

事業者ヒアリング結果概要

【ヒアリングの概要】

令和7年8月1日に公告した「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」において、参加表明書提出者がおらず中止となったことを受け、再公告を踏まえて事業見直しを検討するにあたり、事業者への聞き取りを実施した。

【ヒアリング対象事業者】

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事業者
8社

【ヒアリング内容】※重複意見は集約

1. 不参加理由

- ① 本年度のスケジュールがすでに埋まっていた。
- ② 社内の人員不足。2027年度まで事業が詰まっている。
- ③ 地元企業とのJVが組めなかった。評価点を考慮すると地元と組めなければ厳しい。
- ④ ゼネコンからの誘いがなかった。中堅ゼネコン2、3社に声をかけたが返答がなかった。

2. 実施要領等について

- ① 参加要件は参加できる範囲内。
- ② 会社要件、人的要件ともに問題はない。
- ③ プロポーザル実施期間については、提案検討時間が十分設けられている。
- ④ 人員要件、実績要件については特に厳しいものではないが、人的要件はない方がより参加しやすい。
- ⑤ 会社実績については問題ないが、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は厳しい。
- ⑥ 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。
- ⑦ 地元貢献については、地元企業JVだと地元企業からの人員配置も期待できる。ただ、地元企業とのJVを必須にすると参加企業数が限られる。
- ⑧ 地元貢献の評価について、地元企業とのJVよりも地元企業との下請契約での評価がある方がよい。
- ⑨ 地元企業とのJV組成が困難。

3. 事業費について

- ① 厳しい。全国では100万円/m²超えるところも出てきている。
- ② 250万円/坪(税抜)では厳しい。現在では280万円/坪(税抜)程度ならば取り組める。
- ③ 応募して検討を進められる金額。ただし余裕はない。サブコンの見積もりにより上振れする懸念がある。
- ④ 事業費単価上昇には、サブコンの労務費の寄与が大きい。
- ⑤ 参加が困難であったため、事業費の精査自体していない。

4. 事業手法について

- ① 基本設計からのDBの場合、プロポーザル提案書作成に関して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。

- ② DB 方式の場合、昨今サブコンが活況のため言い値になりやすく事業費をまとめづらい。
- ③ DB は全国的に参加しにくい状況。(ゼネコンが民間事業で忙しい、サブコンの見積り高騰など)
- ④ 基本設計先行型 DB 方式か ECI 方式がよい。
- ⑤ 分離方式の方が参加しやすい。
- ⑥ 他市の事例で、基本設計先行型 DB から途中で設計施工分離方式に切り替えたところもある。
- ⑦ 分離発注で、施工の入札は総合評価落札方式がよい。
- ⑧ 基本設計先行型 DB 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。
- ⑨ ECI 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り、その間の施工業者との調整にも手間がかかる。
- ⑩ 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時に人員が配置できるかによる。
- ⑪ 基本設計と実施設計はセットでやりたい。また、設計のあと監理業務まで引き続きやりたい。

<発注形式意向> ※複数回答あり

基本設計からの DB(一括型)	2社
実施設計からの DB(基本設計先行型)	3社
設計・施工分離	6社

5. その他

- ① 設計、施工問わず業界全体が人手不足。
- ② データセンター、物流倉庫、半導体工場等が活況であり、サブコンが忙しく人員不足で確保が困難。
- ③ 首都圏において大型再開発が続いている、そちらに人員が向けられている。
- ④ 全国規模のゼネコンでは、受注判断および人員配置は本社判断になっている。
- ⑤ 民間事業が活況であり、会社経営として、入札が原則の公共事業より特命で工事発注がある民間事業を優先する傾向にある。
- ⑥ 長期間の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。
- ⑦ 建設資材については、入荷待ちという状況ではない。
- ⑧ 大阪エリアについては、来年度より生コンクリートの値段が大幅に上昇する。(8,500 円/m³UP)
- ⑨ 来年度以降であれば参加できなくはない。
- ⑩ 予算の十分な確保と物価スライドの採用は必須。
- ⑪ 岸和田市を取り巻く環境を考えると敬遠する傾向にある。
- ⑫ 庁舎建築は今後長期にわたり使用されるため、取り組む意義はある。

*)サブコン … ゼネコン(建設業者)が発注する工事を請け負う事業者。一般的に電気、空調など設備系事業者をいう。

以上