

# 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

## （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（ $3.6\text{ m}^2$ ）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。

$3.6\text{ m}^2 \times$  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<br>区 分          | 三 特<br>別<br>役 職 | 次 部<br>長 長<br>級 | 課<br>長<br>級 | 係 課<br>長 長<br>補 佐<br>級 | 一<br>般<br>職<br>員 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-------------|------------------------|------------------|
| 人口５万人以上<br>５０万人未満の市町村 | × 2 0           | × 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 $\text{m}^2$  | 13080.00 $\text{m}^2$ | 建物小計 |
| 16050.00 $\text{m}^2$ |                       | 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28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<br>年度 | 平成 29<br>年度 | 平成 30<br>年度 | 平成 31<br>年度 | 平成 32<br>年度 | 平成 33<br>年度 | 平成 34<br>年度 | 平成 35<br>年度 | 平成 36 年<br>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        |

変更点

- ① 建設単価…450,000 円／ $\text{m}^2$ →383,000 円／ $\text{m}^2$ 、350,000 円／ $\text{m}^2$

## （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     ： $**** \text{ m}^2$ （現段階では未定）
- 延床面積     ：合計   16,050.00  $\text{m}^2$ （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／ $\text{m}^2$ 、（仮称）市民協働ゾーンの建設単価を350,342 円／ $\text{m}^2$ 〔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／ $\text{m}^2$ と350,000 円／ $\text{m}^2$ と設定して検討します。

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)

|                          | 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SRC、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<br>地下なし                   | 地上5階         | 地上3階      | 地上7階地下<br>1階、地上5階                        | 検討中        | 地上5階<br>地下1階                     | 地上7階      | 地上4階      | 地上6階<br>(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<br>約7,640㎡<br>付属棟<br>約460㎡ |              |           | 第一庁舎<br>30,656.03㎡<br>第二庁舎<br>11,040.95㎡ |            | 新庁舎<br>12,710㎡<br>第二庁舎<br>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                        | 364,658      | 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 <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> (税抜き)       | 312,173            | 324,813      |
| ⑬ | 平均建設単価:円/m <sup>2</sup> (税込み)※税率10% | 343,390            | 357,294      |
| ⑬ | 市民協働ゾーン建設費用:円/m <sup>2</sup> ※税率10% | 350,342 ≒ 350,000円 |              |

## （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<br>新本庁舎（Ⅰ期工事）                 |                                                                                        | 13,080 m <sup>2</sup> | 383,000 円            | 5,006,500 千円 |            |
| （仮称）市民協働ゾーン（Ⅱ期工事）                     |                                                                                        |                       |                      |              |            |
| 解体工事費（低層部、 <u>現本庁舎</u> ）、 <u>樹木移植</u> |                                                                                        | 一式                    |                      | 855,250 千円   |            |
| 付属棟建築工事費                              |                                                                                        | 公用車庫                  | 4,500 m <sup>2</sup> | 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）、 <u>地質調査</u>               |                                                                                        | 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。