令和８年１月２７日（火）
都市経営戦略会議　資料

さいたま市新庁舎整備事業の事業手法について

都市戦略本部　都市経営戦略部

審議事項

新庁舎整備事業の事業手法について、実施設計と施工を一括発注する「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。

資料構成

１　経緯

２　事業手法と工期の確実性の確認

３　事業成立が見込まれる事業手法の選定

４　分離ECI方式の検証

５　事業手法の変更と今後のスケジュール

1　経緯

「基本設計先行型DB（デザインビルド）方式」の選定経緯　：新庁舎整備等基本計画（R6（2024）.3月策定）

・施設整備については、以下を踏まえ、まず基本設計を先行して発注し、本市の考え方を設計に反映することを基本とし、一括発注による整備費低減が見込まれる「基本設計先行型DB（デザインビルド）方式」を望ましい事業手法として採用。

⑴ 市民等の意見の反映を含め、施設整備に対する本市の考え方を適切に反映できること

⑵ 新庁舎に求められる機能・規模等を確保しつつ、施設整備・管理運営の効率化を図り、本市の財政負担を軽減することが可能であること

⑶ 令和 13（2031）年度の供用開始に向けて、整備スケジュールの効率性が認められること

・工事発注前には建設市況を把握するサウンディング調査でDB方式の確実性を確認し、入札時の不調リスクの軽減に最大限努めることとした。

2　事業手法と工期の確実性の確認

建設工事の工期検証

●建設工事の想定工期：36か月

・新庁舎整備等基本計画（R6（2024）.3月策定）段階で一般社団法人日本建設業連合会の建築工事適正工期算定プログラムによる算出を基本に、他都市の事例及びヒアリング結果を参考に想定。

・R7.10月にとりまとめた基本設計（素案）段階では同プログラムを用いた基本設計者による検証やCM事業者による入力条件（面積・階数・クリティカルパス等）の検証から適切に工期が見込まれているものと想定。

各工程の想定期間_※4週8閉所を想定
・基本設計：18カ月　・実施設計：12カ月　**・建設工事：36カ月**

●想定工期に対する建築事業者の主な意見：サウンディング調査（R7（2025）.10～11月）

➤**<u>36か月では困難との意見多数</u>**　→　**<u>想定工期は41～50か月（平均約45か月）</u>**　＊建築事業者が同プログラムを用いて想定条件を加味した試算より

・施工条件に不明な点は多いが36か月では困難。

・工程表どおりに人員配置ができるとも限らない。

● R13年度中の供用開始を可能とする最大工期の想定：45か月

・供用前の移転・準備作業には最低3か月程度の期間が必要と見込み、R13.12月引渡し完了を想定した場合の<u>最大工期は45か月と想定</u>

<u>建設工事の工期は45か月と想定</u>

（建設業の担い手不足の進行等による必要工期の増加に備え、設計段階から更なる工期短縮の検討が必要）

2　事業手法と工期の確実性の確認

DB方式に係る建設市況：サウンディング調査（R7（2025）.1月～11月）

⑴ R7.1月調査で把握した主な事項

ゼネコン：設計リソース不足はやや落ち着き傾向。一方、**サブコン（設備専門業者）の担い手不足が顕著**。

⑵ R7.4月調査で把握した主な事項

サブコン：繁忙のため、受注案件を選別している状況で、受注見通しが不明確な**公共案件への参加意欲は低い**。

⑶ R7.10,11月調査で把握した主な事項

ゼネコン：（コスト削減）物価・労務費の高騰や人手不足が影響し、**多くの費用削減効果を見込むことは困難な見通し**。

（設計リソース）自社の**設計人員は不足しており、実施設計業務を担うことが困難な見通し**。

※DB方式の場合、主にゼネコンによる設計が想定されるが、設計事務所の協力については、一般的に基本設計を理解していない実施設計段階からの参画意欲は低いほか、基本設計の理解に時間を要するなど、想定工期で実施することは困難な見通し。

（参加意欲）実施設計前の工事請負契約は、その後の物価上昇リスクから事業費乖離のリスクが高い。

また、**下請としてサブコンと契約することは困難な見通し**。

サブコン：非常に繁忙で、受注案件を選別しており、先々の予定は民間特命案件で埋まっている状況。

公共案件は受注見通しが不明確なため、繁忙下での人員確保が難しいほか、大型案件のリスクを踏まえると、参画意欲は低い。一方、**公共実績のため元請けとして受注できる分離発注は参加意欲が高まる**。

2　事業手法と工期の確実性の確認

DB方式の事業成立性

サウンディング調査の結果から、大規模な公共建築案件となる新庁舎事業で、実施設計・施工を一括で発注するDB方式を採用した場合、昨今の担い手不足や建設費の上昇リスクの高まりなどを背景に、不調リスクが高く事業成立には多くの課題があることを確認。

⑴ 設計前段階の工事契約は事業費の乖離リスクが高い

⑵ 設備工事の担い手（サブコン）が見つからない

⑶ 実施設計の担い手が見つからない

➡ **DB方式は不調リスクが高く採用困難**

2　事業手法と工期の確実性の確認

事業成立のポイント

⑴ 設計前段階の工事契約は事業費の乖離リスクが高い

⇒① 実施設計後に工事価格を算定して契約することが重要

⑵ 設備工事の担い手（サブコン）が見つからない

⇒② サブコンの参加可能性を高めるには、人員確保に時間を要するため数年先の工事案件として予定できることが重要

⇒③ サブコンの参加意欲を高めるには、元請けとして公共実績になる分離発注が重要

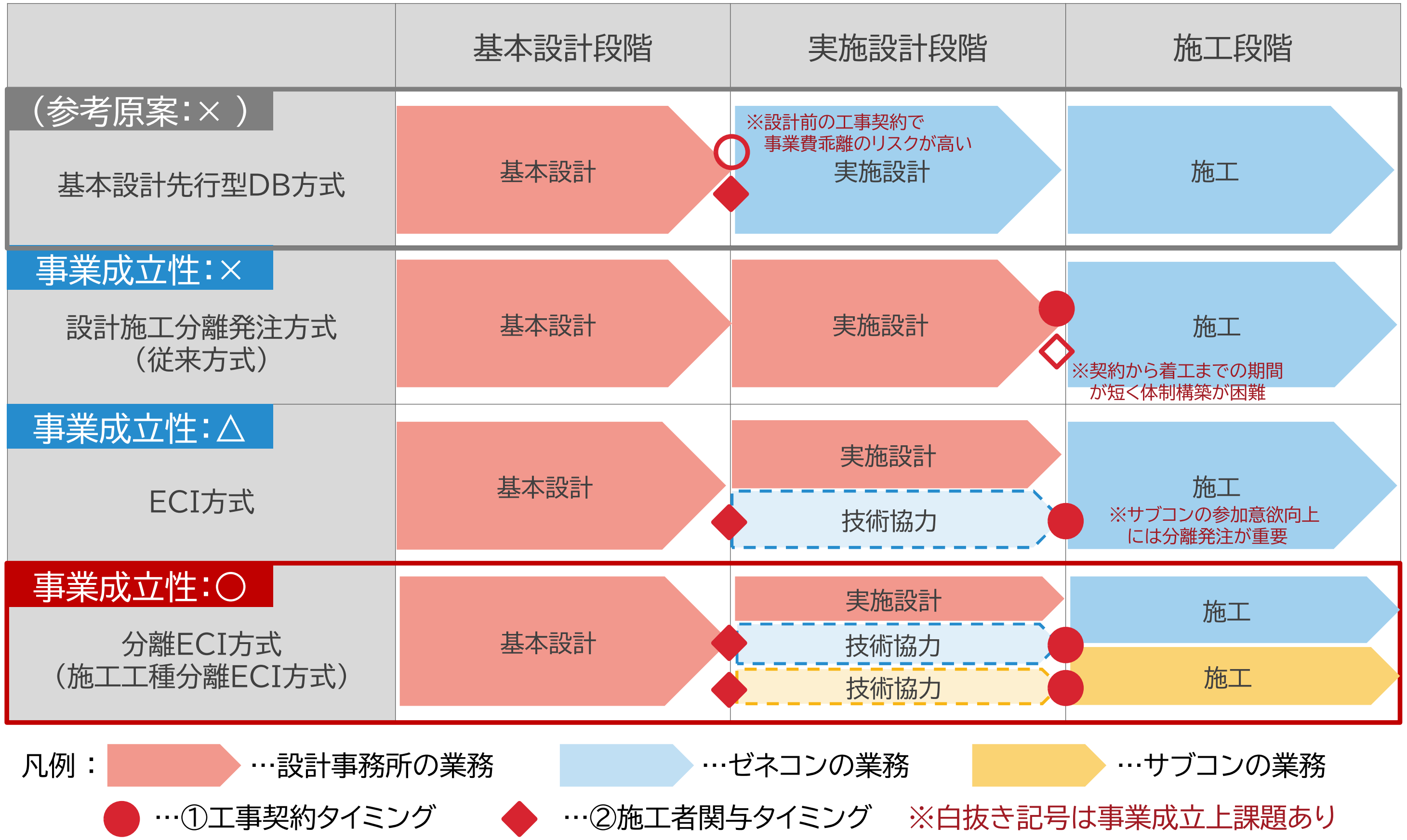
⑶ 実施設計の担い手が見つからない

⇒④ 適切な技術力を有する設計者の参加が確実に見込まれることが重要

3　事業手法の見直し

事業手法別の事業成立性

事業成立のポイントを踏まえ、本事業への適用可能性が見込まれる以下の事業手法について、事業成立の見通しを比較。



▶ECI方式とは

ECI(Early Contractor Involvement)は、建設プロジェクトにおいて、設計段階から施工者（ゼネコンなど）が技術協力として参画し、その技術力を設計に反映させることで、コスト削減と工期短縮を実現する発注方式。

【公共工事の品質確保の促進に関する法律 第18条「技術提案交渉方式」に該当】

（主な特徴）

- 設計者は、発注者が別途選定して設計契約。
- 施工者は、技術提案審査で選定し、技術協力業務を契約。実施設計段階では「工事の優先交渉権者」として、発注者と設計者とパートナーシップを組みながら、実施設計を進め、設計業務に提案内容を反映させながら、工法、工事価格等の交渉を行い、仕様を確定した上で工事契約を行う。

▶分離ECI方式とは

ここでは、建築、設備の各工種別の工事契約を一括に行うのではなく、それぞれ分離した契約として発注するECI方式のことをいう。

3　事業手法の見直し

分離ECI方式の事業成立性

「分離ECI方式」は、以下により事業成立が見込まれる。

＜ECI方式の採用＞

・ 工事請負契約が実施設計完了後となることにより、DB方式で懸念される**建設費高騰下の事業費乖離リスクに対応できるため、施工者の参加意欲の向上が見込まれる**こと。・・・ 事業成立のポイント①

・ 設計段階から施工者が参画することにより、施工者は**先の工事を予定して施工体制を整えることが可能となるため、サブコンの参加可能性が見込まれる**こと。・・・ 事業成立のポイント②

・ 設計業務は発注者が別途契約することにより、DB方式で懸念される**設計リソース不足によるゼネコンの参加機会喪失リスクに対応できるため、ゼネコンの参加可能性が見込まれる**こと。・・・ 事業成立のポイント④

＜工種別分離発注＞

・ **設備工事の公共実績となるため、サブコンの参加意欲の向上が見込まれる**とともに、DB方式で懸念される**ゼネコンがサブコンの協力を得られない場合の参加機会喪失リスクに対応できるため、ゼネコンの参加可能性が見込まれる**こと。
・・・ 事業成立のポイント③

4　分離ECI方式の検証

分離ECI方式の適合確認

●関係法令等の整理

・「ECI方式」の根拠法令

「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

・適用対象工事

「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、以下が想定されている。

①「発注者が最適な仕様を設定できない工事」

②「仕様の前提となる条件の確定が困難な工事」

●本工事への適合

本工事は、地下水対策工事への対策等、施工者のノウハウを踏まえた検討を要するため、「公示段階で仕様の確定が困難」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」工事に該当するものと想定。

2.　技術提案・交渉方式の導入について

2.1　関係法令上の整理

平成 26 年 6 月 4 日に公布され、即日施行された「公共工事の品質確保の促進に関する法律の一部を改正する法律」(平成 26 年法律第 56 号) において、仕様の確定が困難な工事に対し、技術提案の審査及び価格等の交渉により仕様を確定し、予定価格を定めることを可能とする技術提案・交渉方式が新たに規定された。

公共工事の品質確保の促進に関する法律

平成 17 年法律第 18 号
平成 26 年 6 月 4 日最終改正

(技術提案の審査及び価格等の交渉による方式)
第十八条　発注者は、当該公共工事の性格等により当該工事の仕様の確定が困難である場合において自らの発注の実績等を踏まえ必要があると認めるときは、技術提案を公募の上、その審査の結果を踏まえて選定した者と工法、価格等の交渉を行うことにより仕様を確定した上で契約することができる。この場合において、発注者は、技術提案の審査及び交渉の結果を踏まえ、予定価格を定めるものとする。
2　発注者は、前項の技術提案の審査に当たり、中立かつ公正な審査が行われるよう、中立の立場で公正な判断をすることができる学識経験者の意見を聴くとともに、当該審査に関する当事者からの苦情を適切に処理することその他の必要な措置を講ずるものとする。
3　発注者は、第一項の技術提案の審査の結果並びに審査及び交渉の過程の概要を公表しなければならない。この場合においては、第十五条第五項ただし書の規定を準用する。

技術提案・交渉方式は、「公共工事の品質確保の促進に関する法律」(平成 17 年法律第 18 号。以下「品確法」という。) 第 18 条の規定により、発注者が、当該公共工事の性格等により当該工事の仕様の確定が困難な場合に適用される。

具体的に適用される工事としては、

①「発注者が最適な仕様を設定できない工事」

②「仕様の前提となる条件の確定が困難な工事」

が想定される。

「「国土交通省直轄工事における 技術提案・交渉方式の運用ガイドライン（R7.2）」より

4　分離ECI方式の検証

事業費に係る影響確認

・ECI方式の採用に伴い、設計段階に施工予定者が行う「技術協力業務」の費用を要する。

・工種別分離発注に伴い、大規模事業の工種間事業調整を円滑に行うためにゼネコンが行う「統括管理業務」の費用を要する。

・基本設計者が継続して設計を行うことにより、設計意図を実施設計に反映させる「設計監修業務」が不要となる。

従来方式に比べ、**「技術協力業務」、「統括管理業務」に係るコストを要する。**

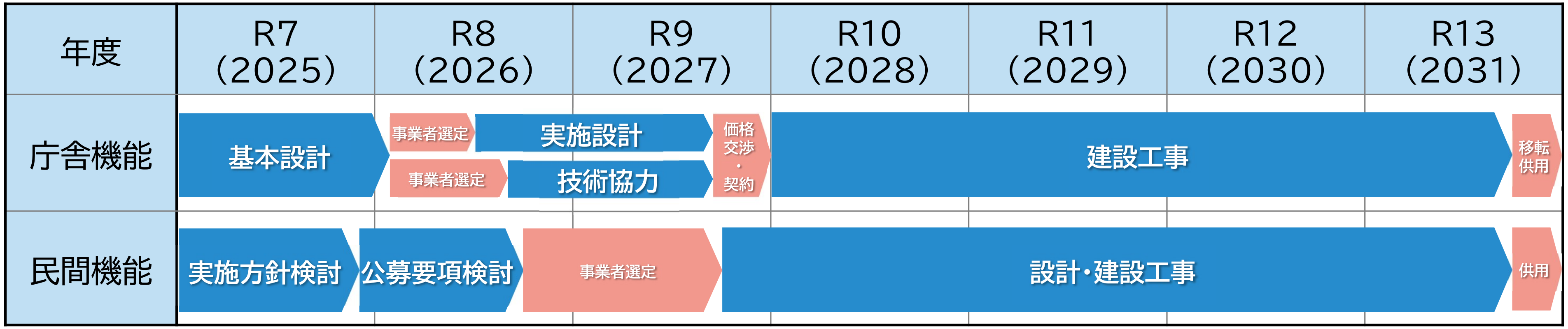
他方、昨今の状況下で**事業費増加の最も大きな要因は、事業遅延に伴う建設費の上昇であるため、事業を停滞させることのないよう、事業成立見通しの高い手法で不調リスクの軽減に最大限努め、早期完了を目指すことが重要**。

5　事業手法の変更と今後のスケジュール

事業手法の変更

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、以下のスケジュールを基本に事業推進する。

今後のスケジュール



各工程の想定期間

【庁舎機能】
・実施設計：12カ月
・建設工事：45カ月

【民間機能】
・設計：18カ月
・建設工事：30カ月