

# 白井市役所庁舎整備検討委員会（第5回）

## 次 第

日 時 平成23年10月27日（木）

午後2時00分～

場 所 本庁舎6階委員会室

### 1. 開 会

### 2. 委員長挨拶

### 3. 事務局からの報告

- ・ 本日の予定
- ・ 前回会議の質問事項について（参考資料）

### 4. 議 題

#### （1）今後の進め方について

- ・ みよし市新築庁舎に関する一考察（資料1）
- ・ 今後の進め方としての事業計画案（資料2）
- ・ 検討の進め方について

#### （2）視察について（資料3）

- ・ 視察先、日程等について
- ・ 質問事項等の取りまとめについて

#### （3）その他

### 4. 閉 会

# 【第5回】

## 白井市役所庁舎 整備検討委員会 会議資料

白井市役所  
総務部 管財契約課

## みよし市新築庁舎に関する一考察

### ■ 全体計画

- ・ 防災拠点としての耐震性能と自立性の高いインフラ整備
- ・ 長寿命化と経済性（行政サービス変動対応可能プラン、効率的でコンパクトな設備）
- ・ ユニバーサルデザイン
- ・ エコデザイン（配置計画、Low-E 複層ガラス、自然喚気、太陽光発電、雨水利用など）
- ・ コミュニティデザイン（各階ゾーニング計画、動線計画など）
- ・ ライフサイクルコスト縮減設計（個別空調、高効率機器、熱負荷低減）

\*現白井市庁舎の改善点はすべて解決されたうえに、より進化した計画となっている。

### ■ 建物概要

- ・ 基本設計：大建設計（指名競争入札、1200万円）
- ・ 実施設計：NTT ファシリティーズ（指名競争入札 5,900万円）
- ・ 工事監理：NTT ファシリティーズ（2,700万円）
- ・ 階 数：地上7階建（7階面積は僅か 179㎡であり実質的には6階建となる）
- ・ 延 面 積：≒10,179㎡（6階建）・・・人口7万人を想定、白井市の想定と同規模。
- ・ 構 造：鉄骨鉄筋コンクリート構造（1階床下免震構造）
- ・ 仕上げグレード：平均的事務所ビル並み  
外壁：二丁掛けタイル、Low-E 複層ガラス、床：OAフロアー、天井：吸音ボード
- ・ 設 備：地上階のみに設置した個別空調
- ・ E V：3台（延べ停止階数=3×6+1=19階）
- ・ 基準階面積：≒1,666㎡（10,000㎡/6階）・・・大きい程コストダウン。
- ・ 基準階階高：4mで標準的値・・・高い程コストアップ
- ・ 基準階外周長さ：178m
- ・ 外 壁 率：42%（4×178㎡/1,666㎡）・・・（白井現庁舎：52%）
- ・ コア率：（トイレ+EV室+階段面積/基準階面積）：9%（白井庁舎：14%）
- ・ 外柱率：（外柱本数/全柱本数）：南北50%、東西25%・・・（白井庁舎：50%、20%）  
\*外壁率・コア率・外柱率は高コスト部位の床面積に対する比率で、小さい値ほどコストダウンとなる。
- ・ 矩 形 率：（建屋平面の長辺長さ/短辺長さ）：1.48・・・1に近いほど安くなる

## ■ 予算と落札までの経緯

- ・ 基本設計時 : 44 億円
- ・ 実施設計時 (発注予定価格) : 34 億円 (基本設計時よりコストダウン)
- ・ 落札価格 : 21 億円 (落札率 62% = 21 億円 / 34 億円)  
単価 : 21 万円 / m<sup>2</sup> (69 万円 / 坪)

## ■ みよし市庁舎はなぜ安いのか

1. 地下階がない (半地下の免震層がある)
  - ・ 地下階単位体積 (M3) 当たりのコストは地上階の 2~3 倍である。
  - ・ 工期を 1 ヶ月短縮
2. 基準階面積が大きい (10,000 m<sup>2</sup> / 6 階 = 1,666 m<sup>2</sup>、白井現庁舎の 1.5 倍)
  - ・ 基準階面積が極めて大きい為、外壁率・コア率・外柱率などいずれも極めて小さい値で建築・構造・設備共大幅なコストダウンとなる。
  - ・ 施工効率が上がる
3. 矩形率 (1.48) が小さい
  - ・ 外壁率の低減となっている。
4. 階数を低減 (基準階面積を大にした)
  - ・ 工期を短縮 (仮設費、現場経費等のコストダウン)
  - ・ 設備コスト減 (空調設備設置箇所減、配管横引き箇所数減など)
  - ・ 構造コスト・仕上げコスト低減 (部屋数減、鉄骨節数減、EV 停止階数減、他)
5. 平面・立面に凹凸がない
  - ・ 意匠・構造・設備・維持管理費共コストダウン (外壁率減、外柱率減、役物、照明・空調器具数減、)
6. 空調設備を個別方式とし小型・高効率機器採用
7. バルコニー、Low-E 複層ガラスによる熱負荷減 → 空調設備減、ランニングコスト減
8. EV サービス面積大 (10,179 m<sup>2</sup> / 19 階 = 536 m<sup>2</sup> / 停止階、白井庁舎の 1.6 倍)
9. 自然喚気による空調期間減 → ランニングコスト減 (定量的効果確認?)
10. バルコニー設置で屋上ゴンドラ不要 (3 千万減 + 清掃費など維持管理費減)
11. 既設什器等を活用
  - ・ 議場既設什器など
12. 低入札価格調査方式採用
  - ・ 最低制限価格方式 (落札率 70~75% 以下で失格) でないため低価格でも失格なし
13. 中堅業者と地元業者の共同企業体が落札
  - ・ 労務費、一般管理費が安くなる
14. 市長が実施設計者選定時に低価格設計を強く要求
15. ランニングコスト低減 (定量的効果は未確認だが期待大)

## 新築工事価格の流れについて

- 参考見積価格：図面、時期など見積もり条件ほぼ無しの問い合わせ時（リスク最大）
  - ↓
  - （価格 DOWN）
    - ・過去の事例を参照にして最大リスクを見込んだ価格
    - ・坪単価レベルで算定（例：100万円/坪×3,000坪＝30億円）
- 基本設計価格：概略仕様書と最少の図面による大概算時（構造・設備図無しの大雑把な情報＝リスク大）
  - ↓
  - （価格 DOWN）
    - ・見積書大項目（中項目）レベルで算出（建築・構造・設備・仮説・経費、積算数量なし）
- 実施設計価格：実施設計図面・仕様書による予算算定時（建築確認図、積算数量一般管理費等を比率＝リスク中）
  - ↓
  - （価格 DOWN）
    - ・設計事務所・官庁・企業が予算策定
    - ・見積り内訳明細書レベル（役所・設計単価）
    - ・下見積もり徴収（専門工事業者、建材メーカーなど）
- 施工価格：ゼネコン管理部門の見積価格（見積り図、積算数量＝リスク小）
  - ↓
  - （価格 DN）
    - ・見積部門が施工計画を立案し、仮設費算定
    - ・現場経費・支店経費・本社経費などに分けて比率で見積もる
    - ・下見積もり徴収（専門工事業者、建材メーカーなど）
- 入札価格：入札時
  - ↓
  - （価格 DN）
    - ・受注に向けた戦略的価格（リスク小）
    - ・施工価格を参考に受注に向けた営業的判断により実行価格を予測して算出
- 実行価格：現場の発注時（施工図・工作図・製作図など詳細で膨大な図面＝リスク最小）
  - ・工期、立地、建設物価等の最新情報（リスク最小）により現場担当者が実施施工計画を作成し実行予算作成
  - ・予定下請け業者と厳しい交渉と調達戦術及びコストダウン努力
- 設計価格と入札価格の差額：20～40%（専門工事会社からの下見積価格も同様）
- 変動要因：
  1. 設計時と実行時の時間差（物価変動リスク、見積書の有効期間は約3ヶ月）
  2. 見積条件精度、施工条件精度、（条件リスク）
  3. コストダウン努力

## 妥当な新築庁舎価格は？

### ■ 事務所ビル新築価格の単価相場と改修計画案の単価比較

- ・ 丸ノ内の超高層オフィスビル (家賃 3~3.5 万円/坪) 90 万円/坪
- ・ 新宿の超高層オフィスビル (家賃 2.5 万円/坪) 90 万円/坪
- ・ 都心中層ビル (家賃 2.0 万円/坪、資金回収 7 年、基準階 560 m<sup>2</sup>) 95 万円/坪
- ・ **地方都市のオフィスビル** (船橋駅ビル家賃 1.2 万円/坪) 65~70 万円/坪
- ・ **みよし市新築庁舎** (中間免震) (15 社平均 81 万円) 69 万円/坪
- ・ **固定資産評価額からの建設費予測** (総務省 2011 年全国平均) 70 万円/坪

\*ゼネコン建替え工事参考見積もり (22年白井市徴収) --- 110~132 万円/坪

\***免震改修計画価格 (22年報告、面積、グレード調整価格約 32 億円) 106 万円/坪**

(面積 1,000 m<sup>2</sup>増 2 億円、内外装全面改修、設備大幅更新、仮設庁舎、引越しなど)

### ■ 何故、民間オフィスビルを比較対象としたか

- ・ 競争原理が導入された世間相場である。  
(官庁落札価格は最低制限価格制度・総合評価方式等の導入などで競争原理が働きにくく、民間より大幅に高止まりしている)

### ■ 何故、民間工事は安いのか

- ・ 発注側にコストと性能を評価できるプロが存在する (ゼネコン OB など)
- ・ 合い見積りで厳しい査定と徹底した競争原理を導入している。
- ・ 厳しい指値の設計施工も少なく無い。
- ・ 予算に合った設計ができる総合設計事務所に依頼 (アトリエ事務所はない) 設計段階からコストコントロールしている。(コストの≒80%は設計で決る)
- ・ 徹底した性能とコスト優先で合理的設計に徹し、維持管理まで考慮してライフサイクルコストを重視。(オーバースペックは無い)
- ・ 発注側は業績が給料・ボーナスに直結する。
- ・ 「仕事とは、知恵を出すこと、どうすれば出来るか」が浸透している。

### ■ 白井庁舎を 66 万円/坪で実現するには

- ・ 設計事務所は合理的設計ができる事務所を選ぶ (民間実績が多い事務所)
- ・ 実施設計時に低い価格目標 (設計単価約 85 万円/坪) を提示してその範囲で設計を納める。設計単価は実勢単価より 20~40%高い。
- ・ 入札は 低価格調査方式とする (低入札者を失格としない)  
総合評価方式や最低制限価格制度を導入しない。

## 今後の課題（再確認事項も含め）

（下線項目は全体検討委員会で検討）

### ■21年5月の改修計画案（桑田設計案）の精査

#### 1. 改修計画案1、2、3の比較検討の精査

##### 1) 改修方法

- ・外壁内側ブレース補強（改修案—1）
- ・外壁外側ブレース補強（改修案—2）
- ・地階中間階免震補強（改修案—3）—桑田設計推奨案

##### 2) 11項目の総合評価は妥当か

#### 2. 計画案1、2、3の改修範囲の妥当性

##### 1) 設備

- ・3～5年で大幅更新（10.4～11億円）が必要と報告されているが妥当か

##### 2) 仕上げ

- ・設備大幅更新に伴う内装、外装範囲

##### 3) 仕上げ、設備共通（再確認）

- ・部分改修の繰り返しは不経済とされているが妥当か
- ・既存不適格解消の為の改修範囲と技術的可能性（不適格解消の是非も含めて）
- ・期待される官庁施設としての計画を何処まで取り入れるか
- ・ランニングコスト低減計画を何処まで取り入れるか
- ・改修範囲のミニマム化を追及

#### 3. 概算価格の妥当性

##### 1) 概算見積り内訳の精査

- ・コンサルに内訳が無い
- ・概算価格作成方法の確認（単価、下見積徴収先と差定率など）

##### 2) 新たに内訳書を作成するか（積算事務所に外注）

##### 3) コンサル作成概算を利用した概算書作成（事務方と専門委員協働）

### ■併行型（行政サービスを続けながら）大幅改修工事が割高であることの説明責任

#### 1. 資料作成

- ・解体・撤去工事・仮設庁舎、引越費などが発生する（新築にはない）
- ・施工効率の大幅低下（狭い施工環境で人力に頼る労働集約型施工、工夫の余地無）
- ・安全対策費、盛替え費が大幅増（業務を継続する為）
- ・長い工期となり（土・日施工）仮設等の休眠時間が増える（5日/週が遊び）
- ・予定外の追加工事が発生する（不良施工補修、図面にない、図面どおりでない、）
- ・入札時の競争性があまり期待できない（免震業者は限定、EVは特定、工夫の余地無）

#### 2. 説明方法（市民・議会）

## 今後の進め方としての事業計画（案）

## 1段階（総事業費比較・最小工事費）の検討

23.10.27

主に総工費の比較と最小限の工事費の算出を目的とし、新築案は規模、仕様等は改修案に同等とし又改修案の大規模修繕は耐用年数に合わせ、今回は必要最小限とし、その後順次行うものとする。

項目	改修案	新築案
1、概要 延床面積（現庁舎面積）	8997 m <sup>2</sup>	8997 m <sup>2</sup>
2、概算事業費		
1) 総概算工事費		
2) 財源・国庫補助（耐震・バリア・エコ・防災） ・地方債（金利、償還期間・年返済・総合計） （償還総額、20年・年利1.4%） ・一般財源（積み立て金等）	409,788,000（上限国庫補助）	0 1,637,300,000
3、耐用年数の設定	20年～30年	50年以上
4、改善点の整備（各項目事に概算算出）		
1) 耐震補強と防災拠点の機能	・学校の事例が多い耐震 768,200,000（免震）/3 耐震補強で検討	
2) その他（補助対象を含め、最小限とする）	・出来るだけ外部足場無し の工事とする	
5、概算総事業費		
1) 本体（建築、電気、設備、EV等）・外構 3) 仮設庁舎、引越し、取壊し 3) 設計関係委託料（全ての経費）	・現床面積でやり繰りする （食堂の問題等）	
6、工期	1年～1年半	1年半～2年

## 第2段階（実施案）の検討

第1段階と改善点の整備を踏まえ財政、市民、議会、行政、時代のニーズ等を配慮し、実施計画を進める。

項目	改修案	新築案
1、概要 延床面積	8997 m <sup>2</sup> +増築（約1000 m <sup>2</sup> ）	約10,000 m <sup>2</sup>
2、概算事業費（金額は参考でこれから算出）		
1) 総概算工事費	（上記試算×1.11） 3,153,027,000	（市の試算では） 4,220,965,000
2) 財源：・国庫補助・積立金 ・地方債（金利、償還期間・年返済・総合計） （償還総額、20年・年利1.4%） ・一般財源（積み立て金等）	460,490,000 1,918,746,000 （2,243,385,000） 773,791,000	0 1,637,300,000 （1,990,208,000） 2,464,700,000
3、耐用年数の設定	20年～30年（躯体寿命）	50年以上
4、改善点の整備（各項目事に概算算出）		
1) 構造本体に関する事項（耐震構造他） 2) 設備に関する事項 3) 法的要件に関する事項 4) 機能に関する事項	・外部足場との関連工事	
5、概算総事業費		
1) 本体（建築、電気、設備、EV等）・外構 2) 仮庁舎、引越し費、取壊し 3) 設計関係委託料	仮庁舎（完成後使用、現場事務所も）	



6、工期（市民サービス、業務環境の悪化の比較）	1年～1年半	1年半～2年
-------------------------	--------	--------

- \* 概算書作成は最も重要であり、設計事務所及びゼネコン等は利害が大きいため他の自治体の類似施設のデータを優先に算出するのが信ぴょう性が高いのでは。
- \* 最終的に、財政に合わせて、1段階の改修案及び2段階の改修案・新築案の3案の選択肢が考えられます。

平成23年10月27日  
白井市役所庁舎整備検討委員会

### 視察について

1. 実施日 平成23年12月1日(木)
2. 視察先等 午前 庁舎改修(印西市)  
午後 庁舎新営(つくば市)  
詳細なスケジュールは現在調整中ですが、概ね9時頃に出発し17時30分頃の帰着と考えています。
3. 交通手段 マイクロバス
4. 概要

項目	印西市(改修)	つくば市(新営)	白井市
人口(H23.3)	89,445人	206,795人	61,073人
行政面積	123.8km <sup>2</sup>	284.1km <sup>2</sup>	35.4km <sup>2</sup>
職員数(H22.4)	703人	1,782人	429人
庁舎の構造	①本館(S51竣工) RC一部SRC 5階+PH2階 7,227.40m <sup>2</sup> ②附属棟(S51竣工) S2階 1,252.99m <sup>2</sup>	《新営》 PC 一部免震 7階 21,004m <sup>2</sup>	本庁舎(S56竣工) SRC一部RC 8F+B1F 8,997m <sup>2</sup> 保福センター 5,530m <sup>2</sup>
敷地面積	16,549m <sup>2</sup>	約90,000m <sup>2</sup>	25,301m <sup>2</sup>
改修工事の概要	耐震補強(外付ブレース) 増築 437.6m <sup>2</sup> 老朽改修 内部耐震補強	—	—
工事の時期	H20年6月~23年3月	H20年2月~22年3月	—
工事費	19億4千万円	60億円(総費77億)	—
Is値	前 後 Y 3F 0.31 0.77 X 1F 0.38 0.98	—	Y 5F 0.50 X 2F4F 0.42

### 5. 質問等

両市とも予め質問事項を送付する予定です。

近日中に事業関係資料と質問事項の調査票を送付させていただきますので、調査票に記入のうえご返送いただけますようお願いいたします。

## 【参考】

平成23年10月27日  
白井市役所庁舎整備検討委員会

### 改修事業と建替事業による財源内訳及び公債費の比較について

1. 改修事業の場合	起債充当率75% (現行)	P1
	15年償還 (利率1.1%)	P2
	20年償還 (利率1.4%)	P3
2. 建替事業の場合	起債充当率75% (現行)	P4
	20年償還 (利率1.4%)	P5
	30年償還 (利率1.8%)	P6
3. 建替事業の場合	起債充当率70% (H22時)	P7
	15年償還 (利率1.1%)	P8
	20年償還 (利率1.4%)	P9

※ 建替え事業の場合は平成22年度と平成23年度で起債充当率など制度が変更となっているため、2パターンを示してあります。(上記2・3)

改修事業については、制度変更が有りませんので1パターンのみ示しています。(上記1)

## 改修事業と建替事業による財源内訳及び公債費の比較について

### 〈諸条件〉

- (1) 事業期間は、3カ年とし、設計関係で1年、工事で2カ年を予定し、工事の事業量は1年目に30%、2年目の70%として試算した。
- (2) 平成22年12月14日に示した庁舎改修事業の概要における事業費概要を基に作成している。ただし、起債等の制度改正等があったため、各事業費の金額は変更せずに現在の起債借入条件で試算した。
- (3) 起債の借入利率は、平成23年9月現在の財政融資資金借入利率による。なお、償還期間は、施設の耐用年数を考慮し設定している。ただし、最長30年である。
- (4) 国庫補助金については、社会資本整備総合交付金（住宅・建築物安全ストック形成事業（耐震関係）、優良建築物等整備事業（省エネ・バリアフリー関係））の対象事業としているが、今後制度の変更等が予想されるため、補助率を対象事業費に対し一律1/3として試算している。
- (5) 一般財源については、年度割事業費に合わせてそれぞれ当該金額を各年度に一括して支払うこととなる。
- (6) 基本設計費、実施設計費については、改修事業及び建替事業とも同額で設定した。
- (7) 外構工事費は、どちらの場合も試算をしておりますが、いずれの場合も全額一般財源での対応となります。なお、外構工事は、建替事業の場合には敷地内の配置変更等により大規模となることが想定される。
- (8) 建替事業の場合の引っ越し費用は、別途必要となる。
- (9) 計算上生じる端数については、一部処理をしております。

### 1. 改修事業の場合

（耐震化改修（免震構造）、バリアフリー化改修、老朽化した建物の防水・外壁及び電気・機械設備等の大規模改修など）

(1) 平成23年度現在で算定した場合（起債充当率75%）

（単位：千円）

区分	事業費	補・単の内訳	財源内訳				
			国庫支出金	地方債	一般財源		
基本設計	26,145	補(外)	26,145	5,066	0	21,079	
実施設計	92,820	単独分	92,820	0	69,600	23,220	
改修工事	1年度割 30%	816,480	補助分	368,811	122,937	184,400	61,474
		単独分	447,669	0	313,300	134,369	
		計	816,480	122,937	497,700	195,843	
	2年度割 70%	1,905,120	補助分	860,558	286,853	430,200	143,505
		単独分	1,044,562	0	731,100	313,462	
		計	1,905,120	286,853	1,161,300	456,967	
小計	2,721,600	補助分	1,229,369	409,790	614,600	204,979	
		単独分	1,492,231	0	1,044,400	447,831	
		計	2,721,600	409,790	1,659,000	652,810	
合計	2,840,565		2,840,565	414,856	1,728,600	697,109	

※ 国庫支出金の補助率は1/3とする。ただし、基本設計に係るものを除く。

※ 補(外)は、補助事業の起債対象外を示す。

※ 建設工事費には、施工監理費（55,650千円）が含まれ、単独分に区分する。

1. 改修事業の場合 (耐震化改修(免震構造)、バリアフリー化改修、老朽化した建物の防水・外壁及び電気・機械設備等の大規模改修など)

【総事業費 2,840,565千円 国庫補助金 414,854千円(基本設計に係る分を含む)  
 地方債 1,728,600千円 一般財源 697,109千円】

(1) 平成23年度現在で算定した場合 (起債充当率75%)

①元利均等償還 償還期間15年(うち据置期間3年) 借入利率 年利1.1%

■借入内容

(単位 千円)

借入年度	事業内容	借入額	備考
平成24年度	実施設計	69,600	
平成25年度	改修工事①	497,700	
平成26年度	改修工事②	1,161,300	
合 計		1,728,600	

■償還予定表

(単位 千円)

	元 金	利 子	合 計	備考
平成25年度	0	766	766	
平成26年度	0	6,240	6,240	
平成27年度	0	19,015	19,015	
平成28年度	5,456	19,000	24,456	
平成29年度	44,535	18,832	63,367	
平成30年度	136,070	18,092	154,162	
平成31年度	137,571	16,591	154,162	
平成32年度	139,088	15,073	154,161	
平成33年度	140,623	13,539	154,162	
平成34年度	142,174	11,988	154,162	
平成35年度	143,742	10,420	154,162	
平成36年度	145,327	8,834	154,161	
平成37年度	146,930	7,231	154,161	
平成38年度	148,551	5,611	154,162	
平成39年度	150,190	3,972	154,162	
平成40年度	145,622	2,332	147,954	
平成41年度	102,720	848	103,568	
平成42年度			0	
平成43年度			0	
平成44年度			0	
平成45年度			0	
平成46年度			0	
平成47年度			0	
平成48年度			0	
平成49年度			0	
平成50年度			0	
平成51年度			0	
平成52年度			0	
平成53年度			0	
平成54年度			0	
平成55年度			0	
平成56年度			0	
合 計	1,728,599	178,384	1,906,983	

1. 改修事業の場合 (耐震化改修(免震構造)、バリアフリー化改修、老朽化した建物の防水・外壁及び電気・機械設備等の大規模改修など)

【総事業費 2,840,565千円 国庫補助金 414,854千円(基本設計に係る分を含む)  
地方債 1,728,600千円 一般財源 697,109千円】

(1) 平成23年度現在で算定した場合 (起債充当率75%)

②元利均等償還 償還期間20年(うち据置期間3年) 借入利率 年利1.4%

■借入内容

(単位 千円)

借入年度	事業内容	借入額	備考
平成24年度	実施設計	69,600	
平成25年度	改修工事①	497,700	
平成26年度	改修工事②	1,161,300	
合 計		1,728,600	

(単位 千円)

	元 金	利 子	合 計	備 考
平成25年度	0	974	974	
平成26年度	0	7,942	7,942	
平成27年度	0	24,200	24,200	
平成28年度	3,653	24,188	27,841	
平成29年度	29,828	24,045	53,873	
平成30年度	91,202	23,414	114,616	
平成31年度	92,484	22,132	114,616	
平成32年度	93,783	20,833	114,616	
平成33年度	95,100	19,515	114,615	
平成34年度	96,437	18,179	114,616	
平成35年度	97,791	16,825	114,616	
平成36年度	99,165	15,451	114,616	
平成37年度	100,558	14,057	114,615	
平成38年度	101,971	12,645	114,616	
平成39年度	103,404	11,212	114,616	
平成40年度	104,856	9,759	114,615	
平成41年度	106,330	8,286	114,616	
平成42年度	107,823	6,792	114,615	
平成43年度	109,338	5,278	114,616	
平成44年度	110,874	3,742	114,616	
平成45年度	107,801	2,200	110,001	
平成46年度	76,200	801	77,001	
平成47年度			0	
平成48年度			0	
平成49年度			0	
平成50年度			0	
平成51年度			0	
平成52年度			0	
平成53年度			0	
平成54年度			0	
平成55年度			0	
平成56年度			0	
合 計	1,728,598	292,470	2,021,068	

## 2. 建替事業の場合

(建物の構造及び仕様は、現庁舎と同等とする。(SRC構造、地上7階(一部8階)・地下1階建て、免震構造、延べ床面積：10,000㎡(現庁舎は約9,000㎡)、議場、正庁を含む。))

### (1) 平成23年度からの起債充当率の場合(起債充当率75%)

起債対象事業費について

- ①平成23年度より、庁舎建設事業費の標準的な事業費を算出が不要となったことから、建設工事すべてを起債対象事業費とする。(「庁舎建設事業費の標準的な事業費について」は、平成22年度末で廃止となった。)
- ②現庁舎の解体工事については、既存建物と別の場所に建替えを予定しており、既存建物を撤去しなくても新築工事が可能なため、起債対象外事業となる。  
(解体工事費 298,375千円 すべて一般財源で対応)

(単位：千円)

区分			事業費	補・単 の内訳	財源内訳			
					国庫支出金	地方債	一般財源	
基本設計			26,145	単(外)	26,145	0	0	26,145
実施設計			92,820	単分	92,820	0	69,600	23,220
建設工事	1年度割	30%	1,141,087	補助分	0	0	0	0
				単分	1,141,087	0	855,800	285,287
				計	1,141,087	0	855,800	285,287
	2年度割	70%	2,662,538	補助分	0	0	0	0
				単分	2,662,538	0	1,996,900	665,638
				計	2,662,538	0	1,996,900	665,638
小計		3,803,625	補助分	0	0	0	0	
			単分	3,803,625	0	2,852,700	950,925	
			計	3,803,625	0	2,852,700	950,925	
解体工事			298,375	単(外)	298,375	0	0	298,375
合計			4,220,965		4,220,965	0	2,922,300	1,298,665
うち設計以外			4,102,000		4,102,000	0	2,852,700	1,249,300

※ 単(外)は単独事業の起債対象外を示す。

※ 建設工事費には、施工監理費を含む。

2. 建替事業の場合（建物の構造及び仕様は、現庁舎と同等とする。（SRC構造、地上7階（一部8階）・地下1階建て、免震構造、延べ床面積：10,000㎡（現庁舎は約9,000㎡）、議場、正庁を含む。））

【総事業費 4,220,965千円（外構工事費及び引越費用を含まず） 国庫補助金 0千円  
 地方債 2,922,300千円 一般財源 1,298,665千円】

- (1) 平成23年度からの起債充当率の場合（起債充当率 75%）

①元利均等償還 償還期間20年（うち据置期間3年） 借入利率 年利1.4%

■借入内容

(単位 千円)

借入年度	事業内容	借入額	備考
平成24年度	実施設計	69,600	
平成25年度	改修工事①	855,800	
平成26年度	改修工事②	1,996,900	
合 計		2,922,300	

(単位 千円)

	元 金	利 子	合 計	備 考
平成25年度	0	974	974	
平成26年度	0	1,949	1,949	
平成27年度	0	40,912	40,912	
平成28年度	3,653	40,899	44,552	
平成29年度	48,624	40,691	89,315	
平成30年度	154,122	39,643	193,765	
平成31年度	156,287	37,478	193,765	
平成32年度	158,483	35,282	193,765	
平成33年度	160,710	33,055	193,765	
平成34年度	162,967	30,797	193,764	
平成35年度	165,257	28,508	193,765	
平成36年度	167,579	26,186	193,765	
平成37年度	169,933	23,832	193,765	
平成38年度	172,320	21,445	193,765	
平成39年度	174,741	19,024	193,765	
平成40年度	177,196	16,569	193,765	
平成41年度	179,686	14,079	193,765	
平成42年度	182,210	11,555	193,765	
平成43年度	184,770	8,995	193,765	
平成44年度	187,366	6,399	193,765	
平成45年度	185,367	3,783	189,150	
平成46年度	131,028	1,377	132,405	
平成47年度			0	
平成48年度			0	
平成49年度			0	
平成50年度			0	
平成51年度			0	
平成52年度			0	
平成53年度			0	
平成54年度			0	
平成55年度			0	
平成56年度			0	
合 計	2,922,299	483,432	3,405,731	



2. 建替事業の場合（建物の構造及び仕様は、現庁舎と同等とする。（SRC構造、地上7階（一部8階）・地下1階建て、免震構造、延べ床面積：10,000㎡（現庁舎は約9,000㎡）、議場、正庁を含む。））

【総事業費 4,220,965千円（外構工事費及び引越費用を含まず） 国庫補助金 0千円  
 地方債 2,922,300千円 一般財源 1,298,665千円】

- (1) 平成23年度からの起債充当率の場合（起債充当率 75%）

②元利均等償還 償還期間30年（うち据置期間5年） 借入利率 年利1.8%

■借入内容

(単位 千円)

借入年度	事業内容	借入額	備考
平成24年度	実施設計	69,600	
平成25年度	改修工事①	855,800	
平成26年度	改修工事②	1,996,900	
合 計		2,922,300	

(単位 千円)

	元 金	利 子	合 計	備 考
平成25年度	0	1,253	1,253	
平成26年度	0	16,657	16,657	
平成27年度	0	52,601	52,601	
平成28年度	0	52,601	52,601	
平成29年度	0	52,601	52,601	
平成30年度	2,227	52,591	54,818	
平成31年度	29,646	52,429	82,075	
平成32年度	94,069	51,606	145,675	
平成33年度	95,770	49,905	145,675	
平成34年度	97,501	48,174	145,675	
平成35年度	99,264	46,411	145,675	
平成36年度	101,059	44,616	145,675	
平成37年度	102,886	42,789	145,675	
平成38年度	104,747	40,929	145,676	
平成39年度	106,640	39,035	145,675	
平成40年度	108,569	37,106	145,675	
平成41年度	110,532	35,143	145,675	
平成42年度	112,530	33,145	145,675	
平成43年度	114,565	31,110	145,675	
平成44年度	116,636	29,039	145,675	
平成45年度	118,745	26,930	145,675	
平成46年度	120,892	24,783	145,675	
平成47年度	123,078	22,597	145,675	
平成48年度	125,303	20,372	145,675	
平成49年度	127,569	18,106	145,675	
平成50年度	129,876	15,799	145,675	
平成51年度	132,224	13,451	145,675	
平成52年度	134,615	11,060	145,675	
平成53年度	137,049	8,626	145,675	
平成54年度	139,527	6,148	145,675	
平成55年度	138,564	3,641	142,205	
平成56年度	98,217	1,328	99,545	
合 計	2,922,300	982,582	3,904,882	

(2) 平成22年度までの起債充当率の場合（起債充当率70%）《参考》

起債対象事業費について

- ①庁舎建設について、平成22年度までは地方債同意等基準運用要綱に基づき、人口、職員数、施設の構造・規模等により庁舎建設事業費の標準的な事業費を算出し、これを限度に起債対象事業費としていた。
- ②起債の償還期間は、一般単独事業であるため、20年以上の借り入れは困難と判断したものである。
- ③現庁舎の解体工事については、既存建物と別の場所に建替えを予定しており、既存建物を撤去しなくても新築工事が可能なため、起債対象外事業となる。  
(解体工事費 298,375千円 すべて一般財源で対応)

(単位：千円)

区分			事業費	補・単 の内訳	財源内訳			
					国庫支出金	地方債	一般財源	
基本設計			26,145	単(外)	26,145	0	0	26,145
実施設計			92,820	単独分	92,820	0	64,900	27,920
建設工事	1年度割	30%	1,141,087	補助分	0	0	0	0
				単独分	701,751	0	491,200	210,551
				単(外)	439,337	0	0	439,337
				計	1,141,088	0	491,200	649,888
	2年度割	70%	2,662,538	補助分	0	0	0	0
				単独分	1,637,416	0	1,146,100	491,316
				単(外)	1,025,121	0	0	1,025,121
				計	2,662,537	0	1,146,100	1,516,437
	小計		3,803,625	補助分	0	0	0	0
				単独分	2,339,167	0	1,637,300	701,867
単(外)				1,464,458	0	0	1,464,458	
計				3,803,625	0	1,637,300	2,166,325	
解体工事			298,375	単(外)	298,375	0	0	298,375
合計			4,220,965		4,220,965	0	1,702,200	2,518,765
うち設計以外			4,102,000		4,102,000	0	1,637,300	2,464,700

※ 単(外)は単独事業の起債対象外を示す。

※ 建設工事費には、施工監理費を含む。

2. 建替事業の場合（建物の構造及び仕様は、現庁舎と同等とする。（SRC構造、地上7階（一部8階）・地下1階建て、免震構造、延べ床面積：10,000㎡（現庁舎は約9,000㎡）、議場、正庁を含む。））

【総事業費 4,220,965千円（外構工事費及び引越費用を含まず） 国庫補助金 0千円  
 地方債 1,702,200千円 一般財源 2,518,765千円】

- (2) 平成22年度までの起債充当率の場合（起債充当率 70%）

①元利均等償還 償還期間15年（うち据置期間3年） 借入利率 年利1.1%

■借入内容

(単位 千円)

借入年度	事業内容	借入額	備考
平成24年度	実施設計	64,900	
平成25年度	改修工事①	491,200	
平成26年度	改修工事②	1,146,100	
合 計		1,702,200	

(単位 千円)

	元 金	利 子	合 計	備 考
平成25年度	0	714	714	
平成26年度	0	6,117	6,117	
平成27年度	0	18,724	18,724	
平成28年度	5,088	18,710	23,798	
平成29年度	43,653	18,549	62,202	
平成30年度	133,987	17,821	151,808	
平成31年度	135,464	16,343	151,807	
平成32年度	136,959	14,848	151,807	
平成33年度	138,469	13,338	151,807	
平成34年度	139,997	11,810	151,807	
平成35年度	141,541	10,266	151,807	
平成36年度	143,102	8,705	151,807	
平成37年度	144,681	7,127	151,808	
平成38年度	146,276	5,531	151,807	
平成39年度	147,890	3,917	151,807	
平成40年度	143,717	2,302	146,019	
平成41年度	101,375	837	102,212	
平成42年度			0	
平成43年度			0	
平成44年度			0	
平成45年度			0	
平成46年度			0	
平成47年度			0	
平成48年度			0	
平成49年度			0	
平成50年度			0	
平成51年度			0	
平成52年度			0	
平成53年度			0	
平成54年度			0	
平成55年度			0	
平成56年度			0	
合 計	1,702,199	175,659	1,877,858	

2. 建替事業の場合（建物の構造及び仕様は、現庁舎と同等とする。（SRC構造、地上7階（一部8階）・地下1階建て、免震構造、延べ床面積：10,000㎡（現庁舎は約9,000㎡）、議場、正庁を含む。））

【総事業費 4,220,965千円（外構工事費及び引越費用を含まず） 国庫補助金 0千円  
地方債 1,702,200千円 一般財源 2,518,765千円】

(2) 平成22年度までの起債充当率の場合（起債充当率 70%）

②元利均等償還 償還期間20年（うち据置期間3年） 借入利率 年利1.4%

■借入内容

(単位 千円)

借入年度	事業内容	借入額	備考
平成24年度	実施設計	64,900	
平成25年度	改修工事①	491,200	
平成26年度	改修工事②	1,146,100	
合 計		1,702,200	

(単位 千円)

	元 金	利 子	合 計	備考
平成25年度	0	909	909	
平成26年度	0	7,785	7,785	
平成27年度	0	23,831	23,831	
平成28年度	3,407	23,819	27,226	
平成29年度	29,237	23,681	52,918	
平成30年度	89,805	23,061	112,866	
平成31年度	91,067	21,799	112,866	
平成32年度	92,346	20,520	112,866	
平成33年度	93,643	19,222	112,865	
平成34年度	94,959	17,907	112,866	
平成35年度	96,293	16,572	112,865	
平成36年度	97,646	15,220	112,866	
平成37年度	99,018	13,848	112,866	
平成38年度	100,409	12,457	112,866	
平成39年度	101,819	11,046	112,865	
平成40年度	103,250	9,616	112,866	
平成41年度	104,700	8,165	112,865	
平成42年度	106,171	6,694	112,865	
平成43年度	107,663	5,203	112,866	
平成44年度	109,175	3,690	112,865	
平成45年度	106,391	2,171	108,562	
平成46年度	75,202	791	75,993	
平成47年度			0	
平成48年度			0	
平成49年度			0	
平成50年度			0	
平成51年度			0	
平成52年度			0	
平成53年度			0	
平成54年度			0	
平成55年度			0	
平成56年度			0	
合 計	1,702,201	288,007	1,990,208	

平成 23 年 10 月 27 日  
白井市役所庁舎整備検討委員会

### 改築事業と建替事業の総事業費・財源内訳・公債費比較表

事業区分	起債借入条件		総事業費	財源内訳			公債費（一般財源負担）			一般財源 負担額 (①+②)
				国庫 補助金	地方債	一般財源 ①	元金	利子	合計 ②	
1. 改修事業の場合	起債充当率 75%	償還期間15年 (借入利率年1.1%)	2,840,565	414,856	1,728,600	697,109	1,728,599	178,384	1,906,983	2,604,092
		償還期間20年 (借入利率年1.4%)	2,840,565	414,856	1,728,600	697,109	1,728,598	292,470	2,021,068	2,718,177
2. 建替事業の場合	起債充当率 75% (現行基準)	償還期間20年 (借入利率年1.4%)	4,102,000	0	2,922,300	1,298,665	2,922,299	483,432	3,405,731	4,704,396
		償還期間30年 (借入利率年1.8%)	4,102,000	0	2,922,300	1,298,665	2,922,300	982,582	3,904,882	5,203,547
3. 建替事業の場合	起債充当率 70% (H22までの基準)	償還期間15年 (借入利率年1.1%)	4,102,000	0	1,702,200	2,518,765	1,702,199	175,659	1,877,858	4,396,623
		償還期間20年 (借入利率年1.4%)	4,102,000	0	1,702,200	2,518,765	1,702,201	288,007	1,990,208	4,508,973

(単位 千円)