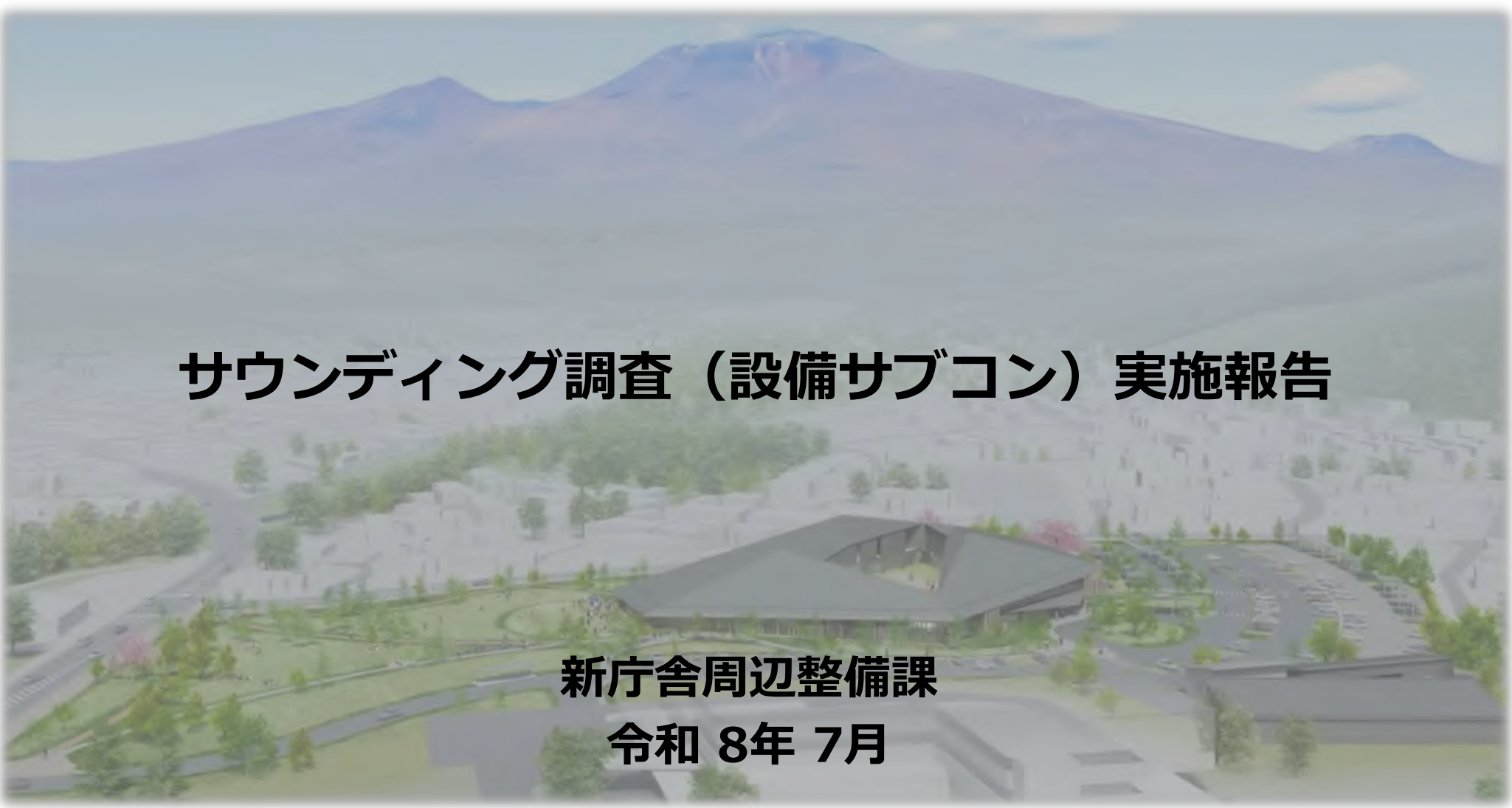


An aerial photograph of a town with a large mountain in the background. The town features a central building with a dark roof, surrounded by green spaces and parking areas. The mountain in the background is large and has a snow-capped peak.

サウンディング調査（設備サブコン）実施報告

**新庁舎周辺整備課
令和 8年 7月**

サウンディング調査の概要

●目的

新施設（新庁舎＋交流センター）建設工事の発注方式「建築設備一括発注または分離発注」の希望や参加意欲、現状の市場動向について調査を行う。

●対象者

設備サブコン(専門工事業者)

※総合評定値（P点）1,500点以上

※元請と成り得る事業者

●実施方法

①アンケート：本事業への関心、発注方式、期間、時期などについての設問

②個別対話：発注方式を主に各社個別との意見交換を含めた対話

●実施日

令和8年5月21日から6月22日まで

設備サブコン 8 社からアンケートの提出があり、うち 6 社と個別対話を行った。

- 実施数

アンケート： 8 社

個別対話： 6 社

- 個別対話実施日 ※各社 1 時間

令和 8 年5月19日 2社

5月21日 2社

6月5日 1 社

6月22日 1社

発注方式（建築設備一括発注または分離発注）については、数年先まで事業計画がされており、職員の配置が課題であり、ゼネコン配下で取り組んだ方が動きやすいため「一括発注」が良いとする意見がある一方で、職員の実績づくりのために「分離発注」の方が、社内承認が通りやすいなどという意見もあり、三者三様であった。

項 目	主な意見	方 針
発注方式	「一括発注」及び「分離発注」については会社の状況によることから意見が拮抗する状況であった。 ●「一括発注」を希望する業者については数年先まで事業計画がされており、<u>職員の配置が課題でゼネコン配下の方が動きやすい。ただし、現状の繁忙状態から、参加できるかどうかは先行きが不透明。</u> ●「分離発注」を希望する業者においては<u>職員の実績づくりの観点から社内承認が通りやすく、参加意欲が高まる。</u>	ゼネコンのサウンディング調査結果（分離発注希望が多数）を踏まえ、本事業では不調・不落のリスクを軽減する「分離発注」とする。

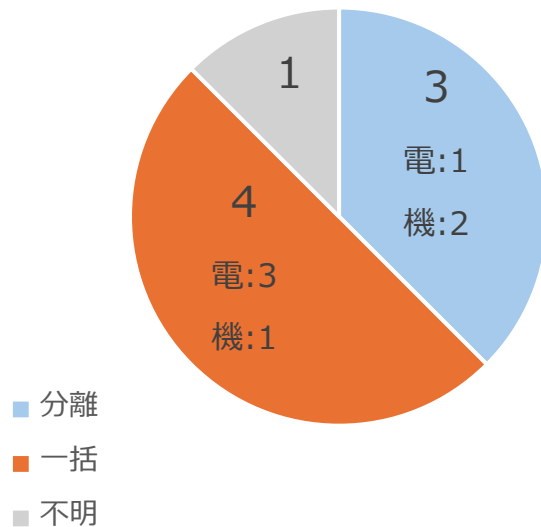
サウンディング調査結果

サウンディング調査結果 発注方式について

人手不足や繁忙で、ゼネコン配下で取り組んだ方が動きやすいため「一括発注」が良いとする意見がある一方で、職員の実績づくりやコストコントロールができる「分離発注」の方が、社内承認が通りやすいなどという意見もあった。

【主な意見等】

分離発注と一括発注どちらが良いか。



＜一括発注＞

- 工事期間を通して監理技術者の選出が難しい為、一括発注の方が参加し易い。
- 現状の繁忙状態から、参加できるかどうかは先行きが不透明。
- 元請よりも協力会社として参加した方が営業的・工事管理者的にも負担が少ない
- どこかのゼネコンが落札すれば組下で取り組める可能性がある。

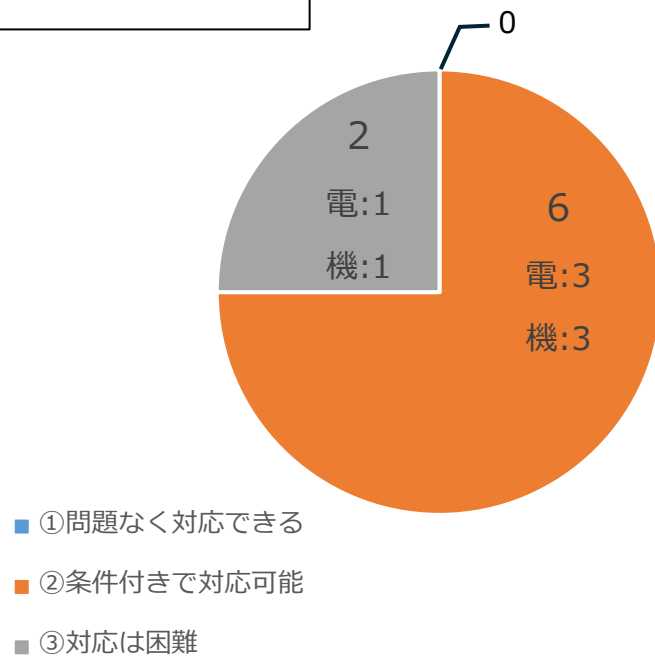
＜分離発注＞

- 職員の実績づくりの観点から社内承認が通りやすく、参加意欲が高まる。
- 設備工事のみであれば請負う体制あり。分離発注を希望。
- 予定案件が無ければ分離発注を希望。
- コストコントロールができるので分離発注の方が良い。

着工時期については繁忙な状況で、現時点では参加が不透明な業者が大半であった。

【主な意見等】

着工時期について



- ・ 30年頃まで県内建設需要が逼迫している為、施工体制が組めるかが不透明な状況となっている。
- ・ 民間事業は流動的でタイミングが合えば参加できる。
- ・ 施工体制含めて判断ができないため条件次第で調整する。
- ・ 現在、非常に繁忙な状況で、施工体制については現時点で十分な確保ができていない。また、民間工事が多く、案件の選定は慎重に行っている。参画については工事内容および条件を踏まえた上で検討する。
- ・ 発注工期時の繁忙度による。
- ・ 現時点の状況では、多忙により対応は困難。今後の市場環境の変化によっては対応可能となる可能性もある。
- ・ 既に予定している案件と重複している。

公共単価と実勢価格の乖離については、労務単価が合わないという意見が多く遠方の職人を確保するために宿泊の経費分が乖離するという意見がある一方で資材は他の案件とまとめた数を購入するため安価になる可能性もあることや設備については見積額を用いた設計額になるので乖離は少ないといった意見もあった。

【その他の意見】

- ・ 人手不足、中東情勢の影響により、資機材の高騰と納入困難の影響をいかに軽減するか、採算性確保と工期内に完成させることが課題。
- ・ 作業員を集めるために、遠方から来てもらうなどの対応を取る必要があるため、労務費が合わない（出張、宿泊の経費がずれる）。一方で資材は安く買える可能性はある。
- ・ 設備は見積額のため乖離が少ない。
- ・ 分離発注だと予算は十分合うと思うが、一括発注だと建築のオン分が大きく合わない可能性はある。
- ・ 実勢価格との乖離は労務単価が合わない。
- ・ 軽井沢町内では昨今大規模な改修・新築工事案件が多く、工期が長期にわたる傾向にあるため早い段階での工事内容・工期の透明化が必要