

美濃加茂市新庁舎整備に関する公募型サウンディング調査

【設計・建設事業者版】実施結果

1. サウンディング調査の目的

本調査は、基本計画の策定にあたり、民間事業者の参画可能性や事業成立に向けた基本的条件、懸念事項等を把握するとともに、整備条件、事業スキーム、事業範囲、維持管理・運営のあり方、リスク分担等に関する意見・提案を広く聴取し、今後の計画検討及び事業手法の整理に反映することを目的として実施しました。以下にその結果を公表します。

2. サウンディング調査のスケジュール

実施要領の公表	2026 年（令和 8 年）7 月 27 日（月）
サウンディング調査の参加申込期限	2026 年（令和 8 年）8 月 5 日（水）
サウンディング調査票の提出期限	2026 年（令和 8 年）8 月 18 日（火）
サウンディング調査（個別対話）の実施	2026 年（令和 8 年）8 月 24 日（月）～ 2026 年（令和 8 年）9 月 3 日（木）

3. 参加事業者

サウンディング調査に参加した事業者は以下の通りです。

区分	申込数
設計	13 社
施工	14 社
その他	3 社
合計	30 社

4. サウンディングにおける主な意見概要

サウンディングでは、整備地条件、事業手法、事業範囲、建設市場の動向、事業スケジュール、参画にあたっての懸念事項、跡地活用等に関して、確認及び意見交換を実施しました。以下に主な意見概要を掲載します。

(1) 整備地条件について

1) 整備地特有のリスクについて

当該整備地において、設計、施工上想定されるリスク（地盤条件、浸水対策、周辺施設への影響、解体工事との調整、施工ヤード確保等）があればお聞かせください。また、その対応策についてご意見をお聞かせください。

- ・地盤条件、地下水位、液状化、既存杭、地中障害物、土壌汚染、アスベスト等は、事業費や工程に大きく影響するため、公募前又は設計初期段階で市が可能な限り調査を実施していただきたい。
- ・周辺住宅、施設への影響については、工事中の騒音、振動、粉じん、日影、工事車両の通行等により生活環境や利用環境に支障が生じないように、設計、施工段階で対策を講じる必要がある。
- ・プラザちゅうたい解体時に中央図書館の運営を継続する場合、図書館利用者の駐車場や車両動線を確保するため、工事車両動線との錯綜を避ける動線計画が求められる。その結果、資材置場、重機配置、搬出入スペース、作業員駐車場等として利用できる施工ヤードが狭くなり、施工計画や工程管理に制約が生じる懸念がある。

2) 浸水対策について

浸水想定区域における貴社の庁舎整備事例等を踏まえ、有効と考えられる対策や留意点についてお聞かせください。

- ・想定最大規模降雨による 10～20m 規模の浸水に庁舎単体で完全対応することは現実的ではない。実務上は計画規模降雨による浸水深 0.5～3.0m 程度の浸水を前提に、対策水準を整理する方向が妥当である。
- ・重要設備、災害対策本部、サーバー等を浸水想定高さより上階に配置する。
- ・1 階をピロティ、駐車場等とし、主要機能を置かない。
- ・敷地、建物の嵩上げ、盛土、マウンドアップを行う。
- ・止水板、防水区画、防水扉等により建物への浸水を抑制する。
- ・地下調整池や雨水貯留、排水計画を建築、設備、外構と一体で検討する。

3) 施設配置、土地利用計画について

基本構想で想定する施設規模及び土地利用計画について、ご意見があればお聞かせください。

- ・駐車場については、来庁者、公用車、職員、図書館利用者等の利用者区分ごとに必要台数と配置方針を整理し、敷地内外での分担、分庁舎跡地や現庁舎跡地の活用、自走式立体駐車場の整備可能性、民間駐車場の活用等を比較検討する必要がある。
- ・施設配置については、浸水想定、敷地高低差、日影規制、周辺住宅地への圧迫感、騒音、景観、道路幅員、工事車両動線等を踏まえ、低層案、中層案、高層案、分棟案、1 階ピロティ案など複数の配置、階数案を比較する必要がある。低層化は市民利用や景観面で利点がある一方、建築面積が大きくなり駐車場や施工ヤード確保に影響する可能性がある。中高層化は敷地利用効率を高められる一方、共用部増加、周辺住宅への日影、圧迫感、縦動線の分かりやすさに配慮が必要である。
- ・外部空間については、駐車場や通路としての利用だけでなく、災害時の活動拠点、救援物資の荷捌き、避難、待機スペース、日常時のイベントや市民交流の場として活用できるよう、庁舎、広場、駐車場を一体的に検討する必要がある。
- ・浸水対策として窓口機能を上階配置とする場合は、エントランスから窓口までの案内性、昇降動線、バリアフリー、待合の視認性を確保し、日常利用のしやすさを損なわない計画とすることが重要である。

(2) 事業手法及び事業範囲について

1) 参画しやすい事業手法について

従来方式、DB方式、DBO方式、BT方式、BT0方式、リース方式のうち、参加しやすいと考える方式とその理由をお聞かせください。

【用語解説】

- ・従来方式：公共が資金調達を行い、設計、施工、維持管理、運営等をそれぞれ個別に発注する方式。
- ・DB方式（Design-Build）：公共が資金調達を行い、設計と施工を一括して民間事業者に発注する方式。
- ・DBO方式（Design-Build-Operate）：公共が資金調達を行い、設計、施工、維持管理、運営を民間事業者に一括発注する方式。
- ・BT方式（Build-Transfer）：民間事業者が資金調達を行い、施設を建設し、完成後に公共へ所有権を移転する方式。
- ・BT0方式（Build-Transfer-Operate）：民間事業者が資金調達を行い、施設を建設し、完成後に公共へ所有権を移転したうえで、維持管理、運営を行う方式。
- ・リース方式：民間事業者が資金調達を行い施設を整備、所有し、公共が賃借料を支払って施設を利用する方式。

- ・DB方式は、建設費高騰や入札不調リスクが高まる中では、施工者が設計段階から関与することで、実勢価格を踏まえた計画調整や工事費の上振れ抑制が期待できる。
- ・DB方式を採用する場合は、基本設計段階からDBとするか、基本設計後又は実施設計段階からDBとするかにより、提案自由度や市の意向反映の度合いが大きく変わるため、要求水準書の実体性や設計条件の整理が重要となる。
- ・DBO方式は、設計、施工に加えて維持管理の知見を設計段階から反映できるため、清掃性、設備保守性、修繕計画、ライフサイクルコストの抑制を重視する場合には有効である。一方で、庁舎は一般的に収益事業や独自の運営業務が少なく、維持管理、運営企業とのチーム組成や長期契約に伴う物価、人件費上昇リスクが参画障壁となる。
- ・維持管理、運営業務を本事業に含める場合は、清掃、警備、設備保守、修繕、植栽管理等の範囲を明確化し、物価スライド、光熱水費の負担、修繕費の扱い、契約期間中の条件変更協議の仕組みを整理していただきたい。
- ・従来方式は市の意向や市民意見を設計に反映しやすく、設計品質の確保に優れる。また、基本設計、実施設計の各段階で定期的にコストチェックを行い、必要に応じて規模縮小や予算調整を協議しながら進められる。さらに、工事発注時には施工者間の競争が働きやすく、設計内容に基づいて適正な整備費を算出することができる。
- ・BT0、BT、リース方式は、民間資金の活用や財政負担の平準化、設計、建設、維持管理を含めた包括的な事業実施という観点では選択肢となる。一方で、SPCの組成、維持費、金利負担、長期契約に伴う物価変動リスク、資金調達条件等が参画ハードルとなる可能性がある。ただし、PFI等の官民連携手法においても、交付金、補助金等の公的財源を活用し、民間資金と組み合わせた資金調達が可能であることから、財源構成を含めた事業スキームの検討が必要となる。また、庁舎単体では運営収入を見込みにくいため、採用する場合は、跡地活用や民間収益施設との連携、リース期間終了後の建物の取扱い、維持管理、運営の引継ぎ条件等を明確にする必要がある。
- ・ECI方式は、物価上昇や施工者確保の不確実性が大きい状況では、実勢価格を確認しながら計画を進めやすい。留意点として施工者の選定に際して候補者間の見積条件を統一するため、選定前に見積りに必要な図面や仕様を一定程度具体化する必要がある。また、施工者の技術提案を踏まえて実施設計を進めるため、当該施工者との綿密な調整が必要となる。

(用語解説) ECI方式：(Early Contractor Involvement)：設計段階から施工者が技術協力者として参画し、施工性、工事費、工程等に関する知見を設計へ反映する方式。

DB方式、DBO方式、BT方式、BT0方式、リース方式の官民連携による手法を選択された場合、民間事業者が担う業務範囲として除外したほうが良い（公共が別途実施する業務）と考える業務があればお聞かせください。

- ・解体工事は、アスベスト、既存杭、地中障害物等の不確定要素により工程、費用への影響が大きいため、事業期間の短縮やリスク低減の観点から、可能であれば新庁舎整備事業とは切り分け、公共側で先行実施することが望ましい。

(3) 建設業をとりまく市場動向について

1) 庁舎建設の建設単価について

昨今の庁舎整備事例における建設工事費(設計費、建設費、工事監理費の合計)の㎡単価について、把握している範囲でお聞かせください。

- ・昨今の物価上昇や庁舎の仕様等が定まっていないことから、現時点で適正な整備費を算出することは困難である。今後、整備条件等が具体化した段階で、改めて事業者への意見聴取を行う必要がある。

2) 今後の価格変動の見通しについて

- ・建設価格は当面、高止まり又は緩やかな上昇が続く、大幅な下落は見込みにくい。
- ・事業費の設定にあたっては、直近の見積、建設物価指数、類似施設の最新事例、資材、労務費の動向等を反映し、実勢価格に近い予定価格を設定することが重要である。あわせて、予備費の確保、物価スライド、金利変動への対応、契約後の価格変動協議の仕組みをあらかじめ整理しておくことで、事業者が過度なリスクを負わずに参加しやすい条件となる。
- ・今後の建設価格については、一定の幅を持って価格変動を想定する必要がある。今後 3 年程度での事業化を見据える場合は、単年度の上昇率だけでなく、複数年にわたる累積上昇、発注時期、着工時期、契約方式、価格固定のタイミングを踏まえ、事業費を段階的に見直していただきたい。

(4) 事業スケジュールについて

1) 庁舎整備について

基本構想で定めた庁舎規模(約 11,400 ㎡(1 階駐車場、駐輪場 1,500 ㎡を含む))に対する設計期間及び建設工事期間の妥当性についてお聞かせください。

- ・基本設計 1 年、実施設計 1 年程度は概ね妥当である。ただし、当該期間には工事発注に係る入札期間は含まない。
- ・基本設計 1 年、実施設計 1 年程度は概ね妥当であるものの、設計検討、関係者調整、各種申請、施工条件の精査等を考慮し、余裕を持った工程設定が望ましい。
- ・建設工事期間 24 か月については、施設規模、施工条件、週休 2 日の確保等を考慮すると厳しい可能性があるため、要求水準や施工条件を整理した上で、現実的な工事期間を設定する必要がある。
- ・DB 方式や ECI 方式等を採用する場合は、施工者の早期関与により施工計画や実勢価格を反映しやすく、条件が明確であれば一定程度の期間短縮が期待できる。一方で、要求水準やリスク分担が不明確なまま事業者選定を進めると、提案作成や協議に時間を要し、結果的にスケジュール短縮につながらない可能性があるため、発注方式ごとに必要な準備期間、提案期間、審査期間、契約協議期間を見込む必要がある。

2) 既存施設の解体について

プラザちゅうたいの解体、整地を本事業に含めた場合、工程への影響についてお聞かせください。

- ・解体、整地を本事業に含める場合、一体発注又は同一事業者による施工により、解体後の空白期間を縮減し、新庁舎工事との仮設計画、施工ヤード、搬出入動線を一体的に調整できるため、全体工程の短縮や効率化につながる可能性がある。一方で、解体工程が遅れた場合には新庁舎本体工事の着手に直接影響するため、工程管理上のリスクも大きい。

市は、市民サービス継続性の観点から、新庁舎供用開始後に、中央図書館の解体工事を行う想定をしています。その場合、中央図書館を運営しながら施工を行うことによる、工程や施工ヤード確保等の影響についてお聞かせください。

- ・図書館を供用しながら施工する場合、騒音、振動、粉じん対策、作業時間帯や搬入時間帯の制限、仮囲い、防音対策、利用者への案内、近隣説明等が必要となり、通常施工よりも工程や費用に影響する可能性がある。利用者の安全確保やサービス継続を重視するほど施工条件は厳しくなるため、市が求める運営継続水準と、事業者が確保すべき施工条件を具体的に整理する必要がある。

(5) 庁舎整備実績について

- ・庁舎整備実績については、事業者から得られた回答を公表することで、事業者の特定につながる可能性があるため、公表を控える。

(6) その他参画にあたり懸念する事業条件等について

現在の建設市場の状況を踏まえ、本事業の成立性に影響を及ぼすと考えられる要因や、参入にあたっての懸念事項、望ましい条件等があればお聞かせください。

- ・参加要件として求める同種、類似実績、代表企業、構成企業、協力企業の役割分担、地元企業の位置づけについては、公平性と参画しやすさの双方に配慮して整理してほしい。地元企業参画を求める場合も、代表企業又は構成企業としての参加に限定せず、協力企業、下請、当選後の選定、地域貢献提案として評価するなど、柔軟な方法を検討してほしい。
- ・地元圏域業者を含めた JV 方式の採用や、県内業者への優遇措置を検討してほしい。ただし、参画条件や評価方法を設定する場合は、競争性を過度に損なわないよう、地元企業の役割や関与方法、評価の位置づけを明確にする必要がある。

(7) 跡地活用について

- ・跡地活用について事業者から得られた回答は民間事業者のノウハウとなるため、公表を控える。