

6 章 本庁舎整備の事業計画

6.1. 本庁舎整備の建設工費及び財源計画

(1) 各整備費用の対象面積と単価

本庁舎整備における建設工費は、基本構想に倣い、以下の構成ごとに、対象面積と単価を掛けて概算することとします。

- 本庁舎整備費用
 - ① 増設庁舎本体工事費
 - ② 連絡通路工事費
 - ③ 既存庁舎改修費
 - ④ 本庁舎外構工事費
- その他費用
 - ⑤ 福祉センター解体費
 - ⑥ 敷地外駐車場取得費
 - ⑦ 敷地外駐車場整備費

なお、前章までの検討により、本庁舎整備費用における①～③の各対象面積は以下になります。

図表 6.1-1 本庁舎整備目安面積と①～③各工事対象面積

機能	用途	目安面積		対象面積
本庁舎 機能	事務室	1,800 m ²	6,000 m ²	③既存庁舎改修 (全体) 2,564 m ²
	倉庫	300 m ²		
	会議室	1,500 m ²		①増設庁舎 (6,000 m ² との差分) 3,436 m ²
	動線関係	1,700 m ²		
	議会関係	700 m ²		
	連絡通路	200 m ²	200 m ²	②連絡通路 200 m ²
	合計	6,200 m²		6,200 m²

以下から、各費用項目における対象面積及び単価を、表と根拠で整理しました。

図表 6.1-2 各費用の対象面積及び単価（朱書き：基本構想からの変更箇所）

項目	H25 基本構想		H27 基本計画	
	面積(m ²)	単価(千円)	面積(m ²)	単価(千円)
① 増設庁舎本体工事費	3,436	380	3,436	390
② 連絡通路工事費	総額 6,000 (千円)		200	300
③ 既存庁舎改修費	2,564	105	2,564	120
④ 本庁舎外構工事費	2,164	10	6,000	15
⑤ 福祉センター解体費	総額 8,000 (千円)		659	12
⑥ 敷地外駐車場取得費	6,500	18	6,500	18
⑦ 敷地外駐車場整備費	6,500	5	6,500	7

① 増設庁舎本体工事費

増設庁舎の工事面積は、連絡通路を除いた本庁舎の想定面積 6,000 m²から、既存庁舎分を差引いた面積 (3,436 m²) とします。工事単価は、基本構想同様に、財団法人建築保全センター編集・発行による「平成 17 年版 建築物のライフサイクルコスト」における中規模事務所 (3,000 m²規模) の値を主に参考としましたが、平成 17 年からの建設物価上昇率 (1.15) や、耐震安全性分類を II 類から I 類へと変更したため、390 千円/m²としました。

なお、基本構想時に物価上昇を踏まえて係数を上げていたグレード補正係数及び高機能性補正係数 (下表) について、本基本計画では、物価上昇率を別に加味したことから、それぞれ「かなり高い」から「やや高い」、「高機能性」から「ある程度の高機能性」へと、適正と考える係数に変更しました。

図表 6.1-3 グレード補正係数

	かなり低い	やや低い	一般標準	やや高い	かなり高い
内部建築	0.8	0.9	1.0	1.15	1.3
外部建築	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2

図表 6.1-4 高機能性補正係数

	一般標準	ある程度の高機能性	高機能性
電気設備	1.0	1.2	1.4
機械設備	1.0	1.2	1.4

② 連絡通路工事費

基本構想時、連絡通路は、渡り廊下程度を想定していましたが、本基本計画では、増設庁舎・既存庁舎をより一体的に活用できるものを想定し、2層で 200 m²ほどの面積を想定します。また、工事単価は、本体工費用の 75%程度を想定した 300 千円/m²としました。

③ 既存庁舎改修費

改修対象面積は、既存庁舎全体 (2,564 m²) とします。工事単価は、①同様に、「建築物のライフサイクルコスト」を参考にし、建設物価上昇率 (1.15) のほか、増設庁舎・既存庁舎をより一体的に活用した際に生じる消防設備の増加分などを加味し、120 千円/m²としました。

④ 本庁舎外構工事費

基本構想時、既存庁舎の現存する駐車マスや樹木を極力活かす方針としましたが、本庁舎整備により、駐車スペースを駐車台数確保やその他の諸活動においてより有効に活用するために、全面的な工事を施す可能性を考慮し、対象面積 6,000 m²、工事単価 15 千円/m²としました。

⑤ 福祉センター解体費

解体の対象面積は、基本構想同様に市の管理台帳における延べ面積 (659 m²) としました。工事単価は、①同様に、「建築物のライフサイクルコスト」を参考にし、建設物価上昇率 (1.15) を考慮し、12 千円/m²としました。

⑥ 敷地外駐車場取得費

駐車場は、3章における設置必要台数 530 台のうち、敷地内を 226 台、田富図書館の共同駐車可能台数を 44 台と想定し、残りの 260 台分を敷地外にて確保するものとしました。庁舎敷地周辺において、1 台あたり 25 m²とした 6,500 m²を対象面積とします。また、取得単価は、周辺実勢価格を参考に 18 千円/m²としました。

なお、対象面積については、取得できる周辺敷地の区画や形状により、増える可能性があります。

⑦ 敷地外駐車場整備費

敷地外駐車場の整備費は、畑地の整地及びアスファルト舗装程度を想定し、7 千円/m²としました。

(2) 本庁舎全体整備費

前項における対象面積及び単価を基に、以下に全体整備費を概算しました。

図表 6.1-5 本庁舎全体整備費

項目	面積(m ²)	単価(千円)	計(千円)	改め(百万円)
① 増設庁舎本体工事費	3,436	390	1,340,040	1,341
② 連絡通路工事費	200	300	60,000	60
③ 既存庁舎改修費	2,564	120	307,680	308
④ 本庁舎外構工事費	6,000	15	90,000	90
本庁舎整備費用(税抜)	—	—	—	1,799
⑤ 福祉センター解体費	659	12	7,908	8
⑥ 敷地外駐車場取得費	6,500	18	117,000	117
⑦ 敷地外駐車場整備費	6,500	7	45,500	46
その他費用(税抜)	—	—	—	171
初期費用合計(税抜)	—	—	—	1,970

なお、上記費用には、以下の項目は含まれていないため、今後設計段階以降に、必要性により、追加していくことになります。

- 太陽光発電設備など、グリーン庁舎整備に向けた特別な設備費用
- 自家発電装置や耐震性貯水槽など、防災拠点整備に向けた特別な設備費用（ただし、一般的な防災対策室整備費用は含まれる）
- 引っ越し、仮移転、什器などの移転時に必要な費用
- 既存庁舎の大規模修繕費用（主に外装）
- 設計・監理業務費用
- 開発申請及び確認申請に係る申請料

(3) 財源計画

庁舎整備における財源については、合併特例債を主に活用することを前提とします。合併特例債は、充当率 95%で、その償還額の 70%が後年度に国から交付税措置される有利な制度で、中央市の発行期限は平成 32 年度までとなります。

その他、残りについては一般財源のほか、補助金等の活用についても、引き続き検討を続け、財源の確保と負担の軽減に努めます。

以下に、前項で示した概算事業費の財源内訳について、その概算額を示します。

図表 6.1-6 本庁舎全体整備費の財源内訳と市の負担額

項目		概算額 (百万円)	備考
本庁舎全体整備費		1,970	前項参照
財 源 内 訳	起債対象経費	1,970	全体整備費を設定
	合併特例債	1,871	②×95%
	うち交付税措置額	1,309	③×70%
	うち市実質負担額	562	③－④
	一般財源 (市負担額)	99	②－③
市負担額合計		661	⑤＋⑥

