

4. 經濟性

新庁舎候補地(5案)の法適合性と敷地条件及び経済性(建設コスト)の比較検討評価

区分	候補地	1案 具志頭本庁舎	2案 南部工業高等学校	3案 東風平環境改善センター	4案 伊弉土地区画整理事業地・タウンセンターゾーンの公共公益施設予定地	5案 南部家畜セリ市場	備考
法適合性と敷地条件	敷地位置 (都市計画線引き (容積率/建ぺい率))	同町字具志頭659番地 都市計画区域外(—%/—%)	同町字盛盛1338番地 市街化調整区域(200%/60%)	同町字東風平1014番地 市街化調整区域(200%/60%)	同町字東風平1180番・外9番 市街化区域(100%/50%)	同町字屋原240番地 他 市街化調整区域(200%/60%)	
	敷地面積	7,872 m ²	34,115 m ²	6,400 m ²	10,162 m ² /街区	12,390 m ²	計画の敷地面積9,500m ² (建築面積2,000m ² +駐車場面積6,250m ² +修農施設等1,000m ²)
	竣工年月日	昭和52年・55年・56年3月に具志頭中学校を竣工(新築・RC造2階)→平成14年6月に具志頭村役場に増改築	1. 機械科棟 平成7年3月竣工(RC造4階) 2. 電気科棟 平成8年3月竣工(") 3. 設備システム科棟 平成8年3月竣工(")	昭和54年度竣工(RC造2階)		1. 南部家畜市場 昭和47年3月竣工(S造1階) 2. 仔豚留舎 昭和53年3月竣工(S造1階)	昭和56年5月以前に建設された建物は旧耐震基準により建築
	建築面積	1,284 m ²	1,463 m ² 3棟計	900 m ² 概算			新庁舎の建築面積約2,000m ² (屋外附帯工分を含む)
	延床面積	2,381 m ²	5,851 m ² 3棟計	1,545 m ²			地方債算定基準による新庁舎の計画面積約4,500m ²
	残存耐用年数	18年 ※残存年数が20年未満なので建替で計画	36年 ※残存年数が20年以上なので改修で計画	21年 ※老朽劣化しているので建替で計画			耐用年数①SRC造50年②RC造50年③S造38年(減価償却資産の耐用年数等に関する省令)より
	建物用途の変更	庁舎(既設)→庁舎(新築)	学校(既設)→庁舎(改築)	環境改善センター(既設)→庁舎(新築)	庁舎(新築)	庁舎(新築)	
経済性	建築面積	1,500 m ²	1,463 m ²	1,500 m ²	2,000 m ²	2,000 m ²	建築面積については3階建て程度とし、庁舎本体に屋外附帯工分を含めて計画面積を2,000m ² に設定
	建ぺい率	17 %	17 %	17 %	20 %	16 %	
	延床面積	4,500 m ²	5,851 m ²	4,500 m ²	4,500 m ²	4,500 m ²	計画の延床面積4,500m ² (3階建て)
	容積率	51 %	67 %	51 %	44 %	36 %	
	駐車場面積	6,250 m ²	6,250 m ²	6,250(4,900) m ²	6,250 m ²	6,250 m ²	計画の駐車場面積6,250m ²
	修農施設等面積	1,000(122) m ²	1,000 m ²	1,000(0) m ²	1,912 m ²	4,140 m ²	計画の修農施設等1,000m ²
	1. 用地取得費	28,340 千円	1,023,450 千円	117,500 千円	609,720 千円	619,519 千円	①南部工業高等学校約30千円/m ² 、②伊弉土地区画整理事業地タウンセンターゾーン約60千円/m ² 、③南部家畜セリ市場約50千円/m ² (沖繩県の地価変動率)より想定
	2. 庁舎建設費 1)+2)	1,605,327 千円	935,138 千円	1,376,213 千円	1,385,465 千円	1,432,260 千円	
	1)庁舎工事費	1,413,933 千円	935,138 千円	1,376,213 千円	1,385,465 千円	1,432,260 千円	
	1年当たりの換算工事費	28,279 千円/年	25,976 千円/年	27,824 千円/年	27,709 千円/年	28,645 千円/年	耐用年数はRC造50年で換算
	新築費用	1,125,000 千円	-	1,125,000 千円	1,125,000 千円	1,125,000 千円	今回の比較検討は、一般的なRC造(耐用年数50年)で検討する。 250千円/m ² (南風原庁舎RC造を参考) 100千円/m ² (具志頭村役場増改築工事を参考)
	改築費用	-	985,100 千円	-	-	-	
	既存躯体費	47,621 千円	135,720 千円	30,900 千円	-	-	20千円/m ² (参考単価)
	屋外駐車場費	156,250 千円	156,250 千円	156,250 千円	156,250 千円	156,250 千円	25千円/m ² (参考単価)
	外構・緑地費	20,000 千円	20,000 千円	20,000 千円	38,240 千円	82,807 千円	20千円/m ² (参考単価)
設計監理費	65,063 千円	38,088 千円	64,063 千円	65,975 千円	68,203 千円	工事費の5%	
2)仮設庁舎(プレハブ設置)費	191,394 千円	-	-	-	-		
建築工事費	52,920 千円	-	-	-	-		
設備工事費	55,650 千円	-	-	-	-		
リース料	29,925 千円	-	-	-	-		
解体工事費	21,000 千円	-	-	-	-		
経費	31,899 千円	-	-	-	-		
庁舎整備費 合計 1+2	1,631,667 千円	1,958,568 千円	1,493,713 千円	1,995,185 千円	2,051,779 千円	SBOS-2階建て(床面積2,268m ²)(整地・外構・電気・給排水引き込み工事は別途)(業者見積り)	
摘要		1. 本施設(増改築)は旧耐震基準(昭和56年5月以前の耐震基準)により建設された建物であることから、概ね震度6強の地震に対して不安定であるとされている。よって、耐震診断を実施し、耐震性がないと判定された場合には、改修補強・改築(建替え)工事を実施し、地震に対する安全性を確保するため早急に対策を講じる必要がある。しかし、耐用年数を50年とした場合、耐震補強工事を実施しても約20年後には建替えが必要となることから、多額の費用をかけて耐震補強と増改築工事(2階建てから3階へ階数増)をすることは現実的ではない。また、建物は、建築時に必要なインシアルコスト(維持コスト)に比べ、その後のランニングコスト(維持コスト)の比重が高くなること(明確であることから、本コスト比較では建替え(RC造3階建て)で検討することとする。(建築士の意見を参考)。 2. 修農施設等の面積378m ² が不足するため、当該面積の用地買収が必要となる。	1. 「沖繩県立高校構成整備計画」の後期(平成19年度～23年度)において、南部農林高等学校と南部工業高等学校の両高等学校を統合する南部総合実業高校(仮称)の計画が盛り込まれているが、具体的な移転・跡地利用計画が不明である。→平成21年1月16日に沖繩県教育委員会企画課の当間氏へ進捗状況について確認したところ、現時点では平成24年度から統合することになっているが、未だ確定ではないとのこと。今後、地域説明会等を開催し、平成21年9月頃までには確定したいとのこと。 2. 今回、既設校舎の竣工年次と延べ床面積と校舎配置から検討した結果、機械科棟(4階・延床面積1,998m ²)と電気科棟(4階・延床面積1,448m ²)と設備システム科棟(4階・延床面積2,005m ²)の3校舎(合計・延床面積5,851m ²)を新庁舎へ改修することとする。(建築士の意見を参考) 3. その他の校舎については、新庁舎の屋外駐車場や外構・緑地等の整備のため取り壊す(解体することとする。その場合、当該校舎の残耐用年数に対する残存価格の取り扱い(補助金返還の有無)について不明。 4. 新庁舎の必要面積以外の余分な土地(土地面積25,402m ²)の取扱いについて不明。	1. 本施設(勾配の屋根)は旧耐震基準(昭和56年5月以前の耐震基準)により建設された建物であり老朽化していることから、概ね震度6強の地震に対して不安定であると想定される。よって、耐震診断を実施し、耐震性がないと判定された場合は、改修補強・改築(建替え)工事を実施し、地震に対する安全性を確保するため早急に対策を講じる必要がある。しかし、耐用年数を50年とした場合、耐震補強工事を実施しても約20年後には建替えが必要となることから、多額の費用をかけて耐震補強と増改築工事(2階建てから3階へ階数増)をすることは現実的ではない。また、建物は、建築時に必要なインシアルコスト(維持コスト)に比べ、その後のランニングコスト(維持コスト)の比重が高くなること(明確であることから、本建設コスト比較では建替え(RC造3階建て)で検討することとする。(建築士の意見を参考)。 2. 駐車場及び修農施設等の両施設の必要面積2,350m ² が不足するため、当該面積の用地買収が必要となる。	1. 公共公益施設予定地は、伊弉土地区画整理事業地のタウンセンターゾーンの1街区(矩形)に位置する。 2. 本敷地の地盤状況は、過半が切土での造成(一部は盛土)であることから、他の候補地と同様とする。	1. 南部家畜セリ市場の移転計画(平成22年度に糸満市北波平へ移転予定) 2. 敷地面積12,390m ² ①(財)南部振興会の所有面積約7,000m ² 、②(地)地権者等の所有面積約5,400m ² 3. 建築面積①(南部家畜市場)の建築延床面積1,963m ² 、②(仔豚留舎)の建築面積675m ² ※鉄骨が老朽化しているため、取り壊し予定。	