

○米田貴志委員長

ただいまから庁舎建設特別委員会を開会いたします。

井舎委員及び高比良委員から欠席届が出ておりますので、御了承願いたいと思います。

まず、理事者より報告の申出がありますので、発言を許します。

○谷口英樹総務部長

令和7年8月1日に公告いたしました岸和田市新庁舎整備事業設計施工業務公募型プロポーザルにおきまして、参加表明書提出者がおらず中止となったことを受け、今後の事業の進め方について方針を検討するに当たり、事業者への聞き取りを実施した結果について御報告いたします。

ヒアリングは、計画敷地を福祉総合センター横敷地に変更して以降、本事業に関心を寄せていただいた事業者8者に行いました。ヒアリング結果の内容につきましては、お手元にお配りしております資料、事業者ヒアリング結果概要のヒアリング内容に記載の項目に沿って説明させていただきます。

まず、1の今回の不参加の理由といたしましては、本年度のスケジュールが埋まっていたであったり、社内の人員不足や、2027年度まで事業が詰まっているといった理由がございました。また、地元企業とJVが組めなかったといった意見や、設計会社からの意見といたしまして、ゼネコンからの誘いがなかったや、中堅ゼネコン二、三社に声をかけたが返答がなかったという意見がございました。

次に、2の実施要領等に関するものとしたしましては、①から③までに記載のように、実施要領等の内容に一定の理解を示す意見がある一方で、⑤以降に記載のように、人的要件については技術者が絞られるので、人手不足の中で厳しいといった意見であっ

たり、ゼネコン側は技術者を長期間配置することに懸念を示す傾向があるといった人的要件についての意見や、地元貢献については、地元企業とのJVだと地元企業からの人員配置も期待できるが、地元企業とのJVを必須にすると参加企業数が限られるといった意見や、地元貢献の評価については、地元企業とのJVよりも下請契約での評価があるほうがよいといったように、JV以外の方法も踏まえて、より参入しやすくしてほしいというような御意見がありました。

次に、3の事業費に関するものとしたしましては、厳しいとの御意見も頂きました。③のように、ゼネコンとして応募して検討を進められる金額としながらも、余裕がなく、下請事業者、いわゆるサブコンの見積りにより事業費見込みが上振れする懸念があるや、事業費単価上昇にはサブコンの労務費の寄与が大きいといった御意見がございました。

4の事業手法に関するものでは、基本設計からのデザインビルドの場合、プロポーザルにおける設計側の負担が大きく、設計会社がJVを組んでくれるか不透明といった意見や、次のページをお願いいたします。②のように、施工会社からの意見といたしまして、デザインビルド方式の場合、昨今サブコンが活況のため事業費をまとめづらいであるとか、建設業界全体が好調で、民間からの需要の多さも相まって、③のデザインビルドでは全国的に参加しにくい状況であるといったように、公共事業に係るデザインビルド方式での参入の困難さについての御意見も頂きました。

また、④から⑦までのように、基本設計先行型デザインビルドやECI方式、設計施工分離発注方式などを評価する御意見もありました。

一方、⑧から⑩までのように、基本設計先行型デザインビルドでも、実施設計施工の公募の際にサブコンの見積りが上振れするといった懸念や、E C I 方式は、施工工事費積算について、基本設計時点と実施設計後の工事契約時点で金額の見直し精算の必要があるほか、その間の施工業者との調整にも手間がかかるといった意見、設計施工を分離したとしても、入札に参加するかどうかはそのときに人員配置ができるかによるといった御意見があり、どの手法を取ったとしてもそれぞれ課題は残るものとなっております。

ページ中ほどの表は、8者における事業手法別の参入意向をまとめたものでございます。基本設計からのデザインビルド方式に関しましては8者中2者が意向を示しておりますが、人員面での課題やJ V調整の負担の問題などから、積極的な参加意向ではありませんでした。

次の実施設計からのデザインビルド方式には8者中3者が意向を示しました。理由は、一括型のデザインビルドと比較して事業費がまだ見込みやすい点があるといった意見でございました。

最後の設計・施工分離ですが、8者中6者が意向を示しました。設計会社、施工会社の双方ともに人手不足の問題が大きい中、設計施工一括発注方式の場合に必要な連携調整に係る人的負担を軽減できることを理由として挙げられておりました。

最後に、5のその他の御意見に関しましては、①から④までに示すような人手不足に関するものや、そのため受注傾向として、⑤にあるように、公共事業よりも民間事業が優先される傾向にあるであったり、⑥の長期間人員確保とならないような条件の事業が好まれる傾向にあるなどの意見がございました。また、⑦以降に示すように、資

材等の動向や契約条件の在り方、本市を取り巻く環境や庁舎建設事業への見方などについても御意見を頂いたところでございます。

以上のようなヒアリングの結果を勘案いたしまして、今後の事業の進め方につきましては、事業手法を見直す方向で検討してまいりたいと考えておるところでございます。

○米田貴志委員長

報告が終わりました。

質問がある方は順次発言をお願いします。

○南加代子委員

このヒアリングを受けられまして、行政としても総括されたと思います。その中で、最後の言葉に事業手法も含めてというお話がありました。

そこでまずお尋ねさせていただきますけれども、本市ではD B方式を取っているということで進めておりました。ヒアリングで非常に厳しいという話もある中で、今回ですが、D B方式を継続されていくのか、それとも分離発注方式への検討をされていくのか、このところ、現段階でお答えできますか。

○西田淳一庁舎建設準備課長

ヒアリングの結果の中でアンケートも取らせていただいて、それも含めさせていただいておりますので、デザインビルドにこだわらず検討していきたいというふうに考えてございます。

○南加代子委員

分かりました。どちらかというとこのなるのかなという感じですがけれども、まず事業手法というのは非常に大切なところだと思います。そこでお聞きいたしますけれども、例えば分離発注方式を採用される場合には、建築の主体工事と設備工事を分けて発注する形が前提になると思われます。

施工の調整とか責任分担の面で、非常にここに懸念があると私は思っています。それは、制度設計の中で施工管理の在り方が一番重要ではないかと思えますけど、ここのところの施工管理については、どんなふうに分離発注方式の場合はお考えか、お答えいただけますでしょうか。

○西田淳一庁舎建設準備課長

施工管理につきましては、法律上必ず管理を行わなければならないとなっておりますが、どこが行うかというのは特に決められているわけではございません。ヒアリングの中では設計に関与していただいた、設計を受注していただいた設計会社があるのも設計監理を行いたいというような意向もございますので、別の方法もいろいろあるかとは思いますが、その辺りも踏まえて今後検討していきたいというふうに考えてございます。

○南加代子委員

その設計の監理の方がということもありますが、例えば外部に、専門的なところに管理を委託するということも考えられるということでしょうか。

○西田淳一庁舎建設準備課長

おっしゃるとおりでございます。

○南加代子委員

これからのことになるかと思いますが、その場合CMというか、そここのところの費用というのも非常にどれぐらいになるのかということもあります。事業費が約150億円、それ以上になるというような思いで聞いておりますけれども、そここのところはしっかりと、そういう管理業務に対しては今後このように進めていきたいということは透明性を持って事前に説明いただきたいということだけ申し述べておきます。

あと、分離発注方式にするということであれば聞きます。施工の部分についても

整理が必要だと考えております。ヒアリングではサブコンの動向に関して、人員確保や価格の上振れ、そして見積りの高騰など、ヒアリング結果を見てゼネコン側に不安があるように感じました。こうした状況を踏まえると、施工においても本体工事と設備工事などを分けて発注する必要があるのではないかと考えますけれども、ここは先ほどと同じようになりますが、もう一度、現段階で本市はこの分け方についてはどのように考えているのか伺います。

○米田貴志委員長

西田課長、現段階の考えの中で答弁していただければ結構です。まだ分離発注方式ともDB方式ともはっきりと答えは今日出ていませんので、仮定の話で恐縮ですが、できる中で答えていただければと思います。

○西田淳一庁舎建設準備課長

仮定ということでございます。まず施工に関しましては、施工の工種そのものを分離していくという考え方もありますけれども、規模が通常の規模ではなく、かなり大きな規模になってくるということもございますので、その辺りを勘案して、例えば他の自治体の事例では、施工に関しては一括という場合も考えられます。そういったところを勘案してこれから考えていく必要があるかなというふうには思いますが、何せ分離発注方式になりますと設計の期間がある程度出てきますので、当然今というわけではなく、その辺の動向も見据えながら十分考えていけたらというふうに考えてございます。

○南加代子委員

今、事業手法について、仮定としてお聞きいたしました。これは非常に期間のこともありますし、費用のこともありますのでお聞きいたしました。

では、この施工においてですけれども、やはりヒアリングを受けて、サブコンの確保と、サブコンについてどれぐらいかかるのか、上振れするのかというところ、非常に企業側も懸念を示しておられました。

そこでお尋ねしますけれども、今回このヒアリング結果を受けてサブコンへの調査をされたのかどうか。これは必要だと思いますが、いかがでしょうか。

○西田淳一庁舎建設準備課長

サブコントラクターまでは、調査は現在のところやってございません。

○南加代子委員

このところはサブコンの確保、また施工体制の実効性に直結する課題だと思います。元請だけではなくてサブコンの実態や意向を把握するためのヒアリング調査も制度設計の一環であると思いますので、ここは御検討いただきたいということを申し述べておきます。

続けて、最後、この事業費の上限設定についてお聞きさせていただきます。現時点では150億円程度と理解しておりますけど、基本計画を変えると期間が延びますし、そういうことはできないと思いますので、この制度設計の上限を定めるというのは非常に悩ましい課題だと思います。

しかしながら、そもそも上限をどう定めるかは制度設計の一部であり、事業の枠組みとか参加可能性にも関わる重要な要素だと私は思います。物価高騰や制度の変更などによってどのように上振れする可能性があるのか、また、上限を厳しく設定することで事業の柔軟性が損なわれる懸念もあると思います。本市として、事業費の上限設定についてどのように考えているのか、この点だけお答えください。

○米田貴志委員長

西田課長、今回のヒアリングの中に上振

れという言葉が出てきておりまして、そういった観点から考えて、現状の段階で結構です。多分明確な答えは出ないと思うんですが、そのところについて、できる範囲で答えていただければと思います。

○西田淳一庁舎建設準備課長

事業費の上限設定ということになります。我々もこちらの手元でJBCI単価などを使いながらいろいろと試行錯誤してまいったわけですが、やはり現場の事業者とのお話を聞く中では厳しいという御意見を頂いたりしてございます。

例えば、今後の流れの中で手法をどのように考えるのかということにもなりますが、分離発注方式の場合ですと、やはり実施設計のところまでは進んでいくかと思います。進められるかと思いますが、その段階で、もう一度積算を行った上で事業費を確定していくという手法も考えられます。その中で、我々が今回想定しています要求水準、このレベルがどの程度になるのかということは、積算しながらまた考えることもできるかとは思っています。かなり法外に伸びてくる、出てくるというようなことがあるのであれば、その段階で少し考え方を修正するなりということは恐らく出るかなというふうに考えてございます。

今のところ、どの程度に抑え込むのかというところまでのラインはございませんけれども、野放図に伸ばしていくというようなことのないようには考えていきたいというふうなところで今は考えているところでございます。

○南加代子委員

非常に難しい課題だと思いますけれども、やはりこのところは後にツケを回すことのないという、しかも防災の拠点となる役所ですので、ぜひともそこはいろいろ考えていただきたいと思います。

J B C I 単価からの積算を行政も出されていると思いますけれども、例えば実施要領等に積算方式についても、物価高のスライド制を導入するとか、そういうことも書かれると事業者も入りやすいのかなと思ったりもします。専門的なところは私も分かりませんが、その事業費については、上振れもある中かも知れませんが、しっかりとそこは努めていただきたいということを申し述べて質問を終わります。

○米田貴志委員長

他にございませんか。

〔「なし」の声あり〕

ないようでございますので、理事者からの報告を終わります。

最後に、次回の本特別委員会の日程などについては、正副委員長に御一任いただきたいと思います。こちらに御異議ございませんか。

〔「異議なし」の声あり〕

ないようでございますので、それでは、そのようにさせていただきます。

以上で庁舎建設特別委員会を閉会いたします。

(以 上)