
世田谷区立砧小学校・砧幼稚園改築工事
サウンディング型市場調査結果

令和8年3月

世田谷区教育委員会事務局

サウンディング調査における発注方式に係る主な意見を以下に示す。

表 1 発注手法に係る意見概要

	分離・分割発注方式 (従来方式)	基本設計先行型、 実施設計・施工一括発注	ECI方式 (実施設計、施工)
メリット	<ul style="list-style-type: none">・ 物価上昇リスクが小さい・ 体制的に積算等の対応が後ろ倒しとなり比較的取り組みやすい	<ul style="list-style-type: none">・ 実績づくりの観点から参加しやすい	<ul style="list-style-type: none">・ 設計段階で施工や価格の調整ができる
懸念事項等	<ul style="list-style-type: none">・ 社内調整のために公告前の早めのアナウンスがあると参加確度が上がる	<ul style="list-style-type: none">・ 実施設計期間中等の物価上昇リスクが大きい・ 基本設計者とのJVを組成したグループが有利になると判断されることが懸念される・ 既存校舎や擁壁等の不確定要素により、提案時点での精度の高い積算が難しい(基本設計での精度による)・ 体制的に来年度からの参画が難しい	<ul style="list-style-type: none">・ 実績が少ない・ コストオンを認めてもらいたい・ 規模的に必要性が低い

発注手法の評価結果

<p>【前提とする事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・西側道路（旧世田谷通り、都道）及び南側隣地（戸建住宅等）境界と敷地との間に高低差がある為、擁壁改修方法等についての高度な仮設計画・施工計画が求められる。 ・敷地内に土砂災害特別警戒区域があり、制限用途（幼稚園）の建築に伴い特定開発行為の手続きの検討が必要であるため、敷地全体の施工計画への反映が求められる。 ・工事中の学習環境の維持、児童に対する安全管理が求められ、適切な仮設・転がし計画と工期短縮に向けての工夫が求められる。 ・工事ヤードの確保及び工事車両の進入路が限定されるため、長期間に渡る施工計画や複数の仮設の切り替え等が必要となる。

表 2 発注手法の比較評価

課題項目	評価視点	分離・分割発注方式（従来方式）	基本設計先行型、実施設計・施工一括発注 ^{※1}	ECI方式（実施設計、施工） ^{※1}
コスト	<p>・コスト削減に係る事業者ノウハウの発揮の余地</p> <p>◎：削減余地は大きい ○：削減余地はある △：削減余地は少ない ×：削減余地はない</p>	<p>×</p> <p>・分離・分割の仕様発注のため、事業者のノウハウを発揮する余地が他の手法に比べて少なく、<u>コスト低減を図りにくい</u>。</p>	<p>○</p> <p>・設計者と施工者が事業当初からJVとして参入するため、設計者と施工者が協働でノウハウを発揮することにより、<u>コストダウンを図りやすい手法</u>である。</p>	<p>△</p> <p>・設計協力施工者が設計段階から技術協力を行うことにより、コストダウン・VE提案等の調整を図りながら進められる。</p> <p>・設計協力施工者への対価の支払い（算定方法が未確定）が生じ、<u>設計協力施工者との特命随契により施工費が高止まりする可能性</u>が懸念される。</p>
		<p>△</p> <p>・分離・分割の仕様発注のため、発注区分ごとに異なる事業者との契約手続きが必要となり、各事業間の調整に時間を要し、発注手続きも最も多くなることから、<u>工期短縮を最も図りにくい</u>。</p>	<p>○</p> <p>・実施設計以降は、設計企業・施工企業が同一事業体（JV等）のため、調整等も円滑に実施できるなど、<u>工期短縮を図りやすい</u>。</p>	<p>△</p> <p>・設計段階から施工技術・ノウハウを取り入れることができ、発注手続きも比較的少ないため、工期短縮を図りやすい。</p> <p>・請負契約締結に向けた<u>設計協力施工者との交渉が難航する可能性</u>や、業務を進める過程で別途発注の設計者と設計協力施工者との調整等に時間がかかる<u>可能性</u>がある。</p>
品質確保	<p>・品質確保に係る事業者ノウハウの発揮の余地</p> <p>◎：より高い品質の確保が期待できる ○：高い品質の確保が期待できる △：高い品質の確保が期待できない ×：品質確保が期待できない</p>	<p>△</p> <p>・本区では擁壁改修を含む学校改築に関する類似工事の経験が不足しており、設計段階で施工者の施工技術・ノウハウを取り入れることができないことから、仕様の確定、品質チェック等の<u>高い品質の確保が期待できない</u>。</p>	<p>◎</p> <p>・プロポーザルや実施設計の段階から設計者と施工者がJV等で業務を実施するため、<u>実際の施工を見据えた技術導入が可能</u>であり、高度な提案を受けることができる。</p> <p>・工事監理者は事業者の構成員であり、本区では類似工事の経験が不足しており発注者によるチェックが難しいことから、発注者側の立場でDBアドバイザー等の<u>第三者によるモニタリング</u>の支援を受け、より高い品質を確保することが望ましい。</p>	<p>◎</p> <p>・設計段階から設計協力施工者の施工技術・ノウハウを取り入れることができ、設計・施工ともに高い品質確保が期待できる。</p> <p>・本区では類似工事の経験が不足しているなか、<u>設計協力施工者が類似工事の経験不足を補う役割</u>となり、より高い品質を確保しやすい。</p>
		<p>△</p> <p>・分離・分割の仕様発注のため、建築と土木それぞれの<u>設計者・施工者間の調整に時間がかかる</u>。</p>	<p>◎</p> <p>・基本設計段階で大まかな工事区分の仕分けをする事で実施設計以降の課題を明確化できる。</p> <p>・設計・施工一括発注のため、設計者と施工者が、事業者内で<u>あらかじめ調整をしながら進めることができる</u>。</p>	<p>○</p> <p>・設計協力施工者の意見を参考にしながら進める事ができるが、<u>建築と土木それぞれの意見を統合する必要がある</u>。</p>
建築と土木の一体工事	<p>・設計者と施工者の調整のしやすさ</p> <p>◎：十分に調整できる ○：調整できる △：調整は難しい ×：調整できない</p>	<p>△</p> <p>・分離・分割の仕様発注のため、建築と土木それぞれの<u>設計者・施工者間の調整に時間がかかる</u>。</p>	<p>◎</p> <p>・基本設計段階で大まかな工事区分の仕分けをする事で実施設計以降の課題を明確化できる。</p> <p>・設計・施工一括発注のため、設計者と施工者が、事業者内で<u>あらかじめ調整をしながら進めることができる</u>。</p>	<p>○</p> <p>・設計協力施工者の意見を参考にしながら進める事ができるが、<u>建築と土木それぞれの意見を統合する必要がある</u>。</p>

課題項目	評価視点	分離・分割発注方式（従来方式）	基本設計先行型、実施設計・施工一括発注※1	ECI方式（実施設計、施工）※1
地元参入機会	・ 地元企業の参入のしやすさ ○：参入できる △：条件次第で参入できる ×：参入できない	○	○	○
		・ 工区・工種別ごとの分割発注とした場合は、地元企業の参入も可能であるが、 大規模な擁壁改修については難しい （擁壁改修について一括発注の場合はJVの組成等により参加は可能、事業規模より建築は工区の分割は不可、電気・機械設備は分割可能）。	・ 入札参加要件によって、大手ゼネコンや設計事務所等との 設計施工JV等 （建築、電気・機械設備の施工の一部を実施等）として 地元企業も参画することが可能 であるが、 地元単独での参加は難しい 。	・ 入札参加要件によって、大手ゼネコン等との JV等として地元企業も参画することが可能 であるが、高い技術力・提案力が求められる為、 地元単独での参加は難しい 。
不調のリスク	・ 不調の可能性 ・ 競争性の確保 ○：参入できる △：条件次第で参入できる ×：参入できない	○	△	△
		・ 市況の影響次第だが比較的計画的に進めやすい。 ・ 実施設計まで完了しており、擁壁工事、解体工事等の不確定要素が解消される場合、精度の高い積算が可能となり、参画可能性を高めることが可能。 ・ DB方式及びECI方式と比較し、発注時期が後ろ倒しとなるため事業参画に向けた準備に取り組みやすい。	・ 先行する基本設計にて、要求水準や事業費を詳細に検討することにより、事業者のDB事業への参画可能性を高めることが可能。 ・ 先行する基本設計で算出した事業費と乖離がある場合や擁壁工事の内容、解体工事におけるアスベスト含有等の不確定要素が解消されなく精度の高い積算が難しい場合、不調リスクが生じる。 ・ 契約工期が長くなるため、市況を踏まえると専属の人員確保が難しい。 ・ 2027年度末頃までは繁忙状況が続く施工者が多く、発注予定時期（2026年度前半）でのプロポーザルに参加できない可能性が高い。 ・ 基本設計者が実施設計以降の公募に参加できる場合、競争性の確保の懸念により、参画可能性が下がる。	・ ECI方式の実績を有する施工者が限られるため不調リスクが生じる。 ・ 2027年度末頃までは繁忙状況が続く施工者が多く、発注予定時期（2026年度前半）でのプロポーザルに参加できない可能性が高い。 ・ 設計技術協力での有資格技術者を専属させなければならず、市況を踏まえると人員確保が難しい。 ・ 実施設計終了後、区側の予算と施工者の積算とに乖離が生じ、合意が得られない場合、請負契約締結に至らない可能性がある。 ・ 特命随契に関する理解が得られるよう対外的な説明の整理が必要である。
民間意向※2	・ 民間事業者の参画意向 ○：参画が期待できる △：参画の可能性はある ×：参画は期待できない	○	×	×
		・ 希望する発注方式として最も多く意見が挙げられた。	・ 発注時期や物価上昇リスク等を理由として、希望する発注方式としての意見は一部に留まった。	・ 自社実績等を理由として、希望する発注方式としての意見は一部に留まった。

※1 DB方式およびECI方式の工事発注区分は、敷地内の土木および建築の、解体・仮設・建築・機械・電気・外構の全ての工事を一体で想定する。

※2 令和7年に実施したサウンディング型市場調査の結果を踏まえ整理している。

再公告における発注方式の検討結果

サウンディン調査結果も踏まえた事業手法の比較結果より、本事業の再公告にあたっての条件及び発注方式について整理した。

再公告にあたっての発注方式

発注方式について、「発注手法の評価結果」の比較結果より、基本設計先行型の DB 方式や ECI 方式は、従来方式に比べ事業者ノウハウによるコストダウンや工期短縮、品質確保等の効果が期待される。

一方で、サウンディン調査を踏まえると、基本設計先行型 DB 方式については、参画を希望する意見が一部確認できたものの、現在の建設費高騰を背景に、実施設計期間中の物価上昇リスクが大きいことや基本設計者と JV を組成できたグループが有利であると判断されること、提案段階で既存校舎のアスベストの状況や擁壁の安全性・施工方針が不明確である可能性があることによる提案金額の精度を高められないこと、発注のタイミングで提案書作成の体制確保が難しいこと等を理由に事業者の参画可能性は低いと考えられる。ECI 方式については、基本設計先行型 DB 方式と同様に希望する意見を一部確認できたものの、設計技術協力での技術者の拘束や実績が少なく参画ハードルが上がること等から参画可能性は低いと考えられる。従来方式については、実施設計にて直近の精度の高い積算による工事発注が可能となること、既存校舎・既存園舎のアスベスト含有等の不確定要素を解消できること等を理由に、最も事業者の参画の可能性が高いと考えられる。

本事業では、これまで2度の不調となっており確実な事業推進が求められるため、最も事業者の参画が見込まれる従来方式での実施が望ましいと考えられる。

再公告に向けた検討事項

再公告に向けての留意事項を次に整理した。

- ・ 従来方式の場合、分離・分割発注が原則となるが、本事業においては、工期全体に渡り建築と土木（擁壁）との調整が必要となるため、一括発注（建築と土木の一体工事）が望ましい。
 - ・ 解体工事及び擁壁工事を一括で発注する場合、解体工事については、解体設計を実施設計図書として取りまとめ、適切な工期設定や積算を行う必要があり、擁壁工事については、実施設計にて土木コンサル等の土木工事に知見を有する技術者を関与させた詳細検討を行うことで、それぞれの不確定要素を解消させる必要がある。
 - ・ 本事業は施工計画の重要性が高い工事となるため、施工計画提案と提案金額の両方を評価する総合評価方式にて事業者を選定することで、品質確保を図ることができる。
 - ・ 事業者の人員不足やサブコン確保といった課題への対応として、事業者の調整期間（社内での提案書作成、積算に向けた体制構築、サブコンとの調整期間等）に余裕を持たせることが必要であることから、入札公告前の事前の情報開示や十分な提案期間の確保が望まれる。
-