

越谷市本庁舎建設基本計画 の見直し（素案）



【パブリックコメント実施期間：平成28年9月1日（木）から9月30日（金）まで】

平成28年9月
越谷市

1. 各庁舎への部門配置・新本庁舎の規模

（2）新本庁舎の規模について

（1）のゾーニング案を元に、平成27年4月1日現在の各課職員数、並びに平成28年度に予定されている組織改正を踏まえ、各部に必要な面積を算出しました。新本庁舎の想定規模（床面積）を下記のとおり設定します。

算出方法

総務省の「地方債同意等基準」があります。これは、庁舎建設の際に起債をするための基準となる面積を算定するものでした。現在は交付金として措置されるため、この基準に沿う必要はありませんが、客観的な基準として参考となるものです。

総務省基準に沿って全体としての必要面積を算出した上で、総務省基準には含まれていない「市民協働機能」を盛り込んで検討、算出しました。

$$4.5 \text{ m}^2 \times \text{換算職員数（換算率により補正したもの）}$$

補正を行う換算職員数

換 算 率	区 分	三 特 別 役 職	次 部 長 長 級	課 長 級	係 課 長 補 佐 級	一 般 職 員
人口5万人以上 50万人未満の市町村		× 20	× 9	× 5	× 2	× 1

新本庁舎及び（仮称）市民協働ゾーンの想定規模（床面積）

新本庁舎		
	124.10	R階
	1505.20	8階
	1505.20	7階
	1505.20	6階
	1505.20	5階
	1505.20	4階
990.00	2059.10	3階
990.00	2059.10	2階
990.00	2059.10	1階
	2059.10	B1階
2970.00 m ²	15886.50 m ²	建物小計
18856.50	m ²	合計

なお、上記はあくまでも現段階での想定であり、今後、設計段階において機能及び設備等の追加や変更により、延床面積の増減が生じる場合があります。

（2）新本庁舎の規模について

（1）のゾーニング案を元に、平成28年4月1日現在の各課職員数、並びに平成28年度の組織改正を踏まえ、各部に必要な面積を算出しました。新本庁舎の想定規模（床面積）を下記のとおり設定します。

算出方法

現在の執務環境を悪化させることのない、現状レベル（3.6 m²）の規模を維持するため、既存の本庁舎・第二庁舎・第三庁舎の執務室面積から職員一人当たりの必要面積の算出を行い、総務省の「地方債同意等基準」に基づく換算係数を補正し、全体としての必要面積を算出しました。

その上で、総務省基準には含まれていない「市民協働機能」を盛り込んで検討、算出しました。

$$3.6 \text{ m}^2 \times \text{換算職員数（換算率により補正したもの）}$$

補正を行う換算職員数

換 算 率	区 分	三 特 別 役 職	次 部 長 長 級	課 長 級	係 課 長 補 佐 級	一 般 職 員
人口5万人以上 50万人未満の市町村		× 20	× 9	× 5	× 2	× 1

新本庁舎及び（仮称）市民協働ゾーンの想定規模（床面積）

新本庁舎		
	102.30	R階
	1239.30	8階
	1239.30	7階
	1239.30	6階
	1239.30	5階
	1239.30	4階
990.00	1695.30	3階
990.00	1695.30	2階
990.00	1695.30	1階
	1695.30	B1階
2970.00 m ²	13080.00 m ²	建物小計
16050.00	m ²	合計

なお、上記はあくまでも現段階での想定であり、今後、設計段階において機能及び設備等の追加や変更により、延床面積の増減が生じる場合があります。

IV. 新庁舎建設に向けた事業計画

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 2 8 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。

IV. 新庁舎建設に向けた事業計画

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 2 8 年度から **新庁舎** の基本設計に着手 **し、新庁舎建設について、以下の事業スケジュールで進めてまいります。**

表 事業スケジュール

平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度	平成 35 年度	平成 36 年度以降
基本設計								
	実施設計							
	旧本庁舎（Ⅰ期）解体							
		Ⅰ期（新本庁舎）工事						
			旧本庁舎（Ⅱ期）解体					
				Ⅱ期（協働ゾーン）工事				
						外構工事		
							立体駐車場工事	

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 18,856.50 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。

変更点

- ① 建設単価…450,000 円/m²→383,000 円/m²、350,000 円/m²

（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 16,050.00 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）概算事業費の算出に伴う、建設単価

先行事例等の建設単価を調査し、平均の建設単価を算出した結果、新本庁舎の建設単価を 383,100 円/m²、（仮称）市民協働ゾーンの建設単価を 350,342 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、383,000 円/m²と 350,000 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	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
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9月	2014年9月
敷地面積：㎡		11,080	28,238	13,486	11,013	22,608	－	21,384
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㎡ ・腰り廊下 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）	発注時	106.3	108.6	107.7	108.9	108.1	108.1	107.8
による補正（※1）	現在（2015.10）	107.7	107.7	107.7	107.7	107.7	107.7	107.7
平均建設単価：円/㎡（税抜き）	増正後建設単価：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/㎡（税込み）※税率10％の場合					409,354			
					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）。

【現行】（基本計画P57）

表 先行事例による建設費用比較

■新本庁舎の建設単価（他庁舎の事例）

区分	吉川市	桶川市	北本市	市川市	府中市	新座市	つくば市	本市保健所	本市第三庁舎
構造種別（S、RC、SRC、W、PC）	S	S、一部SR C、RC、W	S	S	検討中	RC+S	PC、S	S	S
耐震構造（耐震、制震、免震）	耐震	免震	耐震	免震	免震	免震	免震	耐震	耐震
階数	地上3階 地下なし	地上5階	地上3階	地上7階地下 1階、地上5階	検討中	地上5階 地下1階	地上7階	地上4階	地上6階 （R階含む）
発注時期	設計中	2016年3月	2012年9月	2015年7月	設計中	2015年11月	しゅん工	しゅん工	しゅん工
敷地面積：㎡	約15,000	4,184.14	13,511.14	12,092.59	約12,400	13,951	約90,000	5,923.46	15,990.87
延床面積（全て）：㎡	約8,100					15,198			
庁舎本体延床面積：㎡	約7,640	9,543.18	9,593	41,696.95	約30,000	12,710	21,004	3,873.46	4,770.71
その他付属棟延床面積：㎡	約460								
内訳	本庁舎 約7,640㎡ 付属棟 約460㎡			第一庁舎 30,856.03㎡ 第二庁舎 11,040.95㎡		新庁舎 12,710㎡ 第二庁舎 2,488㎡			
価格：千円（税抜）	3,336,000	3,480,000	2,650,000	18,880,000	11,879,630	4,153,950	6,000,000	1,233,950	1,320,800
価格：千円（税込） ※税率5%又は8%	3,602,880	3,758,400	2,862,000	20,390,400	12,830,000	4,486,266	6,480,000	1,295,648	1,426,464
建設単価：円/㎡（税抜）	436,649	384,658	276,243	452,791	396,000	326,825	285,660	318,565	276,856
平均建設単価：円/㎡（税抜）					348,250				
平均建設単価：円/㎡（税込） ※税率10%の場合					383,075	≒ 383,000			

【見直し（素案）】

■市民協働ゾーン建設単価(本市の事例)

	区分	出羽地区センター	第4老人福祉センター
①	構造種別(S、RC、SRC) ★	RC	RC
②	耐震構造(耐震、制震、免震) ★	耐震	耐震
③	階数 ★	2	2
④	発注時期	平成24年度(税率5%)	平成26年度(税率8%)
⑤	延べ床面積	1,991.31	2,352.00
⑥	主建物 延べ床面積	1,989.69	2,352.00
⑦	付属建物 延べ床面積	1.62	なし
⑧	価格:千円(税抜き)	560,030,000	763,960,000
⑨	価格:千円(税込み)	588,031,500	825,076,800
⑩	建設単価:円/m ² (税抜き)	281,237	324,813
⑪	建設工事費デフレーター(建設物価2016/4、P41参考)	1.110	考慮しない
⑫	平均建設単価:円/m ² (税抜き)	312,173	324,813
⑬	平均建設単価:円/m ² (税込み)※税率10%	343,390	357,294
⑬	市民協働ゾーン建設費用:円/m ² ※税率10%	350,342	≒350,000円

（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）	18,856.5 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		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。

（２）概算事業費及び財源計画

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 新本庁舎（Ⅰ期工事） （仮称）市民協働ゾ ン（Ⅱ期工事）	免震構造 （想定）	13,080 m ²	383,000 円	5,006,500 千円	
		2,970 m ²	350,000 円	1,039,500 千円	
解体工事費（低層部、 現本庁舎）、樹木移植		一式		855,250 千円	
付属棟建築工事費		公用車庫	4,500 m ²	87,000 円	391,990 千円
外構工事費（Ⅰ期工事、 Ⅱ期工事他）		一式		294,900 千円	
設計費（建設、解体）、 地質調査		一式		226,010 千円	
工事監理業務（Ⅰ期工 事、Ⅱ期工事）		一式		50,620 千円	
合 計				7,864,770 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。