

第二次新庁舎整備事業特別委員会

説明資料

令和 7 年 1 月 22 日

新庁舎整備について

資料

1	大磯町新庁舎整備事業設計施工一括発注方式に係る事業者募集手続き の中止に至った経過	1
2	辞退した事業者のヒアリング結果	2
3	今後の進め方	7
4	スケジュール変更（案）	9
5	新庁舎整備事業の予算について	11

議会事務局

1 大磯町新庁舎整備事業設計施工一括発注方式に係る事業者募集手続きの中止に至った経過

大磯町新庁舎整備事業については、設計施工一括発注方式での実施に向け令和6年9月から公募型プロポーザル方式により事業者募集を行っていました。

しかし、2者から参加表明書の提出があったものの、その後2者からともに参加辞退届が提出されたため、今回の事業者募集手続きを中止としました。

事業者募集の公告から中止に至るまでの経過は、以下のとおりです。

日付	内容
令和6年 9月 5日	【町ホームページで公表】 ○公募型プロポーザルにて事業者募集を予定していることを発表
令和6年 9月 27日	【公募型プロポーザルの公告】 ○募集開始
令和6年 10月 1日	【現場説明会】 ○参加者数：6者
令和6年 10月 25日	【参加表明書の提出】 ○提出者数：2者 ※参加表明書の提出期間：令和6年 10月 23日～10月 25日
令和6年 10月 29日	<u>【1者が参加辞退届を提出】</u> ○辞退理由：提出期限内での技術提案書の提出が困難なため
令和6年 12月 19日	<u>【さらに1者が参加辞退届を提出】</u> ○辞退理由：事業者の提案価格（約59億円）が町の提案価格（43億6,318万円）を上回るため ※技術提案書の提出期間：令和6年 12月 16日～12月 20日
令和6年 12月 23日	【記者発表・町ホームページで公表】 ○大磯町新庁舎整備事業設計施工一括発注方式に係る事業者募集手続きの中止を発表

2 辞退した事業者のヒアリング結果

(1) 町と事業者との差異について

項目	町	事業者の回答 (町と差異)	理由・意見等
①全体事業費	4,363,180 千円	5,912,000 千円 (+1,548,820 千円)	
A. 設計監理委託料	336,600 千円	265,000 千円 (▲71,600 千円)	
B. 工事費	4,026,580 千円	5,647,000 千円 (+1,620,420 千円)	
(a)新庁舎整備 工事	3,575,000 千円	4,332,000 千円 (+757,000 千円)	・ 設備工事関連の費用が 上昇している。 ・ 既存建物を使用しながら のため、電気や水道 の切り回しの費用がか かる。
(b)既存庁舎解体 工事	285,480 千円	350,000 千円 (+64,520 千円)	
(c)外構・駐車場 整備工事	166,100 千円	965,000 千円 (+798,900 千円)	・ 駐車場との段差に新設 する擁壁と既存擁壁補 強に費用がかかる。 ・ 駐車場設備、外構・緑化、 敷地内の高低差対策か ら費用がかかる。
②提案期間	4 か月	4 か月	
③基本設計期間	6 か月	11 か月 (+ 5 か月)	・ 計画見直しの基本計画 期間も見込んでいる。
④実施設計期間	12 か月	7 か月 (▲5 か月)	・ 確認申請期間も見込ん でいる。
⑤新庁舎整備工事期間	21 か月	21 か月	・ 提示期間で可能と見込 んでいるが、工事前の 協議や条件により着手 が遅れる可能性がある。

⑥既存庁舎解体工事 期間	8か月	8か月	・ 施工手順や計画内容により変わる可能性がある。
⑦外構・駐車場整備工事 期間	8か月	8か月	・ 施工手順や計画内容により変わる可能性がある。
○外構工事について ・ 既存擁壁については再調査が必要である。改修・補強が必要な可能性があり、それを見込んで積算しているため、外構の工事費が大きくなっている1つの要因となっている。 ○その他・意見など ・ 再公募までの期間が延びるとその間もコストが上がる可能性がある。 ・ 電気・機械設備工事を請負ってくれる事業者（サブコン）の確保が大変である。			

（２）事業者募集に際しての町の事業費の考え方

今回辞退した事業者の全体事業費は約 59.1 億円で、町の提案上限金額である約 43.6 億円を約 15.5 億円超過する結果となりました。

このうち、超過の乖離が大きかった①新庁舎整備工事（約 7.6 億円超過）と②外構・駐車場整備工事（約 8.0 億円超過）について、町は、事業者募集に際し、次のように整理していました。

①新庁舎整備工事について

町では、新庁舎整備事業を設計施工一括発注方式（DB方式）で実施するに当たり、事業者募集に向け、事業への参加意向、整備費用、準備期間等について、建設業界の状況を把握するため、建設会社 14 社、設計事務所 6 社の計 20 社を対象に市場調査を実施しました。

令和 6 年 4 月に実施したこの調査では、新庁舎整備事業への参加意向については、回答があった 16 社中、「積極的に参加したい」が 3 社、「参加したい」が 7 社で、「積極的に参加」と「参加」が計 10 社であったことから、新庁舎整備事業自体の DB 方式に対しては、一定の応募が見込まれるものと考えていました。

また、市場調査の結果、想定する新庁舎整備費用の㎡単価については、回答があった 16 社中、「65 万円／㎡」が 6 社で最多の回答結果となり、㎡単価 65 万円を確保することで、プロポーザルは成立すると整理しました。

この結果、㎡単価を 65 万円、整備面積を 5,500 ㎡として試算し、新庁舎整備費用は、 $65 \text{ 万円／㎡（税込み）} \times 5,500 \text{ ㎡} = 35 \text{ 億 } 7,500 \text{ 万円}$ と見込みました。

②外構・駐車場整備工事について

外構・駐車場整備工事については、令和6年度当初予算の段階では、新庁舎整備事業の中で設計業務までを行い、その設計図書に基づき、現庁舎の解体後に工事の発注を行うこととしていました。

これは、外構・駐車場整備工事が、主に擁壁工事やアスファルト舗装工事といった土木工事であり、主に建築工事である新庁舎整備工事と工種が異なることや、外構・駐車場整備工事にDB方式のメリットも働きにくいため、通常の入札により執行することで効率的に業務を進めたほうが良いと判断していたためです。

しかし、新庁舎整備事業の全体的な見直しを行う中で、解体から外構・駐車場整備までを切れ目なく行う方が安全で効率的であること、解体工事と擁壁工事を一括して進めたほうが施工責任等もはっきりするといったメリットもあることから、新庁舎整備事業に外構・駐車場整備工事を加え、一体的に整備することとしました。

そして、その概算工事費の算定に当たり、

- ①国土交通省で公表している予算要求に当たって官庁施設の新営に必要な工事費の算定に用いる「新営予算単価」
- ②国税庁から公表されている「宅地造成費の金額表」
- ③建設に関わる資材価格や労務単価などの価格を数量・流通・都市別に掲載している刊行物である「積算資料」

に基づき工事単価を設定し、次のとおり1億6,610万円と算定しました。

○外構・駐車場整備工事の概算工事費

区分	数量	単価	概算工事費 (経費込)	単価の根拠
外構工事	6,327㎡	9千円/㎡	59,000千円	①新営予算単価
駐車場整備	3,400㎡	10千円/㎡	35,000千円	①新営予算単価
緑化整備	1,582㎡	6千円/㎡	10,000千円	①新営予算単価
盛土工事	4,000㎡	7千円/㎡	30,000千円	②宅地造成費の金額表
擁壁工事	100m	165千円/m	17,000千円	③積算資料
合計（税抜）			151,000千円	
合計（税込）			166,100千円	

(3) 考察

今回辞退した事業者の全体事業費は、町の提案上限金額を約15.5億円超過しており、その主な内容は、新庁舎整備工事（約7.6億円超過）と外構・駐車場整備工事（約8.0億円超過）となっています。こうした超過の要因について、今回辞退した事業者へのヒアリング結果から、現段階での考察を行います。

①新庁舎整備工事

A. 設備工事関連の費用の上昇

今回のヒアリングにて、建設工事に際しての資材や人件費の高騰による建設コストの上昇が著しいこと、特に、電気設備や機械設備といった設備工事関連でその傾向が顕著であり、その経費を圧縮できないとの話を得ています。

庁舎などの建設工事の場合、設備工事に関しては、町からの建設工事を請け負った事業者（いわゆる「元請事業者」）が、他社に電気・機械・衛生といった設備工事を発注することが一般的とされています。

建設業界において、この設備関連工事については人材不足も相まって経費が高騰しており、元請事業者の経費を圧迫するような状況が全国的な現象として生じている中、今回の新庁舎整備事業においても同様の状況が生じ、費用の上昇要因となったものと考えています。

B. 現庁舎敷地の建替えに伴う費用の上昇

現在の新庁舎整備事業は、現庁舎を使用しつつ、敷地北側の現在の駐車場に新庁舎を建設する計画としています。

この場合、更地等の新たな事業用地に新築する場合と比べ、現庁舎で使用している既存のインフラ環境（特に地下埋設となっている電線・電話線・水道管等）の切り回しなどに費用がかかるとの話を辞退事業者から得ています。

特に、既存建物が古い場合は、改修工事などによる付替えが生じていることも多く、既存建物を使用しながら新築工事を行う場合、既存インフラに影響が生じないように施工する必要があることから、経費増につながっているものと考えています。

また、現庁舎を使用しつつ駐車場の敷地全域に新築工事を行うため、利用者の安全対策、動線確保、施工の効率性などの面で、費用を見込んでいと考えられます。

②外構・駐車場整備工事

A. 擁壁に関する費用の上昇

今回のヒアリングにて、駐車場の整備工事に際し、新設する擁壁や既存擁壁の補強に係る経費が、現地調査や施工計画を組まないと算定が難しいことから、提案段階では懸念される経費を相当に見込んで積算しているとの話を得ています。

町は、新設する擁壁については、通常、擁壁を設置するために係る費用を概算で計上しており、また、既存の擁壁については、新庁舎整備基本計画の策定までの間で実施した簡易調査において、現状で補修が必要な状況ではないと整理しています。

一方で、辞退事業者は、新築する擁壁については、新庁舎整備後に擁壁を整備することについての懸念があり、また、既存擁壁については、老朽化等を考慮して補強等にかかる経費が更に必要となった場合を想定した見込みとしているため、その差が費

用の上昇要因となったと考えています。

この点については、実際に設計業務に入った段階での精査により、さらに費用の変更が発生する可能性もあると考えられます。

B. 駐車場設備、外構・緑化、敷地内の高低差に伴う費用の上昇

駐車場整備に関しては機械式ゲート等の設置を見込んでいますが、辞退事業者から、こうした設備関連工事に関する費用が上昇しているとの話を得ています。

また、新庁舎整備に伴う新築建物周辺の外構・緑化などの修景についても、機械設備工事と同様に、費用がかかるとの話を得ています。

これらの駐車場設備や外構・緑化についても、元請事業者から他社への発注による工事が一般的ですが、こうした他社の発注に係る費用の高騰などから、費用が上昇しているものと考えられます。

また、新庁舎を建設する現庁舎の北側駐車場は、国道1号側と海側とでの高低差が約1mあり、令和4年度に購入した新庁舎拡張用地についても、現庁舎敷地との高低差があります。さらに、新庁舎の土地と新たに駐車場とする現庁舎の土地との高さも約3.5mあるなど敷地内の各所で高低差が生じており、こうした敷地内に高低差が多いことも費用の上昇要因となっているとの話を得ています。

一方、外構・緑化や、高低差についての対策は、事業者の提案内容によって左右される部分でもあり、現段階での詳細は不明ですが、実際の設計業務の段階で、設計内容や費用の調整が可能な部分であるとも考えられます。

③事業者の参加体制

市場調査で参加意向を示していた事業者や現地説明会に参加した事業者で、参加表明書が提出されなかった事業者も複数あります。

これらについても、上述の建設コストが見合わなかったこと、技術者・人員体制などが整わなかったことなどが考えられます。

さらに、建設業界の現状として、全国各地で建設需要が高まっている一方、各事業者においては働き方改革の適用もある中で受注できる仕事に限りがあるなど、建設需要と供給体制におけるギャップが需要超過の状況となっており、各事業者が「すでに手一杯」であったり、「どの仕事を請け負うか」を慎重に見極める状況となっていることも考えられます。

④既存庁舎解体工事

既存庁舎解体工事に係る辞退事業者の費用（3億5,000万円）は、町の設定金額（2億8,548万円）に比べ、約6,400万円の超過となっています。

この理由について、辞退事業者からのヒアリングにより、既存庁舎の解体だけでなく、

新庁舎建設に伴い現在の北側駐車場を更地にするための解体を含んでいるとの話を得ております。

この点については、町としては、「既存庁舎解体工事」ではなく「新庁舎整備工事」に含めて想定していたため、町と同様の費用の区分けを行った場合は、解体費用が減となる一方で、新庁舎整備の費用が更に増となる懸念があります。

ヒアリングでは、北側駐車場の解体費用と現庁舎の解体費用との内訳の把握はできないため、どの程度の金額の増減となるかは不明ですが、どちらの解体に関しても、辞退事業者は「敷地を目一杯使った整備工事である」という施工性の問題に触れており、一般的な解体工事に比べ費用がかかる算定をしているものと考えられます。

⑤町の設定で実施可能な項目

設計監理委託料は、町より事業者の提案金額が低く約7千万円の減となっていること、設計や全体の工事に係る必要期間は、町の設定した期間でほぼ可能であること、以上から、これらについては、町の設定で業務は可能であると考えられます。

⑥今後の基本的な考え方

以上から、今後、新庁舎整備事業を継続して実施していくに当たり、以下の方向性で必要な見直しや対策の検討を行いたいと考えています。

- A. 事業費を変更せずに要求水準を引き下げすることは、新庁舎の機能が後退するため、要求水準の引き下げは原則として行わない。
- B. 公募の条件を改善するとした場合の、事業費の増額、事業期間の延長のために必要な予算措置を検討する。

3 今後の進め方

(1) 企業ヒアリング

事業者のうち、参加表明書を提出したもの、10月4日の現地説明会に参加したもの及び令和6年4月に実施した市場調査で参加意向のあったものに対し、今回の公募で支障のあった点、改善すべき点、今後の参加意向についてアンケートを行い、回答を得られた会社にヒアリングを行い、市場動向を把握します。

①対象企業：9者

- ア 参加表明をしたものの辞退した者：2者（単独企業1者、応募グループ1者）
- イ 現地説明会に参加したものの参加表明がされなかった者：3者
- ウ 令和6年4月に実施した市場調査で「積極的に参加したい」、「参加したい」と回答したものの参加表明がされなかった者：4者

②アンケート及びヒアリング事項

- ア 今回、参加表明に至らなかった（参加表明したが辞退した）理由

イ 上記の参加表明に至らなかった（参加表明したが辞退した）理由が改善された場合、参加する意向があるか

ウ DB方式で再募集する場合の㎡単価・事業期間について

エ DB方式で再募集する場合の募集要項・要求水準について

（２）今後の対応策について

基本的には、これまで取り組んできた現庁舎敷地での建替えを継続する方向で検討を進めることとし、事業費・事業期間・その他募集に係る事項（募集要項、要求水準書及び参加資格の内容等）を見直した上で、議会や町民のご意見もよく伺いながら進めます。

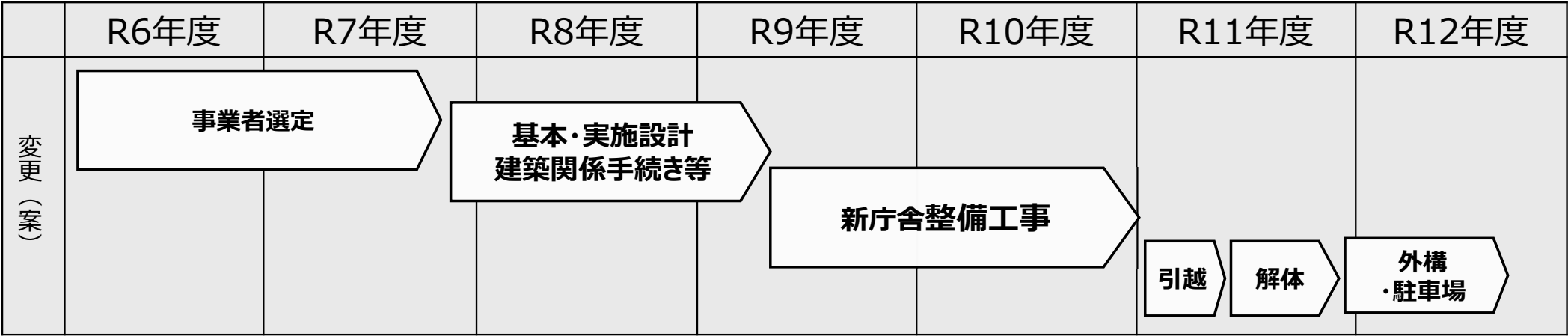
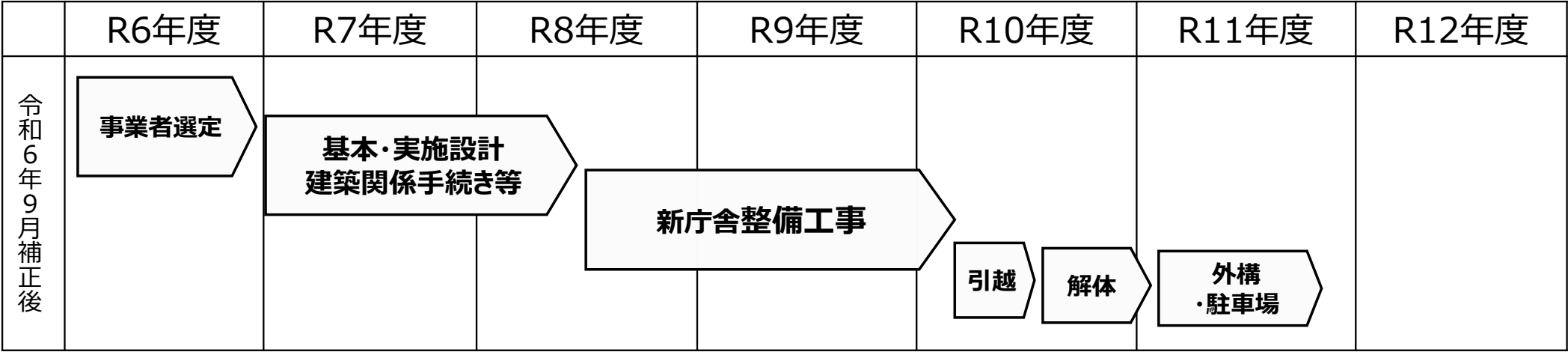
4 スケジュール変更（案）

（１）事業を一部見直して継続した場合の事業者選定・契約スケジュール変更（案）

日 程	内 容
令和7年1月22日	第二次新庁舎整備事業特別委員会 ○事業者募集中止、今後の進め方報告
令和7年1月	公募型サウンディング（アンケート）調査・企業ヒアリング ○今後の改善点・市場動向の把握
令和7年2月～ 3月下旬	改善案作成 ○事業者募集の改善案検討、まとめ
令和7年2月中旬	令和7年3月議会 ○令和6年度補正予算 ・アドバイザー業務委託料に関する補正 ・令和6年度予算の減額 ・債務負担行為の再設定（令和6年度～令和7年度）
令和7年4月中旬～ 5月中旬	第二次新庁舎整備事業特別委員会 ○改善案、令和7年6月補正予算説明
令和7年5月下旬	令和7年6月議会 ○令和7年度補正予算 ・継続費の修正、令和7年度所要額の補正 等
令和7年6月上旬	新庁舎整備事業設計施工一括発注方式事業者 募集要項（予告編）公表 ○事前周知
令和7年6月下旬	新庁舎整備事業設計施工一括発注方式事業者 募集公告公表 ○募集要項、要求水準書、選定基準等
令和7年11月上旬	新庁舎整備事業設計施工一括発注方式事業者 選定委員会 ○プレゼンテーション、審査、優先交渉権者選定
令和7年11月下旬	新庁舎整備事業仮契約締結
令和7年12月中旬	令和7年12月議会 ○新庁舎整備事業契約 議決

(2) 事業予定スケジュール変更(案)

※ (1)の事業者選定・契約スケジュール変更(案)で事業者と契約を締結した場合の事業予定スケジュールは、以下のとおりです。



5 新庁舎整備事業の予算について

(1) 令和7年度当初予算（案）について

新庁舎整備事業については、令和6年度9月補正予算（案）にて、事業費・事業期間・財源内訳の見直しを行い、事業期間を令和7年度から令和11年度まで、事業費を43億6,318万円とする継続費を設定し、議会の議決を得て事業を進めてきました。

一方で、今回、事業者の提案価格が町の想定する事業費を上回るため参加辞退になったことから、今後の進め方によっては、事業費をはじめ、契約時期・事業着手の時期の延伸といった見直しを行い、その内容を基に、既に継続費として設定している事業費・事業期間・年割額・財源内訳といった内容も改めて変更する必要があると考えています。

現在、その見直しに向けた調査を行っており、その調査結果を基に継続費の変更内容をまとめていく必要がありますが、そのとりまとめに要する時間を考慮すると、令和7年度予算（案）に変更内容を反映させることが難しい状況です。

このため、令和7年度当初予算（案）には、令和6年度9月補正予算で議決いただいた枠組みによる継続費の設定で予算を計上する予定です。

また、事業者選定のアドバイザー業務委託料の債務負担行為が令和6年度で終了するため、引き続き事業者の選定業務を行えるよう、令和6年度3月補正予算（案）で、改めて令和7年度までの債務負担行為として設定するとともに、令和7年度当初予算（案）に、アドバイザー業務委託料を計上する予定です。

その他、令和7年度の単年度予算として、国・県との土地利用に係る事務調整のための旅費を計上する予定です。

そして、事業費や事業期間の整理を行った後、令和7年度の補正予算にて、既に設定している継続費の変更や、令和7年度に必要な経費の予算措置を提案したいと考えています。

(2) 新庁舎整備事業 令和7年度当初予算額の内訳（単位：千円）

① 令和7年度事業費・財源内訳

予算科目	予算の区分	7年度 事業費	財源内訳		
			地方債	基金	一般財源
普通旅費	単年度予算	7	0	0	7
設計監理委託料	継続費	134,640	84,000	50,640	0
アドバイザー業務委託料	債務負担行為	33,176	0	0	33,176
合計		167,823	84,000	50,640	33,183

② 令和7年度事業費の地方債償還金の内訳

	地方債 償還金	償還金の内訳	
		交付税措置分	町負担分
令和7年度事業費分	84,000	58,800	25,200

※地方債は緊急防災・減災事業債で算定（交付税措置率 70%）

(3) 令和6年度3月補正予算(案)について

今回、事業者募集の手続きを中止としたことにより、令和6年度中に事業者の選定・契約を行うことができない状況となったため、今後、事業者の選定を継続して行う場合、令和7年度に事業者の選定・契約を行うことを考えています。

これに伴い、事業者選定のアドバイザリー業務委託料の完了時期が、令和6年度から令和7年度に延伸することとなります。

このため、令和6年度3月補正予算(案)にて、このアドバイザリー業務委託料に関し、次のとおり予算の補正を行うことを予定しています。

①令和6年度分の予算の減額【△28,259千円の減】

令和6年度においては、事業者の選定・契約の業務が完了しませんでした。これにより、アドバイザリー業務の受託事業者に対する支払いが発生しないため、令和6年度に措置されているこの委託料の予算額を、全て減額補正(△28,259千円)する予算を計上する予定です。

○令和6年度におけるアドバイザリー業務委託料の予算状況

令和6年度当初予算 A	24,433千円	
令和6年度9月補正予算 B	3,826千円	事業見直しに伴う期間延長による増
令和6年度予算 計(A+B)	28,259千円	令和6年度末執行の見込み
↓		
令和6年度3月補正予算(案)	△28,259千円	全額を減額補正とする予定

※減額した28,259千円は、財政調整基金に積み立てる予定です。

②令和6年度から令和7年度にかけての債務負担行為の再設定【限度額：33,176千円】

現在のアドバイザリー業務委託料は、令和5年度から令和6年度にかけて債務負担行為を設定し、予算を執行しています。

一方、令和6年度で債務負担行為の期間が終了することから、令和7年度も引き続きアドバイザリー業務を執行するためには、改めてアドバイザリー業務委託料の債務負担行為を再設定し、予算を執行できるようにする必要があります。

このため、令和6年度3月補正予算(案)にて、引き続きアドバイザリー業務委託料の予算を執行できるよう、債務負担行為を再設定することを予定しています。

再設定する債務負担行為の期間は、現時点において、令和7年度中に新庁舎整備事業の事業者選定及び契約を見込んでいるため、令和6年度から令和7年度とします。

また、再設定する債務負担行為の限度額は、令和6年度3月補正予算(案)で減額予定の28,259千円と、令和7年度に事業者を募集・選定・契約するために必要となる費用4,917千円との合計33,176千円を改めて設定する予定です。

○令和6年度3月補正予算（案）で再設定する債務負担行為（令和6年度～令和7年度）の限度額の考え方

令和6年度に支出予定であった額 A	28,259 千円	令和6年度未執行の見込み 令和6年度3月補正予算（案）で全額を減額補正とする予定
令和7年度に業務を行うために必要な額 B	4,917 千円	令和7年度に事業者選定を行うための増額分
限度額として再設定する額 (A+B)	33,176 千円	

※限度額として再設定する額 33,176 千円を、令和7年度当初予算に計上する予定です。

【参考1】令和6年度3月補正予算（案）で設定する債務負担行為のイメージ

事項	限度額	期間及び支出予定額	
新庁舎整備事業 (事業者選定アドバイザー業務委託料)	33,176 千円	令和6年度	0 千円
		令和7年度	33,176 千円

【参考2】大磯町新庁舎整備事業設計施工一括発注方式事業者選定アドバイザー業務委託の支出（見込）額

当初契約額 A 【契約日：R6.2.5】	34,870,000 円	
変更契約額（第1回） B 【変更契約日：R6.9.13】	3,839,000 円	事業見直しに伴う業務期間延長による増
変更契約予定額（第2回） C 【変更契約予定日：R7.3月末】	4,917,000 円	事業者の再募集に伴う業務期間延長による増
最終契約（見込）＝総支出（見込）額 D (A+B+C)	43,626,000 円	
既払い額 E 【支出日：R6.3.7】	10,450,000 円	前払金
今後の支出（見込）額 (D-E)	33,176,000 円	