

第二次新庁舎整備事業特別委員会 説明資料

令和6年7月11日

新庁舎整備について

資 料

- 1 要求水準書への「6つの基本方針」の反映状況をについて・・・1～4
- 2 新庁舎整備事業 要求水準書（案）作成に向けたゾーニングについて・・・・・・・・・・5
- 3 新庁舎整備事業の見直しについて・・・・・・・・・・6～16
- 4 新庁舎整備事業 事業予定スケジュールについて・・・・・・・・17
- 5 新庁舎整備事業の事業費の見直し状況について（継続費関係）
・・・・・・・・・・18～19
- 6 新庁舎整備事業に係る事業費・財源内訳・町負担額の状況
・・・・・・・・・・20～22
- 7 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委員会
（仮称）について・・・・・・・・・・23
- 8 新庁舎整備事業 令和6年度当初予算額からの増減内訳について
・・・・・・・・・・24

議会事務局

1 要求水準書への「6つの基本方針」の反映状況について

(1) 大磯町新庁舎整備基本計画における「6つの基本方針」と「必要な機能」

6つの基本方針	新庁舎整備に必要な機能 《要求水準書への反映》
【1】防災の拠点となる安全安心の庁舎	①ライフラインの維持確保 《P25 7. 防災安全計画 (2)②ライフラインの維持確保》 ②耐震性能・構造形式 《P25 7. 防災安全計画(1)②津波対策等(耐震性能・構造形式を含む)》 ③災害対策本部室の設置 《P25 7. 防災安全計画(2)③災害対策本部機能》
(2) 町民サービスの向上につながる庁舎	①窓口サービス 《P29 12. 諸室計画(1)共通事項、(2)窓口・待合・相談スペース》 ②手続きのデジタル化 《P29 12. 諸室計画(1)共通事項、(2)窓口・待合・相談スペース》
(3) 誰もが快適で使いやすい庁舎	①町民交流スペース、協働スペース 《P29 12. 諸室計画(3)町民交流・協働スペース》 ②ユニバーサルデザイン 《P20 1. 全体計画の考え方(2)④建物内動線》 《P23 5. ユニバーサルデザイン》 《P28 11. サイン計画(1)全体サイン計画、(2)外部サイン計画、(3)内部サイン計画》 ③執務空間 《P21 2. ゾーニング・諸室配置線》 《P22 4. セキュリティ計画》 《P30 12. 諸室計画(4)執務空間》
(4) 環境と共生する省エネルギーな庁舎	①カーボンニュートラル 《P23 6. 環境計画(1)ZEB 認証の取得》 ②大磯の自然と共生したパッシブデザイン 《P23 6. 環境計画(3)環境保全・環境負荷低減》

6つの基本方針	新庁舎整備に必要な機能 《要求水準書への反映》
	③ライフサイクルコストの低減 《P26 8. 維持管理計画(2)ライフコストの低減》
(5) 経済的で合理的な永く使える庁舎	①DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進 《P29 12. 諸室計画(4)執務空間》 ②柔軟性・可変性を備えた計画 《P30 12. 諸室計画(4)執務空間》 ③維持管理の容易な計画 《P21 3. 仕上計画》 《P26 8. 維持管理計画(1)塩害対策、(2)ライフコストの低減》
(6) まちづくりの拠点となる庁舎	①情報発信機能 《P30 12. 諸室計画(5)情報発信機能》 ②大磯町らしさを感じさせる庁舎 《P24 6. 環境計画(2)地域性・景観性》 ③議場形式 《P30 12. 諸室計画(6)議会関連》

※大磯町新庁舎整備基本計画（令和5年3月策定）P. 7～P. 16 抜粋

(2) 要求水準書の構成について

第1章 総則

- 第1節 要求水準書の位置付け
- 第2節 用語の定義
- 第3節 本事業の目的
- 第4節 基本理念・基本方針
- 第5節 適用法制度等

第2章 本事業の概要

- 第1節 本事業の対象となる施設
- 第2節 事業方式
- 第3節 本事業の対象範囲
- 第4節 事業スケジュール（予定）
- 第5節 セルフモニタリングの実施
- 第6節 国・県等の支援策の活用
- 第7節 本事業の諸条件

第3章 本施設の要求水準

第1節 共通事項

- 1. 施設規模及び必要諸室等
- 2. 基本的な性能水準
- 3. 想定ローリング計画

第2節 建築計画

- 1. 全体計画の考え方
- 2. ゾーニング・諸室配置
- 3. 仕上計画
- 4. セキュリティ計画
- 5. ユニバーサルデザイン
- 6. 環境計画
- 7. 防災安全計画
- 8. 維持管理計画
- 9. 駐車場等計画
- 10. 外構計画
- 11. サイン計画
- 12. 諸室計画
- 13. その他

第3節 構造計画

- 1. 共通事項
- 2. 耐震性能
- 3. 耐久性能
- 4. 基礎構造

第4節 設備計画

- 1. 共通事項
- 2. 電気設備
- 3. 空調換気設備
- 4. 給排水衛生設備
- 5. 昇降機設備

第4章 業務実施に係る要求水準

第1節 設計業務に係る要求水準

1. 業務の対象範囲
2. 業務期間

第2節 建設・工事監理業務に係る要求水準

1. 業務の対象範囲
2. 業務期間
3. 業務の内容
4. 着工前業務
5. 建設期間中業務
6. 完成時業務

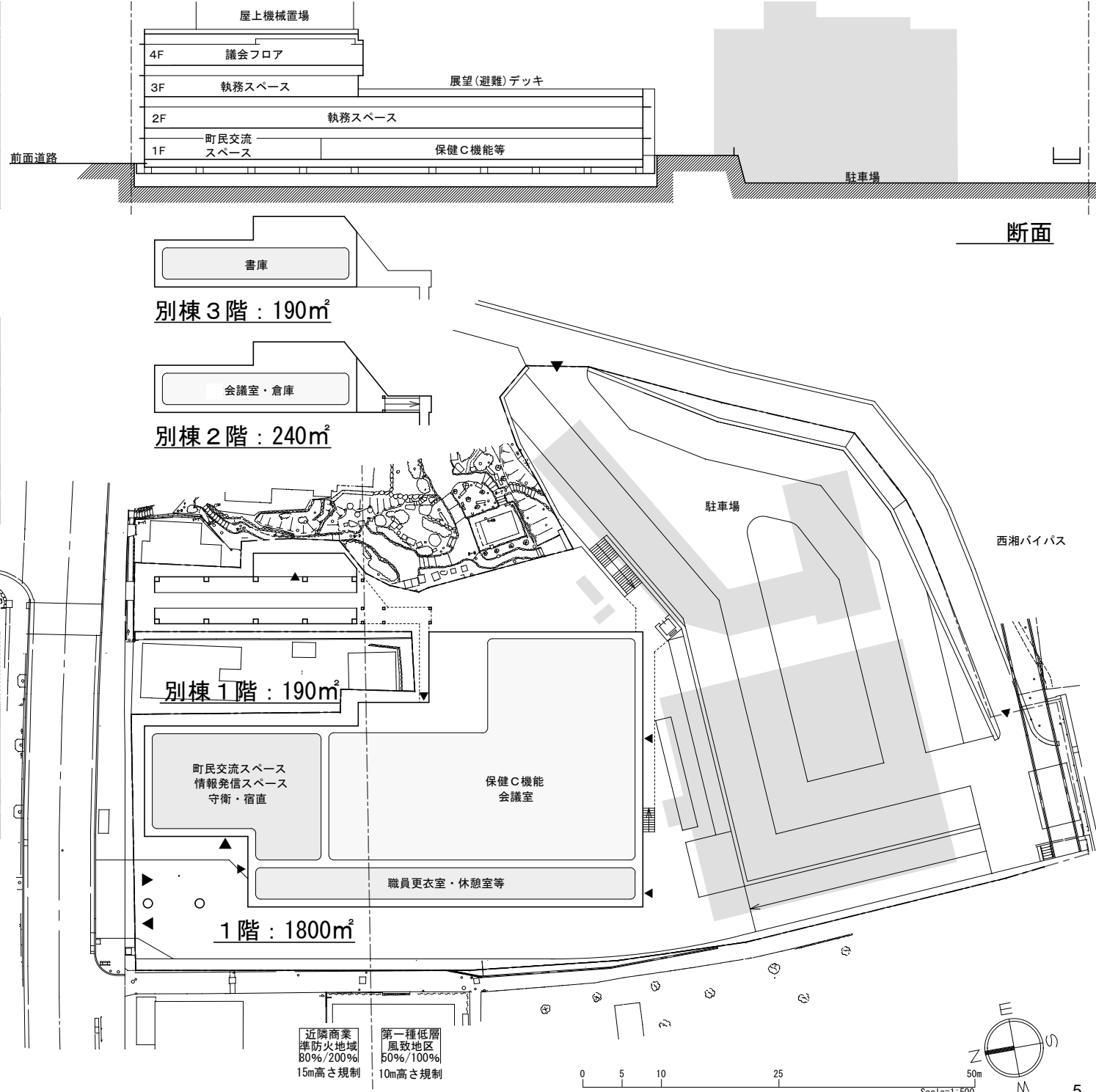
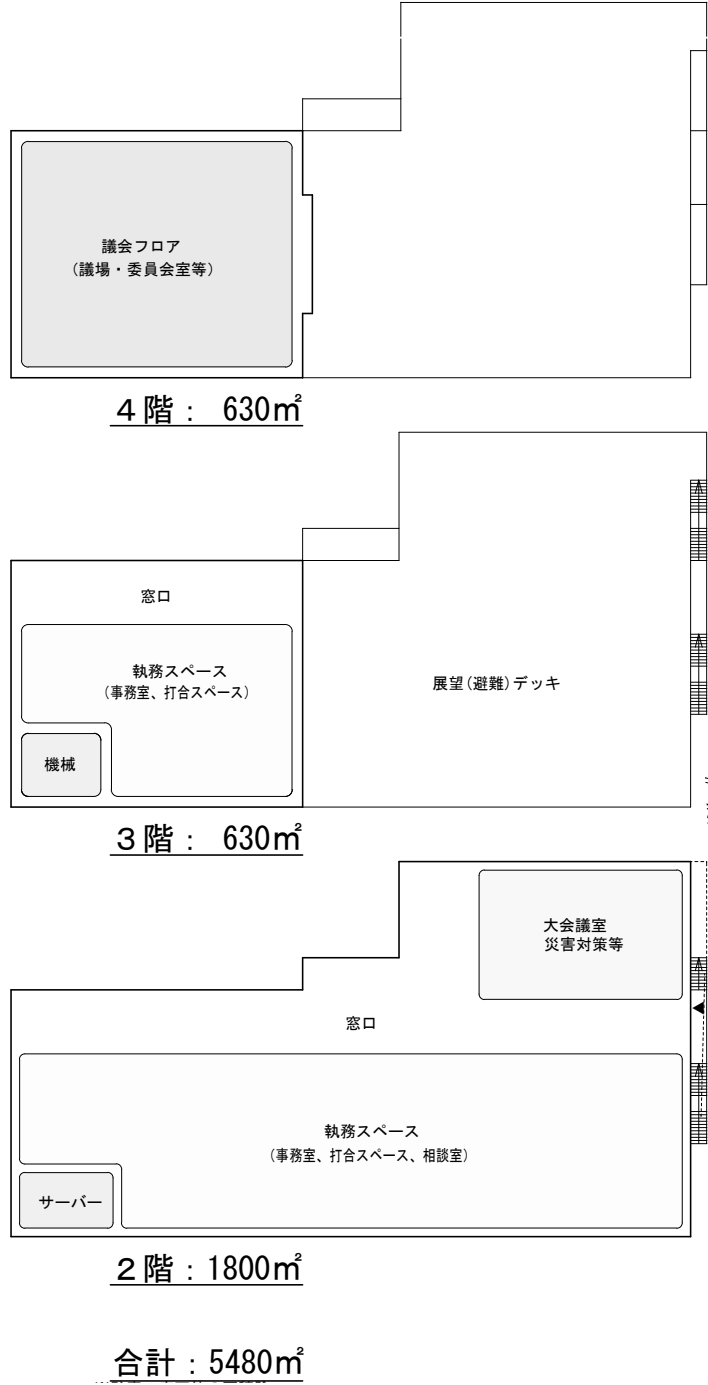
第3節 統括管理業務

1. 業務の対象範囲
2. 業務の内容

第4節 その他関連業務

1. 別途工事との調整業務
2. オフィスレイアウト計画業務

2 新庁舎整備事業 要求水準書(案)作成に向けたゾーニングについて



※計画(案)は、今後の検討により変更となる可能性があります。
※敷地図及び用途地域等の法規制は、基本計画資料を基に作成しています。

3 新庁舎整備事業の見直しについて

(1) 新庁舎整備事業の設計施工一括発注方式への参加意向について

新庁舎整備事業の設計施工一括発注方式（DB方式）による事業者を募集するに当たり、この事業への参加意向、整備費用、整備期間等について、建設業界の状況を把握するため、建設会社や設計事務所を対象に市場調査を実施しました。

この市場調査は、大磯町新庁舎整備事業アドバイザリ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、回答状況等は以下のとおり。

- ① 実施期間 令和6年4月17日～令和6年4月26日
- ② 調査対象 建設14社・設計6社 合計20社を対象に実施。
- ③ 回答状況 建設11社・設計6社 合計17社から回答あり。

このうち、新庁舎整備事業への参加意向については、17社中16社から回答があり、結果は、「積極的に参加したい」が3社、「参加したい」が7社、「参加は難しい」が5社、「その他」が1社となりました。

「積極的に参加」と「参加」が計10社あることから、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す。

○参加意向 回答状況

	参加意向	回答数	回答率	回答数の業種別内訳
1	積極的に参加したい	3社	18.8%	建築会社：1社、設計事務所：2社
2	参加したい	7社	43.8%	建築会社：5社、設計事務所：2社
3	参加は難しい	5社	31.3%	建築会社：4社、設計事務所：1社
4	参加できない	0社	0.0%	建築会社：0社、設計事務所：0社
5	その他	1社	6.3%	建築会社：1社、設計事務所：0社
	合計	16社	100.0%	建築会社：11社、設計事務所：5社

(2) スケジュールの見直しについて

一方で、事業を取り巻く社会情勢が、当初の見込みを大きく上回って変動しています。

近年の物価や人件費の高騰、今年4月から建設業にも適用されることとなった労働基準法の改正による「4週8休」などの働き方改革に伴う工期の延伸、これらに本年1月に発生した「能登半島地震」による工事の集中といった影響も加わり、事業費や事業期間の見直しが必要な状況となっています。

市場調査においても、各事業者から、事業費や事業期間に関する厳しい回答状況が見

受けられる状況となっています。

このため、今後、事業者を募集する際には、妥当性のある事業費や事業期間を提示する必要があり、各事業者からの回答状況も参考に、これらを見直す必要があります。

一方で、事業費の増額や事業期間の延伸を応募資料に提示するためには、令和6年度当初予算で議決をいただいた「新庁舎整備事業」の事業費や継続費の補正を行う必要があります。今後、補正予算（案）を議案として提案し、議決をいただいた上で、改めて事業を進めていきたいと考えています。

見直しが必要となっている項目やその理由については、以下のとおりです。

（３）事業費の増について

①本体工事費（新庁舎建設工事費）㎡単価について

物価上昇の影響については、大磯町新庁舎整備基本計画では、建設物価調査会の建築費指数（2015年基準）を基に、2022年3月（111.9）から2022年11月（120.4）の推移により、7.5%の上昇を見込みました。

しかし、その後も物価上昇が引き続く中、2022年11月（120.4）から2024年5月（131.5）の推移では、9.2%の上昇となっており、基本計画策定時の㎡単価 564 千円にこの上昇率を加味すると、㎡単価は、616 千円と見込まれます。

一方、今回の市場調査の結果によれば、想定する整備費用の㎡単価について回答があった16社の状況は、「55 万円／㎡」は0社、「60 万円／㎡」が1社、「65 万円／㎡」が6社、「その他」が9社で、「その他」の9社中、「回答困難」である2社を除く7社は「65 万円以上」で、最高額は「83 万円／㎡」でした。

最多の回答があった㎡単価は65 万円となっており、上述の試算で得られた616 千円では厳しいものの、65 万円が確保できれば、プロポーザルは成立するものと考えています。

ただし、各社ともに「現時点での想定単価」であると回答していること、今後の物価や人件費の高騰が相当上がると見込まれるため、そのスライドを担保してもらいたいという回答となっており、物価等の高騰による増額を認めていくことを応募の段階で織り込んでいく必要があると考えています。

㎡単価を65 万円とした場合、新庁舎整備費用は、整備面積を5,000 ㎡とした場合、**65 万円／㎡（税込み）× 5,000 ㎡ = 32 億5,000 万円となります。**

令和6年度当初予算では、新庁舎整備費用を28 億2,000 万円と見込んでいたため、**4 億3,000 万円の増額を見込む必要**があります。

○ DB方式で行った場合、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)

番号	回答内容	回答数	業種内訳	
			建設	設計
1	55万円/㎡	0	0	0
2	60万円/㎡	1	0	1
3	65万円/㎡	6	4	2
4	その他	9	7	2
	その他(65万円/㎡以上)	1	1	0
	その他(70万円/㎡)	2	1	1
	その他(73万円/㎡)	1	1	0
	その他(80万円/㎡)	1	0	1
	その他(80万円/㎡以上)	1	1	0
	その他(83万円/㎡)	1	1	0
	その他(回答困難)	2	2	0
1～4	合計	16	11	5

※回答に際しての各社の意見・条件等の概要

- 最近の材料費・運送費・人件費の高騰が非常に激しい。円安、労働基準法の改定もあり、建築費の増加に歯止めがかからない状態。コスト算定時や物価上昇反映の有無など、諸条件を整理して進めさせてほしい。
- 現時点での想定単価。将来的な資材高騰および労務費高騰は見込んでいない。昨今の価格高騰の影響により実勢の工事価格の想定が困難。今後の経済状況、物価上昇等を踏まえると建設コストの上昇も考えられる。
- OZEB化を図る場合、本体整備費が若干割増しになる可能性あり。
- 既存建物と隣接しており、施工条件が良くないことから、仮設工事費等が高くなる可能性あり。
- 開発工事等により、上記金額より上振れする懸念あり。
- 工事手順が2期工事になることも想像され、その場合、1期一括建替えより経費が掛かると思料。
- DB発注の場合、入札から着工までの間に設計期間を挟む為、この間の物価上昇のリスクがある。昨今の建設費高騰はスライド条項の範囲以上の上昇となっている。スライド協議については一部単品での協議を行う等、柔軟に対応いただきたい。
- DB発注の場合、予定価格構成の根拠資料が無い為、例えば基準は入札時に明細を出させる等し、その明細を基準とする等の条件付けをお願いしたい。
- DB発注の場合、入札時点では仕様を固めることができない為、概算要素が高くなる。協力会社との折衝において、金額を下げるのが難しくなるため、十分な予算の確保をお願いしたい。

②既存庁舎の解体費の㎡単価について

市場調査における既存庁舎解体の㎡単価については、回答のあった16社のうち、「50千円/㎡」が0社、「55千円/㎡」が3社、「60千円/㎡」が6社、「その他」が7社で、「その他」の7社中、「回答困難」である2社を除く5社は「60千円以上」となっており、最高額は「90千円/㎡」でした。

この結果から、最多の回答があった㎡単価である60千円が確保できれば、プロポーザルは成立するものと考えています。

一方、こちらも各社から「現時点での想定単価」であると回答していること、今後の人件費の高騰が相当上がると見込まれるため、そのスライドを担保してもらいたいという回答となっており、物価等の高騰による増額を認めていくことを応募の段階で織り込んでいく必要があると考えています。

㎡単価を60千円とした場合、解体費用は、整備面積を本庁舎3,869㎡+保健センター889㎡=4,758㎡として、

60千円/㎡（税込み） × 4,758㎡ = 2億8,548万円となります。

令和6年度当初予算では、新庁舎整備費用を2億890万円と見込んでいたので、**7,658万円の増額を見込む必要**があると考えています。

○ DB方式で行った場合、想定する既存庁舎解体費の単価はどの程度か 回答状況
(アスベスト撤去費は含まない)

番号	回答内容	回答数	業種内訳	
			建設	設計
1	50千円/㎡	0	0	0
2	55千円/㎡	3	0	3
3	60千円/㎡	6	5	1
4	その他	7	6	1
	その他(60千円/㎡以上)	2	2	0
	その他(70千円/㎡)	2	1	1
	その他(90千円/㎡)	1	1	0
	その他(回答困難)	2	2	0
1~4	合計	16	11	5

※回答に際しての各社の意見・条件等の概要

○運送費・人件費が高騰している。円安、労働基準法の改定もあり、建築費の増加に歯止めが効かない状態。現時点での想定㎡単価であり、今後の物価上昇や労務費上昇は見込んでいない。昨今の価格高騰の影響により実勢の工事価格の想定が困難であり、これらを考慮してもらいたい。

- 解体工事においても時間外労働の上限規制による労務費高騰が予想される。十分な予算の確保をお願いしたい。
- 解体費用の業界の工費ブレが激しいとの感を得ている。
- 新築建物、前面道路等の施工条件が良くない。仮設工事費等が高くなる可能性あり。諸条件等の調整が必要。
- 一昨年から、解体工事見積提出時には、アスベスト含有の事前調査が必須条件(国土交通省通達)となっている。
- 公告前にアスベストの検体調査等を実施し、結果を公告資料に添付いただきたい。

③外構・駐車場整備工事の追加について

令和6年度当初予算では、「新庁舎整備事業」を、設計 → 新庁舎整備工事 → 現庁舎解体工事 までを行う事業として、令和6年度から令和8年度の継続費を設定しました。

そして、外構・駐車場整備工事については、この継続費を設定した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。

一方、現在のアドバイザー業務の受託者とともに今後の工事工程を整理する中で、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や、解体工事と擁壁工事の区分けが難しく、一括して業務を進めたほうが施工責任等もはっきりするなどのメリットもあるため、今回の「新庁舎整備事業」の継続費の設定に「外構・駐車場整備工事」を加え、一体的に整備したいと考えています。

外構・駐車場整備工事が、概算で次のとおりと算定しています。

○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)
外構工事	6,327㎡	9千円/㎡	59,000千円
駐車場整備	3,400㎡	10千円/㎡	35,000千円
緑化整備	1,582㎡	6千円/㎡	10,000千円
盛土工事	4,000㎡	7千円/㎡	30,000千円
擁壁工事	100m	165千円/m	17,000千円
合計(税抜)			151,000千円
合計(税込)			166,100千円

外構・駐車場整備工事費として、新たに **1億6,610万円の増額を見込む必要**があると考えています。

④設計・監理について

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、技術者の単価だけでなく契約額の基準についても定めがあり、それらの社会的変化を考慮する必要があります。

設計・工事監理に関する社会的変化として、まず、令和6年1月、国土交通省が定める設計、工事監理等の「業務報酬基準」の見直しが行われました。

この「業務報酬基準」は、設計事務所等が契約する際の契約額の算定基準として国が定めるもので、設計・工事監理の受託契約を締結する際は、この基準に準拠した委託代金で契約を締結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、令和6年2月に国土交通省が発表した「設計業務委託等技術者単価」が全職種の平均値で最高値を更新し、前年度比で5.5%の増、令和4年度からの比較では11.1%の増となるなど、高騰が続いています。

また、限られた庁舎スペースを有効活用するとともに、新庁舎への移転を機に住民対応力の向上や職員の働き方の改善を図るため、オフィスデザインの検討や必要な什器類の数量・配置について計画する「オフィスレイアウト業務」を追加したいと考えています。

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）	R6当初予算 A	見直し後の総額 （概算）B	差引増減 B-A
基本設計	42,220千円	50,600千円	8,380千円
実施設計	143,880千円	210,100千円	66,220千円
工事監理	35,000千円	66,000千円	31,000千円
オフィスレイアウト業務	0千円	9,900千円	9,900千円
合計	221,100千円	336,600千円	115,500千円

となり、**1億1,550万円の増額を見込む必要**があると考えています。

⑤新庁舎の整備面積について

新庁舎整備基本構想・基本計画では、新庁舎の規模を5,000㎡と設定していました。このため、基本計画の見直しにおいても、この規模を維持する方向で検討を進めてきましたが、執務室、打合せ・書架スペース、会議室等の拡充を図るため、新庁舎の規模を5,500㎡に変更したいと考えています。

この面積5,500㎡で整備を行う場合、㎡単価を65万円で試算すると、新庁舎整備費用は、**65万円／㎡（税込み）× 5,500㎡ = 35億7,500万円**となります。

整備面積 5,000 m²の場合、65 万円/m²（税込み）× 5,000 m² = 32 億 5,000 万円で、その差額 3 億 2,500 万円の増額を、更に見込む必要があり、令和 6 年度当初予算の新庁舎整備費用 28 億 2,000 万円との比較では、7 億 5,500 万円の増額を見込む必要があります。

⑥事業費の増額のまとめについて

上記①～⑤の増額に関する状況をまとめると、以下のとおりとなります。

（ア）事業費まとめ【本体工事の㎡単価上昇分のみ反映（①から④まで）】

区分	R 6 当初予算額 A	変更後の事業費 B	増額見込 B-A (補正予算額)
①本体工事費（㎡単価上昇分）	28億2,000万円	32億5,000万円	4億3,000万円
②既存庁舎解体費	2億0,890万円	2億8,548万円	7,658万円
③外構・駐車場整備工事	0万円	1億6,610万円	1億6,610万円
④設計監理委託	2億2,110万円	3億3,660万円	1億1,550万円
①～④計	32億5,000万円	40億3,818万円	7億8,818万円

（イ）事業費まとめ【本体工事の㎡単価上昇分+面積追加分まで反映（①から⑤まで）】

区分	R 6 当初予算額 A	変更後の事業費 B	増額見込 B-A (補正予算額)
①⑤本体工事費 (㎡単価上昇分+面積追加分)	28億2,000万円	35億7,500万円	7億5,500万円
②既存庁舎解体費	2億0,890万円	2億8,548万円	7,658万円
③外構・駐車場整備工事	0万円	1億6,610万円	1億6,610万円
④設計監理委託	2億2,110万円	3億3,660万円	1億1,550万円
①～⑤計	32億5,000万円	43億6,318万円	11億1,318万円

増額見込み額は、①から④までの合計で 7 億 8,818 万円、⑤の新庁舎整備面積の追加まで行う場合、11 億 1,318 万円となります。

（３）事業期間の延長について

①設計・本体工事の事業期間について

先述の市場調査にて、事業期間について、㊦設計（基本・実施・申請手続き含む）、①本体工事、㊧解体工事、㊨外構整備工事（駐車場整備含む）の４段階に分けて聞き取りを実施しました。

㊦設計と①本体工事の２つに回答があった企業は 13 社で、このうち最短期間となる「35 か月」が最も多く 6 社、以下、「38 か月（1 社）」、「40 か月（2 社）」、「42 か月（1 社）」、「45 か月（2 社）」、「50 か月（1 社）」となりました。

回答企業の約半分の6社が「35 か月」と回答しており、この期間が有効な事業期間として判断可能と考えられます。

「35 か月」の業務の内訳をみると、いずれも㊦設計が「15 か月」、㊩本体工事が「20 か月」となっていますが、㊦の設計に建築許可申請・計画通知期間を別途3か月程度見込む必要があり、**㊦設計を「18 か月」、㊩本体工事を「20 か月」と設定**する必要があると考えています。

○設計・本体工事の事業期間 回答状況

設計+本体工事 事業期間			回答数	業種内訳	
計	基本・実施設計 (申請手続含)	本体工事		建設	設計
35か月	15か月	20か月	6	3	3
38か月	18か月	20か月	1	1	0
40か月	20か月	20か月	2	1	1
42か月	12か月	30か月	1	0	1
45か月	15か月	30か月	1	1	0
45か月	20か月	25か月	1	1	0
50か月	20か月	30か月	1	1	0
合計			13	8	5

②全事業期間について

次に、㊦～㊩の全事業期間の設定について検討します。全事業期間を算定した企業は10社で、このうち、㊦㊩を「35 か月」と算定した6社中、全事業期間を算定した企業は5社でした。

この5社の状況をみると、最短は「47 か月（1社）」、以降「49 か月（2社）」、「51 か月（2社）」となっています。

サンプル数が少なく、ボリュームゾーンも形成されていない中、この5社における㊦解体工事、㊩外構整備工事（駐車場整備含む）の両段階ごとの期間をみると、㊦解体工事については「8 か月」が3社、㊩外構整備工事についても「8 か月」が3社となっており、この組み合わせにより、全事業期間を設定することとします。

○設計、本体工事、解体工事、外構・駐車場工事の全事業期間 回答状況

設計+本体工事 事業期間 ㉒	解体+外構 事業期間 ㉑			合計 ㉒+㉑	回答数	業種内訳	
	計	解体工事	外構 駐車場工事			建設	設計
35か月	12か月	6か月	6か月	47か月	1	1	0
	14か月	6か月	8か月	49か月	1	0	1
	14か月	8か月	6か月	49か月	1	1	0
	16か月	8か月	8か月	51か月	1	1	0
	16か月	8か月	8か月	51か月	1	0	1
38か月	14か月	8か月	6か月	52か月	1	1	0
40か月	16か月	10か月	6か月	56か月	1	1	0
40か月	16か月	10か月	6か月	56か月	1	0	1
42か月	8か月	4か月	4か月	50か月	1	0	1
45か月	16か月	8か月	8か月	61か月	1	1	0
合計	合計				10	6	4

③事業期間の留意事項

新庁舎整備事業は、大きく分けて㉒設計、㉑本体工事、㉓解体工事、㉔外構整備工事の4段階となりますが、㉓の解体工事以降の作業は、㉑の本体工事が完了した後、現庁舎から新庁舎への引っ越し作業が終わった後に行うこととなります。

㉑の本体工事後、㉓の解体工事までに行う主な作業は、

- (ア) 備品類の設置
- (イ) 電話・通信回線の配線・サーバ類の設置（移設）
- (ウ) 防災行政無線の移設
- (エ) 引っ越し
- (オ) 旧庁舎内の不用物品（備品等）の処分

などが想定され、「要求水準書」や「募集要項」で示す「事業期間」が設定するためには、これらの作業期間を見込む必要があります。

他自治体の事例から、これらの移転に要する期間を4か月と見込み、今後の事業スケジュールを想定することとします。

④全事業期間のまとめ

以上から、全事業期間としては、以下を要するものと整理します。

事業段階	期間
㊦設計（基本・実施・申請手続き含む）	18か月
㊧本体工事	20か月
く 移 転 〉	4か月
㊨解体工事	8か月
㊩外構整備工事（駐車場整備含む）	8か月
合 計	58か月

⑤事業のスタート時期について

上述にて全事業期間を 58 か月として設定した新庁舎整備事業のスタート時期についてですが、DB方式による事業者を決定し、議会の議決をいただいた上で契約を締結し事業をスタートさせるには、DB方式に係る応募・提案期間や事業者（優先交渉権者）を選定する選定委員会の期間等を設定する必要があります。

先述の市場調査にて把握したDB方式に係る応募・提案期間の状況は、有効回答があった16社のうち、「3か月」が1社、「4か月」が1社、「5か月」が12社、「その他（6か月）」が2社となっており、概ね5か月を確保することで、より多くの提案を期待できるという状況となっています。

一方で、令和6年9月議会初日の補正予算で継続費の補正を認めていただき、すぐに募集に入ったと想定して、9月から5か月を確保すると、令和7年1月末に応募締め切りとなり、その後、選定委員会 → 見積合わせ → 仮契約 → 契約議案の提案 と進めることとなりますが、この場合、令和7年3月議会最終日（3月中旬）であっても、契約議案の提案は、非常に厳しい日程となることが予想されます。

このため、**募集期間を1か月短縮し、4か月として**、3月議会最終日の提案が可能かどうかという状況と考えています。

○提案期間 回答状況

提案期間	回答数	業種内訳	
		建設	設計
3か月	1	0	1
4か月	1	1	0
5か月	12	8	4
その他(6か月)	2	2	0
合計	16	11	5

⑥事業スケジュールの見通し

以上の事業期間をもとに、令和7年3月に事業者との本契約に係る議会の議決をいただき、事業をスタートさせた場合のスケジュールを想定すると、以下のとおりとなります。

着手年月日	作業内容	作業期間	完了予定年月日
令和7年4月1日	設計（基本・実施・申請手続き含む）	18か月	令和8年9月30日
令和8年9月1日	本体工事（建設20＋準備1）	21か月	令和10年5月31日
令和10年6月1日	移転（準備含む）	4か月	令和10年9月30日
令和10年10月1日	旧庁舎解体工事	8か月	令和11年5月31日
令和11年6月1日	外構整備工事（駐車場整備含む）	8か月	令和12年1月31日

年度	R7年度				R8年度				R9年度				R10年度				R11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
設計	18か月																			
工事																				
移転																				
解体																				
外構																				

令和7年3月中旬の3月議会最終日に設計施工一括発注方式による事業者との契約の議決を得て、実質的に**事業を令和7年4月から開始すると想定した場合、新庁舎本体工事の完成は、令和10年5月末**の見込みとなります。

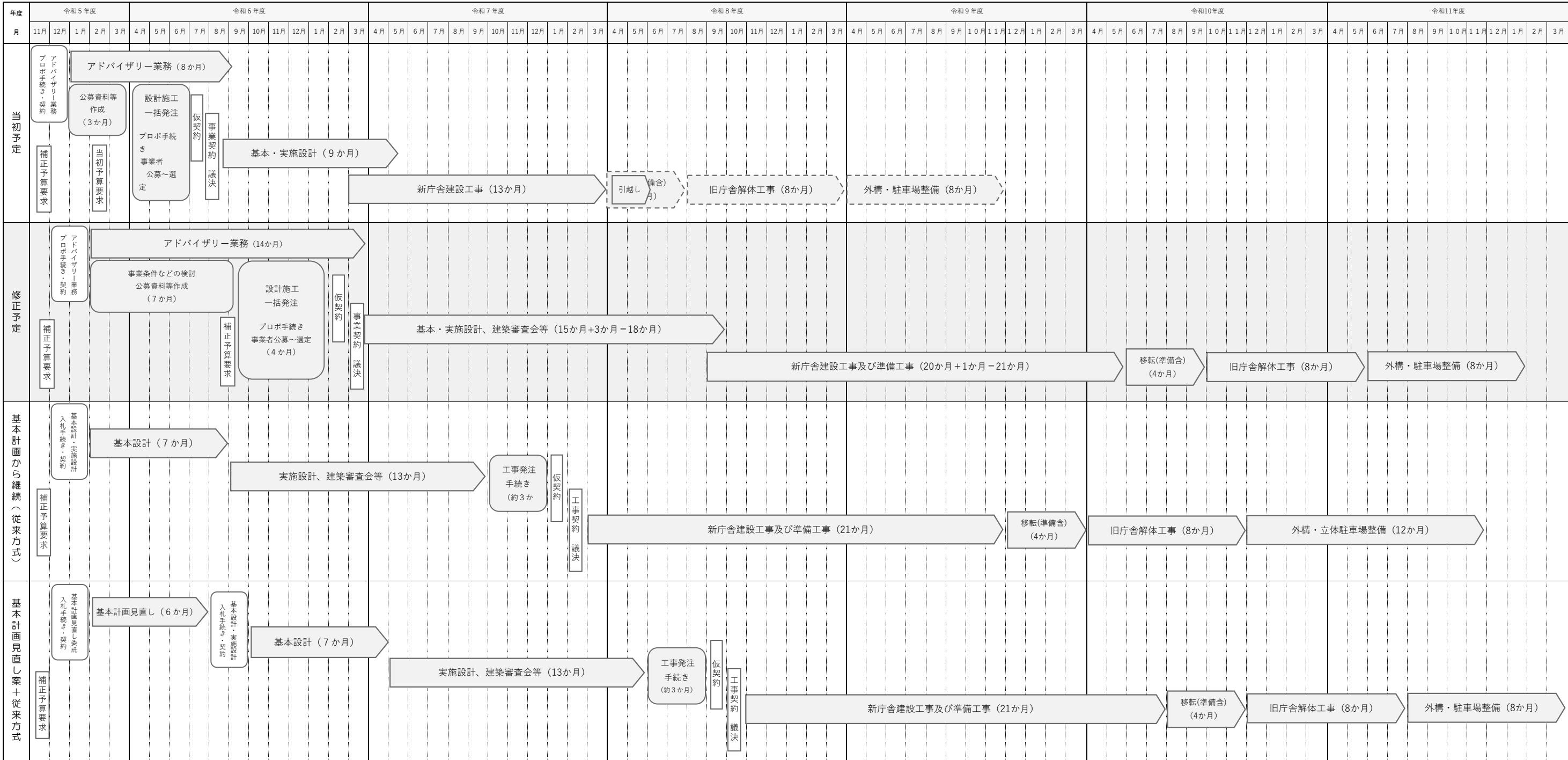
その後、移転を行います。移転に係る業務内容としては、主に備品設置、電話・通信回線敷設、サーバ類・防災行政無線等の移転、職員・書類・物品の移転、旧庁舎の不用物品の処分などを想定しており、**期間は4か月を想定し、移転完了は、令和10年9月末**の見込みとなります。

移転完了後、令和10年10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12年1月末**となる見込みとなります。

第1期（設計から本体工事まで）：38か月、移転：4か月、**第2期（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58か月**と考えています。

4 新庁舎整備事業 事業予定スケジュールについて



4 新庁舎整備事業の事業費の見直し状況について（継続費関係）

（1）整備面積：5,000㎡の場合

① 令和6年度当初予算計上時点（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	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

② 予算見直し後 整備面積：5,000㎡の場合（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	6～11合計
設計監理委託料	336,600	0	155,650	120,177	0	52,853	7,920	336,600
内訳① 基本設計	50,600		50,600					50,600
内訳② 実施設計	210,100		105,050	105,050				210,100
内訳③ 工事監理	66,000			5,227		52,853	7,920	66,000
内訳④ オフィスレイアウト業務	9,900			9,900				9,900
工事請負費	3,701,580	0	0	975,000	1,950,000	553,384	223,196	3,701,580
内訳① 新庁舎整備工事	3,250,000			975,000	1,950,000	325,000		3,250,000
内訳② 既存施設解体工事	285,480					228,384	57,096	285,480
内訳③ 外構・駐車場整備工事	166,100						166,100	166,100
計	4,038,180	0	155,650	1,095,177	1,950,000	606,237	231,116	4,038,180

③ 差引増減（2－1）（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	6～11合計
設計監理委託料	115,500	△ 146,120	83,770	117,077	0	52,853	7,920	115,500
内訳① 基本設計	8,380	△ 42,220	50,600	0	0	0	0	8,380
内訳② 実施設計	66,220	△ 100,710	61,880	105,050	0	0	0	66,220
内訳③ 工事監理	31,000	△ 3,190	△ 28,710	2,127	0	52,853	7,920	31,000
内訳④ オフィスレイアウト業務	9,900	0	0	9,900	0	0	0	9,900
工事請負費	672,680	△ 282,000	△ 2,538,000	766,100	1,950,000	553,384	223,196	672,680
内訳① 新庁舎整備工事	430,000	△ 282,000	△ 2,538,000	975,000	1,950,000	325,000	0	430,000
内訳② 既存施設解体工事	76,580	0	0	△ 208,900	0	228,384	57,096	76,580
内訳③ 外構・駐車場整備工事	166,100	0	0	0	0	0	166,100	166,100
計	788,180	△ 428,120	△ 2,454,230	883,177	1,950,000	606,237	231,116	788,180

5 新庁舎整備事業の事業費の見直し状況について（継続費関係）

（2）整備面積：5,500㎡の場合

① 令和6年度当初予算計上時点（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	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

② 予算見直し後 整備面積：5,500㎡の場合（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	6～11合計
設計監理委託料	336,600	0	155,650	120,236	0	53,454	7,260	336,600
内訳① 基本設計	50,600		50,600					50,600
内訳② 実施設計	210,100		105,050	105,050				210,100
内訳③ 工事監理	66,000			5,286		53,454	7,260	66,000
内訳④ オフィスレイアウト業務	9,900			9,900				9,900
工事請負費	4,026,580	0	0	1,072,500	2,145,000	585,884	223,196	4,026,580
内訳① 新庁舎整備工事	3,575,000			1,072,500	2,145,000	357,500		3,575,000
内訳② 既存施設解体工事	285,480					228,384	57,096	285,480
内訳③ 外構・駐車場整備工事	166,100						166,100	166,100
計	4,363,180	0	155,650	1,192,736	2,145,000	639,338	230,456	4,363,180

③ 差引増減（2－1）（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	6～11合計
設計監理委託料	115,500	△ 146,120	83,770	117,136	0	53,454	7,260	115,500
内訳① 基本設計	8,380	△ 42,220	50,600	0	0	0	0	8,380
内訳② 実施設計	66,220	△ 100,710	61,880	105,050	0	0	0	66,220
内訳③ 工事監理	31,000	△ 3,190	△ 28,710	2,186	0	53,454	7,260	31,000
内訳④ オフィスレイアウト業務	9,900	0	0	9,900	0	0	0	9,900
工事請負費	997,680	△ 282,000	△ 2,538,000	863,600	2,145,000	585,884	223,196	997,680
内訳① 新庁舎整備工事	755,000	△ 282,000	△ 2,538,000	1,072,500	2,145,000	357,500	0	755,000
内訳② 既存施設解体工事	76,580	0	0	△ 208,900	0	228,384	57,096	76,580
内訳③ 外構・駐車場整備工事	166,100	0	0	0	0	0	166,100	166,100
計	1,113,180	△ 428,120	△ 2,454,230	980,736	2,145,000	639,338	230,456	1,113,180

6 新庁舎整備事業に係る事業費・財源内訳・町負担額の状況

【1】 令和6年度当初予算時点 整備㎡単価 564千円 整備面積 5,000㎡

(1) 予算の状況

予算科目	歳出総額	財源内訳		
		地方債	基金	一般財源
①設計監理委託料	221,100	175,780	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		0
内訳③ 工事監理	35,000	31,900	3,100	0
内訳④ オフィスレイアウト業務	0	0	0	0
②工事請負費	3,028,900	2,024,220	1,004,680	0
内訳① 新庁舎整備工事	2,820,000	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
計	3,250,000	2,200,000	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) 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充当率	100%	
⑥起債額(単位：千円)(④×⑤)	2,200,000	
⑦交付税措置率	70%	
⑧交付税で措置される償還分 (単位：千円)(⑥×⑦)	1,540,000	
⑨町で負担する償還分 (単位：千円)(⑥-⑧)	660,000	(A)

(3) 本庁舎建設基金の状況（単位：千円）

①基金取崩前の残高(概数)	1,400,000	
②当初取崩額	1,050,000	
③差引残額	350,000	(B)

(4) 町の負担分（単位：千円）

①町で負担する起債の償還分 (=A)	660,000
②基金の差引残高 (=B)	350,000
③町の負担分 (①-②)	310,000

(5) 最終的な町の負担分（単位：千円） 310,000

【2】予算見直し反映状況（A）

整備㎡単価

650千円

整備面積

5,000㎡

（1）予算の状況

予算科目	歳出総額	財源内訳		
		地方債	基金	一般財源
①設計監理委託料	336,600	210,100	126,500	0
内訳① 基本設計	50,600		50,600	0
内訳② 実施設計	210,100	210,100		0
内訳③ 工事監理	66,000	0	66,000	0
内訳④ オフィスレイアウト業務	9,900	0	9,900	0
②工事請負費	3,701,580	1,949,900	1,273,500	478,180
内訳① 新庁舎整備工事	3,250,000	1,949,900	1,273,500	26,600
内訳② 既存施設解体工事	285,480	0		285,480
内訳③ 外構・駐車場整備工事	166,100			166,100
計	4,038,180	2,160,000	1,400,000	478,180

（追加）

（追加）

※地方債のメニュー：防災対策事業債（充当率90% 交付税措置率50%）

（緊防債は令和7年度までのため、防災対策事業債で算定する。）

（2）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)	468
④起債対象事業費(単位：千円) (①×②×③)	2,400,000
⑤充当率	90%
⑥起債額(単位：千円)(④×⑤)	2,160,000
⑦交付税措置率	50%
⑧交付税で措置される償還分 (単位：千円)(⑥×⑦)	1,080,000
⑨町で負担する償還分 (単位：千円)(⑥-⑧)	1,080,000

←㎡単価アップを反映

←100%から減

←70%から減

(A)

（3）本庁舎建設基金の状況（単位：千円）

①基金取崩前の残高(概数)	1,400,000
②当初取崩額	1,400,000
③差引残額	0

(B)

（4）町の負担分（単位：千円）

①町で負担する起債の償還分 (=A)	1,080,000
②基金の差引残高 (=B)	0
③町の負担分 (①-②)	1,080,000

→

→

（5）最終的な町の負担分（単位：千円）

1,558,180

【3】予算見直し反映状況（B）

整備㎡単価

650千円

整備面積

5,500㎡

（1）予算の状況

予算科目	歳出総額	財源内訳		
		地方債	基金	一般財源
①設計監理委託料	336,600	210,100	126,500	0
内訳① 基本設計	50,600		50,600	0
内訳② 実施設計	210,100	210,100		0
内訳③ 工事監理	66,000	0	66,000	0
内訳④ オフィスレイアウト業務	9,900	0	9,900	0
②工事請負費	4,026,580	1,949,900	1,273,500	803,180
内訳① 新庁舎整備工事	3,575,000	1,949,900	1,273,500	351,600
内訳② 既存施設解体工事	285,480	0		285,480
内訳③ 外構・駐車場整備工事	166,100			166,100
計	4,363,180	2,160,000	1,400,000	803,180

※地方債のメニュー：防災対策事業債（充当率90% 交付税措置率50%）

（緊防債は令和7年度までのため、防災対策事業債で算定する。）

（2）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)	468	←㎡単価アップを反映
④起債対象事業費(単位：千円) (①×②×③)	2,400,000	
⑤充当率	90%	←100%から減
⑥起債額(単位：千円)(④×⑤)	2,160,000	
⑦交付税措置率	50%	←70%から減
⑧交付税で措置される償還分 (単位：千円)(⑥×⑦)	1,080,000	
⑨町で負担する償還分 (単位：千円)(⑥-⑧)	1,080,000	(A)

（3）本庁舎建設基金の状況（単位：千円）

①基金取崩前の残高(概数)	1,400,000	
②当初取崩額	1,400,000	
③差引残額	0	(B)

（4）町の負担分（単位：千円）

①町で負担する起債の償還分 (=A)	1,080,000
②基金の差引残高 (=B)	0
③町の負担分 (①-②)	1,080,000

（5）最終的な町の負担分（単位：千円）

1,883,180

7 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委員会（仮称）について

（1）委員会の設置目的

大磯町役場新庁舎整備については、令和4年3月に策定した大磯町新庁舎整備基本構想及び令和5年3月に策定した大磯町新庁舎整備基本計画を一部見直す中、民間活力の導入により財政負担の軽減や工期の縮減を図るため、設計施工一括発注方式（DB方式）により整備を行うこととしています。

そして、新庁舎整備における設計施工一括発注方式に係る事業者を決定するに当たり、事業者の選定基準について審議し、また、事業者を公平かつ適正に選定するため、この委員会を設置するものです。

（2）委員構成

委員会の委員については、以下を予定しています。

副町長	1人
政策総務部長	1人
町民福祉部長	1人
都市建設部長	1人
産業環境部長	1人
教育部長	1人
参事（新庁舎・公共施設整備担当）	1人
外部委員（学識経験者：建築関係1人・防災関係1人）	2人

計9人を予定

（3）委員の任期

当該事業者選定の審査が終了する日までとします。

（4）今後のスケジュール

令和6年8月30日	9月議会定例会に「大磯町附属機関の設置に関する条例」の一部改正を提案 →議決後、委員会規則の制定、委員の委嘱を行います。
令和6年9月	第1回委員会 事業概要の確認、審査基準の決定
令和7年1月	第2回委員会 書類審査 第3回委員会 事業者のプレゼンテーション、最終審査、審査講評

【参考：対象となる施設】

- ・ 大磯町役場新庁舎

8 新庁舎整備事業 令和6年度当初予算額からの増減内訳について

予算計上額及び財源内訳（単位：千円）

予算科目	単年度・継続費・ 債務負担行為の区分	当初予算額	補正予算額（案）	補正後の 予算額	財源内訳	財源（歳入） 予算額
委員報酬（当初なし→追加補正）	単年度予算	【当初予算なし】	【+】新規追加 増額	【予算あり】	一般財源	【予算あり】
普通旅費	単年度予算		【増減なし】	【予算あり】	一般財源	【予算あり】
消耗品費	単年度予算		【▲】未執行 全額減	0	一般財源	0
燃料費	単年度予算		【▲】未執行 全額減	0	一般財源	0
手数料	単年度予算		【▲】未執行 全額減	0	一般財源	0
事業委託料（送迎車両運転委託）	債務負担行為		【▲】未執行 全額減	0	一般財源	0
各種保守委託料	単年度予算		【▲】未執行 全額減	0	一般財源	0
設計監理委託料	継続費		【▲】未執行 全額減	0	地方債	0
					その他（基金繰入金）	0
アドバイザー業務委託料	債務負担行為		【+】事業期間延長等 増額	【予算あり】	一般財源	【予算あり】
自動車通行料	単年度予算		【増減なし】	【予算あり】	一般財源	【予算あり】
公用車リース料	単年度予算		【▲】未執行 全額減	0	一般財源	0
駐車場利用料	単年度予算		【▲】未執行 全額減	0	一般財源	0
工事請負費	継続費		【▲】未執行 全額減	0	地方債	0
計		464,941	▲ 436,627	28,314		28,314

補正の有無別の集計	当初予算額	補正予算額（案）	補正後の 予算額
増減のない科目 計	21	0	21
増額する科目 計	24,433	3,860	28,293
減額する科目 計	440,487	▲ 440,487	0
事業 合計	464,941	▲ 436,627	28,314

単年度・継続費・ 債務負担行為別の集計	当初予算額	補正予算額（案）	補正後の 予算額	財源別集計	財源（歳入） 予算額
単年度予算	9,503	▲ 9,448	55	国庫・県支出金	0
継続費	428,120	▲ 428,120	0	地方債	0
債務負担行為	27,318	941	28,259	その他（基金繰入金）	0
事業 合計	464,941	▲ 436,627	28,314	一般財源	28,314
				計	28,314