

八千代市新庁舎建設工事に係る ゼネコン各社へのヒアリング結果

○ヒアリング趣旨

八千代市新庁舎建設工事については、デザインビルド方式（設計施工一括発注方式）にて、令和5年6月19日より事業者選定を行ってまいりました。本事業には事業者からの参加申請がありましたが、技術提案について審査を行う前に参加者から辞退届の提出があり、入札は不調となりました。そのため、本事業が不調となった原因を探り、改めて事業者選定を行うために、辞退届を提出した参加者含め5社のゼネコンへ下記質疑内容によりヒアリングを実施しました。

○質問・回答

Q1.本事業への参加を見送った（辞退した）理由を伺いたい。

【回答】（抜粋）

- ・官民間わずデザインビルド発注の案件が増加していること、昨今の働き方改革により各担当者の業務負担を軽減していること等から、弊社設計部は完全な人材不足が常態化しており、設計体制が組めない。
- ・チームを組成するにあたり、設備業者（サブコン）の協力先が見つからない。
- ・予定金額と弊社積算金額に大きな開きがあったため

【まとめ】

デザインビルド方式の場合、5社中4社が社内の設計部の人材確保が難しい、設備業者の協力先を確保できない等の理由から体制を組むことが難しいと回答。

Q2. 公告時点での予定価格についてどのように感じているか？（少ない、妥当等）

【回答】（抜粋）

- ・公告時点の予定価格は妥当な印象。
- ・予算については、この1年にさらに上昇しており、公告時点での予定価格では少し厳しい印象。なお、現時点で資材高騰は落ち着いてきているが、労務単価の上昇は継続している。
- ・公告時点の予定価格は妥当な印象。ただし、現時点で公告時より物価上昇している。特に設備工事の労務単価の上昇が止まらない。

【まとめ】

予定価格については、5社中3社が公告時点での予定価格については妥当な印象を持たれている。しかしながら、現時点（令和5年8月時点）では公告時より価格上昇している（特に労務単価）ため、公告時の単価では応札が難しい旨の回答もあった。

Q3. 本事業を再度仕切り直して発注となった場合、事業手法（DB方式、ECI方式、設計施工分離発注方式）について、どの手法が参加しやすい等の意見はあるか？

【回答】（抜粋）

・辞退理由がコストではなく、人材不足が主要因となるため、設計を切り離して工事だけで発注する分離発注方式が一番参加しやすい。さらに建築、電気、機械を分けて発注する分割発注方式が最も参加しやすい。サブコンもゼネコン下で受注する工事は避けるが、元受けて受注する工事は参加するケースが多い。

・ECI方式もプロジェクトの設計段階より施工者（建設会社）の技術力を設計内容に反映させることで「コスト縮減」や「工期短縮」を目的とした方式として実績があるが、実施設計後の価格交渉で合意できずに再度ゼネコン選定を行うケースも昨今は多い。

・デザインビルド方式だと、社内の設計部の人材を確保できないことから、弊社特有の技術が使えないため、大胆なVE提案が出せない。昨今の建設業界を取り巻く環境はデザインビルドのよさが生かされない状況。

【まとめ】

本事業を再公告した場合、従来の発注方式である設計施工分離発注方式を望む声が多数であり、デザインビルド方式、ECI方式では参加が難しい旨の回答もあった。

Q4. その他に意見、要望等はあるか？

【回答】（抜粋）

【工期について】

・仮に従来発注とした場合18か月の工期設定は厳しい。鉄骨発注で8～10か月の期間は必要。また、キュービクルなどは15か月の製作期間が必要な事例もある。

・従来発注の場合、工期については、24か月は必要。来年度までは基礎工事の躯体職人がかなり不足しており出来高があがりにくいため工期は長くなる。

・工期については18か月では厳しい。杭・鉄骨の調達期間を見込めば、最低でも24か月、さらに4週8休による工期の延長を加味すれば、26か月あれば適正な工期となる。

【まとめ】

・工期の設定については、設計施工分離発注方式での発注方式及び令和6年度から義務化される工事現場の4週8休を勘案すると、最低でも24か月必要との声が多かった。