

那須塩原市新庁舎建設工事に関する第2回サウンディング型市場調査結果と今後の方針について

1 調査の目的

これまで2回の新庁舎建設工事の入札が不調となったことを受けて、那須塩原市では令和11（2029）年度末までの完成を目指し、早期着工に向けた検討を進めておりますが、今回実施する2回目のサウンディング型市場調査では、「那須塩原市新庁舎建設工事」における入札条件、工事工程上の課題及びコストに関する課題等について、従来の条件に捉われず幅広く検討するため、民間事業者との個別対話を行いました。

最新の市況を把握するとともに、工種分離の考え方、配置技術者、工事工程、コストの水準等についての意見や提案を伺い、民間事業者が参加しやすい条件の把握を目的としました。

これまで、建築一式工事として一括発注による入札を実施してきましたが、工種分離による発注の可能性も含め、調査対象を設備工事事業者にも拡大して実施しました。

● 主な対話事項

- ・ 民間事業者からの那須塩原市に対する質問や提案
- ・ 令和8年から令和11年度末までの繁忙状況（技術者の配置可能時期、余裕期間制度の活用等）
- ・ 参加可能な入札条件
（入札方式、工事実績、対応可能な工種、工事工程、事業費、落札者選定基準等）

2 サウンディング型市場調査の対象者

建設業（建築工事業、電気工事業、管工事業）を営む事業者

3 サウンディング型市場調査実施者

本調査は、那須塩原市と那須塩原市新庁舎建設サウンディング型市場調査等発注者支援業務の受託者である明豊ファシリティワークス株式会社が実施しました。

4 実施スケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和8年6月17日（水曜日）
アンケート① （関心確認・個別対話の申込みについて）	令和8年6月17日（水曜日）から 令和8年7月3日（金曜日）16時まで
アンケート② （入札条件等について）	随時
個別対話の実施	令和8年6月24日（水曜日）から 令和8年7月31日（金曜日）まで

5 サウンディング型市場調査の参加者

アンケート①回答協力者数 : 73者
アンケート②回答協力者数 : 24者
個別対話参加者 : 11者

6 アンケート①（関心確認・個別対話の申込みについて）結果

アンケート①では、事業者の関心と参加意欲、個別対話の申込みの可否について、Web アンケートを行いました。

73者から回答を得ることができ、結果は以下のとおりとなります。

■個別対話への参加と本工事への関心について

質問内容	合計	建築			電気			管		
			県内	市内		県内	市内		県内	市内
関心があるので、 個別対話に参加を希望する	5	5	0	1	0	0	0	0	0	0
個別対話に参加して判断したいの で、個別対話に参加を希望する	6	2	1	0	2	0	0	2	1	0
関心はあるが、 個別対話には参加しない	32	18	4	0	5	2	0	9	4	0
関心がないので、 個別対話に参加しない	30	13	1	0	8	2	0	9	2	0
合計	73	38	6	1	15	4	0	20	7	0

■本工事への参加意欲

質問内容	合計	建築			電気			管		
			県内	市内		県内	市内		県内	市内
本工事へ参加したい	2 (2)	2 (2)	0	1 (1)	0	0	0	0	0	0
条件が整えば本工事へ 参加したい	16 (3)	11 (3)	2	0	1	0	0	4	2	0
個別対話を通して 本工事への参加を判断したい	6 (6)	2 (2)	1 (1)	0	2 (2)	0	0	2 (2)	1 (1)	0
参加しない	19	10	2	0	4	2	0	5	2	0
合計	43 (11)	25 (7)	5 (1)	1 (1)	7 (2)	2	0	11 (2)	5 (1)	0

() 個別対話参加者

■どのような立場で参加を希望するか

質問内容	合計	建築			電気			管		
			県内	市内		県内	市内		県内	市内
元請けとして単独又はJVの代 表企業として参加したい	11 (5)	10 (5)	0	0	0	0	0	1	0	0
元請けとしてJVの代表企業以 外の構成員として参加したい	5 (1)	4 (1)	2	1 (1)	0	0	0	1	1	0
下請け企業として参加したい	3	0	0	0	1	0	0	2	1	0
立場に関係なく 本工事に参加したい	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
個別対話を通じて判断したい	5 (5)	1 (1)	1 (1)	0	2 (2)	0	0	2 (2)	1 (1)	0
合計	24 (11)	15 (7)	3 (1)	1 (1)	3 (2)	1	0	6 (2)	3 (1)	0

() 個別対話参加者

7 アンケート②（入札条件等について）・個別対話結果

発注方式について

主な内容

- ・ 建築事業者からは、一括発注を望む声、設備工事の分離発注を望む声がそれぞれ多数あることを確認しました。
- ・ 複数の建築事業者から、一括発注での参加意向を確認しましたが、設備工事の分離発注を望む事業者から具体的な参加意向を確認できませんでした。
- ・ 設備事業者からは、分離発注を望む声が多くありましたが、具体的な参加意向を確認できませんでした。

工期について

主な内容

- ・ 2回目入札時の工期28.5か月について、多くの事業者から問題ない工期という回答がありました。
- ・ 一部で余裕を持った工期設定が必要との声もありました。
- ・ 余裕期間制度の活用について、技術者配置や協力業者との調整の観点から有効との意見をいただきました。

参加可能な工事時期について

主な内容

- ・ 多くの事業者から、令和8年から令和12年3月までの間での参加は難しいとの回答がありました。一方、複数の事業者からは、条件次第で参加可能性があるとの回答がありました。
- ・ 複数の事業者から、公告から入札までの期間については、見積期間、工程検討時間として、十分な期間を確保していただきたいという意見がありました。
- ・ 複数の事業者から、発注スケジュール方針の早期公表を望む声がありました。

落札者決定基準について

主な内容

- ・ 多くの事業者から、「技術提案評価 ウ地域への協力・貢献」及び「市内調達提案による未達成時の徴収金額」が参加検討するに当たり支障となっていることが分かりました。その上で、地域貢献提案の見直しや市内調達未達成時の罰則規定の緩和や廃止を求める声が多くありました。
- ・ 多くの事業者から、総合評価方式ではなく、価格競争のみの一般競争入札を望む声がありました。

参加形態（JV 組成）について	
主な内容	・多くの事業者から、単体又は特定建設工事共同企業体（５者まで）とする方針については問題ないという回答がありました。 ・複数の建築事業者から、県内事業者の JV 参加も認めて欲しいという意見がありました。 ・市内建築事業者から、地元企業の参加を優先に考えていただきたいという意見がありました。

参加に必要な資格要件（代表者の要件）について	
主な内容	・多くの建築事業者から、これまでの参加資格要件について問題ないという回答がありました。 ・複数の建築事業者から、総合評定値（P 点）の引き下げについて要望がありました。 ・複数の建築事業者から、施工実績の緩和について要望がありました。

その他主な意見

No	項目
1	代表者の要件の施工実績について、規模・構造形式の双方を同一建物で満たす案件がないので、要件の見直しをお願いしたい。
2	代表者の要件の施工実績について、学校も実績として認めてもらいたい。
3	見積期間は 90 日間程度確保していただきたい。
4	構成員の施工実績は問わないようにしてほしい。
5	2 回目入札の予定価格については、市況と乖離していたと思われるため、市況を考慮した予定価格設定を願いたい。
6	予定価格について、予算を増額される見込みや可能性はありますでしょうか。
7	入札説明書に「入札価格が予定価格を上回った参加者は失格とする」旨の記載がございますが、予定価格を上回った場合でも総合的な評価に基づき優先交渉権者を決定し、その後の設計 VE/CD 等を通じて、合意に向けた前向きな協議を可能とする様にご検討願います。
8	予定価格が合わない場合は、外構工事等の分離を検討すべきと考えますがいかがでしょうか。
9	現場代理人の常駐配置について、工事着手日の前日までに当該他工事への従事を解くことができる者であることとしていただきたい。
10	監理技術者及び現場代理人について、やむを得ない事由が生じた場合には、同等以上の資格及び実績を有する者への変更を可能としていただきたい。
11	中東情勢の影響等による急激な物価上昇への対応、資機材調達支障による工程への影響については、柔軟な対応をお願いしたい。
12	特記仕様書に記載のある、電気、管工事のⅠ級施工管理技士の配置について、緩和いただきたい。
13	令和 12 年 3 月まで竣工とありましたが、場合によっては工期の延長若しくは想定されている工期の見直しを検討されますか。

8 今後の方針

本調査を通して皆様からいただいた貴重な御意見・御提案を総括し、今後の那須塩原市新庁舎建設工事に関する方針を次のとおり決定しました。

(1) 建築一式工事による一括発注の維持

サウンディング型市場調査の個別対話にて民間事業者の参加意向を確認した結果、工種分離による発注は行わず、これまでどおり「建築一式工事」による一括発注を維持します。

(2) 入札方式の変更

サウンディング型市場調査において、総合評価方式ではなく価格競争方式を望む声が多く寄せられたことを踏まえ、これまで実施してきた「総合評価一般競争入札(総合評価方式)」を見直し、今後は「一般競争入札(価格競争方式)」に入札方法を変更して次回の入札を実施します。

(3) 御意見・御提案の反映

サウンディング型市場調査の個別対話にていただいた入札条件等の御意見及び御提案につきましては、今後の一般競争入札(価格競争方式)の入札条件等の検討に活用してまいります。

(4) 今後の一般競争入札(価格競争方式)のスケジュール（予定）

令和 8年10月 入札公告

令和 9年 1月 入札

那須塩原市では、民間事業者の皆様からの声を踏まえ、早期着工や令和11(2029)年度末までの新庁舎完成に向け、民間事業者が参加しやすい環境整備と円滑な発注に向けて引き続き努めてまいります。