

スポーツ・コンベンションセンター整備運営事業 に係る事業者からのヒアリング概要

1 期日：令和6年10月28日（月）、30日（水）

※引き続き詳細な内容についてヒアリングを実施中

2 参加グループ数：3グループ

3 事業者からの主な意見

※ ヒアリングで出された意見のうち、次回入札の競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容は掲載していない。

(1) 入札書の提出に至らなかった理由

- ・ 施設整備費や維持管理・運営費を積上げた上で、入札に向けて減額検討を行ってきたが、建設物価の上昇が続いていたため、予定価格内に収めることが困難であった。
- ・ 要因は、人件費（労務費）、建設費、金利が高騰したこと、特に設備工事に係る費用が、想定を上回り大きく高騰したため。
- ・ 具体的な設計が終了した8月上旬までは入札可能と考えていたものの、8月中旬になり、詳細な見積書を徴取したところ、半導体工場やデータセンター等の建設工事の全国的な増加による設備工事費の高騰等により、入札が難しくなった。
- ・ 最近の設備工事の高騰は、公的な指標では説明できない状況。実際に見積りを徴取しないと上昇具合を把握することができない。

(2) 建設コストの状況

（建設全般）

- ・ 施設整備費は、従前まで建築（躯体、内装の工事等）と設備（電気、ガス、水道、空調工事等）の費用の割合が6：4であったが、大規模工事の影響で、5：5程度になっている。

（労務費）

- ・ 建設技能者の賃金相当として積算される政府の「公共工事設計労務単価」は、R6年度に、例年より高い割合（約6%）の引き上げとなっている。
- ・ 近隣他県で大規模工事が行われており、今後も見込まれることから、現時点で設備工事に係る労務費が高騰している。
- ・ 最低賃金が引き上げられ労務費の高騰に繋がっている。

(資材・設備機器価格)

- ・ 建築資材価格は、高止まりとなっている。
- ・ 大規模施設(3千㎡以上)の設備工事などの特殊工事については、物価の推移を示す指標が存在しないので、数字を示すことはできないが、今後も近隣他県で大規模工事が見込まれていることから、現時点で設備機器価格が高騰している。
- ・ 設備機器価格は、毎月のようにメーカーから価格改定(増額)の通知があり、その結果、これまでの常識では考えられないくらい上昇している。

③ 建設コストの今後の見通し

(労務費)

- ・ 昨今の人材不足、人件費上昇傾向から R7 年度以降も上昇する可能性が高い。
- ・ 九州では、今後も半導体工場やデータセンターをはじめ、自動車工場や博多駅周辺・天神の再開発など大型工事が継続的に計画されており、人員確保が困難な状況が続く見込み。このため、今後も建設コストが更に上昇する可能性がある。
- ・ 設備工事については、半導体工場やデータセンター等の建設工事が全国的に増加している影響で、見積対応可能な業者が限られており、限られた業者の見積次第となっている現状。このような状況がいつまで続くかは見通せないが、現時点で下落に向かう可能性はないと考える。

(資材・設備機器価格)

- ・ 九州では、今後も大型工事が継続的に計画されており、建設コストが更に上昇する可能性がある。
- ・ (再掲) 設備工事については、半導体工場やデータセンター等の建設工事が全国的に増加している影響で、見積対応可能な業者が限られており、限られた業者の見積次第となっている現状。このような状況がいつまで続くかは見通せないが、現時点で下落に向かう可能性はないと考える。
- ・ 建築資材価格は高止まりが続く見込み。
- ・ 鋼材の国内建築受注量は 2018 年以降減少傾向にあり、値下げの動きが広まる可能性がある。一方、コンクリや木材価格は高止まりとなっており、この状況が続く可能性がある。

④ 整備運営手法

- ・ 設計・建設・維持管理・運営を一括発注することにより、サービス水準向上などのメリットがある D B O 方式または P F I 方式が望ましい。
- ・ 最近の建設コストの高騰により、P F I 方式による事業費の削減効果が以前より見込まれない。

⑤ 金利・その他

- ・ 金利は著しく上昇している。金利が上昇した影響で負担が増えている。
- ・ 日本銀行の政策金利が上昇し、今後も利上げが予想されるため、金利は上昇すると予想される。
- ・ 設備業者は需給がひっ迫している状況であり、工期はより長く設定した方がよいと考える。

⑥ 事業費削減につながる提案

- ・ サブアリーナや武道場、弓道場は、アマチュアスポーツでの利用が主となるため、観客席は、同規模の体育館等の観客席の利用状況を踏まえると、席数を削減しても利用者のニーズには応えられると考える。
- ・ 光熱水費は、事業者の推計に基づく提案としているが、新施設設のため、現時点で明確な予測が難しく、リスクを考慮して一定の費用を入札時点で見込まざるをえない。
このことから、供用開始後の３年間は、実際の使用量に基づき、光熱水費の改定（精算）を行う取扱いとしてもらうことで、より実態に近い金額で提案することができ、事業費の削減につながる。