

平成26年3月4日  
白井市庁舎建設等検討委員会

## パブリックコメント回答案への意見（岡野副委員長）

ご意見2：今回のパブリックコメントは最終案の決定をおこなうために実施しているものです。

したがって、庁舎整備基本計画も(案)としております。市民のご意見を参考にして、最終案の決定をおこなうこととなります。

建設工事費の高騰が続いていることは承知しているところでございます。その要因の一つはご指摘のとおりですが、そのほかに、建設投資の縮減に伴う業界の長期不況の反動があり、建設業者団体やその下請けである専門工事業者団体が、揃って、適正価格での受注を宣言しております。入札による競争性が機能しない状況が全国的に拡大していることは危惧しているところでございます。なお、建設費高騰の内容を精査いたしますと、躯体工事費の高騰が際立っておりますが、仕上げや設備はほとんど変動しておりません。したがって、減築改修案は既存躯体を利用することから、インフレには極めて抵抗力のある手法と考えております。この先、不透明ではありますが、発注方法等の検討も予定しているところでございます。

建設工事費の内訳は、A案の建物単体は約31億で、免震・解体・外構・付帯仮設費が約7.4億となっております。A案とC案の比較において、既存庁舎（B1、地上8階、延 $\approx$ 9,000 $\text{m}^2$ ）解体と駐車場の大幅な変更工事及び仮駐車場の計で、C案より約3.0億円増、更にC案が既存躯体を利用することから地業・免震・躯体及び設備費等でC案より約5.0億円増となり、合計 $\approx$ 8億の差額となります。

工期につきましては、従来の工期算定において、1ヶ月/フロアーが効率的工期とされておりました。面積が大きい場合は技術者や技能工の現場投入人数を増やして対応してまいりましたが、ご指摘のとおり、技能工（特に鉄筋工・型枠工）が不足している現状では投入人数で調整する考え方を変える必要性があらうかと思われます。また、躯体工期が全体工期に大きく影響いたしますので、新築躯体面積が小さい減築案は鉄筋工・型枠工不足の現状を考慮すると工期短縮につながると考えております。

A案の場合（6階建）、平均基準階面積（延面積 $\div$ 階数）が1800 $\text{m}^2$ 程度になります。また、C案新築棟の場合（5階建）平均基準階面積1,100 $\text{m}^2$ となります。

C案の工期を1ヶ月/フロアーとした場合、A案は1.2～1.4ヶ月/フロアー程度とするのが技能工不足を反映した工期と思われる。この仮定において全体工期を概算しますと、準備、杭工事、土工事、基礎工事、地上階工事、解体、駐車場・外構工事の概略工期は、A案（現庁舎解体後、駐車場・外構工事）16～18ヶ月程度、C案（既存上部解体と既存下部改修は同時施行）は17～20ヶ月程度となり、大差ないと考えられますが、建設業界動向や解体・改修工法によっては大幅に変動することが考えられます。今後は不透明なところがあり、業界の動向等を注視する必要があると捉えております。基本設計においては工期短縮も課題としております。

（以上を追加説明する）

ご意見 8-②：平成 23 年度の庁舎整備検討委員会においては、つくば市、印西市両庁舎視察を実施し、担当者との意見交換をいたしました。更に 愛知県某市の庁舎は低コストで高品質な庁舎建設を実現した事例として詳細な分析をいたしました。これらにより得られた知見は建設等検討委員会に引き継がれております。

(以上を追加説明する)

8-④：償還に関する意見であり、「今回の・・・積算することとしています」は不要と思われる。

ご意見 9-②：平成 23 年度の「庁舎整備検討委員会」において、複数の積算士資格者を含めた「積算分科会」を設置してコストについては議論を深めてまいりました。当時、整備検討委員会においても実勢価格が、70 万台であることも把握できておりました。その客観的データとして都心部、地方都市の事務所ビルのテナント料と実勢建設費の相関性、また、総務省の固定資産税評価実績における事務所ビル建設費想定、低コストで高品質庁舎を実現した他市庁舎の入札結果の詳細分析および建物コストの変動要因（パラメーター：構造種別、地下の有無、階高、平均基準階面積、外壁率、コア率、平面細長比、E V サービス面積率、凹凸、曲面、仕上げグレード、設備計画）に基づいて詳細分析して、低コスト実現の要因も把握いたしました。これらの知見は平成 25 年度の「建設等検討委員会」に引き継がれております。2 つの庁舎検討委員会では多大な時間をコスト検討に充てております。

参考価格（坪単価レベル）→基本計画価格→基本設計価格→実施設計価格（発注予定価格）→落札価格→実行価格と情報量が増え、その精度が高まることによって徐々に価格低下するのが従来の価格変動でした。平成 23 年度当時は実施設計価格（発注予定価格）と落札価格（実勢価格）の差額は 20～30%程度ありました。今回の価格はあくまでも、基本計画価格ですので設計が進むに従い価格が下がることが期待されるところです。

しかし、平成 24 年度から入札不調（予定価格が低く落札者が決らない、入札参加者が無い）が増大し、更に落札率も上がり、価格上昇には著しいものがあり危惧しているところであり、今後の建設費を予測することには困難がありますが、業界の動向に注視してまいります。

(この後に「新築部の積算・・・目指していく考えです」とする)

学識、市民専門家や公募市民との協働により厳しい検討を継続しており、設計事務所の言いなりになることはありません。今後、計画が進捗しましても、各委員は竣工までの任期があり、建設等委員会にはおいて適切な決定がなされるものと考えております。

工事監理につきましては、立会い検査等を充実して、品質確保に努めてまいります。

職員といたしましては委員会を通して自己研鑽に努めてまいります。