

サウンディング型市場調査(第1弾)の結果について

【調査概要】

調査項目：現地（旭町）若しくは二又スポーツ広場における庁舎建設について
 〔建設する際に懸念される事項、想定条件や配置案、事業期間など〕
 調査期間：令和6年3月12日(火)～27日(水)
 調査方式：民間事業者との対話（＝サウンディング）方式
 事業者数：計8者

【調査結果】

	調査結果		
	①現地再建について	②二又スポーツ広場について	③共通項目
A	○二つの建物を時間差で建設することにより現地再建可能。 ○浸水対策はピロティ方式が現実的ではないか。 ○駐車場の確保が課題であり、少ない場合工期に影響することもある。	○道路整備が必要となる。地盤改良は、ボーリング等で調べてみないと分からない。 ○南北に長い建物となり、断熱対応などZEB化に有利な土地ではない。	○基本設計は期間が短いと手戻りの可能性。本来は1年かけて検討するもの（最低9か月）。 ○実施設計は設計と積算で15か月が必要。（免震申請5か月、構造評定6か月等） ○他自治体では従来型の発注が多い。基本設計までは自前が良い。その後は実施設計施工一括でも良い。 ○重量鉄骨造と鉄筋コンクリート造の建設単価は同程度となっている。 ○70～80万円／㎡の建設単価となっており、当面下がる見込みはない。
B	○駐車場のスペースに建てるのであれば高層化が必要。	○一回で建設可能であり工期の面と広さがメリット。 ○地盤対策として建物は杭が必要、もしくはセメント改良する場合は建築面積や地盤状況によりコストに影響する。	○基本構想、基本計画で2年、基本設計9か月、実施設計1年が標準。 ○設計施工一括は材料の事前発注が可能であり、工事期間は短くできる。 ○移転新築はコストは削減可能だが、議会等へ説明時間などのリスク。 ○重量鉄骨造は、納期1年要し、鉄筋コンクリートと単価は大きく変わらない。 ○免震は高層の方がメリットが大きく、4階程度なら耐震でも良い。 ○資材や人件費に下がる要素はなく、4月から労働時間改正により工期延びる。
C	○建設してから引越、解体でも可能だが、駐車場の確保が課題。	○近隣のボーリングデータや地盤調査会社のデータを参考にするとよい。	○分割発注と設計施工一括発注は一長一短。後者で内容を詰めていくうちにコスト増となるケースがある。 ○基本設計は最低でも半年、実施設計は10か月以上。一般的に両方で1年半程度。 ○7,000㎡は庁舎としては狭い。 ○現在、関西圏では坪単価220万円から230万円。 ○資材調達と価格高騰は落ち着いてきているが、半導体工場と東京圏の再開発で人手不足が深刻。
D	○東側駐車場にA棟を建築、その後現庁舎を解体し、B棟を建設するやり方で現地再建可能。 ○来庁者駐車場も現敷地である程度は確保できるが、駐車場は課題となる。	○地盤改良に費用を要する。津波浸水地区（3～5m）でありかさ上げも困難。 ○現地建て替えの際の資材置き場として考えられる。	○分離発注は時間がかかり、コスト増となる傾向。 ○鉄骨造は、鉄筋コンクリートより若干低額、コンクリートの温度管理等の影響が少ないので、施工期間を短縮できる ○免震でなくても問題ない。サーバー室のところだけ一部免震ということもある。 ○物価上昇率を加味すると坪単価200万円が目安。
E	○道路の関係で工事車両の規制や誘導費用が多くかかる。 ○現地施工の場合、工期は長期、駐車場の問題。資材や荷受け場所が狭く、施工が難しい。	○アクセス道路が1本、大型車両は通行しづらく迂回も困難。道路新設が必要となる可能性。 ○近接する施設や住宅に対する騒音や振動が課題となる。 ○軟弱地盤と想定され、杭工事など対策が高額になると予想される。	○発注方法は、資金調達の金利を考慮し、設計施工運営一括方式又は設計施工一括方式がよい。 ○市民サービスなどフレキシブルな条件を入れて、設計段階でアイデアを出してもらう。 ○鉄骨造と鉄筋の比較は一概に言えないが、鉄骨の方が揺れが大きく、内装材が壊れることもある。 ○免震構造を取り入れた方が安心であり、お勧めする。 ○ZEBIについては、初期投資費用が2割程度上昇する。
F	○現地では無理。仮設庁舎のリースの試算は2年間で5～6億円となる。 ○二又を資材置き場に活用する。 ○立体駐車場は最低2,000㎡で不整形な土地に合わせるのも大変。	○建築のしやすさという利点と仮設庁舎は必要ない。 ○近隣住民の理解を得るのが大変ではないか。	○工期の圧縮にもなる設計施工一括が良い。 ○鉄筋コンクリートは、工期期間が長くなるので金額が高くなる。 ○資材、人件費の動向としては、納期が逼迫している。 ○特に、エレベーターは人手不足により、設置が追いつかず1年以上待つ場合もある。
G	○分割の庁舎建設をすることにより仮庁舎は必要ない。	○近隣のデータから地盤が弱く、杭打ちの費用を要する。	○基本設計（事前協議と意匠設計）で6カ月半、実施設計（構造設計と設備設計+確認申請等）で8カ月。基本設計の途中でも、ある程度固まってきたら実施設計に入れる。
H	○判断がつかないが、地盤、アクセス、移転などの要素がある。	○建物を建てるには地盤が大事であり、現地再建の際の資材置き場にすることも視野に。	○基本計画の内容が基本設計の期間に大きく影響する。そのため、基本計画をしっかり作成することが大事であり、早期の着手につながる。 ○鉄筋コンクリート、鉄骨造の金額比較はタイミングによって変わる。 ○半導体工場建設による人出不足と工期の遅れ。 ○設備機器の高騰と設備事業者による利益率の高い工事を選別している。