



# サウンディング調査実施報告

新庁舎周辺整備課  
令和 8年 4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）建設工事の施工について、工事への参加意欲や工事に参加しやすい条件等に関して、意見や提案等を聞き、市場動向を把握すること（不調等による工期超過リスク回避）

### ●対象者

A：総合評定値（P点）※850点以上の建設業者

B:県内の上記以外の工事会社（専門工事業者）

※経営事項審査（建設業法第27条の23）における総合評定点(P点)

完成工事、経営規模評価、経営状況分析、技術力等で審査される。

### ●実施方法

①アンケート(対象者A、B)：関心、工事規模、期間、時期などについての設問

②個別対話（対象者Aのみ）：各社個別との意見交換を含めた対話

### ●実施日

①アンケート：令和8年1月15日～2月18日

②個別対話：令和8年3月 3日～3月25日

## サウンディング調査結果

ゼネコン(総合建設工事業者) 10社からアンケートの提出があり、うち9社から個別対話の申込があった。

- 申込数

  - アンケート：対象者A 10社

  - 個別対話：対象者A 9社

- 個別対話実施日 ※各社1時間

  - 令和8年3月3日 2社

    - 3月9日 3社

    - 3月11日 3社

    - 3月25日 1社

10社とも本事業に関心はあるが、技術者の配置や設備業者の確保が困難なため、受注を目指す工事の選別を厳しくしていると述べている。

また、数年先まで民間工事の特命案件や得意先からの引き合いが多く、その状況下で当事業が選ばれるためには、応札判断の材料となる各項目（工事費、工期等）における、それぞれのリスクや要望等を踏まえた対応をしていく必要がある。

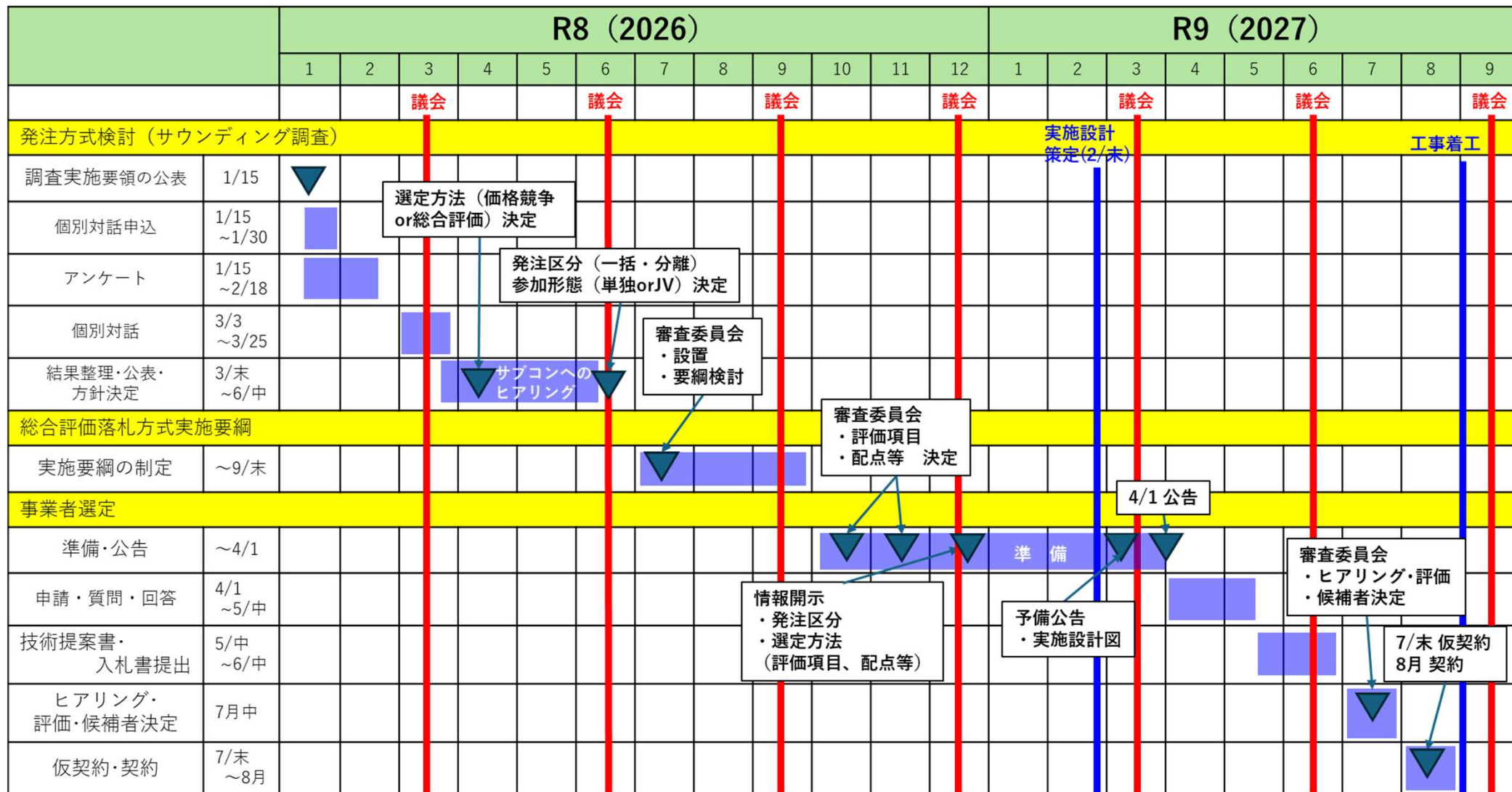
## サウンディング調査結果 結論～対応方針～

応札判断項目	各社から要望の多かった内容	対応方針
①工事費	工事費（事業費）を公告前に開示してほしい。 予定価格を公表することで参加意欲増加 （利益確認、事前準備の早期着手）	実施設計における概算事業費を逐次開示していくこと や公告時点で予定価格を公表することを検討
②工期	町特性から夏期工事自粛期間、寒冷地、交通網の 状況により24ヶ月では短い。 （フレックス工期の適用を希望）	一部外構整備を含め工期をR11年12月までとするなど 柔軟な期間を設定 庁舎移転時期を具体化し、仮使用承認の日程を R11.8より遅らせ、引越し時期を調整
③入札方法	価格だけの競争では参加意欲低下 技術提案を反映した総合評価方式を希望	価格評価だけでなく技術評価を行う「総合評価落札 方式」を採用
④技術提案	詳細な提案を求めることは参加意欲を低下させる可 能性あり。	評価項目を地域貢献、工期遵守、品質確保の方策など 業者負担とならない簡易方式で検討
⑤参加形態 （単独orJV組成）	JV組成を強制するとかなり会社が絞られる。 参加形態をフリーにすることは各社賛同	参加条件をフリーにし、技術提案で地域貢献等の項目 目を設け、JV参加について評価する仕組みを検討
⑥参加準備	着工時期（R9.9）については、他案件で2、3年先まで スケジュール化されていて厳しい状況（その先は見通せない状況）だが、体制整備のため早めに選定 方法、発注区分、設計内容等の公表を希望	早期（R8.12月まで）に選定方法、発注区分、実施 設計概要等の公告概要の公表を検討

## サウンディング調査結果 結論～対応方針～

応札判断項目	各社から要望の多かった内容	対応方針
⑦設計単価と 実勢単価との乖離	地域の実情に応じた単価あり（交通網、夏期工事自粛、寒冷地の影響）	施工及び資材調達の実情に応じた積算に努め、より実勢価格に近付ける。
⑧設備業者の確保	設備（電気、機械）業者の確保が困難。一括であれば早めに業者を確保する必要がある。 一方、分離発注の場合による建築、設備でどちらかが不調、不落となるリスクあり	設備業者にも個別ヒアリングを実施し、一括又は設備分離発注を決定
⑨物価上昇	物価上昇に応じて工事費を増減させるスライド条項の起算日を契約日とするケースが多いが、実際には公告時から積算を始め、その後の入札、着工までの期間（6か月程度）で物価や労務費が上がるリスクがあるため、起算日を実情に合わせてほしい。	スライド条項の起算日を入札日（業者が積算完了した日）とする。
⑩技術者配置 実績条件	各社人手不足。配置技術者や会社の類似実績等の要件緩和を要望	技術者配置条件や実績緩和（会社の類似実績の期間緩和含む）を検討

# 新施設建設発注スケジュール（案）



## 実施設計における検討スケジュール（案）

	令和8年									令和9年		
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
設計者との協議	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
理事者との協議		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
議会への説明等			●			●			●			●
住民への情報発信			●			●			●			●
	広報かるいざわ掲載											

● 建設コストの変動や進捗状況の報告

## 項目別サウンディング調査結果

## サウンディング調査結果 ①工事費について

各社、現段階（基本設計）での概算工事費を算出することは難しいという状況であったが、早めに実施設計における事業費や予定価格を開示されることで取り組みの意欲が向上するという意見が上がった。

### 【主な意見等】

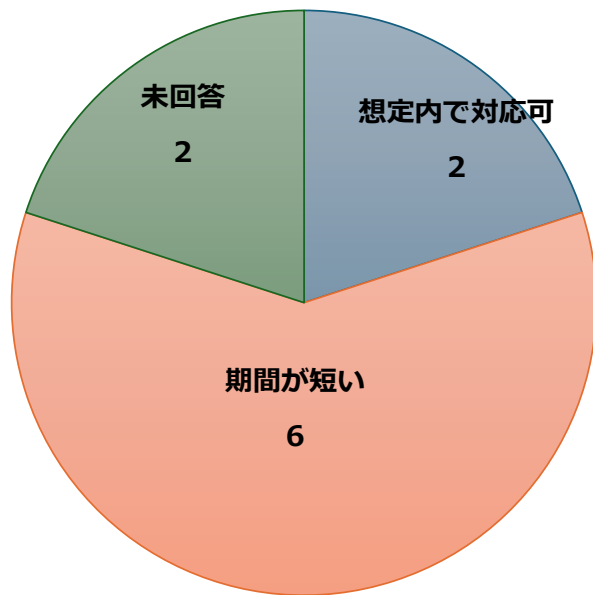
- 現段階では詳細な仕様が不明、工事単価の変動が激しいため回答が困難
- 早い段階で事業費、予定価格が公開されることで取り組みやすい。(実施しているところもある。)  
利益の確認、事前準備の早期着手（社内調整、設備業者の確保）に必要となるため
- 一部外構はどこまで含むか。物価上昇を加味できているかを確認する必要がある。

## サウンディング調査結果 ②工期について

各社、働き方改革や人手不足に加え、寒冷地、夏期工事自粛期間、交通状況など町独特の特徴により工期が厳しいという意見が大半。一部外構含め、フレキシビリティな工期(R11.12)を設定する必要がある。(各社賛同)

### 【主な意見等】

工期は24か月（令和9年度着工で令和11年度下期開庁予定）を想定しておりますが、貴社の考えをお聞かせください。



- 木造部分の難易度による。鉄骨の斜材であれば影響なし
- 働き方改革、職人不足、季節性、周辺環境等を考慮すると短い。
- 机上での工程設計では、実際できないことが多い。
- 通常の条件下であれば十分な工期
- 工期24ヶ月に対し、夏期工事自粛期間が複数回含まれ実質の施工可能日は大幅に短縮される。
- 既存施設稼働の「居ながら施工」の安全対策や冬期の作業効率低下も考慮が必要
- 確実な施工体制を構築するため、フレックス工期（余裕期間制度）の採用を強く希望。夏期工事自粛期間の屋内作業の許容等検討してほしい。
- 既存建物との関連性・工事の規模感・軽井沢での施工環境等を考慮し、直近の近隣事例から推察すると弱冠厳しい。
- 工期はR11.12までとし引越しのタイミングは工期の中で決める方がよい。
- 当地の事情や庁舎建設は設計変更等が多く意思決定に時間を要するなど考慮すると、30か月程度は必要
- 軽井沢地区独特の施工時期や時間の制限、交通状況を鑑みると余裕をもった工期設定が必要

## サウンディング調査結果 ③入札方法について

全社、従来の価格競争よりも技術提案を反映した総合評価方式を希望。

### 【主な意見等】

- 技術提案書も含む評価を希望
- 単純なコスト競争となると取組みが難しくなる。コストだけでなく、総合的に評価される技術提案方式には賛成

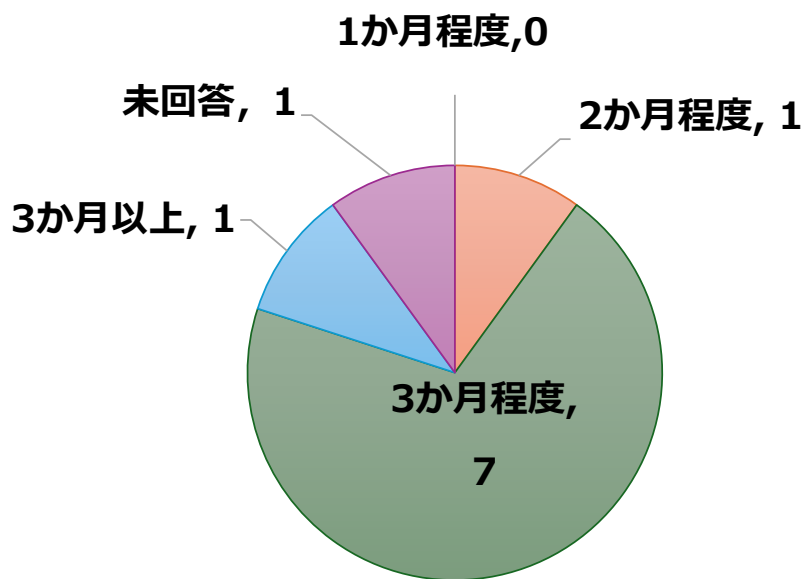
## サウンディング調査結果 ④技術提案について

技術提案書は3か月以上の期間が必要という意見が多かった。しかし、技術提案書作成の負担が大きいという意見もあり、簡易的な提案であれば参加意欲が上がる可能性あり。また、全社、価格評価だけでなく技術評価を希望された。

入札方式を総合評価落札方式とした場合、入札公告(設計図書開示)から技術提案書の提出までの期間を教えてください。

### 【主な意見等】

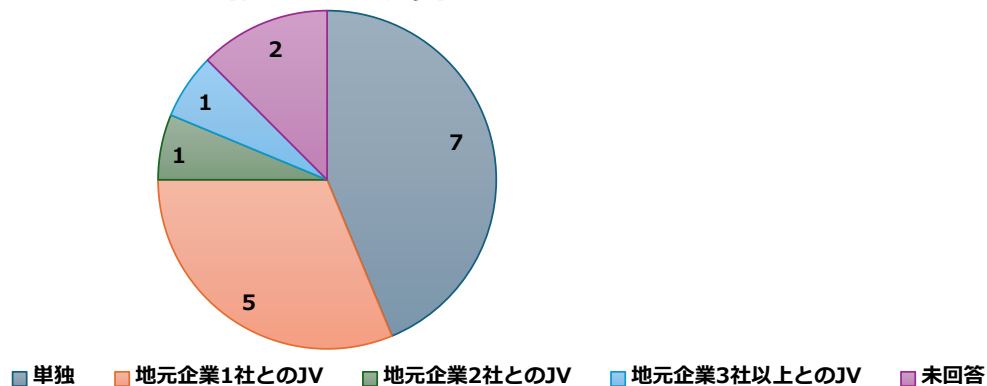
- 技術提案書を提出するには、3か月以上の期間が必要
- 技術提案の提案内容により期間が変動する。
- 技術提案も準備の負担が大きい。
- 総合的に評価していただける技術提案方式には賛成
- 総合評価ではデジタルな評価ではなく、提案内容の不履行にペナルティを付けるなどした方が良い。
- 3社以上の競争だと参加意欲減。確実に取れる案件を優先
- 総合評価方式で価格競争に依らない発注方式は参加意欲が向上する。
- 技術提案は経験があまりないがチャレンジしたい。



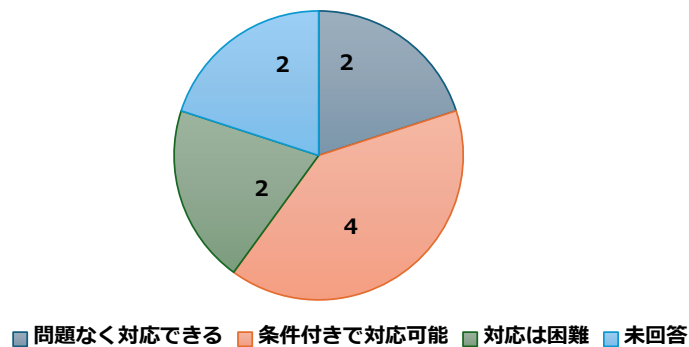
## サウンディング調査結果 ⑤参加形態について

単独・JV希望それぞれの会社があり、JV組成を強制してしまうと、地元業者の取り合い、参加意欲の低下を招く恐れがあるため、条件をフリーとする会社が大半であった。

参加形態について（複数回答あり）



地元企業とのJVを参加要件にした場合の対応の可否



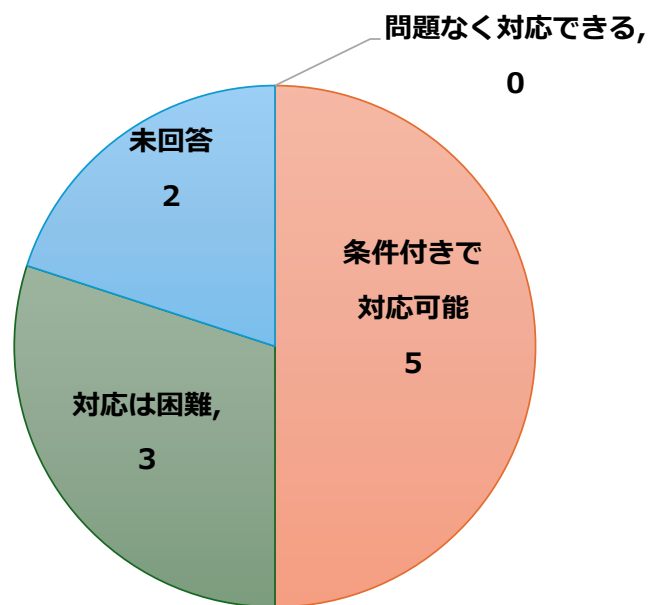
### 【主な意見等】

- 条件はフリー（単独、JV参加社側で自由に設定可能）参加が望ましい。
- 軽井沢町地元企業とのJV実績がないため、JV組成が可能か不明
- 単独、JV参加社側で自由に設定可能なフリーでも、総合評価の技術提案において地域貢献で、地元とのJVを評価してもらえれば、問題なし
- 長野県内で、乙型JV（異業種JV、建築、設備でのJV）をやっている事業もある。
- 地元会社とJVを組みたい。ノウハウ、人も共有でき、地元にお金を還元。地元の苦情や要望に慣れていて、目に見えないところで働く力がある。
- 準大手ゼネコンとのJVは、お互いのメリットが見出しづらく難しい。
- 地元企業の「地元」の定義（県内、佐久地区(佐久市、御代田町含む)、軽井沢町のみ）次第で対応の可否がかわる。
- JV要件をフリーにしてもハードル高い。地域貢献で下請を町内業者を使わなければとなるとコストがあがり、やりづらい。
- JV強制だと少ない町内業者の取り合いになる懸念もあり、フリーが望ましい。
- 地元に参加させることで経験値も上がる。

## サウンディング調査結果 ⑥着工時期（参加準備）について

数年先までスケジュール化されており、着工時期は繁忙である。社内の体制整備や協力会社の確保が必要なため、早めの情報公開をしてほしいという意見が大半であった。

仮に着工時期を令和9年9月頃とした場合、貴社の対応の可否をお聞かせください。



### 【主な意見等】

- 予定案件の中止や延期等が散見されており、参画可能性は日々変化している為、対応可否は引き続き検討
- 案件の長期化で、社員が取られる。
- 体制を組めるのが第一
- 社内技術者不足及び専門工事業者の体制が整うことが条件
- 発注方式や予算が公表された後で正式に社内での取組み判断となる。
- 工事社員配置、設備業者の確保ができれば取り組みたい。
- 現時点では可能だが、近年の世情より予定している工事の計画延期や中止等が懸念され、想定が難しい状況
- 社内施工要員のみならず、各協力会社の確保が必要なため、着工時期の確定、早期の公表並びに時期が変更とならないことが必要

## サウンディング調査結果 ⑦設計単価と実勢単価との乖離について

設備の労務費高騰、地域特有（夏期工事自粛期間、宿泊費等）のコストアップ分など実勢単価との乖離の懸念が上がった。

### 【主な意見等】

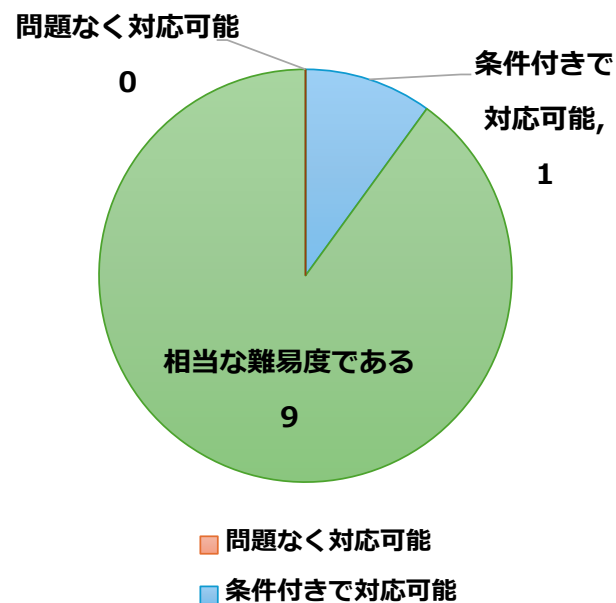
- 地域特有の単価あり（職員や職人の宿泊や駐車場等の費用増の懸念）
- 夏期工事自粛期間による仮設等の諸経費アップ  
例）夏期自粛期間中、職人が離れると戻るのが難しく確保するために単価が上がる。
- 直接工事費の乖離は共通仮設の部分で相殺できている。（積算は率計上で実勢は見積の積み上げ）
- 鉄骨の歩掛（加工手間）、設備の労務費や雑費に乖離がある。
- 共通仮設費は安全側にするので高くなる傾向で乖離がでる。
- 働き方改革、労務単価UP。物価本では見通せない価格が上乘せ  
例）労働時間減→コンクリート打設量減→打ち継ぎ回数増
- 山留や地下水対策など出来高に結びつかない部分の懸念
- 実勢単価との乖離は、躯体部分が合わない。型枠工、鉄筋工等の手間（労務費）で差が出ている印象
- 設計会社とゼネコンが取る見積りに乖離（ゼネコンへの見積りは利益乗せて出すため高くなる。）

## サウンディング調査結果 ⑧設備業者の確保について

各社、専門業者の確保が非常に厳しい状況。一括発注よりも分離発注の方が参加し易いという意見がある一方で、建設は落札したが、設備が不落となり、事業の凍結や延期になるリスクを懸念する意見もあった。

また、各社、分離発注が必須ということではないが、業者確保のため、一括発注であれば早めに情報公開が必要。

専門工事業者（設備業者）の確保の難易度をお聞かせください。



### 【主な意見等】

- 民間工事では発注者から紹介してもらおうケースも発生
- 設備業者が繁忙により、付き合いのある業者以外に声を掛けなければならない状況が発生している。
- 設備業者に営業しているような状況
- 建築だけで、建築設備分離発注だとハードル下がる。
- 設備業者の利益を保証しないとやってもらえない。下請も同様
- 現状では設備業者は非常に繁忙状態で今後の見通しは予測が困難
- 一括の方が良いが、設備が捕まらなければ参加できない。
- 一括にすると価格の高止まりのリスクはある。
- 現在、軽井沢、白馬、妙高などリゾート地で設備の需要が高まっている。
- 分離発注→建築落札、設備不落などのリスク
- 設備工事については各社共に繁忙を極めている様子であり、早い時期からの協力依頼が必要となる。
- 設備工事分の予算を割り増して発注してもらえると優先的に交渉できる可能性あり
- 実際に手を組んで入札に臨むことが可能か不明

## サウンディング調査結果 ⑨物価上昇について

鉄骨等材料費は落ち着いてきたが、今後も上昇または高止まりとなる見立てが大半。各社、労務費について、上昇傾向は変わらないため、発注時だけでなく受注後の物価上昇についても懸念されている。

今後（令和8年～令和9年秋頃）の物価上昇の見通しについて、貴社の見解をお聞かせください。

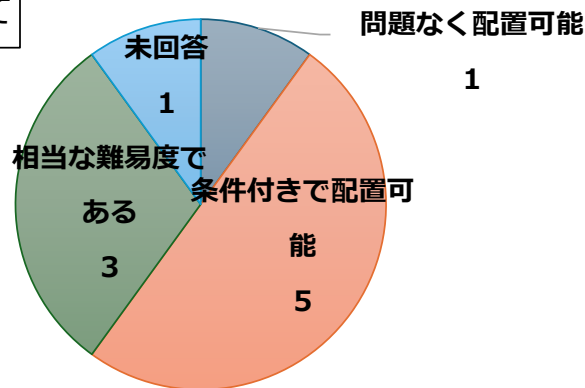
### 【主な意見等】

- 社会全体のインフレ基調、時間外労働規制、建設業界の高齢化などを反映し、人件費・資機材費ともに建設単価が高騰し、今後も建設物価は上昇又は高止まりする可能性が高い。
- 今後も上昇基調は続く。(特に人件費)
- 鉄骨等材料費については落ち着いている状況
- 特に労務費について、上昇基調。現時点において資材等の価格は落ち着いてきているが、設備、労務費は変わらず上昇
- 今後の社会情勢等にもよるが、10%程度の予備費を見込むべき
- 設備は見積しないと分からない。特に防災や自動制御機器が高め
- スライド条項は柔軟に対応してほしい。
- スライド起算日は契約日でなく、工事側が見積を始める公告日がベストだが、せめて入札日にしてもらいたい。(契約日と入札日でも違いがあり、その間で、物価上昇が進んでしまうため)

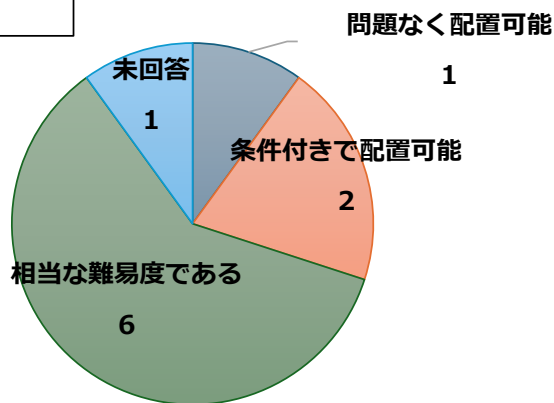
## サウンディング調査結果 ⑩技術者配置について

各社、他現場の状況、技術者不足により実績のある技術者を現場配置することが非常に厳しい状況。配置予定技術者については要件緩和の希望が大半であった。

技術者実績について



現場代理人と監理技術者を別に配置可能か



平成27年4月1日以降の同種工事の施工実績  
 ア 建物用途：庁舎  
 イ 構造形式：耐震構造  
 ウ 発注者：国又は地方公共団体

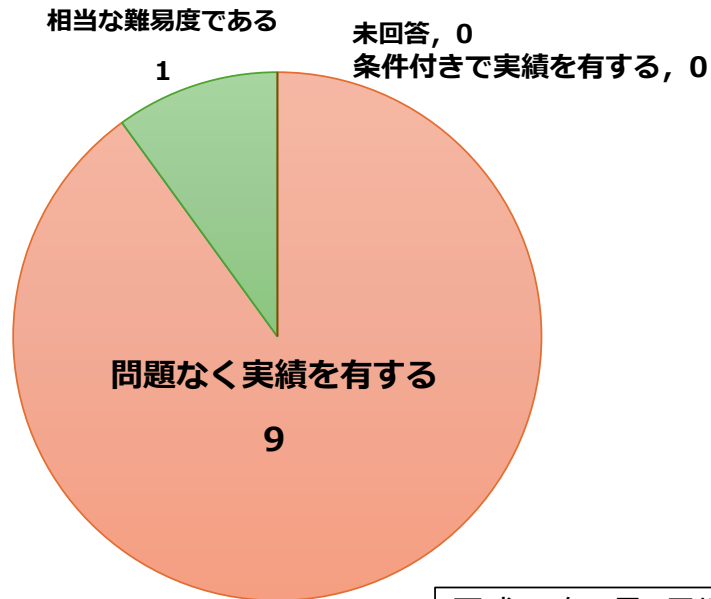
### 【主な意見等】

- 施工系社員の配置が難しく施工体制が取れない。
- 該当者が少なく、技術者配置を縛られると非常に厳しい。
- 技術者不足のため、同種工事の現場代理人や監理技術者の実績を有するものの配置は困難
- 残業規制で施工規模縮小
- 同種工事での経験者に退職者または他工事に配属中の者が多く、配置が困難
- 監理技術者、現場代理人として庁舎経験を所有している社員が空いていない状況
- 監理技術者、現場代理人としての条件を外す、あるいは庁舎実績を外す等の検討希望
- 「同じものでも兼務可能」となるよう配置要件の緩和を希望
- 有資格者の配置はコストにも影響を及ぼすため検討が必要

## サウンディング調査結果 ⑩実績条件について

各社会社実績を有する会社が大半であった。一方で、庁舎建設工事として数が少なく、実績の期間、同種工事（建物用途）について緩和を希望する会社もあった。

会社実績について（同種工事の施工実績）



### 【主な意見等】

- 庁舎建設については数も少なく、期間が空いてしまっている  
るので、過去15、20年など期間を緩和してほしい。
- 官庁実績ではなく同規模オフィスなどとなると意欲が向上

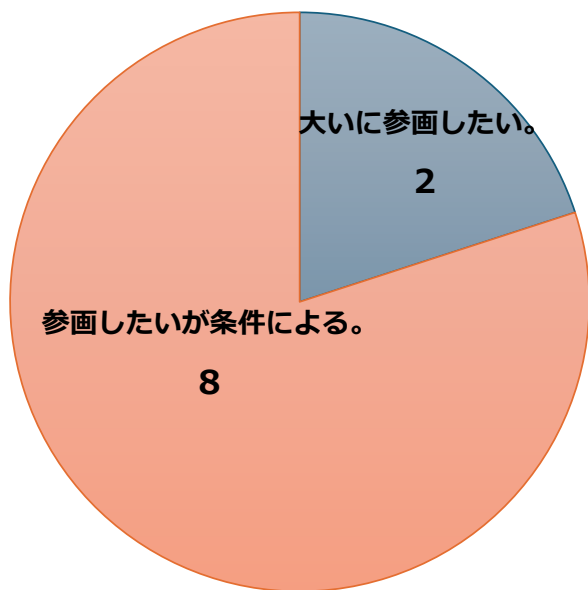
平成27年4月1日以降の同種工事の施工実績  
ア 建物用途：庁舎  
イ 構造形式：耐震構造  
ウ 発注者：国又は地方公共団体

## サウンディング調査結果 その他 本事業における施工業務への関心

軽井沢町とのつながり、意匠による社内外へのアピール、ブランディング活動、官公庁庁舎建設の実績づくりなど観点から、注目されている事業である。一方で参画には技術者不足、体制づくりに課題がある。

現段階での貴社の本事業に対する参画可能性について、お聞かせください。（1つのみ回答）

本事業における施工業務への関心



### 【主な意見等】

- 非常に関心がありぜひ参加したい。
- 軽井沢は伝統的に取り組んでいる地域で注目している。
- 町に貢献したい。
- 建築業界界限でも非常に注目度が高い案件
- 顧客、社員の新規採用でもアピールできる意匠で魅力的
- ブランディング活動の一環として取り組みたい。
- 技術者不足が課題
- 課題としては職人の確保、体制の準備が必要
- 2～3年先まで予定が組まれていて、現状では参加が難しい。
- 繁忙期だが、他プロジェクトが延期・中止となることもあるため、候補としている。
- 新增築案件はをリスト化し、優先順位により取組是非を決めている。
- 重要顧客や特命を優先し、失注リスクのある入札案件はできるだけ回避している。
- 事前に工事公告の予定や情報提供があると取り組みやすい。

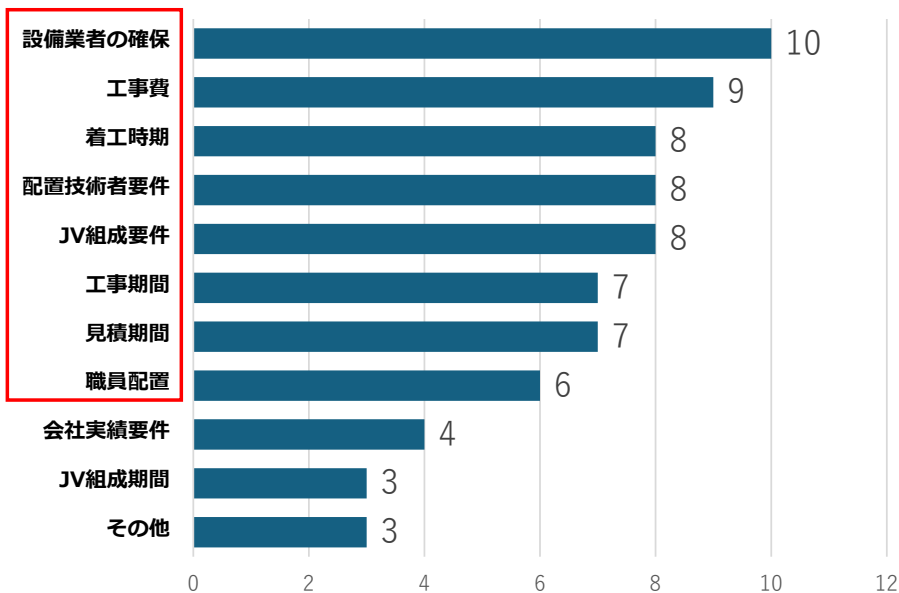
## サウンディング調査結果 その他 参加判断において重視する条件

各社、利益（工事費）、施工性（着工時期、工期、職員配置、設備業者確保）を重視している。

各社すでに数年先まで多数案件がリスト化されている中で、利益、施工性等の観点から優先度付けされている。

### 【主な意見等】

本事業に参加する場合、重視する条件を教えてください。  
(複数選択可)

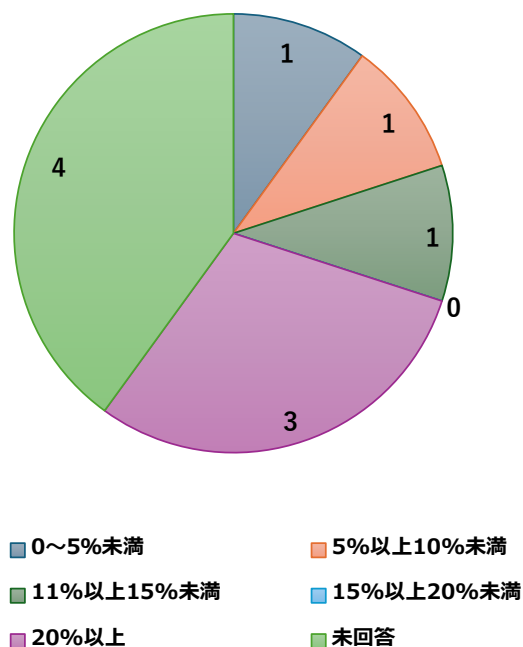


- 特命が優先（数年先までリスト(事業計画)化されている）
- 必要な工期、事業費であるかが重要
- 設備業者の確保が課題
- 社内技術者、下請、職人不足
- 働き方改革で残業規制、職員の高齢化で社内調整が厳しい。
- 他事業の延期等で優先度が上がる。(公共は工期が安定)
- 十分な予算の確保
- 物価高に対する条件（スライド条項等）が応札の判断材料
- 物価上昇（実勢価格）を反映できる仕組みがあること
- 無理のない工程を計画できること（4週8閉所が原則）
- 設備部門が飲み込みやすいプロジェクトが優先
- 夏期工事自粛期間等の地域特性を考慮した十分な工期設定
- 着手時期の明確化が必要
- 施工者の創意工夫が評価される選定方式であること

## サウンディング調査結果 その他 JV組成の出資比率

JV組成するにあたり、技術者配置などから出資比率を20%以上とする企業が多い。

地元企業とJVを組成する場合の地元企業1社あたりの出資比率についてどれくらいの比率が妥当と考えますか。



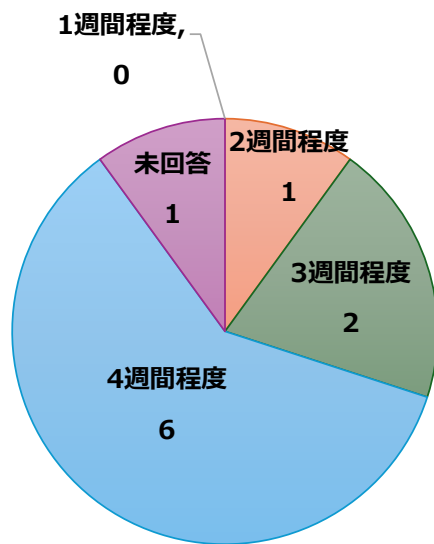
### 【主な意見等】

- 構成員側にも、技術者をしっかり配置してもらいたい。
- 地元企業の意向もあるので、調整のうえ、設定。出資比率による社員配置もあるので、最低限、通期で1名配属可能な比率
- 組成するJVの数によって地元企業1社あたりの出資比率は変わる。
- 条件はフリーが望ましい。

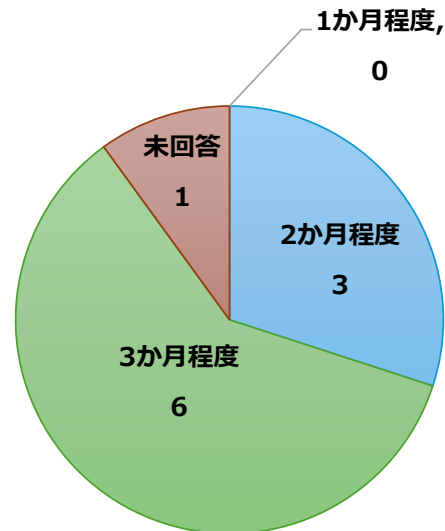
## サウンディング調査結果 その他 公告～入札期間

公告から入札までの期間は最低でも3か月必要であるが、設計内容、入札方式の方法を早めに開示することで、各社取組意欲があがる。  
(早めに検討することで設備業者確保、設計図書の把握、社内検討など早期に着手できるため)

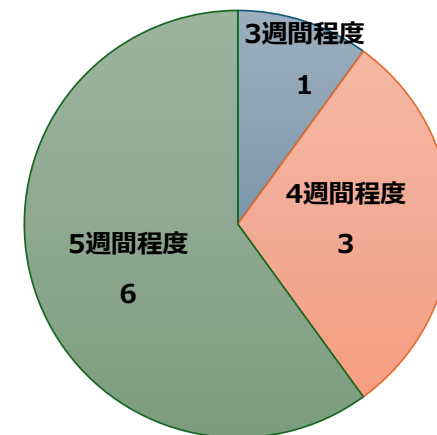
JV組成をする場合、公告から参加資格申請までに必要な期間をお聞かせください。



公告から入札までの期間を見積期間と考えた場合に、必要な期間をお聞かせください。



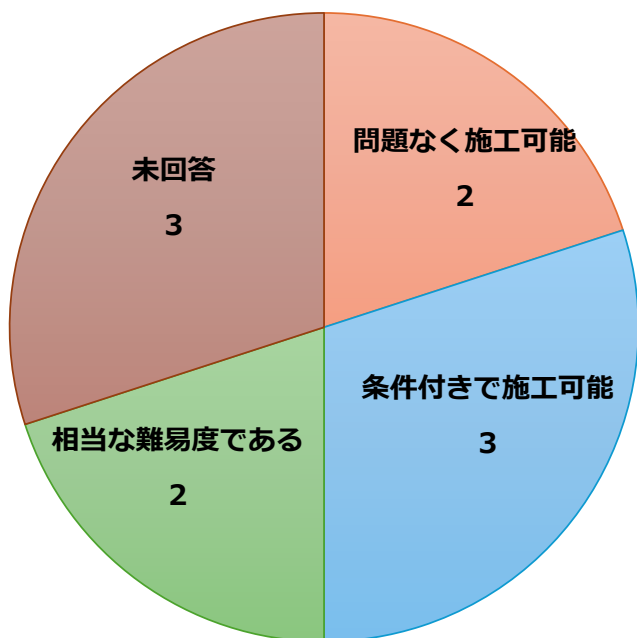
設計図書に対する質疑回答から入札までの期間として、必要な期間をお聞かせください。



## サウンディング調査結果 その他 施工の難易度

各社、技術的に施工は可能という意見が大半であった。懸念点としては、軽井沢の特性による工程管理、設備業者の確保などが挙げられた。

貴社が考える本工事の施工の難易度をお聞かせください。



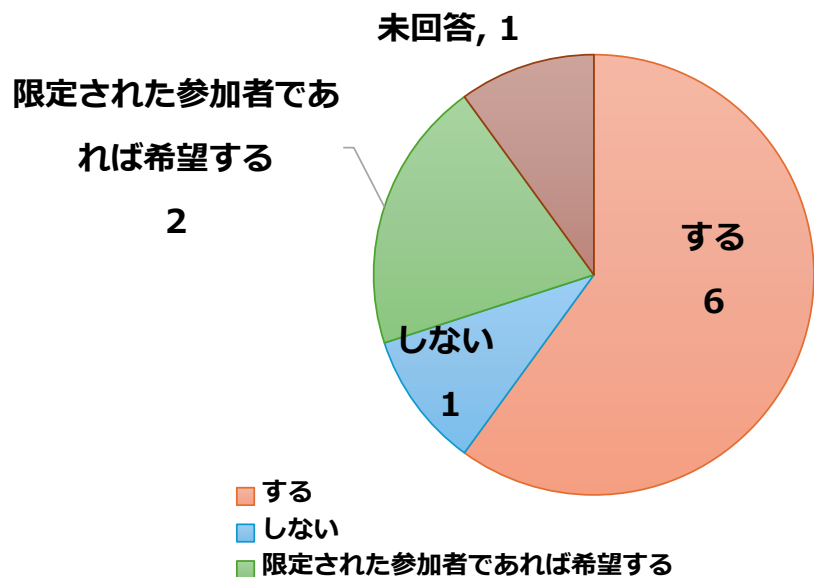
### 【主な意見等】

- 敷地の高低差(2m)を生かした断面計画への対応、夏期工事自粛期間を挟む工程管理は非常に難易度が高い。
- 軽井沢エリア及び周辺地域においては建設需要が非常に逼迫していて、特に設備業者の確保が困難な状況が続いている。建築工事との工程調整を円滑に行うため、発注時期や契約条件に十分な配慮が必要
- 施工体制の確保と軽井沢町周辺の施工環境への懸念。今回工事の特性への対応による。
- 時間の制限や周辺道路の混雑等が予想されるため、十分な施工検討が必要

## サウンディング調査結果 その他 選考審査委員会におけるヒアリングの実施

プレゼンテーション及びヒアリングを希望する意見が多かった。  
一方でプレゼンテーション形式となると、技術提案書とは別で準備が必要となるため負担が大きいことから、技術提案書をもとにヒアリング形式とした方が負担が減るとの意見があった。

選考審査委員会の中で、参加者のプレゼンテーション及びヒアリングの実施を希望しますか。



### 【主な意見等】

- ヒアリング又はプレゼンテーションがある方が、参加意欲は上昇
- 提案書提出からプレゼンまでの期間を充分確保
- 相対的に価格点の割合が低ければ歓迎
- 準備が大変なため、可能であれば実施しない。
- ページ数指定などで提案意図が伝わりきれないため、ヒアリングは実施した方が良い。