

◎ 総合センター・市役所の建替え問題について。

両建物を1カ所に集約して建設した場合と、2カ所に分散して建設した場合でいくら違うのかな？

費用・収益	1カ所集約	2カ所分散	差 額
建設コスト	81.9億円	120.1億円	38.2億円
維持費	28億円	42億円	16億円
市役所跡地賃貸の収益	11.6億円	0円	11.6億円
合 計			65.8億円

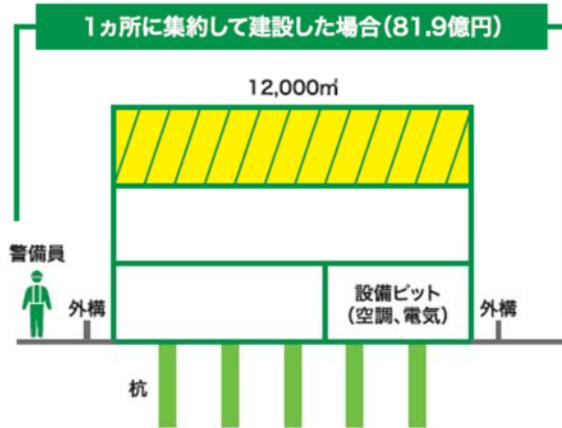
総合センター・市役所を別々に建設すると、建設コストが38.2億円、維持費が40年で16億円も高くなります。また、1カ所に集約することで市役所跡地が空き地になるので、今後の利用目的が決まるまでの間は定期借地等で賃貸収入を得ることも可能です。計算の詳細は以下の通りです。

計算の詳細	1カ所集約	2カ所分散
建設コスト		
基礎工事(杭etc)	81.9億円 × 1/3 = 27.3億円	27.3億円 × 1.7(係数) = 46.4億円
建築(上屋)	81.9億円 × 1/3 = 27.3億円	27.3億円 × 1(係数) = 27.3億円
設 備	81.9億円 × 1/3 = 27.3億円	27.3億円 × 1.7(係数) = 46.4億円
合 計	81.9億円	120.1億円
維持費	1億円 × 40年 × 70% = 28億円	28億円 × 150% = 42億円
市役所跡地の賃貸収入	市役所跡地の評価額	11万円(路線価) × 7,048㎡ = 7億7,528万円
	時 価	7億7,528万円 ÷ 0.8 = 9億6,910万円
	賃貸収入	9億6,910万円 × 3% × 40年 = 11億6,292万円

※建設コストのベースとなる81.9億円は佐賀県唐津市の事業費95.9億円をベースに以下のように計算
唐津市役所の延床面積16,832㎡に対して、四條原市での総合センター・市役所等に必要な面積は12,000㎡で足りる
95.9億円 × 12,000㎡ / 16,832㎡ = 68.3億円
2020年(唐津市役所新工事)と比較して、直近の建設物価建築費指数が約20%上昇している
68.3億円 × 120% = 81.9億円
※建設コストは一般的に、基礎工事、建築、設備がそれぞれ1/3と言われているため、81.9億円にそれぞれ1/3を乗じる
※維持費は現在の指定管理者の委託費年約1億円であり、施設の複合化で30%は削減出来るとして計算
※維持費は2カ所になる場合には1カ所より少なくとも50%は高くなるものとして計算

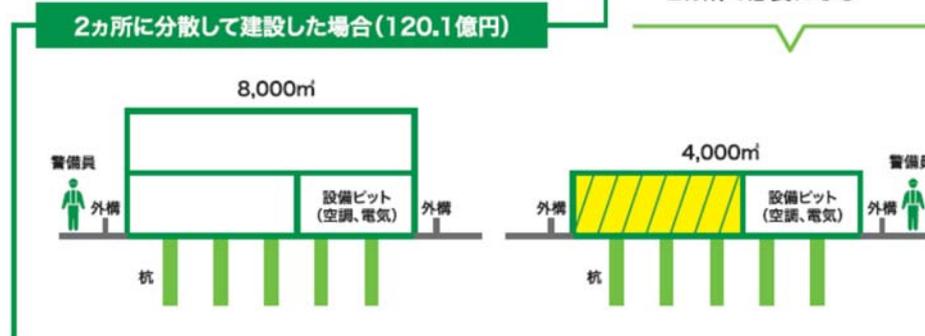
裏面へ >>>

○ なんで同じ延床面積でも2カ所にすると高くなるのかな？



主な理由

1. 設備ビット(空調、電気)が2カ所で必要になる
2. 杭(基礎工事)が2カ所で必要になる
3. 外構工事が2カ所で必要になる
4. 警備等の人数が2カ所で必要になる



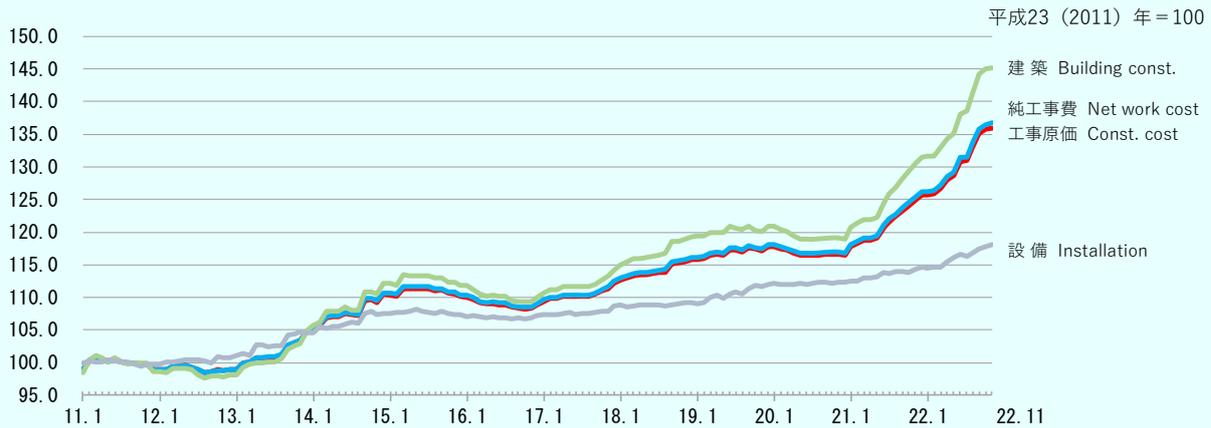
コスト以外の論点整理

- 1カ所に集約する場合の予定地(現総合センター)は駅から徒歩8分、2カ所に分散した場合の遠い方の予定地(現市役所)は駅から徒歩12分、つまり約1.5倍の距離がある
- 1カ所に集約した場合、人の往来が増えるためスターバックス等のカフェやレストランを設置出来る可能性がある
- 1カ所に集約することで、移動の不自由さがなくなるためバリアフリーの観点からも有効であり、かつ、市民の利便性の向上にもつながる
- 1カ所に集約すると市役所に行くついでに図書館に行ける、また、市民だけでなく、職員や議員が文献を調べたい時にも容易になる
- 現状の図書館では自習席が一般用で20席しかないが、会議室の有効利用で約200席の自習席を確保出来る
- 会議室の帰属方法によって、国からの補助金が大幅に増える
- 1カ所であれば複合施設を経由するコミュニティバスや民間バスを増やすことが出来るので各地域からのアクセスが向上する
- 災害に備え、免震構造で設計した上で、グリーンホール田原で市役所機能のバックアップ、クラウドでデータのバックアップをとる必要があります



建物種類 6 事務所 (S造)

No. 6 Office



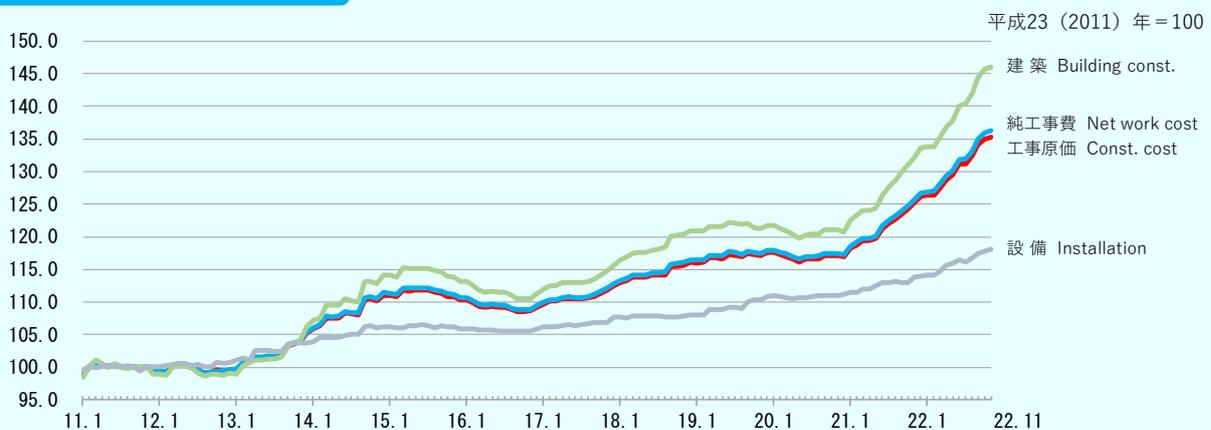
工事原価で見ると136.0(暫定)で前月比0.2%増(+0.2p)、前年同月比8.8%増(+11.0p)となっている。純工事費で見ると136.7(暫定)で前月比0.2%増(+0.3p)、前年同月比9.1%増(+11.4p)となっている。

純工事費指数136.7(暫定)の前月比0.2%増に対する主要細目の寄与度をみると、寄与度がプラスの細目は、上記以外の建築細目[+0.10]、電線・ケーブル[+0.06]、衛生機器[+0.01]、電気機器[+0.01]である。寄与度がマイナスの細目は、木工[-0.00]である。

また、対前年同月比9.1%増に対する主要細目の寄与度をみると、寄与度がプラスの細目は、上記以外の建築細目[+3.12]、鋼材[+2.36]、アルミサッシ[+1.01]、生コンクリート[+0.47]、鉄筋[+0.39]等である。寄与度がマイナスの細目はなし。

建物種類 17 工場 (S造)

No. 17 Factory



工事原価で見ると135.4(暫定)で前月比0.3%増(+0.3p)、前年同月比8.1%増(+10.1p)となっている。純工事費で見ると136.2(暫定)で前月比0.3%増(+0.4p)、前年同月比8.3%増(+10.5p)となっている。

純工事費指数136.2(暫定)の前月比0.3%増に対する主要細目の寄与度をみると、寄与度がプラスの細目は、上記以外の建築細目[+0.15]、電線・ケーブル[+0.09]、衛生機器[+0.02]、電気機器[+0.00]である。寄与度がマイナスの細目は、木工[-0.00]である。

また、対前年同月比8.3%増に対する主要細目の寄与度をみると、寄与度がプラスの細目は、上記以外の建築細目[+2.32]、鋼材[+2.08]、生コンクリート[+0.83]、鉄筋[+0.65]、アルミサッシ[+0.46]等である。寄与度がマイナスの細目はなし。

建設資材物価指数(CMPI) 今月の動向

- ▶ 建設総合の12月の指数は、139.4と前月比0.7%上昇した。(前年同月比+11.8%)
- ▶ 建築部門は140.7と前月比1.0%上昇した。(前年同月比+9.3%)
- ▶ 土木部門は137.2と前月比0.3%上昇した。(前年同月比+14.7%)

2022年12月の建設資材物価指数(東京:2011年平均=100)の動向をみると次のとおりである。

建設資材物価指数(東京)

Construction Material Price Index



部門別指数 [東京] Index by Sectors [Tokyo]

平成23(2011)年=100

指数種類 Kind of Index	建設総合 Construction General Index			建築部門 Building Construction Index			土木部門 Civil Engineering Index		
	指数 Index	前年(同月)比(%) Yearly changes	前月比(%) Monthly changes	指数 Index	前年(同月)比(%) Yearly changes	前月比(%) Monthly changes	指数 Index	前年(同月)比(%) Yearly changes	前月比(%) Monthly changes
2020年 平均	108.2	-0.0	-	107.7	0.1	-	109.0	-0.1	-
2021	115.4	6.7	-	116.4	8.1	-	114.4	5.0	-
2022	132.0	14.4	-	135.0	15.9	-	127.9	11.7	-
2021年 12月	124.7	15.0	1.5	128.7	19.5	2.0	119.7	9.2	0.7
2022年 1月	125.4	14.9	0.6	129.3	19.3	0.5	120.4	9.2	0.6
2	126.2	15.2	0.6	130.2	19.7	0.7	121.0	9.3	0.5
3	126.7	14.9	0.5	130.5	19.2	0.2	121.9	9.0	0.8
4	128.0	15.7	1.0	131.7	20.2	0.9	123.0	9.6	1.0
5	130.1	17.0	1.6	133.8	21.3	1.6	124.9	10.9	1.5
6	131.9	17.0	1.4	135.4	20.3	1.1	127.2	12.1	1.8
7	133.1	15.3	0.9	136.0	17.1	0.5	128.8	12.3	1.3
8	133.8	13.2	0.5	136.8	13.6	0.5	129.2	11.9	0.3
9	134.3	12.0	0.4	136.8	11.4	0.0	130.4	12.0	0.9
10	137.0	13.5	2.0	139.1	12.3	1.7	133.6	14.2	2.5
11	138.4	12.7	1.0	139.4	10.4	0.2	136.7	15.1	2.3
12	139.4	11.8	0.7	140.7	9.3	1.0	137.2	14.7	0.3

当会HPの「研究・指数・統計」から都市別データや時系列データがダウンロードできます。
https://www.kensetu-bukka.or.jp/business/so-ken/shisu/shisu_shizai/ をご利用ください。