

番号	分野別	資料の概要
25	スケジュール	建設費（40万円/㎡）の考え方

1 平成23年度に民間事業者4社にヒアリングした時（面積約16万㎡と想定）の建設単価の考え方

（民間事業者へのヒアリング結果の平均値 単位：千円/㎡）

建設費	建設工事費	253.84
	設備工事費	92.30
合計		346.14

⇒ 35万円/㎡として基本構想の収支シミュレーションの建設単価として採用

2 最近の庁舎整備事業不調事例（価格は全て税抜）

○呉市役所（庁舎棟：9階、議会棟：4階、市民ホール棟：3階、
公用車駐車場棟：6階 合計面積：38,834㎡）

第1回入札公告：H24.12 予定価格：約117.7億円 結果：入札前全者辞退 [予定価格/面積] ：約30.3万円/㎡	第2回入札公告：H25.4 予定価格：約121.0億円 結果：入札前全者辞退 [予定価格/面積] ：約31.2万円/㎡	第3回入札公告：H25.7 予定価格：約130.3億円 結果：落札 127.0億円 [予定価格/面積] ：約33.6万円/㎡
--	---	---

○秋田市役所（地下1階/地上7階 30,980㎡）

第1回入札公告：H25.5 予定価格：約96.0億円 結果：入札前全者辞退 [予定価格/面積] ：約31.0万円/㎡	第2回入札公告：H25.7 予定価格：約105.4億円 結果：応募者なし [予定価格/面積] ：約34.0万円/㎡	第3回入札公告：H25.10 予定価格：約116.0億円 結果：落札 115.9億円 [予定価格/面積] ：約37.5万円/㎡
--	---	--

3 最近の庁舎整備契約事例（価格は全て税抜）

○茅ヶ崎市役所（地下1階/地上7階 20,051㎡）

入札：H25.10 予定価格：約66.5億円 [予定価格/面積：33.2万円/㎡]
契約額：65.7億円

○佐野市役所（地下1階/地上7階 20,403㎡）

入札：H25.8 予定価格：約70.2億円 [予定価格/面積：34.4万円/㎡]
契約額：67.0億円

4 現時点における建設単価の考え方

1に記載した、基本構想における設定建設単価は、現在の社会情勢から推察すると、必ずしも市場と合致していないと考えられる。

また、下表「標準建築費指数」の推移からも平成25年度からは建設費高騰の傾向であることが分かる。

仮にこれらを勘案すると

H23の建設費単価 35万円/m² に 標準建築費の推移数値の上昇率

(下表標準建築費の推移：H23春の数値98.49→①H25夏の数値103.94=105.53)

(下表標準建築費の推移：H23春の数値98.49→②H25秋の数値105.11=106.72)

及び消費税率5%→10%(104.76%)を加味すると

①平成25年夏単価で

$$35 \text{ 万円} \times 105.53\% \text{ (上昇率)} \times 104.76\% \text{ (消費税増加分)} = 38.7 \text{ 万円/m}^2$$

②平成25年秋単価で

$$35 \text{ 万円} \times 106.72\% \text{ (上昇率)} \times 104.76\% \text{ (消費税増加分)} = 39.1 \text{ 万円/m}^2$$

となる。

【まとめ】

現時点で、既存のデータや資料を総合的に勘案し、新たな建設事業費としては、建設単価を

⇒ 40万円/m² とし、これを採用している。

【表】標準建築費指数と標準建築費の推移（出典；建設工業経営研究会 東京のデータ）

標準建築費指数 対前季比騰落率表

	H23年度				H24年度				H25年度		
	春	夏	秋	冬	春	夏	秋	冬	春	夏	秋
総合	-1.51	0.11	0.00	0.30	0.95	0.64	-0.01	-0.54	2.73	1.26	1.12
建築	-1.79	0.41	0.04	0.24	1.27	1.05	0.05	-0.95	3.65	1.26	1.06
設備	-0.82	-0.56	-0.04	0.31	0.27	-0.29	-0.21	0.35	0.63	1.39	1.19

標準建築費推移（平成22年春基準）グラフ

	H23年度				H24年度				H25年度		
	春	夏	秋	冬	春	夏	秋	冬	春	夏	秋
総合	98.49	98.60	98.60	98.89	99.83	100.47	100.46	99.92	102.65	103.94	105.11
建築	98.21	98.61	98.65	98.89	100.14	101.20	101.25	100.29	103.95	105.26	106.37
設備	99.18	98.62	98.59	98.89	99.16	98.87	98.66	99.01	99.63	101.02	102.22

※この表の解説は資料27