

概算事業費・財源の確保について

資料7

8 - 4 .概算事業費及び財源確保

(1) 概算事業費の算定

- 庁舎エリア整備に必要となる事業費について、近年の建設単価等を参考に、下記設定条件に基づき、以下のとおり算定します。
- 基本計画段階においては、庁舎整備にかかる事業費としては概ね〇〇 億円、公園整備にかかる事業費としては概ね〇〇 億円が見込まれます。
- なお、今後の基本・実施設計での検討状況や、建設資材や労務単価の変動等の経済状況に応じて、柔軟に見直しを図るものとします。

【概算事業費のイメージ（単位：円）】

項目	新庁舎棟、立体駐車場棟、市民等活動・交流拠点棟	都市公園
調査・設計・工事監理費		
除却工事費		
庁舎エリア整備工事費		
その他の経費		
小計		
消費税		
計		

【設定条件】

新庁舎棟：14,500 m²（延床面積）：新庁舎の推定規模 13,500 m²～15,500 m²の中間値を用いて事業費を試算した。

立体駐車場棟：3,000 m²：新庁舎に必要な 120 台を確保しつつ、経済的な構造とするため、合計 140 台程度を駐車できる自走式立体駐車場の整備を仮定、さらには壁面緑化を想定し、事業費を試算した。

市民等活動・交流拠点棟：200 m²

庁舎外構：9,000 m²

都市公園：17,000 m²

【注記】

- ・関連事業（エンジニアリング支援及び執務環境整備業務費、周辺道路整備費、一部土壤汚染対策費、仮庁舎整備費、歩道拡幅工事部分、エリア価値向上拠点棟、既設非常用発電機の本庁舎移設工事、記念碑などの既存移設工事、及び既存構造物の撤去・埋め戻し等、各工事フェーズにおける仮設の舗装・駐車場・駐輪場やインフラ盛替え費等）に要する費用は別途とする。
- ・庁舎エリア内には土壤汚染は全てあるものとして搬出土等を考慮。体育館建設時単価に時点補正を考慮し算出、土壤汚染調査結果・協議によっては杭工法（コスト）の変更、工期に影響があるため、調査・設計・工事監理費や整備工事費に影響する。
- ・BM 事業者の選定支援を含む事業全体のプロジェクトアドバイザリーに要する費用は別途とする。
- ・広場内におけるエリア価値向上拠点の整備費は別途とする。
- ・除却工事費の対象は、本館、別館等とし、門真中町ビルは含まない。
- ・その他経費の対象は、什器備品費、移転費、情報通信網整備費等とする。防災機器移転費は別途とする。

新庁舎棟、立体駐車場棟、市民等活動・交流拠点棟

- ・躯体数量は構造解析データより算出 + 単価は事例ベース。但し、駐車場棟は一般認定駐車場としてメーカーにて上部は算出し、1階床より下部の躯体数量は構造解析データより算出 + 単価は事例ベースにて算出
- ・建築外部仕上げは数量算出 + 単価は事例ベース。内部仕上げは延床面積に事例㎡単価を掛けて算出
- ・設備はZEB Readyを取得したオフィス事例の単価をベースに算出
- ・1FL = 3.70として設定（現状庁舎レベルより + 0.5m）
- ・庁舎棟・駐車場棟のピットを一部、雨水貯留槽として計画
- ・太陽光発電機器・駐車管制機器は未考慮
- ・既存施設杭伏図と新築柱位置図を重ね、干渉している箇所を全旋回による解体・購入埋戻しを考慮

都市公園

- ・レベル・舗装・植栽・雨水排水・雨水貯留槽・防球ネット・駐輪場・ベンチ・パーゴラ・照明等を想定し、事例単価にて算出
- ・現況地盤レベルは全て2.40として算出
- ・防火水槽40t × 3基・雨水貯留槽×1基を計画+メーカー見積にて算出
- ・中町公園の既存構造物・国費返還金等は全て未考慮

解体工事費

- ・同規模・構造形式の事例ベースにて算出
- ・新築建物と干渉する杭は撤去、その他の杭は残置、基礎より上部を解体するものとして算出
- ・解体後、GL(2.40)までは購入土にて埋め戻すこととして算出
- ・アスベストは外壁塗装材にレベル3、内装に一部レベル1があるものとして事例ベースに算出

その他・共通事項

- ・歩道拡幅工事部分、エリア価値向上拠点棟は未算出
- ・既設非常用発電機の本庁舎移設工事は未考慮
- ・記念碑などの既存移設工事、及び既存構造物の撤去・埋め戻し等は全て未考慮
- ・土壤汚染調査結果・協議によっては杭工法（コスト）の変更、工期に影響有り
- ・各工事フェーズにおける仮設の舗装・駐車場・駐輪場やインフラ盛替え費等については未考慮

(2) 庁舎エリア整備に活用可能な財源・補助金等の検討

- 庁舎エリア整備にあたって、多額の事業費を要するため、市の負担軽減に寄与する補助金や地方債等の活用により財源を確保する必要があります。
- 庁舎エリア整備に必要な財源については、適応可能な公共施設整備基金や地方債などの活用を検討し、市の財政負担の軽減に努めます。

ア. 新庁舎棟整備に係る補助金一覧

補助金等名称	概要
サステナブル建築物等先導事業	<p>○対象条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新築する建築物については、以下 ZEH,ZEB 水準の省エネルギー性能を満たすものであること。 ・建築物の省エネルギー性能について、建築主に省エネ性能ラベルで説明できること。 ・採択年度に事業着手するもの <p>○補助額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象費用の 1/2 (1 プロジェクトあたり上限 3 億円)
レジリエンス強化型の新築建築物 ZEB 実証事業	<p>○対象事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準以前の建物の建替えを行う事業 ・CLT 等の新たな木質部材を用いる事業 <p>○補助額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上限 5 億円/年 (延床面積 2000 m²未満の建築物は上限 3 億円/年)
建築物等の ZEB 化・省 CO ₂ 化普及加速事業	<p>○対象事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ZEB 普及促進に向けた省エネルギー建築物支援事業 ・LCCO₂ 削減型の先導的な新築 ZEB 支援事業 <p>○補助額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ex)10,000 m²以上 ZEB 上限 5 億円
こども子育て支援事業債	<p>○対象事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・こども、子育て支援機能強化に係る施設整備 ex)子育て相談室,遊びの広場,子育て親子の交流の場 など <p>○充当率</p> <ul style="list-style-type: none"> ・90% 交付税措置率 30%(新築の場合)
森林環境譲与税	<p>○対象事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・木材利用の促進その他の森林の整備の促進に関する施策 (内装及び家具の位置日の木質化,府内産国産材の利用など) ・門真市木材利用基本方針に基づいた公共建築物の木材,木質化への活用 <p style="text-align: right;">【木質化整備事例】おにくる</p> 

イ. 公園整備に係る補助金一覧

補助金等名称	概要
住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）	<p>○整備地区の要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・重点整備地区を一つ以上含む地区 ・整備地区の面積が概ね 5 ha 以上 （重点供給地域は概ね 2 ha 以上） ・整備地区の住宅戸数密度が原則として 30 戸／ha 以上 <p>→庁舎エリアは重点整備地区に該当</p> <p>○対象事業</p> <p>事業施行地区の地区公共施設（道路、公園、広場、コミュニティ施設等）の整備</p> <p>○交付率</p> <p>地方公共団体 1／2 民間事業者 1／3 等</p>

密集住宅市街地において、老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、住環境改善、防災性の向上等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う

