

第二次新庁舎整備事業特別委員会 説明資料

令和 7 年 4 月 18 日

新庁舎整備について

資 料

- 1 新庁舎整備事業の継続実施に向けた見直しについて・・・・・・・・・・ 1～23
- 2 事業予定スケジュール変更（案）について・・・・・・・・・・ 24
- 3 新庁舎整備事業 再募集に係る事業費・財源内訳・町負担額
の試算・・・・・・・・・・ 25～26
- 4 新庁舎整備事業 継続実施に係る年度割の見直し状況（継続費関係）
・・・・・・・・・・ 27

議会事務局

1. 大磯町新庁舎整備事業の継続実施に向けた見直しについて

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いました。

しかし、参加表明のあった2者がともに辞退したことにより、令和6年12月に事業者募集手続を中止し、現在、事業の継続に向けた見直しを行っています。

新庁舎整備事業の継続に向けた基本的な考え方は、次のとおりです。

A. 事業費を変更せずに要求水準を引き下げることが、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。

この基本的な考え方に沿って、これまで取り組んできた現庁舎敷地での建替えの継続に向け、企業ヒアリングや最近の入札実績を参考に、事業費・事業期間・募集に係る事項等の見直しを行いました。

1 アンケート及び企業ヒアリングの実施状況について

事業者募集手続の中止に伴い、現在の市場動向を改めて把握するため、今回の公募で支障となった点、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、回答があった事業者に対しヒアリングを行いました。

このアンケート及び企業ヒアリングは、大磯町新庁舎整備事業アドバイザー業務委託の業務の中で実施したもので、調査期間、調査対象、回答状況は以下のとおりです。

(1) アンケート及び公募型サウンディング

①調査期間 令和7年1月8日～令和7年1月17日

※辞退事業者1者（1社）には、令和6年12月20日～令和6年12月26日に実施。

②調査対象

これまでに参加意向・参加表明書の提出があった以下の事業者調査票を送付。

※ 併せて、町ホームページによる公募型サウンディング調査も実施 1者（1社）から回答有

③回答があった事業者数と企業の内訳

事業者数：9者（内訳 建設会社：7社 設計事務所：3社 計10社）

(2) 企業ヒアリング

①調査期間 令和7年1月27日～令和7年2月5日

※辞退事業者1者（1社）には、令和6年12月26日に実施。

②ヒアリング事業者数と企業の内訳

事業者数：9者（内訳 建設会社：7社 設計事務所：3社 計10社）

この結果で把握した各事業者の意向や、最近の他自治体の入札事例による市場の状況に基づき、今後の新庁舎整備事業の継続に向け、以下の見直しを行います。

2 不参加の理由と今後の参加意向について

(1) 参加表明に至らなかった（参加表明後辞退となった）理由について

【アンケート回答】今回参加表明に至らなかった理由（回答企業数：9社 複数回答可）

	回答数	回答率	構成割合
事業費が少ない（町の提案上限価格：43.6億円）	7	77.8%	26.9%
募集期間（公募期間、技術提案書作成期間等）が短い	6	66.7%	23.1%
立地・施工条件に問題がある	4	44.4%	15.4%
参加要件・実施体制等が満たせない	3	33.3%	11.5%
要求水準がクリアできない	3	33.3%	11.5%
事業期間が短い（第1期：～R10.5月、第2期：R12.1月）	1	11.1%	3.8%
その他	2	22.2%	7.7%
有効回答 合計	26	288.9%	100.0%
回答企業 合計	9		

アンケートの回答があった9社のうち、参加表明に至らなかった理由として最も多かったものは「事業費が少ない」で、7社からの回答がありました。

次いで「募集期間が短い（6社）」、「立地・施工条件に問題がある（4社）」、「参加要件・実施体制等が満たせない、要求水準がクリアできない（ともに3社）」となり、事業継続に向けた再募集に当たり、これらの内容を見直す必要があります。

(2) 今後の参加意向について

【アンケート回答】今回参加表明に至らなかった理由が改善された場合の応募意向（回答企業数：9社）

	回答数	回答率	構成割合
応募する	9	100.0%	100.0%
応募しない	0	0.0%	0.0%
有効回答 合計	9	100.0%	100.0%
回答企業 合計	9		

【公募型サウンディング回答】新庁舎整備事業への参加意向（回答企業数：1社）

	回答数	回答率	構成割合
参加したい	0	0.0%	0.0%
公募内容の見直し次第では参加したい	1	100.0%	100.0%
参加は難しい	0	0.0%	0.0%
参加はできない	0	0.0%	0.0%
その他	0	0.0%	0.0%
有効回答 合計	1	100.0%	100.0%
回答企業 合計	1		

アンケートの結果では、回答があった9社ともに、「今回参加表明に至らなかった理由が改善された場合、応募する」との回答があり、公募型サウンディングの結果においても、回答があった1社から、「公募内容の見直し次第では参加したい」との回答がありました。

【ヒアリング結果】実際の応募の可能性（回答企業数：10社）			
事業者	業種	実際の可能性	備考
A	建設会社	応募する	主な改善点：事業費
B	建設会社	応募する	主な改善点：事業費・提案期間・事業期間等
C	建設会社	応募する	主な改善点：事業費・提案期間・事業期間等
D	建設会社	応募する	主な改善点：事業費・提案期間・事業期間等
E	設計事務所	応募する	主な改善点：事業費・提案期間・事業期間等
F	建設会社	応募は難しい	事業実施体制が組めない
G	建設会社	応募は難しい	事業実施体制が組めない
H	建設会社	応募は難しい	事業実施体制が組めない
I	設計事務所	施工事業者次第	施工事業者の判断による
J	設計事務所	施工事業者次第	施工事業者の判断による

しかし、この結果に基づき各社にヒアリングを行ったところ、自社の受注が手一杯であったり協力企業やサブコンの確保が困難であるなど、事業実施体制が組めず応募が困難な企業や、協力企業となる施工事業者の判断次第であるため自社での参加判断が難しい企業（設計事務所）が、10社中5社を占めており、実際に応募可能な企業は、5社となっています。

3 事業費について

（1）全体事業費の考え方

令和6年12月の募集手続き中止の際、辞退事業者から提案のあった全体事業費は、約59.1億円でした。

この額は、事業者が技術提案書の提出に向けた事業費の見込みを積み上げて算出した額であり、この額で事業に着手することを想定していた額であると考えています。

この結果、令和6年12月時点において、この金額が予算として確保できていたとすると、提案内容の是非は別として、予算上は事業者の選定・契約業務を進めることが可能であったと考えられます。

一方、この金額は、令和6年12月時点での提案額で、今後、実際の募集提案や契約までの時期までに一定の期間を要し、その間の物価上昇への対応を講じる必要があります。

特に近年、大型公共工事の入札が発注額の不足により不調となり、予算を増額して再入札を実施する事例が散見されます。

このため、アドバイザー業務委託の受託者による今後の想定額の試算を行いました。

まず、現在予定している新庁舎整備事業の契約予定時期を令和7年度の後半とした場合の、令和6年12月からの物価・人件費上昇分を想定し反映させることによって、事業者の募集・選定・契約が成立する全体事業費を把握することとします。

○建設工事費デフレーターの推移・見込み
(2015年度基準・非木造非住宅)

過去 1 年間の指数の推移				今後の指数の見込み			
年月	指数	前月差	期間中平均	年月	指数	前月差	期間中平均
R6.1	124.1	-0.7	0.6	R7.1	132.6	0.6	0.6
R6.2	124.4	0.3		R7.2	133.2	0.6	
R6.3	126.2	1.8		R7.3	133.8	0.6	
R6.4	127.0	0.8		R7.4	134.4	0.6	
R6.5	129.7	2.7		R7.5	135.0	0.6	
R6.6	129.5	-0.2		R7.6	135.6	0.6	
R6.7	131.1	1.6		R7.7	136.2	0.6	
R6.8	128.6	-2.5		R7.8	136.8	0.6	
R6.9	128.3	-0.3		R7.9	137.4	0.6	
R6.10	128.8	0.5		R7.10	138.0	0.6	
R6.11	130.9	2.1		R7.11	138.6	0.6	
R6.12	132.0	1.1		R7.12	139.2	0.6	
				R8.1	139.8	0.6	
				R8.2	140.4	0.6	
				R8.3	141.0	0.6	

物価・人件費上昇分の想定には、国土交通省が建設費の推移を把握するための指数として発表している「建設工事費デフレーター」を用いて試算することとします。

今回の事業者募集の際、辞退事業者から提示された全体事業費は、59 億 1,200 万円で、提示があった令和 6 年 12 月の建設工事費デフレーターの指数は、「132.0」でした。

また、令和 6 年の 1 年間のデフレーターの推移をみると、「月平均 0.6 ポイント増」となっています。

現時点で新庁舎整備事業の契約予定時期を、令和 6 年 12 月から 15 か月後の令和 8 年 3 月と想定し、「月平均 0.6 ポイント増」が令和 8 年 3 月まで継続した場合、その指数は「141.0」となります。

この結果、令和 6 年 12 月時点における全体事業費：59 億 1,200 万円の令和 8 年 3 月時点の想定額は、

$$\text{R6.12の全体事業費} \times \frac{\text{R8.3の指数（想定値）}}{\text{R6.12の指数（実数）}} = \text{R8.3の全体事業費（見込み）}$$

【辞退事業者】

$$5,912,000\text{千円} \times \frac{141.0}{132.0} = 6,315,000\text{千円}$$

となり、令和8年3月時点の全体事業費は63億1,500万円と見込まれます。

また、今回実施したアンケート・企業ヒアリングにて、今後の物価上昇の見込みについて尋ねたところ、半年で1～2%の上昇を想定しているとの話を得ています。

これを59億1,200万円に反映させた場合、15か月間で2.5～5%上昇すると想定し、60億5,980万円～62億760万円の上昇となることから、全体事業費としては、令和8年3月時点において、63億1,500万円を確保することによって、事業者の募集・選定・契約が成立するものと考えられます。

一方、この試算は、今回の辞退事業者による積算額を基に想定を行っており、その額の妥当性については、別の側面からも検証する必要があります。

また、全体事業費だけでなく、各項目別の事業費についても検証を行う必要があります。

このため、この63億1,500万円を確保することを前提としつつ、アンケート及び企業ヒアリングの結果や最近の類似事例に、アドバイザー業務委託の受託者による検証も加味し、各項目別の事業費の見込みについて整理を行いました。

(2) 新庁舎整備工事

ア アンケート及び企業ヒアリングの状況

事業費のうち、新庁舎整備工事費に関しては、アンケート及び企業ヒアリングでは、10社中8社から回答がありました。

回答状況をみると、最多の回答は、「100万円/㎡」で3社から回答があり、他の5社については、それぞれ、「70万円/㎡」、「73.2万円/㎡」、「78.8万円/㎡」、「95万円/㎡」、「135万円/㎡」という回答が、各1社からありました。

ODB方式で再募集する場合、想定する建替え単価はどの程度か 回答状況
(外構整備費、什器・備品設置費、庁舎仮設費、移転費、既存庁舎解体費は含まない)【R7年1月時点】

回答内容	回答数	業種内訳	
		建設	設計
70.0万円/㎡	1		1
73.2万円/㎡	1	1	
78.8万円/㎡	1	1	
95.0万円/㎡	1	1	
100.0万円/㎡	3	2	1
135.0万円/㎡	1		1
合計	8	5	3

いずれの回答も、令和6年9月の募集時点において町が設定していた「65万円/㎡」を上回っており、最多の回答があった100万円/㎡と比べると、㎡当たり35万円の増となっています。

なお、新庁舎整備工事の㎡単価について、今回のアンケート及び企業ヒアリングと昨年4月に実施した市場調査との両方に回答があった企業が4社あり、その回答状況はいずれ

の回答も昨年4月の自社の回答から増となっています。

この増額の理由について各社にヒアリングしたところ、資材などの物価、人件費、設備関連の経費などが上昇しており、それらを加味しているとの回答がありました。

また、各社ともに、回答した㎡単価は回答時点（令和7年1月）のものであり、今後の契約予定時期が令和7年度の後半となる場合は、それに応じた物価・人件費の上昇分を見込む必要があるとの話が多く得られました。

このため、まず回答結果から㎡単価の平均値を算出するとともに、本事業の契約予定時期までに想定される物価上昇分の補正を行いました。

○アンケート及び企業ヒアリング結果の平均値

区分	㎡単価	物価上昇補正 (令和8年3月 時点想定)
事業者回答の平均	94.0万円/㎡	100.0万円/㎡

イ アドバイザリー業務委託による検証

今回のアンケート及び企業ヒアリングの結果から、新庁舎整備工事の㎡単価は、100万円を設定しないと、より多くの企業の事業への参加を期待することができないと考えられます。

そこで、アドバイザリー業務委託の受託者による検証を行いました。

まず、各事業者が示す新庁舎整備工事の㎡単価が客観的に妥当であるかをチェックするため、直近の類似事例による入札結果からそれぞれの㎡単価を算出しました。

それと同時に、本事業特有の施工難易度に対する補正と本事業の契約予定時期までに想定される物価上昇分の補正を行い、比較を行いました。

○類似事例の入札結果

庁舎名	㎡単価	難易度補正	物価上昇補正 (令和8年3月時点想定)
知多市新庁舎 【令和7年1月入札】	78.0万円/㎡	85.8万円/㎡	91.2万円/㎡
明石市新庁舎（再） 【令和7年2月入札】	86.4万円/㎡	95.0万円/㎡	100.6万円/㎡
気仙沼新庁舎（再） 【令和7年1月入札】	122.6万円/㎡	134.9万円/㎡	143.4万円/㎡
平均	95.7万円/㎡	105.2万円/㎡	111.7万円/㎡

※上記3件の内、（再）については、令和6年度に不調となり予算を補正して再入札したものの。

上記の類似事例の入札結果から、直近の㎡単価は、3つの事例の平均で「95.7万円」となります。

この「95.7万円」を現時点の㎡単価とし、これに立地や施工条件といった施工難易度を

考慮し、共通仮設に係る経費について、標準的な費用に対する割増しの発生を想定し、3つの事例に1割の割増しを行い、その値を平均すると、難易度補正後の㎡単価は、「105.2万円」と見込まれます。

さらに、「建設工事費デフレーター」を用いて、今後の契約予定時期を令和7年度の後半とする場合の物価・人件費上昇分を想定し、反映させることとします。

過去1年間の指数の動向から、現時点において契約予定時期として考えている令和8年3月までの指数の伸び率（物価上昇率）を想定し、難易度補正後の㎡単価に物価上昇補正を見込むこととします。

この結果、類似事例の入札結果に基づく見直し後の㎡単価を、「111.7万円」と想定します。

○新庁舎整備工事費まとめ

区分	㎡単価	整備面積	合計
アンケート・企業ヒアリング	100万円/㎡	5,500㎡	55.0億円
類似事例の入札結果	112万円/㎡	5,500㎡	61.6億円

「アンケート・企業ヒアリング」では、回答があった㎡単価の平均値に物価上昇分の補正を行った㎡単価は100万円でした。

一方で、昨今、全国的に大型公共工事の入札が発注する額の不足により不調となり、他自治体の庁舎建設工事においても、入札不調から予算を増額し、再入札を実施する事例も見受けられる状況となっています。

以上から、「類似事例の入札結果」に施工難易度の補正分と契約予定時期までの物価上昇分の補正をした平均値である「**112万円/㎡**」を、新庁舎整備工事の㎡単価とする必要があります。

新庁舎整備工事の㎡単価を112万円とした場合、整備面積を5,500㎡と見込んでいるため、新庁舎整備工事に係る経費は、**112万円/㎡（税込み）×5,500㎡＝61億6000万円となります。**

変更前（令和6年9月補正予算額）で設定した新庁舎整備費用を35億7,500万円と見込んでいたため、**25億8,500万円の増額を見込む必要**があります。

（3）既存庁舎解体工事

ア アンケート及び企業ヒアリングの状況

既存庁舎解体工事費に関するアンケート及び企業ヒアリングの回答状況をみると、回答があった8社のうち、「5万円/㎡」、「6万円/㎡」、「10万円/㎡」に各2社から回答があり、「8.1万円/㎡」と「11万円/㎡」に各1社から回答がありました。

イ アドバイザリー業務委託による検証

既存庁舎解体工事費についても、アドバイザリー業務委託の受託者による検証を行いました。

アンケート及び企業ヒアリングの回答状況をみると、8社中2社が回答する㎡単価が3つ存在し、回答結果が分散している状況となっています。

このため、まず回答結果から㎡単価の平均値を算出するとともに、本事業の契約予定時期までに想定される物価上昇分の補正を行い、直近の類似事例による入札結果から既存庁舎解体工事の㎡単価を算出し、これに本事業における施工難易度に対する補正と本事業の契約予定時期までに想定される物価上昇分の補正を行い、比較を行いました。

○アンケート及び企業ヒアリング結果の平均値

回答内容	回答数	平均※
5.0万円/㎡	2	81,000円/㎡
6.0万円/㎡	2	
8.1万円/㎡	1	
10.0万円/㎡	2	
11.0万円/㎡	1	
回答合計	8	

※物価上昇分の補正を含む

○類似事例の入札結果

庁舎名	㎡単価	難易度補正	物価上昇補正 (令和8年3月 時点想定)
旧岐阜県庁舎解体工事 【令和5年8月入札】	55,395円/㎡	60,900円/㎡	69,100円/㎡
桐生市旧本庁舎解体工事 【令和6年10月入札】	40,384円/㎡	44,400円/㎡	48,600円/㎡
多治見警察署旧庁舎解体工事 【令和6年12月入札】	57,787円/㎡	63,600円/㎡	67,900円/㎡
平均	51,189円/㎡	56,300円/㎡	61,900円/㎡

上記の類似事例の入札結果から、直近の㎡単価は、3つの事例の平均で「51,189円」となります。

そして、これら3つの事例の㎡単価に立地や施工条件といった施工難易度を考慮し、難易度補正として物価上昇補正後の㎡単価に1割の割増しを行い、さらに、「建設工事費デフレーター」の指数の伸び率による物価上昇補正を行った結果、類似事例の入札結果に基づく見直し後の㎡単価を、「61,900円」→「62,000円」と想定します。

○既存庁舎解体工事費まとめ

区分	m ² 単価	解体面積	合計
アンケート・企業ヒアリング	81,000円/m ²	4,758m ²	3億8,540万円
類似事例の入札結果	62,000円/m ²	4,758m ²	2億9,500万円

「アンケート及び企業ヒアリング」の結果に本事業の契約予定時期までに想定される物価上昇分の補正したm²単価の平均値は、81,000円でした。

一方で、「類似事例の入札結果」に施工難易度の補正と契約予定時期までの物価上昇分を補正したm²単価の平均値は、62,000円となっています。

この結果から、類似事例の入札結果に基づく平均値では各企業が求める費用に不足が生じると考えられるため、今回の見直しでは、「アンケート及び企業ヒアリング」の「**81 千円/m²**」を、既存庁舎解体工事のm²単価とする必要があると考えています。

m²単価を81千円とした場合、既存庁舎解体の費用は、整備面積を本庁舎3,869m²＋保健センター889m²＝4,758m²として、

81千円/m²（税込み） × 4,758m² ＝ 3億8,540万円となります。

変更前（令和6年9月補正予算額）で設定した既存庁舎解体の費用を2億8,548万円と見込んでいたため、**9,992万円の増額を見込む必要**があります。

（４）外構・駐車場整備工事

ア アンケート及び企業ヒアリングの状況

外構・駐車場整備工事に関するアンケート及び企業ヒアリングの回答状況をみると、回答があった7社のうち、「10万円」という回答が2社からあり、その他については、「4万円/m²」、「4.3万円/m²」、「5万円/m²」、「15万円/m²」、「18.25万円/m²」に各1社から回答がありました。

イ アドバイザリー業務委託による検証

外構・駐車場整備工事費についても、アドバイザリー業務委託の受託者による検証を行いました。

各社とのヒアリングで確認したところ、外構・駐車場整備工事に関するm²単価については、各社の実績に基づく平均的なm²単価で提示したとの回答がありました。

また、回答結果も、既存庁舎解体工事と同様に分散している状況となっています。

さらに、外構の整備面積は、実際のプランを作成する中で算定されるため、ヒアリング時点では算定困難で、総額の想定についても、各社ともに判断が難しいと考えていることが分かりました。

（７）変更前（令和6年9月補正予算計上時点）の見直し

そこで、まず、変更前（令和6年9月補正予算計上時点）の外構・駐車場整備工事の概算工事費に、「建設工事費デフレーター（2015年度基準・土地造成）」を用いて、過去の指

数の動向から、現時点において契約予定時期として考えている令和8年3月までの指数の伸び率を想定し、物価上昇補正を行いました。

また、変更前については既存庁舎解体に伴い発生する新設の擁壁工事についての経費を計上していましたが、この新設擁壁についての施工難易度を考慮し、算定方法を見直すこととしました。

○外構・駐車場整備工事の概算工事費（その1）

【変更前（令和6年9月補正予算計上分）の見直し】

区分	数量①	㎡単価		概算工事費（経費込）		備考
		変更前② (R6.9補正予算)	見直し後③ (物価上昇補正)	変更前④ (①×②)	見直し後⑤ (①×③)	
1. 外構工事	6,327㎡	9.31千円/㎡	10.60千円/㎡	59,000千円	67,000千円	新営予算単価 & 物価上昇補正
2. 駐車場整備	3,400㎡	10.30千円/㎡	11.70千円/㎡	35,000千円	40,000千円	新営予算単価 & 物価上昇補正
3. 緑化整備	1,582㎡	6.41千円/㎡	7.30千円/㎡	10,000千円	12,000千円	新営予算単価 & 物価上昇補正
4. 盛土工事	4,000㎡	7.40千円/㎡	8.50千円/㎡	30,000千円	34,000千円	宅地造成費 & 物価上昇補正
5. 擁壁工事	100m	165.00千円/m	330.00千円/m	17,000千円	33,000千円	個別調査 & 物価上昇補正
合計（税抜）				151,000千円	186,000千円	
合計（税込）				166,100千円	204,600千円	

上の表は、「外構・駐車場整備工事」における、各工事区分の変更前の単価②・概算工事費④と、見直し後の単価③・概算工事費⑤をまとめたものです。

「1. 外構工事」、「2. 駐車場整備」、「3. 緑化整備」については、変更前は、国土交通省が公表している官庁施設の新営に必要な予算要求を行う際の工事費算定に用いる「新営予算単価」によって概算工事費を算定し、「4. 盛土工事」については、変更前は、国税庁から公表されている「宅地造成費の金額表」によって概算工事費を算定しました。

そして、「1」から「4」については、今回の見直しでは、それぞれの単価に「建設工事費デフレーター」による物価上昇補正を行い、概算工事費の再算定を行いました。

一方、「5. 擁壁工事」については、変更前は、建設に関する資材価格や労務単価などを掲載している刊行物である「積算資料」によって概算工事費を算定しました。

しかし、既存庁舎解体に伴い発生する新設の擁壁工事についての経費の考え方として、新庁舎整備後に既存庁舎を解体する施工プロセスから生じる仮設経費を加算する必要性や、立地・施工条件といった施工難易度を考慮し、今回改めてアドバイザー業務委託の受託者による個別調査を実施して単価を算出し、その額に物価上昇補正を行いました。

この結果、変更前に計上していた「外構・駐車場整備工事費」の見直しにより、概算事業費として**2億460万円**が必要になります。

(イ) 既存擁壁等の追加

「外構・駐車場整備工事費」の見直しに際し、既存擁壁の取扱いを大きく見直すこととしました。

既存擁壁の取扱いについては、令和6年9月の事業者募集では、事業者からの提案に際し、新庁舎整備、既存庁舎解体、外構・駐車場整備といった新庁舎整備事業の全体の中で一体的に検討されるものと整理しました。

そして、要求水準書に、基本計画策定時に実施した調査結果を参照し、必要な調査・整備等を行うこととして、具体的な整備内容を事業者の提案に求めることとしました。

一方で、実際の既存擁壁の補修・整備は、擁壁自体の状況に応じた対応も必要となりますが、今回のヒアリングで、事業者から、既存擁壁の補修・整備の度合いは、実際の設計段階で改めて精査し、設計・積算しないと判別しかねるため、提案段階において、簡易な補修とするか、または新たに設置し直すのかによって、提案内容や整備費にも開きが出てしまうとの意見をいただきました。

事業者としては、提案段階でどの程度の補修・整備を見込むべきか判断しかねる場合、リスクを避けるために最大限に整備する費用で算定する可能性が高く、本来、簡易補修で済むものであった場合、整備に過大な費用をかけるプランとなってしまう懸念があります。

また、町としても、ある事業者は既存擁壁を簡易補修として極力費用をかけないプランとする一方で、別の事業者は既存擁壁に対し相当な費用をかけてすべて新設するプランとするなど、提案内容と費用にばらつきが生じ、事業者選定時における判断が困難となることが懸念されます。

こうした中、現在、この庁舎敷地には、8つの擁壁がありますが、中には古い擁壁も存在しており、これらを新庁舎整備とともに一新することで、今後の老朽化への懸念が払拭できることが期待できます。

このため、事業者募集の段階においては、既存擁壁については解体・撤去し、新設することで統一することとし、その費用を全体事業費に含めて募集を行うこととします。

また、新庁舎の建設に伴い、既存庁舎敷地に存在する地下の公用車駐車場へのスロープ部分の埋め戻しに係る費用として、盛土工事に係る費用を追加することとします。

○外構・駐車場整備工事の概算工事費（その２）

【既存擁壁等の追加】

整備箇所	区分	数量	見直し単価	見直し後の工事費 (経費込)	備考
1. 南側石積みの新設	既存石積擁壁解体工事①	80m	125千円/m	10,000千円	個別調査 & 物価上昇補正
	擁壁工事②	80m	440千円/m	35,000千円	個別調査 & 物価上昇補正
2. 西側擁壁の新設	既存擁壁解体工事②	50m	520千円/m	26,000千円	個別調査 & 物価上昇補正
	擁壁工事②	50m	700千円/m	35,000千円	個別調査 & 物価上昇補正
3. その他3か所の 擁壁の新設	既存擁壁解体工事③	60m	240千円/m	14,000千円	個別調査 & 物価上昇補正
	擁壁工事③	60m	330千円/m	20,000千円	個別調査 & 物価上昇補正
4. 残り3か所の 擁壁の撤去	既存擁壁解体工事④	60m	240千円/m	14,000千円	個別調査 & 物価上昇補正
5. 既存スロープの 埋め戻し	盛土工事（追加）	300㎡	8.5千円/㎡	3,000千円	個別調査 & 物価上昇補正
合計（税抜）				157,000千円	
合計（税込）				172,700千円	

上の表は、「外構・駐車場整備工事」における、既存擁壁等の追加に関する費用をまとめたものです。

現庁舎敷地内の8か所の擁壁のうち、「1. 南側石積みの新設」、「2. 西側擁壁の新設」については、現庁舎敷地内における延長の長い2か所の石積み・擁壁で、これらの解体・撤去・新設の費用をまとめています。

「3. その他3か所の擁壁の新設」については、「1」と「2」以外の6か所の擁壁のうち、3か所（保健センター門扉横・現庁舎駐車場と鳴立庵との境界部分・現庁舎駐車場と葬儀場との境界部分）の擁壁についての解体・撤去・新設の費用をまとめています。

「4. 残り3か所の擁壁の撤去」については、「1～3」までの5か所を除く残り3か所の擁壁についてで、今回の新庁舎整備により不要となる擁壁として整理し、解体・撤去の費用のみをまとめています。

「5. 既存スロープの埋め戻し」については、現在の地下の公用車駐車場へのスロープの埋め戻しの費用をまとめています。

いずれも、アドバイザー業務委託の受託者による個別調査を実施して単価を算出し、その額に物価上昇補正を行い、費用をまとめています。

この結果、「外構・駐車場整備工事費」の見直しにより新たに要する費用として、概算事業費として**1億7,270万円**が必要になります。

○外構・駐車場整備工事の概算工事費（まとめ）

内容	見直し後の工事費 (経費込)
(その1) 変更前（令和6年9月補正予算計上分）の見直し分	204,600千円
(その2) 既存擁壁等の追加分	172,700千円
合計（税込）	377,300千円

以上をまとめると、見直し後の外構・駐車場整備工事費は、**3億7,730万円となります。**

変更前（令和6年9月補正予算額）で設定した外構・駐車場整備費を1億6,610万円と見込んでいたため、**2億1,120万円の増額を見込む必要**があります。

（5）設計・監理

設計や工事監理といった設計事務所や建築士等に依頼する業務については、国土交通省が定める設計、工事監理等の「業務報酬基準」があり、設計・工事監理の受託契約を締結する際は、この基準に準拠するよう努めることが、建築士法で定められています。

また、設計業務委託に係る技術者の単価については、国土交通省が「設計業務委託等技術者単価」を年1回毎年公表しており、7年度単価については、令和7年2月に発表されました。

設計・監理に関する経費の算定は、変更前（令和6年9月補正予算額）において、この業務報酬基準や設計業務委託等技術者単価に基づき算出していることから、7年度の技術者単価で再計算を行います。

また、オフィスレイアウト業務は、見積りを基に設計業務委託等技術者単価で計算をしていることから、7年度の技術者単価で再計算を行うとともに、既存擁壁に係る調査費として、見積りを基に7年度の設計業務委託等単価で計算したものを追加して、設計・監理に関する経費の見直しを行います。

これらの状況をまとめると、

○設計・監理に関する経費の見直し まとめ

区分（税込）	変更前の予算額 (R6年9月補正) A	見直し後の総額 B	差引増減 B-A	備考
基本設計	50,600千円	52,800千円	2,200千円	7年度単価計算
実施設計	210,100千円	222,200千円	12,100千円	7年度単価計算
工事監理	66,000千円	69,300千円	3,300千円	7年度単価計算
擁壁調査費	0千円	3,000千円	3,000千円	7年度単価計算
オフィスレイアウト業務	9,900千円	11,000千円	1,100千円	7年度単価計算
合計	336,600千円	358,300千円	21,700千円	

見直し後の設計・監理に関する経費は、**3億5,830万円となります。**

変更前（令和6年9月補正予算額）で設定した設計・監理に関する経費を3億3,660万円と見込んでいたため、**2,170万円の増額を見込む必要**があります。

（6）見直し後の事業費のまとめ

上述の（2）～（5）の各項目をまとめた見直し後の全体事業費は、以下のとおりです。

○事業費まとめ

区分	変更前の予算額 (R6年9月補正) A	見直し後の事業費 B	増額見込 (補正予算額) B-A
①新庁舎整備工事	35億7,500万円	61億6,000万円	25億8,500万円
②既存庁舎解体工事	2億8,548万円	3億8,540万円	9,992万円
③外構・駐車場整備工事	1億6,610万円	3億7,730万円	2億1,120万円
④設計・監理	3億3,660万円	3億5,830万円	2,170万円
見直し後の事業費のまとめ 計	43億6,318万円	72億8,100万円	29億1,782万円

全体事業費としては、今回の見直しにより、合計で**72億8,100万円**となり、現在の全体事業費の合計43億6,318万円に比べ、**29億1,782万円**の増額が見込まれます。

（7）アスベスト撤去・処分費について

上述の（3）既存庁舎解体工事には、アスベスト撤去・処分費を含んでいません。

この理由については、アスベストは、比較的容易に数量の見込むことが可能な個所もありますが、一方で、建物内部の鉄骨の接合部といった見えない箇所にも使われており、こうした含有箇所や数量については、別途の調査を行うことで詳細の把握が可能となるため、現段階では、庁舎に使用されているすべてのアスベストの数量把握・処理方法・経費といった算定が困難であるためです。

このため、アスベスト撤去・処分費については、契約後の設計段階における調査によって含有箇所を把握し、処理に必要な費用を積算したうえで、別途、変更契約することを考えています。

このため、事業者の募集の段階では、要求水準書等においてアスベスト撤去・処分に關する要求は行わず、事業費への計上も行いません。

なお、参考として、現段階において見込可能なアスベストの撤去・処分に係る追加の概算費用の想定は、**2億5,890万円**と見込んでいます。

【参考】現段階における見込可能なアスベスト撤去・処分費の想定

区分	概算費用	物価上昇補正 (令和8年3月時点想定)	備考
アスベスト撤去費	147,200千円	152,900千円	環境測定費用を含む
処分運搬費	49,500千円	51,400千円	
諸経費	52,600千円	54,600千円	
合計(税込)	249,300千円	258,900千円	

なお、この「現時点で見込可能なアスベスト撤去・処分費」について、令和5年3月に策定した大磯町新庁舎整備基本計画時に石綿含有簡易調査を実施しており、塩化ビニール系タイル（Pタイル）、ソフト巾木、フレキシブルボード（外部天井）、アスファルト防水（屋上）に含有が確認されています。今後の詳細な調査によって使用されている箇所、数量、処理方法、経費を把握する中で、現時点の想定を下回る可能性もありますが、一方で、現庁舎内部の含有箇所の数量によって、これ以上に、さらに撤去・処分に費用がかかる可能性もあります。

【参考】現時点で見込可能なアスベスト撤去・処分費を加算した場合の事業費

前述「(6) 見直し後の事業費のまとめ」の合計 **72億8,100万円**に、このアスベスト撤去・処分の想定費用を加算すると、

【参考】現時点で見込可能なアスベスト撤去・処分費を加算した場合

区分	見直し後の事業費
①新庁舎整備工事	61億6,000万円
②既存庁舎解体工事	3億8,540万円
③外構・駐車場整備工事	3億7,730万円
④設計・監理	3億5,830万円
見直し後の事業費 合計	72億8,100万円
【参考】 現段階で見込可能なアスベスト撤去・処分費	2億5,890万円
【参考】 現段階で見込可能なアスベスト撤去・処分費加算後	75億3,990万円

見直し後の全体事業費は合計 **72億8,100万円**で、これに現時点で見込可能なアスベスト撤去・処分費を合計した事業費としては、参考として **75億3,990万円**となります。

4 事業期間について

○事業期間 回答状況（10社中回答があった6社の状況）

事業者	業種	①第1期建設工事期間		〈移転〉	②第2期建設工事期間		合計
		基本設計 実施設計 (申請手続含)	新庁舎 整備工事		既存庁舎 解体工事	外構・駐車場 整備工事	
【参考】 町募集時	町	38.0月		〈4.0月〉	16.0月		58.0月
		18.0月	20.0月		8.0月	8.0月	
			21月-重複1月				
A	建設会社	38.0月		〈4.0月〉	16.0月		58.0月
		18.0月	20.0月		8.0月	8.0月	
B	設計事務所	40.5月		〈4.0月〉	15.0月		59.5月
		18.5月	22.0月		9.0月	6.0月	
		(18～19月)	(20～24月)		(8～10月)		
C	建設会社	42.5月		〈4.0月〉	15.0月		61.5月
		18.5月	24.0月		9.0月	6.0月	
		(18～19月)	(23～25月)		(8～10月)		
D	建設会社	40.0月		〈4.0月〉	18.0月		62.0月
		20.0月	20.0月		10.0月	8.0月	
E	建設会社	46.0月		〈4.0月〉	16.0月		66.0月
		20.0月	26.0月		7.0月	9.0月	
F	設計事務所	48.0月		〈4.0月〉	16.0月		68.0月
		20.0月	28.0月		7.0月	9.0月	
平均		42.5月		〈4.0月〉	16.0月		62.5月
		19.2月	23.3月		8.3月	7.7月	

※各事業者の回答に幅がある場合は、平均値を採用

※〈移転〉=旧庁舎から新庁舎への移転期間：一律で4か月と設定

事業期間に関しては、アンケート及び企業ヒアリングでは10社中6社から回答がありました。

このうち、最も短い事業期間は、1者から、町が令和6年9月の事業者募集で設定した全事業期間の合計と同じ58か月という回答があり、最も長い期間は全事業期間の合計で68か月でした。

この事業期間について、全体の傾向を把握するため、項目を①第1期建設工事期間（設計・新庁舎整備工事）と、②第2期建設工事期間（既存庁舎解体工事・外構・駐車場整備工事）に分けて平均値をとると、

①第1期建設工事期間 42.5か月

②第2期建設工事期間 16.0か月

さらに、町が設定する移転期間 4.0か月

以上、全事業期間の合計で 62.5か月⇒63か月となります。

この63か月は、上記6社中4社の事業期間内となっており、この期間を設定することで一定数の複数事業者からの応募が可能になると考えられます。

この平均値に基づき、アドバイザー業務委託の受託者による検証を行い、事業期間に

については、以下のとおり設定します。

○事業期間の見直し（案）

		①第1期建設工事期間		〈移転〉	②第2期建設工事期間		合計
		基本設計 実施設計 (申請手続含)	新庁舎 整備工事		既存庁舎 解体工事	外構・駐車場 整備工事	
平均値採用		43.0月		〈4.0月〉	16.0月		63.0月
		19.0月	24.0月		8.0月	8.0月	
最大値採用		48.0月		〈4.0月〉	16.0月		68.0月
		20.0月	28.0月		7.0月	9.0月	

「平均値採用」は、平均値 63 か月を基に見直しを行った事業期間で、①第1期建設工事期間を、町が当初設定した 38 か月に 5 か月を加えた 43 か月とします。そして、移転期間 4 か月、②第2期建設工事期間 16 か月を町の当初設定の事業期間で設定し、全事業期間の合計を 58 か月から 63 か月とします。

以上から、事業期間を町の当初設定から 5 か月延伸する事業計画とします。

なお、「最大値採用」の事業期間は、回答があった 6 事業者がすべて対応可能な事業期間となりますが、全事業期間の合計が、町が当初設定した 58 か月から 68 か月と 10 か月延伸することとなり、さらにその 10 か月がすべて①第1期建設工事期間に集中するため、新庁舎の完成時期の遅れへの影響を考慮し、採用しないものとします。

5 提案期間について

○提案期間 回答状況

提案期間	回答数	業種内訳	
		建設	設計
4 か月	1	1	0
4.5 か月（4～5 か月の平均）	2	1	1
5 か月	3	3	0
7 か月（6～8 か月の平均）	2	1	1
無回答	2	1	1
合計	10	7	3

【参考】町の募集時の提案期間：4 か月（予告期間を除くと 3 か月）

アンケート及び企業ヒアリングでは、10 社中 8 社から回答があり、その 8 社のうち 5 社が、5 か月以上の提案期間を必要としていることが分かりました。

前回の町の募集では、令和 6 年 9 月初旬に募集の予告を公表し、9 月 27 日に募集の公告を行いました。そして、技術提案書の提出期限を令和 6 年 12 月 20 日と設定したため、提案期間としては、予告期間を入れて約 4 か月、予告期間を除いた公告からの期間としては約 3 か月でした。

しかし、今回のアンケート及び企業ヒアリングの結果から、アドバイザー業務委託の

受託者とも検証した結果、より多くの事業者から提案を募るためには、提案期間として5か月以上を確保する必要があると判断しました。

この提案期間を確保するには、令和7年6月初旬の6月議会定例会で、必要な予算措置の議決をいただいたのち、6月末に公告を行うスケジュールとした場合、提案期間を11月下旬までとする必要があると考えています。

その後、提案内容の審査・選定、仮契約を経て、令和8年3月議会（最終日）に本契約の議案を提案し、議決をいただくスケジュールになると想定しています。

このため、事業着手時期は、令和8年4月と想定しています。

6 その他（募集の条件等）について

その他の募集の条件等について、アンケートの回答状況をみると、「立地・施工条件に問題がある（4社）」、「参加要件・実施体制等が満たせない（3社）」、「要求水準がクリアできない（3社）」となっています。

これらの項目について、各社のヒアリングで得た内容について、アドバイザー業務委託の受託者と整理・検証を行い、今後の対応について検討します。

（1）立地・施工条件について

立地・施工条件に関しては、アンケートでは、4社から「問題がある」との回答がありました。

この内容について、各社へのヒアリングにて内容を確認した結果、各社の主な意見をまとめると、①既存擁壁への取扱い、②B棟建築の施工性、③インフラ・動線・仮設への対応、の3点となります。

このうち、②B棟建築の施工性については、B棟建築が絶対的な要件ではなく、③インフラ・動線・仮設への対応とともに、各社の提案の中で検討してもらう内容である旨を、ヒアリング時に各企業に伝えていきます。

一方、①の既存擁壁の取扱いについては、前述の「3 事業費について」の「（3）外構・駐車場整備工事について」に記載のとおり、事業者募集の段階においては、現庁舎敷地内の8か所の既存擁壁を新庁舎整備に伴い解体・撤去し、新設することで統一することとします。

そして、要求水準書等には、既存擁壁の解体・撤去・新設について統一した内容を求めるとともに、その後の基本設計の際、既存擁壁に関する詳細調査を行い、新設に至らずに済む場合は、必要な範囲での補修・整備にとどめることを含め、その範囲を町と協議して定めることの記載など、事業者の判断に差が出ないような工夫を行います。

また、基本設計時に実施する既存擁壁の詳細調査によって、補強等で対応可能となる場合は、契約変更を行うこととします。

（2）参加要件・実施体制等について

参加要件・実施体制等に関しては、アンケートでは、3社から「満たせない」との回答がありました。

この内容について、各社へのヒアリングにて内容を確認した結果、各社の主な意見は上の表のとおりで、各社の主な意見をまとめると、①建設に係る実績要件の緩和、②実施体制が組めない、の2点となります。

このうち、②実施体制が組めないことに関しては、ヒアリングの中で、自社が繁忙で数年先まで仕事が入っており新規事業に取り組めないことや、協力企業等が確保できないといった話を聞いています。この点に関しては、各企業の事情によるものであり、町の見直しの範疇外として整理します。

一方で、①建設に係る実績要件の緩和については、今後の事業者募集に際し見直す必要があると考えています。

令和6年9月の事業者募集では、過去10年間における延床面積2,500㎡以上の類型四業務施設第2類（銀行、本社ビル、庁舎等）の実績を求めています。少しでも多くの事業者が応募でき、事業者間の競争によって、より良い提案を選考するため、こうした実績要件の見直しを行いたいと考えています。

現在、庁舎や本社ビルの規模（延床面積）や実績の対象とする建築物の拡大など、新庁舎整備に関して求める実績要件を見直しており、今後の募集資料の変更までに、まとめた
いと考えています。

（3）要求水準について

要求水準に関しては、アンケートでは、3社から「クリアできない」との回答がありました。

この内容について、各社へのヒアリングにて内容を確認した結果、各社の主な意見は上の表のとおりでした。

このうち、「建設に係る実績要件の緩和」については、企業への聞取りの結果「参加要件」に関する質問と同じ内容でしたので、上述のとおり、今後、対応を検討することとします。

その他について各社の主な意見をまとめると、①整備面積の縮小、②技術提案書に添付する図面の簡略化、の2点となります。

このうち、この2点に関しては、新庁舎の整備面積については、備えるべき機能を確保するためには延べ床面積5,500㎡が必要であり、また、技術提案書に添付する図面類については、審査・選考の過程で必要な書類であると考えており、2点ともに変更は行わずに、引き続き募集を行っていきたいと考えています。

7 スケジュール（案）について

先述の「4 事業期間について」及び「5 提案期間について」で整理したそれぞれの期間に基づき、令和7年6月議会定例会で補正予算の議決をいただき、6月末から募集を開始する場合のスケジュール想定は、以下のとおりです。

○事業者募集・選定・契約の想定スケジュール

日 程	内 容
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 6月3日 (予定)	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 (6月3日以降)	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）発表 ○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・募集開始 ○募集要項、要求水準書、選定基準等
令和7年 11月下旬	技術提案書 提出締切
令和7年 11月下旬～ 令和8年 1月中旬	技術提案書 書類審査
令和8年 1月中旬	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8年 2月下旬	新庁舎整備事業仮契約締結
令和8年 3月中旬	令和8年3月議会（最終日） ○新庁舎整備事業契約 議決

6月末に募集公告を行った後、技術提案書の作成期間として概ね5か月の期間を設け、技術提案書の提出締切を11月下旬とします。

その後、技術提案書の書類審査や事業者からのプレゼンテーションを経て、令和8年1月中旬に、優先交渉権者を選定し、令和8年2月に仮契約の締結を想定しています。

そして、令和8年3月議会の最終日に、本契約の議案を提案し、議決をいただきたいと考えています。

○事業スケジュール・作業期間

着手年月日	作業内容	作業期間	完了予定年月日
令和8年4月1日	設計（基本・実施・申請手続き含む）	19か月	令和9年10月31日
令和9年11月1日	新庁舎整備工事	24か月	令和11年10月31日
令和11年11月1日	移転（準備含む）	4か月	令和12年2月28日
令和12年3月1日	既存庁舎解体工事	8か月	令和12年10月31日
令和12年11月1日	外構・駐車場整備工事	8か月	令和13年6月30日

○募集期間・事業期間スケジュールまとめ

年度	R7年度				R8年度				R9年度				R10年度				R11年度				R12年度				R13年度	
月	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9
区分			募集期間 9か月		事業期間 63か月																					
提案		5か月																								
選定 契約			4か月																							
設計					19か月																					
工事									24か月																	
移転																	4か月									
解体																			8か月							
外構																					8か月					

令和8年3月中旬の3月議会最終日に、事業者との本契約の議決を得て、実質的に**事業を令和8年4月から開始すると想定した場合、新庁舎整備工事の完成は、令和11年10月末**の見込みとなります。

その後、移転を行います。移転に係る業務内容としては、主に備品設置、電話・通信回線敷設、サーバー類・防災行政無線等の移転、職員・書類・物品の移転、旧庁舎の不用物品の処分などを想定しており、**期間は4か月を想定し、移転完了は、令和12年2月末**の見込みとなります。

移転完了後、令和12年3月から、新庁舎での業務を開始するとともに、旧庁舎の解体工事、外構・駐車場整備を行います。

解体工事の期間を8か月、外構・駐車場整備の期間を8か月と想定し、**外構・駐車場整備の完了が、令和13年6月末**となる見込みとなります。

第1期（設計から新庁舎整備工事まで）：43か月、移転：4か月、**第2期（既存庁舎解体工事、外構・駐車場整備工事）16か月**となり、期間は**全工程で63か月**と考えています。

8 見直し後の財源内訳・町負担額について

見直し後の財源内訳、町負担額は、以下のとおりです。

○財源内訳・町負担額

	変更前 (R 6 年 9 月 補 正)		見直し後	
①事業費	43.6億円		72.8億円 (アスベスト撤去処分費を 加算すると75.4億円)	
②財源内訳	基金	15.0億円	基金	15.0億円
	地方債	28.6億円	地方債	57.8億円
	一般財源	0.0億円	一般財源	0.0億円
③町負担分	基金	15.0億円	基金	15.0億円
	交付税措置	12.1億円	交付税措置	19.8億円
	町負担	16.5億円	町負担	38.0億円

①財源の状況

変更前 (R6.9月補正)



見直し後 (R7.6補正計上予定)

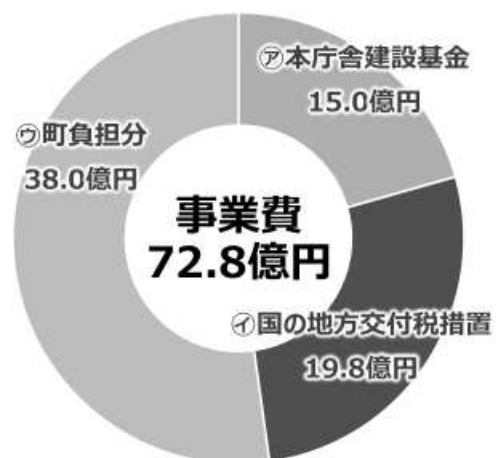


②町負担分

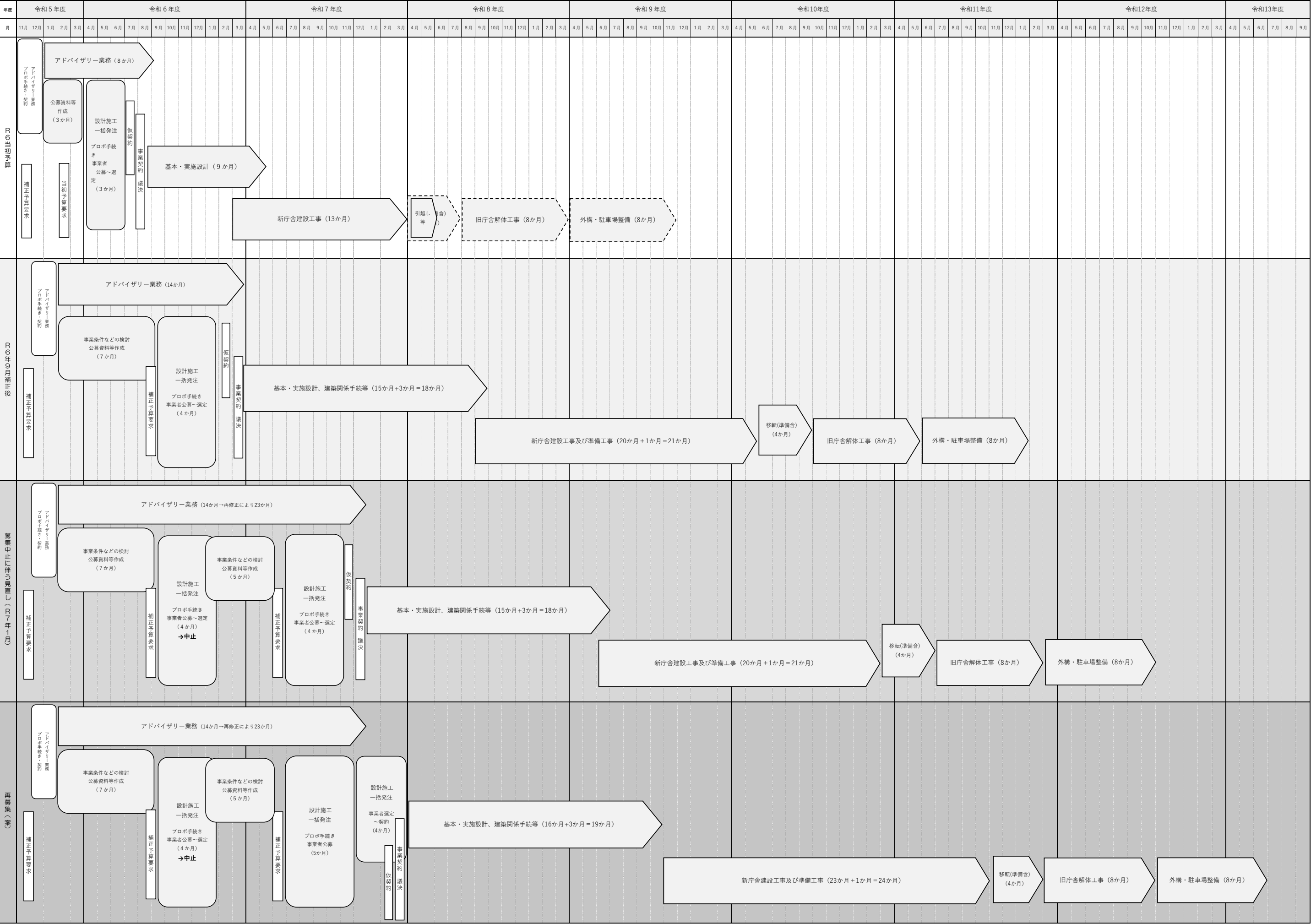
変更前 (R6.9月補正)



見直し後 (R7.6補正計上予定)



2. 新庁舎整備事業 事業予定スケジュール変更(案)について



3. 新庁舎整備事業 再募集に係る事業費・財源内訳・町負担額の試算

【1】令和6年度当初予算時点

(1) 予算の状況		整備㎡単価	564千円	整備面積	5,000㎡			
予算科目	歳出総額	財源内訳						
		地方債 計	地方債			基金	一般財源	
			緊急防災	防災対策	その他			
①設計監理委託料	221,100	175,780	175,780	0	0	45,320	0	
内訳① 基本設計	42,220					42,220	0	
内訳② 実施設計	143,880	143,880	143,880				0	
内訳③ 工事監理	35,000	31,900	31,900			3,100	0	
内訳④ オフィスレイアウト業務	0						0	
②工事請負費	3,028,900	2,024,220	2,024,220	0	0	1,004,680	0	
内訳① 新庁舎整備工事	2,820,000	2,024,220	2,024,220			795,780	0	
内訳② 既存施設解体工事	208,900	0				208,900	0	
内訳③ 外構・駐車場整備工事	0	0					0	
計	3,250,000	2,200,000	2,200,000	0	0	1,050,000	0	

※地方債のメニュー：緊急防災・減災事業債（充当率100% 交付税措置率70%）

(2) 緊防債・防災対策事業債の起債額の整理

①入居職員数(単位：人)	149
②標準面積(単位：㎡)	35.3
③㎡単価(単位：千円)	422
④起債対象事業費(単位：千円) (①×②×③)	2,200,000
⑤緊防債分	2,200,000
⑥緊防債の充当率	100%
⑦緊防債の起債額 (単位：千円)(⑤×⑥)	2,200,000
⑧防災対策債分（④－⑤）	0
⑨防災対策債の充当率	90%
⑩防災対策債の起債額 (単位：千円)(⑧×⑨)	0
⑪起債額の合計（単位：千円） (⑦+⑩)	2,200,000

(3) その他の地方債の整理

⑭その他の地方債 計 (単位：千円) (⑫+⑬)	0

(4) 本庁舎建設基金の状況（単位：千円）

⑮基金取崩前の残高(概数)	1,400,000
⑯当初取崩額	1,050,000
⑰差引残額	350,000

(C)

(5) 交付税で措置される地方債償還金の状況

⑬緊防債の起債額（＝⑦） (単位：千円)	2,200,000
⑰緊防債の交付税措置率	70%
⑱交付税で措置される緊防債の 償還分(単位：千円)(⑬×⑰)	1,540,000
⑲防災対策債の起債額（＝⑩） (単位：千円)	0
⑳緊防債の交付税措置率	50%
㉑交付税で措置される防災対策債の 償還分(単位：千円)(⑲×㉑)	0
㉒交付税で措置される償還分 計 (単位：千円)(⑱+㉑)	1,540,000

(6) 町で負担する地方債償還金の状況

㉓緊防債の起債額（＝⑦） (単位：千円)	2,200,000
㉖交付税で措置される緊防債の 償還分(単位：千円)(＝⑱)	1,540,000
㉗町で負担する緊防債の 償還分(単位：千円)(㉓－㉖)	660,000
㉘防災対策債の起債額（＝⑩） (単位：千円)	0
㉙交付税で措置される防災対策債の 償還分(単位：千円)(＝㉑)	0
㉚町で負担する防災対策債の 償還分(単位：千円)(㉘－㉙)	0
㉛町で負担する緊防債・防災対策債 の償還分 計(単位：千円)(㉗+㉚)	660,000
㉜その他の地方債の償還分（＝⑭） (単位：千円)	0
㉝町で負担する地方債の償還分 合計(単位：千円)(㉛+㉜)	660,000

(B)

(7) 最終的な町の負担分（単位：千円）（＝（A）＋（B）－（C））

310,000

新庁舎整備事業 再募集に係る事業費・財源内訳・町負担額の試算

【2】令和6年度9月補正予算＝募集時点

(1) 予算の状況		整備㎡単価	650千円	整備面積	5,500㎡		
予算科目	歳出総額	財源内訳					
		地方債 計	地方債			基金	一般財源
			緊急防災	防災対策	その他		
①設計監理委託料	336,600	245,000	84,000	161,000	0	91,600	0
内訳① 基本設計	50,600					50,600	0
内訳② 実施設計	210,100	197,400	84,000	113,400		12,700	0
内訳③ 工事監理	66,000	47,600		47,600		18,400	0
内訳④ オフィスレイアウト業務	9,900					9,900	0
②工事請負費	4,026,580	2,618,100	0	2,142,200	475,900	1,408,400	80
内訳① 新庁舎整備工事	3,575,000	2,493,600		2,142,200	351,400	1,081,400	0
内訳② 既存施設解体工事	285,480	0				285,400	80
内訳③ 外構・駐車場整備工事	166,100	124,500			124,500	41,600	0
計	4,363,180	2,863,100	84,000	2,303,200	475,900	1,500,000	80

※地方債のメニュー R 7年度：緊急防災・減災事業債（充当率100% 交付税措置率70%）

R 8年度以降：防災対策事業債（充当率90% 交付税措置率50%）

その他の地方債（充当率75% 交付税措置なし）

(2) 緊防債・防災対策事業債の起債額の整理

①入居職員数(単位：人)	160
②標準面積(単位：㎡)	35.3
③㎡単価(単位：千円)	468
④起債対象事業費(単位：千円) (①×②×③)	2,643,200
⑤緊防債分（R 7実施設計分）	84,040
⑥緊防債の充当率	100%
⑦緊防債の起債額 (単位：千円)(⑤×⑥)	84,000
⑧防災対策債分（④－⑤）	2,559,160
⑨防災対策債の充当率	90%
⑩防災対策債の起債額 (単位：千円)(⑧×⑨)	2,303,200
⑪起債額の合計（単位：千円） (⑦+⑩)	2,387,200

(3) その他の地方債の整理

⑫R 9新庁舎整備工事分 (単位：千円)	351,400
⑬R 11外構・駐車場整備工事分 (単位：千円)	124,500
⑭その他の地方債 計 (単位：千円) (⑫+⑬)	475,900

(4) 本庁舎建設基金の状況（単位：千円）

⑮基金取崩前の残高(概数)	1,500,000
⑯当初取崩額	1,500,000
⑰差引残額	0

(C)

(7) 最終的な町の負担分（単位：千円）（＝（A）＋（B）－（C））

1,652,780

新庁舎整備事業 再募集に係る事業費・財源内訳・町負担額の試算

【3】再募集検討案（R7.3時点 事業費見直し後 72.81億円ベース 全額緊急防災・減災事業債想定）

(1) 予算の状況

	整備㎡単価	1,120千円	整備面積	5,500㎡			
予算科目	歳出総額	財源内訳					
		地方債				基金	一般財源
		地方債 計	緊急防災	防災対策	その他		
①設計監理委託料	358,300	291,500	291,500	0	0	66,800	0
内訳① 基本設計	55,800					55,800	0
内訳② 実施設計	222,200	222,200	222,200				0
内訳③ 工事監理	69,300	69,300	69,300				0
内訳④ オフィスレイアウト業務	11,000					11,000	0
②工事請負費	6,922,700	5,489,500	2,538,100	0	2,951,400	1,433,200	0
内訳① 新庁舎整備工事	6,160,000	5,248,100	2,538,100		2,710,000	911,900	0
内訳② 既存施設解体工事	385,400	0				385,400	0
内訳③ 外構・駐車場整備工事	377,300	241,400			241,400	135,900	0
計	7,281,000	5,781,000	2,829,600	0	2,951,400	1,500,000	0

(追加)

(追加)

(A)

※地方債のメニュー 緊急防災・減災事業債（充当率100% 交付税措置率70%）→R7契約で事業期間フル充当可能

防災対策事業債（充当率90% 交付税措置率50%）→緊防債フル充当のため、活用せず

その他の地方債（充当率75% 交付税措置なし）→緊防債の補完で活用

(2) 緊防債・防災対策事業債の起債額の整理

①入居職員数(単位：人)	160
②標準面積(単位：㎡)	35.3
③㎡単価(単位：千円)	501
④起債対象事業費(単位：千円) (①×②×③)	2,829,600
⑤緊防債分（R7契約で全額充当可）	2,829,600
⑥緊防債の充当率	100%
⑦緊防債の起債額 (単位：千円)(⑤×⑥)	2,829,600
⑧防災対策債分（④－⑤）	0
⑨防災対策債の充当率	90%
⑩防災対策債の起債額 (単位：千円)(⑧×⑨)	0
⑪起債額の合計（単位：千円) (⑦+⑩)	2,829,600

468から増額

(3) その他の地方債の整理

新庁舎整備工事分 (単位：千円)	2,710,000
外構・駐車場整備工事分 (単位：千円)	241,400
⑫その他の地方債 計 (単位：千円) (⑫+⑬)	2,951,400

(4) 本庁舎建設基金の状況（単位：千円）

⑮基金取崩前の残高(概数)	1,500,000
⑯当初取崩額	1,500,000
⑰差引残額	0

(C)

(5) 交付税で措置される地方債償還金の状況

⑬緊防債の起債額（＝⑦） (単位：千円)	2,829,600
⑭緊防債の交付税措置率	70%
⑮交付税で措置される緊防債の償還分(単位：千円)(⑬×⑭)	1,980,720
⑯防災対策債の起債額（＝⑧） (単位：千円)	0
⑰緊防債の交付税措置率	50%
⑱交付税で措置される防災対策債の償還分(単位：千円)(⑯×⑰)	0
⑲交付税で措置される償還分 計 (単位：千円)(⑮+⑱)	1,980,720

(6) 町で負担する地方債償還金の状況

⑳緊防債の起債額（＝⑦） (単位：千円)	2,829,600
㉑交付税で措置される緊防債の償還分(単位：千円)(＝⑮)	1,980,720
㉒町で負担する緊防債の償還分(単位：千円)(㉑－⑲)	848,880
㉓防災対策債の起債額（＝⑩） (単位：千円)	0
㉔交付税で措置される防災対策債の償還分(単位：千円)(＝⑱)	0
㉕町で負担する防災対策債の償還分(単位：千円)(㉓－㉔)	0
㉖町で負担する緊防債・防災対策債の償還分 計(単位：千円)(㉒+㉕)	848,880
㉗その他の地方債の償還分（＝⑫） (単位：千円)	2,951,400
㉘町で負担する地方債の償還分合計(単位：千円)(㉖+㉗)	3,800,280

(B)

(7) 最終的な町の負担分（単位：千円）（＝（A）＋（B）－（C））

3,800,280

4. 新庁舎整備事業 継続実施に係る年割の見直し状況（継続費関係）

① 令和6年度当初予算時点（単位：千円）

予算科目	総額	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	12年度	6～8合計
設計監理委託料	221,100	146,120	71,880	3,100						221,100
内訳① 基本設計	42,220	42,220								42,220
内訳② 実施設計	143,880	100,710	43,170							143,880
内訳③ 工事監理	35,000	3,190	28,710	3,100						35,000
内訳④ オフィスレイアウト業務	0									
工事請負費	3,028,900	282,000	2,538,000	208,900						3,028,900
内訳① 新庁舎整備工事	2,820,000	282,000	2,538,000							2,820,000
内訳② 既存施設解体工事	208,900			208,900						208,900
内訳③ 外構・駐車場整備工事	0									0
計	3,250,000	428,120	2,609,880	212,000						3,250,000

年割の割り付け(当初募集(58か月)→継続実施(63か月想定))
①実施設計 R7:40%・R8:60% → R8:40%・R9:60%
②新庁舎整備工事 R8:20%・R9:70%・R10:10% → R9:10%・R10:50%・R11:40%
③既存施設解体工事 R10:80%・R11:20% → R12:100%
④外構・駐車場整備工事 R11:100% → R12:70%・R13:30%
⑤工事監理 R8:20%・R9:70%・R10:10% → R9:10%・R10:50%・R11:40%

② 令和6年度9月補正予算＝令和6年度募集時（単位：千円）

予算科目	総額	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	6～11合計
設計監理委託料	336,600	0	134,640	137,808	41,118	5,874	17,160	0	0	336,600
内訳① 基本設計	50,600		50,600	0	0	0	0			50,600
内訳② 実施設計	210,100		84,040	126,060	0	0	0			210,100
内訳③ 工事監理	66,000		0	11,748	41,118	5,874	7,260			66,000
内訳④ オフィスレイアウト業務	9,900		0	0	0	0	9,900			9,900
工事請負費	4,026,580	0	0	715,000	2,502,500	585,884	223,196	0	0	4,026,580
内訳① 新庁舎整備工事	3,575,000		0	715,000	2,502,500	357,500	0			3,575,000
内訳② 既存施設解体工事	285,480		0	0	0	228,384	57,096			285,480
内訳③ 外構・駐車場整備工事	166,100		0	0	0	0	166,100			166,100
計	4,363,180	0	134,640	852,808	2,543,618	591,758	240,356	0	0	4,363,180

年割の考え方（②令和6年度9月補正予算＝募集時点）

	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11
基本設計	100%				
実施設計	40%	60%			
工事監理（新庁舎分）		20%	70%	10%	
工事監理（解体分）					100%
工事監理（外構分）					100%
オフィスレイアウト業務		100%			
新庁舎整備工事		20%	70%	10%	
既存施設解体工事				80%	20%
外構・駐車場整備工事					100%

③ 継続実施検討案（72.81億円ベース・58→63月想定（単位：千円））

予算科目	総額	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	6～13合計
設計監理委託料	358,300	0	0	144,680	150,486	30,833	24,666	6,502	1,133	358,300
内訳① 基本設計（＋擁壁調査）	55,800			55,800	0	0	0	0	0	55,800
内訳② 実施設計	222,200			88,880	133,320	0	0	0	0	222,200
内訳③ 工事監理	69,300			0	6,166	30,833	24,666	6,502	1,133	69,300
内訳④ オフィスレイアウト業務	11,000			0	11,000	0	0	0	0	11,000
工事請負費	6,922,700	0	0	0	616,000	3,080,000	2,464,000	649,510	113,190	6,922,700
内訳① 新庁舎整備工事	6,160,000			0	616,000	3,080,000	2,464,000	0	0	6,160,000
内訳② 既存施設解体工事	385,400			0	0	0	0	385,400	0	385,400
内訳③ 外構・駐車場整備工事	377,300			0	0	0	0	264,110	113,190	377,300
計	7,281,000	0	0	144,680	766,486	3,110,833	2,488,666	656,012	114,323	7,281,000

年割の考え方（継続実施検討案）

	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13
基本設計	100%					
実施設計	40%	60%				
工事監理（新庁舎分）		10%	50%	40%		
工事監理（解体分）					100%	
工事監理（外構分）					70%	30%
オフィスレイアウト業務		100%				
新庁舎整備工事		10%	50%	40%		
既存施設解体工事					100%	
外構・駐車場整備工事					70%	30%

④ 継続実施－当初募集（③－②）（単位：千円）

予算科目	総額	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	差額合計
設計監理委託料	21,700	0	△ 134,640	6,872	109,368	24,959	7,506	6,502	1,133	21,700
内訳① 基本設計	5,200	0	△ 50,600	55,800	0	0	0	0	0	5,200
内訳② 実施設計	12,100	0	△ 84,040	△ 37,180	133,320	0	0	0	0	12,100
内訳③ 工事監理	3,300	0	0	△ 11,748	△ 34,952	24,959	17,406	6,502	1,133	3,300
内訳④ オフィスレイアウト業務	1,100	0	0	0	11,000	0	△ 9,900	0	0	1,100
工事請負費	2,896,120	0	0	△ 715,000	△ 1,886,500	2,494,116	2,240,804	649,510	113,190	2,896,120
内訳① 新庁舎整備工事	2,585,000	0	0	△ 715,000	△ 1,886,500	2,722,500	2,464,000	0	0	2,585,000
内訳② 既存施設解体工事	99,920	0	0	0	0	△ 228,384	△ 57,096	385,400	0	99,920
内訳③ 外構・駐車場整備工事	211,200	0	0	0	0	0	△ 166,100	264,110	113,190	211,200
計	2,917,820	0	△ 134,640	△ 708,128	△ 1,777,132	2,519,075	2,248,310	656,012	114,323	2,917,820