

IV. 新庁舎建設に向けた事業計画

1. 事業方式・発注方式について

(1) 事業方式の整理

本計画において適した事業方式の選定を目指すため、事業方式の整理を行います。各事業方式の概要は次のとおりです。

各事業方式の概要

方式の区分	概要
従来方式	市が自ら起債や補助金等により自ら資金を調達し、設計、建設、維持管理及び運営等の業務について、業務ごとに民間事業者へ請負・委託契約として発注する方式。
DBO方式 (Design Build Operate)	公共が資金を調達し、公共が所有権を有したまま、施設の設計・建設、維持管理及び運営等を民間事業者へ包括的に委託する方式。
PFI方式 (Private Finance Initiative)	公共事業を実施するための手法の一つ。民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。
BTO方式 (Build Transfer Operate)	民間事業者が資金調達・建設を行い、建設した直後に建物の所有権を自治体等に移転し、その後、契約に基づき民間事業者が維持管理・運営を行う方式。
BOT方式 (Build Operate Transfer)	民間事業者が資金調達・建設・維持管理・運営を行い、契約期間終了後に建物の所有権を自治体等に移転する方式。

各事業方式の一般的な特徴

事業手法		従来方式	DBO方式	PFI方式	
				BTO方式	BOT方式
所有権	土地	公共	公共	協議による	
	建物	公共	公共	建設中：民間 供用開始後：公共	建設・運営期間中：民間 事業終了後：公共
設計・建設		公共	民間	民間	
維持管理		公共	民間	民間	
運営(※)		公共	公共	公共	
発注方法		仕様発注	仕様又は 性能発注	性能発注	
発注形態		設計：一括方式 建設：分離方式	一括発注	一括発注	

※庁舎の場合は、民間事業者の運営業務範囲が限定的であるため、運営業務は基本的に公共主体となる。

直営（従来）方式、DBO方式、PFI方式についての比較検討

項目	直営(従来)方式	DBO方式	PFI方式
概要	市が施設の設計・建設及び維持管理・運営の各業務をそれぞれ委託・請負契約として別々の民間事業者に発注する。	施設の設計・施工・維持管理を一括して発注する。発注者は設計企業、施工企業、維持管理企業との連名の基本契約を締結する。	民間事業者がPFI法に基づき、全業務を一括して長期契約を行う（市は基本計画、業務監視を行う）。
発注方式	仕様発注（構造、材料などの詳細な使用を市が作成し発注する。）	性能発注（市が基本的な性能要件を提示し民間事業者はそれを満たす設計を行い、施工する。資材や技術、広報の自由な提案が可能）	仕様発注又は性能発注
発注形態	一括（設計）、分離（建設）	一括発注（設計、施工・維持管理）	一括発注（設計、施工）
コスト削減	公共単価の採用、業務ごとの分割発注のため、削減効果が期待しにくい。	民間事業者に、施設の設計・建設と共に運営・維持管理の手法についても包括的に委託することで、業務の効率化が期待される。	一般に民間の効率設計・施工、管理運営による削減が期待されるが、市役所庁舎では性質上効果が小さい。
支出の平準化	建設時点で支払いが集中する。	建設時点で支払いが集中する。	分割払いを採用することにより、支払いの平準化が図られる。
支払利息	小さい	小さい	大きい（民間資金は市場金利によるため、公債と比較して高金利となる）
事業のスピード	事業関係者が市の内部に限られるため、迅速な推進が可能。	事業者選定に時間がかかるが施工業者のノウハウを設計段階から活用できるため工期短縮を期待できる。	PFI法による手順、手続きを遵守するため、長い期間を要する。

越谷市庁舎の場合、資金調達の間や、手続に必要な時間等を考慮し、一般方式（従来方式）を中心に建設を行うことが望ましい。

(2) 設計・施工の発注方式の整理

本計画において適した発注方式の選定を目指すため、設計・施工の発注方式の整理を行います。

設計・施工業務の分離発注と一括発注方式の比較

	分離発注方式		一括発注方式
	通常の分離発注方式	ECI方式	
概要	設計・施工業務のそれぞれの段階で設計者と施工者を個別に発注・契約する方式。	設計・施工の価値・コストを最大限にする考えのVE(バリューエンジニアリング)を目指す方式の一つで、新しい取り組み。 分離発注方式ではあるが、施工者の選定に際し、設計者と協力してコスト圧縮の提案力のある施工者を選定する方法。	設計・施工業務を同時に一括発注・契約する方式。
メリット	公共施設では一般的な方式。 デザイン等により設計者を選定することができ、設計段階での協議も行いやすいため、市や市民の意見を反映しやすい。 設計者による施工監理もできるため、設計業者による施工業者の監視が可能となる。	施工者を選定する際にコスト圧縮の技術提案を行うプロセスがあり、コスト圧縮の可能性はある。	施工しやすさを考慮した設計デザインが採用される傾向があり、事業費圧縮の効果を得られる。
デメリット	設計者選定に対して、予定事業費を前提とした事業者選定となるため、事業費圧縮の効果は生まれにくい(事業費範囲内でのデザイン重視となる傾向がある)。	一括発注方式と同じで、施工しやすさが重視され、特徴ある設計デザインが生まれにくい可能性がある。	施工内容まで想定した事業者選定となるため、施工しやすさが重視されやすい(特徴ある設計デザインが生まれにくい可能性がある)。 設計時における市との調整・協議による設計内容の変更や事業費変更が行いにくい。

越谷市庁舎の場合、市民の意見を反映しやすいこと（設計段階での修正が可能）等から、通常の分離発注方式を中心に検討することが望ましい。

2. 事業スケジュール及び建設手順について

(1) 事業スケジュール

本庁舎建設基本計画の策定後、平成28年度から本庁舎の基本設計に着手する見込みです。

その後、実施設計を行い、建設工事に着手します。

(2) 建設手順

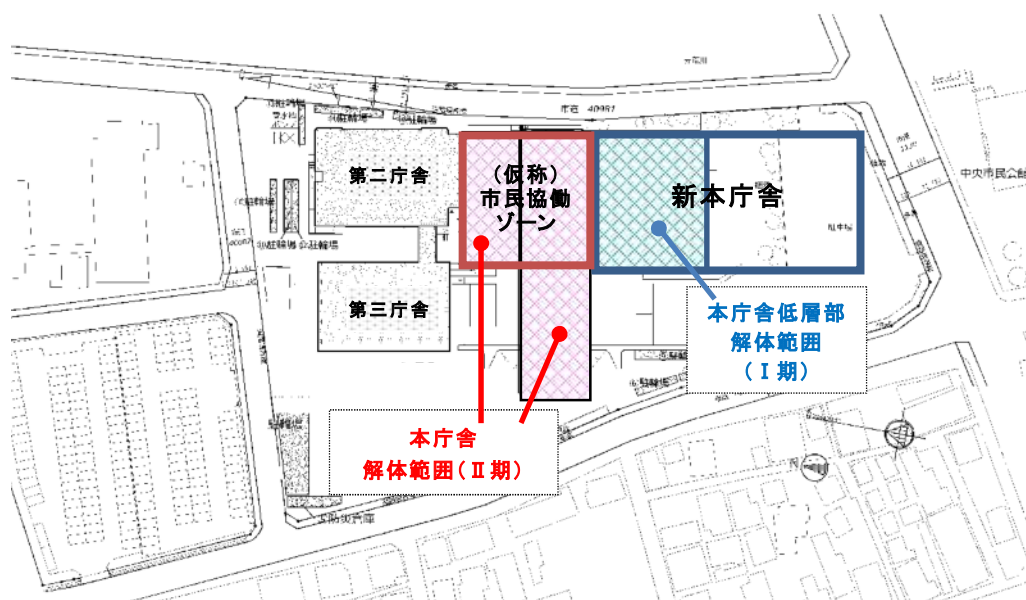
本庁舎建設の手順を以下に示します。

建設工区をⅠ期・Ⅱ期に分けて工事を進める予定です。

◇Ⅰ期工事…現在の本庁舎の南側低層部分を解体。解体跡地から南側に新本庁舎を建設し、現在の本庁舎の機能を移転する。

◇Ⅱ期工事…現在の本庁舎の残りの部分（5階建て部分）を解体。解体跡地となる中央部分に、新本庁舎、第二庁舎等を接続する（仮称）市民協働ゾーンを建設。

図 建設・解体範囲



3. 概算事業費及び財源計画について

(1) 概算事業費の算出

(i) 概算事業費算出のための条件

建物工事費は、建築面積や建物仕様グレード、構造種別や耐震性能などにより異なります。

本項目では、新庁舎概算事業費の算出にあたり、以下の試算条件を設定のもと、躯体構造に耐震性能を加味し、新庁舎概算工事費を算出します。

- 建築面積 : * * * * m² (現段階では未定)
- 延床面積 : 合計 1 8 8 5 6 . 5 0 m² (Ⅲ-1 から)
- 建物階数 : 地上 8 階地下 1 階 (新本庁舎)
及び 地上 3 階 [(仮称) 市民協働ゾーン]

(ii) 概算事業費の算出

先行事例の建設単価を調査し、平均の建設単価に、建設工事費デフレーター (国土交通省) による補正 (2015 年 10 月時点) を行った結果、450,290 円/m² [消費税込み。税率 10% で計算] という数値が得られました。

この結果から、本計画における想定事業費は、450,000 円/m² と設定して検討します。

表 先行事例による建設費用比較

■建設単価（他庁舎の事例）

区 分		千葉県 浦安市	茨城県 日立市	神奈川県 横浜市	福岡県 飯塚市	茨城県 坂東市	神奈川県 茅ヶ崎市	栃木県 下野市
構造種別（S、RC、SRC）		RC、一部S	S、一部RC	S、一部RC	S、一部SRC	RC、一部S	SRC	RC、一部S SRC
耐震構造（耐震、制震、免震）		免震	免震	-	免震	免震	免震	
階数		地上11階	地下1階 地上7階	地上32階	地上8階	地下1階 地上5階	地下1階 地上7階	地上4階
発注時期		2013年8月	2015年2月	2015年10月	2015年1月	2014年10月	2014年10月	2014年3月
敷地面積：㎡		11,080	28,236	13,486	11,013	22,608	-	21,394
延床面積（全て）：㎡		25,472	25,000	140,500	17,958	12,732	20,051	11,191
庁舎本体延床面積：㎡		25,742	25,000	140,500	17,958	12,732	20,051	9,742
その他付属棟延床面積：㎡		-		-	326			1,050
内訳		・庁舎 25,471.71㎡	・庁舎 25,000㎡	・庁舎 140,500㎡	・庁舎棟 17,958㎡	・新庁舎 12,710㎡	・新庁舎 17,925.90㎡ ・渡り廊下 277.27㎡ ・地下駐車場 1,848.52㎡	・庁舎棟 9,742㎡ ・付属棟 1,050㎡
予定価格：千円（税抜き）		11,357,000	10,398,000	67,037,037	6,661,932	5,549,722	6,162,209	4,110,340
予定価格：千円（税込）※税率8%		12,265,560	11,229,840	72,400,000	7,194,887	5,993,700	6,655,186	4,439,167
建設単価：円/㎡（税抜き）		441,186	415,920	477,132	370,973	435,888	307,327	421,920
建設工事費デフレーター （国土交通省） による補正（※1）	建設工事費デフレーター	発注時	106.3	108.6	107.7	108.9	108.1	107.8
		現在（2015.10）	107.7	107.7	107.7	107.7	107.7	107.7
	補正後建築単価：円/㎡（税抜き）	446,996	412,473	477,132	366,885	434,275	306,190	421,528
平均建設単価：円/㎡（税抜き）		409,354						
平均建設単価：円/㎡（税込み）※税率10%の場合		450,290						

※1：建設工事費デフレーター（国土交通省）は2015年10月時点での、平成17年度（2005年度）を基準とした月別のデータを使用している（平成17年度＝100.0として換算）。

(2) 財源計画

建設単価予想における試算額

区 分	数 量	単 価	事 業 費	
庁舎建築工事費（Ⅰ期工事、Ⅱ期工事）	免震構造 （想定）	18856.5 m ²	450,000 円	8,485,425 千円
解体工事費（低層部、 現本庁舎）		一式		873,200 千円
付属棟建築工事費	公用車庫	4,500 m ²	80,000 円	360,000 千円
外構工事費（Ⅰ期工事、 Ⅱ期工事他）		9,000 m ²	30,000 円	270,000 千円
設計費（建設、解体）		一式		143,000 千円
工事監理業務（Ⅰ期工 事、Ⅱ期工事）		一式		62,000 千円
合 計				10,193,625 千円
財 源	本市の財政状況を勘案し、基金（公共施設等整備基金）、市債、国県補助金を最大限活用しながら、特定の年度に一般財源の負担が偏らないよう予算の平準化を図り、財源計画を決定します。			

なお、上記はあくまでも現段階での試算額であり、今後、構造計画や建設年度等により変動が生じる場合があります。