

## 第 1 3 回

# 津別町市街地総合再生基本計画推進協議会

日時：令和4年11月11日（金）午後6時30分

場所：役場庁舎 2階 議場

1. 開会

2. 会長挨拶

3. 前回会議録の確認

4. 【報告事項】

- ① 前回開催からこれまでの経過についての報告
  - (1) 議会 全員協議会(9/13)の議論について
  - (2) 整備事業費の増額に対する分析について

5. 【協議事項】

- ① 施設運営に係る意見取りまとめ（施設運営管理者の公募を含む）
- ② 整備施設についての進捗報告（内観等）

6. 供用開始までのスケジュールについて

7. 閉会

(1) 議会 全員協議会(9/13)の議論について

第8回全員協議会で行われた主な協議事項について報告します。

○施設整備費の増額に対する分析について

・面積増に関する増額は理解できるが、日本建設業連合会の出しているパンフレットでは、建築工事に関しては16%の上昇となっている。面積増の分を除いても31%の増は納得がいかない。

→日建連のパンフレットの目的は、民間発注者向けに価格変動に対し適切な対応を促しているもの。納得いく説明できるよう分析を続けていく。

・工事費10億円、約48%の増が町民の間で独り歩きしている。情報を開示するときはわかりやすく伝えてほしい。

・町民が納得できるような説明をしてほしい。また、単純に、ではないが3億円一般財源が増えている。財政的不安はないのか。

→3億円には、追加の交付金や起債が反映されていないので、今後判明次第お示しする。当然、縮減されることになる。

・なぜ9月に増額分を補正するのか。町民が納得するまで補正は待つべきではないか。

→9月に補正するのは、現在10億円の事業として工事が進んでいるが、協定内容は6.8億円のままであるため、事業者として不安があることへの対応と、内閣府へ増額申請する際に町としても予算措置をしていることを伝え事業の継続意思を示すためでもある。

○まちなか再生事業の今後の整備概要について

・幸町棟の建設が先送りになったが、ドラッグストア側は承知しているのか。また予算措置はいつごろを考えているのか。

→直接話していないが、ドラッグストア側は認識はしている。今後、直接説明をする必要があると考える。予算に関しては、R5年度の着手部分はR5年度補正となるかと思うが決定ではない。

・事業について関連する団体等へ説明する必要があると思うがどうか。

→事業が延びることについても含め説明しなければならないと考える。

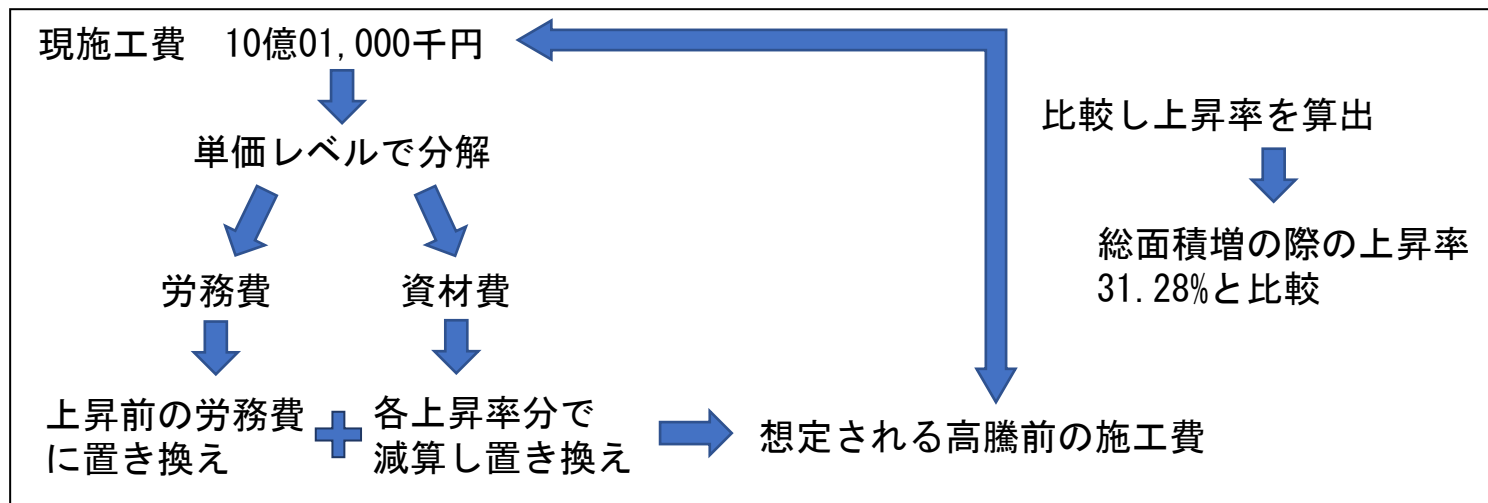
・庁舎外構と今後予定の幸町棟の駐車場との区切りはスムーズに行き来できるよう願います。

# 建設費高騰の分析結果について

## □これまでの分析の考え方

総工費	協定時	6億78,203千円		84,301千円	12.43%UP		47.60%UP
	総面積増	7億62,504千円		2億38,496千円	31.28%UP		
	現施工費	10億01,000千円					

上記のとおり「総面積増」の分と、建設費高騰による「現施工費」の分を比較し、  
今後は、単価レベルで労務費と資材費に分解し、それぞれの上昇率を考慮した上で再  
度総体的な上昇率を割り出し、上記の上昇率と比較するという手法を考えました。



上記の手法は、考え方としては至極妥当なものとは判断できますが、単価レベルにおいて分解する作業は手間だけでなく多くの問題を露呈することとなりました。

## □分析の問題点

内訳書の単価は、主に資材費、労務費で構成されるものと、その両方を含む複合単価とに大きく分けられます。

しかしながら単価の構成は、資材費及び労務費以外にも、機器損料、燃料費、その他経費などを含んでいるものも多く、分解するには単価の構成比率が必要で、公共単価の場合は代価表を参考とすることができても、今回の場合はその根拠に乏しく、また見積者や現場事務所でも、そこまでの分解は困難との見解が示されています。

### 例 1：鉄筋加工組立運搬費 t 当たり60,000円

単価構成として労務費が主なものではありませんが、この単価には労務費以外にも、雑材料や消耗品、機器類の損料、車両運転費、燃料費、その他経費などを含んでおり、一概に労務費と扱うことはできません。また、各費用の割合も見えません。

### 例 2：複合一式単価

民間工事の内訳書に度々あるいわゆる「一式単価」になりますが、こちらに関しては、数量自体も不明なため、見積もりをした本人でない限りその構成比率はわかりません。いくつか例を見ると「EVシャフト取合ロックウール吹付」「機械室レスエレベーター」「機器搬入据付費」「煙道・煙突工事」「制御設備工事」などがあります。

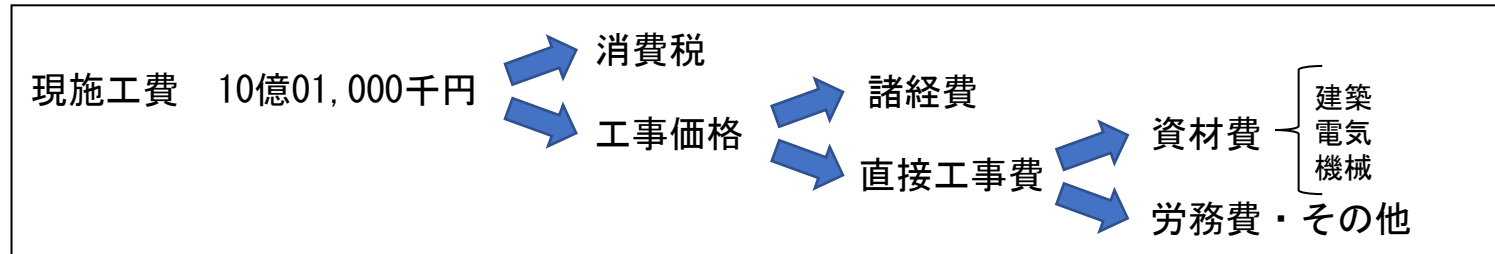
本来の目的は、高騰が著しい建設資材費の金額を工種ごと、素材ごとに算出しそれぞれの上昇率を市場単価の上昇分と付け合わせることで妥当性を確認することです。そのため単価レベルで分解することが妥当と判断したところですが、実際には極めて困難であるため、別の手法により資材費を算出することとします。

## □新たな分析手法による分析

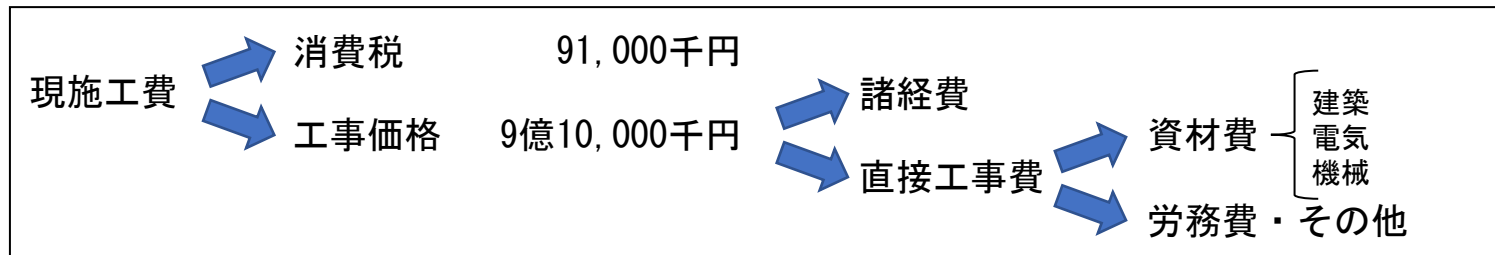
作業的にも物理的にも単価レベルでの分析は困難なことから、新たな分析方法として、単価ベースではなく現場実行予算ベースでの分析へ移行することとし、その概要を以降に述べます。

まず、協定時や総面積増における総工費は概算であるため、現施工費を主軸とします。現施工費は言わば現場における実質施工費であり、その内訳は、主に各種卸価格や現場にたずさわる事業者の見積からなるもので、現状施工費を逸脱したものとは言い難く、建設に掛かる費用そのものと解釈できます。

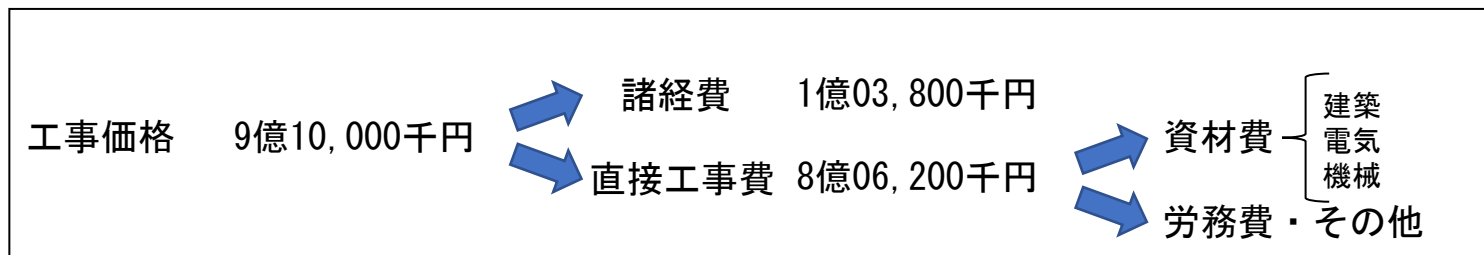
次に想定時金額との比較をする作業として、現施工費を分解します。



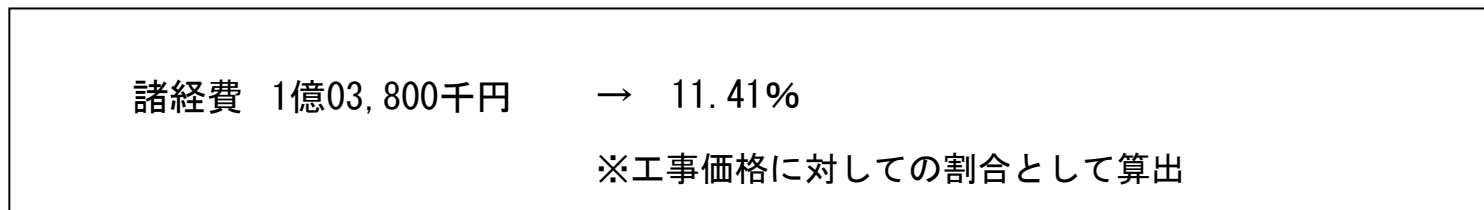
まずは、消費税相当額を分離します。



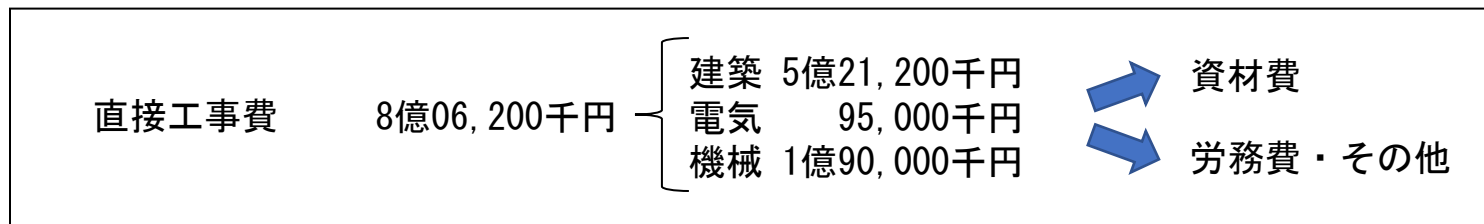
次に労務費以外について、諸経費を分離してみます。内訳書では建築・電気・機械の各工事ごとに示されていますので、それに従います。



分離した諸経費については、ここで一度工事費に対しての諸経费率として、整理しておきます。



直接工事費（消費税と諸経費を除いた額）を建築・電気・機械各工事ごとに分けると下記のとおりとなります。その中から資材費等を工種ごとに抜き出す作業をします。



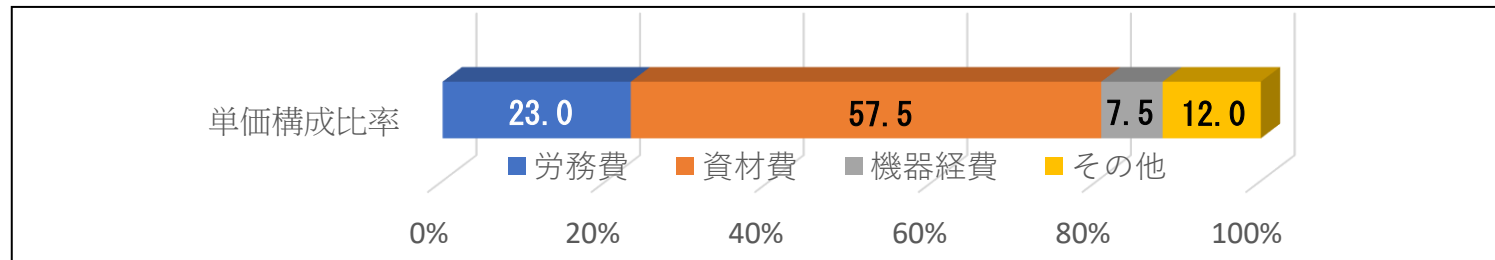
資材費と労務費・その他経費等に分ける作業の手順ですが、まず単価の中でも明らかに資材費や労務費と判断できるものを抽出します。判断の難しい単価は一般的な単価構成比率を用いて分解することとします。

各費用の構成比率は、以下のグラフのとおりになります。これらの構成比率を採用した根拠ですが、機械経費とその他の部分については、道が過去に公開していた一位代価表（単価の歩掛表）の中でも、多く用いられていた率を参考としています。

機械経費については5～10%、その他については8～15%の値が大半に適用されていきましたので、中間値として今回は7.5%と12%を採用しています。

次に労務費ですが、こちらについては一位代価でも単価により大きく異なるため、一つの値に絞ることは難しいのですが、建築工事に広く適用できる値として、労働保険の保険料の徴収等に関する法律施行規則で定められている労務費率の値を採用しました。これは労災保険料を算定する際に用いられるのもですが、工事現場における労務費を算出することは困難なことから、事業の種類ごとに定められています。

残った率が資材費としていますが、こちらについては一般社団法人日本建設業連合会発行の建設資材高騰等の現状の中でも、材料費割合を50～60%と仮定しているので、その範囲に収まっているためそのまま用いることとします。



□現施工費を基にした想定される総面積増時の施工費

工種	金額	内訳書より抽出			単価構成比率適用			
		労務費	資材費	差引き額	労務費	資材費	機器経費	その他
直接仮設工事	28,800,000	6,573,800	0	22,226,200	5,112,026	12,780,065	1,666,965	2,667,144
土工事	10,300,000	1,926,270	0	8,373,730	1,925,958	4,814,894	628,030	1,004,848
土留め工事	10,150,000	296,000	0	9,854,000	2,266,420	5,666,050	739,050	1,182,480
地業工事	1,230,000	427,000	0	803,000	184,690	461,725	60,225	96,360
鉄筋工事	25,070,000	651,000	16,400,390	8,018,610	1,844,280	4,610,701	601,396	962,233
コンクリート工事	24,850,000	1,598,450	19,602,695	3,648,855	839,237	2,098,091	273,664	437,863
型枠工事	15,980,000	326,700	0	15,653,300	3,600,259	9,000,647	1,173,998	1,878,396
鉄骨工事	151,800,000	13,996,830	59,827,999	77,975,171	17,934,289	44,835,723	5,848,138	9,357,021
外壁工事	40,000,000	1,463,000	14,995,750	23,541,250	5,414,488	13,536,218	1,765,594	2,824,950
防水工事	21,900,000	0	0	21,900,000	5,037,000	12,592,500	1,642,500	2,628,000
タイル・石工事	8,000,000	0	0	8,000,000	1,840,000	4,600,000	600,000	960,000
木工事	2,500,000	330,000	1,236,300	933,700	214,751	536,877	70,028	112,044
金属工事	37,640,000	0	3,750,200	33,889,800	7,794,654	19,486,635	2,541,735	4,066,776
左官工事	8,130,000	2,673,300	0	5,456,700	1,255,041	3,137,602	409,253	654,804
金属建具・硝子工事	61,000,000	2,326,325	17,417,050	41,256,625	9,489,024	23,722,559	3,094,247	4,950,795
塗装工事	2,900,000	0	0	2,900,000	667,000	1,667,500	217,500	348,000
内装・断熱工事	36,020,000	0	2,404,300	33,615,700	7,731,611	19,329,027	2,521,178	4,033,884
サイン工事	3,430,000	530,000	2,441,500	458,500	105,455	263,637	34,388	55,020
昇降機設備工事	6,500,000	0	0	6,500,000	1,495,000	3,737,500	487,500	780,000
冷蔵冷凍庫工事	25,000,000	0	0	25,000,000	5,750,000	14,375,000	1,875,000	3,000,000
電気設備工事	95,000,000	20,138,000	65,936,000	8,926,000	2,052,980	5,132,450	669,450	1,071,120
機械設備工事	190,000,000	34,468,000	79,914,313	75,617,687	17,392,068	43,480,170	5,671,327	9,074,122
計	806,200,000	87,724,675	283,926,497	434,548,828	99,946,231	249,865,571	32,591,166	52,145,860
		10.88%	35.22%		12.40%	30.99%	4.04%	6.47%

建築工事	521,200,000
電気工事	95,000,000
機械工事	190,000,000
計	806,200,000

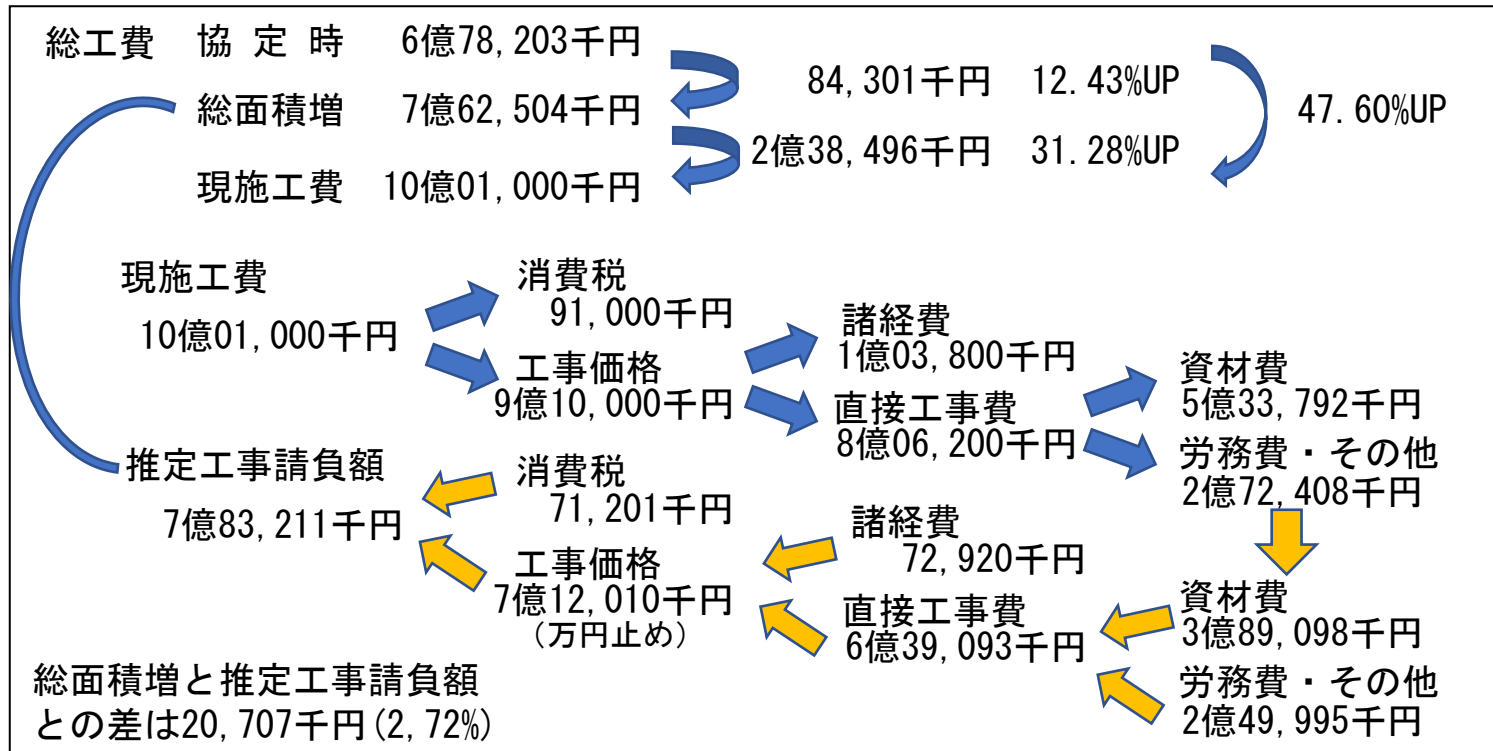
直接工事費の総体比率と額

労務費	資材費	機器経費	その他	計
23.28%	66.21%	4.04%	6.47%	100.00%
187,670,906	533,792,068	32,591,166	52,145,860	806,200,000

資材費	上昇率	割返し額
12,780,065	25.00%	10,224,052
4,814,894	25.00%	3,851,915
5,666,050	25.00%	4,532,840
461,725	25.00%	369,380
21,011,091	76.00%	11,938,120
21,700,786	6.00%	20,472,440
9,000,647	25.00%	7,200,518
104,663,722	62.00%	64,607,236
28,531,968	25.00%	22,825,574
12,592,500	25.00%	10,074,000
4,600,000	25.00%	3,680,000
1,773,177	92.00%	923,530
23,236,835	25.00%	18,589,468
3,137,602	25.00%	2,510,082
41,139,609	25.00%	32,911,687
1,667,500	25.00%	1,334,000
21,733,327	25.00%	17,386,662
2,705,137	25.00%	2,164,110
3,737,500	25.00%	2,990,000
14,375,000	25.00%	11,500,000
71,068,450	38.00%	51,498,877
123,394,483	41.00%	87,513,818
533,792,068		389,098,309
労務費	上昇率	割返し額
187,670,906	3.00%	182,204,763
機器経費	上昇率	割返し額
32,591,166	25.00%	26,072,933
その他	上昇率	割返し額
52,145,860	25.00%	41,716,688
合計		上昇前工事費
806,200,000	→	639,092,693
	諸経费率	11.41%
	諸経费率	72,920,476
	工事価格	712,010,000
	税率	10.00%
	消費税	71,201,000
総面積増当初額	差	推定工事請負額
762,504,000	2.72%	783,211,000
		20,707,000



## □まとめ

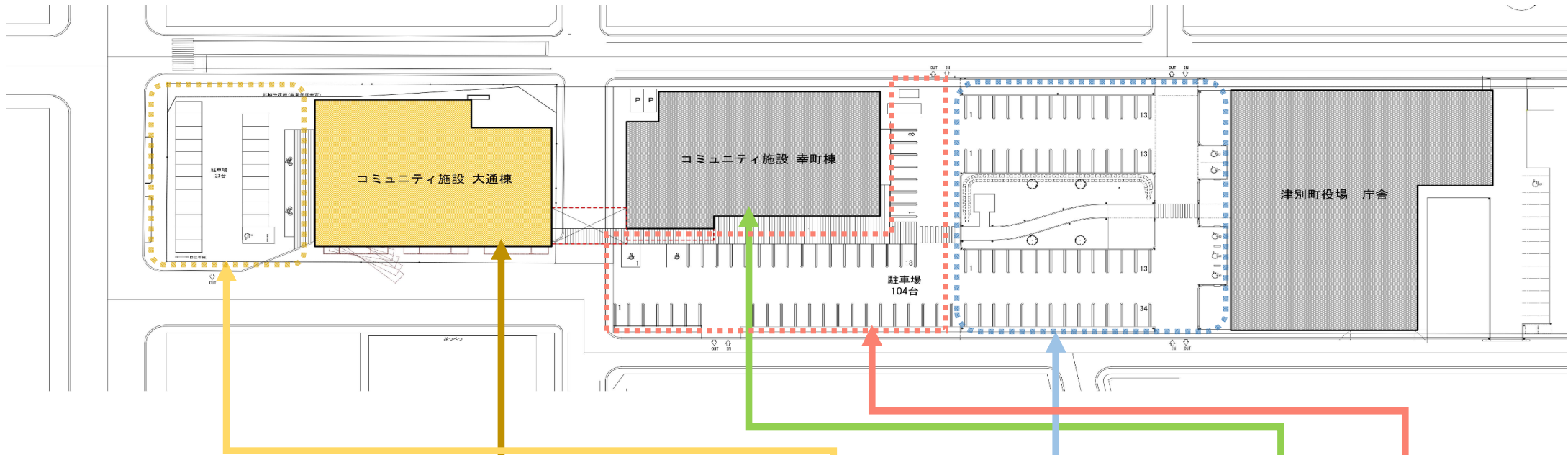


最終的に面積を増やした際の想定工事（7億62,504千円）と、建設費高騰分を割返し、現施工費からその当時の工事費を算出した今回の推定工事請負額（7億83,211千円）との差について僅かではありますが、現施工費が高いという結果となっています。

しかし、この差については8月算出の概算工事費で12月に予算入力した際に生じている、4カ月間での物価上昇値約2%も関連していると思われます。

また、現施工費に関しては、今後も事業者や現場の努力により減額となることも想定されるため、ここで分析を終え最終工事が固まる段階で再度精査することとします。

■まちなか再生事業（複合庁舎整備事業および大通・幸町地区「コミュニティ施設」整備事業）全体配置図

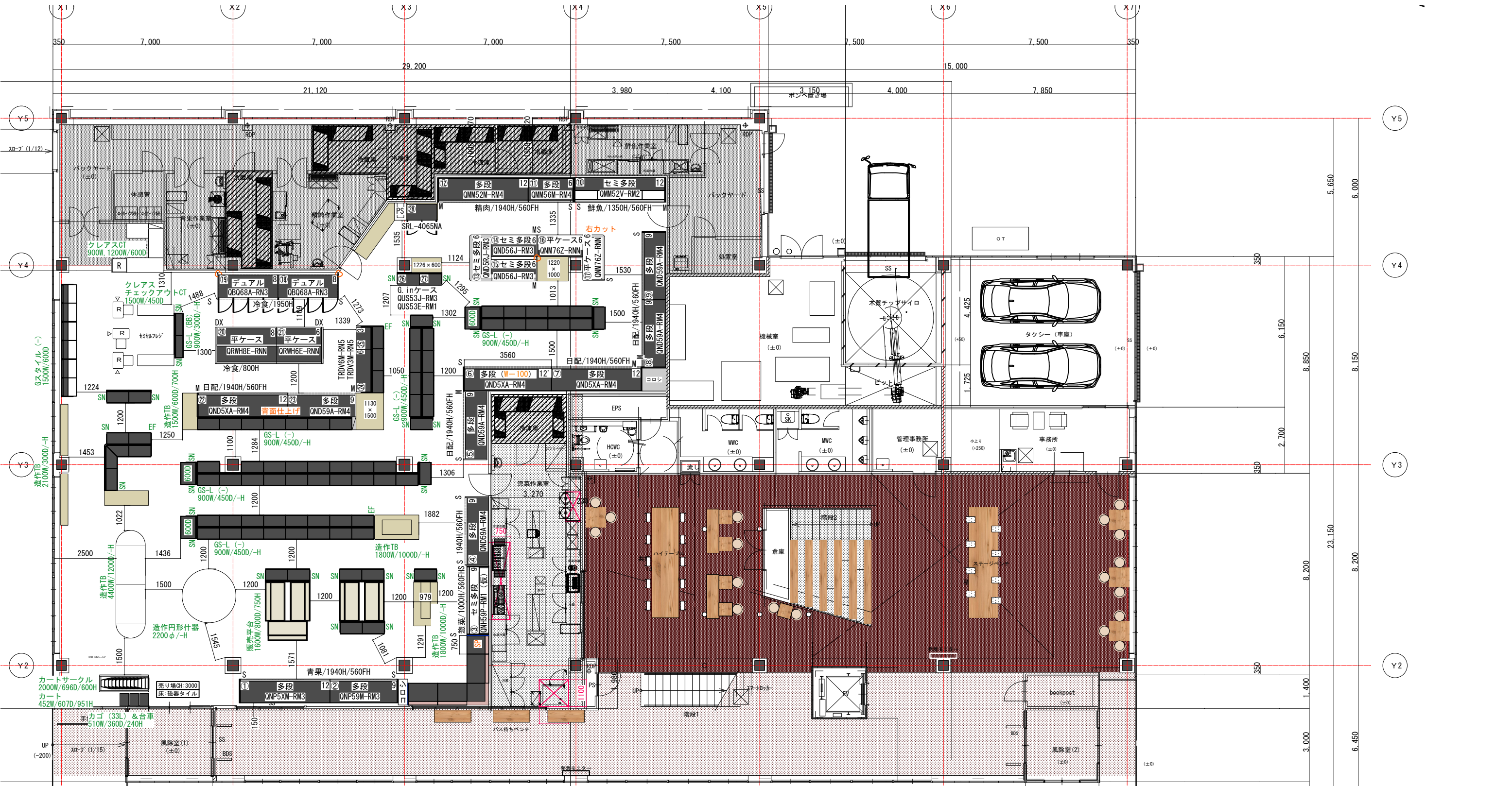


■大通・幸町地区「コミュニティ施設」整備事業スケジュール

スケジュール（予定）	2022年度（R4年度）						2023年度（R5年度）						2024年度（R6年度）																	
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
設計関係（幸町棟）													基本設計			実施設計			確認申請			● 10月末迄 (幸町棟・OPEN)								
大通側工事	解体	【新築工事】大通棟					移転	二期解体	外構	三期解体																				
幸町側工事													● 大通棟 供用開始						● 新バスターミナル 供用開始						【新築工事】幸町棟	外構				
庁舎前外構工事													【外構工事】庁舎前																	







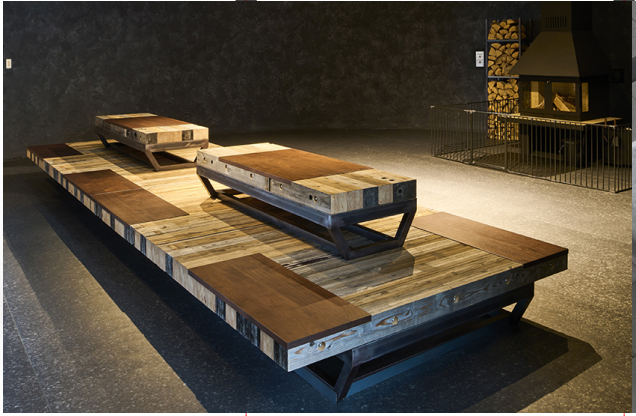
ハイテーブルとイス



雁木歩廊



ステージベンチとサイドテーブル



イス



イス



# 当面のスケジュール（案）

