

令和8年7月24日

札幌市都市局建築部建築保全課

札幌コンサートホール及び東区役所・東区民センター 大規模保全改修事業に関するアンケート調査結果の公表

札幌市では、札幌コンサートホール及び東区役所・東区民センターについて、設備等の老朽化が進行していることから、建物の長寿命化を目的とした大規模保全改修事業（以下「本事業」という。）を計画しています。

本事業においては、いずれの施設も、工期の制限や施設の特徴による複雑な施工条件があることから、仮設計画や施工手順等の良否が工事の実現性を大きく左右します。そのため、使用材料や仮設計画、施工手順を含む工事の仕様について、設計段階から施工者のノウハウを活用し、実現性の高い設計とする必要があり、設計段階から施工者の助言を受けることのできる「ECI方式 技術協力・施工タイプ（以下「ECI方式」という。）」の採用を予定しています。

本調査は、本事業の発注条件や契約条件等に関して、建築工事業及び設備工事業を営む民間事業者から広く意見・提案を募り、実現性の高い条件を把握することを目的として実施したものです。

1. 調査概要

対象事業	札幌コンサートホール大規模保全改修事業 東区役所・東区民センター大規模保全改修事業
調査対象	総合建設業、電気設備工事業、機械設備工事業を営む民間事業者
実施期間	令和8年4月27日（月）から令和8年5月22日（金）まで
回答数	58社（建築27社、電気12社、機械19社）
整理方法	各項目にアンケートを踏まえた「まとめ」を記載し、業種別意見は「建築」「電気」「機械」に分けて整理しました。 業種別意見は回答における代表的なものを抜粋しました。（回答の全ては網羅していない）

2. 結果概要の見方

回答内容を対象事業及び設問ごとに整理、要約しました。また、いただいた意見は、回答の趣旨を損なわない範囲で表現を整理しています。

3. 今後の方針

調査結果を踏まえ、ECI方式の採用にあたって必要となる情報開示、技術協力業務の範囲、対価、契約移行条件、責任分担等を整理したうえで、事業者公募に向けた条件検討を進めます。

(1) 札幌コンサートホール改修についての回答概要

項目	回答の要旨
1 参画意向	【まとめ】 - 参画には慎重な回答が多いが、条件が整えば検討の余地ありという意見も散見された。 - ECI方式について、施工者が早期に関与することで、ホール特有の施工条件や技術的課題を事前に検討できる点を評価する意見があった。 - 一方、ECI方式の経験が少ない事業者からは、技術提案や技術協力業務の負担を懸念する意見もあった。 【建築】 - 妥当な工期、金額となっていること、技術者配置が可能なのが前提。 - ホール改修の特殊性に対応できる社内ノウハウに懸念。 - サブコン不足が建築・電気・機械の一括発注における参画の大きな制約。 【電気】 - パイプオルガン等の特殊設備への影響を避ける施工条件の確認が必要。 【機械】 - 施工時期に技術者・協力会社を確保できる必要がある。
2 参画形態	【まとめ】 - 参画には慎重な回答が多いが、条件が整えば検討の余地ありという意見も散見された。 - 建築は建築・電気・機械の分離発注における元請（以下「分離発注元請」という。）又は乙型JVの代表、設備系は分離発注元請、乙型JVの構成員又は下請での参画を想定する傾向。 【建築】 - 分離発注の元請、乙型JV代表を想定する意見が多い。 - サブコンが確保できる場合は建築・電気・機械の一括発注における元請（以下「一括発注元請」という。）も検討可能。 【電気】 - 建築工事を含む一括発注元請は建設業法・業務範囲上困難。 - 分離発注元請、乙型JV構成員、一括発注時の下請を想定。 【機械】 - 分離発注元請または下請での参画が現実的。
3 参画が難しい要因	【まとめ】 - 技術協力業務の工数、対価、工事請負条件、責任分担の不明確さが主な懸念。 【建築】 - 特殊施設の施工経験不足、技術提案体制の確保が課題。 - 繁忙状況により、サブコン確保が難しい。 - 技術協力業務の作業量が大きく、工事受注前の負担が重い。 【電気】 - 電気設備工事としての価格の妥当性が不明であるため。 - 工事契約に移行しない場合のリスクと対価の不足を懸念。 【機械】 - 設計者と施工者の責任分担が不明確。 - 既存建物の情報不足により、施工計画・見積の精度確保が難しい。

4 工期・工事費	【まとめ】 ● いずれも、現時点では妥当性について判断できる情報が不足しているとの回答が多く、物価上昇・長納期品・現地条件を踏まえた再確認が必要。 【建築】 ● 他工事との調整、仮設計画、現地調査結果を踏まえないと工期判断は困難。 ● 物価・労務単価上昇により、市場単価や市単価のみでは工事費不足の懸念。 【電気】 ● 機器費・労務費上昇、長納期品の価格変動リスクに留意が必要。 【機械】 ● 更新範囲、設備停止可否、仮設設備の条件が工期・費用を左右。 ● 詳細図面、劣化状況、施工条件の提示後に再評価が必要。
5 施工難易度	【まとめ】 ● 文化施設特有の制約が大きく、施工難易度は高いとの評価が多い。 【建築】 ● 音響性能、舞台・客席、パイプオルガン等への養生・振動対策が重要。 ● 大規模改修の仮設計画、別途工事との調整が難しい。 【電気】 ● 施設の特異性を鑑み、施工難易度は高いと考える。 ● 限られた期間内での施工の為、既存設備・現地条件を十分に把握する必要があり、難易度は高い。 【機械】 ● 工程調整と技術者の確保が課題。 ● 既存施設の性能を満たすための施工とする必要がある。 ● NC値の設定や室内環境の維持などの条件を満たす必要がある。

(2) 東区役所・東区民センター改修についての回答概要

項目	回答の要旨
1 参画意向	【まとめ】 ● 居ながら改修による制約が大きく、参画には工期・金額・体制・稼働条件の明確化が必要という意見が多数寄せられた。 ● ECI方式への参画について、積極的な意見は限定的であり、技術協力業務の負担を懸念する意見が多く見られた。 【建築】 ● 妥当な工期・金額、技術者配置、サブコン確保が参画判断の前提。 ● 設計及び施工の役割分担の明確化と発注者、設計者、施工者の意思決定プロセスの確立が必要。 【電気】 ● 想定スケジュールが長く、技術者の配置に懸念。 【機械】 ● 技術協力業務の技術者を確保することに懸念。 ● 居ながら改修であることについて、難易度が高い。
2 参画形態	【まとめ】 ● 建築は分離発注元請又は乙型JV元請、設備系は分離発注元請、乙型JV構成員、下請での参画を想定する傾向。 【建築】 ● 分離発注元請又は乙型JV代表を想定。 ● サブコン確保が可能な場合、一括発注元請も検討の余地あり。 【電気】 ● 分離発注の元請、乙型JV構成員を想定。 【機械】 ● 分離発注元請又は下請での参画が現実的。 ● 設備工事範囲と施工分担が明確であることが前提。
3 参画が難しい要因	【まとめ】 ● 作業工数の過大さ、技術協力業務の負担、工事請負条件の不明確さが課題。 【建築】 ● 同時期工事の集中により、技術者・サブコン体制の確保が困難。 ● 居ながら改修の施工計画・提案作成に相当な工数を要する。 【電気】 ● 想定スケジュール期間が長く、専門技術員の配置が困難。 ● 工事契約に移行しない場合の工事受注前の負担を懸念。 【機械】 ● 区役所の執務を継続しながらの工事であること。 ● 社内体制の不足。
4 工期・工事費	【まとめ】 ● 情報不足により判断保留が多い。居ながら改修・分割施工・価格上昇を踏まえた設定が必要。 【建築】 ● 工区分割、第三者対策、執務継続への配慮が工程を左右。 ● 分割施工や夜間対応に伴うコスト上昇を見込む必要。

	【電気】 ● 停電・切替作業の時期、夜間作業可否が工程に直結。 ● 機器・労務単価の上昇が2年後に不明であることが懸念。 【機械】 ● 居ながら工事であり、第三者の安全確保や工程等を整理する必要。 ● 更新範囲と仮設条件を踏まえた費用確認が必要(情報量不足)。
5 施工難易度	【まとめ】 ● 施設運用を維持しながらの改修となるため、中程度から高い難易度との評価が多い。 【建築】 ● 執務継続エリアと工事エリアの区分、利用者動線、安全対策が重要。 ● 騒音・振動・粉塵対策と作業時間制限への対応が必要。 【電気】 ● 短い休館期間の中で停電時間、切替手順、既存設備との接続条件の調整が必要。 ● 庁舎機能へ配慮した施工が必要。 【機械】 ● 施工条件全般への対応の調整が課題。 ● 運用継続と設備更新を両立させる工事計画であり難易度高。

(3)「その他」で寄せられた意見の概要

項目	回答の要旨
今後取組みの検討に必要と考える情報	【まとめ】 ● 技術提案・参画判断には、既存情報、稼働条件、契約条件、予算条件の早期開示が必要。 【建築】 ● 現地調査、既存図、仮設範囲、施工区分、利用制約を確認したい。 ● 提案負担を抑えるための調整検討が必要。 【電気】 ● 受変電設備、幹線、停電可能時間、既存竣工図の提示が必要。 ● 価格変動時の協議ルールの確認が必要。 【機械】 ● 設備更新範囲、搬入条件、運転継続条件、調査結果等の早期開示。
ECI方式全体への意見	【まとめ】 ● ECI方式のメリットは評価される一方、技術提案の負担・責任分担の明確化が課題。 【建築】 ● 早期関与により仮設・工程・コストの現実性を高められる。 ● 一方で、受注前の技術提案負担や責任範囲の曖昧さを懸念。 【電気】 ● 長納期品や切替計画を早期に検討できる点は有効。 ● 技術提案書の検討段階では正確な工事費の確定が困難であることに懸念。 【機械】 ● 技術協力業務の対価、変更ルール、責任分担の明確化を要望。