
大牟田市庁舎整備基本構想

【第4回審議会検討用資料】

目次

はじめに

第1章 庁舎整備の必要性和これまでの経過

- 1 庁舎整備と新庁舎の必要性
- 2 基本構想に関する検討の経過
- 3 本市のまちづくりの考え方

第2章 庁舎整備について

- 1 庁舎整備の基本理念・基本方針
- 2 庁舎全体の規模
- 3 既存庁舎等の取扱い
- 4 新庁舎の規模
- 5 新庁舎の敷地
- 6 事業手法
- 7 事業スケジュール
- 8 概算事業費
- 9 基本構想後の庁舎整備の進め方

第2回審議会

第3回審議会

第4回審議会

5 新庁舎の敷地

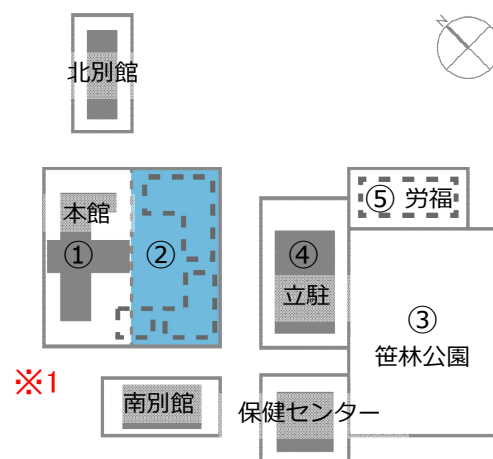
(1) 庁舎整備の位置

新庁舎の位置は、新・基本方針の通り、「現在地（新館等敷地）」および「移転候補地（立体駐車場および笹林公園（労働福祉会館含む）」のいずれかとします。

現在地（新館等敷地）案

敷地面積 4,750㎡

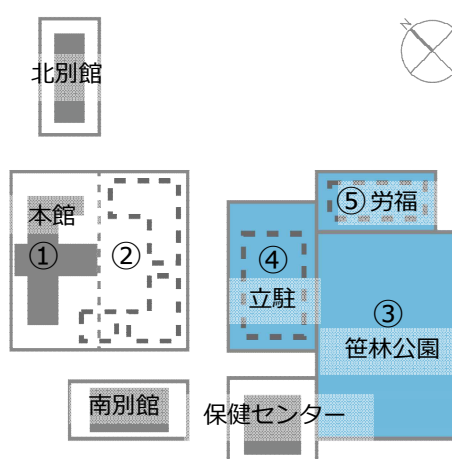
②



移転候補地案

敷地面積 18,150㎡

(③ + ④ + ⑤)



敷地面積

①本館敷地 2,900㎡

②新館等敷地 4,750㎡

③笹林公園 13,000㎡

④立駐敷地※2 2,700㎡

⑤労福敷地※3 2,450㎡

合計 25,800㎡

※2 立駐（立体駐車場）

※3 労福（労働福祉会館）

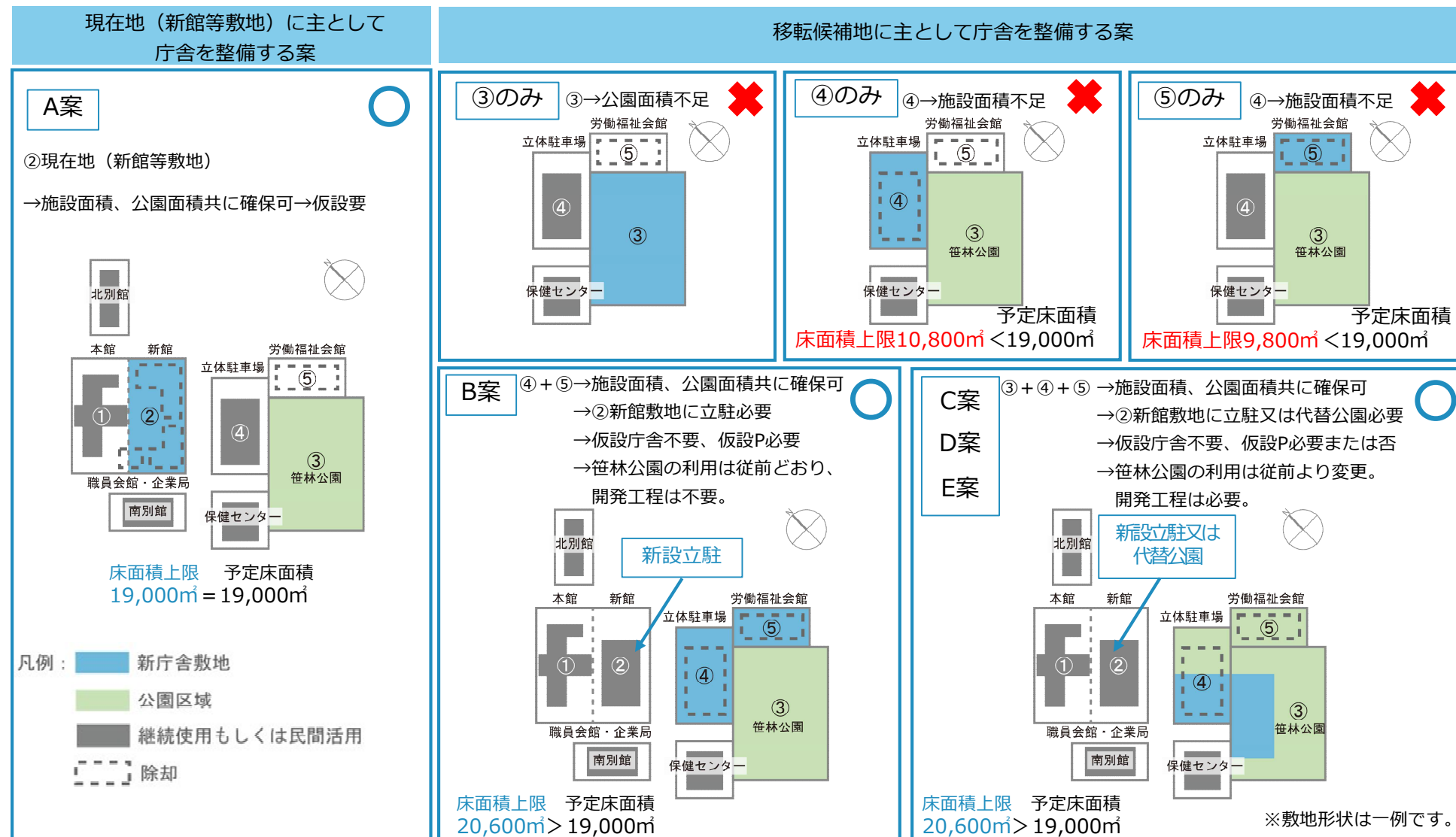
凡例： 新庁舎の位置

※1 本館と新庁舎の面積の合計が、敷地面積に対する上限面積の割合を超えないように計画します。

(2) 敷地設定の選択肢

敷地設定にあたり、「(1) 敷地検討の条件」で記述した条件を基に各敷地の特徴を整理し、良否を判定しました。

※各敷地面積 ①2,900㎡ ②4,750㎡ ③13,000㎡ ④2,700㎡ ⑤2,450㎡ 容積率400%のため、敷地面積に400%を乗じて床面積の上限を算定します。



上記、A案、B案、C案、D案、E案 の5パターンの機能配置案を作成する

(3) 配置比較表（その1）

前項を基に、5つのパターンを選択し比較表の作成をしました。その表は下記の通りです。

凡例： 新庁舎敷地 公園区域 継続使用もしくは民間活用 除却 新設広場

	現在地に主として庁舎を整備する案	立駐・労福敷地に主として庁舎を整備する案
	A案：現在地（新館等敷地）	B案：立駐敷地＋労福敷地
配置		
メリット	・北別館、南別館及び保健センター等と一体的な活用が可能。 ・工期は比較的短い。令和13年度の供用開始を想定。 ・現行の公園の使い方が継続可能。	・新庁舎と笹林公園の一体的な活用が容易。 ・工期は比較的短い。令和13年度の供用開始を想定。 ・現行の公園の使い方が継続可能。（公園利用が一時制限される。） ・立体駐車場の更新により、使いづらさが解消される。
デメリット	・新館、企業局庁舎及び職員会館の解体に伴い、仮庁舎建設が必要。 ・工事期間中、工事車両の出入りや騒音など本館の業務継続に支障が生じる可能性がある。 ・新館の解体に伴い、既存エレベーターが利用出来なくなる。 ・現行駐車場の使いづらさが解消されない。 ・新庁舎と駐車場が道路で分断され、移動が不便。 ・豪雨による浸水時の防災性に課題がある。 ・仮庁舎が必要なため、整備費用が最も高い。	・各庁舎が分散しており、北別館、南別館と連携が難しい。 ・立体駐車場の解体・建替えが必要。 ・立体駐車場の解体に伴い、仮駐車場が必要。（公園利用が一時制限される。） ・新庁舎と駐車場が道路で分断され、移動が不便。 ・豪雨による浸水時の防災性に課題がある。

(3) 配置比較表 (その2)

前項を基に、5つのパターンを選択し比較表の作成をしました。その表は下記の通りです。

凡例： 新庁舎敷地 公園区域 継続使用もしくは民間活用 除却 新設広場

	笹林公園の一部敷地に主として庁舎を整備する案	
	C案：立駐敷地＋労福敷地＋笹林公園	
配置		
メリット	・新庁舎と笹林公園の一体的な活用が容易。 ・敷地設定が容易で、比較的自由に計画が可能。 ・立体駐車場の更新により、使いづらさが解消される。 ・敷地の地盤が高く、防災性が高い。	
デメリット	・各庁舎が分散しており、北別館、南別館と連携が難しい。 ・都市計画審議会への諮問及び開発許可の取得のため、着工までの条件が厳しい。令和14年度の供用開始を想定。 ・現行の公園の使い方が不可能。 ・立体駐車場の解体・建替えが必要。 ・立体駐車場の解体に伴い、仮駐車場が必要。（公園利用が一時的制限される。） ・新庁舎と駐車場が道路で分断され、移動が不便。	

(3) 配置比較表 (その3)

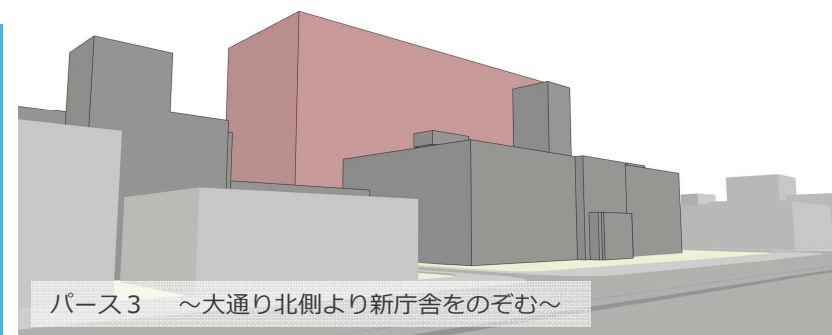
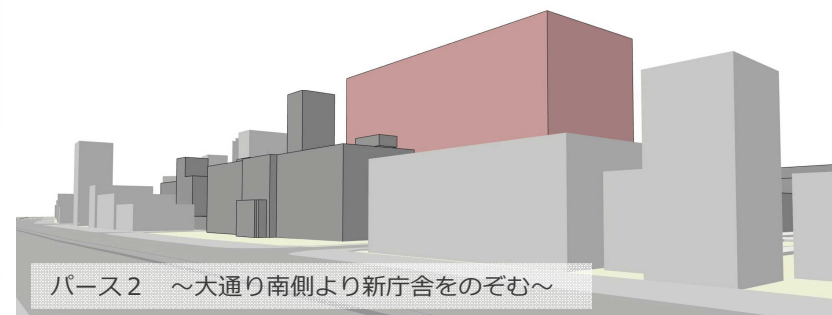
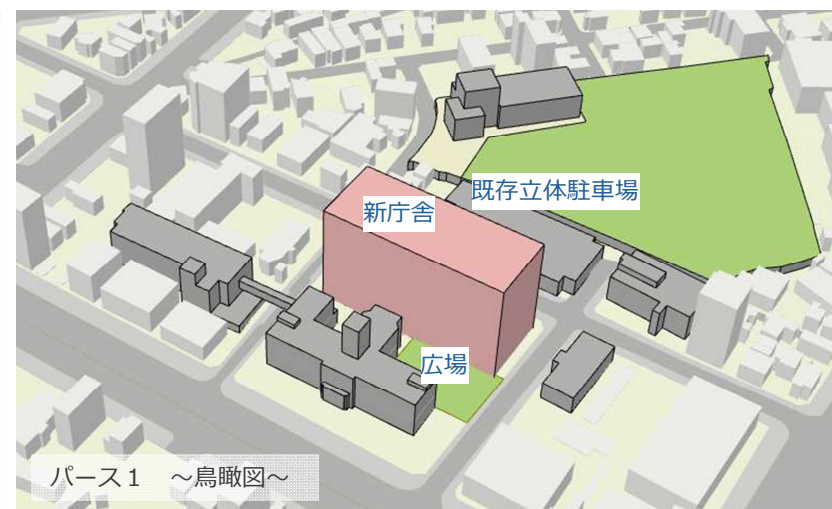
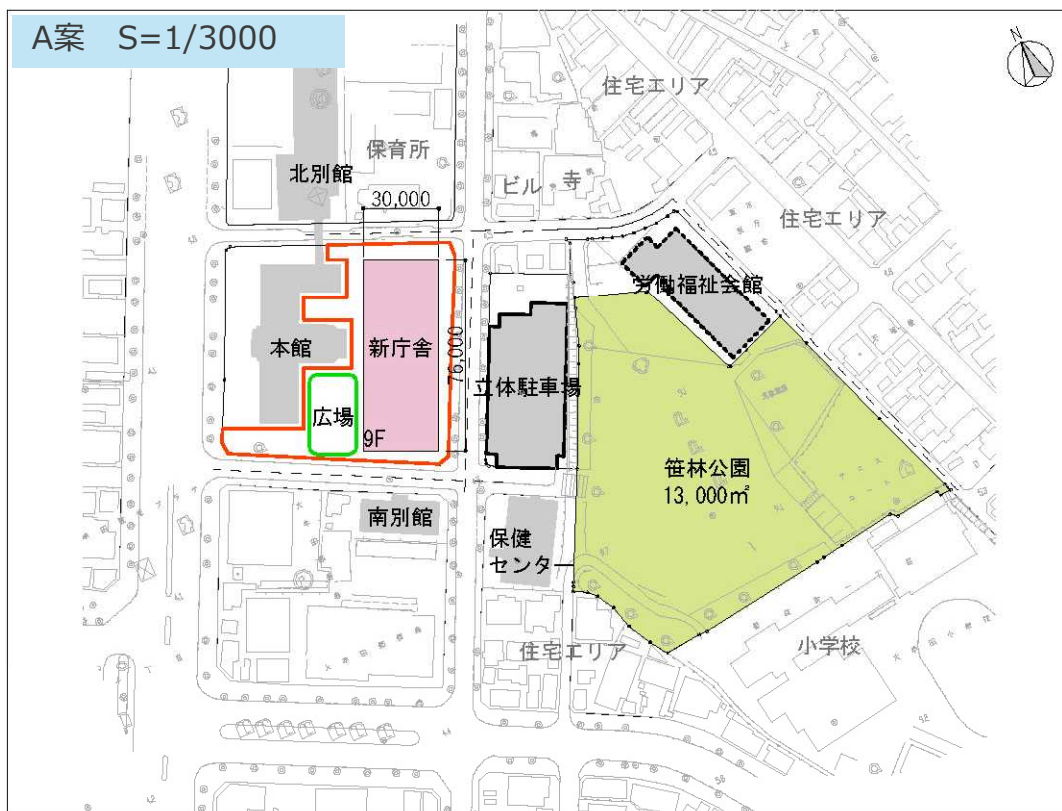
前項を基に、5つのパターンを選択し比較表の作成をしました。その表は下記の通りです。

凡例： 新庁舎敷地 公園区域 継続使用もしくは民間活用 除却 新設広場

	笹林公園の一部敷地に主として庁舎を整備する案	
	D案：立駐敷地＋労福敷地＋笹林公園	E案：立駐敷地＋労福敷地＋笹林公園
配置		
メリット	・新庁舎と笹林公園の一体的な活用が容易。 ・敷地設定が容易で、比較的自由に計画が可能。 ・敷地の地盤が高く、防災性が高い。 ・立体駐車場の解体・建替えが不要。 ・新庁舎と駐車場が隣接し、移動が容易。 ・本館と広場が隣接し、本館の利活用や賑わい創出に効果的。 ・既存駐車場を継続使用するため、整備費用が最も安い。	・新庁舎と笹林公園の一体的な活用が容易。 ・敷地設定が容易で、比較的自由に計画が可能。 ・立体駐車場の更新により、使いづらさが解消される。 ・新庁舎と駐車場が隣接し、移動が容易。 ・敷地の地盤が高く、防災性が高い。 ・本館と広場が隣接し、本館の利活用や賑わい創出に効果的。
デメリット	・各庁舎が分散しており、北別館、南別館と連携が難しい。 ・都市計画審議会への諮問及び開発許可の取得のため、着工までの条件が厳しい。令和14年度の供用開始を想定。 ・都市計画公園の分断に伴う協議が必要。 ・現行の公園の使い方に制限が生じる。	・各庁舎が分散しており、北別館、南別館と連携が難しい。 ・都市計画審議会への諮問及び開発許可の取得のため、着工までの条件が厳しい。令和14年度の供用開始を想定。 ・現行の公園の使い方が不可能。 ・立体駐車場の解体・建替えが必要。 ・都市計画公園の分断に伴う協議が必要。 ・立体駐車場の解体に伴い、仮駐車場が必要。（公園利用が一時制限される。）

(4) 建物のボリューム

※建物のボリュームは一例です。

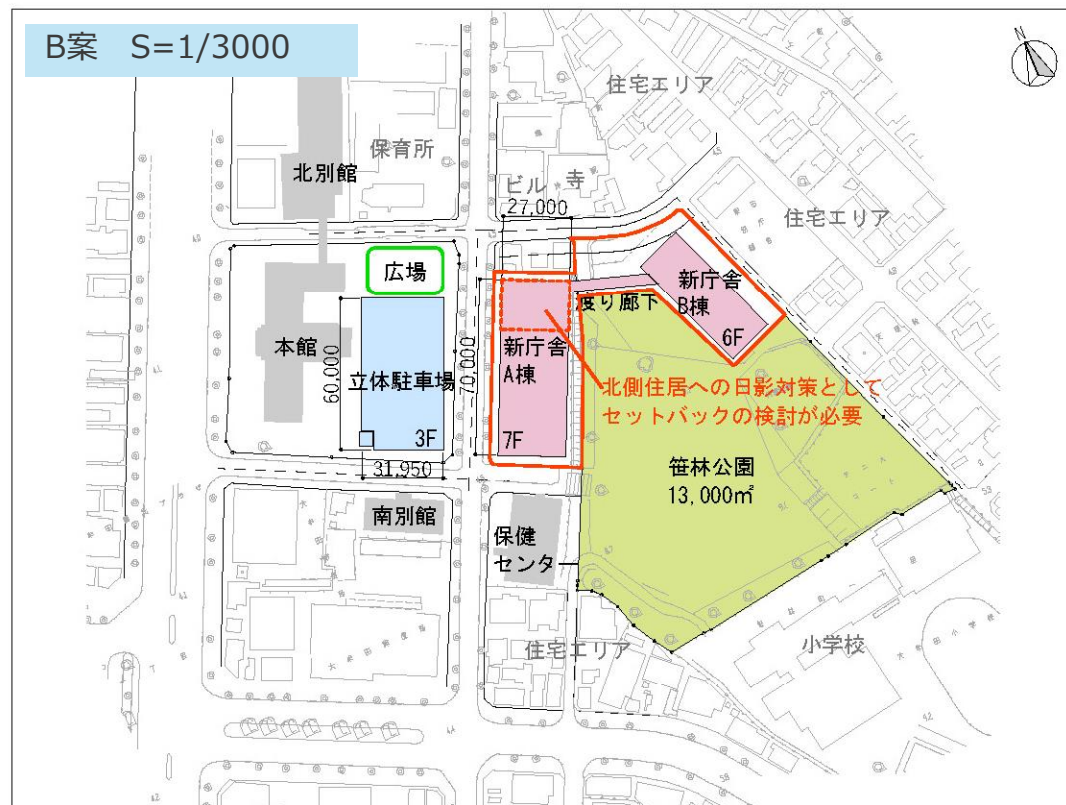


新庁舎

- ①新庁舎の床面積 18,820㎡ (= 2280×9-1700 (駐車場面積))
※但し、駐車場の面積は含まず。
- ②階数 9階建 (1階駐車場・エントランス、2～9階庁舎)
- ③建蔽率 48.5%
- ④駐車台数 計279台 新庁舎1階駐車場：34台(34×50=1,700㎡)
既存立体駐車場：245台

(4) 建物のボリューム

※建物のボリュームは一例です。



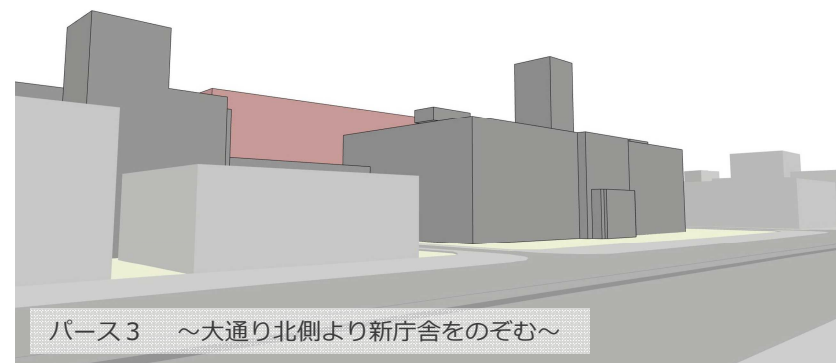
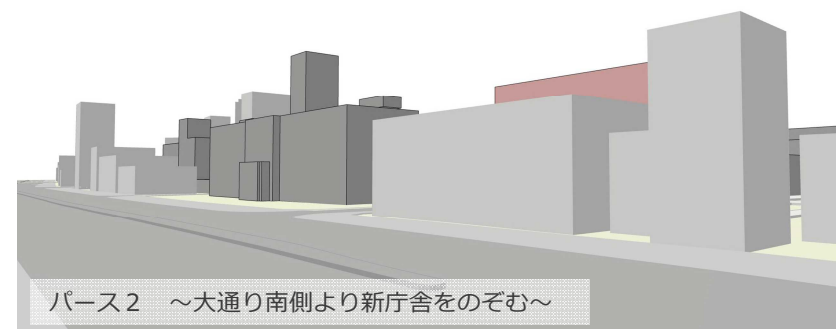
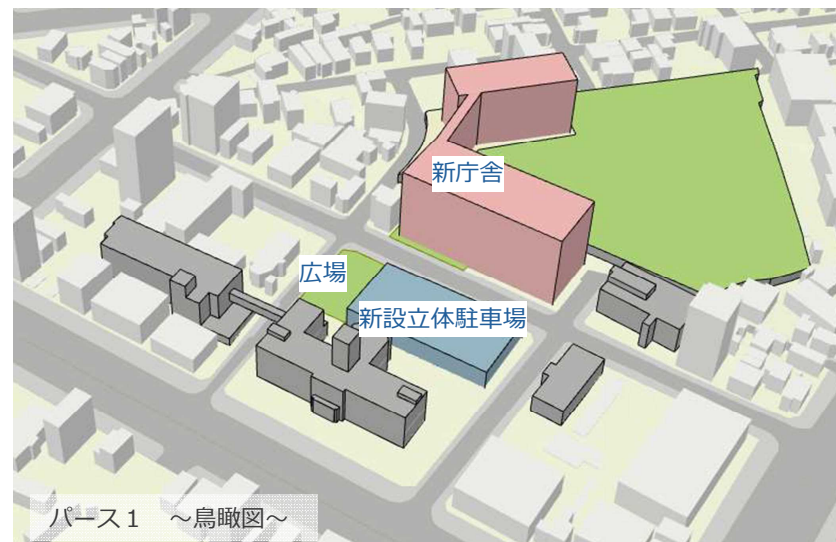
凡例 新設： 既存： 既存利用： 新庁舎敷地： 解体予定： 広場：

新庁舎

- ①新庁舎の床面積 19,314㎡ (= 2,904× 6 + 1,890)
※但し、渡り廊下の面積は含まず。
- ②階数 7階建～9階建（北側住居への日影考慮による）
A棟：1階ピロティ・エントランス、2～7階庁舎
B棟：1～6階庁舎
- ③建蔽率 56.3%
- ④駐車台数 0台

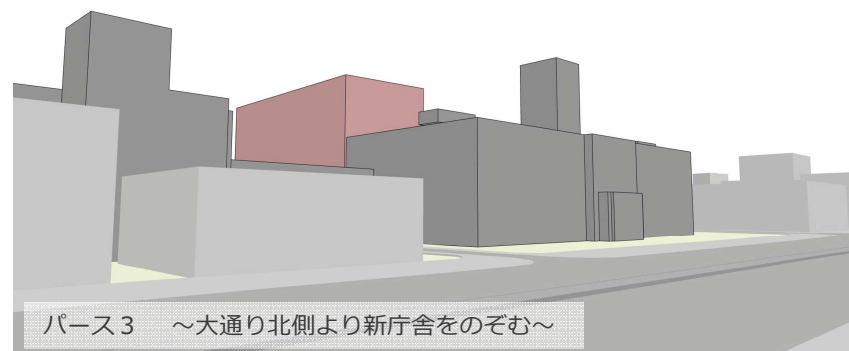
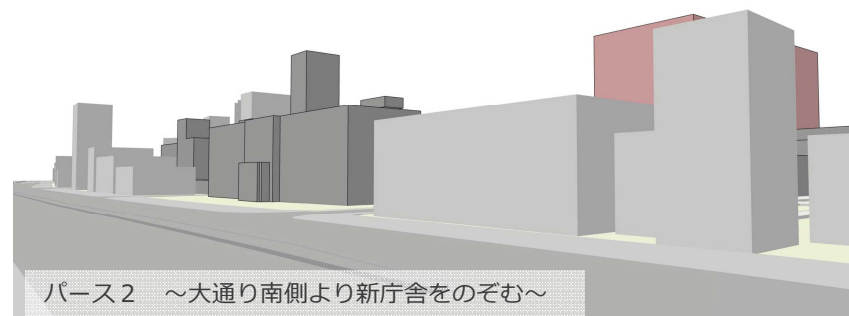
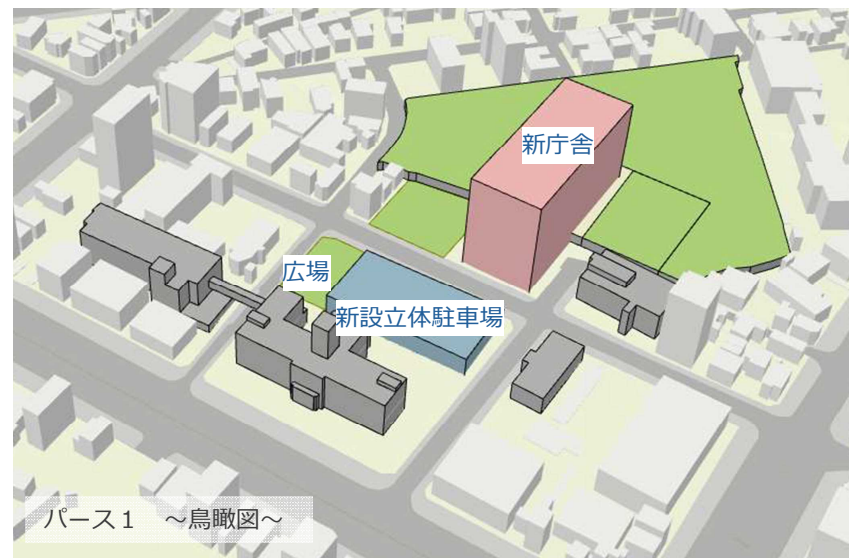
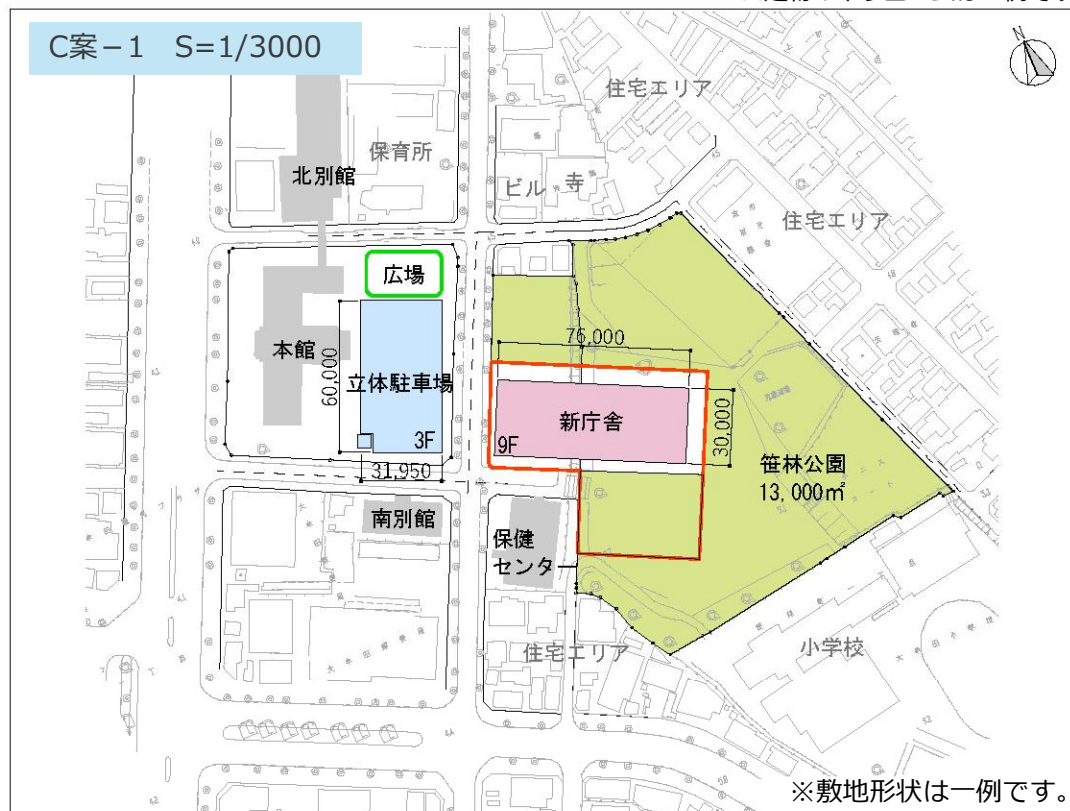
立体駐車場（新設）

- ①立駐の床面積 5,751㎡
- ②階数 3階建
- ②駐車台数 228台



(4) 建物のボリューム

※建物のボリュームは一例です。



新庁舎

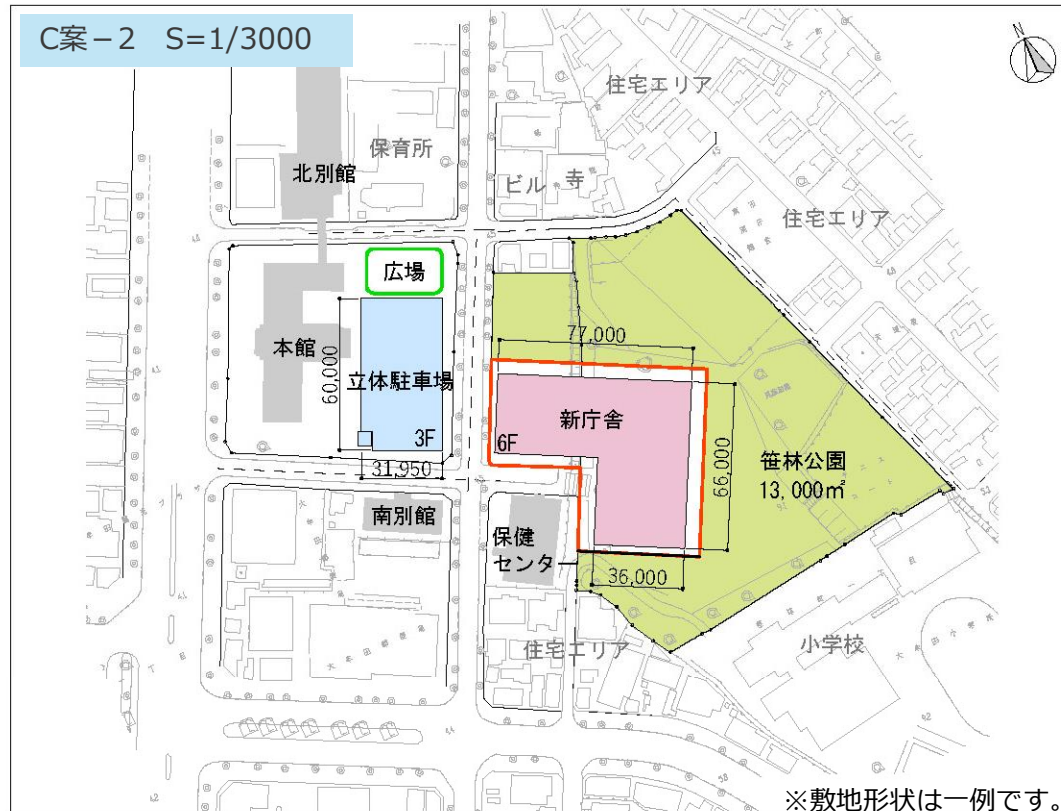
- ①新庁舎の床面積 18,810㎡ (= 2280×8+570)
- ②階数 9階建 (1階ピロティ・エントランス、2～9階庁舎)
- ③建蔽率 44.3%
- ④駐車台数 0台

立体駐車場 (新設)

- ①立駐の床面積 5,751㎡
- ②階数 3階建
- ②駐車台数 228台

(4) 建物のボリューム

※建物のボリュームは一例です。



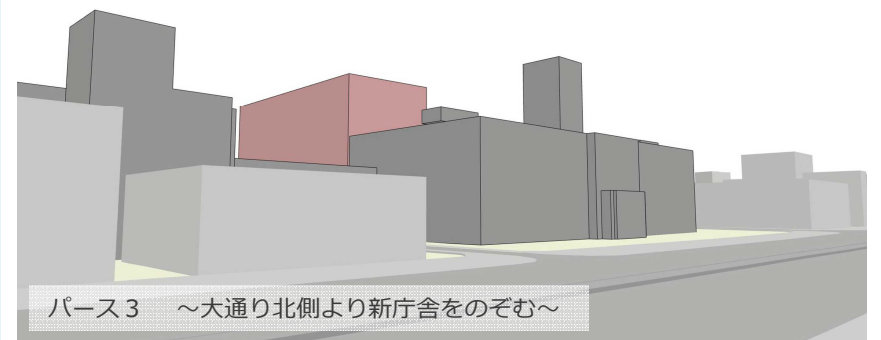
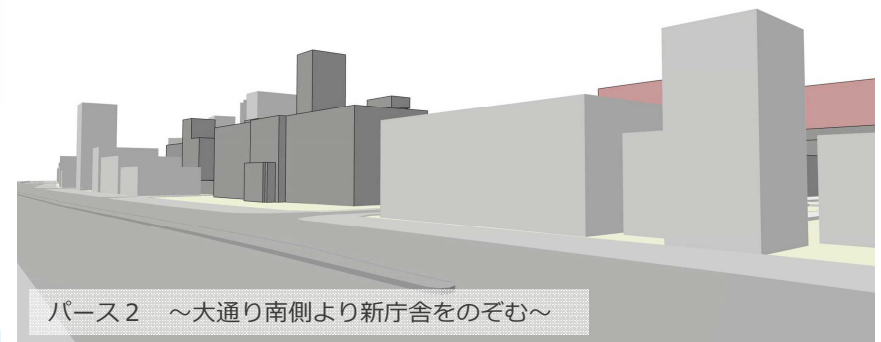
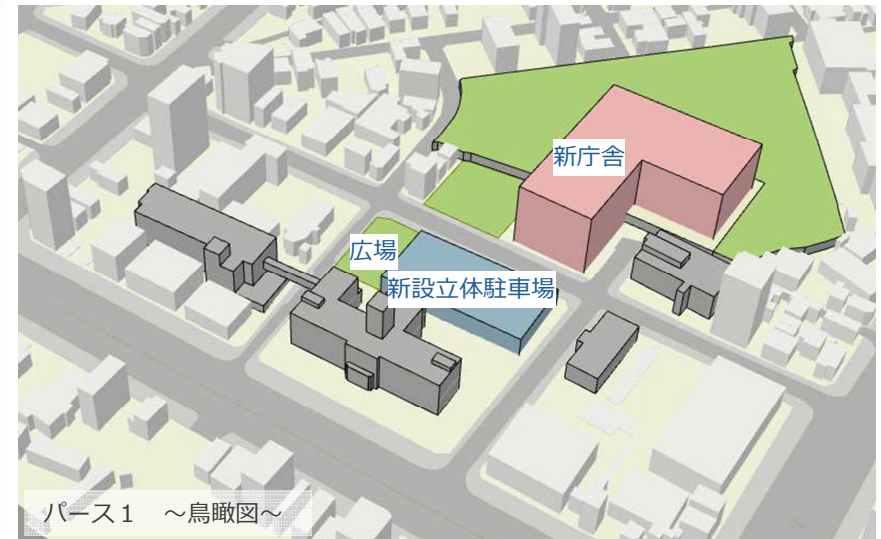
凡例 新設: 既存: 既存利用: 新庁舎敷地: 解体予定: 広場:

新庁舎

- ①新庁舎の床面積 18,907.5㎡ (= 3667.5×5+570)
- ②階数 6階建 (1階ピロティ・エントランス、2～6階庁舎)
- ③建蔽率 71.2%
- ④駐車台数 0台

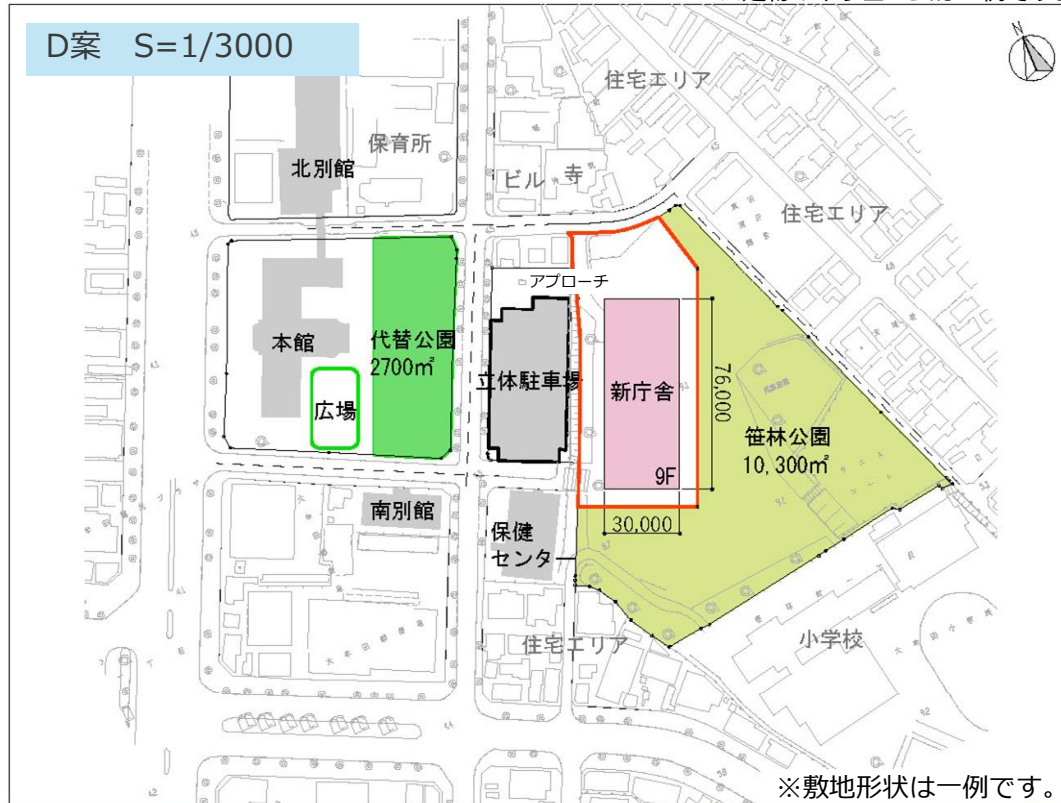
立体駐車場 (新設)

- ①立駐の床面積 5,751㎡
- ②階数 3階建
- ②駐車台数 228台



(4) 建物のボリューム

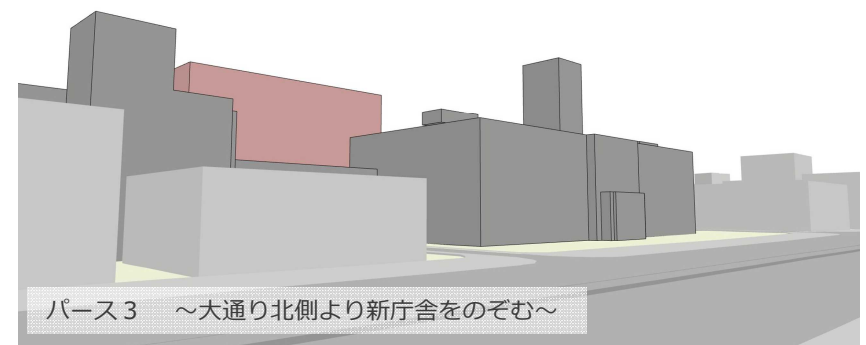
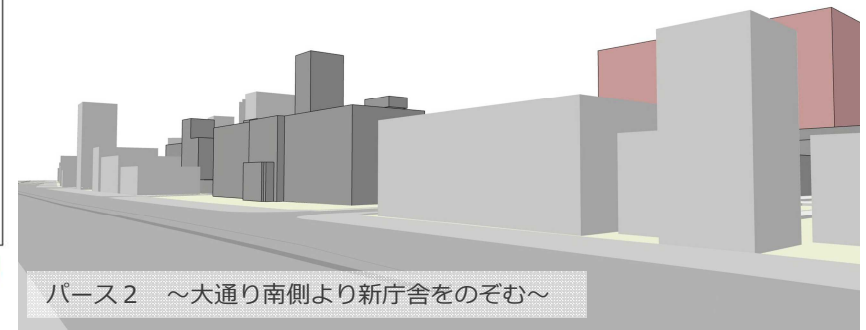
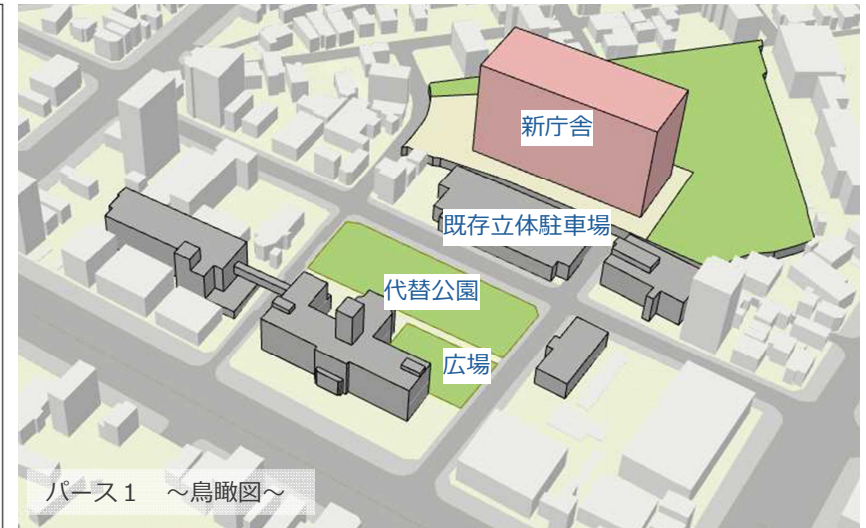
※建物のボリュームは一例です。



凡例 新設: 既存: 既存利用: 新庁舎敷地: 解体予定: 広場:

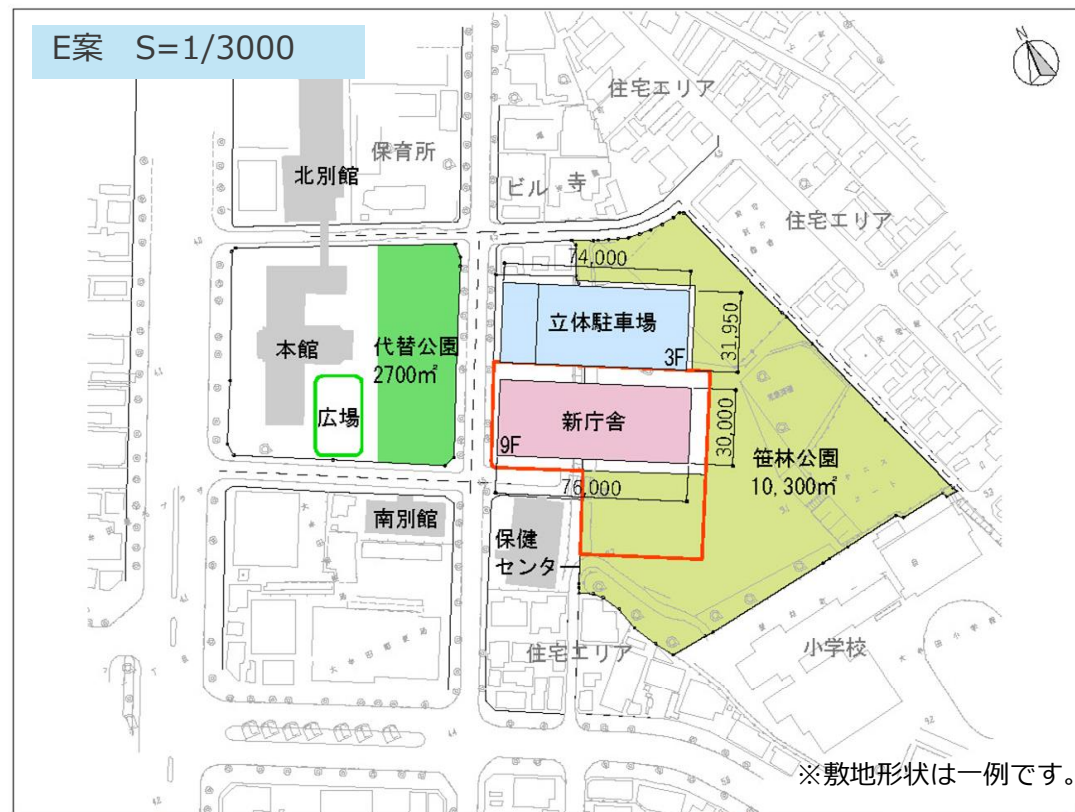
新庁舎

- ①新庁舎の床面積 18,820㎡ (= 2280×9-1700 (駐車場面積))
※但し、駐車場の面積は含まず。
- ②階数 9階建 (1階駐車場・エントランス、2～9階庁舎)
- ③建蔽率 48.5%
- ④駐車台数 計279台 新庁舎1階駐車場: 34台 (34×50=1,700㎡)
既存立体駐車場: 245台



(4) 建物のボリューム

※建物のボリュームは一例です。



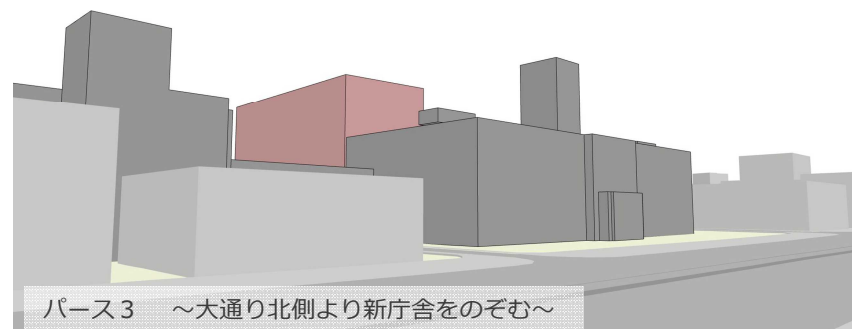
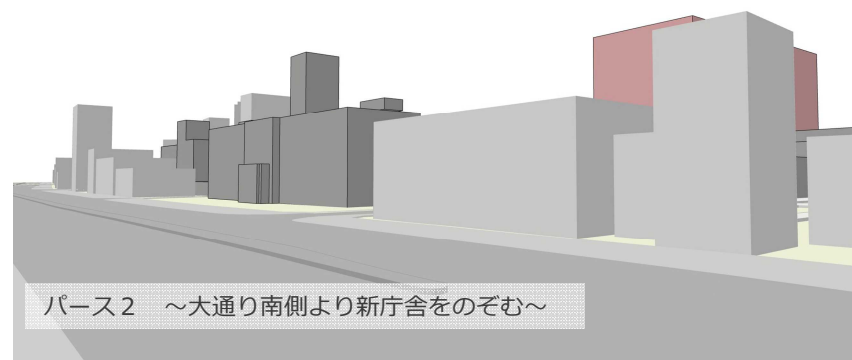
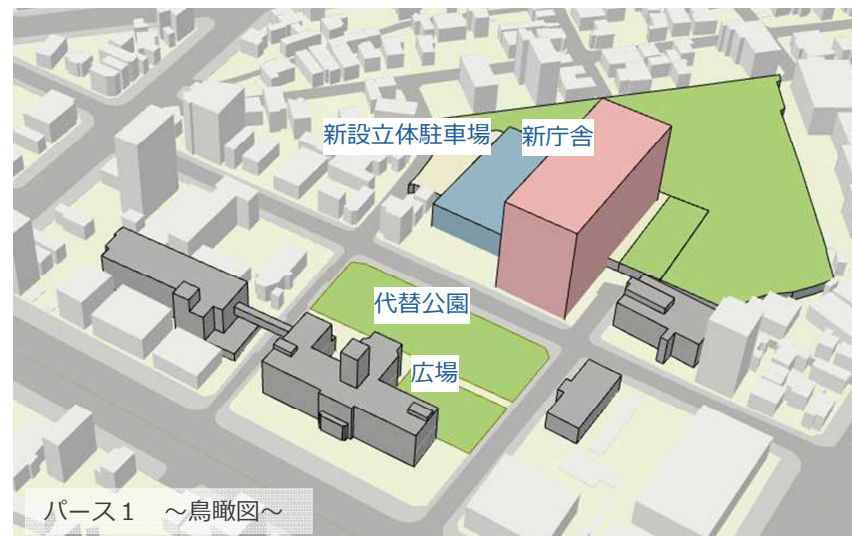
凡例 新設: 既存: 既存利用: 新庁舎敷地: 解体予定: 広場:

新庁舎

- ①新庁舎の床面積 18,810㎡ (= 2280×8+570)
- ②階数 9階建 (1階ピロティ・エントランス、2～9階庁舎)
- ③建蔽率 44.3%
- ④駐車台数 0台

立体駐車場 (新設)

- ①立駐の床面積 7,541㎡ (内、スロープ部1790㎡)
- ②階数 3階建
- ②駐車台数 228台



6 事業手法

①事業手法の検討

近年、公共事業を行政サービスの向上と効率的な行財政運営の実現を図る目的で、民間の施設整備や管理運営のノウハウ、資金調達やリスク管理の能力を活用しようとするPPP手法（パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携）の導入が増加しており、本計画でも一般方式と併せて導入を検討します。

● 一般方式

施設の計画から財源確保、建設、運営まで公共が主体で行う事業方式。施設の完成後の管理運営業務は市の直営又は指定管理制度により行います。

● ECI(Early Contractor Involvement)方式

一般方式を基本にしながら、基本設計段階から施工業者より施工・コストにかかわる技術提案及び価格提案を受け、実施設設計の時に於いても施工者意見を計画に盛り込む手法です。完成後の管理運営業務は市の直営又は指定管理制度により行います。

● DB(Design Build)方式

設計・施工を同一事業者に一括して発注することで、仕様が固まる前に施工会社の持つ固有の技術を導入することを目的とする手法です。完成後の管理運営業務は市の直営又は指定管理制度により行います。

● DBO（Design Build Operate）方式

行政が施設建設の資金を調達し、民間事業者に施設の設計・建設と管理運営を一括で担わせる事業方式です。

● PFI（Private Finance Initiative）方式

調査、設計、建設、管理運営、独立採算事業（売店等）などの運営業務を、公共と民間事業者との間で共同事業として一本化した「事業契約」の下で行う事業手法です。各業務担当企業は当該事業のために設立した特別目的会社（SPC）との間で業務委託契約を締結し、契約期間である全事業期間にわたり業務を遂行します。

6 事業手法

【事業方式比較表 その1】

管理方式	事業方式	メリット	デメリット	評価軸			採択
				発注者の意向の反映	計画的で円滑な事業推進	事業費縮減に向けた創意工夫の活用	
管理運営分離発注方式	一般方式 設計・施工分離	- 発注者の意向を反映しやすく、設計の自由度が高い。 - 工事施工発注の際に競争原理が働く。	- 分離発注等工事発注の自由度は高いが、その場合、施工者間の協議や調整が必要。 - 工事費や施工期間を適正に判断しないと入札不調になる恐れがある。 - コスト削減に向けた創意工夫の余地は比較的小さい。 - 費用対効果の優れる特殊工法を排除せざるを得ない可能性がある。	◎	△	△	
	ECI方式 設計・施工分離（施工技術提案）	- 施工会社を早期に選定するため、実施設計後の発注業務や期間が縮減できる。 - コストに係る技術提案と価格提案を計画に盛り込むため、事業費の適正化が図られ入札不調を避けられる。 - 設計時に施工者のノウハウを盛り込むことで、工期の縮減につながる可能性がある。	- 発注者の意図と合わない提案が出る可能性がある。 - 費用対効果の優れる特殊工法を排除せざるを得ない可能性がある。	△	○	○	
	DB方式 基本設計＋実施設計・施工一括＋管理運営分離注方式	- 施工会社を早期に選定するため、実施設計後の発注業務や期間が縮減できる。 - コストに係る技術提案と価格提案を計画に盛り込むため、事業費の適正化が図られ入札不調を避けられる。 - 設計時に施工者のノウハウを盛り込むことで、工期の縮減につながる可能性がある。	- 設計・施工を分離する一般方式と比較して、設計者や発注者のチェックが働きにくく、施工者側に偏った設計になりやすい。 - 行政による実施設計開始後の変更対応が難しい。	○	○	◎	●

6 事業手法

【事業方式比較表 その2】

管理方式	事業方式	メリット	デメリット	評価軸			採択
				発注者の意向の反映	計画的で円滑な事業推進	事業費縮減に向けた創意工夫の活用	
管理運営一括発注方式	DBO方式 設計・施工・管理運営一括発注方式	・施設整備段階から運営事業者のノウハウを活用できる。 ・長期の事業期間になることから、管理、運営において計画的かつ魅力ある事業展開が期待できる。 ・費用対効果の優れる特殊工法の採用が期待できる。	・長期契約となるため、管理運営体制に対する柔軟性に欠け、リスクを伴う。 ・施設の整備運営等に公共の新たな意向を反映するためには協議となる。 ・金融機関のモニタリングがないため、公共によるモニタリングがより重要になる。 ・選択にあたってはVFM※算定が必要になる。	△	○	○	
	PFI方式 設計・施工・管理運営一括発注方式	・財政負担の平準化が図られる。 ・施設整備段階から運営事業者のノウハウを活用できる。 ・長期の事業期間になることから、管理運営において計画的かつ魅力ある事業展開が期待できる。 ・金融機関により事業期間のモニタリングが行われる。	・他の手法と比較して事業スケジュールが長期間になる。 ・施設の整備運営等に公共の新たな意向を反映するためには協議となる。 ・長期契約となるため、管理運営体制に対する柔軟性に欠け、リスクを伴う。 ・早期の建替えの必要性（特に安全性）がある中で、完成までに最も時間を要し、入札不調の場合さらに遅れる可能性がある。 ・選択にあたっては、VFM※の再算定などが必要になる。	△	△	○	

※VMF（バリュー・フォー・マネー）とは、支払い（Money）に対して最も価値（Value）の高いサービスを供給するという方針に基づき、従来の方式と比べて総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合のことです。

6 事業手法

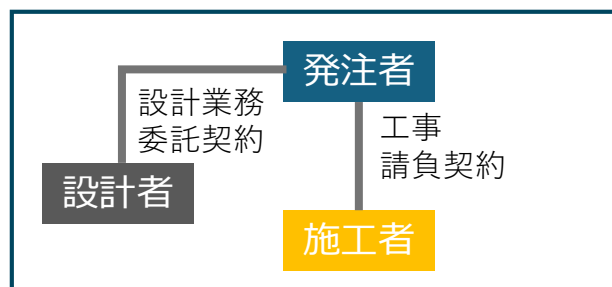
②事業手法の選定

事業手法の選定にあたって、施設整備、管理運営の各段階において、主として次の評価軸から各事業手法を評価した結果、DB（デザインビルド）方式が最も適切であると判断しました。DB方式で懸念となる設計意向の反映については、基本設計を別発注とすることで発注者の意向を担保し、設計・施工分離方式と同様に設計者や発注者のチェックを活かせるよう配慮します。また、CM方式※を導入することにより、DB方式のデメリットであるコストの不透明性の解消を目指します。

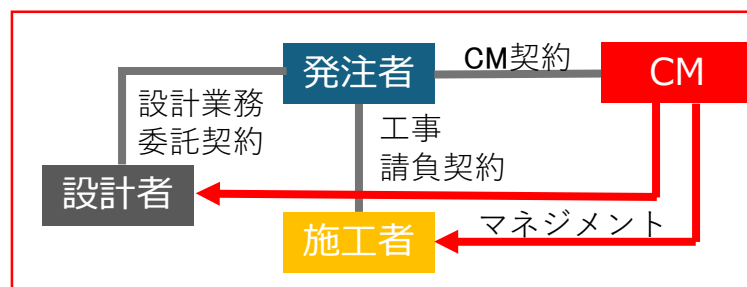
【本事業における評価軸】

- ① 発注者の意向の反映しやすさ
- ② 計画的で円滑な事業推進
- ③ 事業費縮減・工期短縮に向けた創意工夫の活用

※CM方式（コンストラクション・マネジメント）とは、豊富な経験やマネジメント能力を有する事業者が、発注者側に立って事業内容、スケジュール、コスト及び事業手法等の特性を十分に理解し、その妥当性を確認するとともに、専門的知識を要する意思決定をする際の助言や情報整理を行い、発注者を支援することです。



従来方式



CM方式

CMが中立的立場から設計者と施工者の役割分担や意見調整を行い、コスト・品質・スケジュールをマネジメントする。

7 事業スケジュール

「6 事業手法」で検討した、新庁舎整備への適合性が見込まれる事業手法を踏まえ、DB方式かつ「5 新庁舎の敷地」で検討した、**A案**による共用開始までの概略スケジュールを下記に示します。

	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度
①基本計画										
②基本設計										
③実施設計 ④建設工事				発注手続					新庁舎供用開始	
⑤執務環境整備 ⑥移転										
⑦既存解体										
⑧開発行為										
⑨新立駐・公園整備										

各工程説明

- ①基本計画：当該敷地や立地条件や事業実施のための具体的な課題や条件を整理する。ボリューム検討、事業費概算等、具体的な設計の指針とするもの。
- ②基本設計：計画条件に加えて、設計を進めるための設計条件を決めると共に、プランニングや建物イメージを共有化、概算工事費の算出等を行うもの。
- ③実施設計：基本設計に基づき、法適合確認や建築を実際に施工するための設計図書（設計図、仕様書、各種計算書、工事予算書など）を作成するもの。
- ④建設工事：実施設計に基づき、建築・設備工事や土木・外構工事の施工を行うもの。整備計画によっては、解体工事や改修工事が含まれることがある。
- ⑤執務環境整備：実施済の執務環境調査の調査内容と建築のプランニング等との整合性を図りながら、什器備品の配置検討や制作家具等設計を行うもの。
- ⑥移転：④建設工事完了後、建物内に新調する什器備品の搬入・設置や既存建物からの移動する什器備品・書類等の移動・設置を行うもの。

7 事業スケジュール

「6 事業手法」で検討した、新庁舎整備への適合性が見込まれる事業手法を踏まえ、DB方式かつ「5 新庁舎の敷地」で検討した、**B案**による共用開始までの概略スケジュールを下記に示します。

	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度
①基本計画										
②基本設計										
③実施設計 ④建設工事				発注手続					新庁舎供用開始	
⑤執務環境整備 ⑥移転					仮設					
⑦既存解体										
⑧開発行為対策										
⑨新立駐・公園整備										

各工程説明

- ①基本計画：当該敷地や立地条件や事業実施のための具体的な課題や条件を整理する。ボリューム検討、事業費概算等、具体的な設計の指針とするもの。
- ②基本設計：計画条件に加えて、設計を進めるための設計条件を決めると共に、プランニングや建物イメージを共有化、概算工事費の算出等を行うもの。
- ③実施設計：基本設計に基づき、法適合確認や建築を実際に施工するための設計図書（設計図、仕様書、各種計算書、工事予算書など）を作成するもの。
- ④建設工事：実施設計に基づき、建築・設備工事や土木・外構工事の施工を行うもの。整備計画によっては、解体工事や改修工事が含まれることがある。
- ⑤執務環境整備：実施済の執務環境調査の調査内容と建築のプランニング等との整合性を図りながら、什器備品の配置検討や制作家具等設計を行うもの。
- ⑥移転：④建設工事完了後、建物内に新調する什器備品の搬入・設置や既存建物からの移動する什器備品・書類等の移動・設置を行うもの。

7 事業スケジュール

「6 事業手法」で検討した、新庁舎整備への適合性が見込まれる事業手法を踏まえ、DB方式かつ「5 新庁舎の敷地」で検討した、**C案**による共用開始までの概略スケジュールを下記に示します。

	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度
①基本計画										
②基本設計										
③実施設計 ④建設工事										
⑤執務環境整備 ⑥移転										
⑦既存解体										
⑧開発行為										
⑨新立駐・公園整備										

各工程説明

- ①基本計画：当該敷地や立地条件や事業実施のための具体的な課題や条件を整理する。ボリューム検討、事業費概算等、具体的な設計の指針とするもの。
- ②基本設計：計画条件に加えて、設計を進めるための設計条件を決めると共に、プランニングや建物イメージを共有化、概算工事費の算出等を行うもの。
- ③実施設計：基本設計に基づき、法適合確認や建築を実際に施工するための設計図書（設計図、仕様書、各種計算書、工事予算書など）を作成するもの。
- ④建設工事：実施設計に基づき、建築・設備工事や土木・外構工事の施工を行うもの。整備計画によっては、解体工事や改修工事が含まれることがある。
- ⑤執務環境整備：実施済の執務環境調査の調査内容と建築のプランニング等との整合性を図りながら、什器備品の配置検討や制作家具等設計を行うもの。
- ⑥移転：④建設工事完了後、建物内に新調する什器備品の搬入・設置や既存建物からの移動する什器備品・書類等の移動・設置を行うもの。

7 事業スケジュール

「6 事業手法」で検討した、新庁舎整備への適合性が見込まれる事業手法を踏まえ、DB方式かつ「5 新庁舎の敷地」で検討した、**D案**による共用開始までの概略スケジュールを下記に示します。

	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度
①基本計画										
②基本設計										
③実施設計 ④建設工事					発注手続		造成工事含む		新庁舎供用開始	
⑤執務環境整備 ⑥移転										
⑦既存解体						労働福祉会館解体			新館等解体	
⑧開発行為		都市公園変更・都市計画法32条協議・29条許可申請・37条制限解除								
⑨新立駐・公園整備										公園整備

各工程説明

- ①基本計画：当該敷地や立地条件や事業実施のための具体的な課題や条件を整理する。ボリューム検討、事業費概算等、具体的な設計の指針とするもの。
- ②基本設計：計画条件に加えて、設計を進めるための設計条件を決めると共に、プランニングや建物イメージを共有化、概算工事費の算出等を行うもの。
- ③実施設計：基本設計に基づき、法適合確認や建築を実際に施工するための設計図書（設計図、仕様書、各種計算書、工事予算書など）を作成するもの。
- ④建設工事：実施設計に基づき、建築・設備工事や土木・外構工事の施工を行うもの。整備計画によっては、解体工事や改修工事が含まれることがある。
- ⑤執務環境整備：実施済の執務環境調査の調査内容と建築のプランニング等との整合性を図りながら、什器備品の配置検討や制作家具等設計を行うもの。
- ⑥移転：④建設工事完了後、建物内に新調する什器備品の搬入・設置や既存建物からの移動する什器備品・書類等の移動・設置を行うもの。

7 事業スケジュール

「6 事業手法」で検討した、新庁舎整備への適合性が見込まれる事業手法を踏まえ、DB方式かつ「5 新庁舎の敷地」で検討した、**E案**による共用開始までの概略スケジュールを下記に示します。

	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度
①基本計画										
②基本設計										
③実施設計 ④建設工事					発注手続		造成工事含む		新庁舎供用開始	
⑤執務環境整備 ⑥移転										
⑦既存解体						労働福祉会館 立体駐車場 解体			新館等解体	
⑧開発行為		都市公園変更・都市計画法32条協議・29条許可申請・37条制限解除								
⑨新立駐・公園整備								立体駐車場整備	公園整備	

各工程説明

- ①基本計画：当該敷地や立地条件や事業実施のための具体的な課題や条件を整理する。ボリューム検討、事業費概算等、具体的な設計の指針とするもの。
- ②基本設計：計画条件に加えて、設計を進めるための設計条件を決めると共に、プランニングや建物イメージを共有化、概算工事費の算出等を行うもの。
- ③実施設計：基本設計に基づき、法適合確認や建築を実際に施工するための設計図書（設計図、仕様書、各種計算書、工事予算書など）を作成するもの。
- ④建設工事：実施設計に基づき、建築・設備工事や土木・外構工事の施工を行うもの。整備計画によっては、解体工事や改修工事が含まれることがある。
- ⑤執務環境整備：実施済の執務環境調査の調査内容と建築のプランニング等との整合性を図りながら、什器備品の配置検討や制作家具等設計を行うもの。
- ⑥移転：④建設工事完了後、建物内に新調する什器備品の搬入・設置や既存建物からの移動する什器備品・書類等の移動・設置を行うもの。

8 概算事業費

(1) イニシャルコスト

「4 新庁舎の規模」で検討した規模と「5 新庁舎の敷地」で検討した配置比較表における●案を基にイニシャルコストの概算金額を下記に示します。

	CM費	計画費	設計費	監理費	工事費	移転費	什器費	合計
概算金額	2.8億円	0.5億円	6.4億円	3.4億円	●億円	0.6億円	7.3億円	●億円

補足事項

- ・CM費は、コンストラクションマネージメントの業務に対する費用を示す。
- ・設計費は、基本設計と実施設計の業務に対する費用を示す。（解体設計は既存図があるものとしCAD化やアスベスト調査除く）（土木設計は除く）
- ・監理費は、工事期間中の設計監理と設計意図伝達の業務に対する費用を示す。（解体工事及び土木工事は除く）
- ・工事費は、新庁舎・立体駐車場建築工事（建築・設備）、土木外構工事、既存庁舎解体・改修工事に対する費用を示す。（既存解体工事はアスベストを考慮していません）
- ・移転費は、既存庁舎から新庁舎への書類や機器等の移動するための費用を示す。（概算では移動職員1,065人想定で算出）
- ・什器費は、執務室の机、椅子、キャビネット、カウンター、書架等の備品の設置までを含む費用を示す。（概算では全てを新調する想定で算出）
- ・今後の更なる物価及び人件費の上昇、計画内容の精査により、概算金額は変動する可能性がある。

(2) ランニングコスト

「4 新庁舎の規模」で検討した規模と「5 新庁舎の敷地」で検討した配置比較表における●案を基にランニングコストの概算金額を下記に示します。

	建設費	光熱水費	維持管理費	解体処分費	合計
概算金額	●億円	30.8億円	192.3億円	7.3億円	●億円

補足事項

- ・建設費は、既存庁舎の解体を含まない新庁舎建設に関わる費用を示す。
- ・光熱水費（運用）と維持管理費（保全）は、使用年数75年として算出した費用を示す。
- ・令和6年時点で概算コストのため、今後の物価及び人件費の上昇等により変動する可能性がある。また、光熱水費のは契約事業者等により変動する可能性がある。

(3) 財源

財源については、下記で示す庁舎整備基金や地方債等の活用などにより確保していくことを想定しています。

地方債				一般財源	間接補助事業
一般単独事業債 （一般）	一般補助施設等 整備事業債	公共事業等債	緊急防災・減災事業債	庁舎等建設積立基金	ZEB補助金事業

8 概算事業費

(3-1) 財源 地方債

地方債は下記の表で示すメニューを想定しています。

地方債の名称	充当率	備考
一般単独事業債 (一般)	75%	庁舎整備事業を含め多くの事業に活用できる。 10～15 年間の償還を予定。※地方交付税算入無し
一般補助施設 整備等事業債	75%	国庫補助金を伴う庁舎整備事業等に活用できる。 20～25 年間の償還を予定。※地方交付税算入無し
公共事業等債	90%	国庫補助金を伴う公園や道路等の整備事業に活用できる。 15～20 年間の償還を予定。※一部に地方交付税算入有り

現在、事業期間が令和7年度までとなっている緊急防災・減災事業債の期間が延長される場合は、充当率や地方交付税算入率が高いことから、事業債の活用を優先的に検討します。

地方債の名称	充当率	備考
緊急防災・減災事業債	100%	対象：災害時に災害対策の拠点となる公用施設。施設の一部が要件に該当する場合は、当該施設部分の整備に限り当該事業債の対象となる。 交付税措置70%

(3-2) 財源 一般財源

一般財源の一部として、庁舎等建設積立基金を活用し、今後も計画的に積み立てを行います。

現在高 約 28.9億円〔令和 6年 3月末現在〕（令和6年度 1億円積み立て予定）

8 概算事業費

(3-3) ZEBの補助金事業

本資料は次年度の事業の交付時期、補助金の交付額を保障するものではないため、補助金事業の申請の際には該当年度の要項に従う必要があります。また、補助金の取得のためにはNearlyZEB以上の省エネルギー性能が求められる可能性があります。

○ZEB補助金事業一覧

事業名			制度概要
環境省	令和5年度予算 二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金 建築物等の脱炭素化・レジリエンス強化促進事業	レジリエンス 強化型ZEB実証事業	災害発生時に活動拠点となる公共性の高い業務用施設について、停電時にもエネルギー供給が可能なレジリエンス強化型のZEBに対して支援する。 【補助対象】 ・対象者：地方公共団体（延床面積制限なし）、民間団体（延床面積10,000㎡未満） ・対象設備等：ZEB実現に寄与する設備（空調、換気、給湯、BEMS装置等） 【補助概要】（補助金額上限：5億円、延床面積2,000㎡未満は3億円） ・『ZEB』：補助対象経費の2/3 ・NearlyZEB：補助対象経費の3/5 ・ZEBReady：補助対象経費の1/2
		ZEB実現に向けた 先進的省エネルギー 建築物実証事業	新築建築物のZEB実現に向けた先進的省エネルギー建築物実証事業（経済産業省連携）ZEBの更なる普及拡大のため、新築ZEBに資するシステム・設備機器等の導入を支援する。 【補助対象】 ・対象者：地方公共団体（延床面積制限なし）、民間団体（延床面積10,000㎡未満） ・対象設備等：ZEB実現に寄与する設備（空調、換気、給湯、BEMS装置等） 【補助概要】（補助金額上限：5億円、延床面積2,000㎡未満は3億円） ・『ZEB』：補助対象経費の3/5 ・NearlyZEB：補助対象経費の1/2 ・ZEBReady、ZEBOriented：補助対象経費の1/3 (延床面積2,000㎡未満のZEBReadyは対象外)

○ZEBの種類一覧

	評価対象における基準値からの一次エネルギー消費量の削減率			備考
	省エネ	創エネ	省エネ+創エネ	
ZEB	50% 以上	50% 以上	100% 以上	
Nearly ZEB	50% 以上	25% 以上	75% 以上	
ZEB Ready	50% 以上	25% 未満	75% 未満	
ZEB Oriented	40% 以上	-	40% 以上	条件：延べ面積10,000㎡以上かつ未評価技術の導入

8 概算事業費

(4) 実績建築費と建築費指数からの想定建築工事費

他自治体での庁舎建築費と(一財)建設物価調査会による建築費指針とを参考に建設費を検討した結果、60万円/㎡と想定されます。また、建設費の上昇傾向は今後も継続することが想定され、早期の着工が望まれます。

他事例発注年	2015年平均		最新指数年	2024年3月
実績平米単価(税込)	45万円	→	想定平米単価	60万円
工事原価比率	100	→	最新建築指数	131.9

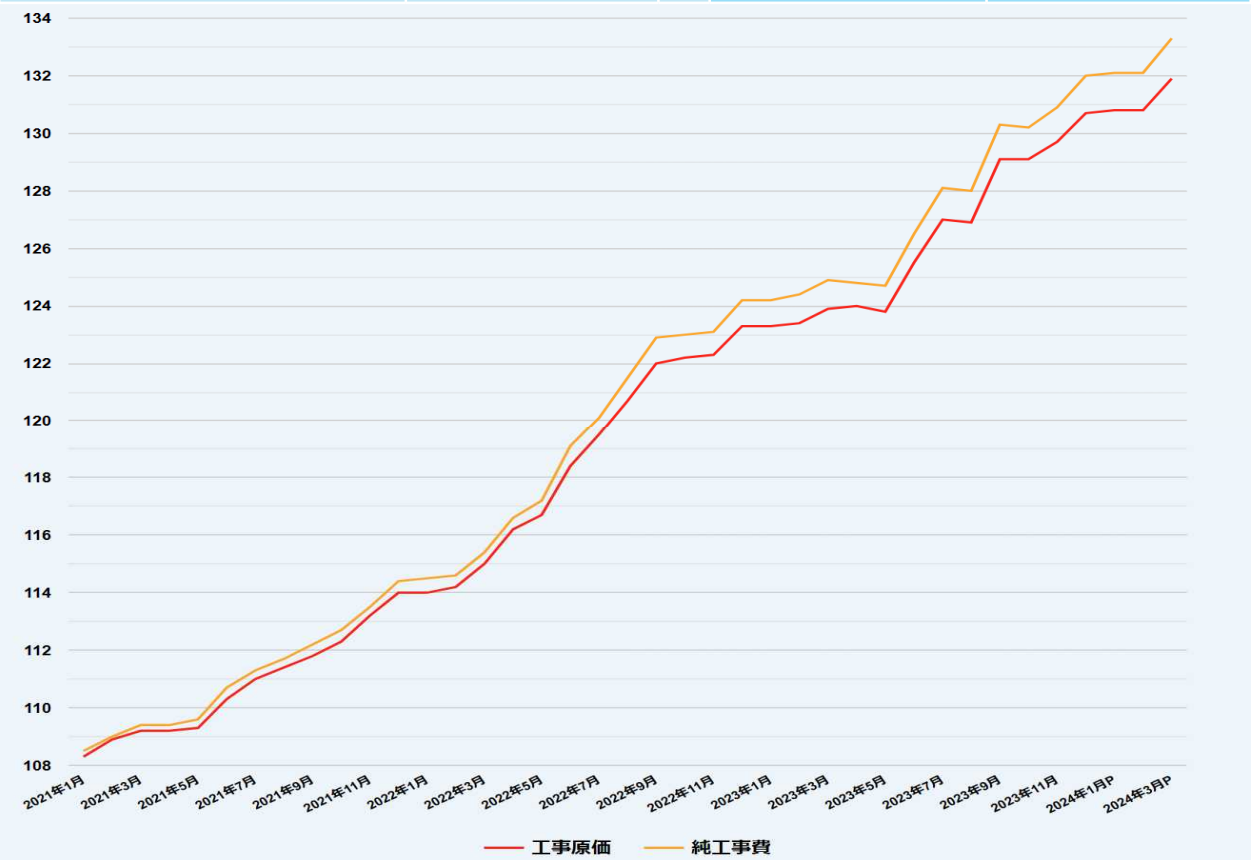


図1 建築費指数変動グラフ(一財)建設物価調査会より

2Q	建物種類 Building type	構造別平均 Average SRC	純工事費 Net work cost	建築 Building construction	設備 Installation
指数種類 Kind of Index	年月 Year Month	工事原価 Construction cost			
2015年 平均		100.0	100.0	100.0	100.0
2016年 平均		98.9	98.8	98.4	99.7
2017年 平均		100.3	100.2	99.9	101.0
2018年 平均		103.9	104.0	104.6	102.3
2019年 平均		106.8	107.0	108.1	103.9
2020年 平均		107.2	107.4	108.0	105.5
2021年 平均		110.7	111.0	112.5	107.2
2022年 平均		118.7	119.4	122.5	110.7
2023年 平均		126.4	127.4	130.9	118.0
5月		109.3	109.6	110.6	106.8
6月		110.3	110.7	111.9	107.4
7月		111.0	111.3	112.7	107.4
8月		111.4	111.7	113.2	107.7
9月		111.8	112.2	114.0	107.4
10月		112.3	112.7	114.6	107.6
11月		113.2	113.5	115.5	108.3
12月		114.0	114.4	116.6	108.5
2022年 1月		114.0	114.5	116.7	108.7
2月		114.2	114.6	116.7	108.7
3月		115.0	115.4	117.8	109.0
4月		116.2	116.6	119.0	109.9
5月		116.7	117.2	119.8	110.3
6月		118.4	119.1	122.1	110.8
7月		119.5	120.1	123.7	110.5
8月		120.7	121.5	125.2	111.2
9月		122.0	122.9	126.9	111.9
10月		122.2	123.0	127.0	112.1
11月		122.3	123.1	126.9	112.7
12月		123.3	124.2	128.3	113.2
2023年 1月		123.3	124.2	128.1	113.7
2月		123.4	124.4	128.2	113.9
3月		123.9	124.9	128.7	114.4
4月		124.0	124.8	128.6	114.5
5月		123.8	124.7	128.4	114.7
6月		125.5	126.5	129.7	117.8
7月		127.0	128.1	131.8	117.8
8月		126.9	128.0	131.4	118.5
9月		129.1	130.3	133.7	120.9
10月		129.1	130.2	133.5	121.3
11月		129.7	130.9	133.5	123.7
12月		130.7	132.0	134.7	124.6
2024年 1月		P 130.8	P 132.1	P 134.7	P 124.9
2月		P 130.8	P 132.1	P 134.7	P 125.0
3月		P 131.9	P 133.3	P 136.1	P 125.6

図2 建築費指数表(一財)建設物価調査会より

9 基本構想後の庁舎整備の進め方

新庁舎の竣工と速やかな供用開始に向けて、以下の整備スケジュールを基本として検討を進めます。なお、資材価格の高騰や人手不足等の課題により、建設受注を巡る動向は見通しにくい状況です。状況の変化に応じて、事業手法やスケジュールについて適宜見直しを行います。

今後のスケジュールについては、以下のとおりです。

■基本的な整備スケジュール

