

■令和7年度第9回（第350回）都市経営戦略会議結果概要

【日 時】 令和8年1月27日（火） 午後4時00分～午後4時20分

【場 所】 政策会議室

【出席者】 市長、日野副市長、佐野副市長、新屋副市長、教育長、水道事業管理者
都市戦略本部長、総務局長、財政局長、総合政策監

【議 題】 さいたま市新庁舎整備事業の事業手法について

< 提案説明 >

さいたま市新庁舎整備事業の事業手法について、都市戦略本部より次のとおり説明があった。

- ・ 今回の審議事項は、「新庁舎整備事業の事業手法について、「DB方式」から「施工工種別に分離発注するECI方式」に変更してよろしいか」についてである。
- ・ 4頁の経緯について、DB方式は、一括発注による整備費低減、整備スケジュールの効率性が認められることを踏まえて基本計画の中で選択した事業手法で、加えて、入札時の不調リスクを最大限軽減するため、工事発注前にはサウンディング調査によりDB方式の確実性を確認する旨も、基本計画に記載していたもの。
- ・ 5頁では、基本設計素案を公表した昨年秋に想定工期の確実性について、ゼネコンへのサウンディングを実施した。
- ・ 結果、36か月と見込んでいた工期では困難との事業者意見が多数あり、事業者意見は41から50か月程度は必要との見解であった。
- ・ 令和13年度の供用開始のため取り得る最大工期は、R13.12月の引渡しを想定すると45か月であることを踏まえ、想定工期は45か月に見直すこととする。
- ・ 事業手法については、昨年1月～11月にかけてサウンディング調査を実施し、概要は6ページに記載のとおりである。
- ・ 7頁では、昨今の建設市況下で、大規模な公共建築案件をDB方式で実施した場合、サブコンの担い手不足、設計前契約による事業費の乖離、ゼネコンの設計リソース不足などから、事業者の参加意欲は低く、事業成立には多くの課題があるため、DB方式の採用は困難との結論に至った。
- ・ 8頁では、特にサブコンの参加可能性・意欲を高めることなど、事業成立の記載の4つのポイントを満足する必要がある。
- ・ 9頁では、本事業への適用可能性が見込まれる事業手法のうち、「分離ECI方式」が、「施工者が体制を整える期間を確保するため早期に施工を予定できる手法」であり、「市況に応じた価格で工事契約が可能」な方法であることを確認し、実現性のある手法の絞り込みを行った。
- ・ 10頁では、分離ECI方式は、各事業成立のポイントの要件を満たし、事業成立が見込めることを確認した。

- ・ 11 頁では、ECI 方式は、「公共工事の品質確保の促進に関する法律」第 18 条の規定による「技術提案・交渉方式」に該当する契約方式で、「工事の性格等により仕様の確定が困難な場合」に適用されるものであることを踏まえ、本工事は地質調査で判明した高水位の地下水対策工事など、施工者のノウハウをもって検討する必要のある事項があるため、「公示段階では仕様の確定が困難」で、かつ「最も優れた技術提案によらなければ工事目的の達成が難しい」工事に該当し、採用の根拠はクリアになるものとして適合性を確認した。
- ・ 12 頁では、分離 ECI 方式の採用は、「技術協力業務」や工種を分離して発注することに伴い、工種間の事業調整を行う「統括管理業務」が必要となるものの、昨今の事業費増加の最も大きな要因は、遅延に伴う建設費の上昇であるため、事業を停滞させることなく「事業成立見通しの高い手法」で不調リスクを最大限回避して早期完了を目指すことが重要である。
- ・ 13 頁では、以上のことから、新庁舎整備事業の事業手法は、事業遅延に伴う建設費の上昇が最大のコスト増加リスクであることを踏まえ、事業を停滞させず早期完了することを基本に、事業成立が見込まれ、民間ノウハウの活用による事業課題への対応が可能となる「分離 ECI 方式」に変更し、記載のスケジュールを基本に事業を推進する。

< 意見等 >

- ・ 価格交渉が終わった後も、物価等が上昇した場合には、必要に応じて物価スライドの対応が必要である。
- ・ 現庁舎地の利活用では民間主体の整備を検討するなど、新庁舎整備事業全体で歳入創出や歳出抑制に取り組み、財政負担の軽減を図ることが重要である。

< 結果 >

都市戦略本部発議のさいたま市新庁舎整備事業の事業手法について、原案のとおり了承とする。

ただし、以下の点に留意すること。

- ・ 実施設計段階における内容の精査及び施工者が有するノウハウを最大限に活用し、VE 提案による事業費の削減を図ること
- ・ 事業全体を通じて歳出の抑制に努めること。あわせて、現庁舎地利活用等における民間活力の活用による財源の捻出など、歳入確保についても検討すること。

< 会議資料 >

- ・ さいたま市新庁舎整備事業の事業手法について