

## 木造建築の解体工事費（構造別解体工事費の比較）

### ○ テーマシート

- 7-1 はじめに
- 7-2 木造解体工事（サンプル数：4）
- 7-3 鉄骨造解体工事（サンプル数：6）
- 7-4 鉄筋コンクリート造解体工事（サンプル数：8）
- 7-5 構造別解体工事費の比較
- 7-6 同一条件による構造別解体工事費の比較
- 7-7 廃棄物処理の現状
- 7-8 工事費集計表

7-1 はじめに

木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造の工事種別によって解体工事費における価格差がどの程度であるかを探るのが本章の目的である。

構造別に解体工事が実施された見積書から躯体およびその構造に関わる内外装の解体費の比較を行う。資料とした見積書は（社）東京都解体協会理事である（株）小林商店の協力により、民間で実施した解体工事物件（首都圏）の見積書の提供により行った。社内における積算の方式、見積項目の整理の方法などが決められているため、物件ごとの比較項目の統一性は高い。

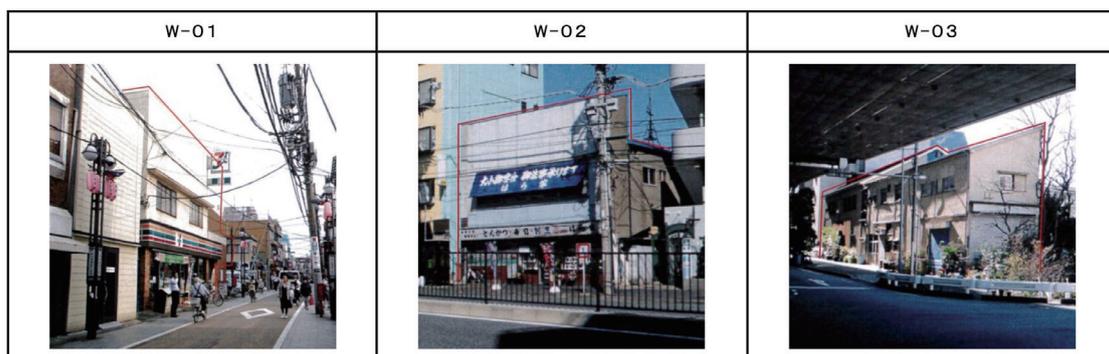
しかし、建築用途や規模、物件固有の事情などは多様であり、サンプル数も限られているため、工事費のバラつきは大きい。特に、工事総額に関しては、建築工事以外にも外構等付帯工事などに関する工事量の占める割合や予算調整上の諸経費の金額などには個別の現場対応（値引きなど）の判断も読み取れた。

そのためここでは、建築の構造躯体に関係する解体工事部分を抜き出して物件ごとの比較を試みた。それにより躯体解体の工事費の想定単価、躯体解体工事費内でさらに躯体（基礎より上部の構造部分）、基礎（物件によっては地階躯体も含む）、廃棄物処分等の占める割合を仕分け項目ごとに拾い出し検討している。

7-2 木造解体工事（サンプル数：4）

木造建築の解体工事費の算出に当たっての4件のサンプルは、一般住宅と同等の軸組工法（図1）である。中規模木造建築とは解体の方式が異なることは予想されるが、ここでは躯体解体工事に伴い、木造躯体に関わる躯体および内外装材の廃棄処理の関連、基礎解体の解体工事費についてまとめた。

階数は総2階建てであり、面積規模の大きさは延べ面積（㎡）当たりで見た場合に、基礎解体に関わる部分の金額で差が出ているように見える。これは建築年代が古いほど基礎の造り方が簡易であることなどの影響があるのではないかと考えられる。単純な布基礎とベタ基礎では同一平面であれば使用されるコンクリートと鉄筋量が異なるため、時代の新しいものの方が解体時（建設時も同様）の基礎の体積ボリュームは増える傾向になると考えられる。



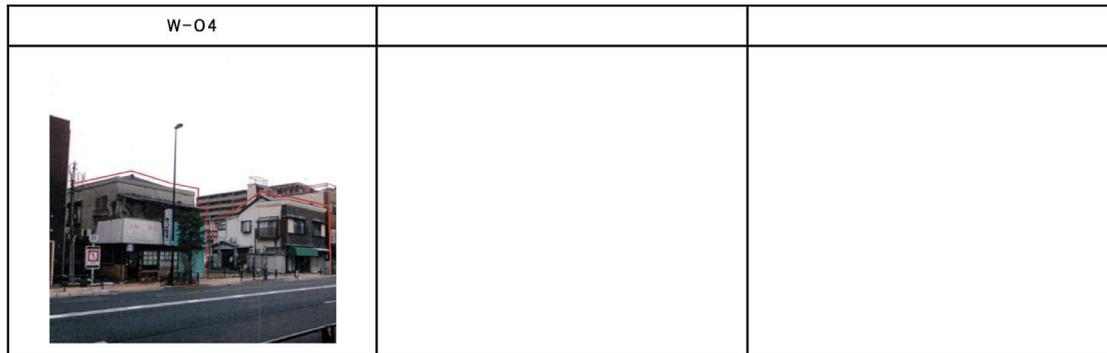


図1 木造解体建物の外観

	物件	W-01			W-02		
規模	主要用途	住宅・店舗			店舗・住宅		
	階数	2階			2階		
	延べ面積	217 m <sup>2</sup>			343 m <sup>2</sup>		
	建築面積	157 m <sup>2</sup>			127 m <sup>2</sup>		
解体 工事 費		金額(円)	m <sup>2</sup> 価格(円)	割合(%)	金額(円)	m <sup>2</sup> 価格(円)	割合(%)
	仮設工事	772,600	3,560	18.39	1,314,000	3,831	21.29
	躯体解体	1,090,100	5,024	25.95	1,791,000	5,222	29.02
	基礎解体・処分	674,300	3,107	16.05	626,000	1,825	10.14
	産廃処理・処分	841,000	3,876	20.02	1,464,000	4,268	23.72
	その他工事	708,000	3,263	16.85	395,000	1,152	6.40
	諸経費	114,000	525	2.71	580,000	1,691	9.40
	総合計	4,200,000	19,355	100.00	6,170,000	17,988	100.00

躯体 解体 工事	躯体解体	1,090,100	5,024	41.84	1,791,000	5,222	46.14
	基礎解体・処分	674,300	3,107	25.88	626,000	1,825	16.12
	産廃処理・処分	841,000	3,876	32.27	1,464,000	4,268	37.72
	合計	2,605,400	12,006	100.00	3,881,000	11,315	100.00

基礎	基礎解体・処分 (建築面積当たり)		4,295			4,929	
----	----------------------	--	-------	--	--	-------	--

	物件	W-03			W-04		
規模	主要用途	住宅及び工場			住宅(4棟)		
	階数	2階			2階		
	延べ面積	829 m <sup>2</sup>			524 m <sup>2</sup>		
	建築面積	402 m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>		
解体 工事 費		金額(円)	m <sup>2</sup> 価格(円)	割合(%)	金額(円)	m <sup>2</sup> 価格(円)	割合(%)
	仮設工事	2,154,000	2,598	20.25	2,093,820	3,996	27.12
	躯体解体	3,268,300	3,942	30.73	2,087,000	3,983	27.03
	基礎解体・処分	1,232,000	1,486	11.58	1,016,300	1,940	13.16
	産廃処理・処分	2,590,500	3,125	24.35	1,683,000	3,212	21.80
	その他工事	490,600	592	4.61	0	0	0.00
	諸経費	900,000	1,086	8.46	840,000	1,603	10.88
	総合計	10,635,400	12,829	100.00	7,720,120	14,733	100.00

躯体 解体 工事	躯体解体	3,268,300	3,942	46.09	2,087,000	3,983	43.60
	基礎解体・処分	1,232,000	1,486	17.37	1,016,300	1,940	21.23
	産廃処理・処分	2,590,500	3,125	36.53	1,683,000	3,212	35.16
	合計	7,090,800	8,553	100.00	4,786,300	9,134	100.00

基礎	基礎解体・処分 (建築面積当たり)		3,065			3,750	
----	----------------------	--	-------	--	--	-------	--

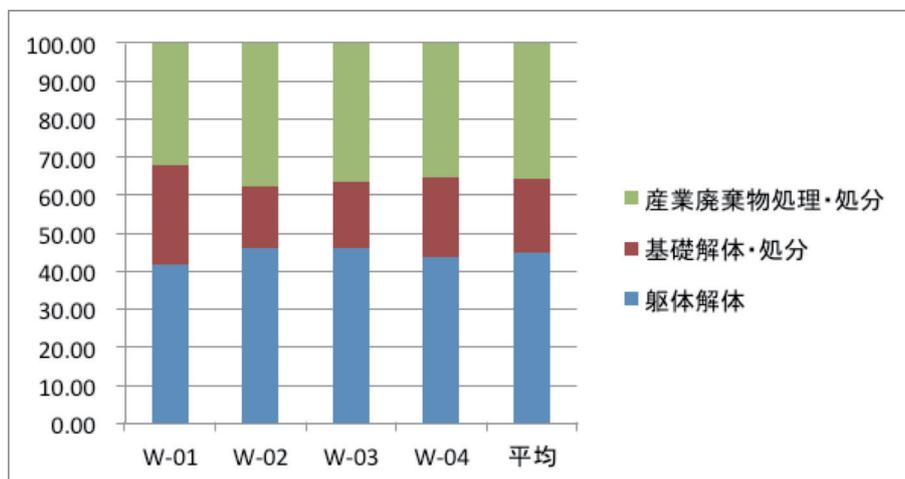


図2 木造：躯体工事に関わる解体工事費（円 / m<sup>2</sup>）

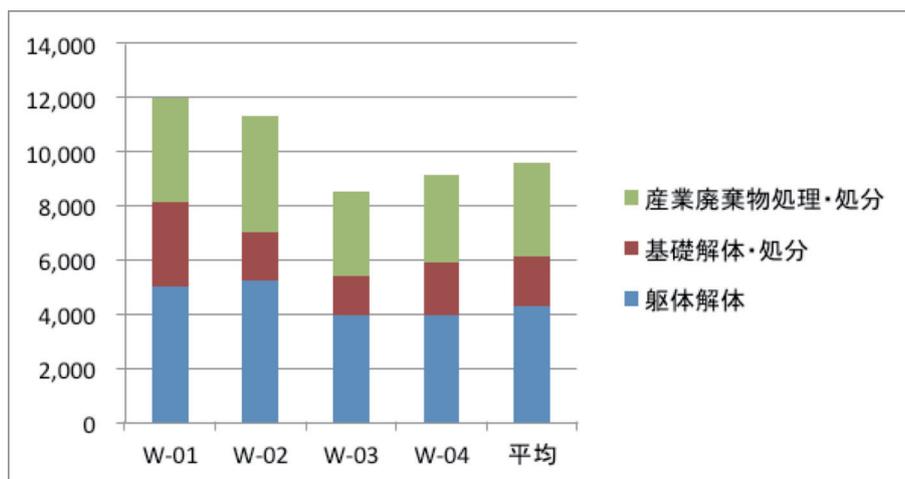


図3 木造：躯体工事に関わる解体工事費比率（%）

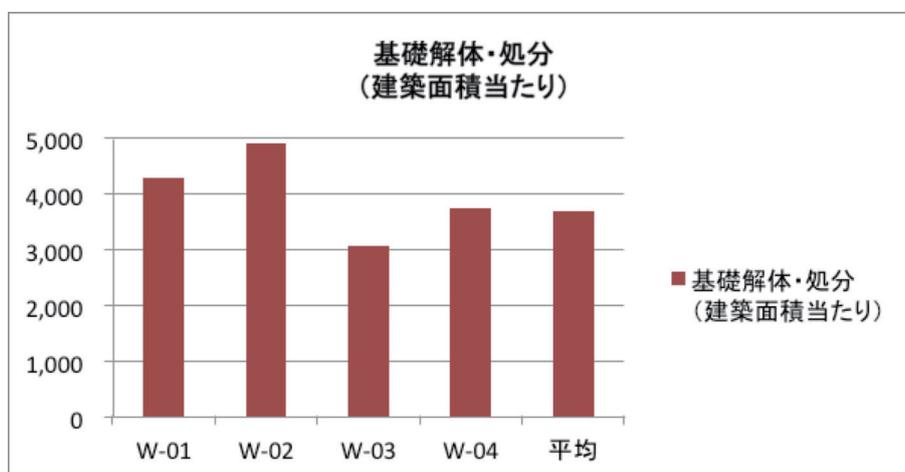


図4 木造：建築面積当たりの基礎解体工事費（円 / m<sup>2</sup>）

### 7-3 鉄骨造解体工事（サンプル数：6）

鉄骨造では規模、特に階数と地下階の有無によるサンプルのバラつきが大きい。特に、地下階は鉄筋コンクリート造であり、基礎解体項目内での見積りとなっていることから S-05 が基礎解体で金額が突出するのは必然の結果となっている。平均はサンプル全体の平均と地階無しの5物件の平均を示した。

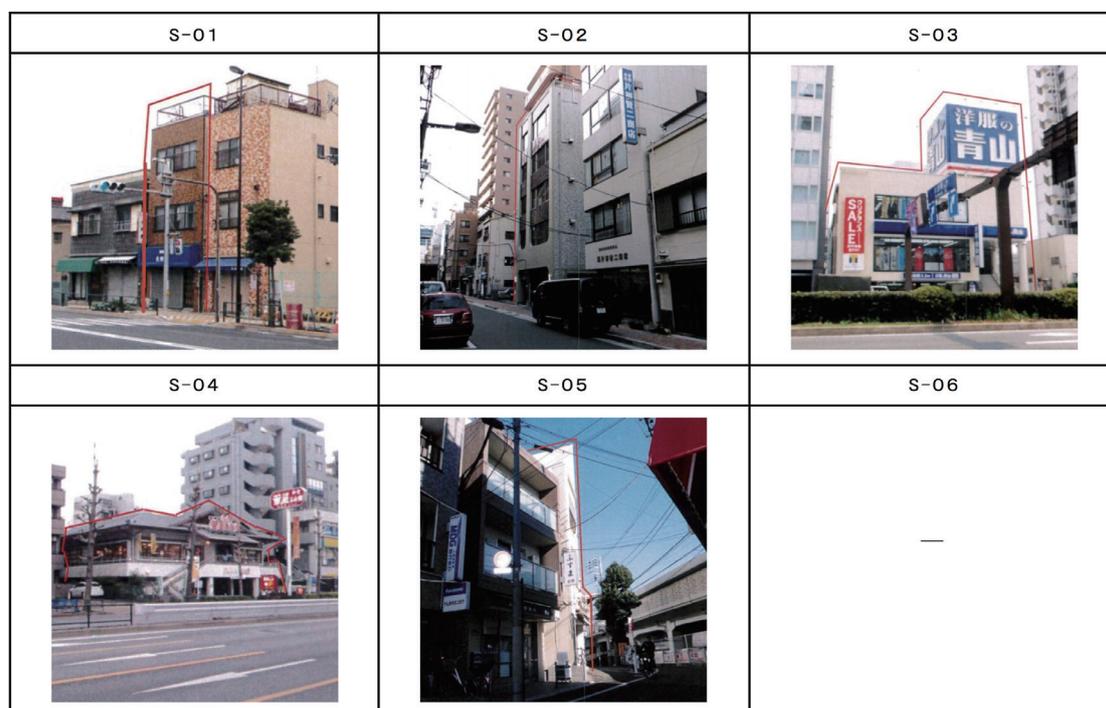


図6 鉄骨造解体建物の外観

	物件	S-01			S-02		
規模	主要用途	店舗			店舗・事務所		
	階数	3階			5階		
	延べ面積	186 m <sup>2</sup>			513 m <sup>2</sup>		
	建築面積	62.1 m <sup>2</sup>			98 m <sup>2</sup>		
解体工事費		金額(円)	m <sup>2</sup> 価格(円)	割合(%)	金額(円)	m <sup>2</sup> 価格(円)	割合(%)
	仮設工事	1,395,880	7,505	21.50	2,472,500	4,820	12.68
	内部造作解体	875,200	4,705	13.48	2,257,320	4,400	11.57
	鉄骨解体	931,500	5,008	14.35	6,099,700	11,890	31.28
	ALC他処分費	1,554,000	8,355	23.93	3,909,000	7,620	20.05
	基礎解体・処分	1,024,650	5,509	15.78	2,027,500	3,952	10.39
	その他工事	150,000	806	2.31	1,130,000	2,203	5.79
	諸経費	560,000	3,011	8.62	1,600,000	3,119	8.20
	合計	6,491,230	34,899	100.00	19,496,020	38,004	100.00
躯体解体工事費	内部造作解体	875,200	4,705	19.95	2,257,320	4,400	15.79
	鉄骨解体	931,500	5,008	21.24	6,099,700	11,890	42.67
	ALC他処分費	1,554,000	8,355	35.43	3,909,000	7,620	27.34
	基礎解体・処分	1,024,650	5,509	23.36	2,027,500	3,952	14.18
	合計	4,385,350	23,577	100.00	14,293,520	27,863	100.00
基礎	基礎解体・処分 (建築面積当たり)		16,500			20,689	

	物件	S-03			S-04		
規模	主要用途	店舗			飲食店		
	階数	3階			2階(1階ピロティ)		
	延べ面積	586 m <sup>2</sup>			774 m <sup>2</sup>		
	建築面積	196 m <sup>2</sup>			387 m <sup>2</sup>		
解体工事費		金額(円)	m <sup>2</sup> 価格(円)	割合(%)	金額(円)	m <sup>2</sup> 価格(円)	割合(%)
	仮設工事	3,165,800	5,402	17.13	1,929,000	2,492	12.68
	内部造作解体	4,062,800	6,933	21.98	1,971,000	2,547	12.95
	鉄骨解体	3,914,000	6,679	21.18	2,572,900	3,324	16.91
	ALC他処分費	2,360,000	4,027	12.77	1,584,000	2,047	10.41
	基礎解体・処分	2,153,000	3,674	11.65	4,393,200	5,676	28.88
	その他工事	1,221,200	2,084	6.60	1,361,000	1,758	8.94
	諸経費	1,600,000	2,730	8.65	1,400,000	1,809	9.20
	合計	18,476,800	31,530	100.00	15,211,100	19,653	100.00

躯体解体工事費	内部造作解体	4,062,800	6,933	32.52	1,971,000	2,547	18.73
	鉄骨解体	3,914,000	6,679	31.33	2,572,900	3,324	24.45
	ALC他処分費	2,360,000	4,027	18.89	1,584,000	2,047	15.05
	基礎解体・処分	2,153,000	3,674	17.23	4,393,200	5,676	41.75
	合計	12,489,800	21,314	100.00	10,521,100	13,593	100.00

基礎	基礎解体・処分 (建築面積当たり)		10,985			11,352	
----	----------------------	--	--------	--	--	--------	--

	物件	S-05			S-06		
規模	主要用途	店舗・事務所			店舗(衣料品店)		
	階数	地下1階・5階			3階		
	延べ面積	826 m <sup>2</sup>			1574 m <sup>2</sup>		
	建築面積	119 m <sup>2</sup>			517 m <sup>2</sup>		
解体工事費		金額(円)	m <sup>2</sup> 価格(円)	割合(%)	金額(円)	m <sup>2</sup> 価格(円)	割合(%)
	仮設工事	4,050,000	4,903	12.17	2,857,000	1,815	11.40
	内部造作解体	5,852,800	7,086	17.59	6,375,400	4,050	25.45
	鉄骨解体	6,741,800	8,162	20.26	7,059,500	4,485	28.18
	ALC他処分費	3,940,000	4,770	11.84	2,018,000	1,282	8.05
	基礎解体・処分	8,560,000	10,363	25.72	3,303,000	2,098	13.18
	その他工事	2,528,000	3,061	7.59	1,430,000	909	5.71
	諸経費	1,600,000	1,937	4.80	2,000,000	1,271	7.98
	合計	33,272,600	40,282	100.00	25,042,900	15,910	100.00

躯体解体工事費	内部造作解体	5,852,800	7,086	23.32	6,375,400	4,050	33.99
	鉄骨解体	6,741,800	8,162	26.86	7,059,500	4,485	37.63
	ALC他処分費	3,940,000	4,770	15.70	2,018,000	1,282	10.75
	基礎解体・処分	8,560,000	10,363	34.11	3,303,000	2,098	17.61
	合計	25,094,600	30,381	100.00	18,755,900	11,916	100.00

基礎	基礎解体・処分 (建築面積当たり)		71,933			6,389	
----	----------------------	--	--------	--	--	-------	--

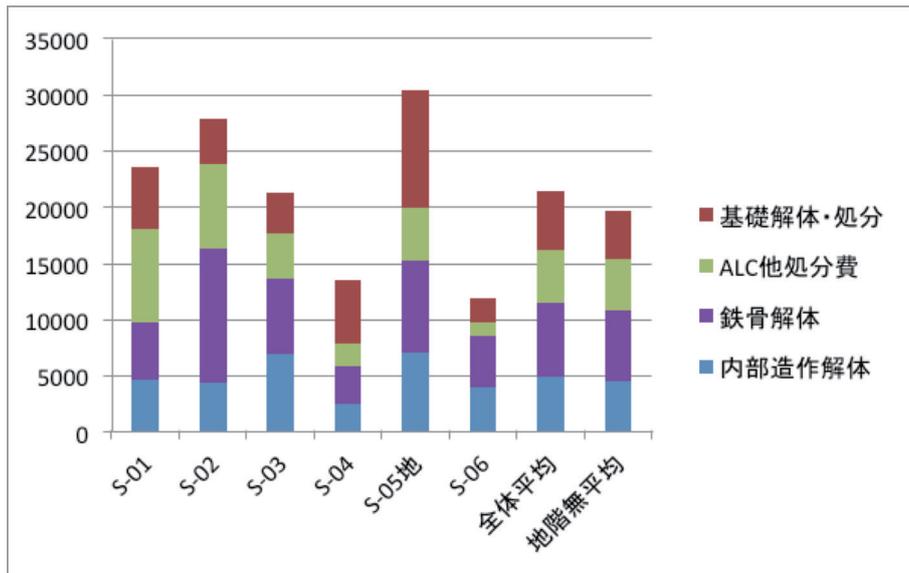


図6 鉄骨造:躯体工事に関わる解体工事費(円 / m<sup>2</sup>)

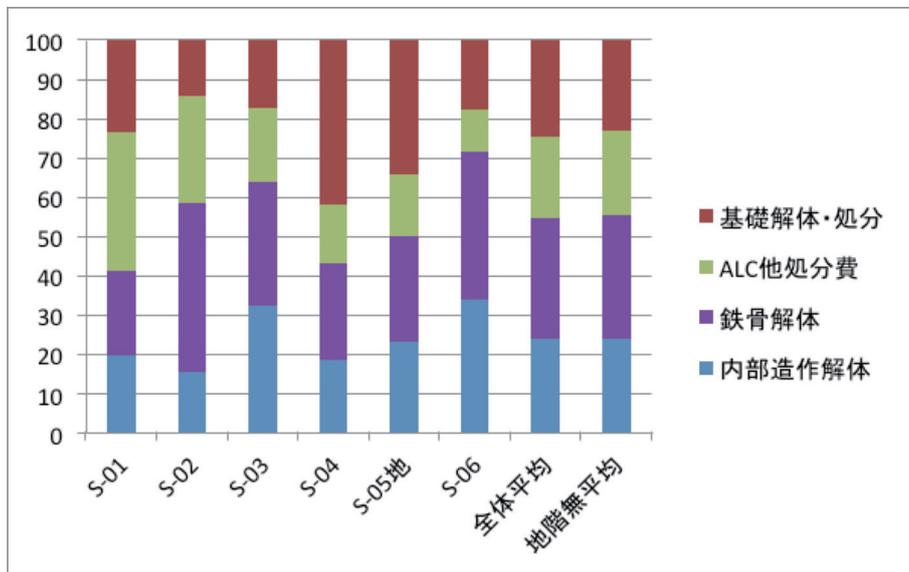


図7 鉄骨造:躯体工事に関わる解体工事費比率(%)

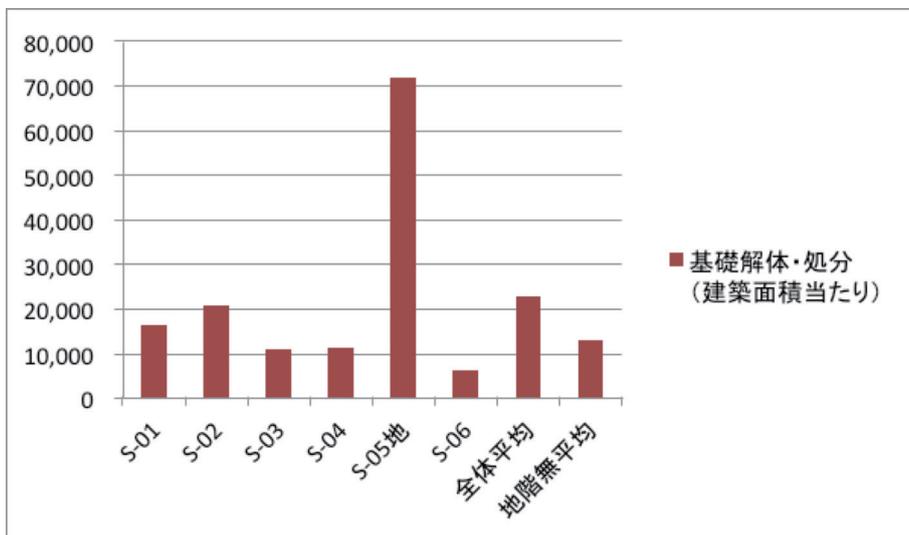


図8 鉄骨造:建築面積当たりの基礎解体工事費(円 / m<sup>2</sup>)