

公共施設ゾーン再整備

調査特別委員会資料

日時 令和6年8月23日

場所 第1・2委員会室

・旧ゆめタウン店舗建物の解体について

(公共施設再配置等検討プロジェクトチーム)

竹 原 市

旧ゆめタウン店舗建物の解体について

1 破産管財人から提示された見積書の概要

(1) 見積書の内訳について

破産管財人から提示を受けた民間ベースの旧ゆめタウン店舗建物の解体費用（解体業者2社からの見積書）は別添のとおり。（下表は比較のために整理したもの）

（A社） 218,790,000円（うち消費税19,890,000円）

（B社） 192,500,000円（うち消費税17,500,000円）

	A社	B社
建物解体工事	99,000,000	84,773,492
直接工事費	94,032,650	77,662,500
建物解体・廃材処分等	75,941,150	61,284,250
その他	18,091,500	16,378,250
諸経費等	4,967,350	7,110,992
既存杭引抜工事	99,900,000	90,226,508
直接工事費	93,497,920	81,763,000
諸経費	6,342,080	8,463,508
工事価格	198,900,000	175,000,000
消費税相当額	19,890,000	17,500,000
工事費	218,790,000	192,500,000

※ 見積書中の項目「建物とりこわし」、「電気設備撤去」、「機械設備撤去」、「廃材運搬処分」の費用を合算して「建物解体・廃材処分等」として表示している。

※ B社は建物解体工事と既存杭引抜工事の合計額に対して諸経費（6,247,824円）を計上しているため、諸経費から端数調整値引（107,919円）を減じた額を建物解体工事と既存杭引抜工事に按分して諸経費に加えている。

① 建物解体費用（1㎡あたりに要する費用の比較）

[比較の方法]

工事費積算の段階における仮設費や諸経費等の考え方が異なるため、比較対象として諸経費等を含まない実際の施工費として計上される直接工事費を抽出し、1㎡あたりの価格で比較した。

[抽出した項目] 建物本体の解体（とりこわし）に要する費用及び廃材運搬・処分に要する費用

- ・ A社見積 約 10,000円/㎡ (75,941,150円 /7,500㎡)
- ・ B社見積 約 8,000円/㎡ (61,284,250円 /7,500㎡)
- ・ 旧福祉会館解体 約 10,000円/㎡ (23,384,936円※/2,400㎡)

※設計金額 29,625,640円×入札率 78.93479%

② 杭抜き工事に要する費用

[杭抜き工事] オーガーケーシング工法（杭径φ500 L=26m 199本）

A社 99,900,000円

B社 90,226,508円

[杭1本あたりの杭抜き工事費]

A社 99,900,000円/199本 ≒ 約500,000（円/本）

B社 90,226,508円/199本 ≒ 約450,000（円/本）

(2) アスベスト含有調査について

A社においてアスベスト含有が疑われる個所について調査した結果、「不含（含まず）」と判定されている。（別添資料のとおり）

2 市における解体工事の見通し

(1) 概算工事費算出の考え方

現時点では概算事業費を算出することを目的としている段階であり、昨今の人件費上昇に伴う施工単価の上昇を加味しながら、建物の解体に係る費用に加え、建物以外の外部構造物や諸経費を含む1㎡当りに要する費用を直近の大型建築物の解体工事である旧福社会館の解体費用を参考に算定した。

○ 福社会館解体時の設計金額から1㎡当りに要する費用を算定

[解体工事費] 福社会館解体に係る工事費は緑地広場整備工事の設計金額から、広場整備とアスベスト除却に要する金額を除いた額（諸経費含む）

約59,000千円

[1㎡当りに要する解体工事費]

$59,000 \text{ 千円} / 2,400 \text{ ㎡} = 24,583 \text{ 円} / \text{㎡}$

[物価上昇（建設費高騰）に伴う補正]

$24,583 \times 1.125 \text{ (上昇率)} = 27,655 \text{ 円} / \text{㎡}$

※上昇率は（社）建設物価調査会が公表している建築費指数（R5〔121.7〕/R3〔108.1〕）

により算定

[解体費用の概算]

$27,655 \text{ 円} / \text{㎡} \times 7,500 \text{ ㎡} \approx 207,000 \text{ 千円}$

なお、都市再生整備計画に記載する概算工事費については、今後も建設費高騰が続くことが想定される等から補助金枠を確保するため250,000千円としている。

(2) 既存杭の取り扱いについて

① 旧ゆめタウン建物の既存杭の存置

市が旧ゆめタウン建物を解体する場合は、地盤の健全性・安定性を維持し、又、撤去した場合の周辺環境への悪影響を防止するために存置する予定としている。

なお、破産管財人提示の見積書は、原状復旧を前提として杭全数を引き抜くこととしている。

② 既存杭を存置できる根拠（地下工作物の取り扱い）

地下工作物の存置については、「第12回再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース（令和3年7月2日開催）を踏まえた廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用に係る解釈の明確化について」（令和3年9月30日環循適発第2109301号・環循規発第2109302号）が環境省環境再生・資源循環局廃棄物適正処理推進課長及び廃棄物規制課長の連名で通知されている。

通知中「第3 地下工作物の取り扱いについて」では、地下工作物の存置については、次に掲げる①から④までの全ての条件を満たすとともに、「既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン」（2020年2月一般社団法人日本建設業連合会）「3.2.3 存置する場合の留意事項」に基づく対応が行われる場合は、関連事業者及び土地所有者の意思に基づいて地下工作物を存置して差し支えないと解釈の明確化が行われている。

- | |
|---|
| <p>① 存置することで生活環境保全上の支障が生ずるおそれがない。</p> <p>② 対象物は「既存杭」「既存地下躯体」「山留め壁等」のいずれかである。</p> <p>③ 地下工作物を本設又は仮設で利用する、地盤の健全性・安定性を維持する又は撤去した場合の周辺環境への悪影響を防止するために存置するものであって、老朽化を主な理由とするものではない。</p> <p>④ 関連事業者及び土地所有者は、存置に関する記録を残し、存置した地下工作物を適切に管理するとともに土地売却時には売却先に記録を開示し引き渡す。</p> |
|---|

(3) 民間の見積金額と市の概算工事費の乖離について

破産管財人から提示を受けた見積書には、民間事業者間での値引きを含んでおり、旧ゆめタウン建物部分の解体費用は約1億円となっているが、市が発注する際の公共積算をベースとした概算工事費としては約2億円と見込んでいる。

金額が乖離する要因は、次のとおりと考えている。

- ・ 見積金額が解体業者の従業員による自社施工での受注を想定した民間取引価格であること。
- ・ 民間工事では法に定められた手続き以外は自主管理に任せられるが、公共工事では品質、現場運営、安全管理等、工事全般において求められる仕様レベルが民間工事よりも高く設定されるため、諸経費等が民間工事より多く必要となること。
- ・ 公共建築工事積算基準が総合建設業の受注を前提に構成されていること。
- ・ 公共建築工事積算基準を適用して積算を行う場合に施工単価等を根拠なく値引きできないこと。

こうした要因により、市の概算工事費については、民間事業者間の見積額よりも設計上高い金額で算出されることとなる。