

# 平成29年度 第1回 新庁舎建設検討委員会

日時 平成29年8月30日（水）

10:30～

会場 本館3階第1会議室

## 次 第

1 開会挨拶（副市長）

2 内 容

（1）現庁舎の状況と新庁舎建設の必要性について 資料1（P1～P4）

（2）従来方式による建設費用の試算 資料2（P5～P18）

（3）PFI方式による建設可能性について 資料3（P19～P45）

3 閉 会

## 平成 29 年度第 1 回新庁舎建設検討委員会資料

H29. 8. 30 財政経営部 管財課

## 1 現庁舎の現状と新庁舎建設の必要性について

## (1) 現庁舎の現状

建物は平成 17 年度～18 年度に耐震補強工事を実施した結果、耐震性能ランクの「Ia」となっているが、施設のスペースが不足しており、事務室の狭隘化や、会議室・倉庫等が十分に確保できていない。事務室の確保のため、庁舎機能が本庁舎に加え、中央町別館、大社町別館に分散されており、来庁者の利便性や事務の効率化等にも難がある。また、西館 3 階にはエレベーターで移動できない、本館 1 階の廊下等で最低限の通路幅しか確保できていないなど、ユニバーサルデザインへの対応という点でも一層の配慮が必要となる。その他、敷地内の駐車場が狭く、慢性的に渋滞が起きているなど様々な問題を抱えている。

本庁舎については、各種法定点検を始め、日常清掃、定期清掃、日々のメンテナンス等適切な施設管理を行っているが、内装や設備関係の老朽化が進み、毎年多額の維持管理費用がかかっている。近年、議会棟屋上防水工事（平成 21 年度）、西館 3 階空調設備改修工事（平成 23 年度）、庁舎受変電設備更新工事（平成 25 年度）、本館 1 階照明 LED 化修繕（平成 25 年度、26 年度）、西館給水設備改修工事（平成 27 年度予定）等を実施し、建物・設備の改修に努めてきたが、老朽化が著しい西館 1・2 階系統の空調設備、本館給水設備、排水管等や、天井の落下防止、屋上防水塗装の更新など課題も多く残っており、今後も改修費用の増加が予想される。

耐震補強工事に先立ち行ったコンクリート圧縮強度試験及びコンクリート中性化試験の実施の結果では、物理的耐用年数である 70 年程度は使用可能とのことだが、既に昭和 35 年の建築から 56 年が経過しており、あと 15 年ほどで新庁舎の建設が必要となることから、今後、新庁舎建設の必要性、建設する場合の庁舎機能や規模、候補地、事業手法などについて調査・研究を行うことや建設基金の積立てが必要になる。

## (2) 本庁舎修繕工事履歴

(単位：円)

年度	工事・修繕名	契約金額	備考
H17	本館耐震補強工事	50,000,000	
H17	庁舎本館、西館漏水修繕	2,131,500	
H18	本館耐震補強工事	79,979,500	
H18	市役所庁舎本館屋上防水工事	5,775,000	
H18	市役所庁舎西館外壁改修工事	1,260,000	
H18	庁舎議会棟 1 階電気設備改修修繕	1,417,500	
H19	庁舎本館エレベーター設置工事	39,627,000	
H19	議場傍聴席床等改修修繕	1,522,500	

H20	庁舎西館1階トイレ改修修繕	1,296,750	
H21	庁舎議会棟屋上防水工事	4,620,000	
H21	本館・西館ガスメーター1次側埋設ガス管更新修繕	2,709,000	
H21	庁舎西館2階トイレ改修修繕	1,627,500	
H22	庁舎西館玄関風除室設置修繕	2,176,178	
H23	庁舎西館3階空調設備改修工事	6,037,500	
H23	庁舎高圧受電設備改修修繕	2,814,000	
H23	庁舎本館玄関改修	1,848,000	出入口ドア、正面壁面等
H24	庁舎非常用発電機更新工事	31,762,500	
H24	庁舎本館搭屋屋根等改修修繕	1,999,200	
H24	庁舎西館屋根塗装改修修繕	3,042,900	
H25	庁舎受変電設備更新工事	54,075,000	
H25	庁舎本館1階玄関ホール照明改修修繕	3,664,500	
H26	庁舎本館地階旧電気室改修修繕	2,265,965	
H26	庁舎本館福祉部門照明修繕	5,421,600	
H27	庁舎西館出入口ひさし改修修繕	1,803,600	
H27	庁舎本館揚水ポンプ取替修繕	1,954,800	

## 2 現在（H28年度）の庁舎面積、職員数等、駐車台数

### ① 敷地面積

（単位：㎡）

本庁舎	7,000㎡
中央町別館	1,359㎡
大社町別館（南側駐車場の借地含む）	994㎡
小計①	9,353㎡

### ② 延床面積

（単位：㎡）

本庁舎（電算センター含む）	7,130㎡
中央町別館	2,393㎡
大社町別館（防災センター除く）	896㎡
小計①	10,419㎡

### ③ 駐車台数

（単位：台）

屋外倉庫下 公用車	18
電算センター下 公用車	10
中央町別館 公用車	8
大社町別館 公用車	3

市営駐車場 公用車	29 (箱根山組合 1 台含)
中央幼稚園跡地 公用車	5
バス	1
小計①	74
本庁 (西館含) 来客用	66
中央町別館 来客用	7
大社町別館 来客用	5
市営駐車場 来客数 (日平均)	60 最大来客数 120 台
小計②	138

#### ④職員数

(単位：人)

正規職員 (本庁・中央町・大社町)	436
臨時・嘱託・委託職員 (システム課 伊豆市、伊豆の国、SBS )	168
外郭団体・委託 (箱根山・開発公社・ 職員組合・水道お客様センター)	17
議員数	22
合 計	643

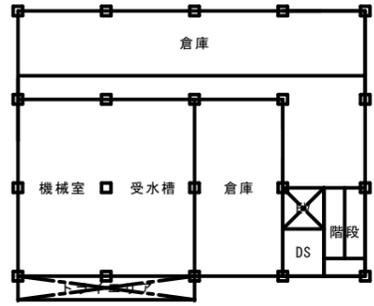
### 3 庁舎建設基金の推移

(単位：円)

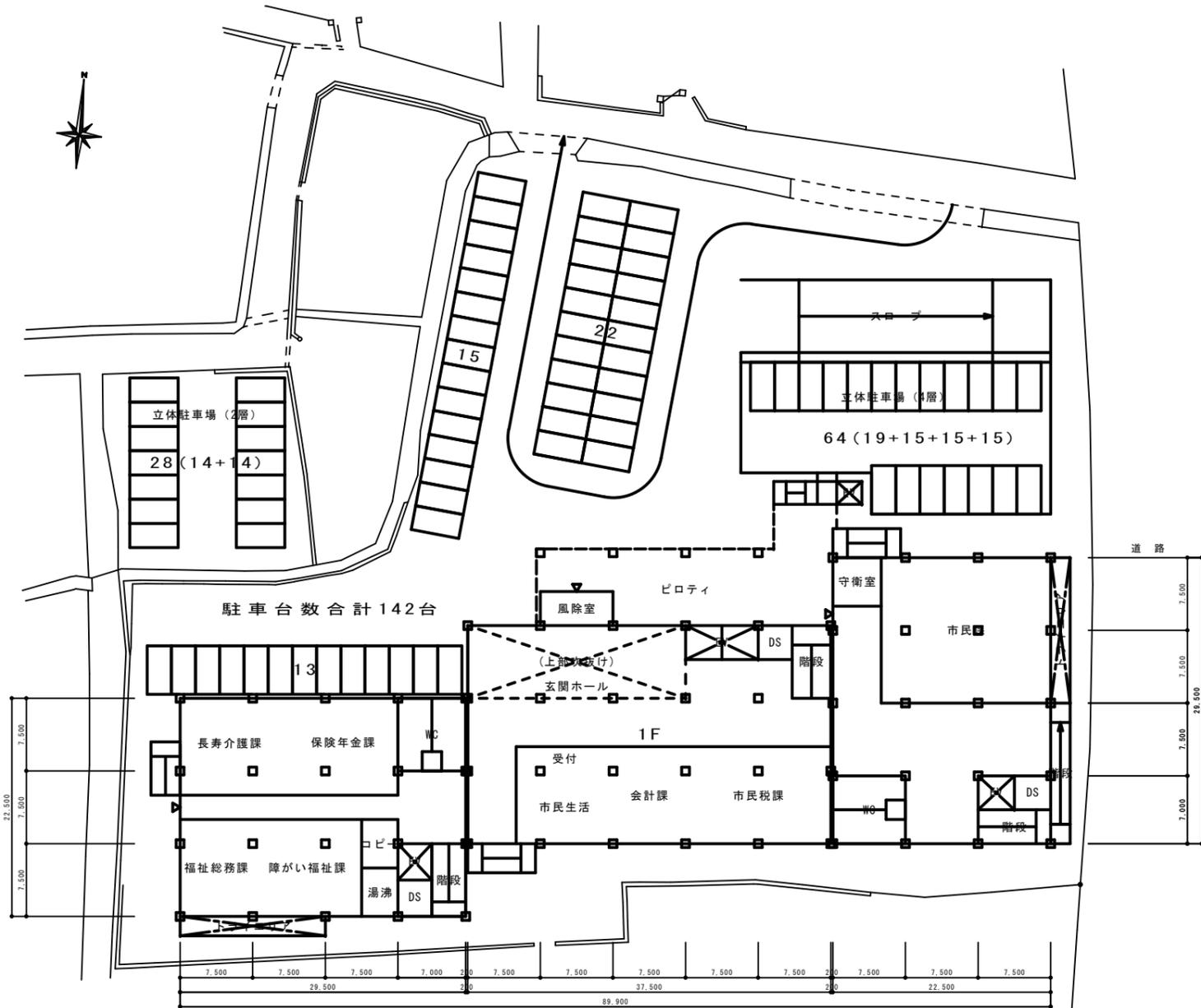
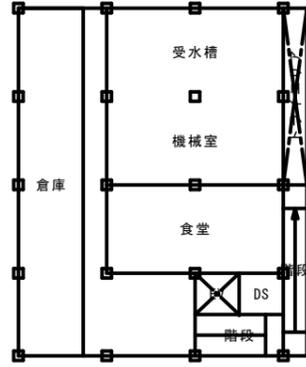
年 度	預金利子	一般財源繰入金	基金取崩額	年度末基金残高	備 考
(年度末)	(前年度 E*B) A	C	D	(A+C+D) E	
S63		200,000,000		200,000,000	
H1		200,000,000		400,000,000	
H2	70,274,831	300,000,000		770,274,831	
H3	60,756,627	300,000,000		1,131,031,458	
H4	44,130,631	212,400,000		1,387,562,089	
H5	37,234,237	307,005,000		1,731,801,326	
H6	37,411,876			1,769,213,202	
H7	21,760,080		△ 269,533,280	1,521,440,002	
H8	11,292,541		△ 360,601,790	1,172,130,753	大社町別館建物建築費用
H9	8,422,237	53,187,700		1,233,740,690	旧中郷公民館売払収入
H10	8,622,540			1,242,363,230	
H11	5,513,372			1,247,876,602	

H12	3,968,868			1,251,845,470	
H13	2,464,773			1,254,310,243	
H14	1,614,878			1,255,925,121	
H15	2,803,338			1,258,728,459	
H16	2,777,792			1,261,506,251	
H17	2,796,042		△ 120,000,000	1,144,302,293	消防庁舎建設費用
H18	3,506,645		△ 140,000,000	1,007,808,938	消防庁舎建設費用
H19	4,939,496		△ 40,548,000	972,200,434	庁舎本館エレベーター設置工事
H20	2,032,580			974,233,014	
H21	994,515			975,227,529	
H22	441,973			975,669,502	
H23	802,177			976,471,679	
H24	734,625			977,206,304	
H25	342,166		△ 9,750,000	967,798,470	庁舎受変電設備更新工事
H26	820,373	30,000,000		998,618,843	
H27	967,975	30,000,000		1,029,586,818	
H28	1,116,156	50,000,000		1,080,702,974	
合計	338,543,344	1,682,592,700	△940,433,070	<b>1,080,702,974</b>	

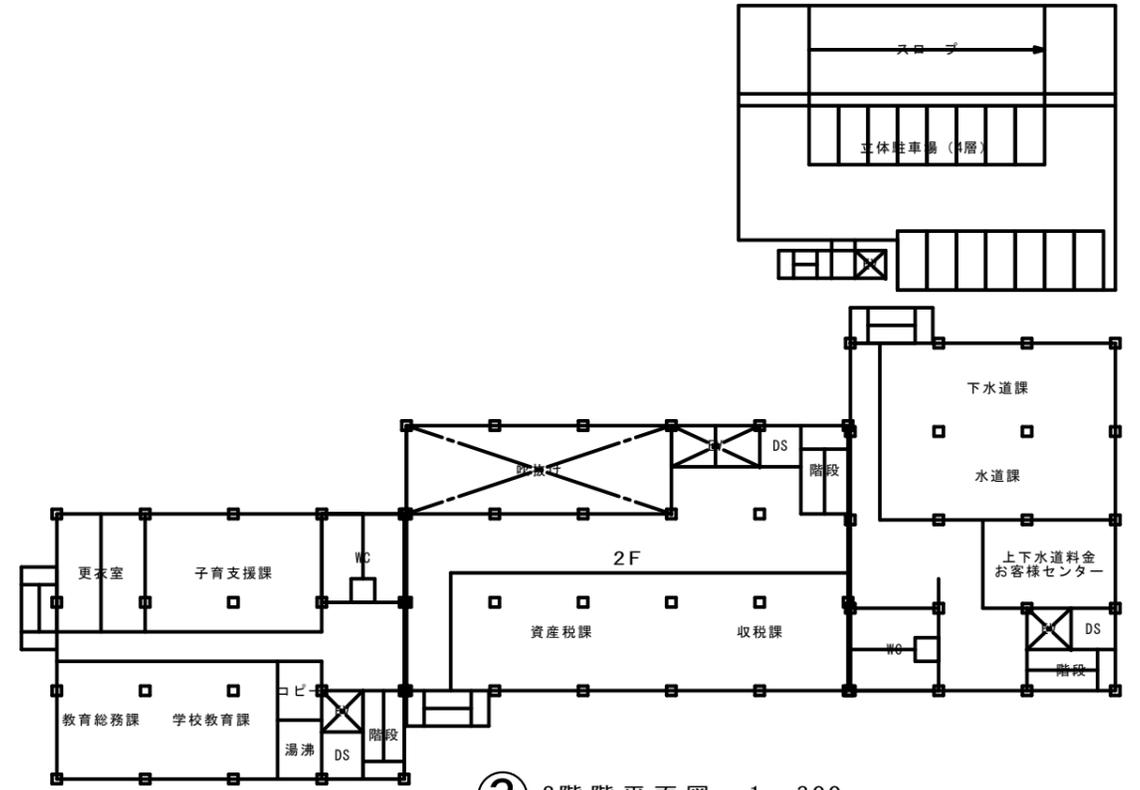
# 庁舎建替え（現敷地）パターン



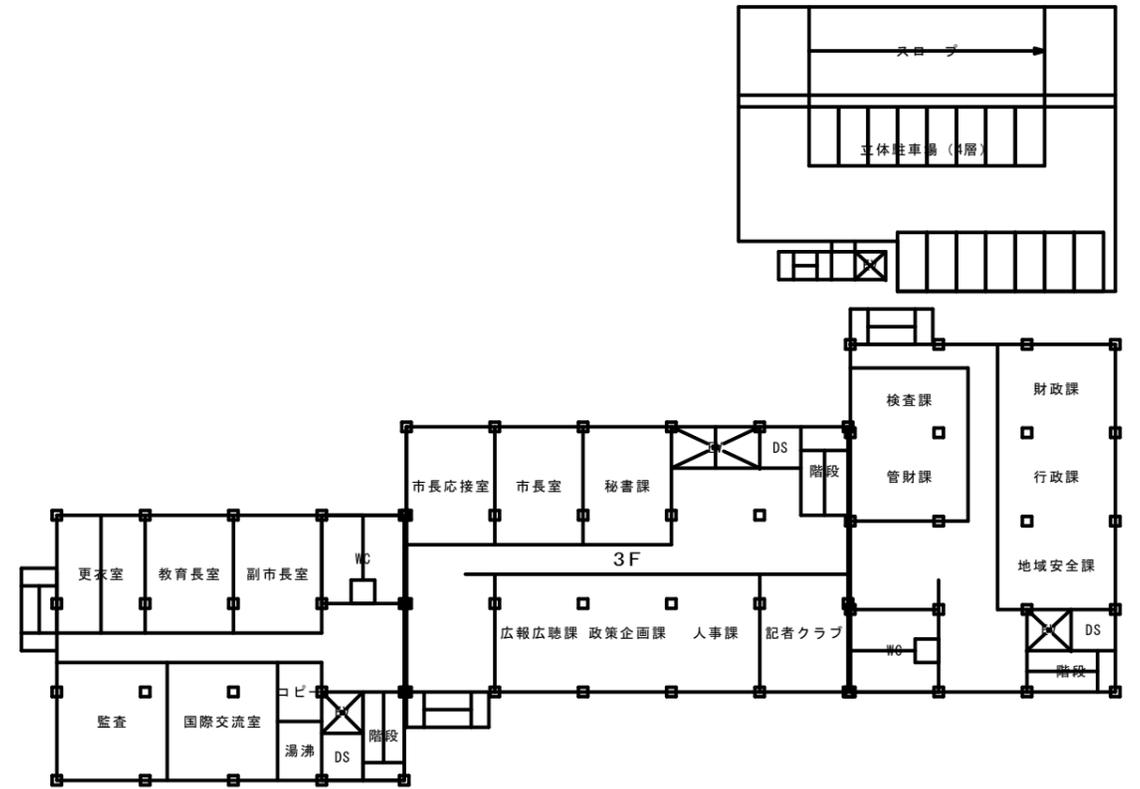
① 地下1階平面図 1 : 300



② 1階階平面図兼配置図 1 : 300

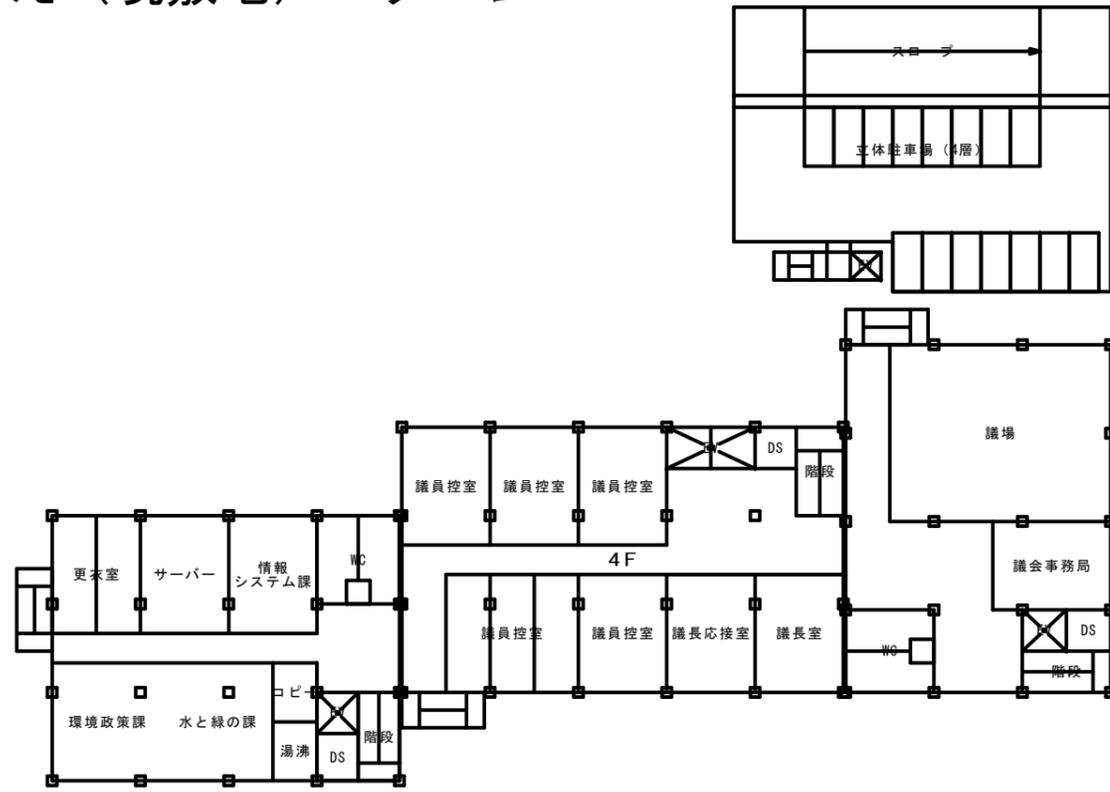


③ 2階階平面図 1 : 300

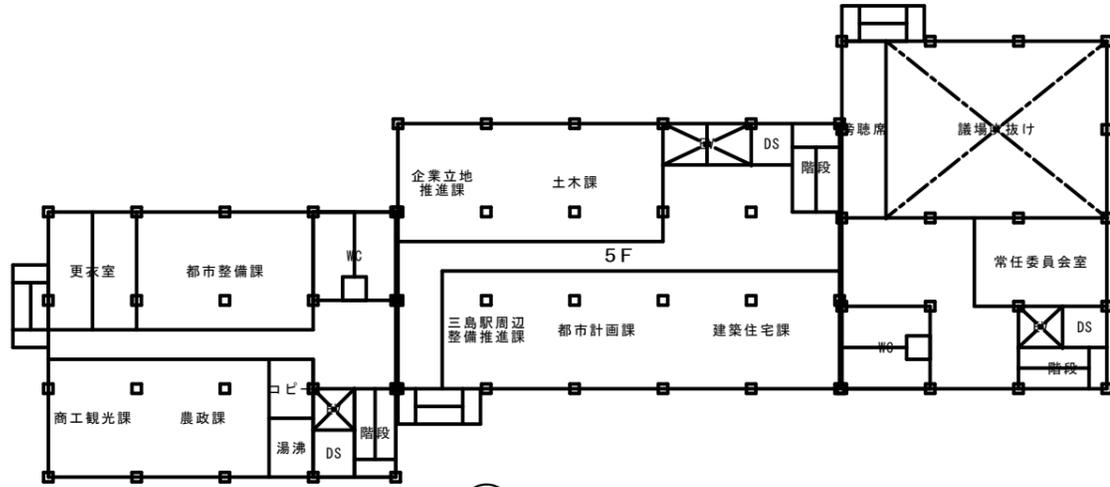


④ 3階階平面図 1 : 300

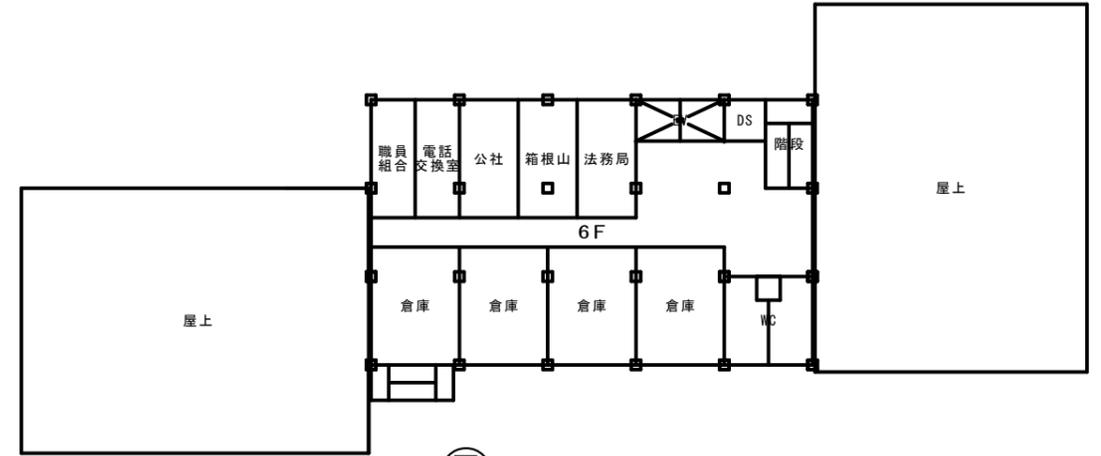
# 庁舎建替え（現敷地）パターン



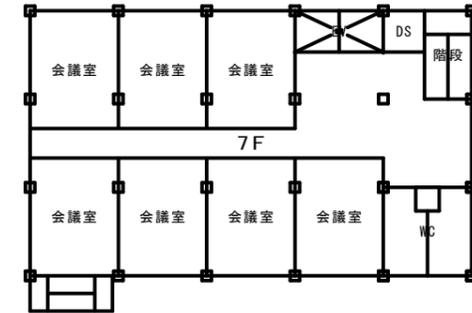
⑤ 4階階平面図 1 : 300



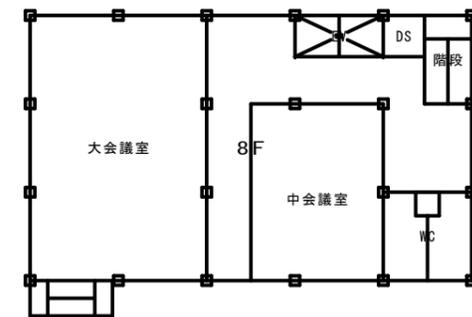
⑥ 5階階平面図 1 : 300



⑦ 6階階平面図 1 : 300



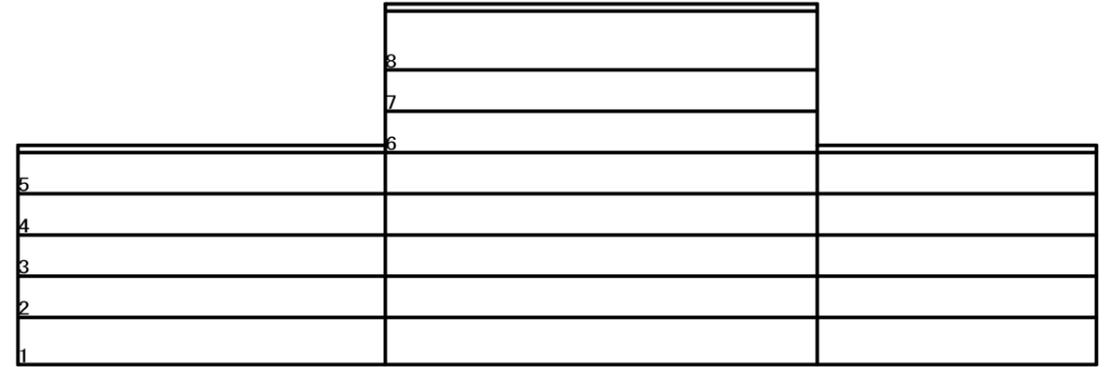
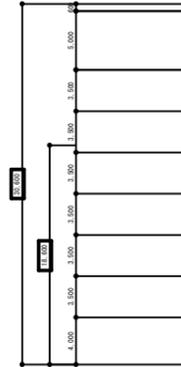
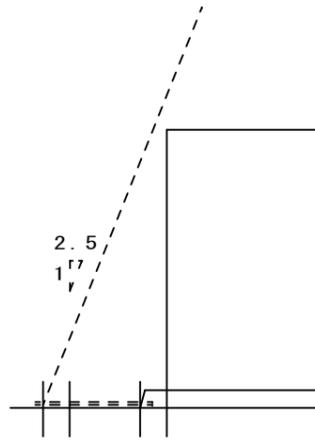
⑧ 7階階平面図 1 : 300



⑨ 8階階平面図 1 : 300

# 庁舎建替え（現敷地）パターン

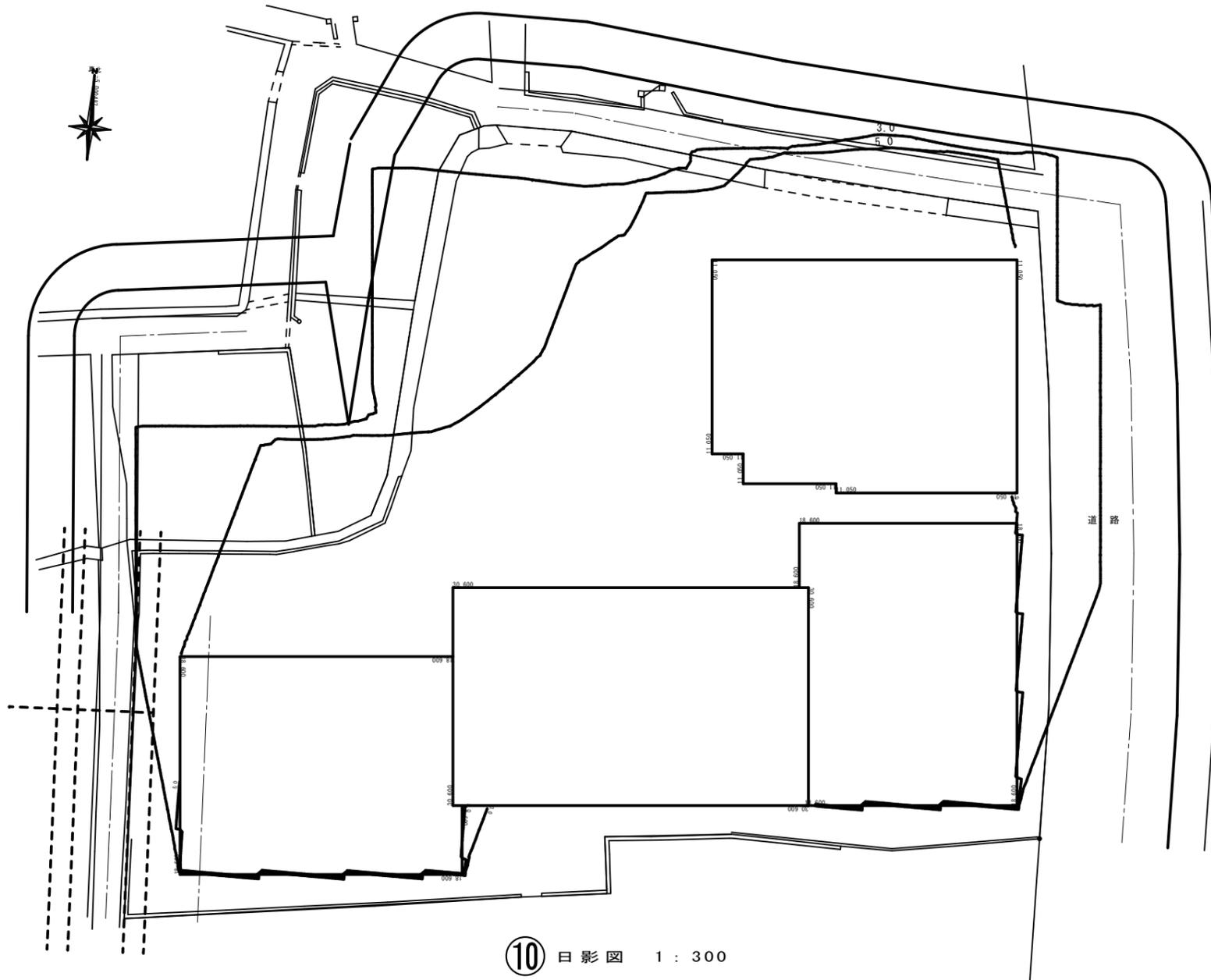
近商 80/200 5h/3h



⑪ 断面図（庁舎） 1:300



⑫ 断面図（駐車場） 1:300



⑩ 日影図 1:300

⑬

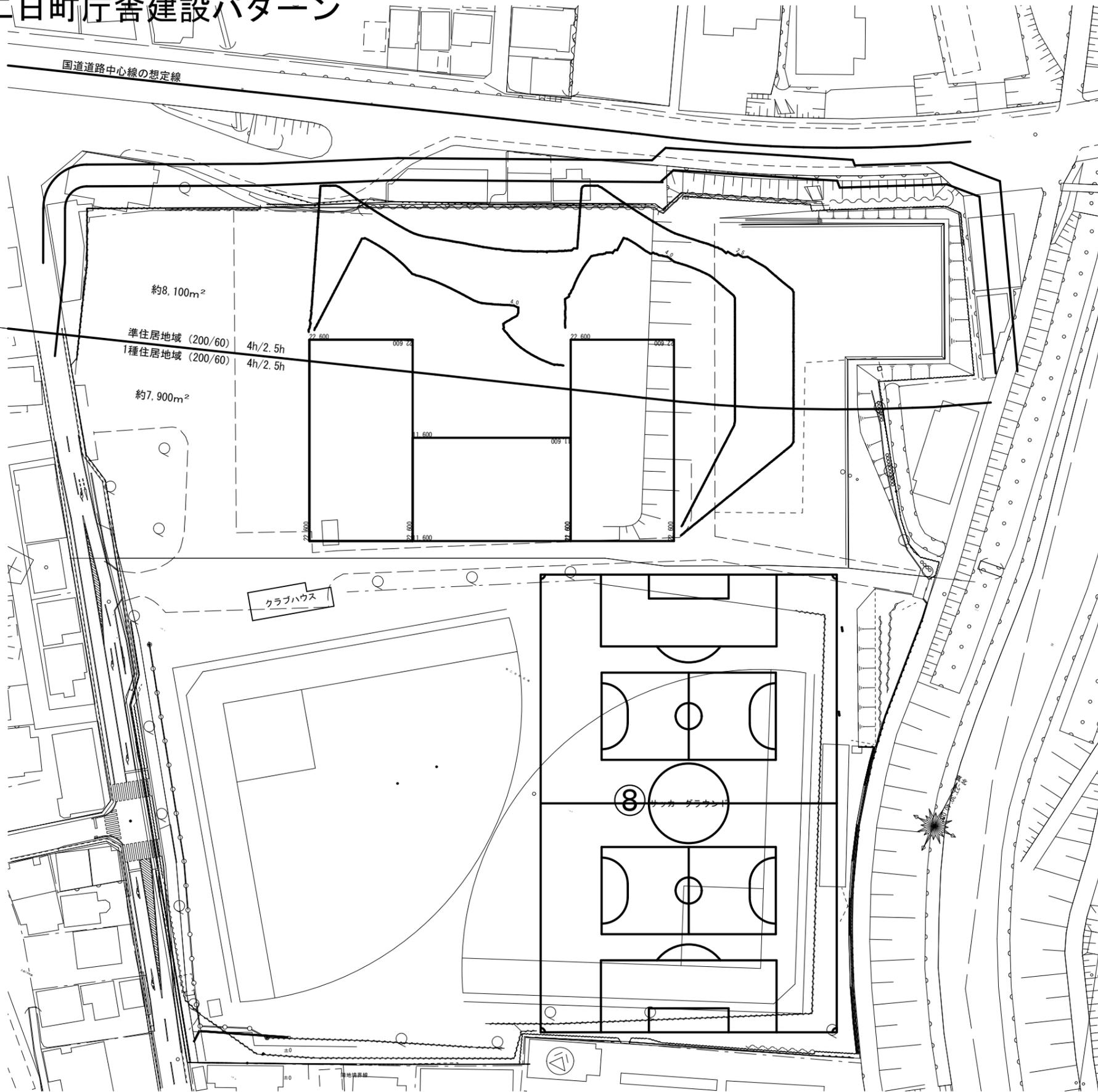
	床面積			
	西棟	中央棟	東棟	駐車場
B1	663.75m <sup>2</sup>		663.75m <sup>2</sup>	280.00m <sup>2</sup>
F1	663.75m <sup>2</sup>	1,122.05m <sup>2</sup>	663.75m <sup>2</sup>	738.67m <sup>2</sup>
F2	663.75m <sup>2</sup>	684.75m <sup>2</sup>	663.75m <sup>2</sup>	738.67m <sup>2</sup>
F3	663.75m <sup>2</sup>	851.25m <sup>2</sup>	663.75m <sup>2</sup>	738.67m <sup>2</sup>
F4	663.75m <sup>2</sup>	851.25m <sup>2</sup>	663.75m <sup>2</sup>	
F5	663.75m <sup>2</sup>	851.25m <sup>2</sup>	382.50m <sup>2</sup>	
F6		843.75m <sup>2</sup>		
F7		843.75m <sup>2</sup>		
F8		843.75m <sup>2</sup>		
各棟小計	3,982.50m <sup>2</sup>	6,891.80m <sup>2</sup>	3,701.25m <sup>2</sup>	2,496.01m <sup>2</sup>
建物小計	14,575.55m <sup>2</sup>			2,496.01m <sup>2</sup>
合計	17,071.56m <sup>2</sup>			

駐車場部分の床面積不算入 17,071.56m<sup>2</sup>/5=3,414.312m<sup>2</sup> > 2,496.01m<sup>2</sup>につきすべて不算入  
 ポーチ部分床面積不算入 244.55m<sup>2</sup>  
 EV部分床面積不算入 13.125\*6+26.25\*8+13.125\*6=367.5m<sup>2</sup>  
 敷地面積7,000.00m<sup>2</sup>  
 建築面積の限度 7,000.00\*90%=6,300.00m<sup>2</sup> > 3468.22m<sup>2</sup> OK  
 延べ床面積の限度 7,000.00\*200%=14,000.00m<sup>2</sup> > 17071.56-3108.06=13,963.50m<sup>2</sup> OK

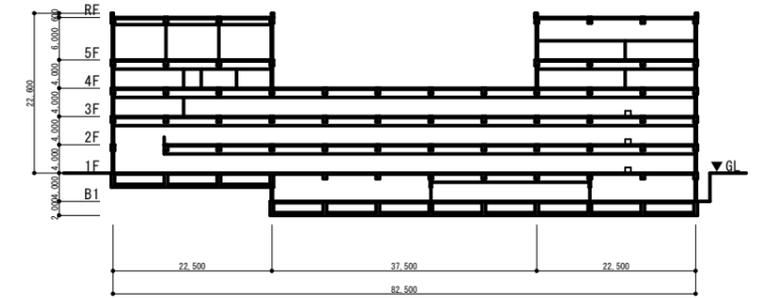




# 南二日町庁舎建設パターン



⑦ 日影図 1 : 500



⑨ 断面図 1 : 500

⑩

床面積	
B1	1,350.00m <sup>2</sup>
1F	2,868.75m <sup>2</sup>
2F	2,700.00m <sup>2</sup>
3F	2,868.75m <sup>2</sup>
4F	2,025.00m <sup>2</sup>
5F	1,743.75m <sup>2</sup>
合計	13,556.25m <sup>2</sup>

敷地面積 16,000.00m<sup>2</sup>

200/60

建築面積概算 2,868.75m<sup>2</sup> < 9,600.00m<sup>2</sup> OK

EV不算入 28.125\*5+14.063\*5=210.94m<sup>2</sup>

延べ床面積概算 13,345.31m<sup>2</sup> < 32,000.00m<sup>2</sup> OK

建築基準法第91条 2つの地域にわたる場合、敷地の過半の属する地域の規定を適用する。  
よって、準住居地域の規定が適用できる。

## 新庁舎建設に伴う建設コストの検証

### ■工事費試算(その1)

国土交通省大臣官房官庁営繕部新営予算単価による試算

この単価は、国土交通省官庁営繕部及び地方整備局等営繕部が官庁施設の営繕計画を実施するための基準として制定したもので、この単価の一部は、官庁営繕関係基準類等の統一化に関する関係省庁連絡会議の決定に基づく統一基準。

平成30年度(平成29年5月24日 国営計第22号)による試算(消費税10%)

↓対前年度比

北田町(案)	総工事費(税込み)	7,737,771,141 円	530,873 円/m <sup>2</sup>	1.01	建築・電気・機械・外構・既存建築物解体・仮庁舎
南二日町(案)	総工事費(税込み)	5,925,348,635 円	437,093 円/m <sup>2</sup>	1.01	建築・電気・機械・外構・既存建築物解体

平成29年度(平成28年5月25日 国営計第21号)による試算(消費税10%)

北田町(案)	総工事費(税込み)	7,633,311,325 円	523,707 円/m <sup>2</sup>	1.05	建築・電気・機械・外構・既存建築物解体・仮庁舎
南二日町(案)	総工事費(税込み)	5,872,463,089 円	433,192 円/m <sup>2</sup>	1.03	建築・電気・機械・外構・既存建築物解体

平成28年度(平成27年5月27日 国営計第29号)による試算(消費税10%)

北田町(案)	総工事費(税込み)	7,300,813,567 円	500,895 円/m <sup>2</sup>	-	建築・電気・機械・外構・既存建築物解体・仮庁舎
南二日町(案)	総工事費(税込み)	5,727,703,339 円	422,514 円/m <sup>2</sup>	-	建築・電気・機械・外構・既存建築物解体

### ■工事費試算(その2)

周辺市町の実績に基づく試算

	延べ床面積	構造	階数	予定価格(税込)	m <sup>2</sup> /円(予定価格)	年度	年度率	年度補正m <sup>2</sup> /円※
神奈川県茅ヶ崎市	20,051.69 m <sup>2</sup>	SRC	7F/1	7,187,313,600 円	358,439 円/m <sup>2</sup>	H25	1.323869	474,527 円/m <sup>2</sup>
神奈川県藤沢市	35,435.03 m <sup>2</sup>	RC	10F/1	19,121,421,600 円	539,619 円/m <sup>2</sup>	H27	1.031184	556,447 円/m <sup>2</sup>
千葉県市川市	10,999.30 m <sup>2</sup>	S	5F	3,608,280,000 円	328,046 円/m <sup>2</sup>	H27	1.049256	344,204 円/m <sup>2</sup>
静岡県熱海市	5,700.00 m <sup>2</sup>	S	3F	1,121,851,500 円	196,816 円/m <sup>2</sup>	H24	1.477166	290,730 円/m <sup>2</sup>
山梨県甲府市	27,972.61 m <sup>2</sup>	S/SRC/RC	10F/1	9,164,631,000 円	327,629 円/m <sup>2</sup>	H23	1.553542	508,985 円/m <sup>2</sup>
千葉県習志野市	17,890.00 m <sup>2</sup>	S	6F/1	10,703,880,000 円	598,316 円/m <sup>2</sup>	H28	1	598,316 円/m <sup>2</sup>
埼玉県桶川市	9,543.18 m <sup>2</sup>	S/SRC/RC	5F	3,436,560,000 円	360,106 円/m <sup>2</sup>	H28	1	360,106 円/m <sup>2</sup>
							平均	447,617 円/m <sup>2</sup>

※建設年度が異なることから、年度補正を行うものとする。

※工事の詳細は不明。

■設計委託費試算

官庁施設の設計業務等積算基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部)、建築設計等委託料算定基準(静岡県経営管理部)による試算

設計業務委託 通常発注 (基本設計+実施設計 建築、電気、機械)

平成29年度技師(c)単価 30,000円/日 消費税10%想定

北田町(案)	委託費(税込み)	139,004,800 円
南二日町(案)	委託費(税込み)	125,782,800 円

■試算(その1)+設計委託を基に事業費を想定。

※仮に10年後に建替えるとする

北田町(案)	事業費(税込み)	7,876,775,941 円	年3%の単価上昇と仮定(3*10=30%上昇)-	10,239,808,723 円
南二日町(案)	事業費(税込み)	6,051,131,435 円	年3%の単価上昇と仮定(3*10=30%上昇)-	7,866,470,866 円

建設物価調査会による統計に基づく市場での建設工事(事務所用途)の価格上昇率(H23→H28の6年間)

鉄骨鉄筋コンクリート造	SRC	147%
鉄筋コンクリート造	RC	124%
鉄骨造	S	155%

国土交通省大臣官房官庁営繕部 平成30年度 新営予算単価による  
平成29年5月24日 国営計第22号

北田町	
RC8F	
延べ床面積	14,575.6 m <sup>2</sup>
立体駐車場	2,496.0 m <sup>2</sup>
地下部分面積	1,327.5 m <sup>2</sup>
倉庫部分面積	849.5 m <sup>2</sup>
情報システム・サーバー	150.0 m <sup>2</sup>
屋上緑化部分面積	675.0 m <sup>2</sup>
敷地面積	7,000.0 m <sup>2</sup>
建築面積	3,468.2 m <sup>2</sup>
外構面積	3,531.8 m <sup>2</sup>
トイレ	731.25 m <sup>2</sup>
エントランスホール	450.25 m <sup>2</sup>

(7)SRC-8-1 15000						
標準予算単価						
建築工事	躯体	83,560		83,560	14,575.6 m <sup>2</sup>	1,217,932,958 円
	仕上げ	61,480		61,480	14,575.6 m <sup>2</sup>	896,104,814 円
電気設備工事	電力設備	28,250		28,250	14,575.6 m <sup>2</sup>	411,759,288 円
	通信設備	12,200		12,200	14,575.6 m <sup>2</sup>	177,821,710 円
機械設備工事	空調調和等設備	51,860		51,860	14,575.6 m <sup>2</sup>	755,888,023 円
	給排水衛生設備	8,430		8,430	14,575.6 m <sup>2</sup>	122,871,887 円
標準予算単価算出基準による補正						
高齢者・障害者施設	オストメイト	2,120,000		2,120,000	1.0 ヶ所	2,120,000 円
高齢者・障害者施設	内部建具自動	560,000		560,000	3.0 ヶ所	1,680,000 円
防災対策	建築	構造体耐震安全性(I)	6,500	6,500	14,575.6 m <sup>2</sup>	94,741,075 円
	電気設備	受変電設備容量	16,670	16,320	1,000.0 kVA	16,320,000 円
	電気設備	自家発電設備容量	47,890	47,890	500.0 kVA	23,945,000 円
	機械設備	耐震安全性	720	720	14,575.6 m <sup>2</sup>	10,494,396 円
環境負荷低減対策	建築	サッシ・ガラス・網戸	2,310	2,310	14,575.6 m <sup>2</sup>	33,669,521 円
	建築	屋上緑化	41,130	41,130	675.0 m <sup>2</sup>	27,762,750 円
	電気設備	LED化	0	0	14,575.6 m <sup>2</sup>	0 円
	電気設備	人感センサー	3,590	3,590	731.3 m <sup>2</sup>	2,625,188 円
	電気設備	太陽光発電	92,900,000	92,900,000	1.0 式	92,900,000 円
地業	杭工事	22,050	1.6	49,392	14,575.6 m <sup>2</sup>	719,915,566 円
躯体		地下室割増	22,030	22,030	1,327.5 m <sup>2</sup>	29,244,825 円
仕上げ	内部仕上げ	倉庫割増	16,740	16,740	849.5 m <sup>2</sup>	14,220,630 円
仕上げ	内部仕上げ	コンピュータ	208,690	208,690	150.0 m <sup>2</sup>	31,303,500 円
	内部仕上げ	木質化	9,090	9,090	450.3 m <sup>2</sup>	4,092,773 円
その他	外構	7,390		7,390	0.0	0 円
	構内緑化	5,100		5,100	0.0	0 円
	構内舗装	10,480		10,480	3,531.8 m <sup>2</sup>	37,013,054 円
	敷地調査	5,440,000		5,440,000	1.0 式	5,440,000 円
	既存建築物解体	17,520		17,520	10,421.0 m <sup>2</sup>	182,575,920 円
	誘導灯設備	780		780	849.5 m <sup>2</sup>	662,610 円
	受変電設備	高圧受電	111,080	111,080	1,000.0 kVA	111,080,000 円
	自家発電設備	239,380		239,380	500.0 kVA	119,690,000 円
	防犯設備	350		340	14,575.6 m <sup>2</sup>	4,955,687 円
	テレビ共同受信	611,440		611,440	1.0 式	611,440 円
	電話交換設備	165,610		165,610	500.0 回線	82,805,000 円
	避雷設備	420		410	14,575.6 m <sup>2</sup>	5,975,976 円
	構内外灯	500m <sup>2</sup> /戸	440,000	440,000	10.0 ヶ所	4,400,000 円
	OA用配線設備	11,720		11,720	14,575.6 m <sup>2</sup>	170,825,446 円
	屋内消火栓設備	670		670	14,575.6 m <sup>2</sup>	9,765,619 円
	連結送水管	300		300	14,575.6 m <sup>2</sup>	4,372,665 円
	連結散水設備	24,290		24,290	1,327.5 m <sup>2</sup>	32,244,975 円
	エレベーター	エレベーター設備	24,490,000	24,490,000	4.0 台	97,960,000 円
	エレベーター	連動制御設備	4,520,000	4,520,000	2.0 台	9,040,000 円
	エレベーター	高齢者・障害者利用	2,980,000	2,980,000	2.0 台	5,960,000 円
	屋外配管	給水	41,840	41,840	200.0 m	8,368,000 円
		排水	75,540	75,540	200.0 m	15,108,000 円
		ガス	14,500	14,500	200.0 m	2,900,000 円
立体駐車場	(14)S-1	S	168,410	168,410	2,496.0 m <sup>2</sup>	420,353,044 円
	構造体補正		4,780	4,780	1,327.5 m <sup>2</sup>	6,345,450 円
	杭工事	22,050	1.6	49,392	849.5 m <sup>2</sup>	41,958,504 円
	エレベーター	エレベーター設備	23,600,000	23,600,000	1.0 台	23,600,000 円
	エレベーター	高齢者・障害者利用	2,980,000	2,980,000	2.0 台	5,960,000 円
仮設事務所	建設	72,390		72,390	10,421.0 m <sup>2</sup>	754,376,190 円
	解体	17,520		17,520	10,421.0 m <sup>2</sup>	182,575,920 円

	7,034,337,401 円
消費税10%	703,433,740 円
総工事費	7,737,771,141 円
円/m <sup>2</sup>	530,873 円

対二日町 1,812,422,505

H28比 104,459,815 101%

国土交通省大臣官房官庁営繕部 平成30年度 新営予算単価による  
平成29年5月24日 国営計第22号

南二日町	
RC5F	
延べ床面積	13,556.3 m <sup>2</sup>
地下部分面積	1,350.0 m <sup>2</sup>
倉庫部分面積	675.0 m <sup>2</sup>
情報システム・サーバー	253.1 m <sup>2</sup>
屋上緑化部分面積	843.8 m <sup>2</sup>
敷地面積	16,000.0 m <sup>2</sup>
建築面積	2,868.8 m <sup>2</sup>
外構面積	13,131.3 m <sup>2</sup>
トイレ	360.94 m <sup>2</sup>
エントランスホール	644.38 m <sup>2</sup>

(7)SRC-8-1 15000							
標準予算単価							
建築工事	躯体		83,560		83,560	13,556.3 m <sup>2</sup>	1,132,760,250 円
	仕上げ		61,480		61,480	13,556.3 m <sup>2</sup>	833,438,250 円
電気設備工事	電力設備		28,250		28,250	13,556.3 m <sup>2</sup>	382,964,063 円
	通信設備		12,200		12,200	13,556.3 m <sup>2</sup>	165,386,250 円
機械設備工事	空調和等設備		51,860		51,860	13,556.3 m <sup>2</sup>	703,027,125 円
	給排水衛生設備		8,430		8,430	13,556.3 m <sup>2</sup>	114,279,188 円
標準予算単価算出基準による補正							
高齢者・障害者施設	オストメイト		2,120,000		2,120,000	1.0 ヶ所	2,120,000 円
高齢者・障害者施設	内部建具自動		560,000		560,000	3.0 ヶ所	1,680,000 円
防災対策	建築	構造体耐震安全性(I)	6,500		6,500	13,556.3 m <sup>2</sup>	88,115,625 円
	電気設備	受変電設備容量	16,670		16,320	1,000.0 kVA	16,320,000 円
	電気設備	自家発電設備容量	47,890		47,890	500.0 kVA	23,945,000 円
	機械設備	耐震安全性	720		720	13,556.3 m <sup>2</sup>	9,760,500 円
環境負荷低減対策	建築	サッシ・ガラス・網戸	2,310		2,310	13,556.3 m <sup>2</sup>	31,314,938 円
	建築	屋上緑化	41,130		41,130	843.8 m <sup>2</sup>	34,703,438 円
	電気設備	LED化	0		0	13,556.3 m <sup>2</sup>	0 円
	電気設備	人感センサー	3,590		3,590	360.9 m <sup>2</sup>	1,295,767 円
	電気設備	太陽光発電	92,900,000		92,900,000	1.0 式	92,900,000 円
地業	杭工事		22,050	1.6	49,392	13,556.3 m <sup>2</sup>	669,570,300 円
躯体		地下室割増	22,030		22,030	1,350.0 m <sup>2</sup>	29,740,500 円
仕上げ	内部仕上げ	倉庫割増	16,740		16,740	675.0 m <sup>2</sup>	11,299,500 円
仕上げ	内部仕上げ	コンピュータ	208,690		208,690	253.1 m <sup>2</sup>	52,824,656 円
	内部仕上げ	木質化	9,090		9,090	644.4 m <sup>2</sup>	5,857,369 円
その他	外構		7,390		7,390	0.0	0 円
	構内緑化		5,100		5,100	0.0	0 円
	構内舗装		10,480		10,480	13,131.3 m <sup>2</sup>	137,615,500 円
	敷地調査		5,440,000		5,440,000	1.0 式	5,440,000 円
	既存建築物解体		17,520		17,520	10,421.0 m <sup>2</sup>	182,575,920 円
	誘導灯設備		780		780	675.0 m <sup>2</sup>	526,500 円
	受変電設備	高圧受電	111,080		111,080	1,000.0 kVA	111,080,000 円
	自家発電設備		239,380		239,380	500.0 kVA	119,690,000 円
	防犯設備		350		340	13,556.3 m <sup>2</sup>	4,609,125 円
	テレビ共同受信		611,440		611,440	1.0 式	611,440 円
	電話交換設備		165,610		165,610	500.0 回線	82,805,000 円
	避雷設備		420		410	13,556.3 m <sup>2</sup>	5,558,063 円
	構内外灯	500m <sup>2</sup> /戸	440,000		440,000	30.0 ヶ所	13,200,000 円
	OA用配線設備		11,720		11,720	13,556.3 m <sup>2</sup>	158,879,250 円
	屋内消火栓設備		670		670	13,556.3 m <sup>2</sup>	9,082,688 円
	連結送水管		300		300	13,556.3 m <sup>2</sup>	4,066,875 円
	連結散水設備		24,290		24,290	1,350.0 m <sup>2</sup>	32,791,500 円
	エレベーター	エレベーター設備	24,490,000		24,490,000	3.0 台	73,470,000 円
	エレベーター	連動制御設備	4,520,000		4,520,000	2.0 台	9,040,000 円
	エレベーター	高齢者・障害者利用	2,980,000		2,980,000	2.0 台	5,960,000 円
	屋外配管	給水	41,840		41,840	200.0 m	8,368,000 円
		排水	75,540		75,540	200.0 m	15,108,000 円
		ガス	14,500		14,500	200.0 m	2,900,000 円

	5,386,680,577 円
消費税10%	538,668,058 円
総工事費	5,925,348,635 円
円/m	437,093 円

H29比 52,885,546 101%

国土交通省大臣官房官庁営繕部 平成29年度 新営予算単価による  
平成28年5月25日 国営計第21号

北田町	
RC8F	
延べ床面積	14,575.6 m <sup>2</sup>
立体駐車場	2,496.0 m <sup>2</sup>
地下部分面積	1,327.5 m <sup>2</sup>
倉庫部分面積	849.5 m <sup>2</sup>
情報システム・サーバー	150.0 m <sup>2</sup>
屋上緑化部分面積	675.0 m <sup>2</sup>
敷地面積	7,000.0 m <sup>2</sup>
建築面積	3,468.2 m <sup>2</sup>
外構面積	3,531.8 m <sup>2</sup>
トイレ	731.25 m <sup>2</sup>
エントランスホール	450.25 m <sup>2</sup>

(7)SRC-8-1 15000						
標準予算単価						
建築工事	躯体	83,360		83,360	14,575.6 m <sup>2</sup>	1,215,017,848 円
	仕上げ	59,660		59,660	14,575.6 m <sup>2</sup>	869,577,313 円
電気設備工事	電力設備	28,440		28,440	14,575.6 m <sup>2</sup>	414,528,642 円
	通信設備	12,130		12,130	14,575.6 m <sup>2</sup>	176,801,422 円
機械設備工事	空調和等設備	51,520		51,520	14,575.6 m <sup>2</sup>	750,932,336 円
	給排水衛生設備	8,390		8,390	14,575.6 m <sup>2</sup>	122,288,865 円
標準予算単価算出基準による補正						
高齢者・障害者施設	オストメイト	2,100,000		2,100,000	1.0 ヶ所	2,100,000 円
高齢者・障害者施設	内部建具自動	550,000		550,000	3.0 ヶ所	1,650,000 円
防災対策	建築	構造体耐震安全性(I)	6,410	6,410	14,575.6 m <sup>2</sup>	93,429,276 円
	電気設備	受変電設備容量	16,700	16,320	1,000.0 kVA	16,320,000 円
	電気設備	自家発電設備容量	47,990	47,990	500.0 kVA	23,995,000 円
	機械設備	耐震安全性	720	720	14,575.6 m <sup>2</sup>	10,494,396 円
環境負荷低減対策	建築	サッシ・ガラス・網戸	2,280	2,280	14,575.6 m <sup>2</sup>	33,232,254 円
	建築	屋上緑化	40,560	40,560	675.0 m <sup>2</sup>	27,378,000 円
	電気設備	LED化	0	0	14,575.6 m <sup>2</sup>	0 円
	電気設備	人感センサー	3,600	3,600	731.3 m <sup>2</sup>	2,632,500 円
	電気設備	太陽光発電	92,000,000	92,000,000	1.0 式	92,000,000 円
地業	杭工事	21,750	1.6	48,720	14,575.6 m <sup>2</sup>	710,120,796 円
躯体		地下室割増	21,730	21,730	1,327.5 m <sup>2</sup>	28,846,575 円
仕上げ	内部仕上げ	倉庫割増	16,510	16,510	849.5 m <sup>2</sup>	14,025,245 円
仕上げ	内部仕上げ	コンピュータ	207,550	207,550	150.0 m <sup>2</sup>	31,132,500 円
	内部仕上げ	木質化	8,960	8,960	450.3 m <sup>2</sup>	4,034,240 円
その他	外構	7,290		7,290	0.0	0 円
	構内緑化	5,030		5,030	0.0	0 円
	構内舗装	10,340		10,340	3,531.8 m <sup>2</sup>	36,518,605 円
	敷地調査	5,360,000		5,360,000	1.0 式	5,360,000 円
	既存建築物解体	17,280		17,280	10,421.0 m <sup>2</sup>	180,074,880 円
	誘導灯設備	780		780	849.5 m <sup>2</sup>	662,610 円
	受変電設備	高圧受電	111,300	111,300	1,000.0 kVA	111,300,000 円
	自家発電設備	239,860		239,860	500.0 kVA	119,930,000 円
	防犯設備	350		340	14,575.6 m <sup>2</sup>	4,955,687 円
	テレビ共同受信	612,670		612,670	1.0 式	612,670 円
	電話交換設備	165,940		165,940	500.0 回線	82,970,000 円
	避雷設備	420		410	14,575.6 m <sup>2</sup>	5,975,976 円
	構内外灯	500m <sup>2</sup> /戸	440,000	440,000	10.0 ヶ所	4,400,000 円
	OA用配線設備	11,740		11,740	14,575.6 m <sup>2</sup>	171,116,957 円
	屋内消火栓設備	670		670	14,575.6 m <sup>2</sup>	9,765,619 円
	連結送水管	300		300	14,575.6 m <sup>2</sup>	4,372,665 円
	連結散水設備	24,190		24,190	1,327.5 m <sup>2</sup>	32,112,225 円
	エレベーター	エレベーター設備	24,390,000	24,390,000	4.0 台	97,560,000 円
	エレベーター	連動制御設備	4,500,000	4,500,000	2.0 台	9,000,000 円
	エレベーター	高齢者・障害者利用	2,970,000	2,970,000	2.0 台	5,940,000 円
	屋外配管	給水	41,670	41,670	200.0 m	8,334,000 円
		排水	75,240	75,240	200.0 m	15,048,000 円
		ガス	14,440	14,440	200.0 m	2,888,000 円
立体駐車場	(14)S-1	S	155,740	155,740	2,496.0 m <sup>2</sup>	388,728,597 円
	構造体補正		4,710	4,710	1,327.5 m <sup>2</sup>	6,252,525 円
	杭工事		21,750	48,720	849.5 m <sup>2</sup>	41,387,640 円
	エレベーター	エレベーター設備	23,600,000	23,600,000	1.0 台	23,600,000 円
	エレベーター	高齢者・障害者利用	2,970,000	2,970,000	2.0 台	5,940,000 円
仮設事務所	建設		71,390	71,390	10,421.0 m <sup>2</sup>	743,955,190 円
	解体		17,280	17,280	10,421.0 m <sup>2</sup>	180,074,880 円

	6,939,373,932 円
消費税10%	693,937,393 円
総工事費	7,633,311,325 円
円/m <sup>2</sup>	523,707 円

対二日町 1,760,848,236

H28比 332,497,758 105%

国土交通省大臣官房官庁営繕部 平成29年度 新営予算単価による  
平成28年5月25日 国営計第21号

南二日町	
RC5F	
延べ床面積	13,556.3 m <sup>2</sup>
地下部分面積	1,350.0 m <sup>2</sup>
倉庫部分面積	675.0 m <sup>2</sup>
情報システム・サーバー	253.1 m <sup>2</sup>
屋上緑化部分面積	843.8 m <sup>2</sup>
敷地面積	16,000.0 m <sup>2</sup>
建築面積	2,868.8 m <sup>2</sup>
外構面積	13,131.3 m <sup>2</sup>
トイレ	360.94 m <sup>2</sup>
エントランスホール	644.38 m <sup>2</sup>

(7)SRC-8-1 15000						
標準予算単価						
建築工事	躯体		83,360		83,360	13,556.3 m <sup>2</sup> 1,130,049,000 円
	仕上げ		59,660		59,660	13,556.3 m <sup>2</sup> 808,765,875 円
電気設備工事	電力設備		28,440		28,440	13,556.3 m <sup>2</sup> 385,539,750 円
	通信設備		12,130		12,130	13,556.3 m <sup>2</sup> 164,437,313 円
機械設備工事	空調和等設備		51,520		51,520	13,556.3 m <sup>2</sup> 698,418,000 円
	給排水衛生設備		8,390		8,390	13,556.3 m <sup>2</sup> 113,736,938 円
標準予算単価算出基準による補正						
高齢者・障害者施設	オストメイト		2,100,000		2,100,000	1.0 ヶ所 2,100,000 円
高齢者・障害者施設	内部建具自動		550,000		550,000	3.0 ヶ所 1,650,000 円
防災対策	建築	構造体耐震安全性(I)	6,410		6,410	13,556.3 m <sup>2</sup> 86,895,563 円
	電気設備	受変電設備容量	16,700		16,320	1,000.0 kVA 16,320,000 円
	電気設備	自家発電設備容量	47,990		47,990	500.0 kVA 23,995,000 円
	機械設備	耐震安全性	720		720	13,556.3 m <sup>2</sup> 9,760,500 円
環境負荷低減対策	建築	サッシ・ガラス・網戸	2,280		2,280	13,556.3 m <sup>2</sup> 30,908,250 円
	建築	屋上緑化	40,560		40,560	843.8 m <sup>2</sup> 34,222,500 円
	電気設備	LED化	0		0	13,556.3 m <sup>2</sup> 0 円
	電気設備	人感センサー	3,600		3,600	360.9 m <sup>2</sup> 1,299,377 円
	電気設備	太陽光発電	92,000,000		92,000,000	1.0 式 92,000,000 円
地業	杭工事		21,750	1.6 1.4	48,720	13,556.3 m <sup>2</sup> 660,460,500 円
躯体		地下室割増	21,730		21,730	1,350.0 m <sup>2</sup> 29,335,500 円
仕上げ	内部仕上げ	倉庫割増	16,510		16,510	675.0 m <sup>2</sup> 11,144,250 円
仕上げ	内部仕上げ	コンピュータ	207,550		207,550	253.1 m <sup>2</sup> 52,536,094 円
	内部仕上げ	木質化	8,960		8,960	644.4 m <sup>2</sup> 5,773,600 円
その他	外構		7,290		7,290	0.0 0 円
	構内緑化		5,030		5,030	0.0 0 円
	構内舗装		10,340		10,340	13,131.3 m <sup>2</sup> 135,777,125 円
	敷地調査		5,360,000		5,360,000	1.0 式 5,360,000 円
	既存建築物解体		17,280		17,280	10,421.0 m <sup>2</sup> 180,074,880 円
	誘導灯設備		780		780	675.0 m <sup>2</sup> 526,500 円
	受変電設備	高圧受電	111,300		111,300	1,000.0 kVA 111,300,000 円
	自家発電設備		239,860		239,860	500.0 kVA 119,930,000 円
	防犯設備		340		340	13,556.3 m <sup>2</sup> 4,609,125 円
	テレビ共同受信		612,670		612,670	1.0 式 612,670 円
	電話交換設備		165,940		165,940	500.0 回線 82,970,000 円
	避雷設備		420		410	13,556.3 m <sup>2</sup> 5,558,063 円
	構内外灯	500m <sup>2</sup> /戸	440,000		440,000	30.0 ヶ所 13,200,000 円
	OA用配線設備		11,740		11,740	13,556.3 m <sup>2</sup> 159,150,375 円
	屋内消火栓設備		670		670	13,556.3 m <sup>2</sup> 9,082,688 円
	連結送水管		300		300	13,556.3 m <sup>2</sup> 4,066,875 円
	連結散水設備		24,190		24,190	1,350.0 m <sup>2</sup> 32,656,500 円
	エレベーター	エレベーター設備	24,390,000		24,390,000	3.0 台 73,170,000 円
	エレベーター	連動制御設備	4,500,000		4,500,000	2.0 台 9,000,000 円
	エレベーター	高齢者・障害者利用	2,970,000		2,970,000	2.0 台 5,940,000 円
	屋外配管	給水	41,670		41,670	200.0 m 8,334,000 円
		排水	75,240		75,240	200.0 m 15,048,000 円
		ガス	14,440		14,440	200.0 m 2,888,000 円

	5,338,602,808 円
消費税10%	533,860,281 円
総工事費	5,872,463,089 円
円/m	433,192 円

H28比 144,759,750 103%

国土交通省大臣官房官庁営繕部 平成28年度 新営予算単価による  
平成27年5月27日 国営計第29号

北田町	
RC8F	
延べ床面積	14,575.6 m <sup>2</sup>
立体駐車場	2,496.0 m <sup>2</sup>
地下部分面積	1,327.5 m <sup>2</sup>
倉庫部分面積	849.5 m <sup>2</sup>
情報システム・サーバー	150.0 m <sup>2</sup>
屋上緑化部分面積	675.0 m <sup>2</sup>
敷地面積	7,000.0 m <sup>2</sup>
建築面積	3,468.2 m <sup>2</sup>
外構面積	3,531.8 m <sup>2</sup>
トイレ	731.25 m <sup>2</sup>
エントランスホール	450.25 m <sup>2</sup>

(7)SRC-8-1 15000							
標準予算単価							
建築工事	躯体			82,230	14,575.6 m <sup>2</sup>	1,198,547,477 円	
	仕上げ			56,510	14,575.6 m <sup>2</sup>	823,664,331 円	
電気設備工事	電力設備			25,850	14,575.6 m <sup>2</sup>	376,777,968 円	
	通信設備			11,850	14,575.6 m <sup>2</sup>	172,720,268 円	
機械設備工事	空調和等設備			49,810	14,575.6 m <sup>2</sup>	726,008,146 円	
	給排水衛生設備			8,120	14,575.6 m <sup>2</sup>	118,353,466 円	
標準予算単価算出基準による補正							
高齢者・障害者施設	オストメイト			2,054,000	1.0 ヶ所	2,054,000 円	
高齢者・障害者施設	内部建具自動			535,000	3.0 ヶ所	1,605,000 円	
防災対策	建築	構造体耐震安全性(I)		6,270	14,575.6 m <sup>2</sup>	91,388,699 円	
	電気設備	受変電設備容量		16,320	1,000.0 kVA	16,320,000 円	
	電気設備	自家発電設備容量		46,910	500.0 kVA	23,455,000 円	
	機械設備	耐震安全性		690	14,575.6 m <sup>2</sup>	10,057,130 円	
環境負荷低減対策	建築	サッシ・ガラス・網戸		2,230	14,575.6 m <sup>2</sup>	32,503,477 円	
	建築	屋上緑化		39,690	675.0 m <sup>2</sup>	26,790,750 円	
	電気設備	LED化		2,500	14,575.6 m <sup>2</sup>	36,438,875 円	
	電気設備	人感センサー		3,520	731.3 m <sup>2</sup>	2,574,000 円	
	電気設備	太陽光発電		95,050,000	1.0 式	95,050,000 円	
地業	杭工事			21,280	1.6 1.4	47,667 14,575.6 m <sup>2</sup>	694,775,657 円
躯体		地下室割増		21,260	1,327.5 m <sup>2</sup>	28,222,650 円	
仕上げ	内部仕上げ	倉庫割増		16,150	849.5 m <sup>2</sup>	13,719,425 円	
仕上げ	内部仕上げ	コンピュータ		201,360	150.0 m <sup>2</sup>	30,204,000 円	
	内部仕上げ	木質化		8,770	450.3 m <sup>2</sup>	3,948,693 円	
その他	外構			7,130	7,130	0 円	
	構内緑化			4,920	0.0	0 円	
	構内舗装			10,120	3,531.8 m <sup>2</sup>	35,741,614 円	
	敷地調査			5,240,000	1.0 式	5,240,000 円	
	既存建築物解体			16,910	10,421.0 m <sup>2</sup>	176,219,110 円	
	誘導灯設備			760	849.5 m <sup>2</sup>	645,620 円	
	受変電設備	高圧受電		108,800	1,000.0 kVA	108,800,000 円	
	自家発電設備			234,470	500.0 kVA	117,235,000 円	
	防犯設備			340	14,575.6 m <sup>2</sup>	4,955,687 円	
	テレビ共同受信			598,900	1.0 式	598,900 円	
	電話交換設備			162,210	500.0 回線	81,105,000 円	
	避雷設備			410	14,575.6 m <sup>2</sup>	5,975,976 円	
	構内外灯	500m <sup>2</sup> /戸		430,000	10.0 ヶ所	4,300,000 円	
	OA用配線設備			11,480	14,575.6 m <sup>2</sup>	167,327,314 円	
	屋内消火栓設備			650	14,575.6 m <sup>2</sup>	9,474,108 円	
	連結送水管			290	14,575.6 m <sup>2</sup>	4,226,910 円	
	連結散水設備			23,300	1,327.5 m <sup>2</sup>	30,930,750 円	
	エレベーター	エレベーター設備		23,500,000	4.0 台	94,000,000 円	
	エレベーター	連動制御設備		4,340,000	2.0 台	8,680,000 円	
	エレベーター	高齢者・障害者利用		2,860,000	2.0 台	5,720,000 円	
	屋外配管	給水		40,140	200.0 m	8,028,000 円	
		排水		72,490	200.0 m	14,498,000 円	
		ガス		13,910	200.0 m	2,782,000 円	
立体駐車場	(17)S-1	S		98,690	2,496.0 m <sup>2</sup>	246,331,227 円	
	構造体補正			4,610	1,327.5 m <sup>2</sup>	6,119,775 円	
		杭工事		21,280	1.6 1.4	47,667 849.5 m <sup>2</sup>	40,493,286 円
		エレベーター	エレベーター設備	22,650,000	1.0 台	22,650,000 円	
		エレベーター	高齢者・障害者利用	2,860,000	2.0 台	5,720,000 円	
仮設事務所	建設			69,850	10,421.0 m <sup>2</sup>	727,906,850 円	
	解体			16,910	10,421.0 m <sup>2</sup>	176,219,110 円	

	6,637,103,243 円
消費税10%	663,710,324 円
総工事費	7,300,813,567 円
円/m <sup>2</sup>	500,895 円

対二日町 1,573,110,228

国土交通省大臣官房官庁営繕部 平成28年度 新営予算単価による  
平成27年5月27日 国営計第29号

南二日町	
RC5F	
延べ床面積	13,556.3 m <sup>2</sup>
地下部分面積	1,350.0 m <sup>2</sup>
倉庫部分面積	675.0 m <sup>2</sup>
情報システム・サーバー	253.1 m <sup>2</sup>
屋上緑化部分面積	843.8 m <sup>2</sup>
敷地面積	16,000.0 m <sup>2</sup>
建築面積	2,868.8 m <sup>2</sup>
外構面積	13,131.3 m <sup>2</sup>
トイレ	360.94 m <sup>2</sup>
エントランスホール	644.38 m <sup>2</sup>

(7)SRC-8-1 15000							
標準予算単価							
建築工事	躯体		82,230		82,230	13,556.3 m <sup>2</sup> 1,114,730,438 円	
	仕上げ		56,510		56,510	13,556.3 m <sup>2</sup> 766,063,688 円	
電気設備工事	電力設備		25,850		25,850	13,556.3 m <sup>2</sup> 350,429,063 円	
	通信設備		11,850		11,850	13,556.3 m <sup>2</sup> 160,641,563 円	
機械設備工事	空調和等設備		49,810		49,810	13,556.3 m <sup>2</sup> 675,236,813 円	
	給排水衛生設備		8,120		8,120	13,556.3 m <sup>2</sup> 110,076,750 円	
標準予算単価算出基準による補正							
高齢者・障害者施設	オストメイト		2,054,000		2,054,000	1.0 ヶ所 2,054,000 円	
高齢者・障害者施設	内部建具自動		535,000		535,000	3.0 ヶ所 1,605,000 円	
防災対策	建築	構造体耐震安全性(I)	6,270		6,270	13,556.3 m <sup>2</sup> 84,997,688 円	
	電気設備	受変電設備容量	16,320		16,320	1,000.0 kVA 16,320,000 円	
	電気設備	自家発電設備容量	46,910		46,910	500.0 kVA 23,455,000 円	
	機械設備	耐震安全性	690		690	13,556.3 m <sup>2</sup> 9,353,813 円	
環境負荷低減対策	建築	サッシ・ガラス・網戸	2,230		2,230	13,556.3 m <sup>2</sup> 30,230,438 円	
	建築	屋上緑化	39,690		39,690	843.8 m <sup>2</sup> 33,488,438 円	
	電気設備	LED化	2,500		2,500	13,556.3 m <sup>2</sup> 33,890,625 円	
	電気設備	人感センサー	3,520		3,520	360.9 m <sup>2</sup> 1,270,502 円	
	電気設備	太陽光発電	95,050,000		95,050,000	1.0 式 95,050,000 円	
地業	杭工事		21,290	1.6	1.4	47,667	13,556.3 m <sup>2</sup> 646,188,480 円
躯体		地下室割増	21,260		21,260	1,350.0 m <sup>2</sup> 28,701,000 円	
仕上げ	内部仕上げ	倉庫割増	16,150		16,150	675.0 m <sup>2</sup> 10,901,250 円	
仕上げ	内部仕上げ	コンピュータ	201,360		201,360	253.1 m <sup>2</sup> 50,969,250 円	
	内部仕上げ	木質化	8,770		8,770	644.4 m <sup>2</sup> 5,651,169 円	
その他	外構		7,130		7,130	0.0 0 円	
	構内緑化		4,920		4,920	0.0 0 円	
	構内舗装		10,120		10,120	13,131.3 m <sup>2</sup> 132,888,250 円	
	敷地調査		5,240,000		5,240,000	1.0 式 5,240,000 円	
	既存建築物解体		16,910		16,910	10,421.0 m <sup>2</sup> 176,219,110 円	
	誘導灯設備		760		760	675.0 m <sup>2</sup> 513,000 円	
	受変電設備	高圧受電	108,800		108,800	1,000.0 kVA 108,800,000 円	
	自家発電設備		234,470		234,470	500.0 kVA 117,235,000 円	
	防犯設備		340		340	13,556.3 m <sup>2</sup> 4,609,125 円	
	テレビ共同受信		598,900		598,900	1.0 式 598,900 円	
	電話交換設備		162,210		162,210	500.0 回線 81,105,000 円	
	避雷設備		410		410	13,556.3 m <sup>2</sup> 5,558,063 円	
	構内外灯	500m <sup>2</sup> /戸	430,000		430,000	30.0 ヶ所 12,900,000 円	
	OA用配線設備		11,480		11,480	13,556.3 m <sup>2</sup> 155,625,750 円	
	屋内消火栓設備		650		650	13,556.3 m <sup>2</sup> 8,811,563 円	
	連結送水管		290		290	13,556.3 m <sup>2</sup> 3,931,313 円	
	連結散水設備		23,300		23,300	1,350.0 m <sup>2</sup> 31,455,000 円	
	エレベーター	エレベーター設備	23,500,000		23,500,000	3.0 台 70,500,000 円	
	エレベーター	連動制御設備	4,340,000		4,340,000	2.0 台 8,680,000 円	
	エレベーター	高齢者・障害者利用	2,860,000		2,860,000	2.0 台 5,720,000 円	
	屋外配管	給水	40,140		40,140	200.0 m 8,028,000 円	
		排水	72,490		72,490	200.0 m 14,498,000 円	
		ガス	13,910		13,910	200.0 m 2,782,000 円	

	5,207,003,036 円
消費税10%	520,700,304 円
総工事費	5,727,703,339 円
円/m	422,514 円

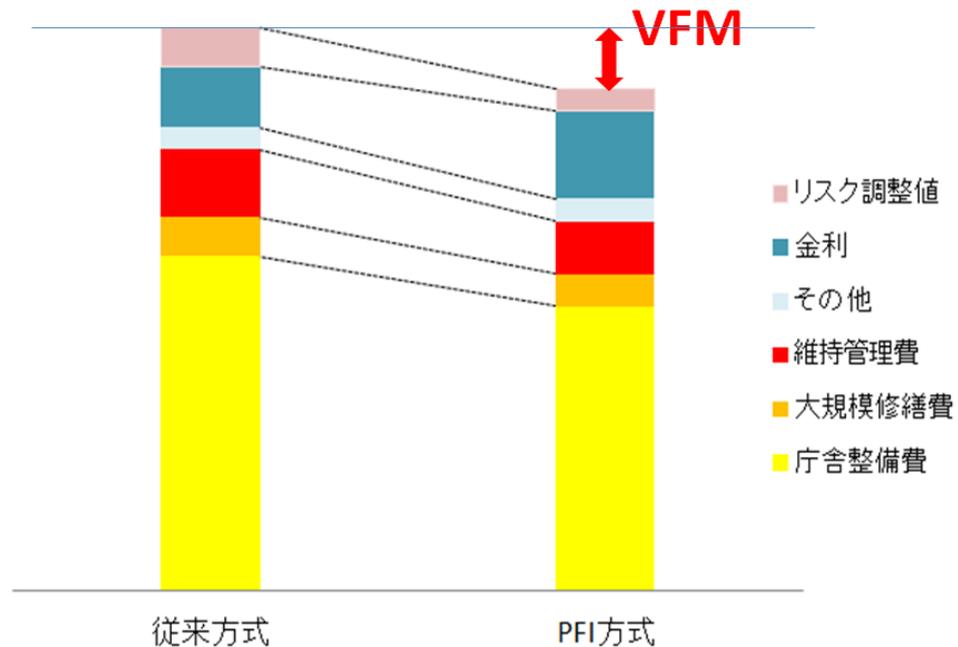
## 1 民間活力を導入した公共整備手法について

### (1) PFI 方式

#### (i) 概要

PFI (Private Finance Initiative) とは、公共団体が所有する土地に、民間事業者が自らの資金、経営能力、技術的能力を活用し、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営などの事業を行う方式。

PFI 事業を行うには、「VFM (Value For Money) がある＝支払いに対して最も質の高いサービスを提供する」ことが原則となり、導入にあたっては VFM があるかを算定することが必要になる。



#### (ii) 特徴

##### (a) メリット

- ① 設計、建設、維持管理等にかかる費用を事業期間に亘って事業者を支払うため、単年度負担が平準化される。
- ② 長期的・包括的発注、性能発注を行うこと等により、民間のノウハウを活用し、業務を効率化することで各種コストの低減が図れる。
- ③ 庁舎部分と民間施設部分の一体的な活用が可能。
- ④ 長期に渡って明確な役割分担を行うことで、安定した事業運営やリスク（事故や災害、大規模改修、金利の変動など）発生時の適切な対応が期待できる。

##### (b) デメリット

- ① 民間資金の場合、調達金利が公共団体が調達する場合より高くなることが多い。
- ② 法に基づく手続きを要するため、事業の準備期間が長くなり、職員の実務負担が多くなる。

- ③ 庁舎単独の維持管理・運営業務では民間の創意工夫を発揮できる業務の範囲が狭いため、民間事業者の運営収入確保が見込めない。
- ④ 地元企業の参入が見込み難い。
- ⑤ 導入可能性調査やアドバイザー費用などが発生する。
- ⑥ 発注後の意向反映が難しい。

(iii) 事業方式

BOT 型もしくは BTO 型が一般的である。

(a) BOT (Build Operate Transfer 建設、運営、譲渡)

PFI 事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設し、契約期間にわたり管理・運営を行い資金回収した後、公共団体に施設を移転する方式。最も典型的な手法。

(b) BTO (Build Transfer Operate 建設、譲渡、運営)

PFI 事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設し、その所有権を公共団体に移転し、PFI 事業者が契約期間にわたり管理・運営する方式。庁舎類似施設の PFI 事業を行う際にはこの手法が多く用いられる。

(v) 事例

自治体	手法	運営期間	VFM	入札参加業者	事業内容
横浜市瀬谷区	BTO	13 年	12%	1 社	・ 庁舎 9,000 m <sup>2</sup> (公会堂・食堂等含む) ・ 街区公園 6,000 m <sup>2</sup>
京都市伏見区	BTO	15 年 3 ヶ月	7%	2 社	・ 庁舎 14,000 m <sup>2</sup> (青少年活動センター等含む)
岩手県紫波町	BTO	15 年	6%	1 社	・ 庁舎 7,000 m <sup>2</sup> (分譲地・複合施設含む)
木更津市 (断念)	BTO	15 年 6 ヶ月	9.45%	0 社	・ 庁舎 15,000 m <sup>2</sup> (食堂・売店等含む)

(2) リース方式 (BLT)

(i) 概要

民間事業者が資金調達、設計、建設を行った施設を公共団体に長期リースし、資金回収後、公共団体に所有権を移転する方式。土地は公共団体が民間事業者は無償または有償で貸し付ける。維持管理についても一括で発注する。

(ii) 特徴

- ① 基本的に PFI 方式と似たような特徴を持つ。
- ② PFI 法の適用を受けないため、簡便な事業者選定が可能で従来の直営方式と比較しても供用開始までの期間の短縮が可能となる。
- ③ PFI 方式や定期借地権方式と比べ事業期間が短く、単年度支出が大きくなる傾向にある。

(3) DBO (Design Build Operate) 方式

(i) 概要

公共団体が資金調達を行い、設計・建設・維持管理を一括して発注する方式。施設は公共団体が所有して運営を行う。

(ii) 特徴

- ① PFI 方式やリース方式のように民間が資金調達を行うのに比べ、資金調達コストが低いためコスト削減が行いやすい。
- ② PFI 方式等と異なり、建設費など短期間に高額の支払いが生じ、単年度負担が平準化されない。
- ③ 設計・建設までを一括発注（維持管理は除く）する場合 DB (Design Build) 方式となる。

(4) 公民合築方式

(i) 概要

公共団体が所有する土地に、民間事業者が資金調達を行い、公共施設等を建設し整備する方式。施設完成後の所有権は、公共施設分は公共団体に移転し、民間施設分は民間事業者が保有する。

(5) 定期借地権方式

(i) 概要

公共団体が所有する土地に定期借地権を設定し、民間事業者が自ら資金調達を行い、経営能力・技術的能力を活用のうえ、公共施設等を建設する方式。公共団体に対する所有権の移転を行わず、維持管理・運営についても民間事業者で行う。定期借地権期間終了後は、建物を取り壊して更地を公共団体に返還する、公共団体が時価等で建物を買取る場合などが考えられる。PFI 方式やリース方式、公民合築方式の付帯事業として実施されているものも多い。

(ii) 定期借地権とは

定期借地権とは、借地借家法（平成3年法律第90号）の成立により創設された借地権のこと。従来の借地権が、存続期間満了後も借地契約の法定更新が認められる、借地権設定者からの更新拒絶に制限がある、借地権者に建物買取請求権が認められるなど、土地所有者に不利なため、土地の有効かつ円滑な活用が図られないという課題があったことから、創設が図られた。

一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付借地権の3種類がある。

■ 定期借地権の種類

	一般定期借地権	事業用定期借地権	建物譲渡特約付借地権
適用条文	借地借家法第22条	借地借家法第23条	借地借家法第24条
存続期間	50年以上	10年以上50年未満	30年以上
用途制限	なし	事業用建物の所有 (居住用は不可)	なし
公正証書	必要	必要	不要
契約終了時の建物	原則取壊し(更地返還)	原則取壊し(更地返還)	地主が買い取る

(iii) 特徴

- ① 基本的にPFI方式と同じような特徴を持つ
- ② PFI方式と比べより長期間(50年程度)の平準化が行える。
- ③ 民間の施設所有となるため、不動産関連税の発生、民間事業者の経営安定性の確保に留意が必要となる。

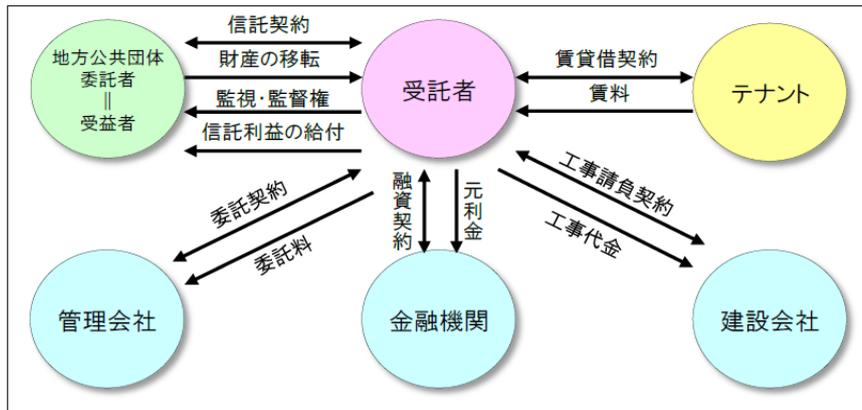
(6) 信託方式

(i) 概要

公共団体が所有する土地を信託銀行等に信託し、信託銀行等は信託利益を用いて施設の設計・建設・維持管理を行う。賃貸型公有地信託と処分型公有地信託の2種類がある。土地建物の所有権は信託期間中、信託銀行が持ち、終了後公共団体に移転する。

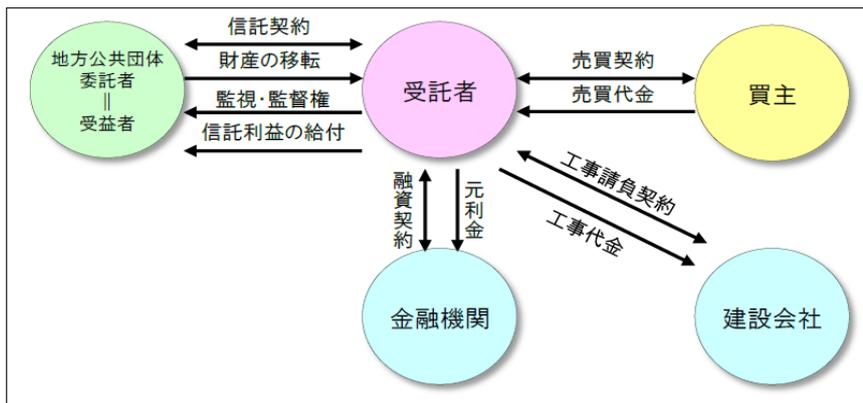
(a) 賃貸型公有地信託

平成24年総務省通知により、公用・公共用施設の建築等を主たる目的とする信託が認められたことにより、主たる部分が公用・公共用施設であっても、その他の施設が併設され、その収益により信託配当を受けることによって、地方公共団体が負担する費用が他の手法と比較して安価となる場合には土地信託制度を活用して公用・公共用施設の建築等を行うことが可能となった。



(b) 処分型公有地信託

平成23年地方自治法改正により、土地の処分のみを対象とした信託が認められたこと、平成24年総務省通知により、公用・公共用施設の建築等を主たる目的とする信託が認められたことで、土地の処分代金を財源として、公用・公共用施設の建築等を行うことが可能となった。



## 2 PFI 導入可能性の試算について

国土交通省のホームページに掲載されている「VFM 簡易計算ソフト」を利用して従来方式（直営方式）と PFI 方式の VFM を試算する。なお、PFI 導入可能性の簡易な検討における VFM シミュレーションについても、本来は PPP/PFI 専門家のアドバイスを受けるなどして（派遣費用は内閣府が負担）、前提条件や事業範囲、リスク分担について入念な検討を行う必要があり、今回はあくまで VFM シミュレーションの初期段階の試算であることに留意すること。

### (1) 前提条件

#### (i) 事業方式

PFI 事業方式は庁舎等建設の先行事例で多く採用されている BTO 方式を設定する。

#### (ii) 事業期間

施設整備期間として「3年」、維持管理期間として「20年」を設定する。

#### (iii) 事業費用

##### (a) 施設整備費用

管財課で算出した個別施設計画（案）にて試算した数値を用いる

延床面積：15,000 m<sup>2</sup> 施設整備費：90億円

##### (b) 維持管理費用

国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築物のライフサイクルコスト」（社団法人建築保全センター）に示される「一般公共施設（9,000 m<sup>2</sup>以上）」の m<sup>2</sup>単価に基づいて維持管理費用を設定する。

維持管理費	想定根拠	想定費用
保守点検費	1.51 千円/m <sup>2</sup> ・年	22,650 千円/年
清掃業務費	0.8 千円/m <sup>2</sup> ・年	12,000 千円/年
警備業務費	0.55 千円/m <sup>2</sup> ・年	8,250 千円/年
経常修繕費	1.44 千円/m <sup>2</sup> ・年	21,600 千円/年
合計	4.30 千円/m <sup>2</sup> ・年	64,500 千円/年

##### (c) 大規模修繕費用

「建築物のライフサイクルコスト」に基づき20年間で必要な大規模修繕費用を設定する。修繕を実施する年次は15年目とする。

大規模修繕費	想定根拠	想定費用
建築	2.27 千円／㎡	34,050 千円
電気設備	36.79 千円／㎡	551,850 千円
機械設備	10.23 千円／㎡	153,450 千円
合計	49.29 千円／㎡	739,350 千円

(iv) 削減率

PFI方式を用いることで、民間事業者の創意工夫、ノウハウの活用などにより事業費の削減が見込める比率。一般的に5%から20%程度の数値が用いられる。今回は先行事例を参考に10%と設定する。

(v) 地方債

従来方式において、償還条件を20年、利率を0.5%として、地方債借入額を総事業費の75%の67億5,000万円とする。

(vi) 割引率

10年後の1億円が現時点での何円に相当するかなど、将来における価値を現在価値に換算する時に用いる値。今回は簡易計算ソフトで規定値としている、費用便益分析に用いる割引率「4%」を設定する。

(vii) アドバイザー費用等

PFI事業の場合、採用手法の導入の適否を評価するために専門的な外部コンサルタントを活用するなどして詳細な検討を行う必要があるが、それに係る経費※については今回の試算では考慮しないものとする。

※導入可能性調査(400~700万円程度)、事業者選定アドバイザー業務(2,000万~5,000万円程度)、モニタリング支援業務(年間600万~1,000万円程度)

(viii) その他

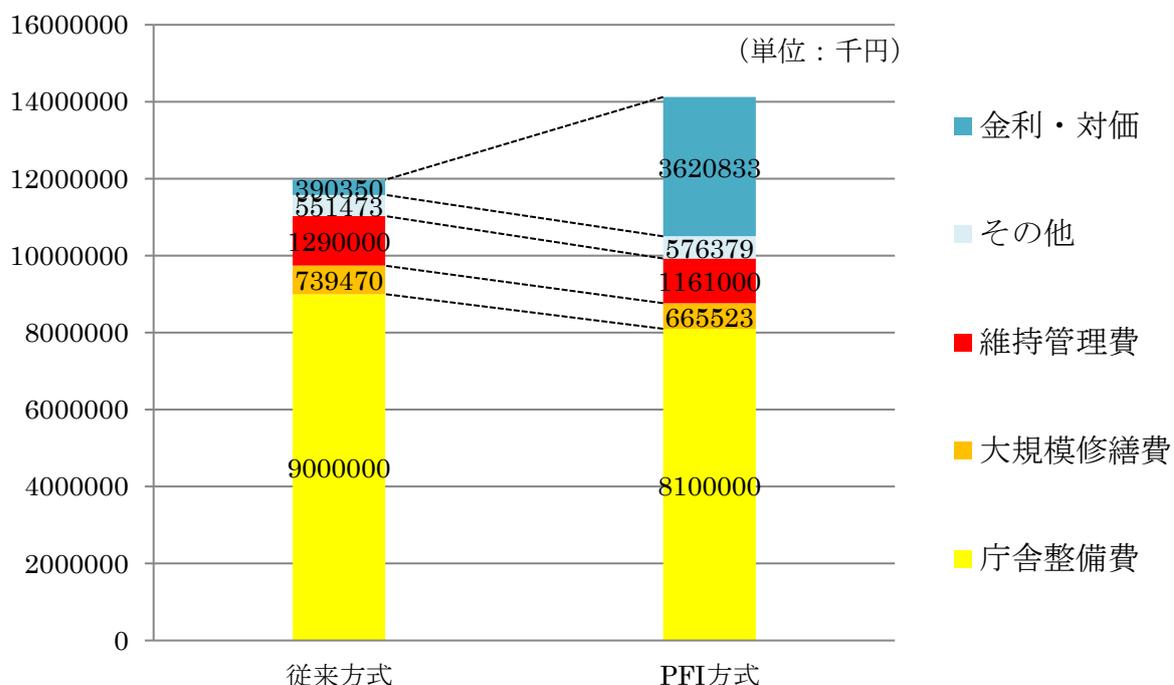
民間事業者の資金調達に係る算定基礎数値等その他の項目についてはVFM簡易計算ソフトのデフォルト値を利用する。

		従来方式	PFI方式
概要	庁舎規模(延床面積)	15,000 ㎡	同左
	事業手法	—	BTO方式
	事業期間	施設整備：3年 維持管理：20年	施設整備：3年 維持管理：20年

	PFI 導入効果	—	庁舎整備費、維持管理費、大規模修繕費に対し 10%削減
事業費	庁舎整備費	9,000,000 千円	8,100,000 千円
	維持管理費	64,500 千円/年	58,050 千円/年
	大規模修繕費	739,470 千円 (維持管理 15 年目)	665,523 千円 (維持管理 15 年目)
	アドバイザー費用等	—	今回は考慮しない
地方債	地方債借入額	6,750,000 千円	—
	償還条件	20 年	—
	利率	0.5%	—
その他	現在価値換算の割引率	4%	同左
	その他の数値 (資金調達に係る算定基礎数値等)	初期設定のとおり	同左

(2) シミュレーション結果

前提条件をもとに VFM を試算した結果、PFI 方式 (BTO) の場合には現在価値換算で約 6.9 億円 (-8.72%) の VFM が期待できないという結果が得られた。先行事例において PFI 方式で庁舎を整備した事業の VFM が 6~12%であったことから考えると、今回の試算では新庁舎建設に関して PFI 事業成立可能性は極めて低いと言える。



合計	11,971,296	現在価値換算	14,548,309
----	------------	--------	------------



合計	8,011,773		8,710,578
----	-----------	--	-----------

$$VFM = 8,011,773 - 8,710,578 = -698,805 (-8.72\%)$$

(3) 定性的評価

他市町の事例を参考に、新庁舎建設における PFI 導入可能性について、従来方式と PFI 方式の適正評価を仮に行う。

(○：効果が認められる △：効果が一部認められる ×：効果が認められない)

	項目	従来方式	PFI 方式	コメント
1	民間事業者のノウハウの活用	△	○	PFI 方式は性能発注・長期一括契約のため、一般的に設計段階から民間事業者の創意工夫が發揮できる。
2	収益事業	—	—	今回は庁舎単独の整備事業であり、収益施設については検討していない
3	類似事例	○	△	PFI による庁舎単独の整備事業の事例は少ない。横浜市瀬谷区、京都市伏見区、岩手県紫波町、木更津市（事業断念）
4	リスク分担	△	○	PFI 方式では契約時に明確化することで、事故や大規模改修、金利の変動などのリスクを分担することができる。
5	公共サービスの質の向上	△	○	PFI 方式は設計段階からの民間事業者の創意工夫により、一般的に公共サービスの向上への可能性があると考えられている。
6	財政負担	△	△	財政支出の標準化は可能になるが、VFM シミュレーションの結果では PFI 方式と従来方式で大きな削減効果は見込めない。
7	事業スケジュール	△	×	PFI 法の規定に基づく事務手続きが必要なため、数年程度期間が増加する可能性がある。
8	地元企業の参加	○	△	PFI 事業者の構成員や協力会社として参加する方法もあるが、一般的に地元企業の参加は難しいとされている。
9	事業者選定時の競争性確保	○	×	PFI 方式による庁舎建設の入札者は、岩手県紫波町と横浜市瀬谷区で1者、京都市伏見区で2者、木更津市で0者であり、競争性が確保されているとは言えない。

#### (4) 総括

VFM シミュレーションの結果、今回設定した前提条件においては、VFM は $-8.72\%$  となり、事業成立可能性は低い結果となった。しかしながら、当シミュレーションは割引率や削減率等、金利などの前提条件の数値に大きな影響を受けるため、今回の試算をもって PFI 方式が有効でないということは難しい（例えば今回の前提条件で削減率を  $20\%$  に変更した場合、VFM は  $3.72\%$  となる。また割引率を  $5\%$  に変更した場合、VFM は $-5.45\%$  となる）。

定性的評価についても、PFI 方式は一長一短な面があり、何を重視するかによって一概にどちらの方式が良いとは言い難い。しかしながら、庁舎単独の整備事業において、PFI 方式を導入している事例が少ないこと、またそれらの事例にあっても応札者が少ないこと、木更津市にあっては VFM が十分に確保されるとして PFI 方式を採用したものの応札者がおらず事業を断念したことなどを踏まえると、庁舎単独の整備事業において PFI 方式は向いていないと考えるのが妥当である。

ただし、内閣府は平成 25 年 6 月 6 日に PPP/PFI の抜本改革に向けたアクションプランの中で、今後 10 年間（平成 25 年～34 年）で 12 兆円規模に及ぶ事業を重点的に推進するとしており、今後 PFI 制度の更なる改正や支援措置の拡充も考えられるため、注意深く動向を追う必要がある。

また、平成 27 年 12 月 15 日に開催された民間資金等活用事業推進会議で決定された「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針」により、人口 20 万人以上の地方公共団体は平成 28 年度末までに当該指針を踏まえ優先的検討規定を定めるよう、その他の地方公共団体も必要に応じて同様の取組を行うようにとの要請があり、今後三島市においても PFI 手法導入検討に関する規定を定めるとともに、PFI の導入可能性の検討結果についてインターネットで公表する必要があると思われる。そのため、前提条件の値を設定するにあたっては、妥当性を第三者が検証できるよう、設定根拠を明確にするなど、入念な検討が必要である。

### 3 事例紹介

#### (1) 紫波町（岩手県）

紫波町の庁舎は、昭和38年に建設され、庁舎の分散化、老朽化、耐震性などの様々な問題を抱えていたため、本庁舎、第二庁舎、教育委員会事務局及び保険センターを統合した新庁舎の整備を行った（平成27年5月7日に新庁舎に移転）。事業方式はPFI導入可能性調査の結果十分なVFMが期待でき、民間事業者の事業への関心も示されたことからPFI事業（BTO方式）により整備を行った。

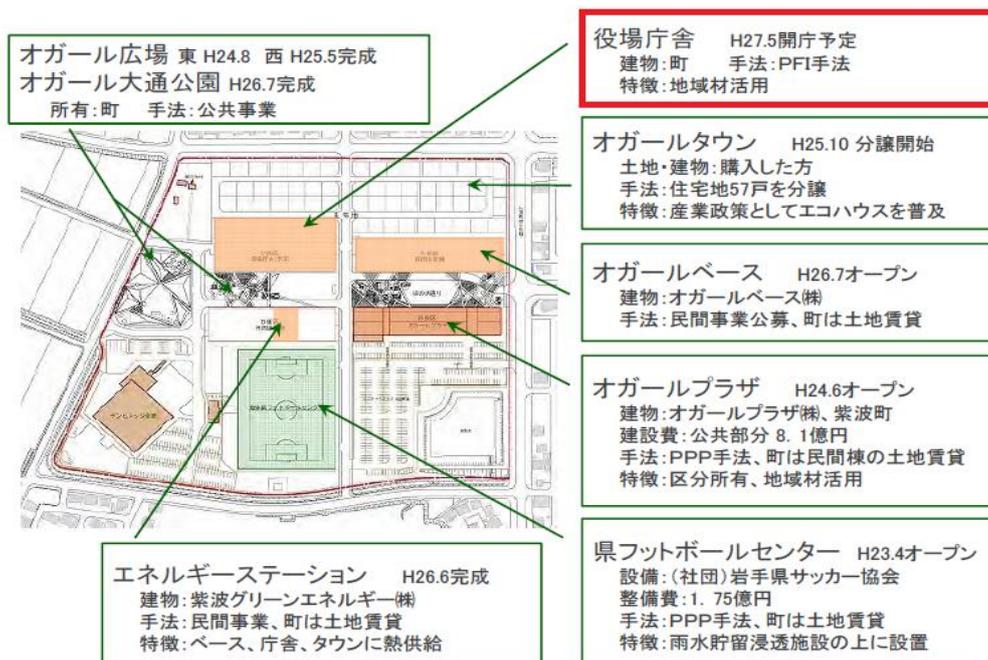
○敷地面積 6,600 m<sup>2</sup>、庁舎は地階1階地上4階建てで延べ床面積は 6,650 m<sup>2</sup>

○事業期間は、設計・建設期間が2年6ヶ月、維持管理期間が15年

○事業に含まれる範囲は下記のとおり

- －設計業務（調査、設計、各種申請、利用者との意見交換会開催など）
- －工事管理業務
- －建設業務（建設工事、備品設置、各種申請、近隣対策、施設引渡など）
- －維持管理業務（建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、清掃業務、保安業務、環境衛生管理業務、外構施設保守管理業務、植栽保守管理業務、電話交換業務、修繕業務など）

○当事業自体は庁舎単独の整備事業になるが、紫波町で推進しているオガールプロジェクト（PPP手法により駅前の町有地を開発、官民複合施設（オガールプラザ）、役場庁舎、フットボールセンター、バレーボール専用体育館、住宅地、エネルギーステーション等を整備）の一端という側面を持つ。



## (2) 木更津市（千葉県）

木更津市の庁舎は、昭和47年に建設され、40年以上が経過し、老朽化、耐震性能不足、バリアフリー対応等の様々な問題を抱えていたため、平成25年4月に「庁舎整備基本構想」を、平成25年10月に「庁舎整備基本計画」を策定し、新庁舎建設に取り組を進めた。VFMシミュレーションによりPFI事業として実施することで9.45%のVFMが確保できるとの結果を受け、PFI事業（BTO方式）にて整備を実施することとした。平成26年4月に入札及び事業提案の受付を予定していたが、最終的に入札参加者がなく入札の中止に至った。

入札参加辞退の原因が震災復興事業、東京オリンピック需要等による建設事業費の高騰にあるとして、建築事業費が落ち着くと思われる東京オリンピック後まで新庁舎の建設を延期することとした。また、新庁舎建設の延期に伴い、「アクア木更津」「イオンタウン木更津朝日」の空きスペースを仮庁舎とし、平成27年9月24日に元の本庁舎から移転した。

○敷地面積は23,491㎡、庁舎の延べ床面積は18,000㎡

○事業期間は契約締結日の翌日～平成29年9月30日、維持管理期間は15年6ヶ月

○事業に含む範囲は以下のとおり

－資金調達業務

－設計・建設業務

－維持管理業務（建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、駐車場・駐輪場保守管理業務、外構施設保守管理業務、植栽管理業務、清掃業務、環境衛生管理業務、安全管理業務、備品管理業務、修繕・更新業務）

－運營業務（受付業務、電話交換業務、公用車運行管理業務）

－付帯事業（食堂及びカフェ運營業務、売店運營業務、自動販売機運營業務、その他選定事業者による提案事項）

○事業費は93億6,700万円を予定していたが、入札参加辞退した事業者からは、30～40億円の上積みが必要との声があがったとのこと