

# 新庁舎整備事業

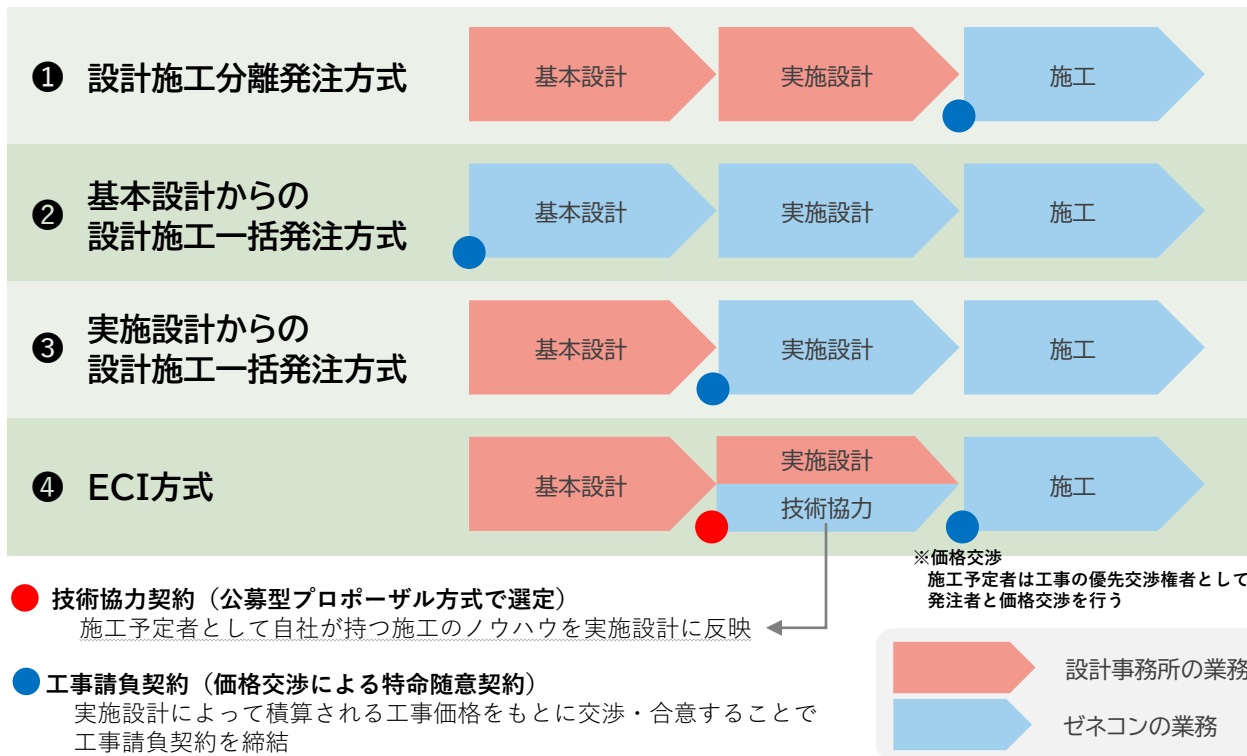
## 1.事業手法とスケジュールについて

都市戦略本部 都市経営戦略部

# 1 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入札時の不調リスクの軽減に最大限努力、実施設計と施工を一括発注する「基本設計先行型DB（デザインビルド）方式」から、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「施工工種別に分離発注するECI（アーリー・コントラクター・インボルブメント）方式」に変更する。

## ● 入札契約方式の概要



### ▶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。

## 2 DB方式からの変更理由

---

### ● 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、事業成立には多くの課題があり、不調リスクが高いことを確認。

(1) 設計前段階の工事契約は事業費の乖離リスクが高い

⇒ 実施設計後に工事価格を算定して契約することが重要 ……事業成立のポイント①

(2) 設備工事の担い手(サブコン)が見つからない

⇒ 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 ……事業成立のポイント②

⇒ 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 ……事業成立のポイント③

(3) 実施設計の担い手が見つからない

⇒ 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 ……事業成立のポイント④

# 3 分離ECI方式への変更理由

## ● 分離ECI方式の事業成立性

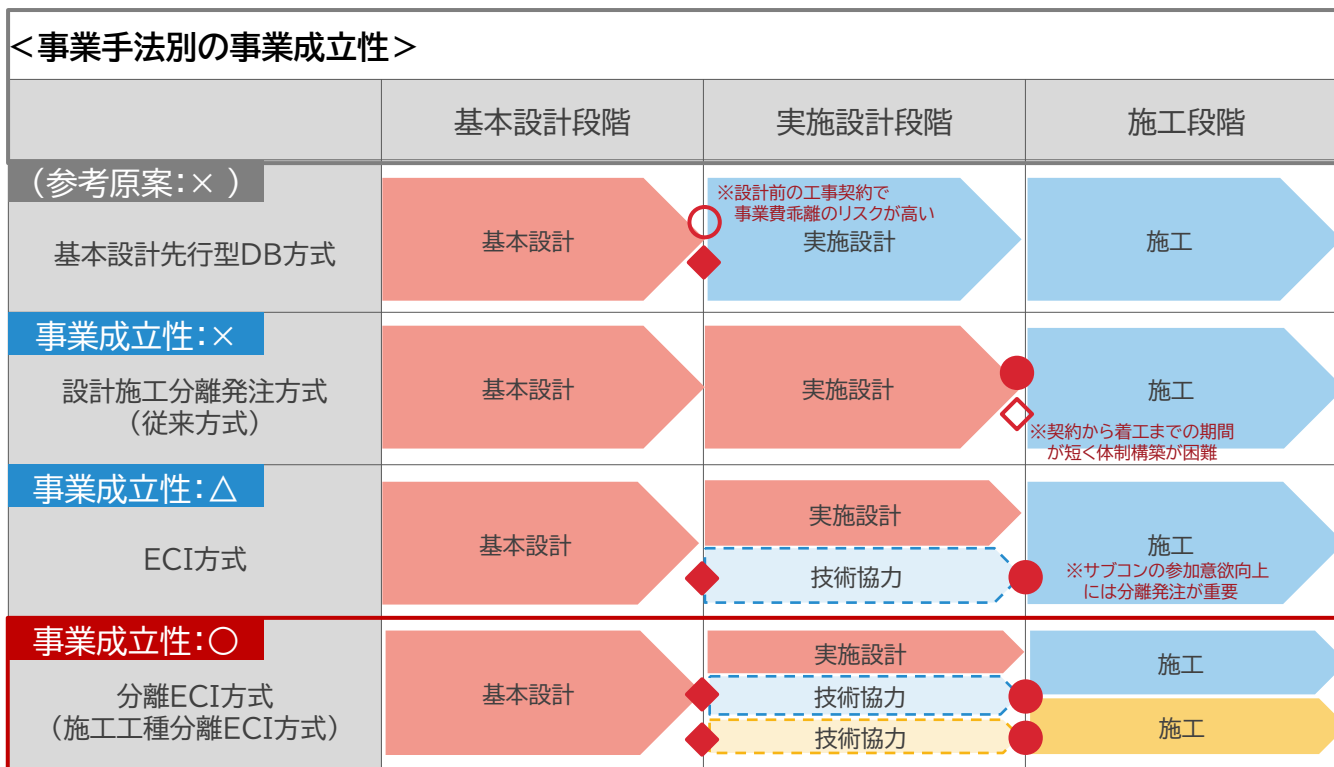
事業成立のポイントを踏まえ、本事業への適用可能性が見込まれる事業手法を比較した結果、技術協力業務等の追加経費を要することやプロポーザル方式により価格競争性は低下するなど一定の留意点はあるものの、技術提案等による事業者選定時の競争性・公平性を確保し、事業成立が見込まれる「分離ECI方式」を採用。

### <ECI方式の採用>

- ・ 実施設計完了後の工事請負契約により、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し、施工者の参加意欲向上が見込まれる。
- ・ 設計段階から施工者が参画することにより、施工者のノウハウを要する仕様の決定が可能となるほか、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。
- ・ 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し、ゼネコンの参加可能性が見込まれる。

### <工種別分離発注の採用>

- ・ 設備工事の公共実績として、サブコンの参加意欲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するため、ゼネコンの参加可能性が見込まれる。



凡例: ▶ …設計事務所の業務 ▶ …ゼネコンの業務 ▶ …サブコンの業務  
● …①工事契約タイミング ◆ …②施工者関与タイミング ※白抜き記号は事業成立上課題あり

# 4 今後のスケジュール

新庁舎整備事業の建設工事の工期は、新庁舎整備等基本計画（R6（2024）.3月策定）段階の36か月の想定から、R7.10月にとりまとめた基本設計（素案）公表以降の建築事業者へのサウンディング結果を踏まえ、45か月と想定し、以下のスケジュールを基本に事業推進する。

## ● 建設工事の想定工期の検証

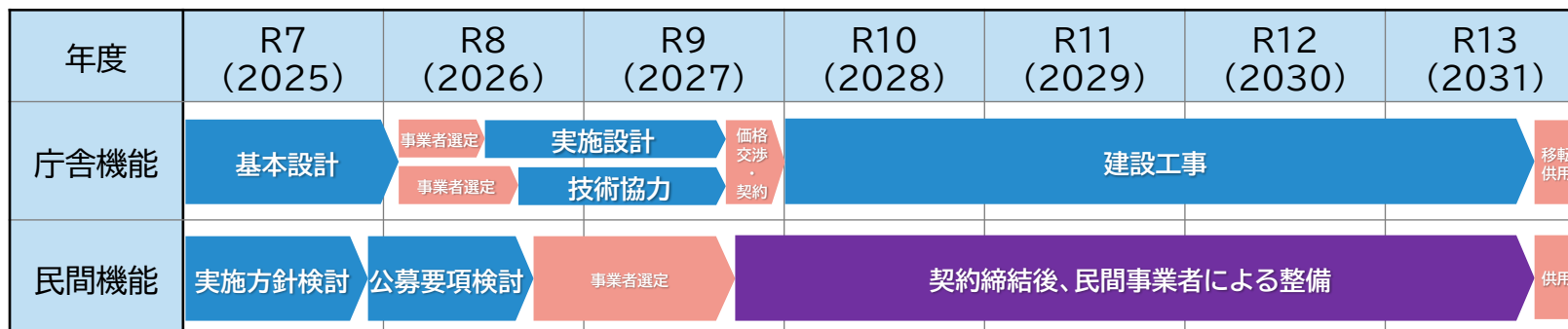
### ▶ 従前の建設工事の想定工期:36か月

- ・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、他都市の事例及び事業者へのヒアリング結果を参考に想定。

### ▶ 変更後の建設工事の想定工期:45か月

- ・建築事業者へのサウンディング調査(R7(2025).10~11月)の結果、人員配置上の見通しなどから36か月では困難との意見が多数あり。
- ・建築事業者が同プログラムを用いて、建設業の担い手不足の進行等の想定条件を加味して試算した場合、想定工期は41~50か月(平均約45か月)との意見。

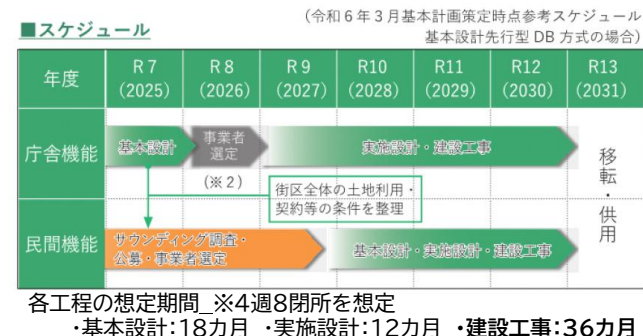
## ● 今後のスケジュール



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



## 5 令和8年度の主なスケジュール

---

---

### ● 令和8年度以降の主な予定

#### ■ 令和8年度

- ・ 令和8年 4月 基本設計完了
- ・ 令和8年 5月 基本設計周知
- ・ 令和8年 6月 予算措置（6月定例会）
- ・ 令和8年 7月 発注手続（実施設計、工事優先交渉権者選定）

）

---

■ 令和9年度 実施設計完了、工事契約

■ 令和10～13年度 工事、移転供用開始