後の対応方針について
- (3)【参考】想定スケジュールについて

1 事業概要

(1) 事業概要

■ 背景と目的

- 中央区役所周辺には、多くの公共施設が集積しているが、**老朽化が懸念**されているため、これらを**集約化・複合化**し、**施設の安全性**や**公共サービスの質の向上**を図るもの

■ エリアビジョン

- 与野らしさや交流を育む市民に親しまれるサードプレイスの創出

■ 再編対象施設とエリア区分の設定

- 再編対象施設は、エリア内に位置する中央区役所と与野図書館、老人福祉センター、下落合プール、西谷公園の他、エリアの近隣に位置する下落合公民館、産業文化センター、向原児童センターである。
- エリア区分については、公共エリアと民間エリアを設定し、公共エリアについてはP F I（B T O）方式、民間エリアについては、定期借地権方式で進めることとしている。



1 事業概要

(2) これまでの経緯

- **平成27年11月：与野本町駅周辺地区まちづくりマスタープラン**
 - ・リーディングプロジェクトとして「中央区役所周辺の公共施設再編と空間のリニューアル」を設定
- **令和4年3月：中央区役所周辺の公共施設再編方針**
 - ・再編対象となる公共施設などを整理
- **令和5年4月：中央区役所周辺の公共施設再編基本計画**
 - ・全体コンセプト、整備方針、事業スキームなどを整理
- **令和6年12月25日：入札公告・公募開始**
 - ・予定価格：約314億円として公表
- **令和7年1月～4月：入札説明書等に関する質問・回答や官民対話を実施**
 - ・参加意向を示していた事業者から、予定価格と事業者の積算に大きな乖離があると意見
- **令和7年6月5日：入札手続き中止を公表**
 - ・参加意向を示していた事業者から辞退届提出

2 入札手続き中止の原因及び分析について

(1) 民間事業者ヒアリングの結果について

■ 参加意向を示していた民間事業者へヒアリングの実施

①ヒアリング実施時期	令和7年6月中（入札手続き中止の公表後速やかに実施）
②ヒアリング対象者	入札公告以降に質問や対話を実施した事業者のうち本事業への参加意向を示していた者
③応札しなかった理由	- 令和6年12月25日に公告した予定価格約314億円と事業者が算出した事業費に大きな乖離【全事業者】 - 入札手続き期間と施設整備期間（設計・建設・解体工事期間）の不足【一部事業者】
④今後の参加意向	<u>全事業者共に参加意向は強い</u>。ただし下記が条件。 ✓ <u>事業費乖離の解消</u> ✓ 事業内容の大幅な見直しを行わない（施設機能や事業手法）

2 入札手続き中止の原因及び分析について

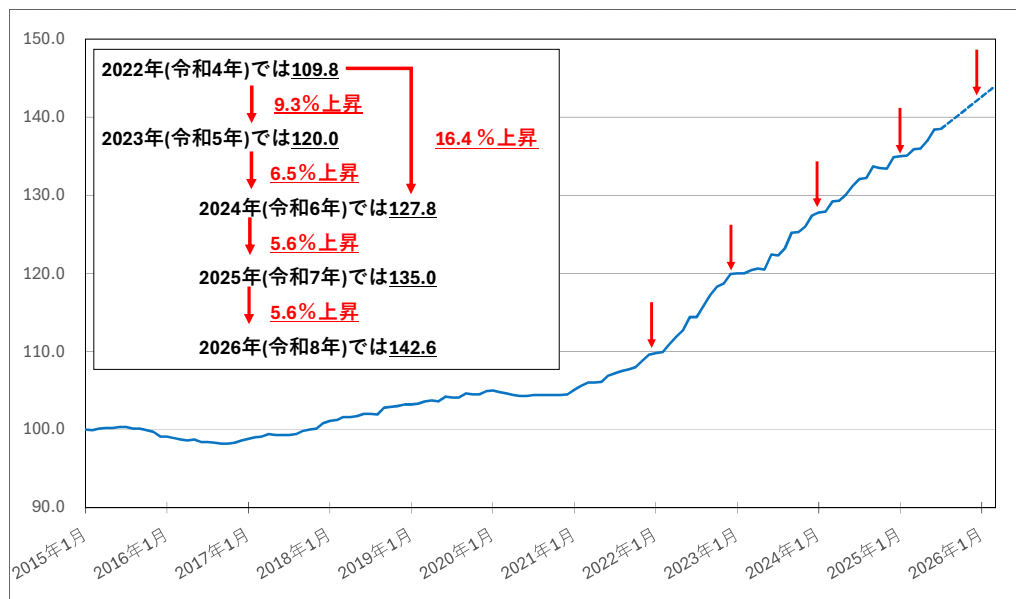
(2) 入札手続き中止の分析について

■ 一般財団法人建設物価調査会と株式会社日建設計が公表する建築費指数の乖離について

[建築費指数] 工事原価 事務所RC (標準指数(東京))

2015年基準

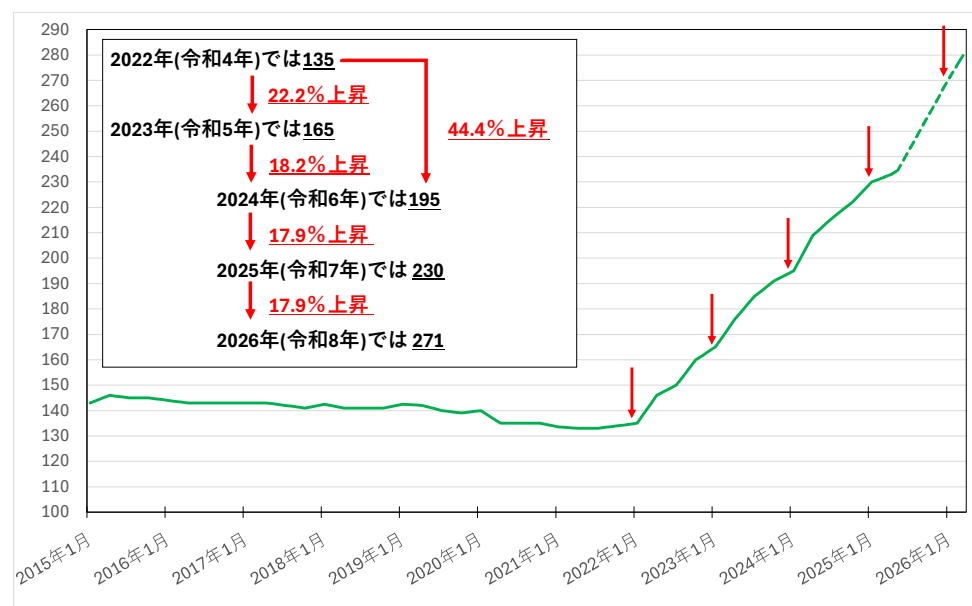
一般財団法人 建設物価調査会



日建設計標準建築費指数 NSBPI 首都圏

2002年基準

株式会社日建設計



- ✓ 物価高騰等の補正に一般的に使用してきた建設物価調査会と日建設計の建築費指数を比較すると**約3倍**の乖離が生じている。
- ✓ また、内閣府が令和7年3月31日に通知した文書では、現在も続いている物価上昇への影響を踏まえ、物価指数の例として、**初めて日建設計の指数(NSBPI)が記載**された。

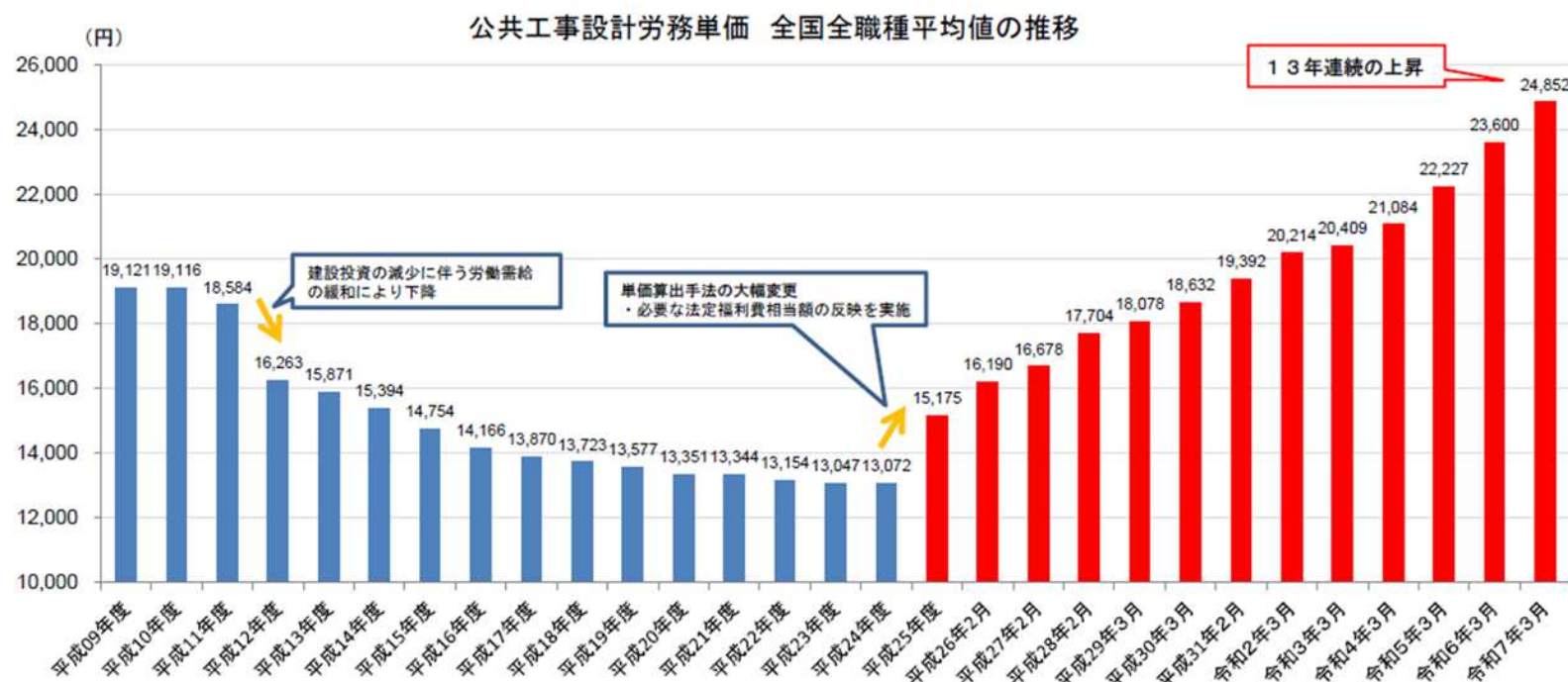
2 入札手続き中止の原因及び分析について

(2) 入札手続き中止の分析について

- 公共工事設計労務単価の上昇について【国土交通省：令和7年2月14日プレスリリースより】
- ✓ 公共工事設計労務単価が13年連続で引き上げられ、全国全職種単純平均の前年度比では6.0%引き上げられている。

令和7年3月から適用する公共工事設計労務単価について

資料 2



参考：近年の公共工事設計労務単価の単純平均の伸び率の推移

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R02	R03	R04	R05	R06	R07	H24比
全 職 種	+15.1%	+7.1%	+4.2%	+4.9%	+3.4%	+2.8%	+3.3%	+2.5%	+1.2%	+2.5%	+5.2%	+5.9%	+6.0%	+85.8%
主要12職種	+15.3%	+6.9%	+3.1%	+6.7%	+2.6%	+2.8%	+3.7%	+2.3%	+1.0%	+3.0%	+5.0%	+6.2%	+5.6%	+85.6%

注1) 金額は加重平均値にて表示。平成31年までは平成25年度の標本数をもとにラスパイレ式で算出し、令和2年以降は令和2年度の標本数をもとにラスパイレ式で算出した。

注2) 平成18年度以前は、交通誘導警備員がA・Bに分かれていないため、交通誘導警備員A・Bを足した人数で加重平均した。

注3) 伸び率は単純平均値より算出した。

2 入札手続き中止の原因及び分析について

(2) 入札手続き中止の分析について

■ 設備工事費上昇等の現状について【一般社団法人日本建設業連合会2025年春版より】

- ✓ 近年、製造業の国内回帰を受け、国内で活発な工場建設が行われるとともに、大都市圏や地方都市における大型プロジェクトやデータセンター建設等が同時期に進行していること等の影響で、全国で多くの設備工事の需給がタイトになり、**資機材・工事価格が大きく高騰**するとともに、納期遅延が発生している。

※例えば、以下のように設備工事について当会会員企業の案件(大規模建築物等)における上昇率は、物価調査会の数値を大きく超えるものもあります。

なお、上昇率の数値(下図の赤字)は、参考として物価調査会の数値の上昇率との比較のため特注品等の機器につき単純平均したもので、個々の機器の値上がり状況を示すものではありません。



注1) 上記の赤字の数値は、2020年12月と2025年3月の該当設備機器(特注品等)について、調査価格を比較できる大手建設会社12社(※1は11社)の価格上昇率を平均したもの。 ※2は設置工事に係る労務費分を含む。

注2) 上記の青文字の数値は、同種・類似の設備機器(汎用品)に係る物価調査会の数値における2020年12月と2025年3月の価格上昇率(各品目単純平均) ()は2024秋版からの増減

3 今後の方向性について

(1) 想定事業費について【R 8.3月末再公告想定】

■ 分析結果を踏まえた想定事業費の算出について

- 建築資材などの物価高騰や人手不足や働き方改革などによる人件費の高騰が著しく、これまで一般的に使用してきた建設物価調査会の建築費指数が実勢と大きく乖離している。

＜物価高騰・人件費高騰等の補正に使用する指標の変更及び追加＞

- ✓ 建設等の業務については、物価高騰等の補正に使用する指数として株式会社日建設の標準建築費指数を使用する。
- ✓ その他についても、内閣府の通知文(令和7年3月31日)に記載している指数を使用し詳細に補正を行う。

＜各種見積もり・他都市実績の変更＞

- ✓ 可能な範囲で最新の他都市実績の調査・確認を行う。
- ✓ 見積もりについては、可能な範囲で最新の見積もりを徴収する。

- 令和8年3月末再公告時の想定事業費については、令和6年12月に公告した約314億円に対し、約80%弱の上昇を見込む必要がある。

※留意事項

- ・約80%弱の上昇については、現段階の想定であり、今後更なる精査が必要である。

3 今後の方向性について

(2) 今後の対応方針について

方針	対応方針	メリット	デメリット
対応方針 A 早期事業着手型	事業手法（PFI事業や対象施設等）を大きく変えずに、<u>事業費を増加</u>	<u>老朽化している施設を早期に建替え・複合化することが可能</u> <u>市民への影響は小（影響はスケジュールの遅れのみ）</u> - P F I 事業による一体性、効率性は大	<u>事業費の増加</u> （ただし、人件費等の高騰が続くことを考慮した場合、早期事業着手はメリットとなる）
対応方針 B 事業費削減型	<u>各施設の必要性や廃止などを再検討したうえで事業費を削減</u>（再編方針からやり直し）	<u>施設を廃止した場合、事業費の削減が可能</u> （施設を廃止しない場合はメリットとならない）	<u>各施設は老朽化しているため修繕費が必要</u> <u>市民への影響は大</u>

※本事業のエリア内にある与野体育館の機能継承は重要であるとの認識のもと、その対応については所管部局において別途検討する。

3 今後の方向性について

(2) 今後の対応方針について（各施設所管局を代表して）

- 各施設の老朽化は著しい。（区役所が最も古く築57年、最も新しい産業文化センターで築41年）
- 本事業を進めることを前提としていたことから、各施設とも大中規模修繕を実施していないため、対応方針B（事業を遅らせた）の場合、修繕費が必要となる。
- 対応方針B（事業を遅らせた）の場合、事業費は更なる増加が見込まれる。
- 対応方針B（事業を遅らせた）の場合、平成27年11月に策定した「与野本町周辺地区まちづくりマスタープラン」の作成から、再編方針、基本計画、要求水準書など、これまで多大なる協力を頂いた市民（特にまちづくり推進協議会の会員や自治会連合会の役員など）への影響は大。



事業手法（PFI事業や対象施設等）を大きく変えずに、事業費を増加する案
対応方針A早期事業着手型で進めていきたい。

3 今後の方向性について

(3) 【参考】想定スケジュール（対応方針A）について【R 8.3月再公告想定】

- （本日） R7年9月5日 都市経営戦略会議

<今後の予定>

- R7年9月 PFI等事業調整会議・PFI等審査委員会
・実施方針（案）及び要求水準書（案）等の審議
- R7年10月 実施方針・要求水準書（案）等の公表
- R7年11月 PFI等事業調整会議
・特定事業の選定（案）及び入札説明書等（案）の審議
- R7年12月 PFI等審査委員会
・特定事業の選定（案）の諮問、及び入札説明書等（案）の審議
- R8年2月 2月定例会
【任意報告】特定事業の選定(案)・入札説明書等(案)
【議案】補正予算（債務負担行為の補正）
- R8年3月末 特定事業の選定・公表／入札公告（入札説明書等の公表）
- R9年6月 6月定例会
【議案】事業契約
・設計、建設、解体期間：令和17年12月末日
- R32年3月末 事業契約終了