４　新庁舎の事業規模（概算事業費）について

（１）事業費算定の考え方　　～想定する事業費～

庁舎の事業規模（事業費）については、整備手法等により事業費の算定額が変わりますが、新庁舎の適切な規模の整備を行い事業費の低廉化に努めることが望まれます。

財源については、庁舎整備に有利な「合併特例債」を活用するとともに、「庁舎等建設基金」及び「一般財源」を充てることが考えられます。特に、事業費に対する財源の裏付けを明確にするとともに、将来にわたり健全な財政を堅持することが望まれるため、設計段階においてより詳細な分析と検討が必要になります。

①　概算工事費の算出における条件等について

具体的な事業費の算出については、「基本設計」、「実施設計」において積算することになりますが、この段階での概算事業費を示す必要があることから、最近建設（計画）した庁舎を参考にするとともに、建物本体工事費の他、仮設庁舎費や解体工事等、様々な費用について想定し、概算事業費を算出します。

なお、「本体工事費」については、その施設の施設規模をはじめ、構造や耐震機能、さらには、デザイン、仕様によって差異が生じます。

前章までの内容を踏まえ、次のとおり算出における条件を設定します。

【新庁舎の規模・構造】

新庁舎の規模は、必要面積を前提とし、構造は、想定する階数（高さ）で最も一般的である「鉄骨鉄筋コンクリート造」を想定します。

［延床面積］：　15,000 ㎡
［建物階数］：　地上６～７階、地下なし
［構　　造］：　鉄骨鉄筋コンクリート造（ＳＲＣ造）

【耐震安全性】

防災拠点施設として位置付ける庁舎は、その機能の確保が要求されます。

耐震安全性の分類の中で新庁舎の構造体は「Ⅰ類」が要求され、その機能を確保するため「重要度係数」により構造体強度の割増しが定められています。

＜用語解説＞

重要度係数とは？

建築物の構造耐力について、建築基準法で定める最低限の基準数値に、建物の用途別に割増を行うものです。割増を行うことにより耐久性を増大させ、災害時における建物の機能維持、人命安全を確保することになります。

＜耐震性能および重要度係数＞

耐震安全性の分類	耐震安全性の目標	保有すべき性能	重要度係数
＜Ⅰ類＞ 特に構造体の耐震性能の向上を図るべき施設	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られる。	大地震動に対して無被害あるいは軽微な損傷に止まり、直ちに補修を必要とするような耐力低下を招くことがない。	１．５
＜Ⅱ類＞ 構造体の耐震性能の向上を図るべき施設	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られる。	大地震動に対し比較的小さな損傷に止まり、直ちに大きな補修を必要とするような耐力低下を招くことがない。	１．２５
＜Ⅲ類＞ 建築基準法に基づく耐震性能を確保する施設	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られる。	大地震動に対して部分的な損傷は生じるものの、倒壊、部分倒壊などの大きな損傷は発生せず、著しい耐力低下を招くことがない。	１．０

※官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説より

【耐震性能】

耐震性能については、次の3つの構造体について概算工事を試算し、比較検討します。

耐震構造・ 制震構造・免震構造

新庁舎を防災拠点と位置付けることにより、耐震安全性は、重要度係数1.5相当の確保が必要であります。

耐震性能別に算出した概算工事費は次のとおりです。

＜躯体の構造種別による概算工事費の比較＞

項　　目	耐震構造	制震構造	免震構造
【共　　通】	○延床面積：15,000 ㎡ ○構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造（ＳＲＣ造） ○重要度係数は、１．５相当とする。 ○建物仕様等は、前項の標準仕様とする。		
㎡　単　価	３０５千円	３２０千円	３３５千円
概算工事費	4,575,000千円	4,800,000千円	5,025,000千円

【概算工事費算出のための条件】

概算工事費算出のための条件を次のとおり設定します。仕様内容については、建築工事においての標準的なものとします。

＜建築工事に関する仕様内容等＞

項　　目		仕　様　内　容
【建設場所による制約】		：市街地、寒冷地の仕様とする。
【地　下　階　の　有　無】		：地下階は想定しない。
【基　　礎】		：杭工有とする。
【躯　　体（構　造）】		：鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC 造）とする。
【仕　上　げ】	屋　根	：コンクリート造とする。
	外　壁	：タイル張り及び塗装仕上げとする。
	窓	：外部開口部はアルミサッシとする。(寒冷地仕様)
【内　　装】	床	：タイルカーペット、ビニル床シート
	壁	：クロス、塗装、木
	天井	：岩綿吸音板
	※なお、内容については、地場産材を活用した木質化を前提とする。	

＜電気・機械設備・防災拠点施設設備工事に関する仕様内容等＞

項　　目		仕　様　内　容
【電気設備関係】	照明	：蛍光灯を主体とする。部分的に「ＬＥＤ」や人感センサーを採用する。 なお、電気容量は、一般オフィス同等（0.18KVA/㎡程度）とする。
	その他の設備	：太陽光発電設備の導入を想定する。
【空調設備関係】		：エリア毎の冷暖房切替方式とする。 空調面積率は、延床面積の75%程度 ：換気は、機械換気とし、自然換気を有効に利用する。
【衛生設備関係】	給水	：上水道及び雨水の利用を想定する。
	排水	：下水道の利用を想定する。
	衛生	：節水型の器具とする。
【昇降機設備関係】		：標準タイプを採用し、身障者対応とする。 なお、設置数については、荷物用も含めその必要性について、十分な検討が必要である。
【防災拠点施設設備関係】		：非常用発電機及び大型受水槽、備蓄倉庫などを想定する。

（２）概算事業費の算出

近年の同規模の庁舎における㎡当りの単価は別紙参考資料のとおりとなっています。

ここでは、県内における先進市（別添資料）の本体工事費算出額を参考にしながら、耐震化や自然エネルギー等の導入を見据え、㎡単価を「33.5万円／㎡」と想定して概算事業費を算出します。

なお、構造躯体は、鉄骨鉄筋コンクリート造とし、建物の仕様内容は、標準的な仕様とします。

＜想定される概算事業費＞

施設の規模・構造等に関するこれまでの検討内容を踏まえ、また、本体以外の工事費にあっては一般的な事例等から算出した場合の概算事業費であります。

区 分	数　　量	単　　価（千円/㎡）	概算事業費（単位：千円）	備 考
本体工事費	15,000㎡	335	5,025,000	※免震構造とした場合
外構工事費	一式		87,495	※敷地面積から新庁舎建築面積を除いた面積（現敷地7,243㎡ー想定建築面積2,500㎡）
設計監理費	一式		115,160	※埋蔵文化調査・地質調査・電波障害含む
仮設庁舎費	1,000㎡	75	75,000	※本館一部使用及び既存公共施設使用 ※東館は継続使用
	468㎡	47	21,956	御殿山会館別館修繕
解体撤去費	8,961㎡	21.8	195,349	※現庁舎全て、設計費込
備品購入費	一式		100,000	
引越費用	一式		10,103	
概算額計			5,630,063	
消費税５％増（26年4月：3%・27年10月：2%見込）			268,098	
概算額合計			5,898,161	

従って、想定する事業費

◆想定する新庁舎の整備事業費は、「約６０億円」程度を上限と想定します。

※同時期に開催される「東京オリンピック」に伴い建設費（資材費・人件費等）の高騰が予想されるため、柔軟な対応が必要であります。

（３）財源の検討　　～財政負担のシミュレーション～

財源については、国からの財政支援において有利な「合併特例債」及び新庁舎建設のための基金の活用が考えられます。
なお、財源の確保に努めながら、一般財源額の抑制を図ります。

①　合併特例債の活用

新庁舎整備の主な財源として、「合併特例債」の活用を予定しています。一般的に庁舎建設については、国や県の補助金がないため、建設のための基金や起債事業で賄っていますが、この場合には交付税措置はありません。

合併特例債は、合併市町村が使用できる市債（借金）で、後年度に返済する元金と利子の 70%が国から地方交付税として措置される有利な市債であります。
本市の場合は、平成 18 年の旧粟野町との合併により、合併特例債が活用できる期間は、合併から 10 か年（平成 27 年度まで）となっていましたが、東日本大震災以後の法律の改正によりさらに５年間延長され、平成 32 年度まで活用することが可能になりました。

新庁舎整備に合併特例債を活用するため、庁舎整備基本構想の策定後、「鹿沼新市建設計画“かぬまあわの新市まちづくりプラン”」の見直しを行います。
しかし、合併特例債といえども後年度負担を伴いますから、より一層の行政改革の推進を図りながら、健全財政の維持に努める必要があります。

②　基金の活用

起債対象経費に充当されない５%の事業費と起債対象外経費については、一般財源が必要となるため、「庁舎建設基金」の積立の措置が必要となります

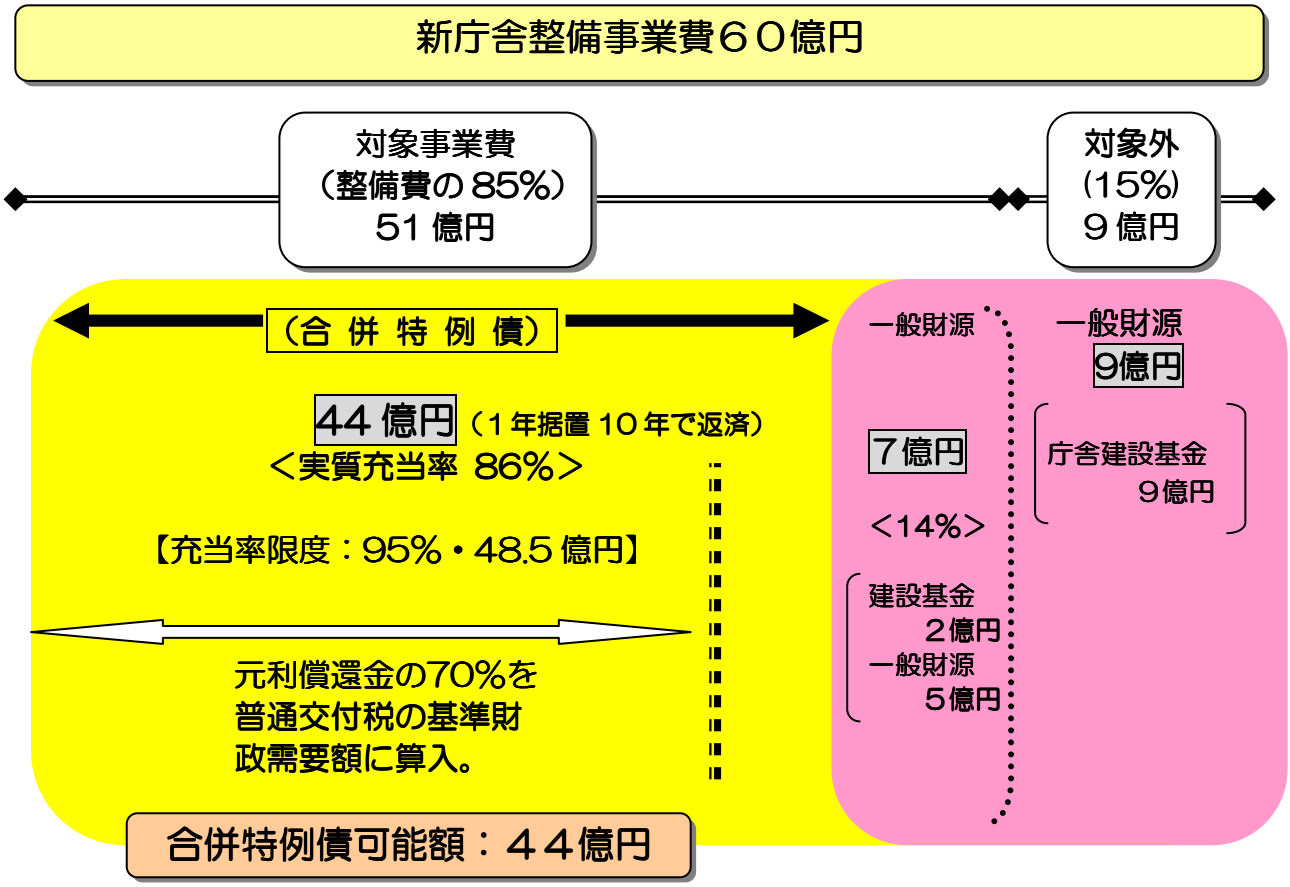
【庁舎建設基金】⇒平成２６年度現在残高：１１億円

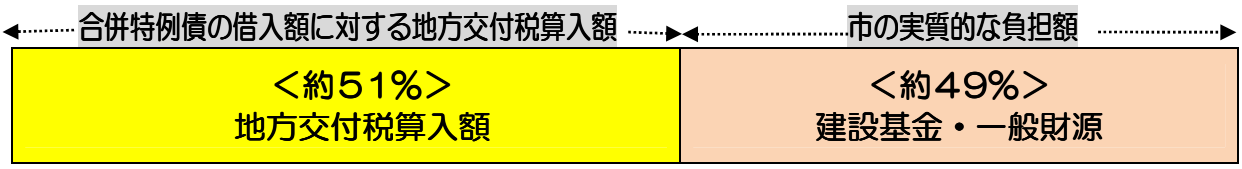
＜用語解説＞

合併特例債とは？

合併市町村がまちづくり推進のため、市町村建設計画に基づいて行う事業や基金の積立に要する経費について、合併年度及びこれに続く10 カ年度（5か年延長可）に限り、その財源として借入れることができる地方債（借金）です。
合併した市町村が行う市町村建設計画に基づく事業や合併に伴い必要となる事業に係る経費の「95%」まで借り入れすることができ、返済額の 70%が国からの普通交付税として措置されます。

＜新庁舎整備事業費を６０億円と想定した場合のシミュレーション＞





合併特例債を活用した場合、簡単な試算ではありますが、総費用の約５１%が国から財政支援されます。

従って、市は約４９%の費用負担で本庁舎を整備することができます。

【市債の健全化】　～～鹿沼市第４期「財政健全化推進計画」により～～

■市債借入を抑制し、特に「建設事業債」については、５年間の発行額の上限を「100 億円、年平均 20 億円以内」としています。

■起債制限をするための指標である実質公債費比率（平成 24 年度：4.6%）は、元利償還金が普通交付税の基準財政需要額に措置される有利な起債の活用を図りながら、「5%」を目指しています。

・・・自治体の借金である市債の状況を把握するための指標として，公債費負担比率が用いられます。公債費負担比率（平成 24 年度：13.7%）は、市債の元利償還に充てられた一般財源の一般財源総額に対する割合を示す指標であり，財政構造の弾力性を判断するものであります。

実質公債費比率

一般的に２５%以上で警戒ライン、３５%以上で危険ラインとされています。

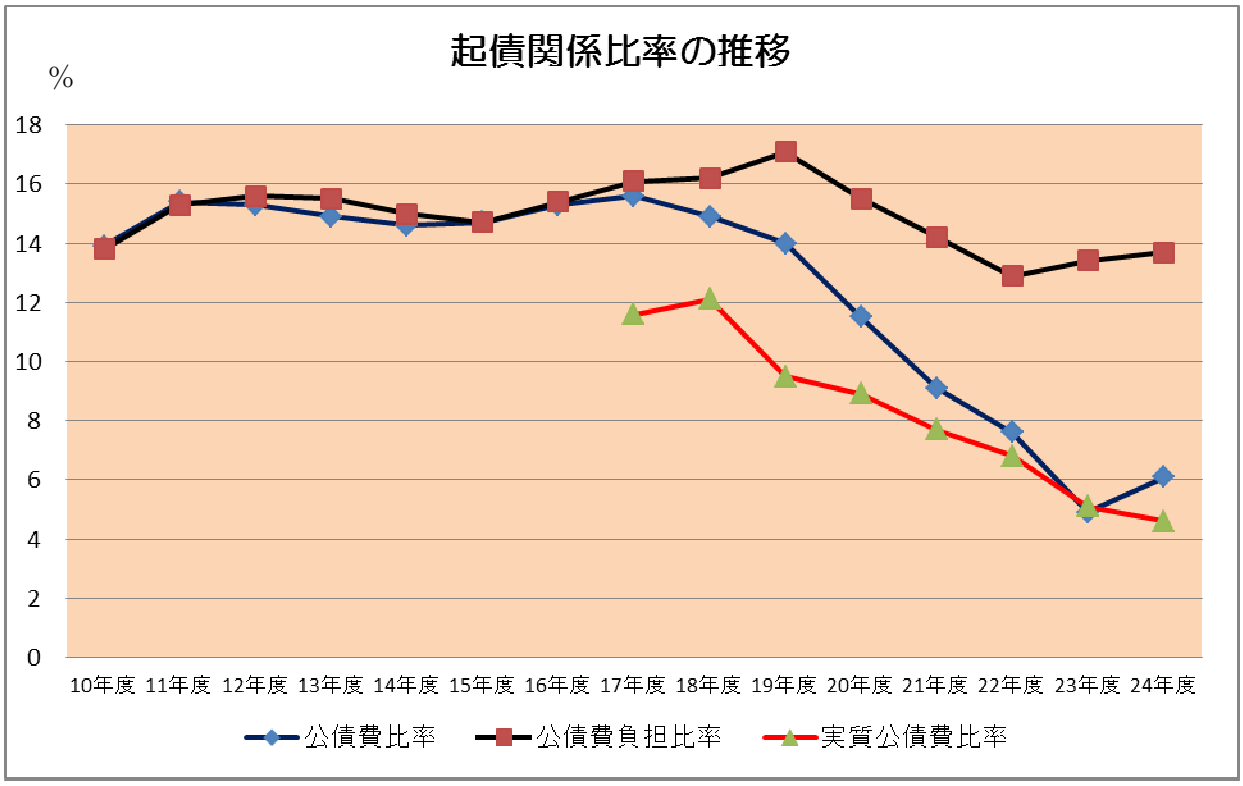
＜用語解説＞

公債費負担比率とは？

地方債の発行に伴う毎年度の元利償還金（公債費）に充当された一般財源の一般財源総額に対する割合を言います。その率が高いほど，財政運営の硬直性の高まりを示す比率です。
一般的に 15%以上で警戒ライン、20%以上で危険ラインとされています。

■鹿沼市の場合、健全化判断比率の１つである実質公債費比率については、県内でも良好なものとなっています。

■新庁舎建設による市債を含め、公債費負担比率を推計すると警戒ラインである１５％以下を推移するものと予想され，適正な水準となっています。



この「財政健全化推進計画」の範囲内の調整により、市の財政は「厳しい財政状況の中でも運営可能な水準」を維持できると考えられます。